

# 2019 서울연구논문 공모전



논문발표회 (2019년 10월 17일)

## 주거불안이 지역사회 안전 인식에 드리운 그림자 : 서울시 주거실태조사 결과를 중심으로

한 민 경

한국형사정책연구원 부연구위원, 사회학 박사

# 일관되지 않은 ‘서민 주거안정’ 측정

## 1) 기존 주거실태 측정 지표의 유형과 한계

〈표 1〉 주거안정 관련 대표적인 지표 유형

구분	산식
자가 점유율	(자가 거주가구수/전체가구수)*100
1인당 주거비율	(가구전용면적/가구원수)*100
월 소득 대비 월 임대료 비율 (Rent-to-Income Ratio: RIR)	(중위(평균) 월 임대료/중위(평균) 월 소득)*100
연 소득 대비 주택가격 비율 (Price-Income-Rate: PIR)	(주택가격/가구당 연 소득)
평균 거주기간	-
최저주거기준	*국토해양부 공고 제2011 - 490호

자료출처: 윤주현(2005), 오지현·여유진(2009: 31); 재구성

# 일관되지 않은 ‘서민 주거안정’ 측정

- 월 소득 대비 월 임대료 비율(RIR)이 동일하다면 주거환경도 동일할까? **그렇지 않다**



- 종래 주거실태 측정 지표는 좋은 주거환경에서 거주하기 위해 자발적·일시적으로 과도한 주거비를 부담하고 있는 고소득층과 불가피하게 소득의 대부분을 주거비로 지출하고 있는 저소득층을 구분하지 못함

# 일관되지 않은 ‘서민 주거안정’ 측정

## 2) 최저주거기준 설정의 모호함

〈표 2〉 최저주거기준

구분	산식			
	가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총주거면적(㎡)
가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수	1	1인 가구	1 K	14
	2	부부	1 DK	26
	3	부부+자녀1	2 DK	36
	4	부부+자녀2	3 DK	43
	5	부부+자녀3	3 DK	46
	6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

필수설비 구비 여부	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설</li> <li>2. 전용입식부엌</li> <li>3. 전용수세식화장실</li> <li>4. 전용목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우 포함)</li> </ol>
구조·성능·환경 기준	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.</li> <li>2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.</li> <li>3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.</li> <li>4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니 된다.</li> <li>5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.</li> </ol>

# 주거불안이 표상하는 사회적 의미 찾기 노력의 부족

## 1) 개인 수준으로 한정된 주거불안의 영향력 탐색

- ✓ 주거불안이 지닌 문제를 개인 수준을 넘어 주거불안이 감지되는 지역사회 전반으로 넓혀서 살펴보아야 할 필요성

## 2) 주거불안과 지역사회 안전 인식 간 관련성

- ✓ 사회적 고립(social isolation) 경험 및 사회통제(social control) 약화 가능성 (Wilson, 1987)

# 분석자료: 2017년 서울시 주거실태조사

- 유효 표본 수 8,092가구 → 소득/임차료 관련 정보가 누락된 150가구를 제외 → 7,942가구를 분석에 포함
- 25개 구 단위로 1차 층화 후 조사구 특성에 따라 2차 층화되어 구별 분석 가능 → 분석 결과에 가중치 반영



승인(통의)번호  
제 118091 호

**통계법 제33조(비밀의 보호)**  
 ① 통계작성과정에서 알려진 사실으로서 개인 또는 법인이나 단체의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.  
 ② 통계의 작성을 위하여 수집된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니 된다.

## 2017년도 주거실태조사

**인 사 말 씀**

국토교통부에서는 국토연구원 및 한국리서치와 공동으로 우리나라 주택 및 주거정책을 수립하기 위한 기초자료를 작성하고자 **주거기본법 제20조에 의거한 「주거실태조사」**를 실시하오니 적극적인 협조와 정확한 작성을 부탁드립니다. 감사합니다.

귀하께서 답변해 주신 내용은 **통계법 제33조에 의거하여 비밀이 보장되며 통계작성 목적으로만** 사용됩니다.

※ 조사문의



**국토교통부**  
홈페이지 : <http://www.molit.go.kr>



**KRIHS 국토연구원**  
홈페이지 : <http://www.krihs.re.kr>  
전 화 : 044-960-0204



**Hanleok Research**  
홈페이지 : <http://www.hrc.co.kr>  
전 화 : 02-3014-0111

※  아래 표는 조사원이 기입합니다.

시·도	시·군·구	읍·면·동	조사구번호	거처번호	가구번호
소속(지방 사무소)			조사원		
			성 명	휴대폰 번호	

# 분석변수: 1) 주거불안의 정의

<표 3> 이 연구에서의 주거불안 정의

구분	세부기준		
유형적(물리적) 측면의 주거불안	최저주거 기준 미달	필수설비 구비 여부	부엌·화장실·목욕시설·상수도시설·하수시설(정화조)·난방시설·취사연료 설치·단독 출입구(현관문)가 하나라도 없음
		구조·성능· 환경기준	구조·성능·환경기준 현재주택 상태 평가결과(4점 만점)가 상위 1%(1.6점미만)의 불량에 해당
	주택유형		죽방, 비거주용 건물(상가·공장·여관 등) 내 주택, 고시원, 판잣집·비닐하우스·컨테이너·음막에 거주
무형적 측면의 주거불안	▷ 3개월 이상 월 임대료 연체, ▷ 주택 경매·재개발 등으로 인한 퇴거 위기, ▷ 심각한 주택 노후화로 인한 안전 또는 건강문제가 발생한 경우		

비고: 위 기준을 하나라도 충족하는 가구를 주거불안에 해당하는 것으로 정의함; 이와 별도로 월 소득 대비 월 임대료 비율(RIR)을 독립변수에 추가적으로 고려함

# 분석변수: 1) 주거불안의 정의

## 현재주택 내부시설 사용 형태

문 22 귀 닥의 주택 내부 시설 사용형태는 어떻습니까?

시설의 내용	(1) 사용 형태	(2) 종류
1) 부엌	① 단독사용	① 입 식 ② 재래식
	② 공동사용	
	③ 없음	
2) 화장실	① 단독사용	① 수세식 — ① 서양식양변기가 설치되어 있음 ② 서양식양변기가 설치되어 있지 않음
	② 공동사용	
	③ 없음	
3) 목욕시설	① 단독사용	① 온 수 ② 비온수
	② 공동사용	
	③ 없음	
4) 상수도시설	① 연결되어 있음 (※ 수질이 양호한 지하수 이용시설 완비도 포함) ② 연결되어 있지 않음	
5) 하수시설(정화조)	① 설치되어 있음 ② 설치되어 있지 않음	
6) 난방시설	① 설치되어 있음	① 중앙난방 ② 지역난방 ③ 개별 기름보일러 ④ 개별 가스(도시가스, 프로판가스) 보일러 ⑤ 개별 전기(보일러, 패널, 태양열, 지열 등) 보일러 ⑥ 개별 연탄보일러 ⑦ 기타(연탄·장작 등 재래식 아궁이, 대형 전기히터 등)
	② 설치되어 있지 않음	
7) 취사연료	① 설치되어 있음	① 도시가스 ② 기름 ③ 프로판가스(LPG) ④ 전기(태양열, 지열 포함) ⑤ 연탄 ⑥ 기타(장작 등)
	② 설치되어 있지 않음	
8) 출입구(현관문)	① 단독사용	
	② 공동사용	

## 주거상담 이용경험

문 43 귀 가구는 최근 3년간 아래의 <보기>와 같은 주거불안 상황 중 하나라도 경험한 적이 있습니까?

- ① 있다 → 문43-1 귀 가구가 경험한 상황을 <보기> 중 모두 골라주십시오.  
( , , , , )
- ② 없다 → 문44

### <보 기>

- ① 3개월 이상 월임대료 연체
- ② 주택 경매, 재개발 등으로 인한 퇴거위기
- ③ 이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족
- ④ 주거지원프로그램을 이용하고 싶었으나 정보 부족으로 이용하지 못함
- ⑤ 세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁
- ⑥ 주택계약(매매·임대차) 시 계약내용에 대한 이해 부족
- ⑦ 심각한 주택 노후화로 인한 안전 또는 건강문제 발생
- ⑧ 기타 본인에게 심각한 주거문제였다고 판단되는 사항( )

## 현재주택 유형

문 4 귀 닥의 주택유형은 무엇입니까?

- ① 일반단독주택
- ② 다가구단독주택
- ③ 영업경용단독주택
- ④ 아파트
- ⑤ 연립주택
- ⑥ 다세대주택
- ⑦ 비거주용건물(상가·공장·여관 등)내 주택
- ⑧ 오피스텔
- ⑨ 고시원
- ⑩ 판잣집·비닐하우스·컨테이너·움막
- ⑪ 기타( )

## 현재주택 쪽방 여부

문 5 귀 닥이 거주하고 계시는 곳은 쪽방입니까?

- ① 예      ② 아니오

- 쪽방은 공식적인 임대차계약에 의하지 아니한 무보증 월세 또는 일세로 운영되고 부엌, 화장실 등을 여러 가구가 공유하여 사용하고 있으며, 주거공간이 협소한 거주
- 쪽방은 주택유형으로 분류될 수 없으며, 문4의 주택유형에서 ④ 아파트, ⑤ 연립주택, ⑥ 다세대주택, ⑧ 오피스텔 응답자는 쪽방에 '예'라고 응답할 수 없음

# 분석변수: 2) 지역사회 안전 인식 지표의 구성

## 주거환경 만족도

문 24

귀 닥이 현재 살고 계신 주거환경에 어느 정도 만족하십니까?  
가장 많이 이용하는 시설이나 장소를 기준으로 응답해주시요.

구 분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
1) 상업시설 접근용이성(시장·대형마트·백화점 등)	①	②	③	④
2) 의료시설 접근용이성(병원·의료복지시설 등)	①	②	③	④
3) 공공기관 접근용이성(시청·읍/면/동사무소·경찰서 등)	①	②	③	④
4) 문화시설 접근용이성(극장·공연장·박물관·미술관 등)	①	②	③	④
5) 도시공원 및 녹지 접근용이성(놀이터·공원·녹지·수변 등)	①	②	③	④
6) 대중교통 접근용이성(버스·지하철 등)	①	②	③	④
7) 주차시설 이용편의성	①	②	③	④
8) 주변도로의 보행 안전	①	②	③	④
9) 교육환경(학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등)	①	②	③	④
10) 치안 및 범죄 등 방법 상태	①	②	③	④
11) 자동차 경적, 집주변의 소음 정도	①	②	③	④
12) 청소 및 쓰레기 처리상태	①	②	③	④
13) 대기오염 정도	①	②	③	④
14) 이웃과의 관계	①	②	③	④

# 분석변수: 2) 지역사회 안전 인식 지표의 구성

- 요인분석(factor analysis) 결과를 토대로 지역사회 안전 인식 지표 구성

〈표 4〉 지역사회 안전 인식 지표의 구성

구분	평균	표준편차	최소	최대	요인 부하량 (factor loading)	고유성 (uniqueness)
주변도로의 보행 안전	3.02	0.61	1	4	0.776	0.398
치안 및 범죄 등 방범 상태	3.01	0.63	1	4	0.822	0.325
자동차 경적, 집주변의 소음 정도	2.82	0.73	1	4	0.730	0.468
청소 및 쓰레기 처리상태	2.99	0.62	1	4	0.820	0.328
이웃과의 관계	3.07	0.48	1	4	0.726	0.473

비고: n=8,092; Cronbach's alpha=0.8285

# 통제변수 설정

[통제변수]		
<b>가구주 특성</b>		
연령	2017(조사연도 기준)-출생연도	(C)
성별	1: 여성, 0: 남성	(D)
학력	1: 초등학교 졸업 이하, 0: 중학교 졸업 이상	(D)
근로상황	1: 1주간 1시간 이상 소득을 얻는 일을 하였거나 무급(무보수)로 근무, 0: 해당 없음	(D)
종사상 지위	1: 임시·일용 근로자, 0: 상용근로자·자영업자·무급가족종사자	(D)
<b>가구 특성</b>		
1인 가구	1: 1인 가구, 0: 다인 가구	(D)
자녀	1: 유자녀 가구, 0: 무자녀 가구	(D)
주민등록 비등재	1: 주민등록 비등재 가구원 있음, 0: 없음	(D)
장애	1: 장애(비등록 장애인 포함) 가구원 있음, 0: 없음	(D)
기초수급	1: 기초생활보장급여(맞춤형 급여) 수급, 0: 미수급	(D)
부채	1: 부채 보유, 0: 미보유	(D)
월 소득	월 평균 총 경상소득(원)	(C)
<b>주택 특성</b>		
자가	1: 자가 거주, 0: 자가 외 거주	(D)
아파트	1: 아파트 거주, 0: 아파트 외 거주	(D)
오피스텔	1: 오피스텔 거주, 0: 오피스텔 외 거주	(D)
민간임대주택	1: 민간임대주택(일반셋집) 거주, 0: 해당 없음	(D)
주택 위치	1: 지하 및 옥상(옥탑), 0: 지상(반지하 및 펜트하우스 포함)	(D)
건축연도	1: 1986년 이전(건축연도 30년 초과), 0: 1986년 이후(건축연도 30년 미만)	(D)
주택마련 경형	1: 주택마련 무경형, 0: 유경형	(D)

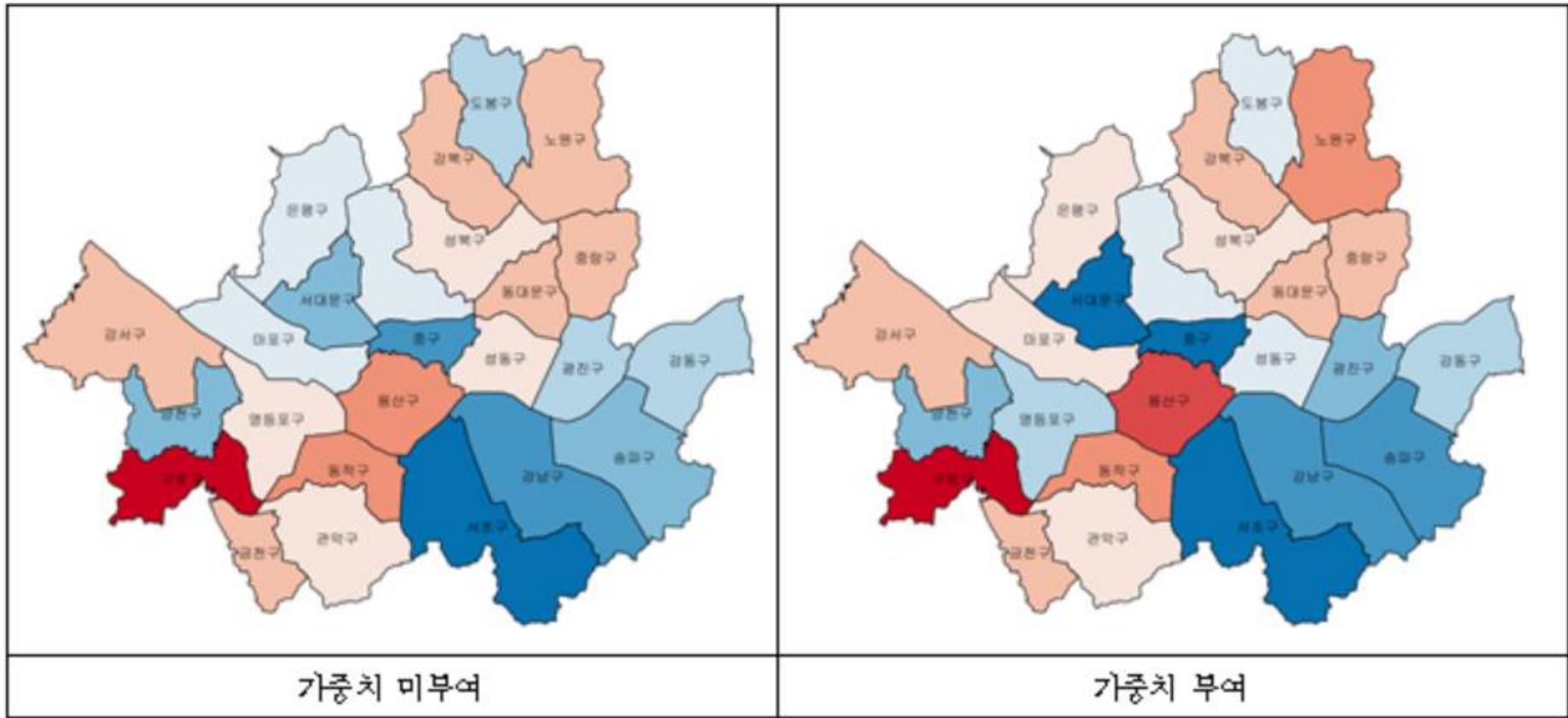
# 기술통계 결과: 주거불안가구 vs. 주거안정가구

〈표 6〉 주거불안 여부에 따른 집단간 기술통계결과

구분	가중치 미부여		t	가중치 부여	
	주거불안 (n=323)	주거안정 (n=7,619)		주거불안 (n=259,221)	주거안정 (n=3,466,746)
지역사회 안전 인식 지표(평균)	-0.79	0.03	14.62 ***	-0.51	0.03
월 소득 대비 월 임대료 비율(평균)	28.09%	21.86%	-2.63 **	28.13	23.61
<b>가구주 특성</b>					
연령(평균)	59.84세	55.56세	-4.86 ***	55.60세	49.81세
성별(여성)	35.29%	21.63%	-5.80 ***	28.71%	24.12%
학력(초등학교 졸업 이하)	26.01%	10.24%	-8.96 ***	24.33%	6.67%
근로상황(1주간 1시간 이상)	22.91%	11.51%	-6.19 ***	18.77%	9.17%
종사상 지위(입시·일용 근로자)	28.48%	12.55%	-8.32 ***	25.72%	12.79%
<b>가구 특성</b>					
1인 가구(해당)	43.03%	18.69%	-10.86 ***	54.90%	28.61%
자녀(있음)	37.58%	53.12%	7.62 ***	25.55%	48.54%
주민등록 미동계(해당)	4.02%	1.61%	-3.27 **	12.41%	1.68%
장애(해당)	20.12%	6.17%	-9.86 ***	15.83%	4.90%
기초수급(해당)	15.17%	2.77%	-12.38 ***	9.81%	2.76%
부채(있음)	21.67%	25.54%	1.57	19.23%	25.81%
월 소득(평균)	216.5만원	338.7만원	9.26 ***	243.3만원	339.8만원
<b>주택 특성</b>					
자가(해당)	25.38%	51.49%	9.24 ***	20.54%	44.33%
아파트(해당)	8.05%	43.44%	12.75 ***	4.60%	44.47%
오피스텔(해당)	0.62%	2.31%	2.01 *	0.15%	3.70%
민간임대주택(해당)	69.66%	40.98%	-10.29 ***	77.07%	47.64%
주택 위치(지하 및 옥상/옥탑)	12.07%	0.00%	-32.34 ***	5.89%	0.00%
건축연도(30년 초과)	31.58%	11.75%	-10.61 ***	26.46%	10.42%
주택마련 경험(없음)	64.40%	37.92%	-9.61 ***	71.63%	46.00%

# 서울 25개 자치구별 지역사회 안전 인식 지표 차이

〈그림 1〉 서울 25개 자치구별 지역사회 안전 인식 지표



비고: 다만 서대문구의 경우, 다른 지역에 비해 상대표준오차가 크기 때문에 '가중치 부여' 분석결과 해석에 주의할 필요가 있음(서울연구원, 2019: 19).

# 주거불안이 지역사회 안전 인식에 미치는 영향

<표 7> 주거불안이 지역사회 안전 인식에 미치는 영향에 대한 다중회귀분석 결과

구분	[모델 1] 가중치 미부여			[모델 2] 가중치 부여		
	coef.	S. E.	t	coef.	S. E.	t
주거불안(해당)	-0.347	0.055	-6.36 ***	-0.281	0.124	-2.27 *
월 소득 대비 월 임대료 비율(RIRI)	0.001	0.000	3.52 ***	0.002	0.000	3.16 **
가구주 특성						
연령	0.004	0.001	5.32 ***	0.003	0.001	2.61 **
성별(여성)	-0.045	0.027	-1.66 +	-0.065	0.040	-1.65 +
학력(초등학교 졸업 이하)	-0.169	0.037	-4.57 ***	-0.063	0.069	-0.91
근로상황(1주간 1시간 이상)	-0.061	0.034	-1.79 +	-0.006	0.055	-0.10
중사업 지위(일시·일용근로자)	-0.067	0.030	-2.21 *	-0.044	0.051	-0.87
가구 특성						
1인 가구(해당)	0.030	0.033	0.91	0.076	0.046	1.67 +
자녀(있음)	-0.030	0.025	-1.22	0.012	0.034	0.35
주민등록 미등록(해당)	0.169	0.076	2.24 *	0.255	0.137	1.86 +
장애(해당)	-0.119	0.041	-2.89 **	-0.156	0.056	-2.79 **
기초수급(해당)	-0.039	0.062	-0.63	0.058	0.083	0.69
부채(있음)	-0.033	0.024	-1.40	-0.031	0.030	-1.03
월 소득(평균)	3.615	0.561	6.45 ***	3.467	0.797	4.35 ***
주택 특성						
자가(해당)	0.166	0.051	3.29 ***	0.219	0.063	3.48 ***
아파트(해당)	0.358	0.024	14.92 ***	0.353	0.033	10.56 ***
오피스텔(해당)	0.200	0.070	2.85 **	0.400	0.103	3.89 ***
민간임대주택(해당)	0.017	0.044	0.38	0.004	0.056	0.07
주택 위치(지하 및 옥상/옥탑)	0.126	0.148	0.85	0.094	0.180	0.52
건축연도(30년 초과)	-0.268	0.030	-8.81 ***	-0.319	0.055	-5.74 ***
주택미련 경험(없음)	-0.026	0.037	-0.71	0.015	0.049	0.31
상수할	-0.427	0.097	-4.40 ***	-0.520	0.120	-4.31 ***
N/population size		7,942			3,725,967	
F		60.25***			24.41***	
adj. R-squared		0.251			0.258	

# 결론 및 정책적 시사점

## 1) 개인 수준으로 한정된 주거불안의 영향력 탐색

- ✓ 사회인구학적 변수들의 영향력을 통제하였을 때에도 주거불안이 지역사회 안전 인식에 미치는 부정적인 영향이 유의하게 나타남
- 주거불안이 지닌 문제를 개인 수준을 넘어 주거불안이 감지되는 지역사회 전반으로 넓혀서 살펴보아야 할 필요성

## 2) 주거불안과 지역사회 안전 인식 간 관련성

- ✓ 주거불안에 처한 개인은 지역사회의 범죄 및 무질서를 한층 민감하게 인식 (Wilson, 1987)

# 결론 및 정책적 시사점

## 3) 주거불안의 재정의

- ✓ ‘서민 주거안정’ 정책 속에 혼재되어 있는 주거 상향이동에서의 어려움과 차별화되는, 절대적인 주거불안에 주목할 필요성 강조

## 4) 서민 주거안정 정책의 우선순위 설정

- ✓ 주거불안 해소를 ‘서민 주거안정’ 정책의 지향점으로 우선 설정하는, “계층지향성”이 고려된 주택정책 추진 제언

# 2019 서울연구논문 공모전



논문발표회 (2019년 10월 17일)

감사합니다