

## 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구 -저소득층을 대상으로 하여-

노승철\* · 이희연\*\*

**요약:** 본 연구는 저소득층을 대상으로 주거이동을 통한 주거 불안정성의 변화를 분석하는데 목적을 두었다. 주거 불안정성은 주택의 노후도, 이사 횟수, 무주택 기간, 주거비 지불능력 등의 지표를 통해 측정하였다. 분석 결과 빈곤층 가구 중 자가 가구는 노후화된 주택의 물리적인 측면에서, 차가 가구는 주거비 부담 측면에서 주거 불안정성이 매우 심각한 것으로 나타났다. 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화 요인을 다항로지모형을 이용하여 추정한 결과 차가 가구의 경우 여성 가구주에 비해 남성 가구주일수록, 소득이 높을수록, 연령이 높을수록 상향이동할 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 거주지별로 보면 비수도권 시·도에 비해 광역시 및 수도권에서 자가 가구의 하향이동 비율이 높아지고 차가 가구의 상향이동 비율이 낮아지는 것으로 나타나 대도시에 거주하고 있는 빈곤층 가구들이 자력으로 주거 불안정성을 개선하는데 더 많은 어려움을 겪는 것으로 나타났다. 또한 이전 거주지의 일반주택비율이 높을수록 빈곤층 자가 가구와 차가 가구 모두 하향이동 확률이 낮아지며, 특히 차가 가구의 상향이동 비율이 높아지는 것으로 나타났다. 이는 빈곤층의 주거 불안정성 개선을 위해서는 아파트 위주의 주택공급보다 저소득층이 지불가능한 저렴한 주택 재고량을 유지시키는 정책이 더 효과적일 수 있음을 시사해준다.

**주요어:** 저소득층 가구, 주거 불안정성, 주거이동, 주거비 지불능력, 다항로지모형

### 1. 서론

#### 1) 연구 배경 및 목적

주거는 안정된 생활을 영위하기 위한 안식처로서 안전하고 쾌적한 공간을 제공함과 동시에 자신의 독자성을 나타낸다(김혜승 외, 2003). 이러한 주거의 중요성 때문에 많은 국가들은 국민의 주거수준 향상을 위해 다양한 주택정책을 펼치고 있다. 주택정책의 목

표는 모든 국민의 주거 수준 향상에 있으나, 실제적으로 사회적으로 인정되는 일정 수준이상의 주거환경에서 거주하지 못하고 있는 사회적 약자 계층의 주거 안정성을 보장해 주는데 초점을 둔다고 볼 수 있다. 일반적으로 저소득층일수록 주거환경이 더 열악하며, 주거 불안정성이 더 높은 것으로 알려져 있다. 이에 따라 저소득 계층의 주거환경은 '주거 빈곤'이라고도 표출되기도 한다(여창환 외, 2003).

우리나라의 경우 저소득층의 주거환경과 관련된

\* 서울대학교 환경대학원 박사과정

\*\* 서울대학교 환경대학원 교수(교신저자)

연구동향을 보면 크게 세 가지 유형으로 구분할 수 있다. 먼저 저소득층의 주거실태 문제를 다룬 연구로, 물리적 환경 측면에서 최저 주거기준(housing standard)에 비추어 기준에 미달되는 가구 규모를 파악하거나, 시설 측면에서 볼 때 최저 주거기준에 미달되는 시설들이 무엇인가를 밝히고 있다(국토연구원, 2002; 김혜승 외, 2008; 여창환 외, 2003; 윤희정 외, 2009; 이성재, 2007). 그러나 이러한 연구들은 주로 단순히 물리적 환경을 파악하는데 그치고 있으며, 최저 주거기준이 도시의 공동주택 위주로 설정되어 있어 농촌의 주택특성을 반영하지 못한다는 한계가 있다.

둘째, 주택이라는 재화에 대한 소비자의 입장에서 저소득층의 주거비 지불능력(housing affordability)을 분석한 연구이다. 주거비 지불능력이란 일반적으로 자신의 소득에 비해 지나치지 않은 주택가격(임대료)으로 일정 수준을 갖춘 주택에 거주할 수 있는 능력을 말한다. 저소득층의 주거비 지불능력을 측정하기 위해 사용되고 있는 지표로는 주택가격 대비 연소득 비율, 임대료 대비 월소득 비율, 주택가격 대비 주택금융비용 또는 소득 대비 주거비 비율을 사용하고 있다(고철, 1990; 국토연구원, 2009; 박원석, 2005; 윤희정 외, 2009; 진미윤, 1999; Luffman, 2006; Ong, 2000; Stone, 2006). 이들의 연구결과를 보면 전반적으로 저소득층이 다른 소득계층보다 주거비 지불능력이 상당히 떨어지고 있으며, 주거비 부담비율은 농촌에 비해 도시가, 다른 시·도에 비해 수도권이 높게 나타나며, 특히 대도시에 거주하는 차가 가구일수록 임대료 부담이 더 크게 나타나고 있다. 그러나 우리나라의 경우 전세와 보증금이라는 특유의 주택점유 형태로 인해 정확한 귀속 임대료 산정이 어렵다는 점과 연 소득 대비 주택가격은 높으나 저소득층을 구분하는 소득기준에 따라 그 결과가 다르기 때문에 주거비 지불능력 지표를 이용한 저소득층의 주거실태를 파악하는 데에는 한계가 있다.

최근에 들어와 지붕, 외벽, 천정 재료 등의 물리적 환경에 가중치를 두면서 복합적인 주거 지불능력 지

표(composite housing affordability index)를 만들려는 시도도 이루어지고 있다(Okey, 2007). 이외에도 소득 대비 주거비를 직접 비교하지 않고, 과중한 주거비 부담이 식료품, 의료 등 다른 재화 구입비용을 줄이게 되며, 그로 인해 저소득층의 생활이 열악해지는 것을 주거 불안정성의 지표로 사용하는 등 보다 실질적인 저소득층의 주거불안정성을 측정하려는 시도가 나타나고 있다(Anderson *et al.*, 2003, Kutty, 2005).

셋째, 임대주택 거주 저소득층의 주거이동을 분석한 연구이다. 저소득층의 주거이동에 관한 연구들의 대부분은 이주 가구의 이동 특성, 이동 거리 또는 이동 동기에 초점이 맞추어져 있다. 청주시 공공임대주택 거주자를 대상으로 이동거리 및 주택 점유형태 변화를 비교한 고정희(2009)의 분석결과를 보면 임대주택 퇴거자 중 약 30% 가구가 거주 전후 주택 점유형태가 바뀌었으며 연령이 높아질수록, 학력이 높을수록 점유형태가 바뀌는 경우가 많은 것으로 나타났다. 이동 동기를 보면 연령이 낮고 학력이 낮을수록 임대료 및 관리비 부담으로 인한 비자발적 이동이 많게 나타났다. 한편 김준형 외(2009)는 지역별 주택가격이 임차가구의 주거이동에 미치는 영향력을 분석하면서 점유형태 변화와 지역 내·외 이동에 초점을 맞추어 분석하였다.

이렇게 지금까지 이루어진 이렇게 지금까지 이루어진 주거 실태 관련 연구들은 최저 주거 기준 미달 가구의 주거실태를 파악하거나, 저소득층 가구의 주거비 부담 비율 문제에 주로 초점을 두어 왔다. 주거이동의 경우에도 주로 임대주택 거주자의 이동에 초점을 두고 있을 뿐이다.

일반적으로 주거이동은 개인이나 가구의 상황 변화 또는 주택의 물리적 변화에 적응하기 위한 과정으로, 가구주가 주거지를 선택하는 경우 소득이나 가구원수 등의 주어진 제약 조건하에서 가구 전체의 복지와 효용성을 최대화하려는 행위라고 전제할 수 있다. 따라서 현재 안정되지 못한 주거환경에서 생활하고 있는 저소득층 가구가 주거이동(residential mobility)

을 통해 주거 불안정성이 개선되는지 아니면 더 악화되는 가는 매우 중요한 논제라고 볼 수 있다. 만약 저소득층이 다른 소득계층에 비해 주거이동을 통해서 자신의 주거 불안정성을 개선시킬 기회를 갖지 못한다면 이는 정부가 저소득층에 대한 주거 복지정책을 적극적으로 펼쳐나가야 하는 당위성과 함께 지금까지 펼쳐온 주택정책이 개선되어야 함을 시사해준다.

본 연구는 이러한 문제의식 하에서 주거이동을 통한 저소득층의 주거 불안정성 변화를 분석하는데 목적을 두었다. 세부 목적을 보면 첫째, 저소득층의 주거 불안정성 실태를 파악한다. 둘째, 주거이동을 통해 주거 불안정성이 어떻게 변화되는 가를 파악한다. 셋째, 주거 불안정성 변화에 영향을 미치는 요인을 분석한다.

## 2) 연구 방법 및 자료

저소득층의 주거 불안정성 변화를 분석하기 위해 본 연구에서는 2008년 주거실태조사 원시자료를 이용하였으며 총 표본 가구수는 30,156가구이다. 이 가운데 월평균 총소득이 '0' 또는 무응답한 491 가구를 제외하고 29,665 가구를 대상으로 하였다. 대상가구의 소득계층 구분은 월평균 소득을 기준으로 10분위로 나누었다. 일반적으로 소득분위 1~4분위를 저소득층, 5~8분위를 중소득층, 9~10분위를 고소득층으로 분류하고 있다. 그러나 표 1에서 볼 수 있는 바와 같이 소득 1~2분위와 3~4분위 간 소득차이가 큰 것으로 나타나고 있어 소득분위 1~2 계층을 빈곤층

표 1. 소득계층별 가구 수와 월 평균소득

(단위: 가구, 만원)

| 소득계층(소득분위)    | 가구 수   | 월평균 소득 |
|---------------|--------|--------|
| 빈곤층(1,2)      | 5,951  | 50.5   |
| 저소득층(3,4)     | 6,107  | 125.9  |
| 중소득층(5,6,7,8) | 12,246 | 257    |
| 고소득층(9,10)    | 5,361  | 509.6  |
| 가구 전체         | 29,665 | 234.3  |

으로 분류하여 본 연구의 분석대상으로 삼았다. 빈곤층의 월 평균소득은 약 50만원으로 2008년 통계청이 발표한 1인 가구 최저생계비인 약 49만원과 비슷한 수준이다.

빈곤층의 주거 불안정성의 변화를 분석하기 위해 '주거 불안정성'을 주택의 노후도, 주택 점유형태 및 이동성 측면을 통해 파악하였다. 주택의 점유형태는 자가와 차가의 두 유형으로 구분하였으며, 빈곤층의 주택유형은 아파트와 일반주택(아파트 이외의 모든 주택)으로 구분하였다. 또한 지역별 비교를 위해 16개 시도를 서울, 경기, 인천, 비수도권 광역시(이하 광역시), 비수도권 시·도의 5개 그룹으로 나누어 비교하였다.

또한 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 영향을 준 요인을 분석하기 위해 다항로지모형을 사용하였으며 SAS 9.1 소프트웨어를 이용하였다.

## 2. 저소득층의 주거 불안정성 실태

### 1) 저소득층의 주거 실태

저소득층의 주거 실태를 주택 점유형태, 주택 노후도, 주거비 부담비율을 통해 살펴보았다. 우선 빈곤층 가구를 대상으로 주택점유(자가/차가)별 주택유형과 노후도(건축연도)를 통해 본 결과 약 30%의 가구가 1980년도 이전에 건축된 매우 노후화된 주택에 살고 있는 것으로 나타나 주택의 물리적 환경이 매우 열악함을 말해준다(표 2 참조). 또한 차가 가구에 비해 자가 소유자들이 더 오래된 주택에 거주하고 있으며, 아파트에 비해 일반주택 거주자들의 주택이 훨씬 더 노후화된 것으로 나타나고 있다. 따라서 주택의 물리적 측면에서 볼 때 가장 양호한 주택에 거주하는 가구는 차가-아파트 거주자이며 가장 열악한 주택에 거주하는 가구는 자가-일반주택 거주자라고 볼 수 있다. 이는 그동안 우리나라 주택이 아파트 위주로

표 2. 빈곤층의 주택점유 형태 및 주택유형별 건축연도

(단위: 가구, %)

| 건축연도     | 자가              |               | 차가             |               | 합계              |
|----------|-----------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|
|          | 일반주택            | 아파트           | 일반주택           | 아파트           |                 |
| 1980년 이전 | 1,377<br>(44.5) | 27<br>(4.7)   | 393<br>(24.5)  | 10<br>(1.5)   | 1,807<br>(30.4) |
| 1980-89년 | 475<br>(15.4)   | 142<br>(24.9) | 212<br>(13.2)  | 120<br>(17.5) | 949<br>(15.9)   |
| 1990-99년 | 583<br>(18.8)   | 290<br>(50.9) | 257<br>(16.0)  | 316<br>(46.1) | 1,446<br>(24.3) |
| 2000년 이후 | 222<br>(7.2)    | 93<br>(16.3)  | 164<br>(10.2)  | 173<br>(25.3) | 652<br>(11.0)   |
| 미상       | 437<br>(14.1)   | 18<br>(3.2)   | 576<br>(36.0)  | 66<br>(9.6)   | 1,097<br>(18.4) |
| 합계       | 3,094<br>(100)  | 570<br>(100)  | 1,602<br>(100) | 685<br>(100)  | 5,951<br>(100)  |

자료: 2008 주거실태조사 원시자료.

공급되어 상대적으로 일반주택 신규물량이 적었을 뿐만 아니라 신규주택의 경우 임대료 및 관리비 등의 주거비 부담으로 인해 빈곤층들이 신규주택으로 이주하지 못하였기 때문에 풀이할 수 있다

한편 빈곤층의 주거비 지불능력을 살펴보기 위해 자가 가구의 경우 주택가격 대비 연소득 비율(PIR: Price-to-Income Ratio)지표를, 차가 가구의 경우 임대료 대비 월소득 비율(RIR: Rent-to-Income Ratio)을 산출하였다(표 3참조). PIR은 주택 구입능력을 측정하기 위한 지표로서 대출을 받지 않고 자력으로 주택을 구입하기 위해 모든 소득을 저축했을 때 주택구입에 소요되는 기간을 의미한다. 지역별로 보면 서울에 거주하는 빈곤층의 경우 자력으로 주택을 구입하려면 약 36년이 걸리며, 인천 거주자가 약 16년, 경기도 거주자가 약 15년 소요되는 것으로 나타났다.

또한 빈곤층 차가 가구의 RIR을 보면 비수도권 시·도 거주자의 RIR이 약 36%로 가장 낮게 나타났지만, 임대료 비율이 과중하다고 판정되는 기준치인 30%를 초과하고 있다(표 3 참조). 이러한 임대료 부담은 비수도권 시·도보다는 광역시에서, 광역시보

표 3. 빈곤층의 지역별 주거비 부담 비율 지표

(단위: %)

| 현 거주지    | PIR   | RIR  |
|----------|-------|------|
| 서울시      | 36.23 | 53.0 |
| 인천광역시    | 16.67 | 43.3 |
| 경기도      | 15.43 | 50.0 |
| 비수도권 광역시 | 11.22 | 35.6 |
| 비수도권 시·도 | 4.58  | 36.0 |

주 1) 현 주택 임대료 산정식전세=전세 보증금\*0.01보증금 있는 월세=(월세 보증금\*0.01)+월세-보증금 없는 월세, 사글세=월 임대료

주 2) PIR=주택가격의 중위수/(월평균 총소득 중위수\*12)\*100  
RIR=주택 임대료 중위수/월평균 총소득 중위수\*100

다 수도권에서 높게 나타나 대도시 빈곤층 차가 가구의 임대료 부담이 훨씬 더 큼을 말해준다. 특히 서울과 경기도의 경우 RIR이 각각 53%와 50%로, 월 소득의 절반이상을 임대료로 지불하고 있다.

이와 같은 저소득층의 과중한 주거비 부담은 생활 필수품 구입비용이 주거비로 이전되는 효과를 유발하며(Anderson *et al*, 2003), 특히 대도시에서 거주하는 저소득층이 그들의 주거지를 도시 외곽으로 옮기는 요인이 된다. 이와 같은 변화는 도시의 비공식부문에 종사하는 비율이 높은 저소득층의 직주 불일치를 심화시켜 장기적으로는 도시의 지속가능한 성장에도 도움이 되지 않는다(Morrison *et al*, 2006).

## 2) 저소득층의 이사 횟수와 무주택 기간

빈곤층의 주거 불안정성과 함께 주거이동 성향을 살펴보기 위해 주거실태 조사 항목 중 '최초 주택을 소유하기 전까지 이사한 횟수'와 '자가 가구의 무주택 기간'을 분석하였다. 일반적으로 가구는 주거 이동에 따른 물질적·심리적 비용으로 인해 한 장소에 머무는 것을 더 선호한다는 점을 고려해 볼 때, 잦은 주거이동은 비자발적 이동이라고 간주되며, 따라서 이사 횟수와 무주택 기간은 주거 불안정성을 파악하는데 중요한 지표가 될 수 있다.

표 4. 소득계층별, 지역별 평균 이사횟수

(단위: 회)

|          | 빈곤층  | 저소득층 | 중소득층 | 고소득층 |
|----------|------|------|------|------|
| 서울시      | 12   | 7.7  | 5.5  | 4.5  |
| 인천광역시    | 12.6 | 8.5  | 6.1  | 4.9  |
| 경기도      | 10.2 | 8.5  | 5.9  | 4.7  |
| 비수도권광역시  | 7.1  | 5.8  | 4.4  | 3.5  |
| 비수도권 시·도 | 5.3  | 4.8  | 3.9  | 3.3  |

자료: 2008 주거실태조사 원시자료.

표 5. 소득계층별 무주택 기간

(단위: 가구, %)

|        | 빈곤층             | 저소득층            | 중소득층            | 고소득층           | 합계              |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 10년 이상 | 1,493<br>(65.3) | 1,249<br>(46.8) | 1,843<br>(36.2) | 457<br>(28.9)  | 5,042<br>(43.4) |
| 5-10년  | 190<br>(8.3)    | 430<br>(16.1)   | 1,086<br>(21.4) | 339<br>(21.4)  | 2,045<br>(17.6) |
| 3-5년   | 111<br>(4.9)    | 236<br>(8.8)    | 620<br>(12.2)   | 170<br>(10.7)  | 1,137<br>(9.8)  |
| 1-3년   | 186<br>(8.1)    | 335<br>(12.5)   | 712<br>(14.0)   | 205<br>(13.0)  | 1,438<br>(12.4) |
| 1년 미만  | 122<br>(5.3)    | 183<br>(6.9)    | 358<br>(7.0)    | 116<br>(7.3)   | 779<br>(6.7)    |
| 합계     | 2,287<br>(100)  | 2,670<br>(100)  | 5,085<br>(100)  | 1,583<br>(100) | 11,625<br>(100) |

주) 현재 차가 가구만을 대상으로 집계되었음.  
 자료: 2008 주거실태조사 원시자료.

먼저 빈곤층의 평균 이사 횟수를 보면 모든 지역에서 다른 소득계층에 비해 빈곤층의 이사 횟수가 가장 많은 것으로 나타났으며, 특히 서울에 거주하는 빈곤층 가구의 평균 이사 횟수는 12회로 가장 빈번하게 이사하고 있다(표 4 참조). 고소득층이나 비수도권 시·도에 거주하는 가구들의 경우 평균 이사 횟수가 5회 미만임을 감안한다면 서울에 거주하는 빈곤층의 주거 불안정성은 상대적으로 크다고 볼 수 있다. 한편 차가 가구들의 무주택 기간을 보면 대상가구 전체 중 무주택 기간이 10년 이상인 가구는 약 43%로 나타났다(표 5 참조). 소득계층별로 보면 빈곤층 가운데

약 65%가 무주택 기간이 10년 이상인 가구로 나타나, 빈곤층이 주택을 소유하는 것이 얼마나 어려운가를 여실히 보여준다.

### 3. 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화

#### 1) 주거이동의 유형화 방법

주거이동을 통한 주거 불안정성의 개선 여부를 파악하기 위하여 본 연구에서는 자료의 제약성<sup>1)</sup>을 고려하여 주거이동 전후의 점유형태와 주택유형의 변화를 비교하였다. 즉, 주택점유 측면에서 볼 때 차가 가구에서 차가 가구로 바뀌는 경우, 또는 물리적인 측면에서 볼 때 일반주택에서 아파트로 바뀌는 경우 주거이동을 통해 주거 불안정성이 개선되었다고 보고 이를 '상향' 이동하는 것으로 분류하였다. 반면 차가 가구에서 차가 가구로, 또는 아파트에서 일반주택으로 바뀌는 경우 주거 불안정성 더 악화된다고 보고 '하향' 이동으로 분류하였다. 즉, 상향이동은 이동 전후 주택점유 형태와 주택유형이 모두 개선되거나 한 측면은 동일한 상태지만 다른 측면이 개선된 경우에 해당된다. 이와 반대로 하향이동은 두 측면 모두 악화되거나 하나는 동일한 상태지만 다른 측면이 악화된 이동이다. 한편 '동등' 이동은 이동 전후가 모두 동일한 경우이고, '보상' 이동은 한 측면은 악화되나 다른 측면이 개선됨으로써 두 측면의 효과가 서로 상쇄되는 경우이다(그림 1 참조).

표 6은 빈곤층 가구의 주택점유 형태와 주택유형을 기준으로 하여 이동유형을 상향, 하향, 동등, 보상으로 유형화한 것이다. 주거이동 분석을 위한 대상은 이사한 적이 없거나 이전 거주지의 주택점유 형태 또는 주택유형에 응답하지 않은 가구를 제외시킨 총 24,216가구를 대상으로 하였으며, 이 가운데 빈곤층은 4,125 가구이다.

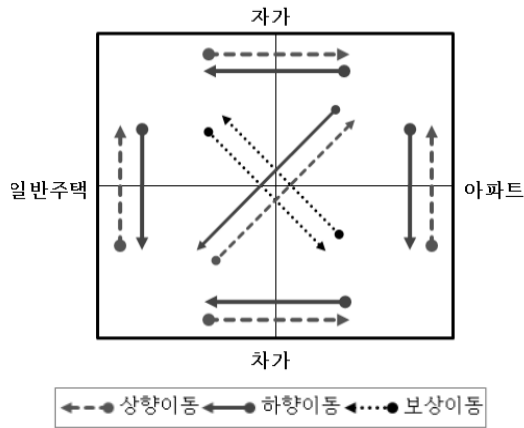


그림 1. 주거이동의 유형화

표 6. 빈곤층 가구의 주거이동 유형화

| 이동 전     |      | 이동 후 |             | 이동유형     |
|----------|------|------|-------------|----------|
| 자가<br>가구 | 아파트  | 자가   | 아파트<br>일반주택 | 동등<br>하향 |
|          |      | 자가   | 아파트<br>일반주택 | 하향<br>하향 |
|          | 일반주택 | 자가   | 아파트<br>일반주택 | 상향<br>하향 |
|          |      | 자가   | 아파트<br>일반주택 | 보상<br>하향 |
| 자가<br>가구 | 아파트  | 자가   | 아파트<br>일반주택 | 상향<br>보상 |
|          |      | 자가   | 아파트<br>일반주택 | 동등<br>하향 |
|          | 일반주택 | 자가   | 아파트<br>일반주택 | 상향<br>상향 |
|          |      | 자가   | 아파트<br>일반주택 | 상향<br>동등 |

2) 저소득층의 주거 불안정성 변화

전체 가구를 대상으로 이동유형을 분류해보면 전체 가구 중 45.2%가 동등이동을 하는 것으로 나타났으며, 43.1%가 상향이동을 하고 있어 주거이동을 통해 주거 불안정성이 개선되고 있음을 말해준다(표 7

표 7. 소득계층별 주거이동에 따른 주거 불안정성 변화

(단위: 가구, %)

|      | 상향               | 동등               | 보상           | 하향             | 합계              |
|------|------------------|------------------|--------------|----------------|-----------------|
| 전체   | 10,437<br>(43.1) | 10,940<br>(45.2) | 584<br>(2.4) | 2,255<br>(9.3) | 24,216<br>(100) |
| 빈곤층  | 1,692<br>(41.0)  | 2,001<br>(48.5)  | 89<br>(2.2)  | 343<br>(8.3)   | 4,125<br>(100)  |
| 저소득층 | 1,979<br>(40.3)  | 2,389<br>(48.7)  | 105<br>(2.1) | 432<br>(8.8)   | 4,905<br>(100)  |
| 중소득층 | 4,724<br>(45.7)  | 4,418<br>(42.8)  | 248<br>(2.4) | 938<br>(9.1)   | 10,328<br>(100) |
| 고소득층 | 2,042<br>(42.0)  | 2,132<br>(43.9)  | 142<br>(2.9) | 542<br>(11.2)  | 4,858<br>(100)  |

자료: 2008 주거실태조사 원시자료.

참조). 소득계층별 상향이동 비율을 보면 중소득층이 45.7%로 가장 높게 나타났다. 반면에 저소득층과 빈곤층의 상향이동비율은 낮게 나타나고 있다. 이는 다른 소득계층에 비해 빈곤층의 경우 주거이동을 통해 주거 불안정성을 개선시킬 수 있는 여력이 상대적으로 부족함을 시사해준다. 한편 고소득층의 상향이동 비율이 다소 낮게 나타나고 있는데, 이는 고소득층의 경우 자가 소유자가 많으며 주거면적이나 주택가격 변화와 같은 기준들이 고려되지 않아 상향이동 비율이 상대적으로 낮고 하향이동 비율이 높게 나타났다고 풀이할 수 있다.

한편 빈곤층 가구만을 대상으로 이동유형을 분류해 보면 표 8과 같다. 빈곤층의 주거이동유형에서 가장 많은 비중을 차지하는 유형은 동등이동(자가-일반주택 거주; 23.8%, 자가-일반주택 거주; 19.3%)으로 나타나고 있어 빈곤층의 경우 주거이동을 통해 주거 불안정성이 별로 개선되지 않음을 말해준다. 빈곤층의 상향이동을 보면 전체 상향이동 1,692가구 중 약 절반인 873가구가 자가-일반주택에서 자가-일반주택으로 이동한 경우이다. 따라서 빈곤층의 경우 상향이동이라 하더라도 아파트로 이주하기 보다는 주택을 소유하는 형태로 이동하고 있음을 엿볼 수 있다. 자가-일반주택 거주자의 경우에서도 아파트로

표 8. 주거이동에 따른 빈곤층의 이동유형과 주거 불안정성 변화

| 이전 주택 |      | 현재 주택 |      | 가구수   | 비중(%) | 이동유형 |
|-------|------|-------|------|-------|-------|------|
| 주택소유  | 주택유형 | 주택소유  | 주택유형 |       |       |      |
| 자가    | 아파트  | 자가    | 아파트  | 101   | 2.4   | 동등   |
|       |      |       | 일반주택 | 41    | 1.0   | 하향   |
|       |      | 차가    | 아파트  | 40    | 1.0   | 하향   |
|       |      |       | 일반주택 | 34    | 0.8   | 하향   |
|       | 일반주택 | 자가    | 아파트  | 140   | 3.4   | 상향   |
|       |      |       | 일반주택 | 795   | 19.3  | 동등   |
|       |      | 차가    | 아파트  | 61    | 1.5   | 보상   |
|       |      |       | 일반주택 | 160   | 3.9   | 하향   |
| 차가    | 아파트  | 자가    | 아파트  | 69    | 1.7   | 상향   |
|       |      |       | 일반주택 | 28    | 0.7   | 보상   |
|       |      | 차가    | 아파트  | 123   | 3.0   | 동등   |
|       |      |       | 일반주택 | 68    | 1.6   | 하향   |
|       | 일반주택 | 자가    | 아파트  | 208   | 5.0   | 상향   |
|       |      |       | 일반주택 | 873   | 21.2  | 상향   |
|       |      | 차가    | 아파트  | 402   | 9.7   | 상향   |
|       |      |       | 일반주택 | 982   | 23.8  | 동등   |
| 합계    |      |       |      | 4,125 | 100   |      |

자료: 2008 주거실태조사 원시자료.

이주하는 경우가 일반주택으로 이주하는 경우보다 매우 적게 나타나 빈곤층이 아파트로의 이주를 통해 물리적 주택환경을 개선시키는 것이 매우 어려움을 말해준다. 반면에 주거이동을 통해 주거 불안정성이 더욱 악화되는 하향이동을 보면 자가-일반주택에서 차가-일반주택으로 이동하는 비율이 가장 높으며, 차가-아파트에서 차가-일반주택으로 이동한 경우도 비교적 많게 나타나고 있다. 이러한 하향이동자의 경우 정부의 주거복지지원정책을 가장 필요로 하는 대상이라고 보여진다.

한편 빈곤층의 이동 전 거주지 별로 보면 상향이동 비율은 경기도가 34.1%로 가장 낮으며, 서울 거주자가 40.6%로 낮게 나타나고 있다(표 9 참조). 수도권에서 많은 신규주택 공급이 이루어지고 있음에도 불구하고

표 9. 빈곤층의 이전 거주지별 이동유형 비교

| 이전 거주지      | 상향            | 동등            | 보상          | 하향           | 합계             |
|-------------|---------------|---------------|-------------|--------------|----------------|
| 서울시         | 218<br>(40.6) | 266<br>(49.5) | 9<br>(1.7)  | 44<br>(8.2)  | 537<br>(100)   |
| 인천          | 84<br>(42.2)  | 92<br>(46.2)  | 3<br>(1.5)  | 20<br>(10.1) | 199<br>(100)   |
| 경기도         | 157<br>(34.1) | 233<br>(50.7) | 17<br>(3.7) | 53<br>(11.5) | 460<br>(100)   |
| 비수도권<br>광역시 | 447<br>(42.1) | 494<br>(46.5) | 25<br>(2.4) | 97<br>(9.1)  | 1,063<br>(100) |
| 비수도권<br>시·도 | 778<br>(42.2) | 903<br>(49.0) | 35<br>(1.9) | 128<br>(6.9) | 1,844<br>(100) |

주) 이전거주지 무응답자가 포함되지 않아 표의 합계와 분석대상 합계는 다름.

자료: 2008 주거실태조사 원시자료.

하고 상향이동 비율이 낮게 나타난 것은 빈곤층이 입주할 수 있는 주택은 많지 않았음을 시사해준다. 특히 경기도의 경우 전국에서 신규주택과 공공임대 주택공급이 가장 많이 이루어지는 지역임에도 불구하고 상향이동 비율이 가장 낮게 나타난 것은 주택공급 정책이 빈곤층의 주거 불안정성을 개선하는데 별다른 효과를 나타내지 못하였음을 시사해준다<sup>2)</sup>.

### 4. 주거 불안정성 변화 결정요인 분석

#### 1) 모델 구축 및 변수 선정

본 연구에서는 빈곤층 가구의 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 영향을 미치는 요인을 추출하기 위하여 이동유형을 종속변수로 삼았다. 즉, 주거 불안정성 면에서 변화가 없는 동등이동이나 보상이동에 비해 상향이동 또는 하향이동을 선택하는데 영향을 미치는 요인들을 분석하기 위하여 동등·보상이동을 참조집단으로 하여 상향이동, 하향이동을 비교하였다. 이렇게 종속변수가 명목변수일 경우 확률선택모형인 로짓모형을 사용하여 이동유형에 영향을 미친 요인을 추출할 수 있다. 즉, 이주자가 주거이동하는 경우 주어진 제약조건(소득이나 가구원수)하에서 가구 전체의 효용을 극대화하는 주거이동을 선택하게 된다는 전제하에서 참조집단인 동등·보상이동에 비해 상향이동 또는 하향이동을 선택할 확률에 영향을 미치는 요인들을 다항로짓모형을 통해 추출해 낼 수 있다. 다항로짓모형은 아래 같이 나타낼 수 있으며,  $j$ 는 이동유형(동등, 상향, 하향)범주를 말한다.

$$Prob(Y_i=j) = \frac{e^{\beta_j X_i}}{\sum_{k=0}^2 e^{\beta_k X_i}}, \quad j=0,1,2$$

한편 주거 이동유형 선택에는 가구의 사회·경제적 특성과 이전 거주지역의 특성이 영향을 미칠 것

이다. 가구 특성은 자료의 가용성을 고려하여 가구의 월평균 소득, 가구주 성별, 가구주 연령, 가구주 연령 제곱을 설명변수로 선정하였다. 여기서 가구주 연령 제곱을 포함한 것은 연령 증가에 따른 효과가 비선형 관계로 나타날 것으로 전제하였기 때문이다. 예를 들어 연령과 연령제곱 계수의 부호가 각각 (+)와 (-)로 나타나게 되면 연령이 증가할수록 상향이동(또는 하향이동)하는 확률이 동등·보상이동에 비해 높아지지만 그 증가율은 연령이 증가할수록 작아짐을 의미한다<sup>3)</sup>.

또한 이전 거주지의 특성을 반영하는 요인으로는 거주지역의 주택환경에 따라 주택가격이나 주택유형 선택이 달라질 수 있다는 점을 고려하여 이전 거주지역의 총 주택 수에서 빈곤층이 많이 거주하는 일반주택(아파트를 제외한 주택)비율을 변수로 사용하였다. 즉, 각 지역의 총 주택수가 지역의 가구 수(총 수요)에 비례하여 공급되었다고 가정한다면, 일반주택비율이 높을수록 빈곤층이 지불가능한 주택공급량이

표 10. 다항로짓모형에 사용된 변수들

| 변수                 | 값 | 설명       | 비고       |
|--------------------|---|----------|----------|
| 이동유형<br>(종속변수)     | 1 | 상향이동     |          |
|                    | 2 | 하향이동     |          |
|                    | 0 | 동등/보상이동  | 참조집단     |
| 월평균 소득             |   | 연속변수     |          |
|                    | 0 | 여성       | 참조집단     |
| 가구주 성별             | 1 | 남성       |          |
| 가구주 연령             |   | 연속변수     |          |
| 가구주 연령제곱           |   | 연속변수     |          |
| 이전 거주지<br>일반주택 비율* |   | 연속변수     | 시·군·구 단위 |
| 이전 거주지             | 1 | 서울       | 더미변수     |
|                    | 1 | 인천, 경기   | 더미변수     |
|                    | 1 | 비수도권 광역시 | 더미변수     |
|                    | 0 | 비수도권 시도  | 참조집단     |

\* 2003년-2007년 동안 지역별 일반주택 비율의 평균치임 (제주도, 울릉도 제외).



상대적으로 많다고 볼 수 있기 때문에 주거이동에 따른 주거 불안정성을 개선할 기회도 많다고 볼 수 있다. 그러나 주거실태자료에서는 각 가구의 이동시점에 대한 정보는 없기 때문에 빈곤층의 이동이 지난 5년 내에 이루어졌을 것으로 가정하고 조사시점(2008년) 이전 5년(2003-07년) 동안 각 지역별 일반주택 비율의 평균치를 산출하여 사용하였다. 또한 주택시장과 같은 또 다른 지역적 요인을 통제하기 위해 이전 거주지를 서울, 수도권(인천, 경기), 비수도권 광역시, 비수도권 시·도로 분류한 후, 비수도권 시·도를 참조집단으로 하고 나머지 지역들은 더미변수(dummy variable)로 삼았다. 본 연구에서 선정한 변수들은 표 10과 같다.

## 2) 모델의 추정 결과

주거이동 유형 선택에 영향을 미치는 요인은 이동전의 주택점유 형태(자가 가구와 차가 가구)에 따라 다를 것이다. 이에 따라 본 연구에서는 자가 가구와 차가 가구를 분리하여 다항로짓모형을 각각 추정하였다. 먼저 주거이동 이전에 주택을 소유하고 있던 자가 가구를 대상으로 한 모델의 추정 결과를 보면 표 11과 같다. 동등·보상이동에 비해 하향이동의 경우 선정된 모든 설명변수가 통계적으로 유의한 것으로 나타났으나, 상향이동의 경우 성별, 가구소득, 일반주택비율만이 유의한 것으로 나타나, 상향이동과 하향이동 선택에 미치는 요인들이 서로 다를 수 있다.

우선 가구주의 특성을 보면 성별 변수가 모두 음(-)의 부호를 보이고 있어 여성 가구주에 비해 남성 가구주일수록 상향이동과 하향이동 확률이 모두 낮아진다고 풀이할 수 있다. 즉 남성 가구주일수록 동등·보상 이동할 확률이 높다고 볼 수 있다. 가구 소득을 보면 소득이 높을수록 동등·보상이동에 비해 상향이동할 확률은 높아지나 하향이동하는 확률은 낮아지는 것으로 나타났다. 연령의 경우 동등·보상이동에 비해 상향이동에서는 유의미한 영향을 나타

표 11. 자가 가구 이동유형 선택에 미치는 요인들

| 이전 거주지<br>자가 가구   | 상향vs보상동등 |             | 하향vs보상동등 |             |
|-------------------|----------|-------------|----------|-------------|
|                   | 계수       | P> $\chi^2$ | 계수       | P> $\chi^2$ |
| 상수                | -4.628   | 0.390       | 11.832   | <.001       |
| 가구주 성별            | -0.394   | 0.070       | -0.679   | <.001       |
| 가구 월소득            | 0.015    | 0.007       | -0.015   | 0.001       |
| 가구주 연령            | 0.081    | 0.595       | -0.312   | <.001       |
| 가구주연령제곱           | -0.001   | 0.589       | 0.002    | <.001       |
| 이전 거주지<br>일반주택 비율 | -1.327   | 0.010       | -1.675   | <.001       |
| 서울                | 0.394    | 0.223       | 0.835    | 0.001       |
| 수도권               | 0.281    | 0.297       | 0.655    | 0.002       |
| 비수도권광역시           | 0.308    | 0.228       | 0.505    | 0.016       |
| Likelihood Ratio  | 1995.58  |             |          |             |

내지 못하고 있으나, 하향이동에서는 (-)의 유의미한 영향력을 보이고 있어 연령이 높아질수록 하향이동하는 확률이 낮아지는 것으로 나타났다. 이는 빈곤층 가구주의 연령이 높아질수록 하향이동할 확률은 낮아지지만 상향이동할 수 있는 확률이 높아지는 것은 아님을 말해준다.

한편 이전 거주지의 주택환경 변수인 일반 주택 비율의 경우 모두 음(-)의 부호를 보이고 있어 일반주택 비율이 높은 지역에서 자가 가구들은 동등·보상이동을 할 확률이 높다고 할 수 있다. 이는 자가 가구의 경우 상향이동이 자가-일반주택에서 자가-아파트로 이동하는 경우만이 존재하기 때문에 일반주택 비율이 높은 지역(아파트 비율이 낮은 지역)에서 상향이동할 기회가 줄어들었다고 볼 수 있다. 이전 거주 지역 더미변수를 보면 상향이동에서는 비수도권 시·도에 비해 서울, 수도권, 광역시 모두 유의하지 않게 나타났으나, 하향이동에서는 모두 양(+)의 유의미한 영향력을 보이고 있다. 이는 동등·보상이동 대비 하향이동의 경우 비수도권 시·도에 비해 다른 모든 지역에서 하향이동할 확률이 높아지며 특히 광역시→수도권→서울로 가면서 그 확률은 더 높아지는 것으로 나타나고 있다. 따라서 대도시로 갈수록 빈곤

층 자가 가구의 하향이동 확률이 높아진다고 풀이할 수 있다.

다음으로 주거이동을 하기 전 자가 가구였던 가구들을 대상으로 이동유형 선택에 대한 다항 로짓모형의 추정 결과를 보면 표 12와 같다. 동등·보상이동 대비 상향이동의 경우 모든 설명변수의 계수들이 통계적으로 유의미하게 나타났으나 하향이동의 경우 일반주택 비율 변수를 제외한 모든 변수의 계수들이 유의미하지 않은 것으로 나타났다(표 12 참조). 따라서 주거 불안정성이 상대적으로 큰 자가 가구의 경우 이전의 주택환경보다 더 악화된 주택환경으로 하향이동하는데 영향을 미치는 요인은 개인특수적인 상황에 의해 주도되고 있음을 시사해준다.

자가 가구의 경우 가구주의 특성을 보면 여성 가구주에 비해 남성 가구주가, 가구의 소득이 높을수록, 가구주의 연령이 많을수록 상향 이동하는 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 그러나 연령제곱 변수가 (-)의 부호를 나타내고 있어 연령이 높아지면서 상향이동할 확률이 높아지지만, 그 증가율은 줄어들고 있음을 말해준다. 이는 청년층에서 중년층으로 연령이 높아짐에 따라 소득이 증가하면서 상향이동할 확률이 높아지지만, 중년기를 지나 점차 고령화되

면서 일할 수 있는 능력이 떨어지면서 연령증가에 따른 상향이동 효과는 감소한다고 풀이할 수 있다.

한편 이전 거주지의 일반주택 비율이 높을수록 상향이동할 확률은 높아지는 반면에 하향이동할 확률은 낮아지는 것으로 나타나고 있다. 따라서 빈곤층을 위한 주택재고(특히 빈곤층이 지불가능한 일반주택)를 유지시키는 것이 주거 불안정성을 개선할 수 있는 기회를 제공해주는 방안이라고도 볼 수 있다. 또한 이전 거주지가 비수도권 시·도인 가구에 비해 다른 모든 지역에서 상향이동할 확률이 낮아지며 특히 광역시→수도권→서울로 가면서 그 확률은 더 낮아지는 것으로 나타나고 있다. 따라서 대도시로 갈수록 빈곤층 자가 가구가 상대적으로 상향이동을 하기 매우 어려움을 시사해준다.

## 5. 결론

본 연구는 저소득층을 대상으로 하여 주거이동을 통한 주거 불안정성의 변화를 분석하는데 목적을 두었다. 주거 불안정성은 주택의 노후도, 이사 횟수, 무주택 기간, 주거비 지불능력 등의 지표를 통해 측정하였다. 우리나라의 경우 2008년 현재 빈곤층 가구 중 약 30%가 1980년도 이전에 건축된 매우 노후화된 건물에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 빈곤층의 평균 이사 횟수는 다른 소득계층에 비해 훨씬 더 많았으며, 특히 서울에 거주하는 빈곤층 가구의 평균 이사 횟수는 12회로 가장 자주 이사하는 것으로 나타났다. 또한 빈곤층 가운데 약 65%가 무주택 기간이 10년 이상인 가구로 나타나, 빈곤층이 주택을 소유하는 것이 얼마나 어려운가를 보여주었다. 한편 우리나라 주택가격은 빈곤층이 소유하기에는 너무 높을 뿐만 아니라 현재 자가 가구들도 소득 대비 과중한 임대료를 지불하고 있기 때문에 빈곤층의 주거 불안정성은 상당히 크다고 볼 수 있다.

주거이동을 통한 주거 불안정성 변화를 분석한 결

표 12. 자가 가구의 이동유형 선택에 미치는 요인들

| 이전 거주지<br>자가 가구   | 상향vs보상동등 |             | 하향vs보상동등 |             |
|-------------------|----------|-------------|----------|-------------|
|                   | 계수       | P> $\chi^2$ | 계수       | P> $\chi^2$ |
| 상수                | -5.989   | 0.001       | -1.09    | 0.362       |
| 가구주 성별            | 0.752    | 0.001       | -0.02    | 0.934       |
| 가구 월소득            | 0.014    | 0.001       | -0.01    | 0.404       |
| 가구주 연령            | 0.147    | 0.001       | -0.01    | 0.743       |
| 가구주연령제곱           | -0.001   | 0.001       | 0.00     | 0.798       |
| 이전 거주지<br>일반주택 비율 | 0.569    | 0.014       | -2.14    | 0.009       |
| 서울                | -0.538   | 0.001       | -0.12    | 0.777       |
| 수도권               | -0.485   | 0.000       | -0.02    | 0.958       |
| 비수도권광역시           | -0.352   | 0.001       | 0.15     | 0.650       |
| Likelihood Ratio  | 3779.93  |             |          |             |

과 대체적으로 모든 소득계층에서 주거이동을 통해 주거 불안정성을 개선시키고 있는 것으로 나타났다. 그러나 빈곤층과 저소득층의 경우 다른 소득계층에 비해 상향이동 비율보다 동등이동 비율이 높게 나타나 주거안정을 위한 자발적인 개선 여력이 상대적으로 매우 적음을 말해준다.

빈곤층의 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화 요인을 보면 자가 가구의 경우 가구 특성이 통계적으로 유의한 영향을 미치지 못했으나 차가 가구의 경우 여성 가구주에 비해 남성 가구주 일수록, 소득이 높을수록, 연령이 높을수록 상향이동할 확률이 높아지며 상향이동을 하지 못해도 현재의 상태를 유지하는 동등이동 확률이 높아진다고 할 수 있다. 또한 이전 거주지역의 주택시장의 특성을 반영하는 일반주택 비율 변수는 자가 가구와 차가 가구 모두 통계적으로 유의미하게 나타나 지역의 주택시장 특성이 빈곤층의 주거이동 유형에 상당히 영향을 미치고 있음을 말해준다. 일반주택 비율이 높을수록 빈곤층 자가 가구와 차가 가구 모두 하향이동 확률이 낮아지며, 특히 차가 가구의 상향이동 비율이 높아지는 것으로 나타나 빈곤층의 주거 불안정성 개선을 위해서는 아파트 위주의 주택공급보다 현재의 일반주택을 개량하여 재고량을 유지시키는 정책이 더 효과적일 수 있음을 시사해준다. 또한 비수도권 시·도에 비해 비수도권 광역시, 수도권, 서울로 갈수록 자가 가구의 하향이동 비율이 높아지고 차가 가구의 상향이동 비율이 낮아지는 것으로 나타나 대도시에 거주하고 있는 빈곤층 가구들이 자력으로 주거 불안정성을 개선하는데 더욱 더 어려움을 겪고 있음을 엿볼 수 있다.

이와 같은 결과를 통해 우리나라 저소득층 특히 빈곤층의 주거 불안정성을 개선하기 위해 다음과 같은 정책적 시사점을 제시할 수 있다.

첫째, 주거 불안정성의 개선을 위해 저소득층 특성에 따른 차별적 정책이 이루어져야 한다. 저소득층 내에서도 소득과 세대구성 등 가구의 특성에 따라 필요로 하는 지원이 다르기 때문에 일관된 하나의 정책은 저소득층의 주거 불안정성 개선에 큰 도움이 되지

못한다(Mitlin, 2001). 분석 결과에서 나타난 바와 같이 자가 가구의 경우 30년 이상 노후화된 단독주택에 거주하고 있어 물리적인 측면의 개선이 요구되는데 비해, 차가 가구의 경우 과중한 임대료 부담과 더불어 매우 잦은 주거이동을 하고 있어 주택점유의 안정성 확보가 필요하다. 따라서 빈곤층의 주거 불안정성 개선을 위해 공공 임대주택 공급 뿐만 아니라 자가 가구를 위한 주택의 개·보수 지원 등 가구의 특성에 따른 차별적인 지원정책을 펴나가야 할 것이다.

둘째, 저소득층이 지불가능한 주택재고를 확보하여 주거이동에 따른 주거 불안정성을 개선시켜야 한다. 현재 저소득층의 대부분은 임대료 및 주거 관리비의 부담으로 단독주택 및 연립주택에 거주하고 있다. 따라서 아파트 위주의 주택공급 정책은 저소득층의 주거 불안정성을 개선하는데 크게 기여하지 못한다. 이를 위해 저소득층 내에서 가장 주거 불안정성이 열악한 계층을 분류해내는 작업이 필요할 것이다. 이런 계층의 실제 주거비 지불능력을 고려하지 못하고 정책을 시행하는 경우 저렴한 주택공급에도 불구하고 최하위 저소득층의 주거 불안정성은 별로 개선되지 않을 뿐 아니라 사회적으로 더욱 격리되는 현상을 보일 수도 있다(Nelson, 1994). 또한 저소득층이 거주할 수 있는 대안적인 주택유형을 마련하지 못한 상태에서 이루어지는 재개발사업들은 그나마도 저소득층이 필요로 하는 저렴한 주택의 멸실을 가져와 저소득층의 임대료 부담을 가중시키게 되어 주거 빈곤의 악순환을 지속시키는 결과를 가져오게 된다. 더 나아가 대도시에 거주하는 저소득층이 지불가능한 주택 부족은 저소득층의 잦은 이동을 유발하게 되며 이로 인해 자녀교육에도 악영향을 미칠 수 있다(Crowley, 2003). 따라서 공공 임대주택의 공급과 함께 단독주택, 다세대주택, 연립주택 등의 저렴한 주택재고를 유지하도록 하여 저소득층이 상향이동할 수 있는 기회를 보장해주는 정책이 이루어져야 할 것이다.

본 연구는 주거이동에 따른 저소득층의 주거 불안정성의 변화를 분석하였다는 점에서 연구의 의의를

찾을 수 있다. 그러나 자료의 한계로 인해 다양한 측면에서의 주거 불안정성의 변화를 고려하지 못하였고, 빈곤층 이동가구의 이동에 영향을 미치는 지역별 특성 및 정부의 정책 등을 함께 고려하지 못하였다는 점은 향후 보완해야할 과제이다.

### 주

- 1) 자료에서 이동 전후 현황을 나타내는 항목은 점유형태, 주택 유형, 방수, 사용면적 등이 있으나 세대 구성이 나타나지 않아 방 사용 기준을 정할 수 없고, 사용면적의 경우 이상값(outlier)이 많아 기준설정 지표에서 제외하였음.
- 2) 빈곤층의 주거이동은 구분된 5개 그룹 내에서의 이동이 89.0%(3,655/4,103가구)로 대부분을 차지하고 있으며, 이전 거주지가 경기도인 460가구 중 403가구(87.6%)의 현 거주지가 경기도 임.
- 3) 연령과 연령제곱 변수 간 상관관계가 높으나 로짓 분석에서 연령제곱 변수를 포함한 경우와 포함하지 않았을 경우 다른 변수의 계수값 및 부호와 유의도에서 별 다른 차이를 나타내지 않는 것으로 추정되었음.

### 참고문헌

고정희, 2009, “공공임대주택 가구의 주거이동 유형에 관한 연구 -청주시 국민임대주택 퇴거자를 중심으로-,” 한 국사회복지학 61(2), pp.33-60.

고철, 1990, “우리나라 임대주택의 실태와 임차가구의 주거 안정대책,” 지방행정 39(438), pp.67-76.

국토연구원, 2002, 시장소외계층을 위한 주택 정책 수립 연구, 서울: 국토연구원

국토연구원, 2009, 2008년도 주거실태조사 -연구보고서-, 서울: 국토연구원.

김준형 · 최막중, 2009, “지역주택 가격이 임차가구의 점유 형태와 주거입지 이동에 미치는 영향,” 국토계획 44(4), pp.109-118.

김진유 · 지규현, 2007, “저소득가구 주거이동 특성분석 - 수도권국민임대주택 입주가구 분석을 중심으로-,” 국토

계획 42(1), pp.81-97.

김혜승 · 홍형욱, 2003, “저소득층의 주거비지불능력을 고려한 주거비 보조에 관한 연구,” 국토연구 39, pp.85-102.

김혜승 · 김태환, 2008, “최저주거기준과 최저주거비 부담을 고려한 주거복지 정책 소요추정,” 국토연구 59, pp.223-245.

박원석, 2005, “주거기본권 관점에서 본 저소득층주거문제와 정책과제,” 도시와 빈곤 74, pp.11-17.

여창환 · 김재익, 2003, “도시주거빈곤가구의 공간적 분포 특성에 관한 연구 - 대구광역시 사례 연구-,” 주택연구 11(2), pp.25-50.

윤희정 · 김태현 · 신상현, 2009, “최저주거 기준의 읍면지역 적용 및 문제점 분석 -양평군과 가평군을 중심으로-,” 국토계획 44(4), pp.7-20.

이강희 · 박환용, 1992, “저소득층의 개념설정과 주거실태 비교분석,” 대한건축학회학술발표논문집 12(2), pp.89-92.

이성재, 2007, “최저주거기준 미달가구 요인의 특성 연구 - 전주시를 중심으로-,” 대한건축학회 논문집 23(12), pp.269-276.

이성우 · 민성희 · 박지영 · 윤성도, 2005, 로짓 · 프라빗모형 응용, 서울: 박영사.

진미윤, 1999, “도시 근로자 가구의 주거비 지불능력에 관한 연구,” 주택연구 6(2), pp.33-60.

Anderson, M. L., Charles, St. J., Fullilove, T. M., Scrimshaw, C. S., Fielding, E. J., Normand, J. and Task Force on Community Preventive Services, 2003, “Providing Affordable Family Housing and Reducing Residential Segregation by Income,” *American Journal of Preventive Medicine* 24(3S), pp.47-67.

Crowley, S., 2003, “The Affordable Housing Crisis: Residential Mobility of Poor Families and School Mobility of Poor Children,” *Journal of Negro Education* 72(1), pp.22-38.

Kutty, K. N., 2005, “A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results,” *Housing Policy Debate* 16(1), pp.113-141.

Luffman, J., 2006, “Measuring Housing Affordability,”

- Perspectives* 75, Ottawa: Statistics Canada.
- Mitlin, D., 2001, "Housing and Urban Poverty: A Consideration of The Criteria of Affordability, Diversity and Inclusion," *Housing Studies* 16(4), pp.509-522.
- Morrison, N. and Monk, S., 2006, "Job-Housing Mismatch: Affordability Crisis in Surrey, South East England," *Environment and Planning A* 38, pp. 1115-1130.
- Nelson, P. K., 1994, "Whose Shortage of Affordable Housing?," *Housing Policy Debate* 5(4), pp.401-442.
- Okey, N., 2007, "Measuring Housing Affordability: A Composite Approach," ENHR 2007 International conference, Rotterdam: European Network for Housing Research.
- Ong, S. E., 2000, "Housing Affordability and Upward Mobility," *International Real Estate Review* 3(1), pp.49-64.
- Stone, M. E., 2006, "A Housing Affordability Standard for UK," *Housing Studies* 21(4), pp. 453-476.
- 교신: 이희연, 151-742, 서울시 관악구 신림동 산 56-1, 서울대학교 환경대학원, 전화: 02-880-9322, 팩스: 02-871-8847, 이메일: leehyn@snu.ac.kr
- Correspondence: Lee Hee Yeon, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University, 56-1, Shillim-dong, Gwanak-gu, Seoul, 151-742, Korea, Tel: +82-880-9322, Fax: +82-871-8847, e-mail: leehyn@snu.ac.kr
- 최초투고일 2009년 12월 7일  
최종접수일 2009년 12월 20일

## **An Analysis of the Changes in the Housing Instability by the Residential Mobility of Low-Income Households**

Noh Seung Chul\* · Lee Hee Yeon\*\*

**Abstract** : The purpose of this study is to analyze the changes in the housing instability of low-income households through their residential mobility. The concept of housing instability is measured by taking into consideration of housing types, number of moves, period of homelessness, and housing affordability index. The result of this study shows that housing instability of low-income households owned their homes is mainly caused from their old housing built in at least 1980, and that of tenant households is due to the heavy burden of rent-to-income ratio. By using multinomial logit model, the study finds that low-income tenant households are more likely to move upwards as they are man-headed, aged and relatively high-income if we categorize residential mobility into four types: upwards, equivalent, trade-off, and downwards migration. Considering that the share of homeowners moving downwards increases while the share of tenants moving upwards decreases as they reside increasingly nearby Seoul, the study finds that low-income households living in big cities are no better off to improve their residential instability for themselves than the low-incomes in local small and midium cities. Furthermore, both low-income owners and tenants are less likely to move downwards as the ratio of single-family housing in former residence increases. Such finding has a policy implication that government needs to maintain affordable single-family housing stock rather than supplying excessive unaffordable multi-family housing in order to enhance residential instability of low-incomes households.

**Keywords** : low-income households, housing instability, housing affordability, residential mobility, multinomial logit model

---

\* Graduate student, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University

\*\* Professor, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University