

주거취약계층의 특성 분석: 고시원 · 쪽방 거주자를 중심으로

홍희정*

요약

본 연구는 주거취약계층의 특성을 분석하여 의미 있는 정책적 시사점을 도출하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 주거취약계층의 특성을 가구특성과 주택금융 지원 실태로 구분하였다. 구체적으로 가구특성은 주택특성, 가구구성, 경제적 특성으로 구분했고, 주택금융 지원실태는 정부의 주거지원 프로그램과 가구지원 정책으로 구성하였다. 분석을 위한 설문조사는 2019년 한국주택금융공사에서 시행한 ‘주거취약계층 주택금융 이용실태조사’를 활용하였으며, 빈도분석을 실시하였다. 주요 연구결과를 요약하면, 주거취약계층은 대체로 1인 가구로 구성된 경향이 높았다. 그리고 고시원 거주자의 경우 보증금보다 월세를 더 선호하며, 대체로 젊고, 근로 능력이 있는 것으로 파악되었다. 반면, 쪽방 거주자의 경우 월세 부담을 줄이는 것을 선호하는 것으로 나타났는데 대체로 나이가 많고, 기초생활 수급자와 기초연금 수급자의 비율이 매우 높은 것으로 나타나 정부의 주거지원 프로그램 및 가구지원 정책에 많이 의존하고 있는 것으로 나타났다.

핵심어 : 주거취약계층, 고시원, 쪽방, 주거복지, 주거취약계층 특성

* 홍희정, 주저자, 한국주택금융공사 주택금융연구원 부연구위원, flyhongs@naver.com

© Copyright 2021 Housing Finance Research Institute. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

1. 서론

최근 선진국에서는 복지국가의 핵심 요소로 국민들의 안정적인 주거 지원 정책을 강조함에 따라 우리 정부도 꾸준히 국민들의 주거환경을 개선하기 위해 노력해 왔다(Dewile & Keulenaer, 2003; 손경환, 2013). 그 결과, 임대 아파트가 지속적으로 공급되고 있고, 1인당 최저 주거 면적 설정으로 주거환경이 개선되는 등 전반적인 주거 수준이 향상되었다. 하지만 기초생활수급자, 쪽방 거주자, 고령자 등 사회취약계층은 여전히 주거 복지의 사각지대에 놓여 있는 경향이 크다. 특히 사회·경제적 문제로 인해 새로운 형태의 주거 약자들이 생겨나고, 이로 인해 주거취약계층의 새로운 진입자들이 점차 늘어나고 있다.

우리나라는 1990년 중반부터 주거취약계층에 대해 관심을 가지기 시작했다. 그러나 주거취약계층에 대한 개념이 모호함에 따라 지원 대상을 구분하기 어렵고, 지원 대상에 대한 객관적인 데이터나 현황자료가 없어 실제 주거취약계층을 위한 정책 집행에 많은 문제점이 나타났다. 차상위계층에 속하는 어려운 생활에도 불구하고, 기초생활수급자와 달리 주거취약계층 지원 대상에 선정되지 못하는 사례가 발생했고, 최저수급으로 생활하며 고시원에서 생활하는 젊은 청년이나, 단순노동직으로 불규칙한 생계를 유지하는 40-50대 쪽방 1인 가구 등 새로운 형태의 주거 복지 사각지대가 등장했다. 이러한 문제를 해결하기 위해 최근 각 지방자치단체에서 주거취약계층 지원에 관한 조례를 제정하고, 조례를 기반으로 주거취약계층의 주거실태 조사를 정기적으로 실시하고 있다. 그리고 주거취약계층에 대한 관심은 점차 확대되어 주거복지, 주택금융, 주거환경 개선 등과 관련된 공공기관에서도 유사 실태조사를 실시하여 주거취약계층을 정확히 파악하고, 실질적인 도움이 되는 정책을 만들기 위해 노력하고 있다. 하지만 현재까지 다양한 기관에서 시행된 주거 실태조사는 단순한 사실 확인을 하는 것에 그쳐 주거취약계층을 지원하기 위한 구체적인 정책 제안에는 한계가 있는 것으로 파악된다.

따라서 이 연구에서는 전국 단위로 조사된 ‘주거취약계층 주택금융 이용 실태조사’ 데이터를 활용하여 주거취약계층의 특성을 분석하고, 정책적 시사점을 도출하고자 한다. 이를 위해 먼저 주거취약계층에 대한 개념을 살펴보고, 선행연구를 바탕으로 설정한 분석틀에 따라 주거취약계층의 특성을 가구특성과 주택금융 지원 실태로 구분하여 분석할 것이다.

II. 이론적 고찰

주거취약계층에 대한 논의는 오래전부터 있어 왔지만, 학술적으로 명확히 정의되지 않고 학자에 따라 다양하게 명명되어 왔다. 국내에서는 주거 약자, 최저주거기준 미달 주택 거주 가구 등으로 불렸고, 2000년 후반부터 관련 연구가 본격적으로 등장함에 따라 주거취약계층에 대한 정의가 정립되어 가고 있는 중이다. 국외에서는 불안정 주거(insecure housing), 노숙(rooflessness), 시설생활(houselessness) 등을 하는 사람들을 총칭하여 주거취약계층으로 보고 있다(FEAVTSA). 이에 본 연구에서는 국내외 선행연구를 통해 사회에서 통용되는 주거취약계층의 개념에 대해 살펴보고, 관련 선행연구를 통해 주거취약계층의 특성 분석을 실시하고자 한다.

1. 주거취약계층의 개념

주거취약계층의 사전적 의미에 대해 알아보면 주거취약계층이란 ‘일정한 곳에 머물러 삶’이라는 뜻의 ‘주거’와 ‘다른 계층에 비해 무르고 약하여 사회적으로 보호가 필요한 계층’을 뜻하는 ‘취약계층’의 합성어로(네이버, 2021) 이를 종합하면, ‘다른 계층에 비해 무르고 약하여 일정한 곳에 머무르기 어려운 사회적으로 보호가 필요한 계층’으로 정의할 수 있다.

학자나 기관에서 정의하고 있는 주거취약계층에 개념은 협의의 개념과 광의의 개념으로 나눌 수 있는데, 먼저 협의의 개념으로는 주거가 일정하지 않은 자들로 대체로 비정형 주거¹⁾ 형태의 거주자, 다중이용업소²⁾ 거주자, 노숙자 등이 포함되며(박윤환·임현철, 2005; 서종균 외, 2011), 광의의 개념으로는 일정하게 주거하는 곳은 있지만 열악한 환경에서 거주하는 자³⁾, 주거 문제를 스스로 해결하기 어려워 주거 환경이 더욱 나빠질 가능성이 높은 자들을 포함한다. 뿐만 아니라 최근에는 소득이나 자산 기준 외에도 안정적인 주거가 어려운 자들⁴⁾까지 폭넓게 포함하여 주거취약계층으로 일컫는다(남원석, 2013; 문영임·김수정, 2018; Council of Europe, 2008).

국내에서는 중앙부처인 보건복지부와 국토교통부에서 주거취약계층이라는 용어를 처음 사용했는데, 보건복지부는 기초생활보장 수급자가 되기 어려운 자들을 주거취약계층으로 정의하였고, 국토교통부는 최저주거기준에 미달하는 자들을 주거취약계층으로 명명하였으며, 2012년부터

1) 비닐하우스, 컨테이너 등.

2) 사우나, PC방 등.

3) 쪽방, 판자촌, 고시원 등.

4) 사회초년생, 신혼부부, 대학생, 고령자 등.

주거약자에 대한 개념을 추가하여 장애인, 고령자 등도 주거취약계층으로 분류하고 있다.

해외에서는 각 국가마다 상이하기는 하지만, 대체로 주거지원 대상자인 소수인종, 고령자, 저소득가구, 저소득층 밀집 지역 거주자 등을 주거취약계층으로 일컫는다. 그리고 주거취약의 개념을 크게 홈리스(homeless) 상태로 파악하고 있으며, 홈리스 상태가 지속적으로 유지되거나 향후 홈리스로 전락할 가능성이 높은 가구도 주거취약계층으로 포함하고 있다(FEANTSA, Council of Europe, 2008).

2. 선행연구

본 연구는 주거취약계층의 특성 분석을 위한 연구로 먼저 관련 문헌을 살펴보고자 한다. 주거취약계층과 관련된 연구는 초기에는 학술적으로 접근하기보다는 주거취약계층에 대한 실태조사를 시행하는 것으로 현황을 파악하는 정도의 연구가 있었다. 이후 주거취약계층에 대한 정부의 지원 정책이 새롭게 등장함에 따라 주거취약계층에 대한 개념 및 유형을 어떻게 구분할 것인가에 대한 연구가 이루어졌고, 현재는 주거취약계층의 특성을 파악하고, 주거취약계층에 영향을 미치는 다양한 요인들을 찾는 연구, 주거복지의 차원에서 취약계층을 지원하는 방안에 관한 연구들이 수행되고 있다.

구체적으로 먼저 국내에서 이루어진 주거취약계층에 관한 실태조사와 관련한 연구를 살펴보면, 한국토지주택공사(구. 대한주택공사)에서 발간한 연구보고서가 있다. 대한주택공사에서는 비닐하우스촌, 쪽방 주민, 지하 공간에서 거주하는 주민들의 실태조사를 통해 비주택 거주자들의 주거환경에 대해 조사했으며, 향후 정책 방안을 제시했다(대한주택공사, 2005a, 2005b, 2005c). 국가인권위원회에서 발간한 비주택 거주민 인권상황 실태조사에서는 비주택 개념을 서술하고, 비닐하우스, 쪽방, 여관, 고시원, 컨테이너 등 비숙박 다중이용업소를 구분하고 정책적 대안을 제시했다(국가인권위원회, 2009). 보건복지부는 주거취약계층 전국실태조사를 통해 주거취약계층의 유형별 규모를 파악하고 정책적 대안을 제시하는 연구를 수행했으며(서종균 외, 2011), 한국주택금융공사는 주거취약계층의 주택금융이용실태조사를 통해 주거취약계층의 주택금융이용현황에 대해서 살펴 보았다(한국주택금융공사, 2020). 이러한 실태조사는 주거취약계층의 현황과 실태를 파악할 수 있는 기초자료로 활용될 수는 있지만, 정확한 개념 정의가 미흡하고, 실효성 있는 대안을 제시하는 것에는 한계가 있었다. 이후 주거취약계층에 대한 개념을 명확히 하기 위한 연구들이 수행되었는데, 남원석(2013)은 주거취약계층의 개념 및 유형에 관한 연구를 통해 주거취약계층이란 '당면한

주거 문제를 자력으로 개선하기 어려워 주거 수준의 악화 위기에 노출된 가구'로 정의하였고, 노숙인, 복지시설 생활자, 불안정 처처 거주자, 부적합 주택 거주자로 유형화 했다. 그리고 유형화를 토대로 기존 통계자료를 활용하여 주거취약계층의 양적 규모를 추정했으며, 주거복지정책으로 이층구조 주거안전망 구축을 제안했다. 박윤환·임현철(2005)은 주거취약계층과 중산층의 주거만족도 결정요인 비교 분석을 통해 주거취약계층을 자신에게 필요한 사회서비스나 일자리를 원활히 제공 받지 못하는 환경에 처해 있는 계층으로 정의했으며, 취약계층이 빈곤층으로 전락하거나 위험에 쉽게 노출될 수 있기 때문에 정부의 적극적인 정책적 지원이 필요하다고 주장했다. 그리고 '2017년 수원시 주거실태조사' 자료를 활용하여 중산층 및 주거취약계층의 주거만족도 결정 요인을 비교 분석함으로써 취약계층 주거 만족을 개선시키기 위한 개선 방안으로 물리적 공간 확보를 위한 정부 지원 및 인프라 환경 조성을 위한 지원이 필요하다고 했다. 권연화·최열(2020)은 주거취약계층이란 소득, 주거실태, 생애주기 등을 고려한 사회경제적 약자라고 정의하였으며, 주거취약계층을 노인가구, 장애인가구, 기초생활수급가구로 세분화한 다음, 이들의 임대료 수준을 파악하여 주거비 부담에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하였다. 그리고 이재필 외(2015)는 대구광역시 주거취약계층의 가구특성과 주거실태를 구분하고, 가구특성으로 주택특성, 가구구성, 경제적 특성을 선정하고, 주거실태로 공동생활공간, 개인생활공간, 가사작업공간, 생리위생공간, 부수시설을 선정하여 분석하였다. 그리고 정책적 제언으로 주거취약계층의 주택공급과 함께 복지정책을 연계한 종합적이고 체계적인 주거복지 정책이 필요하며, 주거환경 개선을 위한 지원이 필요하고, 주택공급과 복지정책을 연계한 주거복지 정책을 시행할 필요가 있으며, 주거취약계층에 대한 정기적인 실태조사가 필요하다고 했다.

다음으로 해외연구를 살펴보면, 우선 FEANTSA⁵⁾에서 주거취약계층의 개념과 유형에 대해 구분하였는데, 노숙, 시설생활, 불안정 주거, 부적합 주거 등으로 홈리스의 유형을 공식화했다(Hradecky et al., 2007). 유럽의회는 주거취약계층을 개념화하는데 있어 FEANTSA가 정의한 홈리스 유형을 활용하여 '홈리스 상태가 지속적으로 유지되거나, 홈리스로 전락할 가능성이 높은 가구'를 포괄적으로 정의하고 있다. 그리고 주거취약계층을 지원하는 정책수단으로 저렴한 주택공급, 주택금융에 대한 접근성, 주택수당 운영 등이 필요하다고 주장했다(Council of Europe, 2008).

5) European Federation of National Organizations Working with the Homeless는 유럽의 홈리스 연구 지원 단체로 유럽 등에서 주로 활약하며, 약 100여개 이상의 조직을 갖고 있다. 주거 소외 관련 범국가적 정책 쟁점을 논의하고 협의하는 역할을 수행한다(www.feantsa.org).

3. 기존연구와의 차별성

본 연구는 기존 선행연구를 바탕으로 주거취약계층의 개념과 의미에 대해 살펴보고, 여러 학자들의 견해를 종합하여 주거취약계층에 대한 개념을 보다 명확히 하고자 시도하였다. 그리고 한국주택금융공사에서 2019년에 실시한 ‘주거취약계층 주택금융 이용실태 조사’의 데이터를 활용하여 주거취약계층의 특성을 도출하고, 그동안 지역 단위로 부분적으로 수행되어 온 주거취약층의 특성을 전국 단위에서 살펴보고, 향후 정책적 시사점을 도출했다는 점에서 기존 연구와 차별성이 있다.

III. 주거취약계층의 특성 분석

1. 분석틀

본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 주거취약계층의 특성을 가구특성과 주택금융 지원 실태로 구분하여 분석하였다. 먼저 가구특성은 주택특성, 가구구성, 경제적 특성으로 구분하였고, 주택금융 지원 실태는 주거지원 프로그램과 가구지원 정책으로 구분하였다.

구체적으로 세부변수를 살펴보면, 먼저 가구특성에서 주택특성은 주택점유형태, 주택면적, 주택개보수작업 필요 여부로 선정하였고, 가구구성은 가구주, 가구구성형태, 가구연령대로 선정하였으며, 경제적 특성은 월평균 가계소득, 월평균 지출금액, 전체 지출 중 주거비 비중, 기초생활수급자 여부로 선정하였다. 다음으로 주택금융 지원 실태에서 주거지원 프로그램은 정부의 주거지원 프로그램 이용현황, 정부의 주거지원 선호 프로그램으로 선정하였고, 가구지원 정책은 정부 가구지원 정책 이용현황, 기초연금 수령 여부, 정부의 가구지원에 대한 재정적 지원 이외의 지원 프로그램 이용현황으로 선정하였다(〈표 1〉).

〈표 1〉 분석틀

| 구분 | 변수명 | 선정근거 및 방식 |
|------------|-----------|-----------------------------|
| 가구특성 | 주택특성 | 주택점유형태 |
| | | 주택면적 |
| | | 주택개보수작업 필요 여부 |
| | 가구구성 | 가구주(본인, 배우자, 그 외) |
| | | 가구구성형태 (기혼, 신혼, 미혼, 그 외) |
| | | 가구연령대 |
| | 경제적 특성 | 월평균 가계 소득 |
| | | 월평균 가계 지출 |
| | | 전체 지출 중 주거비 비중 |
| | | 기초생활수급자 여부 |
| 주택금융 지원 실태 | 주거지원 프로그램 | 정부의 주거지원 프로그램 이용현황 |
| | | 정부의 주거지원 선호 프로그램 |
| | 가구지원 정책 | 정부의 가구지원 정책 이용현황 |
| | | 기초연금(구. 노령연금) 수령 여부 |
| | | 정부의 가구지원 재정적 지원 이외의 지원 프로그램 |

2. 자료수집 및 분석방법

본 연구는 주거취약계층의 특성 분석을 위해 한국주택금융공사에서 2019년에 실시한 ‘주거취약계층 주택금융 이용실태조사’의 데이터를 활용하였다. 주거취약계층 주택금융 이용실태조사는 구조화된 질문지를 이용하여 1:1 개별면접조사를 실시하였으며, 조사대상은 고시원 거주자, 쪽방 거주자, 노후주택 거주자 등 세 그룹이지만, 이 연구에서는 주거취약계층의 성격이 다른 노후주택 거주자는 제외하였다. 조사 시기는 고시원 거주자는 2019년 10월 7일부터 2019년 12월 10일까지 총 65일간 실시하였으며, 쪽방 거주자는 2019년 10월 7일부터 2019년 12월 8일까지 총 63일간 실시하였다. 조사 지역은 고시원 거주자는 서울, 부산, 인천, 광주, 대전, 대구 등 6개 광역시이며, 쪽방 거주자는 서울, 부산, 인천, 대전, 대구 등 5개 광역시를 기준으로 조사했고, 특히 쪽방 거주자의 경우 밀집지역인 서울 영등포, 서울역, 돈의동, 남대문, 동대문 등을 대상으로 조사를

실시하였다. 회수된 설문지는 고시원 거주자 1,000가구, 쪽방 거주자 1,000가구로 총 2,000부이며 회수율 100%이다.

본 연구는 SPSS를 활용하여, 주거취약계층의 특성 분석을 위한 빈도분석을 실시하였다.

3. 연구범위

이 연구에서는 선행연구를 통해 파악한 ‘주거취약계층’의 개념을 종합하여 주거취약계층이란, 일정하게 거주하는 공간은 있지만 열악한 환경에 거주하는 사람들로 정의하였다. 그리고 여기서 열악한 환경에 거주하는 사람들을 고시원⁶⁾과 쪽방⁷⁾ 거주자로 한정했는데, 이는 열악한 환경이라는 외부적 조건이 비슷하고, 분석 대상의 데이터 수집이 용이하기 때문이다.

4. 조사대상의 일반사항

조사대상의 일반사항을 살펴보면 다음과 같다. 우선 전체 조사대상자인 고시원 거주자와 쪽방거

-
- 6) 고시원은 1980년대 신림동 근처 고시 준비생들이 이용하는 작은 방을 ‘고시원’이라고 지칭하는데서 유래했으며, 독서실 등으로 허가를 얻어 사용되었다. 1990년대 이후 IMF를 계기로 보증금이 없는 저렴한 거주 공간을 찾아 일반인들이 고시원에 거주하기 시작하면 연령대와 직업이 보다 다양화 되었다. 2000년대에 들어 고시원 화재 사건이 빈번함에 따라 안정적인 거주 공간을 지원하기 위한 정부의 노력으로 2009년부터 고시원은 법제안에 들어올 수 있도록 법이 개정되었다. 하지만 고시원은 최소 면적이 6.9m²이고, 최대 면적이 12.9m²로 1인 최저 주거기준인 14m²에 미달될뿐 아니라, 대부분 12-20개 정도의 방들이 모여 있어 방음에 취약하고, 방에 창문이 없기도 하며, 화장실과 샤워장이 공용으로 한 층에 한 두 개만 제공되어 개인위생에 위협을 받는 등 거주 환경이 열악하다고 볼 수 있다.
 - 7) 쪽방은 ‘방을 쪼개어 쓰는(slice)’ 혹은 일반적인 방보다는 ‘훨씬 작다(tiny)’는 뜻을 갖고 있다. 쪽방촌은 1960년대 시대적 상황에 따라 발전하게 되었는데, 당시 사창가 단속이 강화되면서 집 장촌을 폐쇄한 공간에 일용직 노동자들이 모여 살면서 쪽방촌을 이루었고(이진우 외, 2017), 또 다른 형태로 1970-80년대 도시화·산업화가 급격히 진행되면서 도시로 몰려든 사람들이 일자리를 찾지 못해 도시 빈민으로 전락하면서 폐공장의 기숙사나 여인숙 등을 개조하여 숙소로 쓰던 저렴한 공간에 몰려들면서 쪽방촌을 형성했다. 그리고 1990년대에는 IMF 경제 위기 이후 노숙인들이 임시공간으로 쪽방에 몰려들었다가 장기 거주하면서 새로운 쪽방촌을 형성했다(이은정 외, 2013). 이러한 역사적 배경 속에 쪽방은 노숙의 위기에 처한 빈곤계층의 마지막 잠자리로서의 기능을 해왔다. 쪽방은 대체로 성인 한 명이 누울 수 있는 공간으로 1.65m²-6.6m²이며, 화장실, 욕실, 부엌 등의 시설이 외부에 별도로 있거나 없을 수도 있다. 2019년 서울시 실태조사에 따르면 건물은 매우 노후하며, 촌의 형태로 밀집되어 있는 특성이 있어 고시원에 비해 더욱 열악한 거주 환경으로 볼 수 있다고 한다(서울특별시, 2019). 하지만 쪽방은 서울 이외의 지역에서는 앞서 서술한 쪽방과 다른 의미를 갖고 있다. 지방에서는 쪽방을 고시원과 같은 작은 방으로 인식되는 경향이 높기 때문에 엄밀한 의미에서 쪽방은 서울 지역에 국한된다고 볼 수 있다.

주자의 성별 현황은 남성(65.9%)이 여성(34.1%) 보다 더 많은 것으로 나타났다. 전체 평균연령은 53.4세이며, 현재 평균 총보유자산은 6,739,060원이고, 평균 총부채는 4,230,080원이다. 직업은 무직(38.5%)이 가장 많았고, 다음으로 단순노무직(26%), 서비스업(9.85%), 학생(7.4%), 판매직(5.75%), 주부(4.9%) 등의 순으로 나타났고, 거주 지역은 서울(55.3%)이 가장 많고, 다음으로 대구(11%), 인천(10.8%), 대전(10%), 부산(8.7%), 광주(4.2%) 순으로 거주하는 것으로 나타났다. 이를 세분화하여 고시원 거주자와 쪽방 거주자를 분리하여 비교하면, 우선 고시원 거주자와 쪽방 거주자 모두 남성(69.9%, 61.9%)이 여성(30.1%, 38.1%)에 비해 많이 거주하고 있는 것을 알 수 있다. 평균연령은 고시원 거주자 40.7세, 쪽방 거주자 66.2세로 고시원 거주자가 쪽방 거주자에 비해 약 25.5세 젊은 것으로 나타났다. 현재 보유 총자산은 고시원 거주자는 6,285,580원, 쪽방 거주자는 7,192,540원으로 쪽방 거주자가 906,960원이 더 많은 것으로 나타났고, 현재 총부채는 고시원 거주자 4,775,580원, 쪽방 거주자 3,684,570원으로 고시원 거주자가 쪽방 거주자보다 1,091,010원 더 많은 것으로 나타났다. 가구주 직업은 고시원 거주자는 단순노무직(25.3%)이 가장 높게 나타났고, 다음으로 무직(18%), 서비스업(17.7%), 학생(14.8), 판매업(10.6%), 기능직 업무(4.5%), 사무업무(4.1%), 장치·기계조작 및 조립(0.8%), 주부(0.6%), 기타(0.5%), 농림어업(0.1%)의 순으로 나타났다. 쪽방 거주자의 경우, 무직(59%)이 가장 높게 나타났고, 다음으로 단순노무직(26.7%), 주부(9.2%), 서비스업(2%), 판매업(0.9%), 기능직 업무(0.8%), 장치·기계조작 및 조립(0.6%), 기타(0.5), 사무업무(0.3%)의 순으로 나타났으며, 학생과 농림어업 종사자는 없는 것으로 나타났다. 거주지역은 고시원 거주자와 쪽방 거주자 모두 수도권인 서울(50%, 60.6%)에서 가장 많이 거주하는 것으로 나타났고, 고시원 거주자는 인천(13%), 대구(10.2%), 부산대전(9.2%), 광주(8.4%)순으로 많이 거주하는 것으로 나타났으며, 쪽방 거주자는 대구(11.8%), 대전(10.8%), 인천(8.6%), 부산(8.2%) 순으로 많이 거주하는 것으로 나타났다(〈표 2〉).

〈표 2〉 조사대상자의 일반사항

| 구분 | | 빈도 및 평균 | | |
|--------------|----|-----------|-----------|-----------|
| | | 고시원 거주자 | 쪽방 거주자 | 합계 |
| 합계 | | | | |
| 성별(%) | 남 | 69.9 | 61.9 | 65.0 |
| | 여 | 30.1 | 38.1 | 35.0 |
| 연령(%) | 평균 | 40.7 | 66.2 | 53.45 |
| 현재 보유 총자산(원) | 평균 | 6,285,580 | 7,192,540 | 6,739,060 |
| 현재 총부채(원) | 평균 | 4,775,580 | 3,684,570 | 4,230,080 |

〈표 2〉 계속

| 구분 | | 빈도 및 평균 | | |
|-----------|--------------|---------|--------|------|
| 합계 | | 고시원 거주자 | 쪽방 거주자 | 합계 |
| 가구주 직업(%) | 사무업무 | 4.1 | 0.3 | 2.2 |
| | 서비스업 | 17.7 | 2.0 | 9.8 |
| | 판매업 | 10.6 | 0.9 | 5.7 |
| | 농림어업 | 0.1 | 0 | 0.1 |
| | 기능적 업무(가공 등) | 4.5 | 0.8 | 2.6 |
| | 장차기계 조작 및 조립 | 3.8 | 0.6 | 2.2 |
| | 단순노무 | 25.3 | 26.7 | 26.1 |
| | 주부 | 0.6 | 9.2 | 4.9 |
| | 학생 | 14.8 | 0 | 7.4 |
| | 무직 | 18.0 | 59.0 | 38.5 |
| | 기타 | 0.5 | 0.5 | 0.5 |
| 거주 지역 | 서울 | 50.0 | 60.6 | 55.3 |
| | 부산 | 9.2 | 8.2 | 8.7 |
| | 대구 | 10.2 | 11.8 | 11.0 |
| | 인천 | 13.0 | 8.6 | 10.8 |
| | 광주 | 8.4 | 0 | 4.2 |
| | 대전 | 9.2 | 10.8 | 10.0 |

5. 주거취약계층의 가구특성

1) 주택 특성

주거취약계층의 주택 특성은 주택점유형태, 주택면적, 주택개보수작업 필요 여부로 구분할 수 있다. 먼저 주택 점유 형태를 살펴보면, 전체적으로 보증금 없는 월세가 82.4%로 가장 많았고, 다음으로 보증금 있는 월세(8.35%), 자가(2.0%), 전세(1.9%) 등으로 나타났다. 이중 고시원 거주자와 쪽방 거주자를 구분하여 살펴보면, 고시원 거주자는 보증금 없는 월세가 94%로 압도적으로 많았으며, 다음으로 보증금이 있는 월세(5.2%), 무상(0.4%), 사글세(0.2%), 일세(0.2%) 등의 순으로 나타났다. 쪽방 거주자의 경우 마찬가지로 보증금이 없는 월세가 70.9%로 가장 많은

것으로 나타났고, 다음으로 보증금이 있는 월세가 11.5%, 친척집 등 무상이 5.1%인 것으로 나타났다(〈표 3〉).

고시원 거주자와 달리 쪽방 거주자는 자가를 보유한 사람들이 있으며, 자가를 소유한 사람은 4.1%(전체 대비 2.1%)이다. 자가 보유 주택의 현 시세를 살펴봤을 때, 3,000만원 이상 3,999만원 미만이 24.4%로 가장 많았고, 다음으로 2,000만원 이상 2,999만원 미만이 14.6%, 1,000만원 이상 1,999만원 미만이 12.2% 순으로 많은 것으로 나타났다. 한편, 5,000만원 이상의 자가를 보유한 사람이 36.6%인 것으로 나타났고, 이 중 1억원 이상의 자가를 가진 사람은 총 19.6%인 것으로 나타났다(〈표 4〉).

〈표 3〉 주택 점유 형태

| 구분 | 고시원(%) | 쪽방(%) | 합계(%) |
|-----------------|--------|-------|-------|
| 자가 | 0 | 4.1 | 2.1 |
| 전세 | 0 | 3.9 | 1.9 |
| 보증금이 있는 월세(반전세) | 5.2 | 11.5 | 8.3 |
| 보증금이 없는 월세 | 94.0 | 70.9 | 82.4 |
| 사글세 | 0.2 | 1.7 | 1.0 |
| 일세 | 0.2 | 2.8 | 1.5 |
| 관사, 친척집 등 무상 | 0.4 | 5.1 | 2.8 |

〈표 4〉 자가 (분양권, 입주권 포함) 보유 수

| 구분 | 고시원(%) | 쪽방(%) |
|-------------|-----------------------|-------|
| 자가보유수 | 0채 | 95.9 |
| | 1채 | 4.1 |
| 자가보유 주택 현시세 | 999만원 이하 | 2.4 |
| | 1,000만원 이상-1,999만원 이하 | 12.2 |
| | 2,000만원 이상-2,999만원 이하 | 14.6 |
| | 3,000만원 이상-3,999만원 이하 | 24.4 |
| | 4,000만원 이상-4,999만원 이하 | 9.8 |
| | 5,000만원 이상-5,999만원 이하 | 2.4 |
| | 6,000만원 이상-6,999만원 이하 | 2.4 |
| | 7,000만원 이상-7,999만원 이하 | 0 |
| | 8,000만원 이상-8,999만원 이하 | 2.4 |
| | 9,000만원 이상-9,999만원 이하 | 9.8 |
| | 1억원 이상 | 19.6 |

자가를 제외한 주택 보증금 및 월세를 살펴보기 위해, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세로 구분했다. 우선 고시원 거주자들은 보증금 있는 월세와 보증금 없는 월세로 구분할 수 있으며, 보증금 있는 월세는 5%, 보증금 없는 월세 거주자는 95%로 파악되었다. 쪽방 거주자들은 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세로 구분할 수 있는데 전세는 4%, 보증금 있는 월세는 8.3%, 보증금 없는 월세는 84.3%인 것으로 나타났다(〈표 5〉).

이를 구체적으로 살펴보면, 고시원은 쪽방과 달리 전세가 없기 때문에 우선 쪽방의 전세 보증금을 보면, 최소 300만원에서 최대 7,500만원까지 있다. 전세 보증금액은 1,000만원에서 2,000만원대가 가장 많고, 7,000만원 이상인 경우도 15.4%나 있는 것으로 파악된다(〈표 6〉).

〈표 5〉 현재 거주하고 있는 주택의 보증금 및 월세

| 구분 | | 고시원(%) | 쪽방(%) | 합계(%) |
|-----|-----------|--------|-------|-------|
| 보증금 | 전세 | - | 4.0 | 1.9 |
| | 보증금 있는 월세 | 5.0 | 11.7 | 8.3 |
| | 보증금 없는 월세 | 95.0 | 84.3 | 89.8 |

〈표 6〉 현재 거주하고 있는 주택의 전세 보증금(쪽방 거주자만 해당)

| 구분 | | |
|-----------------------|-----------------------|---------|
| 보증금 금액 | 최소금액 | 300만원 |
| | 최대금액 | 7,500만원 |
| | 300만원 이상-399만원 미만 | 5.1% |
| | 400만원 이상-499만원 미만 | 2.6% |
| | 500만원 이상-599만원 미만 | 7.7% |
| | 600만원 이상-699만원 미만 | 2.6% |
| | 700만원 이상-799만원 미만 | 2.6% |
| | 800만원 이상-899만원 미만 | 0 |
| | 900만원 이상-999만원 미만 | 2.6% |
| | 1,000만원 이상-1,999만원 미만 | 17.8% |
| | 2,000만원 이상-2,999만원 미만 | 15.4% |
| | 3,000만원 이상-3,999만원 미만 | 7.7% |
| | 4,000만원 이상-4,999만원 미만 | 7.7% |
| | 5,000만원 이상-5,999만원 미만 | 7.7% |
| | 6,000만원 이상-6,999만원 미만 | 5.1% |
| 7,000만원 이상-7,999만원 미만 | 15.4% | |

다음으로 보증금이 있는 월세의 경우, 고시원 거주자는 평균 10만원대를 지불하고 있는 것으로 나타났으며, 쪽방 거주자의 경우 평균 300만원대를 지불하고 있는 것으로 나타났다. 구체적으로 고시원 거주자의 88.5%는 대체로 보증금액 19만원 미만을 지불한 것으로 나타났다. 반면, 쪽방 거주자의 47.8%가 보증금액 100만원 이상 399만원 미만을 지불한 것으로 나타나 보증금의 경우 고시원 거주자보다 쪽방 거주자가 더 많이 지불하는 경향이 있음을 확인할 수 있다.

보증금액이 없는 월세의 경우, 고시원 거주자는 평균 28만원 정도 지불하는 것으로 나타났으며, 쪽방 거주자는 평균 20만원 정도 지불하는 것으로 나타나 고시원 거주자가 평균 약 8만원 더 월세로 지불하고 있음을 확인할 수 있다. 구체적으로 고시원 거주자의 44.7%가 20만원 대를 지불하고, 38.3%가 30만원대를 지불하고 있는 것으로 나타났다. 쪽방 거주자의 경우 전체 53.8%가 20만원 대를 지불하고 있는 것으로 나타났고, 29.1%는 10만원 대를 지불하고 있는 것으로 나타났다. 이를 통해 고시원 거주자가 쪽방 거주자보다 월세를 더 많이 지불하고 있는 것을 확인할 수 있다. 이는 앞서 살펴본 보증금과 연관해서 볼 때, 쪽방 거주자는 보증금을 내는 대신 월세 부담을 줄이려는 경향이 크고, 고시원 거주자는 보증금 없이 월세를 조금 더 내는 경향이 있다는 것을 유추할 수 있다(〈표 7〉).

한편, 현재 거주하고 있는 주택의 점유 형태에 대한 분석에서 자가 소유 여부, 현 거주 주택 시세, 전세 보증금, 월세의 경우 쪽방 거주자에 대한 추가적인 분석이 필요하다. 선행연구에서 살펴본 바와 같이 쪽방이라는 개념은 지역적 특성을 내포하고 있다. 따라서 일반적으로 학자들이 정의하는 쪽방이라는 개념에 적합한 서울 지역만 별도로 구분하여 살펴보면 다음과 같은 특성을 발견할 수 있다. 우선 서울에 위치한 쪽방 거주자는 전체 거주자 중 총 60.6%로 많은 비중을 차지하고 있다. 전체 중 자가를 소유한 사람은 4.1%에 불과하지만 이중 서울 거주자가 대다수이다. 이를 통해 쪽방 거주자 중 자가를 소유한 사람 대부분이 지방에 거주하고 있음을 확인할 수 있다. 그리고 소유 주택 시세의 경우 5,000만원 이상 소유한 사람이 36.6%이지만, 서울 거주자의 경우 700만원 1인, 1,000만원 2인, 9,000만원 1인, 1억 6천만원 1인임을 볼 때, 지방에 위치한 쪽방의 시세가 비교적 더 높은 것을 유추할 수 있다(〈표 8〉).

전세 보증금을 지불한 경우는 전체 대비 3.9%이나, 이중 서울 거주자가 2.4%를 차지하고 있다. 전세 보증금은 최소 750만원에서 최대 7,500만원까지 형성되어 있다. 대체로 지방에 비해 서울 지역 거주자의 전세 보증금액이 다소 높은 것으로 나타났는데, 이는 일용직 노동자들을 위해 회사에서 집을 구해주는 곳이 있기 때문인 것으로 추가 인터뷰를 통해 확인할 수 있었다(〈표 9〉).

현재 거주하고 있는 주택이 보증금이 있는 월세인 경우, 보증금액 500만원 이상이 31.5%로 가장 많고, 다음으로 50만원 이상 59만원 미만이 18.5%, 100만원 이상 199만원 미만이 16.7%인

〈표 7〉 현재 거주하고 있는 주택의 보증금 및 월세 현황

| 구분 | | 고시원(%) | 쪽방(%) | 합계(%) |
|--------------------|-------------------|--------|-------|-------|
| 보증금 있는 월세 (보증금) | 9만원 미만 | 48.1 | 0 | 15.0 |
| | 10만원 이상-19만원 미만 | 40.4 | 0 | 12.6 |
| | 20만원 이상-29만원 미만 | 9.6 | 3.5 | 5.4 |
| | 30만원 이상-39만원 미만 | 1.9 | 1.7 | 1.8 |
| | 40만원 이상-49만원 미만 | 0 | 0.9 | 0.6 |
| | 50만원 이상-59만원 미만 | 0 | 12.1 | 8.4 |
| | 60만원 이상-69만원 미만 | 0 | 2.6 | 1.8 |
| | 70만원 이상-79만원 미만 | 0 | 0 | 0 |
| | 80만원 이상-89만원 미만 | 0 | 0.9 | 0.6 |
| | 90만원 이상-99만원 미만 | 0 | 0 | 0 |
| | 100만원 이상-199만원 미만 | 0 | 24.3 | 16.8 |
| | 200만원 이상-299만원 미만 | 0 | 13.0 | 9.0 |
| | 300만원 이상-399만원 미만 | 0 | 10.4 | 7.2 |
| | 400만원 이상-499만원 미만 | 0 | 2.6 | 1.8 |
| | 500만원 이상 | 0 | 27.8 | 19.2 |
| 보증금이 없는 월세 | 9만원 미만 | 1.0 | 6.8 | 3.6 |
| | 10만원 이상-19만원 미만 | 5.8 | 29.1 | 16.4 |
| | 20만원 이상-29만원 미만 | 44.7 | 53.8 | 48.8 |
| | 30만원 이상-39만원 미만 | 38.3 | 10.3 | 25.6 |
| | 40만원 이상-49만원 미만 | 8.5 | 0 | 4.6 |
| | 50만원 이상-59만원 미만 | 1.7 | 0 | 1.0 |
| | 60만원 이상~ | 0 | 0 | 0 |

〈표 8〉 현재 거주하고 있는 쪽방 보증금 및 월세 (서울)

| 구분 | | 전체지역(%) | 서울지역(%) |
|-----|-----------|---------|---------|
| 보증금 | 전세 | 3.9 | 2.4 |
| | 보증금 있는 월세 | 11.7 | 8.5 |
| | 보증금 없는 월세 | 84.4 | 89.1 |

〈표 9〉 현재 거주하고 있는 주택의 전세 보증금(서울 쪽방 거주자)

| 구분 | | 전체 | 서울 |
|--------|-----------------------|---------|---------|
| 보증금 금액 | 최소금액 | 300만원 | 750만원 |
| | 최대금액 | 7,500만원 | 7,500만원 |
| | 300만원 이상-399만원 미만 | 5.2% | 0 |
| | 400만원 이상-499만원 미만 | 2.6% | 0 |
| | 500만원 이상-599만원 미만 | 7.6% | 0 |
| | 600만원 이상-699만원 미만 | 2.6% | 0 |
| | 700만원 이상-799만원 미만 | 2.6% | 6.7% |
| | 800만원 이상-899만원 미만 | 0 | 0 |
| | 900만원 이상-999만원 미만 | 2.6% | 0 |
| | 1,000만원 이상-1,999만원 미만 | 18.0% | 13.2% |
| | 2,000만원 이상-2,999만원 미만 | 15.4% | 6.7% |
| | 3,000만원 이상-3,999만원 미만 | 7.6% | 0 |
| | 4,000만원 이상-4,999만원 미만 | 7.6% | 20.0% |
| | 5,000만원 이상-5,999만원 미만 | 7.6% | 13.2% |
| | 6,000만원 이상-6,999만원 미만 | 5.2% | 13.2% |
| | 7,000만원 이상-7,999만원 미만 | 15.4% | 27.0% |
| | 합계 | 100% | 100% |

것으로 나타나 전체 지역과 비교했을 때, 보증금 구간이 좀 더 낮아진 것을 확인할 수 있다. 이를 통해 보증금이 없는 월세의 경우, 지역의 영향을 덜 받는 것을 확인할 수 있다. 이는 쪽방 거주자의 다소 높은 보증금은 서울 이외의 지역에서 이루어지고 있음을 확인 할 수 있다(〈표 10〉).

주택 특성에서 현재 거주 주택을 위한 임차보증금 마련을 어떻게 했는지에 대해 살펴본 결과, 고시원 거주자는 자기자본이 54.7%로 가장 많았고, 다음으로 부모 등의 무상 제공 43.4% 순으로 높게 나타났다. 쪽방 거주자의 경우 자기자본이 73.1%로 가장 많았고, 다음으로 제3자 차입이 10%, 부모 등으로부터 무상 제공이 8.1%의 순으로 높게 나타났다. 이를 통해 주거취약계층은 자기자본을 바탕으로 주거를 해결하는 경향이 높고, 고시원 거주자의 경우 부모 등으로부터 무상제공 받는 경우가 많으며, 쪽방 거주자의 좀 더 폭넓게 제3자 차입, 무상제공, 은행 등을

〈표 10〉 현재 거주하고 있는 주택의 보증금 및 월세(서울)

| 구분 | | 전체(%) | 서울(%) |
|--------------------|-------------------|-------|-------|
| 보증금 있는 월세 (보증금) | 9만원 미만 | 0 | 0 |
| | 10만원 이상-19만원 미만 | 0 | 0 |
| | 20만원 이상-29만원 미만 | 3.5 | 5.5 |
| | 30만원 이상-39만원 미만 | 1.7 | 1.8 |
| | 40만원 이상-49만원 미만 | 0.9 | 0 |
| | 50만원 이상-59만원 미만 | 12.2 | 18.5 |
| | 60만원 이상-69만원 미만 | 2.6 | 5.5 |
| | 70만원 이상-79만원 미만 | 0 | 0 |
| | 80만원 이상-89만원 미만 | 0.9 | 1.8 |
| | 90만원 이상-99만원 미만 | 0 | 0 |
| | 100만원 이상-199만원 미만 | 24.3 | 16.7 |
| | 200만원 이상-299만원 미만 | 13.0 | 7.4 |
| | 300만원 이상-399만원 미만 | 10.4 | 7.4 |
| | 400만원 이상-499만원 미만 | 11.3 | 3.7 |
| 500만원 이상 | 27.8 | 31.5 | |
| 보증금이 없는 월세 | 9만원 미만 | 6.8 | 0.5 |
| | 10만원 이상-19만원 미만 | 29.1 | 16.2 |
| | 20만원 이상-29만원 미만 | 53.8 | 74.4 |
| | 30만원 이상-39만원 미만 | 10.3 | 9.0 |

통해 임차보증금을 마련하는 것을 확인할 수 있다(〈표 11〉).

현재 고시원 거주자와 쪽방 거주자의 평균 주거 면적은 약 11m²이며, 고시원 거주자의 경우 12m², 쪽방 거주자의 경우 10m²이다. 고시원 거주자가 쪽방 거주자에 비해 주택 면적이 약간 더 큰 것으로 나타나지만, 두 곳 모두 2021년 현재 최저면적 기준인 14m²에는 미치지 못하는 것으로 나타나 취약한 주거 환경을 유추할 수 있다(〈표 12〉).

고시원과 쪽방 거주자들의 현재 주거 공간에 대한 개보수작업 필요 여부를 질문한 결과, ‘필요한 편이다’라고 응답한 사람이 33.9%로 가장 응답률이 높았고, 다음으로 ‘보통이다’라고 응답한

〈표 11〉 현재 거주 주택을 위한 임차보증금 마련 사항

| 구분 | 고시원(%) | 쪽방(%) | 합계(%) |
|--|--------|-------|-------|
| 시중은행(제 1금융권) 임차보증금 대출 | 0 | 2.5 | 1.9 |
| 시중은행(제 1금융권) 마이너스통장 대출 | 1.9 | 1.3 | 1.4 |
| 시중은행(제 1금융권) 신용대출(임차보증금 대출 제외) | 0 | 0 | 0 |
| 제2, 3금융권 임차보증금 대출(신용대출 포함) (상호저축은행, 신용협동조합, 보험사, 신용카드회사, 캐피탈 대부업체 등) | 0 | 0 | 0 |
| 제2, 3금융권 마이너스통장 대출 | 0 | 0 | 0 |
| 자기자본 | 54.7 | 73.1 | 68.5 |
| 제 3차 차입(지인, 친척, 회사 등) | 0 | 10.0 | 7.5 |
| 부모 등으로부터 무상 제공 받음 | 43.4 | 8.1 | 16.9 |
| 기타 | 0 | 5.0 | 3.8 |
| 합계 | 100 | 100 | 100 |

〈표 12〉 주택 면적

| 구분 | 평균 | 고시원 | 쪽방 |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| 주택면적(m ²) | 11.070 | 12.110 | 10.029 |

사람이 30.8%였다. 반면, 고시원과 쪽방 거주자를 비교했을 때 고시원 거주자의 경우 ‘필요하지 않은 편이다’라고 응답한 사람이 34.4%로 응답률이 가장 높았고, 다음으로 ‘필요한 편이다’고 응답한 사람이 27.9%였으며, ‘매우 필요하다’고 응답한 사람은 3.9%에 불과한 것으로 나타났다. 반면, 쪽방 거주자의 경우 ‘필요한 편이다’라고 응답한 사람이 40%로 응답률이 가장 높았고, 다음으로 ‘보통이다’라고 응답한 사람이 36.3%였으며, ‘매우 필요하다’는 응답도 11.1%인 것으로 나타났다. 이를 통해 고시원 거주자가 쪽방 거주자보다 주거 환경에 대한 만족도가 더 높은 것을 유추할 수 있고, 고시원 거주자보다 쪽방 거주자들의 주거 환경이 더 열악하다는 것을 확인할 수 있다. 또한 쪽방 거주자의 경우 최저주거기준에 미달하는 주택에 대한 정부의 차원의 조사가 필요할 것으로 보인다(〈표 13〉).

〈표 13〉 주택개보수작업 필요 여부

| 구분 | 고시원(%) | 쪽방(%) | 전체(%) |
|-------------|--------|-------|-------|
| 매우 필요하다 | 3.9 | 11.1 | 7.5 |
| 필요한 편이다 | 27.9 | 40.0 | 34.0 |
| 보통이다 | 25.3 | 36.3 | 30.8 |
| 필요하지 않은 편이다 | 34.4 | 11.8 | 23.1 |
| 전혀 필요 없다 | 8.5 | 0.8 | 4.6 |

2) 가구구성

주거취약계층의 가구구성은 가구주, 가구구성형태, 가구연령대로 구분하여 살펴보았다. 우선 가구주는 전체 가구원수 2,000명 중 총 1,973명으로, 고시원 거주자는 모두 본인이 가구주라고 응답했고, 쪽방 거주자의 중 본인이 가구주라고 응답한 경우는 37.3%였고, 나머지 2.7%는 배우자가 가구주라고 응답했다.

다음으로 가구구성은 전체 대비 기혼 4.9%, 미혼 40.3%, 그 외 사별이나 이혼을 한 사람은 54.9%로 나타났다. 이 중 고시원 거주자의 경우 기혼 2.3%, 미혼 68.9%, 그 외 28.8%로 나타났고, 쪽방 거주자의 경우 기혼 7.4%, 미혼 11.7%, 그 외 80.9%로 고시원과 쪽방 거주자들의 1인 가구 비중이 매우 높은 것을 확인할 수 있다.

가구 연령대를 살펴보면, 고시원 거주자는 20대 29.4%, 30대 27.7%, 40대 12.6%, 50대 16.7%, 60대 10%로 높게 나타나고, 쪽방 거주자는 50대 23.3%, 60대 27.5%, 70대 26.6%, 80대 14.9% 순으로 높게 나타났다. 이를 통해 고시원 거주자의 경우 주거 마련이 어려운 젊은 청년의 비중이 높고, 쪽방 거주자의 경우 65세 이상 독거노인의 비중이 높은 것을 확인할 수 있다(〈표 14〉).

〈표 14〉 가구구성

| 구분 | | 고시원(%) | 쪽방(%) | 전체(%) |
|-------|--------------|--------|-------|-------|
| 가구주 | 본인 | 100.0 | 97.3 | 98.6 |
| | 배우자 | 0 | 2.7 | 1.4 |
| 가구구성 | 기혼(결혼 7년 초과) | 2.1 | 6.9 | 4.5 |
| | 신혼(결혼 7년 이내) | 0.2 | 0.5 | 0.4 |
| | 미혼 | 68.9 | 11.7 | 40.3 |
| | 그 외(이혼, 사별) | 28.8 | 80.9 | 54.8 |
| 가구연령대 | 만 20세-29세 | 29.4 | 0.3 | 14.9 |
| | 만 30세-39세 | 27.7 | 1.6 | 14.7 |
| | 만 40세-49세 | 12.6 | 5.4 | 9.0 |
| | 만 50세-59세 | 16.7 | 13.3 | 20.0 |
| | 만 60세-69세 | 10.0 | 27.5 | 18.7 |
| | 만 70세-79세 | 3.1 | 26.6 | 14.9 |
| | 만 80세-89세 | 0.3 | 14.9 | 7.6 |
| | 만 90세 이상 | 0.1 | 0.4 | 0.2 |

3) 경제적 특성

주거취약계층의 경제적 특성은 월평균 가계 소득, 월평균 가계 지출, 전체 지출 중 주거비 비중, 기초생활 수급자 여부로 구분하였다.

먼저 월평균 가계 소득을 살펴보면, 전체 월평균 가계 소득은 99만원 미만이 52.4%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 100만원대 38.7%, 200만원대 8.8%로 나타났다. 이 중 고시원 거주자의 경우 월평균 소득은 100만원대가 56.6%로 가장 높게 나타났고, 200만원대도 17.3%인 것으로 확인되었다. 반면, 쪽방 거주자의 경우 월평균 소득이 100만원 미만인 경우 78.7%로 가장 높게 나타났고, 200만원 이상 소득자는 0.4%로 나타나, 일반적인 평균 가계 소득인 439만원(2020년 기준)에 훨씬 미치지 못하는 것으로 나타났다(통계청, 2021).

다음으로 전체 월평균 지출금을 살펴보면, 70만원대가 20.9%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 50-60만원대가 11.7%로 나타났다. 이 중 고시원 거주자의 경우 월평균 지출금액은 100만원대가 41.4%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 90만원대 18.3%, 80만원대 10.9%로 나타났다. 쪽방 거주자의 경우 월평균 지출금액은 70만원대가 30.9%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 50만원대가 17.3%, 60만원대가 16.9%로 나타나 고시원 거주자가 쪽방 거주자에 비해 월평균 지출 금액이 더 높은 것을 확인할 수 있었다.

전체 지출 중 주거비 비중을 살펴보면, 고시원 거주자는 지출의 30.47%를, 쪽방 거주자는 26.6%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

다음으로 기초생활 수급 여부를 살펴본 결과, 전체 37%가 생활이 어려운 기초생활수급자였고, 차상위계층 8%, 다문화가정과 중증장애인이 각각 0.7%인 것으로 나타났다. 구체적으로 고시원 거주자의 경우 해당없음이 82.8%로 가장 많았고, 다음으로 기초생활수급자가 12.6%, 차상위계층이 3.3%, 다문화 가정이 1.2%로 나타났다. 쪽방 거주자의 경우 기초생활수급자가 62.3%로 다소 많았고, 다음으로 해당없음이 32.8%, 차상위계층 4.8%, 다문화가정과 한부모/조손가정의 경우 각각 0.2%인 것으로 확인되었다. 이를 통해 현재 주거취약계층의 경제적 어려움을 예측할 수 있다(〈표 15〉).

〈표 15〉 경제적 특성

| 구분 | | 고시원(%) | 쪽방(%) | 전체(%) |
|-----------|-------------------|--------|-------|-------|
| 월평균소득 | 99만원 미만 | 26.1 | 78.7 | 52.4 |
| | 100-199만원 | 56.6 | 20.9 | 38.7 |
| | 200-299만원 | 17.3 | 0.4 | 8.8 |
| 월평균지출 | 9만원 미만 | 0 | 0.5 | 0.3 |
| | 10만원 이상-19만원 미만 | 0 | 1.9 | 0.9 |
| | 20만원 이상-29만원 미만 | 0.2 | 1.7 | 0.9 |
| | 30만원 이상-39만원 미만 | 0.7 | 4.2 | 2.4 |
| | 40만원 이상-49만원 미만 | 0.7 | 3.8 | 2.2 |
| | 50만원 이상-59만원 미만 | 6.0 | 17.3 | 11.7 |
| | 60만원 이상-69만원 미만 | 6.4 | 16.9 | 11.7 |
| | 70만원 이상-79만원 미만 | 10.8 | 30.9 | 20.9 |
| | 80만원 이상-89만원 미만 | 10.9 | 8.1 | 9.6 |
| | 90만원 이상-99만원 미만 | 18.3 | 2.6 | 10.4 |
| | 100만원 이상-199만원 미만 | 41.4 | 11.7 | 26.5 |
| | 200만원 이상 | 4.6 | 0.4 | 2.5 |
| | 전체 지출중 주거비 비중 | | 30.5 | 26.6 |
| 기초생활 수급여부 | 기초생활수급자 | 12.5 | 61.4 | 37.0 |
| | 다문화가정 | 1.2 | 0.2 | 0.7 |
| | 노부모부양가족 | 0.2 | 0 | 0.1 |
| | 북한이탈주민 | 0.1 | 0 | 0.1 |
| | 소년소녀가장 | 0.1 | 0 | 0.1 |
| | 중증장애인 | 0.3 | 1.1 | 0.7 |
| | 차상위계층 | 3.3 | 4.7 | 4.0 |
| | 한부모/조손가정 | 0.4 | 0.2 | 0.3 |
| | 해당없음 | 82.0 | 32.3 | 57.1 |

6. 주거취약계층의 주택금융 지원 실태

1) 정부의 주거지원 프로그램

주거취약계층의 주거지원 실태를 살펴보기 위해 정부의 주거지원 프로그램과 정부의 가구지원 정책으로 구분하여 살펴보았다.

우선 정부의 주거지원 프로그램은 현재 정부의 주거지원 프로그램 이용현황과 정부 주거지원 선호 프로그램으로 나누어 살펴보았다. 먼저 정부의 주거지원 프로그램 이용현황을 보면, 해당사항이 없는 사람이 62.5%로 가장 많고, 다음으로 주거급여 지원 > 주택 월세보조금 지원 > 주택개량 및 자금 대출 지원 > 주택월세자금 대출 지원 > 주거상담 정보를 제공 > 주택 전세자금 대출 지원 > 기타 > 주택 구입자금 대출 지원 순으로 많은 것으로 나타났다. 이중 고시원 거주자는 해당사항 없는 사람이 86.3%였고, 주거급여 지원 > 주택 월세자금 대출 지원 > 주거상담 정보제공 > 주택 전세자금 대출 지원의 순으로 많이 이용하는 것으로 나타났다. 쪽방 거주자의 경우 주거급여 수급자가 51.5%로 가장 높았고, 다음으로 해당사항 없음 > 주택 월세보조금 지원 > 주택 전세자금 대출 지원 > 주택 월세자금 대출 지원 > 주택 구입자금 대출 지원의 순으로 많이 이용하는 것으로 나타났다. 이를 통해 고시원 거주자의 86.3%는 정부의 주거지원 프로그램을 이용하지 않는 것을 알 수 있으며, 정부의 주거지원 프로그램을 지원받는 것은 주거급여, 주택 월세보조금 지원 등이 있음을 알 수 있다. 반면, 쪽방 거주자의 경우 정부의 주거지원 프로그램 이용자 중 51.5%가 주거급여에 의존하고 있으며, 44.8%는 주거지원 프로그램을 이용하지 않는 것을 확인할 수 있다(〈표 16〉).

〈표 16〉 정부의 주거지원 프로그램 이용현황

| 구분 | 고시원(%) | 쪽방(%) | 전체(%) |
|------------------------|--------|-------|-------|
| 주택 월세보조금 지원 | 3.9 | 1.2 | 2.5 |
| 주택 월세자금 대출 지원 | 2.7 | 0.6 | 1.6 |
| 주택 전세자금 대출 지원 | 0.1 | 1.1 | 0.6 |
| 주택 구입자금 대출 지원 | 0 | 0.2 | 0.1 |
| 주거급여(임차급여/수선유지급여) | 7.8 | 48.5 | 28.5 |
| 주택개량.개보수 현물 및 자금 대출 지원 | 0 | 4.9 | 2.5 |
| 주거상담 정보제공(주거 및 주택금융) | 1.5 | 1.5 | 1.5 |
| 기타 | 0 | 0.3 | 0.1 |
| 해당사항없음 | 84.0 | 41.7 | 62.5 |

〈표 17〉 정부의 주거지원 선호 프로그램

| 구분 | 고시원(%) | 쪽방(%) | 전체(%) |
|------------------------|--------|-------|-------|
| 주택 월세보조금 지원 | 25.0 | 32.9 | 28.9 |
| 주택 월세자금 대출 지원 | 14.1 | 8.8 | 11.5 |
| 주택 전세자금 대출 지원 | 24.7 | 4.8 | 14.8 |
| 주택 구입자금 대출 지원 | 7.5 | 3.4 | 5.5 |
| 주거급여(임차급여/수선유지급여) | 4.9 | 16.6 | 10.7 |
| 주택개량·개보수 현물 및 자금 대출 지원 | 0.7 | 6.6 | 3.6 |
| 주거상담 정보제공(주거 및 주택금융) | 20.5 | 22.3 | 21.4 |
| 기타 | 2.5 | 4.5 | 3.5 |
| 해당사항없음 | 0.1 | 0.2 | 0.1 |

주거취약계층의 정부 주거지원 선호 프로그램을 조사한 결과, 주택 월세 보조금 지원(57.85%)을 가장 선호하는 것으로 나타났고, 다음으로 주거상담 정보제공 > 주택 전세자금 대출 지원 > 주택 월세자금 대출 지원 > 주거급여 > 주택 구입자금 대출 지원 > 주택개량 및 자금 대출 지원 > 기타 > 해당사항 없음 순으로 선호하는 것으로 나타났다. 이중 고시원 거주자의 경우 주택 월세보조금 지원(50%)을 가장 선호하는 것으로 나타났고, 다음으로 주택 전세자금 대출 지원 > 주거 상담 정보 제공 > 주택 월세자금 대출 지원 > 주택 구입자금 대출 지원 > 주거급여 > 기타 > 주택개량 및 자금 대출 지원 순으로 선호하는 것으로 나타났다. 쪽방 거주자의 경우, 주택 월세보조금 지원(65.7%)을 가장 선호하는 것으로 나타났고, 다음으로 주거상담 정보 제공 > 주거급여 > 주택 월세자금 대출 지원 > 주택개량 및 자금 대출 지원 > 주택 전세자금 대출 지원 > 기타 > 주택 구입자금 대출 > 해당사항 없음 순으로 선호하는 것으로 나타났다. 이를 통해 주거취약계층인 고시원 거주자와 쪽방 거주자들은 공통적으로 주택 월세보조금 지원을 가장 선호하는 것을 확인할 수 있었으며, 다음으로 주거상담 정보 제공을 선호하는 것을 알 수 있었다. 한편, 고시원 거주자는 쪽방 거주자와 비교했을 때, 상대적으로 금융권을 통해 자금 대출 지원을 선호하는 것을 알 수 있었고, 쪽방 거주자들의 경우 상대적으로 보조금 지급 중심의 지원을 선호한다는 것을 유추할 수 있다(〈표 17〉).

2) 정부의 가구지원 정책

정부의 가구지원 정책 중 가구지원 정책 이용현황 먼저 살펴보면, 전체 37.7%가 이용하지

않는 것으로 나타나며, 생계급여 > 의료급여 > 주거급여 > 교육 급여의 순으로 많이 이용하고 있다는 것을 알 수 있다. 이중 고시원 거주자의 경우 지원받지 않는 사람들이 가장 많았고, 다음으로 생계급여 > 의료급여 > 주거급여 > 교육급여 순으로 지원받는 것을 알 수 있다. 반면, 쪽방 거주자의 경우 생계급여 수급자(60.1%)가 가장 많았고, 다음으로 의료급여 > 주거급여 > 지원받고 있지 않음 > 교육급여 순으로 많이 지원 받는 것으로 나타났다. 이를 통해 고시원 거주자의 경우 85.1%가 정부의 가구지원 정책을 이용하지 않는 것을 알 수 있으며, 쪽방 거주자의 경우 60.1%가 주거급여를 지원받고 있고, 중복적으로 의료급여를 지원받는 것을 확인할 수 있었다. 이를 통해 고시원 거주자보다 쪽방 거주자가 정부의 가구지원 정책을 훨씬 많이 이용하고 있음에 따라 경제적으로 더 취약한 계층임을 유추할 수 있다(〈표 18〉).

다음으로 기초연금 수령 여부를 살펴본 결과, 약 24%가 수령하고 있는 것으로 나타났으며, 이중 고시원 거주자는 3.8%, 쪽방 거주자는 44.9%가 수령하는 것으로 나타났다. 이를 통해 앞에서 살펴본 바와 같이 고시원 거주자에 비해 쪽방 거주자의 연령대가 더 높고, 경제적으로 더 취약함을 유추할 수 있다(〈표 19〉).

정부의 가구지원 프로그램 중 재정 지원 이외에 정부로부터 지원받는 프로그램 이용현황을 살펴본 결과, 고시원 거주자는 0.2%만이 일자리 지원을 받고 있었고, 쪽방 거주자의 경우 일자리 지원 4.9%, 사회 봉사활동 지원 1.7%, 주거환경 개선 지원 1.4%, 기타 0.4%인 것을 확인할 수 있었다. 이를 통해 쪽방 거주자들은 주거 관련 재정 지원 이외에도 정부가 제공하는 다양한 프로그램을 이용하는 사람들이 있다는 것을 확인할 수 있다. 추가적인 인터뷰를 통해 다른 복지

〈표 18〉 정부의 가구지원 정책 이용현황

| 구분 | 고시원(%) | 쪽방(%) | 전체(%) |
|------------|--------|-------|-------|
| 생계급여 | 10.6 | 29.5 | 22.7 |
| 의료급여 | 7.1 | 28.1 | 20.6 |
| 주거급여 | 7.0 | 25.3 | 18.8 |
| 교육급여 | 0.3 | 0.1 | 0.2 |
| 지원받고 있지 않음 | 75.0 | 17.0 | 37.7 |

〈표 19〉 기초연금 여부

| 구분 | 고시원(%) | 쪽방(%) | 전체(%) |
|--------------------|--------|-------|-------|
| 기초연금(구. 기초노령연금) 여부 | 3.8 | 44.9 | 24.4 |

〈표 20〉 정부의 주거 관련 재정 지원 이외의 복지 프로그램 이용현황

| 구분 | 고시원(%) | 쪽방(%) | 전체(%) |
|--------------------|--------|-------|-------|
| 일자리 지원 | 0.2 | 4.9 | 2.6 |
| 사회 봉사활동 지원 | - | 1.7 | 0.9 |
| 주거환경 개선(주택 개보수) 지원 | - | 1.4 | 0.7 |
| 기타 | - | 0.4 | 0.2 |
| 해당사항 없음 | 99.8 | 91.6 | 95.6 |

프로그램을 이용하는 이유에 대해 질문한 결과, 대부분 ‘주거비 마련을 위한 추가 수입이 필요해서’라고 응답함으로써 쪽방 거주자들은 고시원 거주자들에 비해 정부의 지원이 더욱 절실한 계층임을 유추할 수 있다(〈표 20〉).

IV. 결론

1. 연구의 요약

본 연구의 목적은 전국의 주거취약계층의 특성을 분석하는 것이다. 이를 위해 우선 관련 선행연구를 고찰하고, 주거취약계층의 개념에 대해 살펴보았으며, 주거취약계층의 가구특성과 주택금융 지원 실태를 분석하였다. 분석을 위한 설문조사는 2019년 한국주택금융공사가 시행한 ‘주거취약계층 주택금융 이용실태 조사’ 결과를 활용하였으며, 조사된 설문지는 빈도분석, 교차분석을 수행했다. 본 연구의 주요 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 주거취약계층의 가구특성은 주택특성, 가구구성, 경제적 특성으로 구분하여 살펴보았는데, 우선 주택특성에서는 고시원 거주자는 목돈이 들어가는 보증금보다 매달 월세를 지불하는 것을 선호했고, 쪽방 거주자의 경우 월세 부담을 줄이는 것을 선호하는 것으로 나타났다. 이는 고시원 거주자의 경우 단순노무직 근로자, 서비스업 종사자, 학생 등 젊은 연령층의 거주 비중이 높아 시중 은행 등 금융권을 이용한 대출은 어렵지만, 근로나 아르바이트 등을 통해 월세를 부담할 능력은 있기 때문인 것으로 파악된다. 반면, 쪽방 거주자의 경우 상대적으로 연령대가 높고, 직업이 없거나 근로를 통한 소득원 확보가 어려워 주로 정부의 지원을 받는 경향이 크기 때문에 월세에 대한 부담을 많이 가지는 것으로 나타났다. 또한 쪽방의 경우 지역적 특성을 갖고 있어,

서울의 경우 일반적으로 판단되는 쪽방에 해당되기 때문에 쪽방 거주자들은 주로 정부나 지방자치단체의 도움을 받아 주거비용을 마련하는 경향이 높아 상대적으로 월세가 적은 쪽방에 거주하기를 선호한다. 반면, 지방에 있는 쪽방은 엄밀한 의미의 쪽방이 아니고, 고시원과 비슷한 작은 숙박시설 정도로 인식되기 때문에 보증금보다는 월세를 더 선호하는 것으로 나타난다.

가구특성에서는 가구주의 경우 대체로 본인인 것으로 나타났으나, 쪽방의 경우 배우자가 가구주인 경우도 소수 있었다. 가구구성은 고시원 거주자의 경우 미혼이 68.9%로 가장 높았고, 다음으로 이혼이나 사별 등 기타가 28.8%로 높은 것으로 나타났고, 쪽방 거주자의 경우 이혼이나 사별 등 기타가 80.9%로 가장 높았고, 다음으로 미혼이 11.7%로 높은 것으로 나타나, 고시원, 쪽방 거주자 모두 혼자 지내는 1인 가구 비중이 매우 높은 것을 확인할 수 있었다. 그리고 가구연령대의 경우 고시원 거주자는 대체로 만 20세~만 59세 구간이 가장 많은 반면, 쪽방 거주자는 대체로 만 50세~만 89세 구간이 가장 많은 것으로 나타나, 고시원 거주자에 비해 쪽방 거주자의 연령대가 매우 높은 것을 알 수 있다.

경제적 특성에서는 월평균 가계 소득의 경우, 고시원 거주자들은 100만원 이상 199만원 미만이 41.4%로 가장 높게 나타났고, 쪽방 거주자들은 70만원 이상 79만원 미만이 30.9%로 가장 높게 나타나, 고시원 거주자들이 쪽방 거주자들에 비해 월평균 가계 소득이 높은 것을 확인할 수 있었다. 하지만 이는 전국의 월평균 가계 소득인 439만원에 훨씬 미치지 못하는 것으로 나타나 (2020년 기준), 고시원과 쪽방 거주자들의 경제적 어려움을 유추할 수 있다. 그리고 기초생활수급 여부를 살펴본 결과, 고시원 거주자는 12.6%, 쪽방 거주자는 62.3%인 것으로 나타나 쪽방 거주자의 경우 정부나 지방자치단체의 도움이 매우 필요한 계층임을 다시 한번 확인할 수 있었다.

둘째, 주거취약계층의 정부 지원 실태를 주거지원 프로그램과 가구지원 정책으로 구분하여 살펴봤는데, 우선 주거지원 프로그램의 경우 고시원 거주자의 86.3%가 이용하지 않는 것으로 나타났고, 쪽방 거주자의 경우 51.5%가 주거급여를 지원받고 있는 것으로 나타나, 쪽방 거주자의 경우 정부의 지원이 더 필요한 그룹임을 확인할 수 있다. 정부의 주거지원 선호 프로그램을 조사한 결과, 고시원 거주자와 쪽방 거주자 모두 월세보조금 지원을 가장 선호하는 것으로 나타났지만, 고시원 거주자의 경우 대체로 금융권을 통한 주거 자금 대출을 선호하는 것으로 나타났고, 쪽방 거주자의 경우 주거 급여 등 정부나 지방자치단체의 보조금을 선호하는 것으로 나타났다. 그리고 고시원 거주자와 쪽방 거주자 모두 주거 및 주택금융과 관련된 주거 상담 정보에 대한 선호가 높은 것으로 나타나 향후 이에 대한 정책적 지원이 필요할 것으로 보인다.

다음으로 정부의 가구지원 정책을 살펴보면, 고시원 거주자의 85.1%는 지원받고 있지 않는 것으로 나타났으나, 쪽방 거주자의 경우 60.1%가 생계급여를 지원받고 있는 것으로 나타났다.

그리고 쪽방 거주자의 경우, 의료급여와 주거급여도 중복으로 지원 받는 경향이 높은 것으로 확인되었다. 이는 쪽방 거주자들의 경제적 상황이 매우 취약하다는 것을 입증하는 것이라 볼 수 있다. 기초연금 수령 여부를 살펴본 결과, 전체 24.4%가 수령하고 있었는데, 이 중 고시원 거주자 3.8%, 쪽방 거주자 44.9%가 수령하는 것으로 나타나, 앞서 살펴본 바와 같이 쪽방 거주자들의 경우 정부의 가구지원 정책이 절실하며, 경제적 지원도 반드시 필요하다는 것을 알 수 있다. 또한 추가적으로 정부의 주거지원 프로그램이나 가구지원 정책 등 재정적 지원 이외 정부나 지방자치단체로부터 지원 받는 프로그램이 있는지에 대한 질문에 고시원 거주자의 경우 소수가 일자리 지원을 받고 있다고 응답했지만, 쪽방 거주자의 경우 4.9%가 일자리 지원을 받고 있으며, 사회 봉사활동 지원(1.7%), 주거환경 개선 지원(1.4%) 등을 받고 있다고 응답했다. 그리고 추가적인 프로그램을 이용하는 이유를 '주거비 마련을 위한 추가 수입이 필요해서'라고 응답함에 따라 쪽방 거주자들이 고시원 거주자들에 비해 정부 지원이 매우 필요한 그룹인 것으로 분석되었다.

2. 정책적 시사점

연구결과를 바탕으로 정책적 시사점을 도출하면 다음과 같다.

첫째, 주거취약계층에 대한 개념적 정의를 명확히 하여 정책을 구상하고 필요한 지원을 할 필요가 있다. 특히 쪽방의 경우 개념정의가 명확하지 않아 지역적 특성을 고려해야 함을 확인하였다. 일반적으로 쪽방이라는 개념은 노숙의 위기에 처한 빈곤계층의 마지막 잠자리로 기능한다는 의미로 인식되어 왔으나, 지방에서는 이와 달리 고시원과 같은 1인 가구가 이용할 수 있는 작은 방으로 인식되는 경향이 크다. 따라서 향후 쪽방에 대한 명확한 개념 정의를 통해 정부 정책의 지원 대상을 보다 분명히 할 필요가 있다.

둘째, 주거취약계층의 개별 특성에 맞는 맞춤형 주거 복지 정책이 필요하다. 이 연구에서 분석한 고시원, 쪽방 거주자들은 주거취약계층이라는 동일한 범주에 속하지만 각각 다른 특성을 갖고 있는 것으로 파악되었다. 고시원 거주자의 특성은 근로가 가능하지만, 목돈 마련이 어려운 비교적 연령대가 낮은 젊은 계층이 밀집해 있는 경향이 큰 것으로 확인되어 향후 맞춤형 주거 복지를 실현하기 위해서는 보증금 마련이 어려운 젊은 1인 가구를 위한 주택금융상품 개발이나 지원이 필요할 것이다. 반면, 쪽방 거주자들은 근로가 어려운 고령층을 중심으로 기초생활수급 및 기초연금 수령자가 다수인 특징이 있고, 현재 거주하는 쪽방의 개보수 필요성을 매우 높게 인식하고 있는 것으로 파악되었다. 따라서 향후 맞춤형 주거 지원을 위해서는 정부나 지방자치단체의 적극적인 지원이 필요함을 시사하였다. 가령, 주택 개보수 프로그램의 실시, 일자리 지원

등이 이에 해당될 것이다.

셋째, 주거취약계층에게 주거 및 주택금융과 관련된 주거상담 정보를 적극 제공할 필요가 있다. 주거취약계층의 정부 주거지원 선호 프로그램을 조사한 결과, 고시원 거주자와 쪽방 거주자 모두 주거 상담 정보를 제공받고 싶다는 의견이 많았다. 인터뷰 자료를 통해 확인한 바에 따르면, 주거취약계층은 대체로 주거 및 주택금융과 관련된 주거상담을 받아본 경험이 없거나, 관련 상담을 받기 위한 기본 절차에서 담당자의 외면 또는 무시로 인해 아예 접근이 불가능한 경향이 높은 것으로 나타났다. 따라서 현재 신용 여건이나 금융 상품 이용과 상관없이 주거 상담 정보를 제공받을 수 있거나 상담받을 수 있는 방안이 마련될 필요가 있다.

넷째, 주거취약계층에 대한 정기적이고 다양한 실태조사가 필요하다. 정부는 국민의 안정적인 주거를 위해 관련 공공기관에서 실태 조사를 하도록 지시하고 있으며, 각 지방자치단체는 지원 조례에 기반하여 정기적인 실태조사를 하도록 규정하고 있다. 하지만 현재까지 정기적인 실태조사를 통해 체계적인 정책 방향을 설정하고 있는 곳은 많지 않다. 따라서 주거취약계층에 대한 정기적인 실태조사를 통해 가구구성의 특성을 분석하고 향후 실효성 있는 정책을 실시할 수 있도록 해야할 것이다.

참고문헌

- 국가인권위원회. (2009). *비주택 거주민 인권상황 실태조사*. 서울: 국가인권위원회
- 권연화, 최열. (2020). 주거취약계층별 주거비부담 결정요인 비교분석: 부산지역을 대상으로. *한국 지역개발학회지*, 32(1), 119-142.
- 남원석. (2013). 주거취약계층의 개념 및 유형에 관한 연구. *주택연구*, 21(2), 47-71.
- 네이버. (2021). 네이버사전. Retrieved from <https://dict.naver.com/>
- 대한주택공사. (2005a). *비닐하우스촌 주민의 주거실태 및 주거안정대책에 관한 연구*. 서울: 대한주택공사.
- 대한주택공사. (2005b). *쪽방 주민의 주거실태 및 주거안정 대책에 관한 연구*. 서울: 대한주택공사.
- 대한주택공사. (2005c). *지하주거공간의 주거환경과 거주민 실태에 관한 연구*. 서울: 대한주택공사.
- 박윤환, 임현철. (2020). 주거취약계층과 중산층의 주거만족도 결정요인 비교 분석. *GRI 연구논총*, 22(1), 273-300.
- 서울특별시. (2019). *서울시 쪽방 밀집지역 건물실태 및 거주민 실태조사 결과보고서*. 서울: 서울특별시.
- 서준금, 김준희, 박효영, 김윤이, 김태완, 김중대, 남기철, 임세희, 김선미, 김진미, 류만희, 민소영, 박숙경, 주영수, 홍인옥, 서정화, 현사용, 손창균, 구인회, 전홍규. (2011). *주거취약계층 전국실태조사*. 세종: 보건복지부.
- 손경환. (2013). 주거취약가구의 주거복지를 위한 정책방향, *국토*, 385, 12-15
- 이은정, 이현옥, 조승화. (2013). 쪽방, 거주공간에 대한 탐색적 의미. *월간 복지동향*, 173, 30-35
- 이재필, 김현진, 안성조. (2015). 대구광역시 주거취약계층의 가구특성과 주거실태 분석. *Journal of Daegu Gyeongbuk Studies*, 14(1), 149-166.
- 이진우, 기재일, 이우승, 나종택, 최숙현. (2017). *쪽방, 쪽방촌, 쪽방상담소: 쪽방촌 실태조사를 통한 쪽방상담소 기능 재정립 방안*. 서울: 서울특별시 자활지원과 .
- 한국주택금융공사. (2020). *주거취약계층 주택금융이용실태조사 보고서*. 부산: 한국주택금융공사.
- Council of Europe. (2008). *Housing policy and vulnerable social groups*. Strasbourg, France: Council of Europe.
- Dewile, C, & De Keulenaer, F. (2003). Housing and poverty: The missing link, *European Journal of Housing Policy*, 3(2), 127-153.
- Hradecky, I, Bartak, M., Cvecek, D., Edgar, W. M., Ondrak, P., Penkava, P. & Ruszova, P. (2007). *Homelessness: Definition and typology*. Prague, Czech: Nadeje.
- (논문 접수일: 2021.10.25. 수정논문 접수일: 2021.11.23. 논문 채택일: 2021.12.13.)

Analysis of the Characteristics of the Vulnerable Class of Housing: Focusing on the Residents of the Gosiwon and Small Room

Hee-Jeong Hong*

Abstract

The purpose of this study is to derive meaningful policy implications by analyzing the characteristics of the housing vulnerable class. To this end, the characteristics of the housing vulnerable class were divided into household characteristics and housing financial support status. The survey for analysis utilized the 'Housing Finance Utilization Survey for the Housing Vulnerable' conducted by the Korea Housing Finance Corporation in 2019. The questionnaire was analyzed by performing frequency analysis. Summarizing the main research results, the vulnerable class tended to consist of generally single-person households. In addition, residents of Gosiwon prefer monthly rent to deposit, and were found to be generally young and capable of working. On the other hand, in the case of small room residents, it was found that they prefer to reduce the monthly rent burden, and the ratio of basic living recipients and basic pension recipients was very high. Therefore, it was found that they relied heavily on the government's housing support programs and household support policies.

Keywords : Residential Vulnerable Class, Gosiwon, Small Room, Housing Welfare, Characteristics of the Vulnerable Class

* Hee-Jeong Hong, First author, Research Fellow, Housing Finance Research Institute, Korea Housing Finance Corporation, flyhongs@naver.com

© Copyright 2021 Housing Finance Research Institute. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.