

## 주거비 과부담 임차가구의 특성과 이질성에 관한 연구

서안나\*, 김재익\*\*

### <요약>

본 연구는 과도한 주거비 부담으로 주거불안 상태에 놓인 임차가구들의 특성을 파악함으로써 이들에게 효과적이고 적절한 정책방향을 도출하는데 기초정보를 제공하는 것을 주된 목적으로 한다.

2016년 주거실태조사 자료를 기반으로 임차가구를 추출하여 그들의 주거비부담 수준을 국제적 기준에 입각하여 30% 이하, 30%~50%, 50% 이상 등 세 범주로 분류하고 이항로짓모형을 이용하여 그들의 특성을 상호 비교분석하였다. 분석결과 일반가구와 주거비 과부담계층의 차이가 컸으며, 또 주거비가 과도한 가구와 심각한 가구의 차이도 생애주기, 주택유형, 용자유무 등의 측면에서 적지 않은 것으로 나타났다. 이러한 차이는 주거안정을 위한 주택정책이 대상에 따라 차별적으로 적용되어야만 함을 시사한다.

주제어: 주거비, 부담가능성, 비율법, 이항로짓모형, 주거실태조사

\* (주저자) 계명대학교 강사, san342211@gmail.com

\*\* (교신저자) 계명대학교 도시계획학과 교수, kji@kmu.ac.kr

## I. 서론

주택가격이 상승하면 부의 증대효과(wealth effects)로 인하여 유주택자의 자산가치를 높이는 반면 무주택자의 구매능력을 저하시켜 빈부격차를 확대시킨다. 이것은 특히 도시지역에서 두드러지게 나타나며 높아진 주택가격과 임대료는 무주택자의 주거비부담을 가중시켜 사회적 갈등을 초래하는 요인이 되기도 한다. 주택가격이 낮아져도 반드시 주거문제가 완화되는 것은 아니다. 미국의 경우 2008년의 주택가격의 급락은 심각한 경제위기를 초래했으며, 이 와중에서도 중위소득의 30% 미만의 소득수준에 해당하는 극빈층 가구수는 크게 증가한 것으로 알려지고 있다(Lens, 2018). 경제위기는 주택시장의 금융대란에 의한 것이지만 실직과 소비감소로 소득도 크게 위협받았기 때문이다. 내집을 가지고 있다고 해서 주거빈곤에서 벗어나는 것은 아니다. Stone(2004)에 의하면 미국의 경우 자가소유자들의 1/4이 주거빈곤(shelter poverty) 상태에 있다. 또 주거빈곤은 인종별 차이가 크게 나타나는데 유색인종 1인가구의 주거빈곤이 백인 1인가구보다 25% 정도 높은 것으로 나타난다. 주택소유의 여부를 떠나 가구들이 주거비를 지출하는 것은 그들이 실제로 지불능력이 있어 지불한다기보다 지불하지 않을 수 없어서 지불하는 경우도 있을 것이다. 주거비를 지불능력 이상으로 부담해야 되는 가구는 다른 생활용품 및 서비스 지출에 어려움을 겪을 수 밖에 없다.

우리나라는 2015년 주택법을 개정한 주거기본법을 시행하면서 “물리적·사회적 위험에서 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”를 명시한 주거권 개념을 도입하는 등 주거복지의 향상을 위한 법적기준을 강화한 바 있다. 과도한 주거비 부담은 안정적인 주거생활을 위협할 수 밖에 없다.

모든 나라에서 주거비 부담은 사회적 이슈이며, 우리나라도 주택가격과 전세가격이 주기적으로 급등할 때마다 주거비 부담이 사회적 과제가 되고 있다. 주택시장 안정을 위한 분양권 전매제한, 다주택자에 대한 분양제한, 보유세(종합부동산세 및 재산세) 강화, 주택금융 제한 등 각종

주택소유자에 대한 대책이 실시되고 있으나, 무주택 세입자들은 내집 마련이 더욱 어려워진 여건 속에서 높은 주거비로 말미암아 안정된 주거생활이 위협받고 있다.

주거비 부담특성을 생애주기별로 구분하여 보면 특히 노령인구의 증가, 1-2인가구 위주의 가구구성 재편, 청년층의 주거난 등의 주거문제들이 두드러진 사회적 이슈가 되고 있다(권건우·진창하, 2016). 노령인구 중 상당수는 재산은 있으나 생계를 유지할 소득이 없거나 부족한 경우가 많고, 청년들은 노동시장의 양극화 속에서 미취업 상태 또는 불완전 취업 상태하에서 주로 월세로 고시텔이나 원룸 등 열악한 주거지에 거주하면서 과도한 주거비 부담으로 고통을 받고 있다.

최저주거기준 이하의 주거빈곤가구는 경제성장 및 불량주거지 개발 등으로 감소하는 추세를 보이고 있다. 그러나 세입자들 중에는 과도한 주거비로 인하여 주거불안 상태에 놓인 가구가 적지 않은 현실이다. 외국의 경우는 나라마다 차이는 있지만 소득대비 주거비가 25~30% 이상이면 주거비 부담이 지나치다는 판단을 하고 이에 정책적으로 대응하고 있다. 우리나라는 주거급여제도를 비롯한 다양한 저소득층 지원정책을 실시하고 있지만, 과도한 주거비 부담가구가 얼마나 있으며, 또 그들의 특성이 무엇인지 규명한 연구는 많지 않다. 특히 후기 포디즘의 관점에서 볼 때 지나친 주거비로 고통받는 가구들이 모두 동질의 가구가 아니기 때문에 가구특성에 따라 주거비 부담수준의 차이가 클 수 있다. 이러한 차이는 보다 세심한 정책적 관심을 필요로 할 것이다. 또한 물리적 기준의 주거빈곤가구와 소득대비 주거비 등 사회경제적 기준의 주거비 과부담가구는 그 근본원인이 유사점도 있지만 상이한 점도 많기 때문에 대응방안도 당연히 달라야 할 것이다. 본 연구는 특정지역의 사례연구에서 벗어나 전국의 임차가구를 대상으로 분석함으로써 지역별 차이를 규명하고자 하며, 주거비 부담이 큰 임차가구를 동질집단으로 간주하지 않고 집단내 이질성을 규명을 규명하는 차별성이 있다.

본 연구는 이러한 인식하에서 과도한 주거비부담으로 주거불안 상태에 있는 가구들은 과연 어떠한 사회·경제적 특성을 가지고 있으며, 또 그들

의 차이점을 파악함으로써, 보다 효율적인 주거복지정책의 수립 및 집행에 기여하고자 한다.

## II. 선행연구

주거수준을 나타내는 지표는 다양하다(Bogdon and Can, 1997; Bramley, 2012). 주거수준은 적절한 주거를 기준으로 먼저 주거의 물리적 조건이 제 기능을 하는가에 초점을 둔 기능적 요소와 적절한 주거를 주어진 소득으로 지불하고도 다른 지출을 할 수 있는가에 초점을 둔 경제적 요소로 구분된다. 기능적 요소는 물리적 조건에 따라 결정되고 우리나라에도 국가가 정한 주택규모(방수), 시설, 성능 및 환경 등의 기준에 입각한 최저주거기준이 존재하고 이에 기반하여 주거빈곤가구의 특성을 파악한 연구들이 다수 있다(서안나 외 2인, 2016). 기능적 요소는 소득수준을 고려하지 않고 또 주거비 부담정도와의 직접적인 연관이 없다. 따라서 주거지표의 핵심은 적절한 주거를 위해 비용을 지불할 수 있는 수준인가? 즉 부담가능성(affordability)으로 귀착된다.

주거비 부담능력은 우리 사회의 불평등과 불안의 핵심이기도 하다. 고소득자들은 자신의 소득에서 상당부분의 주거비를 지출해도 별 어려움이 없다. “지불능력 이상의 과도한 주거비”란 결국 절대적 비율보다는 “한정된 소득에 과도한 주거비용”이란 의미인 것이다.

부담가능성을 측정하는 지표는 크게 잔여소득접근법(residual income approach)과 비율접근법(ratio approach)으로 구분된다. 잔여소득접근법은 가구가 주거비로 지불하고 남은 소득으로 생계비를 조달할 수 있는가를 평가하는 방법이다. 역으로 표현하면 생계비를 지불하고 난 뒤, 남은 소득은 적절한 주거 소비를 위한 비용(또는 현재의 주거비)을 지불할 수 있는가를 평가할 수도 있다(진미윤, 2000). 비율접근법은 여러 가지가 있으나 그 중 주거비 부담과 관련하여 가장 많이 사용되는 척도는 RIR(Rent to Income Ratio; 월평균 총소득대비 주거비 비중)이다. 소득

대비 임대료 비율이란 대출없이 소득만을 이용한 임대능력을 의미하며, ‘중위 임대가격/중위소득’으로 계산된다.

비율접근법에 따른 부담가능성은 나라마다 약간의 차이를 보인다. 미국 주택도시개발부(HUD: Department of Housing and Development)는 소득대비 주거비(RIR)를 30% 이하를 지출하면 별 문제가 없으며, 30% 이상 지출하는 경우 ‘과도한 주거비 부담(excess cost burden)’, 50% 이상 지출하는 경우 ‘심각한 주거비 부담(severe cost burden)’ 등 3단계로 정의하고 있다. 미국은 소득의 30% 이상을 주거비로 지출하면 주거비 부담이 과중하다고 판단하여 그 차액에 대해 바우처 등 다양한 방법으로 보조금을 지급한다. 캐나다에서도 주거비가 소득의 30%를 넘으면 부담가능성(affordability)을 저해하는 것으로 규정하고 있으며(Hulchanski and Shapcott, 2004), 영국과 스위스는 25%, 호주는 25~30%를 저소득층을 위한 주택정책의 기준으로 삼고 있다. 유럽각국의 주거수당을 비교분석한 기존 연구에 의하면 가구소득 중 임대료 부담 적정비율은 소득의 15~30% 범위이다. 한편 OECD가 제시하는 적정 RIR은 20% 수준이다.

RIR지표도 여러 연구에서 지적된 바와 같이 문제점이 없는 것은 아니다. 예컨대 미국의 경우 소득대비 주거비 30%를 기준으로 한 정부의 지원정책은 저소득층들의 주거비 부담완화로 이어지기도 하지만, 이전보다 더 나은 주거지로 이전토록 만드는 효과도 많은 것으로 조사된다. 이 효과로 인하여 정부의 저소득층 주거정책은 비효율적이라는 비판을 받기도 한다(Beiri and Dawkins, 2019). 이 효과는 도시개발이 도심재생의 형태로 진행되면서 도심내 주거환경 개선효과는 있으나 한편으로는 도심내 저렴한 주택의 소멸되는 문제를 초래하는 것과도 유사하다. 본 연구는 이같은 비율법의 부작용을 인식하면서 가용자료와 분석의 가능성이라는 현실적 문제를 고려하여 비율법을 채택하였다.<sup>1)</sup>

RIR은 임대료 외에 주거비 항목을 포함해야 한다.<sup>2)</sup> 더구나 우리나라

1) RIR지표의 문제점에 관한 구체적 논의는 Stone(2004), Thalmann (2003), Bieri and Dawkins (2019) 등의 논문을 참조 바람.

2) 주거비는 월임대료와 주거관리비의 합계이다. 이때 주거관리비는 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선·유지비, 일반관리비, 화재보험료 등(단, 임대료 및 보일러 교체와 같은 일상적이지 않은 주택수선·유지비는 제외)을 포함한다.

의 경우, 보증금을 비용으로 환산하는 문제가 있는데 이것은 어떻게 환산하느냐에 따라 주거비 부담 정도가 크게 달라진다. 본 연구에서는 전세보증금을 월세로 전환할 때 한국감정원의 발표한 2016년 4월 기준인 전월세전환율 6.8%를 적용하였다. 관점에 따라 과도한 비율일 수 있으나, 다른 객관적 타당성을 가진 전월세전환율을 입증하기 어려워 공식기관의 기준을 활용하였다.

국내에서도 주거비 부담능력에 관한 연구는 활발한 편이다. 김혜승과 김태환(2008)은 가구규모에 따라 설정된 최저생계비를 기준으로 주거복지정책 수혜대상자를 파악하고자 하였다. 그들은 주거비를 계산함에 있어 임대료뿐 아니라 주거관리비를 모두 포함하였으며 과도한 주거비 부담 기준을 소득의 20~30%로 규정한 바 있다. 주거비 부담 혹은 지불능력의 문제는 주로 저소득층의 문제로 인식되며, 특히 무주택 세입가구의 문제로 요약된다(김혜승·홍형욱, 2003; Cai and Lu, 2015). 저소득층의 주거안정을 위해서는 먼저 부담가능한 주택이 충분해야 한다. 많은 연구들이 지적하는 바와 같이 시장기능은 이를 해소하지 못하기 때문에 정부는 주택정책을 통하여 적절하면서도 부담가능한 임대주택을 다양한 형태로 공급할 필요가 있는 것이다. 권건우와 진창하(2016)는 한국복지패널조사 자료를 기반으로 슈바베지수와 RIR지표를 분석한 결과 생애주기별 주거비 부담 결정요인이 다름을 강조하면서, 주거정책도 생애주기별 특성에 맞추어야 한다고 주장하였다. 진미윤(2000)은 주거비 부담수준을 주택점유형태별로 분석한 결과 자가가가가 가장 낮고 월세가구(보증부 월세와 일부월세)가 가장 높아 월세가구의 주거비 부담이 가장 심한 것으로 파악하였다. 이를 기초로 우리나라의 주거비 지불능력 문제는 저소득층뿐 아니라 중산층의 문제로 확대되고 있다고 지적한 바 있다.

한편, 최열 외 2인(2014)은 2010년 주거실태조사 자료를 활용하여 부산시 거주 임차가구를 대상으로 주거비부담능력을 판단하는 지표로서 본 연구와 유사하게 RIR 30%와 RIR 50% 이상으로 렌트푸어를 구분하여 그들의 특성을 분석한 바 있다. 그들의 연구는 렌트푸어(rent poor)의 특성을 이분법적으로 구분한 독창성이 있으나 그룹간의 차이를 구체적으로

분석하지 못한 아쉬움이 있다. 또한 분석대상을 부산시 거주가구에 한정함으로써 지역간의 차이를 규명할 수 없는 한계가 있었다. 이에 본 연구는 2016년도의 주거실태조사자료를 활용하여 전국의 임차가구를 대상으로 과도한 주거비 부담가구와 심각한 주거비 부담가구를 구분하여 상호 비교함으로써 그들의 차이를 규명하고자 한다.

### Ⅲ. 자료 및 접근방법

#### 1. 자료

본 연구는 2016년도 주거실태조사 자료를 활용하였다. 자가가구 중에도 주택금융비용 등으로 주거비 부담이 없다고는 단정할 수 없다. 그러나 자가소유는 그 자체로서 주거안정성 지표로서 활용되고 있으며, 자가거주자의 점유비용을 정의하고 측정하기 어려운 것이 사실이다 (Thalmann, 2003), 또 주거비 지불능력에 초점을 둔 연구들이 주로 임차가구만을 대상으로 하므로(Bunting et al., 2004) 본 연구에서도 분석의 대상을 임차가구로 한정한다. 분석대상을 특정지역에 한정하지 않고 조사대상인 총 20,133개 가구 중 임차가구 7,767가구를 선정하였으며 이중 무응답 65개를 제외하여 7,702가구를 분석대상으로 하였다.

#### 2. 모형

본 연구는 전반적 주거실태를 파악하기 위하여 먼저 엑셀을 활용하여 기초통계분석을 실시하였다. 주거비 부담의 특성은 SAS를 활용하여 이항로짓모형으로 추정하였다. 이를 기초로 전국을 대상으로 수도권과 비수도권, 광역시와 도지역 등 지역별 주거비 부담의 차이를 파악하고자 하였다.

로짓모형은 효용이론과 이산형 선택이론에 근거하는데 주거비 과부담

가구와 일반가구의 차이를 각 가구들의 속성들의 관계를 <식 1>과 같이 선형결합으로 나타낸다.

$$u = \alpha + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij} \quad \text{<식 1>}$$

여기서  $\alpha$ 는 상수,  $\beta_j$ 는 추정할 계수이며  $X_{ij}$ 는 주거비 과부담가구를 설명하는 변수이다. <식 1>을 기초로 주거비과부담가구와 일반가구는 확률적 차이는 다음의 <식 2>와 같이 표현할 수 있다.

$$P_i = \frac{e^u}{(1 + e^u)} \quad \text{<식 2>}$$

여기서  $P_i$ 는 일반가구인  $i$  번째 가구가 주거비 과부담가구로 전환될 확률이다. 로짓함수는 이 선형회귀식을 바탕으로 <식 3>으로 표현된다.

$$\ln\left[\frac{P_i}{(1 - P_i)}\right] = \alpha + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij} \quad \text{<식 3>}$$

### 3. 변수

주거비 부담수준에 영향을 미치는 변수( $X_{ij}$ )는 소득, 주택점유형태, 주택유형, 생애주기 등을 비롯하여 다양하게 제시된다. 본 연구는 주거비 과부담가구의 특성을 파악하기 위하여 이 같은 변수들 이외에도 주택의 하위시장 특성을 반영하여 지역변수를 포함하고 가구주의 학력, 주거면적, 공공임대 여부, 용자유무 등 다양한 변수를 선정하였다. 주택점유형태는 임차가구만을 분석대상으로 하였으므로 변수에서 제외하였다. 생애주기를 반영하는 연령변수는 우리나라 평균 혼인연령인 35세를 기준으로 가구주의 나이가 35세 이하이면 청년층, 65세 이상이면 노년층, 그 중간

연령을 장년층으로 구분하고 장년층을 참고변수로 하였다. 학력은 초등학교졸업을 1로 부여하고 학력이 높아질수록 그 값을 높이 부여하였다. 독립변수 중 더미변수의 참고변수는 주택유형은 단독주택, 임대유형은 공공임대, 지역은 광역시이다.

종속변수는 일차적으로 주거비과분담의 기준이 되는 소득대비 주거비 비중 30% 이상 가구와 그 이하의 가구로 구분하였으며, 주거비 비중 30% 이상의 가구 중 심각한 주거비부담가구로 분류되는 50% 이상 가구와의 차이를 파악하기 위하여 50% 이상 가구 등 세 가지로 구분하였다.

#### IV. 주거비 과부담가구의 특성

##### 1. 지역별 주거비 부담 수준

우리나라의 임차가구의 주거비 부담실태를 RIR을 기준으로 3단계로 구분하여 시도별로 살펴보면 <표 1>과 같다. RIR 30% 이상으로 분류된 주거비 과부담가구의 비중은 전국적으로 44%에 이르며 대도시지역이 도 지역에 비해 높게 나타난다. 시도중 서울, 경기, 강원에서 높고 충남, 전남, 경남 등지에서 낮게 나타난다. 특히 서울은 RIR 중위값이 33.2%에 이르며, 심각한 주거비 부담수준인 RIR 50% 이상의 가구도 26.6%에 달한다. 경기도도 RIR 중위값이 29.2%나 되고 RIR 50% 이상의 가구가 21.5%로 높은 편이다. 이에 따라 수도권 평균은 인천시의 과부담가구 비중이 낮음에도 불구하고 23.1%에 이른다.

&lt;표 1&gt; 시도별 임차가구의 주거비 부담수준

시도	30% 미만		30%~50%		50% 이상		총합계
	개수	비중(%)	개수	비중(%)	개수	비중(%)	
서울	855	41.75	648	31.64	545	26.61	2,048
부산	320	64.52	117	23.59	59	11.90	496
대구	233	64.72	84	23.33	43	11.94	360
인천	271	67.58	84	20.95	46	11.47	401
광주	161	60.98	66	25.00	37	14.02	264
대전	195	56.03	86	24.71	67	19.25	348
울산	100	67.11	30	20.13	19	12.75	149
세종	108	60.67	34	19.10	36	20.22	178
경기	821	51.38	434	27.16	343	21.46	1,598
강원	102	45.74	54	24.22	67	30.04	223
충북	189	70.52	44	16.42	35	13.06	268
충남	271	75.91	45	12.61	41	11.48	357
전북	122	65.59	40	21.51	24	12.90	186
전남	130	73.03	22	12.36	26	14.61	178
경북	119	58.33	44	21.57	41	20.10	204
경남	214	74.05	53	18.34	22	7.61	289
제주	107	69.03	19	12.26	29	18.71	155
전국	4,318	56.06	1,904	24.72	1,480	19.22	7,702

주 1) 자료: 2016년 주거실태조사(2016년 4월 시행), 주거누리.

2) 전월세전환율: 6.8% 적용(한국감정원기준 2016년 4월 기준)

## 2. 주거비 과부담가구의 특성

앞서 설명한 바와 같이 일차적으로 주거비과분담의 기준이 되는 소득 대비 주거비 비중 30% 이상 가구와 그 이하의 가구를 대상으로 한 이항 로짓모형의 추정결과는 <표 2>에 수록하였다. 설명의 편의상 변수의 순서대로 그 결과를 간략하게 설명하면 다음과 같다.

먼저 주거비 과부담가구를 생애주기(나이)를 기준으로 그 특성을 살펴보면 참고변수인 장년층에 비해 청년층은 낮은 반면 노년층은 높게 나타난다. 결국 주거비 과부담가구는 노년층에서 가장 심각함을 알 수 있다.

그리고 가구주 성별로는 남성인 경우 여성에 비해 낮다. 가구주의 학력을 기준으로 본 주거비 과부담가구의 특성은 학력이 높을수록 높게 나타난다. 이것은 고학력자가 도시지역에서 높은 임대료를 지불하고 있기 때문으로 풀이된다.

주택유형별로 보면 참고변수를 단독주택으로 하였으므로, 아파트 거주가구가 단독주택 거주가구보다 주거비 과부담가구일 확률이 2.69배 높고, 비주거용건물 내 거주가구는 1.72배 높게 나타난다. 전자는 높은 임대료로 인하여, 후자는 낮은 소득에 의한 결과로 풀이된다. 같은 임차가구라도 참고변수인 공공임대주택거주가구에 비해 민간임대주택에 거주하는 가구는 주거비 과부담가구가 될 확률이 4.64배나 높아진다. 그만큼 공공임대주택의 임대료가 낮다는 의미인 동시에 민간임대주택의 임대료가 높음을 시사하는 것이기도 하다. 또한 공공임대주택공급의 당위성과 정책적 효과를 반영하기도 한다.

<표 2> 이항로짓모형 분석결과(종속변수: RIR 30% 이상가구=1, 기타=0)

변수명	내용	Estimate	Pr > ChiSq	Odds Ratio
Intercept		-1.5822	<.0001	
age_ty1	청년=1, 기타=0	-0.2380	0.0033	0.788
age_ty3	노년=1, 기타=0	1.1348	<.0001	<b>3.111</b>
gender	남자=1, 여자=0	-0.2558	<.0001	0.774
school	학력(1~4)	0.2275	<.0001	<b>1.255</b>
apt	아파트=1, 기타=0	0.9898	<.0001	<b>2.691</b>
dasedae	다세대=1, 기타=0	0.0654	0.5086	1.068
yeongup	비주거용=1, 기타=0	0.5452	<b>0.0483</b>	<b>1.725</b>
etc	주택이외=1, 기타=0	-0.0381	0.9296	0.963
area_per1	1인당주거면적(m <sup>2</sup> )	-2.47E-08	0.8313	1.000
income	가구소득(만원)	-0.0066	<.0001	0.993
rent_ty1	민간임대=1, 기타=0	1.5350	<.0001	<b>4.641</b>
rent_ty3	기타임대=1, 기타=0	-1.3662	<.0001	0.255
loan	대출있음=1, 없음=0	0.6615	<.0001	<b>1.938</b>
pressure	임차료부담=1, 없음=0	0.0276	0.6369	1.028

변수명	내용	Estimate	Pr > ChiSq	Odds Ratio
handicap	장애있음=1, 없음=0	-0.0323	0.7602	0.968
grant	기초생활수급=1, 아님=0	0.5908	<.0001	<b>1.805</b>
region_ty1	수도권=1, 기타=0	0.8653	<.0001	<b>2.376</b>
region_ty3	도지역=1, 기타=0	-0.1289	0.1126	0.879
Likelihood ratio		2490.2137(<.0001)		
Pseudo R-Square		0.2763		
Max-rescaled R-Square		0.3702		

그리고 대출금이 있는 가구가 없는 가구보다 주거비 과부담가구가 될 확률이 2배 정도 높다. 국민기초생활보장급여 수급가구가 일반가구에 비해 주거비 과부담가구가 될 확률이 1.8배 높다. 지역별로 구분했을 때, 지역별 분석에서 언급한 바와 같이 참고변수인 광역시에 비해 수도권이 2.5배정도 높은 반면 도지역은 오즈비가 0.88로 1보다 낮게 나타났다. 그러나 가구소득, 일인당주거면적, 임차료 부담감 여부, 장애인 여부 등은 오즈비가 1에 가까워 주거비 과부담가구가 될 확률에는 별 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

### 3. 주거비 과부담가구와 극심한 부담가구의 비교

<표 2>의 주거비 과부담가구 여부를 기준으로한 이분법적 특성비교에서 한 걸음 더 나아가 앞서 설명한 바와 같이 가구들을 RIR 30% 이하의 일반가구, ‘과도한 주거비 부담’상태인 RIR 30% 이상 가구, 그리고 ‘극심한 주거비 부담상태’인 RIR 50% 이상 가구 등 3단계로 구분하여 그들의 특성을 상호 비교하였다. 이러한 다항로짓모형을 추정하기 위하여 SAS의 PROC CATMOD 옵션을 활용하여 분석하였고 분석결과는 <표 3>에 표시되어 있다. 세 그룹의 가구별 특성 중 일반가구와 과도한 주거비 부담가구는 참고로 하면서, 나머지 두 그룹 간의 두드러진 특성을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 일반가구에 비해 RIR 50% 이상 가구를 비교하면, 노년층이 심

각한 과부담 상태에 놓일 확률이 장년층에 비해 4.5배나 높은 것으로 추정되었다. 첫째칸의 과도한 부담상태의 오즈비(odds ratio) 2.24보다 매우 높은 수준이다. 노인계층의 심각한 과부담 상태는 이미 고령화사회로 접어든 우리의 현실에서는 많은 시사점을 준다. 또한 청년층은 장년층에 비해 과도한 주거비부담(30%~50%)을 할 확률은 낮지만, 일단 과부담가구의 범주에 속하면 심각한 주거비 부담가구(50% 이상)가 될 확률이 1.5배 더 높게 나타난다. 이 사실은 35세 이하로 구분된 청년가구주도 미혼과 기혼, 취업과 미취업 등 그 속성의 차이가 크기 때문으로 풀이된다.

둘째, 앞의 로짓분석의 결과와 달리 성별과 학력의 차이는 오즈비가 각각 1.03, 1.08로 1에 가까워 큰 차이를 유발하지 않는 것을 알 수 있다.

셋째, 주택유형별로 보면 아파트 거주가구가 심각한 과부담 상태에 처할 확률이 단독주택의 경우보다 3.75배나 높는데 이는 RIR 30%~50% 사이에 있는 가구의 오즈비 2.34배보다 높다. 그만큼 상대적으로 임대료가 높은 아파트 거주가구가 RIR 50% 이상의 상태에 빠질 확률이 더 높다고 할 수 있다. 또한 주택이외의 거처에 거주하는 가구가 심각한 주거비 부담계층이 될 확률이 높게 나타난다.

넷째, 공공임대주택 거주가구에 비해 민간임대주택 거주가구가 RIR 30%~50%에 속할 확률은 3.25배, RIR 50% 이상에 속할 확률은 무려 9.8배에 이른다. 민간임대주택에 사는 가구 중 심각한 주거비 부담가구가 될 확률은 과도한 주거비 부담가구가 될 확률에 비해서도 3배 정도 높다. 그만큼 민간임대주택의 임대료가 높다는 사실과 아울러 공공임대주택의 공급확대 필요함을 시사하기도 한다.

다섯째, 대출이 있는 가구가 심각한 과부담상태에 놓일 확률이 과도한 주거비 부담가구가 될 확률보다 높고, 특히 기초생활수급 가구, 장애인 가구 등은 오히려 심각한 과부담 상태로 될 확률이 오히려 낮게 추정되는데 이는 공공임대주택 입주우선권, 주거급여 및 기타 지원 등 각종 사회의 공적부조의 효과로 추정된다.

마지막으로 지역변수 중 참고변수인 광역시와 비교할 때 수도권지역 거주가구가 RIR 30% 이상이 2배, RIR 50% 이상이 3.5배에 이르고, 특

히 RIR 30% 대비 RIR 50% 이상 가구가 될 확률은 1.76배나 높아진다. 그리고 도지역은 광역시보다 과도한 주거비 부담가구가 낮으나, RIR 50% 이상 가구의 오즈비는 일반가구에 비해 통계적 유의성이 없으면서 큰 차이(1.1배)가 없지만, RIR 30%와 비교하면 1.39배가 높다. 이것은 도 지역에는 과도한 주거비 부담가구보다 심각한 주거비 부담가구가 두드러짐을 알 수 있다.

이상과 같이 주거비 부담이 과도한 가구와 심각한 가구는 그 특성의 차이가 크게 나타난다. 이러한 사회경제적 특성의 차이는 주거복지 향상을 위한 정책수립에 유용한 정보를 제공한다.

<표 3> 로짓모형(CATMOD) 분석결과

Parameter	30% vs. 일반			50% vs. 일반			50% vs. 30%		
	Estimate	Pr > ChiSq	Odds Ratio	Estimate	Pr > ChiSq	Odds Ratio	Estimate	Pr > ChiSq	Odds Ratio
Intercept	-1.9365	<.0001	0.14	-2.8815	<.0001	0.06	-0.9450	<.0001	0.39
age_ty1 청년=1, 기타=0	-0.4027	<.0001	0.67	0.0053	0.9613	1.01	0.4080	0.0004	1.50
age_ty3 노년=1, 기타=0	0.8066	<.0001	2.24	1.5086	<.0001	4.52	0.7020	<.0001	2.02
gender 성별(남=1, 여=0)	-0.2427	0.0008	0.78	-0.2132	0.0100	0.81	0.0295	0.7213	1.03
school 학력(1~4)	0.2215	<.0001	1.25	0.2976	<.0001	1.35	0.0761	0.1360	1.08
apt 아파트=1, 기타=0	0.8500	<.0001	2.34	1.3221	<.0001	3.75	0.4721	<.0001	1.60
dasedae 다세대=1, 기타=0	0.0591	0.5932	1.06	0.0829	0.5398	1.09	0.0237	0.8656	1.02
yeongup 비주거용=1, 기타=0	0.6447	0.0267	1.91	0.3585	0.3827	1.43	-0.2862	0.4778	0.75
etc 주택이외=1, 기타=0	-0.2183	0.6755	0.80	0.0593	0.9089	1.06	0.2776	0.6170	1.32
area_per1 주거면적/1인(m <sup>2</sup> )	0.0000	0.9622	1.00	0.0000	0.5543	1.00	0.0000	0.4245	1.00
income 가구소득(만원)	-0.0047	<.0001	1.00	-0.0126	<.0001	0.99	-0.0080	<.0001	0.99
rent_ty1 민간임대=1, 기타=0	1.1783	<.0001	3.25	2.2827	<.0001	9.80	1.1044	<.0001	3.02
rent_ty3 기타임대=1, 기타=0	-1.3421	<.0001	0.26	-1.3301	<.0001	0.26	0.0120	0.9590	1.01
loan 대출있음=1, 없음=0	0.6052	<.0001	1.83	0.7992	<.0001	2.22	0.1940	0.1070	1.21
pressure 임차료부담=1, 없음=0	0.0683	0.2888	1.07	-0.0246	0.7541	0.98	-0.0929	0.2378	0.91
handicap 장애있음=1, 없음=0	-0.0023	0.9847	1.00	-0.0908	0.4943	0.91	-0.0885	0.4895	0.92
grant 기초생활수급=1, 아님=0	0.6234	<.0001	1.87	0.4682	0.0005	1.60	-0.1552	0.1980	0.86
region_ty1 수도권=1, 기타=0	0.6941	<.0001	2.00	1.2580	<.0001	3.52	0.5640	<.0001	1.76
region_ty3 도지역=1, 기타=0	-0.2378	0.0094	0.79	0.0920	0.4167	1.10	0.3298	0.0060	1.39

## V. 결론

최근 주거복지의 패러다임이 공급위주의 정책에서 수요자 위주의 맞춤형 주거지원정책으로 전환되고 있다. 특히, 주택법을 주거기본법으로 개정하여, 주거권조항을 설치하고 유도주거기준을 제시토록 하는 등 주거복지향상을 위한 제도적 장치를 마련한 바 있다. 주거복지 정책의 목표는 적절한 부담으로 적절한 주거 수준을 유지토록 하는 것이다. 이에 따라 수혜대상은 주거빈곤가구 혹은 주거비 부담이 심한 무주택 가구일 수밖에 없다. 이들의 특성을 파악하는 것은 효과적인 주거복지정책을 위한 전제조건이다. 이러한 의미에서 본 연구는 전국의 임차가구의 주거비 부담수준을 지역별로 구분하여 분석하였고, 특히 주거비 부담수준에 따라 가구를 구분하여 상호 비교함으로써 차별화된 주거복지정책 실행에 기여하고자 하였다.

본 연구는 소득대비 주거비 부담수준을 대표하는 RIR지표를 활용하여 과도한 주거비 부담가구(RIR 30~50%)와 심각한 주거비 부담가구(RIR 50% 이상)를 일반가구(RIR 30% 이하)와 구분하여 그들의 특성을 비교·분석하였다. 분석결과 연령별로는 노년가구, 주택유형별로는 아파트 세입가구, 임대유형별로는 민간임대주택 거주가구, 지역적으로는 수도권 세입가구의 주거비 부담이 큰 것으로 나타났다. 또한 RIR 30~50% 가구에 비하여 노년가구, 아파트 및 주택이외의 거처 거주가구, 민간임대주택 거주가구, 대출있는 가구, 수도권 거주가구 등이 RIR 50% 이상의 심각한 주거비 부담가구가 될 확률이 높았다.

본 연구는 자료의 한계와 분석방법상의 한계를 안고 있음을 부정할 수 없다. 자료의 한계는 주거실태조사의 표본수의 한계로써, 소단위의 공간 분석이 불가능하고, 특히 대도시내의 주거비 고부담가구의 집중분포지역과 그 특성을 분석할 수 없었다는 점이 아쉬움으로 남는다. 분석방법상으로도 자가가구도 소위 하우스 푸어로 분류될 수 있는 가구, 즉 주택구입에 따른 금융비용과 유지비용 등에 비해 낮은 소득을 고려하면 과도한 주거비 부담가구로 분류될 수 있으나 신뢰할만한 귀속 임대료의 추산방

법이 명확하지 않아 분석대상에서 제외한 한계가 있다. 이러한 한계에도 불구하고 본 연구는 과도하거나 심각한 수준의 주거비 부담으로 고통받는 가구들의 특성을 일반가구와 주거비 과부담가구, 심각한 주거비 부담가구를 구분하여 규명함으로써 주거복지 향상을 위한 정책의 주된 목표 집단이 누가 되어야 할 것인지 제시하고 있다.

논문접수일	2019.10.28.
논문심사일	2019.11.19.
게재확정일	2019.12.09.

## 참고문헌

- 권건우·진창하, 2016, “생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구”, **주택연구** 제24권 제3호, pp. 49-69.
- 김혜승·김태환, 2006, “최저주거기준과 최저주거비부담을 고려한 주거 복지정책 소요추정”, **국토연구** 제59권, pp. 223-245.
- 김혜승·홍형옥, 2003, “저소득층의 주거비지불능력을 고려한 주거비보조에 관한 연구”, **국토연구** 제39권, pp. 85-102.
- 서안나·여창환·김재익, 2016, , “최저주거기준 미달가구의 특성 및 지역적 차이에 관한 연구”, **주택연구** 제24권 제3호, pp. 27-47.
- 진미운, 2000, “지불능력을 고려한 주택의 소요계층 규명”, **주택연구** 제8권 제2호, pp. 21-46.
- 최열·김상현·이재송, 2014, “로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비 부담능력 결정요인 분석”, **부동산학보** 제59권, pp. 45-58.
- Bieri, David. S. and Cassy J. Dawkins, 2019, “Amenity, affordability, and housing vouchers,” **Journal of Regional Science**, pp. 56-82.
- Bogdon, Amy S., and Ayse Can, 1997, “Indicators of local housing affordability: Comparative and spatial approaches,” **Real Estate Economics** 25(1), pp. 43-801.
- Bramley, Glen, 2012, “Affordability, poverty and housing need: Triangulating measures and standards,” **Journal of Housing and the Built Environment** 27(2), pp. 133-151.
- Bunting, T., R. Alan Walks, and P. Filion, 2004, “The uneven geography of housing affordability stress in Canadian metropolitan areas”, **Housing Studies** 19(3), pp. 361-393.
- Cai, Wenjie and Xinhai Lu, 2015, “ Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study”, **Habitat International** 47, pp. 169-175.

- Hulchanski, J. David, and M. Shapcott, (Eds), 2004, “Options for a Canadian rental housing strategy”, **Toronto Centre for Urban and Community Studies**, University of Toronto.
- Lens, Michael C., 2018, “Extremely low-income households, housing affordability and the Great Recession,” **Urban Studies** 55(8), pp. 1615-1635.
- Stone, M. E., 2004, “Shelter poverty: The chronic crisis of housing affordability,” **New England Journal of Public Policy** 20(1), pp. 107-119.
- Stone, M. E., 2006, “What is housing affordability? The case for the residual income approach,” **Housing Policy Debate** 17(1), pp. 151-184.
- Thalmann, P., 2003, “House poor or simply poor?” **Journal of Housing Economics** 12, pp. 291-317.

# The Characteristics and Differences of Households under Excessive Housing Cost Burden

Anna Seo\*, Jae Ik Kim\*\*

## <Abstract>

Large portion of households suffer from unstable housing conditions due to high burden of housing costs. The socio-economic characteristics of the households should be identified for the implementation of the effective policy alternatives.

This research is designed to analyze the current status of households under excessive and severe housing cost burden compared to other households using binary logit model. There are two important findings derived from this study. First, housing affordability problems are severe to senior group, private-rental housing dwellers, apartment dwellers, and non-capital region. Second, some meaningful differences between groups who suffer excessive housing cost burdens and severe cost burden are identified in terms of life cycle of household, type of house, and rental finance. These differences indicates that beg different housing policy priority needs to be implemented in accordance with the subject.

Key Words: housing costs, housing affordability, ratio approach, binary logit model, housing survey

---

\* (First Author) A Lecturer, Keimyung University, san342211@gmail.com,

\*\* (Corresponding Author) Professor, pt. of Urban Planning, Keimyung University, kji@kmu.ac.kr