

청년 가구의 주거비부담과 주거만족도 영향요인 분석

– 주거복지프로그램 이용의 조절효과를 중심으로*

임해린**, 장석길***, 김태형****

An Analysis of the Factors of the Housing Cost Burden and Housing Satisfaction for Young Households

– Focusing on the Moderating Effect of the Use of Residential Welfare Programs*

Haurin Lim**, Seok-Gil Denver Jang***, Tae-Hyoung Tommy Gim****

요약 : 이 연구는 청년 가구의 주거비부담과 주거만족도에 영향을 미치는 개인과 가구특성 요인을 도출하고, 이들 영향 관계에서 주거복지프로그램 이용의 조절효과를 분석하는 데 목적이 있다. 현재까지 주거복지정책의 효과성 평가를 다룬 연구는 양적 분석을 중심으로 공급자 보조 주거복지정책의 효과성 분석에 초점을 맞췄다. 또한, 최근 주거 정책에서 청년층이 주요 정책 대상으로 떠오르고 있는데도 청년층을 대상으로 주거 정책의 효과성을 평가한 연구는 부족한 상황이다. 따라서 이 연구는 혼합연구방법을 사용하여 청년 가구의 주거비부담 및 주거만족도 영향요인과 이에 대한 공급자·수요자 보조 주거복지프로그램 이용의 조절효과를 실증적으로 분석하였다. 분석 결과, 주거복지 프로그램의 조절효과와 관련하여 공급자·수요자 보조 프로그램 이용자는 모두 미이용자보다 주거비부담이 낮은 것으로 확인됐다. 또한, 정성분석에서는 공급자·수요자 보조 프로그램 이용자 모두 주거만족도가 높게 나타났지만, 정량분석은 수도권 지역에 거주하는 공급자 보조 프로그램 이용자인 경우만 미이용자보다 주거만족도가 높은 것으로 도출되었다.

주제어 : 주거복지정책, 청년가구, 주거비부담, 주거만족도, 혼합연구방법

ABSTRACT : This study aims to explore individual and household-level factors on the housing cost burden and housing satisfaction of young households by considering the moderating effect of the use of residential welfare programs. Previous studies on housing welfare policy have focused on the effectiveness of supply-side subsidy programs through quantitative analysis, which lacks the consideration of young households as policy target. Conducting mixed method research on the moderating effect of supply and demand-side subsidy programs, this study finds that the housing cost burden decreases for both of supply and demand-side subsidy program users compared to non-users. The housing satisfaction increases for both of supply and demand-side subsidy program users according to qualitative research, whereas according to quantitative analysis, it increases only for supply-side subsidy program users in the capital area compared to non-users.

KeyWords : Housing Welfare Policy, Young household, Housing cost burden, Housing satisfaction, Mixed research method

* 이 논문은 임해린(2021)의 석사학위 논문 “주거복지정책이 청년가구의 주거비부담과 주거만족도에 미치는 영향”을 수정·보완한 것임.

** 서울대학교 환경대학원 도시계획학 석사(Master of City Planning, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National Univ.)

*** 서울대학교 환경대학원 도시계획학 박사수료(Ph.D. Candidate, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National Univ.)

**** 서울대학교 환경대학원·협동과정 조경학 부교수(Associate Professor, Graduate School of Environmental Studies and Interdisciplinary Program in Landscape Architecture, Seoul National Univ.), 교신저자(E-mail: taehyoung.gim@snu.ac.kr)

I. 서론

주거정책은 국민의 주거수요에 대응하여 양적 주거수준의 개선을 위한 주거공급과 질적 주거수준의 개선을 위한 주거복지의 향상을 궁극적인 목적으로 한다. 국내 주거정책은 과거 급속한 경제발전 과정에서 주택 부족 현상을 경험한 이후, 수도권 중심의 대규모 주택건설을 통한 주거개선에 초점을 맞춰왔다. 하지만 주거복지 관점에서 저소득 가구의 질적 주거수준은 여전히 많은 개선이 요구되는 상황이다(제해득, 2016).

특히 2008년 금융위기 이후 청년층은 다른 연령대에 비해 경제적 및 주거안정성 측면의 상대적인 어려움을 겪고 있다. 25~34세 청년층에서는 전세 거주와 주거소비 면적이 크게 감소하면서 동시에 월세 상승과 같은 실주거비 지출은 급속하게 증가하고 있는 것으로 나타났다. 소득 수준 대비 높은 주택가격과 전세 공급 부족, 그리고 월세 상승 등의 요인은 청년층의 주거비부담을 더욱 가중시켜 주거불안 현상을 심화시키고 있다. 가구의 실주거비는 2009년 이후 모든 연령대에서 증가폭이 확대되고 있으나, 특히 39세 이하인 가구에서 실주거비 지출의 비중이 큰 것으로 나타났다(이수욱, 2016).

이에 대응하여 정부는 주거취약계층의 주거불안정 해소를 위한 다양한 주거복지정책을 시행해왔다. 국내 주거복지정책은 1980년대 말 노태우 정부에서 처음 도입되었으며(하성규·배문호, 2004),

이후 정책 수단 및 대상 측면에서 많은 변화가 이루어졌다. 가장 주요한 특징으로는 정부가 직접 공공임대주택을 공급하는 등의 공급자 보조 방식에서 대출 지원이나 주거급여 등을 통한 수요자 보조 방식으로 정책 수단이 변화한 것이라고 할 수 있다(진미윤, 2015).

주택정책에서 청년층이 주요한 수요 대상으로 인식되기 시작한 것은 비교적 최근인 2017년이나, 기존에 시행되었던 주거복지정책 프로그램에서 청년층이 수요 대상자에 포함된 것은 그보다 훨씬 이전으로 청년층을 대상으로 각 보조 프로그램의 신청 자격이 점차 확대되었다. 이러한 맥락에서 주거복지정책에 대한 투자는 저소득층뿐만 아니라 중산층, 청년층 등 보다 다양한 소득계층을 대상으로 증가하고 있다. 하지만 주거복지정책의 수혜계층이 여전히 한정적인 것에 비해 투입 예산은 상대적으로 높은 상황으로, 주거복지정책의 효과성 평가를 통한 주거복지의 실질적 개선이 요구되는 상황이다(김민정, 2018).

현재까지 주거복지정책의 효과성을 다룬 선행 연구들은 주로 공공임대주택과 같은 공급자 보조 주거복지정책 효과성의 평가에 초점을 맞췄다. 또한, 주거복지정책의 수혜계층 중 청년층을 대상으로 정책의 효과성을 다룬 연구는 여전히 부족한 상황이다. 따라서 이 연구에서는 청년 가구¹⁾를 대상으로 공급자 보조와 수요자 보조의 양 관점에서 주거비부담 및 주거만족도에 대한 주거복지프로그램의 조절효과를 분석하고, 청년 가구의 주거복지 개선을 위한 정책적 함의를 제시하는 것을 목적으로

1) 이 연구에서는 정부 소관 부처 및 지방자치단체가 청년세대의 일자리 및 주거를 종합적으로 지원할 수 있도록 규정하는 청년기본법안의 청년 범위와 같이 만 19세 이상 만 34세 이하의 가구를 포함하며, 최근 사회진출이 지속적으로 늘어나는 점 등을 고려하여 39세까지의 청년을 포함한다.

한다. 이를 위해 이 연구에서는 혼합연구방법을 활용하여 청년 가구의 주거비부담과 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하고, 주거복지프로그램 이용의 조절효과를 검증하고자 한다.

II. 이론적 고찰과 선행연구 검토

1. 주거복지정책 수단

주거복지정책은 주택 자원의 분배 과정에서의 형평성 제고를 목적으로 하며, 특히 시장참여가 불가능한 계층의 주거 지원 기준과 이에 대한 정책을 마련하는 것이 주요 목적이다(하성규, 2003). 국내의 주거복지정책은 1984년 임대주택건설촉진법 제정을 기점으로 본격적으로 시행되었으며, 이후 공급자 보조 주거복지정책 중심에서 수요자 보조 주거복지정책 중심으로의 정책 수단의 패러다임이 크게 변화하였다는 특징을 보인다(김주영, 2015; 진미운, 2015).

공급자 보조 주거복지정책은 공급자가 임대주택과 같은 현물을 저렴하게 공급할 수 있도록 보조하는 방식으로(Galster, 1997), 국내에서는 대표적으로 공공임대주택과 영구임대주택이 이에 해당한다(Galster, 1997; King, 1998; 하성규, 2003). 공급자 보조 방식은 시장보다 저렴한 임대료를 부과하여 주거 취약계층에 직접적인 혜택을 제공하며, 지역의 주택시장 공급 안정화에 기여할 수 있다는 장점이 있다(송동수, 2012).

공급자 보조 주거복지정책을 다룬 선행연구에서 최은희 외(2011)는 실증분석을 통해 서울의 국

민임대주택 중 상대적으로 면적이 작은 주택에 거주하는 가구의 경우, 동일 계층의 민간임차 가구와 비교했을 때 주거비부담 수준이 낮게 나타나는 것을 확인하였다. 이는 서울과 같은 대도시에서 작은 면적의 주택에 거주하는 주거 빈곤층에 대하여 공급자 보조 주거복지정책이 주거비부담 완화에 효과가 있다는 것을 나타내는 것이라고 할 수 있다.

하지만 공공임대주택 입주자들의 주거만족도를 분석한 김승희(2007)와 최웅성·이용모(2015)의 연구에서는 입주자들의 물리적 시설에 대한 만족도는 높았지만 반면에 주거비용 만족도는 낮게 나타나, 이를 통해 주거복지정책 효과성의 적합한 분석을 위해서는 정책 수혜 가구와 유사한 비교집단을 설정하여 정교하게 평가할 필요성을 제기하였다.

수요자 보조 주거복지정책은 수요자에게 금융 지원을 통해 주거비용을 직접접적으로 지원하는 방식으로(Galster, 1997), 국내에서는 대표적으로 주택수당, 임대료 보조, 임대료 규제 등이 이에 해당한다(Galster, 1997; 하성규, 2003). 수요자 보조 주거복지정책은 공급자 보조 정책 중 하나인 공공주택공급에 따른 비효율성과 주택행정의 관료화를 해결하기 위한 방식이며(하성규, 2003), 주로 주택공급률이 100%를 초과한 지역에서 활용된다. 또한, 수요자 보조 주거복지정책의 수혜 가구는 소득제한선의 한도를 증가시켜 수혜 이전에는 소비할 수 없었던 주택을 수용함으로써 수요 증진과 주거질 향상을 이끌어낼 수 있다는 장점이 있다(임형빈·김홍배, 2016).

반면 전세자금대출과 같은 수요자 보조 주거복지정책은 수요 증가에 따른 전세보증금을 상승시키는 역효과를 초래할 수 있으며, 가구 소득이 높아질수록 대출 금액 및 평균 연이자 비용의 증가와

같이 경제적 부담을 증가시키기도 한다(이태리, 2015; 김민정·조민호, 2018). 하지만 공급자 보조 방식이 주거 빈곤층을 밀집시켜 수요자들의 주거 선택권을 제한하고 사회적 배제 현상을 일으킬 수 있는 반면(이태진 외, 2009; 하성규·서종녀, 2006), 수요자 보조 방식은 주거선택의 폭이 상대적으로 넓으며, 특히 소득제약으로 인한 주거 빈곤층의 낮은 주거만족도에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상할 수 있다(김민정·조민호, 2018).

2. 주거만족도와 주거복지정책 평가

주거만족도는 거주자의 주거 욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가로서, 주거환경의 물리적 측면과 주거의 사회적, 형태적 측면의 성능을 평가하는 지표이다. 따라서 주거만족도는 주거의 질을 평가하는데 적합한 기준이며(남영우·최민섭, 2007), 특히 민간 및 공공에서 건설 주택의 질을 평가하고 주택 정책을 수립하기 위한 주요 지표로 사용되고 있다(박윤희 외, 2015).

주거복지정책 평가를 다룬 선행연구들은 정책의 효율성²⁾ 및 형평성³⁾ 평가와 더불어 주거복지 프로그램의 운영 현황 분석을 통해 정책적 개선안을 제시하는 연구가 다수를 차지한다. 또한, 일부 연구에서는 정책 목표 및 대상 설정의 적절성과 정책 목표의 달성 여부를 평가하는 효과성을 주요한 평가 기준으로 제시하고 있다(안중만·서진형, 2013).

정책 효과성 평가를 위해 주거복지정책이 주거만족도에 미친 영향을 분석한 연구들에서는 공급

자 보조 주거복지정책의 경우 수요자 보조 정책과 비교했을 때 상대적으로 비용효과성이 낮지만(장경석·최막중, 2009; 김주영, 2015), 대체로 수혜 가구의 주거비부담을 낮추고 주거만족도를 개선하는 것으로 나타났다(김민정, 2018). 반면 수요자 보조 주거복지정책은 공급자 보조 정책보다 비용효과성이 높고 수혜 가구의 주거만족도 개선 효과가 있으나, 주거비부담은 낮추지 못하는 것으로 나타났다(김민정, 2018).

하지만 주거복지정책의 효과성 평가를 다룬 선행연구는 공급자 보조 주거복지정책이 주거만족도에 미친 영향을 증점적으로 다루고 있다는 한계가 있다(김승희, 2007; 설영훈·채성주, 2013; 최웅선·이용모, 2015). 따라서 공급자 보조와 수요자 보조의 양 관점에서 주거복지정책이 주거만족도 및 주거비부담에 미치는 영향을 종합적으로 평가하는 연구가 필요하다고 할 수 있다.

3. 청년가구 주택정책

주거복지정책에서 청년층을 주요 정책 대상으로 인식하기 시작한 것은 노무현 정부 이후부터로 볼 수 있지만, 정책 프로그램별로 청년 관련 규정은 이전부터 변화해왔다. 공급자 보조 주거복지정책에서는 대표적으로 국민임대주택, 보증자리주택, 전세임대주택 등에서 비교적 짧은 기간 동안 청년 공공임대주택 자격 요건의 많은 변화가 이루어졌다. 영구임대주택이나 국민임대주택의 경우 자녀가 있는 신혼부부를 제외하면 큰 변화는 없지만,

2) 비용 대비 편익의 비율이며, 한 단위의 편익을 얻기 위해 얼마만큼의 비용을 투입하였는가를 평가하는 기준이다.

3) 정부의 지원이 수혜자들에 얼마나 균형적으로 배분되었는지를 평가하는 기준이다.

비교적 최근에 생겨난 행복주택, 매입임대주택, 전세임대주택의 자격 요건은 다양화 및 세분화되면서 동시에 복잡해졌다는 특징을 보인다.

수요자 보조 주거복지정책의 경우 정부 차원의 금융지원은 별도로 운영되고 있지 않지만, 프로그램별로 청년, 신혼부부 등에 대해 우대 조건을 부여하고 있다. 대표적으로 버팀목 전세자금대출과 디딤돌 대출의 경우 20~30대가 차지하는 비중이 높고, 월 가구소득 1천만 원 이하인 계층의 이용 비율이 높게 나타나는데, 이는 고용 상태가 악화되거나 임금 수준의 정체가 지속될 경우 주거비 부담의 감소보다는 부채로 인한 잠재적 위험을 증대시키는 요인으로 작용할 가능성이 큰 것을 보여준다.

청년 주거에 관한 연구는 2010년대부터 본격적으로 등장하기 시작하였으며, 연구 주제는 크게 ① 청년 주거의 현황 및 정책 대안 제시, ② 대안적 주거 모색, ③ 청년 주거에 대한 문화적 분석으로 분류될 수 있다(김선기 외, 2016). 이 중 청년 주거의 현황과 정책 제안을 다루는 연구들이 다수를 차지하며, 통계분석을 활용하여 청년 가구의 경제상황, 주거비부담 등의 요인을 실증적으로 검증하고, 이에 대한 공공 부문의 적극적인 지원의 필요성을 주장하고 있다는 공통점을 보인다. 청년 주거만족도에 관한 연구는 대부분 대학생과 1인 가구를 대상으로 수행되었다. 김미희·오지영(2008)은 대학생의 기숙사 실내공간에 대한 주거만족도 분석을 통해 대학생의 개별 공간에 대한 만족도가 전반적으로 낮게 나타나며, 소음 및 주거환경이 주거만족도에 영향을 미치는 주요 요인으로 도출하였다.

이연숙 외(2015)는 서울지역의 자력형 대학생의 주거, 경제생활 실태 및 만족도를 임대료 마련 스트레스 수준과 거주 주택 유형별로 비교 분석하

였다. 분석결과, 임대료 마련을 위한 스트레스 수준이 높은 대학생이 그렇지 않은 대학생에 비해 주거 및 경제생활 수준과 주거환경 만족도가 전반적으로 낮은 것으로 나타났다. 또한, 주택 유형에 따른 경제생활 실태의 차이는 유의하게 나타나지 않았지만, 주택 유형에 따른 주거환경만족도 차이는 유의하게 나타나 만족도가 낮은 주택 유형을 중심으로 환경개선이 필요한 것을 주장하였다.

권영수(2018)는 600명의 서울시 거주 청년들을 대상으로 설문조사를 실시하여 서울시 거주 청년들의 주거실태를 파악하고 주택의 점유형태, 소득별 주거만족도 차이를 규명하였다. 분석 결과, 청년 1인 가구는 다인 가구에 비해 보증금 마련과 월세 지출이라는 이중부담으로 주거비부담이 높게 나타나며, 따라서 단기적인 주택문제를 해결을 위한 보증금 지원 및 공공임대주택에 대한 정책 개선의 필요성을 주장하였다.

종합하면 기존의 선행연구들은 양적 연구를 중심으로 청년층의 주거문제와 주거수요를 파악하고 주택문제 해결을 위한 정책을 제시하고 있지만, 청년주거정책의 필요성만을 강조하는 데 의의를 두고 있다는 한계가 있다. 따라서 이 연구는 청년층의 주거비부담과 주거만족도에 영향을 미치는 주요 요인을 도출하고, 주거복지정책이 이들 관계에서 어떻게 작용하는지를 살펴본다는 점에서 차별성이 있다. 또한, 혼합연구방법을 사용하여 주거복지프로그램을 이용하는 청년 가구를 대상으로 수행한 정성 분석의 결과를 정량 분석을 통해 검증 및 보완할 수 있다는 점에서 의의가 있다.

III. 연구방법

이 연구는 Creswell(2009)이 제시한 혼합방법 설계 중에서 순차적 연구설계(sequential research design)를 사용하여 청년 가구의 특성요인이 주거 비부담과 주거만족도에 미치는 영향과 두 변수 간의 관계에 있어 주거복지서비스 이용의 조절효과를 검증한다. 순차적 연구설계는 연구 주제의 탐색을 목적으로 정성적 조사방법을 통해 도출한 분석의 결과를 검증 및 일반화하기 위해 더 큰 표본을 대상으로 하는 정량적 조사방법을 보완적으로 활용하는 방식이다(Cresswell, 2009), 따라서 심층면담 등 정성적 조사방법을 통해 연구참여자를 관찰한 후, 참여자에게서 발견된 특성이 모집단에도 적용될 수 있는지를 정량적으로 검토하는 분석 절차를 따르게 된다(최준혁, 2014; 김영숙 외, 2011).

청년 가구의 주거비부담 및 주거만족도 등 주거 문제를 다룬 기존 연구들은 양적 연구를 중심으로 수행되어 정성적 접근을 통해 그 영향 관계를 파악할 필요가 있으며, 해당 주제와 관련하여 축적된 풍부한 정량적 자료 및 문헌을 바탕으로 정성 분석의 결과를 검증하기 적합하다는 점에서 순차적 연구설계를 사용하기에 적절한 것으로 여겨진다.

1. 연구 대상과 자료 수집

1) 정성 분석

이 연구에서는 연구 문제에 대한 구체적인 탐색을 위해 관련 문제에 대한 풍부한 정보를 기술할 수 있는 대상을 선정하는 목적표집방법(Tashakkori

and Teddie, 2010; 조자영, 2017 재인용)을 활용하여 심층면담 참여자를 모집하였다. 대학교 웹사이트 커뮤니티에 참여자 모집 문건을 게시하고, 선정된 연구참여자로부터 연구대상자 자격에 부합하는 지인을 추천받는 방식으로 표집이 진행되었다.

모집 결과, <표 1>과 같이 주거복지 프로그램을 이용하고 있는 청년가구주 15명이 선정되었다. 연구참여자의 성별은 남성 8명(53%), 여성 7명(47%)이며, 연령대는 20~29세가 8명(53%), 30~39세가 7명(47%)으로 나타났다. 경제활동 참여상태의 경우 상용직 근로자가 4명(26%), 임시·일용직 근로자가 6명(40%), 기타가 5명(34%)으로 나타났으며, 기타의 경우 자영업자 1명, 대학생 및 대학원생이 4명으로 나타났다. 가구원 수는 1인 가구가 12명(80%), 2인 이상 가구의 경우 3명(20%)으로 나타났다. 거주 주택 유형으로는 아파트가 2명(13%), 단독주택이 3명(20%), 다세대주택, 다가구주택, 오피스텔에 거주하는 참여자가 10명(67%)으로 나타났다. 주택점유 형태는 전세가 8명(53%), 월세가 7명(47%)이었다. 주택 면적은 10평 미만이 7명(47%), 10평 이상이 8명(53%)인 것으로 나타났다.

공급자 보조 주거복지프로그램을 이용하는 참여자는 6명(40%)으로, 행복주택, 협동조합형 청년 공공임대주택, 청년 장기전세임대주택, 청년전세임대주택 프로그램을 이용하고 있었다. 수요자 보조 주거복지프로그램을 이용하는 참여자는 9명(60%)이었으며, 주거급여, 전세자금대출, 청년 임차보증금 대출, 버팀목 전세자금 대출 프로그램을 이용하고 있었다.

자료 수집은 2020년 11월 1일부터 2020년 11월 15일까지 약 2주 동안 진행되었으며, 자발적으로 연구 참여 의사를 밝힌 참여자를 대상으로 연구

〈표 1〉 심층면담 참여자 특성

참여자 특성	구분	명(비율, %)
성별	남성	8(53)
	여성	7(47)
나이	20~29세	8(53)
	30~39세	7(47)
혼인 여부	미혼	12(80)
	기혼	3(20)
경제활동 참여상태	상용직근로자	4(26)
	임시·일용직 근로자	6(40)
	기타	5(34)
가구원수	1인	12(80)
	2인 이상	3(20)
주택유형	아파트	2(13)
	단독주택	3(20)
	기타(다세대, 다가구)	10(67)
주택점유형태	전세	8(53)
	월세	7(47)
주택면적	10평 미만	7(47)
	10평 이상	8(53)
주거복지 프로그램 이용	공급자 보조 프로그램	6(40)
	수요자 보조 프로그램	9(60)

의 목적과 내용, 면담 질문 내용, 개인정보 보호와 관련된 사항을 충분히 설명하고 연구 참여 및 녹취에 대한 사전 동의를 구했다. 코로나19 상황을 고려하여 심층면담은 소셜네트워크 플랫폼을 활용하여 진행되었다. 면담은 연구참여자가 자연스럽게 이야기를 이어갈 수 있도록 개방형 질문을 중심으로 하되 반구조화된 면접 방식을 사용하였다.

2) 정량 분석

이 연구에서는 2018년 주거실태조사 자료를 활용하여 청년가구의 특성이 주거비부담 및 주거만족도에 미치는 영향과 주거복지프로그램 이용의 조절효과를 분석하였다. 가구설문조사를 통하여 국민의 주거생활에 대한 전반적인 현황을 파악하는데 일차적인 목적을 두는 주거실태조사는 정부의 정책수요에 부응하고 전문가 및 각계각층의 주거 관련 연구에 활용하기에 적합하다(국토교통부,

2019). 2018년 주거실태조사의 총표본은 61,275 가구로, 조사 내용으로 가구특성, 소득수준, 주택점유형태, 주택 유형, 주거환경 만족도 등을 포함하고 있다. 이 연구에서는 2018년도 주거실태조사 대상자 중 설문조사 당시 20~39세인 청년가구주 중에서 주거복지프로그램 이용 자격의 기준이 되는 무주택자이자 연소득 8,000천만 원 이하인 가구를 분석 대상으로 선정하였다. 분석 대상의 일반적 특성은 〈표 2〉와 같다.

2. 분석 방법 및 변수 설정

1) 정성 분석

질적 자료에 대한 분석은 Cresswell(2003)과 Cresswell et al.(2006)이 제시한 혼합연구방법에서의 질적 자료 분석 절차를 활용하였다.

〈표 2〉 분석 대상의 일반적 특성(2018년 주거실태자료)

특성	구분	명(비율, %)
주거복지정책 수혜 여부	공급자 보조 정책	268(6.9)
	수요자 보조 정책	282(7.2)
나이	20~29세	1756(45.1)
	30~39세	2138(54.9)
혼인 여부	미혼	3167(81.3)
	기혼	727(18.7)
경제활동 참여상태	상용근로	2246(57.7)
	임시, 임용근로	562(14.4)
	고용주	49(1.3)
	자영자	184(4.7)
	무급가족종사자	1(0.0)
수도권 거주 여부	수도권	1608(41.3)
	수도권 외	2286(58.7)
주택유형	아파트	1500(31.3)
	단독주택	2081(43.2)
	기타(다세대, 다가구)	1231(25.6)
주택점유형태	자가	819(17)
	전세	1058(22)
	월세	2565(53.3)
	기타	370(7.7)
가구원수	-	1.74(1.074)*
주택면적	-	38.25(19.572)*

* 평균값을 의미하며, 괄호 안은 표준편차를 나타냄

첫째, 연구참여자의 사전 동의를 구하여 인터뷰 내용을 녹취한 후, 녹취된 면담 내용을 필사하여 원자료를 작성하였다. 둘째, 원자료의 내용을 분석 및 의미화하고 재결합하는 귀납적 과정을 통해 자료를 조직화하였다. 셋째, 연구참여자들의 감정, 톤 등 비언어적 표현을 포함하여 정리된 자료의 심층적 검토를 통해 공통적으로 찾아볼 수 있는 주제들을 도출하였다. 마지막으로 이를 뒷받침하기 위한 근거로 연구참여자들의 실제 인터뷰 내용을 발췌하여 제시하였다.

면담 질문은 ① 주거복지프로그램 이용 전의 주거 경험과 관련하여 주택, 주거환경, 주거비부담에 대한 만족도를 묻고, 이를 ② 주거복지프로그램 이용 당시의 주거 경험과 비교하여 어떠한 차이점이 있는지 서술하게 하였다. 또한 ③ 주거 선택 및 주

거만족도를 높이기 위해 중요하게 생각하는 요소와 마지막으로 ④ 주거복지프로그램에 대한 기타 경험을 자율적으로 서술하는 내용으로 구성하였다.

2) 정량 분석

주거복지정책의 목적은 정책 수혜자의 전반적인 주거의 질을 개선하기 위한 것으로, 이러한 목적이 달성되고 있는지 살펴보기 위해 이 연구에서는 주거만족도를 통해 주거복지프로그램의 조절효과를 분석하고자 한다. 더불어 주거비부담이 상대적으로 큰 청년 가구가 주거복지프로그램의 이용 여부에 따라 주거비부담에 차이를 보이는지를 살펴보고자 한다.

이에 따라 이 연구의 종속변수는 주거만족도와 주거비부담으로 설정한다. 주거만족도는 거주자의

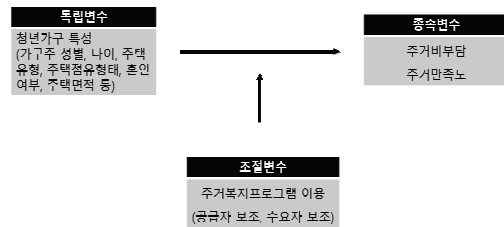
삶의 질과 밀접한 관계가 있으며, 주택정책을 수립하기 위한 주요 지표로 여겨진다(강정희, 2010; 박윤태 외, 2015). 주거만족도는 거주자 개인의 특성이나 선호에 따라 주택과 주거에 느끼는 만족도와 기대 충족 정도를 파악할 수 있다(Galster, 1987; 최희용·전희정, 2017).

주거비부담은 근로 소득과 재산소득을 포함한 경상소득에서 주거비가 차지하는 비중을 나타낸다(김민정, 2018). 소득대비 주거비 지출은 동일한 주거비를 지출할 때 가구의 주거비부담 능력에 따른 부담의 정도를 측정할 수 있기 때문에 주거비부담의 측정 변수로 적합하다고 할 수 있다(Hulchanski, 1995).

선행연구에서는 주거비부담의 수준을 월 소득 대비 주거비가 30%가 넘는 경우 주거비부담이 높

으며, 50%가 넘으면 주거비부담이 매우 심각한 것으로 분류한다(Hulchanski, 1995; 최은희 외, 2011).

〈그림 1〉 분석 모형



주거실태조사에서는 가구의 월평균 주거관리비, 월 임대료, 전세보증금, 근로 및 사업 소득, 재산소득, 사회보험 수혜금과 같은 월평균 총 경상소득에 관한 정보가 제공되고 있다. 이 연구에서 주거비는 월평균 주거관리비와 월 임대료를 포함하여 산정하였다(권건우·진창하, 2016; 조주현·김주원, 2010). 전세보증금과 월세보증금은 가구 단위의 월 평균값으로 환산하여 변수화하였다.

독립변수로는 주거만족도와 주거비부담에 영향을 미칠 수 있는 가구주의 개인특성 및 가구특성 변수를 설정하였다. 주거만족도와 주거비부담의 영향 요인을 살펴본 선행연구들을 검토하여 가구주의 개인특성 및 가구특성 변수를 선정하였다(김민정, 2018 재인용)(표 3). 가구주 개인특성 변수로는 연령대, 혼인 여부, 경제활동 참여상태를 선정하였다. 연령은 가구주 개인의 나이로, 20~39세 연령의 청년 가구주를 대상으로 하였다. 혼인 상태는 주거실태조사의 동거 여부와 결혼 연차에 대한 정보를 기준으로 가구주의 혼인 여부를 변수로 구성하였다. 미혼(=0)을 준거변수로 하였으며, 기혼은 1로 가변수화하였다. 경제활동 참여상태는 가

〈표 3〉 연구 변수

유형	변수	구분
종속 변수	주거비부담	-
	주거만족도	-
조절 변수	주거복지정책 수혜 여부	공급자 보조 정책
		수요자 보조 정책
독립 변수	가구주 개인 특성	연령대
		20대
		30대
		혼인 상태
		미혼
		기혼
		경제활동 참여상태
		상용근로
	가구 특성	임시,임용근로
		고용주
		자영자
		무급가족종사자
		수도권 거주 여부
		수도권 외
		주택 유형
		아파트
		단독주택
		기타(다세대, 다가구)
		주택점유형태
		자가
		전세
		월세
		기타
	가구원 수	-
	주택면적	-

구주의 근무형태를 의미하며, 주거실태조사는 근무형태를 ① 상용근로자, ② 임시·일용근로자, ③ 고용원이 있는 사업자, ④ 고용원이 없는 자영자, ⑤ 무급가족종사자로 구분하고 있다. 분석 모형에서는 상용직을 준거변수로 하고 나머지 변수를 가변수화 하였다.

가구특성 변수로는 가구원 수, 수도권 여부, 주택유형, 점유형태, 주택전용면적을 선정하였다. 가구원 수는 가구의 구성원 수를 의미하는 연속형 변수이며, 수도권 여부는 비수도권 거주(=0)를 준거변수로 하고, 서울, 인천, 경기도를 포함한 수도권을 1로 가변수화하였다. 주택 유형은 가구주가 거주하는 주택 건물의 특성으로, 주택 유형을 통제한 선행연구들을 참고하여(김민정, 2018) 아파트를 준거변수로 설정하였으며, 아파트, 단독주택, 기타로 각각 더미 변수화하였다. 주택점유 형태는 등기상의 주택 소유 여부 및 차가 방식을 나타내며, 이 연구에서는 자가를 준거변수로 하고, 자가, 전세, 월세, 기타를 각각 더미변수화 하였다. 주택면적은 가구주의 거주 주택의 면적을 나타내며, 선행연구를 참고하여(김민정, 2018) 주거실태조사의 주택전용면적 변수를 사용하였다.

조절변수는 주거실태조사에서 제시한 가구의 주거복지프로그램 이용 여부로 설정하였다. 공급자 보조 정책의 경우 공공임대주택 이용 여부를, 수요자 보조 정책은 전세자금 대출, 월세자금 대출, 주택구입자금 대출 이용 여부를 조절변수로 설정하였다. 분석모형에서 조절변수는 다음과 같이 측정한다. 첫째, 공급자 보조 주거복지 정책은 미수혜(=0)를 준거변수로 하여 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세임대주택 중에서 하나라도 이용 중인 경우 정책 수혜 여부를 1로 가변수

화 하였다. 둘째, 수요자 보조 주거복지 정책의 경우에도 미수혜(=0)를 준거변수로 하여 전세자금대출, 월세자금대출, 주택구입자금대출 중에서 하나라도 이용 중인 경우, 정책의 수혜 여부를 1로 가변수화 하였다.

조절효과 분석 시에는 독립변수와 조절변수의 상호작용의 통계적 유의성이 중요하며, 이때 상호작용에 의해 증가하는 통계 모형의 설명량 증가를 조절효과로 해석한다. 상호작용항을 반영한 통계적 모형은 다음과 같은 식으로 나타낼 수 있다(정선호 외, 2019)

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 P + \alpha_2 M + \alpha_3 PM + \epsilon$$

위의 식에서 α_3 가 유의한 경우 독립변수가 조절변수에 의해 영향을 받는 것으로 해석할 수 있다. 이때 조절변수를 투입한 후 독립변수가 결과에 미치는 방향이 변화하지 않고 상호작용항의 방향이 같으면 조절 효과를 강화한다고 볼 수 있으며, 부호가 반대로 나타나는 경우에는 조절효과를 완화하는 것으로 해석할 수 있다. 이 연구에서는 SPSS 21.0를 활용하여 자료의 전처리 및 통계분석을 진행하였다.

분석의 절차는 다음과 같다. 첫째, 청년 가구의 일반적인 특성을 살펴보기 위해 기술통계를 실시한다. 둘째, 다중회귀분석을 실시하여 청년 가구의 특성이 주거비부담 및 주거만족도에 미치는 영향을 분석한다. 셋째, 청년가구의 특성이 주거만족도 및 주거비부담에 미치는 영향에 있어 주거복지프로그램 이용의 조절효과를 분석한다. 마지막으로 도출된 결과를 정성 분석 결과와 비교하여 주거비부담 및 주거만족도 영향 요인과 주거복지프로그램

램의 조절효과에 대한 분석 결과를 종합적으로 해석한다.

IV. 연구 결과

1. 정성 분석

1) 주거비부담 영향 요인

심층면담 참여자들은 주택점유형태와 경제활동 참여상태를 주거비부담에 영향을 미치는 주요 요인으로 언급하였다. 이를 통해 소득 및 지출과 관련된 경제적 부분이 주거비부담에 주요한 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 특히 소득이 일정하지 않은 임시·일용과 대학생의 경우 월평균 소득 대비 주거비 지출의 비중이 높은 것으로 나타났다. 또한 주거비 지출이 고정 지출이라는 점에서 심리적 부담을 느끼고 있는 것으로 나타났으며, 전세보다 월세로 거주하는 참여자들은 주거비부담을 충당하는 어려움을 이야기하였다.

“저의 80~90%고 제가 지출하는 거에서 거의 80% 정도는 되죠. 제가 아직 학생이고 돈을 벌고 있는 게 아니니까. 그런데 식비나 이런 거는 제가 계획을 세워서 아낄 수가 있는데 근데 주거비는 아낄 수가 없잖아요.”

“주거비 부담은 자취를 할 때 부모님 지원이 없이 알바를 해서 월세를 내서 좀 크게 느껴졌어요. 부담이.”

“수입의 한 5분의 2 정도 월세로 지출했어요. 주거비 부담이 매우 됐고 왜냐면 저축이고 뭐고 아무것도 할 수 없어서... 다른 걸 별로 할 수 없는 상황이었어요.”

동거인과 함께 거주하고 있는 연구참여자의 경우에는 주거비를 동거인과 분담하는 방식으로 지불함으로써 주거비부담의 체감 수준이 낮은 사례도 나타났다.

“같이 사는 친구 두 명을 포함해서 세 명이 나눠서 냈기 때문에 총생활비의 한 30% 정도 주거비에 지출을 했던 것 같아요. 나눠서 냈기 때문에 크게 부담이 되지는 않았어요.”

2) 주거만족도 영향 요인

주거만족도에 영향을 미치는 요인으로 대부분의 연구참여자들은 주택상태를 언급하였다. 보다 구체적으로는 건물 노후도, 소음, 채광, 층수, 주거면적 등이 주거만족도에 영향을 미치는 요인으로 나타났다.

“필요조건으로는 금액이 낮은 게 필요하겠지만 주거만족도를 어느 정도 수준 이상으로 더 높아지게 하는 데는 금액은 어느 정도 선까지만 맞춰지면 됐던 것 같아요. 그 이상으로는 집의 조건들이 저는 더 중요했던 것 같아요.”

“원룸에 살 때는 아무래도 채광이라든지 이런 부분이 불만족스러웠죠. 빨래를 하면 옥상이나 이런데에 널 수가 없어서 일조권 같

은 부분이 불편했죠. 그리고 난방이 중앙으로 되어있는 곳은 집주인이 그걸 조절하다 보니 세대별로 방 안에서 조절하지 못하면 조금 불편하죠.”

“월세를 조금싼 곳을 구하다 보니 화장실이 따로 없고 그냥 그 층의 공용으로 사용해야 했고, 채광이 너무 안 좋아서 햇빛이 거의 안 들어왔어요. 그래서 거기서 6개월을 살고 더 이상 살 수 없겠다 해서 새로 집을 구했어요.”

주거만족도에 영향을 미치는 주요한 요인으로 주거 환경에 대한 내용도 언급되었다. 여성 참여자들의 경우 거주 주택 주변의 치안을 중요 요인으로 고려하였으며, 자녀가 있는 청년가구도 자녀의 안전을 중요하게 고려하고 있었다. 그 밖에 공통적으로는 교통 접근성과 편의시설 여부를 이야기하였다.

“금액적인 면에서 이전에 살았던 집이 더 썼는데 보안이 조금 안 좋아서... 그래서 치안적인 면을 봤을 때는 주거만족도가 낮았어요. 또 너무 외진 데 있거나 그러면 좀 그렇고... 또 일층이면 안 좋은 것 같아요. 사람들이 너무 쉽게 드나들 수 있고 그런 게 안 좋아요.”

“금액도 금액이지만, 주거환경이 일단 중요한 것 같아요. 그래서 교통편이나 편의시설 이런 것도 중요할 텐데 저한테 가장 중요하고 우선시하는 건 층수예요. 지층으로 내려가게 되면 가장 많이 힘든 것 같고 그다음

에 교통편이나 지하철과 거리 이런 것들이 멀어지면 힘든 것 같아요.”

“아이가 있다 보니깐 안전, 교통안전이 중요한데 여기는 그런 면에서 안전해서 만족해요.”

그 밖에 1인 가구의 경우 이전에 가족과 함께 거주할 때와 비교했을 때 개인 공간이 생겼다는 점에서 만족을 느끼고 있다고 이야기하였다. 따라서 주거만족도에 영향을 미치는 요인들은 주거비부담 영향 요인보다 다각적인 특징을 보인다는 것을 알 수 있다.

“가족들이랑 살거나 기숙사에 살았을 때보다 오히려 혼자 사는 게 만족도가 높은 것 같아요. 제가 혼자서 살림하고 요리도 하는 걸 즐거워해서 지금이 상대적으로 만족도가 높아요.”

“부모님이랑 거주했을 때는 집이 넓기는 했는데 저만의 공간이 생겼다는 점에서 오히려 만족도가 있는 것 같아요.”

3) 주거복지프로그램의 조절 효과

공급자 보조 프로그램 이용자의 경우, 공통적으로 프로그램을 이용하면서 가장 도움이 된 부분으로 주거비부담이 낮아진 점을 언급하였다. 또한, 프로그램 이용 전과 비교했을 때 주거비부담이 낮아졌을 뿐만 아니라 주택상태가 더욱 좋아졌음을 언급하였다.

“이거 이용하면서는 주거비는 월평균소득 대비 한 10% 정도 됐던 것 같아요. 그래서

아무래도 이 프로그램 이용하면서 금액적으로 부담이 없었다는 점이 가장 좋았어요. 프로그램 이용하지 않았을 때랑 비교해보면 주거비도 거의 신경쓰지 않을 정도로 낮아졌기 때문에 무척 좋았어요.” (장기전세임대주택 거주자)

“금전적인 부담이 커서 이 공공임대주택을 알아보게 된 건데, 신축이어서 건물 자체도 잘 지어지고 방음도 잘 되는 편이어서 만족해요. 이 집에 오는 길이 조금 어둡고 그래서 막 안전하다고 느끼지는 않는데 그래도 괜찮은 것 같아요. 그리고 무엇보다 주거비가 싸니깐 그런 면이 좋아요.” (공공임대주택 거주자)

특히 공급자 보조 프로그램을 이용하면서 낮아진 주거비부담이 동시에 주거만족도를 높이는 기제로 작용한 것을 알 수 있었다.

“아무래도 예전에는 주거에 지불하던 비용이 300에 30이었다면, 지금은 전세가 8천이어서 그러다보니 주거의 질은 더 높아진 것 같다는 생각이 들어요. 주거만족도는 높아지고 주거비부담은 낮아진 거 같아요. 그게 이 제도의 가장 큰 장점 아니었나 싶어요.” (전세임대주택 거주자)

수요자 보조 프로그램 이용자의 경우, 공급자 보조 프로그램 이용자와 동일하게 프로그램을 이용하면서 주거비부담이 낮아진 부분에 대해 공통적으로 언급하였다.

“이 프로그램을 이용하면서 주거비부담이 정말 적다고 느낀 게 이자를 내는 기간이 끝나면, 이자가 점점 줄어들고 그냥 몇만원 정도밖에 안 내고 해서, 장기적으로 봤을 때 부담금이 줄어들어서 훨씬 부담이 줄어든 것 같아요.” (전세자금 대출 이용자)

“이전에는 주거비부담이 한 소득대비 50%였다면, 지금은 이 임차보증금 이용하면서는 20% 정도예요. 이 정도가 주거비로서는 적당한 것 같아요.” (임차보증금 이용자)

또한, 수요자 보조 프로그램을 이용하면서 거주면적, 채광 등이 프로그램 이용 전보다 개선되어 전반적인 주거만족도가 높아진 사례들이 있었다.

“일단 첫 번째는 공간이 넓어진 것 자체에서 만족도가 있고, 주거비부담이 확실히 체감적으로도 많이 낮아졌고. 그래서 이 프로그램에 대해서는 완전히 만족합니다.” (버팀목전세자금대출 이용자)

“예전에 살던 곳보다는 크지 않지만, 채광도 잘되는 편이고, 제가 만약에 다시 계약을 갱신할 수 있으면 저는 또 살 거예요. 잔고장은 많은데 예전 집보다는 그래도 집 같은 느낌이 있어서 좋아요. 전세자금대출 못 받았으면 이 정도 가격인 집에서 살지 못했을 거기 때문에 굉장히 만족하고, 주거비부담이 낮아지다 보니 조금 더 높은 가격대의 집을 찾아볼 수 있다는 점, 조금 높은 곳을 노려볼 수 있다는 점이 좋은 것 같아요.” (청년전세자금대출 이용자)

일부 참여자를 통해서서는 수요자 보조 프로그램을 이용하기 전과 비교했을 때 주택상대나 주거환경이 개선되지 않았더라도 주거비부담이 많이 낮아졌다는 사실 자체만으로 높은 주거만족도를 갖는 것을 알 수 있었다. 이를 통해 금전적 요인이 주거비부담을 낮추고, 주거만족도를 높이는 주요 요인으로 작용한다는 사실을 알 수 있었다.

“아무래도 주거급여를 사용하면서 금전적으로 숨통이 트이잖아요. 저 같은 경우도 엄청 다르더라고요. 근데 사실 방음이 잘 안 되고 담배 냄새가 넘어오고 하는 거는 안 좋은데... 이전 집처럼 안 좋은 건 비슷한데 주거급여를 받고 나서는 이 정도는 감수하고 지내야지 하는 생각이 들어요.” (주거급여 수혜자)

“이전에 살던 곳이 환경적인 측면에서는 더 좋기는 한데... 요즘에는 집값이 엄청 오르다 보니까. 그리고 이제 청년 전세대출 제도를 활용할 수 있는 집이 얼마 없고 해서 그 할 수 있는 최선의 집을 구했지만, 언덕이 조금 있고 구옥이고 엘리베이터가 없는 면에서는 조금 불편하죠. 조금의 불편함은

있는데 그래도 살다보니 이 정도는 감당할 수 있을 만큼인 것 같아요. 비용부담 측면과 제가 감수해야 하는 부분들을 비교하면 훨씬 비용적인 측면이 체감적인 부분이 커서 지금이 만족스러운 것 같아요.” (청년전세대출 이용자)

2. 정량 분석

1) 상관관계 분석

이 연구에서는 종속변수인 주거비부담, 주거만족도와 독립변수인 가구주특성 요인, 가구특성 요인 간의 상관성을 살펴보기 위하여 피어슨 상관관계 분석을 실시하였다. 상관관계 분석은 변수 간의 다중공선성(multicollinearity)을 파악하여 이로 인해 발생할 수 있는 회귀식의 오류를 방지하고자 실시하였다.

가구주특성 요인 중 연령대, 결혼 여부, 경제활동 상태는 주거비부담과 모두 $p < 0.01$ 수준에서 유의한 상관관계가 발견되었다. 연령대와 결혼 여부는 주거비부담과 부(-)의 상관관계를 보이며, 경제활동 상태는 정(+)의 상관관계를 보이는 것으로 나타나 20대이면서 미혼일 경우 주거비부담이 높게

〈표 4〉 상관관계 분석 결과

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
주거비부담	1									
주거만족도	.018	1								
연령대	-.224	-.072	1							
결혼 여부	-.122	.031	.331	1						
근무 형태	.164	-.034	-.012	-.025	1					
가구원 수	-.091	-0.14	.320	.704	.004	1				
수도권 여부	.013	-.034	.083	.000	-.038	.024	1			
주택 유형	-.027	.030	.048	-.015	-.041	-.046	.181	1		
점유 형태	-.009	-.077	-.076	-.135	.032	-.072	-.156	.060	1	
주택 면적	-.109	.031	.347	.506	.042	.560	-.104	-.092	-.059	1

나타난다고 볼 수 있다. 가구특성 요인 중에서는 가구원 수와 주택면적만 주거비부담과 $p<0.01$ 수준에서 유의한 상관관계를 보였다. 가구원 수와 주택 면적 모두 주거비부담과 부(-)의 상관관계를 보이고 있어, 가구원 수가 적고 주택면적이 작을수록 주거비부담이 높게 나타난다고 볼 수 있다. 주거만족도의 경우 가구특성 요인 중 연령대와 $p<0.01$ 수준에서 유의한 상관관계를 나타냈다. 연령은 주거비부담과 부(-)의 상관관계를 보이고 있어, 연령이 낮을수록 주거만족도가 높은 것을 알 수 있다. 가구특성 요인 중 수도권 거주 여부와 점유형태의 경우 주거만족도와 모두 $p<0.05$ 수준에서 유의한 상관관계를 보였다. 수도권 거주 여부와 점유형태는 모두 주거만족도와 부(-)의 상관관계를 나타냈다.

2) 주거비부담 및 주거만족도 영향 요인 분석

이 연구에서는 다중회귀분석을 실시하여 청년 가구주 개인특성 요인과 가구특성 요인이 주거비부담과 주거만족도에 미치는 영향을 파악하였다. 주거비부담을 종속변수로 설정하였을 때 다중회귀

분석의 결과는 <표 5>와 같으며, 주거비부담에 대한 설명력은 31.7%로 나타났다. 분석 결과, 주거비부담에 가장 큰 영향을 주는 요인은 주택점유 형태이며, 경제활동 근무상태, 수도권 여부, 연령, 주택면적 순으로 주거비부담에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

여성의 경우($\beta=.021$) 남성보다 주거비부담이 높은 것으로 나타났으며, 연령이 낮을수록($\beta=-.004$), 그리고 임시·일용근로자($\beta=.101$)와 기타 근로자($\beta=.025$)는 상용근로자보다 주거비부담을 더 많이 느끼는 것으로 나타났다.

또한, 가구원의 수가 적을수록($\beta=-.009$), 수도권($\beta=.043$)이 비수도권에 비해, 기타 주택 유형($\beta=.005$)이 아파트에 비해 주거비부담이 높은 것으로 나타났다. 주택 면적이 넓을수록($\beta=.011$), 그리고 전세보다 월세($\beta=.111$)의 경우 주거비부담이 높았으며, 기타 주택 점유형태($\beta=-.036$)의 경우 전세보다 주거비부담이 낮게 나타났다.

주거만족도에 대한 청년가구 특성 요인의 영향을 분석한 결과(표 6), 주거만족도에 대한 설명력

<표 5> 다중회귀분석 결과(종속변수: 주거비부담)

구분	coef.	S.E.	β	t-value	p-value
상수	.164	.018		9.179	<.001
성별	.021	.005	.066	4.155	<.001
나이	-.004	.000	-.136	-8.206	<.001
결혼여부	.008	.008	.022	.924	.355
임시, 일용근로	.101	.006	.271	17.045	<.001
사업자	-.007	.017	-.006	-.405	.685
자영업자	.025	.009	.042	2.714	.007
가구원수	-.009	.004	-.061	-2.610	.009
수도권 여부	.043	.005	.149	9.402	<.001
점유(월세)	-.010	.006	-.034	-1.630	.103
점유(기타)	.015	.007	.046	2.185	.029
주거면적	.001	.000	.132	6.473	<.001
주택(단독주택)	.111	.005	.372	20.382	<.001
주택(기타)	-.036	.009	-.068	-4.062	<.001
adj R^2 = .317 F(p) = 109.232(p<.001)					

〈표 6〉 다중회귀분석 결과(종속변수: 주거만족도)

구분	coef.	S.E.	β	t-value	p-value
상수	3.297	.061		54.175	<.001
성별	.013	.017	.015	.766	.444
나이	-.009	.002	-.108	-5.459	<.001
결혼여부	.062	.028	.062	2.184	.029
임시, 일용근로	-.067	.020	-.063	-3.334	.001
사업자	-.063	.059	-.019	-1.070	.285
자영업자	-.011	.032	-.007	-.360	.719
가구원수	-.023	.012	-.051	-1.837	.066
수도권 여부	-.040	.016	-.048	-2.546	.011
점유(월세)	-.094	.020	-.114	-4.621	<.001
점유(기타)	-.075	.023	-.082	-3.317	.001
주거면적	.001	.001	.047	1.936	.053
주택(단독주택)	.029	.019	.034	1.559	.119
주택(기타)	-.131	.030	-.086	-4.328	<.001
adj R^2 = .033 F(p) = 8.900(p<.001)					

은 3.3%로 나타났다. 주거만족도에 가장 큰 영향을 주는 요인으로는 주택 유형이 도출되었으며, 연령, 주택점유형태, 경제활동 근무상태, 결혼 여부 순으로 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

분석 결과, 연령이 낮을수록(β =-.009), 그리고 미혼자에 비해 기혼자(β =.062)의 경우 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 또한, 경제활동 상태는 상용근로자보다 임시·일용근로자(β =-.067)의 주거만족도가 낮게 나타났으며, 비수도권 거주자보다 수도권 거주자가(β =-.040), 그리고 아파트 거주자보다 단독주택 거주자(β =-.094)와 기타 주택 유형 거주자(β =-.075)는 주거만족도가 낮은 것으로 나타났다. 주택 점유형태에서는 기타(β =-.131)가 전세보다 주거만족도가 낮게 나타났다.

3) 주거복지프로그램의 조절 효과 분석

이 연구에서는 주거복지프로그램 이용 여부의 조절효과를 분석하기 위하여 Hayes의 Process Macro를 이용한 조절효과 검정을 시행하였다. 조

절효과는 Bootstrap 방법을 통해 5,000회 re-sampling하여 분석하였으며, Hayes model 2의 복수 조절효과 검정을 시행하였다.

연령이 주거비부담에 미치는 영향에 대한 조절효과 분석 결과(표 7), 공급자 보조 프로그램 이용자(β =-.189)와 수요자 보조 프로그램 이용자(β =-.170) 모두 프로그램 미이용자보다 주거비부담이 낮은 것으로 나타났다. 공급자 보조 또는 수요자 보조 주거복지프로그램이 이용이 청년가구의 주거비부담 감소에 긍정적인 영향을 미친 것을 알 수 있다.

〈표 7〉 연령-주거비부담 조절효과 분석

구분	coef.	S.E.	t-value	p-value
상수	.185	.018	10.066	<.001
연령	-.004	.001	-8.243	<.001
Mo1	-.189	.068	-2.797	.005
Mo2	-.170	.067	-2.546	.011
연령xMo1	.003	.002	1.742	.082
연령xMo2	.006	.002	2.757	.006
R^2 = .335 F(p) = 89.634(p<.001)				
Mo1: 공급자 보조 주거복지프로그램 이용 여부(미이용 0, 이용 1)				
Mo2: 수요자 보조 주거복지프로그램 이용 여부(미이용 0, 이용 1)				

또한, 수요자 보조 프로그램은 연령이 주거비 부담에 미치는 영향을 조절하는 것으로 도출되었다. 연령이 높을수록 주거비부담이 높아지지만, 수요자 보조 프로그램 이용자는 연령이 높아져도 주거비부담이 증가하지 않는 것으로 나타나 수요자 보조 프로그램 이용이 청년가구의 연령과 상관없이 주거비부담을 낮추는 데 유의한 효과를 지닌다고 볼 수 있다.

결혼 여부가 주거비부담에 미치는 영향에 대한 조절효과는 공급자 및 수요자 보조 프로그램 모두에서 유의하지 않은 것으로 나타났다(표 8). 다중회귀분석 결과에서도 결혼 여부는 주거비 부담과 유의한 관계가 없는 것으로 나타났으며, 따라서 주거비부담에서 있어 청년가구의 결혼 여부는 주요하게 고려되어야 할 요인이 아닌 것으로 여겨진다.

〈표 8〉 결혼 여부-주거비부담 조절효과 분석

구분	coef.	S.E.	t-value	p-value
상수	.171	.018	9.595	<.001
결혼여부	.003	.009	.354	.723
Mo1	-.085	.012	-7.124	<.001
Mo2	.015	.013	1.234	.217
결혼xMo1	.028	.017	1.621	.105
결혼xMo2	-.004	.017	-.235	.814
$R^2 = .333$ $F(p) = 88.875(p<.001)$				

경제활동 상태에 대해서는 상용근로자의 경우, 임시·일용근로자나 기타 경제활동 형태보다 주거비부담이 상대적으로 낮게 나타났으나, 경제활동 근무형태가 주거비부담에 미치는 영향에 대한 주거복지프로그램 이용 여부의 조절효과는 유의하지 않은 것으로 도출되었다(표 9). 이것은 프로그램의 이용 여부와 상관없이 경제적으로 안정적인 수준의 청년 가구는 주거비부담이 낮게 나타날 것으로 예상할 수 있다.

〈표 9〉 경제활동 상태-주거비부담 조절효과 분석

구분	coef.	S.E.	t-value	p-value
상수	.168	.018	9.395	<.001
일용직	.105	.006	17.103	<.001
사업자	-.005	.018	-.302	.763
자영업	.028	.010	2.913	.004
Mo1	-.062	.011	-5.840	<.001
Mo2	.013	.010	1.379	.168
일용직xMo1	-.060	.024	-2.520	.012
사업자xMo1	-.043	.074	-.582	.561
자영업xMo1	-.023	.032	-.735	.462
일용직xMo2	.002	.027	.080	.936
사업자xMo2	-.018	.074	-.244	.807
자영업xMo2	-.015	.055	-.281	.779
$R^2 = .334$ $F(p) = 72.133(p<.001)$				

〈표 10〉 가구원 수-주거비부담 조절효과 분석

구분	coef.	S.E.	t-value	p-value
상수	.175	.018	9.792	<.001
가구원수	-.011	.004	-2.806	.005
Mo1	-.108	.018	-6.039	<.001
Mo2	-.007	.019	-.386	.700
가구xMo1	.017	.007	2.346	.019
가구xMo2	.010	.008	1.227	.220
$R^2 = .334$ $F(p) = 89.282(p<.001)$				

또한, 가구원 수가 주거비부담에 미치는 영향에 대한 조절효과 공급자 보조 프로그램의 경우(표 10), 가구원 수가 주거비부담에 미치는 영향을 조절하는 것으로 나타났다. 공급자 보조 프로그램 이용자는 미이용자에 비해 주거비부담이 낮으며, 따라서 공급자 보조 프로그램 이용은 청년가구의 주거비부담을 낮추는 데 유의하게 작용할 것으로 생각할 수 있다.

수도권 거주 여부가 주거비 부담에 미치는 영향에 대한 조절 효과의 경우(표 11), 공급자와 수요자 보조 프로그램 모두에서 유의하지 않은 것으로 나타났다. 다중회귀분석 결과에서 수도권 거주 가구의 경우 주거비부담이 크게 나타난 것을 고려할 때, 프로그램의 이용 여부와는 상관없이 비수도

〈표 11〉 수도권 여부-주거비부담 조절효과 분석

구분	coef.	S.E.	t-value	p-value
상수	.168	.018	9.459	<.001
수도권여부	.046	.005	9.432	<.001
Mo1	-.068	.012	-5.895	<.001
Mo2	.030	.014	2.162	.031
수도권xMo1	-.013	.017	-.763	.446
수도권xMo2	-.028	.017	-1.618	.106
$R^2 = .334$ $F(p) = 88.944(p<.001)$				

권에 거주하는 것보다 수도권에 거주하는 것이 주거비부담에 큰 영향을 미치는 것으로 생각할 수 있다.

주택 유형이 아파트와 단독주택이 아닌 기타 유형인 경우 주거비부담은 높게 나타났지만, 프로그램 이용 여부의 조절효과는 유의하지 않은 것으로 확인됐다(표 12). 이것은 다른 요인들과 마찬가지로 프로그램의 이용 여부와 상관없이 아파트에 거주하는 청년 가구의 경우 다세대주택, 연립주택 등에 거주하는 가구보다 주거비부담이 높은 것을 나타낸다.

주택 면적이 주거비부담에 미치는 영향에 대한 공급자 보조 프로그램의 이용의 조절효과는 유의한 것으로 나타났다(표 13). 주택 면적이 넓을수록 주거비부담은 높아지게 되는데 프로그램 미이용자에 비해 공급자 보조 프로그램 이용자는 주거비부담이 상대적으로 낮게 나타났다.

주택 면적이 좁을수록 주거비부담이 더욱 낮아

〈표 12〉 주택 유형-주거비부담 조절효과 분석

구분	coef.	S.E.	t-value	p-value
상수	.170	.018	9.501	<.001
단독주택	.121	.006	21.479	<.001
기타	-.035	.009	-3.963	<.001
Mo1	-.108	.018	-6.039	<.001
Mo2	-.007	.019	-.386	.700
단독xMo1	.040	.032	1.277	.202
기타xMo1	.028	.038	.734	.463
단독xMo2	-.014	.021	-.657	.511
기타xMo2	-.029	.020	-1.485	.138
$R^2 = .334$ $F(p) = 79.591(p<.001)$				

〈표 13〉 주택면적-주거비부담 조절효과 분석

구분	coef.	S.E.	t-value	p-value
상수	.180	.018	10.050	<.001
주택면적	.001	.000	4.410	<.001
Mo1	-.153	.024	-6.442	<.001
Mo2	-.026	.023	-1.114	.265
면적xMo1	.002	.000	3.688	<.001
면적xMo2	.001	.000	1.763	.078
$R^2 = .337$ $F(p) = 90.242(p<.001)$				

지는 것으로 나타났는데, 이것은 공급자 보조 프로그램이 시장가격과 비교했을 때 매우 낮은 금액으로 주택을 임대하여 거주할 수 있기 때문인 것으로 유추해볼 수 있다.

주택의 점유 형태가 주거비부담에 미치는 영향에 대한 공급자 보조 프로그램 이용의 조절효과는 유의한 것으로 나타났다(표 14). 프로그램 미이용자에 비해 공급자 보조 프로그램 이용자의 경우 전세보다 월세일 때 주거비부담이 더 낮은 것으로 나타났다.

또한, 주거복지 프로그램의 이용 여부가 청년가

〈표 14〉 주택점유형태-주거비부담 조절효과 분석

구분	coef.	S.E.	t-value	p-value
상수	.160	.018	9.098	<.001
월세	-.033	.007	-5.007	<.001
기타	-.009	.007	-1.300	.194
Mo2	.014	.010	1.395	.163
단독xMo1	-.096	.022	-4.296	<.001
기타xMo1	.017	.019	.858	.391
$R^2 = .333$ $F(p) = 94.484(p<.001)$				

〈표 15〉 수도권 여부-주거만족도 조절효과 분석

구분	coef.	S.E.	t-value	p-value
상수	3.306	.061	54.056	<.001
수도권여부	-.044	.017	-2.622	.009
Mo1	-.043	.040	-1.094	.274
Mo2	-.011	.047	-.223	.823
수도권xMo1	.128	.059	2.173	.030
수도권xMo2	-.055	.059	-.933	.351
$R^2 = .039$ $F(p) = 7.231(p<.001)$				

구의 주거만족도에 미치는 영향에 대한 조절효과 검정을 시행하였다(표 15). 분석 결과, 수도권 거주 요인만이 주거만족도에 미치는 영향에 대한 프로그램 이용 여부의 조절효과를 갖는 것으로 나타났다.

공급자 보조 프로그램 이용자의 경우 프로그램 미이용자보다 수도권 지역에 거주할 때 주거만족도가 높은 것으로 나타났으며, 이것은 수도권 지역에 거주하는 경우 주거만족도가 낮게 나타났던 영향을 완화하는 것으로 볼 수 있다. 따라서 수도권 지역에 거주하지만 공급자 보조 프로그램을 이용하는 청년 가구의 경우에는 주거만족도가 높아지는 긍정적인 효과가 나타날 수 있음을 알 수 있다.

3. 분석결과 종합

주거비부담 영향 요인에 대한 정성 분석 결과, 주택점유형태와 경제활동 참여상태가 주거비부담에 주요한 영향을 미치는 요인인 것으로 나타났다. 따라서 소득 및 지출과 관련된 가구의 경제적 특성이 주거비 부담에 주요한 영향을 미침을 알 수 있다. 이와 더불어 정량 분석 결과에서는 수도권 거주 여부, 연령, 주택면적이 유의한 변수로 도출됨으로써, 경제적 요인 외에도 가구 단위의 특성 요인 또한 주거비부담과 연관됨을 알 수 있다. 구체적으로 살펴보면, 정성 및 정량 분석 결과에서 공통적으로 임시·일용직 근로자와 기타 근로자가 상용 근로자에 비해 주거비 부담을 더욱 많이 느끼며, 연령이 낮을수록 주거비부담이 가중되는 것으로 나타났다. 이는 소득 수준이 청년 가구의 주거비부담에 직결되는 주요 요인으로 작용하고 있다고 볼 수 있다.

주거만족도 영향 요인으로 정성 분석 결과에서는 건물 노후도, 소음, 채광과 같은 주택상태와 치안, 안전, 교통접근성과 같은 주거환경이 주요 요인으로 도출되었다. 정량 분석 결과에서는 주택유형, 주택점유형태, 경제활동 근무상태와 같은 경제적 요인과 관련성이 높은 요인들이 도출되었다.

이를 종합하여 보면, 정성 및 정량 분석 결과 주거비부담 영향 요인과는 달리 주거만족도의 경우 연령이 낮을수록 높아지는 것으로 나타났다. 따라서 주거만족도에도 경제적 요인이 중요하게 작용하는 것을 알 수 있으나, 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 청년 가구의 개인 특성 및 가구 특성 요인 이외에도 다차원적으로 나타날 수 있음을 알 수 있다.

주거복지프로그램 이용 여부의 조절효과 분석 결과, 주거비부담 및 주거만족도 관계에 있어 프로그램 이용이 유의한 조절효과를 가지는 것으로 나타났다. 정성 및 정량 분석 결과에서 모두 공급자 및 수요자 보조 주거복지프로그램 이용자는 미이용자보다 주거비부담이 낮은 것을 알 수 있다. 특히 눈여겨볼 것으로서, 정량 분석을 통해 수요자 보조 프로그램의 경우 연령이 주거비부담에 미치는 정적 영향을 조절하는 것으로 도출하였는데, 즉 프로그램 참여 청년 가구는 연령이 많아지더라도 주거비부담이 증가하지 않았다.

공급자 보조 프로그램 이용의 경우 가구원 수와 주택 면적이 주거비부담에 미치는 영향을 조절하는 것으로 나타났다. 주택 면적이 넓어질수록 주거비부담은 높아지게 되는데, 공급자 보조 프로그램 이용자는 미이용자에 비해 주거비부담이 낮은 것으로 나타나 프로그램 이용의 효과성을 보여주었다. 이외에 주택점유 형태도 공급자 보조 프로그램

이용은 조절효과를 보였는데, 청년가구의 주택점유 형태가 월세일 때 전세인 경우보다 프로그램 이용자의 주거비부담이 미이용자보다 낮은 것으로 나타났다.

또한, 주거복지 프로그램의 이용 여부가 주거만족도에 미치는 영향에 대한 조절효과 분석 결과, 정성 분석을 통해서도 공급자 및 수요자 보조 주거복지프로그램 이용자 모두 프로그램 이용 후에 전보다 주거만족도가 높아진 것으로 나타났다. 특히, 수요자 보조 프로그램 이용을 통해 주거만족도가 전반적으로 높아진 사례들을 확인하였다. 정량 분석을 통해서도 청년 가구의 특성 요인 중 수도권 거주 여부에 대해서만 조절효과가 유의한 것으로 나타났다. 따라서 공급자 보조 프로그램 이용자는 수도권 지역에 거주할 때 미이용자보다 주거만족도가 높은 것을 알 수 있다. 이는 정성 분석에서 표본의 부족으로 수도권 거주 여부에 따른 주거만족도의 영향은 확인할 수 없었다는 한계점을 보완하는 결과인 것으로 여겨진다.

V. 결론

이 연구는 청년 가구주의 주거비부담 및 주거만족도에 영향을 미치는 개인 특성 및 가구특성 요인을 분석하고, 이들 관계에서 나타나는 주거복지프로그램 이용의 조절효과를 분석하였다. 주거복지프로그램을 공급자 보조 프로그램과 수요자 보조 프로그램으로 나누어 조절효과의 차이에 대해 살펴보았다. 이를 위해 이 연구에서는 심층면담을 통해 청년 가구의 주거비부담과 주거만족도 영향 요

인을 도출하고, 이에 대한 심층적 이해를 위해 정량 분석을 수행하는 혼합연구방법의 순차적 연구설계를 사용하였다.

분석 결과, 주거비부담에 영향을 미치는 요인에 대하여 정성 및 정량 분석에서 공통적으로 경제활동 참여상태가 도출되었으며, 그밖에 정량 분석 결과에서는 수도권 거주 여부와 주택면적과 같은 가구 단위의 특성 요인이 유의하게 나타났다. 또한, 두 분석 결과에서 모두 임시·일용직 근로자와 기타 근로자가 상용 근로자보다 주거비부담을 더욱 많이 느끼며, 연령이 낮을수록 주거비부담이 가중된다는 결과가 도출되었다. 이는 청년 가구의 소득수준이 주거비부담에 영향을 미치는 주요 요인으로 작용하고 있다고 볼 수 있다.

주거만족도의 영향 요인에 대하여 정성 분석 결과에서는 건물 노후도, 소음, 채광 등과 같은 주택상태와 치안, 안전, 교통접근성과 같은 주거환경이 주요 요인으로 도출되었다. 정량 분석 결과에서는 주택유형, 주택점유형태, 경제활동 근무상태와 같은 경제적 특성 관련 요인들이 유의하게 도출되어, 이를 통해 주거만족도 영향 요인은 주거비부담 영향 요인에 비해 다차원적인 특징을 나타내는 것을 알 수 있다. 마지막으로 주거복지프로그램의 조절효과에 대하여 두 분석 결과에서 모두 공급자 및 수요자 보조 프로그램 이용자의 경우 미이용자에 비해 주거비부담이 모두 낮은 것으로 나타났다. 정성 분석 결과의 경우 공급자 및 수요자 보조 프로그램 이용자 모두가 주거만족도가 높아졌으며, 보다 구체적으로 수도권 지역에 거주하는 공급자 보조 프로그램 이용자는 미이용자보다 주거만족도가 높은 것을 정량 분석 결과를 통해 확인하였다.

이 연구는 기존 선행연구에서 다루지지 않았던

청년가구의 특성 요인과 주거비부담 및 주거만족도의 영향 관계에서 나타나는 주거복지프로그램의 조절효과 분석을 통해 주거복지정책의 효과성 제고를 위한 함의를 제시했다는 데 의의가 있다. 이러한 분석 결과는 청년가구를 대상으로 한 기존의 주거복지프로그램의 효과를 주거비부담 및 주거만족도 측면에서 살펴봄으로써 향후 실효성 있는 주거복지프로그램 수립을 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

이 연구는 다음과 같은 한계점을 지닌다. 첫째, 심층면담 대상자 선정에 있어 수도권 이외 지역에 거주하는 청년 가구의 모집에 어려움이 있어 심층면담 대상자에서 제외하였다. 따라서 수도권 거주 여부에 따른 주거비부담과 주거만족도의 영향 관계를 정성 분석을 통해 규명하지 못하였다는 한계를 지닌다. 또한, 결혼 여부와 가구원 수와 관련하여 연구참여자의 일반적 특성의 분포가 균등하지 않다는 점에서 분석 결과 해석상 한계가 존재한다.

또한, 정성 분석만으로는 규명하기 어려운 청년 가구의 특성과 주거비부담 및 주거만족도의 영향 관계를 정량 분석을 통해 설명 및 보완하였으나, 주거만족도의 경우 다양한 요인들이 복합적으로 작용하며 그 주관적인 특성으로 인해 인과관계를 명확히 설명하지 못했다는 점에서 한계를 지닌다.

마지막으로 이 연구에서는 2018년 한 해 동안의 자료를 활용하여 정량 분석을 진행하였다는 한계가 있다. 따라서 후속 연구를 통해 다년도의 자료를 활용하여 주거복지프로그램의 효과성을 시계열로 파악하여 다각도로 분석하고, 청년가구의 특성 요인을 세분화하여 일반가구와 비교 분석하는 접근이 요구된다.

참고문헌

- 강정희, 2010, “저소득층의 주거실태와 주거안정성에 관한 연구: 부산시 수급가구와 차상위가구를 중심으로”, 『사회과학연구』, 26(2): 249~274.
- 국토교통부, 2019, 「2018년도 주거실태조사」.
- 권건우·진창하, 2016, “생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구”, 『주택연구』, 24(3): 49~69.
- 권영수·최완호, 2018, “서울시 거주 청년의 주거만족도 분석-서울시 관악구·동작구 거주 청년의 주거실태 분석을 중심으로”, 『부동산경영』, 18: 289~311.
- 김미희·오지영, 2008, “대학생의 기숙사 실내공간에 대한 주거만족도: 광주·전남지역을 중심으로”, 『한국주거학회논문집』, 19(6): 145~155.
- 김민정, 2018, “주거복지정책의 주거비부담 및 주거만족도 개선 평가 연구-공급자보조 주거복지정책과 수요자보조 주거복지정책을 중심으로”, 성균관대학교.
- 김민정·조민호, 2018, “주거복지정책의 주거비부담 및 주거만족도 효과성 분석”, 『정책분석평가학회보』, 28(3): 107~138.
- 김선기·구승우·김지수·정보영·박경국·채태준, 2016, 「청년연구과제 개발을 위한 기초연구: 연구동향의 메타분석을 바탕으로」, 고함20 청년연구소.
- 김승희, 2007, “지방도시 공공임대주택 입주자의 주거만족도 분석: 강원도 공공임대주택 입주자를 중심으로”, 『주거환경』, 5(2): 175~190.
- 김주영, 2015, “공급자와 수요자 보조 주거복지프로그램의 비용효과 분석- 매입임대주택과 전세자금 대출을 중심으로”, 『주거환경』, 13(4): 89~100.
- 남영우·최민섭, 2007, “국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구”, 『부동산연구』, 13(3): 89~103.
- 박윤태·원유호·김구희, 2015, “저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인 연구”, 『한국주거학회논문집』, 26(6): 115~126.
- 설영훈·채성주, 2013, “충북지역 공공임대주택의 주거만족

- 도 분석: 물리적·사회적 요인을 중심으로”, 『한국산 학기술학회 논문지』, 14(9): 4552~4559.
- 송동수, 2012, “공공임대주택의 현황과 법적 검토”, 『토지 공법연구』, 58: 43~68.
- 안중만·서진형, 2013, “주거복지정책에 대한 평가”, 『집합 건물법학』, 12: 127~168.
- 이수옥, 2016, “청년 주거문제 완화를 위한 주택정책 방안”, 국토정책 Brief, 560: 1~8.
- 이연숙·고지영·오찬옥·이은뜸, 2015, “서울지역 자력형 대학생의 주거·경제생활 실태 및 주거환경 만족도-임대료 마련 스트레스 수준과 주택유형별 비교를 중심으로”. 『디자인융합연구』, 14(6): 29~56.
- 이태리, 2015, “전세자금지원프로그램 현황과 소득계층별 효과”. 국토정책 Brief, 528: 1~8.
- 이태진·신영석·김태완·최현수·우선희, 2009, “주거급여와 주택바우처 지원의 연계를 통한 주거정책 개선방안 연구”, 한국보건사회연구원.
- 임형빈·김홍배, 2016, “저소득층을 위한 주택정책의 지역별 효과 분석: 주거급여와 주택바우처 제도를 중심으로”, 『한국지역개발학회지』, 28(1): 137~149.
- 장경석·최막중, 2009, “공급자와 수요자 보조 주거복지정책의 비용효과분석: 국민임대주택과 전세자금대출 프로그램 중심으로”, 『국토계획』, 44(1): 113~124.
- 정선호·양태석·박종규, 2019, “조절회귀분석을 이용한 매개된 조절효과 검증에 관한 종합적 고찰”, 『한국심리학회지: 일반』, 38(3): 323~346.
- 제해득, 2016, “주거만족도 요인구조와 주거복지정책 중요도 분석”, 한양대학교.
- 조자영, 2017, “빈곤 노인의 식품미보장(food insecurity)이 우울에 미치는 영향”, 연세대학교.
- 조주현·김주원, 2010, “1인 가구의 주택수요 특성에 관한 연구-서울시를 중심으로”. 『부동산학연구』, 16(4): 33~52.
- 진미윤, 2015, “주거복지 성장기의 과제”, 『부동산포커스』, 85: 74~90.
- 최은희·이종권·김수진, 2011, “국민임대주택 입주에 따른 주거개선 효과: 주거비 부담 수준 비교를 중심으로”, 『주택연구』, 19(3): 123~147.
- 최준혁, 2014, “혼합적 연구방법을 활용한 상황분석의 일례”, 『홍보학 연구』, 18(4): 169~186.
- 최희용·전희정, 2017, “수도권 거주가구의 주거이동방향 간 주거환경만족도 차이 분석”, 『도시행정학보』, 30(1): 163~180.
- 취웅성·이용모, 2015, “공공임대주택 정책의 효과성 분석”, 『정책분석평가학회보』, 25(3): 313~339.
- 하성규, 2003, “신자유주의시대 주거복지에 관한 이론적 논의”, 『한국지역개발학회지』, 15(4): 71~96.
- 하성규·배문호, 2004, “한국의 공공임대 주택정책과 주택정책-3개 정부(노태우정부, 김영삼정부, 김대중정부)를 중심으로”, 『한국지역개발학회지』, 16(4): 95~119.
- 하성규·서종녀, 2006, “공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구”, 『주택연구』, 14(3): 159~181.
- Creswell, J. W., 2009, *Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches*, California: Sage.
- Galster, G., 1997, “Comparing demand side and supply side housing policies: Sub market and spatial perspectives”, *Housing Studies*, 12(4): 561~567.
- 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.
- Tashakkori, A., and Teddlie, C., 2010, *Sage handbook of mixed methods in social & behavioral research*. CA: Sage Publications.

원 고 접 수 일 : 2021년 6월 29일

1 차 심 사 완 료 일 : 2022년 2월 28일

최 종 원 고 채 택 일 : 2022년 12월 2일