

콕스비례위험모형을 이용한 최저주거기준미달 지속기간 영향요인 분석*

Analyzing Factors Affecting Duration of Below the Minimum Housing Standard Using Cox Proportional Hazard Model

이다은 Lee Daeun**, 서원석 Seo Wonseok***

Abstract

This study aimed at analyzing the decisive factors affecting the poverty-exit duration of below the minimum housing standard using the cox proportional hazard model. Empirical results showed that middle-aged and elderly people were more vulnerable to escape from below the minimum housing standard than younger. In the case of housing tenure type, it was found that the poverty-exit duration of below the minimum housing standard for the homeowners was shorter than the renters. For the welfare policy, it was confirmed that direct housing support was the most important factor to reduce the period of escape from housing poverty. In addition, the direct housing support was more effective than non-housing support or housing finance support in order to reduce the poverty-exit duration of below the minimum housing standard. These results suggest that the direct housing support policy may be more effective for reducing the poverty-exit duration of below the minimum housing standard in the short period. Moreover, this study also pointed out that inclusive housing welfare policy for underprivileged, such as elderly is strongly considered.

Keywords: Minimum Housing Standard, Housing Welfare, Housing Poverty, Poverty-Exit, Housing Vulnerable Groups, Cox Proportional Hazard Model

I. 연구배경 및 목적

오랜 기간 동안 우리나라는 주택의 양적부족 문제를 해결하기 위한 공급확대 정책을 주택정책의 핵심과제로 삼아 왔다. 그러나 1980년대 이후 주택건설 200만 호, 대규모 신도시 건설과 같은 정책을 통해 주택의

양적문제가 다소 해결되면서 주택정책의 주요 관심은 질적수준 제고로 확대되었다(이성재 2007; 이다은, 서원석 2018).

최근의 주택정책 핵심은 삶의 질 향상을 위한 주거 수준의 보장이라고 할 수 있는데, 이를 위해 정부는 2003년 인간다운 생활을 위한 물리적 기준인 최저주

* 본 논문은 2018년도 중앙대학교 CAU GRS 지원을 받아 작성된 논문임.

** 중앙대학교 도시계획·부동산학과 박사과정(제1저자) | Ph.D. Candidate, Dept. of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang Univ. | Primary Author | goda4874@daum.net

*** 중앙대학교 도시계획·부동산학과 부교수(교신저자) | Associate Prof., Dept. of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang Univ. | Corresponding Author | wseo@cau.ac.kr

거기준 개념을 도입하였다(남원석 2003; 김혜승, 김태환 2008; 김준형 2015). 최저기준에 미달하는 주택에 거주할 경우 아동의 우울, 주의집중 부족, 위축 등이거나 학업성취 저하와 같은 부정적인 영향이 있고(임세희 2010), 성인의 경우 신체적 만성질환이나 우울감을 가중시킬 수 있다(김승연, 김세립, 이진석 2013; 박정민, 허용창, 오욱찬, 윤수경 2015). 또한, 열악한 주거는 아동학대, 청소년 가출, 범죄율 및 이혼율을 증가시키고, 교육, 고용 등 여러 측면에서 사회적 배제를 일으키기도 한다(Arthurson and Jacobs 2004; 박신영 2012).

최저주거기준 미달은 이처럼 인간의 신체적·정신적·인지적 측면에 부정적인 영향을 미침과 동시에 다양한 사회문제를 가중시키는 원인으로 작용할 수 있으며, 세대 내 또는 세대 간 열악한 주거가 재생산되며, 전이되기도 한다(박문수 2000; 박신영 2012).

주거로 인해 나타나는 이와 같은 다양한 사회적 문제의 해결을 위해서는 최소한의 물리적 기준 충족이 선행되어야 할 필요가 있다. 하지만 개인의 자구적인 노력으로 최저주거기준 미달 상태를 개선하는 데는 한계가 있기 때문에, 정부의 적극적인 정책개입이 필요하다고 할 수 있다. 이와 관련해 정부는 주거급여, 공공주택 정책 등을 통해 주거빈곤을 해결하고자 노력하고 있는데, 예를 들어 현 주거지보다 개선된 주거환경을 가진 공공임대주택을 공급하거나, 전월세자금 지원을 통해 양호한 수준의 주택으로의 이동을 돕고 있다(김용창, 최은영 2013; 김준형 2015; 임세희 2015).

이처럼 최저주거기준 미달의 장기화 가능성과 주거의 질적수준 제고의 필요성으로 인해 최저주거기준에 미달하는 가구에 대한 지원이 이루어지고 있으나, 이러한 정책들이 해당 가구의 주거빈곤 탈출에 있어 얼마나 효과적인지에 대한 실증연구는 현재까지 미비한 실정이라고 할 수 있다.

이러한 측면에서 주거빈곤 탈출을 위해 활용되고

있는 주거복지정책이 실제로 최저주거기준 미달에서 벗어나는 데 효과가 있는지에 대한 확인을 통해 최저주거기준과 연계된 복지정책의 현주소를 검토하고, 주거복지 정책방향을 살펴보는 연구는 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원의 필요성이 강조되는 현 시점에서 적절한 주제로 판단된다.

따라서 본 논문은 생존분석 방법인 콕스비례위험 모형을 이용해 최저주거기준에 미달하는 가구가 미달 기준을 충족함으로써 주거빈곤으로부터 벗어나는 데 영향을 미치는 결정요인을 주거환경 및 주거복지정책 특성을 중심으로 파악하는 것을 목적으로 한다. 그리고 이를 바탕으로 최소한의 물리적 주거수준 보장 및 질적 향상 측면에서 복지정책의 효과 및 향후 주거복지 방향에 대한 시사점을 고찰하고자 한다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구

1. 최저주거기준의 개념 및 측정방법

「주거기본법」 제17조 제1호에 규정된 내용에 따르면 최저주거기준은 “국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표”를 의미한다. 최저주거기준은 주거의 질적 수준 파악이 어려운 주택보급률의 한계를 극복할 수 있는 정책 지표이며, 구체적인 주거복지 대상 파악을 가능하게 함으로써 정책의 실효성을 높이고, 최소한의 주거수준 보장 및 주거기준미달 가구의 해소와 같은 정책목표를 통해 주거권에 기여한다는 점에서 그 의의를 가진다(김혜승, 김태환 2008).

우리나라의 최저주거기준은 2000년 9월 건설교통부 행정규칙 고시를 통해 처음 도입되었다. 이를 바탕으로 2003년에 구체화된 기준이 「주택법」에 반영되어 제도화되었으며, 2011년 5월 27일에 상향조정된

기준이 현재까지 이어지고 있다. 그리고 2015년 「주거기본법」의 제정으로, 최저주거기준의 법적근거는 「주택법」에서 「주거기본법」으로 변경되었다.

「주거기본법」에는 최저주거기준과 관련하여 최저주거기준의 설정(제17조), 국가 및 지방자치단체가 최저주거기준미달 가구에 대한 우선지원 등(제18조)의 내용이 명시되어 있다. 특히 같은 법 제17조는 부엌·목욕시설·화장실·상하수도과 같이 필수적인 주거시설에 대한 기준인 설비의 기준, 가구구성별 최소 주거

면적, 용도별 방의 개수, 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·성능 및 환경기준에 관련된 사항을 포함할 것을 명확히 하고 있다. 각 사항의 구체적인 기준은 2011년 국토해양부(현 국토교통부)가 공고한 최저주거기준을 따르며, 세부적인 사항은 <Table 1>과 같다.

기존 관련 연구들은 실증연구에 있어 대체로 2011년에 공고된 최저주거기준을 따르고 있으나, 연구목적에 따라 세부적인 기준은 다르게 설정해 사용하였다. 이를 자세히 살펴보면, 먼저 주거면적 기준은 대

Table 1 _ Minimum Housing Standard(2011)

Household Size(Person)	Household Composition Standard ¹⁾	Room Composition ²⁾	Total Housing Size(m ²)
1	Single-person household	1 K	14
2	Couple	1 DK	26
3	Couple+One Child	2 DK	36
4	Couple+Two Children	3 DK	43
5	Couple+Three Children	3 DK	46
6	Aging Parents+Couple+Two Children	4 DK	55

1. Minimum housing size by household composition and number of rooms by use (Article 2 of Minimum Housing Standard)

1) One child in a three-person household is based on 6 years or older
 Two children in a four-person household are based on 8 years or older(man 1, woman 1)
 Three children in a five-person household are based on 8 years or older(man 2 & woman 1 or man 1 & woman 2)
 Two children in a six-person household are based on 8 years or older(man 1, woman 1)

2) K and DK mean kitchen and dining room/kitchen respectively, and the number means bedroom(including living room) or number of rooms that can be used as a bedroom.

※ Note: Bedroom separation criterion for calculating the number of rooms:

- Couple uses the same bedroom
- Children over 6 years are separated from their parents
- Children over 8 years with different gender are separated from each other
- Aging parents use separate bedroom

2. Criteria for essential facilities (Article 3 of Minimum Housing Standard)

- Water supply or groundwater facilities with good water quality and sewerage system
- Standing kitchen for exclusive use
- Flushing toilet for exclusive use
- Bathroom(including flushing toilet for exclusive use with bath/shower system)

3. Criteria for structure, performance and environment (Article 4 of Minimum Housing Standard)

- The structural strength should be secured as permanent building, and the material of main structural part also should be good for heat-resistance, fire-resistance and moisture proof
- Adequate soundproof, ventilation, lighting, and heating facilities should be equipped
- Environmental factors such as noise, vibration, odor and air pollution should meet the legal standard
- It should not be located in area where there is a risk of natural disasters such as tsunami, flood, mountain avalanches, and the collapses of cliffs
- Safe electrical facilities as well as structures/facilities for safe evacuation in case of fire should be equipped

Source: Minimum Housing Standard 2011.

체로 2011년에 제시된 기준을 따르고 있으나, 제시되지 않은 7인 이상의 가구의 경우 김동배, 유병선, 신수민(2012)은 가구원 1명당 2.4평(약 8m²)을, 임세희(2014; 2015) 및 박정민, 오욱찬, 이진민(2015)은 5인과 6인 가구의 면적차이인 9m²를 사용한 바 있다. 방 기준의 경우 박정민, 오욱찬, 이진민(2015)은 가구원수에 따른 기준을 적용하되 7~8인 가구는 4실, 9인 가구는 5실과 같은 기준을 활용하였다. 반면 임세희(2014; 2015)는 <Table 1>의 조건을 모두 고려하고, 침실의 최대 인원수를 6세 미만 유아를 제외한 2인으로 제한하는 기준을 추가한 최저주거기준을 활용하였다.

설비기준의 경우 대부분의 기존 연구들은 2011년 최저주거기준과 같이 단독 상하수도, 단독 입식부엌, 단독 수세식 화장실, 단독 목욕시설 중 하나라도 설치되어 있지 않으면 기준미달로 보았다(김동배, 유병선, 신수민 2012; 임세희 2014; 박정민, 오욱찬, 이진민 2015; 임세희 2015).

구조·성능 및 환경기준의 경우, 한국복지패널 자료를 이용한 김동배, 유병선, 신수민(2012)은 4개의 관련 문항¹⁾ 중 하나라도 '아니오'로 응답하거나 적절한 환기, 채광, 자연재해의 위험으로부터 안전하지 않은 지하층, 반지하층일 경우 최저주거기준 미달로 판단하였다(임세희 2014). 반면 동일한 자료를 사용한 박정민, 오욱찬, 이진민(2015)은 주관적 인식에 의한 과대추정을 우려해 2개 이상일 경우 미달로 보았다.

2. 선행연구 검토

최저주거기준과 관련된 선행연구는 최저주거기준 미

달 가구의 특성과 변화를 살펴본 연구와 결정요인을 파악하는 연구로 나누어져 진행된 바 있다.

먼저 전자와 관련된 연구를 살펴보면, 임세희(2014)는 가구주의 인구학적 특성에 따른 최저주거기준 미달가구의 시기별 규모변화를 살펴보았다. 분석 결과 전체적인 최저주거기준 미달가구의 규모는 2005년 이후 꾸준히 감소하였으며, 모든 기간에 걸쳐 가구주가 여성일수록, 장애가 있을수록, 노인일수록, 고등학교 미만의 학력일수록, 아동이 있는 가구일수록 최저주거기준 미달인 가구의 비율이 높다는 것을 확인하였다.

김용창, 최은영(2013)은 전국과 서울을, 구동희(2012)는 부산을 대상으로 인구학적 특성에 따라 최저주거기준 미달가구 비율을 1995년과 2010년 두 시점에서 비교하였는데, 여성가구주일수록, 월세와 무상의 점유형태일수록, 배우자가 없는 가구일수록(특히 이혼가구일 경우) 두 시점 모두에서 기준미달 가구의 비율이 높다는 점을 파악하였다. 또한, 교육수준이 낮을수록 기준미달 가구의 비율이 높았으나, 현재 대학이나 대학원에 재학 중일 경우에는 기준미달 가구의 비율은 높은 것으로 나타났다. 마지막으로 전국과 부산은 청년과 노인가구가, 서울은 청년과 장년층의 기준미달 비율이 높은 것을 확인하였다.

다음으로 후자인 최저주거기준 미달가구의 결정요인과 관련된 연구를 살펴보면, 임세희, 박경하(2017)는 최저주거기준 미달을 하위기준으로 세분화하고, 비(非)빈곤 주거가구를 참조변수로 하여 다항로지스틱 회귀분석을 통해 유형별 요인을 분석하였다. 분석 결과 최저주거기준 하위기준 미달과 같이 물리적으

1) 한국복지패널은 주택의 구조·성능 및 환경에 대해 아래 항목에 대하여 '예', '아니오'로 응답하도록 문항을 구성하고 있음.

- ① 영구건물로서 튼튼하고, 주요 구조부의 재질이 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질을 갖추고 있다.
- ② 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추고 있다.
- ③ 소음 진동·악취 및 대기오염 등으로 인하여 생활하기에 적절하지 않다.
- ④ 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등과 같은 자연재해로부터 안전하다.

로 열악한 주거상태의 경우, 학력수준과 소득이 높아 질수록, 자가일수록 열악한 주거가 될 가능성이 낮아 지는 것으로 나타났으며, 여성일수록 구조·성능 및 환경기준미달 가능성이 높아진다는 점도 함께 파악하였다.

임세희(2015)는 위계적일반화 선형모형을 통해 인구학적·지역적 요인이 최저주거기준 미달 여부에 미치는 영향을 파악하였다. 인구학적 측면에서는 남성이 가구주, 비장애가구, 자가가구, 학력이 높을수록 최저주거기준을 만족한 주택에 거주할 확률이 높았으며, 지역적 측면에서는 지역 내 공공임대주택 비율이 높을수록 기준미달 주거일 확률이 유의미하게 감소한다는 결과를 도출하였다.

박정민, 오욱찬, 이건민(2015)은 비주거취약, 최저주거기준미달 주거환경 부적절, 주거비 과부담, 주거환경 부적절과 주거비 과부담 등으로 주거취약을 유형화한 뒤 비주거취약을 참조변수로 하여 다항로지스틱 회귀분석을 통해 주거취약 유형별 관련요인을 살펴보았다. 분석결과 가구주의 연령과 소득 증가, 장애가 있으면 최저주거기준 미달가구일 확률을 감소시켰으나, 월세·전세와 같은 차가 형태의 거주는 반대로 증가시켰음을 확인하였다. 복지정책 관련해서는 기초생활보장 수급자일수록 주거환경 부적절 상황일 확률이 높아지는 반면, 일반주택보다 국민임대나 영구임대와 같은 공공임대아파트에 거주할수록 중층적 주거취약일 확률은 낮아진다는 사실을 파악하였다.

마지막으로 반정호(2006)는 중·고령 계층의 최저주거수준 미달 가구의 결정요인을 파악하였는데, 배우자가 없는 가구, 대졸 이상보다 초졸 및 고졸 이하의 가구, 도 지역보다 서울지역이나 광역도시지역, 정규직 근로자보다 비임금 근로자의 최저주거수준 미달 가능성이 높다는 결과를 제시하였다.

이상의 선행연구 검토를 통해 개인, 가구, 지역, 공

공임대주택 등 다양한 요인이 최저주거기준 미달에 있어 결정요인으로 작용하고 있음을 확인하였다. 하지만 최저주거기준 미달 지속기간에 영향을 주는 요인은 무엇인지, 빠른 기간 내 주거빈곤을 벗어날 수 있도록 도움을 주는 요인은 무엇인지, 주거빈곤 탈출에 있어 어떠한 주거복지 정책이 효과가 있는지 등을 심도 있게 파악한 연구는 미비하였다. 이러한 측면에서 본 논문은 주거환경 및 복지정책 특성을 중심으로 최저주거기준 미달 가구가 주거빈곤을 벗어나는 기간에 영향을 미치는 요인을 미시적으로 확인함으로써 기존 연구의 한계를 개선하고자 하였다.

III. 분석의 틀

1. 분석방법

본 논문은 최저주거기준미달 상태에서 벗어나는 기간에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 생존분석 방법인 콕스비례위험모형을 사용하였다.

생존분석은 특정 사건(Event)이 발생하지 않은 '생존'과 사건이 발생해 생존상태가 아닌 '사망' 여부, 사건 발생까지의 기간인 생존기간(Survival Time)에 대한 정보가 담긴 생존자료를 활용한다. 이 자료는 대부분 정규분포를 따르지 않고, 중도절단된 자료(Censored Data)도 포함하고 있다. 중도절단 자료는 조사 대상자들의 사정으로 조사가 완료되지 않아 사건발생 여부를 모르거나, 사건이 발생하기 전에 조사가 종료되어 조사기간 내에 사건이 발생하지 않은 특성을 가지고 있다. 일반회귀분석이나 로지스틱분석에서는 중도절단 자료가 고려되지 않으나 생존분석에서는 이를 포함해 분석을 진행한다(마강래, 강은택 2011; 장정구, 마강래 2017).

생존분석은 t시점까지 사건이 발생하지 않은 상태

를 지속할 확률인 생존함수 $S(t)$ 와 t 시점까지 생존한 사람이 순간적으로 사망할 확률을 나타내는 위험함수 $h(t)$ 를 바탕으로 한다. 이러한 관계를 식으로 표현하면 다음 <식 1>과 <식 2>와 같다(Cox 1972; 이창효, 이승일 2012; 강민성, 서원석 2018a).

$$S(t) = \text{Prob}(T \geq t)$$

T: 사건이 일어나는 시점

t: 특정한 시간

<식 1>

$$h(t) = \lim_{\text{TRIANGLE} \rightarrow 0} \frac{\text{Pr}(t \leq T < t + \text{TRIANGLE} | T \geq t)}{\text{TRIANGLE}}$$

<식 2>

이 모형은 생존기간 분포에 대한 가정에 따라 모수적 방법과 비모수적 방법으로 구분할 수 있다. 모수적인 방법은 생존기간의 특정분포를 가정하는 방법으로, 지수분포, 와이블분포, log-normal 분포, log-logistic 분포, 감마분포 등이 있다(송경일, 최종수 2008).

비모수적인 방법은 생존기간의 분포형태를 알 수 없는 경우에 사용하며, 카플란마이어방법(Kalpan-meier Method)과 콕스비례위험모형(Cox Proportional Hazard Model)이 있는데, 카플란마이어 방법은 두 집단의 생존기간 차이를 파악할 수 있는 단변량 모형이지만, 콕스비례위험모형은 여러 변수를 사용할 수 있는 다변량 모형이다.

본 논문에서 사용한 한국복지패널 자료의 경우 생존기간의 분포를 정확히 파악할 수 없기 때문에, 이러한 분포패턴에 적합함과 동시에 다양한 독립변수를 고려한 영향요인을 비교적 명확히 파악할 수 있는 콕스비례위험모형을 이용해 실증분석을 수행하였다.

콕스비례위험모형은 <식 3>과 같이 나타낼 수 있는데, x 는 생존기간에 영향을 미치는 독립변수를, β

는 추정된 회귀계수를, $h_0(t)$ 는 모든 독립변수값이 0일 때의 위험함수를 의미한다(Cox 1972; 강민성, 서원석 2018a).

$$h(t : x) = \exp(\beta_1 x_1 + \dots + \beta_n x_n) h_0(t)$$

<식 3>

2. 자료 및 변수

본 논문은 2006년부터 매년 조사된 한국복지패널 자료를 실증분석에 사용하였는데, 이 자료는 복지정책의 효과성과 효율성을 평가하기 위한 목적을 가지고 빈곤층, 차상위계층을 더 많은 비율로 표집했다는 특징을 가지고 있다. 자료구축은 우리나라 전국을 공간적 영역으로 저소득가구와 일반가구 각각 3,500가구를 대상으로 하고 있으며, 최저주거기준과 관련된 구체적인 주거상황을 파악하고 있다. 또한, 가구의 인구 특성, 사회·경제적 특성, 복지정책 등 다양한 문항을 포함하고 있을 뿐 아니라 패널자료로 동일가구의 미달상태 지속기간을 파악할 수 있어 본 논문의 목적을 달성하는 데 적합한 자료라고 할 수 있다.

실증분석은 한국복지패널 자료 중 법적 최저주거기준이 상향조정된 2011년부터 취득할 수 있는 가장 최근인 2017년 자료를 사용하였으며, 결측치 등의 문제가 있는 표본을 제외하고 해당 기간 동안 한번이라도 최저주거기준 미달을 경험한 4,386가구를 대상으로 하였다.

종속변수는 최저주거기준 미달을 벗어나는 데 소요된 기간으로, 처음 최저주거기준이 미달된 시점에서 ① 면적 및 방 기준, ② 설비기준, ③ 구조·성능 및 환경기준 모두가 최저주거기준을 충족한 상태가 될 때까지 걸린 기간을 계산하였다. 만약 세 개의 기준 중 하나라도 충족하지 못한 경우에는 기준미달 상

태로 판단하였다.

본 논문에서 사용한 최저주거기준을 구체적으로 살펴보면, 면적 및 방 기준은 앞서 설명한 법적기준 (<Table 1> 참조)과 박정민, 오욱찬, 이건민(2015)의 연구에서 사용된 기준을 바탕으로 1인 가구부터 자료에서 파악할 수 있는 최대인 9인 가구까지 면적기준²⁾을 설정하였다.

설비기준 역시 <Table 1>에서 제시하고 있는 법적기준에 근거해 단독 상수도, 단독 목욕시설, 전용(단독)수세식 화장실, 전용(단독)입식부엌 중 하나의 시설이라도 없는 경우 설비기준 미달로 정의하였다.

마지막으로 구조·성능 및 환경기준의 경우 한국복지패널을 이용한 기존 선행연구의 기준을 수정·적용하였다(김동배, 유병선, 신수민 2012; 임세희 2014; 박정민, 오욱찬, 이건민 2015). 구체적으로 한국복지패널의 주택구조·성능 및 환경 관련 4개 지표 중 2개 이상 충족하지 못한 경우와 방열, 방습, 자연재해의 위험 등으로 인해 최저주거기준 제4조의 세부기준들을 충족하지 못한 지하, 반지하, 옥탑의 주택위치와 비닐하우스, 움막, 판자집, 임시가건물, 비거주용 건물 내 주택 등의 주택유형에 거주하는 경우를 기준미달로 보았다. 실제로 김금지, 김지윤, 윤성환(2016)과 최승철(2007)의 연구에 따르면, 강수로 인한 피해건축물의 약 54%가 반지하이며, 지상 거주에 비해 지하 가구는 화재 및 자연재해에 약 4배 정도 더 취약하다는 결과를 도출하였는데, 이를 통해 특정 주택유형에 대한 최저주거기준 포함의 당위성을 살펴볼 수 있다.

독립변수는 선행연구를 바탕으로 유의하다고 판단된 변수들을 중심으로 구성되었는데, 가구주(Householder)

특성, 가구(Household)특성과 본 논문에서 핵심적으로 살펴보고자 하는 특성인 복지정책(Welfare Policy)에 포함되는 15개 변수를 사용하였다.

먼저 가구주특성에는 성별, 연령, 교육수준, 직업, 장애 여부를 포함하였다. 연령의 경우, 임덕영, 이경애, 진미윤, 이의중(2018)과 김리영, 김성연(2014)의 연구에서 사용된 생물학적 생애주기 기준에 따라 20~30대를 청년(참조변수로 사용), 40~50대를 중년, 60대 이상을 노년으로 구분하였다. 가구특성에는 점유형태, 소득형태, 거주지역을 변수로 사용하였다. 점유형태는 자가, 전세, 월세, 무상거주로 구분하고, 월세를 참조변수로 하였다. 소득형태는 금액으로 파악할 경우 무응답이 많아 복지패널 자료에 포함된 균등화 경상소득을 사용했는데, 중위 60%를 기준으로 이 하이면 저소득가구, 이상이면 일반가구로 정의하였다. 거주지역은 수도권과 비수도권으로 구분하였다.

마지막으로 복지정책에는 비주거지원, 주거지원, 주택금융지원 이용경험을 포함하였다. 구체적으로 비주거지원에는 생계를 위해 현금을 보조하는 생계비급여³⁾, 국민기초생활보장제도와 긴급복지지원제도, 복지기관 및 종교·시민단체에 의해 지원되는 의료비급여, 식료품이나 의류 등과 같은 물품 또는 가정을 방문하여 청소, 세탁 등 봉사를 제공하는 물품 및 가정봉사를 포함하였다. 또한, 주거지원에는 직접적인 주택지원 방법인 영구임대주택과 국민임대주택 이용경험을, 주택금융지원에는 전세자금 지원(저소득·근로자·서민)과 주택구입자금 지원(근로자·서민)을 포함하였다. 구체적인 내용은 <Table 2>와 같다.

2) 적용기준은 1인(14m²/1개), 2인(26m²/1개), 3인(36m²/2개), 4인(43m²/3개), 5인(46m²/3개), 6인(55m²/4개), 7인(64m²/4개), 8인(73m²/4개), 9인(82m²/5개)이며, 괄호는 면적과 방 개수를 의미함.

3) 국민기초생활보장제도의 생계급여, 긴급복지지원(긴급생계급여), 기초연금, 한부모가족 아동양육비 지원, 장애수당, 장애인연금, 장애아 동수당, 가정위탁급, 근로장려제, 소년소녀가장보호비 등이 포함됨.

Table 2_ Definition of Variables

Category		Description	Unit
Dependent	DURATION	Poverty-Exit Duration Below the Minimum Housing Standard	year
I n d e p e n d e n t	GENDER		Gender of Householder (0=Female, 1=Male)
	Age	YOUNG (REFERENCE)	Age of Householder in 20s~30s
		MIDDLE	Age of Householder in 40s~50s
		OLD	Age of Householder in 60s or Older
	EDU		Education Level of Householder (1=Uneducated(Full 7 years up), 2=Elementary, 3=Middle-school 4=High-school, 5=Technical College, 6=University, 7=Master, 8=Doctor)
	Job	JOB1	Regular Employees
		JOB2	Self-employed or Employer
		JOB3	Temporary Employees or Daily Employees
		JOB4	Public Work, Senior Job
		JOB5 (REFERENCE)	Unemployed, Unpaid Family Work, Non-Economic Participants
DISABILITY		Whether or not Disability (0=Non-Disabled, 1=Disabled)	
Household Characteristic	Tenure Type	OWN	Own
		JEONSE	Jeonse
		RENT (REFERENCE)	Monthly Rent
		FREE	Free Residence
	INCOME TYPE		Type of Household by Equivalised Income (0=Low-income Household, 1=Ordinary Household)
REGION		Residential Region of Household (0=Else, 1=Metropolitan)	
Welfare Policy	Non Housing Support	LIVING	Experience of Living Expenses Support
		MEDICAL	Experience of Medical Expenses Support
		G-H SERVICE	Experience of Goods and Home Service Support
	Housing Support	PERMANENT	Experience of Permanent Rental Housing
		PUBLIC	Experience of Public Rental Housing Support
	Housing Finance Support	JEONSE LOAN	Experience of Jeonse Loans Support
		PURCHASE LOAN	Experience of Housing Purchase Loans Support

IV. 실증분석 결과

1. 기초통계분석

종속변수와 독립변수에 대한 기초통계 결과는 <Table 3>과 같은데, 종속변수인 최저주거기준미달을 벗어나는 데 걸린 기간은 평균 2.27년이었으며, 최소 1년 부터 최대 7년으로 나타났다. 기준미달을 벗어난 가

구는 79.7%(3,481가구)였고, 주거빈곤을 벗어나지 못했거나 결과를 알 수 없는 중도절단 가구는 20.6%(905가구)로 나타났다.

독립변수인 가구주특성에 포함되는 성별은 여성(37.7%)보다 남성(63.3%)이 더 많았으며, 연령대는 청년 약 11%, 중년 약 31%, 노년 약 59%로 노인의 비중이 가장 높은 것으로 파악되었다. 교육수준은 평균적으로 중학교 정도였으며, 약 14.7%의 가구주가 장애

Table 3_ Descriptive Statistics

Variables(Unit)		Mean	S.D.	Min	Max
DURATION(year)		2.2683	0.0279	1	7
GENDER(dummy)		0.6327	0.4821	0	1
Age (%)	YOUNG	0.1088	0.3114	0	1
	MIDDLE	0.3060	0.4609	0	1
	OLD	0.5853	0.4927	0	1
EDU(ordinal)		3.1915	1.6212	1	8
Job (%)	JOB1	0.1646	0.3709	0	1
	JOB2	0.2223	0.4158	0	1
	JOB3	0.1721	0.3775	0	1
	JOB4	0.0203	0.1410	0	1
	JOB5	0.4207	0.4937	0	1
DISABILITY(dummy)		0.1471	0.3542	0	1
Tenure Type (%)	OWN	0.4729	0.4993	0	1
	JEONSE	0.1512	0.3582	0	1
	RENT	0.2275	0.4193	0	1
	FREE	0.1484	0.3556	0	1
INCOME TYPE(dummy)		0.4904	0.5000	0	1
REGION(dummy)		0.3568	0.4791	0	1
Non Housing Support (%)	LIVING	0.5467	0.4979	0	1
	MEDICAL	0.5135	0.4999	0	1
	G-H SERVICE	0.1954	0.3965	0	1
Housing Support(%)	PERMANENT	0.0239	0.1529	0	1
	PUBLIC	0.0087	0.0927	0	1
Housing Finance Support(%)	JEONSE LOAN	0.0057	0.0753	0	1
	PURCHASE LOAN	0.0002	0.0151	0	1

를 가지고 있었다. 직업 관련해서는 비근로자(42.1%)가 가장 많았고, 자영업 및 고용주(22.2%), 임시직 및 일용직(17.2%), 상용직(16.5%), 공공근로 및 노인일자리(2%)순으로 나타났다.

가구특성에 포함되는 변수인 점유형태는 자가 47%로 가장 많았고, 월세가 22%, 전세와 무상거주가 약 15%인 것을 확인하였다. 저소득가구와 일반가구는 비슷한 비율이었으며, 거주지역은 수도권보다 비

수도권에 거주하는 가구가 더 많았다.

마지막으로 복지정책의 경우, 비주거지원인 생계비와 의료비 급여는 모두 50% 이상이 이용경험이 있으나, 물품 및 가정봉사는 약 20%만 이용했던 것으로 나타났다. 주거지원 중 영구임대는 2.4%, 국민임대는 0.9%가 이용경험이 있었으며, 주택금융지원인 전세자금지원은 0.6%, 주택구입자금지원은 0.02%로 복지정책 중 비주거지원을 이용한 경험이 가장 많았고, 주택금융지원이 가장 적었음을 확인할 수 있었다.

2. 주거빈곤 지속기간 결정요인 분석

콕스비례위험모형을 이용한 실증분석 결과는 <Table 4>와 같은데, 모형적합도를 보면 Likelihood Ratio 값이 유의확률 1% 수준에서 250.44였고, -2LogL 및 AIC 값이 각각 54,882.98과 54,926.98로 나타나 기준확률 내에서 독립변수가 주거빈곤 탈출기간을 충분히 설명하고 있는 것으로 추정되었다. 이때 분석결과 값인 계수(Estimate)는 양(+)일 경우 사건 발생 기간이 줄어드는 것을, 음(-)의 값은 기간이 길어지는 것을 의미한다. 위험률(Hazard Ratio)의 경우 1보다 크면 독립변수 한 단위 증가에 따라 사건이 발생할 가능성 즉, 최저주거기준미달(주거빈곤)로부터 벗어날 가능성이 높아지는 것으로 해석할 수 있다.

실증분석 결과, 가구주특성 중 생애주기에 따라 구분된 연령의 경우 청년을 참조변수로 했을 때 모두 음(-)의 값을 보여 청년보다 중년이나 노년일수록 최저주거기준 미달 지속기간이 증가하며, 노인 가구의 위험률이 0.859로 주거빈곤에서 벗어날 가능성이 가장 낮은 것으로 파악되었다. 이는 다음과 같은 측면에서 설명이 가능한데, 먼저 생애주기에 따라 청년에서 중년이 되면서 결혼과 출산으로 인한 가구원의 증가, 자녀의 성장 등으로 필요한 공간은 늘어나게 된

Table 4_ Results of Empirical Analysis

Category		Estimate	Standard Error	Chi-Square	Hazard Ratio	
Householder Characteristics	GENDER		0.008	0.042	0.034	1.008
	AGE	MIDDLE	-0.129**	0.063	4.228	0.879
		OLD	-0.152**	0.075	4.093	0.859
	EDU		0.039**	0.015	6.540	1.039
	Job	JOB1	0.017	0.066	0.069	1.018
		JOB2	0.080	0.049	2.638	1.083
		JOB3	0.023	0.057	0.169	1.023
		JOB4	0.035	0.126	0.076	1.035
DISABILITY		0.103**	0.049	4.356	1.109	
Household Characteristics	Tenure Type	OWN	0.353***	0.051	47.344	1.424
		JEONSE	0.233***	0.060	15.221	1.262
		FREE	0.160**	0.063	6.467	1.174
	INCOME TYPE		0.045	0.047	0.936	1.047
REGION		-0.059	0.039	2.329	0.942	
Welfare Policy	Non Housing Support	LIVING	-0.099**	0.048	4.224	0.905
		MEDICAL	-0.129***	0.046	7.815	0.879
		G-H SERVICE	-0.179***	0.053	11.412	0.836
	Housing Support	PERMANENT	0.616***	0.113	29.803	1.852
		PUBLIC	0.491***	0.181	7.343	1.634
	Housing Finance Support	JEONSE LOAN	-0.036	0.227	0.025	0.965
		PURCHASE LOAN	-0.69	1.002	0.481	0.499
Model Fit Statistic	-2 Log L		54,882.98			
	AIC		54,926.98			
	Likelihood Ratio(df)		250.44(22)***			

Note: p<0.1(*), p<0.05(**), p<0.01(***)

다. 이와 더불어 소득의 변화도 함께 일어나게 되는데, 청년층의 경우 소득은 낮지만 소형가구일 가능성으로 인해 소득은 높지만 가구원의 증가로 인해 더 많은 주거면적이 필요한 중년, 그리고 가구원의 독립으로 가구원은 줄어들게 되지만 소득도 함께 줄어들게 되는 노년에 비해 최저주거기준 미달 가능성이 상대적으로 낮은 것으로 판단된다(강민성, 서원석 2018b; 임덕영, 이경애, 진미운, 이의중 2018). 또한,

김동배, 유병선, 신수민(2012)이 주장한 바와 같이 노인의 경우 다른 곳으로 이사하는 것보다 오래되어 낡았더라도 살던 집에 계속 거주하는 것을 선호하는데, 이 때문에 최저주거기준 미달 상태가 장기화되는 것으로 보인다.

소득증가보다 주택가격 상승률이 높은 우리나라 주택시장의 상황에서 이러한 결과는 노령화에 따른 주거빈곤 악화가 지속될 수 있다는 것을 보여주는 증

거라고 할 수 있는데(임세희, 박경하 2017), 특히 노인 빈곤율이 43.7%(중앙일보 2018)로 가장 높은 우리나라 여건상 이러한 문제점은 더욱 심화될 것으로 예상된다. 실제로 최은영, 권지웅, 김기태, 정남진 외(2014)의 연구를 바탕으로 본 논문의 연령 구분에 따라 미달 가구 비율을 파악해본 결과, 현재도(2017년 기준) 노인층의 최저주거기준 미달 비율이 가장 높은 것으로 나타났다.

다음으로 교육수준이 높을수록 최저주거기준 미달을 벗어나는 기간도 감소하였으며, 가구주가 장애를 가지고 있을수록 최저주거기준을 충족하는 기간이 짧아지는 것으로 파악되었다. 이는 장애를 가진 가구주의 경우 신체적·정신적 불편함으로 인해 주거개선의 필요성을 크게 인식해 비장애 가구에 비해 최소한의 공간 및 양호한 주거환경을 확보하고자 더 노력한다는 점이 반영된 결과로 보인다(임세희, 박경하 2017).

가구특성에서는 점유형태만 주거빈곤 탈출에 유의미한 영향을 미치는 요인으로 나타났는데, 월세보다 자가, 전세, 무상거주일수록 최저주거기준 미달을 벗어나는 기간이 빨라지는 것으로 밝혀졌다. 위험률을 보면, 차가형태인 전세거주(1.26)나 무상거주(1.17)보다 자가거주(1.42)가 가장 큰 값을 가져 점유형태 중 자가의 주거빈곤 탈출 가능성이 높음을 알 수 있는데, 이는 자가일수록 최저주거기준 미달 비율이 낮은 반면 월세나 무상과 같은 차가일수록 반대 상황에 처할 가능성이 높다는 기존 연구(구동희 2012; 김용창, 최은영 2013)의 주장과 같은 맥락의 결과라고 할 수 있다.

본 논문에서 핵심적으로 살펴보고자 한 복지정책의 경우, 비주거지원과 주거지원에 포함된 모든 변수는 유의미한 영향이 있는 것으로 나타났다. 먼저 비주거지원에 해당하는 생계비급여, 의료비급여, 물품 및 가정봉사는 최저주거기준 미달을 벗어나는데 긍정적

인 영향을 보이지는 않았다. 이러한 결과가 나타난 이유는 수급자가 생각하는 주관적인 최저생계비보다 실제로 받은 급여가 적은 수준이며(김문길 2010), 의료비급여도 치료비나 검사비용에 한해 제공하고, 물품 및 가정봉사도 현물이나 노동력을 제공하는 것으로 생활여건 개선에는 도움이 되지만 주거환경 개선을 직접적인 목표로 하는 지원은 아니기 때문으로 보인다.

다만, 위험률 비교를 통해 비주거지원 정책 간 주거빈곤 탈출에 기여하는 정도를 살펴보면, 현금을 제공하거나 금전적 지원을 통해 가처분소득을 증가시키는 생계비 및 의료비급여 정책이 물품 및 가정봉사 정책보다는 효과적이라는 점은 확인할 수 있었다.

반면에 영구임대와 국민임대와 같은 직접적인 주거지원은 주거빈곤을 벗어나는 기간을 줄여주는 것으로 나타났다. 즉, 더 짧은 기간에 열악한 주거환경을 벗어나는 데 도움이 될 수 있다는 것이다. 이는 주거기준미달 가구를 물리적으로 양호한 상태에 있는 공공주택에 거주할 수 있도록 지원하기 때문인데, 기존 관련 연구 또한 유사한 결과를 도출한 바 있다(박정민, 오옥찬, 이건민 2015; 임세희 2015). 특히 주거지원인 영구임대와 국민임대주택은 위험률이 각각 1.85와 1.63으로 최저주거기준 미달을 벗어나는 데 있어 가장 효과적인 정책수단으로 파악되었다.

이러한 결과를 통해 본 논문은 주거복지 정책이 목표로 하는 적정한 주거비 부담과 쾌적한 주거생활 영위와 같은 국민의 기본적인 주거욕구 충족은 직접적 주거지원을 통해 단기간 내 달성이 가능하다는 시사점을 확인하였다.

그러나 전세자금과 주택구입자금 지원 등 주택금융지원은 주거빈곤 탈출기간에 대해 유의한 영향을 확인할 수 없었다. 이는 지원가능한 재정의 한계, 충분하지 못한 지원금액과 더불어 최저주거기준 미달

가구의 가치분소득이 증가하지 않은 상태에서 지원받은 금액을 갚아야 하는 부담감 등이 복합적으로 작용한 결과로 판단된다. 다만 본 논문에서 사용한 공공자료(한국복지패널)의 한계로 인해 주택금융지원을 받은 사례가 극히 적었기 때문에 보다 명확한 요인을 파악하기 위해서는 추가분석이 필요할 것으로 보인다.

V. 결론 및 시사점

본 논문은 콕스비례위험모형을 이용해 최저주거기준 미달 가구가 미달기준을 충족시켜 주거빈곤에서 벗어나는 기간에 영향을 미치는 결정요인을 실증분석하였으며, 주요 분석결과는 다음과 같다.

첫 번째, 중년이나 노년층이 청년층에 비해 최저주거기준 미달 지속기간이 더 긴 것으로 나타났으며, 특히 노년층이 더욱 취약성이 높은 것으로 확인되었다. 그 원인으로는 가구원의 변화, 소득감소, 동일주택에 장기거주 등이 복합적으로 작용하는 것으로 보인다.

두 번째, 점유형태의 경우 차가보다는 자가거주자가 최저주거기준 미달에서 벗어나는 기간이 상대적으로 짧았으며, 차가의 경우에도 월세보다는 전세가 보다 유리한 것으로 확인되었다.

세 번째, 복지정책의 경우 직접적인 주거지원은 주거빈곤으로부터 벗어나는 기간을 줄여주는 것으로 나타났다. 이는 직접적인 주거지원이 단기간 내 열악한 주거환경을 개선하는 데 도움이 된다는 것을 의미하는데, 최저주거기준 미달 가구가 물리적으로 양호한 공공주택에 거주할 수 있도록 지원하기 때문에 나타난 결과로 판단된다. 따라서 주거빈곤층의 주거환경 개선을 위해서는 비주거지원이나 주택금융지원보다 직접적인 주거지원이 보다 효과적이라는 사실을 파악

할 수 있다.

정부는 주거복지 로드맵을 통해 사각지대 없는 주거복지망을 구축하고자 지속적인 노력을 하고 있는데, 저소득층의 임대료를 지원하는 주택바우처제도 등 다양한 간접지원 정책부터 공공임대 확대와 같은 직접지원 정책까지 병행 추진하고 있다. 그러나 생활고로 인해 발생하고 있는 일련의 비극적인 사건들⁴⁾은 주거빈곤을 벗어나기가 얼마나 어려운지를 단적으로 보여주는 사례이며, 이를 통해 더욱 세심한 복지정책의 필요성이 제기되고 있다. 이러한 측면에서 본 논문은 주거빈곤의 장기화를 방지하기 위해서는 직접주거지원 정책이 우선되어야 한다는 점을 확인시켜주고 있다.

특히 노인빈곤율이 세계에서 가장 높은 우리나라의 상황에서 노인층의 주거빈곤 장기화 가능성이 크다는 본 논문의 결론은 고령자 등 소외계층에 대한 더욱 적극적인 주거지원이 필요하다는 점도 확인시켜주고 있다.

이러한 주거복지 과제를 위해서는 우선 소득을 중심으로 하는 현재의 공공임대주택 입주자격에 최저주거기준 미달 여부를 포함하는 방안을 고려해야 하며, 주거복지 대상 계층을 더욱 세분화해 지원하는 등 더욱 포용적인 지원 노력이 필요해 보인다.

또한, 서울과 같이 평균소득은 높을 수 있지만 높은 주택가격을 가진 지역의 경우 많은 가구가 최저주거기준 미달 주택에 거주할 가능성이 커 보이는데, 이러한 지역 간 편차를 고려한 주거지원도 확대되어야 할 것으로 판단된다.

본 논문에서는 자료의 한계로 인해 실증분석에 거시적 최저주거기준을 사용하였는데, 세부항목별 기준에 따라 주거빈곤 지속기간에 영향을 미치는 요인은

4) “스스로 증명해야 하는 가난... 망우동 모녀같은 비극 반복된다” 기사 참조(서울신문 2019).

다를 수 있다. 따라서 향후 보다 세분화된 최저주거기준을 이용한 분석을 통해 미시적 영향요인을 파악하는 것도 의미가 있을 것으로 판단된다. 또한, 본 논문은 현실점에서 파악 가능한 주거복지정책을 중심으로 연구를 진행하였으나, 시행 중인 다양한 복지 관련 정책들에 대한 이용경험 조사를 시행하고, 이를 분석에 포함한다면 주거빈곤 탈출을 위한 보다 다양한 측면의 시사점을 살펴볼 수 있을 것으로 보인다.

참고문헌 •••••

1. 강민성, 서원석. 2018a. 콕스 비례위험모형을 이용한 부동산 금융규제정책의 효과성 결정요인 분석. *대한부동산학회지* 36권, 1호: 5-21.
Kang Minsung and Seo Wonseok. 2018a. Analyzing the determinants affecting effectiveness of real estate financial regulation policy using Cox Proportional Hazard Model. *Korea Real Estate Society* 36, no.1: 5-21.
2. _____. 2018b. 가구생애주기 및 점유형태별 주거격차 분석: 거주면적과 주택수요 비교를 중심으로. *한국지역개발학회지* 30권, 2호: 117-136.
_____. 2018b. Analyzing residential disparity by household life cycle and occupancy type: Comparison of residential size and housing demand. *Journal of the Korean Regional Development Association* 30, no.2: 117-136.
3. 강정구, 마강래. 2017. 지역의 주택가격이 초혼시기에 미치는 영향. *한국지역개발학회지* 29권, 2호: 97-110.
Kang Jungku and Ma Kangrae. 2017. The impact of regional housing price on timing of first marriage. *Journal of the Korean Regional Development Association* 29, no.2: 97-110.
4. 구동희. 2012. 부산시 최저주거기준 미달가구의 시공간적 변화. *국토지리학회지* 46권, 4호: 477-487.
Koo Donghoe. 2012. Spatial and temporal changes of households under the minimum housing standards in Busan, Korea. *The Geographical Journal of Korea* 46, no.4: 447-487.
5. 김금지, 김지윤, 윤성환. 2016. 자연재난 피해건축물분석을 통한 지역별 재해취약성 연구. *대한건축학회 논문집 계획계* 32권, 5호: 135-142.
Kim Keumji, Kim Jiyeon and Yoon Seonghwan. 2016. The study of the regional disaster vulnerability through an analysis of damages buildings by natural disaster. *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design* 32, no.5: 135-142.
6. 김동배, 유병선, 신수민. 2012. 노년기 주거빈곤이 우울에 미치는 영향: 사회복지서비스의 매개효과. *한국노년학* 32권, 4호: 1041-1061.
Kim Dongbae, Yoo Byungsun and Shin Soomin. 2012. The effects of housing poverty on the depression of the elderly: The mediating effect of social service. *Journal of the Korea Gerontological Society* 32, no.4: 1041-1061.
7. 김리영, 김성연. 2014. 전세가구의 점유형태 결정요인과 생애주기별 자가선택 확률에 관한 연구. *도시행정학보* 27권, 1호: 71-94.
Kim Leeyoung and Kim Seongyeun. 2014. An analysis of the housing tenure determinants of the Jeonse household and the owner occupied housing choice probability according to life-cycle. *Journal of the Korean Urban Management Association* 27, no.1: 71-94.
8. 김문길. 2010. 국민기초생활보장제도에 대한 인식, 태도변화와 시사점. *보건복지포럼* 167호, 39-52. 서울: 한국보건사회연구원.
Kim Moongil. 2010. A change of public awareness and attitude towards the notional basic security system and its implications. *Health and Welfare Policy Forum* no.167, 39-52. Seoul: Korea Institute for Health and Social Affairs.
9. 김승연, 김세림, 이진석. 2013. 주거환경이 건강수준에 미치는 영향. *보건과 사회과학* 34권: 109-133.
Kim Seungyun, Kim Serim and Lee Jinsuk. 2013. The effect on housing on health. *Health and Social Science* 34: 109-133.
10. 김용창, 최은영. 2013. 서울시 최저주거기준 미달가구의 시·공간적 특성과 변화(1995~2010년). *대한지리학회지* 48권, 4호: 509-532.
Kim Youngchang and Choi Eunyoung. 2013. Spatio-temporal changes and characteristics of households failing to meet the new minimum housing standard in Seoul Metropolitan(1995~2010). *Journal of the Korean Geographical Society* 48, no.4: 509-532.
11. 김준형. 2015. 주거복지 정책수단으로서 최저주거기준의 활용실태와 대안탐색. *국토계획* 50권, 4호: 185-207.
Kim Junhyung. 2015. Minimum standards for residential accommodation (MSRA) and the housing welfare policy.

- Journal of Korea Planning Association* 50, no.4: 185-207.
12. 김혜승, 김태환. 2008. 최저주거기준의 의의와 기준 미달가구 규모 추정. 국토 320호, 96-107. 안양: 국토연구원.
Kim Hyeseung and Kim Taehwan. 2008. Significance of the MSRA and the estimation of households living below the MSRA. *Planning and Policy* no.320, 96-107. Anyang: KRIHS.
 13. 남원석. 2003. 최저주거기준 법제화의 필요성과 활용방안. 도시와 빈곤 62권: 54-72.
Nam Wonseok. 2003. Necessity to legislation and application of the minimum housing standard. *Urbanity and Poverty* 62: 54-72.
 14. 마강래, 강은택. 2011. 최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 국토계획 46권, 1호: 51-63.
Ma Kangrae and Kang Euntaek. 2011. A study on the factors affecting the time to purchase a home for the first time. *Journal of Korea Planning Association* 46, no.1: 51-63.
 15. 박문수. 2000. 주거빈곤가구의 실태와 최저주거기준 달성방안. 서울: 대한주택공사.
Park Moonsu. 2000. *The Actual Conditions of Housing Poverty and Measures to Achieve Minimum Standards for Residential Accommodations*. Seoul: Korea National Housing Corporation.
 16. 박신영. 2012. 우리나라의 주거빈곤 실태. 보건복지포럼 184호, 33-46. 서울: 한국보건사회연구원.
Park Sinyoung. 2012. Housing poverty in Korea. *Health and Welfare Policy Forum* no.184, 33-46. Seoul: Korea Institute for Health and Social Affairs.
 17. 박정민, 오욱찬, 이건민. 2015. 최저주거기준과 주거비 과부담을 기준으로 한 빈곤가구의 주거취약 유형화와 관련요인. 사회복지연구 46권, 2호: 101-123.
Park Jungmin, Oh Ukchan and Yi Gunmin. 2015. A typology of housing vulnerability based on housing quality and affordability. *Korean Journal of Social Welfare Studies* 46, no.2: 101-123.
 18. 박정민, 허용창, 오욱찬, 윤수경. 2015. 주거빈곤이 건강에 미치는 영향에 관한 중단연구. 한국사회복지학 67권, 2호: 137-159.
Park Jungmin, Heo Yongchang, Oh Ukchan and Yoon Sookyung. 2015. Changes in physical and mental health as a function of substandard housing conditions and unaffordable housing. *Korean Journal of Social Welfare* 67, no.2: 137-159.
 19. 반정호. 2006. 중고령계층의 주거빈곤 결정요인. 노동리뷰 22호, 84-93. 서울: 노동연구원.
Ban Junggho. 2006. The determinants of housing poverty in middle and older aged. *Labor Review* no.22, 84-93. Seoul: Korea Labor Institute.
 20. 서울신문. 2019. 스스로 증명해야 하는 가난... 망우동 모녀 같은 비극 반복된다, 1월 28일.
Seoul Simmun. 2019. Poverty to prove itself... Tragedy is repeated like a mother and daughter in Mangwoo-dong, Jaunary 28.
 21. 송경일, 최종수. 2008. SPSS 15를 이용한 생존자료의 분석. 서울: 한나래.
Song Kyungil and Choi Jongsoo. 2011. *Analysis of Survival Data Using SPSS 15*. Seoul: Hannarae.
 22. 이다은, 서원석. 2018. 공공임대주택 유형 및 복합입지가 주택매매가격에 미치는 영향 비교분석. 국토계획 53권, 5호: 103-116.
Lee Daeun and Seo Wonseok. 2018. Analyzing the impacts of public housing type and combined location on nearby housing resale price. *Journal of Korea Planning Association* 53, no.5: 103-116.
 23. 이성재. 2007. 최저주거기준미달가구 요인의 특성 연구. 대한건축학회 논문집 계획계 23권, 12호: 269-276.
Lee Sungjae. 2007. A Study on the characteristics of factor in the substandard housing of the minimum housing standard. *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design* 23, no.12: 269-276.
 24. 이창효, 이승일. 2012. 가구 구성원 변화에 따른 주거이동의 영향 요인 분석: 수도권 주거가구의 주택 거주기간을 고려하여. 국토계획 47권, 4호: 205-217.
Yi Changhyo and Lee Seungil. 2012. Analyzing the factors on residential mobility according to the household member's change: In consideration of residential duration of the households in the Seoul Metropolitan Area. *Journal of the Korea Planning Association* 47, no.4: 205-217.
 25. 임덕영, 이경애, 진미윤, 이의중. 2018. 청년 주거 문제와 정책 방안 연구. 대전: 토지주택연구원.
Lim Dukyoung, Lee Kyungae, Jin Meeyoun and Lee Euijung. 2018. *A Study on Youth Housing Problem and Policy Plan*. Daejeon: Land and Housing Institute.
 26. 임세희. 2010. 주거빈곤이 아동발달에 영향을 미치는 과정 분석. 한국사회복지학 62권, 4호: 377-402.
Lim Saehee. 2010. Process analysis of housing poverty influences on child development. *Korean Journal of Social*

- Welfare* 62, no.4: 377-402.
27. _____. 2014. 최저주거기준미달가구 규모 및 특성의 변화 (2005-2011). *사회보장연구* 30권, 3호: 215-244.
- _____. 2014. The change of magnitude and characters in households below minimum housing standard (2005-2011). *Korean Social Security Studies* 30, no.3: 215-244.
28. _____. 2015. 최저주거기준미달가구의 결정요인: 지역 특성을 중심으로. *사회복지정책* 42권, 4호: 47-73.
- _____. 2015. The determinants of sub-standard housing: Focusing on the characters of the districts. *Social Welfare Policy* 42, no.4: 47-73.
29. 임세희, 박경하. 2017. 유형별 주거빈곤가구의 차이. *한국사회정책* 24권, 4호: 31-62.
- Lim Sehee and Park Kyungha. 2017. The difference of characters between housing poverty types. *Korea Social Policy Review* 24, no.4: 31-62.
30. 중앙일보. 2018. 한국 노인 취업률 세계 1위인데... 빈곤율도 압도적 1위 왜, 9월 28일, E1.
- Joongang Ilbo*. 2018. Korea's employment rate for the elderly is the world's highest. The poverty rate is overwhelming. Why? September 28, E1.
31. 최승철. 2007. 사회경제적 약자의 환경권과 환경정의: 지하 주거 환경 실태를 중심으로. *환경과 생명* 51호, 117-132. 서울: 환경과생명사.
- Choi Seungchul. 2007. Environmental right and environmental justice of socio-economic weak: Focusing on the underground residential environment. *Environment and Life* no.51, 117-132. Seoul: Environment and Life.
32. 최은영, 권자웅, 김기태, 정남진, 정원준, 황서연. 2014. 서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구. 서울: 민주정책연구원.
- Choi Eunyoung, Kwon Jiwung, Kim Kitae, Jung Namjin, Chung Wonjun and Hwang Seoyeon. 2014. *A Study on the Housing Status and Policy of Seoul Youth Housing*. Seoul: The Institute for Democracy and Policies.
33. 최저주거기준. 2011. 국토해양부공고 제2011-490호(5월 27일 일부개정).
- Minimum Housing Standard. Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs no.2011-490 (May 27, Partial Amendment).
34. Arthurson, K. and Jacobs, K. 2004. Social exclusion and housing. *AHURI Research and Policy Bulletin*, no.37. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
35. Cox, D. R. 1972. Regression models and life-tables. *Journal of the Royal Statistical Society. Series B (Methodological)* 34, no.2: 187-220.

-
- 논문 접수일: 2018. 12. 8.
 - 심사 시작일: 2019. 1. 3.
 - 심사 완료일: 2019. 3. 4.

요약

주제어: 최저주거기준, 주거복지, 주거빈곤, 빈곤탈출, 주거취약계층, 콕스비레위험모형

본 논문은 콕스비레위험모형을 이용해 최저주거기준 미달가구가 미달기준을 충족시켜 주거빈곤에서 벗어나는 기간에 영향을 미치는 결정요인을 실증분석하였다. 분석결과 중년이나 노년층이 청년층에 비해 최저주거기준 미달 지속기간이 더 긴 것으로 나타났으며, 특히 노년층의 주거빈곤 취약성이 높은 것으로 확인되었다. 점유형태의 경우 차가보다는 자가거주자가 최저주거기준 미달에서 벗어나는 기간이 상대적으로 짧았으며, 차가의 경우에도 월세거주보다는

전세거주가 유리한 것으로 나타났다. 복지정책의 경우 직접적인 주거지원은 주거빈곤으로부터 벗어나는 기간을 줄여주는 것으로 확인되었다. 본 논문은 이러한 결과를 통해 주거빈곤층의 주거환경 개선을 위해서는 비주거지원이나 주택금융지원보다 직접적인 주거지원이 보다 효과적일 수 있다는 시사점을 확인하였다. 또한, 노인층의 주거빈곤 장기화 가능성이 높다는 점에서 고령자 등 소외계층에 대한 포용적 주거지원 확대가 필요하다는 점도 함께 파악하였다.