ISSN 1225-0740 Journal of the Korean Regional Science Association Vol.36, No.4(2020)
https://doi.org/10.22669/krsa.2020.36.4.057 한국지역학회지 『지역연구』 제36권 제4호 pp.57-67

대도시 거주자들의 주거불안정 영향요인에 관한 다층분석

이민주*

A Multi-Level Analysis of Influential Factors of Residents' Housing Instability in Korean Metropolitan Environments

Minju Lee*

국문요약 최근 대도시를 중심으로 주택가격의 급격한 상승에 따라 서민들의 주거안정도 크게 위협받고 있다. 본 연구는 대도시 거주자들의 주거불안정성에 주목하여 이에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 특히, 기존의 선행연구들이 주거비부담능력이 낮은 가구들의 주거불안 경험과 이에 따른 그들의 삶의 변화를 보여주는 데 주목해온 것과 달리, 본 연구에서는 거주지역의 공간적 개방성, 커뮤니티 특성 등 지역특성이 거주자들의 주거불안 경험을 완화 또는 심화시킬 수 있다는 점에 주목하여 이에 대한 영향력을 실증분석하였다. 대도시 거주자들의 주거불안정 영향요인을 분석하기 위한 자료로 2017년도 주거실태조사를 활용하여 다층로짓모형(Multi-level Logistic Model)을 통해 분석하였다. 분석 결과는 가구의 주거비 부담능력과 같은 가구특성뿐만 아니라 주택 재고, 저렴한 주택 가격, 사회적 관계망 등 지역 특성의 영향력 또한 확인하였다. 이러한 결과는 지역의 공간적 포용성 증진이 주민들의 주거불안정을 완화하는 데 긍정적인 영향을 미칠 것임을 시사한다. 논의를 바탕으로 본 연구는 주거불안정을 도시정책 차원에서 주목하고, 이를 완화해나가기 위한 정책적 노력이 필요함을 제안한다.

주제어 주거불안정성, 주거비부담능력, 다층로짓모형, 주거실태조사

Abstract: This study aims to analyze influential factors of residents' housing instability in Korean large cities. The previous studies deal with low-income households' experiences with housing instability. However, this study empirically analyzed the impact of regional characteristics such as spatial openness and community characteristics on residents' housing instability. For this purpose, I analyzed various experiences as symptoms of residents' housing instability using data from the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport's (MOLIT) Korean Housing survey through a multi-level logistic regression model. The study finds that regional factors as well as household characteristics influence their housing instability. This result implies that promoting spatial inclusivity alleviate residents' housing instability in metropolitan environments. In addition, this study calls for policy efforts such as a continuous supply of public rental housing and a greater variety of housing types to mitigate housing instability.

* 서울특별시 재정균형발전담당관 전문연구원(주저자: minju1116@seoul.go.kr)

Key Words: Housing Instability, Housing Affordability, Multi-level Logistic Regression Analysis, Korean Housing Survey

1. 서론

최근 우리 도시는 주택가격의 급격한 상승을 경험하고 있다. 과거 고도성장기를 지나 점차 경제성장이 둔화되고, 국민들의 가계소득 증가 역시 비슷한 경향을 보이고 있으나, 주택가격은 매우 급격하게 상승함에 따라 서민들의 주거안정이 크게 위협받고 있다. 이와 관련하여 낙후된 도시환경을 개선하는 정비사업, 최근 몇 년 사이 사회적 문제로도 대두된 젠트리피케이션은 토지이용의 변화와 급격한 지가 상승을 일으키는 또 다른 동인이 된다. 이러한 상황에서 특히 주거비부담능력(housing affordability)이 낮은 주민들의 주거불안정(housing instability)은 점차 심화되고, 이를 견디지 못해 저렴한 주거를 찾아 이주하게 된다. 이같은 비자발적 이주 후 보다 열악한 주택 및 주거환경에서 거주하게 되면서 삶의 질이 악화되는 결과를 낳기도 한다(이민주·박인권, 2019).

이와 같은 주거불안정에 대한 문제를 인식하고 관련된 연구들이 다수 진행되었다. 주거불안정의 영향을 다룬 연구들(Clark, 2010; Hankins et al., 2014; Desmond et al., 2015; Desmond & Kimbro, 2015; Desmond & Gershenson, 2016; 권은선·김광중, 2011; 박애리 외, 2017; 박미선, 2017)은 특히 주거비부담능력이 낮은 계층의 주거불안 경험에 주목하였다. 선행 연구들은 낮은 주거비부담능력에 의한 열악한 주거에서의 거주경험, 이주압력과 비자발적 이주, 그에 따른 심리적·정신적 영향 등 삶의 질 하락, 실직, 불안정한 생활 등, 주거불안 경험과 이것이 그들의 삶에 미친 변화들을 인터뷰와 설문조사를 통해 구체적으로 보여주는 데 집중하였다.

한편, 이 연구들은 주거비부담능력이 낮은 저소득가구, 한부모가구, 청년 등의 주거불안정 사례들을 집중적으로 다루면서 그 주요 영향 요인으로서 낮은 주거비부담능력이라는 가구특성에 주목하게 만든다. 그러나 가구소득과 주택가격과의 관계로 정의되는 주거비부담능력은, 가구특성뿐만 아니라 주택가격에 영향을 미치는 다양한 지역 특성 역시 가구의 주거불안 경험에도 영향을 미칠 수 있음을 시사한다. 또한, 박인권·이민주(2016)의 포용도시 논의에서 공간적 차원의 포용성 개념인 공간적 개방(spatial openness)에 비춰보면, 저렴한 주택시세, 부담가능한 양질의 주택들의 충분한 공급과 같은 지역차원의 요인들은 거주민들의 주거불안정을 완화시킬 수 있는 조건이 될 수 있다.

기존의 주거불안정 관련 연구들이 주로 질적연구방법을 통해 개별 경험 사례들을 중심으로 주거불안 경험의 결과를 보이는 것에 집중하였다면, 본 연구는 주거불안 경험에 미치는 영향 요인들을 주거실태조사 자료를 활용하여 실증분석하였다는 점에서 차별성을 갖는다. 또한, 선행연구들이 주거비 부담능력이 낮은 가구들을 특정하여 주거불안정의 조건으로서 거주민 개인 또는 가구특성에 집중하였다면, 본 연구에서는 더 나아가 그들이 거주하고 있는 지역특성 변수들을 고려하여 주거불안 경험에 미치는 영향을 분석하였다. 본 연구는 도시민들의 개인적 경험으로만 치부될 수 있는 주거불안 경험을 도시문제로 인식하고, 도시정책 차원에서 이러한 문제를 해결하기 위한 실마리를 찾기 위한 시도라는 점에서 그 의미를 찾을 수 있다.

2. 이론적 고찰

많은 연구들에서 주거불안정(housing instability)에 대해 자주 언급하고 그 부정적 영향에 대해서 다루고 있지만, 대부분 이에 대해 명확히 정의하고 있지는 않다. 유관 개념의 사전적 정의를 보면[1], 주거는 '일정한 곳에 머물러 삶 또는 그런 집'으로, '불안정'은 '안정성이 없거나 안정되지 못한 상태'로, 안정은 '바뀌어 달라지지 않고 일정한 상태를 유지함'으로 정의된다. 사

전적 정의들로부터 주거불안정성은 '주거의 안정성이 없거나 안정되지 못한 상태' 혹은 '주거가 바뀌어 달라져 일정한 상태를 유지하지 못하는 상태'로 정의할 수 있다.

Kleit et al.(2016)은 주거불안을 경험한 가구가 직면하는 여러 상황들을 기준으로 그 개념을 설명하였다. 우선 주거불안정을 가구의 재정적 상황과 관련해 '주거비 지불에 대한 어려움에 직면한 상황'으로 정의하였다. 주거불안정성은 '가구원 수에 충분한 규모의 주택을 확보하지 못해 붐비는 공간에서 거주하게 되는 상황'으로도 설명된다. 좁은 공간에 여러 명이 거주하게 되거나, 무상으로 가족이나 친구와 거주하는 상황이 이에 포함된다. 덧붙여, 매우 잦은 주거이동 역시 주거불안정의 징후로서 설명된다. 잦은 주거이동은 보통 퇴거 요구와 같은 비자발적 동기에 기인하며, 반복된 이주를 경험하면서 가구는 보다 열악한 주거 또는 그러한 지역으로 이주하게 된다고 설명한다. 마지막으로, 주거불안정은 퇴거(eviction), 노숙(homeless) 상태로서 설명된다. 종합하면, 주거불안정성은 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(Kleit et al., 2016). 이외에도 주거의 점유형태와 물리적인 주거의 질 악화, 심리적 고통과 생활의 불편 등도 주거불안정의 양상으로 언급되는데 그 구체적인 내용은 〈표 1〉과 같다.

주거불안정 관련 다수의 연구들은 주거비부담능력이 낮은 계층의 주거불안 경험에 주목한다. 또한 이 연구들은 주거불안 경험이 그들의 삶에 미친 변화들을 인터뷰와 설문조사를 통해 구체적으로 보여주는 데 집중하였다. 특히, 낮은 주거비부담능력으로 인해 열악한 주택에서의 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; Hankins et al., 2014; Desmond, et al., 2015; Desmond & Kimbro, 2015; Desmond & Gershenson, 2016).

〈표 1〉 주거불안정성 측정 지표

연구자	주거불안정성 측정 지표
노승철·이희연 (2009)	주택 점유 및 주택 유형 변화(하향), 주거주택 노후도, 주거비 지불능력, 이사횟수(비자발적 이동으로 간주되는 잦은 주거이동), 긴 무주택 기간
Clark. (2010)	잦은 이동, 렌트비나 모기지 지불이 어려움, 붐비는 주택에서 거주
오근상 외 (2013)	주거 하향이동(주거이동 시의 주택위치, 주택 점유형태, 주택 유형, 주거 밀도 등의 악화)
Kleit et al. (2016)	경제적 불안정(재정적 상황 악화), 불충분한 주거(비좁은 공간 이용), 잦은 이동, 퇴거 및 노숙 상태

* 이민주(2019) 재인용

가족구성원 중에서도 특히 주거불안정에 취약한 엄마와 아이에게 미치는 연구들(Clark, 2010; Desmond & Kimbro, 2015)도 다수 진행되었다. 강제 퇴거를 경험한 엄마들이 비슷한 또래의 엄마들에 비해 우울, 경제적 어려움, 육아 스트레스를 경험할 확률이 높았다. 이러한 경험은 퇴거 이후에도 장기간에 걸쳐 영향을 주었다. 잦은 이주를 경험한 아동들은 건강 악화, 학업부진, 행동 발달상의 문제들을 보이기도 하였다.

한편, 도시의 높은 주택가격에 비해 주거비부담능력이 낮은 청년세대들이 주택시장에 진입한 이후의 주거불안 경험과 관련된 연구들(박애리 외, 2017; 박미선, 2017)도 진행되었다. 연구에 따르면, 청년들은 경제적 불안정을 경험함에 따라 열악한 주택 또는 준주택에 거주하면서 불편함과 심리적인 고통을 경험하였다. 부모의 지원, 안정적인 직장, 일정수준 이상의 소득이 없는 경우에는 현실적으로 자가나 전세 등 비교적 안정적인 주거마련이 어려웠으며 그 기대 또한 낮았다. 이러한 주거불안정은 단순히 열악한 주거환경에서 오는 불편함이나 정서적 불안에 그치지 않고, 그들의 진로, 결혼과 출산을 미루거나 계획할 수 없도록 만드는 원인이 되기도 하였다.

주거불안정 관련 선행연구들은 주로 주거비부담능력이 낮은 가구들을 대상으로 하였다. 그러나 주거비부담능력은 연구자들마다 다양하게 정의하고 있으나, 공통적으로 가구소득과 주거비용의 관계를 바탕으로 정의된다(오근상·오동훈, 2018). 이는 가구특성 외의

주택가격, 그리고 이를 결정짓는 지역특성과 같은 외부환경적 요인들도 가구의 주거불안 경험에도 영향을 미칠 수 있음을 시사한다. 관련하여, 남영우(2020)는 주거곤란지수를 개발하여 서민층의 주거불안정도를 측정하였는데, 소형주택 매매가격 및 전월세가격 변동률, HAI(Housing Affordable Index), 가계대출금리와 같은 주택시장 변수들을 바탕으로 거시적으로 측정하였다. 그러나 주민들이 체감하는 보다 작은 공간 단위에서의 지역 특성을 반영하여 그 영향요인 역시 측정할 필요가 있다.

한편, 주거불안정과 지역특성과의 관계는 포용도시 논의로도 접근할 수 있다. 박인권·이민주(2016)는 도시의 포용성을 개념화한 연구에서 공간적 포용성, 즉, 공간적 개방을 '시민들 모두가 거주할 수 있는 양질의 주거공간이 마련되는 상태'로 정의하였다. 공간적 개방성이 높은 지역에서는 주거비부담능력이 낮은 가구들도 지불가능한 저렴주택들이 충분하여 보다 안정적인 거주가 가능할 것이다. 반대로, 공간적 개방성이 낮은 지역에서는 주거비부담능력이 낮은 주민들이 주거불안을 경험할 확률이 높고, 도시 공간 내에서 주민들을 물리적으로 분리시키거나 보다 저렴한 지역을 찾아 이주하도록 만든다.

3. 대도시 거주자들의 주거불안경험

본 연구에서는 2017년도 주거실태조사의 주거불안 관련 문항을 바탕으로 대도시 거주자들의 주거불안 경험 현황을 살펴보았다. 이 조사에서는 주거불안정과 관련해 가구들의 주거불안 경험 여부와 경험한 주거불안정 상황 문항을 포함하고 있다. 구체적으로 ①3개월 이상의 월임대료 연체, ②주택 경매, 재개발 등으로 인한 퇴거 위기, ③이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족, ④주거지원 프로그램을 이용하고 싶었으나 정보 부족으로 이용하지 못함, ⑤세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁, ⑥주택계약(매매, 임대차) 시 계약 내용에 대한 이해 부족, ⑦심각한 주택 노후화로 인한 안전 또는 건강문제 발생, ⑧기타 본인에게 심각한 주거문제였다고 판단되는 사항(주관식 응답)의 상황에 대해 최근 3년간 주거불안 경험 여부뿐만 아니라, 경험한 구체적인 주거불안 상황에 대해서도 응답하도록 하고 있다. 유사한 응답들끼리 분류하면 주거비부담과 관련된 경제적인 문제, 주택 경매나 개발사업 등에 의한 퇴거 압력, 열악한 주택에서의 거주로 인한 안전 및 건강문제, 주택계약이나 지원프로그램에 대한 정보 부족, 집주인과 세입자 간의 갈등으로 분류할 수 있다.

본 연구에서는 도시적 특성을 갖는 지역으로 한정하여 그 지역특성을 보기 위해 전체 가구 중 현재 7개 광역시에 거주하는 가구들로 한정하여 총 18,934개의 응답을 추출하였다. 여기서 주거불안을 경험했다고 응답한 가구는 전체의 약 5%에 해당하는 880가구로 나타났다. 주거실태조사에서는 경험한 주거불안 유형을 복수 선택하게 되어 있는데, 이를 고려한 총 주거불안 경험들의 총 빈도는 1,144건으로 나타나, 주거불안 경험자들은 그 어려움과 불안 상황들을 복합적으로 경험하고 있음을 확인할 수 있다.

유형별로 보면, 구체적으로 가장 흔한 주거불안 경험 유형은 '이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족'으로 나타났는데 전체 주거불안경험자의 약

〈표 2〉 대도시 거주자의 주거불안 경험

주거불안 경험 유형	빈도
3개월 이상의 월임대료 연체	76
주택 경매, 재개발 등으로 인한 퇴거 위기	110
이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족	521
주거지원 프로그램을 이용하고 싶었으나 정보 부족으로 이용하지 못함	139
세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁	101
주택계약(매매, 임대차) 시 계약 내용에 대한 이해 부족	32
심각한 주택 노후화로 인한 안전 또는 건강문제 발생	143
기타 (주관식 응답)	22
계	1,144

출처: 2017년도 주거실태조사 자료 저자 재구성

46%에 달했다. 뒤이어 '심각한 주택 노후화로 인한 안전 또는 건강문제(12.5%)', 주거지원 프로그램을 이용하고 싶었으나 정보 부족으로 이용하지 못함(12.2%)'도 자주 경험한 주거불안 경험으로 나타났다. 주거비 부담과 관련한 보다 극심한 주거불안 경험이라 할 수 있는 '3개월 이상의 월임대료 연체(6.6%)'와 같은 응답을 함께 고려하면, 주거비부담과 관련한 가구의 경제적인 요인들이 주거불안 경험에 미치는 영향이 상당하다는 점을 확인할 수 있다.

이외에도 주거지원 프로그램에 대한 정보나 주택 계약 시 그 내용에 대한 이해 부족(각각 12.2%, 2.8%), 주택경매나 재개발로 인한 퇴거와 같은 비자발적인 이주 압력(9.6%), 세입자와 집주인 간의 분쟁(8.8%) 순으로 대도시 거주자들은 다양한 유형의 주거불안을 경험하는 것으로 나타났다.

4. 모형 및 변수 설정

1) 분석모형

본 연구는 대도시 거주자들의 가구특성을 비롯해, 그들이 거주하는 지역특성이 주거불안경험에 미치는 영향을 분석하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 2개 차원(개인수준과 지역수준)의 위계적 구조를 갖는 데이터를 활용한다. 종속변수는 앞서 살펴 본 주거실태조사의 주거불안경험 여부 응답을 활용하였는데, 이는 이산형 변수에 해당한다. 본 연구에서는 종속변수의 특성과 이에 영향을 미치는 가구 및 지역수준 요인을 동시에 반영하기 위해 다층로짓모형을 활용하였다. 다층로짓모형을 식으로 표현하면 다음과 같다.

1수준:

$$P(y=1|\beta)=\varphi$$

$$\eta_{ij}=\log\left(\frac{\varphi_{ij}}{1-\varphi_{ij}}\right)=\beta_{0j}+\sum_{q=1}^{Q}\beta_{qj}X_{qij}$$

2수준:

$$\beta_{qj}=\gamma_{q0}+\sum_{s=1}^{S_q}\gamma_{qs}W_{sj}+u_{qj}$$

먼저 제1수준 모형을 보자. η_{ij}는 지역 j에 거주하는 가구 i가 주거불안을 경험할 승산로그 값을 나타낸다. 여기에는 주거불안에 영향을 미치는 가구특성 변수들이 포함된다. 제2수준 모형에는 가구들의 주거불안경험 여부에 영향을 미치는 지역변수들이 포함된다. 여기서 제1수준 회귀계수(β_{qj})는 제2수준의 예측변수(W_{sj})를 이용하여 고정회귀계수(γ)로 추정되며, 지역 간 확률적 편차는 제2수준 오차항(u_{qj})으로 포착된다.

2) 변수설정

연구의 공간적 범위는 서울특별시 및 광역시의 기초자치단체(총 74개)로 설정하였는데, 이는 도시적 특성을 공유하는 지역으로 한정하여 지역 간 비교를 용이하게 하기 위함이다. 주요 활용자료는 국토교통부에서 시행한 2017년도 주거실태조사 자료이다. 이 조사는 응답자의 가구특성을 비롯해 주택 및 거주환경, 이사 경험과 계획, 주거에 대한 거주자의 주관적인 인식, 주거지원 프로그램, 공공임대주택 등 주거관련 정책에 대한 평가와 욕구 등 다양한 문항들을 포함하고 있다. 본 연구에서 중요하게 보고자 한 주거불안 경험은 주거실태조사의 최근 3년간 주거불안 상황 경험 여부 응답을 종속변수로 활용하였다.

독립변수는 2개의 수준으로 구분하였다. 이는 가구의 주거불안 경험 여부에 영향을 미치는 요인 중 지역차원 요인의 효과를 추정하기 위한 것으로, 1수준은 가구특성 변수, 2수준은 현재 거주지의 지역특성 변수에 해당한다.

1수준 변수들은 가구특성을 나타내는 변수로, 주거비 부담능력, 가족생활주기 및 기타 가구특성, 현재 거주하고 있는 주거 특성을 고려하였다. 구체적으로, 가구의 주거불안 경험과 관련이 클 것으로 예상되는 주거비부담능력 변수로서, 월평균 가구소득과 국민기초생활보장급여 수급가구 변수를 반영하였다. 가족생활주기 및 기타 가구특성 변수로서 가구주 연령, 미성년 및 노인 가구원 유무, 가구원 수, 여성 가구주 여부를

〈표 3〉 변수의 정의

구분		변수	정의
종속변수		주거불안 경험	최근 3년간 주거불안 상황 경험 여부 (1=유경험)
독립변수	1수준	주거비 부담능력	월평균 가구소득(만원)
			국민기초생활보장급여 수급가구 여부 (1=수급 가구)
		가족생활주기 및 기타 가구 특성	가구주 연령
			미성년 가구원 유무 (1=미성년 가구원 유, 0=무)
			65세 이상 노인 가구원 유무 (1=노인 가구원 유, 0=무)
			가구원 수
			여성 가구주 여부 (1=여성 가구주, 0=남성 가구주)
		현재 주거 특성	현재 주거 점유형태 (1=자가, 2=전세, 3=비전세임대, 4=기타)
			현재 주거 유형(1=아파트, 2=단독다가구, 3=오피스텔, 4=비주거건물 내 주택, 5=기타(준·비주거 등))
			가구주가 된 이후 현재 거주까지 이사 횟수
			현재주택 거주기간(년)
			현재 주거로 이주 시 비자발적 이주 여부(1=비자발적, 0=자발적)
			현재 주택에 대한 전반적인 만족도(1=매우 불만족, 2=약간 불만족, 4=대체로 만족, 5=매우 만족)
	2수준	거주지역 특성	평균 주택가격(만원, 로그)
			거주지역의 주택재고 수(로그)
			거주지역의 이웃과의 사회적 관계망 (Z score)

포함하였다. 앞서 본 주거불안정성 관련 선행연구들이 가족구성원 중 여성과 아동의 주거불안 경험과 영향에 대해 밝히고 있고, 가구의 경제적인 측면에서 여성가구주 가계(한부모 가계)가 남성가구주 가계보다 취약함을 보고하고 있어(고선강, 2014) 그 효과를 확인하기 위함이다.

개인수준 변수로서 현재 거주하고 있는 주거 특성 변수도 고려하였다. 주거의 점유형태만을 비교했을 때, 임차 가구에 비해 자가 거주 가구가, 임차 가구 중에서도 전세가구가 월세, 일세 등 비전세가구보다 비교적 안정적인 거주가 가능할 것이다. 이러한 점유형태에 따라 가구의 주거불안 경험 여부도 차이가 날 수 있을 것이다. 앞서 본 선행연구에 따르면 잦은 이사빈도, 짧은 거주기간, 비자발적 이주 여부[2]는 높은 주거불안정 정도를 보여주는 지표가 되는데, 이들 변수 역시 포함하였다. 이외에도 주거실태조사에서 현 주택에 대해 만족도를 묻는 세부 문항의 답변들을 종합하여 현 주거의 전반적인 만족도 점수를 산출하여 활용하였다.

2수준 변수들은 거주민들의 주거불안 경험에 영향을 미치는 지역차원의 변수들에 해당한다. 앞서 논의한 지역의 공간적 개방과 관련하여 '시민들 모두가 거주할 수 있는 양질의 주거공간이 마련되는 상태'가 갖춰진 지역 주민들은 비교적 주거불안 상황을 경험할 가능성이 낮을 것이라 예상할 수 있다. 즉, 지역의 주택시세가 저렴하고 재고 수가 많다면, 주민들이 비교적 저렴하고 안정적으로 거주할 주택을 찾을 수 있어 주거불안 경험을 낮추는 효과가 있을 것으로 예상된다. 이를 바탕으로 거주자들의 현재 거주 지역의 주택시장 특성과 관련하여 평균 주택가격과 주택재고 수 변수를 포함하였다. 또한, 직·간접적으로 주거불안 경험에 영향을 줄 것으로 예상되는 커뮤니티 특성 변수로서 사회적 관계망 변수를 포함하였다. Kingsley et al.(2012), 공윤경(2015) 등의 연구에서는 주민들 스스

로 주거문제를 해결하기 위해 공동체를 조직하고 활동하는 사례들을 보고하고 있는데, 이러한 커뮤니티 차원에서의 활동들이 주민들이 처한 주거불안을 완화하는 데 긍정적인 영향을 미칠 것이라 예상할 수 있다. 이와 관련하여 2017년 지역사회건강조사의 이웃과의 접촉 빈도 설문 응답들을 표준화하여 지역별 점수로 산출하여 활용하였다.

최종적으로 결측치를 제외한 총 66개 자치구[3]의 18,848개의 데이터를 추출하여 분석에 활용하였다. 〈표 3〉은 최종적으로 활용한 변수들을 나타낸 표이며, 〈표 4〉, 〈표 5〉는 변수들의 기초통계표이다. 본 연구에서 중요하게 보고자 한 주거불안 경험 가구는 총 868 가구로, 전체 가구의 약 5%를 차지한다.

〈표 4〉 기술통계(연속형 변수)

변수	평균	표준편차	최소값	최대값
월평균 가구소득 (만원)	319.47	218.66	0	5,100
가구주 연령	58.70	14.36	20	102
가구원 수	2.77	1.21	1	10
이사횟수	4.52	3.83	1	60
거주기간(년)	8.86	8.93	0	62
주거만족도	3.88	0.79	1	5
주택가격(로그)	10.28	0.48	9.34	11.77
주택재고수(로그)	11.44	0.52	9.73	12.19
사회적관계망 (z-score)	-0.05	0.17	-0.35	0.40

〈표 5〉 기술통계(범주형 변수)

변수	범주	빈도	백분율(%)
주거불안 경험	1: 유	868	4.61
	0: 무	17,980	95.39
수급가구 여부	1: 해당	822	4.36
	0: 미해당	18,026	95.64
미성년가구원 유무	1: 유	5,494	29.15
	0: 무	13,354	70.85
노인가구원 유무	1: 유	3,984	21.14
	0: 무	14,864	78.86
여성가구주 여부	1: 여성 가구주	2,835	15.04
	0: 남성가구주	16,013	84.96
현 주거 점유형태	1: 자가	11,415	60.56
	2: 전세	3,032	16.09
	3: 비전세임대	3,893	20.65
	4: 기타	508	2.70
현 주거 유형	1: 아파트	10,415	55.26
	2: 단독다가구	8,043	42.67
	3: 오피스텔	198	1.05
	4: 비주거건물 내 주택	131	0.70
	5: 기타	61	0.32
비자발적 이주여부	1: 비자발적	1,353	7.18
	0: 자발적	17,495	92.82

* 변수의 총 빈도는 18,848(100%)임

5. 분석결과

1) 모형추정결과

연구의 통계모형은 세 가지 규격(specification)으로 추정되었다. 구체적으로 모형 1은 영모형(null model)으로 상수항만 포함한 모형이며, 모형 2는 1수준 모형으로 가구특성 변수만을 포함한 모형이다. 모형 3은 가구특성 변수인 1수준 변수들과 2수준의 거주지역 특성 변수들을 모두 포함하였다.

추정 모형의 급내상관계수(Intraclass Correlation Coefficient: ICC)를 통해 주거불안경험 여부를 결정하는 데 있어 지역 수준의 영향 정도를 파악할 수 있다[4]. 본 연구에서 추정한 통계모형의 급내상관계수는 0.243으로, 이는 지역수준 특성이 주거불안 경험 여부의 지역특성이 24.3%를 결정함을 의미한다. 또한, 이는 같은 지역에 거주하는 주민들의 주거불안 경험은 서로 상관관계가 있으며, 주거불안경험 영향요인을 추정하는 데 있어 지역에 의한 임의 효과(random effect)를 고려한 모형의 도입이 타당함을 보여준다. 또한, 이탈도(deviance)의 값이 작을수록 모형의 적합도는 증가한다고 할 수 있는데, 이 값을 통해 모형 3이 가장 높은 적합도를 갖는 것을 확인할 수 있다. 이에 모형 3을 바탕으로 분석 결과를 해석하였다.

2) 주거불안 경험 영향요인 분석

〈표 6〉은 모형 추정 결과를 보여준다. 1수준 및 2수준 변수들을 모두 포함한 모형3을 중심으로 그 결과를 해석하면 다음과 같다.

우선 본 연구에서 중요하게 보고자 한 지역특성 변수(2수준)의 분석결과를 보자. 앞서 언급한 바와 같이, 가구들의 거주지역 특성이 그들의 주거불안 경험의 약 24.3%을 결정함을 확인하였다. 2수준의 지역특성 변수들에는 거주지역의 공간적 개방성을 확인할 수 있는 변수들을 고려하였다. 구체적으로 주택시장 특성을 나타내는 평균 주택가격과 주택재고 수, 그리고 커뮤니

〈표 6〉 모형 추정 결과

구분	변수			모형1		모형2		모형3	
				Coef	exp(b)	Coef	exp(b)	Coef	exp(b)
1수준	주거비 부담능력	가구소득				−0.002***	0.998	−0.002***	0.998
		수급가구여부(1=수급가구)				0.402***	1.495	0.405***	1.499
	가족 생활 주기 및 기타 가구 특성	가구주 연령				−0.001	0.999	0.000	1.000
		가구주 연령 (제곱)				0.000	1.000	0.000	1.000
		미성년 가구원 유무(1=유)				−0.054	0.947	−0.051	0.950
		노인 가구원 유무(1=유)				−0.067	0.935	−0.070	0.933
		가구원 수				0.184***	1.202	0.184***	1.202
		여성 가구주 여부(1=유)				0.105	1.111	0.105	1.111
	현재 주거 특성	점유 형태	전세			0.973***	2.647	0.967***	2.630
			비전세임대			1.527***	4.602	1.522***	4.582
			기타			0.334	1.396	0.332	1.394
		주거 유형	단독다가구			0.512***	1.668	0.512***	1.669
			오피스텔			0.460	1.584	0.467	1.595
			비주거건물 내 주택			0.164	1.179	0.153	1.166
			기타			0.410	1.506	0.389	1.475
		이사 횟수				0.055***	1.057	0.055***	1.057
		거주기간				−0.024***	0.976	−0.024***	0.976
		비자발적 이주여부 (1=비자발)				0.417***	1.517	0.411***	1.508
		주거만족도				−0.369***	0.691	−0.372***	0.690
2수준	주택가격(로그)							0.588**	1.801
	주택재고 수(로그)							−0.648**	0.523
	사회적 관계망(Z score)							−1.607*	0.201
	Cons			−3.364***	0.035	−3.042***	0.048	−1.787	0.167
	σ^2			1.30268		1.231512		1.058244	
	N			18,848					
	Deviance			6484.654		5527.055		5519.3778	

주: 1) ***p<0.01, **p<0.05, *p<0.1
2) ICC=0.243

티 특성 변수로 이웃과의 사회적 관계망 변수가 포함되었다. 주택 시장 특성과 관련하여, 지역의 주택가격(+)과 주택재고 수(−)가 각각 2배 증가할 때, 해당 지역 거주가구들이 주거불안을 경험할 확률은 각각 약 1.8배, 약 0.5배가 되는 것으로 나타났다. 이를 통해 지역의 저렴한 주택 시세와 충분한 주택 물량이 주민들의 주거불안 완화에 미치는 긍정적인 영향력을 확인할 수 있다. 또한, 이웃과의 사회적 관계망 변수(−) 역시 유의한 것으로 나타났다. 이를 통해 지역의 사회적 자본은 그 지역에 거주하는 가구들의 주거불안 경험 확률을 낮추는 효과가 있음을 유추할 수 있다. 주거문제를 해결하기 위한 커뮤니티 활동들의 사례들을 보여준 선행연구들(Kingsley et al., 2012; 공윤경, 2015)에서처럼 지역의 사회적 자본이 스스로의 노력을 통해 주거불안 경험을 해소해나가는 활동으로 이어질 수도 있음을 뒷받침한다.

가구특성 변수들(1수준)의 분석결과를 보자. 우선, 가구들의 주거비 부담능력과 관련된 변수로 포함된 가구소득(−), 수급가구 여부(+)가 모두 유의한 것으로 나타났다. 구체적으로 가구소득이 1만원 증가할 때의 승산비가 0.998로 나타났는데 이는 가구소득이 1만원 증가 시 주거불안경험 확률이 0.998배임을 의미한다. 바꿔 말하면, 이는 다른 조건이 동일할 때 소득이 낮을수록 주거불안을 경험할 확률이 높아지는 것을 의미한다. 또한 국민기초생활보장급여 수급가구일 경우, 그렇지 않은 가구들에 비해 주거불안을 경험할 확률이 약 1.5배인 것으로 나타났다. 이는 앞서 살펴본 바와 같이, 가구의 낮은 주거비부담능력이 주거불안을 심화시키는 요인임을 확인하였다. 가족생활주기를 비롯한 기타 가구특성 변수 중에서는 가구원 수 변수(+)만 유의한 것으로 나타났다. 구체적으로 가구원 수가 1명 증가할 때 주거불안을 경험할 확률이 1.2배로 높아진다는 결과를 보였다. 이는 가구원 수가 증가할수록 필요한 최소한의 주거공간 또한 증가하게 되고, 이에 따라 부담해야하는 주거비가 증가하는 것과도 관련이 있을 것으로 생각된다.

가구들의 현재 주거특성변수들의 분석 결과들을 보자. 먼저 주거점유형태를 보면, 자가 거주 가구들과 비교해 임차 가구들의 주거불안 경험이 상당히 높은 것을 확인할 수 있다. 자가 가구와 비교해 전세가구(+)와 비전세가구(+)가 주거불안을 경험할 확률이 각각 약 2.6배, 약 4.6배인 것으로 나타났다. 이는 비교적 안정적인 거주가 가능한 자가 가구에 비해 임차 가구가 주거불안 경험에 노출될 확률이 높을 것이라 예상한 것과 같은 결과이다. 주거유형과 관련하여, 아파트 거주 가구들과 비교해 단독다가구(+) 거주 가구들의 주거불안 경험 확률이 약 1.7배로 증가하는 것으로 나타났다. 이는 주거불안 경험은 점유형태, 주택유형과도 관련이 있음을 보여주는 결과이다. 또한, 선행연구들에서 언급한 바와 같이 주거불안정의 징후로서 보고된 잦은 이사 횟수, 짧은 거주기간, 비자발적 이주 경험이 가구의 주거불안정을 심화시킴을 확인하였다. 구체적으로, 가구주가 된 이후로 이사횟수(+)가 1회 증가할 때 주거불안 경험 확률은 약 1.1배인 것으로 나타났고, 거주기간(−)이 1년 증가할 때 그 확률은 약 0.97배인 것으로 나타났다. 또한, 비자발적인 동기(+)로 현 주거로 이주한 경우 주거불안을 경험할 확률은 약 1.5배로 증가하는 것으로 나타났다. 특히, 본 연구 모형에서 고려한 이사 횟수, 현 주택으로의 비자발적 이주 여부가 현 주택으로 이주 전까지 누적된 경험을 묻는 변수임을 고려할 때, 가구들이 경험하는 주거불안은 이주 후에도 해소되지 못한 채 계속 이어지고 있음을 유추할 수 있다. 한편, 현 주거에 대한 전반적인 주거만족도(−)가 높을수록 주거불안 경험 역시 낮아지는 것으로 나타났다.

6. 결론

이 연구는 우리나라 대도시 지역을 대상으로 가구들의 주거불안 경험에 영향을 미치는 지역특성 요인들을 실증분석하는 것을 목적으로 진행되었다. 특히, 주거불안정 관련 선행연구들이 주거비부담능력이 낮은 가구들을 특정하여 개별 경험 사례들을 중심으로 주거불안 경험의 결과를 보이는 것에 집중한 것과 달리, 주거실태조사 자료를 활용하여 실증분석하였다는 차별성

을 갖는다. 또한, 기존의 연구들이 주거불안정의 조건으로서 거주자 개인 또는 가구특성에 집중해왔던 것과 달리, 본 연구에서는 거주지역특성 변수들을 고려하였다. 이같이 주거불안정에 지역특성의 영향력을 밝히는 시도는, 도시민들의 개인적 경험으로만 치부될 수 있는 주거불안 경험을 미치는 공간적 배제라는 도시 현상으로 이해하고, 이를 해소해나가기 위한 도시 및 지역정책 전략 탐색의 필요성을 보여준다는 점에서 의의가 있다.

본 연구에서는 다층모형을 도입한 분석을 통해 지역특성이 가구의 주거불안을 심화하거나 완화할 수 있음을 확인하였다. 분석 결과는 지역의 충분한 주택 재고와 저렴한 주택공급, 높은 이웃과의 사회적 관계망 강도는 해당 지역에 거주하는 가구들의 주거불안을 낮추는 효과가 있음을 보였다. 즉, 도시의 높은 공간적 포용성은 도시민들의 주거불안을 낮추고 안정적인 주거를 보장할 수 있음을 보여주는 결과이다. 또한 이는 주거비 부담능력이 낮은 주민들도 충분히 부담가능한 저렴한 주택공급 등 지역의 공간적 포용성을 확보할 수 있는 다양한 정책적 노력이 필요함을 보여주는 대목이다.

이와 관련하여 대도시에서 주거비부담능력이 낮은 주민들 역시 충분히 부담가능한 주택들을 공급하기 위한 조치들이 우선적으로 필요할 것이다. 공공임대주택 공급 확대, 주택유형의 다양성 확보 등이 그 예가 될 수 있다. 특히 각종 도시개발사업은 급격한 지가 상승을 일으키는 요인이 되어 원주민들의 주거불안을 심화되도록 하는 사례들이 많은데, 이중 주택재개발사업은 기존의 저렴주택들을 비싼 아파트로의 대체를 가속화시킨다. 주민들의 주거불안을 심화시키기도 하는 각종 도시개발시행 시, 주거취약계층이나 서민계층들을 고려한 사업방식이나 주택공급 방안을 함께 고려해야 할 것이다. 이외에도 가구의 낮은 주거비부담능력, 다수의 선행연구에서 주거불안정의 징후로 언급하고 있는 짧은 거주기간, 잦은 이주, 비자발적 이주 경험은 주거불안정을 더욱 심화시키는 요인임을 확인하였다. 잦은 이주 및 비자발적 이주를 경험한 가구들의 주거불안은 이주 후에도 해소되지 못하고 지속되는 경향이 있어 이에 대한 꾸준한 정책적 노력도 필요할 것이다.

주거불안 경험에 대한 지역요인의 영향을 실증분석했다는 점에서 연구의 의의를 찾을 수 있으나, 탐색적 연구로서 진행된 본 연구는 한계점도 있다. 도시에서의 공간적 개방성 제고를 위한 노력으로서 공공임대주택, 주택다양성과 같은 지역정책 변수를 비롯하여, 보다 다양한 지역특성 변수들을 고려한다면 보다 풍부한 시사점을 도출할 수 있을 것이다. 이에 대해서는 후속 연구로 남겨 둔다.

주

1) 국립국어원 표준국어대사전의 해당 단어들의 정의를 참조하였다.

2) 주거실태조사에서는 직전 주거지에서 현재 주거지로 이사한 이유를 총 13가지를 제시하여 그 중 두 가지를 고르도록 하고 있다. 기타 응답을 제외한 총 13가지 이유를 Clark & Onaka(1983)의 분류를 바탕으로 비자발적 동기와 자발적 동기로 구분하였다. 구체적으로 비자발적 동기에 해당하는 이유 네 가지(집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서, 소득감소 등 생활형편이 어려워져서, 집주인이 나가라고 해서, 재개발이나 재건축으로 인해서)에 대해 1점을 부여하고, 자발적 이주동기 선택지에는 0점을 부여하였다. 또한 계약만료는 임차가구에게는 비자발적 동기로 작용할 여지가 있어 0.5점을 부여하였다. 이를 바탕으로 두 응답값은 최저 0점에서 최고 2점의 범위 내에서 나타나는데, 두 응답값이 1.5점 이상인 경우 비자발적 이주동기로 분류하였다.

3) 총 74개 기초지자체 중 다음의 8개의 지역(부산광역시 동구 및 금정구, 대구광역시 서구, 인천광역시 중구, 남동구, 강화군, 옹진군, 울산광역시 북구)이 제외되었다.

4) 다층로짓모형의 추정식: $ICC=\tau_{00}/(\tau_{00}+\pi^2/3)$

참고문헌

고선강, 2014. 한부모 가계의 자산과 부채 상태: 남성가구주와 여성가구주 가계의 차이, 「한국가족자원경영학회지」, 18(1), pp.93-114.

공윤경, 2015, 저소득층의 정주 지속성과 주택협동조합에 관한 연구, 「문화역사지리」, 27(2), pp.118-131.

권은선 · 김광중, 2011, 주택재개발에 따른 비자발적 주거이동이 세입자에게 미치는 심리적 영향, 「서울도시연구」, 12(2), pp.41-60.

남영우, 2020, 서민주거곤란지수 개발에 관한 연구, 「대한부

동산학회지」, 38(1), pp.209-224.
노승철 · 이희연, 2009, 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구-저소득층을 대상으로 하여, 「한국경제지리학회지」, 12(4), pp.507-520.
박미선, 2017, 한국 주거불안계급의 특징과 양상: 1인 청년 가구를 중심으로, 「공간과 사회」, 27(4), pp.110-140.
박애리 · 심미승 · 박지현, 2017, 청년세대의 주거 빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구, 「청소년복지연구」, 19(2), pp.1-20.
박인권 · 이민주, 2016, 도시 포용성 구성개념과 지표체계의 개발: 한국의 포용도시 의제 설정을 위하여, 「공간과 사회」, 26(4), pp.109-158.
오근상 · 오동훈, 2018, 서울 주거비부담능력 부족 민간임차 가구 규모의 추정: 잔여소득접근법과 품질기반접근법의 적용, 「서울도시연구」, 19(3), pp.57-80.
오근상 · 오문현 · 김은영 · 남진, 2013, 서울시 소득계층별 주거 상 · 하향 이동에 관한 연구, 「국토계획」, 48(5), pp.127-144.
이민주, 2019, 대도시 공간배제적 주거이동의 실태와 요인 실증분석, 서울시립대학교 박사학위 논문.
이민주 · 박인권, 2019, 대도시 공간배제적 주거이동 영향요인 실증분석, 「국토연구」, 101, pp.49-73.
Clark, S. L., 2010, Housing instability: Toward a better understanding of frequent residential mobility among America's urban poor. Center for Housing Policy. (Retrieved from http://www.nhc.org/media/files/LawsonClark_analysis_for_child_mobility.pdf.)
Clark, W. A. & Onaka, J. L., 1983, Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. Urban studies, 20(1), pp.47-57.
Desmond, M. & Gershenson, C., 2016, Housing and employment insecurity among the working poor. Social Problems, 63(1), pp.46-67.
Desmond, M., Gershenson, C. & Kiviat, B., 2015, Forced relocation and residential instability among urban renters. Social Service Review, 89(2), pp.227-262.
Desmond, M. & Kimbro, R. T., 2015, Eviction's fallout: housing, hardship, and health. Social forces, 94(1), pp.295-324.
Hankins, K., Puckett, M., Oakley, D., & Ruel, E., 2014, Forced mobility: the relocation of public-housing residents in Atlanta. Environment and Planning A, 46(12), pp.2932-2949.
Kingsley, G. T., Jordan, A., & Traynor, W., 2012, Addressing residential instability: Options for cities and community initiatives. Cityscape, pp.161-184.
Kleit, R. G., Kang, S. & Scally, C. P., 2016, Why do housing mobility programs fail in moving households to better neighborhoods?. Housing Policy Debate, 26(1), 188-209. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/279154759

게재신청 2020.11.18.
심사일자 2020.12.18.
게재확정 2020.12.26.
주저자: 이민주