

서울시 공공임대주택 거주자의 주거비 부담수준과 결정요인

- 영구임대주택과 다가구 매입임대주택 비교연구 -*

강승엽** · 전희정***

Determinants of Housing Cost Burden among Public Housing Residents in Seoul: A Comparative Study between Purchased Rental Housing and Permanent Rental Housing*

Kang, Seung Yeoup** · Jun, Hee-Jung***

국문요약 본 연구는 서울의 영구임대 주택과 다가구 매입 임대주택 거주자의 주거비 부담 수준의 차이와 주거비 부담에 영향을 미치는 요인을 확인하고자 하는 것을 연구의 목표로 설정하였다. 연구를 수행하기 위해서 SH주택 공사에서 실시한 2017년 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 2차년도 데이터를 사용하여 t검정과 다중회귀분석을 실시하였다. 분석의 결과 영구임대주택의 주거비 부담이 더 큰 것으로 나타났다. 또한, 영구임대주택의 경우 소득과 나이 그리고 주거급여 수급이 요인이, 다가구 매입임대주택의 경우 소득과 주택면적이 주거비 부담에 영향을 미치는 요인으로 확인되었다. 해당 결과는 공공임대주택 공급을 통한 주거복지정책의 실행 시 주거비부담능력에 대한 보다 체계적인 검토가 필요하며, 주거비 부담수준을 완화하기 위하여 공공임대주택 유형별로 차별적인 요인을 고려해야 한다는 시사점을 제시한다.

주제어 주거비부담, 주거비부담능력, 영구임대주택, 다가구매입임대주택

Abstract: This study aims to examine the difference in the level of housing cost burden and the factors affecting housing cost burden between permanent rental housing and purchased rental housing residents in Seoul. We used the 2017 SH Public Housing Resident Survey and employed t-test and multiple regression analyses. The empirical analysis shows that the level of housing cost burden is greater for permanent rental housing residents than purchased rental housing residents. Also, income level, age, and whether receiving housing benefits are the factors affecting housing cost burden among permanent rental housing residents while income level and housing size are the factors affecting housing cost burden

* 본 논문은 교육부 및 한국연구재단의 BK21FOUR 「공감과 혁신을 위한 플랫폼 거버넌스 교육연구단」에서 지원을 받아 수행된 연구임(관리번호 4199990114294).

** 성균관대학교 국정전문대학원 박사과정(kkangyoup@g.skku.edu)

*** 성균관대학교 행정학과/국정전문대학원 부교수(hjun@skku.edu)

among purchased rental housing residents. The findings suggest that there should be a more systematic review regarding housing affordability among those living in different types of public housing toward housing welfare. In addition, there should be differential approach to enhance housing affordability between permanent and purchased rental housing residents.

Key Words: Housing housing cost burden, housing affordability, public housing

1. 서론

한국은 단기간에 산업사회의 변화로 인하여 급격한 도시화가 이루어졌다. 도시화의 결과 도시지역의 주택 수급의 문제가 발생하였으며, 정부는 국민의 주거안정을 위하여 대규모 공공임대주택의 보급을 추진하였다. 그 결과 2017년 기준 국내의 주택보급률은 약 103%를 달성했고, 공공임대주택의 비율은 2010년 7% 수준에서 2015년 기준 8.2%까지 증가하였다(국토교통부, 2019). 하지만, 이는 평균 20% 내외의 유럽 주요국(프랑스, 영국, 스웨덴 등)에 비해 낮은 수준이다(통계청, 2017).

한편, 2015년 기준 서울시의 전체 주택 가운데 공공임대주택의 비율은 6.4%이다. 전국 공공임대주택의 약 19%가 서울에 위치하며, 두 번째로 많은 공공임대주택을 보유한 자치단체이다. 공공임대주택의 보급과 비율은 도시의 여건과 공급방식에 따라 차이가 있지만, 서울의 경우 런던, 파리, 도쿄 등과 같은 외국 도시들과 비교할 때 공공임대주택의 비율은 낮은 수준으로 볼 수 있다(서울연구원, 2015).

서울시를 비롯한 여러 지자체와 정부는 안정적인 주거복지와 공급 수준을 높이기 위해서 주거복지 정책을 다각화하고 있다. 하지만 오늘날 주거의 개념에 있어서 단순하게 양적인 측면의 충족이 아닌 주거의 질적인 측면에서 '주거복지'의 개념이 중요하게 되었다. 주거복지를 평가하는 기준에는 주거의 면적, 주택성능, 주택시설, 주거비 등의 다양한 요소들이 존재한다. 다양한 기준 가운데 주거비는 주거복지 가장 중요한 요인 가운데 하나로 고려된다(이경영·전희정, 2018). 주거비는 주거와 관련된 일련의 지출을 의미하는 것으로

서 일반적으로 주택을 구입 하거나 임대 또는 거주하면서 지속적으로 부담하는 비용을 말한다(고정희·서용석, 2018).

가계가 지속적으로 지출해야하는 주거비 수준을 판단할 수 있는 기준을 주거비 부담 가능성이라고 한다. 주거비 부담 가능성(Housing affordability)의 경우가 구의 소득으로 부담 가능한 정도의 수준을 의미하며, 이는 주거의 복지적인 측면을 만족시키기 위해서 지나치게 높게 유지되면 안되기 때문에 많은 국가들도 적정 수준의 주거비 충족을 위해 노력하고 있다(이경영·전희정, 2018; 박은철 외, 2013). 월수입과 같은 제한된 범위 내에서 주거비가 차지하는 비중이 커지는 경우 가구는 비주거 부분의 소비가 어렵다. 이는 주거비의 특성에서 기인하는 것으로서 주거비의 특성상 기타 재화와 달리 다른 형태로 대체하거나 분할의 개념을 가지기 어렵기 때문이다(임세희, 2016).

한편, 공공임대주택 사업은 다양한 형태의 세부 하위사업으로 시행되고 있다. 사업 초기에는 대규모 단지를 중심으로 하는 건설형 공공임대주택 사업이 주를 이루었다. 하지만, 주거복지의 다양화를 위하여 정부와 지방자치단체 또는 LH공사와 지역 주택공사에서 기존의 주택을 매입하여 개보수 한뒤 임대하거나 매입 임대주택 제도와 주거급여 또는 주거수선비 지원 등과 같은 복합적 형태의 제도가 시행되는 등 기존의 공급자 중심에서 수요자 또한 고려된 관점으로 주거 복지 정책이 시행되고 있다.

다양한 주거복지 정책 가운데 영구임대주택사업은 주거 안정을 위해서 실시된 대표적인 대규모 건설형 임대주택 사업이다. 영구임대주택은 80년대 주택과 부동산 가격이 급등하는 사회문제가 발생하자 주거

안정의 목적을 위해 1989년부터 6년간 25만호의 임대주택 건설계획이 추진되었다. 하지만, 영구임대주택의 경우 입주대상인 저소득 계층과 해당 주택에 거주하는 거주민들에 대한 사회적 편견과 배제 등의 문제를 발생시킬 수 있는 위험성이 존재하고, 대규모의 임대주택 공급의 재원 마련의 어려움 등의 복합적 문제로 공급이 중단되었다(안용진·김주현, 2018). 이후, 노무현 정부에서 기존의 공공임대주택의 문제점을 해결하고 저소득층의 주거 안정 및 사회적 배제와 같은 문제를 해결하기 위하여 임대주택 공급체계를 개편하였으며, 그 결과 매입임대주택 제도가 도입되었다(정수영·전희정, 2019).

반면, 매입임대주택은 기존의 다가구 주택을 정부와 지자체, LH, 지방주택공사가 매입하여 저소득 취약계층에게 저렴한 임대료로 공급하는 주거복지정책이다. 해당 사업은 기존의 영구·50년 임대주택 등과 같은 저소득층에 대한 낙인과 같은 문제를 해결함과 동시에 현재의 수입으로 기존의 생활권에 거주할 수 있는 제도이다. 서울시의 경우 '대도시 내 소규모 공공임대주택 확보 방안'에 대한 연구' 결과를 바탕으로 도시 내의 주거안정방안에 따라 해당 사업을 활발하게 추진 중이다(국토교통부, 2003).

영구임대주택 사업과 다가구 매입임대주택 사업은 해당 정책의 대상 집단에 있어서 저소득의 주거 취약계층에 초점맞춘다는 점에서 유사하고 있다. 또한, 시중의 30% 수준의 임대료 조건을 갖춘다는 공통점을 가진다. 하지만, 실질적 보급 방식, 면적, 임대 기간 등의 차이가 존재한다. 앞서 논의한 내용과 같이 공공임대주택사업의 가장 중요한 목적 가운데 하나는 주거의 안정성 문제의 해결이다. 따라서, 기존의 건설형 임대주택이 취하고자 하는 주거 안정의 문제를 매입임대주택이 동일한 주거 안정의 효과를 가지는 정책인지에 대하여 비교분석 할 필요가 있다. 또한, 건설형 영구임대주택과 매입형 임대주택의 경우 주택의 형태와 면적, 내부시설과 같은 측면 등의 차이가 존재한다는 점에서 해당 공간을 주거의 공간으로 사용하는 집단 간에도 차이가 발생할 것으로 예상된다.

특히, 본 연구는 다각화된 공공임대주택사업들 가운

데 대규모 공공임대주택사업인 영구임대주택사업과 기존주택을 활용하여 도심과 가까운 지역에 제공되는 매입임대주택사업이 주거 안정성의 측면 가운데 주거비 부담에 차이가 발생할 것이며, 거주민들의 주거환경 차이로 인해 발생하는 주거비를 결정하는 요인 또한 차이를 가질 것으로 판단하였다. 따라서, 영구임대주택과 매입형 임대주택의 주거비 부담의 차이와 주거비 부담 결정요인을 파악하는 것을 연구의 목적으로 하여 다음의 연구 질문을 제시한다.

연구질문1. 서울지역의 매입임대가구와 영구임대주택의 주거비 부담수준은 차이가 있는가?

연구질문2. 서울지역 매입임대가구와 영구임대가구에 따른 주거비 부담수준의 결정요인은 무엇인가?

해당 연구질문에 대한 연구를 수행하기 위하여 SH 서울 도시주택공사에서 2017년도에 실시한 「서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」 2차 년도 자료를 활용하였다. 연구의 분석 단위는 공공임대주택 사업 가운데 다가구매입임대 가구와 영구임대주택 가구로 한정하였으며, 공간적 범위는 서울시로 한정하였다. 시간적 범위는 해당 조사가 이루어진 2017년을 연구의 시간적 범위로 설정하였다.

변수의 경우 종속변수는 공공임대주택 거주민의 월 소득대비 임대료 비율(RIR: Rent to Income Ratio)을 설정하였으며, 독립변수는 선행연구(이성근·정시희, 2008; 조운애·김태룡, 2004; 남원석, 2011; 권건우·진창하, 2016; 이지은·김갑성, 2017; 이경영·전희정, 2018)의 검토 결과에 따라 가구의 특성 및 경제적 특성, 주거특성으로 구성하고자 한다.

분석을 위해서 주거비부담수준 따른 차이는 t검정을 실시하였으며, 매입임대주택사업과 영구임대주택 사업 각각의 주거비 부담수준에 대한 영향요인은 다중회귀분석을 통해 실시하였다.

본 연구는 서울시의 공공임대주택 거주민들의 주거비 부담수준과 결정요인에 관하여 다른 유형의 공공임대주택 간 비교하여 공공임대주택 거주민의 주거복지를 위해 주거비 측면에서의 정책 방향을 제시한다는

점에서 의의가 있다.

2. 이론적 논의 및 선행연구 검토

1) 주거비 및 주거비 부담능력

주거비란 일반적으로 주거와 관련하여 가계가 지출하는 일체의 비용으로서 주택을 점유하고 있는 자가 주택이 제공하는 서비스의 대가로 지불하는 주거와 관련된 비용의 총합이라고 할 수 있다(권연화·최열, 2015; 김혜승·홍형욱, 2003). 주거비는 단순히 임대료만을 측정하는 것이 아니라 다양한 항목들을 포함하고 있으며, 주거비에 포함되는 항목은 국가에 따라 기준이 다르며 또한 동일 국가 안에서도 시대·사회적 기준에 따라 차이가 발생한다(권연화·최열, 2015). 앵겔과 슈바베에 의한 전통적 개념의 주거비는 생존에 필요한 수단으로서 주택 임대료와 광열비만을 포함되는 것으로 바라보았다. 하지만, 오늘날 주택은 단순한 생존의 도구로서의 개념을 넘어서 주거의 욕구 반영, 투자 목적, 자아의 표현, 주거 가치 실현의 수단으로 변화하여 주거비의 범위는 복잡하고 다양하게 변화하였다(홍형욱·유병선, 2003). 통계청(2010)의 기준에 따르면 주거비 항목에는 주택 임차료, 주거시설 유지 보수비용, 기타 주거 관련 서비스 비용, 상하 수도료, 전기료, 가스비, 기타 연료 및 에너지 비용이 포함되는 것으로 바라보았다.

주거비는 점유형태에 따라 구성요소에 차이가 있다. 이러한 이유는 자가의 경우 임차료의 개념이 발생하지 않는 반면, 임차 가구의 경우 보증금의 기회비용을 고려하여 이자율과 같은 항목도 고려되기 때문이다(Hancock, 1993; 권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015; 박서연·전희정, 2019). 또한, 주거의 질, 주택의 규모를 포함한 가계의 인구 사회학적 특성에서 차이가 있기 때문이다(Morris·Winter, 1978; 권연화·최열, 2015).

주거비는 비용적인 측면에서 절대적인 수치로 측정되나 가구별로 주거비 부담 수준을 파악하기에는 한

계가 존재한다. 따라서 주거비 부담능력(Housing affordability)을 통하여 주거비의 수준이 타당한가를 판단한다(Kutty, 2005; Whitehead, 1991; 박서연·전희정, 2019).

주거비부담능력(Housing affordability)은 관점에 따라 다양한 정의가 존재한다. 개별 가구의 생활에 있어 가구의 소득 및 소비 지출에 비하여 과도하지 않은 비용으로 일정 수준을 갖춘 주택에 거주할 수 있는 능력으로 정의되기도 하며(Milligan, 2003; 권연화·최열, 2015), 일정한 빈곤선 이하로 떨어지지 않고 살아가 수 있을 만큼 충분한 소득을 보장하는 임대료 수준에서 적절하게 설정된 사회적 규범에 걸맞은 주택을 점유하는 능력으로 정의되기도 한다(Bramley, 1996).

적정한 주거비 부담능력을 산정하는 방법의 공통적인 기준점은 경제활동 측면과 주거비의 관계를 판단하는 것이다. 주거비 부담능력을 측정에 가장 널리 활용되는 개념은 ‘소득대비 주거비 비율’을 통한 방식과 ‘소비 지출 대비 주거비 비율’의 방식으로 구분할 수 있다(조혜진·김민정, 2014). 먼저, 소득대비 주거비 비율 산정방식에는 ‘월 소득대비 임대료 비율(RIR: Rent to Income Ratio)’과 ‘연 소득 대비 주택가격 비율(PIR: Price to Income Ratio)’로 구분되는데 연 소득 대비 주택가격 비율(PIR)은 주택 구매력을 나타내는 지표로서 주택의 가격과 소득의 수준을 함께 고려하기 위해 고안된 지표이다. 반면, 월 소득대비 임대료(RIR) 비율은 월평균 가구의 소득 안에서 주거와 관련된 비용이 차지하는 비율을 의미하는 것이다(국토부, 2010). 앞서 방식과 달리 가계의 소비 지출 대비 주거비 비율을 산출하는 방식은 가계의 생계와 관련된 지출비 가운데 주거비가 차지하는 비율을 산출하는 슈바베 지수(Schwabe Index)가 있다(권건우·진창하, 2016).

주거비부담능력을 측정하는 방법의 사용에 있어서 연구의 목적과 방법에 따라 달리 사용하거나 혹은 혼용하여 사용하는 연구도 존재한다(권건우·진창하, 2016; 조혜진·김민정, 2014). 하지만 주거비 부담능력을 측정하는데 월 소득대비 임대료 비율(RIR) 방식을 가장 많이 채택하여 활용하고 있다. 해당 주거 부담비율 산정방식은 소득과 주거비 모두 유량(flow)의 척

도를 사용한다는 점에서 국내의 전세, 보증부 월세 등과 같은 저장(stock)의 형태의 요소를 전·월세 전환율이나 이자율 변환 등의 방법을 통해 전세금이나 보증금을 유량(flow)으로 전환하여 사용한다는 비판점도 존재한다. 하지만 서로 다른 시점에서의 소득대비 주거비 비율의 비교와 측정이 쉬우며, 비율의 산정에 적용되는 변수가 간편하고 이해의 용이성을 가지고 있다는 점에 따라서 널리 사용된다(김준형, 2019).

정정한 주거비 부담을 판단하기 위해서 미국의 HUD(Department of Housing and Urban Development)에서는 주거비가 가구 소득에서 차지하는 비율이 25%를 초과할 경우 주거비에 대한 부담을 받는다고 판단하여 주거비 보조금을 산정하였다(Quan Gan et al, 2009). Weigher(1989)는 주거비용이 30%를 넘어가지 않으면 그 비용이 적절하다고 하였으며, 50%를 초과하는 주거비용은 생활에 있어 위기상태라고 판단하였다. 또한, RIR 비율을 통한 연구들은 일반적으로 30%의 비율을 기준으로 하여 이를 초과할 경우 주거비가 과부담 상태라고 판단하고 있으며 반대로, 30% 이하의 주거비 비율을 적정수준으로 판단하고 있는 것으로 나타났다.

2) 영구임대주택과 다가구 매입임대주택의 주거비 부담수준 및 영향요인

다가구 매입임대주택은 건설형 공공임대주택의 한계점을 보완하기 위해 시장에 존재하는 주택을 정부 또는 지자체 그리고 LH 한국토지주택공사를 포함한 여러 지자체 공사 등이 매입하여 국민에게 제공하는 주거복지 사업이다.

임대 기간의 경우 최장 20년이며, 전용 면적의 경우 85㎡ 이하로 제공된다. 임대조건의 세부적 차이가 있지만, 일반적으로 보증금과 임대료를 포함하는 형태로써 시중의 30% 수준의 임대료가 측정된다.

영구임대주택의 경우 주거 취약계층을 대상으로 보급되는 건설형 임대주택으로서 최장 50년의 임대 기간과 40㎡의 전용 면적의 형태로 제공된다. 임대조건과 보증금 및 임대료 측면은 다가구 매입임대주택과

같이 시중의 30%의 시세로 보급된다.

두 사업은 건설을 통한 공급과 기존의 주택을 매입하여 공급한다는 측면에서 몇 가지 차이가 발생한다. 먼저, 주택 입지의 차이가 있다. 영구임대주택은 대규모 단지로 건설된다는 측면에서 주택 부지의 확보가 중요하며, 도심 내부에서 건설형 임대주택의 수요를 충족하기에는 한계가 있다(권대철·고진수, 2010). 따라서, 영구임대주택과 같은 건설형 임대주택의 경우 도시의 외곽에 주로 위치하게 되며, 도심과의 접근성 측면에서 한계가 존재한다. 그 결과 해당 유형의 공공임대주택의 경우 입지 만족도가 낮은 것으로 나타난다(한경원, 2006). 반면, 매입형 임대주택의 경우 기존의 주택을 매입하는 형태로서 상대적으로 사업의 실행에 필요한 대규모의 토지 기반이 필요하지 않다. 또한, 매입임대주택의 경우 앞서 영구임대주택과 달리 기존주택의 위치에 따라 입지의 위치가 정해짐에 따라 도시 내부 및 외부 모두 위치할 수 있다.

영구임대주택과 매입임대주택은 주택의 입지적인 측면과 관리의 환경적 차이는 주거비용에 영향을 미친다. 건설형 공공임대주택과 매입형 공공임대주택의 주거만족도를 분석한 권대철·고진수(2010)의 연구에 따르면 다가구 매입임대주택에 거주하는 주민의 경우 경제성의 측면과 유지관리의 만족도의 측면에서 만족도가 더 높게 나타난다는 결과를 제시하고 있다. 이러한 차이는 영구임대주택의 경우 상대적으로 주거단지 조성에 투입되는 비용이 클 수밖에 없으며, 주거 관리 측면에서 영구임대주택의 경우 상설기구의 운영 및 주택 단지의 유지 보수를 위해서 의무적으로 부과되는 비용이 발생하기 때문이다. 하지만, 다가구 매입임대주택의 경우 영구임대주택과 달리 사업의 초기 비용이 상대적으로 적다는 측면과 공용시설 혹은 관리비용의 발생이 없거나 미미하게 발생한다. 이러한 점을 고려해볼 때 건설형 임대주택인 영구임대주택의 주거비 항목이 증가하게 되며 그 결과 주거비에는 차이가 발생하는 것이다.

영구임대주택과 매입임대주택의 주거비용 차이의 측면과 함께 임대주택주거비 부담의 영향 요인에 대한 선행연구의 검토 결과 가구주 개인의 특성을 비롯하여

가구의 특성 및 경제적 특성 등 다양한 요인들이 포함되는 것으로 나타났다. 본 연구에서는 주거비 부담의 결정요인을 가구의 특성 및 경제적 특성, 주거의 특성으로 구분하여 검토하였다.

가구의 특성을 구성하는 하위 요소들로는 가구주의 성별, 연령, 교육수준, 가구 구성, 부채 등을 포함할 수 있다. 성별의 경우 남성과 여성에 따라 차이를 보이는 것으로 나타났다. 노년층의 가구특성에 따른 주거비 부담능력을 연구한 권연화·최열(2015)은 여성의 경우 남성보다 주거비 부담이 높다는 결과를 제시하고 있으며, 박경준·이성우(2015)의 연구에서는 남성 가구주의 주거비 지출이 높은 것으로 나타나 남성의 주거비 부담비율 높은 것으로 나타난다. 이러한 차이의 배경에는 성별에 따른 주거의 기준에 차이를 둘 수 있다. 여성의 경우 가구의 안전과 개선된 주거조건을 위해 더 많은 지출을 소비할 의사가 있다는 점에서 주거비의 부담이 크게 작용할 수 있으며 남성이 가구주일 경우 여성 가구주보다 소득이 더 많은 직종 및 임금수준에서 비롯하였다고 바라볼 수 있으며 이는 사회경제적 차별에서 기인한 것으로 판단할 수 있다(김안나, 2007; 박서연·전희정, 2019).

연령의 경우 주거비 부담을 증가시키는 요인으로 나타났다(권연화·최열, 2015; 조혜진·김민정, 2014). 일부 연구(권건우·진창하, 2016)에서는 생애주기에 따라 주거비 부담수준이 감소하다가 증가하는 U자형 형태의 경향이 나타난다는 결과가 존재한다. 이는 주거의 형성기와 확장기에 속하는 연령의 가구주의 경우 경제적 능력이 향상하여 나타나는 현상으로 볼 수 있다(임세희, 2016). 하지만, 노년층으로 갈수록 은퇴자가 증가하고 고정된 수입이 감소한다는 점에서 결론적으로 연령은 주거비 부담을 높이는 요인으로 판단할 수 있다.

교육수준의 경우 주거비 부담에 상반되는 영향을 미치는 요인으로 나타났다(곽인숙·김순미, 1999; 박경준·이성우, 2015). 교육수준이 높을수록 주거비가 높다는 관계는 교육수준이 높을수록 양질의 주거 공간에 생활하기를 희망함에 따라 주거비 부담이 증가한다는 점에서 그 원인을 찾고 있으며, (곽인숙·김순미,

1999; 이경영·전희정, 2018) 교육수준이 주거비 부담에 부(-)의 영향을 미치는 것에는 상대적으로 낮은 교육수준으로 인하여 경제적 능력이 부족하게 됨에 따라 주거비 부담이 큰 것으로 바라볼 수 있다(박경준·이성우, 2015).

가구 구성의 경우 가구 구성원의 숫자는 주거비의 부담에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다(이현정, 2012; 천현숙, 2013). 특히, 가구의 구성원 가운데 미성년 자녀가 있는 경우 주거비 부담에 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타나는데, 이는 미성년자의 경우 가구의 소득의 측면에서 실질적으로 경제적 활동을 통해 소득의 증가를 기대할 수 없으며, 반대로 교육비와 양육비와 같은 형태의 소비 지출을 초래한다는 점이다. 따라서, 가구 구성원의 수는 주거비 부담에 부정적인 영향을 미친다고 볼 수 있다.

가구의 특성은 응답자의 인구사회학적 측면의 성격을 가짐으로서 영구임대주택과 다가구 매입임대주택에 거주하는 거주자 특성 차이에 따라 영향 관계가 다르게 나타날 것이다. 특히, 영구임대주택과 매입임대주택의 입주 대상자의 사회경제적 지위가 세부적인 측면에서는 차이가 발생한다는 점을 고려 할 때, 가구의 특성 측면이 주거비 부담 수준에 미치는 영향에도 차이가 있다고 판단된다.

다음으로 경제적 특성의 요인이다. 소득의 경우 주거비 부담과의 관계에서 부(-)의 관계를 가지는 것으로 나타났다(권연화·최열, 2015; 박서연·전희정, 2018). 이는 소득이 높아짐에 따라 주거비 부담의 자체를 감소시키는 것으로 해석 할 수 있다. 또한, 공공임대주택의 특성에 기인하여 가구의 주거 지원프로그램 수혜 여부도 주거비 부담의 수준에 영향을 미칠 수 있다(유병선·정규형, 2017). 또한, 가구의 부채 유무 여부 또한 가구의 주거비 부담에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 부채는 목적에 따라 차이가 있지만, 지출이 증대된다는 측면에서 가구의 주거비 부담에 부정적인 영향을 미친다고 판단되기 때문이다(이경영·전희정, 2018).

주거 특성의 경우 가구의 점유형태나 위치 주택 유형, 방의 수, 면적 등과 같은 요소로 구성된다. 하지만

본 연구에서는 영구임대주택과 매입임대주택의 관점에서 연구가 진행됨에 따라 점유형태와 주택의 유형이 미치는 영향에 대해서 판단하기에는 어려움이 존재한다.

주거면적과 방의 개수는 주거비 부담에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 주거면적이 넓다는 측면은 주거비 가운데 주택을 관리하고 유지하는 비용적인 측면에서 상대적으로 높은 비용이 소모되기 때문에 비롯된 결과로 파악할 수 있다. 월세 거주자의 주거비 부담능력을 연구한 최열 외(2014)의 연구 결과에 따르면 주거면적이 클수록 월세의 부담이 크다는 것으로 바라보고 있다. 이에 따라 주거면적은 주거비 부담에 부(-)의 영향을 미치는 요인으로 파악된다.

주택 유형과 주택 내부의 시설에 따라서 주거비가 차이가 난다는 선행연구 결과를 통해서 볼 때, 영구임대주택과 매입임대주택의 주거비 부담에 미치는 영향 또한 차이가 있을 것으로 예상된다. 특히, 두 임대주택의 경우 공급되는 전용 면적이 상이한 기준을 가지고 있다. 또한, 주택 형태의 근본적인 차이와 함께 보다 다양한 형태의 내부 시설을 가질 수 있는 매입임대주택의 상황을 기준으로 볼 때 주거 특성이 주거비에 미치는 영향은 차이가 있을 것으로 예상된다.

주택 특성의 마지막으로 지역에 따른 주거비 부담에 영향력을 검토한 결과 지역에 따라 미치는 영향이 다양하게 존재하는 것으로 나타났으며 다수의 연구에 있어서 수도권 혹은 수도권과 비수도권에 따른 주거비 부담수준에 대한 연구 결과를 확인할 수 있었다(권연화·최열, 2015; 김동원 외, 2016; 이경영·전희정, 2018; 이지은·김갑성, 2017; 유병선·정규형, 2017). 청년 임차 가구의 주거비 부담에 따른 전국단위에서 수도권과 광역권의 차이를 연구한 김동원 외(2016)의 연구 결과 수도권과 광역권에서는 주거비의 부담이 차이가 나는 것으로 확인되었으며, 저소득 임차 가구의 주거비 부담 결정요인에 대한 유병선·정규형(2017)에 의하면 시(市) 지역에 거주하는 가구일수록 주거비 부담이 큰 것으로 확인할 수 있었다. 건설형 임대주택의 경우 사업의 특성상 도시의 외곽지역에 대부분 위치하

고 있으며, 매입임대주택의 경우 기존 주택의 위치에 따라 지역이 결정된다는 점에서 같은 서울 내에 존재하는 공공임대주택이더라도 주변의 근린환경이나 지역의 특성에 따라 그 영향은 상이하게 나타날 것으로 보인다. 이상의 논의를 바탕으로 하여 본 연구에서는 주거비 부담에 대한 영향요인으로 가구의 특성 및 경제적 특성 그리고 주거특성 등을 고려하고자 한다.

한국의 공공임대주택 공급은 저소득계층의 주거 안정성을 높이는 목적을 가지고 시행되었다. 하지만, 이러한 정책의 방향은 시간이 흐름에 따라 재원확보와 용지마련의 문제가 제기되었으며, 그 결과 건설형 공공임대주택의 문제와 한계성을 극복하고자 매입임대주택과 같은 사업이 시행되게 되었으며, 저렴한 임대료로 제공함으로써 임대주택의 공급물량 확보 및 주거비 부담을 낮추어 주거의 안정화를 도모하는 목적을 취하고 있다(박근석 외, 2015; 이재웅·양혜린, 2015; 정수영·전희정, 2019). 두 제도는 실질적인 정책의 집행에서 차이가 존재하지만, 주거공급의 안정 및 주거비 부담의 경감이라는 공통된 목적을 가지고 있으며, 사업의 내용에 명시되어 있는 임대료의 수준으로 볼 때, 주거비의 부담은 민간주택시장에 비해 낮을 것으로 판단된다. 하지만, 앞서 검토한 선행연구 내용들을 바탕으로 볼 때, 주거비 부담의 수준에서 차이가 발생할 것이며, 또한, 주거비 부담에 영향을 미치는 요인에는 차이가 있을 것으로 예상된다. 임대주택의 유형별 주거안정 효과를 검토한 박준 외(2018)의 연구에 따르면 국민임대주택과 매입임대주택 사업의 주거안정 효과가 매우 큰 것으로 나타난다. 하지만, 최은희 외(2011)는 주거복지의 주거비 부담 결정 수준 연구 결과 공공임대주택의 입주자 오히려 주거비 부담률 30%를 웃돌며, 주거비 부담의 증가를 초래한다고 주장한다. 특히, 영구임대주택의 경우 임대료는 개인의 소득에 근거하여 차등 부과되는 제도가 아닌 건설비와 표준임대료에 따라 측정되는 것으로서 가구가 부담해야 하는 주거비의 항목에서 다가구 매입임대주택과 차이가 발생하며, 영구임대주택이 가지는 임대료 측정의 한계가 존재한다(이재웅·양혜린, 2015). 따라서, 실질적으로 입주자의 경제적 여건에 근거하여 주거비용이

어느 정도 수준의 부담되는지 실증적으로 파악할 필요가 있다. 또한, 실질적 주거비 부담을 결정하는 요인에 대한 확인적 검토가 필요하다는 점이다. 앞서 검토된 임대주택유형에 대한 차이와 주거비 부담 결정요인의 선행연구내용을 바탕으로 다음과 같은 연구가설을 제기한다.

연구가설 1. 서울지역의 영구임대주택의 주거비 부담 수준은 다가구 매입임대주택의 주거비 부담수준보다 클 것이다.

연구가설 2. 서울지역 매입임대 주택 가구와 영구임대 주택 가구에 따른 주거비 부담수준에 영향을 미치는 요인에는 차이가 있을 것이다.

3. 연구설계

1) 연구자료

연구 분석을 위해 「2017년 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」 2차년도 가구 데이터를 활용하였다. 해당 자료는 서울시 내 공공임대 주택 3,000가구를 표본으로 하며 가구와 가구주 특성, 주택 관련 대출금 규모, 주거비 현황, 주택 유형, 점유형태, 주택시설 수준, 주거환경 수준 등 주거특성에 대한 변수들을 포함하고 있어 본 연구에 적합하다고 판단하였다. 또한, 공공임대 주택 가운데에서 매입 임대주택 가구와 영구임대주택 가구의 주거비 부담 능력의 측정과 영향요인을 확인하기 위하여 월 소득대비 임대료 비율(RIR)을 적용했으며, 월평균 소득 및 주택 관련 대출금, 보증금, 월 임대료 등의 문항 내용을 반영하여 전체 응답 가구 중 다가구매입임대주택 195가구, 영구임대주택 240가구를 최종 연구자료로 활용하였다.

2) 변수설정

본 연구에서 종속변수는 월 소득대비 임대료 비율(이하 RIR)을 사용하였다. RIR의 경우 한 가구가 매달

지출하는 주거비용을 가구의 월수입으로 나누어 측정하는 것으로서 임차 가구의 주거비에 있어서 주거비 지급 능력을 측정하는데 적합한 것으로 판단하고 있다(박서연·전희정, 2019). 본 연구는 영구임대주택과 다가구 매입임대주택 가구를 분석의 대상으로 함에 있어서 자가 형태의 가구가 포함되어 있지 않으며 전세, 보증금 부 월세, 보증금 무 월세의 가구의 점유형태에 따라 임차 가구의 주거비 부담능력을 측정하는데 적합한 RIR를 활용하였다. RIR의 경우 연구의 목적 및 방향성에 따라서 이항변수로 구분하는 연구(박서연·전희정, 2019; 이경영·전희정, 2018)와 연속형 변수로 설정하여 분석하는 연구가 모두 수행된 것으로 나타났다(박경준·이성우, 2015; 조혜진·김민정, 2014). 본 연구에서는 RIR를 연속형 변수로 설정하여 분석에 활용하고자 한다.

RIR 비율 측정에 있어 월 임대료와 주거관리비 수도 광열비 그리고 주택 대출 상환금을 합산하여 이를 월평균 경상소득으로 나눈 값을 RIR로 활용하였다. 다만, 한국의 주택점유형태의 특수성을 가지는 전세의 점유형태를 반영하기 위하여 전세가구의 경우 전·월세 전환율¹⁾을 통하여 전세보증금의 월세 환산액을 전세가구의 월 임대료로 사용하였다. 전세가구의 경우 실질적으로 측정된 월세가 아닌 보증금을 시중금리를 이용하여 월세로 환산하는 것은 전세가구의 주거비를 과대평가한다는 연구 결과(박서연·전희정; 임승학·장희순, 2017)가 있지만, 본 연구에서는 선행연구 검토 결과를 반영하여 전세가구의 주거비 부담이 월세가구에 지나치게 낮게 산정된다는 단점을 보완하기 위해서 전·월세전환 규율을 통한 월 임대료 환산액을 전세가구의 임대료로 측정하였다(권건우·진창하, 2016; 박서연·전희정, 2019; 유병선·정규형, 2017; 조혜진·김민정, 2014). 또한, 가구에 대한 대출금 가운데 주택 관련 부채의 경우 매월 상환금을 추가하였다. 이는 실질적으로 주거비와 관련된 직접적인 비용의 지출로 판단되기 때문이다.

월평균 소득으로는 경상소득의 항목을 사용하였다. 소득의 경우 사회보장보험이나, 보험료 등과 같은 일시적인 소득을 포함하는 것이 아닌 근로소득, 사업소

〈수식 1〉 월 소득대비 주거비 비율 산출식

$$RIR = \frac{(\text{월임차료환산액} + \text{주거관리비} + \text{수도광열비} + \text{주택대출상환금})}{\text{월평균정상소득}} \times 100$$

득, 금융소득, 부동산소득 등과 같이 매월 일정하게 수입을 창출하는 항목을 포함하는 것으로 보는 것이 일반적이다(권건우·진창하, 2016). 해당 내용을 바탕으로 하여 월 소득대비 주거비 비율의 산정방식은 다음의 〈수식 1〉과 같다.

본 연구에서 사용한 독립변수는 앞서 선행연구 검토 결과를 바탕으로 임대료 주거의 특성적인 측면과 경제적 특성 그리고 가구특성으로 구분하여 구성하였다. 먼저 주거특성의 경우 주택 내부의 상태에 따라 주거비 부담수준에 영향을 미칠 수 있다는 선행연구(권연화·최열, 2015, 최열 외, 2014; 이경영·전희정, 2018)의 결과를 바탕으로 하여 주택 내부의 전반적인 성능을 포함하여 주택 내의 방의 개수 및 주거면적, 주거지역을 하위 요소로 설정하였다. 주택성능의 경우 4점 리커트 척도에 따라 불량, 다소 불량, 다소 양호, 양호의 형태로 측정되었으며, 주택의 방의 개수와 주거면적의 경우 응답자가 직접 기입 한 방의 개수와 주거면적의 값을 연속형 변수로 측정하여 분석의 자료로 활용하였다. 또한, 주거지역의 경우 본 연구가 서울에 존재하는 영구임대주택과 다가구 매입임대주택에 한정된다는 차원에서 응답자의 거주하는 서울 시내 25개구를 동북, 동남, 서남, 서북, 도심 총 5개의 권역으로 구분하였으며 실제 분석에 있어서 도심권의 경우 다가구 매입임대주택의 표본이 한 가구에 불과하여 본 연구에서 제외하였다. 그 결과 동북, 동남, 서남, 서북권의 총 4개의 권역으로 구분하여 분석 지표로 활용하였다.

경제적 특성요인은 부채의 유무 여부와 월 소득 그리고 주거급여의 수급 여부 및 주거관리비가 영향을 미친다는 선행연구 검토의 결과를 바탕으로 설정하였다. 부채의 유무 여부에 대한 경우 주택과 관련된 부채가 아닌 일반적인 부채를 의미하며 이에 대한 문항을 통하여 부채의 유무 여부를 판단하였다. 주거급여의

수급 여부는 사회보험에 대한 수혜를 세부항목으로 구별하여 그 가운데 주거급여를 수급하는가에 대한 문항을 통하여 수급, 수급 안 함, 모름으로 응답을 획득하였으며, 수급 안 함과 모름을 하나의 변수로 묶어서 설정한 뒤 명목형 변수로 처리하여 분석을 진행하였다. 월 소득의 경우 응답자가 직접 기입 한 값을 그대로 활용하였으며, 주거관리비, 광열수도의 경우 또한 응답자가 직접 설문지에 입력한 금액을 분석의 측정단위로 활용하였다.

마지막으로 가구 특성의 경우 성별(기준=남성), 나이, 교육수준(기준=중학교 졸업 미만), 경제활동 유무(기준=경제활동 유), 가구원 수를 가구특성변수로 활용하였는데, 교육수준의 경우 최종학력과 상태에 대한 응답 결과를 통해 중졸 미만, 중졸 이상 ~ 고등학교 졸업 미만, 고등학교 졸업 이상 ~ 전문대 졸업 미만, 전문대 졸업 이상으로 구분하여 이에 대한 더미 변수를 작성하여 분석의 측정 도구로 활용하였다.

3) 분석방법

본 연구의 연구가설에 대한 검증을 수행하기 위해서 첫째, 독립표본 t 검정과 카이제곱 독립성 검정하였다. 해당 분석방법은 연속형 변수의 경우 t 검정을 통해 연속형 변수의 평균값을 통하여 두 집단 간 평균의 차이가 통계적으로 유의미한 차이를 가지는지 아닌지에 대해서 확인할 수 있는 방법이다(노경섭, 2016).

본 연구에서 영구임대주택과 다가구 매입임대주택에 거주하는 가구 표본을 대상으로 가구별 RIR을 도출할 수 있다. 도출된 값을 바탕으로 평균적인 RIR 비율을 확인하고 두 집단 간의 평균 차이를 확인할 수 있다. 또한, 연속형 변수인 주택의 성능, 방의 수, 주택면적, 월 소득, 가구원 수 등의 변수에 대한 차이를 확인할 수 있으며, 본 연구에서 측정 도구 가운데 주거지

역, 부채 유무, 주거급여 수급 여부, 성별, 교육수준 및 경제활동 여부에 해당하는 명목형 변수의 경우 카이제곱 검정을 하여 각 값의 분산을 통한 차이를 확인할 수 있다. 변수의 성격에 따라 차별적으로 적용하여 분석을 진행하여 종속변수인 RIR 비율뿐만 아니라 기타 변수들 사이에 통계적으로 유의한 차이 여부를 판단할 수 있다는 측면에서 본 방법론의 적용이 타당하다고 판단한다.

두 번째 활용할 연구방법은 다중 회귀분석 방법으로서 독립변수와 종속변수 간의 상호 연관성의 정도를 파악하는 분석방법으로서 한 변수가 원인이 되어 다른 변수에 어느 정도의 영향을 미치는지를 측정하는 방법이다(노경섭, 2016). 본 연구에서는 종속변수로 선정한 RIR 비율과 독립변수로 선정한 주거특성요인과 경제적 특성 및 가구 특성 요인을 독립변수로 선정하여 RIR 비율에 어떠한 변수가 통계적으로 유의한 측면에서 얼마만큼의 영향력을 미치는지 여부를 영향계수를 통해서 판단할 수 있다. 또한, 해당 계수를 바탕으로 각각의 공공임대주택 사업에서 어떠한 변수가 주거비 부담을 결정하는 주요 변수인지에 대해서 판단할 수 있다는 측면을 가지고 있다. 따라서, 연관성 정도를 파악하여 영구임대주택과 다가구 매입임대주택에 영향을 미치는 주거비 결정요인을 확인할 수 있다는 점에서 본 연구의 활용에 적합하다고 판단하였다.

4. 분석결과

1) 임대주택유형별 주거비 부담수준 및 주거환경과 거주자 특성 차이

“영구임대주택의 주거비 부담수준은 다가구 매입임대주택의 주거비 부담수준보다 클 것이다.”라는 가설 1을 검토하기 위하여 월 소득대비 주거비 비율(RIR: Rent to Income Ratio)에 대한 t 검정 수행결과 영구임대주택과 다가구 매입임대주택의 RIR 비율은 유의미한 차이를 가지는 것으로 나타났다. 다음의 <표 1>과 같이 RIR 비율의 경우 전체모형에서 28.29%로 나

타났다. 해당 결과는 앞서 선행연구에서 검토된 월 소득대비 주거비 과부담 정도인 30%를 넘지 않는 수치이다. 하지만, 각각의 주택사업에 따른 RIR 비율을 살펴보면 영구임대주택의 경우 30.11%, 다가구 매입임대주택 26.06%로 나타나 영구임대주택의 경우 주거비 부담이 더 큰 것으로 확인되어 가설1은 채택되었다. 주거비 부담의 구성요소는 월 임대료, 주거관리비, 광열수도비 및 주택 관련 대출금 등을 포함하는데, 영구임대주택의 경우 대규모 단지로 조성된다는 점과 공동의 관리비 및 영구임대주택 단지 전반에 대한 관리비용이 추가된다는 점에서 주거비 부담이 높게 나타날 수 있다.

영구임대주택과 다가구매입임대주택 간 주거비 부담수준 차이 검증과 더불어 각 임대주택유형별 주거환경과 거주자 특성 차이 또한 분석하였다. 주거특성의 측면에서 주택성능은 영구임대주택이 다가구매입임대주택의 성능보다 높은 것으로 나타났다. 영구임대주택단지의 경우 단지 내에 설치된 관리사무소 혹은 단지 내부 환경을 상시 점검하는 제도가 마련되어 주택의 관리가 수월한 측면에서 비롯된 결과로 볼 수 있다. 방의 개수와 주택면적의 경우 다가구 매입임대주택이 우위를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 영구임대주택의 경우 면적과 구조가 획일화되었다는 점에서 다양성을 확보하기 어렵지만, 다가구매입임대주택은 상대적으로 선택의 폭이 넓다는 측면에서 주거면적과 방의 수에서 차이가 발생할 수 있다.

다음으로 경제적 특성요인과 관련된 하위 요소들을 살펴보면 먼저 가구에 부채 유무에 있어서 부채가 없는 가구가 더 많은 것으로 나타났으며, 월평균 소득의 경우 영구임대주택 약 169만 원, 다가구 매입임대주택 약 165만 원으로 나타나 영구임대주택에 거주하는 가구의 월평균 소득이 높은 것으로 나타났다. 두 임대주택 사업의 입주자격 요건에 따라 일정 소득의 초과 대상자의 입주가 제한된다는 점에서 월평균 소득은 통계적으로 유의미한 차이를 가지지 않는 것으로 판단할 수 있다. 하지만, 소득에 대한 표준편차가 약 100만 원을 넘는다. 이는 해당 공공임대주택에 거주하는 거주민들 사이의 소득의 격차가 매우 크게 나타나고 있다

〈표 1〉 임대주택 유형별 주거비 부담수준 및 주거환경과 거주자 특성 차이

구분		전체		영구임대		다가구 매입임대		t/x2 ratio	
		평균	S.D.	평균	S.D.	평균	S.D.		
종속변수	RIR (%)	28.29	30.49	30.11	38.07	26.06	16.98	1.84**	
독립 변수	주거 특성	주택성능(점)	2.76	0.81	2.91	0.71	2.58	0.88	4.18***
		방의 수(개)	2.28	0.47	2.03	0.17	2.60	0.52	-14.61***
		주택 면적(m ²)	39.89	13.73	30.47	6.23	51.42	11.40	-23.06***
	경제적 특성	부채 유무	109 327		32 208		77 119		x ² =38.76***
		월 소득(만원)	166	107	169	111	166	103	0.37
		주거 급여	114 322		54 186		60 136		x ² =37.21***
	가구 특성	성별(명)	189 247		109 131		80 116		x ² =0.930
		나이(세)	56.6	11.65	60.6	12.09	51.7	8.96	8.80***
		교육 수준(명)	중졸 미만	80		65		15	
		중졸 이상	86		60		26		
		고졸 미만	202		89		113		
		고졸 이상	68		26		42		
	경제활동 유무	경제활동 유	322		162		160		x ² =11.16***
		경제활동 무	114		78		36		
		가구원 수(명)	2.67	1.21	2.36	1.22	3.06	1.08	-6.29***
N		435		240		195			

***p<0.01, **p<0.05, *p<0.1

는 것을 알 수 있다. 이러한 배경에는 공공임대주택에 입주하는 대상 가운데 저소득 및 사회 보호 대상자 계층이 영향을 미치는 것으로 판단된다. 주거급여의 경우 전체 가구 가운데 약 33%의 가구만 주거급여를 수급하는 것으로 확인되었다.

가구의 특성의 경우 전체적으로 여성 응답자 비율이 높았으며, 응답자들은 평균 56.6세를 나타냈다. 특히, 영구임대주택의 경우 거주자의 평균 연령이 60.6세로 나타났는데 영구임대주택 거주자들의 고령화로 인하여 발생 될 수 있는 문제점과 거주민들의 생활 및 주거 관리적인 측면에서 중요하게 고려해야 할 요소로 예측된다. 학력의 경우 전체의 약 62% 이상이 고등학교 졸업 이상의 교육을 받은 것으로 나타났다. 경제활동 여부에 대해서 전체의 약 73.8%가 경제활동을 하는 것

으로 나타났고 다가구 매입임대주택의 경우 경제활동을 하는 응답자가 더 많은 것으로 나타났다.

2) 임대주택 유형별 주거비 부담수준 영향요인 분석 및 비교

“서울지역 매입임대 주택 가구와 영구임대주택 가구에 따른 주거비 부담수준에 영향을 미치는 요인에는 차이가 있을 것이다.”라는 가설2를 검증하기 위해 공공임대주택 유형에 따른 다중회귀분석을 실시하였다. 분석의 결과 영구임대주택과 다가구 매입임대 주택의 주거비 부담에 영향을 미치는 요인에는 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 다음의 〈표 2〉는 해당 분석결과와 의 표이다.

〈표 2〉 임대주택 유형별 주거비 부담수준 영향요인 분석결과

구분		전체		영구임대		다가구매입임대			
		Beta	S.E.	Beta	S.E.	Beta	S.E.		
상수			9.697		21.950		9.142		
독 립 변 수	주택 특성	주택성능(점)		-0.015	1.061	-0.077	1.900	0.048	0.859
		현재 주택 방 수		0.020	2.673	0.195***	8.526	-0.104	1.873
		현재 주택 전용 면적(m ²)		0.092	0.101	0.062	0.254	0.186**	0.085
		주거지역 (참조= 동남권)	동북권	-0.136**	2.654	-0.083	3.866	-0.139	3.203
			서북권	-0.033	3.447	0.004	6.016	-0.053	3.454
			서남권	-0.068	2.753	-0.028	4.033	-0.102	3.280
	경제적 특성	부채 유무(참조=없음)		-0.015	2.054	-0.004	4.134	-0.077	1.569
		월 소득(원)		-0.536***	0.000	-0.576***	0.000	-0.635***	0.000
		주거급여 수급 여부(참조=수급)	미수급	0.157****	2.134	0.232***	3.756	-0.031	1.822
	가구 특성	성별(참조=남자)		0.073*	1.772	0.092	2.844	-0.003	1.692
		나이(세)		0.229***	0.093	0.248***	0.143	-0.006	0.096
		교육수준 (참조= 중졸 미만)	중졸 이상 고졸 미만	0.042	2.742	0.008	3.759	0.050	3.370
			고졸 이상 전문대졸 미만	0.014	2.675	0.034	3.941	0.144	2.943
			전문대졸 이상	0.042	3.416	0.028	5.774	0.156	3.273
		경제활동 여부 (참조=경제활동 유)		0.102**	2.057	0.133**	3.180	0.003	2.021
		가구원 수(명)		0.078	0.960	0.136*	1.578	0.076	0.882
	adj R2		0.310		0.374		0.351		
	F		13.162***		9.941***		7.553***		
N		435		240		195			

***p<0.01, **p<0.05, *p<0.1

먼저, 주택특성요인에 있어서 주택의 성능은 유의미한 영향력을 미치지 않는 것으로 나타났다. 반면, 방의 수는 영구임대주택에서, 주택의 전용 면적은 다가구 매입임대 주택에서 주거비에 상승시키는 요인으로 나타났다. 영구임대주택의 경우 방의 개수가 RIR 비율을 높이는 것으로 나타난 반면, 다가구 매입임대주택의 경우 주택의 전용 면적이 주거비 부담에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 임대주택의 경우 최저 주거기준을 상회하는 필요 이상의 많은 방과 넓은 주택 면적이 주거비의 과부담을 초래하는 경향이 발생한다는 선행연구(장미선·권원주, 2018)의 결과를 바탕으로 볼 때 영구임대주택의 경우 방의 개수에서, 다가구 매입임대 주택의 경우 주거면적에서 최저 주거기준을

초과하고 있다는 점을 고려해볼 수 있다. 국토교통부가 공고한 최저 주거기준의 면적을 살펴보면 2인 부부의 경우 26㎡를 최저 주거의 기준으로 제시하고 있다. 본 연구에서 영구임대주택의 경우 평균 가구원 수는 2.4명이며 주택의 면적은 평균 30.47㎡이고, 다가구 매입임대주택의 경우 평균 가구원 수는 3.06명에 주거면적은 51.42㎡인 점을 고려하면 각각의 공공임대주택 유형에 따라 방의 개수와 주거면적이 주거비 부담 수준과 정(+)의 관계가 도출될 수 있는 조건을 가지는 것을 알 수 있다. 다음으로 주거지역의 경우 전체 모형에서만 유의미한 영향력을 가지는 것으로 나타났다. 주거지역의 경우 서울을 도심권을 제외한 4개의 권역을 구별하여 각각의 지역에 따른 주거비 부담수준을

확인한 결과 동북권의 경우 동남권보다 주거비 부담수준이 낮은 것으로 나타났다. 해당 결과는 서울지역이라는 특이점이 존재하지만, 지역에 따라 주거비 부담의 정도가 달리 나타난다는 선행연구들의 검토 결과를 지지하는 결과이다(권연화·최열, 2015; 김동원 외, 2016; 이경영·전희정, 2018; 이지은·김갑성, 2017; 유병선·정규형, 2017). 해당 결과는 서울이라는 한 지역 공공임대 주택이라도 주거비의 부담수준은 차이가 존재한다는 것을 알 수 있다. 공공임대주택의 경우 월 임대료의 측정에 있어서 주변 시세의 30%의 수준에 달하는 임대료가 측정된다. 통계청의 주택 유형에 따른 종합 월세가격 지수를 살펴보면 해당 조사가 이루어진 2017년 9월 기준 강남구, 서초구, 송파구, 강동구의 4개 지역을 포함하고 있는 서울의 동남권의 월세의 평균지수는 100.2로서 이는 같은 시기 전국의 100.0, 동북권 100.1보다 높은 수치로(통계청, 2019) 주변 시세에 따라 임대료의 수준이 결정되는 공공임대주택에 영향을 미친 것으로 판단할 수 있다.

경제적 특성의 경우 세 경우 모두 월 소득이 높아질수록 주거비의 부담이 낮아지는 것으로 나타났으며, 주거급여 수급여부의 경우 전체 모델과 영구임대주택에서 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면, 부채의 유무 여부는 유의미한 영향력을 미치지 않는 것으로 나타났다. 월 소득의 경우 선행연구(권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015; 박서연·전희정, 2018)의 검토 결과를 지지하는 결과로서 소득의 증가는 고정적 지출을 차지하는 주거비의 영향력을 감소 시킴으로 주거비 부담을 낮추는 실질적 효과를 가지는 것으로 파악할 수 있다. 또한, 세 모델 모두에 있어서 가장 큰 영향계수 값을 가진다는 점에서 주거비 부담 수준을 결정하는데 가장 중요한 요인은 소득임을 확인할 수 있다. 다음으로, 주거급여의 수급 여부가 주거비 부담에 미치는 영향 관계에서 영구임대주택과 전체 모델에서 주거급여 미수급은 주거비 부담수준을 높이는 요인으로 확인되었다. 노인의 가구 구성 및 주택점유 형태에 따라서 주거비 부담능력을 분석한 권연화·최열(2015)의 분석에 따르면 주거 지원프로그램을 사용하지 않으면 주거비의 부담이 높을 확률이 높다는 의

견을 제시하고 있는데, 이는 해당 결과와 맥락을 같이 하는 결과이다. 본 연구에서도 응답자의 특징으로서 영구임대주택의 경우 거주자의 평균 연령이 높으며, 상대적으로 월 소득이 낮은 상황에서 주거급여의 수급 여부는 주거비 부담에 실질적인 영향을 미치는 요인으로 해석될 수 있다.

마지막으로 가구의 특성요인에 있어서 성별의 경우 전체 모델에서 여성의 경우 주거비 부담률이 더 높다는 결과가 나왔으며, 연령의 경우 전체 모델과 영구임대주택에서 나이의 증가는 주거비 부담을 증가시키는 것으로 나타났다. 학력의 경우는 주거비 부담과 관련하여 유의미한 결과가 제시되지 않았으며, 경제활동의 여부에 따른 주거비 부담과의 관계에 있어서 전체 모델과 영구임대주택에 있어서 경제활동을 하지 않는 경우 주거비의 부담을 증가시키는 것으로 나타났다. 가구특성의 마지막 구성요소로 가구원의 수는 영구임대주택에서만 주거비 부담과 정(+)의 방향성을 가지는 것으로 나타났다. 성별의 경우 남성과 여성에 따라 주거비 부담에 미치는 영향이 각각 다르게 존재하는 것이 선행연구의 검토 결과이다(권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015, 박경준·이성우, 2015). 본 연구에서는 분석의 결과 여성의 경우 주거비의 부담이 큰 것으로 나타났는데 박경준·이성우(2015)의 연구에서는 여성이 남성보다 주거비의 지출이 큰 것으로 바라보고 있다. 이는 남성의 경우 여성보다 상대적으로 자산 형성 및 소득의 측면에서 유리하다는 측면의 일반적인 인식과 차이를 가지는 것으로서 여성의 경우 주거생활 측면에서 안전과 편의를 더 추구하는 주거 소비 경향에 따른 결과로 바라보고 있다(송향숙 외, 2011; 김진영, 2013; 박경준·이성우, 2015). 연령은 증가할수록 주거비에 대한 부담이 증가한다는 정(+)의 관계로 나타났다. 해당 결과는 기존의 선행연구(권연화·최열, 2015; 조혜진·김민정, 2014)결과를 지지하는 결과이다. 생애주기 측면에서 경제적 활동이 가장 활발한 50대까지는 소득이 증가하여 주거비 부담수준이 감소한다. 그러나, 50대 이후 자녀의 출가, 가구의 축소 등과 같은 원인으로 주거비용의 절대적 비용은 감소하지만, 그와 동시에 경제적인 능력의 감소로 인해 전체적

인 경제적 소득이 축소됨에 따라 주거비의 부담 정도가 높아진다고 볼 수 있다. 경제활동 여부는 임금을 받는 근로 행위의 여부에 따른 것으로서 주거비 부담수준의 영향 관계에 있어 경제활동을 하지 않는 경우 주거비의 부담이 큰 것으로 전체 모델과 영구임대에서 나타났다. 가구주의 경제활동 상태는 주거비 부담수준에 있어서 소득대비 주거비의 비율로 측정되는 것이기 때문에 경제활동을 수행하지 않는다는 것은 소득이 낮다는 것을 의미하며, 이는 주거비 부담을 높이는 직접적 요인으로 볼 수 있다. 이러한 결과는 선행연구(박서연·전희정, 2019; 권건우·진창하, 2016)의 결과와도 맥락을 같이한다. 특히 세대별로 집단을 분류하여 주거비 부담률을 결정하는 요인에 관해서 연구한 결과(권건우·진창하, 2016)에 의하면 모든 세대에서 직업의 유무 즉, 경제활동을 수행하는 경우에 주거비 부담수준을 낮춘다는 것을 볼 때 영구임대주택과 다가구 매입임대 주택에 거주하는 거주민들이 평균 연령이 높지만, 지속적인 경제활동이 이루어질 때 주거비 부담을 낮출 수 있다. 가구원 수의 경우는 영구임대주택의 경우에 있어서 주거비 부담을 높이는 정(+)의 영향력을 가지는 것으로 나타났다. 가구원 수는 주거에서 소비되는 비용은 증가시키는 측면으로 작용하기 때문이다.

이상의 결과를 통하여 영구임대주택과 다가구 매입임대주택에 대한 주거비 부담 영향요인은 차이를 보임을 알 수 있다. 따라서 본 연구에서는 결과를 바탕으로 하여 주거비 부담에 영향을 미치는 요인들 가운데 영향계수값을 통하여 1순위에서 3순위까지의 영향요인을 정리한 결과는 다음의 <표 3>과 같다.

<표 3> 임대주택 유형별 주거비 부담수준 결정요인의 영향력

구분	영구임대	다가구 매입임대
1순위	월 소득(beta=-0.58)	월 소득(beta=-0.64)
2순위	나이(beta=0.25)	주택면적(beta=0.19)
3순위	주거급여 수급(beta=-0.23)	-

영구임대주택의 경우 월 소득의 영향력이 가장 큰 것으로 나타났으며 그 뒤를 이어 나이, 주거급여 수급

여부가 주거비 부담에 가장 큰 영향력 미치는 요인으로 확인되었고, 다가구 매입임대주택의 경우에서도 월 소득을 가장 우선으로 하여 주택의 면적이 주거비 부담에 가장 큰 영향을 미치는 요인으로 확인되었다. 두 임대주택 유형에 있어서 공통적으로 월 소득이 가장 큰 영향력을 미치는 요인으로 나타났으며, 두 집단에 각각의 영향요인과 영향력이 차이를 가진다는 결과를 바탕으로 하여 본 연구에서 설정한 연구가설 2'서울지역 매입임대가구와 영구임대주택에 따른 주거비 부담수준을 영향을 미치는 요인에는 차이가 있을 것이다.'는 지지되었다. 서울지역의 영구임대주택과 다가구 매입임대주택에 있어서 정책적으로 주거비 부담에 대한 개선의 방향성을 고려해 볼 때 평균 연령의 증가로 인한 월 소득의 감소 측면을 정책적으로 소득을 높이는 형태는 불가능하다고 보인다. 하지만 영구임대주택에 있어서 상대적으로 평균 연령이 높다는 측면과 인구의 고령화로 인하여 거주민의 연령이 증가하고 소득이 감소함에 따라 주택 바우처 제도 혹은 주거급여의 형태와 같은 수요자 중심의 주택복지가 확대 고려되어야 함을 추측할 수 있다.

월 임대료의 측면의 경우 우리나라의 서울이나 수도권 내부에서도 지역에 따른 주택가격의 격차가 매우 큰 것으로 나타난다(손철, 2011; Ryu, 2010; 박서연·전희정, 2019). 그리고 서울지역의 공공임대주택의 경우 주변의 시세에 비례하여 낮은 비율의 월세와 보증금의 책정제도를 시행하고 있지만, 해당 지역의 평균 월세와 지역적 특성이 미치는 영향력이 존재한다는 점을 고려할 때 기존의 지역적 특성에 따른 임대료의 측정이 아닌 실제 가구에 거주하는 가구의 특성을 고려한 월 임대료의 책정이 필요로 됨을 확인할 수 있다.

5. 결론

공공임대 주택은 저소득계층의 주거안정과 부족한 주거 공간의 제공이라는 주거의 양적·질적인 측면을 모두 만족시키기 위해 시행되며, 국민의 주거안정을 목적으로 하고 있다. 본 연구는 주거안정 측면에서 서

울지역에 있는 공공임대주택 유형 가운데 영구임대주택과 다가구 매입임대주택의 주거비 부담수준 차이 여부를 확인하고, 더 나아가 주거비 부담에 영향을 미치는 요인을 확인하고자 하였다.

영구임대주택의 경우 다가구 매입임대주택보다 주거비 부담이 큰 것으로 나타났다. 영구임대주택은 임대료 측면에서 일괄적으로 부과되는 건설비와 표준임대료의 측면이 존재한다. 이러한 임대료 및 관리비는 본인이 희망하지 않더라도 영구임대주택의 단지에 거주하게 되면 의무적으로 부과되는 주거비용으로서 주거비 부담을 높일 수 있다. 권연화·최열(2015)의 연구에서 아파트와 같은 공동주택의 경우 공동주택을 유지 관리하는 비용이 존재하여 상대적으로 주거비의 부담이 크다는 결과를 제시하고 있다. 또한, 권대철·고진수(2010)의 연구에서 또한 건설형 임대주택에 거주함으로써 인하여 아파트 형태의 주택 유형에 따른 생활여건의 개선 측면에서 주거비가 유의미하게 증가한다는 결과를 제시하고 있다. 이러한 측면을 볼 때, 영구임대주택의 경우 아파트의 주택형태를 취한다는 점과 공동관리비가 발생한다는 측면에서 주거비 부담이 큰 것으로 이해할 수 있다.

다음으로, 공공임대주택의 유형에 따라 주거비 부담수준에 영향을 미치는 요인을 주택특성요인과 경제적 특성요인 그리고 가구특성요인 세 가지의 측면으로 구성하여 각각의 요인이 주거비 부담에 미치는 영향을 확인하였다. 분석 결과 영구임대주택과 다가구매입임대주택에서 서로 다른 특성요인이 주거비 부담에 영향을 미치는 것으로 확인됐다. 영구임대주택의 경우 주택 특성 가운데 주택 방의 수가 주거비 부담에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 다가구 매입임대주택의 경우 주택면적이 주거비 부담에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 또한, 두 임대주택 위치에 따른 주거비 부담에 있어서 전체를 기준으로 서울의 동남권 지역보다 동북권에 있는 공공임대주택일 경우 주거비 부담이 낮아지는 것을 확인할 수 있었다. 영구임대주택과 다가구 매입임대 주택의 경우 평균적인 가구원 수에 비해 주택의 규모가 큰 것을 확인할 수 있다. 이러한 측면에서 볼 때, 해당 면적과 방의 개수가 주거비를 증가시키

는 결과로 이어질 수 있다고 판단한다.

경제적 특성은 가계의 부채와 월 소득 및 주거급여의 수급 여부를 의미하는 것으로서 실질적인 가계의 경제적 상황에 영향을 미치는 요인으로 볼 수 있다. 해당 특성의 경우 영구임대주택과 다가구 매입임대주택 모두 월 소득이 주거비 부담을 낮출 수 있는 요인으로 나타났으며, 그 영향력이 가장 큰 것으로 나타났다. 하지만, 주거급여 수급 여부의 경우 영구임대주택에서만 주거비 부담을 낮추는 것으로 나타났다. 마지막으로 가구특성의 경우 영구임대주택에서만 유의미한 요인들이 확인되었는데, 가구주가 경제활동을 하지 않으면 주거비 부담이 커지는 것으로 나타났으며, 가구원 수가 많을수록 주거비 부담이 커진다는 결과가 나타났다.

이상의 결과를 바탕으로 하여 본 연구가 가지는 이론적 함의는 다음과 같다. 첫째, 다가구 매입임대주택은 기존의 건설형 공공임대주택의 문제점들을 극복하기 위하여 시행된 제도 가운데 하나로서, 주거비 부담 측면에 실질적인 효과가 존재한다는 점을 확인하였다. 공공임대주택은 국민의 주거불안을 해결하고 적절한 주거비의 수준을 유지하는 것을 하나의 목적으로 하는데, 이러한 측면에서 다가구매입임대주택 정책은 주거비 부담을 낮춤으로 주거의 안정성 측면을 충족하고 있다. 반면, 건설형 임대주택의 경우 주거비의 부담이 상대적으로 높다는 것이다. 특히, 영구임대주택의 경우 저소득계층이 집중적으로 거주하는 공공임대주택이라는 측면에서 서울지역의 영구임대주택의 주거비 측정 수준과 산정에 한계가 존재하는 것으로 판단할 수 있다.

다음으로 본 연구에서 각각의 주택사업에 따라 주거비 부담에 영향을 미치는 요인이 상이하다는 것을 확인하였다. 따라서, 연구의 결과를 바탕으로 도출된 영향요인을 고려하여 주거비 부담이 개선될 수 있도록 현실성 있는 주거비 측정이 이루어져야 하며 또한, 적정주거비 부담이 이루어질 수 있는 공공임대주택의 공급이 이루어져야 한다. 다가구 매입임대주택과 영구임대주택은 주거비의 수준이나 입주대상자의 사회경제적 특성 등의 측면에서 공통적 요소를 가지고 있으

나, 보급의 형태와 점유형태, 주택 유형, 보급 방식 등의 차이가 존재하기 때문에 각각의 사업에 대한 주거비 측정 방법을 달리해야 한다는 점이다.

본 연구의 결과를 바탕으로 하여 다음과 같은 정책적 제언을 하고자 한다. 첫째, 공공임대주택 유형에 따른 주거비 부담에 대한 체계적인 검토가 필요하며, 그것을 바탕으로 하여 주거비를 현실화 할 수 있는 공공임대주택사업의 시행이 필요하다. 특히, 영구임대주택에 대한 주거비 부담수준에 대한 우선적인 재검토가 필요로 된다. 본 연구에서는 영구임대주택의 주거비 부담수준의 경우 30.11%로 본 연구의 전체 평균인 28.9%와 안정적인 주거비 부담수준인 30%를 초과하는 것으로 나타났다는 점을 통하여 영구임대주택의 주거비가 과도하게 측정되어 부과되는 것을 알 수 있다. 따라서 기존의 임대주택의 주거비 산정이 주거지역 주변의 평균 시세에 따른 주거비 측정이 아닌 해당 가구에 거주하는 실제 거주민의 경제적 능력과 환경에 기반한 임대료의 산정이 필요하다. 산정된 임대료를 바탕으로 매입임대주택과 같은 형태로서 주거비가 과부담 되지 않는 공공임대주택 사업의 확대 시행으로 연결되는 것이 저소득층과 국민 전체의 주거 안전성 확보에 필수적으로 요구된다.

다음으로 현재 공급되고 있는 영구임대주택과 다가구 매입임대주택의 규모와 크기에 대한 측면의 검토 및 수정이 필요로 된다. 영구임대주택과 다가구 매입임대 주택 각각의 경우 방의 수와 주거면적이 주거비 부담을 높이고 있다는 측면을 확인할 수 있었다. 이는 각각의 공공임대 주택사업이 필요 이상의 면적으로 공급되는 측면으로 볼 수 있다. 따라서 향후 보급되는 영구임대주택의 건설과 다가구 매입임대주택의 경우 현행 40㎡와 85㎡ 이하의 공급면적과 구조의 적절성에 대한 재검토를 통하여 최저 주거기준을 침해하지 않는 수준에서 기준에 대한 정비를 통해 주거비 부담수준에 대한 영향을 확인해야 한다. 또한, 다가구 매입임대주택은 건설형 임대주택과 달리 민간의 주택을 통해서 공급할 수 있다는 측면에서 공급의 유연성을 가진다. 공급의 유연성을 가진다는 측면에서 기존의 주거면적과 소득의 기준을 획일적으로 적용하는 것 보다, 해당

주택 유형을 희망하는 수요자의 사회경제적 특성에 부합하는 형태의 주택의 선택폭을 확대하여 맞춤형 매입임대주택 제도의 도입이 필요하다고 판단한다.

주거복지에 있어서 서비스 제공 유형의 다각화가 필요하다. 다가구 매입임대주택과 같은 수요자 중심의 선택의 폭이 큰 주거복지 확대가 요구되는 것이다. 기존의 영구임대주택의 경우 전통적인 공급자 방식의 건설형 공공임대주택으로서 주거복지의 형태가 획일적이고, 차등이 없다는 측면에서 서비스 이용자의 선택에 제한적이다. 하지만, 다가구 매입임대주택의 경우 수요자의 선택에 따라 주거지역을 선택하고 주거지 근린환경의 선택에 있어서 자율성이 높다는 측면에서 기존의 주거복지 사업에 보다 수요자 친화적 정책으로 볼 수 있다. 또한, 본 연구의 결과에서처럼 실질적으로 주거비 부담이 낮게 측정되는 만큼 획일적인 주거형태의 공급이 아닌 서비스의 사용자 중심으로의 주거복지 정책의 전환이 적극적으로 시행될 필요가 있다.

마지막으로 공공임대주택에 거주하는 거주민들의 실질적인 주거비 경감을 가능하게 할 수 있는 형태의 주거복지사업이 확대되어야 한다. 본 연구에서는 월 소득의 측면이 주거비 부담의 수준에 가장 큰 영향력을 미치고 있으며 또한, 주거복지의 측면에서 주거급여의 수급 여부가 주거비 부담에 실질적으로 영향을 미치고 있다. 응답자의 경제활동 여부가 주거비 부담에 영향력을 미친다는 점을 종합하여 고려해 볼 때 공공임대주택에서 거주하는 거주민들이 실질적인 경제활동을 통해서 수입의 확대를 통한 자생적인 주거비 경감의 효과를 확보하는 방안이 필요하다. 보다 구체적으로 공공임대주택의 경우 노인계층과 저소득계층이 거주민의 다수를 차지한다는 측면에서 해당 대상자들의 공공근로 사업 또는 근로 행위에 참여할 수 있는 근로 복지가 제공될 때 공공임대주택의 주거비 부담수준은 경감될 수 있다고 판단한다.

본 연구는 상기와 같은 연구 결과와 정책적 함의를 하고 있음에도 불구하고 다음과 같은 한계점을 가진다. 연구공간을 서울지역의 공공임대주택으로 한정했다는 지역적 한계를 가지고 있다. 국토 전체를 기준으로 하였을 경우 공공임대주택에서의 주거비 부담수준

과 주거비 부담 영향요인을 반영하지 못하며 이에 대한 일반화의 한계를 가지고 있다. 또한, 다양하게 제공된 주거복지 사업 가운데 영구임대주택과 다가구 매입 임대 주택만 고려가 된 부분은 본 연구의 범위와 지역적 한계로 제기되어질 수 있다. 다음으로 변수의 다양성을 고려하지 못했다는 한계점을 가지고 있다. 주택의 특성 및 경제적 특성 그리고 가구의 특성적인 측면만 고려되어 주거비 부담에 미치는 영향력을 확인하였다. 하지만, 실제에 있어 주거비의 부담에 영향을 미치는 요인은 더욱 다양하게 설정될 수 있기 때문이다.

주

1) 전·월세전환율은 전세보증금을 월세로 전환하고자 할 때 적용되는 비율로서 보증금×전·월세 전환율(4.9%, 통계청 2017년 9월 기준, 해당 조사가 이루어진 시점)/12=월 임대료

참고문헌

국토교통부, 2003, 「대도시 내 소규모 공공임대주택 확보방안」.
 국토교통부, 2019, 「주택보급률」.
 노경섭, 2016, 「제대로 알고 쓰는 논문 통계분석」, 서울: 한빛아카데미.
 서울연구원, 2015, 「서울 서베이 도시정책지표조사 보고서」, 서울: 서울연구원.
 통계청, 2017, 「한국의 사회 동향」.
 박인숙·김순미, 1999, 임차가구의 주거비용에 관한 연구, 「Family and Environment Research」, 37(2), pp. 127-144.
 김안나, 2007, 한국의 사회적 배제 실태에 관한 실증적 연구, 「사회 이론」, 32, pp.227-256.
 김준형, 2019, RIR은 국내 임차가구의 주거비부담을 측정할 수 있는가?, 「국토계획」, 54(4), pp.94-108.
 김동원·배민경·박승훈, 2016, 수도권과 광역권의 청년 임차 가구 주거비 부담 실태에 관한 연구, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 28(2), pp.210-215.
 김혜수·홍형욱, 2003, 저소득층의 주거비지불능력을 고려한 주거비보조에 관한 연구, 「국토연구」, 85-102.
 권건우·진창하, 2016, 생애주기별 가구의 주거비 부담 결정 요인에 관한 연구, 「주택연구」, 24, pp.49-69.
 권연화·최열, 2015, 노년층의 가구구성 및 주택점유형태에

따른 주거비 부담능력에 관한 분석, 「대한토목학회논문집」, 35(4), pp.977-986.
 권대철·고진수, 2010, 임주자 주거만족도 분석을 통한 건설 공공임대주택과 매입공공임대주택정책 비교 연구, 「국토계획」, 45(4), pp.43-55.
 남원석, 2011, 일본 임차가구의 주거비부담능력 변화와 정책적 함의, 「한국주거학회논문집」, 22(4), pp.23-32.
 박경준·이성우, 2015, 다층모형을 활용한 수도권 거주자의 주거비 결정요인 분석, 「국토연구」, 87, pp.33-48.
 박서연·전희정, 2019, 주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석: 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교연구, 「Journal of Korea Planning Association」, 54(3), pp.27-48.
 박은철·이재수·이시우·이자은, 2015, 장기공공임대주택의 입주자격 및 임대료체계 개선방향 연구, 「도시행정학보」, 28(1), pp.1-31.
 박준·김현정·이신, 2018, 임대주택 유형별 주거안정효과 분석, 「공간과 사회」, 66, pp.142-175.
 박근석·주관수·이현정, 2015, 매입임대주택 거주자의 주거 환경 및 주택관리 만족도 분석, 「한국주거학회논문집」, 26(3), pp.85-97.
 손철, 2011, 수도권의 공간적 주택하위시장 식별에 대한 연구「국토연구」, pp.151-166.
 안용진·김주현, 2018, 거주자의 사회·경제적 특성이 분양·임대 아파트의 물리적 혼합 배치유형 인식 평가에 미친 영향, 「국토연구」, pp.67-82.
 유병선·정규형, 2017, 저소득 임차가구의 주거비부담 결정 요인 분석: 전세가구와 월세가구의 차이를 중심으로, 「지역발전연구」, 26, pp.1-38.
 이경영·전희정, 2018, 점유형태별 주거비부담능력의 영향 요인에 관한 연구: 수도권 및 비수도권의 지역 간 비교를 중심으로, 「국토계획」, 53(4), pp.143-161.
 이성근·정시희, 2008, 국민임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구-대구지역 국민임대주택을 중심으로, 「한국지역혁신논문집」, 3(2), pp.13-37.
 이지은·김갑성, 2017, 수도권 내 시도별 가구 주거비 결정요인 및 주거부담 비교분석 연구, 「부동산분석학회 학술 발표논문집」, 2017(1), pp.339-350.
 이재용·양혜린, 2015, 주거취약계층 매입임대주택 입주민의 주거비 부담이 삶의 질에 미치는 영향: 사회서비스의 조절효과를 중심으로, 「사회복지연구」, 46(3), pp.153-177.
 이현정, 2012, 미국 20-30대 1-2 인가구의 주거비 부담 실태

- 태, 「한국주거학회논문집」, 23(2), pp. 69-77.
- 임세희, 2016, 주거비 과부담 결정요인, 「한국사회복지학」, 68(3), pp.29-50.
- 임승학·장희순, 2017, 주거환경이 거주자 건강에 미치는 영향력 분석 연구: 환경성질환 유병률 분석 중심으로, 「주거환경」, 15(2), pp.101-117.
- 장미선·권현주, 2018, 영구임대아파트 거주자의 주거비 부담에 따른 적정 주택규모, 「한국주거학회논문집」, 29(2), pp.55-62.
- 정수영·전희정, 2019, 매입임대주택 입주민 만족도 영향요인에 관한 연구: 서울시 매입임대주택을 중심으로, 「한국행정연구」, 28(1), pp.61-90.
- 조운애·김태룡, 2004, 부담 가능한 주거를 위한 국민임대주택사업의 정책과제, 「한국사회와 행정연구」, 15(3), pp.505-524.
- 조혜진·김민정, 2014, 한국 중고령 가계의 주거부담 결정요인, 「소비자정책교육연구」, 10(2), pp.19-37.
- 최열·김상현·이재송, 2014, 로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비부담능력 결정요인 분석, 「부동산학보」, 59, pp.45-58.
- 최은희·이종권·김수진, 2011, 국민임대주택 입주에 따른 주거개선효과, 「주택연구」, 19, pp.123-147.
- 천현숙, 2016, 공공임대주택 정책의 성과와 향후 과제, 「국토」, 422, pp.6-13.
- 홍형욱·유병선, 2003, 노후의 일·여가 태도에 따른 노인공동생활주택 선호 경향, 「한국가정관리학회지」, 21(5), pp.13-24.
- Bramley, G. 1996, Impact of land-use planning on the supply and price of housing in Britain: reply to comment by Alan W. Evans, 「Urban Studies」, 33(9), pp.1733-1737.
- Gan, Q., Hill, R. J., 2009, Measuring housing affordability: Looking beyond the median. 「Journal of Housing economics」, 18(2), pp.115-125.
- Hancock, K. E., 1993, 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability'. 「Urban studies」, 30(1), pp.127-145.
- Kutty, N. K., 2005, A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results., 「Housing policy debate」, 16(1), pp.113-142.
- Milligan, V. R., 2003, How different? Comparing housing policies and housing affordability consequences for low income households in Australia and the Netherlands, Doctoral dissertation.
- Whitehead, M., 1991, The concepts and principles of equity and health. 「Health promotion international」, 6(3), pp.217-228.

게재신청 2020.12.08.

심사일자 2020.12.12.

게재확정 2020.12.26.

주저자: 강승엽, 교신저자: 전희정