

공공임대주택과 주거급여의 중첩 수혜 효과에 대한 연구: 저소득 임차가구의 연령대별 효과 차이를 중심으로

The Effects of Overlapping Benefits of Housing Allowance and Public Rental Housing:
Evidence from Low-Income Tenant Households by Age Group

우호성 Woo Ho-Sung*, 김새힘 Kim Saehim**, 김승훈 Kim Seunghun***

Abstract

Although public rental housing and housing allowance differ in their modes of provision, they share a complementary nature in that both aim to alleviate housing cost burdens. However, previous studies have largely adopted a binary approach, focusing on which of the two policies is more effective. This study highlights the significance of Overlapping Benefits and compares the effects of different welfare support types on housing cost burden and severe cost burden across age groups. The analysis finds that public rental housing has a statistically significant effect in reducing housing cost burdens across all age groups, with particularly strong effects among the youth. In contrast, receiving housing allowance alone does not show statistically significant effects in any age group. Meanwhile, Overlapping Benefits are found to have significant effects in reducing housing cost burdens for middle-aged and older households, and to be especially effective in alleviating severe housing cost burdens across all age groups. These findings suggest the necessity of designing differentiated policy support that reflects recipients' life-cycle stages and the degree of housing cost burden, in order to enhance both efficiency and equity in housing welfare policy.

Keywords: Low-Income Households, Overlapping Benefits, Public Rental Housing, Housing Allowance, Housing Cost Burden

I. 연구의 배경 및 목적

주거비는 가구 소비 지출 항목 중 가장 큰 비중을 차지하는 고정비용으로, 개인의 의지와 선택과는 무관하게 필수적으로 지출되는 항목이다. 최근 전 세계적으로 주거비가 임금이나 물가상승률보다 빠른 속도로 증가하고 있어, 심각한 사회문제로 부각되고 있다

(Shamsuddin and Campbell 2022). 통계청 자료에 따르면, 월 가구 소득 대비 임대료 비율(Rent to Income Ratio: RIR)의 중위값은 전국 2018년 15.5%, 2021년 15.7%, 2023년 15.8%로 꾸준히 상승하고 있으며, 소득수준별로는 1~4분위 가구에서 19.8%로 가장 높은 수치를 보이고 있다(통계청 2025). 이러한 주거비 증가는 저소득 가구에 더욱 큰 부담으로 작용하고 있

* 한국부동산원 부동산연구원 대리(제1저자) | Assistant Manager, Korea Real Estate Board | Primary Author | k26603@reb.or.kr

** 한양대학교 도시대학원 도시·개발경영학과 BK연구조교수(교신저자) | BK Research assistant prof., Dept. of Urban and Regional Development Management, Graduate School of Urban Studies, Hanyang Univ. | Corresponding Author | kshim9146@hanyang.ac.kr

*** 한양대학교 도시대학원 도시·지역개발경영학과 박사과정 | Ph.D. Student, Dept. of Urban and Regional Development Management, Graduate School of Urban Studies, Hanyang Univ. | rlatmdgns010@hanyang.ac.kr

음을 의미한다.

저소득 가구에게 주거비 부담은 단순한 주거비 지출 문제가 아니라, 삶의 질 저하와 빈곤의 고착화로 이어질 수 있다(Newman 2008; Acolin and Reina 2022). 예를 들어, 주거비 부담에 직면한 저소득 가구는 이를 감당하기 위해 식료품, 의류, 의료 등 필수재 소비뿐만 아니라 교육, 자기계발과 같은 미래지향적 소비에도 어려움을 겪게 되어 결국 탈(脫)빈곤의 가능성을 저해하는 주요 요인으로 작용할 수 있다. 빈곤의 심화는 국가 차원에서 사회복지 지출 확대, 생산성 저하 등 재정적 부담을 초래할 수 있다. 이러한 문제의식 하에 정부는 저소득 가구의 주거비 부담 완화를 위해 다양한 방식의 주거복지정책을 시행하고 있다(김새힘 2023).

주거복지정책은 정부의 지원 방식에 따라 크게 공급 방식과 수요 방식으로 구분된다(하성규, 서종녀 2006). 공급 방식은 정부 또는 공공기관이 직접 주택을 건설하거나 매입한 후 저렴한 임대료로 제공함으로써 공급자의 역할을 행하는 것으로, 대표적으로 공공임대주택이 있다(Galster 1997). 공공임대주택은 특정 지역 내 물리적 거주 공간을 낮은 가격으로 제공함으로써 저소득 가구의 주거 안정성을 제고하는 데 기여하는 역할을 한다. 반면 수요 방식은 직접적인 현금보조를 통해 수혜 가구의 주거비 지불 능력을 높여 부담을 완화하는 방식으로, 대표적으로 주거급여가 이에 해당된다(강승엽, 전희정 2023). 주거급여는 수급자의 거주지역 및 소득 수준 등에 따라 맞춤형으로 지원 규모를 조정할 수 있어, 다양한 주거 상황에 탄력적으로 대응할 수 있다는 장점을 지닌다(홍철, 박인권 2021). 이처럼 두 정책 수단은 방식에는 차이가 있으나, 결국 저소득 가구의 주거비 부담 완화를 목적으로 하는 상호보완적인 성격을 지닐 수 있다(Richter, Barkley and Higgins 2019; Ressler 2022).

그럼에도 불구하고 우리나라에서 주거복지정책에

대한 논의는 주로 공공임대주택과 주거급여 중 어느 정책이 더 효과적이고 효율적인지에 대한 이분법적인 비교에 집중되어 왔다(박서연, 전희정 2019; 홍철, 박인권 2021). 이러한 비교 방식은 두 정책 수단 간 상호작용을 충분히 반영하지 못함으로써 정책의 복합적 효과를 간과할 수 있기 때문에 중첩 수혜 가구에 주목할 필요가 있다. 일반적인 시각에선 정책의 중첩 수혜는 이중 지원(Duplication of benefits)에 따른 공적 자원의 비효율성 문제로 비판받기도 하지만, 모든 경우에 이러한 부작용이 발생한다고 단정 짓기에는 어렵다(이민호 2008). 오히려 단일 정책만으로 주거비 부담 완화가 충분하지 않은 저소득 가구는 두 정책의 보완적 작용이 실질적인 주거 안정을 도모할 수 있는 가능성도 존재할 수 있다. 따라서 중첩 수혜가 실제로 주거비 부담 완화에 어떤 영향을 미치는지에 대한 실증적 분석은 정책의 효율성과 형평성을 고려한 정책 개선 방안을 모색하는 데 중요한 기초 자료가 될 수 있다. 아울러 주거비 부담은 단순히 소득과 주거비의 관계에 그치지 않고, 연령대별로 경제적 여건과 생활양식이 상이하기 때문에 정책 수혜의 체감 효과에도 차이가 존재할 수 있다. 실제로 청년층은 초기 주거 진입장벽이 높은 반면, 노년층은 소득이 제한적이어서 정책의 수혜 효과가 다르게 나타날 수 있기 때문이다(Cook, Bruin and Winter 1994).

본 연구는 2022년 주거실태조사 자료를 활용하여 공공임대주택과 주거급여의 개별 수혜와 중첩 수혜가 주거비 부담 완화에 미치는 영향을 실증적으로 분석하고자 한다. 특히 연령대에 따라 주거비 부담의 수준과 정책 효과가 상이하게 나타날 수 있다는 점을 고려하여, 가구주의 연령대를 구분하여 이항 로지스틱 모형(Binary Logit Model)을 통해 수혜 유형의 효과를 비교하였다. 마지막으로 분석 결과를 바탕으로 연령대에 따른 정책의 효율성과 형평성을 고려한 정책적 시사점을 도출하였다.

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 정책의 중첩 수혜 논의

정책의 중첩 수혜는 동일한 수혜 대상자가 유사한 목적을 지닌 복수의 정책 또는 수단으로부터 동시에 지원을 받는 것을 의미하며, 이는 기능적 중복의 한 형태로 볼 수 있다. 일반적으로 기능 중복은 행정의 비효율성을 초래하고, 국가의 제한된 재정하에 공공자원의 낭비로 이어질 수 있다는 점에서 지금까지 부정적으로 인식되어 왔다(Rhodes 1994; 이만우, 김영수 2013). 그러나 최근에는 정책 간 중복을 단순 비효율성으로만 해석하기보다는, 공동의 정책 목표 달성을 위한 정책 수단 간 상호보완적으로 이해하려는 시각이 일부 제기되고 있다.

Howlett(2009)는 정책 설계를 정책 목표(policy goals)와 이를 실현하기 위한 정책 수단(policy instruments)의 '상호 내재된(nested)' 관계로 설명하며, 정책의 성공은 목표와 수단 두 요소 간의 일관성과 통합성에 달려 있음을 강조하고 있다. 이는 복잡한 사회문제를 해결하기 위해서는 단일 정책 수단만으로 정책 목표를 달성하기 어렵기 때문에, 정책 수단 간의 중첩 설계가 오히려 합리적 선택이 될 수 있다고 보고 있다(Howlett 2009; Mei 2020). Peters(1998) 역시 정책의 중첩은 문제가 되지 않으며 실제 정책 효과에 얼마나 기여하는가에 따라 평가되어야 한다고 보았다. 즉, 정책의 중첩 여부 그 자체보다 중첩이 실제로 효과적인 정책 성과로 이어지는지가 더욱 중요하다고 할 수 있다.

이러한 논의는 정책의 중첩을 동일한 정책 목표 아래 다양한 정책 수단을 통해 이루어지는 수혜의

중첩(overlapping receipt)으로 볼 수 있으며, 이는 주거복지정책에도 적용될 수 있다. 대표적인 정책 수단인 공공임대주택과 주거급여는 주거비 지출 절감을 통해 저소득 가구의 경제적 편익을 누릴 수 있도록 지원함으로써 궁극적으로 경제적 안정과 삶의 질 향상을 도모하는 것을 목표로 하고 있다(김민정, 조민호 2018; Gold 2020). 공공임대주택은 1989년 영구임대주택을 시작으로 국민임대주택(1998), 다가구매입임대주택(2004), 행복주택(2013) 등 더 많은 저소득층의 주거 안정을 도모하기 위해 다양한 유형으로 확대되어 왔다. 각 유형은 소득 및 주거비, 주거 규모, 임대 기간 등 차이가 있으나, 주변 시세에 비해 낮은 임대료를 제공함으로써 주거비 부담 완화에 중추적인 역할을 하고 있다(강승엽, 전희정 2023; 신동갑, 장희순 2021). 하지만 공공임대주택만으로는 주거비 부담을 완전히 해소하기 어렵다는 지적도 존재한다(채승진, 진장익 2024). 실제로 2019년 기준, 전체 공공임대주택 73만 6,077가구 중 약 13%에 해당하는 9만 4,908가구가 임대료를 연체한 것으로 나타났으며, 이는 공공임대주택 8가구 중 1가구꼴로 임대료 체납이 발생하고 있음을 의미한다(서울경제 2019). 이러한 상황은 단일 정책 수단만으로는 저소득층의 주거 안정을 보장하는 데 한계가 있음을 보여준다.

주거급여제도는 이러한 공공임대주택의 한계를 보완하고, 보다 수요자 중심의 맞춤형 지원을 강화하기 위해 도입되어 지금까지 대상 및 급여액 등이 꾸준히 확대되고 있다(이정희, 김호철 2025). 주거급여제도는 2015년 7월부터 기존 국민기초생활보장제도에서 분리되어 독립된 제도로 개편된 후, 소득인정액이 일정 중위소득 이하인 가구를 대상으로 지역 여건 및 가구원 수¹⁾에 따라 차등 지급되고 있다(진미운 2016;

1) 국토교통부는 주거실태조사 자료를 바탕으로 가구원 수와 지역별 차이를 반영해 전국을 4개 급지로 구분하고, 최저주거기준을 충족하는 주택의 임대료를 차등 산정하여 매년 임대료 상승률을 반영해 기준임대료를 조정함(홍철, 박인권 2021).

국토교통부 2021). 특히 주거급여는 공공임대주택 거주 여부와 무관하게 기준 충족 시 수급이 가능하며, 수혜 가구는 최저주거비를 실질적으로 보장받음으로써 주거비 부담 완화와 함께 주거 수준 향상까지 도모하고 있는 것으로 평가되고 있다(김혜승, 김태환 2008; 강현도, 고승욱, 이승일 2023; 이정희, 김호철 2025).

이처럼 공공임대주택과 주거급여는 저소득층의 주거비 부담 완화에 기여하는 대표적인 정책 수단이다(서종균 2009). 강미나, 변세일, 이재춘, 이길제 외(2021) 실증 연구에 따르면, 동일한 조건의 비수혜가구에 비해 공공임대주택 거주 가구는 월 30.5만 원, 주거급여 수혜 가구는 월 15.6만 원의 주거비 절감효과가 있는 것으로 나타났다. 이렇듯 두 정책의 방식은 서로 상이하지만, 동일한 정책 목표와 효과를 지향한다는 점에서 정책 목표를 보다 효과적으로 달성하기 위한 상호보완적 전략으로도 이해할 수 있다(Howlett and Del Rio 2015; Gold 2020). 그러나 두 정책의 중첩 수혜가 실제로 주거비 부담 완화에 긍정적으로 작용하는지 아니면 정책 간 기능적 중복으로 인해 오히려 비효율성을 초래하는지에 대한 실증 연구는 부족한 상황이다. 중첩 수혜의 효과는 단순히 두 정책의 지원을 받으면 더 나을 것이라든가 당연한 전제로 받아들이기보다는 실증 분석을 통해 중첩 수혜에 대한 효과와 향후 주거복지정책의 개선 방향을 모색하는데 중요한 단계라 할 수 있다.

2. 저소득 임차가구의 연령대별 주거비 부담 차이 및 측정방법

주거비는 주택을 점유하면서 얻는 효용의 대가로 부담하는 비용을 의미한다(Stone 2006). 이에는 보증금, 월 임대료, 대출 관련 비용, 유지·관리에 필요한 주거관리비 등 고정적으로 지출되는 항목들이 포함된다. 이러한 주거비는 주거와 관련된 총비용을 나타내는 절대적인 수치로, 가구의 생활방식, 거주지역, 점유형태, 주택유형에 따라 주거비의 차이가 존재하기 때문에 단순히 주거비 자체로 비교하기에는 한계가 있다(박서연, 전희정 2019).

이러한 이유로 상대적 부담 수준을 측정하는 방식으로 주거비 부담 능력(Housing Affordability)을 주로 활용한다. 주거비 부담 능력은 가구가 한정된 소득 내에서 적절한 수준의 주거비를 지불할 수 있는 능력을 의미한다(Shamsuddin and Campbell 2022). 주거비 부담은 비율 대비 접근법, 잔여소득 접근법, 주관적 접근법 등의 다양한 방식이 있으나, 일반적으로 비율 대비 접근방식이 가장 널리 활용된다(Hancock 1993; Hulchanski 1995). 이 중 대표적인 지표인 RIR(Rent to Income Ratio)은 월 가구 소득 대비 주거비가 차지하는 비율로, 비교적 측정이 간단하고 비교하기 쉽다는 점에서 광범위하게 사용되고 있다(김준형 2019). 미국 HUD(Department of Housing and Urban Development)를 비롯한 주요 선진국 및 국제기구에서는 RIR이 30%를 초과하면 주거비 부담

구 분	1급지(서울)	2급지(경기·인천)	3급지(광역·세종시·수도권 외 특례시)	4급지(그 외 지역)
1인 가구	327,000원/월	253,000원/월	201,000원/월	163,000원/월
2인 가구	367,000원/월	283,000원/월	224,000원/월	183,000원/월
3인 가구	437,000원/월	338,000원/월	268,000원/월	218,000원/월
4인 가구	506,000원/월	391,000원/월	310,000원/월	254,000원/월
5인 가구	524,000원/월	404,000원/월	320,000원/월	262,000원/월
6인 가구	621,000원/월	478,000원/월	379,000원/월	310,000원/월

주: 가구원 수가 7인의 경우 6인 기준임대료와 동일하고, 가구원 수가 8~9인의 경우 6인 기준임대료의 10%를 가산함(국토교통부 2022b).

가구, 50%를 초과하면 주거비 과부담 가구로 간주한다 (Kutty 2005; McConnell 2013; 서안나, 김재익 2019).

이러한 주거비 부담은 가구주의 생애주기별 소득 변화에 따라 차이가 나타나게 된다. 생애주기는 일반적으로 가구의 규모 및 경제력을 반영하는 가구주의 연령을 기준으로 한다(정희수, 권혁일 2004; 손희주, 남궁미 2018). 통계청 기준에 따르면 연령대는 크게 청년층(20~39세 이하), 중장년층(40~64세 이하), 노년층(65세 이상)으로 구분하고 있다. 청년층은 가구 형성이 본격화되기 이전 단계로, 소득과 자산 수준이 낮은 상태에서 주택 시장에 처음 진입하는 시기이다(우호성, 구자훈 2023). 특히 청년층 저소득 가구의 경우에는 보증금 마련 등 초기 주거비용의 부담이 크기 때문에 공공임대주택과 같은 직접적인 공급 지원 방식의 필요성이 높게 나타날 수 있다(이정혜, 곽희중 2022). 반면 중장년층은 가구 규모 확대에 의해 필수 소비 지출도 함께 증가하게 되는 시기이며, 노년층은 은퇴에 따른 소득 감소와 가구 규모가 축소되는 시기이다(정희수, 권혁일 2004; 권건우, 진창하 2016). 이러한 시기에 해당되는 중·장년층 저소득 가구의 경우에는 주거비 절감과 함께 가처분소득 확보를 위한 공공임대주택과 주거급여 등 생활 안정에 대한 정책의 필요성이 높게 나타날 수 있다.

이상 논의를 종합해보면, 주거비 부담은 중·고소득가구에 비해 저소득 가구에 더 크게 나타날 수 있으며, 동일한 소득수준 내에서도 연령대에 따라 차이가 나타날 수 있음을 유추해볼 수 있다. 특히 생애주기의 어느 단계에 위치하느냐에 따라 소득 수준, 가구 규모, 지출 구조 등이 달라지므로, 주거비 부담을 일률적으로 판단하기보다는 연령대별 특성을 고려한 분석이 필요하다. 이에 본 연구는 저소득 가구를 대상으로 RIR을 측정 지표로 활용하여 가구주의 연령대별 주거비 부담 수준을 비교·분석하고자 한다.

3. 주거비 부담 관련 요인 검토

주거지원정책 외에도 다양한 요인이 주거비 부담에 영향을 미칠 수 있으므로, 본 연구에서는 정책의 순수 효과를 파악하기 위해 주거비 부담에 영향을 미치는 기타 요인들을 통제하고자 하였다. 주거비 부담 관련 요인은 선행연구를 바탕으로 크게 가구 특성, 경제적 특성, 주거 특성, 지역적 특성으로 구분할 수 있다.

첫째, 가구 특성으로는 성별, 연령, 교육수준, 결혼 여부, 장애 여부, 경제활동 여부, 가구원 수 등이 있다. 가구주 성별의 경우, 여성은 남성에 비해 상대적으로 경제적 취약성이 높아 주거비 부담에 더 크게 노출될 가능성이 있다(남수정, 황혜선 2017; 최윤희, 송아영 2025). 교육수준은 학력이 높을수록 소득과 자산 수준도 상승하기 때문에 일반적으로 주거비 부담을 낮추는 요인으로 작용하지만, 한편으로는 높은 교육수준에 부합하는 양질의 주거에 대한 수요 증가로 인해 오히려 주거비 지출이 증가할 수도 있다는 상반된 연구 결과도 있다(임세희 2016). 결혼 여부는 가구 구성원이 증가함에 따라 주거공간 확대에 대한 필요와 지출이 커져 주거비 부담을 높일 수 있다(채승진, 진장익 2024). 장애 여부 및 경제활동 여부는 근로 가능성과 직접적으로 이어지기 때문에 주거비 부담과 밀접한 요인으로 간주된다. 가구원 수 역시 가구의 전체 소비 지출을 증가시키는 요인으로 작용하여 주거비의 부담을 가중시킬 수 있다(Mimura 2008; 강승엽, 전희정 2020).

둘째, 경제적 특성에는 가구 소득, 자산, 부채 등이 포함된다. 일반적으로 소득이 증가하면 절대적인 주거비 지출도 함께 증가하지만, 소득 대비 주거비 비율은 오히려 감소하기 때문에 소득 수준이 낮을수록 주거비 부담에 직면할 가능성이 높다(박경준, 이성우 2015; 박서연, 전희정 2019). 자산과 부채는 가구의 재정 건전성과 가처분소득에 직결되는 요인으로 자

산이 많을수록 주거비 부담이 완화되는 반면, 부채가 많을수록 원리금 상환으로 인해 가처분소득이 감소하면서 주거비 부담이 가중될 수 있다. 특히 노년층의 경우 생애주기 동안 축적된 자산은 주거비 부담을 완화하는 데 기여할 수 있으나, 자산보다 소득 감소의 영향이 클 경우 오히려 주거비 부담이 심화될 수 있다(임세희 2016).

셋째, 주거 특성으로는 주택 면적, 점유형태, 주택 만족도, 주거환경만족도 등이 있다. 주택 면적이 클수록 유지비 및 관리비 등 지출이 증가하여 주거비 부담을 높이는 요인으로 작용한다(최열, 김상현, 이재송 2014; 강승엽, 전희정 2020). 점유형태에선 전세보다 월세가 매월 일정한 금액을 지출해야 하기 때문에 상대적으로 주거비 부담이 더 높게 나타나는 경향이 있다(박정민, 허용창, 오욱찬 외 2015; 임세희 2016). 주택 만족도와 주거환경 만족도가 높을수록 양호한 주택과 주거환경에 거주하고 있음을 의미하며, 이는 높은 임대료로 이어질 가능성이 높기 때문에 주거비 부담을 증가시키는 요인이 된다(강충구, 정창무 2001).

넷째, 지역적 특성에서는 거주지역이 주요 요인으로 작용한다. 특히 수도권은 비수도권에 비해 상대적으로 높은 주택가격과 임대료가 형성되었다는 점에서, 거주 지역에 따른 주거비 부담 수준 차이가 나타나게 된다(양세화, 오찬옥, 양세정 1999; 노승철, 이희연 2009; 박정민, 허용창, 오욱찬 외 2015).

4. 연구의 차별성

기존 선행연구 검토를 통한 본 연구의 차별성은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 저소득 임차가구를 대상으로 공공임대주택 거주가구, 주거급여 수급가구, 두 정책 수단을 동시에 수혜받는 중첩 수혜 가구로 유형화하여 실제 주거복지정책 간 상호보완적 효과를 실증적으로 파악하고자 하였다. 기존 주거복지정책 관련

연구들은 대부분 공공임대주택이나 주거급여와 같은 단일 정책 수혜가구를 대상으로 정책 효과를 분석하는 데 초점을 맞추어 왔다(최은희, 이종권, 김수진, 2011; 박서연, 전희정 2019; 홍철, 박인권 2021). 그러나 이러한 접근은 정책 간 상호보완적 작용을 충분히 고려하지 못한다는 한계가 있다. 주거복지정책의 중첩 수혜가 실제 주거비 부담 완화에 미치는 영향은 단일 정책 분석만으로는 온전히 파악하기 어렵기 때문에 중첩 수혜에 대한 실증적 분석이 필요하다.

둘째, 주거복지정책의 수혜 유형을 청년층, 중장년층, 노년층으로 연령대를 구분하여 비교·분석함으로써 저소득 임차가구의 생애주기별 주거비 부담 완화 효과의 차이를 분석하고자 하였다. 생애주기에 따라 가구 구성, 소득 수준, 소비 지출 등이 상이하게 나타나는 만큼 동일한 정책이라 하더라도 연령대별로 상이한 효과가 발생할 수 있다. 따라서 정책에 대한 상호보완적 효과를 연령대별로 구분하여 비교·분석을 통해 생애주기별 맞춤형 주거정책의 방향을 제시하고자 하였다.

III. 분석의 틀

1. 분석자료 및 연구의 범위

본 연구는 공공임대주택 가구, 주거급여 가구, 중첩 수혜 가구의 주거비 부담에 미치는 효과를 살펴보기 위해 2022년 주거실태조사 자료를 활용하였다. 주거실태조사는 국민의 주거생활의 전반적인 사항을 파악하기 위해 국토교통부가 실시하는 전국 단위의 표본 조사로, 2017년부터 청년, 신혼부부, 고령, 저소득 가구 등 특수가구를 일반가구 조사에 포함하여 조사 범위를 확대하고 있다(국토교통부 2022a). 조사 항목은 가구 특성, 주택 및 주거환경 특성, 주거이동 및 주거의식 등으로 구성되어 있다. 이 중 가구 특성에는

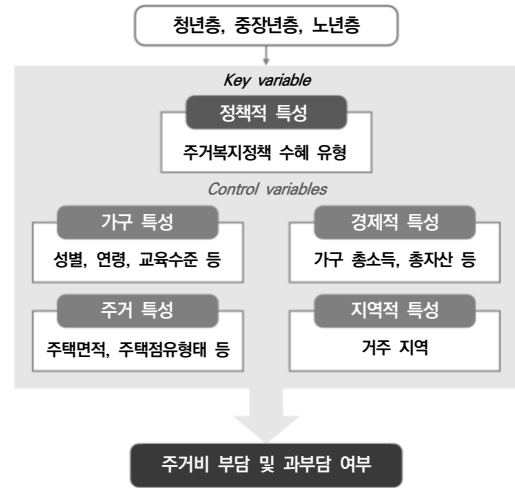
가구 소득, 부채 및 자산 등이 포함되며, 주택 및 주거 환경 특성에는 주택유형, 점유형태, 보증금, 월세, 주거관리비 등이 포함되어 있어 본 연구의 주거복지정책 수혜 가구의 주거비 부담을 분석하는 데 유용한 자료라 판단하였다. 본 연구에서는 최근 자료인 2022년을 시간적 범위로 한정하였으며, 총 5만 1,000가구의 유효표본 수를 가지고 있다.

본 연구의 분석대상은 주거복지정책 수혜 가능성이 있는 저소득 임차가구로 설정하였다. 첫째, 저소득 임차가구 중 유사한 소득 수준을 추출하기 위해 저소득층을 구분하는 최소 기준선으로 활용되는 가구원 수별 주거급여 선정기준(2022)²⁾을 바탕으로 1차적으로 표본을 추출하였다. 둘째, 분석의 신뢰성을 확보하기 위해 문항별 결측치 및 이상치를 제거하여 최종적으로 3,022가구를 분석에 활용하였다. 마지막으로 연령대 구분은 통계청 기준에 따라 청년층(20~39세 이하), 중장년층(40~64세 이하), 노년층(65세 이상)으로 구분하여 연령대별 정책 효과를 살펴보고자 하였다. 최종적인 연구 모형은 <그림 1>과 같다.

2. 방법론

본 연구의 종속변수는 주거비 부담 및 과부담 여부로 이분형 더미 변수로 구성되어 있다. 종속변수가 이분형으로 구성된 경우 일반적인 선형회귀모형 대신 이항

그림 1 연구 모형(Conceptual framework)



로지스틱 모형을 활용한다(최열, 김상현, 이재송 2014). 이항 로지스틱 모형은 특정 사건(event)이 발생할 확률을 예측하는 모형으로, 특정 사건($Y=1$)이 발생할 조건부 확률 $\pi(x)=P(Y=1|X=x)$ 을 단순화하면 <식 1>과 같이 표현된다. 여기서 β_0 는 절편(intercept)을 의미하며, $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_k$ 는 각 독립변수인 $x_1, x_2, \dots, x_k$ 에 대한 회귀계수를 의미한다(성진욱, 남진 2016).

$$\pi(x) = \frac{e^{\beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_k x_k}}{1 + e^{\beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_k x_k}} \quad \langle \text{식 1} \rangle$$

2) 주거급여 기준은 가구의 소득인정액이 가구원 수별 기준 중위소득 46% 이하이며, 소득인정액은 실수령액 기반으로 산정된다. 주거실태조사 역시 실수령액 기준으로 가구 소득을 조사하고 있음. 본 연구의 표본은 중위소득 이하의 분포를 보여 저소득 가구로서 대표성을 지닌다고 판단됨.

구분	주거급여 기준 금액(중위소득 46% 이하)*	연구 표본 가구 중위소득
1인 가구	894,614원/월	600,000원/월
2인 가구	1,499,639원/월	950,000원/월
3인 가구	1,929,562원/월	1,300,000원/월
4인 가구	2,355,697원/월	2,000,000원/월
5인 가구	2,771,277원/월	2,200,000원/월
6인 가구	3,177,222원/월	2,980,000원/월
7인 가구	3,579,072원/월	3,160,000원/월

주: *주거급여법 제5조 제1항에 따라 2022년 가구원 수별 주거급여 선정기준은 다음 값 이하로 함(국토교통부 2022b).

표 1 변수 구성 및 설명

구분		설명
종속 변수	주거비 부담 여부	0=주거비 미부담(RIR 30% 이하), 1=주거비 부담(RIR 30% 초과)
	주거비 과부담 여부	0=주거비 미과부담(RIR 50% 이하), 1=주거비 과부담(RIR 50% 초과)
독립 변수	정책적 특성	주거복지정책 수혜 유형 1=미수혜, 2=공공임대주택 거주, 3=주거급여 수급, 4=공공임대주택과 주거급여 중첩 수혜
	가구 특성	가구주 성별 0=여성, 1=남성
		가구주 연령 가구주 연령(세)
		가구주 교육수준 0=고졸 미만, 1=고졸 이상
		가구주 결혼 여부 0=미혼, 1=기혼
		가구주 장애 여부 0=비장애가구, 1=장애가구
		가구주 경제활동 여부 0=비경제활동, 1=경제활동
		가구원 수 가구 총 인원 수(명)
	경제적 특성	월평균 가구 총소득 월평균 총 경상소득(근로·사업소득+재산소득+사회보험 수혜금+정부보조금+사적이전소득)
		가구 총자산 부동산자산+금융자산+기타자산
		가구 총부채 금융기관 대출금+비금융기관 대출금
	주거 특성	주택면적 현재 거주하고 있는 주택 면적(㎡)
		주택점유형태 0=월세, 사글세 등, 1=전세
		전반적 주택 만족도 1=불량, 2=조금 불량, 3=조금 양호, 4=양호
		전반적 주거환경만족도 1=매우 불만족, 2=약간 불만족, 3=대체로 만족, 4=매우 만족
		거주기간 현재 주택에 거주한 기간(년)
	지역적 특성	거주지역 0=수도권, 1=지방광역시, 2=그 외 지역

이항 로지스틱 모형 해석은 오즈비(Odds Ratio)를 사용한다. 이는 확률 자체를 해석하는 대신 사건이 발생할 오즈(odds)를 통해 독립변수 x 가 한 단위 증가할 때 얼마나 변화하는지를 보여준다. 오즈비는 회귀 계수를 지수화한 e^β 로 나타내며, 이는 x 가 한 단위 증가할 때 사건 발생 오즈비가 e^β 배 만큼의 증가함을 의미한다. 이와 같이 로그 오즈(log odds) 형태로 변환하면 <식 2>와 같다.

$$\log\left(\frac{\pi(x)}{1-\pi(x)}\right) = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \cdots + \beta_k x_k \quad \text{〈식 2〉}$$

3. 변수 구성

본 연구의 주거비 부담 및 과부담 여부는 RIR을 통해 측정하였다. 본 연구의 구체적인 변수 설명은 <표 1>과 같다. RIR은 월 가구소득에서 주거비가 차지하는 비율로, 주거비 항목은 주택 점유형태에 따라 다르게 구성하였다. 전세가구는 전세보증금에 대출³⁾이 있는 경우 2022년 한국은행 가계대출 금리(연 3.91%)를 12개월로 나누어 월 원리금 상환액⁴⁾을 산정하였으며, 여기에 주거관리비를 더하여 총 주거비를 계산하였다. 마찬가지로 월세가구도 월세보증금에 대출이 있는 경우 한국은행 가계대출금리를 적용하여 월 원리금

3) 점유형태별 보증금 대출 여부는 주거실태조사의 '현재 살고 있는 임차자금 마련 방법' 문항에서 '금융기관 또는 그 외의 경로를 통한 용자받은 금액'을 기준(자기자금, 부모 및 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액은 제외)으로 하였음. 금융기관 외 경로를 통한 용자의 금리는 차입 주체나 조건에 따라 상이하여 객관적인 기준 설정이 어렵기 때문에 본 연구에서는 금융기관과 동일하게 한국은행 가계대출금리를 적용함.

4) 원리금 상환액은 임차자금 마련 방법 문항에서 '금융기관 또는 그 외의 경로를 통한 용자받은 금액'에 해당하는 가구만을 대상으로 하였기 때문에 미해당 가구는 원리금 상환액이 결측치가 아닌 관측값 0으로 구성되어 있음.

표 2 저소득 임차가구의 연령대별 RIR 관련 변수 기초통계

(단위: 만 원, %)

구분	전체		청년층		중장년층		노년층		F-value (sig)
	Obs.	Mean	Obs.	Mean	Obs.	Mean	Obs.	Mean	
월평균 원리금 상환액	190	17.88	17	26.44	82	18.36	91	15.85	6.02***
월평균 임대료	2,448	19.70	318	30.14	597	20.84	1,533	17.08	165.54***
월평균 주거관리비	2,959	9.32	355	6.47	677	10.44	1,927	9.46	97.08***
월평균 총주거비	3,022	26.21	359	34.36	704	29.86	1,959	23.41	125.53***
월평균 가구 총소득	3,022	78.45	359	70.87	704	95.58	1,959	73.68	106.03***
RIR(%)	3,022	38.35	359	57.96	704	38.16	1,959	34.82	104.32***

주: 1) 주택 점유형태에 따라 항목별 관측치 수에 차이가 존재함.

2) RIR은 월평균 총주거비를 월평균 가구총소득으로 나눈 비율의 평균값으로, 표에서 두 항목의 평균값을 나눈 결과와는 차이가 발생할 수 있음.

3) ***p<0.01.

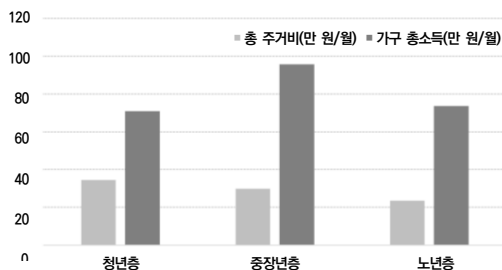
상환액을 산정한 후, 월 임대료와 주거관리비를 포함하여 주거비를 산정하였다. 이를 월 평균 가구 총소득으로 나누어 분석 결과의 직관적인 해석의 용이성을 위해 RIR이 30% 이하인 가구는 주거비 미부담 가구, 30%를 초과하는 경우는 주거비 부담 가구로 구분하여 더미변수로 처리하였다. 추가로 RIR이 50%를 초과하는 가구는 주거비 과부담 가구로 정의하여 별도의 더미변수로 구성하였다. <표 2>는 RIR 산정에 활용된 변수들의 기초통계이며, 여기서 주목해야 할 점은 청년층의 경우 다른 연령층에 비해 평균 주거비가 높고 반면 소득은 낮아 상대적으로 RIR이 높은 수준을 보이고 있다(<그림 2> 참조).

독립변수는 주거비 부담 관련 선행연구 검토를 바탕으로 크게 정책적 특성, 가구 특성, 경제적 특성,

주거 특성, 지역적 특성으로 구분하였다(Mimura 2008; 최열, 김상현, 이재송 2014; 박정민, 허용창, 오욱찬, 윤수경 2015; 박경준, 이성우 2015; 임세희 2016; 남수정, 황혜선 2017; 강승엽, 전희정 2020; Acolin and Reina 2022). 먼저 정책적 특성은 주택유형 관련 문항과 주거급여 수급 여부 문항의 응답 가구를 기반으로 공공임대주택과 주거급여 모두 수혜받지 않는 미수혜 가구, 공공임대주택에만 거주하는 가구, 주거급여만 수급받는 가구, 공공임대주택과 주거급여를 동시에 수혜받는 중첩 수혜 가구로 분류하여 미수혜 가구를 기준으로 더미 변수로 활용하였다.

가구 특성은 가구의 생애주기와 규모를 파악할 수 있는 가구주 성별, 가구주 연령, 가구주 교육수준, 결혼 여부, 가구주 장애 여부, 가구주 경제활동 여부, 가구원 수를 포함하였다(강현도, 고승욱, 이승일 2023). 이 중 교육수준은 고졸 여부를 기준으로 하였으며, 경제활동 여부는 비경제활동을 기준으로 더미 변수로 측정하였다. 경제적 특성은 가구의 전반적인 경제적 상태를 파악할 수 있는 가구 총자산, 가구 총부채, 월평균 가구 총소득⁵⁾을 포함하여 연속형 변수로 활용하였다. 자산은 부동산 자산과 금융 자산, 기타

그림 2 연령대별 월평균 총주거비 및 가구 총소득



5) 월평균 가구 총소득은 월평균 총 경상소득을 활용하였으며, 해당 항목에는 정부보조금이 포함됨. 정부보조금에는 국민기초생활보장 급여액이 포함되기 때문에 주거급여액이 포함될 수 있음. 하지만 주거실태조사에서 주거급여액을 별도로 조사하고 있지 않아 제외하기 어려웠으며, 이는 본 연구의 한계로 남음.

표 3 저소득 임차가구의 연령대별 주거복지정책 수혜 유형에 따른 주거비 부담 및 과부담 차이

구분			빈도	평균	표준편차	X ²
주거비 부담 여부	청년층	미수혜	311(86.6)	0.903	0.295	50.71***
		공공임대주택 거주	17(4.7)	0.411	0.507	
		주거급여 수급	15(4.2)	0.866	0.351	
		중첩 수혜	16(4.5)	0.500	0.516	
	중장년층	미수혜	164(23.3)	0.560	0.497	71.90***
		공공임대주택 거주	68(9.7)	0.479	0.452	
		주거급여 수급	253(35.9)	0.731	0.444	
		중첩 수혜	219(31.1)	0.406	0.492	
	노년층	미수혜	602(30.7)	0.506	0.500	116.68***
		공공임대주택 거주	315(16.1)	0.450	0.498	
		주거급여 수급	512(26.1)	0.720	0.449	
		중첩 수혜	530(27.1)	0.405	0.491	
주거비 과부담 여부	청년층	미수혜	311(86.6)	0.581	0.494	21.76***
		공공임대주택 거주	17(4.7)	0.176	0.392	
		주거급여 수급	15(4.2)	0.333	0.487	
		중첩 수혜	16(4.5)	0.187	0.403	
	중장년층	미수혜	164(23.3)	0.274	0.447	42.18***
		공공임대주택 거주	68(9.7)	0.105	0.262	
		주거급여 수급	253(35.9)	0.316	0.465	
		중첩 수혜	219(31.1)	0.073	0.307	
	노년층	미수혜	602(30.7)	0.217	0.412	58.99***
		공공임대주택 거주	315(16.1)	0.117	0.322	
		주거급여 수급	512(26.1)	0.246	0.431	
		중첩 수혜	530(27.1)	0.090	0.287	

주: 1) 괄호 안은 비율(%)임.

2) ***p<0.01, **p<0.05, *p<0.1.

자산을 포함한 총자산으로 구축하였으며, 부채는 금융기관과 비금융기관 대출금을 포함한 총부채로 구축하였다. 주거 특성은 현재 거주하고 있는 주택에 대한 상황을 파악할 수 있는 주택면적, 주택점유형태, 전반적 주택 만족도, 전반적 주거환경 만족도, 거주기간을 포함하였다. 이 중 주택점유형태는 월세를 기준으로 하여 더미 변수로 활용하였으며, 전반적 주택 만족도와 주거환경만족도는 주관적으로 인식하는 주택 및 입지적 환경을 의미하는 변수로 4점 척도(①불량 또는 매우 불만족~④양호 또는 매우 만족)로 구성되어 있어 순서형 변수로 활용하였다. 거주기간은 주거 안정성을 의미하는 변수로 현재 주택에 거주한 기간을 연 단위로 활용하였다. 지역적 특성은 지역 간

주택가격의 차이를 반영하기 위해 수도권을 기준으로 지방 광역시, 그 외 지역으로 구분하여 더미 변수로 활용하였다.

IV. 분석 결과

1. 저소득 임차가구의 연령대별 수혜 유형에 따른 주거비 부담 및 과부담 차이

실증분석에 앞서 저소득 임차가구의 연령대별 수혜 유형에 따른 주거비 부담 및 과부담 여부에 차이가 있는지를 살펴보기 위해 카이제곱 검정(X²-test)을 실시하였다(〈표 3〉 참조). 분석 결과, 모든 연령대에서

주거비 부담 및 과부담 여부는 주거복지정책 수혜 유형에 따라 통계적으로 유의미한 차이를 보였다.

우선 연령대별 정책 수혜 유형의 분포를 살펴보면, 청년층에서 미수혜 가구 비율이 86.6%로 가장 높아 공공임대주택과 주거급여와 같은 정책 수혜가 상대적으로 낮은 수준임을 알 수 있다. 반면, 중첩 수혜 가구는 청년층에서 4.5%에 불과하지만 중장년층과 노년층에서는 각각 31.1%, 27.1%로 나타나, 정책의 수혜가 주로 중장년층과 노년층에 집중되어 있음을 확인할 수 있다.

다음으로 주거비 부담 및 과부담 수준을 살펴보면, 청년층의 미수혜 가구가 가장 높은 부담 수준을 보이고 있으며, 공공임대주택 거주 가구는 가장 낮은 수준을 보이고 있다. 이는 청년층에게 공공임대주택은 낮은 임대료의 주거공간을 직접 제공함으로써 주거비 부담 완화에 효과적으로 작용하고 있음을 의미한다.

흥미롭게도 중장년층과 노년층에서는 단독 주거급여 수급 가구의 주거비 부담 및 과부담 수준이 미수혜 가구보다 오히려 높은 수준으로 나타났다. 이는 주거급여의 단독 지원만으로는 주거비 부담 완화에 한계가 있음을 보여준다(박서연, 전희정 2019). 하지만 공공임대주택과 주거급여를 동시에 수혜받는 중첩 수혜 가구는 주거비 부담 및 과부담 수준이 전반적으로 낮게 나타나, 두 정책이 상호보완적으로 작용할 수 있는 가능성도 있어 보인다. 다시 말해, 주거급여는 직접적인 주거비 절감 효과보다는 보조적 지원의 성격으로 볼 수 있으며, 공공임대주택과 함께 중첩되었을 때 그 효과가 극대화될 수 있다. 이러한 주거비 부담의 차이를 보다 구체적으로 살펴보기 위해 연령대별 소득, 자산 등 주요 독립변수들의 기초통계를 추가로 살펴보았다.

표 4 기초통계량

구분			청년층		중장년층		노년층	
			Obs.	Mean	Obs.	Mean	Obs.	Mean
가구 특성	가구주 성별(ref=여성)		359	0.64	704	0.56	1,959	0.44
	가구주 연령(세)		359	25.49	704	55.26	1,959	77.01
	가구주 교육수준(ref=고졸 미만)		359	0.97	704	0.64	1,959	0.17
	가구주 결혼 여부(ref=미혼)		359	0.04	704	0.20	1,959	0.23
	가구주 장애 여부(ref=비장애)		359	0.01	704	0.20	1,959	0.14
	가구주 경제활동 여부(ref=비경제)		359	0.19	704	0.25	1,959	0.12
	가구원 수(명)		359	1.29	704	1.92	1,959	1.33
경제적 특성	월평균 가구 총소득(만 원)		359	70.87	704	95.58	1,959	73.69
	가구 총자산(만 원)		359	1,529	704	2,789	1,959	3,000
	가구 총부채(만 원)		359	390	704	942	1,959	294
주거 특성	주택면적(㎡)		359	31.28	704	42.18	1,959	43
	주택점유형태(ref=월세)		359	0.11	704	0.15	1,959	0.22
	전반적 주택 만족도		359	3.02	704	2.83	1,959	2.83
	전반적 주거환경 만족도		359	2.95	704	2.89	1,959	2.89
	거주기간(년)		359	0.97	704	5.68	1,959	7.65
지역적 특성	거주 지역	수도권	47	13.1%	239	34.0%	701	35.8%
		지방광역시	155	43.2%	241	34.2%	686	35.0%
		그 외	17	43.7%	224	31.8%	572	29.2%

2. 기초통계

〈표 4〉는 연령대별 독립변수의 기초통계 결과이다. 우선 가구 특성을 살펴보면, 가구주 성별은 청년층과 중장년층에서 남성 비율이 각각 64%, 56%로 높게 나타났으나, 노년층은 여성 비율이 56%로 상대적으로 높게 나타났다. 가구주 교육수준은 청년층에서 고졸 이상이 97%로 나타나 다른 연령층에 비해 가장 높은 수준을 보이고 있다. 결혼 여부는 청년층에서 결혼 비율이 4%로 대부분 미혼 상태지만, 중장년층과 노년층은 기혼이 각각 20%, 23%로 연령대별 가족구조의 차이를 보이고 있다. 경제활동 여부는 중장년층에서 약 25%가 경제활동을 하고 있으며, 청년층(19%)과 노년층(12%)보다 경제활동 참여가 상대적으로 높게 나타났다.

이어서 경제적 특성에선 월평균 가구 총소득은 청년층과 노년층이 약 70만 원 수준으로 유사하게 나타났으나, 중장년층은 평균 약 95만 원으로 상대적으로 높은 소득 수준을 보였다. 반면 가구 총자산은 노년층이 평균 약 3,000만 원으로 가장 높아 생애주기 동안 축적된 자산의 영향이 반영된 것으로 보이며, 가구 총부채는 중장년층이 평균 약 942만 원으로 다른 연령층에 비해 높게 나타났다.

주거 특성에서 주택면적은 청년층이 평균 31.28㎡로 다른 연령층에 비해 상대적으로 협소한 주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 주택 점유형태는 노년층이 전세 비율이 상대적으로 높게 나타나, 같은 저소득 임차가구 내에서도 연령대별로 주택 점유형태에 차이가 있음을 확인할 수 있다. 전반적인 주택 및 주거환경 만족도는 모두 청년층이 다른 연령층에 비해 상대적으로 높게 나타났다.

마지막으로 지역적 특성에서 청년층은 상대적으로 수도권과 지방광역시를 제외한 그 외 지역(43.7%)에 거주하고 있는 것으로 나타났으며, 중장년층은 지방

광역시(34.2%)에 노년층은 수도권(35.8%)에 주로 거주하고 있는 것으로 나타났다. 예상과 달리 청년층은 수도권 거주 비율이 13.1%로 가장 낮았는데, 이는 높은 주택가격과 임대료로 인해 청년층 저소득 임차가구가 수도권 진입에 상대적으로 제약을 받고 있음을 반영한 것으로 보인다(박정민, 허용창, 오욱찬, 윤수경 2015).

3. 저소득 임차가구의 연령대별 주거비 부담 및 과부담에 미치는 영향 분석 결과

본 절에서는 연령대별 주거복지정책 수혜 유형에 따른 주거비 부담 및 과부담 여부에 대한 영향요인을 살펴보기 위해 이항 로지스틱 모형을 활용하였다. 분석에 앞서 일부 변수 중 월평균 가구 총소득, 가구 총자산, 가구 총부채는 정규성을 충족하기 위해 각 변수에 log값을 취하여 분석에 활용하였다. 〈표 5〉와 〈표 6〉은 각각 주거비 부담 및 과부담에 대한 실증분석 결과이다. 분석모형의 적합도는 〈표 5〉에선 청년층, 중장년층, 노년층 모두 LR χ^2 값이 유의수준 1%에서 통계적으로 유의하게 나타났으며, Pseudo R^2 는 각각 0.504, 0.387, 0.393으로 나타나 비교적 높은 설명력을 보이고 있다. 〈표 6〉에서도 마찬가지로 세 연령층 모형 모두 1% 유의수준에서 유의한 것으로 나타났으며, Pseudo R^2 는 각각 0.421, 0.375, 0.326으로 확인되었다. 전반적으로 분석모형의 통계적 유의성과 설명력이 확보되었으며, 분석에 사용된 이항 로지스틱 모형이 타당한 것으로 나타났다.

먼저 주거비 부담에 대한 실증분석 결과인 〈표 5〉를 살펴보면, 정책적 특성에서 공공임대주택 거주는 모든 연령층에서 주거비 부담에 음(-)의 방향으로 유의하게($p < 0.01$) 나타났다. 이는 공공임대주택 거주가 미수혜 가구에 비해 주거비 부담에 처할 오즈가 감소하는 것으로, 구체적으로 청년층은 약 92.6%, 중장년층은 약 83.8%, 노년층은 약 84.7%의 감소 효과를

보였다. 공공임대주택은 저소득 임차가구가 민간 임대시장의 임대료 상승 압력에서 벗어날 수 있도록 주변 시세보다 낮은 임대료로 공급되기 때문에 실질적으로 주거비 부담 완화에 중요한 역할을 하고 있음을 의미한다(김민정, 조민호 2018). 이러한 결과는 기존 선행연구와도 일치하는 결과이다(Galster 1997; 신동갑, 장희순 2021; 강승엽, 전희정 2023). 하지만 주거급여 수급은 모든 연령층에서 통계적으로 유의하지 않게 나타났다. 주거급여는 가구의 임차료 수준과 무관하게 지역 및 가구원 수에 따른 기준 임대료를 지원하는 정책 지원 방식을 취하고 있어, 실제 민간 임대시장에서의 주거비 상승분이나 가구의 실질적인 주거비 지출을 충분히 반영하지 못하는 구조적 한계로 인해 나타난 결과로 판단된다.

한편 중첩 수혜는 청년층에서는 유의하지 않게 나타난 반면, 중장년층과 노년층에서는 주거비 부담에 음(-)의 방향으로 유의하게($p < 0.01$) 나타났다. 구체적으로 오즈가 미수혜 가구 대비 중장년층은 약 86.2% 감소, 노년층은 약 91.6% 감소하는 것으로 나타났다. 여기서 주목할 점은 중첩 수혜의 효과가 공공임대주택 단독 수혜보다 주거비 부담 완화에 더욱 강하게 나타나, 공공임대주택과 주거급여의 중첩 수혜가 중장년층과 노년층에서 상호보완적으로 주거비 부담 완화를 높이는 효과를 보이고 있다. 이는 중장년층의 경우, 주거비 절감뿐만 아니라 가처분소득 확보를 통한 생활 안정이라는 측면에서 공공임대주택과 주거급여와 같은 중첩 수혜의 필요성이 반영된 결과로 판단된다. 다만 청년층에서 중첩 수혜가 유의하지 않았는데, 이는 청년층이 주택 시장에 처음 진입할 때 보증금 마련 등 초기비용의 부담이 상대적으로 크다는 점에서 공공임대주택과 같은 직접적인 공급 지원 방식의 필요성이 더 높게 나타난 결과로 판단된다(이정혜, 곽희종 2022; 김은지, 정수영 2023).

가구 특성에서는 가구주 연령, 가구주 교육수준,

가구주 장애 여부가 일부 연령층에서 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 우선 가구주 연령은 청년층과 노년층에서 모두 음(-)의 방향으로 나타나, 연령이 증가할수록 주거비 부담을 느낄 가능성이 낮아짐을 의미한다. 특히 청년층에서는 주거 시장 진입 초기의 경제적 제약, 소득 및 자산의 부족 등으로 인해 상대적으로 높은 주거비 부담을 겪는 반면, 연령이 증가할수록 소득 및 자산 증가로 인해 점차 주거비 부담이 완화되는 경향이 반영된 결과로 해석할 수 있다(권건우, 진창하 2016). 교육수준은 노년층에서만 유의하게 나타났다으며, 이는 노년층의 전반적으로 낮은 교육수준이 생애 전반에 걸쳐 소득 및 자산 축적, 정보 접근성 등 사회경제적 자원의 격차로 이어져 은퇴 이후의 생활 안정성과 주거비 부담에 일정 부분 작용했기 때문으로 해석된다(Thaning 2021). 가구주 장애 여부는 중장년층에서만 유의하게 나타났는데, 중장년층은 여전히 노동시장에 참여할 수 있는 시기이므로, 장애로 인한 소득 감소에도 불구하고 정부의 복지제도나 지원책이 일정 수준의 완충 역할을 했을 가능성이 있다.

경제적 특성에서는 월평균 가구 총소득, 가구 총부채가 모든 연령층에서 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 가구 총자산은 노년층에서만 유의하게 나타났다. 기존 선행연구와 동일하게 모든 연령층에서 월평균 가구 총소득은 낮을수록, 가구 총부채는 높을수록 주거비 부담에 처할 가능성이 높게 나타남을 의미하며, 이는 소득 수준과 부채 규모가 주거비 부담에 직접적인 영향을 미치는 주요 요인임을 확인할 수 있다(박경준, 이성우 2015; 박서연, 전희정 2019). 반면 노년층에서 가구 총자산은 증가할수록 주거비 부담에 처할 가능성이 낮게 나타났는데, 노년층의 경우 소득이 제한적인 상황에서 자산이 주요 생활 재원으로 작용하기 때문에 나타난 결과로 판단된다(임세희 2016).

주거 특성에서는 주택 면적⁶⁾, 주택 점유형태가 모

표 5 연령대별 주거비 부담 여부에 미치는 영향 실증분석 결과

구분		청년층		중장년층		노년층	
		coef. (S.E)	odds	coef. (S.E)	odds	coef. (S.E)	odds
정책적 특성 (ref=미수혜)	공공임대주택 거주	-2.592** (1.126)	0.074	-1.816*** (0.444)	0.162	-1.873*** (0.212)	0.153
	주거급여 수급	1.850 (1.786)	6.361	0.123 (0.337)	1.131	0.192 (0.198)	1.212
	중첩 수혜	-1.464 (1.134)	0.231	-1.983*** (0.353)	0.137	-2.476*** (0.205)	0.084
가구 특성	가구주 성별 (ref=여성)	-0.321 (0.788)	0.725	0.312 (1.365)	0.235	0.008 (0.159)	1.007
	가구주 연령	-0.223*** (0.085)	0.800	0.003 (0.018)	1.003	-0.019*** (0.009)	0.981
	가구주 교육수준 (ref=고졸 미만)	-0.795 (1.467)	0.451	-0.067 (0.229)	0.935	0.322** (0.170)	1.380
	가구주 결혼 여부 (ref=미혼)	1.332 (1.554)	3.787	-0.035 (0.383)	0.965	0.188 (0.273)	1.207
	가구주 장애 여부 (ref=비장애)	-2.822 (1.952)	0.059	-0.795*** (0.257)	0.451	-0.165 (0.177)	0.848
	가구주 경제활동 여부 (ref=비경제)	-0.625 (0.741)	0.535	-0.130 (0.317)	0.878	-0.154 (0.204)	0.856
	가구원 수	-0.618 (0.764)	0.538	0.178 (0.169)	1.194	-0.046 (0.211)	0.955
경제적 특성	(log)월평균 가구 총소득	-2.079** (0.997)	0.125	-3.737*** (0.490)	0.023	-3.603*** (0.292)	0.027
	(log)가구 총자산	-0.606 (0.384)	0.545	-0.048 (0.075)	0.952	0.100*** (0.041)	1.104
	(log)가구 총부채	0.283** (0.122)	1.326	0.221*** (0.038)	1.246	0.385*** (0.040)	1.470
주거 특성	주택면적	0.047** (0.028)	1.048	0.019*** (0.008)	1.019	0.022*** (0.005)	1.022
	주택점유형태 (ref=월세 등)	-5.238* (1.160)	0.005	-3.125*** (0.399)	0.043	-4.976*** (0.275)	0.006
	전반적 주택 만족도	-0.273 (0.959)	0.761	0.197 (0.232)	1.217	0.400*** (0.139)	1.491
	전반적 주거환경 만족도	0.352 (0.984)	1.421	0.403 (0.262)	1.496	0.121 (0.151)	1.128
	거주기간	-0.063 (0.195)	0.938	-0.073*** (0.021)	0.929	-0.033*** (0.008)	0.967
지역적 특성 (ref=수도권)	지방광역시	-1.449 (0.990)	0.234	-0.943*** (0.264)	0.389	-0.964*** (0.154)	0.381
	그 외 지역	-2.870*** (1.058)	0.056	-1.189*** (0.273)	0.304	-0.782*** (0.162)	0.457
No. of observation		359		704		1,959	
LR chi2		204.15***		373.38***		1044.83***	
Log likelihood		-42.836		-298.186		-832.751	
Pseudo R ²		0.504		0.387		0.393	

주: ***p<0.01, **p<0.05, *p<0.1.

6) 가구원 수 대비 과도한 주택면적이 주거비 부담의 원인일 수 있음. 본 연구 표본의 1인당 주거면적을 확인한 결과, 모든 연령대에서 2023년 통계청 1인당 평균 주거면적 36.0㎡(통계청 2023)보다 작아 주요 원인으로 보기에는 어려움이 있어 보임(아래 표 참조).

구분	전체	청년층	중장년층	노년층
1인당 주거면적(㎡)	32.01	25.63	26.71	32.01

든 연령층에서 유의하게 나타났으며, 전반적 주택 만족도는 노년층에서만, 거주기간은 중장년층과 노년층에서만 유의하게 나타났다. 우선 주택면적이 증가할수록, 전세보다 월세일수록 보다 주거비 부담에 처할 가능성이 높게 나타남을 의미하며, 일반적인 통념상 면적이 크고, 월세인 경우 매달 지출하는 임대료 부담이 상대적으로 크기 때문에 나타난 결과로 볼 수 있다(최열, 김상현, 이재송 2014; 박서연, 전희정 2019). 전반적 주택 만족도는 노년층에서만 유의하게 나타났으며, 이는 저소득 임차가구인 노년층이 다른 연령층에 비해 주거비 절감을 위한 주거 이동성이 제약적인 상황에서 현재 주택에 대한 정서적 안정감과 거주 안정성을 중요하게 인식하고 있기 때문에 나타난 결과로 보인다(강은택, 정효미 2015). 거주기간이 짧을수록 주거 불안정성을 의미하며, 이는 장년층과 노년층에게 있어 정주성이 중요한 요인인 만큼 이사 비용 등과 같은 복합적인 이유가 작용한 결과로 판단된다(최정미, 김경희, 임미화 2024). 마지막으로 지역적 특성에서는 수도권에 높은 주택가격과 임대료 수준을 고려할 때, 수도권에 거주할수록 주거비 부담에 처할 가능성이 높은 것으로 나타났다(양세화, 오찬옥, 양세정 1999; 노승철, 이희연 2009; 박정민, 허용창, 오옥찬, 윤수경 2015).

마지막으로 주거비 과부담에 대한 실증분석 결과인 <표 6>은 <표 5>의 주거비 부담 분석과 전반적으로 유사한 경향을 보이지만, 일부 차별적으로 나타났다. 정책적 특성에서 중장년층과 노년층은 주거비 부담 분석 결과와 마찬가지로 공공임대주택 거주와 중첩 수혜가 주거비 과부담에 음(-)의 방향으로 일관되게 나타났다. 반면 청년층은 주거비 부담 분석 결과에선 공공임대주택 거주만 유의하게 나타났으나, 과부담 분석에서는 중첩 수혜만이 주거비 과부담에 음(-)의 방향으로 유의하게($p < 0.05$) 나타났다. 이는 중장년층과 노년층뿐만 아니라 청년층에서도 주거비 과부담

에서는 단일 정책보다 공공임대주택과 주거급여의 연계 지원이 보다 더 효과적임을 의미한다.

가구 특성에서는 청년층의 경우 여성일수록, 가구원 수가 적을수록 주거비 과부담에 처할 오즈가 감소하는 것으로 나타났으며, 노년층에서는 가구주 연령이 낮을수록, 비장애일수록 주거비 과부담에 처할 오즈가 감소하는 것으로 나타났다. 경제적 특성에서는 모든 연령층에서 가구 총소득이 낮을수록, 총부채가 높을수록 주거비 과부담에 처할 가능성이 높게 나타났다. 앞선 주거비 부담 분석과 마찬가지로 소득과 부채는 주거비 과부담 여부를 결정짓는 핵심 요인임을 다시 한번 확인할 수 있다. 주거 및 지역적 특성에서는 모든 연령층이 동일하게 주택면적이 증가할수록, 전세보다 월세일수록, 거주기간이 짧을수록, 수도권에 거주할수록 보다 주거비 과부담에 처할 가능성이 높게 나타났다.

V. 결론

기존 주거복지정책의 논의는 공공임대주택과 주거급여 중 어느 하나가 더 효과적인지와 같은 이분법적 방식으로 접근해왔다. 그러나 공공임대주택과 주거급여는 서로 수급 방식에 대한 차이만 있을 뿐, 모두 저소득 임차가구의 주거비 부담 완화를 목표로 한다는 동일한 목적을 지니고 있다. 본 연구는 이에 주목하여 공공임대주택과 주거급여를 동시에 수혜받는 중첩 수혜가 주거비 부담 완화에 있어 상호보완적 효과를 가지는지를 실증적으로 분석하였다. 실증분석에서는 연령대별로 소득과 자산 등 경제적 변화에 따라 주거비 부담 및 과부담 수준과 정책 효과가 상이할 수 있다는 점을 고려하여 청년층, 중장년층, 노년층으로 구분하여 이항 로지스틱 모형을 통해 중첩 수혜의 효과를 비교하였다.

분석 결과, 주거복지정책 수혜 유형 중 공공임대주

표 6 연령대별 주거비 과부담 여부에 미치는 영향 실증분석 결과

구분		청년층		중장년층		노년층	
		coef. (S.E)	odds	coef. (S.E)	odds	coef. (S.E)	odds
정책적 특성 (ref=미수혜)	공공임대주택 거주	-1.291 (0.871)	0.274	-2.264*** (0.699)	0.103	-1.758*** (0.265)	0.172
	주거급여 수급	0.324 (0.890)	1.383	0.207 (0.371)	1.230	-0.281 (0.191)	0.754
	중첩 수혜	-2.251** (1.091)	0.105	-1.779*** (0.421)	0.168	-2.445*** (0.247)	0.086
가구 특성	가구주 성별 (ref=여성)	-0.763** (0.342)	0.465	-0.366 (0.263)	0.693	0.225 (0.181)	1.252
	가구주 연령	-0.073 (0.085)	0.929	0.002 (0.019)	1.002	-0.024** (0.010)	0.975
	가구주 교육수준 (ref=고졸 미만)	0.118 (1.211)	1.125	0.286 (0.262)	1.332	0.189 (0.201)	1.208
	가구주 결혼 여부 (ref=미혼)	-0.489 (1.222)	0.612	0.161 (0.598)	1.175	-0.295 (0.370)	0.743
	가구주 장애 여부 (ref=비장애)	-0.054 (1.452)	0.947	-0.037 (0.310)	0.963	0.409** (0.210)	1.506
	가구주 경제활동 여부 (ref=비경제)	-0.010 (0.400)	0.989	0.343 (0.410)	1.410	0.033 (0.266)	1.034
	가구원 수	1.018** (0.485)	2.770	0.061 (0.238)	1.063	0.415 (0.279)	1.515
경제적 특성	(log)월평균 가구 총소득	-6.387*** (0.804)	0.001	-4.475*** (0.539)	0.011	-4.404*** (0.321)	0.012
	(log)가구 총자산	0.069 (0.079)	1.072	0.131 (0.070)	1.140	0.057 (0.044)	1.059
	(log)가구 총부채	0.190** (0.088)	1.209	0.196*** (0.038)	1.216	0.271*** (0.035)	1.312
주거 특성	주택면적	0.042** (0.012)	1.043	0.020** (0.008)	1.020	0.025*** (0.005)	1.026
	주택점유형태 (ref=월세 등)	-5.747*** (0.993)	0.003	-2.863*** (0.508)	0.057	-3.825*** (0.357)	0.021
	전반적 주택 만족도	0.499 (0.406)	1.647	0.104 (0.271)	1.109	0.183 (0.158)	1.201
	전반적 주거환경 만족도	-0.052 (0.421)	0.949	-0.220 (0.304)	0.801	0.429** (0.187)	1.537
	거주기간	-0.323** (0.133)	0.723	-0.114*** (0.029)	0.891	-0.035*** (0.011)	0.965
지역적 특성 (ref=수도권)	지방광역시	-1.130** (0.513)	0.322	-0.831*** (0.303)	0.435	-0.938*** (0.183)	0.391
	그 외 지역	-1.640*** (1.518)	0.193	-0.948*** (0.309)	0.387	-1.184*** (0.199)	0.305
No. of observation		359		704		1,959	
LR chi2		209.24***		276.72***		592.56***	
Log likelihood		-143.3501		-230.1871		-610.8804	
Pseudo R ²		0.421		0.375		0.326	

주: ***p<0.01, **p<0.05, *p<0.1.

택 거주는 모든 연령층에서 주거비 부담 완화에 유의미한 영향을 미쳤으나, 특히 청년층에서 더욱 강하게 나타났다. 공공임대주택은 청년층의 초기 주거비 부담을 완화하고, 안정적인 주거 기반을 형성하는 데 핵심적인 역할을 하는 것으로 나타났다. 반면 주거급여 단독 수급은 모든 연령층에서 통계적으로 유의하지 않아, 단독 지원만으로는 주거비 부담 완화에 한계가 있는 것으로 나타났다. 한편 중첩 수혜는 중장년층과 노년층에서 공공임대주택보다 더 큰 주거비 부담 완화 효과가 있는 것으로 나타났다. 이는 중장년층과 노년층에서 중첩 수혜가 주거 안정과 함께 가처분소득 확보를 위한 상호보완적 효과가 있음을 의미하지만, 청년층에서는 주택 시장 진입 장벽을 낮출 수 있는 공공임대주택과 같은 직접적인 공급 중심의 수요가 상대적으로 더 크다는 점을 시사한다. 특히 중첩 수혜의 효과는 주거비 과부담 수준에서 모든 연령층이 통계적으로 유의하게 나타나, 공공임대주택과 주거급여의 연계 지원이 주거비 과부담을 완화하는 데 더욱 효과적임을 의미한다.

분석 결과를 통한 본 연구의 정책적 시사점은 다음과 같다. 첫째, 저소득 청년층에게는 공공임대주택과 같은 공급 중심의 정책을 우선적으로 확대할 필요가 있다. 청년층은 주거 시장 진입 초기 주거비용에 대한 부담이 크며, 아직 소득과 자산 축적이 미흡한 상황에 놓여 있을 가능성이 높다. 특히 청년층은 현재 주거취약계층에 해당되지만, 중·장년층에 비해 계층 상승 가능성과 노동시장 참여 잠재력이 높기 때문에 안정적인 주거 기반을 마련해주는 공급 기반 정책이 선제적으로 필요할 것으로 판단된다.

둘째, 저소득 중장년층 및 노년층에게는 공공임대주택과 주거급여를 연계 지원하되, 특히 주거급여는 민간 임대시장의 저소득 임차가구에 보다 확대된 방식으로 지원 범위를 넓힐 필요가 있다. 공공임대주택은 상대적으로 낮은 임대료 구조를 가지고 있어 동

일한 수준의 주거급여를 일률적으로 적용하는 것은 재정적 비효율을 초래할 수 있다. 향후 주거급여는 실질적인 임대료 부담을 반영할 수 있는 정률 지원 방식을 고려해볼 수 있다. 예를 들어 공공임대주택 거주 가구에게는 주거급여액의 지원 비율을 낮게 적용하고, 민간 임대시장의 저소득 임차가구에게는 상대적으로 높은 비율을 적용하는 차등적 방식을 통해 재정의 효율성을 높일 필요가 있다. 민간 임대시장의 저소득 임차가구는 상대적으로 높은 임대료에 노출될 가능성이 높고, 정책 사각지대에 놓이기 쉽다는 점에서 정책 우선 대상으로 삼아 주거급여를 보다 확대 적용하는 것은 정책의 효율성을 제고하는 데 기여할 수 있을 것이다.

셋째, 공공임대주택과 주거급여의 중첩 수혜는 주거비 과부담에서 가장 효과적으로 나타난 만큼, 주거비 과부담에 처한 저소득 임차가구를 중심으로 두 제도의 연계 지원을 강화할 필요가 있다. 단, 특정 저소득 임차가구에 두 정책의 지원이 집중될 경우, 정책 수혜의 형평성 문제가 제기될 수 있다. 정책 지원의 집중은 일부 가구에게 과도한 혜택으로 작용하는 반면, 유사한 수준의 어려움을 겪고 있음에도 불구하고 수혜에서 제외되는 가구가 발생할 수 있기 때문이다. 따라서 정책의 형평성을 확보하기 위해서는 수혜 대상자 선정 및 지원 범위에 대한 지속적인 모니터링과 사후평가 체계를 구축할 필요가 있다. 아울러, 정책의 중첩 수혜가 장기화될 경우 노동시장 이탈이나 자립의지 저하 등 이른바 빈곤의 함정(poverty trap)에 빠질 우려도 있기 때문에 동시에 자립을 유도할 수 있는 연계 프로그램도 필요할 것으로 판단된다.

본 연구는 공공임대주택과 주거급여의 중첩 수혜가 저소득 임차가구의 주거비 부담 및 과부담 완화에 미치는 영향을 연령대별로 실증 분석하였다는 점에서 의의가 있음에도 불구하고 다음과 같은 한계점을 가지고 있다. 첫째, 본 연구에서는 2022년 단일 시

점의 횡단면 자료를 활용하였기 때문에 시간에 따른 정책 효과의 변화를 파악하는 데 한계가 있다. 예를 들어, 공공임대주택 입주나 주거급여 수급이 주거비 부담 및 과부담에 미치는 효과는 시간이 지남에 따라 누적되거나 감소할 수 있으나 이를 반영하지 못하였다는 한계가 있다. 둘째, 본 연구에서는 주거복지정책의 수혜 유형별로 집단을 구분하였으나, 실제 집단 간 가구 및 주택 특성이 상이할 수 있어 선택 편향(selection bias)의 가능성을 배제하기 어렵다. 특히 공공임대주택은 주로 아파트 유형으로 구성된 반면, 주거급여는 단독·다세대·연립 등 다양한 주택 유형에 거주할 수 있어 정책 간 비교 시 표본 구성의 이질성(heterogeneity)이 존재할 수 있다. 향후 두 정책의 효과를 세밀하게 비교하기 위해서는 주택 유형별로 집단을 구분하거나, PSM(성향점수매칭), 도구변수 등과 같은 방법론적 보완이 필요하나 본 연구에서는 이에 대한 통제가 제한적이었다. 셋째, 월평균 가구 총소득 변수에 주거급여액이 일부 포함되어 있어, 연구 모형에 내생성(endogeneity) 문제가 발생할 수 있다. 아쉽게도 데이터의 제약으로 인해 해당 문제를 통제하거나 보완하지 못한 한계가 있다. 앞으로 이러한 한계점을 극복한다면 보다 더 세밀하게 주거복지정책의 효율성과 형평성을 고려한 시사점을 제공할 수 있을 것으로 기대된다.

• 참고문헌

References

1. 강미나, 변세일, 이재춘, 이길제, 우지윤. 2021. 주거복지정책 효과분석과 성과제고 방안: 공공임대주택과 주거급여제도를 중심으로. 세종: 국토연구원.
Kang Mina, Byeon Sehil, Lee Jae-Coon, Lee Kil-Jae and Woo Ji-Yun. 2021. *A Study on Effect Analysis and Improvement of Housing Welfare Policy: Focusing on the Public Rental House and Housing Allowance Policy*. Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
2. 강승엽, 전희정. 2020. 서울시 공공임대주택 거주자의 주거비 부담수준과 결정요인-영구임대주택과 다가구 매입임대주택 비교연구. 지역연구 36권, 4호: 25-42.
Kang Seung Yeoup and Jun Hee-Jung. 2020. Determinants of housing cost burden among public housing residents in Seoul: A comparative study between purchased rental housing and permanent rental housing. *Journal of the Korean Regional Science Association* 36, no.4: 25-42.
3. _____. 2023. 주거지원 프로그램이 주거불안에 미치는 영향: 공급과 수요 측면의 주거지원 프로그램 비교를 중심으로. 공간과 사회 33권, 1호: 48-71.
_____. 2023. The effect of housing welfare programs on the reduction in housing precarity: A comparative study between supply- and demand-side programs. *Space and Environment* 33, no.1: 48-71.
4. 강은택, 정효미. 2015. 노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향. 주거환경 13권, 1호: 109-121.
Kang, Eun-Take and Jeong, Hyo-Mi. 2015. The effects of housing characteristics of elderly on residential satisfaction. *Residential Environment* 13, no.1: 109-121.
5. 강충구, 정창무. 2001. 주택가격결정요인의 경제적 가치 변화에 관한 정태적·동태적 연구. 국토계획 36권, 6호: 217-224.
Kang Chung-Ku and Jung and Chang-Mu. 2001. A static-dynamic study on the economic value change of housing price determinants. *Journal of Korea Planning Association* 36, no.6: 217-224.
6. 강현도, 고승욱, 이승일. 2023. 서울시 공공임대주택 내 주거급여 수급가구의 주거비 부담 영향요인 분석: 객관적 부담과 주관적 부담 간 비교를 중심으로. 국토계획 58권, 3호: 102-116.
Kang Hyundo, Go Seungwook and Lee Seungil. 2023. Analysis on influencing factors of the housing cost burden for households receiving housing benefits in public rental housing in Seoul: Focusing on comparing the objective and subjective burdens. *Journal of Korea Planning Association* 58, no.3: 102-116.
7. 국가데이터처. 2023. 1인당 주거면적. <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4257> (2025년 11월 9일 검색)
Statistics Korea. 2023, Housing space per person. <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4257> (accessed November 9, 2025)
8. _____. 2025. 한국의 SDG 이행보고서. 대전: 국가데이터처.
Statistics Korea. 2025. Korea's SDG Implementation

- Report. Daejeon.: Statistics Korea.
9. 국토교통부. 2021. 2021 주거급여 사업안내. 세종: 국토교통부. Ministry of Land, Infrastructure and Transport. 2021. 2021 Housing Benefit Project Guide. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
10. _____. 2022a. 2022 주거실태조사. 세종: 국토교통부. _____. 2022a. 2022 Korean Housing Survey. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
11. _____. 2022b. 2022년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준 고시. 세종: 국토교통부. _____. 2022b. Public Notice on the Eligibility Criteria and Minimum Guarantee Level for Housing Benefit 2022. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
12. 권건우, 진창하. 2016. 생애주기별 가구의 주거비 부담 결정 요인에 관한 연구. 주택연구 24권, 3호: 49-69. Kwon Geon-woo and Jin Chang-ha. 2016. A study on the determinants of housing expenditure burden considering family life cycle. *Housing Studies* 24, no.3: 49-69.
13. 김민정, 조민효. 2018 주거복지정책의 주거비부담 및 주거 만족도 효과성 분석. 정책분석평가학회보 28권, 3호: 107-138. Kim, Min-jung and Cho Min-Hyo. 2018. Evaluating the effects of housing welfare policy. *Korean Journal of Policy Analysis and Evaluation* 28, no.3: 107-138.
14. 김새힘. 2023. 주거지원프로그램이 가구특성별 임차가구의 주거비부담과 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구. 한양대학교 도시대학원 박사학위논문. Kim Saehim. 2023. *A study on the effects of housing support programs on housing cost burden and residential satisfaction of rental households by household characteristics*. Ph.D. diss., Hanyang University.
15. 김은지, 정수영. 2023. 청년과 노년 가구의 주거 불안정 유형별 수준의 차이와 영향요인: 2010, 2020년 주거실태조사 비교를 중심으로. 도시행정학보 36권, 3호: 61-87. Kim EunJi and Jung Suyoung. 2023. Differences in the level of housing instability between young and elderly and determinants: Focusing on the comparison of the 2010 and 2020 Korea Housing Survey. *Journal of the Korean Urban Management Association* 36, no.3: 61-87.
16. 김준형. 2019. RIR은 국내 임차가구의 주거비부담을 측정할 수 있는가?. 국토계획 54권, 4호: 94-108. Kim Jun-Hyung. 2019. Can the RIR measure the housing affordability among Korean renters?. *Journal of Korea Planning Association* 54, no.4: 94-108.
17. 김혜승, 김태환. 2008. 최저주거기준과 최저주거비부담을 고려한 주거복지정책 소요추정. 국토연구 59권: 223-245. Kim Hye-Seung and Kim Tae-Hwan. 2008. Housing welfare policy based on minimum housing standards and affordability. *The Korea Spatial Planning Review* 59: 223-245.
18. 남수정, 황혜선. 2017. 여성 가구주 가계의 다차원 빈곤: 남성 가구주 가계와의 비교를 중심으로. 소비자학연구 28권 1호: 59-75. Nam Su-Jung and Hwang Hyesun. 2017. The multidimensional poverty of female-headed households : Focused on comparing with male-headed households. *Journal of Consumer Studies* 28, no.1: 59-75.
19. 노승철, 이희연. 2009. 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구-저소득층을 대상으로 하여-. 한국경제지리학회지 12권, 4호: 507-520. Noh Seung Chul and Lee Hee Yeon. 2009. An analysis of the changes in the housing instability by the residential mobility of low-income households. *Journal of the Economic Geographical Society of Korea* 12, no.4: 507-520.
20. 박경준, 이성우. 2015. 다층모형을 활용한 수도권 거주자의 주거비 결정요인 분석. 국토연구 87권: 33-48. Park Kyungjun and Lee Seongwoo. 2015. Determinants of housing expenditure in Seoul metropolitan area, 2006~2014: Application of multi-level model. *The Korea Spatial Planning Review* 87: 33-48.
21. 박서연, 전희정. 2019. 주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석-공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교연구-. 국토계획 54권, 3호: 27-48. Park Seoyeon and Jun Hee-Jung. 2019. Determinants of housing-cost burden among subsidized households - A comparative study between public housing residents and housing choice voucher recipients -. *Journal of Korea Planning Association* 54, no.3: 27-48.
22. 박정민, 허용창, 오옥찬, 윤수경. 2015. 주거빈곤이 건강에 미치는 영향에 관한 종단연구. 한국사회복지학 67권, 2호: 137-159. Park Jungmin, Heo Yongchang, Oh Ukchan and Yoon Sookyung. 2015. Changes in physical and mental health as a function of substandard housing conditions and unaffordable housing. *Korean Journal of Social Welfare* 67, no.2: 137-159.

23. 서안나, 김재익. 2019. 주거비 과부담 임차가구의 특성과 이질성에 관한 연구. 주택도시금융연구 4권, 2호: 159-178.
Seo Anna and Kim Jae-Ik. 2019. The characteristics and differences of households under excessive housing cost burden. *Journal of Housing and Urban Finance* 4, no.2: 159-178.
24. 서울경제. 2019. “공공임대주택 8가구 중 1가구 임대료 체납…총 328억 연체”. 9월 24일, <https://www.sedaily.com/NewsView/1VODCTXVL5> (2025년 3월 22일 검색). *Seoul Economic Daily*. 2019. “One out of eight public rental housing households is in arrears on rent… total overdue amount reaches 32.8 billion KRW”. September 24, <https://www.sedaily.com/NewsView/1VODCTXVL5> (accessed March 22, 2025)
25. 서종균. 2009. 장애인 자립생활을 위한 주거정책의 과제. 국토연구 61권: 81-102.
Seo Jong Gyun. 2009. The tasks of housing policy for the independent living of disabled people. *The Korea Spatial Planning Review* 61: 81-102.
26. 성진욱, 남진. 2016. 이항로짓모형을 이용한 가로주택정비 사업 찬반에 미치는 영향요인에 관한 연구. 부동산학보 65: 161-175.
Sung Jin Uk and Nam Jin. 2016. Analyzing on factors affecting of block-unit housing rearrangement projects in Seoul. *Korea Real Estate Academy Review* 65: 161-175.
27. 손희갑, 남궁미. 2018. 가구 생애주기별 주거만족도 영향 요인 분석: 2016년도 주거실태조사를 중심으로. 한국지역 개발학회지 30권, 1호: 169-196.
Son Heejoo and Namgung Mi. 2018. An analysis on factors affecting residential satisfaction by household's life-cycle. *Journal of The Korean Regional Development Association* 30, no.1: 169-196.
28. 신동갑, 장희순. 2021. 서울시 공공임대주택 입주민의 주거비 부담에 미치는 영향요인 연구. 주택도시연구 11권, 1호: 1-22.
Shin Tong-Kab and Jang Hee-Soon. 2021. Influencing factors on the housing cost of public housing in Seoul. *SH Urban Research & Insight* 11, no.1: 1-22.
29. 양세화, 오찬옥, 양세정. 1999. 가계특성과 주거비지출: 근로자가계 분석. 한국주거학회논문집 10권, 2호: 235-245.
Yang Sehwa, Oh Chanohk and Yang Sejeoung. 1999. The effects of household characteristics on housing expenditure. *Journal of the Korean Housing Association* 10, no.2: 235-245.
30. 우호성, 구자훈. 2023. 부모의 사회경제적 배경이 자녀의 첫 주택 구입 기간 및 가격에 미치는 영향. 주택연구 31권, 4호: 131-157.
Woo Ho-Sung and Koo Ja-Hoon. 2023. How parental socioeconomic status influences the time and price to child's first homeownership. *Housing Studies Review* 31, no.4: 131-157.
31. 이만우, 김영수. 2013. 복지사업의 ‘중복’ 및 ‘편중’ 현황과 과제. 서울: 국회입법조사처.
Lee Manwoo and Kim Youngsoo. 2013. *Current Status and Challenges of 'Overlapping' and 'Concentration' in Welfare Programs*. Seoul: National Assembly Research Service.
32. 이민호. 2008. 중소기업 정책자금 중복 지원의 효과성 분석: 기업의 재무적 성과를 중심으로. 한국행정학보 42권, 2호: 401-428.
Lee Minho. 2008. Effectiveness analysis of overlapped government loan programs for small business: Focused on the financial improvement of business. *Korean Public Administration Review* 42, no.2: 401-428.
33. 이정혜, 박희중. 2022. 청년 가구주의 공공임대주택 입주의향 요인에 관한 연구. 주택연구 30권, 4호: 31-55.
Lee Jung-Hye and Kwag Hee-Jong. 2022. A study on factors influencing move-in of youth householders into public rental housing. *Housing Studies Review* 30, no.4: 31-55.
34. 이정희, 김호철. 2025. 주거급여 수급 가구의 주거 수준 향상에 관한 연구. 도시행정학보 38권, 1호: 151-172.
Lee Jung Hee and Kim Ho Cheol. 2025. A study on improving the housing standards of households receiving housing benefits. *Journal of the Korean Urban Management Association* 38, no.1: 151-172.
35. 임세희. 2016. 주거비 과부담 결정요인. 한국사회복지학 68권 3호: 29-50.
Lim Se Hee. 2016. The determinants of housing affordability. *Korean Journal of Social Welfare* 68, no.3: 29-50.
36. 정희수, 권혁일. 2004. 생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구. 주택연구 12권, 1호: 5-25.
Chung Hee Soo and Kwon Hyuk Il. 2004. A study of family life cycle and housing consumption. *Housing Studies Review* 12, no.1: 5-25.
37. 진미윤. 2016. 주거급여제도 평가: 선정기준, 급여 수준과 전달체계. 보건복지포럼 241권: 43-63.

- Jin Meeyoun. 2016. An assessment of the revised housing benefit program: Eligibility, payment and delivery. *Health and Welfare Policy Forum* 241: 43-63.
38. 채승진, 진장익. 2024. 객관적 주거비 부담지수는 공공임대주택 거주자의 주관적 주거비 부담을 설명할 수 있는가? 국토계획 59권, 6호: 141-158.
Chae Seungjin and Jin Jangik. 2024. Can objective housing cost burden explain subjective housing cost burden of people living in a public housing?. *Journal of Korea Planning Association* 59, no.6: 141-158.
39. 최열, 김상현, 이재송. 2014. 로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비부담능력 결정요인 분석. 부동산학보 59권: 45-58.
Choi Yeol, Kim Sang Hyun and Lee Jae Song. 2014. A study on housing affordability for rental residents employing logit models -In case of Busan metropolitan city-. *Korea Real Estate Academy Review* 59: 45-58.
40. 최윤희, 송아영. 2025. 월세에 거주하는 1인 가구의 주거비 부담에 관한 연구-성별 상호작용 효과의 연령대별 분석. 한국 사회복지학 77권, 1호: 63-88.
Choi Yoon Hee and Song Ahyoung. 2025. How renting alone affects housing cost burden - Testing the moderating effect of gender by age group -. *Korean Journal of Social Welfare* 77, no.1: 63-88.
41. 최은희, 이종권, 김수진. 2011. 국민임대주택 입주에 따른 주거개선효과: 주거비 부담 수준 비교를 중심으로. 주택연구 19권, 3호: 123-147.
Choi Eun-Hee, Lee Jong-Kwon and Kim Soo-Jin. 2011. Analysis on effect of housing expenditure reduction in national rental housing. *Housing Studies Review* 19, no.3: 123-147.
42. 최정미, 김경희, 임미화. 2024. 수도권 고령가구의 주거이동 선택에 대한 연구: 거주기간을 중심으로. 토지주택연구 15권, 4호: 43-57.
Choi chongmi, Kim Kyounghee and Lim Mihwa. 2024. Residential mobility choices of elderly households in the Seoul metropolitan area : An analysis of the length of residence. *Land and Housing Review* 15, no.4: 43-57.
43. 하성규, 서종녀. 2006. 공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구. 주택연구 14권, 3호: 159-181.
Ha, Seong-Kyu and Seo Jong Nyeo. 2006. Public Rental Housing and Social Exclusion. *Housing Studies Review* 14, no.3: 159-181.
44. 홍철, 박인권. 2021. '맞춤형' 주거급여 제도가 임차가구의 주거비 부담에 미치는 효과: 성향점수매칭-동적 패널 (PSM-DPD) 결합모형을 이용한 분석. 국토계획 56권, 2호: 22-36.
Hong Zhe and Park In Kwon. 2021. The effects of the revised housing allowance system on housing cost burden of rented households: An analysis using propensity score matching techniques combined with a dynamic panel data model. *Journal of Korea Planning Association* 56, no.2: 22-36.
45. Acolin, A. and Reina, V. 2022. Housing cost burden and life satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment* 37, no.4: 1789-1815.
46. Cook, C. C., Bruin, M. J. and Winter, M. 1994. Housing cost burden among female heads of housing. *Housing and Society* 21, no.2: 16-31.
47. Galster, George. 1997. Comparing demand-side and supply-side housing policies: Submarket and spatial perspectives. *Housing Studies* 12, no.4: 561-577
48. Gold, Sarah. 2020. Does public housing reduce housing cost burden among low-income families with children?. *Journal of Children and Poverty* 26, no.1: 1-21.
49. Hancock, K. E. 1993. 'Can pay? Won't pay?' or economic principles of 'Affordability'. *Urban Studies* 30, no.1: 127-145.
50. Howlett, Michael. 2009. Governance modes, policy regimes and operational plans: A multi-level nested model of policy instrument choice and policy design. *Policy Sciences* 42: 73-89.
51. Howlett, M. and Del Rio, P. 2015. The parameters of policy portfolios: Verticality and horizontality in design spaces and their consequences for policy mix formulation. *Environment and Planning C: Government and Policy* 33, no.5: 1233-1245.
52. Hulchanski, J. D. 1995. The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies* 10, no.4: 471-491.
53. Kutty, N. K. 2005. A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. *Housing Policy Debate* 16, no.1: 113-142.
54. Mei, Ciqi. 2020. Policy style, consistency and the effectiveness of the policy mix in China's fight against COVID-19. *Policy and Society* 39, no.3: 309-325.

55. Mimura, Yoko. 2008. Housing cost burden, poverty status, and economic hardship among low-income families. *Journal of Family and Economic Issues* 29: 152-165.
56. McConnell, E. D. 2013. Who has housing affordability problems? Disparities in housing cost burden by race, nativity and legal status in Los Angeles. *Race and social problems* 5, no.3: 173-190.
57. Newman, M. E. J. 2008. The mathematics of networks. *The New Palgrave Encyclopedia of Economics* 2: 1-12.
58. Peters, B. G. 1998. Managing horizontal government. *Public Administration* 76, no.2: 295-311.
59. Ressler, S. N. 2022. *Federal subsidy overlap in affordable rental housing in the United States*. Master's diss., University of Washington.
60. Rhodes, R. A. W. 1994. The hollowing out of the state: The changing nature of the public service in Britain. *Political Quarterly* 65, no.2: 138-151.
61. Richter, F. G. B., Barkley, B. and Higgins, A. 2019. Do low-income rental housing programmes complement each other? Evidence from Ohio. *International Journal of Housing Policy* 19, no.1: 17-45.
62. Shamsuddin, S. and Campbell, C. 2022. Housing cost burden, material hardship, and well-being. *Housing Policy Debate* 32, no.3: 413-432.
63. Stone, M. E. 2006. What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate* 17, no.1: 151-184.
64. Thaning, Max. 2021. Resource specificity in intergenerational inequality: The case of education, occupation, and income. *Research in Social Stratification and Mobility* 75: 100644.

-
- 논문 접수일: 2025. 7. 27.
 - 심사 시작일: 2025. 10. 16.
 - 심사 완료일: 2025. 11. 18.

요약

공공임대주택과 주거급여는 수급 방식에는 차이가 있지만, 주거비 부담 완화를 목표로 하는 상호보완적 성격을 갖는다. 그러나 기존 연구들은 공공임대주택과 주거급여, 두 정책 중 무엇이 더 효과적인지에 대한 이분법적으로만 접근해왔다. 본 연구는 주거복지정책의 중첩 수혜에 주목하여, 연령대에 따른 주거비 부담 및 과부담 수준을 비교하였다. 분석 결과, 공공임대주택 거주는 모든 연령층에서 주거비 부담 완화에 유의미한 효과가 나타났으며, 특히 청년층에서 더욱 강하게 나타났다. 주거급여 단독 수급은 모든 연령층에서 통계적으로 유의한 효과를 보이지 않았다. 반면 중첩 수혜는 중장년층과 노년층에서 주거비 부담 완화에 유의미한 효과가 있었으며, 특히 주거비 과부담에 대해서는 모든 연령층에서 더욱 효과적으로 나타났다. 향후 주거복지정책은 생애주기 단계와 주거비 부담 수준에 따라 차등적인 지원을 통해 정책의 효율성과 형평성을 동시에 강화할 수 있는 방안이 필요하다.

- **주제어:** 저소득 임차가구, 중첩 수혜, 공공임대주택, 주거급여, 주거비 부담