

유형별 주거빈곤가구의 차이

- 최저주거기준 하위기준미달, 주거비 과부담, 중복주거빈곤가구*

임 세 희** · 박 경 히***

◁ 요약 ▷

본 연구는 2014년 주거실태조사를 활용하여 최저주거기준의 각 하위기준미달, 주거비과부담, 중복주거빈곤의 주거빈곤유형에 따라 인구사회경제적 특성과 주거욕구에 있어 차이가 있는지를 살펴본 후, 주거빈곤과 관련 있다고 알려진 개별 특성이 다른 특성을 통제한 상태에서도 유형별 주거빈곤에 유의미한 영향을 미치는지를 다항 로짓 분석으로 확인하였다. 분석결과 중복주거빈곤가구, 시설기준미달가구, 소득이 낮은 주거비과부담가구, 구조성능환경기준미달가구, 면적기준미달가구, 방수기준미달가구의 순으로 정책적 우선순위를 설정하여야 할 것으로 나타났다. 또 유형별 주거빈곤가구와 관련된 요인이 다소 상이함을 확인하였다. 이를 바탕으로 중복주거빈곤가구에 대한 우선 지원, 임대시장에 대한 규제, 주거비과부담가구의 경우 소득수준에 따라 다른 정책, 장애가구를 위한 지원 등의 주거복지 정책적 함의를 제시하였다.

핵심어: 주거빈곤, 주거복지, 최저주거기준, 중복주거빈곤, 주거비과부담, 시설기준미달, 면적기준미달, 구조성능환경기준미달, 방수기준미달

* 본 논문은 2017년 한국사회정책학회 춘계학술대회에서 발표한 논문을 수정, 보완한 논문임을 밝힙니다.

** 서울사이버대학교 사회복지학부 조교수, 주저자

*** 부산복지개발원 정책연구부 부연구위원, 교신저자

1. 서론

인간의 안녕과 존엄성은 주거빈곤의 상황 즉 열악한 주거환경에 있거나, 주거비 부담이 큰 경우 위협을 받을 수 있다(UN-habit, 2003). 주거빈곤 상태는 장기간 걸쳐 지속될 수 있고, 세대 간 빈곤상태가 전이될 수 있는 위기를 초래할 수 있다(박문수·하성규, 2000). 또한 불안정한 주거상태는 건강, 교육, 고용 등 다차원적 영역에서 사회적 배제를 초래하는 원인이 된다(Arthurson et al., 2003). 사회적 배제와 같은 구조적 문제뿐만 아니라 청소년의 가출, 아동학대, 이혼율 증가, 범죄율 등 다양한 사회문제도 주거빈곤으로 인해 증가(박신영, 2012)될 수 있다는 점에서 주거빈곤가구의 특성을 파악하고 적절한 정책적 개입의 전략을 세울 필요가 있다.

주거빈곤은 “적절한 주거비 부담으로(affordable housing), 적절한 주거생활(decent housing)을 할 수 없는 상태”로 최저주거기준미달과 주거비과부담을 충족하지 못하는 상태로 측정할 수 있다(임세희, 2010; 박신영, 2010). 2011년 공시된 최저주거기준은 면적기준, 방수기준, 필수설비기준, 구조·성능·환경기준을 하위기준으로 제시하고 있으며, 주거비과부담은 대부분의 국가에서 소득대비 주거비가 30%가 넘는 경우 주거비과부담가구로 분류하고 있다(임세희, 2016).

그런데 주거는 가구의 소득과 가구원의 특성을 고려하여 선택되는 상품의 성격을 가지고 있다. 예컨대 높은 주거비 지출을 감당하면서 만족할 만한 주택에 살지, 열악한 주택에 살면서 낮은 주거비가 주는 효용을 추구할지를 선택할 수 있다. 또 방과 면적이 부족한 주거와 필수설비가 미비한 주거 중 어느 쪽을 선택할지 결정하게 된다. 요컨대 주거빈곤 유형에 따라 각기 다른 가구 특성과 주거욕구가 있을 수 있으며, 영향요인도 다를 수 있으나, 현재까지의 주거빈곤 연구는 주거빈곤의 하위유형별 비교까지는 나아가고 있지 못하다. 즉 최저주거기준 미달가구안에서도 구체적으로 주거기준미달의 하위 유형에 따라 가구간에 이질성이 존재할 수 있으며, 주거비과부담과도 다른 가구특성과 주거욕구를 보일 수 있다. 그러나 주거빈곤에 관한 선행연구들은 최저주거기준과 주거비과부담가구 각각의 영향요인을 분석하면서 최저주거기준의 하위기준은 구분하지 못하고 있다. 또 유형별 주거빈곤 가구의 가구특성과 주거욕구를 파악하지 못하여 주거정책의 우선 개입 대상을 확인하는 데 한계가 있었다(곽인숙·김순미, 1999; 박신영, 2012; 권연화·최 열, 2015; 박정민 외, 2015; 임세희, 2015, 임세희, 2016).

이에 본 연구는 2014년도 주거실태조사를 활용하여 비주거빈곤가구에 비해 중복주거빈곤가구, 면적기준미달가구, 필수시설기준미달가구, 방수기준미달가구, 구조성능환경미달가구, 주거

비과부담가구주거로 구분되는 주거빈곤 유형별 가구특성과 주거욕구 특성을 파악하고자 하였다. 그리고 다범주로지분분석을 통해 변수들 간의 상관을 통제된 상태에서 유형별 주거빈곤 요인의 독립적인 원인을 찾고자 하였다. 주거빈곤 유형별 특성 차이 분석을 통해 주거빈곤 정책의 우선순위 집단 설정과 주거복지 정책에 대한 경험적 근거를 제공하고자 하였다.

2. 주거빈곤에 관한 이론적 논의

1) 주거권

우리나라 헌법은 인간의 존엄과 가치 및 행복추구권(제10조)을 실현하기 위한 주거권(제14조 거주·이전의 자유, 제 15조 주거의 자유 침해금지 등)을 규정하고 있다. 헌법 제35조에는 모든 국민은 쾌적한 환경에서 생활을 할 권리를 가지고 있으며, 국가는 국민의 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력해야 한다고 규정하고 있다. 이러한 헌법을 기초로 2015년도에 제정된 주거기본법은 국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다고 명시하고 있다. 이는 1948년 유엔의 ‘세계인권선언’과 1996년 ‘경제·사회·문화적 권리에 관한 국제규약(A 규약: 사회권 규약)’에서 천명하고 있는 기본권으로서의 주거권을 국가적 차원에서 법적 권리로서 제시한 것이라 볼 수 있다.

주거권 보장은 적절한 주거보장을 전제조건으로 한다(CESCR, U, 1991; 윤현식, 2015; 이호근, 2015). 적절한 주거 보장은 적절한 사생활 보호, 적절한 공간·안전·채광·환기 및 기본 인프라 확보, 적합한 입지조건을 갖추어야 하고 이를 위해 필요한 비용은 합리적 수준일 때 실효성이 있다(2000년 유엔세계전략).

우리나라에서 2015년 제정된 주거기본법 역시 주거권을 “물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”로 규정하고 있으며(제2조), 이를 보장하기 위해 “소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것(제 3조의 1)”을 주거기본법은 이러한 원칙을 실현할 구체적 정책수단으로 저소득가구를 위한 주거급여지원(제15조)과 장애인·고령자 등의 쾌적한 주거생활을 위한 주거약자지원(제16조), 최소한의 주거수준에 관한 지표인 최저주거기준 설정·공고(제17조), 최저주거기준 미달 가구에 대한 우선적 주택공급(제18조) 등

을 제시하고 있다.

2) 주거빈곤의 정의와 측정 : 최저주거기준과 주거비부담

주거빈곤은 주거의 물리적 구조와 비용의 적절성이 충족되지 않은 상태를 나타낸 개념이다(임세희, 2010; 임재현, 2011; 박신영, 2012). 전자를 최저주거기준미달상태로, 후자를 주거비 과부담 상태로 일컫는다. 물리적으로 적절한 주거가 갖추어야 할 조건은 시간과 공간에 따라 차이가 있을 수 있으나 우리나라를 포함하여 많은 국가에서는 구체적인 주거조건을 제시하고 있다.

우리나라도 1997년 서울시 주택조례로 최저기준을 설정한 것으로 시작으로 2003년 주택법 개정을 통해 2004년 최저주거기준을 법제화하였다. 그리고 2011년에는 면적 기준을 상향 조정하여 발표하였다(최은영·김용창·권순필, 2012). 제시된 최저주거기준 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 최저주거기준미달로 분류된다.

그런데 우리나라의 최저주거기준은 미국, 영국, 일본과 비교하면 비교적 낮은 수준의 최저주거기준으로 평가되고 있으며, 외국과 달리 정책적 제재력과 집행력이 약하다는 비판을 받고 있다(임세희, 2014). 게다가 이 기준을 완전히 적용하여 최저주거기준미달가구를 파악하려는 노력도 미진하다. 국토교통부는 2014년 주거실태조사를 활용하여 최저주거기준미달가구의 규모가 5.4%라고 발표하면서 구조·성능·환경기준은 객관적 측정이 어렵다는 이유로 적용하지 않았다. 또한 필요방수는 가구원 수¹ 뿐만 아니라 가구원의 성별과 관계에 따라 결정되지만 가구원 수만 적용하였다. 무엇보다도 주택의 실제 방수를 계산할 때 침실+거실+식당을 모두 포함하여 측정한다(최은영·김용창·권순필, 2012, p184). 즉 응답자는 식당이라고 응답하였으나, 최저주거기준미달 계산시에는 방수로 분류함으로써 방수기준미달 가구를 과소추정하고 있다(임세희, 2015). 최저주거기준미달가구를 측정할 때는 주거기본법에서 제시한 면적 및 방수 기준, 필수설비 기준, 구조·성능·환경기준을 가능한 완전히 적용하고자 하는 노력이 필요하다.

본 연구는 가구원 수뿐만 아니라 부부 동일 침실 사용, 만6세 이상 자녀는 부모와 분리, 만 8세 이상의 이성 자녀는 상호 분리, 노부모 별도 침실 사용 등을 규정한 최저주거기준의 방수 기준을 충실히 적용하면서 응답자가 방이라고 응답한 경우만을 방에 포함하였다. 구조성능환경기준 역시 집의 구조물과 채광 등에 관한 8개의 주관적 문항을 활용하여 측정하였다¹⁾.

1) 이는 가구원 수만을 고려하여 방수미달을 측정하고 침실 수에 거실과 식당, 침실 외 방수를 포함하고 측정하며, 구조성능환경기준은 제외하는 대신 지하·옥상 거주와 판잣집·비닐하우스·고시원을 별도로 측정하는 기존 연구(최은영 외, 2012)와 차이가 있다. 반면 거실과 식당이 실제로 침실로 사용되지 않은 경우는 침실 수에서 제외

[표 1] 우리나라의 최저주거기준

1. 최소 주거면적과 용도별 방의 개수

[표 1] 가구원수와 가구구성에 따른 용도별 방의 개수와 최소주거면적

가구원 수(인)	표준 가구구성1)	실(방) 구성2)	총주거면적(m ²)/평 (방+거실+부엌+화장실+현관)
1	1인 가구	1 K	14/4.2
2	부부	1 DK	26/7.9
3	부부+자녀1	2 DK	36/10.9
4	부부+자녀2	3 DK	43/13.0
5	부부+자녀3	3 DK	46/13.9
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55/16.7

주1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상, 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1), 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2), 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준이다.

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말한다.

3) 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각 호의 기준을 따른다. 1. 부부는 동일한 침실 사용, 2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리 3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리, 4. 노부모는 별도 침실 사용의 기준을 따른다.

2. 필수적인 설비의 기준

- 1) 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설
- 2) 전용입식부엌
- 3) 전용수세식화장실
- 4) 전용목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)

3. 구조·성능 및 환경기준

- 1) 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요구조부 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.
- 2) 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.
- 3) 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.
- 4) 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치 하여서는 아니 된다.
- 5) 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

출처: 최저주거기준(국토해양부공고 제2011-490호)

주거빈곤을 측정하는 또 다른 기준은 주거비과부담이다. 가구의 주거비는 대출금 관련 비용, 광열비, 유지관리비 등이 포함되는데 가구의 소득수준에 따라 주거비부담이 가능한 수준은 다를 수 있다. 주거비 부담 가능성은 가구에서 주관적 느낌으로 평가할 수 있지만 이는 정

하고 구조성능환경기준에 관한 주관적 응답 4개 중 2개가 충족되지 못한 경우 구조성능환경기준 미달로 분류한 박정민 외(2015)의 연구와는 유사하나, 박정민 외(2015)는 방수미달에 가구원 수만을 고려할 뿐 가구원의 성별, 연령과 가구원 관계는 고려하지 못한 것과는 달리 본 연구는 이를 고려하였다는 점에서 차이가 있다.

보의 부정확성으로 인해 정책적 활용도가 낮아 일반적으로 객관적인 측정방식에 주목한다. 주거비 부담 가능성을 판단하는 객관적인 측정방식에는 주거비 비중과 잔여소득평가방식이 있다. 소득대비 주거비 비율로 판단하는 방식은 주거비가 아닌 비주거지출의 높고 낮음을 고려할 수 없는 단점이 있기 때문에 이러한 약점을 보완한 방식이 잔여소득 평가방식이다. 이 방식은 가구가 일정한 규모와 질(최저주거기준 이상)의 자가/임차 주택에 거주하는 데 필요한 비용을 지불하고 나머지 소득으로 생계비용(식료품비, 교육비, 의료비등)의 조달이 가능한지를 기준으로 주거비과부담을 측정하며, 이 경우 주거비과부담가구는 저소득층으로 편중되게 된다(배순석·김민철, 2013). 많은 국가에서 측정의 편의성으로 인해 가구소득 대비 주거비 비중으로 주거비과부담 여부를 평가하며, 대개 소득대비 주거비가 30%가 넘는 경우 주거비과부담가구로 분류하고 있다(장경석 외, 2009; 이선우, 2010; 박신영, 2012; 배순석·김민철, 2013; 정은희·최유석, 2014; 권연화·최 열, 2015; 박정민 외, 2015; Downs, 1993; Moore et al., 2004; Marks et al., 2008). 본 연구에서도 주거비가 월평균 총소득에서 차지하는 비중이 30% 이상인 경우 주거비과부담으로 정의하였다.

3) 주거빈곤상태에 미치는 영향

선행연구들은 주거빈곤에 영향을 미치는 요인으로 가구주 및 가구특성 요인, 주거환경 만족도 요인을 분석하였다. 먼저 기존 연구들은 가구주의 특성으로서 성별, 연령, 학력, 장애여부에 따라 주거빈곤상태가 달라질 수 있음을 확인하였다. 일반적으로 가구주가 여성 가구일 경우 최저주거기준 미달 가구에 속할 가능성이 높다(임형백·민성희·이성우, 2009; 임세희, 2015). 주거비부담과 관련해서 주거형태나 가족구조, 가구주의 성별에 따라 주거비부담수준이 달라지는 연구결과가 있는가 하면(박경준·이성우, 2015; 권연화·최 열, 2015), 가구주가 남성일수록 주거비부담 가능성이 유의미하게 증가하는 연구결과가 있으며(임세희, 2016), 성별변수가 주거비과부담에 별다른 영향을 보이지 않은 선행연구도 있다(박정민 외, 2015).

연령이 최저주거기준 미달에 미치는 영향은 연구마다 다른 결과를 보인다. 즉 임형백 외(2009)는 연령이 높을수록 최저주거기준 미달에 속할 가능성이 증가하는 것으로 나타났지만, 박정민 외(2015)는 연령이 높아질수록 최저주거기준 미달 가능성이 감소하는 것으로 확인되었다. 연령이 주거비부담에 미치는 효과 역시 상반된 연구결과를 보인다. 높은 연령집단에서 주거비부담이 더 높다는 연구결과(배순석·김민철, 2013)와 연령이 높을수록 주거비부담이 낮다

는 연구결과(박경준·이성우, 2015)로 나뉘며, 인과관계 모형에서 연령은 주거비과부담 상태에 유의미한 영향이 없는 연구결과도 있다(박정민 외, 2015; 임세희, 2016). 그런데 이상의 연구들은 연령의 선형효과를 전제로 한 것이다. 주거와 연령의 경우 비선형의 효과가 있을 수 있다. 일정 연령이 도달하기 전과 후의 유형별 주거빈곤의 위험성이 달라질 수 있는데, 선형효과를 전제로 하면 연령의 통계적 유의미한 영향을 포착하기 어려울 수 있다.

가구주의 교육수준은 여러 연구에서 주거빈곤상태에 밀접한 관련성을 보였으나, 일관된 결과를 보이지 않았다. 가구주의 교육수준이 낮으면 가구소득이 낮아 최저기준미달 가구에 속할 가능성이 높다는 일반적 가정을 뒷받침해 주는 여러 결과가 있다(임형백 외, 2009; 김현중 외, 2010; 김용창 외, 2013 ;임세희, 2014 등). 한편 교육수준과 주거비부담과의 인과관계는 역의 관계와 정적인 관계가 동시에 확인되었다(박경준·이성우, 2015; 임세희, 2016).

장애인 가구주는 비장애인 가구에 비해 최저기준미달 주거 비율과 주거비과부담 수준이 높으며 가구주의 장애상태를 고려한 일부 연구들에서 그러한 관계가 나타났다(이선우, 2010; 임세희, 2014).

높은 가구소득은 높은 주거비를 감내할 가능성을 높이기 때문에 최저주거기준미달 가능성을 낮추고 주거비과부담을 감소하는 요인이며 가구소득과 주거빈곤 간에는 부적인 관계가 확인되고 있다(박정민 외, 2015; 임세희, 2016).

가구원 수 혹은 가구의 아동수에 따라 필요 방수가 달라진다는 점에서 가구원 수와 가구의 아동수는 주거빈곤의 결정요인이 될 수 있다. 주거빈곤과 가구원수간의 관계에 있어 연구결과는 일치하지 않는데, 아동수가 증가하면 증가하고 최저주거기준미달 가능성이 높아진다(임세희, 2014)는 연구도 있는 반면에 가구원수가 적을수록 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주할 확률이 감소한다는 연구도 있다(임형백, 2009). 또한 아동수는 임대료나 대출금을 높여 주거비과부담이 증가한다는(천현숙, 2013)결과도 있는 반면에, 통계적으로 유의미한 영향을 보이지 않은 연구결과도 있다(임세희, 2016).

기초생활보장수급자가 되면 주거급여를 받거나 공공임대주택 거주 기회에 있기 때문에 주거빈곤상태를 개선하는데 긍정적 영향을 미칠 수 있다. 기초생활보장수급상태의 경우 최저주거기준미달의 확률이 유의미하게 증가하는 것으로 나타났다(박정민 외, 2015; 임세희, 2015). 기초생활보장수급상태는 주거비부담에 직접적으로 어떠한 영향을 보이지 않지만, 최저주거기준미달이면서 동시에 주거비과부담가구 상태에 있는 ‘중층적 주거취약 집단’에 속할 가능성을 증가시키는 것으로 나타났다(박정민 외, 2015). 자가가구는 장기적인 거주를 기대하고 주택을

구매하기 때문에 가구의 특성과 욕구에 더욱 맞는 주거를 선택할 수 있다는 점에서 비자가가구에 비해 최저주거기준미달가구일 가능성이 작다. 자가가구인 경우 최저주거기준미달가구일 가능성이 작고, 월세일 경우 최저기준미달주거의 비율이 높게 나타난다(김용창·최은영, 2013; 박정민 외, 2015). 임차가구(전세, 월세)의 전월세 전환율은 7~10%인 반면에(진미윤, 2016) 주택담보대출의 금리는 3.65%~4.85%(News1, 2017.12.01.)라는 점에서 임차가구는 자가가구에 비해 주거비 부담이 높을 수 있으며 이는 경험연구에서도 드러나고 있다(권연화·최열, 2015).

주거지가 도시인지 농촌인지, 수도권인지 비수도권인지에 따라 최저주거기준미달 여부와 주거비과부담 정도가 달라진다(노승철·이희연, 2009; 조이운·김상봉, 2015; 권연화·최열, 2015; 박정민 외, 2015). 선행연구에 따르면, 주거지가 도시에 있는 경우 주거비과부담 가능성이 컸다(노승철·이희연, 2009). 이러한 근거를 뒤 받침하고 있는 다른 연구에서는 서울에 주거지가 있는 경우 최저주거기준 미달 가능성이 크게 나타났다(임세희, 2014). 박정민의 연구(2015)에서는 거주지가 농촌에 있는 경우 ‘주거환경부적절’ 유형에 속할 가능성이 큰 것으로 나타났다.

소수의 연구에서 주거환경의 만족도와 주거빈곤상태의 관계를 살펴보았다. 임세희(2016)의 연구에서는 주거의 물리적 환경이 좋으면서 가구원의 안전과 건강에 주거조건이 긍정적인 경우 주거비가 증가하기 때문에 분석결과, 가구주가 주거환경에 대한 만족도가 높을수록 주거비과부담 가능성이 크게 나타났다.

본 연구는 선행연구에서 주거빈곤 상태를 정의하는 핵심기준인 최저주거기준미달과 주거비과부담으로 가구유형을 구분하고 가구 특성과 주거욕구를 분석한다. 여기서 중복기준미달, 면적기준미달주거, 필수시설기준미달주거, 구조성능환경기준미달주거, 방수기준미달주거로 최저주거기준의 하위기준별 차이를 밝힌다는 점에서 최저주거기준 하나로 묶어 결정요인을 분석한 임세희(2015)를 비롯한 기존연구(임형백, 2009; 박정민 외, 2015)와 차이가 있다. 또 주거비과부담과 최저주거기준의 하위기준별 미달 가구를 하나의 모형에서 비교함으로써 주거정책의 우선순위를 밝히고자 하였다는 점에서도 최저주거기준 혹은 주거비과부담을 각기 다른 모형으로 분석하고 중복주거빈곤에는 관심을 기울이지 못한 김현중 외(2009), 박경준·이성우(2015), 권연화·최열(2015), 임세희(2015, 2016)의 연구와도 차이가 있다.

3. 연구방법

1) 분석자료

본 연구는 2014년 주거실태조사를 활용한다. 주거실태조사는 17개 시도를 포함한 전국의 약 2만 가구를 대상으로 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 조사하고 있으며, 무응답 조정과 가중치 처리를 통해 표본의 대표성을 확보하고 있다(국토교통부, 2014). 주거실태조사는 개별가구의 주거특성, 주거관련비용 뿐만 아니라 가구주의 특성, 기초생활보장수급여부, 월소득을 조사하고 있어, 주거빈곤유형별 가구 특성을 비교하기에 적합하다.

2) 분석방법

본 연구는 비주거빈곤가구에 비해 중복주거빈곤가구, 면적기준미달주거, 필수시설기준미달주거, 구조성능환경기준미달주거, 방수기준미달주거, 주거비과부담가구주거의 차별적 특성을 검토하기 위한 연구이다. 먼저 기술분석, 교차분석, 크루스칼-왈라스(Kruskal Wallis)검정²⁾을 통해 각 주거빈곤유형가구의 개별적 특성을 여러 차원에서 살펴보았다. 그런데 교차분석과 크루스칼 왈라스 검정은 집단 중 어느 한 집단이 차이가 있다는 것만을 알려줄 뿐 구체적으로 어떤 집단이 차이가 있는지는 알 수 없다. 따라서 사후비교를 위해 2집단간 교차분석과 Mann-Whitney U test를 반복 실시하되, 본페로니 검정(Bonferroni method)을 적용하여 제 1종 오류의 증가를 피하였다. 주거빈곤을 결정한다고 알려진 변수들을 중심으로 다른 특성을 통제한 상태에서도 개별 특성이 유의미하게 영향을 미치는지를 주거빈곤 유형별로 알기 위해 다범주 로지스틱 분석(Multinomial Logistic Regression)을 실시한다.

3) 변수의 측정

(1) 주거빈곤유형

① 면적기준미달가구

2011년 최저주거기준을 따르되, 면적기준이 구체적으로 제시되지 않은 7인 이상 가구의 경우 가구

2) 검정변수의 정상분포여부, 집단간 등분산 검정 결과 모수검정인 아노바 검정의 전제조건을 충족하지 못하여 비모수검정인 크루스칼-왈라스 검정을 실시하였다.

원 1명이 증가할 때마다 5인 가구와 6인 가구의 차이인 9m²을 증가시켰다.

② 필수시설기준미달가구

2011년 최저주거기준에 따라 단독사용 입식 부엌, 단독사용 수세식 화장실, 단독사용 목욕시설, 단독사용 상하수도가 중 하나라도 없는 경우 필수설비 미달 주거로 측정하였다.

③ 구조성능환경기준미달가구

집의 구조물(건고, 균열상태), 방수상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도), 난방 상태, 환기 상태(창문 개폐 여부, 통풍 상태), 채광 상태, 방음 상태(이웃 간 혹은 층간 소음), 재난·재해(산사태나 홍수, 지진 피해 등) 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.

④ 방수기준미달주거가구

최저주거기준은 부부와 자녀 중심의 표준가구의 실(방)을 제시하고 있다. 1인 가구의 경우 1K(K는 부엌을 의미하며, 숫자는 침실 혹은 침실로 활용이 가능한 방의 수를 뜻함), 부부가구는 1DK(DK는 식사실 겸 부엌을 의미), 부부와 자녀 1명 가구는 2DK, 부부와 자녀 2명 가구는 3DK, 부부와 자녀 3명 가구는 3DK, 노부모와 부부와 자녀 2명가구는 4DK를 방의수로 제시하고 있다. 그러면서 동시에 부부는 동일한 침실 사용, 만 6세 이상 자녀는 부모와 분리, 만 8세 이상의 이성 자녀는 상호분리, 노부모는 별도침실 사용의 기준을 따른다고 제시하고 있다.

본 연구는 최저주거기준을 충실히 따르면서, 현실 세계의 다양한 가구유형을 고려하였다. 즉 만 8세 이상 이성 자녀의 상호분리 원칙을 모든 가구원에 적용하였다. 즉 가구주가 자녀가 아닌 자신의 형제, 자매가 함께 사는 경우 만 8세 이상의 이성 가구원이라면 분리하여 침실을 사용하도록 하였다. 만 6세 미만의 유아는 자녀가 아니더라도 성인 보호자와 동일한 침실에서 거주할 수 있도록 하였다. 그리고 만 6세 미만 유아가 아니라면 침실 당 거주인원을 2인으로 제한하였다. 김혜승·김태환(2008)에 따르면 면적기준산정근거는 침실을 주침실, 1인 침실, 2인 침실로 구분하고 있는데 이는 침실당 최대거주인원수가 2인임을 전제로 한 것이라고 한다는 점을 반영한 것이다³⁾.

3) 외국의 경우 최저주거기준의 침실 기준은 우리보다 엄격한 편이다. 영국의 경우 부부 이외에 다른 사람은 같은 방을 쓸 수 없으며, 21세 이상은 독립된 방을 주어야 한다. 10세 이하인 경우에도 2명만이 같은 방을 쓸 수 있다. 5세 이하인 경우는 0.5명으로 보며, 5세를 넘으면 1명으로 보고 있다. 일본 역시 18세가 넘으면 각각 하나의 방을

⑤ 주거비과부담가구

주거점유형태에 따라 주거비를 구성하였다. 주거비는 자가가구, 전세가구의 경우 주거 관련 대출금이 있는 경우 월이자액을 산정하고, 주거유지비를 포함하였다. 월세가구의 경우는 대출로 구한 월세 보증금이 있는 경우 월이자액을 구하고, 여기에 월임대료와 주거유지비를 포함하였다. 주거실태조사하는 주택의 구매대금, 임차금 및 보증금을 자기 자금, 금융기관에서 용자받은 금액, 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액, 부모 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액으로 나누어 질문하고 있다. 이 중에서 금융기관에서 용자받은 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 부담하고, 나머지는 이자 지출이 없는 것으로 측정하였다.

주거유지비는 광열비, 전기 및 상하수도, 일상적인 주택수선 및 유지비, 관리비, 화재보험료를 포함하였다. 이렇게 구한 주거비가 월평균 총소득에서 차지하는 비중이 30%를 넘으면 주거비과부담으로 분류하였다.

⑥ 중복주거빈곤가구

면적기준, 필수설비기준, 구조·성능·환경기준미달, 방수기준미달, 주거비과부담 중 2개 이상을 중복으로 경험하고 있는 경우 중복주거빈곤가구로 분류하였다. 그리고 앞서 면적기준, 필수설비기준, 구조·성능·환경기준미달, 방수기준미달, 주거비과부담미달 가구는 중복주거빈곤가구가 아닌 각 주거빈곤 유형을 고유하게 경험하고 있는 가구들이다.

⑦ 비빈곤주거가구

앞서 설명한 면적기준미달, 필수설비미달, 구조성능환경미달, 방수기준미달, 주거비과부담 중 어느 하나에도 해당하지 않는 가구는 비빈곤주거가구로 분류한다.

(2) 가구특성

① 가구주 성별

가구주의 성별이 남성인 경우 0, 여성의 경우 1의 값을 부여하였다.

출 수 있어야 한다고 보고 있다(임세희, 2014) 성별이 같다면 연령 상관없이 2명까지 한 방을 쓸 수 있고, 만 6세 미만 유아의 경우 침실 인원 제한이 없는 우리와는 차이가 있다.

② 가구주 연령과 연령제공

조사연도인 2014년의 만 나이를 부여하여 가구주 연령과 연령의 제공을 구하였다.

③ 가구주 교육수준

가구주의 학력은 초등학교 졸업 이하(1), 중학교 졸업(2), 고등학교 졸업(3), 대학 졸업 이상(4)으로 값이 클수록 학력이 높음을 의미한다.

④ 가구주 장애여부

가구주의 장애여부는 등록·비등록 장애인인 경우 장애가구주로 1의 값을 부여하고 그렇지 않은 경우 0의 값을 부여하여 정의하였다.

⑤ 가구원수

실제 동거하고 있는 가구원 수를 활용하였다.

⑥ 가구의 소득

가구의 소득은 ‘지난 1년간 월평균 가구 소득은 얼마입니까?’에 만원 단위로 응답한 값을 활용하였다. 단, 다범주 로지스틱 분석에서는 정상분포를 확보하기 위해 이를 자연로그로 변환하여 투입하였다.

⑦ 자가여부

자가인 경우와 그 밖의 경우인 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 또는 연세, 일세, 무상에 사는 경우를 구분하였다.

⑧ 국민기초생활보장대상가구여부

“귀 가구는 국민기초생활보장 급여대상 입니까?”에 ‘예’와 ‘아니오’로 응답한 경우를 측정하였다.

⑨ 농촌여부

대도시와 중소도시가 아닌 농촌에 사는 경우 1, 그렇지 않은 경우 0으로 하였다.

(3) 주거욕구 특성

① 주거비

주거비는 주거 관련 대출금 월이자액, 월임대료와 주거유지비를 합하여 구하였다. 자가, 전세, 보증금 있는 월세가구의 경우 주택의 구입자금 혹은 주택의 임차자금 중 금융기관과 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액(부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액은 제외)의 경우 월이자액을 산정하였다. 금융기관에서 용자받은 금액은 연간 3.78% 금리(2014년 가계대출금리, 한국은행, 2014)와 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액은 연간 28% 금리(NP 뉴스포스트, 2015.10.9)의 월 이자를 부담하는 것으로 측정하였다. 주거유지비에는 광열비, 전기 및 상하수도, 일상적인 주택수선 및 유지비, 관리비, 화재보험료가 포함되었다.

② 주거비비중

지난 1년간 월평균 가구소득에서 월 주거비가 차지하는 비중을 구하였다.

③ 주거비 부담 정도

가구의 주거비 부담 정도는 “현재 살고 있는 주택의 임차료와 대출금을 매월 상환하는 것이 얼마나 부담되십니까?”와 “귀댁이 현재 거주하고 있는 주택의 주거관리비 부담 정도는 어느 정도입니까?”에 대해 ‘전혀 부담되지 않음’, ‘별로 부담되지 않음’, ‘약간 부담됨’, ‘매우 부담됨’의 4점 척도로 응답한 내용의 평균을 활용하였다.

④ 주택에 대한 만족도

주택에 대한 전반적인 만족도는 ‘매우 불만족’, ‘약간 불만족’, ‘대체로 만족’, ‘만족’의 4점 척도로 응답한 결과를 분석하였다.

⑤ 주거환경에 대한 전반적인 만족도

주거환경에 대한 전반적인 만족도는 ‘매우 불만족’, ‘약간 불만족’, ‘대체로 만족’, ‘만족’의 4점 척도의 응답 결과를 사용하였다.

⑥ 주거지원 필요여부

가구가 정부의 주거지원이 필요하다고 생각하고 있는지 여부는 “귀댁의 현재 상황을 고려할 때, 아

래 보기의 주거지원 프로그램이 필요하다고 생각하십니까?”에 대해 ‘필요하다’, ‘필요하지 않다’로 응답한 내용을 활용하였다.

⑦ 개보수 필요여부

자신이 거주하는 주택의 개보수가 필요하다고 생각하고 있는지 여부는 “귀택에서는 향후 2년 이내에 현재 거주하고 계시는 주택의 개보수가 필요하다고 생각하십니까?”에 대해 ‘필요하다’, ‘필요하지 않다’로 조사한 내용을 이용하였다.

4. 연구결과

1) 표본의 일반적 특성

본 연구의 표본 특성은 [표 2]와 같다. 여성 가구주 비중이 23%였으며, 가구주의 평균 나이는 51세였다. 가구주의 학력은 고등학교 졸업 학력에 근사하였다. 장애가 있는 가구주는 약 4%였으며, 기초보장 대상가구는 3.8%이었다. 지난 1년간 월평균 가구 소득은 약 280만원, 평균 가구원 수는 약 2.53명이었다. 비자가 가구는 약 46.4%이었다. 가구의 월 주거비는 평균 33.5만원이며 소득 중 주거비가 차지하는 비중은 17.9%이었다. 주거관리비는 ‘약간 부담된다’는 정도에 가까운 응답을 보였다. 본인이 거주하는 주택에 대한 전반적 만족도는 만족(2.92)에 가까웠다. 주거환경만족도는 주택만족도보다 다소 낮았다(2.86). 현재 상황을 고려하였을 때 정부의 주거지원이 필요한지에 대해 약 47%의 가구가 ‘필요하다’로 응답하였다. 향후 2년 이내 현 거주지의 개보수가 필요한지에 대해 약 14.8%의 가구가 ‘필요하다’고 하였다.

[표 2] 표본의 일반적 특성

	변수명	변수설명	평균
인구 사회경제적 특성	가구주 성별	여성(1)	23%
	가구주 연령	만 나이(2014년 기준)	51.3
	가구주 학력	초등학교 졸업 이하(1), 중학교 졸업(2), 고등학교 졸업(3), 대학 졸업 이상(4)	2.97
	가구주 장애여부	등록·비등록 장애인(1)	4.4%

[표 2] 표본의 일반적 특성 (표 계속)

	변수명	변수설명	평균
주거욕구 특성	가구 소득	지난 1년간 월평균 가구 소득	280.72
	가구원수	실제 동거 가구원 수	2.53명
	기초보장수급여부	기초보장급여 대상 가구(1)	3.8%
	비자가	비자가가구	46.4%
	농촌여부	농촌거주	7.8%
	주거비	주택관련대출금이자+월임대료+주거관리비	33.5만원
	주거비비중	월평균 소득 중 월주거비 비중	17.9%
	주거비부담정도	주거비 부담정도 1(전혀 부담되지 않음)~4(매우 부담됨)	2.19
	주택만족도	주택에 대한 전반적 만족도 1(매우 불만족)~4(매우만족)	2.92
	주거환경만족도	주거환경에 대한 전반적 만족도 1(매우 불만족)~4(매우만족)	2.86
주거빈곤 유형	주거지원필요여부	현재 주거지원 필요여부 1(필요하다), 0(필요하지 않다)	47%
	개보수필요여부	향후 2년 이내 현 거주지 개보수 필요여부 1(필요하다), 0(필요하지 않다)	14.8%
	면적기준미달	2011년 최저주거기준의 면적기준	1.0%
	시설기준미달	2011년 최저주거기준의 시설기준	1.4%
	구조성능환경미달	2011년 최저주거기준의 구조성능환경기준 집의 구조물 8개 항목 중 2개 항목에 '불량'으로 응답	3.5%
	방수기준미달	2011년 최저주거기준의 방수기준 가구구성원간의 침실분리원칙 반영	3.1%
	주거비과부담	소득 중 주거비 비중이 30%가 넘는 경우	11.3%
	중복주거빈곤	유형별 주거빈곤 2개 이상인 경우	4.4%
	비빈곤주거	위의 주거빈곤유형에 해당하지 않는 가구	75.4%

자료: 2014년 주거실태조사, 중복빈곤가구 제외, 가중치 적용 n=20, 205

유형별 주거빈곤가구의 비중을 살펴보면 주거비과부담가구의 비중이 가장 커 11.3%였으며, 그 다음은 중복주거빈곤가구로 4.4%, 구조·성능·환경미달가구가 3.6%, 방수기준미달가구가 3.2%, 시설기준미달가구가 1.5%, 면적기준미달가구가 가장 작아 1.1%였다.

2) 유형별 주거빈곤가구의 인구사회경제적 특성 비교

유형별 주거빈곤가구의 인구사회경제적 특성을 비교한 결과는 [표 3]과 같다.

[표 3] 주거빈곤가구의 인구사회경제적 특성 비교

특성	비 빈곤 주거	중복 빈곤	면적 미달	시설 미달	구조 성능 환경 미달	방수 미달	주거비 과부담	집단 비교
성별 (여성)	18.7	38.8	14.3	47.7	26.5	20.7	45.9	면적<비빈곤주거=방수=구조성능환경 <중복<주거비과부담=시설
연령	50.7	53.4	45.0	65.9	51.5	50.5	53.8	면적<방수=비빈곤=구조성능환경=중복 =주거비과부담<시설
학력	3.1	2.42	2.96	1.61	2.86	3.01	2.51	시설<중복=주거비과부담 <구조성능환경=면적=방수<비빈곤주거
장애 있음	3.7	8.6	4.3	8.2	5.3	1.6	7.7	방수=비빈곤주거=면적=구조성능환경 =주거비과부담=시설=중복
소득 (만원)	315	139.4	242	108	262	340	119	시설<중복<주거비과부담 <면적=구조성능환경<비빈곤주거<방수
가구 원수	2.63	2.24	2.83	1.52	2.46	4.21	1.65	시설=주거비과부담<중복 <구조성능환경<비빈곤주 거=면적<방수
기초 보장	1.8	16.5	6.7	8.6	3.7	3.1	11.2	비빈곤주거=방수=구조성능환경 =면적=시설=주거비과부담<중복
비자가	40.2	80.4	81.9	41.6	53.9	51.2	68.0	비빈곤주거=시설<방수=구조성능환경 <주거비과부 담<중복=면적
농촌 여부	7.7	6.6	3.3	32.9	3.6	8.4	6.6	면적=구조성능환경 <주거비과부담=중복=비빈곤주거=방수<시설

자료: 2014년 주거실태조사, n=20, 205

가구주가 여성인 경우는 시설기준미달가구가 가장 많아 약 절반인 47.7%이며, 다음으로는 주거비과부담가구의 여성가구주 비율이 높았다. 연령 역시 시설기준미달가구의 가구주가 가장 높아 평균 약 66세였으며, 다음으로는 주거비과부담가구로 평균 약 53.8세였다. 그 밖의 가구는 평균 약 50세 내외로 나타났다. 학력의 경우 비빈곤주거가 가장 높고, 시설기준미달가구가 통계적으로 유의미하게 가장 낮았다. 장애여부의 경우 중복주거빈곤가구가 가장 많았으나, 이는 통계적으로 유의미한 차이가 아니었다. 평균 소득은 시설기준미달가구와 주거비과부담가구가 유의미하게 가장 낮고, 방수기준미달가구가 가장 높았다. 가구원수는 시설기준미달가구가

가장 적고, 방수기준미달가구가 가장 많았다. 기초보장수급여부의 경우 비빈곤주거가 가장 낮고, 중복주거빈곤가구가 가장 높았다. 비자가가구의 경우 면적기준미달가구가 가장 많았고, 중복주거빈곤가구가 그 다음으로 많았다. 농촌여부의 경우 면적기준미달가구와 구조·성능·환경 기준미달가구의 농촌 비율이 가장 낮고, 시설기준미달가구의 경우 유의미하게 가장 높았다.

주거빈곤 유형별 주거욕구를 비교한 결과는 [표 4]와 같다.

[표 4] 주거빈곤가구의 주거욕구 비교

특성	비 빈곤 주거	중복 빈곤	면적 미달	시설 미달	구조 성능 환경 미달	방수 미달	주거비 과부담	집단 비교 ⁴⁾
주거비비중	11.5	39.7	14.7	14.6	12.9	11.4	56.1	방수=비빈곤주거<구조성능환경<시설=면적<중복<주거비과부담
주거비부담 정도	2.77	3.31	2.92	3.16	3.02	2.92	3.27	비빈곤주거<면적=방수=구조성능환경<시설=주거비과부담<중복
주택환경 만족도	2.99	2.34	2.92	2.53	2.19	2.9	2.93	구조성능환경<중복<시설<방수=면적=주거비과부담<비빈곤주거
주거환경 만족도	2.9	2.52	2.77	2.59	2.44	2.86	2.88	구조성능환경<중복=시설<면적<방수=주거비과부담=비빈곤주거
주거지원 필요여부	43.9	67.7	71.7	49	59	55.3	52	비빈곤주거=시설=주거비과부담=방수=구조성능환경<중복=면적
개보수 필요여부	13.3	24.1	9.3	32	34	15.9	14.3	면적=비빈곤주거=주거비과부담=방수<중복=시설=구조성능환경

자료: 2014년 주거실태조사, 중복빈곤가구 제외, n=20, 205

주거비와 소득대비 주거비의 경우 주거비과부담가구와 중복주거빈곤가구에서 높았다. 주거비부담정도는 중복주거빈곤가구와 주거비과부담가구, 시설미달가구가 높게 나타났다. 또 주택환경만족도는 비주거빈곤가구가 가장 높고, 구조성능환경기준미달가구가 유의미하게 가장 낮았다. 주거환경만족도의 경우 비빈곤주거가구가 가장 높았으나 주거비과부담가구, 방수기준미달가구와 통계적으로 유의미한 차이는 없었다. 주거환경에 가장 낮은 만족도를 보인 주거빈곤 유형은 구조성능환경기준미달가구이었다. 주거지원필요에 대해서는 면적기준미달가구와 중복주거빈곤가구가 통계적으로 유의미하게 높게 응답하였으며, 개보수 필요의 경우는 구조성능환

4) 집단비교는 변수의 수학적 속성에 따라 교차분석 혹은 크루스칼왈라스검정을 실시하였다.

경기준미달가구, 시설기준미달가구, 중복주거빈곤가구가 통계적으로 유의미하게 높았다.

주거빈곤 유형별 인구사회경제적 특성과 주거욕구를 함께 살펴보면 정책적 우선 개입의 대상이 판단해보면 다음과 같다. 인구 사회경제적으로 여성, 고연령, 낮은 학력, 장애, 낮은 소득, 많은 가구원수, 기초보장수급, 비자가, 농촌거주는 사회 취약계층의 특성으로 구분된다. 또 소득대비 주거비 비중이 높고, 주관적으로 주거비부담을 많이 느끼며, 주택 및 주거환경만족도가 낮고, 주거지원 및 개보수 필요성을 느낄수록 충족되지 못한 주거욕구가 있다고 할 수 있다. 따라서 이상의 15개의 인구 사회경제적 특성과 주거욕구에 관해 [표 3]과 [표 4]에서 제시한 집단 간 통계적으로 유의미한 순위의 총합을 기준으로 정책적 우선개입의 대상을 분석하면 중복주거빈곤가구, 시설기준미달가구, 주거비과부담가구, 구조성능환경기준미달가구, 면적기준미달가구, 방수기준미달가구의 순으로 나타난다⁵⁾. 그러나 이는 변인들간의 상관을 통제하지 못한 상태에서의 결과이다. 변인들간의 상관을 통제하면서 비주거빈곤을 기준으로 살펴볼 때 각 주거빈곤 유형별 특성 차이가 분명하게 드러날 것이다. 따라서 다음에서는 비주거빈곤을 기준범주로 유형별 주거빈곤가구의 요인을 다범주 로짓 분석으로 확인하였다.

3) 유형별 주거빈곤가구 다범주 로짓분석

유형별 주거빈곤가구의 다범주 로짓분석 결과는 [표 5]와 같다. 다범주 로짓 분석은 다른 변수들을 통제한 상태에서 개별 변수가 주거빈곤 유형과 독립적으로 유의미한 관련이 있는지를 확인할 수 있게 한다는 점에서 앞서 교차분석과 크루스칼왈라스 검정의 결과와 함께 주거빈곤 유형별 가구 특성을 보다 체계적으로 파악할 수 있게 한다.

먼저 전체 모형의 관측집단과 예측집단의 분류 정확도는 77.8%로 비교적 높았다. 투입된 변수 중에서 최종모형과 개별 변수 하나를 축소함으로써 발생하는 -2LL의 차이가 $p < .05$ 의 수준에서 통계적으로 유의미한 차이가 없는 변수는 기초보장여부였으며, 나머지 변수는 모두 $p < .05$ 의 수준에서 통계적으로 유의미한 차이가 있었다. 즉 가구주 성별, 연령, 교육수준, 가구주장애여부, 소득, 가구원수, 비자가여부, 농촌여부, 주택만족도, 주거환경만족도는 가구의 주거빈곤 유형과 관련이 있는 변수임을 알 수 있었다.

5) 인구사회경제적 특성이 취약하고, 미충족된 주거욕구가 많을수록 총합이 낮아진다. 성별을 예로 들면 면적(3)=비빈곤주거(3)=방수(3)=구조성능환경(3)<중복(2)<주거비과부담(1)=시설(1)의 값을 가진다. 이렇게 계산하면 중복주거빈곤가구는 27, 시설기준미달가구는 30, 주거비과부담가구는 34, 구조성능환경기준미달가구는 36, 면적기준미달가구는 39, 방수기준미달가구는 43으로 나타났다.

구체적으로 비주거빈곤을 기준변수로 하여 각 주거빈곤 유형별 특성을 비교해 보면, 모형에 투입된 다른 특성이 같다면 가구주가 여성일수록 면적기준미달이 될 가능성은 낮아지는 반면에 구조성능환경기준미달과 방수기준미달가구가 될 가능성은 통계적으로 유의미하게 높아지는 것으로 나타났다. 연령, 소득, 교육수준, 가구원 수, 장애, 기초보장수급, 비자가, 농촌 여부 등이 같다면 가구주가 여성인 경우 구조성능환경이 열악하거나, 필요한 것보다 방수가 적은 주거에서 살아가는 것을 선택하는 것으로 보인다. 여성 가구주가 남성 가구주보다 필요 방수가 적은 주거를 선택할 가능성이 높은 것은 여성들이 돌봄 노동과 돌봄의 규범에 익숙한 것과 연관 지어 생각할 수 있다. 즉 방을 공유하면서 다른 가구원을 돌보고 배려하는 생활에 대한 심리적 부담이 남성보다 적을 수 있다. 그런데 구조성능환경 기준의 경우는 주관적 측정이라는 점에서 가구주 성별 효과가 실질적인 물리적 구조의 차이를 반영하는지, 남성보다 여성의 민감도가 일반적으로 높고(Jensen, Rasmussen, Pedersen & Olesen, 1992; 김청송 2003 재인용), 주관적 보고를 더 많이 하기 때문인지(Otto & Dougher, 1985; 김청송 2003 재인용)에 대해서는 논란이 존재할 수 있다.

연령의 경우 주거빈곤과 비선형의 효과가 있었다. 방수기준미달과 시설기준미달의 경우 연령의 제곱이 통계적으로 유의미하게 부적 관계를 보여, 일정 연령이 될 때까지는 방수기준미달과 시설기준미달의 가능성이 증가하나, 이후에는 방수기준미달과 시설기준미달의 가능성이 감소함을 알 수 있었다. 연령이 증가하면 가구원 수가 증가할 수 있으며, 가구원의 나이가 증가함에 따라 독립적인 방에 대한 욕구가 증가하기 때문에 방수미달 가구가 될 가능성이 높아지나, 일정 연령이 되면 가구원의 분가로 방수기준미달의 가능성이 감소하는 것으로 판단된다. 시설기준미달의 경우에도 비선형성을 보였는데, 가구주의 연령이 일정 수준을 넘어서면 필수설비를 갖출 가능성이 높아지는 것으로 보인다. 그러나 연령의 비선형적 효과는 중복주거빈곤, 면적기준미달, 구조성능환경기준미달, 주거비과부담에서는 나타나지 않았다. 이는 복지패널을 이용하여 연령과 최저주거기준미달간의 부적인 관계와 주거비과부담간의 통계적으로 유의미하지 않은 관계를 확인한 박정민 외(2015)의 결과와 유사하다. 또 통계적으로 유의미한 효과가 나타난 방수기준미달과 시설기준미달의 경우에도 회귀계수 값이 -.001(Odds ratio=.999)로 매우 작았다. 이 결과로 볼 때 청년기에서 장년기로 연령이 증가함에 따라 소득과 자산축적의 기회가 증가하여 주거빈곤의 위험을 벗어난다고 보기 어려운 상황이다. 오히려 주택가격 상승이 소득증가보다 우리나라 주택 시장의 상황을 더 크게 반영하고 있다고 볼 수 있다. 2012년 전국연소득대비 주택가격 비율(PIR, 중위수 기준)이 4.4배였던 것이 2014년에는

4.7배, 2016년에는 5.6배로 증가하는 것으로 보고되고 있다(연합인포맥스, 2017. 4. 25)

교육은 주거비과부담을 제외하고는 중복주거빈곤, 면적기준미달, 시설기준미달, 방수기준미달가구가 될 가능성이 통계적으로 유의미하게 줄어들게 하였다. 즉 소득이나 가구원수, 자가 여부 등이 같은 조건에서, 학력수준이 높아지면 비주거빈곤가구에 비해 물리적으로 열악한 주거가 될 가능성이 낮아지나, 주거비과부담가구의 가능성은 오히려 높아지는 것으로 나타나고 있다. 주거는 선택되는 상품의 성격을 가지고 있다. 주거에 대한 여러 정보를 수집하고 종합하여 가구의 특성과 욕구에 맞추어 평가할 수 있는 능력이 있을수록 주거빈곤의 위험에서 벗어날 수 있다. 그런데 교육수준이 낮을 경우 주거에 관한 시장정보와 국가정책 정보를 취합하여 가구 상황에 적합한 주거를 적절하게 선택할 수 있는 능력이 부족할 수 있다. 이런 이유로 소득, 연령, 가구원 수 등을 통제한 상태에서도 교육수준과 면적, 시설, 방수기준미달 간에 부적인 관계가 나타난 것으로 보인다.

주거비과부담과 교육수준의 정적인 관계는 귀속임차료(임차보증금*금리)와 교육수준간의 정적인 관계를 확인한 광인순·김순미(1999)의 연구와 유사한 결과이다. 광인순·김순미(1999)는 교육수준이 높을수록 직업지위와 경제적 수준이 높아 임차보증금이 비싼 주택에서 생활하는 것으로 해석하고 있다. 소득 등 관련 변인을 통제한 상태에서도 주거비과부담과 교육수준의 정적인 관계는 부모교육과 자녀교육 간의 관계에서도 단서를 찾을 수 있다. 최근 들어 부모의 교육수준이 자녀의 진학 유형에 미치는 영향과 서울수도권 지역일수록 수도권 대학에 진학할 확률이 증가하고 있다는 문수연(2016)의 연구가 이 결과를 뒷받침한다. 문수연(2016)은 이를 고학력부모 일수록 자녀 교육에 더 몰입할 수 있다는 것과 특정 지역의 교육 관련 시설 및 사교육 접근 가능성, 축적된 정보와 같은 문화적 환경들이 자녀 교육전략으로 지역적 이동을 선택하게 한다고 보고 있다.

장애가구일수록 방수기준미달 가구가 될 가능성이 낮아졌다. 가구주가 장애가 있으면 적정 방의 수를 유지하는 선택을 하는 것으로 해석할 수 있다. 가구주가 장애가 있는 경우 장애로 인해 열악한 주거 상황에 더 많이 고통받을 수 있으며, 다른 가구원과 함께 방을 쓰는 것보다는 최소한의 독립적인 공간을 확보하고자 하는 욕구가 반영되고 있는 것으로 판단된다.

소득이 높아질수록 중복주거빈곤, 시설기준미달가구, 구조성능환경미달가구, 방수기준미달과 주거비과부담가구가 될 가능성이 통계적으로 유의미하게 줄어들었다. 저량으로서의 주거는 유량인 소득이 일정 수준 이상 모였을 때 안정적인 확보가 가능하다는 점에서 소득과 주거빈곤 간에 부적인 관계를 모든 유형의 주거빈곤에서 확인할 수 있었다.

가구원수의 경우 중복주거빈곤, 면적기준미달가구, 구조성능환경기준미달, 방수기준미달가구와는 양의 관계가, 시설기준미달가구는 통계적으로 유의미한 음의 관계가 있었으며, 주거비과부담에는 독립적인 영향을 미치지 못하고 있었다. 가구원수가 많을 경우 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실과 목욕실의 중요성이 비선형적으로 증가하지만 가구원수가 적은 경우 이러한 불편을 더욱 쉽게 감내하는 것으로 보인다. 시설기준미달가구의 경우 평균 가구원 수가 1.52명으로 가장 작았으며, 가구주의 평균 연령은 약 66세로 나타났다. 1~2명으로 구성된 노인가구가 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 등이 없는 환경을 감내하며 살아가고 있다고 판단된다.

비자가여부의 경우 모든 주거빈곤유형에 있어서 유의미한 양의 관련이 있어서, 자가가구일수록 모든 유형의 주거빈곤을 피할 가능성이 높은 반면에 비자가가구는 모든 유형의 주거빈곤 위험이 높아지는 것을 확인할 수 있었다. 성, 연령, 교육수준, 소득 등이 같더라도 자가여부에 따라 모든 주거빈곤 위험의 가능성이 달라진다는 것은 그동안의 우리나라 주택정책이 자가소유 제고를 높이는데 주력하면서 상대적으로 임대시장에 대한 규제가 덜한 것과 연관지어 생각할 수 있다.

기초보장여부는 모든 주거빈곤 유형에 있어서 통계적으로 유의미한 관련이 없었다. 비록 교차분석에서는 주거빈곤유형별로 비율에 있어 차이가 있었으나, 다른 변수의 영향을 통제한다면, 적어도 2014년 조사 당시의 기초보장제도는 각 주거빈곤의 가능성을 낮추는 정책 효과가 없었던 것으로 확인되고 있다.

농촌에 살수록 시설기준미달가구의 가능성이 유의미하게 증가하는 반면에 중복주거빈곤, 구조성능환경기준미달가구와 주거비과부담가구의 가능성은 통계적으로 유의미하게 감소하였다. 농촌지역의 경우 도시지역에 비해 상대적으로 주택가격이 낮고, 전용입식부엌, 전용수세식화장실과 목욕실이 아닌 주거에 대한 문화적 관용성이 존재하기 때문으로 보인다. 또 반지하, 지하, 옥탑방은 모두 도시지역에 분포하고 있는데 반지하, 지하 방⁶⁾은 구조성능환경미달의 가능성이 증가하기 때문에 구조성능환경미달과 농촌 간에 부적의 관계가 나타났다.

주택만족도의 경우 중복주거빈곤가구, 시설기준미달가구, 구조성능환경미달가구, 방수기준미달가구는 부적 관련을 보였으나, 면적기준미달가구와 주거비과부담가구는 비주거빈곤가구와 주택만족도에 있어서 통계적으로 유의미한 차이가 없었다.

6) 2014년 주거실태조사를 추가 분석한 결과 반지하와 지하방과 달리 옥탑방에 거주하는 경우 자신의 주거환경이 구조성능환경미달(2점 이상)이라고 응답한 경우가 0건이었다.

그런데 주택만족도는 주거빈곤 위협의 원인이면서 결과일 수 있다. 가구는 주택의 구조적·비용적 조건을 고려하여 주거를 선택한다는 점에서 주거 선택 당시 이미 주거빈곤의 위험을 감수하였다고 볼 수 있다. 한편으로 저소득층 가구는 거주 이전에는 채광, 환기 등의 주거에 관한 완전한 정보를 알기 어려우며, 다른 상품과 달리 단위 묶음이 크고 소득과 상황변화(예, 가구원의 수와 연령 증가)에 탄력적으로 대응하기 어렵기 때문에⁷⁾ 쉽게 주거빈곤에 빠질 수 있다. 중복주거빈곤, 시설기준미달, 구조성능환경기준미달, 방수미달의 경우 비주거빈곤가구에 비해 소득 등이 같더라도 주택만족도가 통계적으로 유의미하게 낮아 주거복지의 상황이 낮다고 볼 수 있다. 반면에 면적기준미달과 주거비과부담가구의 경우 비주거빈곤가구와 유의미한 차이가 없었다. 본 연구의 면적기준미달가구는 필요 방수, 필수설비, 구조성능환경 등이 나머지 최저주거조건 등을 충족하고 주거비 역시 과도하지 않은 경우이다. 실제로 면적기준미달만으로는 주택의 만족도에 독립적인 영향을 미치지 않은 것인지 아니면 210개의 면적기준미달을 대상으로 진행 한 본 연구에서만 나타난 결과인지는 추후 계속적인 검토가 필요하다. 주거비과부담가구의 경우 비주거빈곤가구와 주택만족도에 통계적으로 유의미한 차이가 없는 결과로 보면 주거비과부담가구 중 일부는 주거를 과소비하고 있을 가능성을 배제할 수 없다. 이는 차가거주자의 경우 과소소비의 성향이 주거용 부동산에 영향을 미치고 있다는 장서영·하규수(2015)의 연구가 뒷받침한다. 그러나 이들의 연구는 소득수준이 높은 강남 3구를 대상으로 한 연구이며, 본 연구의 결과도 소득 등을 통제한 상태에서의 결과라는 점에서 해석의 주의가 필요하다. 주거비과부담 가구의 상당수는 저소득층이다. 2014년 주거실태조사 추가분석 결과도 주거비과부담가구 중 약 51%가 소득이 최저생계비 미만인 가구로 드러났다.

주거환경만족도는 중복주거빈곤가구, 면적기준미달가구, 시설기준미달가구, 구조성능환경미달가구에 대해 음의 관계가 있었으나, 방수기준미달가구에 대해서는 비주거빈곤가구와 차이가 없고, 주거비과부담가구에는 비주거빈곤가구에 비해 통계적으로 유의미하게 높게 나타났다. 주거환경만족도의 경우도 역시 주택만족도와 마찬가지로 주거빈곤의 원인이면서 결과일 수 있다. 주거의 가치는 지역사회의 자원의 정도와 양에 따라 달라진다. 병원, 문화시설, 대중교통 등의 주거환경 가치가 높은 경우 주택가격이 상승할 수 있다. 저소득자는 주거비 부담을 낮추기 위해 물리적으로 열악한 주택구조뿐만 아니라 지역의 열악한 주거환경도 감내하게 된다. 이런 이유로 중복주거빈곤가구, 면적기준미달가구, 시설기준미달가구의 경우 비주거빈곤가

7) 양세정(1991)의 연구에 따르면 필수재인 식료품비의 소득탄력성은 .75인데 주거비(주거 관련 비용 모두 포함)의 소득탄력성은 이보다도 낮아 .42에 불과하였다(심영, 2003 재인용)

구에 비해 주거환경만족도가 부적인 관계를 보일 수 있다. 한편으로 주거환경은 주거빈곤의 결과일 수 있다. 주거는 외부효과가 발생할 수 있다. 지역 안에 물리적으로 열악한 주거가 있는 경우 지역의 다른 주거 가치가 영향을 받고, 고소득자는 물리적으로 열악한 주거가 몰려 있는 지역에서 나가고, 저소득자는 유입된다. 고소득자와 저소득자의 거주지 분리는 교육, 정치권력 등의 자원의 집중과 배제로 이어져 고소득자와 저소득자의 주거환경에 차이가 발생하게 된다. 즉 주거빈곤의 결과로 주거빈곤가구에 따라 주거환경의 만족도가 달라질 수 있다.

그런데 방수기준미달가구는 비주거빈곤가구와 비교해 주거환경만족도에 차이가 없고, 주거비과부담가구는 소득 등이 같다면 비주거빈곤가구에 비해 주거환경만족도가 오히려 높았다. 방수기준미달가구는 평균 가구원 수가 4.21명으로 다른 유형의 주거빈곤가구에(1.52~2.83) 비해 높다. 비록 표로 제시하지 않았지만 만 18세의 평균 아동 수 역시 1.13명으로 다른 유형의 주거빈곤가구(0.04~0.7)에 비해 많다. 방수기준미달가구의 경우 가구원의 교육, 직업 생활에 적절한 주거환경을 위해 필요 방수보다 적은 주거를 선택한 것으로 해석할 수 있다. 주거비과부담가구의 경우 비주거빈곤가구에 비해 오히려 통계적으로 유의미하게 주거환경 만족도가 높았다. 앞서 주거비과부담가구의 경우 다른 유형의 주거빈곤가구와 달리 주택환경에도 비주거빈곤가구와 차이가 없었다는 점에서 주거비과부담가구의 경우 주택 및 주거환경에 가치를 높이 설정하고 주거를 선택하고 있을 가능성을 배제할 수 없다.

[표 5] 주거빈곤가구의 다범주 로짓 분석

변수(변수값)	중복 주거빈곤	면적기준 미달	시설기준 미달	구조성능 환경미달	방수기준 미달	주거비 과부담
성별(여성)	.127	-.685***	-.224	.246**	1.342***	.100
연령	-.012	-.003	.061	.009	.144***	.000
연령제곱	.000	.000	-.001**	.000	-.001***	.000
교육	-.209***	-.590***	-.700***	-.059	-.316***	.129***
가구주장애여부(장애)	-.061	-.106	-.286	.240	-.811**	-.113
소득	-2.081***	-.639***	-1.008***	-.262**	-.353***	-2.156***
가구원수	.650***	.458***	-.355***	.138***	1.282***	-.016
자가여부(비자가)	1.716***	1.765***	.526***	.243**	.902***	.882***
기초보장여부(수급)	-.075	.229	-.436	-.339	.002	-.165
대도시여부(농촌)	-.382**	-.712	.724***	-.868***	.907***	-.784***
주택만족도	-1.604***	.093	-1.097***	-2.185***	-.348***	.097

[표 5] 주거빈곤가구의 다범주 로짓 분석 (표 계속)

변수(변수값)	중복 주거빈곤	면적기준 미달	시설기준 미달	구조성능 환경미달	방수기준 미달	주거비 과부담
주거환경만족도	-.214***	-.442***	-.298**	-.269***	.001	.177***
상수	11.545	.682	5.332***	4.462***	-7.991***	7.931***
-2LL	26171					
분류정확도	77.8%					

자료: 2014년 주거실태조사, 중복빈곤가구 제외, 가중치 적용, n=20, 205

괄호안은 변수값임

** p<.05, *** p<.01

5. 결론

본 연구는 2014년 주거실태조사를 활용하여 최저주거기준의 각 하위기준미달가구(면적기준, 시설기준, 구조성능환경기준 방수기준), 주거비과부담가구, 중복주거빈곤가구 등 유형별 주거빈곤에 따라 인구 사회경제적 특성과 주거욕구 특성에 있어 차이가 있는지를 살펴본 후, 주거빈곤과 관련이 있다고 알려진 변수들을 중심으로 다른 특성을 통제한 상태에서도 개별 특성이 주거빈곤 유형과 유의미한 관련이 있는지를 분석하였다.

분석결과를 요약하면 다음과 같다.

중복주거빈곤가구, 시설기준미달가구, 주거비과부담가구, 구조성능환경기준미달가구, 면적기준미달가구, 방수기준미달가구의 순으로 인구 사회경제적 특성이 취약하고 주거욕구가 높은 것으로 파악되었다. 그러나 각 요인 간의 상관을 통제하기 위해 다항 로짓분석을 한 결과, 주거비과부담가구의 경우 소득 등이 같다면 주택환경만족도와 주거환경만족도는 비주거빈곤가구와 비교해 통계적으로 유의미한 차이가 없거나 오히려 높게 나타났다. 이러한 결과를 통해 주거비과부담 가구는 주택 및 주거환경에 높은 가치를 부여하는 가구일 수 있음을 알 수 있었다. 따라서 주거비과부담가구의 경우 정책적 개입을 할 때 소득을 통제할 필요성이 제기된다.

요컨대 중복주거빈곤가구, 시설기준미달가구, 소득이 낮은 주거비과부담가구, 구조성능환경기준미달가구, 면적기준미달가구, 방수기준미달가구의 순으로 정책적 우선순위를 설정하여야 할 것으로 보인다.

그리고 가구주 성별, 연령, 교육수준, 가구주장애여부, 소득, 가구원수, 비자가여부, 농촌여부, 주택만족도, 주거환경만족도는 다른 변수의 영향을 통제한 상태에서도 유형별 주거빈곤가

구와 독립적인 관련이 있는 변수였으며, 주거빈곤 유형에 따라 다소 상이한 양태를 보였다.

이상의 결과를 통해 다음과 같은 정책적·실천적 제언을 도출할 수 있다.

첫째, 중복주거빈곤가구에 대한 관심과 우선적 개입이 강조되어야 한다. 중복주거빈곤가구는 2개 이상의 주거빈곤을 경험하고 있는 가구이며, 그 규모도 4.4%로 작지 않다. 게다가 이들 가구는 인구 사회경제적 특성이 취약하고 미충족된 주거욕구가 큰 가구로 나타나 미충족된 주거욕구를 자력으로 충족하기 어려운 가구이다. 이런 면에서 최근 국토교통부에서 매입임대주택의 경우 소득인정액이 기준 중위소득 50% 이하인 가구 중 소득대비 임차료 비율이 30% 이상이고, 최저주거기준에 미달하는 가구를 우선공급대상에 추가하고, 이들 가구는 1순위 입주자 유형에 신설한 것은 반가운 일이다. 또 최저주거기준미달자의 경우 공공임대주택 입주자 선정 시 가점을 부여하고 있다(국토교통부 공공주택 업무처리 지침, 제 2016-777호). 그러나 최저주거기준여부에 있어 전용입식부엌, 전용수세식화장실 만을 고려하고 있어, 전용입식부엌과 전용수세식화장실이 모두 없는 경우 가점 2점, 이 중 하나가 없는 경우에는 가점 1점을 부여하고 있다. 최저주거기준미달은 필수설비 미달뿐만 아니라 면적기준 미달, 구조성능환경미달, 방수기준미달에 의해서도 발생할 수 있으나 필수설비 미달에만 한정하고 있다는 점에서 한계가 있다. 게다가 매입임대주택만을 주거비과부담과 최저주거기준미달을 중복경험하고 있는 가구에게 우선공급을 인정하고 있다는 점도 아쉬움이 남는다. 최저주거기준의 모든 하위기준 충족여부를 점검하고 영구임대, 국민임대 등 모든 유형의 공공임대주택의 우선공급 대상으로 고려되어야 할 것이다.

둘째, 비자가가구의 주거빈곤 위험을 낮추기 위한 노력이 필요하다. 비자가가구는 모든 유형의 주거빈곤 위험이 자가가구에 비해 증가하고 있었다. 비자가가구의 주거안정성을 위해 자가소유를 독려하는 방식과 비자가가구의 임차안정성과 임차주거의 적절성을 높이는 방안을 생각할 수 있다. 그동안 우리나라는 임대시장에 대한 규제는 거의 없는 상태에서 자가소유를 독려하는 방식을 주로 취하였다. 그러나 자가가구의 비율은 2006년 55.6%에서 2016년 56.8%로 증가하는데 그치고 있으며(국토교통부, 2016), 이는 다주택자의 증가 때문으로 보고 있다(김수현, 2009). 최근 다주택자에 대한 양도소득세 중과 방침 등 다주택자에 대한 규제가 증가하고 있는 것(JTBC, 2017.12.6)이 매물 증가와 집값 하락으로 이어진다면 비자가가구의 자가보유 가능성이 증가될 것이다. 그러나 임대시장에 대한 규제가 병행될 필요가 있다. 임대인과 임차인 간에는 정보의 비대칭성이 존재하며 협상력 역시 불평등하여 임대인이 시장지배력(market power)을 남용할 가능성이 있기 때문이다. 민간임대시장의 초기 임대료와 임대료 상

승에 대한 통제, 임차기간과 보증금 규모에 대한 규정, 계약 종결 사유를 주거복지적 관점에서 논하고 실효성을 확보할 필요가 있다. 스웨덴은 전 임대 분야를 규제하고, 임대료 상승뿐만 아니라 최초 임대료 수준도 통제하고 있으며, 조정된 임대료를 전체 임대시장에 균일하게 적용하고 있다. 임대 기간 역시 제한이 없는 계약(open-ended)을 하도록 하고 있다. 보증금 역시 요구하지 않는 것이 대부분이다(OECD, 2016). 물론 스웨덴과 같은 엄격한 규제가 주택 공급과 기존 임차인과 최초 진입자 간의 형평성 문제를 야기하지 않는지에 대해 논란이 존재할 수 있다(Andrews, Sánchez, and Johansson, 2011). 그러나 임대차 계약을 2년으로 제한하고 민간임대계약 시 전월세 전환율의 상한선을 지키지 않아도 제재를 규정하지 않은 현재의 주택임대차보호법은 임차인의 주거안정성 확보에 많은 한계가 있다. 게다가 임차인에게 최저주거기준미달의 주거를 제공하더라도 혹은 시설보수의 의무를 지키지 않더라도 임대 가능성과 임대료 책정에 어떠한 제한도 발생하지 않는다⁸⁾. 이런 이유로 비자가가구의 경우 모든 유형의 주거빈곤 위험이 증가하는 것으로 나타날 수 있다. 따라서 임대주택의 주거의 질과 적정 임대료에 대한 사회적 논의와 규제가 증가될 필요가 있다.

셋째, 주거비과부담가구의 경우 소득수준에 따라 다른 정책적 논의가 가능하다. 주거비과부담가구는 대부분 소득수준이 낮지만, 소득수준 등이 같다면 교육수준이 높을수록 주거비과부담가구가 되며 주택만족도의 경우 비주거빈곤가구와 차이가 없고, 주거환경만족도는 비주거빈곤가구에 비해 오히려 통계적으로 유의미하게 높았다. 즉 소득수준이 낮은 주거비과부담가구의 경우 높은 주거비를 경감하기 위한 주거급여의 확대가 필요하나, 소득수준이 높다면 이는 주거정책보다는 사회정책적 접근이 더 유효할 것이다. 지역적으로 교육자원과 사회적 자원이 불균등하게 분포되어 있어 교육 전략(문수연, 2016)으로 혹은 과시소비의 일환으로(장서영·하규수, 2015) 주거비과부담을 선택할 수 있기 때문이다.

넷째, 주택개량 사업이 보다 적극적으로 이루어질 필요가 있다. 특히 시설기준미달가구의 경우 낮은 인구 사회경제적 특성으로 인해 자력으로 시설기준미달을 벗어나기 어려워 보인다. 또 이들 가구는 주택환경만족도와 주거환경만족도도 매우 낮았다. 시설기준미달가구에 대한 우선 지원이 요구되고 있으나, 시설보수는 현재의 주거급여상 대보수(수선비용 950만원)에 해당하여 예산 제약의 영향을 크게 받을 수 있다. 시설기준미달가구를 보다 적극적으로 파악하여 주거급여 예산에 반영할 필요가 있다.

다섯째, 장애가구의 주거복지에 대한 높은 욕구를 반영할 필요가 있다. 소득, 교육수준 등

8) 2014년 주거실태조사 결과 가장 열악한 주거인 쪽방의 평균 월세가 26.7만원으로 나타나고 있다(임세희, 2015)

이 같다면 장애가 있는 경우 방수미달이 될 확률이 작게 나타났다. 즉 장애가구의 경우 장애로 인해 열악한 주거 상황에 더 많이 고통받을 수 있으며, 독립적인 공간에 대한 욕구가 다른 인구집단보다 클 수 있다. 그러나 현재 임대주택정책은 장애인의 욕구를 적극 고려하고 있지 않다. 국민임대와 신축 다세대 주택 등 입주자격에 장애인 등록증이 교부된 경우 우선권을 배정받고 있으나, 방수나 면적 등에 있어서는 고려 받고 있지 못하다는 점에서 개선이 필요하다.

여섯째, 주거복지센터의 적극적인 설치와 운영이 필요하다. 본 연구에 따르면 교육수준이 높을수록 소득 등을 통제된 상태에서도 면적기준미달, 시설기준미달, 방수기준미달가구가 될 가능성이 낮아졌다. 주거에 대한 여러 정보를 수집하고 종합하여 가구의 특성과 욕구에 맞추어 평가할 수 있는 능력이 있을수록 주거빈곤의 위험에서 벗어날 수 있다는 점에서 이를 적극적으로 지원할 필요가 있다.

본 연구는 주거빈곤 유형에 따라 각기 다른 가구특성과 영향요인을 밝히고 정책적 우선순위 집단을 밝히고자 하였다는 점에서 의미가 있다. 그러나 다음의 점은 한계로 남는다. 먼저 본 연구의 최종모형인 다범주 로짓분석은 비주거빈곤가구를 기준으로 하였다. 기준이 되는 주거빈곤의 유형에 따라 다범주 로짓분석의 결과가 달라질 수 있을 것이라는 점에 유의가 필요하다. 둘째, 인구 사회적경제 특성과 주거욕구 특성 설정에 논란이 존재할 수 있다. 셋째 주거비 측정시 가구가 실제로 지불하는 주택구매대금, 임차금 및 보증금의 월 이자액을 측정하지 않고 금융기관의 연간 금리와 금융기관 외 다른 곳의 평균 금리를 활용하였다는 점에서 실제 주거비와 추정 주거비 간에 차이가 발생할 수 있다. 이상의 한계는 후속연구의 과제가 될 것이다.

■ 참고문헌 □

- 곽인숙·김순미(1999). 임차가구의 주거비용에 관한 연구, *대한가정학회지*, 37(2), 127-144.
- 국토교통부 공공주택 업무처리 지침, 제 2016-777호.
- 국토교통부(2016). 주거실태조사 요약보고서.
- 국토해양부 최저주거기준 제2011-490호.
- 권연화·최 열(2015). 노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비 부담능력에 관한 분석, *대한토목학회논문집*, 35(4), 977-986.
- 김경혜(2011). 빈곤문제를 보는 새로운 시각-소득빈곤에서 다차원적 빈곤으로-. SDI 정책리포트. 서울시정개발연구원.
- 김수현(2009). 선진국 자가소유 논의와 우리나라에 대한 정책적 시사점: 주택점유형태 간 균형과 다주택 문제를 중심으로. *경제와 사회*, 83, 258-283.
- 김용창(2013). 국제인권법 및 인권규범의 주거권 규정에 대한 연구. *한국지역지리학회지*, 19, 514-540.
- 김용창·최은영(2013). 서울시 최저주거기준 미달가구의 시·공간적 특성과 변화 (1995~ 2010 년). *대한지리학회지*, 48(4), 509-532.
- 김청송(2003). 불안민감성에 따른 대학생 동통반응에서의 차이. *한국심리학회지:임상*, 22(2), 385-397
- 김현중·강동우·이성우(2010). 최저주거기준으로 측정한 농촌지역 고령자와 주거수준 변화와 지역간 격차. 1995-2005. *농촌계획*, 16(1), 49-62.
- 김혜승·김태환. (2008). 최저주거기준의 의의와 기준 미달가구 규모 추정. *국토*, 320, 96-107.
- 노승철·이희연. (2009). 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구-저소득층을 대상으로 하여. *한국경제지리학회지*, 12(4), 507-520.
- 문수연(2016). 교육 불평등 변화 양상 분석: 중간계급 및 코호트 분석을 중심으로. *한국사회학*, 50(5), 141-171.
- 문준혁(2016). 주거권 보장에 대한 사회보장법적 검토. *사회보장법연구*, 5(1), 31-64.
- 박경준·이성우. (2015). 다층모형을 활용한 수도권 거주자의 주거비 결정요인 분석. *국토연구*, 87, 33-48.
- 박문수·하성규(2000). 주거빈곤가구의 실태와 최저주거기준 달성방안, 주거권실현을 위한 국민연합 (편). *대한주택공사*.
- 박신영(2012). 우리나라의 주거빈곤 실태. *보건복지포럼*, 184, 33-46.
- 박정민·오욱찬·이건민(2015). 최저주거기준과 주거비 과부담을 기준으로 한 빈곤가구의 주거취약 유형화와 관련요인. *사회복지연구*, 46(2), 101-123.
- 배순석·김민철(2013). 주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안. 국토연구원

연구정책세미나. 1-277.

- 서병수(2007). 한국의 다차원적 빈곤 분석: 실현능력접근. 사회복지정책, 28, 199-232.
- 심영(2003). 주택소유형태와 주거비용을 토대로 한 노인 단독가계의 경제복지 분석. 한국생활과학회지, 12(1), 25-38.
- 양세정(1991). 도시가계의 소비지출 양식변화에 관한 연구(1970~1990년을 중심으로). 소비생활연구, 8, 54-57.
- 윤현식(2015). 주거기본법의 의의와 과제. 일감부동산법학, 11, 53-86.
- 이상일(2008). 상대적 박탈의 논리와 소득의 차원을 비교적으로 적용한 빈곤선의 연구. 민주사회와 정책연구, 13, 185-225.
- 이선우(2010). 장애인가구와 비장애인가구의 주거복지수준 비교:최저주거기준과 주거비부담능력을 중심으로. 한국사회복지행정학, 12(2), 1-21.
- 이승기(2006). 소득기준에 의한 빈곤가구와 박탈기준에 의한 빈곤가구의 가구구성에 있어서의 차이에 관한 연구. 사회복지정책, 26, 37-54.
- 이호근(2015). [주거급여법] 도입과 사회적 취약계층 주거권확보를 위한 주거정책 및 법, 제도 개선 방안. 사회보장연구, 31(1), 169-204.
- 임세희(2010). 주거빈곤이 아동발달에 영향을 미치는 과정 분석. 한국사회복지학, 62(4), 377-402.
- _____(2014). 최저주거기준미달가구 규모 및 특성의 변화 (2005-2011). 사회보장연구, 30(3), 215-244.
- _____(2015). 최저주거기준미달가구의 결정요인: 지역 특성을 중심으로. 사회복지정책, 42(4) 47-73.
- _____(2016). 주거비 과부담 결정요인. 한국사회복지학, 68(3), 29-50.
- 임세희·김선숙(2016). 주거빈곤기간이 청소년의 주관적 행복감에 미치는 영향. 한국아동복지학, 56, 133-164.
- 임세희·이봉주(2009). 최저기준 미달 주거가 아동의 학업성취에 미치는 영향. 사회복지연구, 40(3), 243-265.
- 임재현(2011). 주거빈곤이 가족생활에 미치는 영향. 사회복지연구, 42(1), 279-304.
- 임형백·민성희·이성우(2009). 최저주거기준으로 측정한 출신지별 주거수준의 차이, 1980-2000. 한국지방자치학회보, 21(1), 55-78.
- 장경석·허윤경·김형민·김성진(2009). 지불가능주택의 공간적 분포 변화에 관한 연구-서울 2003-2007년 아파트 매매가격을 중심으로. 국토계획, 44(1), 87-99.
- 장서영·하규수(2015). 주거용부동산의 거주유형에 따른 베블린효과에 관한 연구:과시소비성향을 중심으로. 벤처창업연구, 10(6), 107-119.
- 정은희·최유석(2014). 아동거주가구의 빈곤에 관한 다차원적 접근: 잠재집단분석을 이용한 유형화, 한국콘텐츠학회논문지, 14(6), 129-139.
- 조이운·김상봉(2015). 주거임차부담지수 산출과 서울시 아파트 전세가격 적용사례 분석. 한국콘텐츠학회논문지, 15(5), 488-497.

주택산업연구원(2014), 하우스푸어 체감가구 분석.

진미윤(2013). 최근 주거빈곤의 양상, 어떤 해법이 필요한가?. 보건복지포럼. 197. 42-55.

——(2016). 국내 민간임대주택의 여건과 활성화 방안. 한국주택학회 학술대회.

천현숙(2010), 미국의 최저주거기준 관련 제도의 운영현황. 국토. 350. 90-97.

최은영·김용창·권순필(2012). 2011년 신기준에 의한 최저주거기준 미달 가구의 시, 공간적 변화 (1995~2010년). 부동산학연구. 18(4). 171-195.

한국은행(2014). 통화신용정책보고서

홍인옥·이 호·김윤이·남원석(2006). 최저주거미달가구의 주거실태조사, 국가인권위원회.

홍인옥·남원석·김선미·김윤이·신명호·이호(2005). 영구임대주택 주거실태조사. 건설교통부.

“다자녀가구에 85㎡ 초과 중대형 전세임대공급한다”. 머니투데이. (2017. 8. 19)

“집사기 더 어려워졌다...PIR 2년만에 4.7→5.6배”. 연합뉴스. (2017.4.25.)

“국민은행, 다음 주 주택담보대출 금리 0.07%p 내려”. new1 뉴스 (2017.12.01.)

“초고금리 대출 시장 내몰린 ‘금융약자’”, NP 뉴스포스트, (2015.10.9.)

“양도소득세 중과” 개정안 확정..코너 몰린 다주택자“, JTBC. (2017.12.06)

Andrews, D., Sánchez, A.C., and Johansson, A. (2011). *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*. France: OECD.

Arthurson, K., & Jacobs, K. (2003). *Social exclusion and housing. Final Report*. Australian Housing and Urban Research Institute.

CESCR, U. (1991). General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant). E/1992/23. 13 December. <http://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html> (last accessed on 27 July 2016).

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.

Jensen, R., Rasmussen, B.K., Pedersen, B., & Olsen, J.(1992). Cephalic muscle tenderness and pressure pain threshold in general population. *Pain*. 49. 197-203.

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.

Moore, E., and Skaburskis, A., (2004), “Canada’s increasing housing affordability burdens”, *Housing Studies*. 19(3). 395-413.

OECD (2016). AFFORDABLE HOUSING DATABASE. [HTTP://oe.cd/ahd](http://oe.cd/ahd) UPDATE 2016.12.21.

Otto, M.W., & Dougher, M.J. (1985). Sex differences and personality factors in responsivity to pain. *Perceptual and Motor Skills*, 61, 383-390.

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.

◀ Abstract ▶

The Difference of Characters Between Housing Poverty Types - Subcriterion criteria of Substandard Housing, Unaffordable Housing and double housing poverty -

Lim, Se Hee*·Park, Kyung Ha**

This study intends to identify the difference of socio-economic characters and housing welfare needs between housing poverty types and to know the independent effects of variables on the housing poverty types. It was revealed that the double housing poverty household, housing below facility standard, unaffordable housing with low income, housing below structure·performance·environment standard, housing below area standard and housing below room standard should be supported one by one. And the variables related with the housing poverty types are different

Suggestions were made for housing welfare policy for the double housing poverty, the control for rental housing market, the policy considering income level for unaffordable housing, the housing policy for the disable household.

Key words: Housing Poverty, Housing Welfare, Substandard Housing, Unaffordable Housing, double housing poverty, housing below facility standard, housing below area standard, housing below structure·performance·environment standard, housing below room standard

◆ 2017. 10. 10. 접수 / 2017.12. 8. 1차수정 / 2017. 12. 14. 게재확정

* Assistant Professor, Seoul Cyber University(shlim32@hanmail.net)

** Associate Research Fellow, Busan Social Welfare Development Institute(keh222@hanmail.net)