

주거비 과부담 결정요인*

임 세 희

(서울사이버대학교)

[요 약]

본 연구는 주거비과부담 결정요인을 가구와 주거 특성뿐만 아니라 지역 특성을 고려하여 분석하였다. 전국 약 2만 가구를 대상으로 실시한 2014년 주거실태조사를 활용하여 위계적 일반 선형 모형으로 다층분석을 실시하였다. 분석결과 가구주가 남성일수록, 학력이 높을수록, 월세가구일수록, 주거환경에 만족할수록, 주거비과부담의 가능성이 증가하였다. 반면에 가구소득이 증가할수록, 기초보장가구일수록, 최저주거기준미달일수록, 전세가구일수록 주거비과부담 가능성이 감소하였다. 주거비과부담여부에는 유의미한 지역간 분산이 존재하였으며, 지역의 평균 월임대료와 중위 주택가격이 높을수록 개별가구의 주거비과부담 가능성이 증가하였다. 또 공공임대주택비율이 전국평균보다 높은 지역만을 추가분석한 결과 지역의 공공임대주택비율이 증가하면 개별가구의 주거비과부담 가능성이 감소하였다. 본 연구를 통해 주거비과부담 위험에 노출된 가구 및 주거 특성을 알 수 있었으며 주택가격 상승 억제 및 임대료 규제 필요성과 공공임대주택 확대의 효과성을 확인하고 주거복지정책에 대한 함의를 도출할 수 있었다.

주제어: 주거비과부담, 지역특성, 다층모형, 공공임대주택, 임대료, 주거복지

1. 서론

주거는 모든 인간의 삶의 중심이며, 주거권은 인간의 안녕(well-being)과 존엄성(dignity)을 확보하는데 필수적이다(UN-habitat, 2003). 인간은 적절한 주거에서 살 때 개인과 가족의 건강한 발달을 도

* 이 논문은 2014년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 연구되었음(NRF-2014S1A5A8019500). 이 논문은 2016년 한국사회복지학회 춘계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임

모할 수 있다. 이런 이유로 세계인권선언의 사회권 규약(International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights)과 경제·사회·문화적 권리위원회는 적절한 주거의 7가지 요소¹⁾를 밝혔으며, 이는 각 국의 주거복지 실태를 점검하는 기초가 되고 있다. 이 중 최근 우리나라의 경우 주거의 부담가능성(affordability), 즉 적당한 가격으로 주거를 구입할 가능성에 의문이 제기되고 있다. 가계의 총 소비 지출에서 주거비가 차지하는 비중인 슈바베 계수가 2011년 16.54%로 2003년의 9.89%에 비해 지속적으로 상승하고 있다. 주거비 부담은 저소득층 뿐만 아니라 중산층까지 확대되어, 가처분소득 대비 전세 보증금의 부담이 1990년 1.1배에서 2013년 3.1배로 증가하였다(현대경제연구원, 2012; 2015). 또 2003년에는 서울시 전체 주택의 66%가 지불가능한 주택이었으나, 2007년에는 38.2%로 크게 감소하였다(장경석 외, 2009).

한정된 예산 하에서 주거비가 지나칠 경우 가구는 최소한의 비주거부분 소비를 하기가 어려워진다. 주거는 다른 상품과 달리 가분성과 대체성을 갖기가 어렵기 때문이다. 즉 필요한 만큼 그때그때 나누어 살 수 있는 식품이나 의복과 달리 주택은 경제사정에 따라 또는 필요한 공간이 변화함에 따라 자유롭게 변경하거나 대체할 수 있는 여지가 적다. 주택구매에는 뭇돈이 요구되며, 다른 주택으로의 변경 혹은 대체는 이사로 인한 생활조건의 전체적 변화가 수반되기 때문에 더욱 그러하다. 실제로 주거비는 매우 소득 비탄력적인 특성을 보여 양세정(1991)의 연구에 따르면 주거비의 소득탄력성은 .42로 식료품비의 .75 보다도 낮았다.

따라서 주거의 부담가능성이라는 주거복지적 측면을 만족하기 위해서는 주거비가 지나치게 높아서는 안 된다. 이런 이유로 여러 국가에서 주거급여 혹은 주택수당을 지급하여 주거비부담가능성을 확보하고자 노력하고 있다(박은철 외, 2013). 주거의 부담가능성 악화는 부유층과 저소득층의 주거지 분리를 가속화시켜 계층 영속화에 기여할 수 있다는 점에서도 정책적 개입의 필요성이 더욱 제기된다(Squires, 2002; Dwyer, 2007)

이렇듯 주거비 과부담은 개인적으로나 정책적으로나 중요한 사회문제이나, 우리나라의 경우 주거비 과부담에 대한 학계의 연구와 정부의 적극적 지원이 아직 미진한 실정이다. 주거비에 관한 대부분의 연구는 기술분석에 그치거나(진미윤, 1998), 주거비과부담이 아닌 총소득(총소비) 대비 주거비 지출(양세화 외, 1999) 혹은 절대적 수준의 주거비 결정요인을 분석하고 있다(박재운·김호범, 2013; 박정준·이경준, 2015). 정책적 우선순위의 대상이 되는 주거비과부담 결정요인을 분석한 연구는 곽인숙·김순미(1999)와 권연화·최 열(2015)과 박정민 외(2015)가 있으나, 곽인숙·김순미(1999)는 임차가구만을 대상으로 하였으며, 권연화·최 열(2015)은 노인가구만을 대상으로 하여 일반화에 한계가 있다. 반면,

1) 세계 인권 선언의 사회권규약과 경제·사회·문화적 권리위원회에서 밝힌 적절한 주거의 7가지 요소는 다음과 같다. 첫째, 점유 안정성(Legal security of tenure), 둘째, 적절한 서비스, 물질, 시설 및 인프라(Availability of services, materials, facilities and infrastructure), 셋째, 적절한 가격(Affordability), 넷째, 건강하고 질병으로부터 보호받으며, 과밀하지 않아 거주하기에 적합함(Habitability), 다섯째, 장애, 노인, 아동, 질환, 재난피해자의 우선적 고려(Accessibility), 여섯째, 교육, 고용, 보건 등 사회적 시설에 접근 가능하며, 오염되지 않은 지역에 위치(Location), 일곱째, 주거건축 및 정책에 있어 문화적 다양성의 반영(Cultural adequacy)이 적절한 주거의 7가지 요소임을 밝히고 있다(UN-habitat, 2003)

박정민 외(2015a)는 복지패널의 성인가구를 대상으로 주거비과부담 결정요인에 대한 다변량분석을 실시하였다는 점에서 일반화 가능성이 높고, 독립적인 요인을 밝혔다는 점에서 의미가 있으나, 지역요인을 고려하지 못한 한계가 있다.

주거는 지역사회 안에서 선택되고, 지역의 임대료, 공공서비스, 주변 여건 등의 영향을 받는 위계적 속성이 있다. 즉 분석단위의 독립성 가정이 지켜지지 않는다는 점에서 다층분석이 요구된다. 경험적으로도 주거는 지역간에 유의미한 차이가 있었다(강명구, 2007; 박경준·이경준, 2015). 그러나 주거의 위계적 속성을 연구에 반영한 경우는 더욱 드문 편이다. 강명구(2007)는 다층분석을 실시하였으나, 분석대상이 서울의 6개구 아파트로 한정되어 있으며, 아파트 전세가격에 학군이 미치는 영향을 연구문제로 하였다. 전국을 분석대상으로 하면서, 개별가구의 주거비과부담여부에 지역의 주택가격, 도시여부, 공공임대주택비율, 평균월세가 영향을 미치는 지를 분석하고자 하는 본 연구와 차이가 있다. 박경준·이경준(2015)의 경우 수도권을 대상으로, 주거비 영향 요인을 다층모형으로 분석하였다는 점에서는 본 연구와 유사하나, 그 대상이 수도권에 한정되어 있고, 주거비과부담여부가 아니라, 주거비 지출의 절대값을 종속변수로 하였다. 또 차가가구와 자가가구를 따로 분석하여 주거비 지출의 일반적 특성을 통합적으로 제시하고 있지 않다. 무엇보다도 지역별 차이가 있음을 밝힐 뿐 지역의 어떤 특성이 주거비지출에 영향을 미치는지는 명확하게 제시하고 있지 않다.

이에 본 연구는 정책적 개입의 대상이 되는 주거비과부담에 어떤 요인이 영향을 미치는지를 분석하되, 주거와 지역의 위계적 구조를 감안하여 다층모형으로 분석할 것이다. 즉 가구주의 성, 연령, 학력, 장애여부 등의 가구특성, 전월세, 최저주거기준미달여부, 주거환경만족도 등의 주거특성 뿐만 아니라 지역의 중위주택가격, 도시여부, 공공임대주택비율, 평균 월세가 주거비과부담여부에 영향을 미치는지를 전체 가구를 대상으로 확인하고자 하였다. 본 연구는 주거비과부담여부에 독립적인 영향을 미치는 가구특성, 주거특성, 지역특성을 밝힘으로써 주거복지정책 설계에 기여할 수 있을 것이다.

2. 이론적 배경 및 선행연구

1) 주거비과부담의 개념과 영향

주거가 주는 효용의 대가로 개별 가구는 주거관련비용을 지불하게 되는데, 여기에는 대출금 관련 비용, 광열비, 유지관리비등이 포함된다. 주거비 부담가능성이란 주거관련비용이 가구의 소득으로 부담 가능하여, 지속가능한 수준인지를 말한다. 주거의 부담가능성은 소득대비 주거비의 비중과 잔여소득평가방식²⁾ 혹은 주관적 방식으로 측정할 수 있다(배순석·김민철, 2013). 이 중 소득대비 주거비의

2) 그러나 소득대비주거비비율은 소득 수준 향상에 따른 절대잔여소득의 차이를 반영하지 못한다. 이런 이유로 Stone(1993)은 쉘터 파버티(shelter poverty) 개념을 도입하여 절대소득이 낮거나, 가구원수가 많은 경우 주거비 지출 비중이 비록 소득의 25%이하더라도, 최소한의 비주거지출을 할 수 없는 경우 쉘터 파버티에 속한다고 하였다. 잔여소득평가방식은 이와 같은 맥락으로 이해할 수 있다. 즉 가

비중은 측정의 편의성이 있어 많은 국가에서 정책적 개입의 기준으로 하고 있다. 이때 소득 대비 얼마인 경우 주거비과부담으로 볼 수 있는지에 대해서는 25%(미국 부동산중개인협회, the National Association of Realtors; 광인숙·김순미, 1999), 28%(미국 주택건설협회, the National Association of Home Builders), 30%(미국주택도시개발부, US Department of Housing and Urban Development)로 각기 다르다(지규현 외, 2006). 대부분의 경우 30%를 기준으로 하고 있다³⁾(장경석 외, 2009; 배순석·김민철, 2013; 정은희·최유석, 2014; 권연화·최 열, 2015; 박정민 외, 2015a; Downs, 1993; Moore and Skaburskis, 2004; Marks and Sedfwick, 2008). 본 연구 역시 주택구매 및 임차를 위한 대출금 관련 비용, 전기비, 유지수선비 등에 소요되는 비용이 월 소득에서 차지하는 비중이 30%이상인 경우 주거비과부담으로 정의하였다.

주거비 부담은 개인과 가족의 발달에 영향을 미칠 수 있는데, 이는 스트레스 모델, 가족과정모델, 인적자본모델, 사회자본모델로 설명할 수 있다(임세희, 2010). 주거비 부담가능성이 떨어지면, 가구는 학교나 직장으로부터 먼 주거, 물리적으로 열악한 주거로 이사를 선택하거나, 소득향상을 위해 근로시간을 증가시킨다. 이런 변화가 어려운 경우 식료품비와 교육비 등 다른 필수생활비를 줄이게 된다. 늘어난 통근(통학)거리와 근로시간은 시간압박을 가중시켜 만성 스트레스의 원인이 되며, 과밀하고 구조적으로 안전하지 못한 주거는 사고 발생 및 건강악화를 불러올 수 있다. 가족관계 역시 인내하고 반응하는 전략보다는 처벌적이거나 무반응의 행동이 늘어 갈등이 증가될 수 있다. 높은 주거비로 인해 식료품이나 의료비지출이 줄어들면 개인과 가족의 인적자본이 부정적 영향을 받는다. 높은 주거비는 잦은 이사로 이어질 수 있는데, 빈번한 이사는 사회 자본의 형성 및 유지를 어렵게 한다. 경험연구에서도 주거비가 개인과 가족의 발달에 미치는 부정적인 영향이 확인되어, 주거비가 높을수록 아동의 내재화문제와 학업성취(임세희, 2010), 성인의 우울(박정민 외, 2015b)과 신체, 심리, 사회적 관계 등의 삶의 질(이재웅·양혜란, 2015), 노인의 생활만족도(심영, 2002)와 지역의 합계출산율(천현숙, 2013)에 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났다.

2) 주거비과부담 관련 요인

주거비과부담과 관련된 가구요인, 주거요인, 지역요인은 다음과 같이 정리할 수 있다. 먼저 가구주의 성별에 따라 임금소득 및 자산축적 가능성과 가구의 평균적 성격과 선호하는 주택 특성이 다를 수 있다. 실제로 가구주가 남성일 경우 주거비의 절대적 수준이 증가하나(박재운·김호범, 2013), 자가여부에 따라 주거비 수준이 달라 자가가구의 경우 남성의 주거비가 높으나, 차가의 경우에는 여성의 지

구가 일정한 규모와 질(최저주거기준 이상)의 자가/임차 주택에 거주하기 위해 필요한 비용을 지불하고 나머지 소득으로 생계비용(식료품비, 교육비, 의료비등)의 조달이 가능한지를 기준으로 주거비과부담을 측정 한다는 것이다. 잔여소득평가방식에 따르면 소득대비주거비비율과 달리 주거비과부담은 주로 저소득층에 편중되게 된다(배순석·김민철, 2013; 박은철, 2014). 실제로 호주의 경우 소득하위 40%이면서 주거비 지출이 30%를 넘는 경우만 정책대상으로 하고 있다(배순석·김민철, 2013).

3) 배순석·김민철(2013)에 따르면 30%라는 수치는 이론적 추산에 의한 것은 아니며, 경험적 수치로 명확한 근거가 있는 것은 아니다(배순석·김민철, 2013, 22)

출이 높았다는 연구가 있다(박정준·이성우, 2015). 그러나 이는 또한 가구주 연령에 따라 달라져서 권연화·최 열(2015)에 따르면 자가독거노인의 경우 여성가구주가 남성가구주에 비해 주거비 부담이 높으나, 임차독거노인은 남성가구주의 주거비 부담이 더 높은 것으로 나타났다.

생애주기에 따라 자산축적 및 주거 수요의 변화가 있어, 연령의 경우 주거비과부담과 비선형의 관계가 있을 수 있다. 그러나 비선형의 방향은 확정적이지 않다. 요컨대 일정 연령대까지는 가구원 수 및 가구원의 연령 증가로 주거수요가 증가함에 따라 주거비 부담이 증가하나, 성인 가구원이 출가하는 60대 이상의 경우 가구원 수 감소에 따라 주거규모의 축소 및 생애주기 동안 축적된 자산의 영향으로 주거비 부담이 감소할 수 있다. 그러나 60대 이상의 경우 자산 축적의 영향(혹은 주거수요의 감소)보다 소득 감소의 영향이 큰 경우 주거비 부담이 오히려 증가할 가능성도 배제할 수 없다. 경험적 연구결과도 상반되어, 60대는 40대와 50대보다 주거비 부담이 크다는 연구(양세화 외, 1999; 배순석·김민철, 2013)도 있는 반면에, 연령이 높을수록 주거비 지출이 낮다는 연구(곽인숙·김순미, 1999; 박정준·이성우, 2015)도 있다.

교육수준이 높으면 주거 선택에 있어 많은 정보를 활용할 수 있으며, 주거 구매 및 임차 보증금 마련에 있어 보다 유리한 조건을 마련할 수 있어, 다른 변인이 일정하다면 교육수준이 높으면 주거비 지출이 감소할 수 있다. 특히 소득대비주거비과부담의 경우 교육수준이 증가하면 소득수준도 증가하므로 교육수준 증가에 따라 주거비과부담은 더욱 감소할 수 있다. 그러나 반대로 직업적·교육적 수준을 유지하기 위해 주거 수요가 증가한다면 주거비 지출이 증가할 수 있다. 실제로 경험적 연구결과도 상반되어 기술분석에서는 교육수준과 절대 주거비는 양의 관계에 있었으나(곽인숙·김순미, 1999; 양세화 외, 1999), 다층분석에서는 교육수준이 낮을수록 절대주거비지출이 높은 부의 관계에 있었으며(박정준·이성우, 2015), 주거비과부담의 경우도 교육수준과 역의 관계가 있는 것으로 나타났다(곽인숙·김순미, 1999; 양세화 외, 1999; 정은희·최유석, 2014).

가구주가 장애가 있는 경우 주거비부담이 증가할 수 있다. 장애인의 경우 비장애인에 비해 물리적으로 열악한 환경에 더욱 취약하고, 사고위험이 증가할 수 있으며, 간병인등을 위한 추가공간이 필요하기 때문에, 장애인가구의 경우 비장애인가구에 비해 주거수요가 증가할 수 있다. 게다가 주거비가 상승하더라도 장애인가구의 경우 이사를 쉽게 결정하기 어렵기 때문에 더욱 주거비과부담의 위험이 증가한다. 실제로 이선우(2010)에 따르면 장애인가구의 경우 비장애인가구에 비해 주거비과부담의 비율이 높게 나타났다.

기초보장수급가구의 경우 생계급여와 주거급여가 지급 될 뿐 아니라 공공임대주택(주4)의 기회도 증가한다. 국가의 지원으로 높아진 소득 혹은 낮아진 임대료는 기초보장수급가구의 주거비과부담 가능성을 낮출 수 있다. 하지만 소득과 주거지원이 실효적이지 않다면, 기초보장수급가구의 주거비과부담가능성은 다른 가구와 차이가 없을 수도 있다. 박정민 외(2015a)의 연구에서는 기초보장수급여부는 주거비과부담여부에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

소득이 모여 저량(stock)인 주거를 결정하며, 소득이 높으면 높은 주거비를 감당할 여지가 높아진

4) 국민기초생활보장수급자의 경우 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택, 다가구매입임대주택, 기존주택전세임대주택의 입주자격을 얻는다.

다(임세희, 2010). 즉, 일반적으로 주거비는 소득증가에 따라 증가하나, 소득(생계비)대비 주거비의 비율은 반대로 감소하는 것으로 분석되어(곽인숙·김순미, 1999; 양세화 외, 1999), 소득이 낮을수록 주거비과부담이 될 확률이 증가하였다(권연화·최 열, 2015; 박정민 외, 2015a)

가구원 수는 주거수요와 관계가 있어 가구원 수가 많을수록 더 많은 방과 넓은 면적이 요구되어 주거비가 증가할 수 있다. 실제로 가구원 수가 증가할수록 총 주거비는 증가하며(양세화 외, 1999), 자녀수가 많을수록 임대료나 대출금 상환 부담의 정도가 증가하는 것으로 나타났다(천현숙, 2013).

오늘날 주거비 문제는 자가와 차가가구를 불문하고 심각하지만, 여전히 자가가구의 경우 주거비 부담이 낮고 주거만족은 높은 반면에 차가가구의 경우 전세와 월세의 순으로 주거비 부담이 높고 주거만족은 낮은 것으로 분석되고 있다(곽인숙·김순미, 1999; 양세화 외, 1999; 심영, 2002). 요컨대 대부분의 주거비 부담문제는 주로 임차가구에서 발생하고 있다(권연화·최 열, 2015; 박정민 외, 2015a; Moore and Skaburskis, 2004). 지역특성의 영향도 차가가구가 자가가구보다 더 많이 받는 것으로 분석되고 있다(박경준·이성우, 2015).

주거비는 주거의 물리적 속성을 반영하는 측면이 있어 물리적 구조가 좋고, 방이 많을수록, 가구원의 안전하고 건강한 발달에 도움이 될 수록 주거가격 혹은 주거임차료가 증가한다. 반면에 인간의 건강한 발달에 부정적인 최저기준미달주거인 경우 주거가격 혹은 주거임차료가 감소할 수 있다. 비록 노인가구에 한정된 연구이나 권연화·최 열(2015)의 연구에서도 주거면적이 넓을수록 주거비과부담이 될 가능성이 증가하였다. 또 주거는 선택되는 상품의 성격을 가지고 있어서 거주자가 주택과 주거환경에 만족할수록 높은 주거가격 혹은 임차료를 부담할 의사가 증가하여 과부담의 가능성이 높아질 수 있다.

주거는 지역 안에 있으며, 지역을 먼저 선택한 후 주거를 선택하며, 지역의 자원을 공유할 수 있기 때문에 주거비는 지역의 영향을 받는다. 특히 같은 지역의 비슷한 속성의 주택가격이 상승하면 그 지역의 다른 주택가격도 같이 상승하는 경향이 있다. 주택가격은 집주인에 의해 결정되는데, 집주인은 다른 주택의 매매 혹은 전월세 동향을 보고 보유한 주택의 매매 혹은 전월세의 거래가능성을 가늠하기 때문이다. 이런 이유로 주택가격과 임대료는 지역적으로 다르게 나타나고 있으며, 이는 개별가구의 주거비과부담여부에 영향을 미칠 수 있다. 같은 이유로 도시와 농촌에 따라 주거비과부담의 가능성이 다를 수 있다. 그런데 지역의 공공임대주택 비율이 높다면 저렴적절주택의 증가로 지역의 주택가격과 임대료에 영향을 미칠 수 있다. 즉 공공임대주택의 증가는 공공임대주택에 입주한 개별가구 뿐만 아니라 민간임대주택시장을 이용하는 다른 가구들에게도 주택가격 혹은 임대료 하락의 효과가 미칠 수 있다(Sullivan, 1996; 박은철 외, 2013 재인용). 실제로 지불 가능한 주거의 수는 공간적으로 다르며(김주일·안건혁, 2003), 서울(광역시)여부 혹은 도시와 농촌여부에 따라 주거비지출, 주거임차부담지수⁵⁾와 과부담확률에 차이가 있다(양세화 외, 1999; 조이운·김상봉, 2015; 권연화·최 열, 2015; 박정민 외, 2015a).

5) 주거임차부담지수란 중간 정도의 소득을 가진 가구가 금융기관의 대출을 받아 중간가격의 주택을 임차하고자 할 때, 현재의 소득으로 대출 원리금 상환에 필요한 금액과 거주 시 발생하는 월 관리비에 대한 부담을 나타내는 지수를 말한다(조이운·김상봉, 2015)

3. 연구방법

1) 분석자료

본 연구는 2014년 주거실태조사와 임대주택 통계누리를 활용한다. 주거실태조사는 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항에 대해 국토교통부가 매년 실시하고 있는 조사로 17개 시도를 포함한 전국의 약 2만 가구를 조사하며, 무응답 조정과 모집단 정보를 바탕으로 가중치 처리를 하여 대표성을 확보하고 있다(국토교통부, 2014). 주거실태조사는 개별가구의 가구주의 특성, 기초생활보장수급, 월소득을 조사하면서 주거점유형태별 주택가격, 주택관련 대출금의 규모, 월임대료, 주거관리비등을 조사하고 있다. 또 220개 시군구 정보를 승인과정을 거치면 얻을 수 있어, 지역변수를 고려한 다층분석을하기에 적합하다.

그런데 본 연구는 지역의 공공임대주택비율을 분석에 포함하고자 하는데, 주거실태조사는 표본조사의 한계상 정확한 시군구별 공공임대주택의 수를 알기에는 부족함이 있다. 이에 2014년 임대주택 통계누리를 이용하여, 시군구별 총 공공임대주택재고량을 구하였다.

2) 분석모형

본 연구는 다변량 분석을 실시하되, 종속변수가 주거비과부담여부라는 이분 변수인 만큼, 전환변수(link function)로 로짓함수를 사용하는 위계적 일반화 선형 모형(hierarchical generalized linear model)을 이용하였다. 먼저 무조건부 모형(Unconditional Model)을 통해 지역간 분산이 존재하는지, 즉 지역 특성을 고려하는 것이 유의미한지 살펴보았다. 다음으로 조건부 모형(Conditional Model)을 통해 1수준과 2수준의 각 요인이 주거비과부담여부에 미치는 영향을 확인하였다. 이 때, 가구 특성과 주거 특성이 주거비과부담에 미치는 영향이 지역 특성에 다르다는 이론적 근거가 명확하지 않고, 모형의 간명성을 추구하기 위해 2수준의 절편(intercept)은 무작위 모형(random effect)을 허용하나, 기울기(slope)는 고정 모형(fixed effect)으로 추정하였다(홍세희, 2007).

분석과정에서 지역의 공공임대주택 비율의 경우 0에 치우친 편포된 분포로 자연로그로 전환하여도 정상분포에 가까워지지 않았다. 비록 본 연구는 모형설정의 오류(misspecification)와 분포의 가정에 덜 민감한 robust standard error(Raudenbush, 2004, 110)⁶⁾를 최종 모형으로 선택하였으나, 지역의 공공임대주택이 절대적으로 매우 작다면 개별가구의 주거비과부담에 영향을 미칠 가능성이 거의 없으며

6) Robust standard error는 2수준 변수가 최소 100개의 집단을 넘을 때 적용하는 것이 좋은데(Mass and Hox, 2004), 본 연구의 경우 조건부 모형에서 최종 180개 집단이 분석에 사용되었다는 점에서 robust standard error를 사용하였다.

로, 정상분포를 확보하고 절대량에 있어 일정한 수준을 확보하기 위해 2014년 전국 공공임대주택비율인 5.1%를 넘는 지역만 추가 분석을 실시하였다.

3) 변수의 측정

(1) 종속변수

주거비는 주거점유형태에 따라 다르게 구성하였다. 먼저 자가가구, 전세가구의 경우 주택매매대금 혹은 전세보증금 중 주거관련 대출금이 있는 경우 월이자액을 산정하고 여기에 주거유지비를 포함하였다. 월세가구의 경우는 대출로 구한 월세보증금이 있는 경우 월이자액을 산정하고 여기에 월임대료와 주거유지비를 포함하여 주거비를 구하였다. 주거실태조사는 주택의 구매대금, 임차금 및 보증금을 자기자금, 금융기관에서 융자받은 금액, 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액, 부모 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액으로 나누어 질문하고 있다. 이 중에서 금융기관에서 융자받은 금액(연간 3.78% 금리, 2014년 가계대출금리, 한국은행, 2014)과 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액(연간 28% 금리, NP 뉴스포스트, 2015.10.9)만 월 이자를 부담하는 것으로 측정하였다.

주거유지비에는 광열비, 전기 및 상수도, 일상적인 주택수선 및 유지비, 관리비, 화재보험료 등이 포함된다. 이렇게 구한 주거비가 월평균 총소득에서 차지하는 비중이 30%를 넘으면 주거비과부담으로 분류하였다.

(2) 독립변수

먼저 가구 특성은 다음과 같이 측정하였다. 남성인 경우 1, 여성인 경우 0의 값을 부여하였다. 조사연도인 2014년의 만 나이를 부여하여 가구주 연령을 구하고, 이를 제공한 항목을 추가하였다. 가구주의 학력은 초등학교 졸업 이하(1), 중학교 졸업(2), 고등학교 졸업(3), 대학 졸업 이상(4)으로 값이 높을수록 학력이 높음을 의미한다. 가구주의 장애여부는 등록·비등록 장애인은 장애가구주로 1의 값을 부여하고 그렇지 않은 경우 0의 값을 부여하였다. 가구의 기초보장수급여부는 '귀 가구는 국민기초생활보장급여 대상입니까?'에 '예'로 응답한 경우 1을 그렇지 않은 경우 0으로 코딩하였다. 가구의 소득은 '지난 1년간 월 평균 가구 소득은 얼마입니까?'에 만원 단위로 응답한 값을 자연로그로 변환하였다. 가구의 아동 수는 2014년 조사연도 기준으로 만 18세 미만의 아동의 수로 측정하였다.

주거 특성은 다음과 같이 측정하였다. 가구의 자가 여부는 자가를 기준으로 전세, 월세(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 또는 연세, 일세)를 구분하였다. 최저주거기준미달여부는 2011년 주택법상의 최저주거기준을 따랐다. 구체적으로 구조·성능·환경기준은 집의 구조물, 방수상태, 난방상태, 환기 상태, 채광 상태, 방음 상태, 재난·재해 안정성의 8개 문항에 대해 불량, 조금 불량, 조금 양호, 양호의 4점 척도 중 '불량'으로 응답한 항목이 2개 이상인 경우 구조·성능·환경기준 미달로 측정하였다. 시설기준은 단독사용 입식 부엌, 단독사용 수세식 화장실, 단독사용 목욕 시설, 단독사용 상하수도가 모두 설치되어 있는 경우 필수설비를 갖춘 것으로 그렇지 않은 경우 필수설비 미달로 측정

하였다. 침실 기준은 가구원 수 및 가구구성에 따른 침실 분리 원칙을 따르되, 현실세계의 다양한 가구유형을 고려하였다. 즉 8세 이상 이성 자녀의 상호 분리 원칙을 모든 가구원에 적용하였으며, 만 6세 미만의 유아는 자녀가 아니더라도 성인 보호자와 동일 침실에서 거주할 수 있도록 하였다. 또 만 6세 미만 유아를 제외한 침실 당 거주인원을 2인으로 제한하였다. 주택만족도와 주거환경만족도는 주택 혹은 주거환경에 대한 전반적 만족도를 1(매우 불만족)~4(매우 만족)의 4점 척도로 질문하고 있다.

지역 특성은 다음과 같이 측정하였다. 지역의 주택가격은 2014년 주거실태조사의 주택가격의 시군구별 중위값을 부여한 후 자연로그로 전환하였다. 도시여부의 경우 시군구로 측정된 데이터라는 한계상 시와 구의 경우 도시지역으로 1의 값을, 군의 경우 농촌지역으로 0의 값을 부여하였다. 지역의 공공임대주택비율은 2014년 임대주택 통계누리의 시군구별 임대주택 재고현황을 시군구별 공공임대주택재고수를 구한 후 이를 시군구별 총주택수로 나눈 후 자연로그로 전환하였다. 공공임대주택에는 영구임대, 50년임대, 국민임대, 10년임대, 5년임대, 사원임대, 장기전세, 전세임대가 포함되었다. 지역의 평균월세는 2014년 주거실태조사의 월세가구의 시군구별 월임대로 평균으로 측정하였다.

4. 분석결과

1) 표본의 일반적 특성

본 연구의 표본 특성은 다음의 <표 1>과 같다. 가구주 중 남성이 77%였으며, 평균 나이는 51세였다. 가구주의 학력은 고등학교 졸업 학력에 근사한 것으로 나타났다. 장애가구주는 약 4%였으며, 기초보장대상가구도 약 4%이었다. 지난 1년간 월 평균 가구 소득은 약 280만원, 가구당 만 18세 미만의 아동은 약 0.5명이었다. 가구 중 약 20%는 전세가구, 27%는 월세가구로 전세가구보다 월세가구가 많았다. 나머지 약 53%는 자가 가구에 해당한다. 최저주거기준미달가구는 약 13.3%였으며, 본인이 거주하는 주택에 대한 전반적 만족도는 만족(2.92)에 가까웠다. 주거환경에 대한 전반적 만족도는 주택에 대한 만족도보다 다소 낮은 만족도를 보였다(2.86).

지역요인을 시군구별로 분석하였을 때 평균 중위 주택가격은 약 21,789만원으로 분석되었으며, 92%가 시 또는 구로 도시지역에 속하였다. 지역의 평균 공공임대주택의 비율은 약 6%로 나타났다⁷⁾ 지역의 평균월세는 29.01만원이었다. 주거비과부담 가구는 전체 가구의 약 15%로 분석되었다.

7) 이는 임세희(2015)의 8.53%보다 낮은 수치이다. 임세희(2015)의 경우 2014년 주거실태조사의 시군구별 공공임대주택수를 분석에 활용한 반면에 본 연구는 2014년 통계누리의 시군구별 임대주택재고현황을 이용하였다는 점에서 차이가 있다. 그럼에도 우리나라의 전체 공공임대주택의 비율로 알려진 약 5%보다 1%p 높은데, 이는 2014년 주거실태조사를 활용하여 시군구별 총주택수를 구하였기 때문이다. 주거실태조사는 시도단위를 표집틀로 하여 대표성을 유지하고 있기 때문에 시군구 단위의 경우 표집오류가 발생할 수 있다.

〈표 1〉 표본의 일반적 특성

변수 분류	변수명	변수설명	평균		
1 수 준	가구 특성	가구주 성별	남성(1)	77%	
		가구주 연령	만 나이(2014년 기준)	51.32	
		가구주 학력	초등학교 졸업 이하(1), 중학교 졸업(2), 고등학교 졸업(3), 대학 졸업 이상(4)	2.97	
		가구주 장애여부	등록·비등록 장애인(1)	4%	
		가구의 기초보장수급여부	기초보장수급 대상 가구(1)	4%	
		가구의 소득	지난 1년간 월 평균 가구 소득(비자연로그) 만원 단위	280.72	
		가구의 아동수 (아동이 있는 경우만)	만 18세 미만 아동 수(아동 가구 중)	0.50 (1.58)	
	주거 특성	전세	전세가구(기준 자가)	20%	
		월세	월세가구(기준 자가)	27%	
		최저주거기준미달	최저주거기준미달(1)	13.3%	
		주택만족도	주택에 대한 전반적 만족도 1(매우 불만족)~4(매우만족)	2.92	
		주거환경만족도	주거환경에 대한 전반적 만족도 1(매우 불만족)~4(매우만족)	2.86	
	2 수 준	지역 특성	지역의 주택가격	시군구별 중위 주택가격(2014년 기준) 만원단위(비자연로그)	21,797
			도시여부	도시(1)	92%
			지역의 공공임대주택비율	시군구별 장단기공공임대주택수/총주택수 (비자연로그)	6%
지역의 평균월세			시군구별 월세가구의 평균월세 만원 단위	29.01	
종속변수	주거비과부담	소득대비 주거비 비중 30% 넘음(1)	15%		

자료: 2014년 주거실태조사, 가중치 적용

2) 다층분석

먼저 주거비과부담 여부에 있어 지역간 차이가 있는지, 즉 지역 간 통계적으로 유의미한 분산이 있는지 알기 위해 모든 수준에 어떤 변인도 넣지 않은 모형, 즉 무조건부 모형(기초모형)을 분석하였다 (Raudenbush and Bryk, 2002).

〈표 2〉 무조건부 모형(기초모형)_전체지역

고정효과(fixed effect)	무조건부 모형		
	계수	표준오차	신뢰수준 (odds ratio)
절편	-3.17	0.10***	(0.034, 0.052)
무선효과(random effect)			
2차 수준 절편 분산 μ_{0j}	분산	자유도	유의도
	0.760	180	0.000

자료: 2014년 주거실태조사 *** p<.01 ** p<.05 *p<.10. n=19680

전체 지역의 무조건부 모형 분석결과는 위의 〈표 2〉와 같다.⁸⁾ 주거비과부담가구가 발생할 로짓(logit)은 -3.17이었으며, 무조건 모형의 2차 수준 분산은 0.760으로 p<.01의 수준에서 유의미하였다. 이는 주거비과부담을 분석할 때 지역 수준의 특성을 고려해야 함을 보여 준다.⁹⁾ 다음으로 이론적 배경에서 살핀 바와 같이 주거비과부담은 1수준 변수인 가구특성, 주거특성과 2수준 변수인 지역특성과 관련이 있으므로 각 변수를 투입한 조건부 모형(conditional model)을 분석하였다.

전체 지역을 대상으로 한 조건부 모형의 분석결과는 〈표 3〉과 같다.¹⁰⁾ 가구 특성 중 가구주의 성별, 연령, 학력, 기초보장수급여부, 소득이 주거비과부담여부와 통계적으로 유의미한 관련성이 있었다. 주거특성 중에서는 전월세여부, 최저주거기준미달여부와 주거환경만족도가 주거비과부담과 유의미한 관련이 있었다. 구체적으로 살펴보면 가구주가 남성일수록(p<.05), 학력이 높을수록(p<.01), 월세에 살수록(자가일 때보다)(p<.01), 주거환경에 만족할수록(p<.01) 주거비과부담일 가능성이 증가하였다. 연령의 경우도 연령 증가에 따라 주거비 과부담일 가능성이 증가하나 일정 연령이 되면 오히려 감소하는 비선형의 특성을 보였다(p<.01). 반면에 기초보장수급가구일수록(p<.05), 소득이 높을수록(p<.01), 전세에 살수록(자가일 때 보다)(p<.01), 최저기준미달주거(p=.052)에 살수록 주거비과부담일 가능성이 줄어들었다.

8) 이하의 다층분석 결과는 population-average model에 따른 결과이다. HGLM의 population-average model은 같은 지역에 사는 것을 전제로 하지 않고, level 1의 계수가 종속변수에 미치는 영향을 알려 주며, 더 적은 가정에 기초하며, random effects에 대한 잘못된 가정에도 불구하고 안정적인 추정치를 제공한다는 장점이 있다(Raudenbush and Bryk, 2002, 301-304).

9) 2차 수준 분산/ 전체분산인 intraclass correlation은 1수준의 이분산성 때문에 비선형 모형에서는 유용한 정보가 될 수 없어(Raudenbush and Bryk, 2002, 298) 제시하지 않았다.

10) 본 연구는 population-average model을 선호하는 만큼 더미변수(dummy variable)를 제외한 등간비율변수는 모두 grand-mean centered로 변환하여 분석에 투입하였다.

〈표 3〉 조건부 모형_전체지역

		조건부 모형		
		계수	표준오차(robust)	odds ratio
절편 β_{0j}		-3.427	0.267***	0.027
1수준요인: 가구 및 주거 요인	남성	0.014	0.066**	1.144
	연령	0.021	0.012*	1.021
	연령제곱	-0.0003	0.0001***	0.999
	학력	0.157	0.037***	1.169
	장애	-0.031	0.097	0.969
	기초보장수급	-0.237	0.018**	0.789
	소득(로그)	-2.317	0.071***	0.099
	아동수	0.026	0.045	1.027
	전세	-0.900	0.012***	0.406
	월세	1.428	0.072***	4.167
	최저주거기준미달	-0.138	0.071*	0.870
	주택만족도	0.068	0.063	1.071
	주거환경만족도	0.130	0.057**	1.140
2수준 요인: 지역 요인	중위주택가격(로그)	0.288	0.151*	1.334
	도시	0.218	0.280	1.244
	공공임대주택비율(로그)	0.015	0.041	1.015
	평균 월세	0.017	0.007**	1.017
무선효과(random effect)				
2차 수준 절편 분산 μ_{0j}		분산	자유도	유의도
		0.584	176	.000

자료: 2014년 주거실태조사, *** p<.01 ** p<.05 *p<.10. n=19680

요컨대 가구주가 남성인 경우 여성일 때보다 주거비과부담이 될 odds가 1.144배, 학력이 한 단위 증가하면 1.169배, 주거환경에 한 단위 만족할수록 1.140배 주거비과부담이 될 odds가 증가한다. 특히 월세의 경우는 다른 요인이 같더라도 개별가구의 주거비과부담 odds를 약 4배나 높이는 것으로 나타났다. 점에서 주목할 만하다. 반면에 기초보장수급가구라면 주거비과부담이 될 odds가 0.789배, (로그)소득이 한 단위 증가하면 0.099배, 전세에 살면 자가일 때보다 0.406배, 최저기준미달주거에 살면 최저기준충족주거에 살 때보다 0.870배 주거비과부담이 될 odds가 감소하였다.

지역 특성의 경우 지역의 중위주택가격과 평균월세가 개별가구의 주거비과부담과 유의미한 관계가 있었다. 즉, 지역의 중위주택가격이 높을수록(p=.058), 지역의 평균 월세가 높을수록(p<.01), 개별가구의 주거비과부담 가능성이 늘어났다. 도시여부와 지역의 공공임대주택비율은 주거비과부담과 통계적으로 유의미한 관련이 없었다. 가구 특성과 주거 특성을 통제한 상태에서도 (로그)지역의 중위주택가격이 한 단위 증가하면 개별가구의 주거비과부담 odds가 1.334배 증가하며, 평균월세가 1만원 상승

하면 주거비과부담의 odds가 1.017배 증가한다는 본 연구 결과는 주거비가 개별 가구와 개별 주거 요인 뿐만 아니라 지역 요인에 의해 영향을 받음을 보여주고 있다. 이는 적절한 수준의 저렴한주택의 공급과 월임대료 규제의 필요성을 경험적으로 뒷받침해 주는 결과이다.

그런데 지역의 공공임대주택비율의 경우 이론적 기대와 달리 개별가구의 주거비과부담과 통계적인 관련성이 없었다. 이는 지역의 공공임대주택비율이 0으로 편포된 분포로 정상분포와 차이가 있다는 것에 기인할 수 있다. 즉 대부분 지역의 공공임대주택비율이 절대적 총량에 있어 너무 적어 지역에 영향을 미칠 수 있는 수준이 아니라는 것과 편포된 분포로 인해 분석과정에서 유의미한 결과를 도출하기 어려워 나타난 결과일 수 있다. 따라서 다음에서는 전국 평균 공공임대주택비율인 5.1%를 넘는 지역만을 대상으로 분석을 실시하였다.

전국 평균 공공임대주택비율이 5.1%를 넘는 지역의 무조건모형의 분석결과는 다음의 <표 4>와 같다. 주거비 과부담가구가 발생할 로짓(logit)은 -3.25였으며, 무조건 모형의 2차 수준 분산은 0.584로 $p<.01$ 의 수준에서 역시 유의미하였다.

<표 4> 무조건부 모형(기초모형)_공공임대주택비율이 평균보다 높은 지역

	무조건부 모형		
	계수	표준오차	신뢰수준 (odds ratio)
고정효과(fixed effect)			
절편	-3.25	0.15***	(0.029, 0.052)
무선효과(random effect)			
2차 수준 절편 분산 μ_{0j}	분산	자유도	유의도
	0.584	97	0.000

자료: 2014년 주거실태조사 *** $p<.01$ ** $p<.05$ * $p<.10$, n=9617

공공임대주택의 비율이 전국평균보다 높은 지역을 대상으로 한 조건부 모형의 분석결과는 <표 5>와 같다. 전체 지역과 마찬가지로 가구 특성 중 가구의 성별, 연령, 학력, 기초보장수급여부, 소득이 주거비과부담여부와 통계적으로 유의미한 관련성이 있었으며, 주거특성 중에서는 전월세여부, 주거환경만족도가 주거비과부담과 유의미한 관련이 있었다. 다만 전체 지역의 경우 $p<.10$ ($p=.052$)의 수준에서 통계적으로 유의미한 영향을 미치던 최저주거기준미달가구여부가 공공임대주택비율이 전국 평균보다 높은 지역에서는 주거비과부담과 유의미한 관련이 없었다. 이는 공공임대주택비율이 높은 지역의 경우 공공임대주택에 거주하는 가구가 증가하는데, 공공임대주택에 거주하지만 최저주거기준미달 상태(주로 방수 및 면적미달)인 가구가 증가한 것과 관련이 있을 것으로 생각된다(16.2%→20%).

〈표 5〉 조건부 모형_공공임대주택비율이 평균보다 높은 지역

		조건부 모형		
		계수	표준오차(robust)	odds ratio
절편 β_{0j}		-3.882	0.270***	0.021
1수준요인: 가구 및 주거 요인	남성	0.198	0.090**	1.219
	연령	0.030	0.019	1.031
	연령제곱	-0.0004	0.0002***	0.999
	학력	0.117	0.055**	1.124
	장애	0.043	0.148	1.044
	기초보장수급	-0.268	0.132**	0.765
	소득(로그)	-2.404	0.118***	0.090
	아동수	-0.004	0.065	0.995
	전세	-1.088	0.214***	0.339
	월세	1.444	0.096***	4.237
	최저주거기준미달	-0.114	0.109	0.893
	주택만족도	-0.041	0.095	0.096
	주거환경만족도	0.220	0.090**	1.246
2수준 요인: 지역 요인	중위주택가격(로그)	0.428	0.154***	1.534
	도시	0.570	0.277**	1.767
	공공임대주택비율(로그)	-0.269	0.134**	0.764
	평균 월세	0.014	0.006**	1.014
무선효과(random effect)				
2차 수준 절편 분산 μ_{0j}		분산	자유도	유의도
		-3.882	0.270***	0.021

자료: 2014년 주거실태조사, *** $p < .01$ ** $p < .05$ * $p < .10$. $n = 19680$

지역특성의 경우 지역의 중위주택가격과 평균월세 뿐만 아니라 도시여부와 지역의 공공임대주택비율이 주거비과부담과 통계적으로 유의미한 관계가 있었다. 즉, 전체지역과 마찬가지로 지역의 중위주택가격이 높을수록, 지역의 평균 월세가 높을수록 개별가구의 주거비과부담 가능성이 늘어났을 뿐만 아니라 전체지역에서는 영향력이 없었던 도시여부와 지역의 공공임대주택비율도 독립적인 영향을 미치고 있었다. 즉 도시일수록 주거비과부담의 가능성은 증가하는 반면에 지역의 공공임대주택비율이 높아질수록 주거비과부담의 가능성은 감소하였다. 요컨대 지역의 공공임대주택비율이 전국 평균보다 높은 지역, 즉 공공임대주택의 절대적 총량이 어느 정도 되는 지역의 경우 이론적 예측처럼 해당 지역의 주거비를 낮추는 효과가 있었다.

5. 결론

본 연구는 주거비과부담 결정요인을 주거와 지역의 위계적 구조를 감안하여 다층모형으로 분석하였다. 즉 가구주의 성, 연령, 학력, 장애여부 등의 가구특성, 전월세, 최저주거기준미달여부, 주거환경 만족도 등의 주거특성 뿐만 아니라 지역의 중위주택가격, 도시여부, 공공임대주택비율, 평균 월세가 주거비과부담여부에 영향을 미치는지를 확인 하였다. 가구주가 남성일수록, 학력이 높을수록, 월세에 살수록, 주거환경에 만족할수록 주거비과부담일 가능성이 증가하고, 연령 증가의 경우 주거비 과부담과 비선형의 관계에 있었다. 이는 학력과 주거비과부담 간에 역의 관계가 있는 것으로 나타난 곽인숙·김순미, (1999), 양세화 외(1999)와 정은희·최유석(2014)과 상반된 결과로 가구주의 학력이 높을수록 직업적·교육적 수준을 유지하기 위해 주거 수요가 증가하기 때문으로 판단된다. 연령의 경우 일정 연령까지는 가구원 수 및 연령 증가에 따라 주거수요가 증가하여 주거비과부담 가능성이 증가하나 일정 연령이 지나면 주거비과부담의 가능성이 줄어드는 것으로 나타났다. 이는 60대의 경우는 40~50대보다 주거비 부담이 크다는 양세화 외(1999)와 배순석·김민철(2013)과는 상반되나, 연령이 높을수록 주거비 지출이 낮다는 연구(곽인숙·김순미, 1999; 박경준·이성우, 2015)와는 일치한다. 즉 일정 연령에 도달하면 자산 축적의 증가와 가구원 수 감소 및 직장과 먼 곳으로의 이주 가능성 증가에 따른 주거 수요감소로 주거비과부담 가능성이 줄어드는 것으로 보인다.

반면에 기초보장수급가구일수록, 소득이 높을수록, 전세에 살수록, 최저기준미달주거에 살수록 주거비 과부담일 가능성이 줄어들었다. 박정민 외(2015a)의 연구에서는 기초보장수급여부와 주거비과부담은 유의미한 관련이 없었으나, 본 연구는 유의미한 부적인 영향을 확인할 수 있었다. 즉 소득, 교육수준 등의 가구특성, 전월세여부 등의 주거특성, 지역의 중위 주택가격 등의 지역 특성등이 같다면, 기초보장수급가구의 주거비과부담 가능성이 줄어들고 있었다. 이는 현재의 기초보장수급가구에 대한 생계급여와 주거급여 지원 그리고 공공임대주택기회의 증가가 수급가구에 긍정적 영향을 미치고 있음을 보여주고 있다. 최저주거기준미달가구일수록 주거비과부담 가능성이 줄어들었는데, 주거비과부담을 피하기 위해 개별가구가 지하방, 쪽방 등의 비좁고 열악한 주거를 선택하고 있는 것으로 판단된다. 이는 주거비과부담이 지속적으로 악화되면 최저주거기준미달가구가 더 이상 감소하지 않을 가능성을 시사한다.

그리고 지역 특성의 경우 지역의 중위주택가격과 평균월세가 개별가구의 주거비과부담여부와 유의미한 관계가 있었다. 그런데 지역의 공공임대주택비율의 경우 이론적 기대와 달리 개별가구의 주거비과부담과 통계적인 관련성이 없었다. 이는 지역의 공공임대주택비율 분포의 편포성과 대부분의 지역의 비율이 0에 가까워 절대적 총량이 작아 나타난 결과일 수 있어, 전국평균인 5.1%보다 높은 지역만을 대상으로 지역의 공공임대주택비율의 정상분포를 확보한 상태에서 추가 분석하였다. 분석결과 가구특성과 주거특성의 경우 최저기준미달주거의 영향력 상실을 제외하고는 전체지역 분석결과와 일치하였다. 그러나 지역특성의 경우 지역의 중위주택가격, 평균월세 뿐만 아니라 도시여부와 공공임대주

택비율이 개별가구의 주거비과부담에 통계적으로 유의미한 독립적인 영향을 미치고 있었다.

이상의 결과는 주거복지정책에 다음과 같은 함의를 제공한다. 먼저 가구 특성 중 기초보장수급가구의 여타 특성이 같다면 주거비과부담일 가능성이 줄어들었다는 점에서 현재의 수급가구에 대한 지원이 긍정적 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있었다. 그러나 기초보장대상가구는 약 4%에 불과한 반면에 최저주거기준미달가구는 약 13%, 주거비과부담 가구는 15%라는 점에서 현재의 기초보장가구 중심의 주거지원이 보다 확대될 필요가 있을 것이다. 다음으로 주거 특성 중 최저주거기준미달가구에 살수록 주거비과부담의 가능성이 줄어들었다는 점에서 주거비과부담을 피하기 위해 최저기준미달의 주거를 선택함을 알 수 있었다. 최저기준미달주거가 2005년 23.5%에서 2011년 17.0%로 감소하였으나, 더 이상 감소하지 않을 가능성이 있다는 임세희(2014)의 연구와 더불어 생각하였을 때, 현재와 같은 주거비의 지속적 상승은 최저기준미달주거가 더 이상 감소하지 않을 가능성을 다시 한 번 뒷받침해준다.

다음으로 지역특성 중 지역의 주택가격이 주거비과부담에 미치는 영향을 생각하였을 때, 주거의 지불가능성 유지, 즉 주택가격 상승이 소득상승보다 지나치게 높아지는 것을 억제하는 정책적 개입의 필요성이 제기된다. 장경석 외(2009)에 따르면 서울의 지불 가능한 주택이 2003년부터 2007년 사이에 무려 27.8%p 감소하였다. 2003년 이후 서울에 새로 공급된 신규공급주택의 경우 70%가 지불 불가능한 주택이었다는 점에서(장경석 외, 2009), 민간시장에서 신규 공급되는 주택으로 주거의 지불가능성을 확보하기 어렵다. 요컨대 도시가 성장할수록 건축과 토지비용이 중간정도 가격의 주택 건설에 맞지 않기 때문에, 정부 차원에서의 대책이 요구된다(Voith and Wachter, 2009). 게다가 많은 편의 시설을 갖춘 새 주택을 부자들만이 배타적으로 독점할 수 있게 됨으로써, 자원은 성장지역에 몰리고, 다른 지역은 자원부족을 겪게 되며, 부유층과 빈곤층의 거주지 분리가 가속화 된다¹¹⁾. 이러한 거주지 분리는 교육, 정치권력과 사회 네트워크 접근가능성에 영향을 미쳐 계층화를 영속시키는데 기여할 수 있다(Squires, 2002; Dwyer, 2007)는 점을 생각하면 주택가격의 결정을 민간에만 맡겨두어서는 더욱 안 될 것이다. 특히 외부효과가 주거 가격에 미치는 영향을 생각하였을 때, 도시개발에 따른 기존 주택의 주거가격 상승에 따른 이득을 세금으로 일정 부분 환수하고, 신규주택 공급시 저렴적절주택을 일정 부분 확보하도록 강제하고 지원하는 방안을 강구하여야 할 것이다.

또, 지역의 월임대료가 주거비과부담에 미치는 영향과 월세가구의 주거비과부담 가능성 증가를 고려하였을 때 임대료 상한선 설정 및 월세 가구 보호를 위한 정책이 요구된다. 우리나라의 경우 시장 원리에 따른 임차인과 임대인의 자유로운 계약을 보장하고 있다. 다만 주택임대차보호법과 시행령에 따라 계약기간을 2년으로 하고(주택임대차보호법 제 4조), 월세전환율의 경우 연 1할 혹은 기준금리 $\times 4$ 배 중 낮은 비율을 초과해서는 안된다는 규정만을 두고 있다(주택임대차보호법 제7조의2, 시행령 제9조). 최근 월세전환율 법정한도를 기준금리+3%포인트 안팎(2016년 기준 약 5%)으로 낮추고 분쟁 발생시 중재를 담당할 분쟁 조정위 설치를 의무화하는 주택임대차보호법 일부개정안이 발의되었으나 아직 국회를 통과하지 못하고 있고, 설사 이 법안이 통과되더라도 전세를 월세로 돌릴 때만 적용되고

11) 부유층과 저소득층의 분리는 새로운 주택을 산발적으로 짓는 것보다 대단위의 신규 주택을 집중적으로 건설할 때 더 많이 발생한다(Dwyer, 2007).

공공임대주택에만 의무사항일 뿐이어서 재계약을 하거나 신규계약을 할 때는 적용되지 않고, 민간 계약시 상한선을 지키지 않아도 제재를 받지 않는다는 한계를 지니고 있어, 기존의 월세가구의 부담이 실질적으로 줄어들지 의문이다(한국경제, 2015; 파이낸셜 뉴스, 2015; 헤럴드 경제, 2016). 그러나 외국의 경우 우리나라와 달리 임대료 인상과 임차인의 주거권을 보다 적극적으로 보장하고 있다. 영국의 경우 임대료는 물가상승률을 반영하여 인상하며 적절한 임대료인 LHA rate를 공시하고 있으며, 임차인의 계약갱신을 보호하여, 임대인의 자기사용이나 철거 등 특별한 경우에만 갱신거절을 허락하고 있다. 프랑스의 경우에도 물가상승률을 반영한 기준임대료지수(IRL)을 발표하고 있으며, 개인은 3년, 기관은 6년의 자동연장을 보장하고, 갱신을 거절할 때는 임대인이 계약해지 2개월 전에 등기 우편으로 통보하도록 하고 있다. 독일의 경우도 특별한 사유가 없는 한 주택임대차계약은 계약기간의 제한이 없는 무기계약으로 임차인이 임대료를 납부하지 않거나, 임대인의 자기사용, 주택의 경제적 사용이 제한되는 경우만으로 계약해지를 한정하고 있다(박은철, 2014). 요컨대 우리나라의 경우 월세가구와 그들이 지불하는 월임대료에 대한 규제가 외국에 비해 부족한 편이며, 이는 본 연구에서와 같이 월세가구의 주거비과부담으로 이어지고 있다. 현재 국회 계류 중인 주택임대차보호법 개정의 내용을 보다 실효적으로 바꾸어 전세의 월세전환을 뿐만 아니라 재계약과 신규월세계약시의 적정 월임대료를 공시하고 이를 민간에도 적용할 수 있는 실질적 방안을 강구하여야 할 것이다. 그리고 월임대료 규제 시 최저주거기준과의 연동이 필요하다. 2014년 주거실태조사결과에서 쪽방 가구의 평균 월세가 26.7만 원으로(임세희, 2015, 68), 매우 열악한 주거환경에 비해 터무니없이 높았다는 사실에서 보듯이 최저주거기준을 충족하지 못한 주택의 경우 월임대료 규정을 별도로 산정하고 관리할 필요가 있을 것이다.

지역의 공공임대주택비율이 높을수록 주거비과부담 가능성이 줄어들었다. 즉, 공공임대주택의 확대는 주택가격 혹은 임대료 하락으로 이어질 것이라는 이론적 예측(Sullivan, 1996; 박은철 외, 2013 재인용)을 경험적으로 확인할 수 있었다. 그러나 이는 공공임대주택의 비율이 전국 평균보다 높은 지역만을 대상으로 분석한 결과에서 나타났다는 점에서, 공공임대주택의 비율이 일반가구에까지 영향을 미치기 위해서는 일정 비율 이상의 공공임대주택이 공급될 필요가 있다. 현재 우리나라의 공공임대주택비율 5.1%는 스웨덴 20%, 영국 18%는 물론 OECD 평균값인 11.5%(김종립·진미윤, 2007; 남원석, 2011 재인용)보다 매우 낮은 수준이다. 하지만 공공주택이 싼 임대료 등을 바탕으로 장기적으로 민간주택을 축출하는 효과가 있다면, 민간 주택 건설의 동기가 줄어들어 공공주택이 증가하여도 총 주택(공공주택+민간주택)의 총량은 변화하지 않아(Menard, 2009), 주거비 경감의 효과가 크지 않을 수 있다. 따라서 공공임대주택의 신규 공급과 함께 기존 민간주택의 공공임대를 통한 공공임대주택 확보가 요구된다. 기존 민간 주택의 공공임대화는 대단위 공공임대주택 건설로 인한 낙인과 사회적 배제, 출퇴근 시간의 장기화를 줄이고, 수요자의 개별화된 욕구를 보다 충족할 수 있다는 장점도 있다. 나아가 공공임대주택과 민간임대시장의 단일적 체계를 추구하여야 할 것이다. 단일적 임대주택체제에서는 공공임대주택의 입주계층이 중·고소득층까지 포함되어 민간임대주택과 차이가 없으며, 민간임대주택도 임대료 및 계약해지에 대한 규제를 공공임대주택과 다르지 않게 받는다(Kemeny, 2006). 단일화된 임대시장에서 공공임대의 부정적 효과는 완화하고 긍정적 효과는 강화될 수 있다(임세희, 2013).

특히 2015년 7월 기초보장제도 개편으로 주거급여가 개별급여로 전환되면서, 임차인의 경우 최저주거기준을 고려한 지역별·가구별 기준임대료를 상한으로 수급자의 실제임차료를 지원하고 있다는 점에서 공공임대주택의 확보를 통한 저렴적절주택의 지속적 공급이 더욱 요구된다. 저렴적절주택이 충분하지 않은 상태에서 지급되는 주거급여는 임대료 상승으로 이어져 저소득 임차인이 아닌 공급자에게 혜택이 돌아가는 것으로 귀결될 수 있기 때문이다.

이 때 공급되는 공공임대주택은 가구원 구성과 연령에 적합한, 즉 최저주거기준을 충족하는 임대주택이어야 할 것이다. 현재 우리나라의 유형별 공공임대주택입주자격은 주로 소득만을 기준으로 하고 있고, 가구원 구성과 연령은 고려하지 않고 있다. 이로 인해 2014년 주거실태조사에서도 공공임대주택 가구 중 16.2%가 최저기준미달주거로 확인되었다. 국민의 주거권인 최저주거기준 충족 가구 또한 증가시켜야 하는 국가의 의무를 생각하였을 때 공공임대주택 입주자격 설정시 가구원 특성을 보다 적극적으로 반영하여야 할 것이다.

마지막으로 주거비과부담가구가 전체가구의 15%로 높게 나타났다는 점에서 현재의 기초보장수급자 중심의 잔여적 주거복지정책을 보다 보편적으로 확대할 필요가 있다. 앞서 서술한 주택가격 및 임대료에 대한 정부의 규제와 개입, 단일적 체계의 공공임대주택 확대가 이루어진다면 상당수의 주거비과부담가구가 감소할 수 있을 것이다. 그러나 단일적 공공임대주택 체계로 공공임대주택 비중이 19%인 프랑스, 35%인 네덜란드도 GDP대비 주거급여지출의 비중이 각각 0.758, 0.378로 우리나라의 0.025에 비해 상당히 높은 수준(이호근, 2014)이라는 점을 생각하였을 때, 공공임대주택비율이 5.1%에 불과한 우리나라의 경우 공공임대주택 확대와 더불어 주거급여 혹은 주택수당을 지금보다 강화할 필요가 있을 것이다. 게다가 이원화되고 자유주의적 주거정책을 펼치는 영국과 미국의 경우도 전체 가구의 18.5%와 4.4%에게 주거비를 보조하고 있지만 우리의 경우 인구대비 1.9%에 불과하다는 점에서(박은철 외, 2013; 이호근, 2014), 주거급여 혹은 주택수당의 확대의 필요성이 다시 한 번 제기된다. 즉, 주거비과부담의 위험에 빠진 가구 규모에 비해 국가의 주거복지적 개입이 절대적으로 낮은 수준이며, 이는 OECD 국가와 비교하면 더욱 극명하게 드러난다는 점에서 공공부조 수급자를 넘어서는 보다 보편적인 주거급여 혹은 주택수당의 도입을 모색하여야 할 것이다. 보다 보편적인 주거급여 혹은 주택수당의 도입은 복지서비스와 안정적 주거가 결합된 지원주택(supportive housing)의 도입 가능성을 높여 줄 것이다. 지원주택은 적절하고 안정적인 주거환경에서 독립적인 생활과 발전에 필요한 서비스에 접근할 수 있도록 지원하는 것을 목표로 하는데(남기철, 2012), 탈시설의 가치를 추구하면서 사례관리와 같은 지속적 서비스 제공을 통해 독립생활의 지속가능성을 높이고자 한다. 이를 위해서는 저렴적절주택이 전제되어야 하는데, 이는 공공임대주택의 확대와 보다 보편적인 주거급여 혹은 주택수당을 통해 가능할 것이다.

본 연구는 다층 분석을 통해 주거비과부담에 독립적인 영향을 미치는 가구특성, 주거특성, 지역특성을 밝힘으로써 주거비과부담 문제를 해소하기 위한 주거복지정책 설계에 일정한 함의를 도출할 수 있었다.

그러나 다음의 점에서 한계가 있다. 첫째, 자가가구와 전세가구 중 주거관련 대출금을 매달 상환하고 있는 경우 주거관련 비용이 더 클 수 있으나, 이는 자료의 한계상 포함하지 못하였다. 즉 실제보다

주거비과부담가구가 과소측정 되었을 가능성을 배제하지 못한다. 둘째, 본 연구는 소득대비주거비의 비중으로 주거비과부담 여부를 측정하였으나, 이는 고소득층의 주거비부담은 과대평가하고, 저소득층의 주거비부담은 과소평가할 수 있다. 잔여소득평가방식의 경우 주거비를 제외한 생활비가 적절한지 여부를 기준으로 한다는 점에서 장점이 있으나, 우리나라의 최저생계비(혹은 공공부조 자격기준)가 절대적으로 낮은 상황에서 잔여소득평가방식은 자칫 주거빈곤의 문제를 빈곤층에 한정된 문제로 국한시킬 우려가 있었다. 그러나 주거비의 부담가능성은 지출하는 주거비로 인해 실질적인 경제적 어려움 혹은 부담감을 느끼는지에 따라 달라진다는 점에서 현재의 소득대비주거비비중 이외에 잔여소득평가 방식 혹은 주관적 주거비과부담 여부 등을 다각적으로 살펴볼 필요가 있을 것이다.

참고문헌

- 강명구, 2007, “주거비용에 영향을 미치는 요소 분석: 시스템다이내믹스 계수추정을 위한 다층모형과 회귀모형의 비교”, 『한국 시스템다이내믹스 연구』, 8(2): 253-273.
- 김주일·안건혁, 2003, “서울 3대 도심 중심성 변화 양상 연구”, 『국토계획』, 38(3): 303-316.
- 김종림·진미운, 2007, 『공공임대주택 정책 로드맵 구상 연구』, 주택도시연구원.
- 곽인숙·김순미, 1999, “임차가구의 주거비용에 관한 연구”, 『대한가정학회지』, 37(2): 127-144.
- 권연화·최 열, 2015, “노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비 부담능력에 관한 분석”, 『대한토목학회논문집』, 35(4): 977-986.
- 남기철, 2012, “노숙인 지원주택 프로그램의 쟁점.” 『비판사회정책』, 34: 5-45.
- 남원석, 2011, “공공임대주택정책의 변천과 주요 쟁점”, 『주거복지의 새로운 패러다임』, 한국도시연구소 기획.
- 박경준·이성우, 2015, “다층모형을 활용한 수도권 거주자의 주거비 결정요인 분석”, 『국토연구』, 33-48.
- 박은철·봉인식·남원석·오근상, 2013, “주거비보조제도의 사례와 쟁점”, 『도시정보』, 381: 3-22.
- 박은철, 2014, “렌트푸어 이슈에 따른 서울시 대응방안”, 『서울연구원 정책리포트』, 159: 1-21.
- 박재운·김호범, 2013, “부산지역 소득5분위별 가구주 성별 학력별 균등화 생활비와 주거비·가처분 소득의 관계 분석”, 『경제연구』, 31(2): 199-224.
- 배순석·김민철, 2013, 주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안, 『국토연구원 연구정책세미나』, 1-277.
- 박정민·오욱찬·이건민, 2015a, “최저주거기준과 주거비 과부담을 기준으로 한 빈곤가구의 주거취약 유형화와 관련요인”, 『사회복지연구』, 46(2): 101-123.
- 박정민·허용창·오욱찬·윤수경, 2015b, “주거빈곤이 건강에 미치는 영향에 관한 중단연구”, 『한국사회복지학』, 67(2): 137-159.
- 심영, 2002, “주택소유형태와 주거비용을 토대로 한 노인 단독가계의 경제복지분석”, 『한국생활과학회지』, 12, 1, 1-14.
- 양세정, 1991, “도시가계의 소비지출 양식 변화에 관한 연구(1970-1990년을 중심으로)” 『소비생활연구』, 8: 54-47.
- 양세화·오찬옥·양세정, 1999, “가계특성과 주거비지출: 근로자 가계 분석”, 『한국주거학회지』, 10(2):

235-245.

- 이선우, 2010, “장애인가구와 비장애인가구의 주거복지수준 비교- 최저주거기준과 주거비부담능력을 중심으로”, 『한국사회복지행정학』, 12(2): 1-21.
- 이재웅·양혜란, 2015, “주거취약계층 매입임대주택 입주민의 주거비 부담이 삶의 질에 미치는 영향: 사회서비스의 조절효과를 중심으로”, 『사회복지연구』, 46(3): 153-177.
- 이호근, 2014, “주거급여법 도입과 사회적 취약계층 주거권 확보를 위한 주거정책 및 법·제도 개선연구”, 『사회보장연구』, 31(1): 169-204.
- 임세희, 2010, “주거빈곤이 아동발달에 미치는 영향”, 서울대학교 사회복지학 박사학위 논문.
- 임세희, 2013, “공공임대주택거주가 우울에 미치는 영향”, 『사회복지연구』, 44(3): 5-30.
- 임세희, 2014, “최저주거기준미달가구의 규모 및 특성 변화(2005-2011)”, 『사회보장연구』, 30(3): 215-244.
- 임세희, 2015, “최저주거기준미달가구의 결정요인: 지역특성을 중심으로”, 『사회복지정책』, 42(4), 47-73.
- 장경석·허윤경·김형민·김성진, 2009, “지불가능주택의 공간적 분포 변화에 관한 연구-서울 2003-2007년 아파트 매매가격을 중심으로”, 『국토계획』, 44(1): 87-99.
- 정은희·최유석, 2014, “아동거주가구의 빈곤에 관한 다차원적 접근: 잠재집단분석을 이용한 유형화”, 『한국콘텐츠학회논문지』, 14(6): 129-139.
- 조이운·김상봉, 2015, “주거임차부담지수 산출과 서울시 아파트 전세가격 적용사례분석”, 『한국콘텐츠학회논문지』, 15(5): 487-497.
- 지규현·김정인·김진유, 2006, “주택취득비용 지불능력지수개발연구”, 『주택도시』, 89: 37-53.
- 진미운, 1998, “도시근로자가구의 주거비 지불능력에 관한 연구”, 『주택연구』, 6(2): 33-60.
- 천현숙, 2013, “저출산 추세에 대응한 주택정책 보완방안”, 『국토정책Brief』, 423: 1-8.
- 한국은행, 2014, 『통화신용정책보고서』
- 현대경제연구원, 2012, “주거비 부담(슈바베 계수)이 급증하고 있다”, 『현안과 과제』, 12-11.
- 현대경제연구원, 2015, “우리나라 중산층 삶의 질 변화-소득은 늘었으나, 교육·주거비 부담으로 삶의 질 약화”, 『현안과 과제』, 15-6.
- 홍세희, 2007, 『위계적, 종단적 자료에 대한 다층모형』, 연세대학교 사회복지대학원.
- 한국경제, “전·월세 전환율 상한선 ‘6%→5%’인하 추진”, 2015. 10.1, A25면.
- 해럴드경제, 2016, “서울시 ‘주택 임대차분쟁조정위원회’ 만든다”, 2016년 3월 28일.
- 파이낸셜뉴스, 2015, “‘전월세전환율 조정’ 과연 효과 있을까”, 2015년 11월 1일.
- NP 뉴스포스트, 2015, “초고금리 대출 시장 내몰린 ‘금융약자’”, 2015년 10월 9일.
- Downs, A., 1993, “Reducing regulatory barriers to affordable housing erected by local governments”, in *Housing Markets Residential Mobility*, edited by Kingsley, G. T, and M. A. Turner, The Urban Institute Press.
- Dwyer, R. E., 2007, “Expanding homes and increasing inequalities: U.S. housing development and the residential segregation of the affluent”, *Social Problem*, 54: 23-46.
- Kemeny, J., 2006, “Corporatism and housing regimes”, *Housing, Theory and Society*, 23(1): 1-18.
- Marks, G. N., and Sedfwick, S., 2008, “Is there a housing crisis? The incidence and persistence of housing stress 2001-2006”, *Australian Economic Review*, 41(2): 215-221.
- Mass, C., and Hox, J., 2004, “The influence of violations of assumptions on multilevel parameter

- estimates and their standard error”, *Computational Statistics & Data analysis*, 46: 427-440.
- Menard, S., 2009, “The social housing and rental housing markets in an equilibrium rent search model”, *Annals of Economics and Statistics*, 95/96: 183-199.
- Moore, E., and Skaburskis, A., 2004, “Canada’s increasing housing affordability burdens”, *Housing Studies*, 19(3): 395-413.
- Raudenbush, S. W., and Bryk, A. S., 2002, *Hierarchical Linear Models, Advanced Quantitative, Techniques in the Social Science Series*.
- Raudenbush, S. W., 2004, *HLM 6: Hierarchical Linear and Nonlinear Modeling*, Scientific Software International.
- Squires, G. D., 2002, “Urban Sprawl and the Uneven Development of Metropolitan America,” pp, 1-22 in *Urban Sprawl: Causes, Consequences, and Policy Responses*, edited by Gregory D,Squires, Washington, DC:Urban Institute Press.
- Stone, M. E., 1993, *Shelter Poverty: New Ideas on Housing Affordability*, Temple University Press, Philadelphia.
- Sullivan, A., 1996, *Urban economics*, Boston: Irwin/McGraw-Hill.
- Voith, R. P., and Wachter, S. M., 2009, Urban growth and housing affordability: the conflict, *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 626: 112-131.
- UN-Habitat, 2003, Monitoring housing rights-developing a set of indicators to monitor the full and progressive realization of the human right to adequate housing, *United Nations Housing Rights Programme working paper*, No.1.
- 임대주택 통계누리, 2015, <http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do>, 2015. 11.1 검색

Abstract

The Determinants of Housing Affordability

Lim, Se Hee
(Seoul Cyber University)

This study examined the determinants of housing affordability using the 2014 fact-finding survey of housing. This study identified the effects of characters of districts as well as the effects of characters of family and housing, taking advantage of HGLM(Hierarchical General Linear Model).

The results of this study showed that male householder, higher education level, the monthly housing, higher satisfaction of environment of housing are the factors that increased the odds of living at unaffordable housing, but higher income, public transfer recipient, living at sub-standard housing, the Jensei housing are the factors that decreased the odds of living at unaffordable housing. And the higher housing price, the higher rent of the districts increased significantly the odds of living at unaffordable housing, but the higher rate of public housing of the districts decreased the odds of living at unaffordable housing.

This study provides the basis that the price of housing and rent should be controled and the policy of public housing should be expanded for housing welfare.

Key words: Housing Affordability, Districts, Public Housing, Hierarchical General Linear Model, Rent, Housing Welfare

[논문 접수일 : 16. 04. 26, 심사일 : 16. 05. 04, 게재 확정일 : 16. 06. 14]