

## 서울 민간임대가구의 경제적 주거불안경험에 관한 연구\*

Analyzing the Experience of Economic Housing Insecurity in Private Rented Housing in Seoul

김 형 근 (Kim, Hyungkeun)\*\*

### < Abstract >

This study analyzed the probability of experiencing economic housing insecurity among tenant households living in private rental housing in Seoul. We used data from the Seoul Housing Survey from 2020 to 2022, and analyzed the factors that affect the experience of housing insecurity through logistic regression, taking into account the characteristics of tenant households by occupancy type, with regard to the experience of economic housing insecurity, which is divided into the experience of insufficient rental deposit and the experience of late payment of rent.

The empirical analysis showed that household income, debt, and whether they own an apartment all have a common impact on the experience of economic housing insecurity. It was found that people with high household incomes, low debt, and who live in apartments are less likely to experience economic housing insecurity. Looking at the significant influencing factors by model, it was found that the larger the number of household members, the smaller the area of the house, and the higher the rent, the more likely it was to experience a deposit shortage. It was also found that if a leasehold right was established, the probability of experiencing a deposit shortage was lower. The model of rent arrears experience showed that whether one is a regular employee or not and whether one lives in an apartment reduces the probability of having rent arrears experience. On the other hand, households with high equivalent rent or high total debt are more likely to experience rent arrears, and the lower the monthly rent-to-deposit ratio, the higher the probability of experiencing rent arrears.

This study shows that economic housing insecurity can also occur in households renting private rental housing. In particular, in order to alleviate economic housing insecurity in the private rental market, it is necessary to provide policy support to reduce housing costs and to strengthen institutional efforts to enhance the transparency and stability of the rental deposit return process.

Keyword : Experiencing Housing Insecurity, Economic Housing Insecurity, Rent Arrears, Lack of Security Deposit, Private Rented Housing

\* 이 논문은 「서울시 주거실태조사 활용 아이디어 기획안 공모전」 수상작을 수정한 논문임.

\*\* 본 학회 정회원, 영산대학교 부동산학과 부교수, hkkim@ysu.ac.kr

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

주거불안(Housing Insecurity)은 주거 안정을 위협하는 경제적 및 사회적 요인들로 인해 가구가 불안감을 느끼는 상태이다. 주거불안이 발생하는 원인은 다양할 수 있으며 Leopold et al.(2016)에 따르면 주거불안은 주택의 품질, 주거비 부담, 거주 안정성, 주거환경의 상태, 과밀에 따라 발생할 수 있다. 즉, 주거불안은 주택의 노후화나 열악한 주거 환경과 같은 물리적, 환경적 요인뿐 아니라, 임대료 상승, 주거비용의 증가와 같은 경제적 요인, 불안정한 임대 계약과 같은 제도적 요인에 의해서도 나타날 수 있다.

또한 주거불안의 문제는 저소득층이나 취약계층 등 특정 계층에게서만 발생할 것으로 생각하기 쉽지만, 모든 가구에서 발생할 수 있는 문제이기 때문에 관심을 가질 필요가 있다. 일반적으로 주택점유형태에 따라 임차가구가 자가거구에 비해 주거불안이 발생하기 쉽겠지만, 자가거구에서도 주택 노후화로 인한 주거불안이나 주택저당대출의 원리금 상환부담으로 인한 주거불안이 발생할 수 있다. 또는 소득계층별로 구분했을 때 저소득층이 아닌 중산층 가구도 예상치 못한 금리 및 임대료 변화로 인한 주거비 상승으로 인해 주거의 질이 떨어지거나 안정적인 주거지를 확보하는 데 어려움을 겪을 수 있다.

이처럼 주거불안은 하나의 요인에 의해서만 발생되지 않는 복합적인 원인을 가지며, 특정 계층이나 상황에서만 발생하는 문제가 아닌 보편적인 문제이기 때문에 주거의 안정성 확보를 위한 연구가 필요하다.

주거안정 또는 주거만족도에 관한 여러 연구가 진행되었으나 실제로 가구가 겪은 주거불안경험에 대한 연구는 부족한 실정이다. 주거불안경험이 외부에서 관측되기 어려운 내적 영역에 해당하기 때문이며, 주거불안경험에 대한 설문조사가 잘 이루어지지 않기 때문이다. 또한 대부분의 연구가 공공임대가구를 대상으로 진행되어 일반적인 임차가구에 해당하는 민간임대가구의 주거불안경험에 대한 연구가 부족하다.

따라서 본 연구는 민간임대주택 임차가구를 대상으로 경제적 주거불안경험의 요인과 그 영향을 분석하는 것을 목적으로 한다. 특히 임차가구가 경험하는 다양한 주거불안의 경험 중에서 경제적 주거불안경험에 해당하는 임대보증금 부족 경험과 임대료 연체 경험에 초점을 맞추어 연구를 진행한다. 또한 주택의 점유형태를 고려하여 임대보증금 부족 경험과 임대료 연체 경험의 주거 불안 유형의 분석대상을 구분하여 연구를 진행한다. 매월 임대료를 지불하지 않는 전세 임차가구는 임대료 연체 경험을 하지 않기 때문이다. 주택점유형태 이외에도 개별 가구의 특성, 주택의 특성, 가격 특성 등이 주거불안경험에 어떻게 영향을 미치는지 살펴봄으로써 민간임대주택 가구의 주거안정성을 높이기 위한 정책적 시사점을 제공하고자 한다.

### 2. 연구의 범위

본 연구에서 활용한 자료는 「서울시 주거실태조사」 자료이다<sup>1)</sup>. 분석대상은 공공임대주택이 아닌 민간임대주택에 거주하는 임차가구로 최근 2년 이내에 주거이동을 하지 않은 가구이다.

분석자료가 서울시민을 대상으로 하기 때문에 연구의 공간적 범위는 서울시로 한정되며, 시간적 범위는 자료를 제공받은 2020년부터 2022년까지 3개년이다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 경제적 주거불안경험의 개념

주거불안의 개념은 주택의 질, 주택유지능력 등에 관한 불확실성이 있는 상태를 의미한다. 하지만 주거의 안정과 불안에는 다양한 측면이 영향을 미치기 때문에 구체적으로 어떠한 상태를 주거불안이라고 할 수 있는지의 기준도 다양하게 존재한다.

유엔(UN, 2014)에서는 적절한 주거(adequate housing)을 다음과 같은 기준으로 구성한다고 설명하고 있다. (a) 강제 퇴거, 괴롭힘 및 기타 위협으로부터

1) 「서울시 주거실태조사」는 주택 및 주거환경, 가구 특성 등 서울 시민의 주거실태와 주거소요에 관한 전반적인 사항을 파악하고, 주택정책 수립 등에 참고하기 위해 매년 실시하는 표본조사로 국토교통부에서 조사하는 전국 주거실태조사와 표본 및 설문항목 등에서 차이를 가진다. 전국 주거실태조사에서 서울시에 해당하는 가구 이외에도 8천 가구를 추가조사하여 서울시에 해당하는 1.5만 가구를 표본으로 하며 설문문항에서도 주거불안경험, 자가거주 가구의 주택개보수에 대해 추가조사가 되었다. 분석에 활용된 자료는 「서울시 주거실태조사 활용 아이디어 기획안 공모전」에서 제공되었다.

법적 보호를 보장하는 임차권 보장, (b) 안전한 식수, 적절한 위생, 조리, 난방 및 조명용 에너지, 음식 보관, 쓰레기 처리 등의 자재 및 인프라의 가용성, (c) 주거비 지출이 다른 인권을 침해하지 않는 경제성, (d) 추위, 습기, 더위, 비, 바람, 기타 건강에 대한 위협 및 구조적 위험으로부터의 보호를 포함하는 거주 가능성, (e) 오염되거나 위험하지 않고 고용 기회, 의료 서비스, 학교 또는 기타 중요한 사회 기관에 대한 접근을 차단하지 않는 위치, (f) 불우하고 소외된 그룹의 특정 요구를 충족하고 문화적 정체성 표현을 손상시키지 않는 접근성이다.

마찬가지로 미국 보건복지부(DHHS, 1969)에서는 5가지 지표를 사용하여 주거 불안정을 정의했다. (a) 소득 대비 과도한 주거 비용(50% 이상), (b) 열악한 주거 품질(부적절한 배관, 난방, 전기, 누수, 구멍 등), (c) 이웃 불안정(높은 빈곤, 범죄, 실업률, 열악한 도시 서비스, 쓰레기, 소음, 공해 등), (d) 과밀, (e) 노숙 상태이다(DDHS, 1969; Cox, R. et al., 2019, 재인용).

Murdoch, J., et al.(2023)은 주거불안의 차원(dimension)을 구분하였다. 첫 번째는 경제적 요인에 의한 주거불안으로 주거비를 부담하기 어렵거나 연체되거나, 주거비부담이 가중된 상태이다. 두 번째는 안정적인 주택 점유가 어려운 주거불안 상태로 퇴거가 우려되거나 거주지의 불안정으로 인한 상태이다. 세 번째는 주택의 질이나 안전과 관련된 주거불안으로 주택의 질이 낮거나 과밀한 상태로 거주하거나 주거로 인한 안전이 문제가 되는 주거불안 상태이다.

이상의 적절한 주거 또는 주거불안에 대한 기준을 살펴보면 주거안정은 폭넓은 관점에서 정의된다는 것을 알 수 있다. 본 연구에서는 이러한 다양한 측면의 주거불안 중 경제적 요인에 의한 주거불안을 다룬다. 경제적 요인은 임대료 상승과 가구 소득 감소로 인한 주거비부담이나 주거를 구하는데 필요한 보증금의 부족 등 가구가 주거를 유지하는데 경제적 어려움을 겪는 상태를 의미한다. 임대료 연체와 임대보증금 부족으로 인한 경제적 주거불안은 가구의 재정적 스트레스를 증가시키고 주거의 질 저하와 불안정성을 초래하기 때문에 주거 만족도와 안정성에 부정적인 영향을 미칠

수 있다.

또한 경제적 주거불안을 경험했는지 여부에 초점을 맞추어 연구를 진행한다. 주거불안경험은 「서울시 주거실태조사」 자료에서 추가 조사한 최근 2년간 주거불안경험을 하였는지의 설문 문항을 활용하여 측정하였다<sup>2)</sup>. 일반적으로 주거비 부담의 경우 가구의 소득 대비 주거비 비율(RIR)과 같은 지표로서 간접적으로 측정이 가능하지만 연구에서 활용한 설문은 주거비 부담으로 인해 실제 주거불안 상황이 발생하였는지 직접적으로 묻고 있다는 것이 다른 주거비부담 지표와 다른 점이다. 즉, 주거비가 부담되거나 걱정되는 관념적이거나 주관적인 상태가 아니라 실제로 경제적 어려움을 겪게 된 상황을 의미한다.

한편 주거불안에 관한 연구에서 주거불안을 어떤 방식으로 측정하였는지에 따라 크게 2가지로 구분할 수 있다. 하나는 주거불안을 지수의 형태로 측정된 연구이고, 다른 하나는 주거불안 자체에 대해 설문하여 조사한 연구이다. Murdoch, J., et al.(2023)은 미국 주택조사 자료에서 관련된 변수들을 이용해서 전체 주거불안지수로 환산하여 주거불안을 지수형태로 측정하였다. 전지영·임재만(2023)은 주거실태조사를 이용해서 주거불안을 지수화하여 분석하였다.

이렇게 주거불안을 지수화 하여 측정하는 것은 지수화를 통해 서로 다른 지역이나 시기의 주거불안 수준을 비교할 수 있다는 장점을 가진다. 또한 주택시장상황에 따른 주거불안의 변화추이를 분석하는데도 강점을 가질 수 있다. 하지만, 지수화된 수치만으로는 개별 가구가 가지는 주거불안을 나타내기는 어렵다는 한계를 가질 수 있다.

한편 주거불안을 조사하는 또 다른 방법으로 설문방식이 있을 수 있다. 설문방식은 외부에서 관찰이 어려운 사항에 대해 조사하는 경우 효과적일 수 있으며, 주거불안경험 역시 이에 해당한다. 월 임대료를 3개월 이상 연속으로 연체한 경우 주택임대차계약을 해지할 수 있는 사유에 해당되나 임대료 연체와 퇴거는 임대인과 임차인 간의 계약 관계에서 발생하므로 연체 사실이나 그로 인한 퇴거 사유가 외부에 드러나지 않는다. 임대료 연체로 인해 임대계약이 종료되거나 퇴거

2) 「서울시 주거실태조사」에서는 주거불안경험에 대해 최근 2년간 주거불안 상황 중 하나라도 경험한 적이 있는지, 경험한 상황을 모두 선택하도록 설문하고 있다. 주거불안 상황은 다음의 총 6가지유형이며 이 중 경제적 주거불안경험은 ①과 ②에 해당한다. ① 3개월 이상 월임대료 연체, ② 이사 또는 임대차계약 갱신에 필요한 임대보증금 부족, ③ 임대인이 기피하는 대상자(취약계층, 유아동반 등)라는 이유로 주택확보 곤란, ④ 3개월 이상 주택담보대출 이자 또는 원리금 상환 연체, ⑤ 주택압류, 재개발, 임대차계약 중도해지 등으로 인한 퇴거(위기), ⑥ 주택 노후화 또는 열악한 주거환경으로 인한 안전·건강문제 발생(위험)

를 당하더라도 이러한 이사 이유를 외부에서 파악하기 어려운 것이 현실이다. 또는 임대료를 연체하더라도 원만히 조율이 되어 퇴거와 이사로 이어지지 않을 가능성도 있다. 보증금 부족의 경우에도, 계약 갱신 시점이나 이사를 갈 때 발생하는 보증금 부족 문제는 임차인이 실제로 겪고 있는 경제적 어려움임에도 불구하고, 외부에서 이를 직접적으로 관측할 수 없는 상황이 많다. 주거불안경험은 이러한 이유로 인해 개인의 주관적인 인식에 기반한 내적 상태로만 존재할 수 있으며 설문조사를 통해서 효과적으로 조사가 가능하다.

전국 주거실태조사에서는 주거불안감에 대해서만 조사하는 반면 주거불안경험은 「서울시 주거실태조사」에서 조사하고 있다. 하지만 자료가 공개되는 전국 주거실태조사와 달리 서울시 주거실태조사 자료는 자료가 공개되지 않으며, 조사지역도 서울시로만 국한된다는 한계가 있으며, 주거불안경험에 대한 설문도 기본 설문문항이 아닌 추가 설문 문항으로 구성되어 문항이 포함된 특정 조사기간에만 자료가 수집이 가능하다는 한계가 있다. 이러한 자료의 한계에 따라 주거불안과 관련된 연구들은 주로 주거불안경험이 추가 조사된 2017년 주거실태조사 자료를 중심으로 진행되었다(이민주, 2020; 이현정·김진영, 2020; 강승엽·전희정, 2023).

## 2. 선행연구의 검토

주거불안의 선행연구는 주거불안경험에 대한 설문을 수행하였던 2017년 서울시 주거실태조사 자료를 이용한 연구를 중심으로 살펴본다.

이민주(2020)는 개인과 지역 수준을 모두 고려하는 다수준 분석접근으로 주거불안의 요인을 분석하였다. 2017년 주거실태조사 데이터를 활용하여 다층 로짓모형을 이용하여 분석하였으며 개인의 소득, 고용상태, 연령 등 개인 수준의 요인 뿐 만 아니라 주택가격, 임대시장 상황 등 주변환경, 주택 정책 등 정책적 요인의 다양한 수준이 주거불안에 영향을 미친다는 결과를 보였다.

이현정·김진영(2020)은 민간임대주택에 거주하는 청년 임차가구를 대상으로 임차유형별, 지역별 주거비 부담과 주거불안정 문제를 분석하였다. 2017년 주거실태조사 데이터를 활용하였으며 월세를 부담하는 청년 임차가구는 전세 임차가구에 비해 상대적으로 높은

주거비 부담과 주거불안정을 경험하는 것으로 나타났으며, 주거불안정은 지역적 차이에 따라 달라지는 양상을 보였습니다. 특히, 수도권에 거주하는 청년층은 비수도권보다 더 큰 주거비 부담과 불안정을 겪고 있어, 이러한 지역적 요인도 주거 안정성에 중요한 영향을 미친다는 점을 확인하였다.

강승엽·전희정(2023)은 2017년 주거실태조사 데이터를 활용하여 주거지원 프로그램이 주거불안에 미치는 영향을 분석하였다. 공공임대주택에 거주하는 공급측면의 주거지원 프로그램과 주거급여 또는 대출을 지원하는 수요측면의 주거지원 프로그램의 효과를 비교하여 공급 측면의 주거지원 프로그램이 수요 측면의 프로그램보다 주거불안경험을 더욱 효과적으로 줄이는 것으로 나타났다.

전지영·임재만(2023)은 2020년 주거실태조사 자료를 활용하여 주거불안정지수를 연구하였다. 주거불안정지수는 주거비부담, 점유안정성, 주택 품질 및 시설, 주거 필수 서비스에 대한 접근의 4가지 요인을 측정하여 작성되었으며, 이 중 주거비 부담정도는 주택 임차료 상황이 부담되는지 여부로 측정하였다. 한편 가구주의 연령, 성별, 교육수준, 근로 정규직 유무, 주택유형 등 다양한 가구의 특성이 주거불안정지수에 유의미한 영향을 주는 것을 확인하였다.

구한민(2024)은 코로나19로 인한 청년층의 주거불안을 연구하였다. 팬데믹 기간 동안 시행된 통화 완화 정책과 재난 지원금 지급은 청년층의 주거비 부담 증가로 이어졌으며 비대면 문화 확산으로 안정적인 일자리가 감소하면서 청년들의 실업과 고용 위기가 확대되었기 때문에 이러한 이중 압박은 이미 사회적 취약 계층이었던 청년층의 주거 불안을 가중시키는 결과를 초래했다고 보았다. 소득 대비 임대료 비율(RIR)과 소득 대비 주거비 비율(HCIR) 등 주거 불안정의 경제적 측면이 팬데믹 이후 특정 청년층, 특히 다인 가구와 수도권 외 지역에 거주하는 청년층에서 크게 증가한 것으로 나타났다.

## III. 연구방법론

### 1. 분석모형 및 종속변수

임차가구의 경제적 불안경험이 발생하는 확률효과



를 살펴보기 위한 모형은 로지스틱 회귀분석모형(Logistic Regression Model)을 이용하였다<sup>3)</sup>. 로지스틱 회귀분석모형은 종속 변수가 이분형(binary) 변수일 때 독립 변수들이 종속 변수의 발생 확률에 미치는 영향을 분석하는 모형이다.

종속변수는 경제적 주거불안경험이며 서울시 주거실태조사의 추가설문 문항을 기초로 주거불안경험의 유형에 따라 경제적 주거불안경험, 임대료연체경험의 2가지이다. 설문에서는 조사시점으로부터 최근 2년간 주거불안경험을 하였는지를 묻고 있으며 주거불안의 유형 중 임차가구가 경험하는 경제적 요인의 주거불안경험인 3개월 이상 월 임대료 연체, 이사 또는 임대차계약 갱신에 필요한 임대보증금 부족에 대한 경험 여부를 변수로 사용하였다. 임대료를 연체한 경험이 있거나 임대보증금이 부족하였던 경험이 있다면 1, 그렇지 않다면 0의 값을 가지는 이분형 변수이다.

임대료 연체 또는 보증금이 부족한 주거불안경험은 모두 경제적인 요인의 주거불안이라는 공통점이 있지만, 임차가구의 점유형태에 따라 나타날 수 있는 특성이 다르기 때문에 임차가구의 점유형태에 따라 분석대상을 다르게 살펴볼 필요가 있다.

임차가구의 점유 형태에 따라 나타날 수 있는 주거불안의 특성을 고려하여 분석모형을 구성하였다. <모형 1>은 보증금 부족 경험을 종속변수로 하는 모형이며 전세와 월세의 가구를 대상으로 한다. <모형 2>는 임대료 연체 경험을 종속변수로 하는 모형이며 전세가구를 제외한 월세가구만을 대상으로 하는 모형이다.

종속변수인 주거불안경험 여부를 식으로 나타내면 <식 1>과 같다. 여기서 p는 각 모형에서 주거불안을 경험할 확률을 의미하며 주거불안경험이 발생하지 않을 확률은 1-p이며 0의 값을 가진다.

$$y = \begin{cases} 1 \text{ with 확률 } p \\ 0 \text{ with 확률 } 1-p \end{cases} \quad (1)$$

p를  $x'\beta$ 의 영향을 받도록 모수를 설정함으로써 회귀모형을 설정한다. 여기서 x는  $K \times 1$  설명벡터이고,  $\beta$ 는 미지의 모수들의 벡터이다. 이진 종속변수 모형에서 조건부 확률은 <식 2>와 같은 형태를 취한다.

$$p_i \equiv \Pr(y_i = 1 | x) = F(x_i'\beta) \quad (2)$$

여기서  $F(\cdot)$ 는  $x'\beta$ 에 대해 설정된 모수적 함수이며  $(-\infty, \infty)$  구간에서 정의되는 누적분포함수(c.d.f)이다.  $F(\cdot)$ 를 어떻게 설정하는지에 따라서 모형이 달라지며 로지스틱 모형의 함수는 <식 3>과 같다.

$$A(x'\beta) = e^{x'\beta} / (1 + e^{x'\beta}) \quad (3)$$

모형의 함수식에서 회귀계수  $\beta_k$ 는 독립변수  $X_k$ 가 1단위 증가할 때 종속변수의 로짓( $\ln(p/(1-p))$ )이 얼마나 변화하는지를 나타낸다.

한편  $X_k$ 의 변화가 사건의 발생확률 p에 미치는 직접적인 영향을 살펴보기 위해 오즈나 오즈비가 아닌 한계효과(Marginal Effect)를 해석하기도 한다. 로지스틱 회귀분석모형에서는 독립변수의 변화에 따른 종속변수의 확률 변화를 비선형적으로 표현하기 때문에 한계효과는 특정 지점에서의 확률 변화량을 보여준다<sup>4)</sup>.

본 연구에서는 평균한계효과(AME)를 이용하여 영향력을 분석하며, 평균한계효과는 관측치에 대해 개별적으로 계산된 한계효과의 평균값을 의미한다. 즉, 각 관측치에서 독립변수가 종속변수의 확률에 미치는 영향을 계산한 후 이 값을 전체 관측치에 대해 평균낸 것이며 식으로 나타내면 다음과 같다.

$$mean \frac{\Delta \Pr(y_i = 1 | x_i)}{\Delta x_k} = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{\Delta \Pr(y_i = 1 | x = x_i)}{\Delta x_k} \quad (4)$$

평균한계효과는 자료 전체에 걸쳐 독립변수의 변화가 종속변수의 확률에 미치는 평균적인 영향을 보여주므로 결과가 해석하기 쉬우며 개별 관측치에서 계산된 여러 한계효과를 평균하여 요약된 값을 제공한다는 장점이 있다.

3) 분석모형에 대한 보다 자세한 내용은 Stata를 활용한 미시계량경제학(Camero · Rtivedi, 강창희 · 박상근 역)를 참고바란다.

4) 한계효과를 구하는 방식은 평균한계효과(Average Marginal Effect, AME), 평균에서의 한계효과(Marginal Effect at the Mean, MEM), 특정 값에서의 한계효과(Marginal Effect at representative Values, MER)로 구분된다.

## 2. 분석자료 및 변수

### 1) 분석자료

분석자료는 2020년부터 2022년까지의 「서울시주거실태조사」 자료를 이용하였다. 서울시 자료에서는 논문의 주제인 주거불안경험에 대한 설문을 조사하였기 때문에 국토부의 전국 주거실태조사 자료가 아닌 서울시 자료를 사용하였다. 또한 자료가 공개된 전국 주거실태조사와 달리 「서울시주거실태조사」 자료는 공개되지 않아 제공받은 자료를 사용할 수 밖에 없는데 「서울시 주거실태조사 활용 아이디어 기획안 공모전」에서 2020년부터 2022년까지 3개년 자료가 제공되어 3개년의 자료를 합하여 분석에 사용하였다. 서울시주거실태조사는 서울에 거주하는 주민만을 조사 대상으로 하고 있기 때문에 연구의 공간적 범위는 서울로 한정된다.

경제적 주거불안경험의 분석대상은 주택점유형태에 따라 자가가가가 아닌 임차가구를 대상으로 하며 주택점유형태별로 나타날 수 있는 주거불안의 유형을 고려하여 분석대상을 구분하였다. 보증금부족경험 주거불안의 분석대상은 전세와 월세의 임차가구를 모두 대상으로 하지만 임대료 연체경험의 분석대상은 임대료를 지불하지 않아 임대료를 연체하지 않는 전세를 제외한 월세 임차가구를 대상으로 한다.

또한 주택점유형태와 주거불안경험 간의 인과관계를 명확하게 하기 위하여 최근 2년간 주거이동을 하지 않은 임차가구를 대상으로 한정하였다. 주거불안경험에 관한 설문에서 최근 2년 이내에 경험을 묻고 있기 때문에 2년 이내에 주거이동을 한 가구의 경우 주거이동 전에 경험한 주거불안경험이 현재 주거상태의 원인이 될 수 있기 때문이다. 이는 주거불안경험의 원인을 분석하고자 하는 연구 주제와 역인과관계를 가지게 되기 때문에 최근 2년 이내 주거 이동 가구는 분석대상에서 제외하였다.

추가적으로 임차주택의 유형에 따라 주택법상 주택에 해당하지 않는 비거주용건물주택, 고시원, 판자집 등에 거주하는 가구는 제외하고 단독주택 및 공동주택에 거주하는 가구만을 대상으로 하였다. 그리고 임차주택이 공공임대주택인 가구를 제외하고 민간임대주택인 가구만을 대상으로 하였다. 마지막으로 주택면적, 자산, 부채, 소득 등 분석에 활용된 변수에 무응답으로 응답한 가구는 제외하였다.

2020년부터 2022년까지 3개년의 자료를 합하여 자료를 구성하였으며 모형별 분석대상의 연도를 살펴보면 <표 1>과 같다. 전체 임차가구를 대상으로 하는 모형 1의 분석대상은 10,578가구, 전세가구를 제외한 월세가구만을 대상으로 하는 모형 2의 분석대상은 3,967가구이다.

<표 1> 모형별 자료의 분포

구분	2020년	2021년	2022년	합계
모형1	3,362 (31.25%)	3,542 (32.92%)	3,854 (35.82%)	10,758 (100%)
모형2	1,354 (34.13%)	1,225 (30.88%)	1,388 (34.99%)	3,967 (100%)

### 2) 독립변수

독립변수는 가구특성, 주택특성, 가격특성으로 구분하여 설정하였으며 변수의 정의를 요약하면 <표 2>와 같다.

먼저 가구특성에 해당하는 변수는 청년층, 여성가주여부, 대졸이상여부, 정규직여부, 가구원수, 가구소득이다. 청년층변수는 가구주의 연령이 청년층(19~34세 이하)에 해당하면 1의 값을 가지는 더미변수이다. 가구주의 학력은 대학과 대학원을 포함하여 대졸이상인지 여부를 변수로 사용하였다. 가구주의 고용형태는 정규직, 비정규직, 무직으로 구분되며 정규직에 해당하는지 여부를 변수로 사용하였다. 가구소득은 근로, 사업소득, 재산소득, 사회보험소득, 사적이전소득을 합한 가구의 경상소득이며 로그변환한 값을 사용하였다. 총부채는 금융기관 부채, 비금융기관부채, 임대보증금을 모두 포함한 가구의 총부채이며 부채가 0인 경우가 있기 때문에 로그 변환 시 1을 더한 값을 로그변환하였다.

주택특성은 주택 면적, 아파트, 다세대, 오피스텔, 거주기간으로 주택의 물리적 특성과 관련된 변수이다. 주택면적은 주택의 전용면적이며  $m^2$ 로 측정되었다. 주택의 유형에 따라 아파트, 다세대주택, 오피스텔인 경우 1의 값을 가지는 더미변수를 이용하였다. 거주기간은 현재 주택에 거주한 기간이다.

가격특성은 주택의 임차료, 가구의 소득, 자산에 관련된 변수이다. 전세가격변동률은 KB부동산의 월간주택시장통계에서 조사하였으며 종합주택유형의 시군구별 전세가격 변동률이다. 주거불안경험에 대한 설문

<표 2> 변수의 정의

구분	단위	정의	모형	
종속 변수	보증금부족경험	더미	2년 이내 임대보증금 부족의 주거불안경험을 하였으면 1, 아니면 0	모형 1
	임대료연체경험	더미	2년 이내 임대료 연체의 주거불안경험을 하였으면 1, 아니면 0	모형 2
가구 특성	청년층	더미	가구주 연령이 청년층(19~34세 이하)이면 1, 아니면 0	모형 1, 2
	여성가구주	더미	가구주 성별이 여성이면 1, 아니면 0	모형 1, 2
	대졸이상여부	더미	가구주 학력이 대졸 이상이면 1, 아니면 0	모형 1, 2
	정규직여부	더미	가구주 고용상태가 정규직이면 1, 아니면 0	모형 1, 2
	가구원수	명	한 가구에서 함께 살고 있는 가구원수	모형 1, 2
	가구소득	ln(만원)	로그변환한 월평균 가구 경상소득	모형 1, 2
주택 특성	총부채	ln(만원)	로그변환한 (가구 총 부채+1)	모형 1, 2
	주택면적	m <sup>2</sup>	주택전용면적	모형 1, 2
	아파트	더미	주택유형이 아파트이면 1, 아니면 0	모형 1, 2
	다세대	더미	주택유형이 다세대주택이면 1, 아니면 0	모형 1, 2
	오피스텔	더미	주택유형이 오피스텔이면 1, 아니면 0	모형 1, 2
가격 특성	거주기간	년	현재 주택에 거주한 기간	모형 1, 2
	전세가격변동률	%	2년간 해당 시군구의 주택 전세가격 변동률	모형 1, 2
	환산임대료	만원	환산임대료(보증금+월세*12/전월세전환율)	모형 1, 2
	월세보증금비율	%	보증금 대비 월세 비율	모형 2
	보증금자기자금비율	%	임차보증금 중 자기자금의 비율	모형 1, 2
	전세권설정	더미	전세권을 설정하였으면 1, 아니면 0	모형 1
	보증보험가입	더미	보증금 보험상품에 가입하였으면 1, 아니면 0	모형 1

이 2년을 기준으로 물어보고 있기 때문에 조사시점을 기준으로 2년간의 해당 시군구의 주택가격변동률을 조사하였다<sup>5)</sup>. 환산임대료는 전세가격으로 환산한 임대료이며 부동산원의 월간 주택가격통계에서 조사된 전월세전환율을 이용하여 계산하였다. 전월세전환율은 조사연도의 6월의 값을 이용하였으며 아파트는 시군구별 전월세전환율을, 아파트 외의 주택유형은 권역별 전월세전환율을 적용하였다. 보증금자기자금비율은 임차보증금과 자기자금으로 마련한 임차자금의 비율이다. 주거실태조사에서 임차자금의 출처는 자기자금, 금융기관 용자, 금융기관 외 대출, 가족으로부터 지원으로 구분되어 조사되었다. 월세보증금비율은 보증금 대비 월세의 비율이며 전세가구를 제외한 월세가구를 대상으로 하는 모형2에서만 적용된다. 전세권설정과 보증보험가입변수는 전세권과 전세보증금반환보험을 설정하였으면 1의 값을 가지는 더미변수이다.

마지막으로 지역과 시기에 대한 통제변수로 시군구와 연도에 대한 더미변수를 이용하였다. 지역은 도봉구, 강북구 더미가 기저변수이며, 연도는 2020년을 기

저변수로 2021년, 2022년 더미를 사용하였다.

### 3) 기초통계

정의된 변수들의 특성을 살펴보면 <표 3>과 같다. 모형별 분석대상과 표본의 수가 다르기 때문에 모형별로 기초통계량을 나타내었다. 종속변수인 경제적주거불안경험, 임대료 연체 경험, 보증금 부족 경험을 경험한 가구는 전체가구의 2~3%로 나타났다.

평균 거주기간은 약 5~6년으로 최근 2년간 주거이동을 하지 않은 가구만을 대상으로 하기 때문에 거주기간이 길게 나타난 것으로 보인다.

전세가격변동률은 2년간 평균 12% 상승하였으며 2020년 이후로 대부분의 지역에서 전세가격이 상승하였다. 월세가구의 월세보증금비율은 평균 4.1로 나타나 월세의 약 25배 가량을 보증금으로 설정하는 것으로 확인되었다.

5) 주거실태조사가 6월경부터 조사가 시작되기 때문에 변동률은 조사 2년 전 7월부터 조사연도의 6월까지의 2년간 변동률을 사용하였다.

<표 3> 모형별 기초통계 분석

변수	(모형 1) 보증금 부족 경험 (N= 10,758)				(모형 2) 임대료 연체 경험 (N= 3,967)			
	평균	표준편차	최소값	최대값	평균	표준편차	최소값	최대값
보증금부족경험	0.02	0.15	0.00	1.00	-	-	-	-
임대료연체경험	-	-	-	-	0.03	0.16	0.00	1.00
청년층	0.11	0.31	0.00	1.00	0.15	0.36	0.00	1.00
여성가구주	0.29	0.45	0.00	1.00	0.38	0.49	0.00	1.00
대졸이상여부	0.48	0.50	0.00	1.00	0.35	0.48	0.00	1.00
정규직여부	0.48	0.50	0.00	1.00	0.36	0.48	0.00	1.00
가구원수	2.26	1.17	1.00	7.00	1.84	1.08	1.00	7.00
가구소득	5.71	0.69	2.40	8.29	5.46	0.65	2.40	7.31
총부채	0.63	1.08	0.00	5.35	0.23	0.66	0.00	4.51
주택면적	53.60	26.82	9.90	244.20	40.59	19.32	9.90	211.57
아파트	0.24	0.43	0.00	1.00	0.10	0.30	0.00	1.00
다세대	0.20	0.40	0.00	1.00	0.15	0.36	0.00	1.00
오피스텔	0.07	0.26	0.00	1.00	0.11	0.32	0.00	1.00
거주기간	5.88	4.12	3.00	54.00	6.12	4.30	3.00	52.00
전세가격변동률	13.12	7.86	-0.88	29.65	12.63	7.88	-0.88	29.65
환산임대료	60.33	62.71	0.20	943.02	114.22	69.87	9.17	943.02
월세보증금비율	-	-	-	-	4.16	5.53	0.00	100.00
보증금자기자금비율	86.81	24.96	0.00	100.00	93.37	22.18	0.00	100.00
전세권설정	0.18	0.38	0.00	1.00	-	-	-	-
보증보험가입	-0.04	0.18	0.00	1.00	-	-	-	-

## IV. 실증분석

### 1. 로지스틱 회귀분석 분석결과

주거불안경험에 대한 로지스틱 회귀분석 결과는 <표 4>와 같다. <모형 1>은 보증금부족경험을 종속변수로 하는 모형이며 <모형 2>는 임대료연체경험을 종속변수로 하는 모형이다. 두 모형 모두 우도비 검정 (likelihood test) 등 모형의 적합도에는 문제가 없는 것으로 확인되었다.

각 모형에서 통계적으로 유의한 변수들을 살펴보면 <모형 1>에서는 가구원수, 가구소득, 총부채, 주택면적, 아파트, 다세대주택, 환산임대료, 전세권설정이 보증금 부족의 주거불안경험에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. <모형 2>에서는 정규직여부, 가구소득, 총부채, 아파트 여부, 월세보증금비율이 임대료 연체 경험에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다.

모형 1과 2의 결과를 비교하였을 때 임차가구의 주거불안경험에 공통적으로 영향을 미치는 변수들도 있지만 그렇지 않은 변수들도 있어 주거불안 유형에 따

라 영향요인이 다를 수 있음을 나타낸다.

가구소득, 총부채, 아파트는 두 가지 경제적 주거불안경험 모두에 영향을 미치는 요인이며 가구소득이 높거나 아파트에 거주하는 경우 주거불안경험의 확률이 낮아지는 것으로 나타났으며 가구의 부채가 많은 경우 경제적 주거불안을 경험할 확률이 높아지는 것으로 나타났다.

높은 소득은 월세를 안정적으로 지불할 수 있는 여력을 가지게 할 뿐만 아니라 소득이 높은 가구일수록 생활비를 제외한 여유자금을 저축할 여력이 많아지기 때문에 보증금 마련에도 유리하게 작용할 수 있다. 또한 월세 또는 보증금을 금융기관에서 차입할 때에도 소득이 높은 것이 유리하기 때문에 가구의 소득이 높을수록 경제적 주거불안을 경험할 확률이 낮아지는 것으로 나타났다.

부채가 많을수록 원리금상환의 부담이 가중되기 때문에 가구의 총부채가 높은 경우 보증금 부족과 임대료 연체 모두에서 주거불안을 경험할 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 특히 임대료 연체 경험 모형에서 가구의 부채가 주거불안에 미치는 영향이 더 크게 나타

<표 4> 주거불안경험 로지스틱회귀분석 결과

구분	(모형 1) 보증금 부족 경험			(모형 2) 임대료 연체 경험		
	Coef.	S.E	Odds	Coef.	S.E	Odds
청년층	-0.358	0.260	0.699	-0.099	0.429	0.906
여성가구주	0.174	0.157	1.190	0.084	0.229	1.088
대졸이상여부	0.029	0.187	1.030	-0.058	0.338	0.943
정규직여부	-0.246	0.185	0.782	-0.848 **	0.383	0.428
가구원수	0.258 ***	0.079	1.295	0.208	0.132	1.231
가구소득	-0.435 ***	0.121	0.647	-1.002 ***	0.187	0.367
총부채	0.373 ***	0.064	1.452	0.674 ***	0.130	1.963
주택면적	-0.010 **	0.004	0.990	0.013 *	0.007	1.013
아파트	-0.556 **	0.254	0.574	-2.013 ***	0.614	0.134
다세대주택	-0.310 *	0.188	0.733	-0.509	0.364	0.601
오피스텔	-0.000	0.283	1.000	0.135	0.419	1.145
거주기간	-0.018	0.016	0.982	0.001	0.022	1.001
전세가격변동률	0.031	0.029	1.032	-0.052	0.051	0.950
환산임대료	0.005 ***	0.001	1.005	0.001	0.002	1.001
보증금자기자금비율	-0.002	0.003	0.998	0.046	0.011	1.047
월세보증금비율	-	-	-	-0.004 ***	0.004	0.996
전세권설정	-0.814 ***	0.294	0.443	-	-	-
보증보험가입	-0.675	0.615	0.509	-	-	-
상수	-4.602 ***	1.142	0.010	-0.296	1.061	0.744
시군구더미		(포함됨)			(포함됨)	
연도더미		(포함됨)			(포함됨)	
모형 요약	N	10758		3967		
	LR chi2	336.86		227.84		
	Prob>chi2	0.000		0.000		
	Pseudo R2	0.159		0.228		
	AIC	1999.9		808.1		
	BIC	2305.8		1065.8		

주: 1) z값은 강건표준오차를 이용하여 계산되었음  
 2) \*, \*\*, \*\*\*는 각 10%, 5%, 1%에서 통계적으로 유의함

났다. 월 임대료와 부채의 원리금상환 모두 매월 부담해야 하기 때문에 보다 직접적인 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

주택유형 중 아파트는 다른 유형의 주택과 비교하여 매매 및 임대시장에서의 가격이 높으며 수요자들이 선호하는 주택유형이다. 또한 임대시장에서 재고와 거래량이 많은 특징을 가지기 때문에 다른 유형의 주택에 비해 주거불안의 확률이 낮은 것으로 나타났다.

보증금부족 경험의 <모형 1>에서 유의한 영향을 미친 변수를 살펴보면 가구특성에서 가구원 수가 많을수록, 가구소득이 낮을수록, 총부채가 높을수록 보증금부족 경험을 할 확률이 높아지는 것으로 나타났다.

가구구성에 따라 차이가 있을 수 있지만 일반적으로

가구원수가 늘어날수록 가구에서 필요로 하는 주택소요량이 증가하며 임대보증금이 높은 주택을 필요로 할 가능성이 커질 수 있다. 이는 보증금 마련에 대한 가구의 부담을 가중시켜 주거불안의 가능성을 높이는 것으로 볼 수 있다.

주택특성에서는 주택면적이 클수록, 아파트 또는 다세대주택에 거주할수록 보증금 부족을 경험할 가능성이 낮아지는 것으로 나타났다.

가격특성에서는 환산임대료와 전세권이 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 우리나라의 주택임대차 시장에서는 전세와 보증부월세 모두 전체 임대료에서 보증금의 비율이 높은 특징을 가진다. 따라서 동일한 주택임대료 상승률에도 주택의 환산임대료가 높을수

록 절대적인 보증금 부담이 커지기 때문에 보증금 부족의 가능성이 높아지는 것으로 볼 수 있다. 전세권과 보증보험은 확정일자 제도 등과 함께 임차인을 보호하는 제도이나 전세권설정은 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으며 보증보험 가입은 보증금 부족에 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

보증금 부족의 주거불안경험은 주택시장의 임대료가 크게 상승하거나 기존 주택의 계약 만기에도 제때 보증금을 돌려받지 못하여 발생할 수 있다. 기존의 임차인이 계약 만기 시에 제때 보증금을 돌려받지 못하는 경우 새로운 주택을 구하기에 보증금이 부족할 수 있으며 전세권설정, 전세보증금반환보험, 임차권 설정 등 임차인의 권리를 보호하는 제도가 주거불안이 발생하는 것을 방지할 수 있다. 전세계약 종료일 이전에 전세권을 설정하면 별도의 집행권원 없이 전세목적물에 대한 경매집행이 가능하다(김진유·권혁신, 2024).

만약 임대보증금을 제때 돌려받지 못하여 보증금부족의 주거위험이 발생하였다면 동일한 기능을 하며 임차인의 입장에서 보증금 반환절차도 간편한 전세보증금반환보험도 유의한 영향을 미쳐야 한다. 이러한 차이는 임대인과 임차인의 관계로 추정해 볼 수 있다. 보증보험의 경우 임대인의 동의 없이도 임차인이 가입이 가능하지만 전세권의 경우 등기를 하기 때문에 임대인의 동의가 필요하다는 차이를 가진다. 또한 임대인들이 전세권설정을 기피한다는 점을 고려할 때 전세권을 설정한 주택의 경우 주거불안이 낮아진다는 것은 보증금 보증보험보다 전세권설정이 주거불안을 낮추는 우위가 있다고 해석하기보다는 전세권을 설정할 정도로 임대인과 임차인 간의 관계가 원만하거나 협의가 가능하다는 것을 나타낸다고 보는 것이 합리적일 것이다.

다음으로 <모형 2>는 전세가구를 제외하고 월세가 구만을 대상으로 하여 임대료연체 경험을 분석하였다. 유의한 영향을 미친 변수를 살펴보면 정규직여부, 가구소득, 총부채, 아파트여부, 월세보증금비율로 나타났다.

월세가구의 임대료연체 경험에 대해 가구주의 고용상태가 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 가구주가 정규직인 경우 비정규직이나 무직에 비해 임대료를 연체할 확률이 낮은 것으로 나타났으며 이는 정규직이 고용안정성이 높고 예측 가능한 소득을 제공하기 때문에 매월 발생하는 임대료 납부에 영향을 주는 것으로 볼 수 있다. 반면 비정규직이거나 무직인 경우

소득의 불안정성으로 인해 임대료 연체의 위험에 더 많이 노출될 수 있다.

한편 월세환산임대료와 다르게 월세보증금비율은 임대료 연체 경험에서만 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 보증금의 비율이 낮다는 것은 두 가지 측면에서 주거비 부담을 의미한다. 첫 번째는 임차인이 전세보증금을 마련할 정도로 자기자금이 축적되지 않았을 가능성을 의미한다. 두 번째는 동일한 환산임대료라도 하더라도 월세의 비중이 높을수록 임대료의 부담이 높아지며 가처분소득이 줄어드는 효과가 있기 때문에 임대료 연체에 대한 확률이 높아진다고 볼 수 있다.

즉, 보증금과 월세의 비율을 어떻게 설정하는지에 따라 주거비의 부담이 다를 수 있다. 보증금을 월세로 환산하는 전월세환산율은 지역이나 주택의 유형 등에 따라 다르지만 일반적으로 시중 금리보다 높은 수준에서 형성된다. 따라서 임차인이 임대보증금을 마련할 정도의 자기자금이 축적된 경우라면 동일한 환산임대료 수준에서라도 보증금의 비율이 높을수록 월세의 부담이 낮아지며 높은 이자율(전월세전환율)로 임대인에게 자금을 운용하는 이득이 생기는 셈이라 볼 수 있다. 역으로 말하자면 보증금의 비율을 낮출수록 전세에 비해 월세로 지불하는 주거비의 부담이 높다고 할 수 있다.

## 2. 한계효과 분석 결과

각 변수들이 임차가구의 주거불안경험에 어떠한 영향을 미치는지 확률적인 변화로 해석하기 위해 한계효과를 분석하였다. 한계효과는 평균 한계효과(AME, Average marginal effect)로 계산하였으며 주요 변수들의 한계효과는 <표 5>와 같다.

모형별로 주요 변수들의 영향력을 살펴보면 보증금 부족 경험의 <모형 1>에서 전세권이 설정된 경우 그렇지 않은 경우보다 보증금부족을 경험할 확률이 1.651% 낮아지는 것으로 나타났다. 아파트에 거주하는 경우 단독주택 등 다른 유형의 주택에 거주하는 경우에 비해 보증금부족을 경험할 확률이 1.128% 낮은 것으로 분석되었다. 가구소득이 1% 증가하면 보증금 부족 경험 확률이 0.0882% 감소하며, 총부채가 1% 증가하면 경험 확률이 0.756% 증가하는 것으로 나타났다. 가구원수가 1명 증가할 때마다 주거불안을 경험할 확률이 0.524% 증가하는 것으로 나타났다. 주택면적은 1㎡ 증가할 때마다 보증금 부족 경험 확률은



0.021% 감소하는 것으로 나타났다.

임대료연체경험의 <모형 2>에서는 아파트 거주 시 다른 주택유형에 비해 경험 확률이 4.485%p 낮은 것으로 분석되었다. 가구소득이 1% 증가하면 경험 확률이 2.232%p 감소하는 것으로 나타났다. 반면 총부채가 1% 증가하면 임대료 연체 경험 확률이 1.502%p 증가하는 것으로 나타났다. 정규직인 경우 비정규직이나 무직에 비해 임대료 연체를 경험할 확률이 1.89%p 낮아지는 것으로 나타났다.

<표 5> 주요 변수의 한계효과(AME)

구분	(모형 1) 보증금부족경험	(모형 2) 임대료연체경험
정규직여부	-	-0.01890 **
가구원수	0.00524 ***	-
가구소득	-0.00882 *	-0.02232 ***
총부채	0.00756 ***	0.01502 ***
주택면적	-0.00021 **	0.00030 *
아파트	-0.01128 **	-0.04485 ***
환산임대료	0.00009 ***	-
월세보증금비율	-	0.00103 ***
전세권설정	-0.01651 ***	-

주: ‘-’ 표시는 유의하지 않음

## V. 결론

### 1. 연구의 요약

본 연구는 민간임대주택 임차가구의 경제적 주거불안경험을 연구하였다. 최근 2년 내 임차가구가 경험한 여러 주거불안 유형 중 경제적인 요인으로 인해 발생하는 임대료 연체와 임대보증금 부족 경험을 경제적 주거불안경험으로 정의하여 경제적 요인에 의한 주거불안을 살펴보았다.

분석 대상은 공공임대주택이 아닌 민간임대주택의 임차가구 중 최근 2년 이내에 주거이동을 하지 않은 가구를 대상으로 한정하였으며 분석자료는 2020년부터 2022년까지의 「서울시 주거실태조사」 자료를 활용하였다.

분석모형은 주택 점유형태를 고려하여 주거불안 유형별 모형을 설정하였다. 보증금부족경험(모형1), 임대

료 연체경험(모형2)로 구분하였으며 모형2에서는 전세 가구를 제외한 월세가구만을 대상으로 분석하였다.

연구의 주요 결과를 살펴보면 두 모형에서 공통적으로 가구의 소득과 부채, 아파트 거주여부가 중요한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 소득이 낮을수록, 그리고 부채가 많을수록 경제적 주거불안을 경험할 확률이 높아졌으며, 주택특성에서는 아파트 거주가 주거불안경험이 낮은 것으로 나타났다.

다음으로 모형별로 특징적인 결과를 살펴보면 <모형 1>에서 가구원 수가 많을수록, 환산임대료가 높을수록 보증금 부족 경험을 할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 반면 전세권이 설정된 경우에는 보증금 부족을 경험할 확률이 낮아지는 것으로 나타났다.

<모형 2>에서는 가구주의 고용형태가 정규직이거나 보증금 대비 월세의 비율이 낮을수록 월세를 연체하는 주거불안경험을 할 가능성이 낮아지는 것으로 확인되었다.

### 2. 연구의 의의 및 한계

본 연구는 주거불안감이나 주거비부담이 아닌 경제적 주거불안경험을 하였는지를 대상으로 하였다는 점에서 실제 주거불안이 발생한 상황을 다루었다는 점에서 의의를 가진다. 특히 고용 불안정성이 심화되고 소득 격차가 확대되는 상황에서 가구의 소득 및 부채, 가구주의 고용상태가 주거불안에 미치는 영향을 실증적으로 분석했다는 점에서 시의성을 가진다. 이는 주거정책이 고용·소득 정책과 연계하여 수립될 필요가 있음을 시사한다. 또한 전세와 월세의 점유형태에 따라 다르게 나타날 수 있는 주거불안의 특성을 고려하여 분석대상을 구분함으로써 주택시장의 현실적인 부분을 고려하였다.

비록 적은 경우라도 경제적 주거불안 상황이 실제로 나타나는 상황이 발생한다면 임차가구가 느끼는 부담은 일반적인 가구에서 느끼는 주거비 부담과는 상당히 다를 것이다. 또한 경제적 주거불안이 발생한다면 현재 거주하는 주택에서 퇴거당할 수 있거나 다른 주택 또는 지역으로 이주를 해야할 수 있기 때문에 주거의 불안정성은 더욱 커지는 상황이라고 볼 수 있다.

지금까지 주거불안이나 주거만족과 같은 주거복지의 분야에서는 공공임대주택 사용자를 대상으로 연구가 진행되었다. 하지만 공공임대주택이 아닌 민간임대

주택의 임차가구에서도 경제적 주거불안경험이 발생할 수 있기 때문에 주거불안이 특정 계층에만 국한된 문제가 아니라는 점을 의미한다. 공공임대주택의 임차가구와 비교하여 민간임차가구는 경제적 여건이 양호할 수 있으나 주거불안이 발생하였을 때 민간주택임대 시장에서는 임차인의 주거불안을 해소할 수 있는 제도적 보호장치가 부족할 수 있기 때문에 주거안정을 위한 정책적 대응이 필요하다. 예를 들어 임대보증금 반환절차의 투명성과 안정성을 강화하는 것은 비단 전세 사기와 같은 최근의 주택시장의 문제가 아니더라도 임차가구의 주거안정을 강화하기 위해 추진이 필요한 정책이다. 또한 맞춤형 금융지원 및 재정 상담 서비스를 확대하여 임차가구의 경제적 부담을 줄이는 것이 필요하다. 특히, 임대료 연체가 지속적인 소득 부족과 관련이 깊다는 점에서, 저소득층 임차인을 대상으로 긴급 임대료 지원 프로그램을 운영하거나 상담 서비스를 강화한다면 경제적 요인에 의한 주거불안을 사전에 방지하는데 도움이 될 것으로 기대된다.

하지만 본 연구는 다음과 같은 한계를 가진다. 첫째, 서울시에 한정된 자료를 사용하여 분석을 진행하였기 때문에 연구 결과를 전국의 가구로 일반화하기에는 한계가 있을 수 있다. 둘째, 자료가 공개된 전국 주거실태 조사와 달리 서울시 주거실태 조사는 자료가 공개되지 않아 제한된 기간의 자료만을 활용할 수 밖에 없는 한계를 가진다. 예를 들어 자료의 분석기간에 2020년과 같이 코로나19 특수성이 반영되어 가구의 일시적인 고용 불안과 소득 감소가 과대평가되었을 가능성도 있다. 향후 주거불안에 대한 자료가 누적되고 공개되어 추가적인 연구가 진행된다면 주택임대시장의 주거안정에 도움이 될 것을 기대한다.

논문접수일 : 2024년 11월 11일

논문심사일 : 2024년 12월 27일

게재확정일 : 2025년 2월 4일

## 참고문헌

1. 강승엽·전희정, “주거지원 프로그램이 주거불안에 미치는 영향: 공급과 수요 측면의 주거지원 프로그램 비교를 중심으로”, 『공간과사회』 33권 1호, 2023, pp. 48-71
2. 김진유·권혁신, “전세사기 예방을 위한 제도 개선방안 연구”, 『주택연구』 32권 4호, 2024, pp. 29-55
3. 노승철·이희연, “주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구-저소득층을 대상으로 하여”, 『한국경제지리학회지』 12권 4호, 2009, pp. 507-520
4. 이민주, “대도시 거주자들의 주거불안정 영향요인에 관한 다층분석”, 『지역연구』 36권 4호, 2020, pp. 57-67
5. 이현정·김진영(2020). “민간임대주택 거주 청년 임차가구의 임차유형별 지역에 따른 주거비 및 주거불안정 문제 경험 실태: 2017 년 주거실태조사를 중심으로”, 『가정과삶의질연구』 38권 2호, 2020, pp. 69-82
6. 전지영·임재만, “주거불안정지수 개발과 영향요인 분석”, 『부동산학연구』 제29집 제3호, 한국부동산분석학회, 2023, pp. 21-32
7. Camero·Rtivedi. Stata를 활용한 미시계량경제학(강창희·박상곤 역), 지필미디어
8. Cox, Robynn, et al., “Road map to a unified measure of housing insecurity,” Cityscape 21.2, 2019, pp.93-128
9. Leopold, Josh, et al., “Improving measures of housing insecurity: A path forward,” The Urban Institute 1, 2016
10. Murdoch, J., et al., 2023, “Measuring housing insecurity: Index development using American Housing Survey data,” U.S. Department of Housing and Urban Development
11. United Nations. 2014. The right to adequate housing (Fact Sheet No. 21)

<국문요약>

## 서울 민간임대가구의 경제적 주거불안경험에 관한 연구

김 형 근 (Kim, Hyungkeun)

---

본 연구는 서울시 민간임대주택에 거주하는 임차가구를 대상으로 경제적 주거불안경험의 발생 확률을 분석하였다. 2020년부터 2022년까지의 서울시 주거실태조사 자료를 활용하였으며, 임대보증금부족 경험과 임대료연체 경험으로 구분되는 경제적 주거불안경험에 대해 임차가구의 점유형태별 특성을 고려하여 발생하는 주거불안경험의 영향요인을 로지스틱회귀분석을 통해 분석하였다.

실증분석 결과, 가구의 소득 및 부채, 아파트 여부가 경제적 주거불안경험에 공통적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 가구의 소득이 높거나 부채가 낮은 경우, 그리고 아파트에 거주하는 경우 경제적 주거불안을 경험할 가능성이 낮아지는 것으로 나타났다. 모형별로 유의한 영향요인을 살펴보면, 가구원수가 많을수록, 주택의 면적이 작을수록, 임대료가 높을수록 보증금부족 경험을 할 가능성이 높아지는 것으로 나타났다. 그리고 전세권이 설정된 경우 보증금부족을 경험할 확률이 낮아지는 것으로 분석되었다. 임대료연체경험 모형에서는 정규직여부, 아파트 거주가 임대료연체 경험 확률을 낮추는 것으로 나타났다. 반면 환산임대료가 높거나 총부채가 많은 가구는 임대료연체를 경험할 확률이 높아지며 월세보증금비율이 낮을수록 임대료연체 경험 확률이 증가하는 것으로 분석되었다.

이 연구는 민간임대주택 임차가구에서도 경제적 주거불안이 발생할 수 있음을 보여주며, 이는 주거불안이 특정 계층에만 국한된 문제가 아니라는 점을 강조한다. 특히, 민간임대시장에서의 경제적 주거불안을 완화하기 위해서는 주거비 부담 경감을 위한 정책적 지원과 함께, 임대보증금 반환 절차의 투명성과 안정성을 강화하는 제도적 노력이 필요하다.

---

주 제 어 : 주거불안경험, 경제적 주거불안, 임대료 연체, 임대보증금 부족, 민간임대주택