

서울시 옥탑방 거주자의 주거특성 및 주거불안 영향요인 분석*

Key Factors Analysis for Housing Characteristics and Housing Insecurity among Rooftop Housing Residents in Seoul, Korea

고정희** · 임미화*** · 김덕례****

Jung-Hi Ko** · Mi-Hwa Lim*** · Duck-Rye Kim****

Abstract

This study analyzed the determinants of housing characteristics and housing insecurity among rooftop housing residents by comparing them with those who live in Gosiwon, shanties, containers, greenhouses, semi-basements, and underground dwellings, using the 2020 Seoul City Housing Survey data. The SPSS 29.0 statistical program was used to analyze housing characteristics, housing conditions, and housing anxiety characteristics, employing crosstabulation analysis, a chi-square test, and Fisher's exact test. A binary logistic regression analysis (BLRA) was performed to analyze the influencing factors for housing insecurity. Housing type determinants were analyzed using multinomial logistic regression. The analysis showed that the proportion of middle-aged and elderly people living in rooftop housing was very high, and the proportion of low-educated people, with a high school degree or lower, was high. In terms of occupation and income, the proportion of non-regular, temporary, and daily laborers was high. In terms of housing tenure, monthly rent and rent with a deposit were more common. In terms of housing insecurity, rooftop rooms had a higher rate of housing cost burden despite having lower housing cost burden than other types. Housing safety, especially heating and insulation, was found to be poor in half of the rooftop housing households. The housing problems of the middle-aged have been marginalized compared to those of the young and the elderly. Therefore, based on the results of the study, five recommendations were made. First, housing and employment stability support programs are needed. Second, there is a need to improve the housing conditions of rooftop housing in conjunction with the Seoul Housing Welfare Project. Third, a policy to eliminate housing blind spots by strengthening and expanding housing support for vulnerable middle-aged and elderly people is needed. Fourth, it is necessary to improve the accessibility of information for vulnerable households by establishing a foundation for Seoul's housing support services. Fifth, it was suggested that a special survey is needed to identify the actual situation of rooftop housing households.

Keywords: Rooftop, Housing Insecurity, Housing Blind Spot for Middle-Aged and Elderly People

*본 연구는 2024년 '서울시 주거실태조사 데이터활용 아이디어 공모전'에서 우수상을 수상한 논문을 수정·보완하였음.

**대진대학교 사회복지전공/산학협력단 교수(주저자: junghi1122@gmail.com)

***전주대학교 부동산국토정보학과 교수

****주택산업연구원 주택연구실장(교신저자: chldb98@khi.re.kr)

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

과거 1970~80년대 무허가 불량주택, 판잣집 등이 저소득층의 대표적인 주거지였다면, 현재는 지·옥·고(반지하, 옥탑방, 고시원)로 대변되는 저소득층 주거지가 있다. 이들 주거지는 서민층과 저소득층, 20~30대의 대학생 및 사회 초년생이 주로 거주하는 공간으로 최근 1인가구의 증가 및 사회·경제적 구조의 변화와 함께 꾸준히 증가하고 있다. 이 가운데 옥탑방은 저층주택 옥상의 유휴공간을 활용한 소형 주택으로 불법 증축을 통해 조성되는 경우가 많아 열악한 주거환경을 야기하며 다양한 분쟁의 원인이 되었다. 하지만 열악한 주거 환경과는 달리 저렴한 임대료로 이어짐에 따라 저소득층이 선호하는 주택 유형으로 자리잡게 되었고, 2000년 이후에는 대중매체를 중심으로 낭만적 공간으로 표상되면서 그 부정적인 인식이 변화하였다.

옥탑방의 상당수는 불법으로 만들어졌거나 임시적 성격의 간이 주거시설로 특히 날씨에 민감하고 치안과 화재에 취약하다. 또한 불법 증축이 되었기 때문에 정확한 주소지가 없어서 전입신고를 할 수 없다는 점은 보증금 보호 장치의 미비, 경매 시 임차권 등기 신청 불가 문제와 직결되어 거주자들의 불안정성을 야기한다(김성태·권영상, 2022). 대부분의 옥탑방은 샌드위치 패널로 조성되어 단열이 잘되지 않아 더위와 추위에 취약한 것은 물론이고 높은 냉난방 비용의 문제까지 갖고 있다(고세범, 2014). 이러한 점을 고려할 때 옥탑방 거주자의 문제는 특히 기후변화로 인한 취약계층의 불평등, 즉 주거불평등으로 이어진다. 재해취약성과 관련하여 Shonkoff et al.(2009)은 한 국가 내에서도 상위층과 빈곤층이 경험하는 폭염과 같은 재난은 이미 매우 불평등하게 나타나며 이러한 상황을 가리켜 '기후 격차(Climate Gap)'현상이라고 명명하였다. 2022년 2월 기후변

화에 관한 정부 간 협의체(IPCC)가 발표한 6차 평가 보고서 '기후위기의 영향, 적응 그리고 취약성'에서도 저소득층 및 사회적으로 소외된 이들은 기후변화가 가장 취약하고 사회가 불평등하듯 재난도 불평등하게 닥치기 때문에 취약계층에 대한 주거환경 개선에 집중 투자해야 된다고 강조하고 있다(고정희 외, 2024).

그럼에도 불구하고 우리사회에서 옥탑방에 대한 논의는 매우 부족하다. 이는 두 가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 첫째, 반지하 및 고시원에 비해 옥탑방은 시각적으로 잘 드러나지 않는다는 점이며 둘째, 사회과학 측면에서도 옥탑방에 관심을 갖기는 쉽지 않다는 점이다. 급격한 도시화 과정에서 발생한 주택부족은 지상 및 옥상으로의 수직적 확대로 이어지며 물리적으로 열악한 거처가 도시 곳곳에 분포하였으나, 옥상 거처가 분포되었을 저층 주거지를 중심으로 재개발 등 정비사업의 추진으로 양질의 거처가 빠르게 공급되었기 때문이다. 또한 지하공간에서 되풀이되는 침수피해와 그로 인한 인명피해는 시각적·피해원인 규명 측면에서 명확한 반면, 옥탑방은 그렇지 못하다는 것이다(이봉조·전두리, 2023). 2022년 여름 반지하 침수피해 사건 이후 반지하 문제가 모든 주거정책의 이슈가 되면서 현재 우리사회에서 옥탑방 거주자에 대한 관심은 더욱 드문 상황이다. 현재 정부는 취약계층의 '난방비 폭탄' 문제를 완화하고자 옥탑방 등 추위에 취약한 주거지를 중심으로 에어캡과 방한용품을 지급하고 있고, 에너지 바우처 제도를 시행하고 있다. 그러나 이러한 제도는 임시적 대응에 불과하며 지원 범위와 대상이 협소하여 더위와 추위에 대응하기에 현저히 부족한 수준이다.

헌법 제35조에 모든 국민은 인간다운 주거생활을 할 권리와 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 명시하고 있다. 적절한 주거에 대한 권리는 인간의 안전과 존엄성을 보장하기 위해서 필수적으로 보호해야 하지

만 주거 취약계층은 여전히 주거비 부담을 낮추기 위해 열악한 주거환경임에도 불구하고 선택할 수밖에 없다. 따라서 이 연구는 고시원, 판잣집·컨테이너·비닐하우스, 반지하 및 지하가구와의 비교를 통해 옥탑방 거주자의 삶과 주거문제에 주목하고자 한다. 이에 「서울시 주거실태조사」를 활용하여 이들의 주거특성과 주거불안 상황을 분석하여 향후 이들을 위한 정책 방향을 제시하는 데 그 목적이 있다.

1.2 선행연구 검토

옥탑방에 관한 대표적인 연구는 고세범(2014)의 연구가 있다. 고세범(2014)은 서울시의 옥탑방에 대한 세부적인 분석 및 실태조사를 통해 옥탑방의 공급 및 조성 현황을 살펴보았다. 이를 통해 옥탑방이 가지는 저소득층 주택의 의미와 정책의 문제점 및 개선방향을 고찰하였고, 기존의 문헌연구 검토 및 서울시 공간적 분포 특성을 2010년 인구주택총조사를 기반으로 GIS분석을 통해 분석하였다. 이봉조·전두리(2023)는 미디어가 재현한 옥상공간과 청년의 실제 거주경험 사이의 차이를 분석하였는데 옥탑방 거주경험이 있는 30대 청년들 6명을 대상으로 인터뷰를 통한 질적연구를 수행하였다. 연구자는 미디어에 나타난 옥탑방은 매력적인 공간으로 시청자에게 전달되나 실제 옥탑방에서의 거주한 경험은 극단적인 형태의 추위와 더위를 경험하며 건물의 구조적 문제와 이웃 간의 관계 문제로 인해 많은 어려움을 겪고 있음을 제시하였다. 다음으로 김윤민(2024)은 열악한 주거환경에서 청년의 결핍된 삶과 위기 경험에 관한 질적연구를 수행하였다. 연구대상자는 지하, 옥탑방, 고시원에 거주한 경험이 있거나 현재 거주하고 있는 청년으로 연령과 지역의 기준에 부합한 9명을 선정하여 인터뷰를 진행하였다. 그러나 이 연구에서 옥탑방 대상자는 1명에 불과하여 반지하나 고시원에 비해 상대적으로 옥탑방 거주자의 직접적인 목소리를 듣는 것에는 한계가 있다.

이처럼 옥탑방 및 옥탑방 거주자들을 대상으로 한 연구는 최근까지도 활발하게 진행되지 못했다. 주로 대상자 인터뷰를 통한 질적연구로 진행이 되었으나 옥탑방 거주자만을 대상으로 한 연구는 찾기 어려운 상황이다. 특히 대부분의 옥탑방에 관한 연구는 2014년에 수행된 고세범의 연구를 참고로 하고 있어 옥탑방에 관한 본격적인 연구수행은 오랫동안 수행되지 못했으며, 이들의 주거상황을 면밀히 분석하여 보여주는 실증분석에 관한 연구는 더더욱 부재한 상황이다. 따라서 이 연구는 옥탑방의 연구가 매우 드물게 진행된 상황에서 이들의 삶과 주거문제를 본격적으로 고찰하고 분석했다는 점에서 연구의 차별성이 매우 크다.

2. 분석방법

2.1 분석자료 및 방법

분석자료는 「2020 서울시 주거실태조사」(서울특별시, 2021) 자료를 활용하였다. 서울시 주거실태조사는 주택 및 주거환경, 가구특성 등 서울시민의 주거실태와 주거소요에 관한 전반적인 사항을 파악하고 주택정책 수립에 참고하기 위해 매년 실시하는 표본조사로 주택 및 주거환경, 주거이동, 정책평가 등 다양한 항목을 반영하여 조사되고 있다. 데이터는 2020년 자료를 활용하였는데 해당연도의 옥탑방 가구(22가구)가 2021년(12가구) 및 2022년(17가구) 자료에 비해 가장 많이 포함되어 있어 옥탑가구에 대한 주거특성 분석 및 주거불안 영향요인 분석에 가장 적합하다고 판단하였다. 분석에 사용된 소위 '지옥고 및 판잣집' 거주 가구의 추출은 '주택유형(Q4)', '주택내 위치(Q6)' 및 '가구주' 변수를 사용하였다. 먼저 '주택유형' 변수에서 '고시원, 판잣집·컨테이너·비닐하우스'를 추출하였고, '주택 내 위치'에서 '반지하, 지하, 옥상(옥탑)'을 추출하여 5개의 주택유형을 합산한 가구로 선정하였다. 지금까지 옥탑

Table 1. Selection and Processing of Variables

Variable		Processing of Variables
Dependent Variable	Type of Housing	1=Gosiwon 2=Shantytown, containers, green houses, etc. 3= Semi-basement 4=Underground 5=Rooftop
	Housing Insecurity (Rental Costs and Loan Burden)	0=Burden
	(Burden of Housing Maintenance Fee)	1=Not a burden
	Sex	0=Female 1=Male
	Age	Ratio variable
Independent Variable	Demographic and Social Characteristics	
	Education	0=Less than high school graduate 1=University graduate or higher
	Working Style	0=Temporary workers 1=Commercial Worker
	Economic Characteristics	
	Log Ordinary Income (10,000 KRW)	Ratio variable
	Log Average Monthly Total Cost of Living (10,000 KRW)	Ratio variable
	Log Total Debt (10,000 KRW)	Ratio variable
	Residential Characteristics	
	Monthly Rent	Ratio variable
	Deposit	Ratio variable
	Number of Residential Moves	Ratio variable

방 가구의 주거문제는 옥탑방 가구만을 위해 중점적으로 다루어지기 보다는 일반적으로 ‘지옥고’의 문제를 포함하여 제한적으로 거론되는 경우가 많았다. 즉 옥탑방은 반지하나 지하, 고시원 가구에 비해 상대적으로 소외되고 주목 받지 못했다.

따라서 이 연구에서는 고시원 및 반지하, 판잣집 등의 가구들과 상대적으로 비교하였을 때 옥탑방 가구가 어떠한 특징을 가지고 있는지 함께 비교하여 5개 유형의 가구에 대한 결과를 함께 제시하여 논의하였다. 연구목적 달성을 위해 분석은 SPSS 29.0 통계프로그램을 활용하여 주거특성, 주택상태 특성 및 주거불안 특성은 교차분석, 카이검정 및 fisher's의 정확검정을 사용하였고, 주거불안 영향요인은

이항로지스틱 회귀분석(binary logistic regression analysis, BLRA)을 통해 분석하였다. 또한 5개 유형에 대한 주택유형 결정 영향요인은 다항로지스틱 회귀분석(multinomial logistic regression)을 사용하여 분석하였다.

2.2 변수의 선정 및 처리

변수의 선정 및 처리는 Table 1과 같다.

3. 분석결과

3.1 표본특성

표본의 일반적 특성은 Table 2와 같다. 옥탑 및 고

Table 2. Subject Characteristics

Category		Gosiwon	Shantytown Etc.	Semi- Basement	Under Ground	Rooftop	Total	N	χ^2 /Fisher's Exact (p)
Sex	Female	70 15.1%	14 56%	285 50.2%	20 40.8%	3 13.6%	392 34.7%	1,129	$\chi^2=149.326^{***}$
	Male	395 84.9%	11 44%	283 49.8%	29 59.2%	19 86.4%	737 65.3%		
Education	High School or Lower	380 81.7%	25 100.0%	484 85.2%	37 75.5%	18 81.8%	944 83.6%	1,129	10.744*
	College or Higher	85 18.3%	0 0.0%	84 14.8%	12 24.5%	4 18.2%	185 16.4%		
Age	20 - under 40	110 23.7%	0 0.0%	92 16.2%	10 20.4%	8 36.4%	220 19.5%	1,129	20.522***
	41 or Older	355 76.3%	25 100.0%	476 83.8%	39 79.6%	14 63.6%	909 80.5%		
Hired Types	Irregular	206 78.0%	16 100.0%	183 67.5%	18 66.7%	8 72.7%	431 73.2%	589	15.302**
	Regular	58 22.0%	0 0.0%	88 32.5%	9 33.3%	3 27.3%	158 26.8%		
Working Style	Temporary Workers	189 71.6%	15 93.8%	172 63.5%	18 66.7%	8 72.7%	402 68.3%	589	9.468*
	Commercial Worker	75 28.4%	1 6.3%	99 36.5%	9 33.3%	3 27.3%	187 31.7%		
Average Monthly Earned Income	Less than 1 Million Won	453 97.4%	25 100.0%	550 96.8%	49 100.0%	21 95.5%	1,098 97.3%	1,129	1.960
	Less than 2 Million Won	12 2.6%	0 0.0%	18 3.2%	0 0.0%	1 4.5%	31 2.7%		
Debt	Yes	60 12.9%	4 16.0%	97 17.1%	8 16.3%	2 9.1%	171 15.1%	1,129	4.054
	No	405 87.1%	21 84.0%	471 82.9%	41 83.7%	20 90.9%	958 84.9%		

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

시원 등 기타 가구의 대부분이 여성보다 남성의 비율이 높게 나타났다. 특히 고시원 및 옥탑에서 남성의 비율이 높게 나타났는데 고시원은 84.9%, 옥탑은 86.4%로 가장 높게 나타났다.

학력은 전체 83.6%가 고졸이하로 특히 판잣집·컨테이너·비닐하우스 가구는 가구주 모두가 고졸이하로 나타났고, 나머지 가구들도 75% 이상이 고졸이하로 나타나 저학력의 비율이 높은 것으로 나타났다. 특히 고졸이하를 다시 세분화할 경우 초등학교 졸업 및 중학교 졸업자의 비율이 매우 높게 나타났다

는데, 전체 초등학교 졸업이 21.0%, 중학교 졸업 22.1%, 고등학교 졸업 40.6%로 초등학교 및 중학교 졸업의 비율이 43.1%로 전체적으로 학력이 매우 낮은 것으로 확인되었다.

다음으로 연령은 전체 20세 이상~40세 이하가 19.5%, 40세 초과가 80.5%로 41세 이상의 중장년·고령층의 거주 비율이 매우 높게 나타났다. 과거에 고시원은 수험생들을 위해 학원과 가까운 곳에 저렴하게 의식주를 해결할 수 있는 주거 및 학습공간으로 만들어졌다. 그러나 지금은 취약계층이나 1인

가구를 위한 저렴한 방을 원하는 사람들이 장기간 거주하는 원룸 개념으로 바뀌었으며, 거주자의 연령 층도 젊은 고시생이나 학생에서 중장년·고령층 위주로 변화하고 있다.

고시원의 경우 41세 이상 중장년·고령층의 비율이 76.3%로 나타났으며, 판잣집·컨테이너는 가구주 전원이 중장년·고령층으로 나타났고 반지하 83.8%, 지하 79.6%, 옥탑가구는 63.6%로 나타났다. 고용형태의 경우 73.2%가 비정규직으로 나타났는데 고시원, 판잣집, 옥탑 가구주의 비정규직 비율이 높게 나타났다.

근무형태는 임시·일용근로자가 전체 68.3%로 나타났다. 이중 판잣집 가구주가 93.8%로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 옥탑 가구주가 72.8%로 높게 나타났다. 상용근로자는 반지하 36.5%, 지하 33.3%로 반지하 및 지하 가구가 높게 나타났다. 월평균 근로소득은 100만 원 미만이 97.3%로 나타나 전 유형 동일하게 소득이 낮은 것으로 조사되었으며, 부채유무는 옥탑 가구주가 90.9% 부채가 없는 것으로 조사되어 다른 유형에 비해 부채가 가장 적은 것으로 나타났다.

3.2 주거특성

3.2.1 점유형태 및 주거비용

옥탑가구 및 고시원, 판잣집, 반지하, 지하 가구의 주거특성은 Table 3, Table 4와 같다. 점유형태는 전체적으로 자가의 비율이 전체 6.2%이며, 전세 14.5%, 보증금 있는 월세가 35.3%, 보증금 없는 월세 38.7%로 두 유형의 점유형태가 가장 높은 비율로 나타났다. 고시원의 경우 91.6%가 보증금 없는 월세의 형태이며, 판잣집·컨테이너·비닐하우스 등과 반지하, 지하, 옥탑은 대부분 보증금 있는 월세의 형태로 확인되었다.

옥탑 가구는 전세의 비율도 27.3%로 높게 나타났다(Table 3). 다음으로 각 유형별 주거비용을 살펴보면, '전세보증금'의 경우 평균 70000.00만 원 이상으로 고시원, 반지하, 지하가 유사하게 나타났으며, 옥탑의 경우 3716.67만 원으로 상대적으로 낮게 나타났다. '월세보증금'은 판자촌 등이 260.00만 원으로 가장 낮게 나타났고, 고시원이 390.91만 원, 옥탑이 444.44만 원으로 나타났다. '보증금이 있는 월세'는 판자촌 등이 19.80만 원으로 가장 낮았고 옥탑이 22.44만 원, 고시원이 44.14만 원으로 나타났다.

Table 3. Tenure

N=1,129

Category	Gosiwon	Shantytown Etc.	Semi- Basement	Under Ground	Rooftop	Total
Home Ownership	0 (0.0%)	0 (0.0%)	58 (10.2%)	9 (18.4%)	3 (13.6%)	70 (6.2%)
Jeonse	3 (0.6%)	0 (0.0%)	146 (25.7%)	9 (18.4%)	6 (27.3%)	164 (14.5%)
Monthly Rent with Deposit	22 (4.7%)	5 (20.0%)	337 (59.3%)	25 (51.0%)	10 (46.5%)	399 (35.3%)
Monthly Rent without Deposit	426 (91.6%)	0 (0.0%)	6 (1.1%)	3 (6.1%)	2 (9.1%)	437 (38.7%)
Sageulse or Yeonse	12 (2.6%)	0 (0.0%)	1 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (1.2%)
Free of Charge	2 (0.4%)	20 (80.0%)	20 (3.5%)	3 (6.1%)	1 (4.5%)	46 (4.1%)

Table 4. Housing Costs

Category / 10,000 KRW		N	Mean	S.D.	Min	Max
Gosiwon (463)	Jeonse Deposit	3	7000.00	1414.214	6000	8000
	Monthly Deposit		390.91	294.245	100	1000
	Monthly Rent with Deposit	22	44.14	12.272	28	60
	Monthly Rent without Deposit	426	27.40	5.405	15	50
	Sageulse and Yeonse	12	27.17	5.622	20	40
Shantytown Etc. (5)	Monthly Deposit		260.00	54.772	200	300
	Monthly Rent with Deposit	5	19.80	3.899	14	25
Semi-Basement (548)	Own-Housing	58	24129.27	16614.606	6000	90000
	Jeonse Deposit	146	7087.76	3555.665	1000	17000
	Monthly Deposit		1284.40	1611.886	100	13000
	Monthly Rent with Deposit	337	31.48	13.363	5	100
	Monthly Rent without Deposit	6	33.83	14.020	23	60
	Sageulse and Yeonse	1	60.00	-	60	60
Under Ground (46)	Own-Housing	9	33875.00	36061.208	10000	120000
	Jeonse Deposit	9	7055.56	4419.025	3000	17000
	Monthly Deposit		1193.20	1170.003	100	5000
	Monthly Rent with Deposit	25	26.08	8.286	10	40
	Monthly Rent without Deposit	3	24.33	6.028	18	30
Rooftop (21)	Own-Housing	3	54500.00	64346.717	9000	100000
	Jeonse Deposit	6	3716.67	2303.874	1800	8000
	Monthly Deposit		444.44	245.515	200	1000
	Monthly Rent with Deposit	10	22.44	5.434	15	30
	Monthly Rent without Deposit	2	22.50	3.536	20	25

Note: "Free of Charge" is excluded because no housing costs are incurred (Gosiwon: 2 units, Shantytown etc: 20 units, Semi-Basement: 20 units, Under Ground: 3 units, Rooftop : 1 unit)

다음으로 '보증금이 없는 월세'는 옥탑이 22.50만원으로 가장 낮게 나타났고 지하 24.33만 원, 고시원이 27.40만 원, 반지하가 33.83만 원으로 나타났다. 주거비용 세부내역은 Table 4와 같다.

3.2.2 주택상태 특성

주택상태 특성에 따른 차이를 검증하기 위해 카이스퀘어 검정에 의해 분석한 결과 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다(Table 5). 소방기구가

Table 5. Housing Condition Characteristics

N=1,129

Category		Gosiwon	Shantytown Etc.	Semi- Basement	Under Ground	Rooftop	Total	χ^2
Firefighting Equipment	Installation	333 (71.6%)	12 (48.0%)	238 (41.9%)	25 (51.0%)	10 (45.5%)	618 (54.7%)	92.719***
	Not Installed	132 (28.4%)	13 (52.0%)	330 (58.1%)	24 (49.0%)	12 (54.5%)	5,511 (45.3%)	
Waterproof Status	Faulty	111 (23.9%)	25 (100.0%)	256 (45.1%)	30 (61.2%)	10 (45.5%)	432 (38.3%)	103.670***
	Good	354 (76.1%)	0 (0.0%)	312 (54.9%)	19 (38.8%)	12 (54.5%)	697 (61.7%)	
Heating Condition and Insulation Condition	Faulty	170 (36.6%)	25 (100.0%)	168 (29.6%)	22 (44.9%)	11 (50.0%)	396 (35.1%)	58.492***
	Good	295 (63.4%)	0 (0.0%)	400 (70.4%)	27 (55.1%)	11 (50.0%)	733 (64.9%)	
Window Opening/Closing, Ventilation Condition	Faulty	283 (60.9%)	24 (96.0%)	300 (52.8%)	33 (67.3%)	5 (22.7%)	645 (57.1%)	35.098***
	Good	182 (39.1%)	1 (4.0%)	268 (47.2%)	16 (32.7%)	17 (77.3%)	484 (42.9%)	
Lighting Status	Faulty	304 (65.4%)	24 (96.0%)	393 (69.2%)	37 (75.5%)	2 (9.1%)	760 (67.3%)	46.446***
	Good	161 (34.6%)	1 (4.0%)	175 (30.8%)	12 (24.5%)	20 (90.9%)	369 (32.7%)	

***p<0.001

설치된 주거취약 가구는 전체 54.7%로 나타났으나 45.3%가 설치되지 않은 것으로 나타났다. 고시원은 71.6%가 설치되어 있는 반면, 반지하(58.1%), 옥탑(54.5%)은 50% 이상이 설치되어 있지 않아 화재가 발생되었을 경우 초기대응이 어려워 소방기구의 설치가 시급한 것으로 나타났다. 특히 옥탑방의 경우 일반적으로 건물의 가장 위층에 위치하고 있기 때문에 화재 발생 시 탈출경로가 제한적일 수 있으며, 소방장비나 피난시설이 적절히 갖춰져 있지 않으면 더 큰 피해가 발생될 수 있다.

방수상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도)는 전체적으로 양호한 편이나 판잣집·컨테이너·비닐하우스 등은 다른 취약가구에 비해 양호하지 못하며, 지하주택도 61.2%가 양호하지 못하고 옥탑가구도 45.5%가 양호하지 못한 것으로 확인되었다. 난방상태 및 단열상태는 64.9%가 양호한 것으로 나타났으

나 판잣집·컨테이너·비닐하우스 등은 양호하지 못하며, 옥탑 가구는 절반에 달하는 50%가 양호하지 못한 것으로 나타났다.

다음으로 옥탑을 제외한 고시원, 반지하, 지하 등의 가구는 구조적으로 환기가 어렵고 햇빛이 잘 들지 않기 때문에 곰팡이 증식이 쉽다. 이러한 환경에 오래 거주하게 되면 폐렴, 간암 등 질병에 걸릴 확률이 높아지며, 주거취약가구의 거주 연령층 다수가 중·장년, 고령층임을 고려할 때 이들에 대한 주택상태 개선이 시급하다.

3.3 주거불안 특성

주거불안 특성의 차이를 검증하기 위해 각각의 주거불안 유형별 차이를 카이스퀘어검정 및 fisher's의 정확 검정을 실시한 결과 주거관리비 부담, 임대료 상승 및 월세전환에 대한 부담이 통계적으로 유

Table 6. Housing Insecurity Characteristics

Category		Gosiwon	Shantytown Etc.	Semi-Basement	Under Ground	Rooftop	Total	N	χ^2 /Fisher's Exact (p)
Rental Costs and Loan Burden	Burden	354 (78.7%)	5 (100.0%)	318 (83.0%)	22 (71.0%)	11 (84.6%)	710 (80.5%)	882	5.669
	No burden	96 (21.3%)	0 (0.0%)	65 (17.0%)	9 (29.0%)	2 (15.4%)	172 (19.5%)		
Burden of Housing Maintenance Fee	Burden	105 (22.6%)	16 (64.0%)	431 (75.9%)	31 (63.3%)	13 (59.1%)	596 (52.8%)	1,129	$\chi^2=295.556$ ***
	No burden	360 (77.4%)	9 (36.0%)	137 (24.1%)	18 (36.7%)	9 (40.9%)	533 (47.2%)		
Rising Rental Costs and Anxiety over Monthly Rent Conversion	Anxious	105 (22.7%)	3 (60.0%)	203 (41.4%)	20 (54.1%)	7 (38.9%)	338 (33.4%)	1,013	47.079 ***
	Not anxious	358 (77.3%)	2 (40.0%)	287 (58.6%)	17 (45.9%)	11 (61.1%)	675 (66.6%)		
Number of Residential Moves	5 or less	197 (53.4%)	10 (71.4%)	324 (71.5%)	22 (73.3%)	13 (72.2%)	566 (64.0%)	884	$\chi^2=38.623$
	6 -10 or less	139 (37.7%)	5 (28.6%)	90 (19.9%)	6 (20.0%)	5 (27.8%)	244 (27.6%)		
	11 -20 or less	27 (7.3%)	0 (0.0%)	31 (6.8%)	2 (6.7%)	0 (0.0%)	60 (6.8%)		
	21-30 or less	6 (1.9%)	0 (0.0%)	8 (1.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (1.6%)		
Thoughts on Homeownership	Yes	304 (65.4%)	16 (64.0%)	410 (72.2%)	38 (77.6%)	14 (63.6%)	782 (69.3%)	1,129	$\chi^2=7.808$
	No	161 (34.6%)	9 (36.0%)	158 (27.8%)	11 (22.4%)	8 (36.4%)	347 (30.7%)		

***p<0.001

의한 차이가 있는것으로 나타났다(Table 6).

임차료 및 대출금 상환에 대한 부담은 전체 80.5%로 고시원부터 옥탑까지 모든 유형에서 부담을 크게 느끼고 있었다. 특히 옥탑방의 경우 다른 유형에 비해 월세보증금 및 전세보증금, 월세의 금액이 높지 않았음에도 불구하고 84.6%가 부담된다고 응답하였다. 주거관리비 부담에서도 전체 52.8%가 부담된다고 응답하였는데 반지하가 75.9%로 가장 크게 부담을 느끼고 있었으며, 고시원은 22.6%로 주거관리비 부담이 가장 낮았다. 다음으로 재계약 시 임대료 상승 및 전세에서 월세로의 전환에 대한 불안은 66.6%가 느끼지 않고 있는 것으로 조사되어 재계약 시 일반가구의 임대료 및 보증금이 일반적으로 인상되어 인상에 대해 불안을 느끼는 것과는 다른 특성이 확인되었다.

다음으로 이사횟수는 5번 이하가 64.0%로 가장 높게 나타났으나 6번~10번 이하의 비율도 27.6%로 나타나 주거이동을 자주 하는 것으로 나타났다. 특히 고시원은 다른 유형에 비해 11번~20번 이하의 비율이 7.3%에 달했으며, 21번~30번 이하의 비율도 1.9%로 나타나 주거불안정이 매우 크다는 것을 확인할 수 있었다.

반지하의 경우에도 11번~20번 이하의 비율이 6.8%로 나타났고, 21번~30번 이하의 비율도 1.8%로 확인되었다. 그러나 옥탑방은 11번 이상의 비율이 없는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 옥탑의 경우 지상에 위치하고 있기 때문에 날씨의 영향으로 난방이나 단열에 취약하다 하더라도 낮은 주거비로 인해 이동을 많이 하지 않는 것으로 보여진다. 내집 보유에 대한 생각에서는 전체 69.3%가 내집보유를

Table 7. Residential Mobility Characteristics According to Previous Housing Location

N=828

Category		Gosiwon	Shantytown Etc.	Semi- Basement	Under Ground	Rooftop	Total
Location of the House before	Ground	335 (91.8%)	2 (50.0%)	224 (54.0%)	16 (57.1%)	7 (43.8%)	584 (70.5%)
	Semi- Basement	28 (7.7%)	0 (0.0%)	181 (43.6%)	9 (32.1%)	9 (56.3%)	227 (27.4%)
Moving into the Current Housing	Under	1 (0.3%)	1 (25.0%)	8 (1.9%)	3 (10.7%)	0 (0.0%)	13 (1.6%)
	Ground						
	Rooftop	1 (0.3%)	1 (25.0%)	2 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (0.5%)

원하는 것으로 나타났는데 이는 임차료 및 대출금 상환에 대한 부담과 주거관리비 부담, 잦은 이사로 인해 주거이동을 할 수 밖에 없는 상황에서 이들에 대한 주거불안 해결이 매우 중요하며 주거안정이 무엇보다 시급함을 보여준다.

3.4 주거이동 특성

이들 가구의 주거이동 특성을 파악하기 위해 현재 주택으로 이사 오기 전 이들의 주택 위치를 살펴 본 결과, 반지하는 지상에서 반지하로 하향이동한 비율이 54%로 나타났고, 반지하에서 반지하로 수평이동한 비율은 43.6%로 나타났다. 지하주택의 경우에도 지상에서 지하로 주거 이동한 비율이 57.1%로 가장 높았고, 반지하에서 지하로 이동한 비율은 32.1%, 지하에서 지하로 수평 이동한 비율은 10.7%로 확인되었다(Table 7).

옥탑은 반지하에서 옥탑으로 상향이동한 비율이 56.3%로 나타났고, 옥탑에서 옥탑으로의 수평이동은 없었다. 반지하나 지하 주택 가구의 경우에도 옥탑방을 선택하기 보다는 반지하 및 지하 주택으로 이동하는 경우가 더 높게 나타났다. 이러한 결과는 2021년(12가구) 및 2022년(17가구) 옥탑방 가구가 감소한 사례를 볼 때 고시원이나 반지하, 지하 주택에 비해 옥탑가구의 지속가능한 거주가 더욱 어렵기 때문으로 유추할 수 있다.

3.5 정부 주거지원 프로그램 인지여부

정부의 주거지원 프로그램 인지여부 차이 검증을 위해 fisher's의 정확검정을 실시하였다(Table 8).

주거급여 중 임차급여, 수선유지급여, 주택개량 개보수 지원, 주거복지 상담 및 정보 이용이 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 주거안정 월세대출지원은 전체 64.6%가 인지하지 못하고 있는 것으로 조사되었다. 반면에 전세자금대출 지원은 73.9%가 인지하고 있는 것으로 나타나 월세대출 지원을 인지하지 못하는 것과 대비된다.

옥탑가구의 경우 다른 유형에 비해 전세자금대출 지원에 대한 인지가 77.3%로 가장 높게 나타났으며, 주택구입자금 대출지원은 전체 80.4%가 인지하고 있는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 이들 가구 역시 주거비 부담 및 주거안정을 위해 전세자금대출 지원 및 주택구입자금 대출 지원을 가장 원하는 것으로 보이며, 주택보유에 대한 의지가 매우 높은 우리사회에서 주택구입 지원에 대한 높은 인지는 계층을 막론하고 매우 크다는 것을 확인할 수 있었다. 또한 이는 앞서 내집 보유를 원한다고 응답한 결과와도 일치 한다. 특히 판잣집·컨테이너·비닐하우스 등 및 옥탑가구에서 주택구입자금 대출 지원에 대한 인지가 90% 이상으로 가장 높게 나타났으며, 공공임대주택 인지 여부도 전체 87.2%가 인지하고 있었다. 판잣집·컨테이너·

Table 8. Awareness of Housing Assistance Programs

N=1,129

Category		Gosiwon	Shantytown Etc.	Semi- Basement	Under Ground	Rooftop	Total	Fisher's Exact (p)
Housing Stability Monthly Rent Loan Support	Know	165 (35.5%)	14 (56.0%)	198 (34.9%)	15 (30.6%)	8 (36.4%)	400 (35.4%)	5.211
	Don't Know	300 (64.5%)	11 (44.0%)	370 (65.1%)	34 (69.4%)	14 (63.6%)	729 (64.6%)	
Jeonse Loan Support	Know	345 (74.2%)	19 (76.0%)	421 (74.1%)	32 (65.3%)	17 (77.3%)	834 (73.9%)	2.096
	Don't Know	120 (25.8%)	6 (24.0%)	147 (25.9%)	17 (34.7%)	5 (22.7%)	295 (26.1%)	
Loan Support for Housing Purchases	Know	373 (80.2%)	23 (92.0%)	454 (79.9%)	38 (77.6%)	20 (90.9%)	908 (80.4%)	3.697
	Don't Know	92 (19.8%)	2 (8.0%)	114 (20.1%)	11 (22.4%)	2 (9.1%)	221 (19.6%)	
Recognize Public Rental Housing	Know	398 (85.6%)	25 (100.0%)	498 (87.7%)	43 (87.8%)	21 (95.5%)	985 (87.2%)	6.176
	Don't Know	67 (14.4%)	0 (0.0%)	70 (12.3%)	6 (12.2%)	1 (4.5%)	144 (12.8%)	
Tenancy Benefits Out of Housing Benefits	Know	183 (39.4%)	7 (28.0%)	179 (31.5%)	11 (22.4%)	2 (9.1%)	382 (33.8%)	16.930**
	Don't Know	282 (60.6%)	18 (72.0%)	389 (68.5%)	38 (77.6%)	20 (90.9%)	747 (66.2%)	
Repair Maintenance Benefits among Housing Benefits	Know	22 (4.7%)	3 (12.0%)	63 (11.1%)	6 (12.2%)	1 (4.5%)	95 (8.4%)	16.187*
	Don't Know	443 (95.3%)	22 (88.0%)	505 (88.9%)	43 (87.8%)	21 (95.5%)	1,034 (91.6%)	
Housing Improvement and Renovation Support	Know	33 (7.1%)	6 (24.0%)	84 (14.8%)	8 (16.3%)	3 (13.6%)	134 (11.9%)	20.467***
	Don't Know	432 (92.9%)	19 (76.0%)	484 (85.2%)	41 (83.7%)	19 (86.4%)	995 (88.1%)	
Housing Welfare Counseling and Information Utilization	Know	45 (9.7%)	4 (16.0%)	110 (19.4%)	11 (22.4%)	5 (22.7%)	175 (15.5%)	22.565***
	Don't Know	420 (90.3%)	21 (84.0%)	458 (80.6%)	38 (77.6%)	17 (77.3%)	954 (84.5%)	

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

비닐하우스 등이 100%, 옥탑가구가 95.5%로 공공 임대주택에 대한 인지가 다른 유형에 비해 가장 높게 나타났다.

그러나 주거급여 중 임차급여, 수선유지급여, 주택 개량 개보수 지원, 주거복지 상담 및 정보이용에 대한 인지도는 전체적으로 모든 유형에서 인지도가 매우 낮았다. 특히 옥탑방의 경우 임차급여에 대한 인지가

타 유형에 비해 90.9%가 인지하지 못하고 있었으며 수선유지 급여도 95.5%가 인지하지 못하는 것으로 나타났다. 주택개량 개보수 지원 역시 전체 88.1%가 해당 제도를 인지하지 못하고 있었으며, 주거복지 상담 및 정보이용도 84.5%가 인지하고 있지 못한 것으로 나타나 정부의 주거지원 프로그램에 대한 전체적인 인지도가 낮았다. 이는 주거취약계층일수록 정책

Table 9. Binary Logistic Results for Factors Affecting Rental Costs and Loan Burden

	Variable	B	S.E.	Exp (B)
	(Constant)	.331	1.405	1.393
Demographic and Social Characteristics	Sex (0=Female, 1=Male)	-.349	.282	.705
	Age	-.003	.010	.997
	Education (0=High School, 1=Graduated from University)	.915**	.318	2.498
	Working Style (0=Temporary, 1=Commercial)	.871**	.314	2.390
	Log Current Income (10,000 KRW)	.021	.247	1.021
Economic Characteristics	Log Average Monthly Total Cost of Living (10,000 KRW)	-.437	.257	.646
	Log Total Debt (10,000 KRW)	-.023	.048	.977
Residential Characteristics	Monthly Rent	.000	.008	1.000
-2 Log Likelihood			407.926	
χ^2			40.283 (df=8, p=.001)	
Hosmer & Lemeshow χ^2			3.796 (df=8, p=.875)	
Nagelkerke R ²			.135	

**p<0.01

접근성이 부족하여 주거지원 혜택을 입지 못하는 경우가 높다는 연구 결과와 부합된다(성진옥 외, 2022).

3.6 주거불안 영향요인 분석

3.6.1 임차료 및 대출금 부담에 대한 이항로지스틱 회귀분석

임차료 및 대출금 부담에 영향을 미치는 요인 분석 결과 학력 및 근무형태가 양(+)적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 학력이 높아질수록 임차료 및 대출금 부담이 되지 않을 승산이 2.498배 증가했다. 즉 고학력일수록 저학력에 비해 일자리의 범위가 다양해질 수 있고 소득증가로 이어질 수 있기 때문에 학력이 높아질수록 임차료 및 대출금 부담 감소에 긍정적인 영향을 미친다고 할 수 있다. 다음으로 근무형태는 근무환경이 안정적인 상용근로자일수록 안정적인 소득으로 인해 임차료 및 대출금 부담이 되지 않을 승산은 2.390배 증가하는 것으로 나타났다.

Table 9의 분석결과 VIF값이 10 미만으로 다중공선성의 문제는 발생하지 않아 연구모형은 적합한 것으로 나타났다.

3.6.2 주거관리비 부담에 대한 이항로지스틱 회귀분석

주거관리비 부담에 영향을 미치는 요인을 이항로지스틱을 통해 분석한 결과 성별, 학력은 정(+)의 영향을 미치며, 나이, 로그총부채, 월세는 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이는 여성에 비해 남성이 주거관리비 부담이 되지 않을 승산이 .724배 증가하며, 학력이 높아질수록 주거관리비 부담이 되지 않을 승산이 2.054배 증가한 것으로 고학력일수록 저학력에 비해 주거관리비 부담이 되지 않을 확률이 높다는 것을 의미한다. 다음으로 연령이 증가할수록 주거관리비 부담이 되지 않을 승산이 감소하는 것으로 나타났다. 즉 고연령일수록 주거관리비에 부담을 느끼며, 총부채가 증가

Table 10. Binary Logistic Results on Factors Affecting Housing Management Costs

Variable		B	S.E.	Exp (B)
(Constant)		2.738	1.094	1.505
Demographic and Social Characteristics	Sex (0=Female, 1=Male)	.409*	.197	.724
	Age	-.015*	.007	.985
	Education (0=High School, 1=Graduated from University)	.720**	.273	2.054
	Working style (0=Temporary, 1=Commercial)	.310	.238	.734
Economic Characteristics	Log Current Income (10,000 KRW)	-.334	.201	.716
	Log Average Monthly Total Cost of Living (10,000 KRW)	-.012	.216	.988
	Log Total Debt (10,000 KRW)	-0.86*	.036	.918
Residential Characteristics	Monthly rent	-.027**	.006	.974
-2 Log likelihood			723.064	
χ^2			57.205 (df=8, p=.001)	
Hosmer & Lemeshow χ^2			11.444 (df=8, p=.178)	
Nagelkerke R ²			.129	

*p<0.05, **p<0.01

할수록 주거관리비 부담이 되지 않을 승산이 .918배 감소하는 것으로 나타나 총부채가 증가할수록 주거 관리 부담을 느낀다고 할 수 있다. 또한 월세가 증가할수록 주거관리비 부담이 되지 않을 승산이 .974배 감소하는 것으로 나타났다. 주거관리비 부담에 대한 영향요인 결과는 Table 10과 같다. 주거관리비 부담에 대한 이항로지스틱 회귀분석 결과 공차한계는 모두 0.7~0.9 사이의 값으로 나타났으며, VIF값 역시 10 미만으로 나타나 연구모형은 적합한 것으로 확인되었다.

3.7 주택유형 결정 영향요인 분석

주택유형 결정 영향요인 분석을 위해 다항 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 기준집단은 옥탑방이며 분석모형은 적합한 것으로 나타났고($\chi^2=546.824$, $p<0.01$), 모형설명력은 48.3%로 확인되었다. 분석 결과 옥탑방을 기준으로 고시원은 $p<0.05$ 수준에서

보증금이 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

고시원에 거주하는 가구의 보증금은 옥탑방에 거주하는 가구의 보증금보다 낮다. 이는 고시원의 주거비 형태가 대부분 '보증금 없는 월세'로 운영이 되는 반면에 옥탑방의 경우 '보증금 있는 월세'의 형태가 더 많다. 따라서 보증금이 높아질수록 고시원에 거주할 승산은 .994배 감소한다. 다음으로 판잣집·컨테이너·비닐하우스, 반지하, 지하는 $p<0.01$, $p<0.05$ 수준에서 연령이 통계적으로 유의하며 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 연령이 증가할수록 옥탑방보다는 반지하나 지하에 거주할 승산이 높아짐을 의미한다. 또한 반지하는 옥탑에 비해 남성보다 여성이 거주할 승산이 7.338배 높은 것으로 나타났다. 다중공선성 확인결과에서도 VIF값이 10 미만으로 나타나 연구모형은 적합한 것으로 확인되었다. 주택유형 결정 영향요인에 대한 다항로지스틱 결과는 Table 11과 같다.

Table 11. Multinomial Logistic Results for Factors Influencing Housing Type Decisions

Variable		Gosiwon			Shantytown Etc.			Semi-Basement			Under Ground		
		B	S.E.	Exp (B)	B	S.E.	Exp (B)	B	S.E.	Exp (B)	B	S.E.	Exp (B)
(Constant)		3.512	2.580		-13.009**	4.288		-5.471*	2.638		-8.721*	3.400	
Demographic and Social Characteristics	Sex (Female)	.143	.813	1.154	.647	1.028	1.910	1.993*	.803	7.338	1.336	.901	3.805
	Age	-.010	.019	.990	.093**	.030	1.097	.039*	.019	1.040	.053*	.024	1.055
	Log Current Income	.129	.240	1.138	.459	.596	1.582	.363	.258	1.438	.994	.514	2.701
Economic Characteristics	Log Average Monthly Total Cost of Living	-.193	.536	.825	1.123	.924	3.075	.664	.547	1.943	.099	.703	1.104
	Log Total Debt	-.050	.102	.951	.036	.138	1.036	.067	.103	1.069	.064	.123	1.066
	Monthly Rent	-.033	.038	.968	.012	.048	.066	.003	.031	1.003	-0.09	0.33	.991
Residential Characteristics	Deposit	-.006*	.003	.994	-0.01	.003	.999	.002	.002	1.002	.002	.002	1.002
	Number of Residential Moves	.167	.092	1.182	-0.86	.143	.918	.099	.092	1.104	.029	.110	1.029
-2 Log Likelihood		1059.354											
χ^2		546.824 (df=32, p=.001)											
Cox & Snell R ² /Nagelkerke R ²		.483 / .564											

*p<0.05, **p<0.01

Note: Reference group is 'Rooftop', gender (male)

4. 결 론

4.1 연구결과의 요약

이 연구는 2020년 「서울시 주거실태조사」를 활용하여 고시원, 판잣집·컨테이너·비닐하우스, 반지하 및 지하가구와의 비교를 통해 옥탑방 거주자의 주거특성과 주거불안정 영향요인을 분석하였다. 분석결과 주택유형별로 차별적이나 고시원이 보증금 없는 순수 월세형태로, 옥탑의 경우는 전세비율 및 보증금 있는 월세의 비율이 높은 것으로 나타났고, 소방기구 설치 등 주거안전의 경우 대부분 취약한 것으로 조사되었다. 특이한 점은 고시원은 소방기구 설치 비율이 상대적으로 높으나, 반지하, 옥탑이 취약한 모습을 보였다. 난방, 단열, 환기 등 주거환경의 경우 옥탑을 제외하고 모두 취약한 것으로 분석되어 이들 가구의 주택환경개선이 필요함을 알 수 있었다.

주거불안 특성은 옥탑방의 경우 주거비 부담이 다

른 유형보다 낮음에도 불구하고 주거비 부담비율이 높았고, 이사횟수의 경우 고시원이 가장 높은 비율을 보인 반면, 옥탑가구의 이사횟수는 많지 않은 특성을 보였다. 이러한 결과를 거주가구 특성과 연관해서 보면, 옥탑의 경우 중장년, 고령층의 거주 비율도 높지만 다른 유형과 비교했을 때 20세 이상 40세 이하 비중이 가장 높게 나타난 특성이 반영된 것으로 보인다. 즉, 옥탑거주 가구는 젊은 층의 특성이 반영되어 주거비 부담은 크나, 옥탑에 대한 선호로 인해 이사횟수가 많지 않은 것으로 이해된다. 주거지원 프로그램은 전반적으로 인지도가 낮게 나타나, 주거지원 정책의 홍보등전달체계 개선이 필요한 것으로 나타났고, 모든 가구에서 주택보유에 대한 의지가 높게 나타나, 주거 사다리를 통한 주택소유를 지원할 수 있는 정책개발이 필요한 것으로 나타났다. 주거부담을 이항로지스틱으로 분석한 결과 임대료 및 대출금부담은 학력 및 근무형태가 유의한 영향력을 가지고 있고, 주거관리비부담의 경우 성

별, 연령, 월세 등이 유의한 영향력을 가지는 것으로 분석되었다.

다음으로 주택유형 결정 영향요인을 다항 로지스틱 회귀분석으로 분석한 결과 판잣집·컨테이너·비닐하우스, 반지하, 지하는 연령이 통계적으로 유의하게 나타났는데 연령이 증가할수록 옥탑방보다는 반지하나 지하에 거주할 가능성이 더 높은 것으로 나타났다.

연구결과를 볼 때 서울시 옥탑가구 등 주거취약가구를 지원하기 위해서는 취약가구 유형별 실태에 기반한 정책개발이 필요하며, 취약가구 중 중장년, 고령가구의 비율이 높은 것을 고려할 때 이들의 일자리와 연계한 서울시·자치구·민간의 협업체 기반의 정책도입이 중요함을 알 수 있다. 지옥고로 일컫는 취약가구가 많은 자치구와 시범사업을 통해 정책도입이 필요한데, 시급한 것은 주거환경이 열악한 점을 고려해서 홈케어 서비스 등을 먼저 도입하여 거주자의 안전과 건강을 지원할 필요가 있다. 중장기적으로는 소규모 집수리지원사업의 우선적 적용으로 주거시설개선이 필요하며, 현재 반지하 주택에 거주하는 가구가 이용가능한 서울형 주택바우처(반지하 거주가구 이주지원) 프로그램을 확장해서 옥탑가구도 포함될 필요가 있다. 주거취약가구의 주거환경개선은 임차인 지원에서 임대인 지원까지 확장해서 근본적인 주거환경개선이 지속할 수 있는 토대 마련이 필요하다. 주거환경요인은 삶의 만족도 향상에도 큰 영향을 미치며, 주거공간은 일상생활에서 하루 중 많은 시간을 보내는 공간이기 때문이다(김용욱 외, 2023). 또한, 현재 LH나 SH의 정책사업이 임차인 전반을 다루는데 옥탑가구와 같은 주거취약가구의 경우 주거유형별 가구 특성이 다름을 고려한 정책설계가 중요하다. 이를 위해서는 실태를 정확히 파악할 수 있는 기초자료가 필요하다. 그러나 현재 주거실태조사에서는 주거취약가구 비중이 낮고 특화된 설문이 구성되지 않은 한계가 있다. 이에 주거실

태조사에 부가조사 또는 별도의 조사를 통한 실태 파악이 우선될 필요가 있다.

4.2 제언 및 시사점

연구의 결과를 바탕으로 옥탑가구의 삶의 질과 주거안정을 위한 정책제안은 다음과 같다. 첫째, 주거 및 고용안정 지원 사업이 필요하다. 분석 결과 옥탑가구 및 기타 가구의 학력은 고졸이하의 저학력자의 비율이 매우 높게 나타났다. 특히 옥탑가구는 남성 거주비율이 더 높고, 임시·일용근로자가 더 많은 특성이 있었다. 이러한 특성으로 볼 때 옥탑가구는 다른 주거취약가구들과 같은 주거곤란을 겪고 있을 뿐만 아니라, 임시·일용근로자가 더 많기 때문에 소득 불안정에 따른 주거위기 위험에 더 많이 노출되어 있다고 볼 수 있다. 따라서 2020년 서울시 주거실태조사 결과 옥탑방 거주가구가 많이 밀집해 있는 성북구(13.6%), 영등포구(9.1%), 동작구(9.1%) 등과 서울시가 연계하여 <옥탑방 거주가구의 주거안정사업>을 시범적으로 추진하고 타 자치구에 확산할 수 있는 제도적 기반 마련이 필요하다. 시범사업 추진 시에는 <서울시 50플러스 재단>의 “일자리 사업”과도 연계하여 임시·일용근로자가 갖는 고용불안을 완화할 수 있는 방안을 마련할 수 있을 것이다.

둘째, 현재 서울시 주거복지사업을 연계한 옥탑방 거주가구의 주택상태 개선사업이 필요하다. 옥탑방과 반지하는 50% 이상이 소방기구 미설치로 화재발생 시 초기대응이 어려운 상황이다. 특히 옥탑방은 탈출경로(피난시설) 확보도 마련되어 있지 않은 경우가 많아 화재발생에 더 취약할 수 있다. 난방이나 단열상태도 절반 정도는 취약한 상황이기 때문에 주택시설에 대한 개선 지원이 필요하다. 이를 위해 현재 서울시가 추진하고 있는 <1인가구 주택관리 서비스 사업>에 옥탑방 등을 포함해 주거불편사항이나 홈케어(예: 방충망, 창호, 곰팡이, 싱크대, 수전, 변기, 세면대, 방음, 단열, 안전손잡이 등)·클린케어 서비

스를 제공하는 사업을 추진해 볼 수 있다.

또한, 〈서울형 주택바우처(반지하 거주가구 이주 지원) 사업〉의 지원대상에 옥탑방 거주가구까지 확장하는 것도 가능하다. 현재는 반지하 거주가구만을 대상으로 사업을 추진하고 있으나, 옥탑방 거주 가구가 지상층으로 이주하여 주거안정을 도모할 수 있도록 월세를 지원하는 사업추진이 가능하다. 〈희망의 집수리 사업〉도 반지하 및 자치구 추천 긴급가구를 지원대상으로 하고 있으나, 옥탑방 거주 가구가 많은 자치구의 경우 옥탑방 가구를 대상으로 주택수리를 통해 열악한 주거환경을 개선하고 주택 에너지 효율을 개선할 수 있도록 지원하는 것도 가능하다. 다만 현재는 준주택, 비주택 등을 제외하고 있기 때문에 고시원 등에 거주하고 있는 주거취약가구의 특성을 고려할 때 제외대상의 적정성을 재점검 할 필요가 있어 보인다. 서울시의 대표적인 집수리 사업인 〈안심 집수리 보조사업〉이 반지하 주택, 주거 취약가구 거주주택 등 취약 거주시설의 주거환경 개선을 지원하고 있는데, 옥탑방에 대한 집수리 비용 일부를 보전할 수 있도록 지원대상 주택을 확대하는 것이 필요하다. 이를 통해 단열, 방수 등의 성능개선 공사와 화재 감지기 등 안전시설 공사가 이루어진다면 옥탑방 거주 가구의 주거환경 개선도 기대할 수 있다.

이밖에 〈건물 에너지 효율화사업 용자지원〉시 옥탑방 등을 가지고 있는 주택인 경우 좀 더 적극적으로 지원폭을 확대하여 집주인이 주택을 적극적으로 개선할 수 있도록 유인하는 것도 필요하다. 이처럼 서울시가 현재 추진하고 있는 다양한 주거지원 프로그램을 면밀히 살펴 반지하만 대상으로 하고 있는 경우는 옥탑방 등도 포함할 수 있도록 지원대상을 확대하여 옥탑방 거주 가구의 주거위기 문제를 해소해 나갈 필요가 있다.

셋째, 중장년 취약계층 주거지원 강화 및 확대로 주거 사각지대 해소 정책이 필요하다. 옥탑방 등에

거주하는 주거취약가구는 중장년·고령가구의 비율이 높다. 그러나 현재 정부의 주거지원 정책은 오랜 기간 동안 신혼부부와 청년에 집중하는 주거지원정책을 추진하고 있어 중장년 주거지원 사각지대가 발생하고 있다. 또한 그동안 이들 계층에 대한 관련 연구도 매우 미흡하여 정확한 실태파악도 어려운 상황이다. 옥탑방 등에 거주하고 있는 중장년의 주거실태를 파악하고, 이들을 위한 주거지원을 강화해 나갈 필요가 있다. 정부에서는 주거복지 로드맵('17.11)을 발표한 후에 〈주거취약계층 주거지원 강화사업〉을 추진하고 있고 이를 위해 LH내에 '이주지원 119센터'를 전국적으로 59개소를 운영하고 있다. 서울시도 옥탑방 등 주거취약가구의 이주지원 정보 접근성을 강화하고 대상자를 발굴 하여 주거지원을 할 수 있도록 〈서울시-SH-주거복지센터〉가 연계하여 주거취약가구의 주거상향을 One-Stop으로 지원하는 전달체계 마련이 필요해 보인다. 즉 SH가 서울시 주거복지센터와 연계해서 옥탑방 등 주거취약계층 주거지원을 강화한다면 그 동안 정책 사각지대였던 중장년층 주거위기 문제 해소에 기여할 수 있을 것이다.

넷째, 찾아가는 서울시 주거지원 서비스 기반 마련을 통한 취약가구의 정보 접근성 제고가 필요하다. 분석결과 옥탑방 등 주거취약가구들은 정부의 주거지원 프로그램에 대한 인지가 매우 낮았다. 주거취약가구일수록 임시·일용직 근로자가 많고 스스로 정보를 검색하고 찾아서 주거지원 프로그램을 이용하는 일이 매우 어려울 뿐만 아니라 이들의 연령대가 높기 때문에 SNS 등 인터넷을 통한 정보검색에 취약하기 때문으로 보인다. 따라서 서울시는 이들 가구에 대해서 '찾아가는 서울시의 주거지원 서비스'를 통해 대상자를 발굴하고, 주거지원 정보접근성을 제고할 필요가 있다.

다섯째, 옥탑방 거주가구 실태파악을 위한 특수조사가 필요하다. 현재 주거취약가구에 대한 조사는

「주거실태조사」로 파악하는 것이 한계가 있기 때문에 「주택이외의 거주 주거실태조사」를 5년 단위로 추진하고 있다. 반지하의 경우 기 추진하고 있는 「주거실태조사」만으로는 정확한 실태파악이 어렵기 때문에 전수조사를 통해 주거실태를 파악하고 상응하는 정책수립을 하고 있다. 따라서 옥탑가구도 주거 상황을 파악하기 위해 세부적인 추가 조사가 필요하며, 3~5년 주기로 <옥탑방 거주가구의 주거실태조사>를 통해 주거지원 정책수단을 발굴할 필요가 있다.

이 연구는 서울시 옥탑가구의 주거실태 및 주거불안에 대한 연구가 미흡한 상황에서 옥탑 가구의 주거문제에 초점을 두고 이들을 위한 주거문제를 중점적으로 다루었다는 점에서 그동안의 ‘지옥고’에 대한 선행 연구들과 다른 차별성을 갖는다. 그러나 서울시 주거실태조사 데이터의 옥탑방 거주자의 표본이 적어 연구의 결과를 일반화시키는 것에는 다소 한계가 있다. 하지만 자료의 한계에도 불구하고 옥탑가구를 대상으로 한 연구가 질적연구가 다수 이루어진 상황에서 양적연구를 통해 이들 가구의 실태를 분석하여 제시한 연구는 매우 드물다. 따라서 이 연구는 옥탑 가구의 주거실태 및 주거불안 상황에 대한 기초자료로 활용이 가능하며 향후 이들에 대한 다양한 연구들이 더욱 많이 이루어지길 기대한다.

참고문헌

1. 고세범(2014), 「서울의 소외된 삶터: 옥탑방의 현재와 미래」, 서울: 서울연구원.
2. 고정희·김윤태·원재웅(2024), “서울시 주거취약 청년층의 주거불평등에 관한 질적연구”, 「부동산정책연구」, 25(1): 58~83.
3. 김성태·권영상(2022), “도시빈곤 주거지로서의 다가구·다세대주택 옥탑방의 형성과 변화”, 「한국도시설계학회지」, 21(2): 25~40.
4. 김용욱·김새힘·황준원·조미정(2023), “청년 1인가구의 주거환경이 주거와 삶의 만족도에 미치는 영향: 다른 연령집단과의 비교를 중심으로”, 「LHI Journal」, 14(2): 19~34.
5. 김윤민(2024), “열악한 주거환경에서 청년의 결핍된 삶과 위기 경험: 지하방, 옥탑방, 고시원 거주청년을 중심으로”, 「사레관리연구」, 15(1): 151~182.
6. 서울특별시(2021), 「2020 서울시 주거실태조사 보고서」, 서울.
7. 성진욱·송기욱·정기성(2022), “서울시 무주택 청년가구의 주거지원 정책이용 의사 영향요인 분석: 가구 및 정책특성을 고려하여”, 「LHI Journal」, 13(3): 57~68.
8. 이봉조·전두리(2023), “미디어에서 나타난 재현공간으로서의 옥상거처와 청년의 거주경험 간 격차를 통한 주거의미 탐색”, 「한국도시지리학회지」, 26(1): 37~52.
9. Shonkoff, S., R. Morello-Frosch, M. Pastor, and J. Sadd (2009), “Minding the Climate Gap: Environmental Health and Equity Implications of Climate Change Mitigation Policies in California”, *Environ Justice*, 2(4): 173~177.

 요약

이 연구는 2020년 「서울시 주거실태조사」를 활용하여 고시원, 판잣집·컨테이너·비닐하우스, 반지하 및 지하가구와 비교를 통해 옥탑방 거주자의 주거특성과 주거불안 영향요인을 분석하였다. 이를 위해 SPSS 29.0 통계프로그램을 활용하여 주거특성, 주택상태 특성 및 주거불안 특성은 교차분석, 카이검정 및 fisher's의 정확검정을 사용하였고, 주거불안 영향요인은 이항 로지스틱 회귀분석(binary logistic regression analysis, BLRA)을 통해 분석하였다. 주택유형 결정 영향요인은 다항 로지스틱 회귀분석(multinomial logistic regression)을 사용하여 분석하였다. 분석결과 옥탑가구는 중장년,고령층의 거주비율이 매우 높게 나타났고, 학력은 고등학교 졸업 이하로 저학력의 비율이 높게 나타났다. 근무형태 및 소득에 있어서도 비정규직, 임시·일용근로자의 비율이 높았다. 점유형태는 전세 및 보증금이 있는 월세의 형태가 높게 나타났다. 주거불안 특성의 경우 옥탑방은 주거비 부담이 다른 유형보다 낮음에도 불구하고 주거비 부담비율이 높았고, 주거안전은 특히 난방상태 및 단열상태가 옥탑가구의 경우 절반에 달하는 50% 가구가 양호하지 못한 것으로 조사되었다. 그동안 중장년층의 주거문제는 청년층 및 노년층에 비해 소외되어 왔다. 따라서 연구의 결과를 바탕으로 첫째, 주거 및 고용안정 지원 사업과 둘째, 서울시 주거복지사업을 연계한 옥탑가구의 주택상태 개선사업 셋째, 중장년 취약계층 주거지원 강화 및 확대로 주거사각지대 해소 정책 필요 넷째, 찾아가는 서울시의 주거지원 서비스 기반 마련을 통한 취약가구의 정보접근성 향상 필요 다섯째, 옥탑방 거주가구 실태 파악을 위한 특수조사가 필요함을 제시하였다.

주제어: 옥탑방, 주거불안, 중장년층 주거사각지대
