

<박사학위논문 소개>

# 한국 임차가구의 주거이력(Housing Careers) 패턴에 관한 연구\*

## - 민간주택가구와 공공임대주택 가구의 비교 -

Study on the Patterns of Housing Careers of Korean Rented Households

- Comparison of Households in Private and Public Rental Housing -

저 자: 고 정 희 (Ko, Jung-Hi)\*\*

지도교수: 서 용 석 (Suh, Yong-Sug)\*\*\*

이 연구는 한국 임차가구의 주거이력 패턴에 관한 연구로써 민간주택가구와 공공임대주택 가구의 주거이력 패턴을 비교분석하였다. 이를 위해 기존의 주거이동 및 주거이력에 관한 선행연구들과는 달리 에스핑-안데르센(Esping-Andersen)의 복지국가 레짐 및 케미니(Kemeny)의 임대주택 이론을 처음으로 주거이력 패턴 분석에 적용하였다.

이 연구에서 주목하는 주거이동은 케미니가 제시했던 복지체제, 임대시장의 특성, 주택 점유형태에 의한 한국 주택임차시장의 특수성과 '전세제도'가 반영된 주거이동이다. 따라서 이러한 내용을 바탕으로 이 연구는 임차가구의 주거이력을 거시적인 관점과 미시적인 관점의 복합적인 형태로 바라보며, 한국의 민간부문과 공공부문의 주거이력 패턴이 서로 독립적으로 발달되어 왔는지, 아니면 서로가 관계를 맺고 상호작용(interaction)을 하며 발달되어 왔는지 살펴보았다.

이를 위해 한국복지패널의 자료를 활용하여 2005년~2016년까지 12년간(1차~12차)의 민간주택 가구와 공공임대주택(영구임대/국민임대) 가구의 주거이력 패턴(상향이동·수평이동·하향이동·무이동)을 경험적으로 분석하였다. 연구에 사용된 전체 분석 대상가구의 주거이력 관찰 수는 총 70,873개이며, 종속변수는 '주거이력 패턴'으로 주거면적이 고려된 점유형태(월세, 보증부월세, 전세, 자가)를 사용하였고, 독립변수는 인구사회학적 특성, 경제적 특성, 주거특성, 주택정책(주거서비스 이용경험), 주택시장 기간특성(2012년 전후)을 사용하였다. 연구의 주거이력 패턴 분석은 SPSS통

계패키지 21.0을 사용하여 이항로지모형을 이용하였다.

분석결과 민간주택 가구의 상향이동 패턴에서는 '전세→자가'로의 이동에서 영구임대주택 및 국민임대주택의 공공임대주택 거주경험이 상향이동에 있어서 중요한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그러나 '보증부월세→전세'로의 이동에서는 상향이동이 나타나지 못했다. 이는 한국의 임대주택 정책 속에서 저소득층을 위한 주거사다리 정책이 더욱 필요함을 의미한다. 다음으로 공공임대주택의 주거이력 패턴에서는 '보증부월세→보증부월세'로의 수평이동만이 유의하게 나타났다. 이는 임차가구가 임대주택에 지속적으로 머물게 되어 상향이동을 하지 못하고 정체되고 있는 패턴을 보여주며, 소득증가가 이루어지지 않는 한 상향이동이 힘들다는 것을 보여준다. 이것은 한국의 공공임대주택이 그동안 잔여적으로 공급되어 온 것과 무관하지 않으며, 임대주택 거주를 발판으로 이들이 상향이동 할 수 있도록 국가의 역할이 재정립되어야 함을 시사한다. 연구의 결과를 바탕으로 이론적 함의로는 케미니의 이론을 수정하여 민간(전세제도)과 공공의 상호작용을 제시하였고, 정책적 함의로는 주거 상향이동을 위한 소득증가 및 전세자금대출, 주택구입자금 대출 등의 금융지원의 역할이 매우 중요함을 제시하였다.

주제어 : 주거이력, 공공임대주택, 전세제도

Keyword : Housing Careers, Public Rental Housing, Jeonse System

\* 본 논문은 필자의 고려대 박사학위 논문인 고정희(2019), '한국 임차가구의 주거이력(Housing Careers) 패턴에 관한 연구'를 요약한 것임

\*\* 본 학회 정회원, 고려대학교 공공정책연구소 연구원, junghi1122@gmail.com

\*\*\* 고려대학교 대학원 사회복지학과 교수, syss@korea.ac.kr