

주거불안정지수 개발과 영향요인 분석

Analysis on the Development and Determinants of Housing Precarity Index

전 지 영 (Jun, Ji-Young)*

임 재 만 (Lim, Jae-Man)**

< Abstract >

Housing Precarity has been increasing in recent years as housing prices have risen, increasing the burden of housing costs. In addition, since housing has a great influence on health and quality of life, the quality of housing and the residential environment are also important factors. In this study, the Housing Precarity Index (HPI) was developed that can objectively grasp the housing precarity of tenant households. This incorporates factors such as occupancy stability, the appropriateness of housing facilities, and accessibility to essential housing services, as well as the economic aspect of housing cost burden. In addition, it was intended to identify the characteristics of householder and factors by housing characteristics that affect the Housing Precarity Index (HPI) through multiple regression analysis and t-test. As a result of the analysis, it was found that age, gender, the number of household members, education level, presence or absence of working full-time workers, debt, income, residential area, housing type, occupancy type, satisfaction with housing satisfaction, and overall satisfaction with the residential environment, etc. have a significant positive impact on the HPI.

Keyword : Housing Precarity, Affordability, Tenure Security, Housing Quality, Accessibility to Housing Services

I. 서론

최근 몇 년간 주택가격이 급등하면서 주거 불안을 호소하는 계층이 크게 늘고 있다. 소득 증가수준은 제한적인 가운데 주거관련 비용은 지속적으로 상승하여 서민과 청년층이 체감하는 주거비는 감당하기 힘든 수준에 다다르고 있다(남영우, 2020). 주거비 부담 급증으로 주거비 부담 능력이 낮은 주민의 주거불안정은 점차 심화되고, 이를 견디지 못한 경우 저렴한 주거를 찾아 외곽으로 이주하게 된다. 비자발적 이주 후에는 더 열악한 주택과 주거환경에서 거주하게 되면서 삶의 질이 악화되는 결과를 낳기도 한다(이민주·박인권,

2019). 가구가 합리적으로 감당할 수 없는 수준의 주거비용 증가는 빈번한 이사 또는 강제퇴거로 이어지게 되고 이러한 불안정한 주거는 거주민의 건강과 삶의 질에 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

경제적 주거비용 문제 뿐 아니라 물리적 거처로서 주택의 품질도 국가가 정한 주택규모, 시설, 성능 및 환경 등의 기준에 입각하고 있는지가 중요한 요인이다. 주택의 입지적 관점에서 쾌적한 생활을 위한 주거환경은 사회적·경제적·문화적 환경을 포함하는 개념으로 공공, 의료, 대중교통, 교육시설 등의 접근성은 주거만족도와 밀접한 관계가 있다(신은진·남진, 2012). 소음이나 대기의 질, 도로와 같이 집을 둘러싼 물리적 환경, 집 주변 이웃과 의 사회적 관계와 문화적 환경을

* 본 학회 정회원, 세종대학교 도시부동산유통협동과정 박사과정 수료, chiwawa_jy@naver.com, 주저자

** 본 학회 정회원, 세종대학교 산업대학원 부동산·자산관리학과 교수, limjaeman@sejong.ac.kr, 교신저자

포함하는 이웃효과(neighboring effect)도 거주민의 삶의 질에 영향을 미친다고 알려져 있다(2018, 한주성).

주거불안정은 열악한 주택시설과 관련해 생명 문제와도 직접적인 관계가 있다. 2022년 여름 기록적인 집중호우로 주택침수가 이어지면서 반지하에 거주하는 주민이 고립돼 사망하는 사건이 발생하였으며, 2018년 7명의 목숨을 앗아간 서울 종로구 고시원 화재사고가 일어나는 등 비정상적 거처에서 생활하는 취약계층에서 주거불안정 문제가 인명피해로 나타나고 있다.

주거불안정에 대한 연구들은 국내·외에서도 다수 진행되었으나(노승철 외, 2009; 박애리 외, 2017; 박미선, 2017), 대부분의 연구들은 주거비 부담 능력이 낮은 계층의 주거불안 경험에만 주로 주목했다. 대부분이 주거비 부담 능력이 취약한 청년 계층, 한부모 가정, 저소득 계층의 주거불안정에 대해 연구한 논문들이 다수이다. 이용만(2015)은 주거불안정의 여러 측면, 즉 주거비 지불가능성, 주거이동 안정성, 주거의 적절성을 독립적으로 검토했다.¹⁾ 결국 국내 선행연구는 주거불안정 상황을 종합적으로 지표화해서 객관적으로 판단하지는 못하고 있다. 해외에서는 주거비 부담 지표와 점유안정, 주거환경 관련 지표들을 통합하여 연구한 시도(Claire et al., 2019; Waldron, 2022)가 있었으나 국내 실정에 맞는 연구가 미비한 실정이다.

본 연구에서는 관련 선행연구를 토대로 주거불안정 문제에 대해 주거비 부담 뿐 아니라, 점유안정성, 물리적인 주택시설의 적절성, 주거환경, 필수적인 주거서비스에 대한 접근성 등을 포괄하는 통합적인 연구를 진행하고자 한다. 주거불안정 상황을 대변할 수 있는 대표 요인을 선별하여 지수를 작성한다. 그리고 가구주 특성, 소득, 자산 및, 주택 특성별로 주거불안정지수에 미치는 영향을 분석하여 향후 주택 임대차 시장에서 유용한 전략적 시사점을 제공하고자 한다.

II. 선행연구

본 연구는 차가가구를 대상으로 주거불안정 정도를 지수로 작성하고 그에 미치는 영향 요인을 알아보는데

목적이 있다. 이를 위해 주거불안정 관련 연구들과 해외사례, 주거관련 지수개발과 관련된 연구를 선행연구로 고찰했다.

주거불안정에 대한 정의가 명확하지 않은 문제가 있다. Leopold et al.(2016)는 주거불안정은 노숙자, 주거비 부담, 주거불안정, 퇴거 및 기타 강제 이주 경험, 과밀화, 저수준의 열악한 주택에서 사는 것, 또는 안전하지 않고 교통, 일자리에 대한 접근성이 부족한 지역에 사는 것 등을 포함한다고 정의했다. Kleit et al.(2016)은 주거불안을 경험한 가구가 직면하는 여러 상황들을 기준으로 그 개념을 설명했다. 우선 주거불안정을 가구의 재정적 상황과 관련해 ‘주거비 지불에 대한 어려움에 직면한 상황’으로 정의했다. 주거불안정은 주택소유자나 임차인이 주택비용에 부담을 느끼고 이를 감당하기 위해 노력하는 것에서부터 주택이 없는 노숙 상태까지, 그 정도에 따라 경제적 불안정, 불충분한 주거, 잦은 이동, 퇴거, 노숙 등 다양한 징후들을 포함한다.

주거불안정 관련 논문들은 대부분 주거비 부담 능력이 열악한 계층의 주거불안에 대해 초점을 맞추고 있다. 특히, 낮은 주거비 부담 능력으로 인해 열악한 주택에서 거주하게 되면서 겪는 불편함, 이주압력으로 인한 퇴거 등 비자발적 이주를 앞두거나 경험한 사람들의 정서적 불안과 신체적 증상, 가족관계에서의 부정적인 영향, 실직 등을 보고하고 있다(권은선·김광중, 2011; Desmond & Ger shenson, 2016).²⁾ 노승철·이희연(2009)은 저소득층을 대상으로 주거이동을 통한 주거불안정의 변화를 분석하였으며 주택의 노후도, 이사 횟수, 무주택기간, 주거비 지불능력 등의 지표를 통해 측정했다. 분석결과 빈곤층 가구 중 자가가구는 노후화된 주택의 물리적 측면에서 차가 가구는 주거비 부담 측면에서 주거불안정이 매우 심각한 것으로 나타났다. 주택가격에 비해 주거비 부담 능력이 낮은 청년 가구의 주거불안에 대한 연구(박애리 외, 2017; 박미선, 2017)도 다수 진행되었다. 이민주(2020)는 주거비 부담능력이 낮은 가구의 주거불안에 주목한 것과 달리 대도시를 중심으로 거주지역의 공간적 개방성, 커뮤니티 특성 등 지역특성이 거주자의 주거불안 경험을 완화 또는 심화 시킬 수 있다는 점에 주목했다. 가구의

1) 주거비 지불 가능성은 PIR, HAI, RIR 등으로, 주거이동의 안정성은 평균 주거기간, 주거이동 가구 비율로, 주거의 적절성은 주거규모·시설·최저주거기준 미달가구 비율 등을 대상으로 분석했다.

2) 관련 연구로 서민층을 대상으로 임차부담관련 지수, 서민주거곤란지수의 개발 등에 관한 연구 등이 있다(김다스라, 2011; 민병철 외, 2017; 남영우, 2020).

주거비 부담능력과 같은 가구특성 뿐 아니라 주택재고, 저렴한 주택가격, 사회적 관계망 등의 지역 특성이 주거불안정에 영향력을 미치는 것을 확인했다.

주거는 생명, 건강 등과 같은 삶의 질과 밀접한 주거 환경과 직결되어 있기 때문에 주거의 물리적 상태나 근린환경이 열악할수록 거주자의 건강상태에 대체로 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타난 연구들이 다수 있다. 주거불안정 상태의 최저주거기준 미충족이나 비정상적 거처에 기거하는 등의 불안정한 점유형태는 우울감을 높이고 자존감을 저하시키며, 아동의 경우 불안, 주의력 부족, 위축과 같은 정서 문제 발생에 영향을 미친다고 분석되었다(박금령·최병호, 2019; 박정민 외, 2015).

이상에서 살펴 본 것처럼 주거불안정에 미치는 여러 요인들을 객관적으로 측정하기 위해서는 경제적 비용에 주로 초점을 맞춘 주거비 뿐 아니라 주택의 품질, 주거환경 등 다양한 측면을 고려해야 한다. 주거불안정에 영향을 미치는 요소를 탐색하기 위해 해외사례도 살펴보아야 할 필요가 있다. 뉴질랜드 통계청은 ‘주거의 적절성(adequacy)’이라는 이름하에 주거안정성을 평가하는 6가지 요소(주거비 부담가능성, 적합성(점유형태), 정주성(주택시설, 설비 적합성), 거주안정성, 가구원수별 적합한 거주공간, 가구특성에 따른 차별 없는지 정도)를 제시했다. 영국과 미국은 주택정책은 제대로 된 주거서비스(주거시설 적합성, 가구원에 맞는 규모)를 제공하되 주거비 부담가능성을 중요시 하고 있다. 우리나라 주택법에서도 과밀성, 시설의 적절성, 환경의 쾌적성 등이 평가기준으로 들어가 있다.

주거불안정에 미치는 여러 요인들에 대해 지표로 분석하여 연구한 논문들이 있다. Clair et al.(2019)은 2000년대 후반 유럽의 대공황시기 유럽 31개국의 주거불안정 비교 측정을 위해 주거비 부담, 점유안정성, 주택의 품질, 주거필수서비스에 접근성 4가지 요소를 통합하여 지수화했다. Waldron(2022)은 글로벌 금융위기 이후 아일랜드의 주거불안정 측정을 위해 Clair et al.(2019)의 방법을 인용하여 주거불안정 지수를 작성했다. 주거불안정과 민간 임대주택 세입자의 사회경제적, 인구통계학적, 재산적 특성과의 관계를 분석했다.

본 연구에서는 주거불안정 문제를 대표할 수 있는 지표를 개발하기 위해 주거비부담, 점유안정성, 주택품질 뿐 아니라 주거환경 관련 자료를 함께 추가하여 종합적인 주거문제 관련 지수를 개발했다. 또한 주거

불안정 지수에 영향을 미치는 가구주특성 및 자산, 부채, 소득, 주택특성 변수 등을 선정하여 회귀분석하고 시사점을 제시했다는 점에서 기존 연구와 차별성이 있다.

III. 연구방법

1. 주거불안정지수 산정

1) 연구자료

본 연구의 공간적 범위는 수도권(서울, 인천, 경기), 광역시, 도 지역 포함 총 17개로 설정했다. 분석에 활용된 자료는 국토교통부에서 시행한 2020년 주거실태 조사의 마이크로 데이터를 사용했다. 본 연구는 차가가구 대상으로 하고 있으며, 결측치를 제외하고 20,332 가구의 응답을 포함한다. 국토연구원의 최근 보고서에 따르면 차가가구 중 72.9%가 자가가구와 비교해 자신의 주거비 부담에 박탈감을 느끼고 있다는 결과를 보았을 때 본 연구에 자가가구를 포함하는 것보다 차가가구만 연구대상으로 하는 것이 적합한 것으로 판단된다. 주거실태조사는 매년 일반가구를 대상으로 주거의식, 주택 및 거주환경, 주택마련, 주거에 대한 거주자의 주관적인 인식, 가구현황, 가구소득 자산 등 조사하며 주거 정책과 관련된 다양한 문항들을 포함하고 있다.

2) 지수작성

본 연구에서 주거불안정지수는 여러 지표를 활용하여 차가가구들이 부동산 시장 변화에 따른 주거비 부담 및 주거환경에 대해 느끼는 불안정 정도를 측정하고자 했다. 이를 위해서 Clair et al.(2019) 연구의 주거불안정지수 산정방법을 활용하여 주거비 부담, 점유안정성, 주택 품질 및 시설, 주거 필수 서비스에 대한 접근 등 4가지 요인을 통합적으로 고려했다.

주거불안정을 연구하기 위해 주거비 부담이 가능한지를 고려하는 것은 중요한 요소 중 하나지만, 점유안정이 보장된 거주공간에서 인간다운 삶을 영위하기 위해 적절한 수준의 시설이나 환경 등을 갖추고 있는지 여부도 주거불안정에서 빼놓을 수 없는 요소다. 주거필수서비스에 대한 접근성도 낮아지면 공공시설이나 의료서비스, 대중교통 접근성 등 때문에 주거불안정 문제에 직면할 수 있다.

<표 1> 주거불안정 지수 작성 기준

세부지표	주거실태조사 지표
주거비 부담	주택 임차료 상황이 부담되는지 여부
점유안정성	현재주택으로 이사가 이유가 집세 부담, 계약만기, 재개발/재건축으로 인한 강제거주 등 해당되는지 여부
주택품질 및 시설	1) 비정상적 거처가구 여부 (고시원, 판잣집, 컨테이너 등) 2) 최저주거기준 미달가구 여부
주거필수 서비스에 대한 접근용이성	1) 상업시설 접근 용이성 2) 의료시설 접근 용이성 3) 공공기관 접근 용이성 4) 주차시설 접근 용이성 5) 자동차, 집주변 소음 정도

첫째, 주거비 부담 정도는 주택 불안정성 부문에서 가장 영향이 큰 부분 중의 하나로 여겨진다. 최근 월세가가가 급증함에 따라 월세가격 상승률이 높아지고 주거불안정 문제도 심화되고 있다. 취약계층 중심으로 점차 지불하기 어려운 수준의 주거비 부담이 커지는 것을 말하며, 그에 따라 기존 주택의 퇴거 및 압류의 위험도 커지고 있다. 차가가에서 주거비 부담은 임차비용의 주관적·경제적 부담과 관련이 있으며, 2020년 기준 주거실태조사 기준 임차료 상황이 부담되는 가구의 비율이 전체의 47.9%로 나타난 점에서 주거비 부담 여부가 주거불안정지수의 4가지 요인 중 가장 큰 영향을 끼치는 요소라는 것을 보여준다.

둘째, 점유안정성 부문은 현 거주지에서 자신이 원하면 계속 거주할 수 있는지, 자신이 원할 때 이동할 수 있는지 여부를 평가하는 것이다. 즉, 개인의 주거상황의 안정과 그들이 집을 떠날 때와 언제 떠날지에 대한 통제권을 가지고 있는지와 관련이 있는 것이다. 주거실태조사에서는 현재 주택으로 이사한 이유가 집세 부담, 계약만기, 재개발/재건축으로 인한 강제거주 등 해당되는지 여부를 조사하고 있으며, 이에 해당하는 가구에 대해 선택했다.

셋째, 주택 품질과 시설은 주거시설이 거주하기에 적절한지 여부를 평가한 것으로 주거에 필요한 시설을 갖추고 있는지(화장실, 부엌, 세면실, 상하수도 시설 등), 그런 시설이 질적으로 편리하고 쾌적하며 위생적인지 여부로 측정한다. 이는 주거규모의 적정성과 주

거시설의 적절성으로 나눌 수 있다. 주거규모의 적절성은 가구원수에 맞추어 주거 면적이 적절한지 여부를 평가하는 것이며, 주거시설의 적절성은 주거시설이 거주하기에 적절한지 여부를 평가하는 것이다(이용만, 2015). 이를 비정상적 거처에 거주하고 있는지 주택법에 따른 최저주거기준을 미달하는지 여부로 판단했다.

‘비정상 거처 가구’란 여관, 판잣집, 쪽방, 고시원, 비닐하우스 등 정상적인 주택이 아닌 곳에 거주하고 있거나 공장이나 상가 등 비거주용 건물 내에서 생활하고 있는 주거인으로 2020년 기준 주거실태조사 결과 전체 가구의 3.7% 수준인 77.8만가구가 이에 해당되는 것으로 나타났다. 이들 가구들은 정책적 지원이 시급한 주거 빈곤 계층으로서 재개발·재건축 등의 강제이주를 통해 쫓겨난 이주민들이나 청년층 등이 대부분이다.

최저주거기준에 미달하는 가구에 해당하는지 여부도 주거불안에서 중요한 요소다. 최저주거기준은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로 국토교통부에서는 주거실태조사 시 최저주거기준 미달가구를 조사하고 있다(송민경, 2020). 우리나라는 주택법에 의해 국토교통부에서 최저주거기준을 고시하고 있는데 최저주거기준은 시설기준과 침실기준, 그리고 면적기준으로 구성되어 있다. 시설기준은 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실, 전용 목욕시설 중 1개라도 없는 경우에 시설기준에 미달하는 것으로 평가한다. 침실기준과 면적기준은 가구원수에 따라 갖추고 있어야 할 최소한의 침실 수와 면적이 있는데, 이 최소한의 기준을 갖추고 있지 못하면 침실기준이나 면적기준에 미달하는 것으로 한다(이용만, 2015). 즉, ‘적정한 주거’가 아닐 때 해당 가구는 주거취약 상태에 처해 있다고 할 수 있다. 본 연구에서는 2020년 주거실태조사 자료를 이용하여 비정상적 거처에 기거하고 있는지, 주거기본법상 최저주거기준을 이용하면서 세 기준(주거 면적 및 방의 개수, 필수설비, 구조 성능 및 환경)에 해당되는지 여부를 확인하여 해당되는 가구를 체크했다.

<표 2> 통제변수의 정의

구분	주거실태조사 지표	측정방법	단위
종속변수	주거불안정지수	주거불안정정도(1→4 매우 불안정)	
독립변수	가구주 특성	가구주 연령	가구주의 우리나라 나이
		가구주 성별	남성, 여성
		가구원수	주민등록상 등재된 가구원수
		교육수준	중학교 졸업, 고등학교 졸업, 대학교 이상 졸업, 초등학교 졸업 이하
		근로 정규직 여부	정규직, 비정규직
		부채	금융기관+비금융기관
		소득	월평균 가구소득
		소득분위	중위(5~8분위), 상위(9~10분위), 하위(1~4분위)
	주택 특성	현재 거주지역	수도권, 비수도권
		현재 주택유형	단독다세대, 비정상적거처, 오피스텔, 아파트
		현재 점유형태	전세, 비전세임대(월세, 연세 등)
		주택 내 위치	지상, 지하 및 반지하, 옥탑
		주택시설에 대한 전반적 만족도	만족, 불만족
		주거환경에 대한 전반적 만족도	만족, 불만족

<표 3> 기술통계량(범주형 변수)

구분	범주	빈도	백분율(%)
가구주 성별	여성	6,368	31.3
	남성	13,964	68.7
교육수준	초졸이하	2,812	13.8
	중졸이상	2,174	10.7
	고졸이상	7,717	38.0
	대졸이상	7,629	37.5
근로 정규직 여부	비정규직	12,793	62.9
	정규직	7,539	37.1
소득분위	상위(1~4분위)	11,289	55.5
	중위(5~8분위)	7,180	35.3
	상위(9~10분위)	1,863	9.2
거주지역	수도권	8,582	42.2
	비수도권	11,750	57.8
주택유형	아파트	8,343	41.0
	단독다세대	10,316	50.7
	오피스텔	989	4.9
	비정상거처	684	3.4
점유형태	비전세임대	13,018	64.0
	전세	7,314	36.0
주택내 위치	지상	19,850	97.6
	지하 및 반지하	469	2.3
	옥탑	13	0.1
주택시설에 대한 전반적 만족도	불만족	3,201	15.7
	만족	17,131	84.3
주거환경에 대한 전반적 만족도	불만족	2,991	14.7
	만족	17,341	85.3

마지막으로, 주거필수서비스에 대한 접근에 대해 분석했다. 주택의 입지에 따른 상업, 의료 등의 필수서비스에 대한 접근성의 부족은 주거환경이 제한적이고 열악한 상황이 되는 것이며, 사람들이 삶을 즐기고 그들의 권리를 행사할 수 있는 능력이 손상된다는 것을 말한다. 이 부문은 그들의 기본 권리를 행사하고 사회에 참여할 수 있는 부문에 대한 사람들의 주거 상황에 의해 상황이 제약되는 것이다. 이는 2020년 주거실태조사상의 상업시설, 의료시설, 공공기관, 주차시설, 자동차 집근처 소음정도 등 5가지 필수서비스에 접근할 수 있는 기능을 포함한다. 본 연구에서는 이러한 주거필수서비스가 가정에서 합리적으로 접근할 수 있는지를 나타내기 위해 5개의 서비스 중에 3개 이상의 서비스에 접근하는데 어려움을 겪는 것을 불량으로 판단했다. 각 변수에서는 동일한 가중치가 부여되며, 0(불안정성 낮음)에서 최대 1(불안정성 높음) 범위의 값을 선정하여 4개 변수의 주거불안정을 나타낼 시 4점 만점으로 설정했다.

2. 주거불안정지수에 영향을 미치는 요인

1) 분석모형

차가가구 대상의 주거불안정지수에 영향을 미치는 요인을 알아보기 위해 SPSS 21을 이용해 다중회귀분석(multiple regression analysis)을 실시했다. 다중회귀분석은 종속변수와 여러 개의 설명변수들 사이의 인과관계를 살펴보고자 할 때 사용되는 통계적 분석기법으로서, 여러 개의 변수들 간의 관계를 동시에 파악할 수 있다는 이점이 있다(배성우·남진, 2013).

2) 변수설정

차가가구의 주거비 부담정도, 점유안정성, 주택품질 및 시설, 주거필수서비스에 대한 접근 용이성 4가지 요인들을 통합한 주거불안정 지수를 종속변수로 했다.

설명변수는 가구주의 인구학적 및 경제적 특성과 주택특성을 이용했다. 가구주의 인구학적 특성으로 가구주 연령과 가구주 성별, 가구원수는 주민등록상 등재된 가구원수를 사용했다. 가구주 성별은 가구의 경제적 측면에서 여성가구주(한부모가정) 일수록 남성가구주 가계보다 취약함을 예상할 수 있어 그 효과를 확인해보기 위함이다(이민주, 2020). 교육수준(준거범주 =

초등학교 졸업 이하)은 초등학교 졸업이하, 중학교 졸업이상, 고등학교 졸업 이상, 대학교 졸업 이상(대학원 졸업 포함)으로 나누었다.

정규직 근로자에 비해 임시·일용근로자 등의 비정규직 근로자가 가구주인 가구의 주거불안정이 더 클 것이라고 가정하고 근로상태는 정규직, 비정규직으로 나누어 분석했다. 주거실태조사에서는 조사시점을 기준으로 지난 1주간 했던 일의 형태만 조사하고 있다. 따라서 근무형태가 바뀔 수도 있으나 본 연구에서는 가구주의 근무형태의 변화가 일어나지 않았다는 것을 가정했다(오근상, 2013).

대상가구의 부채는 금융기관과 비금융기관의 부채를 사용했다. 주거실태조사에서는 부채 산정에 임대보증금도 포함하고 있으나, 차가가구에게 임대보증금은 자산에 속하므로 부채에서 제외했다. 소득은 가구의 총소득으로 세금 등을 제외한 월평균 실수령액을 말하며, 근로·사업소득, 재산소득, 사회보험 수혜금, 정부보조금, 사적이전소득이 포함된다. 소득계층(준거범주 하위(1~4분위) 구분은 "2020년 주거실태조사"에서 조사된 가구소득 10분위수를 기준으로 하위(1분위~4분위), 중위(5분위~8분위), 상위(9분위~10분위)로 구분했다.

주택특성 변수로서 수도권과 광역시 및 기타지방을 포함한 비수도권을 비교하였을 때 임차료가 비교적 높은 수도권의 주거비가 더 부담될 가능성이 높을 것으로 예상하여 현재 거주하고 있는 지역을 수도권과 비수도권으로 나누었다(서안나·김재익, 2019). 주택유형(준거범주 아파트)은 아파트, 단독다세대(연립주택, 비거주용 주택 포함), 오피스텔, 비정상거처(고시원, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막 등)로 나누어 분석했다. 점유형태는 전세와 월세 및 연세(보증금 있는·없는 월세, 사글세 또는 연세, 일세 등)로 분류했다. 월세는 보증금이 있는 월세와 보증금이 없는 월세(사글세 포함)를 포함하며, 무상 및 기타는 정부 혹은 교회로부터 제공받은 주택이나 사택, 관사 등을 포함한다. 주택 내 위치는 지상과 지하 및 반지하, 옥탑으로 나누어 분석했다. 주택과 주거환경에 대한 전반적 만족도는 불만족을 1, 만족을 0으로 하여 분석했다.

최종적으로 "2020년 가계실태조사"의 차가가구 기준으로 결측치를 제외한 총 20,332개의 데이터를 추출하여 분석에 활용했다. <표 3>, <표 4>는 분석 변수들의 기초통계표다.

<표 4> 기술통계량(연속형 변수)

구분	최소값	최대값	평균	표준편차	N
주거불안정지수(종속변수)	0	4	1.08	0.858	20,332
가구주 연령(세)	16	100	52.52	17.112	20,332
가구원수(명)	1	9	2.09	1.197	20,332
부채(백만원)	0	2,100	18.55	64.646	20,332
소득(만원)	0	30,700	302.93	534.959	20,332

IV. 분석결과

주거불안정지수에 미치는 영향 요인 비교를 위해 다중회귀분석을 실시한 결과는 <표 5>와 <표 6>에 나타나 있다. 결정계수(R^2) 값이 약 0.227의 설명력이 나타났으며, 유의수준이 5%에서 통계적으로 의미가 있는 것으로 분석되었다.

<표 5>는 모형 추정 분석결과를 나타내고 있다. 모형에 투입된 변수들 간 다중공선성 존재 여부를 검토한 결과 공차한계가 0.1이상이며 주택 내 위치 변수를 제외하고는 분산팽창지수가 10.0미만임을 확인하였고, Durbin-Watson 검정을 추가적으로 수행하여 다중회귀분석을 통해 유의한 변수를 선별했다(김진언·김예상, 2014).

가구주 특성부터 보자면 가구주 연령이 높을수록 주거불안정지수는 높게 나타난다. 조유나(2021)의 연구 결과에 따르면 임차가구의 경우 중장년 가구주에 비해 청년 가구주가 모든 불안감 유형에 대해서 불안감을 느낄 확률이 낮고, 중장년 가구주 대비 노년 가구주는 불안감을 느낄 확률이 더 높은 것으로 확인되었다. 이는 연령에 따라 이동 및 정착에 대한 선호도가 다른 것에 기인하는 것으로 보인다. 청년가구주는 다른 연령에 비해 정착에 대한 욕구가 덜하나, 노년가구주는 안정성을 추구하여 한곳에 대한 정착욕구가 강하기 때문으로 판단된다.

여성가구주 보다 남성가구주 일수록 주거불안정이 높게 나타나고 있다. 이는 기존의 선행연구들과 분석 결과가 반대로 나타나는 것이다. 주로 여성가구주 일수록 편부모 가정이 많고 소득이 낮아 주거불안정이 높게 나타나는 경향이 있다.

이 결과를 자세히 살펴보기 위해 남성과 여성 각 집단을 45세를 기준으로 구분하고 성별과 연령 집단별 주거불안정지수의 차이를 알아보기 위해 독립표본 t검

정을 실시했다. 남성과 여성 모두 45세를 기준으로 주거불안정지수에 차이가 있는 것으로 나타났다. 45세 이상에서 남자의 주거불안정지수 평균은 1.18점, 여자는 45세 이상은 1.11점으로 남자가 여자보다 주거불안정 지수가 상대적으로 높은 평균 점수를 나타냈다. 45세 이하에서는 여성의 주거불안정지수 평균이 0.96으로 남성(0.92)로 높게 나타났다. 이는 본 연구에 사용된 데이터(2020년 주거실태조사 차가가구대상)는 남성가구주의 비율이 68.7%, 여성가구주 31.3%로 더 높고, 특히 45세 남성 가구주의 비율이 높은 편으로 나타났다. 또한 45세 이상 남성 가구주의 점유형태의 경우 전세보다 월세가가 많은 편이다. 이는 설문조사를 실시하였던 2020년 임대차2법 시행 이후 월세가가격지수 상승률이 1.09%로 전년대비 1.94%p 크게 나타나며, 남성 월세가구주들이 주거비 부담을 상대적으로 크게 느껴졌다고 조사되었기 때문일 것으로 분석된다.

가구원수는 많을수록 주거불안정에 정(+)의 영향력이 높게 나타난다. 이민주(2020)의 연구에 따르면 가구원수가 증가할수록 필요한 최소한 주거 공간 또한 증가하게 되고, 이에 따라 부담해야하는 주거비가 증가하면서 주거불안정이 커지는 것과 관계있는 것으로 보고되었다.

교육수준은 대졸이상은 $p>0.05$ 로 나타나 유의하지 않게 나타났으나 대체로 학력수준이 낮을수록 주거불안정지수와 관계가 정(+)의 영향력이 높게 나타나는 것으로 보인다. 교육수준이 높을수록 소득수준이 높게 나타나는 경향이 큰 데, 이는 학력수준이 높은 사람일수록 소득수준이 높은 양질의 일자리에 취업할 가능성이 크기 때문이다. 학력수준이 높은 가구주의 주거비 부담능력도 대체로 크게 나타나며 주거불안정을 적게 느끼는 것으로 다수 선행연구들에서 확인할 수 있다(Waldon, 2021; 서안나·김재익, 2019; 이경영·전희정, 2018).

고용형태와 관련해서는 비정규직일 경우 정규직 근

<표 5> 모형 추정 결과

구분	주거실태조사 지표		비표준화계수		표준화계수	t	유의확률	공선성통계량	
			B	표준오차	베타			공차한계	VIF
가 구 주 특 성	가구주 연령		0.002	0.000	0.041	4.440	0.000*	0.456	2.192
	가구주 성별(남성=0, 여성=1)		-0.090	0.013	-0.049	7.104	0.000*	0.806	1.241
	가구원수		0.042	0.005	0.059	7.784	0.000*	0.660	1.516
	교육수준 (준거범주 : 초졸이하)	중졸이상	0.154	0.022	0.055	6.863	0.000*	0.583	1.716
		고졸이상	0.056	0.021	0.031	2.621	0.009*	0.265	3.775
		대졸이상	-0.038	0.025	-0.022	1.539	0.124	0.191	5.238
	근로 정규직 여부 (정규직=0, 비정규직=1)		-0.049	0.014	-0.028	3.617	0.000*	0.644	1.552
	부채		0.002	0.000	0.116	16.236	0000*	0.745	1.343
	소득		-0.000	0.000	-0.026	4.022	0000*	0.902	1.108
	소득분위 (준거범주 : 하위(1~4분위))	중위(5~8분위)	-0.003	0.013	-0.002	0.236	0814	0.697	1.435
		상위(9~10분위)	0.002	0.029	0.000	0.054	0957	0.852	1.174
주 택 특 성	거주지역(비수도권=0, 수도권=1)		0.184	0.011	0.106	16.227	0.000*	0.895	1.118
	주택유형 (준거범주 : 아파트)	오피스텔	0.007	0.027	0.002	0.264	0.012*	0.832	1.203
		단독다세대	0.019	0.012	0.011	1.577	0.115	0.764	1.308
		비정상거처	0.719	0.032	0.151	22.642	0.000*	0.854	1.170
	현재 점유형태 (전세=0, 비전세=1)		0.465	0.013	0.260	37.142	0.000*	0.775	1.290
	주택내 위치 (준거범주 : 옥탑)	지상	0.055	0.210	0.010	0.263	0.793	0.028	36.287
		지하, 반지하	0.107	0.212	0.019	0.503	0.615	0.028	36.259
	주택만족도에 대한 전반적 만족도(만족=0, 불만족=1)		0.215	0.017	0.091	12.936	0.000*	0.765	1.308
주거환경에 대한 전반적 만족도(만족=0, 불만족=1)		0.431	0.017	0.178	25.867	0.000*	0.803	1.246	
모형 적합도			수정된R ²		F(p-value)		Durbin-Watson		
			0.227		298.905(0.000)		1.577		

*유의수준 5%(p<0.05)

<표 6> 성별에 따른 주거불안정지수 평균차이

구 분		주거불안정지수			t(p)
		N	평균	표준편차	
성 별	남자_ 45세 이하	5,609	0.92	0.797	17.909 (0.000)*
	남자_ 45세 이상	8,355	1.18	0.905	
	여자_ 45세 이하	1,801	0.96	0.774	6.813 (0.000)*
	여자_ 45세 이상	4,567	1.11	0.841	

*유의수준 5%(p<0.05)

무에 비해 주거불안정이 높게 나타나는 것을 볼 수 있다. 조유나(2021)의 연구결과에 의하면 임차가구의 경우 정규직보다 비정규직 가구주일수록 주거불안정에 유의함을 보여준다. 이는 비정규직은 소득변동성이 높고 일자리 자체가 취약하여 정기적인 소득을 보장받기 어려우며, 정규직 가구주에 비해 목돈 대출이 어렵고 소득 불안정이 임대료 체납으로 이어질 위험도 높기 때문에 해석할 수 있다.

가구주의 부채금액이 많을수록 가구의 주거불안정과 정(+)의 관계를 나타냈다. 이는 부채가 많을수록 주거불안정지수가 높게 Waldon(2021)의 연구 결과에서도 확인할 수 있다. 부채의 문제는 임차인의 즉각적인 임대료 지불 문제를 넘어서는 재정적 취약성을 나타내

는 것이다.

가구주의 월 소득은 임차가구의 주거비부담능력을 나타내는 지표로 볼 수 있다. 가구주 소득이 적을수록 주거불안정이 높게 나타났다. 가구의 주거비부담능력이 낮을수록 주거불안이 심화되는 것으로 확인된다. 소득계층 분위의 경우는 $p>0.05$ 로 나타나 유의하지 않게 분석되었다.

다음은 주택특성 변수들에 대해 알아보자. 수도권에 거주하는 차가가구의 불안정지수가 비수도권 거주 차가가구의 불안정지수보다 높다. 이는 수도권의 경우 비수도권에 비해 주택 임차보증금 및 월세 등이 높아 주거비 부담이 상대적으로 크게 나타나는 것이 주요 원인으로 분석된다. 실제로 “2020년 주거실태조사” 수도권의 평균 주택전세가격은 2억 946만원으로 비수도권(도지역)의 10,223만원에 비해 약 2배정도 높은 것으로 확인되고 있다.

오피스텔은 비오피스텔 거주에 비해 주거불안정이 낮게 나타났다. 이는 오피스텔은 최근 중대형 주거형 오피스텔(아파텔) 중심으로 아파트와 같이 편리한 구조, 알파룸, 드레스룸 등의 옵션이 갖춰져 있으면서 상업지구에 가까운 입지로 주거선호도가 높게 나타나고 있기 때문으로 판단된다. 단독다세대는 $p>0.05$ 로 유의하지는 않으나 비단독다세대 거주(특히 비정상거처)에 비해 주거불안정이 낮게 나타났다. 특히 차가가구는 비정상거처보다 단독다세대의 임차비용이 다소 크나, 고시원, 판자집 등 비정상거처 거주자는 보증금 규모에 비해 월세 비중이 높은 경우가 많아 점유안정성이 떨어지는 편이다. 또한 주택시설이 최저주거기준에 미달하는 가구들이 많고 그에 따라 주거환경 만족도, 주거필수서비스에 대한 접근도 다른 주택유형에 비해 대체로 낮은 편이므로 주거불안정이 다른 주택유형에 비해 높게 나타나는 것이 주요 원인으로 풀이된다.

점유형태는 전세보다 보증금이 있는 월세, 보증금이 없는 월세, 사글세 또는 연세, 일세를 포함하는 비전세 임대가구의 주거불안정지수가 더 높게 나타났다. 조유나(2021)에 따르면 차가가구 중에서도 월세가구나 연세 가구일수록 계약 기간 중 퇴거요구를 받게 될 수도 있다는 불안감, 계약 기간 종료 후 재계약 거부에 대한 불안감, 임대료 인상과 전월세 전환에 대한 불안감 등으로 전세보다 임차불안감을 더 크게 느낀다. 따라서 전세가구보다 비전세가구의 주거불안정 지수가 높게 나타났다.

주택 내 위치는 지상보다 지하나 반지하에 거주하는

가구의 주거불안정이 더 높게 나타났으나 통계적으로는 유의하지 않게 나타났다. 그럼에도 지하주거는 주거복지정책의 사각지대로 열악한 내부 상태를 갖춘 비적정주거로 볼 수 있으며, 저층주택인 다가구주택과 다세대 주택이 대다수를 차지해 수도권 지역의 임차가구 비중이 높으므로(국토연구원, 2021) 분석 시 고려해야 할 변수로 여겨진다.

주택시설에 대한 전반적 만족도는 불만족이 클수록 주거불안정과 정(+)의 관계에 있는 것으로 나타났다. 주택시설, 면적, 구조 등의 결함이 발생한 주택유형에 살거나 최저주거기준 미달 가구에 사는 가구들의 주거불안이 평균보다 더 크게 나타나기 때문으로 판단된다.

주거환경에 대한 만족도도 불만족 시 주거불안정이 높게 나타났다. 이는 선행연구의 결과와 유사하게 나타나는 데 도시에 사는 거주자들이 직장의 통근문제 등으로 주택 선택 시 편의시설 및 인프라, 교통접근성 등의 주거환경을 중요하게 여기고 있기 때문으로 볼 수 있다(서안나·김재익, 2019).

V. 결론

본 연구는 주거실태조사 마이크로데이터를 이용해 우리나라 전국의 차가가구를 대상으로 주거불안정 문제에 대하여 여러 가지 요인들이 통합된 주거불안정지수를 개발하고, 객관적 지표인 주거불안정지수에 가구주 특성, 소득, 부채 및 주택특성별 요인이 얼마나 영향을 미치는지 분석하고자 했다. 기존의 선행연구들이 주거불안정의 주요 요인으로 경제적 요인인 주거비 부담에만 주목하였는데 반해 본 연구에서는 주거비 부담 외에 점유안정성, 물리적인 주택시설의 적절성, 주거필수서비스에 대한 접근용이성 등의 요인을 추가하고 통합하여 분석했다는 데에 기존 연구와의 차별성이 있다.

분석 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 주거불안정지수를 산정하고 그에 영향을 미치는 변수를 추출하기 위해 다중회귀분석을 실시한 결과, 연령, 성별, 가구원수, 교육수준, 정규직 근로, 부채, 소득, 거주지역, 주택유형, 점유형태, 주택만족도에 대한 만족도, 주거환경에 대한 전반적 만족도가 주거불안정지수에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 연령이 높을수록 이동 및 정착에 대한 선호도가 높아지며 주거불안

정이 높게 나타나는 것으로 나타났다. 성별 분석은 남성이 여성보다 주거불안정이 높게 나타났는데 본 연구의 가장 많은 표본을 차지하는 45세 이상 남성에서 여성보다 주거불안정지수 평균값이 높게 나타났다. 교육수준은 학력수준이 낮을수록 주거불안정이 크게 나타났으며, 고용형태는 비정규직일 경우 정규직보다 주거불안정이 높게 나타났다.

가구주 부채금액이 많을수록, 소득금액이 적을수록 주거불안정이 높게 나타났으며, 거주지역의 경우 비수도권보다 수도권의 주택임차보증금 및 월세 등 주거비 부담이 크게 나타나며 주거불안정지수가 높게 분석되었다.

주택유형은 아파트, 오피스텔, 단독다세대, 비정상 거처 순으로 주거불안정이 크게 나타났는데, 이는 주거비 부담 뿐 아니라 점유안정성, 주택시설 등의 영향도 크게 나타나고 있는 것을 알 수 있다. 점유형태는 전세가구보다 월세가가 주거불안정지수가 더 높게 나타났는데, 이는 임대료 인상과 전월세 전환에 대한 불안감 등으로 임차불안감을 크게 느낀 것이 주요 원인으로 풀이된다. 주택 내 위치는 통계적으로 유의하지는 않았으나 지하나 반지하에 사는 가구의 주거불안정이 지상에 사는 가구보다 높게 나타났다. 주택시설과 주거환경에 대한 만족도도 불만족 시 주거불안정지수가 크게 나타났다. 주택시설은 최저주거기준 미달 가구 등에 사는 가구들은 주거불안이 큰 편이고 최근 주거환경에 대한 관심이 커지면서 주거필수서비스에 대한 접근성이 중요해지기 때문으로 보인다.

본 연구에서 산정한 주거불안정지수가 반드시 주거불안정의 모든 요소를 대상으로 하는 것은 아니며 특정 변수 또는 임대 하위그룹이 간과될 가능성도 있고 주거불안정 다양한 요소와 가구 유형을 대상으로 하지 않을 수 있다. 예를 들어 어떤 가구는 더 싼 임대비용을 지불하기 위해 주거불안정이 높은 동네에서 열악한 품질의 주택에 거주하는가 하면 다른 가구는 직주근접을 위해 재정의 한계에 다다르면서도 높은 비용의 도심지역에 임대료를 지불하고 살기로 선택할 수도 있다. 두 가구 모두 주거불안정을 경험하는 것으로 간주되지만 거주하는 이유는 매우 다르다. 따라서 향후 연구에서는 주거불안정의 주관적, 심리적 결정요인에 대한 이해를 조금 더 높이기 위해 다양한 가구유형을 구분하고 분석할 필요가 있다. 또한 저소득층 청년층이나 고령층, 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하는 가

구, 재개발·재건축 등으로 강제거주가 요구되는 이주민 등이 주거가 불안정한 경우가 많으므로 풍부한 연구결과를 위해서는 주거불안정지수와 거주민의 건강과 관련된 연구도 필요할 것으로 판단된다. 주거와 신체건강 및 정신건강에 관한 선행연구는 다수 있으나, 주거불안정을 다양한 요인별로 측정하여 나타낸 지수와 관련된 연구는 국내외 선행연구 모두 미약한 상황이다. 향후 주거불안정과 건강 불평등 해소와 복지, 삶의 질 향상을 통합한 연구가 향후 이뤄진다면 주거복지 향상과 정책수립에 더욱 유용한 정보를 제공할 것으로 예상된다. 또한 주거비 부담능력이 낮은 계층도 부담 가능한 주택의 공급 뿐 아니라 거주민 삶의 질을 고려한 주거환경과 주택 품질에 대한 충분한 고민을 통하여 주거불안정을 낮추려는 다양한 정책적 노력이 필요할 것으로 생각된다. 주거불안정지수 산정 관련해서도 지역별로 주택유형별로 세세하게 객관적 지수 산정을 통하여 해당 지수를 전국적으로 대표되는 차가가구 대상의 세심한 정책적 고려가 필요하다고 판단된다.

논문접수일 : 2023년 3월 28일

논문심사일 : 2023년 4월 26일

게재확정일 : 2023년 5월 3일

참고문헌

1. 국토연구원, “주거복지정책 사각지대? 지하거주 현황분석 및 주거지원 정책과제”, 국토정책 브리프 810호, 2021
2. 국토연구원, “주거비부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향”, 국토정책 브리프 891호, 2021
3. 국토교통부, “2020년도 주거실태조사”, 2021
4. 매일경제, “주거용 반 지하 없애겠다는 정부... ‘누군 살고 있어서 사냐’”, 22.8.11
5. 권은선, 김광중, “주택재개발에 따른 비자발적 주거이동이 세입자에게 미치는 심리적 영향: 서울시 뉴타운지구를 중심으로”, 「서울도시연구」 제12권 제2호, 2011, pp. 41-60
6. 김다스라, “주택구입능력지수(Housing Affordability Index)의 해외 사례 분석”, 주택금융월보, 2011, 1월호, pp. 34-51
7. 김진언·김예상, “다중화귀분석을 통한 건설프로젝트 특성요인과 손익율의 영향관계분석”, 「한국건설관리학회논문집」 15(2), 2014, pp. 95-103
8. 민병철, 최영상, 백인걸, “전국 및 지역별 임차부담 수준의 측정 : 임차가능지수 및 분포도 개발”, 「주택금융연구」, 2017, pp. 2-51
9. 남영우, “서민주거곤란지수 개발에 대한 연구”, 「대한부동산학회지」 제38권 제1호, 2020, pp. 209-224
10. 노승철·이희연, “주거이동을 통한 주거불안정성 변화에 관한 연구-저소득층을 대상으로 하여”, 「한국경제지리학회지」 12(4), 2009, pp. 507-520
11. 이민주, “대도시 거주자들의 주거불안정 영향요인에 관한 다층분석”, 「한국지역학회지」 제36권 제4호, 2020, pp. 57-67
12. 박금령·최병호, “주거취약계층의 주관적 건강 수준과 삶의 만족도: 최저주거기준 미달 가구와 비주택 거주 가구를 중심으로”, 「보건사회연구」 39(2), 2019, pp. 500-518
13. 박미선, “한국 주거불안계급의 특징과 양상: 1인 청년가구를 중심으로”, 「공간과사회」 제27권 제4호, 2017, pp. 110-140
14. 박애리, 심미승, 박지현, “청년세대의 주거 빈곤 진입과 주거불안정성 인식에 관한 연구”, 「청소년복지연구」 제19권 2호, 2017, pp. 1-20
15. 박정민, 허용창, 오욱찬, 윤수경, “주거빈곤이 건강에 미치는 영향에 관한 종단연구”, 「한국사회복지학」 제67권 제2호, 2015, pp. 137-159
16. 배성우·남 진, “서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석”, 「서울도시연구」 제14권 제1호, 2013, pp. 23-38
17. 서울신문, “고시원 화재 남의 일 아냐”...불안에 떠는 주거 취약층, 2018.11.13
18. 서안나·김재익, “주거비 과부담 임차가구의 특성과 이질성에 관한 연구”, 「주택도시금융연구」 제4권 제2호, 2013, pp. 159-178
19. 송민경, “최저주거기준의 내용과 개선과제”, 국회입법조사처
20. 신은진·남 진, “서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 「국토계획」 제47권 제5호, 2012, pp. 139-154
21. 오근상·오문현·김은영·남 진, “서울시 소득계층별 주거 상·하향이동에 관한 연구”, 「국토계획」 제48권 제1호, 2013, pp. 127-144
22. 이경영·전희정, “점유형태별 주거비부담능력의 영향 요인에 관한 연구”, 「국토계획」 제53권 제4호, 2018, pp. 143-161
23. 이민주·박인권, “대도시 공간배제적 주거이동 영향요인 실증분석”, 「국토연구」 제101권, 2019, pp. 49-73
24. 이용만, “주거안정 정책 관련 실태조사”, 국회예산처, 2015.8
25. 조유나, “노동 및 주거불안정과 임차불안감의 관계에 관한 연구: 주택임대료 인상 요구에 대한 임차인 대응을 중심으로”, 2021, 서울대학교 대학원
26. 한주성, “주거 불안, 건강 불평등 더 키운다”, 프레시안, 2018.6
27. Clair, A. Reeves, A., McKee, M., and Stuckler, D., “Constructing a housing precariousness measure for Europe”, The Journal of European Social Policy, Vol 29(1), 2018, pp.13-28
28. Desmond, M., and Gershenson, C., “Housing and employment insecurity among the working poor”, Social Problems, 63(1), 2016, pp. 46-67
29. Kleit, R. G., Kang, S. and Scally, C. P., “Why do housing mobility programs fail in moving households to better neighborhoods?”, Housing Policy Debate, 26(1), 2016, pp. 188-209
30. Leopold, J., Cunningham, M. Posey, L., and Manuel, T., “Improving Measures of Housing Insecurity: A Path Forward”, The Urban institute, 2020
31. Waldron, R., “Generation Rent and Housing Precarity in Ireland: A report for the Housing Agency”, 2022

<국문요약>

주거불안정지수 개발과 영향요인 분석

전 지 영 (Jun, Ji-Young)

임 재 만 (Lim, Jae-Man)

최근 몇 년간 주택가격 상승에 따라 주거비 부담이 증가하며 주거불안정이 커지고 있다. 또한 주거는 건강과 삶의 질에 큰 영향을 미치므로 주택의 품질과 주거환경도 중요한 요인이 되고 있다. 본 연구에서는 차가가구의 주거불안정을 객관적으로 파악할 수 있는 주거불안정지수(Housing Precarity Index, HPI)를 개발했다. 주거불안정지수는 경제적 측면인 주거비부담 뿐 아니라 점유안정성, 주택시설의 적절성, 주거필수서비스에 대한 접근용이성 등의 요인들도 통합했다. 또한 주거불안정지수(HPI)에 영향을 미치는 가구주 특성, 주택 특성별 요인들을 다중회귀분석과 t-test를 통해 파악하고자 했다. 분석결과 연령, 성별, 가구원수, 교육수준, 근로 정규직 유무, 부채, 소득, 거주지역, 주택유형, 점유형태, 주택만족도에 대한 만족도, 주거환경에 대한 전반적 만족도 등이 주거불안정지수에 유의미한 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

주 제 어 : 주거불안정, 주거비부담능력, 주거환경, 주택품질, 주거서비스 접근성