



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

사회학석사학위논문

서울시내 주거 빈곤이
주거점유형태별
지역사회참여 및 참여의향에
미치는 영향
- 주거비 부담을 중심으로

2017년 8월

서울대학교 대학원
사 회 학 과
조 아 라

논문 초록

본 논문은 주거 빈곤 중 주거비 부담이 지역사회 참여에 미치는 영향을 서울시를 대상으로 실증적으로 탐구하고자 했다. 그간 개인의 참여행태 연구에 있어서 주거는 물리적 환경의 질이나 사회경제적 지위를 나타내는 하나의 지표로써 해석되어 왔다. 이와는 달리 본 연구는 주거를 인간의 사회성이 일궈지는 공간, 인간이 참여의 주체로서 성장할 수 있는 “사회적 공간”으로 접근하였으며, 이러한 맥락에서 개인 수준에서 주거의 결핍이 개인의 지역사회참여에 어떤 영향을 줄 수 있는지를 탐색했다. 이를 위해 서울복지실태조사 2015년도 자료를 분석하였다. 그리고 본 연구는 주거비 부담에 대한 다각적인 논의를 위해 주거의 점유형태를 기준으로 집단을 나누어 분석을 수행하였다. 분석 결과는 다음과 같다. 주거비 부담을 주거 점유형태별로 집단을 나누어 살펴보면, 주거비 부담은 서울시민의 지역사회 참여에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그리고 주거비 부담의 고저와 주거점유형태를 교차하여 총 네 집단으로 나누어 보면 하우스 푸어가 가장 참여에 소극적인 것으로 나타났다. 본 연구의 이러한 분석 결과는 적정한 주거비 부담이 주택의 자가 주택 소유에 따른 주거안정성보다 지역사회 참여 수준을 높이는 데 중요하다는 것을 의미한다. 즉 지역사회 참여를 높이기 위해서는 세입자에서 자가 주택 소유자로의 전환이 자연스럽게 이루어지는 것이 중요하다. 마지막으로 본 연구는 주거에 대한 관점이 복지 분야를 넘어 더 넓은 범위로 확대될 필요성을 제언한다.

주요어 : 주거 빈곤, 지역사회참여, 주거비부담, 주거점유형태, 참여
의향

학 번 : 2015-22534

목 차

1. 서론	1
2. 이론적 논의	5
2.1 지역사회참여	5
2.2 주거 빈곤	9
2.3 서울시의 주거 빈곤 현황	12
2.4 주거비부담과 지역사회참여	17
2.5 주거점유형태별 주거비부담과 지역사회참여	20
3. 분석방법	24
3.1 분석자료	24
3.2 변수의 설정	27
3.3 가설 및 분석방법	33
4. 분석결과	36
4.1 주민모임 참여 및 추후 참여의향	36
4.2 기부활동 참여 및 추후 참여의향	45
5. 결과 논의 및 토론	52

참고문헌.....	56
부록.....	62
Abstract.....	63

표 목차

〈표 2-1〉 국내 선행연구에서의 지역사회 참여의 조작적 정의·····	7
〈표 3-1〉 분석 대상자의 일반적 특성·····	25
〈표 3-2〉 주민모임, 기부활동 문항에 대한 응답자의 분포·····	29
〈표 4-1〉 주거비 부담이 주민모임 참여 경험에 미치는 영향·····	38
〈표 4-2〉 주거비 부담이 주민모임 참여 의향에 미치는 영향·····	42
〈표 4-3〉 주거비 부담이 기부활동 참여 경험에 미치는 영향·····	46
〈표 4-4〉 주거비 부담이 기부활동 참여 의향에 미치는 영향·····	50

그림 목차

〈그림 2-1〉 서울시 최저주거면적 미달가구 비율 : 2006~2016·····	13
〈그림 2-2〉 서울시 RIR, PIR 추이 : 2006~2016·····	15
〈그림 2-3〉 2016년 주거실태조사에 따른 서울시내 임대료 및 대출금 상환 부담 정도·····	16
〈그림 4-1〉 주거비 부담률에 따른 세입자와 자가 주택 소유자의 주민 모임 참여경험에 대한 예측 확률·····	40
〈그림 4-2〉 주거비 부담률에 따른 세입자와 자가 주택 소유자의 주민 모임 참여의향에 대한 예측 확률·····	43
〈그림 4-3〉 주거비 부담률에 따른 세입자와 자가 주택 소유자의 기부 활동 참여경험에 대한 예측 확률·····	48

〈그림 4-4〉 주거비 부담률에 따른 세입자와 자가 주택 소유자의 기부
활동 참여의향에 대한 예측 확률..... 52

1. 서론

주거(집)는 인간에게 사회성을 부여하는 최초의 공간이다. 공간에 대한 사회학적 통찰력으로 유명한 앙리 르페브르 Henry Lefebvre는 주거를 “장소임과 동시에 공간으로서 사회적 관계의 기반을 이루며 관계의 재생산에 기여하는” 역할을 담당하는 “사회적 공간”이라 정의한 바 있다. (Lefebvre, H., 2000) 인간은 출생 직후 바로 주거 공간을 통해 처음으로 사회적 관계를 형성하게 된다. 그는 주거 공간 내에서 가족이라는 가장 기본적인 사회적 단위를 통해 자식으로서, 형제로서의 역할을 수행하며 처음으로 자아가 아닌 타인과 관계를 맺는 방법을 터득해 간다. 따라서 인간은 주거 공간에서 처음으로 ‘사회’를 경험하게 된다. 동네, 학교, 직장 등 사회적 관계가 발생하는 모든 일상 공간의 핵심 축에는 주거가 자리 잡고 있으며 따라서 주거는 개인의 사회적 삶에 지대한 영향을 미친다. 지리학자 에드워드 랄프 Edward Relph는 인간의 일상생활은 주거 공간을 중심으로 오랫동안 반복되기 때문에 주거 공간은 개인에게 “자신을 확장시키고 자기 자신이 될 수 있는 맥락”을 제공한다고 주장하였으며 휴 스트레튼 Hugh Stretton은 인간은 “집에서 사회생활을 할 수 있는 가치와 재능을 부여받는다”고 언급한 바 있다. (이경훈, 2011; Stretton H., 1976 : 183, Saunders, 1989 : 177에 인용; Valentine, G., 2001 : 102에 재인용) 요컨대 주거는 인간의 사회성을 가능케 하는 기반, 즉 집단을 이루고 사회에 참여하는 주체로

거듭나는데 필요한 기반을 제공한다.

그러나 최근 전 세계 대도시권을 중심으로 주거 빈곤이 확산되면서 인간의 사회적 삶의 기반이 흔들리고 있다. 주거 빈곤은 주거의 부담가능성(affordability)과 거주적합성(habitability) 두 가지 기준으로 정의되는데, 주거의 부담가능성이란 개인이 주어진 소득 수준 내에서 주거 공간을 충분히 임대하거나 매매할 수 있는지를 의미하는 반면 거주적합성은 주거 공간이 사람이 살기에 적합한 환경 수준을 갖춘 곳인지를 의미한다. 한국의 경우 특히 다른 시도에 비해 서울시에서 주거 빈곤 문제가 심각하게 나타나고 있다. 서울시에서는 거주에 적합하지 않은 공간이지만 이를 주거공간으로 택하는 이들이 늘면서 이른바 ‘주거 빈곤층’, ‘주거 취약계층’과 주거공간을 소유하고 있지만 주거비 부담에 시달리는 ‘하우스 푸어(house poor)’의 수가 최근 몇 년 동안 크게 증가하면서 주거 빈곤의 문제가 점점 확장되어 왔음을 확인할 수 있다. 이를 위의 주거의 논의와 연결지어 보면 이러한 주거 빈곤의 확산은 인간의 사회성 및 사회생활에 대한 위협으로 해석할 수 있다. 다양한 사람들과 관계를 맺고 교류하는 생활은 개인이 사적인 이해관계를 넘어 집단의 이해관계에 관심을 갖도록 하고 공적인 현안에 참여하도록 유도한다는 점에서 주거 빈곤에 의한 사회생활의 위협은 정치참여의 저하와 긴밀한 관계를 맺고 있다고 할 수 있다.

그러나 이러한 주거 빈곤의 사회적 함의와 그 중요성에도 불구하고 국내에서 주거 빈곤 논의는 건강이나 가족생활, 출산행위 등 복지 분야에 한정되어 이루어져 왔거나 (임세희, 2010; 임재현, 2011; 김윤승,

2012) 주거 빈곤보다는 주거의 물리적 환경 수준이나 주거에 내재된 사회경제적 지위에 더욱 초점을 맞추어 이루어져왔다. (곽현근, 2007, 2013; 손낙구, 2008, 2010; 김근홍 외 2014) 한 발 더 나아가면 서구의 경우 회계적 관점에서 벗어나 주거의 점유형태(homeownership)와 그로 인한 주거안정성에 주목하여 그것과 개인의 참여행태의 관계를 탐구해 왔다.(Dipasquale and Glaser, 1998; Manturuk et al, 2009; Paik, 2010; Roskrugue et al, 2013) 이들은 주거안정성을 반영한다는 점에서 주거 빈곤과 일정 부분 교집합을 이루지만, 주거점유형태만으로는 주거 빈곤의 핵심을 다루었다고 보기는 어렵다고 할 수 있다. 요약하자면 주거의 정치적 함의를 분석한 국내외 선행 연구들은 모두 가장 미시적인 수준에서, 개인적인 수준에서의 주거의 결핍이 개인에게 어떤 의미를 가지며, 또 개인의 참여 행태에 어떤 영향력을 행사하는지에 대한 질문에는 충분한 답변을 제시하지 못하고 있다.

국내에서 주거 빈곤에 대한 정치학적 고찰이 부재한 이유는 추측하건데 한국에서 주거의 문제가 그동안 공적인 성격을 띠지 않았기 때문인 것으로 보인다. 한국은 고도의 압축 성장과 함께 주거 문제가 불거졌는데, 한국 정부는 이를 공적인 차원에서 해결하기보다는 민간의 손에 위탁하였다(박인석, 2013). 따라서 한국 사회에서 주거 결핍은 정치적이고 공적인 문제라기보다는 시장에 의해 자율적으로 조정되는 문제라고 인식되어 왔다. 이는 주거가 오래전부터 공적인 것으로 간주되어 온 서구와 대조적이다. 프랑스의 경우 19세기 이후 중간 계급이 도시 빈곤층의 주거 문제를 해결하기 위하여 코뮌주의, 박애주의 등의 관점

을 기반으로 다양한 공적인 논의들과 해결책들을 제시하고 이를 실행에 옮겼다.(이진경, 2000) 한국도 최근 들어 ‘주거 복지’가 정치권에서 새로운 키워드로 부상하면서 주거를 공공의 문제로 바라보는 시각이 나타났지만 아직 초보적 단계에 머물러 있다고 볼 수 있다.

정리하자면 주거 빈곤은 인간이 사회적 존재로서 살아갈 수 있는가에 대한 문제이자 민주주의가 지속될 수 있는가에 대한 문제이다. 따라서 본 연구는 한국 사회에서, 특히 서울시를 중심으로 나날이 심화되고 있는 개인 수준에서의 주거의 결핍이 어떤 정치적 함의를 지니는지 질문하고 이를 일상 공간에서 이루어지는 가장 기본적인 참여형태인 지역사회 참여로 범위를 좁혀 살펴보고자 한다.

이 글의 구성을 간략히 소개하자면 다음과 같다. 먼저 지역사회 참여에 대한 정의와 참여 민주주의에 있어서 지역사회 참여의 중요성과 유형을 살펴본다. 뒤이어 주거 빈곤에 대해 논하고 분석에 앞서 맥락적 이해를 돕기 위해 서울시의 주거 빈곤 현황을 간략히 살펴볼 것이다. 이후 본격적으로 주거 빈곤이 지역사회참여와 어떤 관련성을 지니는지 두 단계에 걸쳐 논의한다. 우선 주거 빈곤이 개인의 지역사회 참여행태를 이끄는 전반적인 메커니즘을 논하고 이어서 주거점유형태를 기준으로 세입자와 자가 주택 소유자 집단 각각에 대하여 주거 빈곤과 지역사회참여의 관계를 논한다. 이렇게 점유형태별로 나누어 논하는 이유는 세입자와 주택의 자가 소유자가 동질적인 집단이라고 볼 수 없기 때문이고, 주거 빈곤과 지역사회참여의 관계를 보다 세밀하게 살펴보기 위해서이다. 이론적 논의를 마친 뒤에는 이를 토대로 가설을 설정하고

분석방법을 소개하며 분석 결과를 정리하고 결과들의 정치적 함의를 해석한다. 그리고 추후의 연구들을 통해 보완되어야 할 본 연구의 한계점들을 제시하는 것으로 이 글을 마무리한다.

2. 이론적 논의

2.1 지역사회 참여

지역사회참여는 학자들에 따라 다양하게 정의되고 있는데, 크게 정치 참여의 측면을 강조한 경우와 사회 참여의 측면을 강조한 경우로 구분할 수 있다.(현승숙, 금현섭; 2011) 전자의 경우는 지역사회참여를 주민들이 집단을 이루어 지역의 이슈들을 다루는 정책결정과정에서 직간접적으로 참여하는 것으로 정의하며 여기에는 주민들이 지방의회의 의원들을 만나는 것과 지방선거 참여 등이 대표적으로 해당된다. 후자의 경우는 지역사회참여에 있어 주민들의 자발성을 강조한다. 즉 이는 주민들이 작게는 동네, 크게는 지역의 공공문제에 대해 자발적으로 인식하고 이를 해결하기 위한 결사체적 행동을 하는 것으로 지역사회참여를 정의한다. 관련한 대표적인 예로는 주민회의, 반사회 등이 있다. 전자와 후자의 차이점은 참여가 이루어지는 공간이 전자는 자원 배분을 결정하는 정치체제인 반면 후자는 시민사회라는 것이다.(현승숙, 금현섭; 2011) 한편 한상일(2008)은 지역공동체 혹은 동네를 공간적,

사회적 영역으로 구분한 Chaskin(1998)의 논의를 이어 받아 ‘지역공동체 참여’를 설명한다. 요컨대 지역공동체는 특정 지리적 경계 내부에 속한 지역이라는 공간적 의미와 그 지역에 속한 개인들이 지역의 구성원으로서 공동체 의식을 가지는 사회적 의미를 가지는데, 이러한 지역공동체의 “집합적 의사결정 과정에 개입하는 활동”을 지역공동체참여라 할 수 있다.(한상일, 2008)

지역사회참여의 종류 또한 학자들마다 각양각색의 기준으로 분류되고 있다. 먼저 주민들의 참여 정도를 기준으로 Verba & Nie(1972)는 투표, 선거운동, 협동적 활동, 시민 주도적 참여로 분류하고 있으며, Zimmerman(1986)는 공무원들이 거주민들에게 정보를 제공하거나 의견을 묻는 소극적 형식, 주민들 주도의 공청회나 위원회 개최와 같은 적극적 형식, 그리고 주민투표, 자원봉사 등의 기타로 나누고 있다.(김병록, 2011; 최문형, 정문기; 2015) 국내의 경우 윤경준(2003)은 분류의 기준을 참여동기, 참여목적, 참여태도 세 가지로 제시하고 각각의 기준에 따라 구조적, 권유적, 자발적 참여; 자기충족적, 이익집단적, 공동체주의적 참여; 소극적, 적극적 참여로 나누고 있다. (김병록, 2011) 한편 임승빈(2005)는 참여의 주체를 기준으로 정부주도형, 주민주도형, 공생산형으로 구분하고 있는데, 여기서 공생산형은 거주민들을 행정서비스를 전달하는 과정 속에 편입시키는 것을 의미한다. (최문형, 정문기; 2015) 다음의 <표 2-1>은 국내 몇몇 지역사회 참여 연구들에서의 지역사회 참여의 조작적 정의를 정리한 것이다.

〈표 2-1〉 국내 선행연구에서의 지역사회 참여의 조작적 정의

연구자	조작적 정의
한상일(2008)	지역회의 참여, 지역시민단체 참여, 자연자원봉사단체 참여
송건섭(2009)	지역사회 문제 해결을 위한 서비스 요구 공공서비스에 대한 이해 관계자 정치활동에 대한 참여 및 개입 시민조직의 참여
김병록(2011)	주민위원 접촉, 지역토론 참여, 진정 경험
박종관(2011)	행정자문위원회, 정책평가 위원회, 도시답사 등 반상회, 공청회, 주민투표, 자원봉사, 주민발안 등 온라인을 통한 정부정책평가단 참여, 자문위참여 등 온라인을 통한 전화참여, 대화방, 웹회합, 전자 투표 등
김근홍 외(2014)	지역 문제 알리기 지역문제 또는 민원해결 서명운동 행정관청 설문, 모니터링 지역 정책입안결정 간담회, 주민공청회 이웃을 위한 봉사활동 지역 어려운 이웃을 위한 물품, 현금 기부활동 지역 교통안전, 환경보호 등 캠페인 참여

최문형,
정문기(2015)

정보제공형 참여 : 공청회, 안내문에 대한 관심
주민주도적 참여 : 지역사회 문제 해결을 위한
의견 제안, 아이디어 제공, 주민발안(서명), 주민
투표, 주민조직 참여
협력적 참여 : 지역사회 문제 해결을 위한 민관
토론, 민관협의 참여 및 자문 제공

본 연구에서는 지역사회참여를 정치참여나 사회참여 둘 중 하나의 측면만을 강조하기 보다는 ‘지리적 영역’, ‘주민’이라는 키워드에 초점을 맞추어 정의하고자 하며, 이러한 맥락에서 본 연구에의 지역사회참여는 한상일(2008)의 지역공동체참여 개념에 가장 가깝다고 하겠다. 요컨대 본 연구는 지역사회참여를 거주민들이 거주 지역과 관련된 공공의 문제에 관심을 가지고 보다 더 나은 지역 사회를 만들기 위해 어떤 형태로든 적극적으로 참여하는 것이라고 규정한다. 나아가 본 연구는 지역사회참여의 조작적 정의를 앞서의 ‘주민’과 ‘지리적 영역’의 키워드를 기반으로 주민 모임과 지역내에서 이루어지는 봉사활동 및 기부활동으로 정의한다.

민주주의와 관련하여 지역사회참여의 중요성은 첫째로 그것이 민주 시민을 양성하는 교육적 효과를 가진다는 점, 둘째로 주민들의 공동체 의식을 향상시킨다는 점, 마지막 셋째로 대의 민주주의와 지방자치제의 제도적 한계를 보완해 준다는 점 등 크게 세 가지로 정리할 수 있다. 먼저 Tocqueville(1835)과 Putnam(2000)이 언급하였듯이 주민들은 자

발적으로 지역사회에 참여함으로써 타인과 교류하고 소통하는 기술을 배우고 서로의 차이를 존중하는 태도, 상호 호혜성, 그리고 신뢰와 같은 시민적 가치(civic virtue)와 시민 능력(civic skill)을 습득한다. Mill(1859)은 일찍이 이러한 맥락에서 지역사회참여의 중요성을 강조한 바 있는데, 그는 개인의 일상생활이 이루어지는 곳은 중앙이 아닌 지방(지역)이므로 지역수준에서의 참여가 활발할 때야 비로소 주민들이 참여 민주주의를 진정으로 습득하다고 주장하였다.(한상일, 2008) 또한 지역사회참여를 통해 주민들은 서로를 꼭짓점으로 사회적 연결망(social network)을 형성하게 되는데, 이 사회적 연결망은 정보 교류와 의사소통의 채널로 기능하여 주민들을 결집시키고 거주민들 사이의 유대감을 강화한다. 마지막으로 주민들은 지역사회 현안에 대해 활발히 참여할수록 자신들의 요구를 더 효과적으로 표출할 수 있게 된다. 그 결과 주민들과 정책 결정자들과의 직접적인 소통의 기회가 늘어나고 제도에 대한 주민들의 신뢰가 높아지게 된다. 또한 그 과정 속에서 주민들은 참여의 주체로서 책임감을 가지고 제도의 감시자 역할을 함으로써 민주주의의 투명성을 높이는데 기여한다. (박종관, 2011)

2.2 주거 빈곤

주거 빈곤은 적절한 주거 공간에서의 생활이 이루어지지 않는 경우를 의미한다. 박문수·하성규(2000)는 주거 환경의 열악성이 장기적으로

지속되는 경우, 주거 빈곤에서 개인 스스로 벗어날 수 없는 경우, 주거비의 부담이 과중하여 기본적인 생활은 물론 전반적으로 개인의 삶의 질이 저하되는 경우 등을 주거 빈곤 상황으로 규정하고 있다.(임재현, 2011) 이러한 맥락에서 주거의 거주적합성(habitability)와 주거의 부담가능성(affordability) 두 가지 기준에서 정의될 수 있는데, 주거의 거주적합성이란 인간이 살 수 있을 정도로 적절한 물리적 환경의 수준을 갖추고 있는지를 의미하며 주거의 부담가능성이란 개인이 주어진 소득 범위 내에서 어려움 없이 주거 공간을 임대하거나 매매할 수 있는지를 의미한다.

일반적으로 거주적합성과 부담가능성은 각각 최저주거면적 기준 미달과 주거비 부담 정도로 측정되고 있으며, 한국의 경우 주거의 거주적합성은 국토해양부에서 공표한 <가구원 수와 표준 가구구성에 따라 총 주거면적과 방의 개수 및 구성>을 통해 파악할 수 있다.(부록 <표 1> 참고) 주거비 부담은 기준에 따라 ‘소득 대비 주거비’와 ‘가계지출 대비 주거비’ 두 가지 방법으로 정의 및 측정되고 있다. 전자의 경우 지역이나 국가 단위의 주거비 부담을 측정할 때 빈번하게 쓰이는데, 이에 속하는 지표로는 소득 대비 임대료 비율인 RIR(Rent to Income Ratio)과 소득 대비 주택가격 비율인 PIR(Price to Income Ratio)이 있으며, 가구 단위에서도 가구 소득 대비 주거비용인 HTI(Housing cost to Income ratio)가 있다. RIR은 주로 세입자의 주거비 부담을, PIR은 자가 주택 소유자의 주거비 부담을 측정하며 두 지표는 모두 특정 지역의 중위소득, 중위임대료, 중위주택가격과 같이 중위수를 이용하여 측

정된다. 한편 지출을 기준으로 할 경우 대표적인 주거비 부담 측정 방법으로는 ‘슈바베 지수(Schuwabe’s index)’가 있으며 앵겔지수와 같이 불평등을 측정하는 지수로서 가구에서 지역, 국가 단위의 주거비 불평등을 가늠하기 위해 사용된다. 슈바베 지수는 ‘고소득층일수록 주거비의 절대적 수치는 올라가지만 가계지출에서 주거비가 차지하는 비율은 낮아지는 반면, 저소득층일수록 주거비가 가계지출에서 차지하는 비율은 높아진다’라는 슈바베의 법칙(Schuwabe’s law)에 근거한다. 대체로 RIR과 슈바베 지수가 25%를 초과하게 되면 주거비 부담이 발생한다고 여겨지며, 저소득층 및 주거 빈곤층의 경우 일반적으로 그 수치가 6-70%에 이르는 것으로 나타나고 있다.

본 연구에서는 최저주거면적 충족 여부를 제외하고 주거비 부담만을 중심으로 주거 빈곤의 효과를 살펴보고자 한다. 이는 최저주거면적 미달은 주로 저소득층에 집중되어 나타나지만 주거비 부담은 저소득층뿐만 아니라 중고소득층에서도 나타나기 때문이다.¹⁾ 즉 주거비 부담은 최저주거면적보다 개개인, 혹은 가구들 저마다 처한 상황의 상이성을 이미 반영하고 있기에 소득수준에 관계없이 주거 빈곤의 영향을 파악하는데 더 효과적이라 판단하였다.²⁾

1) 국토해양부의 주거실태조사 연구보고서(2016)에 따르면 임대료 및 대출금 상환부담을 느끼는 정도는 저소득층은 73.4%가 임대료 및 대출금 상환이 부담이라고 응답하였고 중소득층은 65.6%, 고소득 층은 55.6%로 나타났다. 즉 소득수준이 낮을수록 주거비 부담을 더 많이 느끼지만 중소득층, 고소득층 또한 과반이 넘는 수가 주거비 부담을 느끼고 있음을 확인할 수 있다.

2) 덧붙여 본 연구가 사용하는 서울복지실태조사를 통해서는 최저주거면적 기준을 사용하는 것은 분석의 어려움이 있다고 판단되었다. 서울복지실태조

2.3 서울시의 주거 빈곤 현황

본격적인 논의에 앞서 본 연구가 서울시를 대상으로 분석을 수행하므로 서울시의 주거 빈곤 현황을 살펴보고 연구의 배경 및 맥락에 대한 이해를 돕고자 한다. 먼저 지난 몇 년간 서울시의 최저주거면적 기준 미달인 가구의 수와 주거비 부담 정도를 살펴보면 다음의 <그림 2-1>~<그림 2-3>과 같다. <그림 2-1>은 서울시내에서 최저주거면적 기준을 충족하지 못하는 가구의 수를 나타낸 것이다. 그림에 따르면 서울시 전체 가구 중 최저주거면적 기준 미달 가구의 수는 2010년 이후로 꾸준히 감소하는 추세를 보이거나 전국의 미달 가구 중 서울시의 미달 가구가 차지하는 비율은 증가 추세를 보이고 있는데, 2016년 그 비율이 24.8%에 달하고 있다. 이는 경기도(22.4%)보다 높은 수준이며, 지난 10여년 간 전국 최저기준미달 가구 중 서울시가 차지하는 비율은 경기도보다 꾸준히 상회하고 있다. 국토해양부에 따르면 2016년을 기준으로 서울시는 경기도를 비롯한 다른 시도들과 비교했을 때 가장 많은 최저주거기준 미달 가구가 살고 있는 것으로 나타나고 있다. (국토해양부, 2016)

사에는 가구원 수 별 주거공간의 면적을 묻는 문항이 존재하는데, 면적기준과 침실기준으로 충족여부를 파악했을 때, 두 기준을 모두 충족하지 않고 있는 가구의 케이스 수가 50미만이였다.(n=16) 통상 케이스 수가 50이상 되어야 유효한 분석이 가능하다고 여겨지기에 본 연구에서는 최저주거면적 기준을 제외하게 되었다.

〈그림 2-1〉 서울시 최저주거면적 미달 가구 비율 : 2006~2016

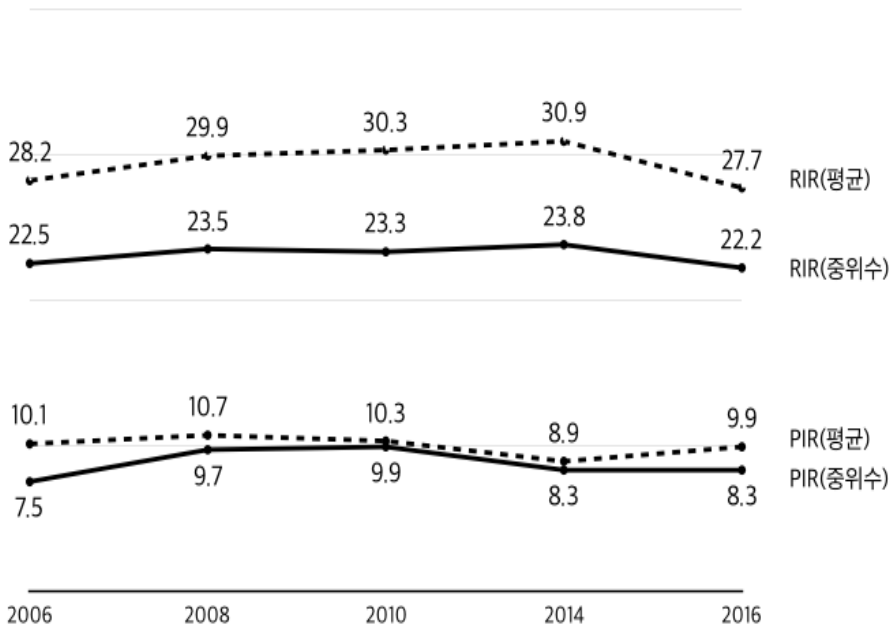


주 : 단위(%)

자료 : 국토교통부 주거실태조사

〈그림 2-2〉는 2006년부터 2016년까지의 서울시 주거비부담을 나타내고 있는데, 여기서 PIR은 연소득 대비 주택자산가치(PIR : Price to income ratio)를, RIR은 월소득 대비 주택임대료(RIR : Rent to income ratio)를 의미한다. 그림에서 확인 가능하듯 각 지표의 평균값을 기준으로 서울시의 2016년 PIR은 2014년에 비해 상승한 반면 RIR은 2006년부터 2014년 꾸준히 상승하다가 2016년 내림세를 기록했다. 주의할 것은 지난 몇 년 간 서울시내 주거비가 부담 가능한 기준을 초과한 상태였기에 비록 2016년 RIR 수치가 하락했더라도 이를 낙관적으로 해석하기에는 무리가 있다는 것이다. 이에 대한 근거가 다음의 〈그림 2-3〉이다. 〈그림 2-3〉은 2016년 서울시내 임대료 및 대출금 상환 부담정도를 나타낸 가구의 비율인데, 대출금 상환이 부담된다고 응답한 비율이 약 70%를 차지하고 있으며 전체 가구의 약 1/3은 극심한 주거비 부담에 시달리고 있다. 이는 RIR의 감소가 반드시 주거비 부담의 감소를 의미하지는 않는다는 것을 보여준다.

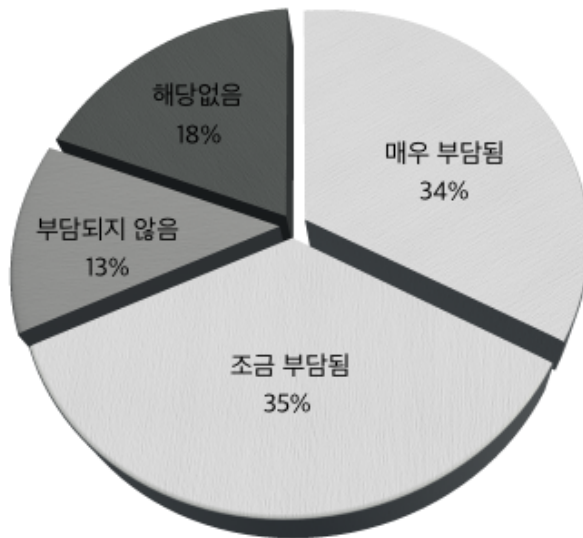
〈그림 2-2〉 서울시 RIR, PIR 추이 : 2006~2016³⁾



주 : RIR 단위- %, PIR 단위 - 배
 자료 : 국토교통부 주거실태조사

3) 2012년 PIR, RIR값은 자료로 참고한 국토교통부 〈2016년 주거실태조사 연구보고서〉의 부록에 따로 제시되어 있는 시도별 RIR, PIR에 생략되어 있기에 그래프에 기록하지 않았다.

〈그림 2-3〉 2016년 주거실태조사에 따른 서울시내 임대료 및 대출금
상환 부담정도



자료 : 국토교통부 주거실태조사

지금까지의 논의를 바탕으로 앞으로 서울시의 주거 현황을 예측하자면 서울시내 최저주거면적 기준 미달 가구는 지금의 수준을 유지하거나 증가할 것으로 예측되며, 임대료 부담은 물론 주택 가격 또한 오름세를 보여 주거 빈곤이 더욱 악화될 것으로 전망된다.

그렇다면 이러한 서울시의 주거 빈곤이 서울시민의 지역사회 참여 행태에 어떤 영향을 미치는 것일까? 주거 빈곤은 한국의 참여 민주주

의와 관련하여 어떤 정치적 함의를 지니는가? 이에 대한 답변을 위하여 이어지는 절에서 주거 빈곤과 지역사회참여간의 관계를 이론적으로 검토할 것이다.

2.4 주거비 부담과 지역사회참여

주거비 부담은 개인에게서 경제적 재화나 시간 등의 자원을 빼앗고, 개인과 거주지역 전반의 주거안정성을 저해하여 개인이 지역사회에 참여하는데 큰 장벽이 된다. 첫째로 높은 주거비 부담은 생활 전반에 대한 경제적 부담을 늘려 개인이 주거 이외에 다른 곳에 지출하는 것을 막는다. 이 때 가장 큰 영향을 받는 지출 영역이 바로 교육이다. 즉 소득 혹은 지출에서 주거비가 차지하는 비중이 커지게 되면 개인은 자기 개발을 위한 교육비는 물론 다른 가족 구성원, 특히 자녀가 있는 경우 자녀의 교육에 대한 투자를 줄이게 된다. 임세희(2010)에 따르면 주거비 부담을 겪고 있는 가구의 아동은 발달 과정이 또래보다 더디게 나타났다는데, 이는 주거비 부담이 성인은 물론 아동의 참여 잠재력을 낮추는 역할을 하는 것을 보여준다. 뿐만 아니라 주거비 부담의 과중함으로 인한 경제적 제약은 개인의 생활을 ‘집-직장/학교’라는 단순한 패턴에 머물게 하여 개인이 2차 생활을 누리지 못하게 한다. 여기서 2차 생활이란 동호회 활동이나 취미 생활, 봉사활동 등 개인이 생존 이외의 것에 목적을 두고 이루어지는 생활⁴⁾ 즉 다양한 종류의 결사체 활동들로

이루어지는 생활을 의미한다. 개인의 사회적, 정치적 참여에 있어 결사체 활동의 중요성은 일찍이 Tocqueville(1835)에서 Putnam(2000)을 거쳐 많은 학자들에 의해 강조된 바 있다. Putnam(2000)에 의하면 동호회 등의 결사체에 참여하면서 개인은 타인과 교류하며 의사소통 기술 등 시민 능력(civic skill)과 개방성 등의 시민적 가치(civic virtue)를 습득하게 된다. 뿐만 아니라 개인은 모임에 참여함으로써 집단 구성원들과 관계망(social network)을 형성하게 되는데, 이 관계망은 이후 여러 공공 이슈가 확산되는 정보 채널로 기능하여 개인의 사회적, 정치적 참여 동기를 높인다. 따라서 주거비 부담으로 인한 2차 생활의 제약은 곧 개인이 지역사회에 참여할 수 있는 주요 경로 중 하나가 차단되는 것으로 해석할 수 있다.

마지막으로 주거비 부담은 참여의 자원으로서 시간적 여유를 박탈하여 개인의 참여 활동을 방해한다. 이에 관련한 대표적인 예가 통근시간의 부담이다. 최근 한국에서는 ‘서울 엑소더스(exodus)’, 즉 주거비부담을 피해 서울에서 벗어나 수도권 지역에 세를 들거나 자리를 잡는 가구가 늘어나는 현상이 나타났는데, 이는 불가피하게 개인의 통근시간 부담이 크게 늘어나는 부작용을 낳았다. 이것이 지역사회 참여에 문제가 되는 이유는 통근시간이 길어진 만큼 개인은 거주민으로서 지역사회

4) 박인석(2013 :275)은 생활 공간을 1차 생활, 2차 생활, 3차 생활로 나누고 있는데, 1차 생활은 직장인이라면 일을, 학생이라면 공부를 목적에 두는 것과 같이 생존을 위한 생활 공간을; 2차 생활은 취미 활동과 관련된 생활 공간을; 그리고 3차 생활은 1차 생활공간과 2차 생활공간들 관계 사이에서 우연히 일어나는 사건들을 말한다.

회에 관심을 기울일 시간적 여유 또한 줄어들기 때문이다. 거주민이 주변의 이웃과 교류하고 지역 문제에 대하여 관심을 가지기 위해서는 집을 중심으로 한 거주지 내에서 충분한 동선이 확보되어야 하는데, 통근 시간의 부담이 큰 경우 생활의 범위가 1차 생활로 한정되게 되어 2차 생활에 제약이 가해지게 된다. 실제로 몇몇 국외 연구들은 통근시간이 지역사회 참여를 저해시키는 것을 실증적으로 밝힌 바 있다.(Humphries, 2001 cited in Lidström, 2006; Newman et al, 2014)⁵⁾ 이처럼 주거비 부담은 개인이 지역사회에 참여하는데 필요한 자원을 박탈함으로써 참여 동기나 행위를 쇠퇴시키기도 하지만, 다른 한편으로는 집단 수준의 사회적 자본의 형성과 축적을 방해함으로써 개인의 참여 수준을 떨어뜨리기도 한다. 이를테면 서울 엑소더스 현상과 같이 개인이 주거비 부담으로 인해 빈번하게 거주지 이동을 하게 되는 것은 개인의 주거안정성은 물론 결국 지역사회 전체의 주거안정성에 부정적인 영향을 끼치게 된다. 그 결과 주민들이 서로 교류하고 친목을 다지는 기제가 작동하기 위한 조건 자체가 성립되지 않는다. 주거비 부담으로 인한 주거 불안정은 특히 저소득층, 빈곤층에서 가장 극단적이게 나타나는데, Desmond(2016)에 따르면 빈곤층들은 대체로 소득에서

5) 실제 한국은 OECD 국가 중 통근시간이 가장 긴 사회이다. OECD에 따르면 2014년 기준 한국의 출퇴근 시간은 평균 61.8분으로 나머지 회원국 중 가장 높으며, 통계청에 따르면 한국인 열 명 중 세 명은 하루 2시간 이상을 통근, 통학하고 있다. 주거비부담으로 많은 사람들이 서울을 벗어나 수도권에 자리 잡으면서 하루에 많게는 서너시간을 통근하는데 쓰는 사람들이 늘고 있는 것이다. (출처 : 한국 통근시간 세계 1위, 길 위의 사람들, 연합뉴스 2017-05-02)

주거비가 차지하는 비중이 매우 큰데다가 한정되고 불안정한 수입원으로 갖은 임대료 미납 상황에 직면하기에 이들에게 집주인에 의한 강제적 퇴거는 일상이 되며, 따라서 이러한 주거 불안정의 상황은 빈곤층 동네에 사회 자본의 축적을 불가능하게 한다.

이상의 논의를 통해 본 연구의 첫 번째 가설을 도출하면 다음과 같다 :

[가설 1] 주거비 부담률이 높을수록 지역사회 참여 경험과 참여의향이 낮을 것이다.

즉 개인은 주거비 부담에 의한 주거 빈곤에 시달릴수록 시간, 재원의 결핍을 겪게 되어 타인과의 교류의 기회나 지역사회의 애착 기회를 누리지 못하게 될 것이라 가정할 수 있다.

2.5 주거점유형태별 주거비 부담과 지역사회참여

주거점유형태와 지역사회참여를 탐구한 국외의 연구들에서는 공통적으로 자가로 주택을 소유한 경우 세입자보다 지역사회참여에 더 활발한 것으로 나타났다.(Dipasquale and Glaser, 1998; Manturuk et al, 2009; Paik, 2010; Roskruge et al, 2013) 이들 연구에 따르면 자가로 주택을 소유함으로써 개인은 주거안정성을 보장받고, 따라서 이웃과 지

역에 대한 애착심을 가지게 되며, 주택이 상품이라는 점을 감안하였을 때 주택가격 상승에 대한 기대심리로 인해 동네 및 지역사회의 질적 수준을 높이기 위해 지역사회의 현안에 큰 관심을 가지게 된다. 또한 주택 소유로 인한 주거안정성은 조금 더 쾌적한 환경에서 살고 싶은 인간의 욕구, 삶의 질에 대한 욕구를 자극하여 참여를 유도하기도 한다.

이렇게 개인의 지역사회 참여 수준이 주거점유형태에 따라 달라진다는 점을 고려해보면 지역사회 참여에 대한 주거비 부담의 효과 또한 주거점유형태에 따라 차별적일 것이라는 전제가 가능하다. 이에 대해서는 두 가지 경우를 가정해볼 수 있는데, 첫째는 주거비 부담의 효과가 세입자에게서 더 크게 나타나는 경우와 둘째는 그 효과가 자가 주택 소유자에서 더 크게 나타나는 경우이다. 먼저 세입자는 자가 주택 소유자에 비해 주거안정성의 수준이 낮기 때문에, 주거비의 과중한 부담은 이러한 주거불안정성을 더욱 증폭시켜 이들의 참여 수준을 자가 주택 소유자의 그것보다 더욱 떨어뜨릴 수 있다. 예를 들어 임금상승률이 더딘 상태를 가정했을 때 주거비의 비중이 늘어나면 저축할 수 있는 예산이 축소되므로 세입자는 주거점유형태에서 비롯되는 주거 불안정에서 벗어나지 못하게 된다. 또한 이러한 주거 불안의 심화는 세입자의 정신적, 신체적 건강에까지 영향을 미쳐 이들이 지역사회에 참여할 동기를 상실하게끔 만든다. 임대료가 지속적으로 상승하는 상황은 세입자에게 주거불안정에 따른 심리적 압박을 느끼게 한다. 이러한 상황은 다른 한편으로는 세입자들에게 주거비 부담이 적지만 거주 적합성

(habitability)의 수준이 기준치에 미치지 못하는 주택을 선택하도록 강요함으로써 신체적 건강을 위협한다. 이러한 강요적인 상황은 특히 경제적 능력이 충분치 않은 청년층이나 빈곤층에서 두드러지게 나타는데, 실제 청년층과 빈곤층에 속하는 많은 이들은 주거비를 가능한 선에서 부담하기 위해 불가피하게 최저주거면적에도 미치지 못하는 고시원이나 고시텔 등의 주택이 아닌 주거공간이나 일조량이 부족하고 위생 수준이 떨어지는 지하, 반지하 등을 선택하여 거주하고 있다. 이러한 공간에 장기간 거주하게 되면 신체적 면역력이 저하되는 것은 물론 자아효능감의 저하, 우울증, 정신적 스트레스 등을 겪게 되어 폐쇄적인 인간형이 될 확률이 크다. 개방적인 성격이 활발한 참여 활동과 양의 관계에 있다는 기존연구의 결과를 고려해보건데(Ha et al, 2013) 주거비 부담은 개인이 지역사회 참여를 유도하는 조건들을 갖추지 못하게 된다.

한편 세입자보다 자가 주택 소유자가 주거비 부담에 더 큰 영향을 받는 경우, 즉 앞서와 반대의 경우도 가능하다. 대도시에서 거주하는 세입자의 경우 대체로 대도시에서 거주하기 위해서는 높은 주거비 부담은 불가피한 것이라는 인식 때문에 이를 비교적 자연스러운 것으로 수용하지만, 이와는 다르게 자가 주택 소유자의 경우 주거비 부담이 소유한 주택의 상품 가치와 금리의 변동 등 복합적인 상황에 의해 조건지어지기 때문에 주거비 부담이 주는 심리적 압박과 경제적 여유의 박탈이 세입자보다 더 크게 다가올 수 있다. 따라서 이는 점유형태에서 비롯되는 비교적 단순한 주거불안보다 더 큰 걸림돌로 작용할 수 있다.

요컨대 개인은 특정 주택의 자산 가치 상승에 대한 기대 심리로 무리하게 대출을 받아 거주 목적 겸 투자 목적으로 주택을 구매하기도 하는데, 만약 이후 주택시장의 불경기로 구매한 주택의 자산 가치가 오히려 하락하게 되면 그는 원리금 상환이 매우 어려워지는 상황에 직면할 수 있다. 이 경우 그는 세입자의 신분으로 되돌아가거나 주거비 부담의 압박 속에서 자가 주택 소유자의 신분(하우스 푸어⁶⁾)을 유지하거나, 둘 중 하나를 선택해야 하는 주거 불안정의 상태에 놓이게 된다. 하우스 푸어로의 강등은 앞서 언급한 시간, 재화와 더불어 건강에까지 영향을 미칠 수 있다. 만약 주택 시장 불경기에 금리 인상까지 겹치게 되어 소유한 주택이 ‘깡통 주택’으로 전락하는 설상가상의 상황에 직면하게 되면 하우스 푸어들은 과거 주택 구매 결정에 대한 죄책감, 자괴감 등 세입자보다 더 심각한 차원의 정신적 스트레스를 받게 될 수 있다. 이러한 정신적 스트레스와 주거불안정의 수준은 세입자의 그것과 비교해보았을 때 절대적 기준에서는 낮은 것일 수도 있으나, 자가 주택 소유자라는 위치 때문에 그 충격은 오히려 더욱 클 수 있다.

이상의 논의를 통해 두 번째 가설을 도출하면 다음과 같다 :

[가설 2] 지역사회 참여경험 및 참여의향에 대한 주거비 부담률의

6) 하우스 푸어는 주택마련 대출(주택담보대출 가운데 주택구입자금 용도의 대출)을 통해 주택을 마련하였으나, 원리금 상환으로 가처분 소득이 감소하여 곤궁하게 생활하는 가구로 정의되며, 그 구체적인 기준은 주택마련대출의 원리금 상환액이 소득의 일정 수준(20~40%)를 넘는 가구, 그리고 1주택 외에 다른 부동산(주택, 건물, 토지)을 보유하지 않은 가구로 규정된다. (박은철·홍인옥, 2014 : 7)

효과는 주거점유형태에 따라 차별적일 것이다.

[기설 2-1] 주거비 부담률이 높을수록 세입자의 지역사회 참여경험 및 참여의향은 자가 주택 소유자의 참여경험 및 참여의향에 비해 더 낮을 것이다.

[가설 2-2] 주거비부담률이 낮은 구간에서는 높은 구간에서보다 세입자와 자가 주택 소유자 간의 지역사회 참여경험 및 참여의향의 차이가 적을 것이다.

세부가설 [가설 2-1]은 집단별 주거비 부담에 대한 민감도를 비교하는 것이며 세부가설 [가설 2-2]는 특정 주거비부담률의 구간에서의 두 집단 간 차이의 정도를 확인하는 것이다. 이렇게 세부가설을 설정하는 이유는 앞서 언급하였듯 주거비 부담의 효과를 더욱 다각적으로 살펴보기 위함이다.

3. 분석방법

3.1 분석자료

앞서 언급하였듯 본 연구에서는 서울시를 분석 대상으로 설정하였다. 분석 자료로는 2015년도 ‘서울시복지실태조사’를 활용한다. 서울시 복지실태조사는 서울시민의 생활실태와 복지 욕구 변화 추적을 위해

구축되었으며 서울시의 복지 정책 수립 및 집행성과 모니터링을 위한 근거자료로 이용되고 있다. 서울시복지실태조사의 모집단은 2015년을 기준으로 서울에 거주하는 가구이며 표본추출은 통계청의 <2010년 인구주택 총조사>의 표본조 사구를 이용해 다단계층화비례배분 방식으로 200개의 표본 조사구를 추출하고 계통추출법으로 각 조사구 당 10가구를 표본 추출하는 방식으로 설계되었다. (서울연구원, 2015)

서울시복지실태조사는 가구 단위를 대상으로 하지만 응답자는 1가구당 1가구원이다. 따라서 본 연구에서의 분석 대상은 가구가 아니라 조사에 응답한 가구원으로 한정하였으며 가구의 월 소득을 제외한 나머지 통제변수들은 응답자의 특성임을 밝혀둔다. 덧붙여 조사 표본의 성비를 보면 여성이 많은데, 이는 주로 조사가 진행되는 낮 시간 동안은 가구주인 남성이 부재중일 경우가 많기 때문으로 보인다. 따라서 표본은 가구주보다는 가구원, 특히 주부가 많은 것으로 보이며 이것이 본 연구의 첫 번째 한계점으로 지적할 수 있겠다.

〈표 3-1〉 분석 대상자의 일반적 특성 (N=3,019)

특성	구분	빈도(명)	비율(%)
성별	남성	817	27.06
	여성	2,202	72.94
연령	18세 이상~40세 미만	739	24.48
	40세 이상~60세 미만	1,489	49.32
	60세 이상	791	26.20

교육수준	중졸 또는 이하	416	13.78
	고졸	1,403	46.47
	대졸 이상	1,200	39.75
가구 월소득	100만원 미만	321	10.93
	100만원 이상	398	13.56
	~200만원 미만		
	200만원 이상	578	19.69
	~300만원 미만		
	300만원 이상	538	18.32
	~400만원 미만		
	400만원 이상	393	13.39
~500만원 미만			
500만원 이상	708	24.1	
혼인여부	미혼	399	13.22
	사별, 이혼, 별거	737	24.41
	기혼	1,883	62.37
취업여부	취업함	1,066	35.31
	취업안함	1,953	64.69
가구유형	1인 가구	797	26.40
	2인 이상의 다인가구	2,222	73.60
주거점유형태	자가 주택 소유자	1,400	46.37
	세입자	1,890	53.63
거주 건물의 유형	주택 아닌 건물(고시원, 쪽방 등)	45	1.50
	다가구, 다세대, 연립	1,387	46.25
	오피스텔	52	1.73
	아파트	1,216	40.55
	일반단독주택	299	9.97

3.2 변수의 설정

가. 종속변수 : 지역사회 참여 행태 - 지역사회 참여 경험과 참여의
향

본 연구는 종속변수는 지역사회 참여이며 이를 크게 지역사회 참여 경험과 참여 의향으로 구분한다. 계획 행동이론(theory of planned behavior)⁷⁾의 관점에서 보면 개인의 행위는 의도와 태도의 관계 속에서 이루어지는데(이봉민, 2014) 이러한 논리적 근거에 따라 본 연구는 개인의 지역사회 참여 행위를 참여 경험과 참여 의향을 통해 파악할 수 있다고 판단하였다.

지역사회 참여의 종류에는 앞서 이론적 논의 부분에 수록된 <표 2-1>을 참고하여 주민모임, 기부활동 두 가지 항목을 설정한다.⁸⁾ 주민

7) 계획 행동이론에 따르면 인간의 행위가 이루어지는 단계는 총 세 가지로 구분된다 : 첫 번째 단계에서 개인은 특정 행위에 대하여 자신의 선호와 판단 등의 행위에 대한 태도(attitude toward the behavior)를 형성한다. 또한 개인이 하려는 행위에 대한 사회적 시선, 인식이 어떠한가를 판단하는 주관적 규범(subjective norm)과 그 행위가 수행하기 어려운 것인지 쉬운 것인지 가늠해보게 된다.(perceived behavioral control) 이어지는 두 번째 단계에서는 첫 번째 단계를 바탕으로 행위를 하고자 하는 의도(intention), 즉 행위의 동기가 만들어진다. 그리고 이 두 단계가 상호적으로 작용하면서 최종적으로 개인의 행위 자체(behavior)가 이루어지게 된다. (이봉민, 2014)

8) 서울시복지실태조사에는 지역사회참여 종류 중 하나인 봉사활동 참여와 참여의향을 묻는 문항도 존재한다. 그러나 대해 분석한 결과 봉사활동 참여와 참여의향에 대하여 본 연구가 설정한 독립변수(주거점유형태와 주거비부담률)와 상호작용항(주거점유형태x주거비부담률)이 모두 통계적으로 유의한 영향을 보이지 않았다. 따라서 본 연구에서는 봉사활동 항목을 제외하

모임에의 참여와 참여의향은 서울복지실태조사에서 “귀하는 최근 1년(2014년 7월~2015년 6월)간 다음과 같은 활동에 참여한 경험이 있습니까? 앞으로 참여할 의사가 있습니까?”의 문항을 사용하였다. 이 질문은 총 다섯가지 항목으로 구성되어 있는데 본 연구에서는 이 중 한 가지 하위문항인 “1) 반사회, 주민회의, 부녀회, 아파트, 대표자 회의, 통반장 회의”를 사용하였다. 이 문항은 응답자에게 참여 경험에 대해서는 “① 전혀 참여하지 않았다; ② 참여하지 않는 편이다; ③ 가끔 참여했다; ④ 자주 참여했다”의 총 네 가지로 응답하도록 하며, 향후 참여 의사에 대해서는 “① 전혀 없다; ② 없는 편이다; ③ 보통이다; ④ 약간 참여할 의사가 있다; ⑤ 적극 참여할 의사가 있다”의 총 다섯 가지로 응답하게 되어 있다. 본 연구에서는 참여 경험에 대해서는 네 가지 응답을 그대로 순서형으로 설정하고 0~4의 숫자를 부여하였다. 참여의향의 경우 “⑤ 적극 참여할 의사가 있다”에 해당하는 케이스의 수가 불충분하기에($n < 50$) “④ 약간 참여할 의사가 있다”와 묶어서 “적극 또는 약간 참여할 의사가 있다”로 명명하고 숫자 ‘3’을 부여하였다. 그리고 나머지 응답인 “③ 보통이다”에 ‘2’를, “② 없는 편이다”에 ‘1’을, 그리고 “① 전혀 없다”에 ‘0’을 순차적으로 부여하였다.

기부활동 참여 경험은 “귀하는 최근 1년간 현금이나 물품으로 기부한 경험이 있습니까?”의 문항을, 참여 의향은 “귀하는 앞으로 기부할 생각이 있습니까?”의 문항을 사용하였다. 그리고 기부 참여 경험의 경우 “① 정기적으로 기부했다; ② 비정기적으로 기부했다; ③ 기부한 적

였다.

없다”의 답변에 대해 각각 ‘2’, ‘1’, ‘0’의 숫자를 부여하였으며, 향후 기부할 의사의 경우 “① 있다; ② 없다”에 대해 ‘1’과 ‘0’의 숫자를 부여하였다. 다음의 <표 3>은 각각의 변수에 대한 응답자의 분포를 나타낸다.

<표 3-2> 주민모임, 기부활동 문항에 대한 응답자의 분포

종속변수	응답	응답빈도 (명)	비율(%)
주 민 모 임	참여경험	자주 참여했다	66 2.19
		가끔 참여했다	429 14.21
		참여하지 않는 편이다	421 13.95
		전혀 참여하지 않았다	2,103 69.66
향후 참여 의사	향후참여 의사	적극 참여할 의사가 있다	40 1.32
		약간 참여할 의사가 있다	322 10.67
		보통이다	521 17.26
		없는 편이다	603 19.97
기 부 활 동	참여경험	전혀 없다	1,533 50.78
		정기적으로 참여했다	158 5.23
		비정기적으로 참여했다	373 12.36
		참여한 적 없다	2,488 82.41
향후 참여 의사	향후참여 의사	있다	943 31.24
		없다	2,076 68.76

나. 독립변수 : 주거 빈곤 - 주거비 부담률

주요 독립변수는 주거 빈곤으로 이를 주거비 부담률을 측정하며 주거비부담률은 가계 지출 대비 주거비부담률인 슈바베지수(Schwabe's index)를 활용하였다. 슈바베 지수는 가구 단위의 주거비 부담을 측정하는 대표적인 지표인데 이는 월 가계 지출 대비 월 주거비 지출에 100을 곱하여 %단위로 계산할 수 있다.⁹⁾ 가계 지출에는 매달 주거비와 함께 생활비, 세금, 의료비가 포함되었고, 주거비에는 월세와 전세가, 수도세와 전기세 등을 모두 포함한 유틸리티(관리)비, 그리고 부채에 대한 한 달 이자를 포함하였다. 전세의 경우 2015년 4분기 월세 전환율을 곱하여 계산하였으며 부채에 대한 한 달 이자는 가구의 총 부채에서 주거비가 1순위, 2순위인 가구에 한하여 적용하였다.

다. 통제변수

통제변수는 개인수준의 변수와 지역 수준의 변수를 설정하였다. 우선 개인수준에서는 첫째로 인구사회학적, 사회경제적 요인인 성별, 연령, 혼인상태, 고용상태, 교육수준, 월소득, 가구원의 수에 따른 가구유형을 설정하였다. 성별은 여성을 '0', 남성을 '1'로 코딩하였으며 연령

9) 본 연구에서는 주거비부담률을 계산할 때 소득 대비를 기준으로 하지 않고 지출 대비를 기준으로 하였음을 밝혀둔다. 이는 HTI가 이미 소득을 통제변수이므로 통제변수로 소득을 포함한 본 연구의 분석모델에 HTI를 사용하면 소득이 과도하게 통제될 우려가 있기 때문이다. 따라서 본 연구는 슈바베 지수를 주거비 부담률을 측정하는 지표로 사용하였다.

은 연속형 변수 형태로 설정하였다. 혼인상태는 미혼, 사별, 별거, 이혼을 포함하여 '배우자 없음', 기혼을 '배우자 있음'으로 하고 각각 '0'과 '1'로 코딩하였다. 고용상태는 미취업자, 취업자로 나누어 각각 '0'과 '1'로 코딩하고 교육수준은 '중졸 및 중졸이하'를 '0', '고등학교 졸업'을 '1', '대학교 졸업 이상'을 '2'로 코딩하였다. 월소득은 연속형 변수로 설정하여 로그를 취하였으며, 가구유형은 1인가구와 2인 이상의 다인가구로 설정하여 각각 0과 1을 부여하였다. 그리고 둘째로 주거비 부담을 제외한 다른 주거의 특성을 통제하였는데, 이 중에서 주거건물의 유형과 주택 자산 가치, 그리고 집단별 비교를 위한 주거점유형태를 선별하였다. 주택 자산 가치는 부동산 자산 가치를 대리변수로 측정하였는데, 이는 서울복지실태조사에서 자가 소유자들을 대상으로만 보유하고 있는 주택 자산 가치를 묻고 있기 때문에 전월세 세입자들의 주택 자산 가치는 확인할 수 없기 때문이다. 대신 부동산 자산 가치를 묻는 항목에는 점유형태와 관계없이 전체 응답자를 대상으로 보유하고 있는 주택, 토지 등의 부동산 전체에 대한 자산 가치를 묻고 있기 때문에 이를 변수로 설정하였다. 부동산 자산은 일반적으로 '거주주택', '거주주택 이외의 부동산'과 '계약금 및 중도금'으로 분리되는데 한국인은 부동산 자산 중 거주주택이 차지하는 비율이 약 57%이다.(통계청, 한국은행, 금융감독원, 2016) 여기에 더해 '거주주택 이외의 부동산'의 세부항목으로 주택이 포함되므로 그 비율은 훨씬 클 것으로 예상된다.¹⁰⁾

10) 부동산 자산은 거주주택, 거주주택 이외의 부동산, 계약금 및 중도금 세 항목으로 세 분류 된다. 각각에 포함되는 세부 항목은 다음과 같다 : 거주주택은 단독, 아파트, 연립 및 다세대, 기타; 거주주택 이외 부동산은 단독,

따라서 부동산 자산 가치 항목으로도 가계의 주택 자산 가치를 파악하는데 무리가 없을 것이라 판단하였다. 주거건물의 유형은 ‘주택이 아닌 건물(고시원, 쪽방 등)’을 0으로, ‘다가구, 다세대, 연립주택’을 1로, ‘오피스텔’을 2로, ‘아파트’를 3으로 ‘단독주택’을 4로 코딩하고 범주형 변수로 설정하였다. 마지막으로 기존의 연구들을 참고하여 시민단체 활동을 통제하였다. 또한 주거 빈곤의 효과를 주거점유형태 집단별로 나누어 논의하기 위해 주거의 점유형태를 고려하였다. 주거점유형태와 관련하여 서울복지실태조사에서는 다음과 같이 총 다섯 가지 응답을 제시한다 : ① 자가 거주자; ② 전세 거주자; ③ 보증금 있는 월세 거주자(사글세 포함); ④ 무상; ⑤ 기타. 본 연구에서는 이를 ‘자가 거주자’(①)와 그 외 나머지(② & ③ & ④ & ⑤)를 묶어 ‘세입자’로 나누어 각각 ‘1’과 ‘0’으로 코딩하였다. 시민단체활동은 설문지 내 ‘귀하는 최근 1년(2014년 7월~2015년 6월)간 다음과 같은 활동에 참여한 경험이 있습니까?’ 라는 문항에서 ‘4) 시민운동단체, 사회단체활동’을 사용하였으며 총 네 가지 응답 - ① 전혀 참여하지 않았다; ② 참여하지 않는 편이다; ③ 가끔 참여했다; ④ 자주 참여했다 -를 ‘참여하지 않는 편이다(①+②)’를 0으로, ‘참여하는 편이다(③+④)’를 1로 설정하여 두 가지 값을 가지는 더미변수로 처리하였다.

한편 서울시복지실태조사에서는 지역을 총 다섯 개 권역으로 나누고 있는데 이는 다음과 같다 : 도심권(종로구, 중구, 용산구), 동북권(성동

아파트, 연립 및 다세대, 토지, 해외 부동산, 기타 부동산; 계약금 및 중도금은 단독, 아파트, 연립 및 다세대, 토지, 해외 부동산, 기타 부동산.

구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구), 서북권(은평구, 서대문구, 마포구), 서남권(양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구), 동남권(서초구, 강남구, 송파구, 강동구). 본 연구는 곽현근(2007, 2013)을 참고하여 다음의 두 지역 변수를 설정하였다. 다섯 개 권역별로 사회경제적 지위를 나타내는 변수로는 ‘권역별 기초생활수급자 가구비율’(이하 ‘빈곤가구비율’)을 사용하였으며 서울통계자료를 이용하였다. 그리고 지역 단위의 주거안정성을 나타내는 지표로는 ‘권역별 5년 이전부터 같은 집에서 살았던 주민의 비율’(이하 ‘장기거주 주민비율’)을 사용하였으며(Morenoff et al, 2001 : 8; Sampson, 1998 : 769, 곽현근, 2013에서 인용) 이는 국토교통부 2014년 주거실태조사를 이용하였다.¹¹⁾

3.3 가설과 분석방법

본 연구의 목적은 개인 수준에서 주거의 결핍이 개인의 참여 행태

11) 2014년 주거실태조사에서는 서울시 자치구 중 종로구가 제외되어 있다. 주거실태조사는 정확한 모집단 하에서 조사하는 지역별로 조사규모가 할당된다. 즉, 서울시의 경우 자치구별 주택유형, 소유유형 등을 고려하고, 예로서 총 1,000명을 조사하게 되면 이를 해당 자치구의 모집단 특성에 맞게 배분하게 된다. 이에 따라 특정 구의 경우 표본 수가 적거나 없을 수 있다. 즉 종로구의 조사표본이 없는 것은 표본할당 과정에서 대표성을 확보하기 어려워 조사에서 제외된 것으로 보인다. 따라서 불가피하게 ‘도심권’의 주거안정성은 중구와 용산구로만 도출되었다. (국토교통부 주거누리 홈페이지에서 질의응답한 것을 인용함)

에 어떤 영향을 미치는지 실증적으로 확인하는 것이다. 따라서 본 연구의 가설은 “주거 빈곤은 지역사회 참여에 부정적인 영향을 끼칠 것이다”라고 설정할 수 있다. 앞서 이론적 논의에서의 가설들을 다시 정리하면 다음과 같다 :

[가설 1] 주거비 부담률이 높을수록 지역사회 참여 경험과 참여의향이 낮을 것이다.

[가설 2] 지역사회 참여경험 및 참여의향에 대한 주거비 부담률의 효과는 주거점유형태에 따라 차별적일 것이다.

[가설 2-1] 주거비 부담률이 높을수록 세입자의 지역사회 참여경험 및 참여의향은 자가 주택 소유자의 참여경험 및 참여의향에 비해 더 낮을 것이다.

[가설 2-2] 주거비부담률이 낮은 구간에서는 높은 구간에서보다 세입자와 자가주택소유자 간의 지역사회 참여경험 및 참여의향의 차이가 적을 것이다.

본 연구는 각각의 종속변수에 따라 이항 로지스틱 분석과 순서형 로지스틱 분석을 실시한다.¹²⁾ 또한 본 설문자료에서는 1가구당 1가구

12) 지역별 기초수급자 가구비율이나 장기거주 주민비율과 같은 지역을 단위로 하는 변수를 포함하는 경우 멀티레벨 분석을 시행하기도 하지만, 본 연구에서는 개인 수준과 지역 수준을 따로 구분하지 않고 기본적인 로지스틱 분석을 시행한다. 그 이유는 각각의 종속변수에 대한 분석에서 독립변수와 조절변수를 포함한 [모형 2]와 [모형 3]에서 멀티레벨을 시행했을 때 LR t

원이 응답하였으므로 가구원 한 명이 나머지 가구원들을 잘 대표하도록 가중치를 부여하였다.

분석 모형은 총 네 가지 종속변수 각각에 대해 두 가지 모형을 설정한다. 첫째로 통제변수와 더불어 독립변수로 주거비 부담률을 설정하여 분석을 행한다.[모형 1] 둘째로 세입자와 자가 주택 소유자로 집단을 나누어 지역사회 참여에 대한 주거 빈곤의 효과를 두 집단간 비교를 통해 더 자세히 확인하고자 한다. [모형 2] 이를 식으로 표현하면 다음과 같다 :

[모형 1] 지역사회 참여경험 및 참여의향 = 주거비 부담률 + 인구사회학적 특성 + 주거 특성 + 사회단체참여여부 + 지역변수

[모형 2] 지역사회 참여경험 및 참여의향 = 주거비 부담률X주거점유형태 + 인구사회학적 특성 + 주거 특성 + 사회단체참여여부 + 지역변수

est 결과 멀티레벨 분석이 기본 이항 로지스틱 분석이나 순서형 로지스틱 분석보다 더 적합하다는 영가설이 기각되었기 때문이다.($p > 0.05$) 실제로 Oliver and Mendelberg(2000)는 개인 수준 변수와 지역 수준 변수의 레벨을 구분하지 않고 일반적인 회귀분석을 실시해도 분석이 유효하다는 점을 보여준 바 있다.

4. 분석 결과

4.1 주민모임 참여 및 추후 참여의향

〈표 4-1〉은 주거비부담이 주민모임 참여에 미치는 영향과 그 영향이 주거점유형태별로 어떻게 달라지는지를 분석한 결과이다. [모형 1]은 주거비 부담만을 넣은 결과인데, 분석 결과 주거비부담은 주민모임 참여에 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않았다. 그러나 회귀계수의 부호로 미루어보아 그 영향을 간접적으로 추론해 볼 수 있다. 그 외 인구사회학적 변수로는 연령, 대졸이상, 월소득, 가구유형, 배우자 유무, 취업 여부가 통계적 유의성을 보였으며 주거 관련 변수에서는 오피스텔을 제외한 나머지 주택 유형과 부동산 자산가치, 그리고 지역단위의 주거변수인 장기거주 주민비율이 통계적으로 유의한 영향을 미쳤다.

[모형 2]는 주거점유형태에 따라 주민모임 참여 경험에 대한 주거비 부담의 효과가 차별적인지를 보여준다. 인구사회학적 변수에서는 연령, 교육수준 중 대졸 이상, 월소득, 가구유형, 취업여부가 통계적으로 유의미한 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 주거 관련 변수로는 다가구, 다세대, 연립주택에 사는 경우와 아파트, 일반단독 주택에 사는 경우 통계적 유의성을 보였으며 보유한 부동산 자산가치 또한 회귀계수로 미루어보아 주민모임 참여에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 사회단체에 참여하는 경우도 마찬가지로 긍정적인 영향을 미치는 것으

로 나타났다. 한편 주거점유형태와 주거비부담의 교차항에 따르면 주거비부담이 높을수록 세입자보다 자가 주택 소유자가 적극적으로 주민모임에 참여한다고 답할 확률이 낮았으며 그 차이는 통계적으로 유의하게 나타났다.

〈그림 4-1〉은 [모형 2]에서 ‘(주민모임에) 자주 참여했다’와 ‘전혀 참여하지 않았다’ 두 가지 응답에 대한 예측 확률을 그래프로 나타낸 것으로, 주거점유형태와 주거비부담의 상호작용 효과를 주거비 부담률이 0%일 경우, 25%일 경우, 그리고 60%일 경우로 구간을 나누어 그래프로 나타낸 것이다. 구간을 0%, 25%, 60%로 설정한 이유는 일반적으로 주거비 부담률이 25%를 초과하면 주거비 부담이 높다고 여겨지는 한편 저소득층, 빈곤층의 경우 대체로 소득의 6-70%를 주거비로 지출하는 것으로 나타나기 때문이다. 즉 주거비 부담률이 0%이라 함은 주거비 부담이 없는 상황, 25%는 주거비 부담을 느끼기 시작하는 상황, 그리고 60%는 주거비 부담이 매우 크게 느껴지는 상황이라 규정할 수 있다. [가설 2-1]을 확인해보면, 주거비부담이 높아질수록 세입자의 참여하지 않을 확률은 큰 변동이 없는 반면 자가 주택 소유자의 그것은 양의 기울기를 가지고 있음을 확인할 수 있다. 즉 [가설 2-1]와는 달리 자가 주택 소유자가 주거비 부담에 더 민감하게 반응하고 있는 것으로 나타났다.

한편 주거비 부담률이 높은 구간과 낮은 구간에서 세입자와 자가 주택 소유자 사이에 참여하지 않을 확률의 차이(절댓값)를 살펴보면, 주거비 부담률이 60%인 경우, 주거비 부담률이 0%인 경우, 주거비 부

담률이 25%인 경우의 순서로 크게 나타났다. 한편 참여할 확률의 차이(절댓값)는 주거비 부담률이 0%인 경우가 나머지 구간에 비해 압도적으로 크게 나타났다. 참여할 확률의 경우 주거비 부담률이 25%와 60% 구간에서 두 집단 간 차이가 0-2%에 가깝기 때문에 주거비 부담률 구간에 따른 두 집단 간 차이가 의미가 있다고 보기에는 어렵다고 할 수 있겠다. 따라서 주거비부담률이 높은 구간에서 두 집단의 참여 확률의 차이는 ‘참여하지 않을 확률’에 있어서는 유효한 것으로 나타났다.

〈표 4-1〉 주거비 부담이 주민모임 참여 경험에 미치는 영향
: 순서형 로지스틱 분석

주민모임 참여 경험	모형 1	모형 2
주거점유형태		0.592** (0.185)
주거비 부담	-0.395 (0.205)	-0.0517 (0.213)
주거점유형태X주거비부담		-4.590*** (1.384)

인구 사회 학적 변수	성별		-0.127 (0.116)	-0.133 (0.117)
	연령		0.0297*** (0.00474)	0.0283*** (0.00475)
	교육 수준	고졸	0.298 (0.168)	0.196 (0.169)
		대졸 이상	0.727*** (0.203)	0.598** (0.202)
	월소득		0.163** (0.0593)	0.144* (0.0580)
	가구유형		0.474** (0.160)	0.474** (0.160)
	배우자유무		0.278* (0.135)	0.274* (0.136)
	취업 여부		-0.465*** (0.104)	-0.448*** (0.104)
주거 관련 변수	주거 건물 유형	다가구, 다세대, 연립	-2.540* (1.069)	-2.454* (1.075)
		오피스텔	-0.254* (0.103)	-0.214* (0.105)
		아파트	-2.168** (0.767)	-2.152** (0.772)
		일반 단독주택	-0.223 (0.165)	-0.161 (0.165)
	부동산 자산가치		3.32e-06*** (8.19e-07)	2.82e-06*** (7.48e-07)
사회단체참여여부			1.281*** (0.234)	1.291*** (0.235)
지역 변수	기초수급자 가구비율		0.0954 (0.0586)	0.101 (0.0588)
	장기거주 주민비율		-3.984** (1.512)	-4.182** (1.502)
관측값			2,878	2,878

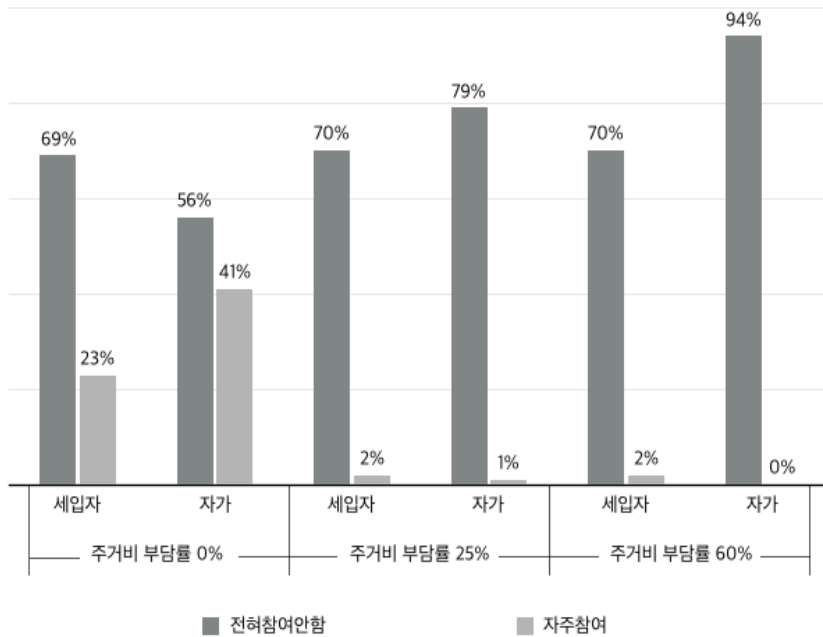
조정된 R ²	0.0564	0.0594
--------------------	--------	--------

주 : 각 범주형 변수들의 준거집단은 다음과 같다. 주거점유형태는 전월세(0), 성별은 여성(0), 교육수준은 중졸이하(0), 가구유형은 1인가구(0), 배우자유무는 배우자없음(0), 취업여부는 취업안함(0), 아파트(3), 사회단체참여여부는 참여경험없음(0).

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

〈그림 4-1〉 주거비 부담률에 따른

세입자와 자가 주택 소유자의 주민모임 참여경험에 대한 예측확률



다음으로 <표 4-2>는 주민모임에의 추후 참여 의향을 분석한 결과이다. [모형 1]은 주거비부담을 독립 변수로 넣은 모형으로 앞서 주민모임 참여에서 보았듯이 통계적 유의성을 보이지 않는다. 인구사회학적 변수에서는 연령이 높을수록, 대졸이상일수록, 월소득이 높을수록, 배우자가 있는 경우, 미취업자인 경우, 그리고 부동산 자산가치가 높을수록 사회단체에 참여한 경험이 있을수록, 지역 내 장기거주주민 비율 낮을수록 참여의향에 통계적으로 유의한 영향을 끼쳤다.

그러나 주거점유형태와 주거비부담을 상호작용항으로 넣은 결과는 통계적 유의성을 나타내면서 주거점유형태별로 주거비 부담의 효과가 차이가 있음을 확인할 수 있었다. [모형 2]의 분석결과 주거비 부담이 높을수록 자가 주택 소유자의 참여의향이 세입자의 그것보다 낮게 나타났다으며, 이를 그래프로 표현한 것이 <그림 4-2>이다. 주거비 부담률이 0%일 경우 세입자의 참여 의향 있음은 자가 주택 소유자의 참여 의향 있음보다 낮게 나타났고 동시에 참여 의향 없음은 더 높게 나타났다. 그러나 주거비 부담률이 25%와 60%일 경우 참여의향 있음은 세입자가 자가 주택 소유자보다 더 높게 나타났고 참여의향 없음은 더 낮게 나타났다. 특히 주거비 부담률이 25%에서 60%로 높아질 때 자가 주택 소유자가 참여 의향이 없다고 답할 확률의 상승폭은 약 2할만큼 나타났으며 참여 의향이 있다고 답할 확률 또한 주거비 부담이 높아짐에 따라 감소하고 있다. 그러나 세입자의 참여 의향에 대한 확률은 한편 주거비 부담률에 상관없이 일관되게 나타나고 있다. 따라서 앞서 주민모임 참여경험의 분석결과와 마찬가지로 주민모임 참여의향에

있어서도 자가 주택 소유자가 주거비 부담에 더 민감하게 반응하는 것으로 나타났다. 한편 세 주거비 부담률 구간에서의 세입자와 자가 주택 소유자의 응답에 대한 예측 확률의 차이(절대값)를 보면 참여 의향이 있음과 없음 모두에 대하여 주거비 부담률이 60%인 경우, 0%인 경우, 25%인 경우의 순으로 그 차이가 컸다. 따라서 주거비 부담이 높은 곳에서 두 집단의 차이가 가장 클 것이라는 [가설 2-2]는 기각되지 않았다.

〈표 4-2〉 주거점유형태와 주거비부담이 추후 주민모임 참여 의향에 미치는 영향 : 순서형 로지스틱 분석

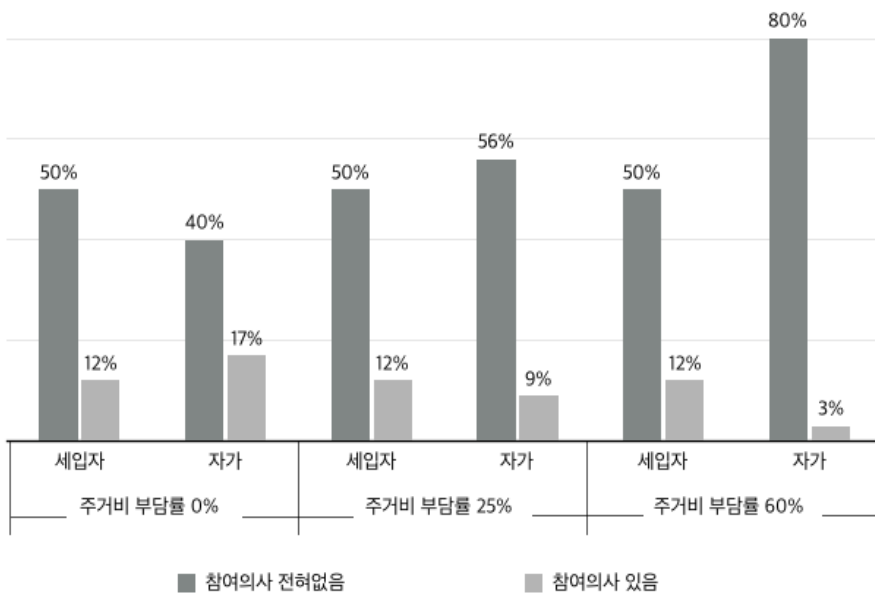
주민모임 참여의향	모형 1	모형 2
주거점유형태		0.397* (0.166)
주거비 부담	-0.252 (0.161)	-0.0359 (0.185)
주거점유형태X주거비부담		-3.081* (1.443)

인 구 사 회 학 적 변 수	성별		-0.0679 (0.0968)	-0.0742 (0.0972)
	연령		0.0148*** (0.00403)	0.0137*** (0.00409)
	교 육 수 준	고졸	0.0376 (0.153)	-0.0301 (0.155)
		대졸 이상	0.454* (0.180)	0.372* (0.180)
	월소득		0.159** (0.0511)	0.147** (0.0507)
	가구유형		0.0142 (0.134)	0.00854 (0.133)
	배우자유무		0.403*** (0.116)	0.402*** (0.117)
	취업 여부		-0.397*** (0.0900)	-0.386*** (0.0902)
주 거 관 련 변 수	주 거 건 물 유 형	다가구, 다세대, 연립	0.686 (0.499)	0.647 (0.505)
		오피스텔	0.243 (0.551)	0.196 (0.557)
		아파트	0.697 (0.501)	0.629 (0.508)
		일반 단독주택	0.522 (0.514)	0.498 (0.519)
	부동산 자산가치		2.39e-06* (9.65e-07)	2.00e-06* (8.12e-07)
사회단체참여여부			1.348*** (0.229)	1.341*** (0.226)
지 역 변 수	기초수급자 가구비율		0.0591 (0.0530)	0.0592 (0.0527)
	장기거주 주민비율		-3.986** (1.224)	-4.066*** (1.217)
관측값			2,878	2,878

조정된 R ²	0.0320	0.0329
--------------------	--------	--------

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

〈그림 4-2〉 주거비 부담률에 따른
세입자와 자가 주택 소유자의 주민모임 참여의향에 대한 예측확률



4.2 기부활동 참여경험 및 참여의향

〈표 4-3〉은 주거점유형태와 주거비부담이 기부활동 참여에 미치는 영향을 분석한 결과이다. [모형 1]의 분석 결과에 따르면 주민모임 참여경험과 마찬가지로 주거비부담은 기부활동 참여에 통계적으로 유의한 영향력을 보이지 않았다. 다만 회귀계수 상으로는 각각 양의 부호와 음의 부호를 보여 두 변수의 기부활동 참여 간의 간접적인 추론을 가능하게 한다. 인구사회학적 변수에서는 성별, 교육수준, 월소득, 배우자 유무가, 그 외 변수로는 보유한 부동산 자산가치와 사회단체참여 여부, 지역 내 장기거주 주민비율 또한 통계적으로 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타났으며 회귀계수에 따라 모두 긍정적인 방향으로 작용하는 것으로 나타났다.

[모형 2]는 주거점유형태와 주거비부담의 상호작용항을 넣은 결과이다. 분석 결과 상호작용항은 통계적으로 유의한 효과를 보여주고 있다. 즉 주거비 부담이 높을수록 오히려 자가 주택 소유자의 기부참여 확률이 세입자의 그것보다 낮았다. 〈그림 4-3〉은 이를 그래프로 보인 결과이다. 주거비 부담률이 0인 경우를 전제하면 자가 주택 소유자가 기부활동에 정기적으로 참여 확률은 세입자의 참여 확률보다 높았으며 참여하지 않을 확률은 세입자의 참여하지 않을 확률보다 낮았다. 그러나 주거비 부담률이 25%와 60%인 구간에서는 자가 주택 소유자가 기부활동에 참여하지 않을 확률은 세입자보다 더 높았다. 한편 주거비 부담

률과 상관없이 세입자의 참여 경험에 대한 예측 확률은 비슷한 수준으로 나타났지만 자가 주택 소유자는 참여하지 않을 확률이 주거비 부담률이 높아짐에 따라 증가하였으며 이는 앞서와 마찬가지로 세입자보다 자가 주택 소유자의 기부활동 참여가 주거비 부담에 더 큰 영향을 받는 것으로 드러났다. 주거비 부담률을 구간에 따라 나누어 두 집단 간 예측된 참여 확률의 차이(절대값)를 살펴보면 [가설 2-2]와 같이 주거비 부담률이 과중할 때가 가장 컸으며 주거비 부담률이 없을 때, 그리고 25%일 때의 순서로 나타났다.

〈표 4-3〉 주거점유형태와 주거비부담이 기부활동 참여에 미치는
영향
: 순서형 로지스틱 분석

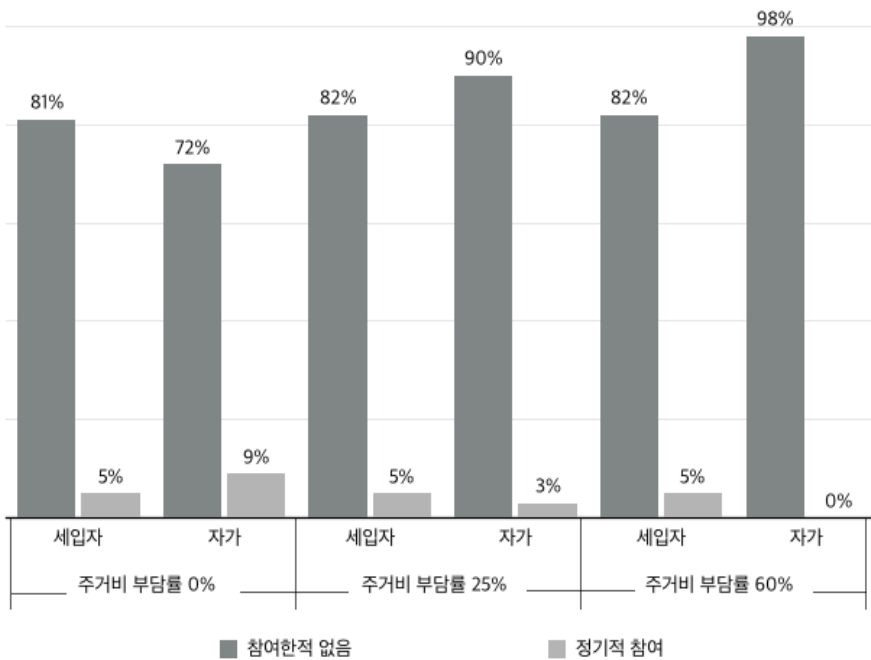
기부활동 참여	모형 1	모형 2
주거점유형태		0.554* (0.231)
주거비 부담	-0.313 (0.284)	-0.0344 (0.258)
주거점유형태X주거비부담		-5.183* (2.180)

인구 사회 학적 변수	성별		-0.358*	-0.366**
			(0.141)	(0.141)
	연령		0.0119*	0.0108
			(0.00593)	(0.00629)
	교육 수준	고졸	1.105***	1.000**
		대졸 이상	1.713***	1.583***
			(0.338)	(0.341)
	월소득		0.243**	0.215*
		(0.0880)	(0.0866)	
가구유형		0.112	0.112	
		(0.216)	(0.215)	
배우자유무		0.696***	0.693***	
		(0.173)	(0.173)	
취업 여부		-0.0389	-0.0228	
		(0.124)	(0.124)	
주거 관련 변수	주거 건물 유형	다가구, 다세대, 연립	1.117	1.046
			(0.594)	(0.592)
		오피스텔	0.462	0.372
			(0.896)	(0.896)
		아파트	1.125	1.017
		(0.594)	(0.593)	
	일반 단독주택	1.148	1.096	
		(0.612)	(0.608)	
부동산 자산가치		2.85e-06***	2.57e-06***	
		(8.48e-07)	(6.97e-07)	
사회단체참여여부		0.951***	0.944***	
		(0.216)	(0.217)	
지역 변수	기초수급자 가구비율		0.103	0.108
			(0.0747)	(0.0751)
	장기거주 주민비율		4.982**	4.790**
			(1.731)	(1.709)
관측값		2,878	2,878	

조정된 R ²	0.0677	0.0700
--------------------	--------	--------

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

〈그림 4-3〉 주거비 부담률에 따른
세입자와 자가 주택 소유자의 기부활동 참여경험에 대한 예측확률



〈표 4-4〉은 기부활동 참여 의향에 대한 주거점유형태와 주거비부담의 영향을 분석한 결과인데, 전반적으로 앞서의 〈표 4-3〉과 유사한 결

과를 보여주고 있다. [모형 1]은 주거비부담 변수를 독립변수로 넣어 분석한 결과이다. 분석 결과 두 변수 모두 기부 참여 의향에 통계적으로 유의한 효과를 가지지 못했다. 다만 회귀계수를 통해 간접적으로 유추할 수 있을 뿐인데 그 부호가 (-)로 나타났다는 것이다. 이외에 [모형 1]과 마찬가지로 성별을 제외한 나머지 인구사회학적 변수들이 유의한 영향을 가지는 것으로 나타났고 다세대, 다가구, 연립주택과 일반 단독주택, 사회단체참여여부, 지역 내 기초수급자 가구비율과 장기거주 주민비율이 유의하게 나타났다.

다음으로 [모형 2]는 주거비부담과 주거점유형태의 상호작용항을 넣은 결과를 보여주는데 자가 주택 소유자와 세입자 간 주거비 부담에 따른 기부활동 참여 의향의 차이가 통계적으로 유의하였다. 그리고 회귀계수로 미루어보아 주거비 부담이 높을수록 자가 주택 소유자가 기부 활동에 향후 참여할 의사는 세입자의 그것보다 낮은 것으로 나타났다. <그림 4-4>는 이를 그래프로 보인 결과이다. 그림에 따르면 주거비 부담률이 높아짐에 따라 세입자가 참여의향이 있을 확률은 낮아졌지만 그 폭이 크지 않았다. 그러나 자가 주택 소유자의 경우 큰 폭으로 낮아졌다. 한편 주거비 부담률이 0일 경우 세입자와 자가 주택 소유자 간의 참여 의향은 큰 차이가 없는 것으로 나타났지만 주거비 부담률이 25%, 60%로 높아질수록 두 집단의 예측된 참여 확률에 대한 절댓값 차이는 더욱 커졌으며 따라서 [가설 2-2]는 기각되지 않았다.

〈표 4-4〉 주거점유형태와 주거비부담이 기부활동 참여의향에

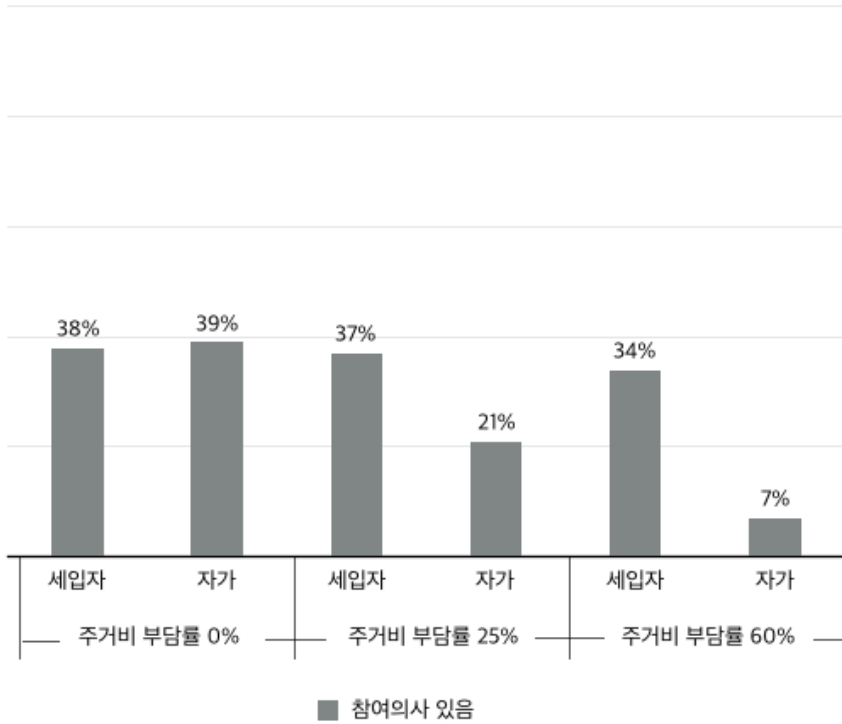
미치는 영향 : 이항 로지스틱 분석

기부활동 참여의향		모형 1	모형 2	
주거점유형태			0.0386 (0.237)	
주거비 부담		-0.185 (0.188)	-0.338 (0.328)	
주거점유형태X주거비부담			-3.460* (1.748)	
인 구 사 회 학 적 변 수	성별	-0.201 (0.117)	-0.200 (0.118)	
	연령	-0.0137** (0.00487)	-0.0119* (0.00497)	
	교육 수 준	고졸	0.440* (0.205)	0.375 (0.207)
		대졸 이상	1.025*** (0.232)	0.957*** (0.234)
	월소득	0.317*** (0.0723)	0.299*** (0.0721)	
	가구유형	-0.592*** (0.175)	-0.573** (0.175)	
	배우자유무	0.832*** (0.153)	0.823*** (0.152)	
	취업 여부	-0.264* (0.108)	-0.281** (0.108)	

주 거 관 련 변 수	주 거 건 물 유 형	다가구, 다세대, 연립	1.103* (0.541)	1.054* (0.529)
		오피스텔	0.622 (0.657)	0.578 (0.646)
		아파트	0.781 (0.543)	0.721 (0.532)
		일반 단독주택	1.124* (0.557)	1.102* (0.545)
	부동산 자산가치	6.14e-06** (1.90e-06)	7.33e-06*** (2.13e-06)	
사회단체참여여부			0.625* (0.244)	0.615* (0.244)
지 역 변 수	기초수급자 가구비율		0.134* (0.0633)	0.148* (0.0636)
	장기거주 주민비율		3.220* (1.569)	3.112* (1.573)
관측값			2,878	2,878
조정된 R ²			0.0863	0.0877

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

〈그림 4-4〉 주거비 부담률에 따른
 세입자와 자가 주택 소유자의 기부활동 참여의향에 대한 예측확률



5. 분석 결과 논의 및 토론

지금까지의 분석결과를 가설을 중심으로 간략히 정리하면 다음과 같다. 첫째, 주거점유형태별로 집단을 구분하지 않고 주거비 부담을 전체

효과로 분석하면 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 둘째, 하지만 주거점유형태별로 세입자와 자가 주택 소유자로 집단을 나누어 집단 간 지역사회 참여경험 및 참여 의향에 대한 효과의 차이를 확인했을 때 주거비 부담의 효과는 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 또한 주거비 부담은 각각의 집단의 지역사회에 참여할 확률을 낮추고 참여하지 않을 확률은 크게 증폭시켰다. 자못 흥미로운 것은 세입자의 경우 지역사회 참여에 있어서 주거비 부담의 효과가 그리 크지 않은 반면, 자가 주택 소유자의 경우 주거비 부담에 매우 민감하게 반응하였다는 것이다. 이는 앞서의 ‘주거점유형태별 주거비 부담과 지역사회참여’ 절에서 논의한 바와 같이 자가 주택 소유자에게서 주거비 부담에 따른 충격이 상당히 크게 다가왔기 때문인 것으로 추측해 볼 수 있다. 한편 주거비 부담률의 세 구간 중 과부담(60%)의 구간에서 두 집단의 지역사회 참여 경험 및 참여 의향에 대한 예측 확률의 차이가 가장 크게 나타났다.

이 결과들은 결국 ‘주거 빈곤은 지역사회 참여를 저하시킬 것이다’라는 본 연구의 주장으로 수렴된다. 이에 대한 정치적 함의를 좀 더 자세히 제시하면 다음과 같다. 첫째, 주거비 부담이 높은 사회에서는 참여의 기회가 모든 개인에게 동등하게 주어지지 않을 수 있으며, 점유형태에서 비롯된 위치에 따라 참여가 제한될 수 있다. 요컨대 주거비 부담은 지역사회 참여의 불평등을 낳는 기제로 작용하는 것이라 해석할 수 있다. 둘째, 주거비의 과부담이 해결되지 않은 상황에서 대출 등을 통해 무리하게 자가 주택 소유자로 전환하는 세입자가 증가하게 되면

이는 기존의 주거점유형태와 참여 연구에서 밝혀진 바와는 다르게 지역사회 참여 수준을 더욱 떨어뜨리는 역효과를 낼 수 있다. 따라서 서울시의 지역사회 참여 수준을 촉진시키기 위해서는 세입자의 자가주택 소유자로의 전환이 자연스러울 수 있도록 적합한 환경을 만들어 나가야 한다. 여기서 자연스러운 전환이란 주택 매매에 있어 경제적 역량이 부족한 사회 초년생이나 신혼부부 등 주택 시장의 초입자들이 세입자로서 충분히 안정적으로 거주가 가능하며, 이들이 이후 주택 시장 내 구매자로서의 역량을 충분히 갖추게 되면 무리하지 않고 자연스럽게 자가주택 소유자로 전환하는 것을 의미한다. 이러한 환경은 곧 주택가격과 임대료 부담의 완화, 주거비 부담의 완화를 뜻한다. 만약 주거비 부담이 해소되지 않은 상황에서 세입자가 자가주택 소유자로의 전환이 지속적으로 이루어지면, 서울시의 지역사회 참여 수준은 더욱 저하될 것이다.

마지막으로 본 연구에서 추후의 연구를 통해 보완되어야 할 한계점은 다음과 같다. 우선 본 연구는 분석 결과에서 나타나는 참여가 어떤 성격을 지닌 참여인지는 확답을 주지 못한다. 지역사회 참여는 물론 긍정적인 성격을 띠기도 하지만 지역 이기주의와 같은 부정적인 성격을 띠기도 한다. 본 연구에서 분석한 주민 모임 참여가 긍정적인 의미에서의 참여인지 부정적인 의미에서의 참여인지를 알기 위해서는 분석 대상들의 정치적 성향, 태도 등 더 많은 변수가 필요하지만 자료의 한계로 인해 그러한 변수들을 분석에 포함하지 못하였다. 따라서 추후의 연구들을 통해 주거 빈곤이 어떤 종류의 참여를 이끌어 내는지 더 깊이

있는 논의가 이루어질 필요가 있겠다. 둘째, 자료의 한계와 관련하여 본 연구에서 활용한 자료의 응답자가 한 가구당 가구원 한 명이었다는 점과 응답자 절반 이상이 여성이었다는 점은 앞으로 가구원 모두를 응답자로 포괄하는 자료를 통해 이를 보완되어야 할 필요가 있음을 시사한다. 세 번째로 외적 타당성의 문제이다. 본 연구에서 분석한 주거 빈곤의 지역사회 참여에 대한 효과가 외적 타당성을 가지기 위해서는 서울시 이외의 국내외 도시들을 대상으로 시행할 필요가 있다. 특히 도시의 규모는 주거 빈곤 연구에서 분석 대상을 선정할 때 중요한 기준이 될 수 있다는 점을 명시해야 하는데, 대도시의 경우 인구의 이동이 빈번하게 이루어지는 지역의 특성 때문에 주거비 부담의 효과가 유효한 영향을 미칠 수 있는 반면, 중소도시나 그 외 권역에서는 대도시와는 다르게 주거 빈곤의 효과가 유효하지 않을 수 있기 때문이다. 따라서 참여와 주거 빈곤의 논의를 풍부하게 하기 위해서는 대도시는 물론 중소도시들을 분석대상으로 이루어질 필요가 있다.

주거는 비단 건강이나 출산 등 복지 분야뿐만 아니라 앞으로 우리 사회가 나아가야 할 방향인 참여 민주주의, 속의 민주주의와도 밀접한 관련이 있다. 본 연구가 한국 사회에서 주거를 바라보는 관점을 확장시키는데 조금이나마 기여했기를 바라며 추후에 관련 논의들이 더 활발해지길 기대해본다.

참고문헌

- 김근홍·김효정·신현석·서문진희·송지원. 2014. “중·고령자의 지역사회 참여에 미치는 영향에 관한 연구 - 공동체의식과 생활환경 인식을 중심으로”. *한국지역사회복지학* 50 : 53-81.
- 김병록. 2011. “사회자본이 주민참여에 미치는 영향 - 한·중 지방도시의 비교.” *지역사회연구*, 19(1) : 1-19
- 김윤승. 2012. “주거 빈곤이 노인의 건강과 자아존중감에 미치는 영향에 관한 연구.” 서울대학교 행정대학원 석사학위논문.
- 김한나. 2016. “정치참여의 다양성과 심리적 조건 : 내적효능감과 정부신뢰를 중심으로.” *한국정치연구* 25(1) : 81-110.
- 곽현근. 2007. “지방정치 참여의 영향요인에 관한 다수준 분석 : 동네의 사회경제적 지위에 따른 동네효과를 중심으로.” *한국행정학보* 1(4) : 229-259.
- _____. 2013. “지역사회 사회적 자본의 주거관련 영향요인에 관한 연구.” *한국공공관리학보* 27(1) : 237-257.
- 국토교통부. 2014. 주거실태조사
- 국토교통부. 2016. 2016 주거실태조사 연구보고서
- 박인석. 2013. *아파트 한국사회 - 단지공화국에 갇힌 도시와 일상*. 현암사.
- 박은철·홍인옥. 2014. “하우스푸어 렌트푸어 이슈에 따른 서울시 대

응방안 연구.” 서울연구원

박종관. 2011. “의사소통 활성화를 위한 주민참여 방안.” 공공행정
연구 12(2) : 1-18

서울특별시 서울연구원. 2015. 「서울복지실태조사」

_____. 2015. 서울복지실태조사 기초분석보고서

서울특별시. 서울통계

손낙구. 2008. 부동산 계급사회. 후마니타스

_____. 2010. 대한민국 정치사회 지도 - 집약본. 후마니타스

송건섭. 2009. 지역사회참여와 사회자본이 시민접촉에 미치는 영향
에 관한 연구. 한국사회와 행정연구 20(1) : 99-121.

이경훈. 2011. 서울은 도시가 아니다. 푸른숲

이진경. 2007. 근대적 주거공간의 탄생. 그린비

이봉민. 2014. “청소년의 참여 경험과 정치 활동 유형별 참여 의사
의 관계.” 시민교육연구 26(1) : 155-184.

임동근·김종배. 2015. 메트로폴리스 서울의 탄생 - 서울의 삶을 만
들어낸 권력, 자본, 제도 그리고 욕망들. 반비

임세희. 2010. “주거 빈곤이 아동발달에 영향을 미치는 과정 분석.”
한국사회복지학 11 : 377-402

임재현. 2011. “주거 빈곤이 가족생활에 미치는 영향.” 사회복지연
구 42(1) : 279-304

전상인. 2009. 아파트에 미치다 - 현대한국의 주거사회학. 이숲.

최문형·정문기. 2015. “공동체 의식이 주민참여에 미치는 영향.” 한

국행정학보 49(2) : 273-306

최민섭·남영우·최은영·강민석·천현숙·김태섭. 2010. *주거 신분사회 - 타워팰리스에서 공공임대주택까지*. 창비.

한상일. 2008. “사회적 자본과 공동체 참여의 관계에 관한 국제비교 : 한국과 미국을 중심으로.” *한국지방자치학회보* 20(2) : 49-75.

현승숙·금현섭. 2011. “지역 내 소득불평등도에 따른 주민참여.” *한국행정학보* 45(2) : 159-186.

통계청·한국은행·금융감독원. 2016. *2016년 가계금융·복지조사 결과*

Almond, Gabriel Abraham, and Sidney Verba. 1963. *The Civic Culture : Political Attitudes and Democracy in Five Nations*, Princeton : Princeton Univ. Press.

Desmond, Matthew, 2016, *Evicted : Poverty and Profit in the American city*, New York : Crown Publishers. 황성원(역). 2016. 『쫓겨난 사람들 : 도시의 빈곤에 관한 생생한 기록』, 서울 : 동녘

DiPasquale, Denise and Edward L Glaser. 1998. “Incentives and Social Capital : Are Homeowners Better Citizens?” *Coase-Sander Institute for Law & Economics Working Paper* 54.

Gottdiener, M., Budd, L., 2005, *Key Concepts in Urban Studies*, SAGE. 남영호, 채윤하(역). 2013. 『도시연구의 주요개념』, 서울 : 라움

Ha, Shang E. Seokho Kim, Se Hee Jo. 2013. “Personality Traits

and Political Participation : Evidence from South Korea”. *Political Psychology* 34(4) : 511–532.

Lefebvre, Henri., 2000, *La Production de L’espace*, Paris : ECO NOMICA. 양영란(역). 2011. 『공간의 생산』, 서울 : 에코리브르

Lidström, Anders. 2006. “Commuting and Citizen Participation in Swedish City-Regions”, *Political Studies* 54 : 865–888.

Manturuk, Kim, Mark Lindblad and Roberto Quercia. 2009. “Homeownership and Local Voting in Disadvantaged Urban Neighborhoods”. *Cityscape* 11(3) : 213–230.

_____. 2012. “Homeownership and Civic Engagement in Low-Income Urban Neighborhoods : A Longitudinal Analysis”. *Urban Affairs Review* 48(5) : 731–760.

McCabe, Brian J. 2013. “Are Homeowners Better Citizens? Homeownership and Community Participation in the United States”. *Social Forces* 91(3) : 929–954.

Mireles Gilbert F. 2017. “The Effects of Homeownership on Civic Participation among Immigrant Farmworkers in Washington State”. *Rural Sociology* 82(1) : 129–148.

Newman, J. Benjamin, Joshua Johnson and Patrick L. Lown. 2014. “The ‘Daily Grind’ : Work, Commuting, and Their Impact on Political Participation”. *American Politics Research* 42(1) : 141–170.

Oliver Eric J., and Tali Mendelberg. 2000. “Reconsidering the Environmental Determinants of White Racial Attitudes”, *American Journal of Political Science* 44(3) : 574-589.

Orum M. Anthony. 2000. *Introduction to Political Sociology (4th edition)*. Prentice Hall.

Paik Jong-Gyu. 2010. “The Influence of Homeownership and Mobility on Civic Engagement among Low-to-Moderate Income Households.” Ph.D. dissertation, University of North Carolina at Chapel Hill.

Roskrige Matthew, Arthur Grimes, Philip McCann and Jacques Poot, 2013. “Homeownership, Social Capital and Satisfaction with Local Government”. *Urban Studies* 50(12) : 2517-2534.

Putnam, Robert D. 2000. *Bowling Alone : The Collapse and Revival of American Community*. New York : Simon & Schuster.

Tocqueville, Alexis de. 1835. *Democracy in America*, Mansfield Harvey C., and Winthrop Delba ed. 2002, University of Chicago Press.

Valentine, Gill., 2001, *Social Geographies : Space and Society*, London : Routledge. 박경환(역). 2014. 『공간에 비친 사회, 사회를 읽는 공간 - 사회지리학으로의 초대』. 서울 : 한울아카데미

Verba Sideny and Norman Nie, 1972, *Participation in America : Political Democracy and Social Equality*. New York : Harper and

Row.

Zavisca, Jane R. & Theodore P. Gerber. 2016. "The Socioeconomic Demographic, and Political Effects of Housing in Comparative Perspective". *Annual Review of Sociology* 42:237-67.

부 록

〈표 1〉 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

주 : K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

출처 : 국토교통부

Abstract

Housing Poverty and Local Community Participation and Participatory Intention

: Evidence from Seoul, South Korea

Ahra Cho

Department of Sociology

Graduate School

Seoul National University

The aim of this article is to offer an empirical contribution to the debate on the relationship between housing poverty – particularly housing cost – and local community participation in the context of Seoul, Korea. In earlier studies of participation, housing has been treated as an indicator of either quality of physical environment or social economic status. Unlike them, the article approaches housing as a space where a sense of socialization is cultivated, as “a social space” where one can grow to be a participatory citizen. In this sense, it explores how housing deficiency at the individual level affects individual participatory behavior and intention in local community. Using a survey on Welfare of Seoul city 2015, the article discovers there is a statically significant relationship between

housing cost and local community participation and participatory intention : separating subjects into two groups - owners and tenants -, it finds the more housing cost is, the lower the degree of participation and participatory intention. The subjects being divided into four groups by housing cost and homeownership criteria, it is 'house-poor' group that shows the least participation level and participatory intention. The results mean that, in Seoul, housing cost plays a significant role in local community participation rather than homeownership itself, which has been regarded as a main factor in participation. In short, it implies that in order to encourage local community participation and participatory intention, it is important that tenants be allowed to transform into owners not in a forceful way, but in a way they can handle. Finally, the article suggests that the range of studying on housing be more multifaceted..

Key Words : Housing poverty, local community participation, housing cost, homeownership, participatory intention

Student Number : 2015-22534