

특집

주거지원 프로그램이 주거불안에 미치는 영향

공급과 수요 측면의 주거지원 프로그램 비교를 중심으로*

The effect of housing welfare programs on the reduction in housing precarity:
A comparative study between supply- and demand-side programs

강승엽**, 전희정***

본 논문은 주거안정성을 확보하기 위해서 다각적으로 시행되는 주거지원 프로그램이 주거불안에 미치는 영향을 파악하기 위한 연구이다. 이를 위해 2017년 주거실태조사 자료를 활용하여 로지스틱 분석을 하였다. 연구 결과 주거지원 프로그램 중 수요 측면 정책의 주거지원 프로그램보다 공급 측면의 정책이 주거불안 경험을 낮추는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 통해서 주거지원 정책이 주거불안을 해소의 기능을 수행하고 있는지에 대한 보다 체계적인 분석이 필요하며 공급 측면의 주거지원 확대 방안에 대한 검토 및 수요 측면 주거지원 프로그램의 개선이 필요하다.

주요어: 주거불안, 주거복지, 주거지원 프로그램, 공급 측면, 수요 측면

* 이 논문은 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NO.NRF-2023R1A2C1004474).

** 제1저자, 성균관대학교 국정전문대학원 박사수료(kkangyoup@g.skku.edu).

*** 교신저자, 성균관대학교 행정학과/국정전문대학원 교수(hjun@skku.edu).

1. 서론

우리나라 국민의 주거불안 수준은 매우 높은 수준이다. 국토교통부의 주거 실태조사 자료에 따르면 임대료 및 대출금 보유 가구 가운데 약 63.9%의 주거비에 대한 부담에 대한 주거불안을 느끼고 있는 것으로 나타났으며, 이는 소득 하위구간에 속하는 가구일수록 더 큰 부담으로 작용하고 있는 것으로 나타났다(국토교통부, 2021). 또한, 점유형태에 따른 주거불안을 살펴볼 때, 자가 또는 전세가구보다 월세가구에서 주거불안이 크게 나타날 수 있다. 특히, 월세가구의 비중이 큰 저소득층과 청년 가구의 경우 소득대비 주거비로 지출하는 비율이 높은 취약계층으로 주거불안에 가장 취약하게 노출되어 있다고 볼 수 있다(박서연·전희정, 2019; 박정민·오욱찬·이건민, 2015; 임세희, 2018).

주거불안 문제 해결을 위한 제도적 근거는 주거 기본법에 명시되어 있다. 주거 기본법은 국가 주거복지 정책의 수립과 추진을 통해 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 목적으로 한다. 또한, 주거 기본법은 주거복지정책으로 임대주택의 공급과 주거비 보조 제도 실행의 근거를 제시하고 있다(법제처, 2022). 제도적 근거를 바탕으로 주거지원 정책은 크게 공급 측면과 수요 측면으로 구분할 수 있다. 공급 측면 주거정책은 임대주택과 같은 건설형 공공임대주택이 대표적인 형태이다. 하지만, 공급 측면 정책은 수요자 선택의 폭이 좁다는 단점으로 거주자의 자유를 낮추는 문제를 가지고 있다. 또한, 사회적 낙인과 차별의 문제가 발생하기도 한다. 반면, 수요 측면 정책은 공급 중심의 제도의 문제를 일부 극복하고 주거 선택의 자유성을 높이는 방식이다. 주거급여, 임차료 지원 등과 같은 제도가 대표적인 제도로 볼 수 있다. 제도의 실질적 수요자의 필요와 선택에 맞게 정책을 이용할 수 있다는 것은 가장 큰 장점이다. 결과적으로 주거복지정책은 주거불안의 문제 해결을 위해서 단편적인 형태의 모습을 탈피하고 사용자의 요구에 부응할 수 있도록 제도의 다각화를 추구하고 있다. 또한, 정책의 다각화는 국민의 안정적인 주거생활 조건을 제공하고 직주불일치, 사회적 낙인 및 배제 등 주거복지 제도의 사회적 부작용을

완화한다는 점에서 긍정적인 역할을 수행한다.

주거지원 프로그램이 다각화되는 반면의 수단별 정책효과를 비교 분석하는 연구는 부족한 상황이다. 특히, 주거복지 정책 연구들의 다수는 공급, 수요 주거복지 프로그램 각각의 정책 효과성 또는 같은 유형의 제도 비교가 중심을 이루고 있으며, 공급과 수요 두 형태의 주거복지 정책의 효과가 주거안정에 미치는 실증적 비교연구는 부족한 실정이다. 특히, 수요 측면의 주거복지 정책은 주거급여를 비롯하여 전·월세 대출 및 주택구입 대출, 주택 개보수 및 수선유지 급여 등의 형태로 세분화되고 있다. 따라서 공급과 수요의 유형 중에 어떤 제도가 실증적으로 주거의 안정성을 달성하는지 파악하는 것은 추후 주거복지 정책의 효과성 판단과 정책수혜자의 만족도를 높이기 위해 요구된다.

주거지원 제도의 효과성을 판단하는 다수의 연구는 주거비 부담 또는 주거 만족도에 초점을 두고 있다. 주거비 부담과 주거 관련 만족도가 주거지원제도의 효과성을 판단한다는 측면에서 매우 중요하다. 하지만, 주거불안과 주거복지 제도의 관계를 파악하는 실증적 연구가 부족하다. 불안은 우울감을 증대시키고 자존감을 악화시키는 등 정신건강에 중요한 부분을 차지한다(이상록, 2012; 박정민 외, 2015; 권오균·허준수, 2013). 뿐만 아니라, 정신건강의 악화는 사회적으로 큰 문제를 발생시킬 수 있다(《경향신문》, 2019.4.21). 또한, 최근 주거불안이 큰 사회적 문제로 떠오르고 있으며(《국민일보》, 2020.12.10), 이러한 주거불안의 문제는 더욱 악화할 것으로 예상된다. 때문에, 본 연구는 선행연구들과 차별적으로 주거불안에 초점을 두고 주거지원 프로그램의 영향력에 대하여 분석하고자 한다.

본 연구는 국민의 주거안정성을 확보하기 위해서 다각적으로 시행되는 주거지원 프로그램이 주거불안에 어떠한 영향을 미치고 있는지 파악하고자 다음과 같은 연구질문을 제기한다. *“공급 측면과 수요 측면의 주거지원 프로그램 중 어떤 형태가 주거불안을 더 낮추는가?”*

이를 위해서 2017년 주거실태조사 자료를 연구자료 활용하고 주요 연구방법으로는 이분형 로지스틱 회귀분석을 실시한다. 본 연구를 통해 다양한 형태

로 시행되는 주거복지 정책 가운데 어떤 주거지원 프로그램이 주거안정에 더욱 효과적으로 작용하는지 실증적으로 파악하고 더 나아가 세분화된 주거복지 프로그램의 지향점 설정에 기여할 것으로 판단한다.

2. 이론적 논의

1) 주거불안의 개념과 영향요인

주거불안은 인간이 생활하는 공간 및 환경이 불안정한 상태로 볼 수 있으며, 이를 측정하고 수치화하는 것은 매우 큰 어려움이 따른다(Frederick et. al., 2014). 포괄적인 관점에서 Kleit, Kang, and Scally(2016)은 주거와 관련된 공간을 포함하여 재정 상황, 주거 이동 등으로 구분하여 이들이 불안정한 상태를 주거불안으로 정의하고 있다. 이민주(2020)는 ‘주거’와 ‘불안’에 대한 단어의 사전적 정의를 바탕으로 ‘주거의 안정성이 없거나 안정되지 못한 상태’ 또는 ‘주거가 바뀌어 달라져 일정한 상태를 유지하지 못하는 상태’로 주거불안을 정의하고 있다. 즉, 주거불안은 인간이 삶을 영위하는 물리적 공간과 주변의 환경이 안정적이지 못한 상태라고 할 수 있다.

주거불안은 단순한 불안정한 상태를 의미하는 것을 뛰어넘어 개인의 사회경제적인 측면과 신체 및 심리적인 부분까지 부정적인 영향을 미친다(김지혜·김세원, 2015). 따라서, 주거불안을 발생시키는 주요 상황과 원인에 대한 이해가 필요하다. 선행연구들은 주거불안이 발생하는 상황을 유형화하고 있다(Clark, 2010; Kleit, Kang, and Scally, 2016; 노승철·이희연, 2009; 박미선, 2017; 오근상 외, 2013; 이민주, 2020). 박미선(2017)은 청년 1인 가구의 주거불안에 관한 연구를 통해서 주거불안이 발생하는 유형을 주택의 탐색과 계약, 실제 거주, 주거 이동 세 가지 유형으로 구분하고 있다. 특히, 해당 연구의 경우 주택의 탐색과 계약 과정의 경우 청년계층의 정보와 경험 부족을 포함하고 있다는 점에서

주거불안의 상황을 보다 포괄적으로 논의하고 있다.

주거불안의 세부적인 상황을 살펴보면, 주거비와 관련한 부분이 가장 많은 내용을 차지하고 있다. 주거비가 증가하고, 주거비 지급이 불가능해지는 상황이 발생하는 부분이다. 주거비 부담은 단순한 현상으로 끝나는 것이 아니며 주거의 이동과 같은 추가적인 주거불안의 문제를 일으킨다.

또한, 주거불안을 점유형태의 관점에서 볼 때, 임차 가구의 경우 임차 불안감과 계약 기간 중 퇴거 요구, 재계약 거부, 임대료 인상, 전·월세 전환 불안감을 느낄 수 있고, 더 나아가 보증금을 돌려받지 못하는 상황에 대한 주거불안을 느낄 수 있다. 반면, 자가의 경우 앞서 임차 가구가 경험하는 주거불안의 형태와는 차이가 있을 수 있다. 자가에 거주하는 경우 앞서 임차 가구가 주거비 측면에서 경험하는 임차료나 보증금과 같은 문제가 아닌 주택 구입과 관련된 대출금의 상황과 같은 부분의 문제가 발생할 수 있다.

주거불안은 누구나 경험할 수 있는 보편적이며 다양한 유형으로 구분할 수 있다(Hulse et al., 2019). 하지만, 주거가 상대적으로 불안한 임차 가구에서 더 쉽게 발생할 수 있다. 2017년 주거실태조사 자료에 따르면 자가의 경우 평균 11년간량을 거주하는 반면, 임차 가구는 3, 4년 수준에 불과한 것으로 나타났다. 이것은 임차 가구가 안정적인 주거생활을 영위하기 어려움이 있다는 것을 의미한다. 또한, 민간시장에서의 주거문제를 해결하게 되면 시장의 변동성과 불확실성의 영향으로 주거비의 부담은 더욱 커질 수 있으며 그 결과 불안정한 주거 상황이 연속되는 악순환으로 이어진다.

한편, 주택의 상태와 근린환경이 주거불안 상황을 발생시키기도 한다. 주택 상태는 물리적인 환경으로서 주거공간이 노후하여 안전하지 못한 경우가 존재할 수 있다. 특히, 반지하나 지하, 옥탑, 비주거 형태의 공간에 거주하는 주거 취약계층은 치안과 안전은 물론 자연재해와 같은 상황에서도 주거의 불안을 경험할 수 있다. 또한, 주거의 물리적 공간의 넓이가 최저 주거 기준을 충족하지 못하는 경우도 주거불안을 발생시키는 상황으로 볼 수 있다.

근린환경에서 생활의 어려움과 불편 또한 주거불안의 한 유형으로 볼 수 있

다. 거주지의 교통 및 생활 편의시설의 접근성이 낮거나 직주불일치, 열악한 교육환경 및 치안상태, 이웃과의 관계 등의 문제는 거주지에 대한 심리적 불만족으로 주거불안을 발생시킨다.

주거불안을 발생시키는 현상들의 특징은 하나의 상황과 유형이 단편적인 것이 아니라 주거뿐만 아니라 주거를 둘러싼 전반적인 모든 부분에 연쇄적인 상호작용을 한다. 특히, 주거의 불안정한 상황은 거주자의 정서적 불안이나 신체불편과 건강의 문제를 발생시킨다(김동배·정규형·이은진, 2012; 박미선, 2017; 임승학·장희순, 2017). 쪽방촌이나 비주거의 유형과 같은 형태에 거주하거나, 독거노인과 같은 도시 저소득 계층의 경우 취약한 주거환경으로 인한 위험의 노출될 가능성이 더욱 크다(하성규, 2000). 따라서, 개인의 삶에 부정적으로 영향을 미치는 주거불안 상황을 완화할 수 있는 주거복지 정책에 대해서 유형과 방식에 대한 이해가 필요하고 이를 사용함에 따른 효과성에 관한 판단이 요구된다. 또한, 본 연구에서는 주거불안의 상황에 관해서 선행연구의 검토 내용을 바탕으로 주거와 관련된 비용을 포함하여 거주 지속, 주택 성능 및 주거환경의 부정적인 상황들을 모두 포함하여 이를 주거불안의 상황으로 정의하고자 한다.

2) 주거지원 프로그램의 유형과 주거불안

주거불안의 사회적 문제를 해결하기 위해서 정부는 다양한 주거복지 정책 대안을 탐색하고 집행하고 있다. 우리나라의 주거복지 정책들은 1980년대 말을 기점으로 도입되기 시작했다(하성규·배문호, 2004). 초기 주거지원 프로그램은 안정적인 주거공간을 제공하고 주택 보급률을 높이는 것에 초점을 두고 대규모 임대아파트의 공급에 집중이 되었다. 하지만, 정책 수요자가 증가하고, 수요가 다양해짐에 따라 주거지원 정책 또한 세분되었다.

주거지원 프로그램은 크게 공급 측면의 주거지원 프로그램과 수요 측면의 주거지원 프로그램으로 구분할 수 있다. 앞서 임대아파트의 경우 대표적인 공

급 측면 주거지원 프로그램의 한 형태이다. 공급 측면 주거지원 프로그램은 물리적 거주 공간을 낮은 가격에 공급할 수 있도록 정부가 중심이 되어 주택의 건설이나 토지 등을 개발하여 공급하는 현물 또는 대물 보조 방식의 형태이다 (Galster, 1997; 하성규, 2003). 이러한 공공임대주택은 기존 시장의 임대료보다 낮은 수준으로 주택을 제공함으로써 주거비 부담을 낮춘다(하성규, 1999; 송동수, 2012; 김민정·조민호, 2018). 또한, 해당 유형의 주거복지는 단순히 거주자의 주거비 경감뿐만 아니라 주변 부동산 가격을 함께 낮추는 부가적인 효과가 있다(홍문종·이주형, 2007; 오정석, 2010).

공급 측면 주거지원 프로그램의 다수는 건설형 임대주택이며, 가장 많은 비중을 차지하는 형태는 아파트이다. 아파트는 주택 유형 가운데 주거만족도가 다른 유형보다 높게 나타난다. 최은희·이종권·김수지(2011)는 공공임대주택 가운데 국민임대주택에 거주하는 경우 주거편의가 더 높다는 결과를 제시하고 있다. 임대주택의 경우 주거비 부담이 경감되는 효과를 가장 큰 요인으로 보고 있지만, 특히 아파트와 같은 임대주택의 경우 기본적인 근린 환경과 시설들이 일정한 수준 이상으로 형성되어 주거만족도가 높게 나타나고 그 결과 주거불안을 낮출 수 있다.

하지만, 공급 측면 주거지원 프로그램은 대규모 아파트 단지의 조성 과정에서 과도한 비용의 발생 및 주택부지 마련에 어려움이 있다. 대규모 공공임대주택의 공급 과정에서 막대한 재정지출은 건설형 임대주택 정책 집행의 가장 큰 문제점으로 지적되고 있다(최은희·이종권·김수지, 2011). 공급 과정에서 대규모 토지가 필요하고 재정적 문제로 인해서 공공임대주택은 도시 외곽에 위치할 수밖에 없다.

주거복지 수요가 증가하는 상황에서 공급 측면의 주거지원 프로그램은 수요자의 욕구(Needs)를 제대로 반영하지 못하였다. 그 결과 직주불일치, 생활 인프라 부족, 교통환경의 불편 등의 문제가 발생한다. 하지만, 최근의 공급 측면 제도를 살펴보면 비용의 부담과 접근성 등의 한계를 극복하기 위해서 매입 임대주택이나 행복주택, 재개발임대주택과 같은 제도를 확대 시행하고 있다.

그럼에도 불구하고 공급 측면의 주거복지 지원은 수요자의 욕구를 충분히 반영하지 못한다는 점에서 미국의 상황과 유사하게 수요 측면 프로그램이 확대되어왔다(Schwartz, 2021).

수요 측면의 주거복지 프로그램은 주택구입 및 전·월세 비용 대출과 같은 임대료 보조, 용자, 주택수당, 임대료 규제 등의 제도이며, 수요자에게 현금지원 방식의 주거복지 프로그램에 속한다(Galster, 1997; 하성규, 2003; 김민정·조민효, 2018). 주거복지 프로그램 사용을 희망하는 정책 수요자에게 주거 선택의 폭과 기회를 다양하게 제공하고, 공급 측면의 제도가 가지고 있던 문제를 일부 해소한다는 점에서 수요 측면 제도는 긍정적으로 바라볼 수 있다.

수요 측면의 주거복지 프로그램은 일차적으로 주거 취약계층 또는 소득의 제약으로 인해 주거가 불안한 가구에 경제적 부담을 경감시키고 보다 나은 공간에 거주 가능성을 제공함으로써 주거의 질을 높인다. 이는 결과적으로 주거불안을 해소하고 안정적인 주거환경에서 생활할 수 있게 만든다는 점에서 그 효과가 있다(임형빈·김홍배, 2016). 또한, 공공임대주택과 같은 공급자 측면의 주거복지가 대규모 주거 빈곤층을 밀집시키고, 사회적 낙인을 발생시키는 것과 달리 원하는 수혜자들을 분산할 수 있게 함으로써 사회적 문제를 일부 해결하고 주거의 자유를 보장해줄 수 있다는 점에서 긍정적으로 평가된다(김민정·조민효, 2018; 하성규·서종녀, 2006). 하지만, 수요 측면의 주거지원 프로그램은 대출 및 보증금의 지원으로 수요 증가에 따른 주택가격 및 보증금을 상승시키는 문제가 있다(이태리·조정희, 2016).

선행연구들을 통해서 볼 때, 주거지원 프로그램은 주거의 불안 완화의 기능을 수행하고 있다. 하지만, 주거지원 프로그램 유형에 따라 주거불안에 대한 영향력은 다르게 나타날 것으로 예상된다. 앞서 논의한 바와 같이 주거의 안정성과 지속성을 확보할 수 있는 형태의 주거지원 프로그램이 주거불안에 더욱 긍정적으로 작용할 것으로 예상된다.

보다 구체적으로 공급과 수요 측면의 주거지원 프로그램 가운데 공공임대주택 형태로 지원되는 공급 측면의 주거지원이 주거불안에 상대적으로 더욱

긍정적인 효과를 가질 것으로 예상된다. 공공임대주택은 제도의 유형에 따라 차이가 존재하지만, 중장기적인 거주가 가능하고, 주거환경 또한 상대적으로 우의를 가진다. 반면, 수요 측면 제도들의 경우 현금보조 형태로 지원이 이루어지고 있지만, 그 정도가 충분하지 않은 상황과 중장기적으로 안정적인 주거 형태를 유지할 수 있는지 여부가 불명확하다는 점은 주거불안을 완화하는 데 상대적으로 불리하게 작용할 것으로 판단한다. 따라서, 본 연구는 “공급 측면 주거지원 프로그램이 수요 측면 주거지원 프로그램에 비해 주거불안을 낮출 것이다”의 연구가설을 제기하고자 한다.

3. 연구설계

1) 자료 및 변수의 구성

주거지원 프로그램이 주거불안에 미치는 영향을 파악하기 위해서 본 연구에서 활용한 연구자료는 국토교통부에서 실시한 2017년 주거실태조사 자료이다. 주거실태조사는 2006년 이후 정기적으로 주거실태를 현황을 파악하기 위해 이루어지는 조사로서 이 자료를 활용하여 주거만족도(e.g., 권치흥·김주영, 2012; 김병석, 2019; 김윤옥·박병남·김갑열, 2016; 김준호, 2016; 남궁미·최희용·전희정, 2017; 손희주·남궁미, 2018) 및 주거 이동(e.g., 강은택·권대중, 2015; 권기현 외, 2013; 김병석·이동성, 2021; 최희용·전희정, 2017)과 관련한 연구와 본 연구와 관련된 주거지원 프로그램의 효과성을 평가하는 연구(e.g., 박서연·전희정, 2019; 이현정·김진영, 2020; 임세희, 2018)가 진행되었다. 2017년 주거실태조사의 경우 가장 최근에 실시한 주거실태조사와 달리 주거불안 여부에 대한 질문에 대해서 특정 지역(e.g., 서울시)과 임차 가구로 제한을 두지 않고 있다. 2017년 이후의 경우 임차 가구와 특정 지자체를 대상으로 주거불안을 확인하고 있다는 점에서 한계가 있다. 국가 전체를 대상으로 한 표본과 점유형태에 따른 구분이 없는 형태

의 자료를 활용하는 것이 주거지원 프로그램의 효과성을 명확하게 파악할 수 있다고 판단하여 해당 자료를 활용하였으며, 2017년 주거실태조사 전체 응답자 표본은 60,640가구이다.

이 가운데 자가를 보유한 가구는 분석에서 제외하였다. 자가 가구의 경우 지원받을 수 있는 주거 프로그램이 수요 측면의 주거지원 프로그램에 한정되어 있다. 해당 가구를 분석에 포함할 경우 주거지원 프로그램 제도의 정확화 효과의 파악이 어렵기 때문에 일차적으로 분석자료에서 제외하였다. 또한, 본 연구는 주거지원 유형에 따라 주거불안에 미치는 영향을 파악하는 것이 주요 목적 가운데 하나이다. 이를 위해서 공급 측면의 가장 대표적인 주거지원 프로그램인 공공임대주택 거주 가구와 수요 측면의 주거지원 프로그램 가운데 가장 많은 비중을 차지하는 전·월세 대출 및 주거급여지원 제도를 사용하는 가구만을 대상으로 분석하였다. 결과적으로 자가 가구 및 결측값, 이상치를 제거하여 최종 분석에 활용한 전체 표본 수는 5,054가구이다.

연구의 분석 모형은 주거지원 프로그램의 사용유형으로 구분하였다. 모형의 공통적인 종속변수는 주거불안 경험 여부이다. 주거불안 경험 여부는 최근 3년 안에 주거비 부담, 주거 퇴거 압력, 주택의 안전 및 건강문제, 정보 부족 등의 주거불안 경험 여부에 대해 ‘예/아니오’의 형태로 응답이 이루어졌다.

독립변수는 각각의 모형에 따라 다르게 설정하였다. **모형 1**은 공급과 수요 측면의 주거지원 프로그램과 주거불안과의 관계를 파악하기 위해서 공공임대주택 거주 및 중복지원(참조: 전·월세 대출 및 주거급여 수급)을 독립변수로 설정했다. **모형 2**는 중복지원 가구를 제외하고 공급 및 수요 측면의 주거지원 프로그램 중 가장 대표적인 공공임대주택 거주 가구 및 주거급여 수급 가구만을 대상으로 (참조변수: 주거급여 수급 가구) 분석하였다.

통제변수는 선행연구의 검토를 통해 주택, 근린환경, 인구 사회학적 요인으로 구성하였다. 해당 요인들은 주거불안 및 주거만족도, 주거복지 관련 연구를 통해서 주거와 밀접한 관련성이 있는 것으로 검토된 변수들이다. 세부적으로 각각 요인의 구성을 살펴보면, 주택요인은 통합 주거관리비,¹⁾ 부채 유무,

주택의 성능 및 만족도, 주택형태로 구성했다. 근린환경요인은 주거환경 주변의 상업 시설, 의료기관, 공공기관, 문화시설, 대중교통, 교육환경, 공원 및 녹지에 대한 접근성 및 편의성과 주거환경 주변의 대기오염, 청소 및 쓰레기, 소음, 이웃 관계, 치안 및 방법, 보행 안전, 주차환경의 사회적 관계 및 안전에 관한 내용을 구성하여 이들의 평균값을 분석의 자료로 활용하였다. 마지막으로 인구 사회학적 요인은 가구주의 개인특성으로서 연령, 직업 유무, 가구원 수, 경상소득, 지역으로 구성하였다. <표 1>은 본 연구에서 활용한 변수들의 구성표이다.

다음으로 자료의 특성을 살펴보면 전체 표본 5,054가구 가운데 주거불안을 경험했다고 응답한 가구는 410가구(8.1%)로 나타났다. 중복응답을 포함하여 응답한 가구가 경험한 주거불안의 유형을 자세하게 살펴보면 이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족이 약 43.9%로 가장 큰 비중을 차지했으며, 3개월 이상 월 임대료 연체, 주택 경매, 재개발 등으로 인한 퇴거 위기, 심각한 주택 노후화로 인한 안전 또는 건강문제 발생의 경우가 약 10.65%로 동일하게 나타났다.²⁾

-
- 1) 통합 주거관리비는 전·월세 임차료, 주거관리비, 주거 관련 대출 상환금을 합산한 금액을 활용하였다. 전세가구의 경우 전·월세전환율 활용하여 전세보증금을 월세로 환산하였다. 전·월세 전환율은 전세보증금을 월세로 전환하고자 할 때 적용하는 비율로서 전세보증금×전·월세전환율(2017년 기준 4.9%, 통계청)/12=월 임대료의 방식으로 산정하였다. 또한, 통합주거비에서 주거관련 대출 상환금의 경우 주거비와 관련하여 직접적으로 지출되는 비용이다(강승엽·전희정, 2020). 본 연구에서는 모든 가구에서 부채를 보유하고 있지 않으며 또한, 주거관련 부채를 분석에서 제외할 경우 주거비용이 과소측정될 수 있다는 판단에 따라 통합 주거비를 구성하는 항목으로 포함하여 변수를 구성하였다.
 - 2) 주거불안 경험에 대한 종류와 비율은 다음과 같다. ① 3개월 이상 월 임대료 연체(10.65%) ② 주택 경매, 재개발 등으로 인한 퇴거 위기(10.65%) ③ 이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족(42.69%) ④ 주거지원프로그램을 이용하고 싶었으나 정보부족으로 이용하지 못함(13.14%) ⑤ 세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁(10.58%) ⑥ 주택 계약(매매·임대차) 시 계약내용에 대한 이해 부족(2.97%) ⑦ 심각한 주택 노후화로 인한 안전 또는 건강문제 발생(11.30%) ⑧ 기타 본인에게 심각한 주거문제였다고 판단되는 사항(2.71%)(국토교통부 주거실태조사, 2018, 「2017 주거실태조사」).

<표 1> 변수의 구성

구분		변수	비고
종속변수		주거불안 경험	0=불안 경험 없음, 1=주거불안 경험 있음
독립 변수	공급 및 수요 수혜모형	모형 1	0=대출 및 주거급여 사용, 1=공공임대주택 거주, 1=중복지원 사용
		모형 2	0=주거급여 사용, 1=공공임대주택 거주,
통제 변수	주택요인	통합 주거비	전월세 임차료+주거관리비+주택대출상환금 연속형 변수 (만 원)
		부채 유무	0=부채 없음, 1=부채 있음
		주택성능	주택 구조물, 방수, 난방 및 단열, 환기, 채광, 방음, 재난 및 재해, 화재, 방범, 위생 상태에 대한 평균값
		주택만족도	1:매우 불만족 ~ 4:매우 만족
		주택형태	0=비아파트, 1=아파트
	근린환경 요인	접근성 및 편의성	상업, 의료, 공공기관, 문화시설, 대중교통, 교육환경, 공 원 및 녹지 접근성에 대한 평균값
		사회적 관계 및 안전	대기오염, 청소 및 쓰레기, 소음, 이웃 관계, 치안 및 방범, 보행 안전, 주차환경에 대한 평균값
	인구사회 요인	연령	연속형 변수(세)
		직업 유무	0=없음, 1=있음
		가구원 수	연속형 변수 (명)
경상소득		연속형 변수 (만 원)	
지역		0=비수도권, 1=수도권	

독립변수로 설정한 주거지원 프로그램 유형별 사용유형에 대한 기술통계를 살펴보면 다음과 같다. 먼저, 모형 1에서 공급 측면의 주거복지인 공공임대주택에 거주 가구는 약 49.3%이며, 대출 및 주거급여를 사용하는 가구는 약 30.9%로 확인되었다. 또한, 약 19.8%의 가구가 공공임대주택에 거주하고 전·월세 대출을 지원받거나 주거급여를 지원받는 것으로 나타나 수요와 공급 제도를 중복으로 사용하는 것으로 나타났다.

통제변수들의 기술통계를 살펴보면 통합 주거관리비는 평균 47.46만 원으로 나타났다. 또한, 이들 가구의 평균 경상소득은 약 194.33만 원 수준이었으며, 이를 월 소득대비 임대료 비율(RIR: Rent to Income Ratio)로 환산해보면

<표 2> 기술통계

		구분	Min	Max	Mean	S.D.
종속변수		주거불안 경험 여부(없음=0)	0	1	0.08	-
독립 변수	모형 1	공공임대주택 거주 (참조: 공공임대주택 미거주)	0	1	0.493	-
		전·월세 대출 및 주거급여 사용 (참조: 미사용)	0	1	0.309	
		중복사용 (참조: 단일사용)	0	1	0.198	
	모형 2	공공임대주택 거주 (참조: 주거급여 지원사용)	0	1	0.74	
통제변수		통합 주거비(만 원)	3.04	837.52	47.46	41.47
		부채 있음(참조: 부채 없음)	0	1	0.31	-
		주택 성능(점)	1	4	3.10	0.60
		주택만족도(점)	1	4	2.97	0.56
		아파트(참조: 비아파트)	0	1	0.74	
		접근성 및 편의성(점)	1	4	2.94	0.50
		사회적 관계 및 안전(점)	1	4	3.00	0.46
		연령(세)	20	99	57.47	
		직업 있음(참조: 직업 없음)	0	1	0.54	-
		가구원 수(명)	1	10	2.32	
		경상소득(만 원)	0	1120	194.33	148.88
수도권(참조: 비수도권)	0	1	0.42			
N=5,054						

약 24.42%로 나타났다. 주거비 부담수준은 연구자에 따라 기준에 차이가 있으나 주거비용이 소득대비 30%를 초과하지 않는 경우 주거비용이 적절하다고 판단하고 있다(Weigher, 1989; 강승엽·전희정, 2020). 따라서, 연구 대상 가구의 주거비 수준은 과부담되지 않는 것으로 나타난다. 다음으로 가구 부채가 있는 가구는 약 31%로 부채가 없는 가구가 더 많은 것으로 확인되었다. 주택의 성능과 만족도, 주거환경 접근성 및 편의성, 사회적 관계 및 안전은 4점 Likert 척도를 통해서 측정된 변수들의 평균값을 활용하였으며, 해당 변수의 평균값은 주택 성능 약 3.03점, 주택만족도 약 2.91점, 접근성 및 편의성 약

2.94점, 사회적 관계 및 안전 약 3.00점으로 나타났다. 다음으로 주거형태에서 아파트에 거주하는 비율이 약 74%로 나타났다. 응답자들의 평균 연령은 약 57.5세이며 약 54%는 직업을 보유하고 있으며 평균 가구원 수는 2.32명으로 나타났다. 마지막으로 응답 가구의 약 42%는 수도권에 거주하는 것으로 확인되었다. <표 2>는 본 연구자료의 특성에 관한 기술통계 결과이다.

4. 주거지원 프로그램 수혜 유형에 따른 주거불안과의 관계

주거지원 프로그램의 사용유형과 주거불안 경험의 관계에 대한 로지스틱 회귀분석에 관한 결과는 <표 3>과 같다. 모형 1과 2는 임차 가구 가운데 공급과 수요 측면의 두 제도와 주거불안 경험과의 관계를 파악하기 위한 모형이다. 분석결과 모형 1에서는 대출 및 주거급여 사용 가구보다 공공임대 주택에 거주 또는 제도의 중복수혜 가구에서 주거불안의 경험 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 모형 2는 수요와 공급 측면의 가장 대표적인 공공임대주택 거주 및 주거급여 수급 가구를 포함하여 두 제도의 효과를 비교하기 위해서 분석된 모형이다.

주거복지 정책의 유형으로 구분해서 볼 때, 공급 측면의 주거지원 프로그램이 주거불안 경험을 낮춤으로써 보다 긍정적인 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 이러한 결과는 수요 측면의 주거복지와 공급 측면의 주거복지의 효과성에 차이에서 비롯한 것으로 볼 수 있다. 김민정·조민효(2018)는 주거복지 정책의 주거비 부담 및 주거만족도 효과에 관한 연구를 통해서 수요 측면 주거복지 정책은 주거비 부담 완화보다 주거만족도를 개선함으로써 실질적인 주거불안 해소의 역할을 수행하지 못한다고 주장한다. 주거비 부담 측면에서 볼 때, 공급 측면의 주거지원 정책이 더욱 효과성이 높다는 것이다. 또한, 주거환경의 측면에서 비교해보면 공급자 중심 방식의 주택 환경이 더욱 안전성이 높다. 이러한 결과는 선행연구의 검토를 통해서도 확인할 수 있다. 공공임대주택과

<표 3> 주거지원 프로그램 사용유형과 주거불안의 관계 분석결과

구분		공급 및 수요 수혜모형						
		모형 1			모형 2			
		Beta	S.E.	t-value (Wald)	Beta	S.E.	t-value (Wald)	
상수항		0.122	0.498	0.060	1.042	0.657	2.511	
독립 변수	공공 임대주택 거주	(참조: 전·월세 대출 및 주거급여 지원사용)	-0.421**	0.184	5.242			
	중복 사용	주거급여 지원사용)	-0.353*	0.182	3.759			
	공공 임대주택 거주	(참조: 주거급여 지원사용)				-0.816**	0.317	6.634
주택 관련 요인	통합주거비		0.001	0.002	0.566	0.001	0.003	0.077
	부채 있음 (참조: 부채 없음)		0.685***	0.134	26.155	0.685***	0.176	15.068
	주택 성능		-0.643***	0.135	22.561	-0.652***	0.179	13.255
	주택만족도		-0.390***	0.131	8.826	-0.396**	0.172	5.303
	주택형태: 아파트 (참조: 비아파트)		-0.577***	0.164	12.418	-0.099	0.297	0.112
근린 환경 요인	접근성 및 편의성		0.125	0.133	0.876	-0.167	0.174	0.921
	안전성 및 사회적 관계		-0.034	0.168	0.041	0.005	0.212	0.001
인구 사회 학적 요인	연령		0.003	0.004	0.568	0.000	0.006	0.006
	직업 없음 (참조: 직업 있음)		-0.041	0.158	0.066	-0.191	0.211	0.818
	가구원 수		0.065	0.055	1.403	0.064	0.080	0.636
	경상소득		-0.001	0.001	1.670	0.000	0.001	0.130
	수도권 여부 (참조: 비수도권)		0.494***	0.116	18.076	0.551***	0.148	13.759
N		5,054			3,292			
χ^2		378.766***			237.102***			
-2 log likelihood		246.694			1440.916			
Pseudo	Cox and Snell		0.072			0.069		
	Nagelkerke		0.168			0.174		

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

주거급여 수급 가구의 주거만족도에 관해서 연구한 박서연·전희정(2018)의 연구에 따르면 공공임대주택 거주 가구의 주거만족도가 주거급여 수급 가구보다 높게 나타나고 있으며, 공공임대주택의 주거만족도에 주택 시설과 근린환경이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한, 천성희·조명래(2020)는 영구임대주택과 다가구 매입임대주택의 주거만족도 연구를 통해서 영구임대 주택이 주택 내부시설과 외부환경에서의 만족도가 높다는 결과를 제시하고 있다. 이러한 결과는 공급자 중심 가운데서도 아파트 형태의 공공임대주택의 경우 공급에 많은 어려움과 제약이 있으나 시설과 근린환경 부분이 함께 조성된다는 점에서 주거지원 프로그램을 사용하는 가구의 주거 안전성을 높이는 것으로 볼 수 있다. 따라서, 모형 2의 결과를 고려해 보면 본 연구에서 설정한 연구가설 ‘공급 측면 주거지원 프로그램이 수요 측면 주거지원 프로그램에 비해 주거불안을 낮출 것이다’는 지지되었다.

다음으로 본 연구에서 설정한 통제변수인 주택특성요인과 근린환경요인, 인구 사회학적 요인에 대한 주거불안과의 관계 결과를 보면 다음과 같다. 먼저, 주택관련 요인에서 통합 주거관리비는 주거불안 경험에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 반면, 부채가 존재하는 경우 주거불안을 경험 가능성을 높이는 것으로 나타났다. 선행연구의 검토 결과에서는 가구의 주거비가 높을수록, 부채를 보유하고 있는 경우 주거불안 경험을 높이는 것으로 나타났다(박미선, 2017; 이민주, 2020). 하지만, 본 연구에서는 주거비의 경우 유의미하게 나타나고 있다. 분석 대상 가구의 RIR 비율이 약 24% 수준으로 나타난다는 점을 볼 때, 주거지원을 받는 가구에서 주거비의 부담이 과도하게 작용하고 있지 않다는 점에서 비롯된 결과로 볼 수 있다.

한편, 주택 성능과 주택만족도는 모든 모형에서 주거불안 경험을 낮출 수 있는 확률이 높게 나타났지만 주택형태(참조: 비아파트)는 모형 1에서만 주거불안 경험을 낮출 확률이 높게 나타났다. 주택 성능과 형태는 거주하는 주택의 전반적인 물리적 환경상태를 의미한다. 앞서 공공임대주택의 경우 아파트의 대규모 단지 또는 공공기관의 시설관리가 이루어지는 주거지원의 형태이다.

따라서, 해당 요인들이 주거불안의 경험을 낮추는 것은 안정적인 주거수준을 유지할 수 있다는 점에서 비롯된 결과로 해석할 수 있다.

반면, 근린환경 요인을 구성하는 접근성 및 편의성, 안전성 및 사회적 관계는 주거불안 경험과 유의미한 관계가 없는 것으로 나타났다. 하지만, 해당 결과의 계수 값을 살펴보면 접근성 및 편의성은 주거불안 경험 가능성에 대해서 혼재된 방향성을 나타내고 있다. 일반적으로 주거와 관련하여 접근성 및 편의성의 경우 많은 선행연구에서 주거의 만족이나 안전성을 높이는 요인으로 바라보고 있다(박서연·전희정, 2018; 천성화·조명래, 2020). 하지만, 근린환경에서 접근성에 대해서 다른 관점에서 접근해보면 주거의 접근성은 주거불안을 오히려 확대할 수 있는 요소로 작용한다. 접근성이 높은 지역은 도심에 위치하거나 교통이 편리한 지역에 존재한다. 접근성과 편의성이 좋은 지역은 높은 주거비를 동반하게 된다. 이때, 주거 취약계층의 경우 주거비 과부담으로 주거불안의 가능성이 크다.

마지막으로 인구 사회학적 요인에서 연령, 직업 유무, 가구원 수, 경상소득은 주거불안 경험과 유의미한 관계가 나타나지 않으며 수도권 거주는 주거불안 경험을 높이는 것으로 나타났다. 수도권의 경우 비수도권 지역보다 더 많은 인구에 의해 공공임대주택에 대한 수요가 많다는 점과 주거비용이 상대적으로 비수도권 지역에 비해 높기 때문에 비롯된 것으로 볼 수 있다.

5. 결론

본 연구는 주거불안을 해소하고 양극화되는 주거 불평등 현상을 완화하기 위해서 시행되는 주거지원 프로그램의 유형에 따라 주거불안 경험과 어떤 관계를 형성하는지를 파악하기 위한 것을 연구의 목표로 설정하였다. 이를 위하여 본 연구는 공급 측면의 주거지원 프로그램으로 공공임대주택 제도와 수요 측면의 주거지원 프로그램으로 전·월세대출, 주거급여 가구를 대상으로 주거

불안에 미치는 영향력을 분석하였다.

주요 분석결과는 다음과 같다. 수요 측면 주거지원 프로그램으로 설정한 전·월세 대출과 주거급여 지원을 사용하는 가구에 비해 공급 측면의 주거지원 프로그램인 공공임대주택에 거주하거나 또는 수요와 공급 두 제도를 모두 사용하는 가구의 경우 주거불안을 덜 경험하는 것으로 나타났다. 중복복혜가구를 제외하고 수요와 공급의 순수한 효과성을 판단하기 위해서 분석한 결과 주거급여 지원 사용 가구보다 공공임대주택 거주 가구일 경우 주거불안을 경험할 가능성이 낮게 나타났다.

연구의 분석결과는 다음과 같은 정책적 함의를 가진다. 첫째, 기존의 공공임대주택의 한계를 극복할 수 있는 공급 측면의 주거지원 프로그램의 확대가 필요하다. 앞서 공공임대주택의 경우 대규모 임대주택 단지의 건설은 접근성과 비용의 측면에서 많은 한계를 가지고 있다. 하지만, 도심의 공공 유희 부지를 활용하는 행복주택과 매입임대주택과 재개발 및 재건축을 통한 공공임대주택의 공급은 기존의 공공임대주택이 가지는 제약의 문제를 극복할 수 있다. 즉, 공공이 주체가 되어 정책 수요자들에게 더 안정적으로 주거공간을 공급하는 형태가 확대되어야 한다.

또한, 본 연구의 모형 1에서 중복지원을 받는 가구 또한 주거불안의 경험 가능성을 낮추고 있다. 본 연구에서 주거비의 경우 유의미한 관계가 나타나지는 않았지만, 부채의 경우 주거불안 경험의 가능성을 높이는 것을 볼 수 있다. 본 연구 대상 가구의 경우 보증금 마련에 가장 큰 어려움을 겪는다는 점을 종합하여 판단할 때, 낮은 보증금으로 안정적인 주거를 확보할 수 있도록 하는 것이 필요하다. 특히, 청년과 고령 1인 가구가 증가하고 있다. 청년세대의 경우 사회초년생이라는 측면에서 상대적으로 민간의 높은 임대료를 감당하기 어렵다. 또한, 고령층 1인 가구의 경우 소득이 감소하는 계층으로서 상대적인 경제적 어려움이 발생할 수 있다. 따라서, 경제적 취약계층 또는 생애 주기의 관점에 따라 실질적인 수요를 파악하고 대상자들에게 공급 측면의 주거지원 정책의 확대 시행을 고려해야 한다.

둘째, 수요 측면 주거지원 프로그램인 전월세 대출 및 주거급여에 대한 개선이 필요하다. 해당 연구에서는 공급 측면 프로그램인 공공임대주택 사용이 주거불안 경험을 낮추고 있다는 결과가 도출되었다. 이러한 결과는 수요 측면의 주거지원 프로그램을 감축시키고 공급 측면의 주거지원 프로그램을 확대보다 수요 측면의 주거지원 프로그램에 대한 지속적인 개선이 필요함을 의미한다. 현물을 보조하는 수요 측면의 주거지원 프로그램은 주거의 다양성을 높이고 가구들의 주거수요를 유연하게 만족시킬 수 있다는 장점이 있다. 주거급여제도의 경우 2022년 현재 우리나라에서 시행된 지 10년이 채 되지 않았기 때문에 공공임대주택과 같은 공급 측면의 주거지원 프로그램에 비해 아직 제도적 정착이 되지 않은 것이 사실이다. 박서연·전희정(2018)의 연구에서처럼 상대적으로 많은 주거급여 가구들이 비아파트에 살고 있으며 우리나라의 특성상 비아파트 지역의 주거환경이 상대적으로 열악하기 때문에 주거만족도가 상대적으로 낮으며 이러한 요인들이 복합적으로 작용하여 주거불안을 높이는 기제로 작용할 수 있다. 이에 수요 측면의 주거지원 프로그램을 사용하는 가구들이 주거불안을 겪지 않도록 다양한 정책적 노력이 필요할 것으로 판단된다.

본 연구는 주거지원 프로그램 가운데 공급자 중심과 안정적인 주거 형성에 필요한 제도의 확대 시행이 주거불안을 낮출 수 있다는 연구결과와 정책적 함의를 제시하고 있음에도 불구하고 다음과 같은 연구의 한계를 가진다. 주거불안 경험과 발생 시점에 대한 구분이 명확하지 못하였다. 이는 연구분석 자료가 가지는 한계점이나 추후 연구를 통해서 조사의 시점과 응답자의 응답 시점을 기준으로 더욱 세밀하게 분류할 필요가 있다. 또한, 주거불안의 유형과 주거지원 제도를 세분화하여 관계를 판단하지 못했다는 연구의 한계점이 존재한다. 본 연구에서는 주거비, 주택 성능 등의 주거불안을 하나의 주거불안으로 판단하고 있다. 따라서, 더욱 체계적인 정책설계를 위해서 후속연구에서는 주거불안을 유형화하고 그에 따른 주거지원 프로그램과의 관계에 대한 분석이 필요하다.

원고접수일: 2022.08.17.

1차 심사완료일: 2022.09.28.

1차 수정완료일: 2022.11.14.

2차 심사완료일: 2022.12.21

2차 수정완료일: 2023.01.23.

3차 심사완료일: 2023.02.21.

계재확정일: 2023.03.06.

최종원고접수일: 2023.03.14.

Abstract

**The effect of housing welfare programs on the reduction
in housing precarity: A comparative study between supply- and demand-side
programs**

Seung Yeoup Kang · Hee-Jung Jun

This study aims to examine how supply- and demand-side housing welfare programs affect housing precarity. We analyzed the 2017 Housing Survey Data by employing logistic regression analysis. The study found that supply-side housing welfare programs are more effective in reducing housing insecurity than demand-side programs. The findings in this study suggest that a systematic analysis is necessary to determine whether housing welfare policy is effectively reducing housing precarity. Furthermore, improving demand-side housing welfare programs should be considered.

**Keywords: Housing precarity, Housing welfare, Housing program,
Supplying-side, Demand-side**

참고문헌

- 강승엽·전희정. 2020. 「서울시 공공임대주택 거주자의 주거비 부담수준과 결정요인—영구임대주택과 다가구 매입임대주택 비교연구」. 《지역연구》, 제36권 제4호, 25~42쪽.
- 강은택·권대중. 2015. 「주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향」. 《대한부동산학회지》, 제31권 제1호.
- 강준구. 2020.12.10. “국민 33% 정부, 소득·주거불안부터 해소해야”. 《국민일보》, <http://news.kmib.co.kr/article/view.asp?arcid=0924168832&code=11121100>(검색일: 2023.01.06.).
- 국토교통부. 2022. 「2021 주거실태조사」.
- _____. 2021. 「임대주택재고 통계자료」.
- 권기현·정지은·전명진. 2013. 「주거이동이 주거 만족도에 미치는 영향 분석」. 《주택연구》, 제21권 제2호, 189~213쪽.
- 권오균·허준수. 2013. 「저소득 독거노인의 자살생각 인과모형에 관한 연구」. 《정신보건과 사회복지》, 제41권 제4호, 65~93쪽.
- 권치흥·김주영. 2012. 「공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구」. 《주거환경》, 제10권 제3호, 33~46쪽.
- 김동배·정규형·이은진. 2012. 「노인의 과거 노후 준비정도와 준비유형이 성공적 노화에 미치는 영향과 생활만족도의 매개효과」. 《노인복지연구》, 제58권, 325~352쪽.
- 김민정·조민호. 2018. 「주거복지정책의 주거비부담 및 주거만족도 효과성 분석」. 《정책분석평가학회보》, 제28권 제3호, 107~138쪽.
- 김병석. 2019. 「1인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향」. 《도시행정학보》, 제32권 제1호, 69~80쪽.
- 김병석·이동성. 2021. 「노인 1인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향—노인가구와 일반가구 비교를 중심으로」. 《주거환경》, 제19권 제3호, 349~360쪽.
- 김준호. 2016. 「소득계층 및 주택점유형태별 주거 만족도에 관한 연구」. 《부동산·도시연구》, 제9권 제1호, 95~111쪽.
- 김지혜·김세원. 2015. 「주거빈곤층의 주택개보수서비스 이용 경험」. 《한국콘텐츠학회논문지》, 제15권 제1호, 171~184쪽.
- 김윤옥·박병남·김갑열. 2016. 「주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향분석」. 《부동산학보》, 제64호, 227~240쪽.
- 남궁미·최희용·전희정. 2017. 「노인가구의 연령별 주거만족도 차이 및 결정요인에 관한 연구」. 《한국정책학회보》, 제26권 제3호, 1~22쪽.
- 노승철·이희연. 2009. 「주거이동을 통한 주거불안정성 변화에 관한 연구—저소득층을 대상으로 하여」. 《한국경제지리학회지》, 제12권 제4호, 507~520쪽.

- 박미선. 2017. 「한국 주거불안계급의 특징과 양상: 1인 청년가구를 중심으로」. 《공간과 사회》, 62, 110~140쪽.
- 박서연·전희정. 2018. 「공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 주거만족도 비교연구」. 《도시행정학보》, 31(4), 27~54쪽.
- 박서연·전희정. 2019. 「주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석: 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교연구」. 《국토계획》, 제54권 제3호, 27~48쪽.
- 박정민·오욱찬·이건민. 2015. 「최저주거기준과 주거비 과부담을 기준으로 한 빈곤가구의 주거취약 유형화와 관련요인」. 《사회복지연구》, 제46권 제2호, 101~123쪽.
- 박정민·허용창·오욱찬·윤수경. 2015. 「주거빈곤이 건강에 미치는 영향에 관한 종단연구」. 《한국사회복지학》, 제67권 제2호, 137~159쪽.
- 백승묵. 2019.04.21. 「진주 방화·살인」 경찰 “자신편에 서지 않는 사람들에 대한 적대감으로 범행” 추정”. 《경향신문》, <https://www.khan.co.kr/national/incident/article/201904211208001>(검색일: 2023.01.13.).
- 법제처. 2022. 「주거기본법」.
- 손희주·남궁미. 2018. 「가구 생애 주기별 주거만족도 영향요인 분석: 2016년도 주거실태조사를 중심으로」. 《한국지역개발학회지》, 제30권 제11, 169~196쪽.
- 송동수. 2012. 「공공임대주택의 현황과 법적 검토」. 《토지공법연구》, 제58권, 43~68쪽.
- 오근상·오문형·김은영·남진. 2013. 「서울시 소득계층별 주거 상·하향이동에 관한 연구」. 《국토계획》, 제48권 제5호, 127~144쪽.
- 오정석. 2010. 「장기전세주택이 주택가격에 미친 영향—서울시 장기전세주택 SHift를 중심으로」. 《한국지역학회지》, 제26권 제1호, 163~177쪽.
- 이민주. 2020. 「대도시 거주자들의 주거불안정 영향요인에 관한 다층분석」. 《지역연구》, 제36권 제4호, 57~67쪽.
- 이상록. 2012. 「소득계층간 주거지 분리의 거주지역 특성이 저소득빈곤층의 정신건강에 미치는 영향」. 《사회과학연구》, 제28권 제4호, 277~302쪽.
- 이현정·김진영. 2020. 「민간임대주택 거주 청년 임차가구의 임차유형별 지역에 따른 주거비 및 주거불안정 문제 경험 실태: 2017년 주거실태조사를 중심으로」. 《가정과삶의질연구》, 제38권 제2호, 69~82쪽.
- 이태리·조정희. 2016. 「미국 금리 인상의 한국 주택시장 파급효과 연구」. 《주택연구》, 제24권 제4호, 29~54쪽.
- 이태진 외. 2010. 「주거복지정책의 평가 및 개편방안 연구」. 한국보건사회연구원.
- 임세희. 2018. 「공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과 차이」. 《한국사회정책》, 제25권 제3호, 75~101쪽.
- 임승학·장희순. 2017. 「주거비부담요인이 월세거주자의 정신건강에 미치는 영향분석: 가구주·배우자의 주관적 정신건강 및 생활전반 만족도 분석 중심으로」. 《주거환경》, 제15권 제4

- 호, 25~39쪽.
- 임형빈·김홍배. 2016. 「저소득층을 위한 주택정책의 지역별 효과 분석: 주거급여와 주택바우처 제도를 중심으로». 《한국지역개발학회지》, 제28권 제1호, 137~149쪽.
- 천성희·조명래. 2020. 「공공임대주택의 주거만족도 연구: 서울시 영구임대주택 및 매입임대주택을 중심으로». 《주택도시연구》, 제10권 제1호, 1~22쪽.
- 최은희·이종권·김수진. 2011. 「국민임대주택 입주에 따른 주거개선효과: 주거비 부담 수준 비교를 중심으로». 《주택연구》, 제19권 제3호, 123~147쪽.
- 최희용·전희정. 2017. 「수도권 주거가구의 주거이동방향 간 주거환경만족도 차이 분석». 《도시행정학보》, 제30권 제1호, 163~180쪽.
- 통계청. 2021. 「2020년 주택소유통계 결과」.
- 하성규. 1999. 「직접한 주거와 주거권 보장». 《주택연구》, 제13권, 5~34쪽.
- _____. 2000. 「도시 저소득층 주거와 삶의 질». 《대한지리학회지》, 제35권 제2호, 295~306쪽.
- _____. 2003. 「신자유주의시대 주거복지에 관한 이론적 논의». 《한국지역개발학회지》, 제15호, 71~96쪽.
- 하성규·배문호. 2004. 「한국의 공공임대 주택정책과 주택정치—3개 정부 노태우정부, 김영삼정부, 김대중정부를 중심으로». 《한국지역개발학회지》, 제16권 제4호, 95~119쪽.
- 하성규·서종녀. 2006. 「공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구». 《주택연구》, 제14권 제3호, 159~181쪽.
- 홍종문·이주형. 2007. 「주택가격 안정에 관한 연구—인구구조 및 경제변수를 중심으로». 《주택연구》, 152, 133~148쪽.
- Clark, S. L. 2010. “Housing instability: Toward a better understanding of frequent residential mobility among America’s urban poor.” *Report submitted to the Center for Housing Policy*.
- Galster, G. 1997. “Comparing demand - side and supply - side housing policies: Sub - market and spatial perspectives.”
- Hulse, K., M. A. Reynolds, C. Nygaard, S. Parkinson, & J. Yates. 2019. “The supply of affordable private rental housing in Australian cities: short-term and longer-term changes.”
- Kleit, R. G., S. Kang, & C. P. Scally. 2016. “Why do housing mobility programs fail in moving households to better neighborhoods?.” *Housing Policy Debate*, 261, pp. 188~209.
- Frederick, T. J., M. Chwalek, J. Hughes, J. Karabanow, & S. Kidd. 2014. “How stable is stable? Defining and measuring housing stability.” *Journal of Community Psychology*, 428, pp. 964~979.
- Schwartz, Alex F. 2021. *Housing policy in the United States*. Routledge.