

永久賃貸住宅 居住 家口의 住居費 負擔과 住居費 負擔 輕減行動 研究

— 淸州市 山南洞을 中心으로 —

The Burden of The Housing Expenses and The Trial to Lighten it of The Residents in The Public Housing

— At San Nam Dong, Cheong Ju —

한국교원대학교

李 貞 揆

Major of Home Economic Education

Graduate School Korea National

University of Education

Jung Gyu, Lee

한국교원대학교 가정교육과

부교수 : 趙 在 順

Dept. of Home Economic Education

Korea National University

of Education

Associate Prof. : Jae Soon, Cho

본 연구의 목적은 영구임대주택 거주 가구가 주거비에 대해 느끼는 부담 정도와 주거비 부담을 경감하기 위한 행동을 어느 정도하고 있는지를 파악해서 영구임대주택의 효율적인 유지 및 관리에 필요한 기초 자료를 제공함에 있다.

본 연구 결과 대부분의 가구가 주거비 부담을 느끼고 있고, 가족원수가 적을수록, 세대주 연령이 높을수록, 직업 종사상 지위가 낮을수록, 총소득이나 주거비가 적을수록, 총소득에 대한 주거비 비율이 높을수록, 주거비 부담을 많이 느끼고 있고, 다른 변수를 통제했을 때 총소득만이 주거비 부담에 유의한 영향력을 미쳤다.

주거비 부담을 경감하기 위한 행동은 대부분의 가구가 최선을 다하고 있고, 가족원수가 적을수록, 세대주 연령이 높을수록, 총소득이 적을수록, 주거비 부담이 클수록, 주거비 부담 경감행동을 더 많이하고 있다. 중다회귀분석 결과는 세대주 연령이 높고 주거비 부담을 많이 느끼는 가구가 주거비 부담을 줄이기 위한 노력을 더 많이 하고 있다.

I. 서 론

우리나라 주택 정책의 대부분이 중산층 이상의 소득 계층을 대상으로 이루어진 것에 비해 영구임대주택은 생활보호자 및 의료부조자 등 도시

영세민의 주거 문제를 해결하기 위해 사회 복지 측면에서 접근한 정책으로 평가 받고 있다. 이런 영구임대주택에 대한 선행연구들은 대부분 영구임대주택의 계획 단계에서 실시되었으며, 입주 후 실거주자를 대상으로 한 연구는 소수 있으며 이는

주로 영구임대주택의 입주자 특성 및 주거 실태를 파악하거나(염돈민, 1990; 신송미, 1992), 영구임대주택에 대한 인식 조사(염돈민, 1990; 신송미, 1992; 신경섭, 1992), 또는 영구임대주택의 정책과 효과 분석(박진수, 1991; 신경섭, 1992; 김혜천, 1992; 염돈민, 1990) 등에 대한 연구가 대부분이었다. 입주 후 실거주자를 대상으로 한 연구 결과에 의하면(염돈민, 1990; 신송미, 1992) 영구임대주택의 공급 목적이 자력으로 주택을 마련할 수 없는 도시 영세민의 주거 안정을 위한 것임에도 불구하고 입주 대상자나 실제 거주자가 임대료나 관리비에 부담을 느끼고 있음이 밝혀졌다. 또한 서울시 중계동에 위치한 영구임대주택 신청 가구 중 입주를 신청하지 않은 가구들이(신청률 69.5%) 입주를 포기한 가장 큰 이유는 임대료 및 관리비에 대한 부담 때문이었다(국토개발원, 1989). 그리고 대도시 생활보호자 중 영구임대주택을 희망하지 않은 이유도 주거비 부담 때문으로 나타났다(김혜천, 1992). 더구나 청주시 산남동 영구임대주택의 경우나 제천 하소지구가 미분양이 되어 잔여 세대는 일반분양하는 사태가 발생하게 되었다. 이에 따라 정부는 미분양이 되지 않도록 입주자 자격조건을 완화하였는데, 이는 막대한 정부 재정이 지원되는 영구임대주택 사업이 본래의 공급 목적을 벗어난 것이며, 영구임대주택의 효과 및 분배 측면의 문제점이 지적되고 있으므로 영구임대주택 거주 가구가 느끼는 주거비 부담에 대한 보다 깊이 있는 연구의 필요성이 제기 된다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 연구 문제를 설정하였다.

- 1) 거주 가구의 주거비 부담은 어느 정도인가? 이것은 가구 특성에 따라 차이가 있는가?
- 2) 거주 가구는 주거비 부담 경감행동을 어느 정도하고 있는가? 이것은 주거비 부담 정도와 가구 특성에 따라 차이가 있는가?

II. 선행연구 고찰

1. 영구임대주택 거주 가구의 특성과 주거 실태

선행연구(염돈민, 1990; 신송미, 1992)에 의하면 영구임대주택 거주 가구의 일반적 특성은 가구주의

평균 연령이 높고, 가구주 학력이나 소득은 낮으며, 직업 상태가 불안정하고 대부분이 생활보호자로 매우 빈곤한 상태에 있었다. 이들의 주거실태는 대부분 거주자들이 화장실이나 부엌 시설, 세면, 목욕 시설 등에서 높은 만족도를 나타내고 있었고, 내 집처럼 편안하게 살 수 있다는 점을 장점으로 지적하고 있었다. 그러나 입주 신청 대상자 중 입주 포기자의 가장 큰 이유는 관리비 및 임대료의 과중함으로 나타났고(염돈민, 1990), 생활 정도가 비슷한 다른 가족에게 영구임대주택에 거주하기를 권유하지 않은 이유도 관리비가 너무 비싸다고 지적하였다(신송미, 1992). 위와 같은 연구에서 살펴보면 영구임대주택의 임대료나 관리비에 대한 부담이 입주 대상자가 입주를 포기하게 하거나 입주해서 거주하고 있는 가구들이 느끼는 불만 요인임을 알 수 있다.

2. 영구임대주택의 임대료 및 관리비

1989년도에 이루어진 국토개발원의 연구에 의하면 중계동 영구임대주택 거주자는 월 3~4만원의 임대료와 월 2~3만원의 관리비에 100~200만원 정도의 보증금을 부담하고 있으며 이들 중 생활보호가구는 겨울철에 2만원, 여름철에 1만원씩 관리비를 보조받고 있다. 입주자 선정 계획시, 12평에 사는 중계동의 경우 임대료 33,200원에 관리비는 여름에 17,800원, 겨울에 39,200원으로 월임대료와 관리비는 50,000원에서 72,000원 정도가 될 것으로 예상하였다. 이는 입주 희망 가구의 월평균소득이 260,000원 정도에 불과하여 총소득의 19~28%를 차지하게 되며, 특히 거택보호가구는 월평균소득이 130,000원으로 소득에 대한 주거비의 비율이 평균 거주 가구의 2배 이상이 되어 주거비 부담의 심각성을 알 수 있다. 중계동 영구임대주택에 입주하여 월주거비 부담이 가능한 소득 계층은 주거비가 월소득의 30%라고 가정할 때 월임대료(35,000원)와 월관리비(37,000원)만을 기준으로 해도 최소한 월평균소득이 240,000원은 되어야 한다고 보고 있다(국토개발원, 1989). 그러나 염돈민(1990)의 연구에서 중계동의 영구임대주택 거주 가구의 월평균소득 중 20만원 이하의 소득 계층이 10.5%나

있었다. 그러므로 최저소득층을 위한 영구임대주택이 계획 당시부터 이들의 소득에 비해 임대료나 관리비가 부담이 될 수 있음을 알 수 있다.

3. 임대료 및 관리비 부담 변수

임대료 및 관리비 부담과 관련하여 일반저소득층을 대상으로 한 연구 결과, 총가계소득이 낮은 임차가계의 경우 임대료 부담이 과중함이 밝혀졌으며(배순영, 1990), 손상희(1983)도 저소득 계층일수록 임대료 지출의 절대액이 적음에도 불구하고 임대료의 상대적 부담은 크다고 하였다. 가족원수는 임대료 부담과 유의하지 않은 반면(배순영, 1990) 가족원수의 증가는 임대료 비율은 감소하나 상대적 주거 수준을 하락시킨다고 하였다(손상희, 1983). 가족생활주기에 따라 임대료 부담은 차이를 보이지 않는다는 연구도 있으나(배순영, 1990) 가족생활주기가 진행될수록 임대료가 차지하는 비중이 높아 부담이 커진다는 연구결과도 보고된 바 있다(손상희, 1983). 가구주의 교육수준도 임대료 부담에 유의하게 관련이 있는 변수로 가구주 교육 수준이 높을수록 임대료 부담이 낮은 것으로 나타났다(배순영, 1990).

주거비 부담에 대한 경감행동 대안으로는 더 싼 곳으로의 주거이동이 있다(김미희, 1983; 김혜정, 1986; 꼭인숙, 1989). 영구임대주택 거주자에게 재계약 희망 여부를 알아 본 결과, 임대 계약자가 사망하였을 경우 2세가 영구임대주택에 거주하는 것을 찬성하는 경우가 76.9%나 되었고(대한주택공사, 1990), 내 집 마련을 위한 구체적인 준비로써 주택 청약저축 가입한 가구는 22.1%이었다(신송미, 1992). 거주자의 임대료 부담을 줄이기 위해서는 보증금을 인상하고 월임대료를 인하하는 방법이 제안되기도 하였다(장영희 팀, 1989). 본 연구에서는 영구임대주택 거주 가구가 경험하고 있는 주거비 부담 정도와 그와 관련된 변수들을 밝혀내고 주거비 부담을 경감시키기 위해 실시하고 있는 행동 및 실행 대안들에 대해 알아 본다.

III. 연구방법 및 절차

1. 조사대상 및 자료수집

조사대상은 청주시 산남동 영구임대주택 5개동에 거주하는 1,209가구 중 158가구를 무선표집하였고, 예비조사를 거친 질문지를 수정 보완하여 1993년 8월 4일~14일 까지 본조사를 실시하였다. 설문조사는 선정된 가구를 방문하여 면접자가 설문내용을 읽어 준 후 응답자가 답한 내용을 기록하였으며, 미흡한 자료는 관리사무소나 동사무소에 보관된 자료를 보충하여 149가구가 최종분석에 이용되었다.

2. 조사도구 작성 및 자료처리

조사대상 가구의 일반적인 사항으로는 가족 특성 중 가족원수, 세대주 성별, 세대주 연령, 세대주 학력, 세대주 직업 종사상 지위 등을 알아 보았다. 주거비 부담은 월임대료와 관리비로 지불하고 있는 주거비에 어느 정도 부담을 느끼고 있는 지를 알아보기 위해 “매우 부담이 됨”에 5점 부터 “전혀 부담이 되지 않음”에 1점을 주어 5점 리커트 척도로 조사대상 가구가 인지하는 주거비 부담 정도를 측정하였다.

주거비 부담 경감행동으로는 현 주택에 살면서 관리비를 절약하는 행동 8문항과, 주거비 절감을 위해 싼 곳으로의 이사 희망에 관한 2문항, 소득 증대를 위한 고용 기회 증진과 취업 시간 연장이나 (2문항) 보조금 기대에 대한 4문항을 합하여 모두 16문항으로 구성되었다. 주거비 부담 경감행동은 각 문항에 대해 “한다”에 1점 “하지 않는다”에 0점을 주어 16개 문항에 답한 점수를 합하여 주거비 부담 경감행동 변수의 점수로 하였다.

자료는 가구의 특성과 주거비 부담 및 주거비 부담 경감행동과의 관계나 영향력을 알아보기 위해 SPSS PC+ 프로그램을 이용하여 교차분석, t 검정, 상관관계, 중다회귀분석을 하였다.

가구의 사회인구학적 특성 중 가족원수는 4인이 가장 많으며, 세대주가 남자인 경우가 70.5%이었다. 세대주 평균 연령은 52.5세이며, 세대주 학력은 국졸이나 무학의 낮은 교육수준을 보이고 있다. 직업도 무직이 가장 많고, 직업이 있는 경우에도 단순노무직이나 잡역부가 많았으며, 직업 종사상 지위도 일일 고용자나 임시 고용자가 1/3 가량으로 불안정한 직업 지위를 나타냈다. 생활보호로 지정된 가구는 2/3 정도이며 이 중 반 수가 2종 자활보호 가구이다.

가구의 경제적 특성 중 가계 평균 소득은 489,400 원이고 이 중 세대주의 소득분이 50% 정도이다. 월 평균 생활비는 405,400원이며, 소득은 불규칙한 경우가 가장 많았다(45.7%). 보증금은 평균 124 만원이며, 월임대료는 4~5만원이 대부분이다(79.2%). 이 액수는 전 거주지에서 지불했던 임대료 환산액(62,050원)에 비해 14,660원을 적게 내고 있는 셈이다. 여름철 관리비 평균은 37,080원이고, 겨울철 관리비는 난방비와 급탕비가 더 많음에도 불구하고 생활보호 가구에 대한 관리비 보조 때문에 오히려 여름철에 비해 1,960원 적은 35,120원이다. 관리비는 전 거주지에서 23,490원을 지불한 것에 비해 실제적으로 12,610원을 더 지불하고 있었다. 이로써 임대료 환산액에 관리비를 합한 주거비는 평균 83,490원으로 물가 상승이나 주거 수준의 차이를 고려하지 않더라도 최소한 전 거주지에서 주거비로 지출한 평균 주거비 85,540원에 비해 2,050원이 감소한 것이다.

2. 주거비 부담 및 관련 변수

1) 주거비 부담 실태

월주거비가 얼마나 부담이 되는지 알아 본 결과

(표 1), 약간 부담이 된다고 한 가구가 가장 많았으며(35.6%), 그 다음은 매우 부담이 된다고 나타나 응답자의 2/3 가량이 주거비 부담을 느끼고 있는 것으로 나타났다.

주거비가 부담이 된다고 한 가구는 주거비 총액과 총소득이 적음에도 불구하고 총소득에 대한 주거비의 비율이 높고, 1인 당 주거비가 많아서 상대적으로 부담이 크다는 것을 알 수 있다. 한편 별로 부담이 되지 않는다고 한 가구는 평균 주거비 액수와 총소득은 가장 크지만 총소득에 대한 주거비 비율이 가장 낮고, 1인 당 주거비도 적음을 알 수 있다. 이런 결과는 선행연구 결과(손상희, 1983)를 지지하고 있다.

2) 주거비 부담과 가구의 특성

주거비 부담과 관련 있는 가구의 사회인구학적 특성과 경제적 특성을 알아 보기 위해 상관관계 분석을 실시한 결과(표 2), 주거비 부담과 유의한 상관관계가 있는 가구의 사회인구학적 변수는 가족원수와 세대주 연령, 직업 종사상 지위로 나타났다. 세대주 성별, 생활보호 유무는 유의한 상관관계를 나타내지 않았다. 즉 가족원수가 적을수록, 세대주 연령이 높을수록, 또는 직업 종사상의 지위가 낮을수록 주거비 부담을 더 많이 느끼고 있었다. 이러한 결과는 일반 저소득 가계에서 가족원수가 많을수록 임대료 부담이 크고, 가족생활주기가 높을수록 소득 중 임대료의 비율이 높아져 부담이 크다는 선행 연구 결과를 지지하고 있으나(손상희, 1983) 가족원수에 대해서는 상반되게 나타났다. 본 연구에서 가족원수와 주거비 부담이 부적 상관관계가 있어 세대주 연령이 높을수록

표 1. 주거비 부담 정도별 주거비 및 총소득 비율 분포

(단위: 원)

구분	부담정도	전혀 부담 안된다	별로 부담 안된다	보통이다	약간 부담 된다	매우 부담 된다
N(%)		0(0)	6(4.0)	44(29.5)	53(35.6)	46(30.9)
주거비		0(0)	90,200	82,590	86,170	80,520
총소득		0(0)	725,830	584,200	486,500	371,200
주거비/총소득		0(0)	13.2%	18.2%	21.3%	29.0%
주거비/가족원수		0(0)	20,330	22,480	24,370	24,280
임대료+관리비		0(0)	68,200	61,480	64,200	59,180

표 2. 주거비 부담과 가구 특성 간의 상관관계

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. 가족원수	1										
2. 세대주 성별	.2289**	1									
3. 세대주 연령	-.3923***	.0075	1								
4. 세대주 종사상지	.0940	-.1338	-.4541***	1							
5. 생활보호 유무	.0805	.1282	-.0199	-.1017	1						
6. 총소득	.4089***	.1318	-.3287***	.3975***	-.1560	1					
7. 소득형태	.0653	.1579*	.0719	-.0472	.1156	-.2135**	1				
8. 주거비	.4396***	.0906*	-.2991***	.2449**	-.2164**	-.3967***	-.0430**	1			
9. 주거비/총소득	-.3617***	-.0432	.4453***	-.2650**	.1228	-.7672***	.1505	-.3140***	1		
10. 주거비/가족원수	-.8419***	-.2528	.3093***	-.0096	-.1718*	-.2805***	-.0849	-.1154	.2563***	1	
11. 주거비 부담	-.1465*	.0514	.2127**	-.1646*	.0560	-.3931***	.1272	-.1384*	.3258***	.1072	1

*p<.05 **p<.01 ***p<.001

가족원수가 적은 가구이기 때문으로 고려된다.

가구의 경제적 특성 중 총소득과 주거비는 주거비 부담과 부적의 관계가 나타났고 총소득에 대한 대한 주거비 비율은 정적인 관계로 나타나, 총소득이 적을수록, 주거비가 적을수록, 또는 총소득에 대한 주거비 비율이 높을수록 주거비 부담을 많이 느끼고 있어서 일반 저소득층 연구(배순영, 1990)에 밝혀진 소득이 낮은 가구가 임대료 부담이 과중하다고 한 결과를 지지하고 있다. 특히 주거비 부담과 주거비 액수의 상관관계에서 주거비 액수가 적을수록 주거비 부담을 많이 느끼고 있는 것은 주거비 액수가 적은 가구는 총소득이 적고 세대주 연령이 높은 생활보호가구로서, 산남동 영구임대주택의 경우 생활보호가구에 관리비 보조금을 직접 지급하지 않고 관리비 고지서에서 보조금을 미리 공제하고 납부하도록 되어 있기 때문에 주거비 액수는 적지만 주거비 부담은 많이 느끼고 있는 것으로 나타났다.

조사대상 가구의 사회인구학적 특성과 경제적 특성이 주거비에 미치는 영향을 알아 보기 위해 중다회귀분석을 실시한 결과(표 3), 주거비 부담에 유의하게 영향을 미치는 변수는 총소득 뿐으로 총소득이 적을수록 주거비 부담을 많이 느끼고 있는 것으로 나타났다. 이처럼 주거비 부담에 영향을 미치고 있는 변수는 주거비 액수 자체가 아니라 총소득으로 나타난 것은 관리비 보조 때문이며, 총소득은 가족원수나 세대주 연령과 상관관계가 높으므로 주거비 부담을 많이 느끼는 가구는 가족원수가 적으면서 세대주 연령은 높고 총소득은 적은 가구임을 알 수 있다.

표 3. 주거비 부담에 영향을 미치는 가구 특성

가구의 특성	β	t	p
가족원수	.060	.318	.751
세대주 성별	.098	1.189	.236
세대주 연령	.104	1.097	.274
직업 종사상 지위	.020	.221	.825
생활보호 유무	-.011	-.141	.887
총소득	-.393	-4.082	.000
소득 규칙성	.022	.276	.783
주거비	.011	.110	.912
주거비/가족원수	.060	.318	.751

R²=.17 df=9 F=3.27 p=.0012

3. 주거비 부담 경감행동 및 관련 변수

1) 주거비 부담 경감행동 실태

조사대상 가구가 주거비 부담을 경감하기 위한 행동으로는(표 4), 관리비 절약을 위한 일은 모든 가구가 적극적으로 힘쓰고 있으나 난방비 절약을 위해서는 중앙공급식이기 때문에 각 가구별로 적극적인 노력이 어려운 실정이다. 소득 증대를 위해서는 반 수 정도만이 노력을 하고 있는데, 이는 대부분의 가구가 근로 능력이 없거나(미취업 이유의 82.5%가 건강이 좋지 못해서라고 함) 노년층(60세 이상 24%)의 비율이 높기 때문이다. 자녀나 친지에 대한 보조금 기대 보다는 국가에 대한 보조금 기대가 더 높았다. 주거비 절감을 위해 이사를 희망하는 가구(35.3%)는 주거비 부담을 느끼고 있는 가구(약 70%)의 절반으로 이는 현 주택에서 경험하는 주거 수준 향상으로 인한 만족감과 현실적으로 더 싼 곳이 있는지에 대한 불확실성에 의한 것으로 해석된다.

2) 주거비 부담 경감행동과 주거비 부담 및 가구 특성

조사대상 가구의 주거비 부담 경감행동을 가구의

특성 및 주거비 부담과 상관관계 분석한 결과(표 5), 주거비 부담 경감행동에 유의하게 관련된 변수는 가구의 사회인구학적 특성 중 가족원수와 세대주 연령으로 나타나, 가족원수가 적을수록, 세대주 연령이 높을수록 주거비 부담 경감행동을 많이 하고 있음을 알 수 있다. 세대주 성별, 직업 종사상 지위, 생활보호 유무는 관계가 유의하지 않았다.

가구의 경제적 변수는 총소득이 주거비 부담과 유의한 관계에 있고, 소득 규칙성이나 주거비, 총소득에 대한 주거비 비율이나 1인 당주거비는 유의한 상관관계가 없었다. 즉 총소득이 적을수록, 주거비 부담을 많이 느낄수록 주거비 부담 경감행동을 더 많이 하고 있었다. 즉 총소득이 적은 가구가 주거비 부담을 많이 느끼고 있으므로 이들이 주거비를 줄이기 위한 행동도 더 많이 하고 있음을 알 수 있다.

주거비 부담 경감행동에 가구의 특성과 주거비 부담이 미치는 영향력을 알아 보기 위해 중다회귀 분석을 하였다(표 6).

다른 변수의 영향력이 통제되었을 때 세대주의 연령이 높고 주거비 부담이 클수록 주거비 부담 경감행동을 더 많이 하고 있음을 알 수 있다. 주거비 부담에 영향을 미치는 유일한 변수였던 총소득

표 4. 주거비 부담 경감행동

주거비부담 경감행동	N	%
소득비를 줄이기 위해 집이나 주변을 깨끗이 한다	149	100.0
수도 요금을 줄이기 위해 수도물을 아껴쓴다	149	100.0
전기요금을 줄이기 위해 전기를 아껴쓴다	148	99.3
수선 유지비를 줄이기 위해 공공기물을 아껴쓴다	148	99.3
급탕비를 줄이기 위해 온수를 아껴쓴다	146	98.0
승강기 유지비를 줄이기 위해 노력한다	143	69.0
공동 전기료를 줄이기 위해 절전에 힘쓴다	117	78.5
난방비를 줄이기 위해 힘쓴다	7	4.7
임대료가 싼곳으로 이사 가고 싶다	50	33.6
관리비가 적게 드는 곳으로 이사 가고 싶다	55	36.9
가족원이 취업과 고용 기회를 더 갖으려 한다	83	55.7
취업한 가족원이 일하는 시간을 늘린다	73	49.0
취업한 자녀로 부터 보조금을 더 받으려한다	28	18.8
결혼한 자녀나 친지로 부터 보조 받기를 원한다	16	10.7
국가에서 보조를 해 주길 원한다	116	77.9
단지내 수익금으로 더 보조 받기를 원한다	102	68.5

표 5. 주거비 부담 경감행동과 주거비 부담 및 가구 특성 간의 상관관계

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. 가족원수	1											
2. 세대주 성별	.2289**	1										
3. 세대주 연령	-.3923***	.0075	1									
4. 세대주 종사상지	.0940	-.1338	-.4541***	1								
5. 생활보호 유무	.0805	.1282	-.0199	-.1017	1							
6. 총소득	.4089***	.1318	-.3287***	.3375***	-.1560	1						
7. 소득형태	.0653	.1579*	.0719	-.0472	.1156	-.2135**	1					
8. 주거비	.4396***	.0906*	-.2991***	.2449**	-.2164**	-.3967***	-.0430**	1				
9. 주거비/총소득	-.3617***	-.0432	.4453***	-.2650**	.1228	-.7672***	.1505	-.3140***	1			
10. 주거비가족원수	-.8419***	-.2528	.3093***	-.0096	-.1718*	-.2805***	-.0849	-.1154	.2563***	1		
11. 주거비부담	-.1465*	.0514	.2127**	-.1646*	.0560	-.3981***	.1272	-.1384*	.3258***	.1072	1	
12. 주거비부담 경감행동	-.1572***	.0614	.3238***	-.1020	-.1044	-.1631*	.1320	-.0418*	.0425	.1602	.3937**	1

*p<.05 **p<.01 ***p<.001

변수는 주거비 부담 경감행동에 직접적인 영향을 미치지 보다는 주거비 부담 변수를 통해 간접적인 영향을 미치는 것으로 보인다. 특히 세대주 연령이 높은 가구는 주거 결함을 오랜기간 겪은 가구일 가능성이 있는데 이들은 주거비 부담을 크게 느낄 뿐 아니라 주거비 부담 경감행동을 더 많이 하고 있다. 따라서 주거비 부담 경감행동을 많이 하고 있는 가구는 세대주 연령이 높고 총소득이 적고 주거비 부담에 대한 부담을 크게 느끼는 최극빈층임을 알 수 있다.

3) 주거비 부담 경감행동과 주거비 조절

주거비 부담 경감행동의 일환으로 입주 보증금과 월임대료의 조절이 가능하다면 어떤 방법을 선택할 것인가를 조사하였다(표 7). 그 결과 60% 이상의 거주자가 입주 보증금만을 내거나 보증금을 올려서 월임대료를 줄이는 방법을 희망하고 있었다. 이는 조사대상 가구가 소득이 낮은 계층이기 때문에 매월 지불하고 있는 월임대료에 부담을 많이 느끼고 있어 되도록이면 매달 지불하는 월임대료를 줄이는 방법을 원하고 있음을 확인 할 수 있다. 이러한 결과는 보증금 및 임대료 금액을 일률적으로 적용하지 않고 선택의 여지를 부여하여 가구의 특성에 맞게 선택할 수 있으면 주거비 부담을 덜 수 있음을 시사하고 있다

4) 청약저축 가입 여부 및 이사 계획

청약저축 가입자는 영구임대주택에 입주가 가능할 뿐 아니라 청약저축은 내 집 마련을 위한 주거계획이므로 조사대상 가구의 청약저축 가입 여부를 조사하였다. 내 집 마련을 위해 청약저축이나 청약예금에 가입한 가구는 29.5%에 지나지 않았으나 1년 전(신송미, 1992)에 조사된 22.1% 보다는 증가하였다. 청약저축에 가입한 가구와 가입하지 않은 가구의 집단간의 특성차이가 있는지를 알아보기 위해 교차분석을 실시하였다(표 8). 그 결과 청약저축에 가입한 가구는 가입하지 않은 가구보다 세대주 연령이 낮고, 직업 종사상 지위가 높고, 총소득이나 생활비, 주거비가 많고, 총소득에 대한 주거비 비율은 낮아, 영구임대주택 거주자 중 상대적으로 여유있는 생활을 하고 있어 미래에 대한

표 6. 주거비 부담 경감행동에 영향을 미치는 가구의 특성과 주거비 부담

	β	t	p
가족원수	-.020	-.116	.9080
세대주 성별	.052	.652	.5152
세대주 연령	.275	3.005	.0032
직업 종사상지위	.057	.654	.5143
생활보호 유무	-.105	-1.332	.1850
총소득	.041	.421	.6722
소득 규칙성	.089	1.141	.1558
주거비	.048	.471	.6383
주거비/가족원수	.035	.216	.8296
주거비부담	.352	4.340	.0000

$R^2=.24$ $df=10$ $F=4.54$ $p=.0000$

구체적 계획을 갖고 있는 가구임을 알 수 있다.

또한 임대기간 만료 후 이사 계획을 알아 본 결과, 다른 곳으로 이사를 희망하는 가구는 아주 적고(7.4%) 대부분 재계약을 희망하고 있었고(79.9%), 2년 계약으로 1993년 11월 만기가 된 가구는 거의 재계약을 희망하여 영구임대주택에 계속 살기를 원하고 있었다. 재계약을 희망하는 이유로는 대부분 모아 놓은 돈이 없기 때문이라고(81.6%) 응답했고, 그 다음이 주거환경이 좋아서(11.8%)라고 하였다. 주거비 부담을 느끼고 있음에도 불구하고 입주 보증금과 월임대료를 더 내고라도 재계약을 희망하는 가구가 많아 결국 재계약을 희망하는 수 밖에 다른 대안을 갖고 있지 못한 가구가 대부분임을 알 수 있다.

IV. 결론 및 제언

본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 영구임대주택 거주 가구의 주거비 부담은 약간 부담이 되거나 매우 부담이 된다고 한 가구가

66.5%나 되어 대부분의 가구가 주거비에 부담을 느끼고 있었다.

가구 특성과 주거비 부담과의 관계에서는, 가족원수가 적을수록, 세대주 연령이 높을수록, 직업 종사상 지위가 낮을수록, 총소득이나 주거비가 적을수록, 총소득에 대한 주거비 비율이 높을수록 주거비 부담을 많이 느끼고 있었다. 다른 변수를 통제했을 때 총소득만이 주거비 부담에 유의한 영향력을 미쳤다. 즉, 주거비 부담은 가족원수가 적으면서 세대주 연령은 높고 직업종사상 지위가 불안정하여 총소득이 적은 가구가 주거비 부담을 더 많이 느끼고 있었다.

둘째, 주거비 부담 경감행동으로 관리비를 절약 하는 데는 대부분의 가구가 실천하고 있으나(평균 84.5%) 난방비를 줄이기 위한 노력(4.7%)은 부족하고, 소득 증대를 위한 취업이나 근로 시간의 연장은 반수 정도 만이 하고 있었다. 자녀나 친지의 보조금 기대 수준은 낮은 반면 국가의 보조금 기대는 더 크고, 주거비가 싼 곳으로 이사는 1/3 정도만 희망하고 있어 주거비 부담이 많은(66.5%) 반면 이사 계획은 낮았다.

주거비 부담 경감행동과 주거비 부담 및 가구 특성과의 상관관계에서는, 주거비 부담이 많을수록, 가족원수가 적을수록, 세대주 연령이 높을수록, 총소득이 적을수록, 주거비 부담 경감행동을 더 많이 하고 있었다. 중다회귀분석 결과는 세대주 연령이 높고 주거비 부담을 많이 느끼는 가구가 주거비 부담을 줄이기 위한 노력도 더 많이 하였다.

주거비 부담을 경감하는 대안으로 입주 보증금을 더 많이 내거나 입주 보증금만을 내는 대신 월임대료를 줄이거나 내지 않는 것에 60% 이상이 희망하고 있고, 청약저축에 가입하여 구체적으로 주거 계획을 세우고 있는 가구는 적었고, 대부분의 가구가

표 7. 입주 보증금과 월임대료 조절

구분	조절방법	현재 내는 방식대로 좋다	보증금 줄이고 월임대료 더 냄	보증금 더 내고 월임대료 줄임	보증금만 내고 6월임대료 안냄
N(%)		47(31.5)	12(8.1)	54(36.2)	36(24.2)
총소득(원)		464,790	381,250	483,980	565,690
주거비 부담		3.75	4.42	4.11	3.75
부담 경감행동		10.02	10.67	10.76	9.72

표 8. 청약저축 가입 여부에 따른 가구 특성 차이

가구 특성	청약저축 가입여부	평균	S.D	t
가족원수 (명)	했다	4.13	1.30	1.34 (p=.185)
	안했다	3.82	1.22	
세대주 연령 (세)	했다	49.47	7.49	-2.78 (p=.006)
	안했다	53.77	10.82	
직업종사상 지위	했다	2.00	1.49	2.61 (p=.011)
	안했다	1.30	1.45	
총소득 (원)	했다	622,100	262,640	4.20 (p=.000)
	안했다	433,810	214,430	
생활비 (원)	했다	457,720	170,970	2.47 (p=.016)
	안했다	383,420	158,310	
주거비 (원)	했다	86,970	9,950	2.86 (p=.006)
	안했다	82,030	9,540	
소득규칙성	했다	2.13	.90	-.40 (p=.688)
	안했다	2.20	.81	
주거비/총소득 (%)	했다	16.38	6.68	-4.70 (p=.000)
	안했다	24.96	15.59	
주거비/ 가족원수	했다	22,880	6,930	-.75 (p=.454)
	안했다	23,920	9,300	
주거비 부담	했다	3.72	.89	-1.83 (p=.071)
	안했다	4.01	.85	
주거비 부담 경감행동	했다	9.97	1.84	-1.24 (p=.219)
	안했다	10.39	1.88	

(84.9%)가 다른 대안을 갖지 못하여 입주 보증금과 임대료를 더 내더라도 임대 기간 만료 후 재계약을 희망하였다.

이상의 연구 결과를 보면, 영구임대주택 거주 가구 중 가족원수가 적고, 세대주 연령이 높고, 총소득이 적은 가구는 주거비 부담을 많이 느끼고 있었고 이에 따른 주거비 부담 경감행동도 더 많이 하고 있는 가구로서 이들은 영구임대주택에 대한 요청이 절실한 계층이다. 그러므로 입주 조건의 완화 조치로 이들 계층이 입주시 소외됨이 없도록 하여 영구임대주택 본래의 공급 목적에 맞게 입주자 선정시 우선적으로 고려되어야겠다. 그리고 주거비 부담을 줄이기 위해 보증금과 임대료를 일률적으로 적용하지 않고 선택의 여지를 부여하는 것이 바람직하다. 후속 연구에서는 거주자 중 생활보호 대상자와 일반 청약저축 가입자나 비생활보호자의 차이를 조사하여 입주 조건의 완화 조치가 영구

임대주택의 취지나 관리 및 분배 효과 등에 타당 한지 밝혀져야 할 것이다.

참고문헌

- 1) 광인숙(1989). 도시 가구의 주거이동이 가정생활의 질에 미치는 영향. *한국가정학회지* 7(22) : 127-144.
- 2) 김미희(1983). 주거이동 지향성에 관한 연구 : 서울시를 중심으로. *대한가정학회지* 21(3) : 103-114.
- 3) 김혜정(1986). 임대료에 관련되는 가구, 주택, 임대 특성 및 주거행위에 대한 연구. *대한가정학회지* 24(4) : 131-138.
- 4) 김혜천(1992). 공공주택 입주가구의 경제적 편익과 분배효과에 관한 연구. 서울대학교 대학원 박사학위 청구논문.
- 5) 국토개발연구원(1989). 저소득층의 주거안정 방안에 관한 연구. 국토개발연구원 89(6).
- 6) 국토개발연구원(1988). 사회주택정책에 관한 연구.

- 국토개발연구 88(5).
- 7) 국토개발연구원, 대한주택공사(1989). 무주택 서민의 주거안정 대책을 위한 정책 토론회: 영구임대주택 건설을 중심으로.
 - 8) 대한주택공사(1989). 무주택 서민의 주거안정을 위한 정책토론회 결과 보고서.
 - 9) 대한주택공사(1989). 영세민 주거실태 및 의식 조사 연구. 연구 89-27.
 - 10) 대한주택공사(1990). 영구임대주택 조사 평가 체계.
 - 11) 박진수(1991). 공공주택의 분배정책에 관한 연구: 사회주택이론에 근거한 분배기준을 중심으로. 서울대학교 대학원 석사학위 청구논문.
 - 12) 배순영(1990). 서울시 임차가계의 임대료 부담과 가계경제 문제지각. 서울대학교 대학원 석사학위 청구논문.
 - 13) 손상희(1983). 대도시 임차가계의 주거문제에 관한 연구: 임대료 문제를 중심으로. 서울대학교 대학원 석사학위 청구논문.
 - 14) 신경섭(1992). 영구임대주택의 과정평가: 입주자 선정 및 관리를 중심으로. 서울대학교 대학원 석사학위 청구논문.
 - 15) 신송미(1992). 영구임대주택 거주가구의 주거실태에 관한 연구: 청주시 산남동을 중심으로. 한국교원대학교 대학원 석사학위 청구논문.
 - 16) 염돈민(1990). 영구임대주택공급의 효과 분석: 중계동 시범단지 사례연구. 국토개발연구 90(15).
 - 17) 임창호·이명규·박종택(1989). 도시빈곤층 대책에 관한 연구. 국토개발연구 89(22).
 - 18) 장영희·김용태·박인자·전미정(1989). 영구임대주택의 효율적 관리방안 연구. 대한주택공사.
 - 19) 조복희(1991). 가정학 연구방법론. 서울: 교문사.
 - 20) 채서일·김범종·이성근(1993). SPSS/PC+를 이용한 통계분석. 서울: 법문사.