

2022
11.14

KRIHS POLICY BRIEF
No. 891

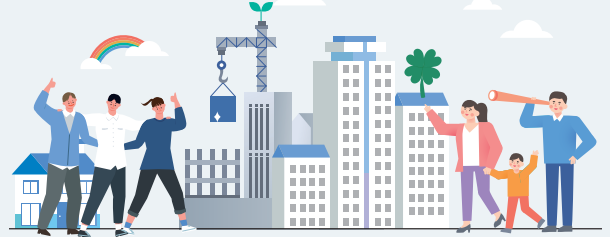
발행처 국토연구원
발행인 강현수
www.krihs.re.kr



국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF

주거비 부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향



주요 내용

- 1 주거비를 실제 주거목적의 주택 거주에 소요되는 비용의 합으로 산출하고 가구의 주거비 과부담 수준을 분석한 결과, 임차가구와 최저생계비 미달가구의 주거비 부담 수준이 높음
- 2 주거비 부담은 주거 외에도 비주거분야의 지출 및 삶에 대한 개인의 주관적인 인식에 영향을 미침
 - 가처분소득 자체의 상대적 불평등보다 가처분소득에서 주거비 지출을 제외한 잔여소득의 가구 간 상대적 불평등이 증가하며, 이는 주거비 지출의 영향으로 해당 가구의 비주거분야 지출 격차가 증가할 수 있음을 보여줌
 - 실제로 특정가구가 주거비를 과부담할 경우, 박탈지표로 측정된 박탈을 경험할 확률이 증가하고 보건·오락문화 등 비주거분야 지출이 감소하는 것으로 나타남
 - 개인이 인식하는 주관적 박탈은 주거비 부담 수준에 영향을 받으며 그 외 주거점유 유형에 따라 상대적으로 느끼는 박탈, 주거비 지출 제외 잔여소득 등의 영향을 받음
- 3 저소득 임차가구는 상대적으로 객관적·주관적 박탈 수준이 모두 높아 정책적 지원이 요구됨
 - 저소득 임차가구는 주거비 부담으로 물질적·사회적 자원의 결핍을 경험할 가능성이 높고, 자가가구 대비 느끼는 박탈 수준이 높아 주관적으로 인식하는 박탈 역시 높게 나타남

정책제안

- 1 (주거비 부담 완화의 파급효과) 주거비 부담은 주거뿐만 아니라 주거 이외 분야의 지출과 개인의 사회경제적 상태, 삶에 대한 인식에 영향을 미칠 수 있어 주거비 부담 완화가 요구됨
- 2 (저소득 임차가구 지원 확대) 상대적으로 박탈 수준이 높은 저소득 임차가구에 대한 주거비 지원 확대가 필요하며, 주거급여 지급대상 및 지원(관리비 포함)확대 등 검토가 가능함
- 3 (자가보유 지원) 임차가구의 주거상향이 이루어질 수 있도록 저렴주택 공급확대, 생애최초 주택구입 지원확대 검토가 필요함
- 4 (이자율 부담 관리) 향후 주택담보대출의 이자율 증가로 인한 주거비 부담 증가에 대비하여 안심전환대출, 연체차주 보호방안 마련 등을 적극적으로 검토할 필요가 있음

조정희 부연구위원
박미선 주거정책연구센터장

1

박탈의 개념과 측정방식

박탈(deprivation)에 대한 이론적 논의는 상대적 박탈의 개념과 함께 시작되었으며 학제에 따라 다양화

Stouffer et al.(1949)은 군인들의 불만이 객관적인 어려움뿐만 아니라 그들 자신의 상황에 대한 평가를 어떻게 구성하는지에 따라서도 달라지는 현상을 설명하기 위해 상대적 박탈의 개념을 도입

- 박탈은 종종 물질적인 재화와 자원의 부족을 의미하지만, 심리학적 요인으로도 이해되기 때문에 그에 대한 정의 역시 연구자에 따라 상이

박탈 관련 연구는 상대적 박탈과 불평등, 사회 불만 등에 대한 인식의 관계를 중시하는 Runciman 이후의 사회(심리)연구와 사회적 상태에 대한 객관적인 측정을 중시하는 Townsend 이후의 빈곤 연구로 분화

- Townsend(1987)는 박탈을 “지역 공동체 또는 국가 등 개인이나 가구가 속한 사회에서 관찰할 수 있고 입증할 수 있는 불이익의 상태”로 정의하고 물질적 박탈과 사회적 박탈에 대한 측정지표를 제시하며, EU 삶의 질 조사, 한국복지패널조사 등은 Townsend의 박탈지표에 기반하여 측정지표를 제시

표 1 제15차 한국복지패널조사의 박탈측정 항목

| 구분 | 내용 |
|----|--|
| 가 | 2019년 1년 동안 돈이 없어서 2달 이상 집세가 밀렸거나 집세를 낼 수 없어서 집을 옮긴 적이 있다. |
| 나 | 2019년 1년 동안 돈이 없어서 공과금(사회보험료와 전기요금, 전화요금, 수도요금 등)을 기한 내 납부하지 못한 적이 있다. |
| 다 | 2019년 1년 동안 돈이 없어서 전기요금, 전화요금, 수도요금 중 하나 이상을 내지 못해 전기, 전화, 수도 등이 끊긴 적이 있다. |
| 라 | 2019년 1년 동안 돈이 없어서 자녀(대학생 포함)의 교육비를 한 달 이상 주지 못한 적이 있다. |
| 마 | 2019년 1년 동안 돈이 없어서 추운 겨울에 난방을 하지 못한 적이 있다. |
| 바 | 2019년 1년 동안 돈이 없어서 본인이나 가족이 병원에 갈 수 없었던 적이 있다. |
| 사 | 2019년 1년 동안 가구원 중에 신용불량자인 사람이 있었다. |
| 아 | 2019년 1년 동안 연속 6개월 이상 건강보험 미납으로 인하여 보험 급여자격을 정지 당한 경험이 있다. |

출처: <https://www.koweps.re.kr:442/data/survey/list.do> (2022년 11월 10일 검색).

- 한편, Runciman의 관점에 따라 수행된 연구들은 기대와 현실과의 괴리, 다른 대상과의 비교 등의 관점에서 박탈을 정의하며, 이후 박탈의 심리학적 경로를 강조하는 연구들은 소득 또는 물질 박탈 수준에 대한 스스로의 평가를 기반으로 박탈을 측정

표 2 주요 선행연구(Kim et al. 2018)의 주관적 박탈측정 항목

| 구분 | 내용 |
|------|--|
| 문항 1 | 나와 비슷한 사람들이 가진 것들을 내가 가진 것과 비교해 볼 때 박탈감을 느낀다. |
| 문항 2 | 나와 비슷한 사람들과 나를 비교할 때 특권의식을 느낀다. |
| 문항 3 | 나와 비슷한 사람들이 금전적으로 성공하는 것을 볼 때 원망스럽다. |
| 문항 4 | 내가 가진 것들을 나와 비슷한 사람들이 가진 것들과 비교해 보면 사실 꽤 금전적으로 성공했다고 느껴진다. |
| 문항 5 | 내가 가진 것들을 나와 비슷한 사람들이 가진 것들과 비교해 볼 때 불만족스럽다. |

자료: Kim et al. 2018의 설문지를 바탕으로 작성.

이상의 선행연구를 종합하여 박탈의 개념을 포괄적으로 정의

박탈에 대한 기존의 정의는 결국 지표에 따라 객관적인 사회경제적 상태를 측정하는가 또는 주관적으로 인식하는 본인의 사회경제적 상태를 측정하는가에 따라 객관적 박탈과 주관적 박탈로 구분할 수 있음

- 객관적 박탈은 사회경제 및 생활 수준을 평가할 수 있는 다양한 객관적 지표를 통해 개인이나 가족, 집단의 상태를 표현
- 주관적 박탈은 개인이 인식하는 자신의 사회경제적 상태에 대한 평가를 기반으로 박탈 수준을 측정

이 브리프는 사회경제적 박탈을 ‘물질적, 사회적 자원결핍으로 다양한 영역에서 욕구가 미충족된 상태’로 정의하고 구체적으로 ‘대상이 현재 경험하거나 주관적으로 인식하는 절대적·상대적 결핍’을 박탈로 개념화하여 박탈과 관련한 기존의 논의를 종합적으로 포함

2

가구의 주거비와 주거비 부담

주거비는 '주택에 거주하거나 거주할 주택을 소유하기 위해 실제 지출되는 비용'이며 가구당 월평균 54.2만 원

선행연구의 정의를 활용하여 주거비의 개념을 '주택거주에 소요되는 비용'으로 규정하고 귀속임대료 등의 기회비용은 주거비에서 제외

- 필수재로서의 주거비용에 초점을 맞추고 있기 때문에 다주택보유자가 실거주주택 외의 주택보유에 소요하는 비용은 제외, 임대주택에 거주하지만 분양권을 소유하여 주택담보대출 원리금을 상환하는 경우 주거비에 포함
- 주거 관련 조세는 원칙적으로 주거비에 포함되나 실제 거주 중인 주택에 해당되는 조세를 추출할 수 없어 실제 주거비 측정은 월세, 주택담보대출 원리금상환액, 주거관리비, 수도·광열·난방비로 구성

제15차 한국복지패널 조사를 활용하여 2020년 현황을 분석한 결과, 4인가구 기준으로 가구균등화했을 때 한 가구당 월평균 주거비 지출액은 약 54만 2천 원이며 자가·전세가구는 주택담보대출 원리금상환액의 비중이 높고 월세가구는 월세의 비중이 높으며, 수도·광열·난방비는 점유유형에 상관없이 높은 비중

임차가구와 최저생계비 미달가구는 상대적으로 주거비를 과부담하는 비율이 높음

주거비부담 능력을 측정하는 대표적인 방법인 비율접근법과 잔여소득접근법을 이용하여 가구의 주거비 부담 수준을 분석

- 비율접근법에 따른 분석결과 소득 대비 주거비 지출비율이 20%, 30%, 50%를 초과하는 주거비 과부담가구의 비중은 전체 가구의 17.73%, 7.45%, 2.69% 수준
- 가처분소득에서 주거비를 제외한 잔여소득법을 활용하여 잔여소득 < 최저생계비 중 비주거 지출비율(=적정 비주거 소비지출)인 가구를 주거비 과부담가구로 정의할 경우, 분석대상의 32.53%가 주거비 과부담가구
- 상대적으로 저소득가구의 비중이 높은 한국복지패널조사의 특성 때문에 잔여소득법을 활용했을 때 주거비 과부담가구가 더 많이 집계된 것으로 파악

임차가구와 최저생계비 미달가구는 비율기준과 잔여소득 기준에서 모두 자가가구나 일반가구에 비해 주거비과부담 가구의 비율이 높게 나타남

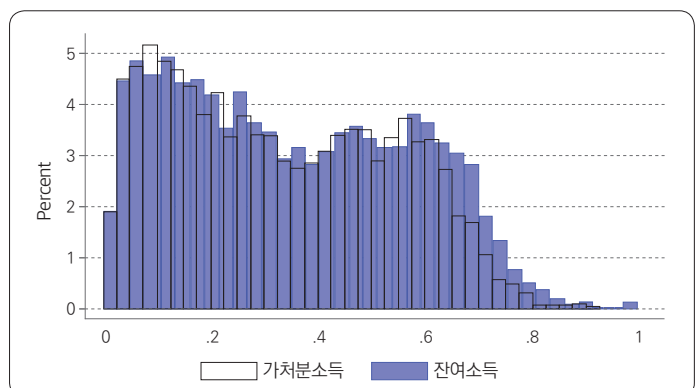
* 잔여소득기준으로 임차가구 중 주거비과부담가구 비율은 37%, 자가가구 중 23%, 일반가구 중 3%, 최저생계비 미달가구 중 81%

가처분소득 자체보다 주거비를 제외한 잔여소득의 가구 간 상대적 격차가 큼

Yitzhaki 지수를 응용한 Deaton 지수를 활용하여 가구의 가처분소득과 잔여소득의 분포를 비교한 결과, 전반적으로 잔여소득의 가구 간 격차로 인해 지수값이 증가

- Deaton 지수가 크다는 것은 특정가구의 가처분소득이나 잔여소득 수준이 다른 가구들에 비해 상대적으로 열악하다는 것을 의미
- 이는 주거비 지출의 영향으로 가구의 비주거 지출 격차는 더욱 증가함을 방증

그림 1 가처분 소득과 잔여소득의 Deaton 지수 분포 비교



출처: 제15차 한국복지패널조사(<https://www.koweps.re.kr:442/data/survey/list.do>)를 활용하여 저자 작성.

가구원수, 가구주 연령, 거주지역, 소득, 점유유형 등을 통제한 상태에서도 주거비 과부담가구는 보건, 오락문화, 육류소비, 신선수산물소비, 과일소비, 채소소비, 치과치료비, 입원치료비, 외식비 지출에서 통계적으로 유의한 차이를 보임

4

주거비 부담과 주관적 박탈 인식

주거현황과 주거비 부담에 대한 인식 수준과 실태

전국의 20세 이상 가구주 500명을 대상으로 주거에 대한 개인의 기본 가치관과 주거현황을 조사한 결과, 많은 사람들이 주거를 삶의 질 유지에 필수적인 요소로 인식하나, 이상적 주거와 현실 간에 괴리가 발생

- 응답자들의 과반 이상(81%)이 삶의 터전으로서 주거의 기능을 강조하며, 타 분야 지출보다 주거비 지출이 상대적으로 더 중요하다(68.8%)라고 응답하여, 주거를 필수재로 인식하는 것으로 분석
- 그러나 전체 응답자의 약 30~40%는 이상적으로 생각하는 주거면적, 주택유형, 점유유형을 달성하지 못하여 원하는 주거 수준과 현실 간의 괴리가 발생
- 특히, 임차가구의 80% 이상은 실현가능성을 고려하지 않을 경우 자가거주를 더 선호한다고 응답

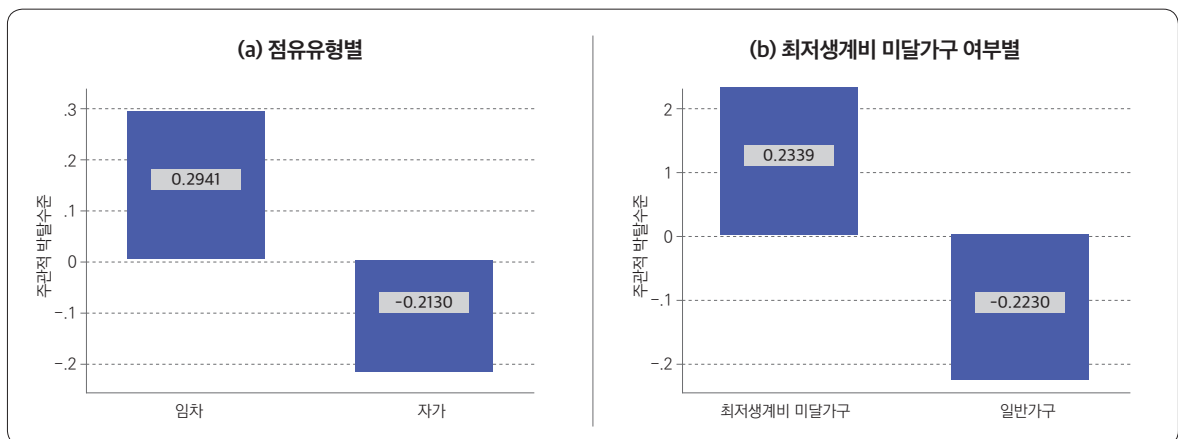
이상적 주거와 현실의 괴리는 개인이 주관적으로 인식하는 주거비 부담 수준에 영향을 주는 것으로 보이는데, 이로 인해 특히 임차가구에서 주관적으로 느끼는 주거비 부담이 높은 수준

- 전체 응답자의 41.4%는 현재 소득 대비 주거비 부담 수준이 높다고 인식, 특히 월세가구에서 이러한 인식이 높은 비중 차지(68.2%)
- 이러한 결과가 나타난 데에는 대부분의 임차가구가 주거 안정성 등을 실현하기 위해 자가 거주를 원하지만 실현하지 못하는 영향이 있는 것으로 분석

응답자의 58%가 박탈감을 느낀다고 응답하였으며, 점유유형에 따라 주관적 박탈의 양상이 상이

자신이 가진 것을 우리나라 일반인들이 가진 것과 비교했을 때, 박탈감을 느낀다는 응답자는 전체의 58%이며, 임차가구와 최저생계비 미달가구는 그렇지 않은 가구 대비 통계적으로 유의한 수준에서 주관적 박탈을 크게 인식

그림 3 가구특성별 주관적 박탈 인식 수준



점유유형을 기준으로 집단을 구분하고 상대 집단에 비해 느끼는 박탈을 조사한 결과 자가가가 임차가구에 비해 박탈을 느낀다는 응답은 16.9%이나 반대의 경우는 72.9%로 점유유형에 따라 타 집단 대비 느끼는 박탈 수준은 비대칭

개인의 일반적 특성을 통제한 상태에서 주관적 박탈에 영향을 미치는 요인들을 분석한 결과, 주관적으로 느끼는 주거비 부담이 클수록 박탈 수준이 증가

- 주관적으로 느끼는 주거비 부담 수준 외에 타 점유유형 대비 느끼는 주관적 박탈 역시 일반적인 박탈 수준을 증가시키며, 이상적 점유유형과 실제 주거상태의 괴리가 나타날 경우에도 주관적 박탈이 증가
- 객관적 주거비 부담 수준과 관련한 지표 중 잔여소득 수준이 증가하면 주관적 박탈 수준도 유의미하게 감소하여 잔여소득이 증가할 경우 주관적 박탈과 객관적 박탈이 모두 감소

5

분석결과 종합 및 시사점

주거에 소요되는 비용이 타 분야에 미치는 영향으로 인하여 '박탈'이라는 결과가 도출된다는 가정하에, 실제로 주거비 부담이 개인의 삶에 어떠한 객관적·주관적 영향을 미치는지를 주거비 부담과 '박탈'의 관계를 통해 분석

분석결과 가구의 주거비 부담은 주거 소비 외에 타 분야 지출에도 영향을 미치며, 이를 통해 전반적인 사회경제적 상태와 본인이 인식하는 삶의 수준도 영향을 받는 것으로 나타나 주거비 완화의 필요성이 높다는 점을 보여줌

- 특히, 상대적으로 주거비 부담 수준이 높은 저소득 임차가구를 대상으로 적극적 지원이 필요하며, 주거급여 지급대상 확대와 저소득 임차가구에서 지출비중이 높은 수도·광열·난방비에 대한 관리비 지원 추진 고려
- 가처분소득 자체보다 주거비를 제외한 잔여소득의 가구 간 격차가 심화된다는 사실은 필수재인 주거비 부담이 감소할 경우, 주거 외에 다른 소비지출 부문에서도 가구 간 격차가 완화될 수 있음을 시사

전반적으로 임차가구는 객관적·주관적 주거비 부담 수준이 높아 박탈 역시 높은 것으로 분석되었으며, 임차가구의 박탈 수준을 감소시킬 수 있도록 주거안정성 개선과 주거상향 지원 노력이 필요

- 주거에 관한 인식조사 결과, 임차가구가 자가를 선호하는 데에는 임차가구의 거주 불안정성이 높다는 점이 영향을 미친 것으로 나타나며, 자가가구와 비교한 상대적 박탈감이 임차가구의 박탈을 증가시키는 주요 요인으로 작용
- 따라서 임차가구의 임차 보증금 보장, 임차 안정성 확대를 위한 제도적 지원과 임차가구의 주거 상향을 위한 저렴한 주택 공급 확대, 생애최초 주택구입 지원 확대 검토가 필요
- 다만, 이러한 정책이 실질적인 무주택자의 주거 상향을 지원하는 데 활용될 수 있도록 정책대상자 등에 대한 세밀하고 엄격한 정의가 선행될 필요

또한 향후 이자율 증가 시 주택관련 대출의 이자금 상환 압박으로 인해 주거비 부담이 증가할 수 있으므로 안심전환대출 확대, 연체차주 보호장치 마련 등에 대해 선제적으로 검토할 필요

참고문헌

- 한국복지패널. 2020년 한국복지패널조사 가구용(유형1) 설문지. <https://www.koweps.re.kr:442/data/survey/list.do> (2022년 11월 10일 검색).
- Kim, H, Kim, E, Suh, EM, Callan, MJ. 2018. Development and preliminary validation of a Korean version of the Personal Relative Deprivation Scale. *PLOS ONE* 13, no.5: e0197279.
- Stouffer, S. A., Suchman, E. A., Devinney, L. C., Star, S. A., and Williams, R. M., Jr. 1949. *The American soldier: Adjustment during army life. (Studies in social psychology in World War II)*. New Jersey: Princeton Univ. Press.
- Townsend, P. 1987. Deprivation. *Journal of Social Policy* 16: 125-146.

※ 이 브리프는 “조정희, 박미선. 2022. 주거비부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향. 세종: 국토연구원’ 보고서를 요약·정리한 것임.

• **조정희** 국토연구원 주택·토지연구본부 부연구위원
(jhcho@krihs.re.kr, 044-960-0569)

• **박미선** 국토연구원 주거정책연구센터장
(mspark@krihs.re.kr, 044-960-0294)



KRIHS 국토연구원

세종특별자치시 국책연구원로 5
전화 044-960-0114

홈페이지 www.krihs.re.kr
팩스 044-211-4760

