

주거빈곤 저소득 임차가구의 특성 및 주거문제:  
2014년도 주거실태조사를 중심으로이현정  
충북대학교 주거환경학과Household Characteristics and Housing Deficits of Low-Income Renter Households in  
Housing Poverty: Focused on the 2014 Korea Housing SurveyHyun-Jeong Lee  
Department of Housing & Interior Design, Chungbuk National University, Cheongju, Korea

## Abstract

This study explored the characteristics, housing deficits and expectations for support programs of low-income renter households in housing poverty in order to provide housing policy development and improvement information. Microdata of the 2014 Korea Housing Survey was utilized as secondary data for this study. A total of 2,508,672 low-income renter households (weighted count) in the bottom 40% income ranks of entire general households living in private rental units were selected as study subjects. The major findings were as follows. (1) One point four percent of the subjects were living in non-house living quarters (e.g., shanties, vinyl greenhouses, container houses, and mud huts), 1.4% were in dosshouses, 9.9% were in basements, semi-basements or rooftop units, and 8.2% were in sub-standard units. (2) Among the households whose housing costs burdens were measurable, 75.7% were found to have housing cost burdens to pay 30% or more of their household income towards housing costs (rental costs and maintenance costs), but only 7.5% of the burdened households received a housing voucher. (3) Eighty-one percent were found to be in a housing poverty status as defined by the researcher; in addition, low-income renter households in housing poverty in Seoul tended to have a greater proportion of households headed by females, the elderly, and be persons with low-education or disabilities. (4) Households in housing poverty showed greater expectations for financial support and/or extended provisions of public rental housing than other low-income renter households.

## Keywords

low-income renter households, housing poverty, housing rights, 2014 Korea Housing Survey

Received: December 15, 2015

Revised: January 13, 2016

Accepted: January 21, 2016

## Corresponding Author:

Hyun-Jeong Lee

Department of Housing & Interior  
Design, Chungbuk National University,  
1 Chungdae-ro, Seowon-gu, Cheongju  
28644, Korea

Tel: +82-43-261-2740

Fax: +82-43-276-7166

E-mail: hlee@cbnu.edu

## 서론

현대 사회에서는 누구나 인간다운 생활을 영위할 권리가 있으며, 이러한 인간다운 생활을 영위 하기에 적합한 주거에 거주할 권리, 즉 주거권(housing rights)이 있다. 주거권은 국제 연합(United Nations, UN)에서 주장한 기본적인 권리이자 우리나라 헌법에서 보장하는 국민의 가장 기본적인 권리이기도 하다. 주거권의 보장은 해당 가구 구성원의 건강과 삶의 질, 사회적 권리 등과 밀접하게 연관될 뿐만 아니라 국가와 사회의 안정에도 매우 중요한 요소이다.

우리나라는 2000년대에 최저주거기준을 도입하여 이를 국민의 주거권을 보장하기 위한 최소한의 정책적 지표로 활용하는 등 2000년대 초반부터 주거의 질적 수준을 확보하기 위한 제도와 사업이 시행되어 왔다. 그 결과, 최저주거기준 미달 가구의 비율이 2000년 약 23% [24]로부터 2006년

16.6%, 2014년 5.3% [17]로 크게 감소하는 성과를 거두었다.

하지만, 아직도 97만 가구 이상이 최저주거기준조차 충족하지 못하는 열악한 주거에 거주하고 50만 가구 이상이 지하, 반지하 또는 옥탑방에 거주하는 등[17] 많은 가구들이 자신의 주거권을 보장받을 수 없는 수준의 주택에 거주하고 있으며, 이에 소득에 비하여 과도한 주거비를 지불해야 하는 주거비 부담 가구까지 고려한다면 수많은 가구들이 주거문제에 노출되어 있다. 또한, 이들 중 많은 가구가 아무리 노력하여도 스스로의 힘으로 주거문제를 극복하기 힘든 상태에 놓여있다는 것도 또 다른 심각한 문제이다. 특히 주택시장에서 주거문제를 스스로 해결하기에는 경제력이 충분하지 못한 저소득가구, 그리고 이 중 점유 안정성도 상대적으로 취약한 저소득 임차가구의 경우 현 제도권에서 자력으로 주거권을 행사하기 어렵기 때문에 이들의 주거권 보장을 위한 사회·정책적 지원이 필요하다.

이러한 저소득 임차가구의 주거문제를 개선하기 위하여서는 이들의 주거실태에 대한 면밀한 분석이 선행되어야 한다. 하지만, 기존 연구 중 저소득가구의 상대적인 주거 수준을 조명한 연구는 있으나, 저소득 임차가구의 주거빈곤 문제나 주거복지 지원정책에 대한 요구도 등을 공신력 있는 자료를 이용하여 구체적으로 분석한 연구는 찾아보기 어렵다. 이에 본 연구는 2014년도 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 저소득 임차가구의 주거빈곤 실태와 가구 및 주거 특성, 주거복지 지원정책에 대한 요구도를 고찰하여 이들의 주거문제를 개선하기 위한 지원 정책 개발과 개선을 위한 기초자료를 제공하는 데 그 목적이 있다.

## 이론적 고찰

### 1. 주거권과 주거빈곤

‘주거권’은 인간의 존엄과 가치를 훼손하지 않는 최소한의 주거생활을 보장받을 권리이다[2, 24]. 1991년 UN의 사회권규약위원회에서는 주거권의 내용을 구체화한 적절한 주거(adequate housing)가 갖추어야 할 일곱 가지 필수적인 요건을 발표하였다. 그 내용은 (1) 법적으로 보장된 점유의 안정성(security of tenure), (2) 기반시설과 서비스(availability of services, materials, facilities, and infrastructure), (3) 지불가능성(affordability), (4) 거주적합성(habitability), (5) 접근성(accessibility), (6) 적절한 위치(location), (7) 문화적 적절성(cultural adequacy) [20, 24]으로, 이 일곱 가지 기본 요건이 충족되지 못한 상태를 주거권이 보장되지 못한 상태로 볼 수 있다.

우리나라에서는 2000년에 건설교통부에서 가구 규모에 따른 최소 주거면적과 용도별 방의 개수, 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준, 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조성능 및 환경기준을 포함한 우리나라 최초의 최저주거기준을 제안하였으며[2], 2003년 제정 및 개정된 주택법을 통하여 최저주거기준의 확보 및 최저주거기준에 미달한 주호에 거주하는 가구에 대한 우선 지원을 법제화함으로써 주거권 확보를 위한 제도적 움직임이 본격적으로 진행되었다. 이후 2011년에 최저주거기준을 현실에 맞게 수정하였으며[18], 현재까지 이 기준을 정책에 사용하고 있다. 이후 2015년에 주거기본법이 제정되면서 최저주거기준의 확보(제17조) 및 최저주거기준에 미달한 주호에 거주하는 가구에 대한 우선 지원(제18조)의 법적 근거가 이전 주택법에서 주거기본법으로 변경되었다.

주거학 연구에서 ‘주거빈곤’은 사전적으로 정의된 바가 없지만, 보편적인 개념으로 볼 때, 지하, 반지하, 옥탑방, 쪽방, 비닐하우스, 판잣집 등 적절하지 못한 주거환경이나 최저주거기준에 미달하는 주호, 과밀주거에 거주하는 등 물리적 주거환경이 열악한 상태나, 가구 소득에 비하여 과도한 주거비를 지불하여 주거비 부담이 있는 상태, 점유의 안정성이 확보되지 못한 상태 등 전반적으로 주거권이 확보되지 못한 상태 등을 일컫는다.

세계보건기구(World Health Organization, WHO) [26]가 주장한 바와 같이 주거환경의 물리적 수준과 생활 행태는 거주자의 신체적, 정신적, 사회적 건강에 큰 영향을 미치며, 경제적 생산성과 사회 활력에도 연관되어 있다. 뿐만 아니라, 부적절한 주거환경은 가구원에게 신체적, 정신적 스트레스를 줄 뿐만 아니라[7], 가족생활[14]과 아동의 발달[15]에도 부정적인 영향을 주고 범죄 노출 위험성과도 연관[23]되는 등 주거의 질적 수준이 거주자에게 미치는 영향은 매우 광범위하다. 또한, 주택 자원배분의 불균형에서 기인한 사회적 갈등과 주거불안은 해당 사회의 안정과 경제성장에 부정적 영향을 미치는 등[2] 개별 가구의 주거문제가 미치는 사회적 파급력도 크다.

2014년도 주거실태조사 연구보고서[17]에 따르면 전체 일반가구(1인가구, 혈연가구[가족가구, 보통가구], 5인 이하 비혈연가구) 중 .3%가 3인 이상이 단칸방(거실 및 식당의 수를 합하여 방이 1개인 경우)에 거주하고 있는 과밀가구로 나타났으며, 지하, 반지하, 옥탑방에 거주하는 가구의 비율은 2.8%, 쪽방에 거주하고 있는 가구의 비율은 .3%, 최저주거기준에 미달하는 주호에 거주하는 가구의 비율은 5.4%로 나타났다. 해당 연구보고서에 주거비 부담 가구의 비율은 나타나 있지 않으나, 임차가구의 평균 가구 소득 대비 임차료의 비율(rent-to-income ratio, RIR)은

24.2%이며, 가구 소득이 하위 40%에 해당하는 저소득가구로 대상을 제한하였을 경우 RIR 평균이 34.1%였다[17].

주거빈곤과 관련한 국내연구 중 Kwon과 Lee [9]와 Kwon [8]은 지하나 옥탑, 주택 이외 거처, 최저주거기준 미달 주호에 거주하는 가구를 주거빈곤 가구로 정의하고 2010년 인구주택총조사에 나타난 청년가구(가구주 연령이 20-34세인 가구)의 주거빈곤 실태를 분석하였다. 그 결과, 전국 청년가구의 약 15%, 서울 거주 청년가구의 3분의 1 이상이 주거빈곤 상태에 있다고 주장하였다. Lee [10]는 2012년도 주거실태조사에 나타난 청년가구(가구주 연령이 20-34세인 가구) 중 임차가구의 주거 실태를 지역별로 비교하여 수도권 지역 청년 임차가구 지하, 반지하 거주하거나 최저주거기준에 미달하는 주호에 거주하는 가구의 비율이 5대 광역시나 그 외 지역에 거주하는 청년 임차가구에 비하여 높다고 결론지었다.

## 2. 주거비 지불가능성

앞서 언급한 UN 사회권규약위원회의 적절한 주거의 일곱 가지 요건 중 세 번째 요건으로 명시된 지불가능성, 즉 주거비 지불가능성(housing affordability)이란, 한 가구가 그 가구의 필수적인 지출과 생활의 질을 희생하지 않고 주거비를 지불할 수 있는 능력 또는 지불가능 여부를 뜻하는 용어로 해당 가구의 주거 안정성(housing stability)과 매우 밀접하게 관련된 개념이다. 앞서 언급한 UN의 적절한 주거 7요건에도 나타나 있듯이 주거비 지불가능성은 물리적 주거의 질적 수준 못지않게 인간의 존엄성에 적합한 주거를 위한 매우 중요한 요소이다. 실제로 많은 연구를 통하여 주거비 지불가능성이 가구원의 건강[22, 23, 26]뿐만 아니라 교육과 취업의 기회[19, 22, 23], 아동의 웰빙[3]에도 영향을 미친다는 사실이 보고되었다.

일반적으로 주거비 지불가능성은 해당 가구의 소득과 주거비 사이의 관계로 정의가 되며 가장 보편적으로 사용되는 개념이 가구 소득 중 주거비의 비율이다. 주거학 연구에서 보편적으로 가구 소득 중 30% 이상을 주거비로 지불하는 가구를 '주거비 부담이 있는 가구(household with housing cost burden)'라고 정의하며, 경우에 따라서 주거비가 가구 소득의 30%-50%인 가구는 '보통 수준의 주거비 부담이 있는 가구(households with moderate housing cost burdens)', 50% 초과인 가구는 '극심한 주거비 부담이 있는 가구(household with severe housing cost burden)'로 분류하여 정의하기도 한다[1, 6]. 연구자에 따라서 주거비 부담 가구 판정 기준을 30% 이상이 아닌 30% 초과를 사용하는 경우도 있으나[21], 이상인지 초과인지 여부, 즉 가구 소득의 정확히 30%를 주거비로 지출하는 가구가 주거비 부담이 있는 가구인

지 아닌지에 대한 논의는 무의미한 것으로 보인다.

가구 소득 대비 주거비 비율에 있어서 주거비란 주택의 매입과 차입에 관련된 비용, 즉 주택 구매비용이나 임차료로 사용한 자기 자금뿐만 아니라 이를 위한 대출금, 그리고 주택의 사용과 관련된 일체의 비용을 포함하는 개념이다[1, 4, 25]. 하지만 주거비 부담 가구의 판정에 있어서 연구자와 연구내용에 따라서 주택의 구매나 임차 비용만을 주거비로 사용하고 그 대신 가구 소득의 30% 이상이 아닌 25% 이상 여부를 주거비 부담 여부 판단근거로 사용하는 경우도 있다[11]. 이에 덧붙여, 하버드 대학의 Joint Center for Housing Studies (JCHS) [5, 6]는 임차가구의 주거비 부담을 측정함에 있어서 소득이 없는 가구는 '주거비 부담이 있는 가구'로, 무상으로 거주하고 있는 가구는 '주거비 부담이 없는 가구'로 추가 분류하여 사용하였다.

국내의 임차가구 주거비 부담 관련 최근 연구 중 Lee [10]는 2012년도 주거실태조사 마이크로데이터를 분석한 결과, 청년 임차가구 중 46%가 주거비 부담이 있는 것으로 분석하였다. 이 중 수도권 거주가구와 월평균 소득 220만 원 이하 저소득가구의 주거비 부담이 상대적으로 더 극심하였으며, 점유 유형별로는 무보증 월세가구 중 주거비 부담 가구 비율이 가장 높았다고 보고하였다.

수도권에 거주 중인 입사 3년 차 미만의 사회진출 초기자 임차가구를 대상으로 한 Lee [12]의 연구 결과, 응답자의 30%가 주거비 부담 가구로 나타났으며, 점유 유형별로는 보증부 월세 거주자 중 주거비 부담 가구의 비율이 가장 높았으며, 사회진출 후 시간이 경과함에 따라 주거비 지불가능성이 개선되는 경향을 보고하였다.

## 3. 저소득 임차가구의 주거빈곤 실태

저소득가구는 임차가구의 비율이 높고, 열악한 주거환경에 거주하는 경향이 크다[13, 16]. Lee와 Choi [13]는 2012년 주거실태조사에 나타난 소득 하위 20% 최저소득가구의 주거문제를 분석하여 해당 가구의 18%가 최저주거기준 미달 주호나 지하, 반지하, 옥탑방에 거주하고 있는 주거빈곤 상태에 있으며, 이들 중 무보증 월세가구나 수도권이나 광역시 이외 도 지역에 거주하는 가구일수록 주거빈곤 상태가 더 심각함을 역설하였다. 기초생활수급가구와 최근 수급 탈락 또는 탈피가구 등의 저소득가구를 대상으로 실시된 2013년도 주거실태조사 정책조사 결과[16], 저소득 가구 중 최저주거기준 미달가구의 비율은 37.3%로 직전 조사인 2012년도 주거실태조사에 나타난 전체 일반가구 중 최저주거기준 미달가구 비율인 7.2%에 비하여 월등하게 높은 것을 볼 수 있었다. 저소득가구 중 최저주거기준 미달 가구 비율을 점유 유형별로 비교하면, 무상임차가구(79.4%), 무보증 월세가구(28.2%), 자

가가구(27.9%), 전세가구(22.9%), 보증부 월세가구(12.3%) 순으로, 저소득 무상임차가구 다섯 가구 중 네 가구는 최저주거기준에 미달한 주호에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 또한, 저소득가구 내에서도 소득이 상대적으로 적을수록 최저주거기준 미달 비율이 높아져서 소득이 중위소득의 30% 미만인 가구의 44.4%가 최저주거기준 미달 가구로 나타났다. 저소득가구 중 비거주용 건물(상가, 공장, 여관 등) 내 주호와 판잣집, 비닐하우스, 움막 등의 주택 이외 거처 등에 거주하는 가구의 비율은 1.4%였으며, 이들 중 74.2%는 최저주거기준 미달 가구로 나타났다.

저소득가구 중 임차가구는 주거의 질적 수준이 열악하더라도 집주인의 동의 없이는 주택을 개조하기 어렵다는 문제를 가지고 있다. 또한, 임차가구는 자가거주에 비하여 점유의 안정성도 낮고 노후화된 주거나 그러한 주거가 밀집한 지역, 또는 비닐하우스나 판잣집과 같은 비주택 거처에 사는 경우는 재개발이나 철거로 퇴거해야 할 상황에 놓이기도 쉬운 등 저소득 임차가구가 가지는 고유한 주거문제와 정책적 지원에 대한 기대는 상대적으로 소득수준이 높은 가구나 자가거주와 차이가 있다. 하지만 Lee와 Choi [13]의 연구와 같이 저소득가구나 임차가구의 주거문제를 개괄적으로 보고한 연구는 있으나, 국가통계조사 자료를 이용하여 저소득 임차가구의 주거문제와 특성, 주거복지 지원 정책에 대한 요구 등을 구체적으로 분석한 연구는 찾아보기 힘들다.

## 연구방법

### 1. 자료 및 분석 대상 가구의 선정

본 연구에서는 2014년도 주거실태조사 중 일반가구 조사 마이크로데이터를 2차 자료로 활용하여 이를 분석하였다. 주거실태조사는 현재 우리나라에서 수행된 국가통계조사 중 주택과 관련된 가장 종합적인 자료를 포함한 공신력있는 조사로 2006년에 주택법 제5조 및 동법 시행령 제6조를 근거로 당시 주택정책 주무부처인 국토해양부 주관으로 처음 실시되었으며, 2015년 주거기본법 제정 이후 주거실태조사의 법적 근거가 주거기본법 제20조 및 동법 시행령 제13조로 변경되었다. 2013년까지는 짝수년에는 전체 일반가구를 대상으로 하는 일반조사를, 홀수년에는 노인 가구(2007년), 장애인 가구(2009년), 임대주택 거주 가구(2011년), 저소득가구(2013년) 등 특수집단을 대상으로 하는 정책조사를 시행해 왔으며[17], 2014년에는 일반조사와 신혼부부가구 패널조사 두 가지 조사를 실시하였다.

2014년도 주거실태조사는 전체 일반가구에 대한 응답가구의

대표성을 확보하기 위한 일련의 층화집락표집 방법으로 표본 추출된 총 20,205가구를 대상으로 2014년 7월부터 9월까지 훈련된 면접원에 의한 대면면접조사 방식으로 실시하였으며[17], 공식 가중치를 적용할 경우 총 17,999,283가구의 응답으로 간주할 수 있다. 마이크로데이터는 주거실태조사 공식홈페이지(<http://www.hnuri.go.kr>)에서 승인 후 취득하였으며, 마이크로데이터에 포함이 된 공식 가중치를 적용하여 분석하였다. 이 시점 이후 본 논문에 보고된 수치는 모두 공식 가중치를 적용한 수치이다.

본 연구의 분석대상 중 저소득가구는 2014년도 주거실태조사 연구보고서에서 사용한 가구의 소득 구분을 이용하여 가구 소득이 하위 40% (월평균 소득 199만 원 이하[16])인 가구로 정의하였으며, 임차가구의 범위는 전세, 보증부 월세, 무보증 월세(일세, 사글세, 연세 포함), 무상거주가구로 정의하였다. 또한 공공임대주택에 거주하고 있는 가구는 민간임대주택에 거주하고 있는 가구와 이질적인 물리적 주거환경과 주거비 수준을 가진 것으로 판단하여, 이들을 분석대상에서 제외하였다. 민간임대주택 임차자만으로 분석대상을 제한하자 임대주택 유형이 조사되지 않은 무상가구가 자동적으로 분석대상에서 제외되었다. 2014년도 주거실태조사 마이크로데이터에 포함된 가구 중 본 연구에서 정의한 저소득 민간 임차가구는 2,508,672가구로, 이들을 본 연구의 분석대상으로 선정하였다.

본 연구에서 주거빈곤 상태 판정 기준은 (1) 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막 등에 거주 여부[8, 9], (2) 쪽방 거주 여부[8, 9], (3) 지하, 반지하, 옥탑방 거주 여부[8-10, 13], (4) 최저주거기준 설비 기준에 미달하는 주호 거주 여부, (5) 3인 이상 가구간 단칸방에 거주하는 과밀가구 여부, (6) 주거비 부담 여부[10, 13] 등 총 여섯 가지로 정의하였다.

이 중 최저주거기준 설비 기준에 미달하는 주호는 전용 입식부엌, 전용 수세식화장실, 전용 목욕시설, 상수도 및 하수도 시설 연결 중 한 가지 이상이 미비된 가구이다. 본 연구에서 최저주거기준 중 면적이나 침실 수 기준을 제외하고 설비 기준 미달 주호만 사용한 이유는 현행 최저주거기준의 면적이나 침실 수 기준은 6인 이하 가구만을 대상으로 설정되어 있기 때문에 7인 이상 가구의 미달 여부를 판정할 수 없는데, 본 연구의 분석대상 가구는 최대 8인 가구까지 포함하기 때문에 이들이 통계 분석에서 자동적으로 누락될 수 있기 때문이다. 따라서 본 연구에서는 7인 및 8인 가구 450여 가구를 분석에서 제외하는 대신 최저주거기준의 면적 및 침실 수 기준 미달 여부를 주거빈곤 판정 기준에서 제외하기로 결정하였고, 대신 기존 연구에서는 사용하지 않았던 과밀가구 여부를 대체 기준으로 도입하였다. 주거비 부담 여부의 구분

에 있어서 주거비는 임차료와 주거관리비용을 포함하며, 가구 총 소득의 30% 이상을 주거비에 사용한 가구를 주거비 부담 가구로 판정하였다.

## 2. 자료의 분석

분석대상 저소득 임차가구 중 주거빈곤 가구와 그 외 가구의 가구 특성을 빈도분석, chi-square 검정, 독립표본 *t* 검정 등의 통계분석 방법을 사용하여 비교·분석하였다. 통계분석에는 IBM SPSS ver. 21.0 (IBM Co., Armonk, NY, USA)을 사용하였다.

# 분석 결과

## 1. 분석대상 가구의 특성

본 연구의 분석대상이 된 저소득 임차가구의 가구주 성별은 남녀가 유사한 분포를 보였다. 조사년도에서 가구주 출생연도를 빼서 계산한 가구주의 평균 연령은 만 48.7세였으며, 가구주가 만 40-64세인 경우가 43.3%로 가장 많았고 만 20세 미만 가구주도 1.5% 나타났다. 가구주의 80.9%가 고졸 이하의 학력수준을 보였으며, 가구주가 장애를 가진 경우는 6.1%였다. 평균 가구 규모는 1.5인 가구였으며 분석대상 가구 중 67.5%가 1인 가구로 그 비율이 매우 높았다. 가장 빈번한 점유유형은 보증부 월세(56.5%)였으며, 48.3%가 수도권 지역에 거주하고 있었다. 분석대상 가구의 개요는 Table 1과 같다. 분석대상 가구 중 75,138 가구는 지난 12개월간 월평균 소득이 0원이었으며, 이를 제외한 나머지 2,429,829 가구의 지난 12개월간 월평균 소득은 평균 105만 4천 원(*SD*=47.6)이었다.

## 2. 저소득 임차가구의 주거빈곤 실태

앞서 설명한 바와 같이 본 연구에서 주거빈곤 가구의 판정 기준은 (1) 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막 등 주택 이외 거처 거주 여부, (2) 쪽방 거주 여부, (3) 지하, 반지하, 옥탑방 거주 여부, (4) 최저주거기준 설비 기준에 미달하는 주호 거주 여부, (5) 3인 이상 가구가 단칸방에 거주하는 과밀가구 여부, (6) 주거비 부담 여부 등 여섯 가지이다.

주거빈곤 판정 기준 중 주거비 부담을 제외한 나머지 기준에 미달 가구의 통계는 Table 2와 같다. 상대적 비교를 위하여 분석대상 저소득 임차가구의 통계와 2014년도 주거실태조사 연구보고서에 나타난 전체 일반가구의 주거빈곤 통계를 함께 제시하였으며, 연구보고서에 나타나지 않은 통계는 마이크로데이터에 포함된 전체

Table 1. Overview of Subjects (*N*=2,508,672)

Characteristics	Frequency	%
Householder's gender		
Male	1,275,996	50.9
Female	1,232,676	49.1
Householder's age (yr) <sup>a)</sup>		
Under 20	38,769	1.5
20-39	795,348	31.7
40-64	1,087,001	43.3
65 or older	587,555	23.4
Householder's educational attainment		
High school diploma or lower	2,028,904	80.9
College graduate or higher	479,768	19.1
Householder with disability		
With disability	152,912	6.1
Without disability	2,355,760	93.9
Household size <sup>b)</sup>		
1-Person household	1,693,356	67.5
2-Person household	528,223	21.1
Household with 3 or more persons	287,092	11.4
Tenure type		
<i>Jeon-se</i> rental	817,316	32.6
Monthly rental with deposit	1,418,057	56.5
Monthly rental without deposit <sup>c)</sup>	273,299	10.9
Location		
Seoul	596,308	23.8
Incheon and Gyeonggi province	615,710	24.5
Non-capital region metropolitan cities <sup>d)</sup>	614,457	24.5
Other	682,197	27.2

Due to rounding after application of weight, the sum of frequencies may not exactly match 2,508,672.

<sup>a)</sup>Average 48.7 years (range, 15-94 years). <sup>b)</sup>Average 1.5 persons (range, 1-8 persons). <sup>c)</sup>Including *Sa-geul-se*, daily rental and yearly rental. <sup>d)</sup>Daejeon, Daegu, Busan, Gwangju, and Ulsan.

일반가구를 대상으로 본 연구자가 분석하여 제시하였다.

전국 통계와 비교하였을 때, 저소득 임차가구의 주거빈곤이 심각함을 볼 수 있다. 특히, 저소득 임차가구 중 주택 이외 거처와 쪽방에 거주하는 가구의 비율이 각각 1.4%였으며, 9.9%가 지하, 반지하 또는 옥탑방에 거주하고 있으며, 8.2%가 최저주거기준의 시설 기준에 미달하는 주호에 거주하고 있는 것으로 나타나서 전반적으로 저소득 임차가구 주거의 질적 수준이 열악함을 볼 수 있다.

주거비 부담 여부를 측정하기 위하여 먼저 전세와 보증부 월세 가구의 보증금을 한국감정원이 발표한 2014년 1월부터 12월까지

Table 2. Housing Problems of Low-Income Renter Households (N=2,508,672)

Housing problem	Frequency	%	National rate (%)
Non-house living quarter <sup>a)</sup>	35,970	1.4	.3 <sup>b)</sup>
Dosshouse (Jjok-bahng)	36,126	1.4	.3 <sup>d)</sup>
Basement, semi-basement, or rooftop unit	248,814	9.9	2.8 <sup>d)</sup>
Overcrowded <sup>d)</sup>	6,736	.3	.3 <sup>d)</sup>
Below facility standard <sup>d)</sup>			
Without a private western-style kitchen	64,421	2.6	.7 <sup>b)</sup>
Without a private flush toilet	157,357	6.3	2.2 <sup>b)</sup>
Without a private bathing facility	150,747	6.0	1.7 <sup>b)</sup>
Without a water supply facility	0	.0	.1 <sup>b)</sup>
Without a sewage facility	0	.0	.1 <sup>b)</sup>
Any of the above	204,512	8.2	2.9 <sup>d)</sup>

<sup>a)</sup>A non-house living quarter refers to living quarters not classified as a house under the Housing Law of Korea. Non-house living quarters in the official report of the 2014 Korea Housing Survey (KHS) included officetel units. In this study, however, officetel units were excluded from the non-house residence category since officetel units were unsuitable to be classified with housing poverty. Non-house living quarters in this study includes shanties, vinyl houses, container houses, and mud huts. <sup>b)</sup>Statistics obtained from additional analysis of the 2014 KHS microdata by the researcher of this study. <sup>c)</sup>Statistics reported in the official research report of the 2014 KHS (Ministry of Land, Infrastructure and Transport [MLIT]) [17] including entire general households. <sup>d)</sup>Situation that households with three or more persons living in single-rooms where a single-room refers to a unit with only one room without a separate kitchen and dining room (MLIT) [17]. <sup>e)</sup>Units failed to meet facility standards of the Korea Minimum Housing Standards (Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs) [18].

의 지역별 월세전환율의 평균을 이용하여 월세로 전환한 뒤 이를 실제 월세와 더하여 전환 월세를 계산하였다. 분석대상 전세가구 중 1,299 가구와 보증부 월세가구 중 7,537 가구 등 총 8,836 가구의 보증금 금액이 결측되어서 이들은 주거비 및 주거비 부담 분석에서 제외하였다. 무보증 월세가구는 보증금이 없으므로 실제 월세와 전환 월세가 동일하였으며, 이후 전환 월세와 월평균 주거 관리비를 합하여 월평균 주거비를 계산하였다. 월평균 주거비를 월평균 가구 소득으로 나누어 가구 소득 중 주거비 비율을 계산하

였으며, 분석대상 가구 중 월평균 가구 소득이 0원이었던 75,138 가구는 가구 소득 중 주거비 비율의 계산에서 제외되었다. 분석 대상 가구의 월평균 주거비와 가구 소득 중 주거비 비율의 평균은 Table 3과 같다.

가구 소득 중 주거비 비율이 30% 이상인 가구를 주거비 부담 가구로 판정하였으며, 월평균 가구 소득이 0원인 75,138 가구는 가구 소득 중 주거비 비율의 계산이 불가능하였으므로 Joint Center for Housing Studies [5, 6]의 방식과 같이 임의로 주거비 부담 가구에 포함시켰다. 그 결과, 주거비 분석이 가능했던 2,499,836 가구 중 1,891,185 가구(75.7%)가 주거비 부담 가구로 나타나 저소득 임차 가구의 주거비 부담 실태의 심각성을 확인할 수 있었다.

본 연구의 여섯 가지 주거빈곤 통계를 종합한 결과, 주거비 부담 판정이 가능했던 2,499,836 가구 중 81.1%인 2,028,230 가구가 주거빈곤 판정 기준 중 한 가지 이상에 미달하는 주거빈곤 가구로 나타났다. 각각의 주거빈곤 가구가 본 연구의 여섯 가지 주거빈곤 판정 기준 중 몇 가지 기준에 해당이 되는지 빈도를 분석한 결과, 주거빈곤 가구의 83.9%가 단 한 가지 기준에 미달한 것으로 나타났으며, 여섯 가지 중 네 가지 기준에 미달한 가구도 27,366 가구(1.3%) 나타났다(Table 4). 추가적인 분석에서 한 가지 기준에만 미달한 가구 중 가장 빈번한 유형은 주거비 부담만 있는 가구로 주거빈곤 가구의 77.8%가 이에 해당하였다. 두 가지 기준에 미달한 가구 중 가장 빈번한 유형은 지하, 반지하, 옥탑방에 거주하고 주거비 부담이 있는 가구로 주거빈곤 가구의 8.0%, 최저주거기준의 시설 기준에 미달한 후호에 거주하고 주거비 부담이 있는 가구가 4.9%로 나타났다. 주거빈곤 가구 중 93.2%는 주거비 부담을 겪고 있는 것으로 나타났다.

### 3. 주거빈곤 저소득 임차가구의 특성

저소득 임차가구 중 주거빈곤 가구의 특성을 분석하기 위하여 저소득 임차가구 중 주거빈곤 판정이 가능했던 2,499,836 가구를 주거빈곤 가구(2,028,230 가구)와 그 외 가구(471,606 가구)로 나누어 이들의 가구 및 주거 특성을 chi-square 검정과 독립표본

Table 3. Housing Costs of Low-Income Renter Households

Item	n	Mean	SD	Minimum	Maximum
Monthly housing costs (10,000 KRW) <sup>a)</sup>	2,499,836	46.6	25.69	2.00	400.50
Housing cost-to-income ratio (%) <sup>b)</sup>	2,420,993	58.4	164.62	1.54	7,462.50

Statistics presented exclude 8,836 households whose deposit amounts were missing. KRW, Korean Won.

<sup>a)</sup>(Deposit converted to monthly rent)+(monthly cash rent)+(monthly housing maintenance costs)

<sup>b)</sup>(Monthly housing costs/monthly household income)×100 (%). Statistics exclude households with zero income.

**Table 4.** Housing Problems of Low-Income Renter Households

Housing problem	Frequency	% of [B]	% of [A]
Without housing poverty	471,606	18.9	
With housing poverty			
1 problem	1,701,089	68.0	83.9
2 problems	286,536	11.5	14.1
3 problems	13,239	.5	.7
4 problems	27,366	1.1	1.3
Subtotal [A]	2,028,230	81.1	100.0
Total [B]	2,499,836	100.0	

Statistics presented exclude 8,836 households whose housing cost burdens were not measurable. Number of problems represents the number of housing poverty standards a households failed to meet among the five standards of this study.

*t* 검정을 이용하여 비교하였다. 본 연구에서 비교한 가구 및 주거 특성은 가구의 성별, 연령, 교육수준, 장애 여부와 가구 규모, 가구 소득, 점유 유형, 지역, 주거비, 가구 소득 중 주거비 비율 등 총 10개 특성이며, 이 중 가구주 연령과 가구 규모는 연속변인과 비연속변인 두 가지 형태로 각각 분석하였다.

분석 결과, 주거빈곤 가구와 그 외 가구가 모든 10개 가구 및 주택 특성에서 유의한 차이를 보였으며(Tables 5, 6) 가구 규모의 경우 chi-square 검정에서는 유의한 집단 차이를 보였으나, 독립 표본 *t* 검정 결과 평균의 차이는 유의하지 않았다. 분석 결과를 요약하면 주거빈곤 저소득 임차가구는 그 외 저소득 임차가구에 비하여 여성 가구주, 65세 이상 노인 가구주, 고졸 이하 학력 가구주, 장애인 가구주의 비율이 높은 것으로 나타났다. 주거빈곤 가구는 상대적으로 2인 가구의 비율이 다소 높았으며, 보증부 월세 가구와 서울에 거주하는 가구의 비율이 그 외 가구에 비하여 높은 경향을 보였다. 주거빈곤 가구는 그 외 가구에 비하여 월평균 소득은 64% 수준으로 매우 낮으나 주거비(임차료와 주거관리비의 합)는 오히려 그 외 가구의 151% 수준으로 매우 높아서 가구 소득 대비 주거비 비율이 약 2.9배로 높게 나타났다.

**4. 주거빈곤 저소득 임차가구의 주거복지 지원정책에 대한 요구**

분석대상 가구의 국민기초생활사업 및 주거급여 수급 여부를 빈도분석 하였다. 분석 결과, 전체 저소득 민간 임차가구 중 12.0%는 기초수급가구이며, 주거급여도 수급하는 가구는 6.8%로 기초수급가구의 57.1%는 주거급여도 수급하고 있는 것으로 나타났다. 해당 시기 주거급여 지원 기준에 따라 주거급여 수급가구는 모두 기초수급가구였다. 본 연구에서 주거빈곤 가구로 판정된 2,028,230 가구 중 13.5%는 기초수급가구, 7.5%는 주거급여

**Table 5.** Household Characteristics by Housing Poverty Status: Chi-Square Test of Independence

Characteristics	With housing poverty (%)	Without housing poverty (%)	Total (%)	$\chi^2$
Householder's gender				18,573.2***
Male	48.8	59.8	50.9	
Female	51.2	40.2	49.1	
Total	100.0	100.0	100.0	
Householder's age (yr)				64,823.5***
Under 20	1.1	13.0	1.6	
20-39	30.6	36.2	31.7	
40-64	41.6	51.0	43.4	
65 or older	26.6	9.9	23.4	
Total	100.0	100.0	100.0	
Householder's educational attainment				8,904.4***
High school diploma or lower	82.0	76.0	80.8	
College graduate or higher	18.0	24.0	19.2	
Total	100.0	100.0	100.0	
Householder with disability				526.0***
With disability	6.7	3.8	6.1	
Without disability	93.3	96.2	93.9	
Total	100.0	100.0	100.0	
Household size				746.8***
1-Person household	67.2	68.7	67.5	
2-Person household	21.4	19.6	21.0	
Household with 3 or more persons	11.4	11.7	11.5	
Total	100.0	100.0	100.0	
Tenure type				1,252.1***
<i>Jeon-se</i> rental	32.2	34.4	32.6	
Monthly rental with deposit	57.0	54.1	56.4	
Monthly rental without deposit <sup>a)</sup>	10.8	11.5	10.9	
Total	100.0	100.0	100.0	
Location				93,868.1***
Seoul	27.7	7.5	23.9	
Incheon and Gyeonggi province	24.1	25.1	24.3	
Non-capital region metropolitan cities <sup>b)</sup>	22.5	33.6	24.6	
Other	25.8	33.8	27.3	
Total	100.0	100.0	100.0	

Statistics presented exclude 8,836 households whose housing cost burdens were not measurable. Sum of percentages may not be 100 due to rounding.

<sup>a)</sup>Including *Sa-geul-se*, daily rental and yearly rental. <sup>b)</sup>Daejeon, Daegu, Busan, Gwangju, and Ulsan.

\*\*\**p*<.001.

도 수급하는 가구(기초수급 가구의 55.8%)로 나타나 주거빈곤 가구와 그 외 가구 사이의 국민기초생활보장사업과 주거급여 수급 가구 비율의 차이는 크지 않은 것으로 나타났다. 주거비 부담 가

Table 6. Household Characteristics by Housing Poverty Status: Independent-Sample *t*-Test

Characteristics	<i>n</i>	Mean	<i>t</i>
Householder's age (yr)			211.7***
Household with housing poverty	2,028,230	49.79	
Household without housing poverty	471,606	44.28	
Household size (person)			-8
Household with housing poverty	2,028,230	1.48	
Household without housing poverty	471,606	1.48	
Monthly household income (10,000 KRW)			-849.8***
Household with housing poverty	2,028,230	92.37	
Household without housing poverty	471,606	143.29	
Monthly housing cost <sup>a)</sup>			709.1***
Household with housing poverty	2,028,230	49.78	
Household without housing poverty	471,606	32.91	
Housing cost-to-income ratio (%) <sup>b)</sup>			334.6***
Household with housing poverty	1,949,387	66.92	
Household without housing poverty	471,606	23.14	

Statistics presented exclude 8,836 households whose housing cost burdens were not measurable.

KRW, Korean Won.

<sup>a)</sup>(Deposit converted to monthly rent)+(monthly cash rent)+(monthly housing maintenance costs). <sup>b)</sup>(Monthly housing costs/monthly household income)×100 (%). Statistics exclude 87,742 households with zero income.

\*\*\**p*<.001.

구 중 주거급여 수급가구 비율도 역시 7.5%로 나타났다.

주거지원프로그램에 대한 요구를 묻는 질문에 주거빈곤 저소득 임차가구 2,028,230 가구 중 1,291,934 가구(63.7%)가 주거지원프로그램이 필요하다고 응답하였다. 해당 가구가 가장 필요로 하는 주거지원프로그램을 두 가지 선택하게 한 결과는 Table 7과 같으며, 두 가지 프로그램을 선택하도록 하였으므로 백분율의 합은 100%를 초과한다.

가장 요구 빈도가 높았던 주거지원 정책은 장기공공임대주택의 공급(53.4%), 전세자금 대출 지원(42.6%), 월세 보조금 지원(25.9%), 주택 구입자금 대출 지원(23.1%) 순으로 주거 안정성의 확보와 주거 상향 이동을 위한 지원에 대한 요구가 크게 나타났다. 주택 개량 및 개보수를 위한 현물이나 자금 대출 지원에 대한 요구는 매우 낮았는데, 이는 분석대상이 임차가구였음에 기인한 결과로 해석된다. 경제적 지원이나 주택 공급의 확대 등 물리적인 지원 이외에 주거 관련 정보 제공 및 상담서비스 등을 포함한 주거지원 서비스 제공을 가장 필요한 두 가지 지원사업에 포함한 가구도 14.1% 나타났다.

Table 7. Expectations for Housing Support Programs

Program	Frequency	%
Provision of long-term public rental housing	689,886	53.4
Low-interest <i>Jeon-se</i> deposit loan	550,451	42.6
Subsidy for monthly rent	334,564	25.9
Low-interest mortgage loan	298,599	23.1
Provision of for-sale public housing	236,886	18.3
Provision of short-term public rental housing	204,603	15.8
Housing information and counselling service	182,436	14.1
In-kind support for home improvement	43,183	3.3
Low-interest loan for home improvement	25,507	2.0

Percentages presented are percentage within 1,291,934 low-income renter households with housing poverty that showed expectations for housing support programs. The sum of the percentages exceeds 100% because each household could chose up to two programs.

## 결론

### 1. 요약 및 적용

인간의 존엄성을 보장받을 수 있는 수준의 주거에 거주할 권리인 주거권의 보장은 거주자의 신체적, 정신적, 사회적 건강뿐만 아니라 해당 가구가 속한 사회의 경제적 생산성과 안정에 매우 중요한 요소이다. 본 연구는 저소득 임차가구의 주거빈곤 실태와 가구 및 주거 특성, 주거복지 지원정책에 대한 요구도를 고찰하여 이들의 주거문제를 개선하기 위한 지원 정책 개발과 개선을 위한 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 진행되었다. 2014년도 주거실태조사 마이크로데이터를 2차 자료로 활용하였으며, 2014년도 주거실태조사 연구보고서에서 정의한 소득 하위 40%의 저소득 임차가구 중 민간 임대주호에 거주 중인 가구를 대상으로 분석을 진행하였다. 주요 분석 결과와 적용점은 다음과 같다.

첫째, 분석대상 저소득 임차가구의 80% 이상인 2,028,230 가구가 본 연구에서 사용한 여섯 가지 주거빈곤 판정 기준 중 한 가지 이상에 미달하는 주거빈곤 가구로 나타났으며, 가장 빈번한 주거빈곤 유형은 가구 소득의 30% 이상을 주거비(임차료+주거관리비)로 지불하는 주거비 부담 가구였다. 주거비 부담은 분석대상 저소득 임차가구의 75% 이상, 그리고 주거빈곤 가구로 그 대상을 좁혔을 경우 93% 이상이 경험하고 있을 정도로 저소득 임차가구에 가장 심각한 주거문제인 것으로 보인다.

보편적으로 가구 소득 중 주거비의 비율의 30% 이상 여부를 주거비 부담 판단 기준으로 사용하지만, 동일하게 소득의 30%를 지출하는 주거비 부담 가구라 할지라도 가구의 소득 수준에

따라 그 나머지 70%의 규모 차이가 발생한다. 이러한 잔여 소득(residual income)적 측면에서 볼 때, 저소득가구 중 주거비 부담 가구는 중고소득 가구 중 주거비 부담 가구에 비하여 더 심각한 경제적 곤란을 경험할 수 밖에 없다. 주거비 과부담으로 인한 가계 곤란은 이들의 생필품 구매와 의료보전비와 같은 필수지출의 긴축이나 외부 자금 대출 등으로 연결되고 궁극적으로 이들의 전반적 주거환경과 삶의 질에 부정적인 영향을 준다. 하지만, 본 연구에 나타난 주거비 부담 가구 중 주거급여 수급가구의 비율은 7.5%에 지나지 않았다. 따라서 이들의 주거비 부담을 경감시킬 수 있는 다양한 지원 제도의 보강이 필요할 것으로 보인다.

둘째, 저소득 임차가구 중 주거빈곤 가구가 가지는 상대적 특성을 보면 여성 가구주, 저학력 가구주, 장애인 가구주 등 보편적으로 알려진 저소득가구의 특성과 유사한 특성을 보였다. 가구주가 여성, 저학력, 또는 장애인인 가구의 상대적 경제적 빈곤이 고질적인 사회문제라면, 이들의 주거빈곤 문제 역시 제도적인 지원 없이는 쉽게 해결되기 힘들다는 부정적인 예측을 할 수 있다.

현실적인 의미의 주거복지는 '기존의 주거관련 제도를 통하여 자신들의 기본적인 주거욕구를 충족시키는 데 어려움을 겪고 있거나 어려움이 예상될 때 그 욕구를 충족시킬 수 있도록 도움을 제공하는 조직적인 활동[24]'으로 정의할 수 있다. 본 연구의 분석대상이 된 저소득 임차가구 중 상당수가 기본적인 주거욕구를 충족시키지 못한 절대적 주거빈곤 상태에 놓여 있으며, 이들의 경제적 수준에서 볼 때 스스로의 힘으로 주거빈곤 문제를 해결하기는 쉽지 않을 것으로 보인다. 인간 생활에 있어서 주거는 필수적인 요소이다. 또한 사회적인 정의의 실현과 안정의 확보에 있어서 복지의 중요성을 고려할 때, 이러한 저소득가구의 주거빈곤 문제를 해결하기 위한 적극적인 제도적 지원과 민·관의 주거복지 사업이 매우 절실한 상황이다.

본 연구에서 저소득 민간 임차가구가 요구하는 주거복지 지원 정책은 주택 차입금의 용자와 지원, 공공임대주택의 확대 공급 등 지원과 주거 안정성의 확보와 주거 상향 이동을 위한 지원에 그 우선순위가 집중되어 있다. 주택개조에 대한 용자나 현물 지원에 대한 기대가 낮은 것은 본 연구의 분석대상이 저소득 민간 임차가구라는 점에 기인한 결과로 해석할 수 있다. 일반적으로 주택의 개조나 개조 지원은 집주인의 동의 없이는 이루어질 수 없고 임차인이 거주 중인 상태에서는 주택의 개조가 용이하지 않다는 점에서 임차가구의 주택개조 지원에 대한 기대는 극히 낮을 수 밖에 없을 것이다. 또한 직접 해당 주호에 거주하지 않는 집주인이 현재 임대 중인 주택의 환경 개선에 대하여 큰 관심을 가지는 일익은 것 또한 고려하여야 할 현실이다. 따라서 저소득가구의 주거

환경 개선을 위한 제도와 사업에 있어서 이러한 임차가구의 상황에 대한 다각적인 해결안이 모색되어야 할 것이다.

또한, 저소득 민간 임차가구의 주거복지 지원정책에 대한 요구 분석 결과, 경제적 지원이나 주택 공급의 확대 등 물리적인 지원 이외에 주거 관련 정보 제공 및 상담서비스 등을 포함한 주거지원 서비스 제공을 가장 필요한 두 가지 지원사업에 포함시킨 가구도 14.1% 나타났다. 주거복지 정보 제공이나 상담서비스는 주택의 공급이나 개보수, 경제적 지원 등의 주거복지 서비스에 비교하였을 때 즉각적이며 가시적인 효과를 기대하기 상대적으로 매우 어렵기 때문에 아직까지 우리나라의 주거복지 실무 현장에서 우선순위를 차지하지 못하고 있다. 하지만 물리적, 경제적 지원을 받더라도 수혜자의 의식과 태도, 행동의 변화를 수반하지 못하면 정책의 지속적인 효과를 보장하기 힘들고, 물리적 측면의 주거복지 정책의 수혜 대상이 아닌 가구도 스스로의 주거 문제를 해결하는 데 필요한 정보를 신뢰할 수 있는 원천으로부터 제공 받을 수 있어야 한다는 점에서 볼 때, 미국의 정부·대학 연계형 교육 및 정보 제공 프로그램인 Cooperative Extension Services 프로그램[11]과 같은 주거복지 정보 제공과 상담 서비스를 우리나라 주거복지 현장에서 도입하는 것을 적극적으로 검토해야 할 것이다.

## 2. 한계점 및 후속연구 제안

본 연구는 2014년도 주거실태조사에 포함된 자료에 근거하여 주택 이외 거처, 쪽방, 지하, 반지하, 옥탑방, 또는 최저주거기준 설비 기준에 미달하는 주호 거주 여부, 과밀가구 여부, 주거비 부담 여부 등 여섯 가지 기준에 따라서 주거빈곤 상태를 정의하였다. 하지만, 저소득가구가 겪는 주거빈곤 문제는 이에 국한되지 않고 주택의 구조적 안전성과 단열상태, 환경적인 적절성, 점유의 불안정성 등 더 복합적인 문제를 포함한다. 따라서 이후 주거실태조사나 이와 유사한 민간 연구에서는 주거빈곤 문제를 더 면밀하게 조사할 수 있는 다양한 항목들을 포함시키면 주거복지 정책과 사업에 대한 더 다양한 제안이 가능할 것이다. 또한 주거복지 정보 제공과 상담 서비스 프로그램에 대한 다각적인 연구를 진행하여 우리나라 현실에 적합한 프로그램 모델을 제안하는 것도 필요할 것이다.

## Declaration of Conflicting Interests

The author declared that she had no conflicts of interest with respect to her authorship or the publication of this article.

## References

1. Cook, C. C., Steggell, C. D., Suarez, A., & Yust, B. L. (2006). Housing affordability. In J. L. Merrill, S. R. Crull, K. R. Tremblay, Jr., L. L. Tyler, & Carswell, A. T. (Eds.), *Introduction to housing* (pp. 225-255). Upper Saddle River, NJ: Pearson Prentice Hall.
2. Ha, S., Lee, S., Hwang, J., Jeon, H., Seo, W., Seo, J., et al. (2013). *The housing welfare policy*. Seoul: Pakyoungsa.
3. Harkness, J., & Newman, S. J. (2005). Housing affordability and children's well-being: Evidence from the national survey of America's families. *Housing Policy Debate*, 16(2), 223-255. <http://dx.doi.org/10.1080/10511482.2005.9521542>
4. Jin, M. (1999). *An empirical study on the housing affordability of multi-family dwellers* (Unpublished doctoral dissertation). Yonsei University, Seoul, Korea.
5. Joint Center for Housing Studies. (2014). The state of the nation's housing 2014. Retrieved February 21, 2016, from <http://www.jchs.harvard.edu/research/publications/state-nations-housing-2014>
6. Joint Center for Housing Studies. (2015). The state of the nation's housing 2015. Retrieved February 21, 2016, from <http://www.jchs.harvard.edu/research/publications/state-nations-housing-2015>
7. Kim, D. B., Yoo, B. S., & Shin, S. M. (2012). The effects of housing poverty on the depression of the elderly: The mediating effect of social service. *Journal of the Korea Gerontological Society*, 32(4), 1041-1061.
8. Kwon, J. W. (2014, September). *Assessment of young persons' housing situation and cooperative housing model: Focusing on a case of Min-dal-peng-i house*. Paper presented at the 2nd LH-Housing Seminar (hope housing for young persons and beginning-stage workers), Seoul, Korea.
9. Kwon, J. W., & Lee, E. J. (2013, July). *Housing poverty report of young persons*. Paper presented at the 3rd Housing Welfare Conference, Daejeon, Korea.
10. Lee, H. J. (2015). Comparisons of young renter households' housing situation by locations reflected in the 2012 Korea housing survey. *Journal of the Korean Housing Association*, 26(1), 81-90. <http://dx.doi.org/10.6107/jkha.2015.26.1.081>
11. Lee, H. J. (2015). Enactment of the housing foundation law and roles of housing welfare professionals. *Proceedings of Autumn Annual Conference of KHA, 2015*, 15-32.
12. Lee, H. J. (2015). Housing costs of beginning-stage career young renters in Seoul metropolitan area. *Journal of the Korean Housing Association*, 26(1), 71-79. <http://dx.doi.org/10.6107/JKHA.2015.26.1.071>
13. Lee, H. J., & Choi, B. (2015). Housing challenges of very low-income households reflected in the 2012 Korea housing survey. *Asia-Pacific Network for Housing Research Conference Book*, 1, 246.
14. Lim, J. (2011). The effects of housing poverty on family life. *Korean Journal of Social Welfare Studies*, 42(1), 279-304. <http://dx.doi.org/10.16999/kasws.2011.42.1.279>
15. Lim, S. H. (2010). Process analysis of housing poverty influences on child development. *Korean Journal of Social Welfare*, 62(4), 377-402.
16. Ministry of Land, Infrastructure and Transport. (2013). *2013 Korea housing survey: Research report*. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
17. Ministry of Land, Infrastructure and Transport. (2014). *2014 Korea housing survey: Research report*. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
18. Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs. (2011). *Minimum housing standards (Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs Announcement 2011-490)*. Seoul: Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs.
19. Newman, S. J. (2008). Does housing matter for poor families? A critical summary of research and issues still to be resolved. *Journal of Policy Analysis and Management*, 27(4), 895-925. <http://dx.doi.org/10.1002/pam.20381>
20. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. (2009). The right to adequate housing. Retrieved February 21, 2016, from [http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_en.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf)
21. Park, J. M., Oh, U., & Yi, G. (2015). A typology of housing vulnerability based on housing quality and affordability. *Korean Journal of Social Welfare Studies*, 46(2), 101-123. <http://dx.doi.org/10.16999/kasws.2015.46.2.101>
22. Pollack, C. E., Griffin, B. A., & Lynch, J. (2010). Housing affordability and health among homeowners and renters. *American Journal of Preventive Medicine*, 39(6), 515-521. <http://dx.doi.org/10.1016/j.amepre.2010.08.002>
23. Schwartz, A. F. (2010). *Housing policy in the United States* (2nd ed.). New York, NY: Routledge.
24. The Korean Housing Association. (2007). *Housing welfare*. Seoul: Gyomoon Publishers.
25. United States Department of Housing and Urban Development's Office of Policy Development and Research. (2015). Codebook for the American housing survey, public use file: 1997 and later. Retrieved February 21, 2016, from <http://www.census.gov/programs-surveys/ahs/tech-documentation/codebooks/ahs-codebook.html>
26. World Health Organization. (1989). Health principles of housing. Retrieved February 21, 2016, from [http://whqlibdoc.who.int/publications/1989/9241561270\\_eng.pdf](http://whqlibdoc.who.int/publications/1989/9241561270_eng.pdf)