



서울시 공공임대주택 내 주거급여 수급가구의 주거비 부담 영향요인 분석*

: 객관적 부담과 주관적 부담 간 비교를 중심으로

Analysis on Influencing Factors of the Housing Cost Burden for Households Receiving Housing Benefits in Public Rental Housing in Seoul

: Focusing on Comparing the Objective and Subjective Burdens

강현도** · 고승욱*** · 이승일****

Kang, Hyundo · Go, Seungwook · Lee, Seungil

Abstract

The purpose of this study is to identify and compare the factors relating to subjective housing cost burden and objective housing cost burden for households living in public rental housing in Seoul and receiving housing benefits. The conclusions based on the analysis are as follows. First, complex factors influencing the burden of housing costs in both subjective and objective aspects were derived for households receiving housing benefits living in public rental housing. This suggests that in order to successfully devise a housing cost burden mitigation policy to improve qualitative housing welfare, it is necessary to consider not only quantitative aspects but also subjective perceptions that vary according to socio-demographic attributes and residential environment evaluation. Second, it is confirmed that living expenses have a direct effect as an objective housing cost burden factor. However, living expenses did not appear as a subjective housing cost burden factor. Considering that the offset relationship with living expenses is reflected in the objective housing cost burden factor, it is believed that the objective housing cost mitigation policy will be effective for the housing stability of low-income families. Third, there is a need for a qualitative housing welfare policy that considers rental types and regional characteristics of public rental housing. If housing is supplied with consideration to the institutional and spatial characteristics of public rental housing in Seoul, it is expected that the burden of subjective and objective housing costs can be reduced preemptively. The results of this study are expected to be used as basic data for housing stability for low-income families with relatively low income among residents of public rental housing.

주제어 서울시 공공임대주택, 주거급여 수급가구, 객관적 주거비 부담, 주관적 주거비 부담, 이항로지모형

Keywords Public Housing in Seoul, Households Receiving Housing Benefits, Objective Housing Cost Burden, Subjective Housing Cost Burden, Binomial Logistic Regression

* 이 논문은 한국연구재단(NRF-2021R1A2C1012039)과 국토교통부 빅데이터 기반 인공지능 도시계획 기술 개발(RS-2022-00143404)의 지원을 받아 수행되었음.

** Master's Candidate, Department of Urban Planning and Design, University of Seoul (First Author: street116@uos.ac.kr)

*** Ph.D. Candidate, Department of Urban Planning and Design, University of Seoul (gsu0213@uos.ac.kr)

**** Professor, Department of Urban Planning and Design, University of Seoul (Corresponding Author: silee@uos.ac.kr)

1. 서론

정부는 무주택 서민의 주거안정을 목표로 공공임대주택의 양적 공급 확대와 금융 지원 및 주거급여 지원을 강화하며 생애단계에 따른 맞춤형 주거지원을 보완해왔다(국토교통부, 2020). 이러한 노력을 통해 저소득층의 주거복지에 이바지하였음에도 불구하고 여전히 사각지대가 존재하고 있다(오민준·진창하, 2019). 이는 질적인 주거복지 측면에서 보증금 및 임대료 등 주거비 부담이나 주거만족도와 관련이 있으며, 개인 및 가구의 사회·경제적 특성에 따라 체감하는 정도가 상이하게 나타나고 있다. 공공임대주택은 한정된 재원 내에서 소득 및 자산을 기준으로 저소득층에게 공급되거나 주택 매입이 어려운 시민에게 생애주기 등의 인구·사회·경제적 특성에 따라 맞춤형으로 공급된다(김성웅·오세준, 2018). 따라서 개인 및 가구의 인구·사회·경제적 특성에 부합하는 유형의 공공임대주택에 입주하더라도 주거비 부담을 경험할 수 있다(신동갑·장희순, 2021).

최근 공공임대주택과 관련하여 주거수준 향상 측면에서의 정책은 입주계층의 확대, 공공임대유형의 통합, 생애주기에 따른 수요 맞춤형 공급 등을 추진하고 있다(국토교통부, 2022). 그러나 주거비 부담 완화 측면에서의 정책은 주거급여 지급을 확대하고 공공임대주택의 임대료를 동결하는 등의 양적인 조치만 이루어지고 있다. 주거비 부담은 저소득층에 있어 주거안정뿐만 아니라 삶의 질에 큰 영향을 미치기 때문에 주거복지 정책의 주요 과제이다(박서연·전희정, 2019). 이에 따라 저소득층의 주거비 부담에 영향을 미치는 요인을 바탕으로 공공임대주택의 주거비 부담 개선을 위한 논의가 이루어졌는데, RIR(Rent to Income Ratio)을 바탕으로 한 객관적 지표를 바탕으로 경제적 측면만이 고려되었다. 객관적 지표는 저소득층이 겪는 실물경제적 어려움을 기반으로 하지 않으며, 저소득층은 한정된 소득으로 인해 주거비 부담뿐만 아니라 생활비의 지출 감소를 야기하는 상쇄관계에 있다(Mimura, 2008; 권건우·진창하, 2016). 특히, 저소득층의 생활비에 대한 부담은 개인 및 가구의 소득금액에 따라 결정되기보다는 인구·사회·경제적 특성에 따라 주관적인 기준으로 결정된다(김영주·유병선, 2010). 따라서 공공임대주택 입주자의 주거비 부담 결정요인을 주관적인 관점에서도 확인할 필요가 있다.

한편, 주거 측면에서 저소득층의 주거안정을 실현하기 위한 정책이 공공임대주택이라면, 생활 측면에서 사회안전망 역할을 하는 정책은 국민기초생활보장제도이며, 서울시 공공임대주택 입주자의 34.6%가 수혜하고 있다(손병돈 외, 2019; 성진욱 외, 2021). 이 제도는 2000년 도입 이후 저소득층을 지원하는 주요 제도로 자리 잡았지만, 빈곤을 경험하고 있음에도 제도적 지원을 받지 못하는 비수급가구의 사각지대가 여전히 존재한다(남재현·이래혁, 2020). 2015년에 생계·주거·의료·교육급여와 같이 맞춤형 개별급여로 개선이 진행되고 있지만, 빈곤 상태의 비수급가구

는 2016년 기준 약 25만 가구에 달한다(한경훈 외, 2019). 하지만, 비수급가구는 행정적인 기준에 따라서 결정되기 때문에 이에 대한 문제점을 제기하기는 다소 어려움이 존재한다. 그러나 주거비와 생활비 간의 상쇄관계를 고려하여 주거급여 수급가구를 대상으로 이들의 주거비 부담 여부 요인을 밝히는 연구가 선제적으로 이루어진다면, 향후 비수급가구와의 비교를 통해 저소득층을 위한 복지정책에 기여가 가능하다. 또한, 주거급여 수급가구에 대한 공공임대주택의 모니터링은 주거복지 향상을 넘어 향후 각종 급여 수급기준 등의 행정적 기준을 확립하는 데 기초자료로 활용될 것으로 기대된다. 이와 더불어, 공공임대주택의 실질적인 주거안정과 삶의 질 향상을 위해서는 객관적 측면과 주관적 측면의 주거비 부담을 복합적으로 고려하여 질적 주거복지 정책이 보완되어야 할 것이다.

이러한 배경에 따라, 이 연구의 목적은 서울시 공공임대주택에 거주하는 주거급여 수급가구를 대상으로 주관적 주거비 부담 영향요인과 객관적 주거비 부담 영향요인을 확인하고 비교분석을 함에 있다.

연구 목적을 달성하기 위해 「서울시 공공임대주택 입주자 패널 조사」 자료 중 가장 최신 자료인 2019년 자료 내에서 개인 및 가구 특성, 거주 주택 특성, 경제적 특성 그리고 지역 특성을 활용하였으며, 연구의 구성은 다음과 같다. 서론에서 연구의 배경과 목적을 기술하였다. 2장의 이론 및 선행연구 고찰에서는 공공임대주택과 국민기초생활보장제도 정책과 주거비 부담 요인을 검토하였다. 3장에서는 분석방법론을 설명하였으며, 4장은 기초통계 분석과 이항로짓모형 분석결과를 제시하였다. 마지막으로 5장에서는 4장의 실증분석결과에 기반하여 결론 및 시사점을 기술하였으며 연구의 한계점을 작성하였다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 공공임대주택과 주거급여

공공임대주택은 주거 양극화로 인한 사회불안을 해결하기 위해 1989년에 영구임대, 1991년에는 50년 공공임대를 공급하면서 시작되었다(손세원·이영재, 2005). 이후, 「서울특별시 주택개발재개발사업 업무지침」의 개정으로 합동재개발이 활성화되면서 퇴거 세입자들의 주거대책으로 재개발임대가 공급되기 시작하였다(박신영, 2021). 여기까지의 공공임대유형들은 주택을 보유하고 있지 않으며 생활 형편이 어려운 저소득층의 주거안정을 보장하기 위한 목적이 컸다.

한편, 이러한 양적 공급의 목적에서 더 나아가, 생애주기와 경제적 수준에 따른 맞춤형 공급과 다양한 계층들의 삶의 질 향상을 지향하면서 새로운 유형의 공공임대주택이 공급되기 시작하였다. 즉, 사회경제적 변화에 따라 다양한 계층들의 주거 취약성이

변화된다는 점에 착안하여 수요자의 인구·사회학적 특성을 고려한 주택의 입주조건, 입지, 주거비, 주거 규모, 유형 등에 대하여 새로운 수요가 발생하였다. 공급주체인 정부 및 지자체에서는 이를 수용하고자 다가구매입임대, 장기전세, 행복주택 등 다양한 유형을 추가적으로 공급하였고, 생애주기와 경제적 수준 등에 따른 맞춤형 공급정책을 지향하여 다양한 계층의 주거안정에 기여하였다. 특히, 공공임대주택은 주변 시세보다 저렴한 수준의 임대료로 공급하여 월평균 약 30만 원의 임대료 절감효과로 객관적 측면에서의 주거비 부담 완화 효과가 크게 나타나는 것으로 확인되었다(강미나 외, 2021).

한편, 주거비 부담 측면에서 여전히 저소득층의 주거복지 사각지대가 존재한다는 문제도 제기되고 있다(오민준·진창하, 2019). 주거비 부담은 공공임대주택 및 주거급여의 제도 내에 있지 않은 가구뿐만 아니라 수혜 가구 집단에서도 확인된다. 2016년 기준 서울시 공공임대주택 내에서 부채 보유 가구는 31.6%에 달하는데 보증금과 같은 주거비 마련 목적의 비중이 높으며, 국민기초생활보장제도의 수급가구도 30.8%를 차지하였다(이영민·성진욱, 2017). 이는 주거비와 생활비 측면에서 어려움을 겪는 입주자들이 있음을 시사한다. 또한, 서울시 공공임대주택의 임대유형에 따른 주거비 부담의 편차가 크며, 특히 국민임대의 소득 대비 주거비 비율(RIR)은 평균 25.3%으로 가장 높았다(성진욱 외, 2021). 이는 한정된 공급 내에서 경제적 형편 또는 생애주기에 따라 상이하게 적용되는 입주 자격요건과 관련된다. 다양한 공공임대유형으로 인해 정책 대상 계층이 중첩되거나 서로 다른 기준을 가지는 등 일관성이 부족하여, 동일 소득수준이라도 어떤 유형의 공공임대주택에서 거주하는가에 따라 주거비 부담수준이 달라지는 문제가 발생할 수 있다(이영민·성진욱, 2017).

공공임대주택이 주거 측면의 복지정책이라면 국민기초생활보장제도는 생활 측면에서 저소득층의 안정을 돕는 정책이다. 이 제도는 2000년에 기초보장법 시행과 함께 시작되었으며 2005년에 지정된 최저생계비와 더불어 부양의무자 및 재산조건에 따라 수혜를 결정해왔다(허선, 2005). 이후 저소득층의 생활을 보장하고 복지 사각지대를 줄이기 위해 2015년에 맞춤형 개별급여 방식으로 전환하여 생계, 의료, 주거, 교육급여로 세분화함으로써 각자 필요한 부분을 수급할 수 있게 되었다(남재현·이래혁, 2020). 하지만 빈곤 상태에 있음에도 생계급여를 받지 못하는 비수급 빈곤층은 2016년 기준 약 25만 가구에 달하여 사각지대 문제는 지속되고 있다(한경훈 외, 2019).

공공임대주택은 정책적 측면에서 주거안정이 필요한 저소득층이나 무주택자 시민에게 주택을 직접 공급하는 주거복지정책이지만, 국민기초생활보장제도의 맞춤형급여는 금전적으로 개인 및 가구의 경제안정을 도모하기 위해 간접적으로 지원하는 복지정책이라는 점에서 차이가 있다. 특히 맞춤형급여 중 주거급여는 생활적인 측면보다도 주거비 부담을 직접적으로 완화하기 위한

목적이 크다. 주거급여는 2018년부터 부양의무자 기준을 폐지하여 수급 가능 대상이 늘어났으며, 근로 능력과 상관없이 가구의 규모, 소득, 임차료 부담 등 경제적 측면을 고려하여 지급된다(강미나 외, 2021). 또한, 공공임대 거주 여부와 상관없이 주거급여를 수급할 수 있다. 이처럼 타 개별급여와 달리 주거급여는 공공임대주택과 마찬가지로 저소득층의 주거비 부담 완화를 통한 주거안정을 공통의 목적으로 하고 있으며, 각각 공급 측면과 수요 측면에서의 주거복지정책을 대표하고 있다.

이러한 특성에 따라 공공임대주택과 주거비 부담에 관한 연구에서도 맞춤형급여 중 생계·의료·교육급여에 비해 주거급여 수급가구가 주된 연구대상으로 다루어졌다(박서연·전희정, 2019; 강승엽·전희정, 2020; 홍철·박인권, 2021). 강승엽·전희정(2020)은 서울시의 영구임대와 다가구매입임대 입주가구의 주거비 부담 결정요인을 비교 분석하였는데, 주거급여 수급가구일수록 주거비 부담이 낮은 것으로 나타났다. 홍철·박인권(2021)의 연구에서도 주거급여가 임차가구의 주거비 부담을 완화하는 효과가 확인되었다. 반면, 박서연·전희정(2019)은 주거급여 수급가구가 공공임대주택 거주가구나 일반 임차가구보다 주거비 부담이 높은 것으로 나타났다. 이처럼 주거급여의 주거비 부담 완화 효과는 연구에 따라 상이한 경향이 나타남을 알 수 있다.

2. 주거비 부담 영향요인 관련 연구

가구의 경제적인 제약으로 작용하는 것은 주거비와 생활비 부담이다. 다만, 국내외의 도시계획 분야 연구에서는 생활비 부담에 초점을 두기보다는 주거비 부담 및 주거비 부담능력(housing affordability)이 보편적으로 다루어지고 있다. 주거비 부담능력은 가구의 주거 상황과 관련된 사회적·물질적 경험을 표현하는 개념이다(Stone, 2006). 구체적으로는 적절한 수준의 주택을 구입 또는 임차하기 위해 지불하는 비용이 가구소득에 대비하여 적절한지를 판단하는 개념이며, 일반적으로 소득 대비 주거비 비율이 30%를 초과하면 주거비를 과부담하고 있는 것으로 판단한다(Hulchanski, 1995).

소득이 낮아 주거비 부담능력이 낮은 가구는 소득에 비해 주거비 부담이 크기 때문에 거주 면적을 줄이는 등 열악한 주거환경에서 거주하게 되거나 상대적으로 생활비 지출을 줄이게 되어 삶의 질에 영향을 미친다. 주거비 과부담 경험은 우울증 발병률을 높이며 특히 임차 가구일수록 그 영향력이 커지는 것으로 확인되었다(황규홍 외, 2020; 강수진·서원석, 2020). 높은 주거비 부담은 식료품비, 의료비, 공과금 등 생활비 전반의 경제적 사정을 악화시켜 삶의 질에 부정적 영향을 미친다(Shamsuddin and Campbell, 2022). 또한, 결혼이나 출산과 같은 생애주기에 영향 미치기 때문에 개인 수준을 넘어 국가적 수준의 문제로 다뤄져야 한다(박서연·전희정, 2019).

이처럼 주거비는 저소득층의 삶의 질에 큰 영향을 미쳐 주거복지 정책에서 중요하게 다루어진다. 이에 따라서 주거비 부담을 측정하는 연구와 주거비 부담이 삶의 질과 관련된 지표에 미치는 영향을 분석하는 연구, 그리고 주거비 부담의 결정요인을 분석하는 연구가 진행되었다. 주거비 부담을 측정하는 방법은 객관적 접근법과 주관적(행태적) 접근법으로 구분할 수 있다. 객관적 접근법은 가구의 소득, 자산, 주거비 등 정량화할 수 있는 수치를 결합하는 반면, 주관적 접근법은 가구가 주관적으로 경험하고 느낀 부담의 정도를 기반으로 한다. 객관적 접근법에는 비율 접근법과 잔여소득 접근법이 있다. 비율 접근법은 소득 대비 주거비를 측정하며, 잔여소득 접근법은 주거비 지불 후 소득과 필수적인 비주거소비지출을 비교한다(오근상·오동훈, 2018).

주거비 부담을 진단하기 위해 널리 사용되는 방법은 비율 접근법의 소득 대비 주거비 비율(Rent to Income Ratio, RIR)이다. RIR은 주거비 부담 결정요인과 관련된 선행연구에서 많이 활용되었다(배병우·남진, 2013; 최열 외, 2014; 권건우·진창하, 2016; 주현태 외, 2017; 이경영·전희정, 2018; 박서연·전희정, 2019; 권연화·최열, 2020; 신동갑·장희순, 2021; 이현정·박상우, 2022). 일반적으로 RIR의 퍼센트 값을 연속형의 종속변수로 하는 다중회귀모형을 적용하거나, 주거비 과부담의 기준이 되는 RIR 30% 초과를 기준으로 로짓모형을 적용하였다.

RIR을 적용한 선행연구에서 객관적 주거비 부담에 영향을 미치는 것으로 확인된 변수는 크게 개인 및 가구 특성, 경제적 특성, 거주 주택 특성, 주거환경 특성, 지역 특성으로 구분된다. 개인 및 가구 특성은 가구주의 연령, 교육수준, 경제활동여부, 혼인상태 그리고 가구원수 등이 주거비 부담에 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 서울시 공공임대주택의 거주가구를 대상으로 한 신동갑·장희순(2021)의 연구에서는 가구주의 연령과 학력이 높을수록 주거비 부담이 높고, 1인가구일수록 주거비 부담이 낮은 것으로 확인되었다. 한편, 강승엽·전희정(2020)에 따르면 영구임대 거주가구의 경우 가구원이 많을수록 주거비의 증가로 인해 부담이 높아진다고 하여, 가구원수의 상반된 결과가 확인된다. 경제활동 여부의 경우 공공임대 거주 여부를 막론하고 주거비 부담을 낮추는 요소로 나타났다.

경제적 특성의 경우 소득·부채, 주택 특성의 경우 거주기간·주거면적·임차료·보증금, 지역 특성의 경우 평균 임대료가 주거비 부담에 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 주거환경평가의 경우 대중교통접근성이나 문화시설만족도가 영향요인으로 확인되었다(권연화·최열, 2020; 신동갑·장희순, 2021). 박서연·전희정(2019)은 공공임대주택 입주가구를 대상으로 주거비 부담 영향요인을 분석하였으며 임대료 및 보증금과 시도별 평균 임대료가 주거비 부담에 양(+)의 영향을 미치는 것을 확인하였다.

저소득층은 낮은 소득으로 인한 주거비와 생활비의 상쇄관계로 인해 주거비 과부담은 가계수지 악화로 인한 생활비 부담과도

연관될 수 있다(오윤희·김순미, 2015). 저소득층에게는 총지출에서 주거비의 비중이 클 뿐만 아니라, 주거비와 더불어 생활을 위한 소비지출이나 저축을 할 수 있는 여유가 부족하기 때문이다(김영주·유병선, 2010). 이를 고려하기 위해 신동갑·장희순(2021)과 이현정·박상우(2022)의 연구에서는 소비지출 대비 주거비 비율(Schwabe's Index, 슈바베지수)을 객관적 주거비 부담 지표로 활용하여 종속변수를 보완하였다. 다만, 이는 생활비를 기준으로 주거비의 비중을 산출하였다는 의의가 있으며, 주거비 부담과 생활적인 요인의 영향관계를 확인하는 것에는 한계가 있었다.

한편, 객관적 주거비 부담은 이러한 생활적인 측면을 고려하기에는 다소 한계가 존재한다(Mimura, 2008). 따라서 가구들이 실제로 느끼는 경제적 부담도 고려해야 한다는 대안이 제시되었으며, 이를 주관적(행태적) 접근법이라 한다(배순석 외, 2013). 이에 따라 빈곤에 대한 주관적 인식(poverty perception)과 경제적 어려움(economic hardship)을 통해 주관적 경제적 부담을 분석한 연구들이 해외에서 수행되었다. Watson and Webb(2009)는 자가소유자의 빈곤 인식의 가능성이 낮은 경향을 확인하였으며, Sullivan et al.(2008)은 소득과 주관적인 경제적 부담의 영향관계를 확인하였다. Brandolini et al.(2013)은 로짓모형을 통해 주관적 주거비 부담의 영향요인을 분석하였다. 종합적으로 이 연구들에서 주요 영향요인으로 가구주 연령, 경제활동, 소득, 주거비 등 가구 특성과 경제적 특성이 있다는 점을 확인하였다.

3. 소결

공공임대주택은 지속적인 공급을 통해 객관적 측면에서 주거비 부담을 완화하는 효과가 높았으며 다양한 계층의 주거안정도 도모하였다. 하지만 주거비 부담의 측면에서 여전히 저소득층의 주거복지 사각지대가 존재하고 있음을 확인하였다. 이는 공급 측면의 공공임대주택뿐 아니라 수요 측면의 주거급여 정책에서도 제기되는 문제이다. 향후 저소득층의 주거안정과 삶의 질을 효과적으로 개선하기 위해서는 공급과 수요를 복합적으로 고려하여 주거복지정책을 제언할 필요가 있으며, 이를 위한 기초연구로 공공임대주택 내 주거급여 수급가구의 모니터링이 필요할 것으로 판단된다.

기존에 주거비 부담의 결정요인을 살펴본 연구들은 개인 및 가구 특성, 경제적 특성, 거주 주택 특성, 지역 특성 등의 요인이 주거비 부담을 느끼는 것에 크게 작용한다는 것을 확인하였다. 그러나 공공임대주택의 주거급여 수급가구는 상대적으로 낮은 소득으로 인해 주거비와 생활비 상쇄관계가 있음에도 불구하고, 기존의 연구에서는 생활비·저축 등 생활적 측면의 영향관계를 고려하지 않아 다소 미흡한 부분이 있다.

또한, 기존의 연구들은 대부분 RIR과 같은 객관적 지표를 활용하여 진행되었는데, 이는 정량화된 수치를 바탕으로 하여 주택

복지정책에서 양적인 조치에 대한 기초자료로 활용하기에 적합하다는 장점이 있다. 그러나 생활적 측면을 고려하기 위해서는 가구들이 실제로 느끼는 경제적 부담에 대한 접근도 필요하다. 이에 따라 일부 연구에서는 주관적인 인식을 고려한 분석이 수행되었지만, 객관적 주거비 부담 요인과 주관적 주거비 부담 요인을 비교하는 접근은 아직 진행되지 않았다. 주관적 접근법은 설문 응답을 바탕으로 하여 형평성과 객관성 측면에서 한계가 있기 때문에(배순석 외, 2013) 기존의 검증된 객관적 접근법과 비교하는 접근이 필요하다.

이론 및 선행연구 검토를 통해서 이 연구는 다음과 같은 차별성이 있음을 제시한다. 첫째, 서울시 공공임대주택에서 주거급여를 지급하는 저소득층을 대상으로 객관적 주거비 부담과 주관적 주거비 부담의 영향요인을 비교 분석한다. 둘째, 주거비와 생활비의 상쇄관계에 착안하여 생활비·저축 등 생활적 측면을 주거비 부담의 영향요인으로 고려한다. 셋째, 기존에는 공공임대주택 또는 주거급여와 같이 단일 복지정책의 수혜 가구를 대상으로 하였지만, 이 연구는 공공임대주택 내 주거급여 수급가구에 초점을 두고자 한다. 이를 통해 저소득층의 실질적인 주거비 부담에 어떤 요인들이 영향을 미치는지 확인하고 기존의 객관적 지표와 비교함으로써, 질적 주거복지정책 측면에서의 시사점을 도출할 수 있을 것이다.

III. 연구방법론

1. 분석자료 및 분석대상

분석자료는 「제3차 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」이며, 가장 최신으로 배포된 2019년을 시간적 범위로 한다. 이 데이터는 서울시 공공임대주택에 입주한 가구 중 3,009가구를 표본 대상으로 설문조사를 수행하고 매년 추적조사를 통해 정보가 갱신된다. 설문조사 항목은 가구주 특성, 가구 특성, 현재 거주하는 주택의 특성, 경제적 특성, 개별 가구원의 특성으로 구성되어 있다. 이 중 경제적 특성의 세부항목으로 임차료, 보증금, 관리비, 생활비 정보가 존재하여 객관적인 주거비 부담을 평가하는 지표인 소득 대비 주거비용(이하 RIR) 산출이 가능하다. 또한, 경제적 특성의 세부항목으로 '임차료 부담정도', '보증금 부담정도', '주거관리비/광열수도비 부담정도'가 존재하며, 4점 리커트 척도의 형태로 제공된다. 일반적으로 설문조사 자료는 설문자 개인의 특성에 따라서 주관적인 관점에서 응답하기 때문에 이를 활용하여 주관적 주거비 부담 지표를 구축하기에 용이하다. 따라서 이 연구에 적합하다고 판단하였으며, 주거비 부담은 가구 단위에서의 설문응답이 이뤄지기 때문에 가구 단위의 정보만을 구축하였다.

이 연구의 목적을 달성하기 위해 장기전세 유형을 제외한 유형

에서 주거급여를 지급하는 609가구만을 분석대상으로 삼았다. 장기전세 유형을 제외한 이유는 상향된 주거비와 전용면적, 완화된 입주조건으로 하여 저소득층보다는 중산층을 주요대상으로 삼아 공급되는 유형으로 주거급여 수혜대상이 아니기 때문이다.

2. 변수설정

분석모형 내 사용되는 변수는 <표 1>과 같이 구성하였다. 객관적 주거비 부담 요인을 분석하는 모형과 주관적 주거비 부담 요인을 분석하는 모형으로 2가지의 분석모형을 구축하였다. 이에 따라서 종속변수는 2가지이며, 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 내 응답항목을 바탕으로 구축하였다. 객관적 주거비 부담 모형은 RIR을 바탕으로 주거비 부담 여부를 정의하였는데, 선행연구 고찰을 통해 RIR이 30%를 초과하면 주거비를 과부담한다는 점에 근거하여 RIR이 30% 초과하는 가구를 객관적 주거비 부담 가구로 설정하였다. 주관적 주거비 부담 모형에서는 4점 리커트 척도의 임차료 부담정도, 보증금 부담정도, 주거관리비/광열수도비 부담정도 모두 '약간 부담된다' 또는 '매우 부담된다'로 응답한 가구를 주관적 주거비 부담가구로 채택하였다. 이는 객관적·주관적 주거비 부담요인을 비교하고자 하는 연구의 목적을 성공적으로 달성하기 위함으로, RIR 산정식 내 주거비용은 임차료, 보증금, 관리비 모두를 포함한다는 점을 고려한 결과이다.

독립변수는 주거비 부담의 결정요인을 분석한 선행연구(배병우·남진, 2013; 최열 외, 2014; 권건우·진창하, 2016; 주현태 외, 2017; 박서연·전희정, 2019; 권연화·최열, 2020; 강승엽·전희정, 2020; 신동갑·장희순, 2021; 이현정·박상우, 2022)를 토대로 선정하였다. 크게 개인 및 가구 특성, 경제적 특성, 공공임대주택 거주 특성, 주거환경평가, 지역 특성으로 구분하였다. 또한, 생활비가 많을수록 주거비 부담에 영향을 미치는 상쇄관계에 따라, 지역 물가는 소비패턴에 영향을 주어 주거비 부담에 영향을 줄 수 있다(신동갑·장희순, 2021). 따라서 자치구별 주거와 상업 필지의 평균공시지가를 지역 특성 변수로 설정하였는데, 이는 주거·상업 필지의 가격이 높은 지역일수록 물가가 높다는 점을 고려한 것이다. 더불어 공공임대패널 자료에서 제공되는 최소한의 공간 단위는 공공임대주택이 포함되어 있는 자치구로 제공됨에 따라 행정동이나 필지 등의 미시적인 공간단위에서 측정하지 못하였음을 명시한다.

개인 및 가구 특성은 부부가구 여부, 가구주 교육수준, 가구주 경제활동, 가구주 연령, 가구원수를 변수로 채택하였다. 부부가구 여부, 연령, 가구원수를 통해서 가구의 생애주기와 규모의 현 상태를 종합적으로 고려할 수 있다. 교육수준은 고졸 여부를 기준으로 하였는데, 공공임대주택은 고졸 미만이 37.2%로 큰 비중을 차지하기 때문이다(성진욱 외, 2021). 경제활동은 상용직 임금근로자와 자영업자 여부를 기준으로 삼았다. 이는 단순히 일시

Table 1. Variables for analysis

Variables	Unit	Explanation		
종속변수 Dependent variables	더미 Dummy	객관적 주거비 부담 Objective housing cost burden	소득 대비 주거비 비율(Rent to Income Ratio, RIR)이 30% 이하=0, 30% 초과(주거비 과부담)=1 Rent to Income ratio (RIR) is 30% or less=0, more than 30% (overburden)=1	
		주관적 주거비 부담 Subjective housing cost burden	임차료, 보증금, 관리비에 모두 약간 부담되거나 매우 부담된다고 응답한 경우를 기준으로 함. Based on the case where the household has 'a bit of a burden' or 'too much of a burden' with rent, deposit, and maintenance expenses.	
독립변수 Independent variables	더미 Dummy	부부가구 여부 Marital status	사별·이혼·별거·미혼=0, 기혼=1 Single=0, Married=1	
		개인 및 가구 특성 Individual & Household characteristics	가구주 교육수준 Education level	고졸 미만=0, 고졸 이상=1 Below high school graduation=0, High school graduation=1
		가구주 경제활동 Economic activities	기타=0, 상용직 임금근로자=1, 자영업자=2 Etc=0, Regular employee=1, Self-employed=2	
		가구주 연령 Age	년 Year	-
		가구원수 Household size	명 Person	-
	경제적 특성 Economic characteristics	만 원 10k won	자산 Total assets	현재주택 외 부동산, 보증금, 자동차, 기타, 금융자산 Total assets from property, deposit, car, finance, and others
			월평균생활비 Living expenses	월평균 식료품, 외식, 공/사교육, 교통/통신, 보건의료, 가구/가사용품, 의류/신발, 교양오락, 기타 Sum of average monthly living expenses from groceries, public & private education, transportation, communication, furniture, household goods, clothing, shoes, cultural entertainment, and others
			월평균저축액 Saving	월평균 저축액 Average monthly amount of saving
			부채 Total debt	모든 금융권의 남은 대출 총액 Total remaining loans from all financial institutions
	공공임대주택 거주 특성 Public housing residential characteristics	년 Year	거주기간 Length of residence	-
전용면적 Housing size			m ²	-
임차료 Monthly rent			만 원 10k won	-
보증금 Deposit			만 원 10k won	-
공공임대유형 Types of public housing			더미 Dummy	그 외=0, 영구임대=1, 다가구매입임대=2 Etc=0, Permanent rental housing=1, Purchased rental housing=2
주거환경평가 Residential environment evaluation	점수 Point	주택성능 Housing performance	4점 리커트 척도로 구성되며, 연속형 변수로 적용하였음. It consists of a 4-point Likert scale and is applied as a continuous variable.	
		대중교통편의성 Public transit convenience		
		편의시설접근성 Accessibility to amenities		
지역 특성 Regional characteristics	만 원 10k won	평균공시지가 Average official land price	거주하는 시군구의 주거용·상업용 필지를 기준으로 함. Based on the residential and commercial parcels of the 'sigungu' district.	

적인 소득보다는 안정적인 소득을 얻을 수 있는지 판단하기 위함이다.

경제적 특성은 자산, 월평균생활비, 월평균저축액, 부채, 월평균상환액을 변수로 채택하였다. 월평균생활비와 월평균저축액은 기존연구에서는 일반적으로 고려되지 않았으나 이 연구의 주요 목적을 달성하기 위해 채택하였다. 저소득층의 생활비 부담은 주거비 과부담과 연관이 될 뿐만 아니라 주관적 주거비 부담에 특히 영향을 줄 수 있기 때문이다. 부채와 월평균상환액의 경우 생활비와 마찬가지로 매월 지출되는 성격이 있으며, 보증금과 월세의 비중과도 연관이 있다(신동갑·장희순, 2021). 월평균소득은 변수로 활용하지 않았다. RIR 산정식에 주거비와 소득이 포함되는데 두 변수를 모두 투입하면 상관성 문제가 발생하기 때문이다(권연화·최열, 2020).

한편, 일반 임차 가구와 달리 공공임대주택은 임대유형과 가구의 사회경제적 특성에 따라 입주요건과 거주기간, 면적 등이 상이하다. 이를 고려하여 공공임대주택 거주 특성으로는 거주기간, 전용면적, 임차료, 보증금, 공공임대유형을 변수로 채택하였다. 기존연구에서 전용면적은 넓을수록 거주기간은 짧을수록 주거비 부담이 높은 것으로 확인되었다(박서연·전희정, 2019). 임차료 및 보증금을 변수로 채택한 이유는 주거비와 주거비 부담이 직접적인 관련이 있으며, 선행연구와 달리 주관적 지표를 함께 사용함으로써 주관적 주거비 부담 변수에는 주거비가 내포되어 있지 않기 때문이다. 공공임대유형은 영구임대, 다가구매입임대로 구분하였는데, 타 유형에 비해 주거급여의 비중이 크기 때문이다. 또한, 두 유형은 저소득층을 대상으로 하는 공통점이 있는 한편 건설형과 매입형의 차이가 있다(강승엽·전희정, 2020).

주거환경평가는 주택성능, 대중교통편의성, 편의시설접근성을 변수로 채택하였다. 주관적 주거비 부담의 경우 생활 부문의 영향을 받을 것으로 예상될 뿐만 아니라 다른 주관적 응답과 연관될 수 있으며, 주택 관련 연구에서 주관적 응답으로 활용된 변수는 주거환경평가가기 때문에 변수로 채택하였다. 주택성능은 결로·곰팡이, 누수·방수상태에 대한 종합적인 평가이며 관리비나 광열수도비에 영향을 줄 수 있다. 한편, 신동갑·장희순(2021)의 연구에서는 주거비 부담에 대중교통만족도는 양(+)의 영향, 문화시설만족도는 음(-)의 영향이 확인되었다. 대중교통편의성은 입지적 편의성과 교통비와 관련될 수 있다. 다만, 문화시설은 저소득층의 생계와 직접적인 관련은 없을 것으로 판단하여, 일상적인 소비지출과 연관된 편의시설접근성을 변수로 채택하였다.

3. 연구가설과 분석모형

공공임대주택은 취약계층의 주거비 부담수준을 완화하여 주거 안정을 도모하는 역할을 하기 때문에, 주변보다 낮은 임대료로 제공되며 주거비 부담수준을 완화하지만(박서연·전희정, 2019),

입주가구의 주거비 부담은 여전히 내재하고 있다(성진욱 외, 2021). 또한, 주거비 부담은 주관적인 측면과 객관적인 측면을 복합적으로 고려해야 실상을 규명할 수 있으며, 양 측면에서 인구·사회·경제 특성에 따라 주거비 부담 결정요인이 상이한 부분과 유사한 부분이 나타날 것으로 판단된다. 특히, 생활 부문에서 국민기초생활보장제도 중 주거급여 혜택을 받고 있는 저소득가구는 주거비 부담 결정요인이 명확하게 나타날 것으로 추측된다. 이러한 판단에 근거하여 다음과 같이 연구가설을 설정하였다.

첫째, 객관적 주거비 부담의 산출에 활용되는 주거비 및 소득과 같은 지표와의 상관성으로 인해 상이한 영향요인이 나타날 것이다. 둘째, 주관적 주거비 부담은 객관적 주거비 부담에 비해 상대적으로 입주자의 주관적 인식이 연관되어 상이한 영향요인이 나타날 것이다.

연구의 목적을 달성하기 위해 설정한 연구가설은 통계분석모형을 활용하여 검증하고자 한다. 분석대상은 서울시 공공임대주택 패널조사에 응답한 3,009가구에서 퇴거가구를 제외한 2,511가구 중 주거급여를 수혜하고 있는 609가구이다. 종속변수는 크게 두 가지로 구축하였다. RIR을 활용하여 객관적 주거비 부담가구, 비부담가구로 분류하였으며, 주관적 주거비 부담 및 비부담 가구는 서울시 공공임대주택 패널조사 내 설문항목의 응답 여부를 통해서 설정하였다. 따라서 주관적·객관적 주거비 부담 여부를 측정하는 분석대상의 수는 동일하나 객관적인 지표와 주관적인 지표에 따라서 부담가구의 수는 상이하다. 또한, 부담 여부는 '부담된다'와 '부담되지 않는다'로 구분하여 이분법 형태의 범주형 변수이기 때문에 이항로지모형이 가장 적합하다고 판단하여 이를 활용하였다.

IV. 실증분석

1. 기초통계분석

실증분석에 앞서 수행한 종속변수 및 설명변수의 기초통계분석 결과는 <표 2>와 같다. 서울시 공공임대주택의 주거급여 수급 가구는 장기전세를 제외하고 전체 609가구이다. 부부가구는 133가구(22%), 가구원수의 평균은 1.85명으로 단독가구의 비중이 큰 것으로 확인된다. 가구주 교육수준은 고졸 이상이 242가구(40%)로 비수급가구를 포함한 전체집단에서의 비중(62.8%)에 비해 낮다. 가구주 평균연령은 66.7세로 노인가구의 비중이 큰 편이다. 경제활동을 하는 가구는 29가구로 안정적인 경제활동을 하는 가구는 적은 것으로 나타났다.

경제적 특성은 주거급여를 수급하는 저소득층의 특성을 잘 나타내고 있는 것으로 판단되었다. 평균 자산은 103.9만 원으로 매우 낮은 편이며 월평균생활비의 평균은 53.65만 원으로 나타났다. 월평균저축액의 평균은 1.67만 원으로 저축의 비중이 낮은 것

Table 2. Descriptive statistics

Variables		Unit	Count (N=609)	Min	Max	Mean	SD
개인 및 가구 특성 Individual & Household characteristics	부부가구 여부 Marital status		그 외(참조변수) Etc (ref): 476 기혼 Married: 133			0.22	0.41
	가구주 교육수준 Education level	더미 Dummy	고졸 미만(참조변수) Etc (ref): 367 고졸 이상 High school graduate: 242			0.40	0.49
	가구주 경제활동 Economic activities		그 외(참조변수) Etc (ref): 580 상용직 Regular employee: 18 자영업자 Self-employed: 11			0.07	0.31
	가구주 연령 Age	년 Year		25	95	66.70	13.42
	가구원수 Household size	명 Person		1	9	1.85	1.07
경제적 특성 Economic characteristics	자산 Total assets			0	10,000	103.90	567.40
	월평균생활비 Living expenses			1	318	53.65	69.20
	월평균저축액 Saving	만 원 10k won		0	83	1.67	35.60
	부채 Total debt			0	7,000	301.10	909.20
	월평균상환액 Repayment			0	70	1.60	6.95
공공임대주택 거주 특성 Public housing residential characteristics	거주기간 Length of residence	㎡		0	30	12.49	0.35
	전용면적 Housing size			19.8	89.4	35.55	11.30
	임차료 Monthly rent	만 원 10k won		0	55	6.25	7.72
	보증금 Deposit			0	9,500	1,311.00	1,472.10
	공공임대유형 Types of public housing	더미 Dummy	그 외(참조변수) Etc (ref): 185 영구임대 Permanent rental: 263 다가구매입임대 Purchased rental: 161			1.67	0.75
주거환경평가 Residential environment evaluation	주택성능 Housing performance		1: 32 / 2: 109 / 3: 269 / 4: 199			3.04	0.85
	대중교통편의성 Public transit convenience	점수 Point	1: 14 / 2: 53 / 3: 418 / 4: 124			3.07	0.62
	편의시설접근성 Accessibility to amenities		1: 13 / 2: 85 / 3: 406 / 4: 105			2.99	0.63
지역 특성 Regional characteristics	평균공시지가 Average official land price	만 원 10k won		259.3	1,005.7	401.20	216.88

으로 확인되었으며 부채 평균은 301.1만 원으로 나타났다.

공공임대주택 거주기간은 평균 12.49년으로 장기간 안정적인 거주하는 편이며, 전용면적은 최소 19.8㎡에서 최대 98.4㎡까지 다양하게 분포하는 것으로 나타났다. 임차료는 평균 6.25만 원으로 매우 저렴한 것으로 나타났으며 보증금은 평균 1,311만 원으로 확인되었다. 공공임대유형의 경우 영구임대는 263가구, 매입임대는 161가수로 나타나 주거급여 수급가구의 비중이 높은 두 유형의 특성을 잘 나타내는 것으로 판단된다.

주거환경평가의 응답결과는 4점 만점의 리커트 척도의 형태이며, 대부분 3점에 가까운 것으로 확인되었다. 그러나 주택성능의 표준편차는 0.85로 대중교통편의성과 편의시설접근성에 비해 높게 나타났다. 이는 주택성능 만족도에 대한 입주자 개인의 차이가 상대적으로 높은 것으로 판단된다.

마지막으로 서울시 자치구별 평균공시지가는 평균 401.2만 원으로 확인되었고, 최솟값은 259.3만 원, 최댓값은 1,005.7만 원 그리고 표준편차는 216.88만 원으로 자치구별로 지역적 편차가 존재하는 것으로 나타났다.

2. 부담 집단 간 기초통계량 비교

앞서 수행한 기초통계분석을 통해서 각 변수 간의 차이와 분포를 확인하였다. 그러나 이 연구에서는 분석모형 내 동일한 가구를 대상으로 객관적 주거비 부담 요인과 주관적 주거비 부담요인을 확인하기 때문에, 기초통계분석으로만 집단의 차이를 비교가 불가능하다. 따라서, 객관적 주거비 부담을 느끼는 가구와 주관적 주거비 부담을 느끼는 가구의 특성을 비교 분석하기 위해서는 각 기의 부담 집단만을 대상으로 기초통계량을 비교할 필요가 있다.

객관적 주거비 부담 집단과 주관적 주거비 부담 집단의 기초통계량을 비교한 결과는 <표 3>과 같다. 객관적 주거비 부담 집단은 주관적 주거비 부담 집단에 비해 가구주 평균연령이 다소 낮으며 가구원수는 많은 것으로 나타났다. 경제적 특성의 변수들의 경우 주관적 주거비 부담 집단의 자산과 월평균생활비, 월평균저축액이 상대적으로 높으며, 월평균생활비와 부채, 월평균상환액은 상대적으로 낮았다. 즉, 주관적 주거비 부담 집단의 경제적 형편은 비교적 양호한 것으로 나타났다.

Table 3. Comparison of descriptive statistics between two groups

Variables	Unit	Comparison between two groups; Mean (SD)		
		객관적 주거비 부담 집단 Objectively housing cost burdened	주관적 주거비 부담 집단 Subjectively housing cost burdened	
개인 및 가구 특성 Individual & Household characteristics	부부가구 여부 Marital status	그 외(참조변수) Etc (ref): 211 부부가구 Married: 56	그 외(참조변수) Etc (ref): 95 부부가구 Married: 38	
	가구주 교육수준 Education level	고졸 미만(참조변수) Etc (ref): 166 고졸 이상 High school graduate: 101	고졸 미만(참조변수) Etc (ref): 72 고졸 이상 High school graduate: 61	
	가구주 경제활동 Economic activities	그 외(참조변수) Etc (ref): 259 상용직 Regular employee: 4 자영업자 Self-employed: 4	그 외(참조변수) Etc (ref): 123 상용직 Regular employee: 5 자영업자 Self-employed: 5	
	가구주 연령 Age	년 Year	68.54 (13.12)	65.79 (12.19)
	가구원수 Household size	명 Person	1.65 (1.03)	2.19 (1.37)
경제적 특성 Economic characteristics	자산 Total assets		75.08 (370.65)	85.23 (287.56)
	월평균생활비 Living expenses		45.45 (35.64)	56.70 (41.49)
	월평균저축액 Saving	만 원 10k won	0.79 (3.87)	2.04 (9.70)
	부채 Total debt		425.1 (1,107.60)	322.41 (917.61)
	월평균상환액 Repayment		1.75 (6.95)	1.52 (8.16)
공공임대주택 거주 특성 Public housing residential characteristics	거주기간 Length of residence	m ²	12.21 (8.20)	11.89 (8.15)
	전용면적 Housing size		36.51 (10.71)	37.31 (12.41)
	임차료 Monthly rent	만 원 10k won	9.74 (8.88)	10.96 (8.96)
	보증금 Deposit		1,729.72 (1,686.81)	1,097.50 (1,152.05)
	공공임대유형 Types of public housing	더미 Dummy	그 외(참조변수) Etc (ref): 128 영구임대 Permanent rental: 75 다가구매입임대 Purchased rental: 64	그 외(참조변수) Etc (ref): 34 영구임대 Permanent rental: 63 다가구매입임대 Purchased rental: 36
주거환경평가 Residential environment evaluation	주택성능 Housing performance		3.05 (0.86)	2.87 (0.80)
	대중교통편의성 Public transit convenience	점수 Point	3.06 (0.65)	3.10 (0.53)
	편의시설접근성 Accessibility to amenities		2.97 (0.68)	2.98 (0.54)
지역 특성 Regional characteristics	평균공시지가 Average official land price	만 원 10k won	426.64 (226.71)	459.39 (267.98)

공공임대주택 거주 특성의 경우 확연한 차이가 있지는 않았지만, 상대적으로 주관적 주거비 부담 집단의 거주기간은 상대적으로 짧고, 전용면적과 임차료, 보증금 값은 큰 것으로 나타났다.

이를 종합적으로 고려하였을 때, 공공임대주택의 주거급여 수급가구는 가구 및 주택 규모와 경제적 규모가 상대적으로 작을수록 객관적 지표상 주거비 과부담으로 분류되는 경향이 있지만, 주관적 주거비 부담의 비중은 작을 것으로 예상된다. 다만, 두 집단은 교집합이 있어 독립표본 간에 활용할 수 있는 통계적 차이 검정을 실시할 수는 없으며, 기초통계량의 경향 확인에 의의가 있음을 명시한다.

3. 이항로짓모형 분석결과

공공임대주택에 거주하는 동시에 주거급여를 수급하는 가구를 대상으로 객관적 주거비 부담과 주관적 주거비 부담의 영향요인을 파악하기 위해 각각의 이항로짓모형을 구축하여 수행하였다. 우도비 검정 결과 모두 유의수준 5%에서 귀무가설을 기각하여 통계적으로 유의하였으며, 독립변수별 분산팽창지수(VIF)가 10 미만으로 나타나 다중공선성에 이상이 없는 것으로 확인되었다. 분석결과는 <표 4>와 같다.

객관적 주거비 부담과 주관적 주거비 부담의 영향요인은 전반적으로 상이하게 나타났다. 객관적 주거비 부담은 주로 가구의 경제적 특성, 주택 특성, 공공임대유형에 따른 차이로 나타났지

Table 4. Results of binomial logistic regression

Variables	객관적 주거비 부담 모형 Objective housing cost burden model				주관적 주거비 부담 모형 Subjective housing cost burden model				
	β	SE	Sig	VIF	β	SE	Sig	VIF	
(Intercept)	0.1988	1.234	0.872		-2.8046	1.231	0.023**		
부부가구 여부 Marital status	-0.0171	0.340	0.960	1.487	-0.1769	0.307	0.564	1.478	
가구주 교육수준 Education level	-0.2191	0.265	0.408	1.315	0.1290	0.251	0.607	1.316	
개인 및 가구 특성 Individual & Household characteristics	가구주 경제활동 Economic activities								
	상용직 Regular employee	-2.2966	1.048	0.028**	1.232	-0.4055	0.692	0.558	1.158
	자영업 Self-employed	-2.8181	1.334	0.035**	1.235	0.5681	0.926	0.540	1.262
	가구주 연령 Age	0.0152	0.010	0.121	1.486	0.0107	0.010	0.296	1.571
	가구원수 Household size	-0.3816	0.181	0.035**	2.542	0.3741	0.152	0.014**	2.678
경제적 특성 Economic characteristics	자산 Total assets	0.0001	0.000	0.764	1.149	-0.0004	0.000	0.278	1.230
	월평균생활비 Living expenses	-0.0251	0.006	0.000***	2.005	-0.0063	0.004	0.126	1.846
	월평균저축액 Saving	-0.0607	0.025	0.016**	1.123	0.0163	0.014	0.236	1.125
	부채 Total debt	0.0004	0.000	0.028**	1.850	0.0001	0.000	0.520	1.600
	월평균상환액 Repayment	-0.0312	0.021	0.144	1.523	-0.0197	0.018	0.276	1.485
공공임대주택 거주 특성 Public housing residential characteristics	거주기간 Length of residence	0.0080	0.015	0.598	1.481	-0.0242	0.015	0.107	1.427
	전용면적 Housing size	0.0108	0.016	0.503	2.444	0.0096	0.016	0.545	2.895
	임차료 Monthly rent	0.2537	0.027	0.000***	1.799	0.1092	0.018	0.000***	1.644
	보증금 Deposit	0.0005	0.000	0.000***	2.119	-0.0004	0.000	0.008***	2.048
	공공임대유형 Types of public housing								
	영구임대 Permanent rental	-0.8715	0.342	0.011**	2.505	0.5113	0.355	0.149	2.692
다가구매입임대 Purchased rental	-1.3005	0.393	0.001***	2.504	-0.2351	0.390	0.547	2.397	
주거환경평가 Residential environment evaluation	주택성능 Housing performance	-0.2204	0.141	0.118	1.174	-0.3476	0.132	0.008***	1.107
	대중교통편의성 Public transit convenience	-0.2795	0.247	0.257	1.939	0.3034	0.240	0.206	1.740
	편의시설접근성 Accessibility to amenities	0.1145	0.235	0.626	1.799	-0.1476	0.231	0.522	1.672
지역 특성 Regional characteristics	평균공시지가 Average official land price	-0.0000	0.000	0.966	1.080	0.0000	0.000	0.088*	1.128
Log-likelihood / Chi-square (p<0.05, df=21)		-263.16 / 308.66			-267.84 / 103.61				

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

만, 주관적 주거비 부담은 주관적 주거환경평가와 거주지역에 따른 차이가 두드러지게 나타났다. 또한, 가구원수와 보증금은 객관적 및 주관적 주거비 부담 두 모형에서 모두 영향을 미치지 않음에 반향성이 상반된 것으로 확인되었다. 이에 대한 종합적인 해석은 다음과 같다.

상용직·자영업 경제활동 여부는 주거급여 수급가구의 객관적 주거비 부담에 모두 음(-)의 영향으로 90% 신뢰수준에서 유의하게 나타났다. 이는 경제활동을 하지 않을수록 안정적인 소득이 없어 임차료를 부담하기에 어려움이 따르기 때문이다. 공공임대주택을 대상으로 한 강승엽·전희정(2020)의 연구와도 일치하는

양상이다. 주관적 주거비 부담에서는 유의하지 않게 나타났는데, 이는 기초통계분석을 통해 확인된 바와 같이 주관적 주거비 부담을 느끼는 가구 중 경제활동을 수행하고 있는 가구는 약 8% 정도로 주관적인 요인은 개인이 직접 경험하지 않으면 작용되지 않는다는 점(심수진, 2016)에 의한 것으로 판단된다.

가구원수는 주거급여 수급가구의 객관적 주거비 부담에 신뢰구간 90%에서 음(-)의 영향을 미쳤다. 일반적으로는 가구원수가 늘어날수록 생활비 등의 소비지출이 증가할 뿐만 아니라 주거공간 수요의 증가로 인해 임대료 증가로도 이어질 수 있다(최열 외, 2014; 강승엽·전희정, 2020). 하지만 이와 불일치한 결과가 나타

난 원인에는 1인가구 비중이 높은 공공임대주택의 특성이 반영된 것으로 판단된다. 홍철·박인권(2021)에 따르면, 1인가구보다 다인가구의 주거비 부담이 낮을 뿐만 아니라, 주거급여 정책 개편에 따른 주거비 부담 완화 효과 또한 다인가구에서 더 크게 나타난다는 맥락과 일치하는 결과라고 추정된다. 그러나 주거급여 수급가구의 주관적 주거비 부담에 대해서는 가구원수가 양(+)의 영향을 나타내며 90% 신뢰수준에 해당된다. 이 또한 다인가구보다는 1인가구에서 확인한 차이가 나타났는데, 구체적으로 객관적 주거비 부담이 높은 1인가구는 160가구(55%)이지만, 주관적 주거비 부담을 느낀 1인가구는 50가구(17%)에 불과하였다.¹⁾ 1인가구의 임차료는 평균 8.3만 원으로 매우 저렴한 편이며 대부분 10~20만 원대에 속한다.²⁾ 그러나 소득 또한 낮아서 RIR이 높게 측정된 것이며, 주관적으로 체감하는 주거비 부담은 낮은 것으로 판단된다.

경제적 특성에 속해 있는 월평균생활비와 월평균저축액 그리고 부채는 객관적 주거비 부담 여부에 각 신뢰구간 99%, 90%, 90%에서 유의한 것으로 나타났으며, 주관적 주거비 부담 여부는 유의하지 않는 것으로 확인되었다. 이는 주관적 주거비 부담 요인 지표는 개별 가구가 느끼는 직관적인 설문조사 결과이기 때문에 영향이 나타나지 않은 것으로 판단된다. 반면에 객관적 주거비 부담 지표인 RIR은 소득 대비 주거비 비율로 산정됨에 따라서 실제 소득금액과 관련된 변수들이 영향요인이 있는 것으로 확인되었다. 세부적으로 월평균생활비와 월평균저축액 모두 객관적 주거비 부담에 음(-)의 영향을 미쳤다. 이 결과는 서론에서 언급한 바와 같이 주거비와 생활비의 상쇄관계로 설명될 수 있다. 일반적으로 도시민의 월평균저축액은 도시 내 삶의 기본요소인 의식주를 위한 소비지출 외에 나머지 비용을 미래를 위해 저축하는 것으로 정의되며, 월평균생활비는 의식주 비용 중 주거비용을 제외한 나머지이다. 따라서, 월평균저축액과 월평균생활비가 높을수록 객관적 주거비 부담이 낮은 것으로 나타났다. 즉, 주거비 부담이 낮은 만큼 가처분소득이 높아 생활비와 저축에 사용할 수 있는 경제적 여건이 확보되는 현상으로 판단된다. 또한, 부채는 양(+)의 영향관계로 부채가 높을수록 객관적 주거비 부담이 높아지는 것으로 나타났으며, 이는 공공임대주택의 일반적인 가구에서도 확인되는 양상이다(신동갑·장희순, 2021).

공공임대주택의 거주 특성 중 임차료와 보증금은 주거급여 수급가구의 객관적 주거비 부담에 모두 신뢰구간 99%에서 양(+)의 영향을 미쳤다. 이는 RIR 산정식에 임차료와 보증금이 포함되기 때문에 수치적으로 나타난 결과로 판단되며, 공공임대주택의 보증금이 높을수록 보증금 마련을 위한 부채와 월평균상환액이 늘어난 것으로도 해석이 가능하다(박서연·전희정, 2019). 하지만 보증금의 경우 주관적 주거비 부담에는 음(-)의 영향을 미친 것으로 나타났다. 주현태 외(2017)의 연구에 따르면 공공임대주택의 경우 일정액의 보증금 비중을 높이는 대신 월 임차료를 저감할 수

있는 제도에 따라서, 입주자 개인의 주관적인 측면에서 주거비 부담이 낮아질 수 있는 결과가 반영된 것으로 판단된다.

공공임대유형 변수로 설정한 영구임대와 매입임대 유형은 주거급여 수급가구의 객관적 주거비 부담에 각 신뢰수준 90%와 99%에서 유의한 음(-)의 영향관계가 나타나, 해당유형에 거주할 수록 주거급여 수급가구의 객관적 주거비 부담이 낮은 것으로 확인되었다. 이는 이론고찰을 통해 확인한 임대유형의 특성과 관련되어 있다. 영구임대는 저소득층 중에서도 특히 경제적으로 어려운 도시민의 최소한의 주거안정을 지원하기 위해 공급되며 타 유형보다 주거비용이 저렴한 공급 특성이 반영된 것이다. 한편, 매입임대는 과거에 저소득층 지원이 주목적이었지만, 수요에 대응하기 위해 도심부에 공급되기 시작한 다가구매입임대의 입주자는 상대적으로 소득이 높은 수요자 특성이 반영된 것으로 판단된다. 주관적인 주거비 부담 측면에서는 공공임대유형의 제도적 특성보다는 입주자 개인이 느끼는 부담 여부가 더 크게 작용하기 때문에, 유의하게 나타나지 않은 것으로 판단된다.

내부성능 측면에서의 주거환경평가는 주관적 주거비 부담에 신뢰수준 95%에서 음(-)의 영향이 나타나는 것으로 확인되었다. 주거환경평가 중 내부환경은 주거환경 경험의 행위적 특성에 따라 주관적인 관점에 따라 결정되기 때문에(김진화 외, 2008) 객관적 주거비 부담에서는 유의한 결과가 도출되지 않은 것으로 판단된다. 주거환경평가 중 내부성능 평가지표인 주택성능은 거주하고 있는 주택의 결로·곰팡이, 누수·방수상태 등의 상태를 평가하며, 이 점수가 높을수록 상태가 양호한 것으로 정의된다. 일반적으로 이와 같은 주택성능이 양호할수록 하자를 보수하기 위한 비용이 발생하지 않고 주거비용 중 관리비가 적게 나오기 때문에 주관적 주거비 부담이 감소하는 것으로 확인되었다.

마지막으로, 평균공시지가는 90% 신뢰구간에서 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 평균공시지가가 높은 자치구에 거주하는 가구일수록 주관적 주거비 부담이 높았다. 이는 주거비와 생활비의 상쇄관계가 존재한다는 점을 바탕으로 해석이 가능하다. 지가변동률이 높아질수록 소비자물가지수도 증가한다는 상관관계가 존재하며(임춘호·박창수, 2012), 상대적으로 소비자물가가 높은 지역일수록 생활비 또한 높아질 수 있기 때문에 주관적 주거비 부담에 영향을 미치는 것으로 판단된다. 한편, 생활비 부담이 높을 수 있는 지역이라고 할지라도 RIR에 반영되는 것은 아니기 때문에 객관적 주거비 부담 모형에서는 유의한 결과도 도출되지 않은 것으로 여겨진다.

V. 결론

이 연구는 서울시 공공임대주택에 거주하는 주거급여 수급가구를 대상으로 주관적 주거비 부담의 영향요인과 객관적 주거비 부담의 영향요인을 비교 분석하였으며, 분석결과를 바탕으로 한

연구결과의 요약은 다음과 같다.

첫째, 공공임대주택에 거주하는 주거급여 수급가구를 대상으로 주관적 측면과 객관적 측면에서의 복합적인 주거비 부담 영향요인을 도출하였다. 기존에 국내·외에서 질적 측면을 고려한 주거복지정책을 수립 및 시행하고자 다양한 관점에서 연구가 진행되었다. 그러나 저소득층은 유사한 사회·경제적 특성이 있음에도 불구하고 객관적 측면, 또는 주관적 측면과 같이 단일 관점에서만 연구되었다. 이를 보완하고자 이 연구에서는 양 측면의 주거비 부담을 비교 분석하였다. 또한, 주거급여 수급가구는 비수급가구에 비해 상대적으로 소득이 낮아 실질적으로 주거복지정책에 대한 검토가 우선적으로 필요하다고 판단되어 이들 가구를 대상으로 분석을 수행하였다.

실증분석 결과를 바탕으로 확인된 전반적인 차이점은 다음과 같다. 객관적 주거비 부담의 경우 소득 대비 주거비 비율(RIR)을 기준으로 하기 때문에 경제적 수준과 직결되는 경제활동 여부, 생활비 지출, 저축 및 부채, 그리고 실질주거비용인 임차료 및 보증금에 따라 영향요인이 도출되었다. 반면, 주관적 주거비 부담의 경우 가구의 정량적인 경제적 수준보다 가구 형태를 대변하는 가구원수와 주거환경에 대한 주관적 인식이 영향을 미쳤다. 이와 같이 주거비에 대한 주관적 부담과 객관적 부담의 영향요인은 상이하게 나타났으며, 이는 경제적 형편과 관련된 제반 사항이 복합적으로 작용하여 주관적 인식으로 나타나기 때문이다. 따라서 질적 주거복지 향상을 위한 주거비 부담 완화 정책을 성공적으로 달성하기 위해서는 가구의 규모와 경제적 수준을 고려한 양적 복지정책뿐만 아니라, 인구·사회적 특성과 주거환경평가 등에 따라 상이하게 나타나는 주관적 인식을 함께 고려할 필요가 있다.

둘째, 객관적 주거비 부담 요인으로 생활비가 직접적인 영향이 있는 것으로 확인되었지만, 주관적 주거비 부담 요인으로는 나타나지 않았다. 생활비는 주거비와 상쇄관계가 존재한다는 점에 따라, 월평균생활비·월평균저축액·부채와 같이 생활과 관련된 경제적 특성이 객관적 주거비 부담 요인으로 작용하였다. 한편, 생활적인 측면을 고려하기 위해 주관적 관점에서의 분석이 필요하다는 선행연구에도 불구하고, 생활비가 주관적 주거비 부담 요인으로 작용하지는 않았다. 이는 공공임대주택의 주거급여 수급가구가 비교적 동질한 집단임에도 불구하고 소비패턴에 따른 생활비 지출이나 주거비 부담에 대한 주관적 인식이 개별 가구 간에 상이하기 때문이다. 이는 주관적인 주거만족도에 따른 삶의 질을 향상시키는 측면에서는 개별 가구의 다양한 소비패턴을 고려할 필요가 있음을 시사한다. 하지만 생활비와의 상쇄관계가 객관적 주거비 부담 요인에 반영된 점을 고려하였을 때, 저소득층의 주거안정을 위해서는 객관적 측면에서의 주거비 완화 정책이 효율적으로 작용할 것으로 판단된다.

셋째, 공공임대주택의 임대유형과 지역 특성을 고려한 질적 주거복지 정책이 필요하다. 주관적 주거비 부담 요인에서는 공공임

대유형의 제도나 특성보다는 입주자 개인이 느끼는 부담 여부가 크게 작용한 것으로 추정하였지만, RIR 지표를 바탕으로 구축한 객관적 주거비 부담 여부에서는 상대적으로 각각 타 임대유형보다 주거비가 저렴한 영구임대와 개인 및 가구의 소득이 높은 최근래 공급된 다가구매입임대가 포함되어 있는 매입임대 유형에 거주할수록 주거비 부담이 낮은 것으로 확인되었다. 또한, 지역 특성으로 지가가 높은 지역은 생활비가 높다는 점을 고려하였을 때, 서울시 내 공공임대주택은 유형별로 각기 상이한 공간분포 특성은 주거비와 생활비의 상쇄관계에서 주거비 부담에 영향을 미칠 것이다. 이러한 서울시 내 공공임대주택의 제도적·공간적 특성을 고려하여 주택을 공급이 이루어진다면 선제적으로 주관적·객관적 주거비 부담을 완화시킬 수 있을 것으로 기대한다.

이 연구의 결과는 공공임대주택 입주자 중 상대적으로 소득이 낮은 저소득층의 주거안정을 위한 기초자료로 활용되기를 기대하며, 연구의 한계점은 다음과 같다. 첫째, 주거급여 수급가구는 매년 심사에 따른 표본 변화가 발생하는 점과 2018년에 지원범위가 확대된 점으로 인해 분석상의 문제를 최소화하고자 횡단면의 연구를 진행한 한계가 있어, 향후 패널데이터의 누적을 통해 후속적인 종단연구가 필요하다. 둘째, 제공되는 데이터의 공간 단위가 자치구로 제한되어 보다 영향력이 있는 공간변수를 구축하지 못하였다. 향후 누적된 데이터를 활용하여 시계열과 공간적 차이를 반영한 후속 연구가 이루어진다면 거시경제, 지역 간 차이 등을 세밀하게 고려하여 질적 주거복지 정책에 시사점을 줄 수 있을 것으로 예상된다.

주1. RIR이 30%를 초과하는 비중과 주관적 주거비 부담을 느끼는 비중의 차이가 2인 이상 다인가구에서는 크지 않지만 1인가구에서는 38%p의 차이가 나타났다. 4인 이상 가구를 제외하면 주관적 주거비 부담의 비중이 더 낮은 것으로 확인되었다.

가구원수	객관적 주거비 부담		주관적 주거비 부담	
	RIR≤30%	RIR>30%	부담 없음	부담됨
1인가구	133 (45%)	160 (55%)	243 (83%)	50 (17%)
2인가구	124 (65%)	66 (35%)	146 (77%)	44 (23%)
3인가구	54 (68%)	25 (32%)	60 (76%)	19 (24%)
4인 이상	31 (66%)	16 (34%)	27 (57%)	20 (43%)

주2. 공공임대주택에 거주하고 주거급여를 수급하는 1인가구의 임차료는 대부분 20만 원 미만이며, 평균은 8.3만 원으로 매우 저렴한 편으로 나타났다.

가구원수 (월세가구)	임차료(만 원)			평균
	10 미만	10 이상 20 미만	20 이상	
1인가구	124(69%)	44(24%)	13(7%)	8.35

전세 형태로 월세를 지출하지 않아 임차료가 0으로 나타나는 가구는 제외하고 산출하였음.

인용문헌
References

1. 강미나·변세일·이재춘·이길재·우지윤·최수·이건우·최명섭·김태환·문지희, 2021. 「주거복지정책 효과분석과 성과제고 방안: 공공임대주택과 주거급여 제도를 중심으로」, 세종: 국토연구원.
Kang, M.N., Byeon, S.I., Lee, J.C., Lee, G.J., Woo, J.Y., Choi, S., Lee, G.W., Choi, M.S., Kim, T.H., and Moon, J.H., 2021. *A Study on Effect Analysis and Improvement of Housing Welfare Policy: Focusing on the Public Rental House and Housing Allowance Policy*, Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
2. 강수진·서원석, 2020. “저소득층의 점유형태별 생활비 지출특성이 정신건강에 미치는 영향”, 「주택연구」, 28(4): 63-85.
Kang, S.J. and Seo, W.S., 2020. “The Impact of Living Expenses of Low-Income Households on Mental Health by Housing Tenure Type”, *Housing Studies Review*, 28(4): 63-85.
3. 강승엽·전희정, 2020. “서울시 공공임대주택 거주자의 주거비 부담수준과 결정요인: 영구임대주택과 다가구 매입임대주택 비교 연구”, 「지역연구」, 36(4): 25-42.
Kang, S.Y. and Jun, H.J., 2020. “Determinants of Housing Cost Burden among Public Housing Residents in Seoul: A Comparative Study between Purchased Rental Housing and Permanent Rental Housing”, *Journal of the Korean Regional Science Association*, 36(4): 25-42.
4. 국토교통부, 2020. 「주거복지로드맵 2.0」, 세종. Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2020. *Housing Welfare Roadmap 2.0*, Sejong.
5. 국토교통부, 2022. 「22년 정부 업무보고 -부동산 시장 안정-」, 세종. Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2022. *Government Report of '22 -Stabilization of the Real Estate Market-*, Sejong.
6. 권건우·진창하, 2016. “생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구”, 「주택연구」, 24(3): 49-69.
Kwon, G.W. and Jin, C.H., 2016. “A Study on the Determinants of Housing Expenditure Burden Considering Family Life Cycle”, *Housing Studies Review*, 24(3): 49-69.
7. 권연화·최열, 2020. “주거취약계층별 주거비 부담 결정요인 비교 분석: 부산지역을 대상으로”, 「한국지역개발학회지」, 32(1): 119-141.
Kwon, Y.H. and Choi, Y., 2020. “Comparative Analysis of Determinants of Housing Cost Burden by Housing Vulnerable Groups in Busan”, *Journal of The Korean Regional Development Association*, 32(1): 119-141.
8. 김성용·오세준, 2018. “서울시 국민임대주택과 50년 공공임대주택 거주가구의 수요특성 비교분석”, 「주택도시연구」, 8(1): 19-35.
Kim, S.Y. and Oh, S.J., 2018. “A Comparative Analysis on Demand Characteristics of Residents in National Rental Housing and 50-year Public Housing in Seoul”, *SH Urban Research & Insight*, 8(1): 19-35.
9. 김영주·유병선, 2010. “저소득 가구 유형별 복지서비스를 통한 생활비 절감효과에 관한 사례조사 연구”, 「한국가정관리학회지」, 28(6): 169-181.
Kim, Y.J. and Yoo, B.S., 2010. “Case Study on the Effect of Living Cost Reduction through Welfare Services and Programs Based on Low-Income Household Types”, *Journal of Korean Home Management Association*, 28(6): 169-181.
10. 김진화·이운정·정준현, 2008. “청소년기 주거환경경험의 정서적 의미에 관한 연구”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 193-196.
Kim, J.H., Lee, Y.J., and Jeong, J.H., 2008. “A Study on the Emotional Implication of Memorable Adolescent Experience into Housing Environment”, *Proceeding of Autumn Annual Conference of KHA, 2022*, 193-196.
11. 남재현·이래혁, 2020. “국민기초생활보장제도의 개편이 소득을 통해 수급자의 정신건강에 미치는 영향”, 「한국사회복지학」, 72(1): 175-200.
Nam, J.H. and Lee, R.H., 2020. “The Effect of the 2015 Welfare Reform of the National Basic Livelihood Security System on Mental Health through Income among Welfare Recipients in South Korea”, *Korean Journal of Social Welfare*, 72(1): 175-200.
12. 박서연·전희정, 2019. “주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석 -공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교 연구-”, 「국토계획」, 54(3): 27-48.
Park, S.Y. and Jun, H.J., 2019. “Determinants of Housing-Cost Burden among Subsidized Households -A Comparative Study between Public Housing Residents and Housing Choice Voucher Recipients-”, *Journal of Korea Planning Association*, 54(3): 27-48.
13. 박신영, 2021. “재개발임대주택 공급제도의 도입상황 및 특징 분석”, 「LHI Journal」, 12(3): 51-65.
Park, S.H., 2021. “An Investigation of the Delivery of Public Rental Housing in Redevelopment Site in Korea”, *LHI Journal of Land, Housing, and Urban Affairs*, 12(3): 51-65.
14. 배병우·남진, 2013. “서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석”, 「서울도시연구」, 14(1): 23-38.
Bae, B.W. and Nam, J., 2013. “A Study on Housing Affordability of University Student in Seoul”, *Seoul Studies*, 14(1): 23-38.
15. 배순식·김민철·임이랑, 2013. 「주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안」, 세종: 국토연구원.
Bae, S.S., Kim, M.C., and Lim, I.L., 2013. *A Study on Housing Affordability Measures and Standards for Policy Applications*, Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
16. 성진욱·정윤혜·김기중, 2021. 「공공임대주택, 누가 어떻게 살고 있나(1): 연도별 및 유형별 비교를 중심으로」, 서울: SH도시연구원.
Sung, J.U., Jung, Y.H., and Kim, K.J., 2021. *Public Rental Housing, Who Lives and How (1): Focusing on Comparison by Year and Type*, Seoul: Seoul Housing & Communities Corporation.
17. 손병돈·문혜진·한경훈, 2019. “서울생활실태조사를 통해 본 비수급 빈곤의 원인”, 2019 한국사회복지학회 추계학술대회, 서울: 숭실대학교.
Son, B.D., Moon, H.J., and Han, K.H., 2019. “The Causes of Non-Take-up Group of Public Assistance in the Survey of

- Living Conditions in Seoul”, Paper presented at the Conference of Korea Academy of Social Welfare, Seoul: Soongsil University.
18. 손세원·이영재, 2005. “공공임대주택의 정책변화에 관한 연구: 사회적 배제의 해소를 위한 주거급여제도를 중심으로”, 「한국지역정보학회지」, 7(2): 73-89.
Son, S.W. and Lee, Y.J., 2005. “A Study on the Policy Change of Public Rental Housing: Focusing on Housing Allowance System for the Social Exclusion Resolution”, *Journal of The Korean Cadastre Information Association*, 7(2): 73-89.
 19. 신동갑·장희순, 2021. “서울시 공공임대주택 입주민의 주거비 부담에 미치는 영향요인 연구”, 「주택도시연구」, 11(1): 1-22.
Shin, T.K. and Jang, H.S., 2021. “Influencing Factors on the Housing Cost of Public Housing in Seoul”, *SH Urban Research & Insight*, 11(1): 1-22.
 20. 심수진, 2016. “한국사회에서 주관적 웰빙에 영향을 미치는 요인 분석”, 「통계연구」, 21(3): 25-47.
Sim, S.J., 2016. “Determinants of Subjective Well-being in Korea”, *Journal of the Korean Official Statistics*, 21(3): 25-47.
 21. 오근상·오동훈, 2018. “서울 주거비 부담능력 부족 민간임차가구 규모의 추정: 잔여소득접근법과 품질기반접근법의 적용”, 「서울도시연구」, 19(3): 57-80.
Oh, G.S. and Oh, D.H., 2018. “Identifying Private Tenants’ Housing Affordability in Seoul: The Application of Residual Income and Quality Based Approaches”, *Seoul Studies*, 19(3): 57-80.
 22. 오민준·진창하, 2019. “국민·영구임대주택 정책효과 분석: 임대료부담 완화와 주거만족도 개선효과를 중심으로”, 「주택연구」, 27(4): 5-33.
Oh, M.J. and Jin, C.H., 2019. “A Study on the Policy Effect Analysis of Public Rental Housing: Focusing on Rent Reduction and Improvement in Housing Satisfaction”, *Housing Studies Review*, 27(4): 5-33.
 23. 오윤희·김순미, 2015. “가계의 엔겔계수, 엔겔계수 및 슈바베계수가 생활만족도에 미치는 영향: 소득계층을 중심으로”, 「가정과 삶의 질 연구」, 33(5): 1-24.
Oh, Y.H. and Kim, S.M., 2015. “The Effects of Engel Coefficient, Angel Coefficient and Schwabe Index Influencing Household Head’s Life Satisfaction: according to Income Quintile”, *Journal of Korean Home Management Association*, 33(5): 1-24.
 24. 이경영·전희정, 2018. “점유형태별 주거비 부담능력의 영향 요인에 관한 연구 -수도권 및 비수도권의 지역 간 비교를 중심으로-”, 「국토계획」, 53(4): 143-161.
Lee, K.Y. and Jun, H.J., 2018. “Determinants of Housing Affordability among Renters and Homeowners -Comparison between the Capital and Non-Capital Regions-”, *Journal of Korea Planning Association*, 53(4): 143-161.
 25. 이영민·성진욱, 2017. 「공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구: 총괄보고서」, 서울: SH도시연구원.
Lee, Y.M. and Sung, J.U., 2017. *A Study on the Characteristics and Quality of Life of Residents in Public Rental Housing: General Report*, Seoul: Seoul Housing & Communities Corporation.
 26. 이현정·박상우, 2022. “지역별 청년층 월세 가구의 거주환경 및 주거비 부담 결정요인 분석”, 「주택도시연구」, 12(2): 21-49.
Lee, H.J. and Park, S.W., 2022. “Determinants of Residential Environment Quality and Housing Affordability of Young Households in Rental Housing”, *SH Urban Research & Insight*, 12(2): 21-49.
 27. 임춘호·박창수, 2012. “지가변동요인이 지가에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주거환경」, 10(3): 273-287.
Lim, C.H. and Park, C.S., 2012. “A Study on the Impact of Land Price Fluctuation Factors in Land Prices”, *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 10(3): 273-287.
 28. 주현태·황석준·이창무, 2017. “저소득 임차가구 가구특성이 보증금 비중 선택 및 주거비 부담에 미치는 영향”, 「국토계획」, 52(7): 121-139.
Joo, H.T., Hwang, S.J., and Lee, C.M., 2017. “The Effects of Low Income Tenants Characteristics on Selection of Deposit Ratio and Rent Burden”, *Journal of Korea Planning Association*, 52(7): 121-139.
 29. 최열·김상현·이재송, 2014. “로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비부담능력 결정요인 분석 -부산시 사례를 중심으로-”, 「부동산학보」, 59: 45-58.
Choi, Y., Kim, S.H., and Lee, J.S., 2014. “A Study on Housing Affordability for Rental Residents Employing Logit Models -In Case of Busan Metropolitan City-”, *Korea Real Estate Academy Review*, 59: 45-58.
 30. 한경훈·김윤민·허선, 2019. “비수급 빈곤층의 규모와 특징에 관한 연구: 소득과 재산 분포를 중심으로”, 「비판사회정책」, 65: 205-236.
Han, K.H., Kim, Y.M., and Huh, S., 2019. “A Study on the Size and Characteristics of Non-Take-up Group of Public Assistance: Focusing on Income and Property Distribution”, *Journal of Critical Social Policy*, 65: 205-236.
 31. 허선, 2005. “국민기초생활보장제도 시행 5년의 평가”, 「월간 복지동향」, 84: 21-27.
Huh, S., 2005. “Five-Year Evaluation of the National Basic Livelihood Security System”, *Monthly Welfare Trends Report*, 84: 21-27.
 32. 홍철·박인권, 2021. “‘맞춤형’ 주거급여 제도가 임차가구의 주거비 부담에 미치는 효과: 성향점수매칭-동적 패널(PSM-DPD) 결합모형을 이용한 분석”, 「국토계획」, 56(2): 22-36.
Hong, Z. and Park, I.K., 2021. “The Effects of the Revised Housing Allowance System on Housing Cost Burden of Rented Households: An Analysis Using Propensity Score Matching Techniques Combined with a Dynamic Panel Data Model”, *Journal of Korea Planning Association*, 56(2): 22-36.
 33. 황규홍·김민지·박지민·홍승완·서영성·김대현, 2020. “한국 성인의 주거비 과부담 경험이 우울증 발생에 미치는 영향: 고령화 연구 패널 조사(Korean Longitudinal Study of Aging)를 중심으로”, *Korean Journal of Family Practice*, 10(4): 307-313.
Hwang, K.H., Kim, M.J., Park, J.M., Hong, S.W., Suh, Y.S., and Kim, D.H., 2020. “The Effect of Housing Unaffordability on the Incidence of Depression in Korean Adults: Focusing on Korean Longitudinal Study of Aging”, *Korean Journal of Family Practice*, 10(4): 307-313.
 34. Brandolini, M., Coroneo, F., Giarda, E., Moriconi, C., and See,

- S.G., 2013. "Differences in Perceptions of the Housing Cost Burden among European Countries", *Available at SSRN 2662459*.
35. Hulchanski, J.D., 1995. "The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio", *Housing Studies*, 10(4): 471-491.
36. Mimura, Y., 2008. "Housing Cost Burden, Poverty Status, and Economic Hardship among Low-income Families", *Journal of Family and Economic Issues*, 29(1): 152-165.
37. Shamsuddin, S. and Campbell, C., 2022. "Housing Cost Burden, Material Hardship, and Well-being", *Housing Policy Debate*, 32(3): 413-432.
38. Stone, M.E., 2006. "What is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach", *Housing Policy Debate*, 17(1): 151-184.
39. Sullivan, J.X., Turner, L., and Danziger, S., 2008. "The Relationship between Income and Material Hardship", *The Journal of Policy Analysis and Management*, 27(1): 63-81.
41. Watson, D. and Webb, R., 2009. "Do Europeans View Their Homes as Castles? Homeownership and Poverty Perception throughout Europe", *Urban Studies*, 46(9): 1787-1805.

Date Received 2023-02-17
Reviewed(1st) 2023-03-30
Date Revised 2023-04-07
Reviewed(2nd) 2023-04-21
Date Accepted 2023-04-21
Final Received 2023-05-15