

영구임대주택 입주자의 관리비 및 임대료 체납 실태와 의식

Issues and Perception on Management Fee and Rental Payment Overdue of Permanent Rental Housing Residents

김영주*
Kim, Young-Joo

김영태*
Kim, Young-Tae

Abstract

Permanent rental housing, the construction of which was strongly financed by the central government, is regarded as a social housing for those who fall within the lowest income bracket. Differing from "public rental housing", offered to tenants for sale after a five year rental period, this type of housing is intended for rental use on a long-term basis. At present, about 190,000 permanent rental housing units exist in Korea. According to a statistics, 15.6% of its residents did not pay their management fee and rental payment in 4 or more months in 2005, which places stress on the housing management. Based on the "eviction condition" stipulated in the tenancy agreement for permanent rental housing, a householder owning assets or a vehicle which is not used as his means of living, who is overdue with his management fee and rental payment for a long time, may be evicted from the house. However, there are many conflicts and problems between administrators/housing managers and residents in the process of enforcing this regulation. The purpose of this study is to explore the key issues associated with the present situation and the reasons why so many management fee and rental payment for permanent rental housing are overdue. For the purpose of research, data were collected from 10,990 permanent rental housing residents nationwide via a questionnaire survey in February 2007. One third of the respondents had an experience of more than 2 months overdue since they have moved in current residence. For further analysis, the respondents were divided into three groups, based on their working ability. The major finding showed that the group of respondents who have working ability required a more practical plan, such as employment, to have a sustainable life, while the other group of no labor force indicated a need for more housing allowance from the government. To suggest more specific alternatives for the subject of housing payment overdue, further comparison study should be performed between the residents of permanent rental housing and other low income tenants in private housing sector.

Keywords : Permanent Rental Housing, Resident, Rental Payment, Management Fee, Overdue, Perception

주요어 : 영구임대주택, 입주자, 임대료, 관리비, 체납, 의식

1. 서론

도시영세민의 주거안정을 목적으로 1989년부터 공급되기 시작한 영구임대주택은 1992년 사업이 중단될 때까지 전국적으로 총 190,077호가 건설되었으며,¹⁾ 우리나라 공공임대주택 전체 재고의 60% 이상을 차지하고 있다. 영구임대주택은 자력으로 주거문제의 해결이 어려운 저소득층을 입주시켜 시장가격보다 훨씬 저렴한 보증금과 임대료를 부과하고,²⁾ 임대기간에 제한을 두지 않음으로써 우리나라 주택정책에 사회복지적 요소를 가미했다는 점에서 큰 의미를 갖는다고 할 수 있다.³⁾

영구임대주택의 입주자들은 사회적으로 매우 취약한 계층으로 구성되므로 이들의 생활을 돕는 외부적 지원이 필요하며 영구임대주택단지 입주자의 복지요구를 반영한 삶

의 질 향상에 기여할 수 있는 제도적 방안을 모색할 것이 요구된다. 영구임대주택 단지 내에 사회복지관을 필수 시설로 배치한 것도 이러한 맥락에서 이해할 수 있다.⁴⁾

영구임대주택의 입주자들이 매월 지불하는 임대료는 입지와 수급자격 여부 등에 따라 차등적으로 부과된다. 한편 주택의 유지관리를 위해 사용되는 관리비는 단지 전체의 사용량을 세대수로 나누어 세대별로 동일하게 부과된다. 그러나 박은규(2004),⁵⁾ 임재만(2002)⁶⁾ 등의 연구에

1) 이 가운데 약 14만호는 대한주택공사, 나머지 5만호는 지방자치단체에 의해 공급되었다.

2) 건설교통부의 국무회의 보고자료(2004.6.8, "서민 주거복지 확대방안")에 따르면, 15평 기준으로 영구임대입주민의 월평균 부담액은 시장 임대료의 약 30% 수준인 월 10만원 정도로 추정된다. 한편, 국민임대주택의 경우 같은 평형일 때 입주자의 월평균 부담액은 20만원 정도로 추정된다.

3) 한국도시연구소(2005), 「영구임대주택 주거실태조사」, p. 10.

4) 현재 소득 4분위 이하를 입주대상으로 하고 있는 국민임대주택의 경우 사회복지관은 단지 내 필수시설에 포함되어있지 않다.

*정회원(주저자), 중앙대학교 주거학과 조교수, Ph.D.

**정회원(교신저자), 건설교통부 서기관, 행정학박사

따르면, 영구임대주택 입주자들의 약 60%는 관리비가 부담하게 부과되고 있고 관리가 소홀하며 하자보수가 잘 이루어지지 않는다고 인식하고 있는 것으로 나타났다. 관리적인 측면에서 임대료와 관리비의 체납은 관리업무가 효과적으로 이루어지는데 장애요인으로⁷⁾ 작용하지만 입주민의 특성상 무작정 퇴거조치를 적용할 수도 없는 상황이다. 따라서 양자의 입장을 고려하여 이에 대한 적절한 방안을 강구해야 할 필요가 있다.

본 연구의 목적은 영구임대주택 입주자를 대상으로 이들의 근로능력 유무 및 취업여부에 따른 임대료와 관리비 체납실태와 이에 대한 의식을 비교, 분석하는 것이다. 또한 이를 토대로 임대료 및 관리비 체납문제를 해결하기 위한 제도적 개선방안을 모색하고자 한다.

II. 선행연구 고찰

지금까지 영구임대주택단지를 주제로 한 연구는 주로 임대주택단지의 사회적 측면과 관리체계 등에 초점을 맞추는 경우가 많았다. 영구임대주택 단지의 임대료와 관리비 체납현황을 다룬 연구들이 일부 수행되기는 하였으나 체납문제를 해결하기 위한 정책적 대안은 충분히 제시되어 있지 않다. 한편, 임대료 체계 개편은 주거복지정책의 가구별 형평성을 제고하고 취약계층의 구매력을 실질적으로 보완해줄 수 있는 대안으로 인식되고는 있지만, 이에 대한 연구가 활발히 이루어지고 있지는 않다. 다만 이와 관련하여 영구임대주택보다는 국민임대주택과 임대료 보조제도에 초점이 맞추어지는 경우가 대부분이다. 이에 관한 최근의 연구로는 건설교통부의 연구(2004)⁸⁾와 대한주택공사의 연구(2006)⁹⁾ 등이 있다.

1. 영구임대주택의 문제점

임제만(2002)은 영구임대주택의 문제점을 크게 경제적 것과 사회적 것으로 구분하면서 특히 경제적인 문제의 경우 기본적인 생계문제와 과도한 주거비(임대료와 관리비)의 부담 및 생활비의 증가를 주된 원인으로 지적하였다. 즉 기본적으로 생계문제가 해결되지 않고 있기 때문에 물리적인 주거공간의 제공만으로 이들의 문제가 해결되지 않을 뿐만 아니라 빈민주거지역에서 보다 늘어난 각종 생활비에 대한 부담이 더욱 크게 작용한다고 분

석하였다. 결국 영구임대주택의 문제점은 기본적으로 정부의 주거복지에 대한 인식의 부족에 기인한 것으로 저소득문제와 주택문제 해결을 위해서는 주거복지와 사회복지적인 측면에서의 종합적인 접근이 필요하다고 제안하였다.

영구임대주택정책의 효과성을 평가한 김정호(2001)의 연구에서는 입주민을 대상으로 한 설문조사를 통해 영구임대주택에 입주하기 전과 후의 상황을 비교하여 이들의 주거수준과 경제수준을 분석하였다. 이에 따르면 입주민들의 전반적인 경제수준(가구총소득)과 주거수준은 상당히 개선된 것으로 나타나지만 현실적인 측면에서 주거비를 포함한 생활비 지출과 빛은 오히려 증가함으로써 입주민의 주거비 부담을 경감시킬 수 있는 경제적 편익 제고방안이 모색될 필요성이 있음을 강조하였다.

한국도시연구소의 연구(2001)에 따르면 공공임대주택에서 나타나는 대표적인 문제점 중 하나가 임대료와 관리비의 체납 비율이 높다는 것이다. 주택관리자가 임대료와 관리비의 체납에 대하여 독촉과 퇴거 등의 조치를 취할 수는 있지만 그 효과는 상당히 더디다는 것이다. 이 연구는 무엇보다도 체납으로 인한 재정상의 어려움보다 더 중요한 문제는 체납하는 사람들임을 지적하고 있다. 즉 임대료와 관리비를 체납하여 퇴거당한 가구의 경우 더욱 열악한 주거빈곤 상태에 처하게 되기 때문이라는 것이다. 이를 위해 우선 현재의 임대료와 관리비 등 주거비 부담이 입주자들에게 적정인가를 고려해 볼 필요가 있다고 하였다. 또한 이 연구에서는 “전반적으로 주택관리자가 체납의 원인에 대응하여 활용할 수 있는 수단을 가지고 있지 않으며, 이 문제를 해결하기 위해서는 임대료 체계를 바꾸고 주거비 부담이 어려운 계층에 대해 주거비 보조를 실시하는 것”을 대안으로 제시하고 있다.¹⁰⁾

2. 영구임대주택의 체납실태

주택관리공단 내부자료¹¹⁾에 의하면 대한주택공사로부터 위탁을 받아 주택관리공단이 관리하는 영구임대주택의 체납가구 현황에서 2004년도 12월 현재 1개월 이상 체납가구가 36,188가구(총 체납액 9,546,125천원)로 전체 호수의 21.9%에 달하고 있다. 이를 개월수에 따라 구분하면 체납가구의 84.6%가 3개월 이하에 집중하고 있는 것으로 나타난다. 한편 영구임대주택의 체납현황을 주택관리공단이 관리하는 다른 유형의 분양 및 임대주택의 체납현황과 비교해 보았을 때 영구임대주택의 체납액이 4억원 이상 많고 비율 면에서도 5.1% 이상 높아 영구임대주택의 체납가구가 전체 체납가구에서 상당한 비중을 차지하고 있는 것으로 나타난다.

영구임대주택 단지내 관리사무소와 사회복지관, 입주자를 대상으로 관리업무실태와 운영체계를 분석한 빈부격

5) 박은규(2004). 「공공임대주택 저소득 임차가구를 위한 지자체의 복지프로그램 확대적용 방안」. 대한주택공사 주택도시연구원.

6) 임제만(2002). 「영구임대주택의 문제점과 해결방안에 관한 연구」. 대구대학교 사회과학연구소, 「사회과학연구」, 10(1), pp. 1-14.

7) 대한주택공사의 자료에 따르면, 대부분이 영세한 영구임대주택 입주가구의 4개월 이상 체납율은 2005년 말 현재 15.6%이며, 이로 인해 발생하는 손실액은 총 18억 9,300만원에 달하는 것으로 추정된다(한국도시연구소, 2005)

8) 건설교통부(2004), 「임대료보조제도 확대도입방안 연구」.

9) 대한주택공사(2006), 「국민임대주택 임대료 산정체계 개편 방안 연구」.

10) 한국도시연구소(2001), 「공공임대주택 관리 전문화 방안」, pp. 29-31.

11) 한국도시연구소(2005), pp. 35-36에서 재인용.

차·차별시정위원회(2006)의 연구결과에 따르면 영구임대주택 관리자의 81%가 입주자의 체납정리를 가장 어려운 관리업무로 생각하고 있었으며, 입주자들의 대부분(52%)도 ‘주거비 부담’을 가장 큰 문제점으로 생각하고 있는 것으로 나타났다. 이밖에 서울시정개발원(2002)¹²⁾이 영구임대주택 단지 2곳의 입주자 40명을 대상으로 심층면접 조사를 통하여 입주자의 생활실태를 파악한 연구와, 보건복지부의 의뢰로 한국도시연구소가 수행한 연구(2003)¹³⁾ 등이 있다. 이러한 연구들은 주로 영구임대주택 단지의 사회적 관계에 초점을 맞춘 것으로서, 주거이동, 주거생활 만족도 및 이들에게 제공되는 복지서비스에 관한 내용을 포함하고 있는 반면, 관리비 체납에 관한 문제는 별도로 다루고 있지 않다.

III. 연구방법

1. 조사대상

본 연구의 목적을 위하여 전국의 영구임대주택 단지 중 전체 영구임대주택 재고의 약 74%를 공급한 대한주택공사 소유 126개 단지의 입주자¹⁴⁾를 조사대상 모집단으로 설정하였으며 이중 영구임대주택 입주자의 사회경제적 특성상 설문조사에 응답이 가능한 사람을 조사대상으로 제한하였다. 설문조사는 대한주택공사의 자회사인 주택관리공단의 협조 하에 2007년 2월 전국의 126개 영구임대주택 단지별로 관리사무소 측에서 선정된 입주자들에게 설문지를 자체적으로 배포하여 수거하는 방식으로 이루어졌다. 이러한 과정을 거쳐 총 12,090부의 설문지가 회수되었다. 이중 응답이 부실한 설문지를 제외한 10,990부를 최종 분석에 이용하였다.

2. 조사내용

본 연구에 사용된 설문지의 내용은 영구임대주택 입주자의 일반적 특성과 주택 관련 특성, 임대료 및 관리비 체납에 대한 내용으로 구성되었다. 입주자의 일반적 특성을 파악하기 위하여 거주지역, 수급자가구여부, 가구원수, 근로능력있는 가구원수, 취업중인 가구원수, 가구형태, 입주자격, 입주시기, 월평균 총소득, 전년도 대비 소득변화도, 월평균 총지출, 저축액 유무 등에 대한 문항이 포함되었다. 입주자의 주택관련 특성을 파악하기 위하여 현 주택에 거주하게 된 이유와 향후 주거계획에 관한 질문을 하였다. 마지막으로 임대료 및 관리비 체납과 관련하여 체납경험과 체납이유, 체납기간 및 체납액, 체납에 대한 관리소로부터의 조치, 체납액 납부방식, 현재 지급받고 있는 정부보조금 및 급여의 종류, 주거급여의 사용방식,

주거급여의 도움정도, 주거급여가 관리비와 임대료 등 주거비 체납 해결에 도움이 되지 않는 이유, 향후 체납문제 해결을 위한 방안 등의 문항으로 구성되었다.

3. 분석방법

수집된 자료는 SPSS version 12.0 프로그램을 활용하여 빈도, 백분율, 평균, 다중응답분석 등의 기술적 통계방법을 통해 일반적인 경향을 파악하는 한편 χ^2 검증, 일원분산분석과 Duncan의 사후검정방법을 이용하여 입주자의 근로능력 및 취업여부에 따른 집단별 차이를 분석하였다.

IV. 조사결과

1. 응답자 일반사항

영구임대주택 입주자들의 거주지역 분포를 보면 서울지역이 15.4%로 가장 많았으며 그 다음은 대구경북(14.3%), 경기(12.8%), 광주전남(11.4%), 부산(10.7%) 등의 순으로 나타났다.

응답자의 수급자가구여부를 파악한 결과 영구임대주택이라는 특성상 수급자 가구(일반수급자, 조건부수급자, 특별수급자 포함)가 73.7%로 대다수를 차지했다. 응답자의 가구원수¹⁵⁾는 ‘1명’인 경우가 30.3%로 가장 많았고 그 다음은 ‘2명’(27.3%), ‘3명’(23.8%)의 순이었다. 응답자의 평균 가구원수는 2.31명이었다. 가구원 중에 근로능력이 있는 가구원수는 ‘1명’이 48.5%, ‘2명 이상’이 19.6%였다. 그러나 ‘없다’고 한 경우도 31.9%나 되어 입주자의 상당수가 근본적으로 경제력이 없음을 알 수 있었다. 가구원 중에 현재 취업중인 가구원이 몇 명인지를 묻는 질문에 대해 ‘1명’이 48.0%로 가장 많았으며 ‘없음’이 39.8%로 그 다음을 차지하였다. 응답자의 가구형태는 가장 많은 29.3%의 응답자가 ‘단독(1인)가구’였으며 그 다음으로 23.8%는 ‘일반(부부+자녀)’, 22.7%는 ‘모자(편모+자녀)’ 형태였다. 한편 영구임대주택에 입주할 당시의 입주자자격은 71.3%가 ‘생활보호대상자 또는 기초생활수급자’라고 답하였다. 한편 응답자의 가구주 평균 연령은 55.7세였다.

조사대상 영구임대주택 입주자들이 현재 거주하고 있는 아파트에 입주한 시기는 1991~1995년 사이가 39.2%로 가장 많았으며 1996~2000년 사이에 입주한 경우는 28.1%로 그 다음을 차지하였다. 입주자들의 평균 거주기간은 9.64년이었다.

15) 전국의 영구임대주택 입주자 3,800명을 대상으로 한국도시연구소(2005)에서 실시한 ‘영구임대주택 주거실태조사’ 결과를 보면 지역분포에서는 서울(24.2%), 부산(13.8%)의 순이었다. 수급자가구여부에서는 수급가구(50.7%)와 비수급가구(49.3%)가 유사한 비율로 구성되었으며, 평균 가구원수는 2.46명으로 2인가구(29.4%)가 1인 가구(26.3%)보다 좀 더 많았고 가구주 평균연령은 57.9세였다. 입주시기는 1991~1995년에 입주한 경우가 56.1%, 1996~2000년 입주가구가 22.5%였으며 평균 거주기간은 9.3년이었다. 가구당 월평균 소득은 72.2만원, 월평균 지출액은 63.4만원이었다. 한편 전체 가구의 21.7%가 현재 저축을 하고 있다고 하였다.

12) 서울시정개발연구원(2002), 「서울시 영구임대주택 주민의 생활」.

13) 보건복지부·한국도시연구소(2003), 「공공임대주택 입주자의 사회통합 지원방안 모색」.

14) 2006년 현재 주택관리공단이 관리하는 126개 영구임대주택 거주자 142,636명을 조사대상 모집단으로 하였다.

표 1. 응답자 일반사항

일반사항	구분	f(%)	
거주지역	서울	1,693(15.4)	
	경기	1,405(12.8)	
	부산	1,180(10.7)	
	인천	603(5.5)	
	강원	397(3.6)	
	충북	454(4.1)	
	대전충남	875(8.0)	
	전북	797(7.3)	
	광주전남	1,257(11.4)	
	대구경북	1,577(14.3)	
	경남	638(5.8)	
	제주	114(1.0)	
	계	10,990(100.0)	
	수급자기구여부	수급자기구	일반수급자기구
조건부수급자기구			755(7.8)
특례수급자기구			326(3.4)
비수급자기구		2,310(23.9)	
기타(신청중)		226(2.3)	
계		9,652(100.0)	
가구원수	1명	3,080(30.3)	
	2명	2,768(27.3)	
	3명	2,419(23.8)	
	4명 이상	1,888(18.6)	
	계	10,155(100.0)	
근로능력있는 가구원수	없음	2,653(31.9)	
	1명	4,034(48.5)	
	2명 이상	1,635(19.6)	
계	8,322(100.0)		
취업중인 가구원수	없음	3,164(39.8)	
	1명	3,813(48.0)	
	2명 이상	963(12.2)	
	계	7,940(100.0)	
가구형태	일반(부부+자녀)	2,398(23.8)	
	모자(편모+자녀)	2,284(22.7)	
	부자(편부+자녀)	612(6.1)	
	부부	811(8.1)	
	단독(1인가구)	2,951(29.3)	
	소년소녀가정세대	46(0.5)	
	조부모+손자녀	395(3.9)	
	형제자매	90(0.9)	
	3세대이상 가구	264(2.6)	
	기타	214(2.1)	
계	10,065(100.0)		
입주자격	생활보호대상자 또는 수급자	6,800(71.3)	
	국가유공자, 보훈대상자	214(2.2)	
	일군위안부	32(0.3)	
	법정모자/부자 가정	648(6.8)	
	장애인	517(5.4)	
	소년소녀가정	59(0.6)	
	북한이탈주민	60(0.6)	
	청약저축가입자	1,007(10.6)	
	기타	198(2.1)	
	계	9,535(100.0)	

표 1. 계속

일반사항	구분	f(%)
월평균총소득 (가구원소득 합계)	50만원 미만	1,984(28.3)
	50만원이상~100만원미만	2,835(40.4)
	100만원이상~150만원미만	1,329(18.9)
	150만원이상~200만원미만	476(6.8)
	200만원이상~250만원미만	246(3.5)
	250만원이상	145(2.1)
계	7,015(100.0)	
입주시기	1990년 이전	359(3.8)
	1991~1995년	3,705(39.2)
	1996년~2000년	2,657(28.1)
	2001년~2005년	2,306(24.4)
	2006년 이후	416(4.4)
	계	9,443(100.0)
월평균총지출 (저축 제외)	20만원 미만	190(2.6)
	20만원이상~40만원미만	1,349(18.5)
	40만원이상~60만원미만	1,913(26.2)
	60만원이상~80만원미만	1,299(17.8)
	80만원이상~100만원미만	857(11.7)
	100만원이상~120만원미만	807(11.0)
120만원이상	895(12.2)	
계	7,310(100.0)	
저축액 유무	있다	1,651(18.2)
	없다	7,423(81.8)
	계	9,074(100.0)

지난 6개월간 가구의 월평균 총소득(가구원 소득 합계)이 얼마인지를 묻는 질문에 대해 가장 많은 40.4%의 응답자들이 '50만원 이상~100만원 미만'이라고 답하였으며 그다음으로 28.3%는 '50만원 미만'이라고 하여 전체 응답자의 68.7%가 한달 평균 100만원 미만의 소득을 갖는 것으로 나타났다. 응답자의 평균 월평균 총소득액은 808,882원이었다. 전년도(2005년)와 비교하여 올해(2006년)의 월평균 총소득이 어느 정도 변화했는지에 대한 의식을 5점 척도(많이 감소함 1점~많이 증가함 5점)로 파악한 결과 65.56%의 응답자들은 작년에 비하여 소득이 '별로 변화없다'고 답하였고 16.3%는 '약간 증가'하였다고 했으며 9.2%는 '많이 감소'했다고 답하였다. 평균 소득변화도는 2.9168이었다.

지난 6개월간 가구의 한달 평균 총지출액(저축 제외)에 대하여 가장 많은 26.1%의 응답자들이 '40만원 이상~60만원 미만'을 지출하였다고 답하였다. '100만원 이상~120만원 미만'으로 지출한 경우가 20.8%, '20만원 이상~40만원 미만'으로 지출한 가구가 18.3%의 순으로 나타났다. 응답자들의 월평균 지출액의 평균값은 701,385원이었다.

응답자들이 현재 저축액(적금, 예금 및 보험료 등)을 보유하고 있는지를 파악한 결과 18.2%만이 '저축액이 있다'고 답하였으며 81.8%는 '저축액이 없다'고 하였다. '저축액이 있다'고 응답한 사람들의 평균 저축액은 1,058,796원이었으며 그 중 대다수인 83.6%가 '100만원 미만'의 저축액을 가지고 있는 것으로 나타났다.

2. 근로능력 및 취업여부에 따른 응답자 특성

임대료와 관리비를 포함한 주거비에 대한 부담정도는 가구구성에 따른 소득과 밀접한 관련이 있는 것으로 나타난다. 한국도시연구소(2005)의 연구 결과에 따르면 노동능력이 미약한 가구일수록 주거비부담률이 높아진다고 하였다. 이는 곧 입주자의 근로능력 여부와 임대료 및 관리비 체납문제가 밀접하게 연관될 수 있음을 시사하는 것으로 본 연구에서는 이러한 사실에 근거하여 응답자의 일반적 특성을 비롯한 조사결과를 근로능력 및 취업여부에 따른 집단별로 구분하여 비교, 정리하였다.¹⁶⁾

응답자의 수급자가구여부를 근로능력 및 취업여부에 따른 집단별로 비교한 결과 무무(근로능력무/취업무)집단이 유유(근로능력유/취업유)집단과 유무(근로능력유/취업무)집단에 비해 일반 수급자가구의 비율이 유의적으로 훨씬 높게 나타났다.

근로능력 및 취업여부에 따른 집단별로 나타나는 조사대상의 가구형태를 보면 유유(근로능력유/취업유)집단에서 ‘일반(부부+자녀)’가구의 비율이 가장 높았으며 근로능력이 없는 무무(근로능력무/취업무)집단에서는 ‘단독(1인)’가구의 비율이 다른 두 집단에 비해 유의적으로 높게 나타났다. 이는 곧 근로능력이 없는 집단에 노부부 혹은 노인 단독가구의 비율이 높음을 간접적으로 입증하는 결과라고 보인다.

한편 근로능력 및 취업여부에 따른 집단별 가구원수에 서는 무무(근로능력무/취업무)집단이 1.6884명으로 가장 적었고 유무(근로능력유/취업무)집단은 2.3811명, 유유(근로능력유/취업유)집단은 2.8450명으로 이러한 차이는 통계적으로 유의미하게 나타났다. 따라서 근로능력이 있는 집단의 경우 근로능력이 없는 집단에 비해 가족수가 많음을 알 수 있었다.

조사대상자들의 근로능력 및 취업상태에 따른 저축 여부를 파악한 결과 근로능력이 없는 무무집단의 경우 근로능력이 있는 나머지 두 집단에 비해 ‘저축을 안한다’는 비율이 훨씬 높게 나타났으며 이러한 집단간 차이는 통계적으로 유의미하였다.

가구주 연령을 근로능력 및 취업상태에 따른 집단별로

16) 아직까지는 개인의 근로능력 유무를 객관적으로 진단할 수 있는 별도의 근거기준이 마련되어 있지 않으므로 본 연구에서는 응답자의 주관적인 판단에 근거한 답변을 통하여 근로능력 유무를 구분하였다. 이러한 응답자의 답변에 근거하여 근로능력 유무 및 취업여부에 따라 집단을 구분했을 때 총 4개 집단(1: 근로능력이 없고 직업이 취업이 안 된 경우, 2: 근로능력이 없으나 취업을 한 경우, 3: 근로능력은 있으나 취업이 안된 경우, 4: 근로능력이 있으면서 취업을 한 경우)으로 대별할 수 있다. 이들 각 집단별로 빈도분포를 살펴본 결과 1집단(n=2573), 2집단(n=49), 3집단(577), 4집단(n=4618)으로 나타났다. 여기서 알 수 있듯이 2집단의 경우 그 사례수가 다른 집단에 비해 너무 적어 집단간의 비교를 실시하기가 어려웠으며 집단의 구성(근로능력이 없는데 취업을 한 경우)상 응답상의 오류로 인해 나타난 결과일 수도 있음을 감안하여 조사결과 분석에서는 2집단을 제외한 나머지 3집단을 대상으로 비교하였다. 이러한 세 집단을 각각 무무(근로능력무/취업무), 유무(근로능력유/취업무), 유유(근로능력유/취업유)로 표기하였다.

표 2. 근로능력 및 취업여부별 응답자 일반사항(1)

일반사항	무무 f(%)	유무 f(%)	유유 f(%)	총계 f(%)	
수급자가구여부	일반수급자	1930(82.2)	351(66.5)	1918(45.7)	4199(59.4)
	조건부수급자	104(4.4)	50(9.5)	428(10.2)	582(8.2)
	특례수급자	102(4.3)	24(4.5)	90(2.1)	216(3.1)
	비수급자	191(8.1)	95(18.0)	1616(38.5)	1902(26.9)
	기타	20(0.9)	8(1.5)	143(3.4)	171(2.4)
	계	2347(100.0)	528(100.0)	4195(100.0)	7070(100.0)
x ² value 1008.485***					
가구형태	일반	235(9.3)	132(23.6)	1643(36.5)	2010(26.5)
	모자	330(13.1)	169(30.2)	1376(30.6)	1875(24.7)
	부자	111(4.4)	38(6.8)	348(7.7)	497(6.6)
	부부	265(10.5)	34(6.1)	235(5.2)	534(7.0)
	단독(1인)	1329(52.7)	123(22.0)	421(9.4)	1873(24.7)
	소년소녀가정	10(0.4)	5(0.9)	17(0.4)	32(0.4)
	조부모손자녀	142(5.6)	25(4.5)	130(2.9)	297(3.9)
	형제자매	9(0.4)	6(1.1)	61(1.4)	76(1.0)
	3세대이상	33(1.3)	11(2.0)	175(3.9)	219(2.9)
	기타	60(2.4)	17(3.0)	90(2.0)	167(2.2)
	계	2524(100.0)	560(100.0)	4496(100.0)	7580(100.0)
x ² value 2074.979***					
저축유무	있다	150(6.5)	58(11.2)	1230(29.9)	1438(20.7)
	없다	2161(93.5)	460(88.8)	2884(70.1)	5505(79.3)
	계	2311(100.0)	518(100.0)	4114(100.0)	6943(100.0)
	x ² value 524.564***				

*** .001 수준에서 유의적임

구분해 본 결과 유유(근로능력유/취업유)집단의 평균 가구주연령은 49.5세, 유무(근로능력유/취업무)집단은 53.6세인 반면 무무(근로능력무/취업무)집단은 62.2세였으며 이러한 차이는 통계적으로 유의적이었다. 이는 근로능력이 없는 집단의 가구주 연령이 그렇지 않은 집단에 비해 높다는 것을 보여준다.

근로능력 유무와 취업여부에 따른 집단별로 월평균 소득¹⁷⁾을 비교해 본 결과 무무(근로능력무/취업무)집단은 497861.2원, 유무(근로능력유/취업무)집단은 623716.0원, 유유(근로능력유/취업유)집단은 1009277원으로 이러한 차이는 .001수준에서 유의적이었다.

17) 조사대상의 월소득을 수급자가구여부별로 구분해 보았을 때 ‘비수급자가구’의 월평균 소득이 1,085,059원으로 가장 높았고 ‘특례수급자가구’가 672,820원으로 가장 낮았으며 ‘일반수급자가구’는 687,756원으로 그 뒤를 이었다. 월평균 소득을 가족구성에 따라 집단별로 비교해 본 결과 ‘3세대 이상 가구’의 월소득이 1,086,918원으로 가장 높았던 반면 ‘1인(단독)가구’는 532,239원으로 가장 낮게 나타났고 이러한 차이(F=128.118)는 .001 수준에서 유의적이었다. 이는 가족원수에 따른 월소득에 대한 분석에서도 유사하게 나타나 가족구성이 다양하고 가족원이 많아질수록 월평균 소득도 유의적 수준에서 높았다. 가족수에 따른 월소득의 차이에서는 가족원이 ‘1명’인 경우의 월소득이 536,631원으로 가장 적었으나 가족원이 ‘4명 이상’일 때에 월평균소득은 1,101,922원으로 가장 높았다. 조사대상의 월평균 소득을 입주자력에 따라 분석해 보았을 때 ‘장애인’의 월평균 소득이 730,543원으로 가장 낮았고 그 다음이 ‘수급자’(737,424원)였으며 ‘청약저축가입자’가 1,160,949원으로 가장 높은 소득을 보였다.

표 3. 근로능력 및 취업여부별 응답자 일반사항(2)

일반사항	N	Duncan의 사후검정		
		a	b	c
가구원수	무무	2532	1.6884	
	유무	572		2.3811
	유유	4599		2.8450
	F value	1215.684***		
가구주연령	유유	3773	49.5460	
	유무	500		53.6440
	무무	2238		62.1582
	F value	558.488***		
월평균소득	무무	1427	497861.2	
	유무	405		623716.0
	유유	3726		1009277
	F value	643.774***		
소득변화도	유무	542	2.7823	
	유유	4356		2.9013
	무무	2177		3.0000
	F value	19.958***		
월평균지출	무무	1760	512558.0	
	유무	440		587079.5
	유유	3510		868053.0
	F value	458.039***		
거주기간	무무	2382	9.0768	
	유무	525	9.2914	
	유유	4242		9.9727
	F value	29.482***		

*** .001 수준에서 유의적임

한편 이러한 집단별로 응답자가 주관적으로 생각하는 소득변화 정도를 보면 유무(근로능력유/취업무)집단이 2.7823점으로 가장 낮은 점수를 보였으며 그 다음은 유유(근로능력유/취업유)집단으로 2.9013점, 무무(근로능력무/취업무)집단은 3.0000점으로 가장 높은 점수를 나타냈다. 즉 근로능력이 없는 집단이 그렇지 않은 집단에 비해 전년도보다 소득이 증가했다고 생각하고 있었으며 이러한 집단간의 차이는 통계적으로 유의미하였다.

조사대상자의 월평균 지출액을 근로능력 유무 및 취업 여부에 따른 집단별로 비교해 보았을 때 근로능력이 없는 무무집단의 월평균 지출액은 512558.2원이었던 반면 유무(근로능력유/취업무)집단은 587079.5원, 유유(근로능력유/취업유)집단은 868053.0원으로 이러한 차이는 .001 수준에서 유의적이었다. 월평균 소득과 마찬가지로 근로능력이 있는 집단은 근로능력이 없는 집단에 비해 월평균 지출액 역시 많아지는 경향을 보였다.

월평균 지출액이 거주기간에 따라서는 어떠한 차이를 보이는지 분석한 결과 거주기간이 길수록 월평균 지출액 역시 유의적으로 높아지고 있음을 보여주었다. 즉 거주기간이 '1년 미만'인 집단의 월평균 지출액은 627,645원이었으며 이러한 지출액은 거주기간이 길어질수록 점점 높아져서 현 주택에 16년 이상 거주한 집단의 지출액은 785,555

원으로 가장 높았다. 이러한 집단간 차이(F = 8.888)는 .001 수준에서 유의적인 것으로 나타났다. 이상의 내용을 종합할 때 결국 근로능력이 있으면서 현재 주택에 오래 거주한 가구일수록 월평균 지출액이 많아짐을 알 수 있다.

이상의 내용을 종합할 때 전반적으로 근로능력이 없는 가구는 근로능력이 있는 유무, 유유집단에 비해 일반수급자 비율이 높고 1인 단독가구 특히 독신노인가구가 많음에 따라 가구원수가 적고 가구주의 연령이 높았다. 또한 취업한 가구원이 적어 월평균 소득이나 지출액 모두 낮은 상황이었고 저축을 하지 못하는 경우가 많았다. 이와 달리 근로능력이 있는 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 부부와 자녀로 구성되는 일반 가족유형이 많았고 따라서 가구원수도 좀 더 많았으며 취업가구원수가 근로능력 없는 집단보다 많음에 따라 월소득이나 지출 역시 좀 더 높았으며 저축을 하고 있는 비율이 좀 더 높았다. 현재 주택에 거주한 기간은 의외로 근로능력 없는 집단보다 근로능력 있는 집단이 좀 더 긴 것으로 나타났다.

2. 주택 관련 사항

1) 현 주택 거주 이유

영구임대주택 입주자들이 현재의 주택에 거주하게 된 이유(배경)에 대해 가장 많은 48.5%의 응답자들은 '다른 대안이 없어서'라고 하였고, 그 다음으로 '주거비(월임대료, 관리비 등)가 저렴해서'(36.7%)라고 답하였다. 이를 근로능력 유무 및 취업여부에 따라 집단별로 비교해 본 결과 무무집단과 유무집단은 '다른 대안이 없어서'라고 답한 비율이 유유집단에 비해 좀 더 높았던 반면, 무무집단의 경우에는 '주거비(월임대료, 관리비 등)가 저렴해서'를 택한 비율이 유의적으로 높게 나타났다.

표 4. 근로능력 및 취업여부별 현 주택 거주 이유

현 주택 거주 이유	무무 f(%)	유무 f(%)	유유 f(%)	총계 f(%)
직장이나 사업 때문	44 (1.9)	10 (1.9)	228 (5.4)	282 (4.0)
주거비가 저렴해서	750 (32.4)	158 (29.8)	1642 (38.7)	2550 (36.0)
다른 대안이 없어서	1261 (54.4)	290 (54.7)	1949 (46.0)	3500 (49.4)
친인척이 가까이 살아서	35 (1.5)	7 (1.3)	70 (1.7)	112 (1.6)
생활편의시설이 좋아서	104 (4.5)	21 (4.0)	118 (2.8)	243 (3.4)
자연환경이 좋아서	11 (0.5)	4 (0.8)	30 (0.7)	45 (0.6)
자녀교육환경이 좋아서	2 (0.1)	3 (0.6)	19 (0.4)	24 (0.3)
기타	109 (4.7)	37 (7.0)	182 (4.3)	328 (4.6)
계	2316 (100.0)	530 (100.0)	4238 (100.0)	7084 (100.0)
x ² value	128.825***			

*** .001 수준에서 유의적임

2) 주택 관련 향후 계획

주택과 관련된 향후 계획을 묻는 질문에 대해 응답자의 34.8%는 '이사하고 싶지만 능력이 없으므로 현재 주택에서 계속 살 것이다'라고 하였다. 그밖에 '능력이 된다면 좀 더 나은 지역이나 주택으로 이사하고 싶다'(32.2%), '현재 사는 주택에 만족하므로 계속 살 것이다'(23.1%) 등의 순으로 응답하였다. 이러한 결과를 통해 상당수의 응답자들이 능력만 된다면 지금보다 나은 주택으로 이사할 의향이 있음을 알 수 있었다.

주택과 관련한 향후 계획을 입주자의 근로능력 유무 및 취업여부에 따라 집단별로 비교해 본 결과 <표 5>와 같이 나타났다. 이를 보면 근로능력이 없는 무무집단은 '현재 주택에 만족하므로 계속 살겠다'는 비율이 다른 두 집단에 비해 높게 나타난 반면, 유무(근로능력유/취업무)집단은 '이사하고 싶지만 능력이 없어 계속 살겠다', '아무런 계획이 없다'라는 수동적인 태도를 보인 비율이 무무집단과 유유집단에 비해 유의적으로 높았다. 유유(근로능력유/취업유)집단은 '좀 더 나은 지역이나 주택으로 이사하고 싶다'는 응답비율이 다른 두 집단에 비해 높게 나타나 입주자의 근로능력 및 취업상태에 따라 현재의 주거상황에서 벗어나고자 하는 의식에 차이가 있음을 알 수 있었다.

표 5. 근로능력 및 취업여부별 주택관련 향후계획

향후 계획	무무 f(%)	유무 f(%)	유유 f(%)	총계 f(%)
현재 주택에 만족하므로 계속 살 것이다	758 (32.1)	86 (16.2)	701 (16.2)	1545 (21.4)
이사하고 싶지만 능력이 없어 계속 살겠다	870 (36.8)	224 (42.3)	1434 (33.2)	2528 (35.0)
좀더 나은 지역이나 주택으로 이사하고 싶다	470 (19.9)	151 (28.5)	1893 (43.8)	2514 (34.8)
아무런 계획이 없다	244 (10.3)	61 (11.5)	256 (5.9)	561 (7.8)
기타	19 (0.8)	8 (1.5)	41 (0.9)	68 (0.9)
계	2361 (100.0)	530 (100.0)	4325 (100.0)	7216 (100.0)
x ² value	509.004***			

*** .001 수준에서 유의적임

이와 같이 근로능력이 없거나 취업한 가구원이 없는 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 현 주거를 선택한 배경이나 앞으로 주거와 관련된 계획에 있어서 별다른 대안이 없거나 주거수준을 향상시킬만한 능력이 없기 때문에 그대로 머물겠다고 하는 다소 무기력하고 수동적인 반응을 보이는 비율이 좀 더 높게 나타났다.

3. 임대료 및 관리비 체납¹⁸⁾

1) 체납경험

조사대상자들이 현재 주택에 입주한 이후 임대료와 관리비를 2개월 이상 체납한 경험이 있는지 묻는 질문에 대

하여 66.4%가 '체납경험이 없다'고 한 반면 33.6%는 '체납경험이 있다'고 응답하였다.

조사대상의 근로능력 유무 및 취업여부에 따른 집단별로 임대료와 관리비 체납경험에 어떠한 차이가 있는지 파악한 결과 근로능력이 있는 유무집단과 유유집단이 근로능력 없는 무무집단에 비해 체납경험 비율이 오히려 좀 더 높게 나타났으며 이러한 차이는 .001수준에서 유의적이었다. 이러한 결과는 아마도 근로능력이 없는 가구의 경우 주거비 체납으로 인한 주거불안정을 우려하는 인식이 근로능력이 있는 가구에 비해 좀 더 높기 때문에 가능하면 주거비를 우선적으로 해결하려고 하는 경향이 있는 것이라고 해석된다.

표 6. 근로능력 및 취업여부별 임대료와 관리비 체납경험

체납경험 유무	무무 f(%)	유무 f(%)	유유 f(%)	총계 f(%)
체납경험 있다	629 (26.9)	211 (39.2)	1557 (36.5)	2397 (33.6)
체납경험 없다	1708 (73.1)	327 (60.8)	2705 (63.5)	4740 (66.4)
계	2337 (100.0)	538 (100.0)	4262 (100.0)	7137 (100.0)
x ² value	70.867***			

*** .001 수준에서 유의적임

2) 연체기간

체납경험이 있는 가구를 대상으로 지난 1년간 임대료와 관리비를 체납한 기간을 조사하였다. 평균 임대료 체납기간은 3.4개월이었으며 관리비 체납기간은 평균 3.46개월로 나타났다. 전반적으로 임대료와 관리비를 2개월 체납한 가구가 29.1%로 가장 많았고, 3개월 체납한 가구는 28.8%로 그 다음을 차지하였다.

조사대상자의 근로능력 유무 및 취업여부에 따른 집단별로 임대료와 관리비 체납기간의 차이를 살펴본 결과 <표 7>과 같이 나타났다.

표 7. 근로능력 및 취업여부별 임대료 · 관리비 체납기간

일반사항	N	Duncan의 사후검정	
		a	b
평균 임대료 체납기간	무무	523	3.1587
	유무	1141	3.5092
	유유	169	3.6568
통계값 F=6.118**			
평균 관리비 체납기간	무무	402	3.1891
	유유	105	3.5810
	유무	867	3.6367
F value 6.176**			

** .01 수준에서 유의적임

18) 한국도시연구소(2005)의 연구 결과 최근 2년 동안 월임대료와 관리비를 2개월 이상 체납한 적이 있는 가구는 16.5%였으며 평균 체납기간은 3.5개월이었다. 단전이나 단수 경험가구는 전체 체납경험가구의 15.2%였다. 주거비 체납에 대해 방안으로 가장 많은 응답자들은 '돈이 생길 때마다 조금씩 갚는다'고 하였다.

즉 근로능력이 있는 유무집단(평균 3.5개월)과 유유집단(평균 3.7개월)의 체납기간이 근로능력 없는 무무집단(평균 3.2개월)에 비해 다소 긴 것으로 나타났으며 이러한 차이는 .01 수준에서 유의적이었다.

3) 체납액수

체납경험이 있는 응답자들을 대상으로 임대료와 관리비 체납액수를 파악하였다. 평균 임대료 체납액은 312,739원이었으며 관리비의 경우는 평균 305,819원이었다.

이러한 결과를 근로능력 유무 및 취업여부에 따라 집단별로 비교해 본 결과 <표 8>과 같이 나타났다. 이를 보면 전반적으로 근로능력이 있고 취업원이 있는 유유집단의 임대료와 관리비 체납액수가 다른 두 집단에 비해 좀 더 높게 나타나고 있으며 이러한 집단간 차이는 각각 .001 수준에서 유의적임을 알 수 있다. 한편 거주기간에 따른 임대료와 관리비 체납액의 차이를 추가적으로 분석한 결과 현재 주택에서의 거주기간이 오래될수록 체납액수는 유의미한 수준으로 높아지고 있음을 보였다.

표 8. 근로능력 및 취업여부별 임대료와 관리비 체납액수

일반사항		N	Duncan의 사후검정	
			a	b
평균 임대료 체납액수 (단위:원)	무무	396	292578.0	
	유유	921		425304.7
	유무	144		440933.5
	F value		11.093***	
평균 관리비 체납액수 (단위:원)	무무	292	261173.3	
	유무	84	275238.1	
	유유	653		329477.0
	F value		12.139***	

*** .001 수준에서 유의적임

4) 체납이유

임대료와 관리비를 체납한 응답자들만을 대상으로 그 주된 이유¹⁹⁾가 무엇인지 순서대로 3가지를 선택하게 한 후 다중응답분석기법을 이용하여 응답내용을 정리하였다. 전체적으로 응답자들은 체납의 원인으로 '주거비 부담능력은 있지만 다른 생활비 지출이 더 시급하므로'(74.9%)를 가장 주된 내용으로 꼽았다.

이러한 내용을 근로능력 유무 및 취업여부에 따른 집단별로 비교해보면 <표 9>에 나타난 바와 같다. 즉 근로능력이 없는 무무집단은 '근로능력이 없어서'를 가장 주된 체납이유로 든 반면 근로능력이 있는 유무집단과 유유집단은 '주거비 부담능력은 있지만 다른 생활비 지출이

더 시급하므로'라는 항목을 첫 번째로 들었다. 한편 유유(근로능력유/취업유)집단은 '주거비가 소득에 비해 너무 비싸기 때문'이라고 답한 비율이 다른 두 집단에 비해 높았던 반면 유무(근로능력유/취업무)집단은 '주거비 체납에 대한 대책이 없기 때문'이라는 항목에 답한 경우가 나머지 두 집단에 비해 상대적으로 높게 나타나 근로능력이 있음에도 불구하고 취업을 하지 못하고 있는 현실에 대한 무기력감과 수동적 태도를 보여주었다.

표 9. 근로능력 및 취업여부별 체납이유(다중응답분석)

체납 이유	무무 f(%)	유무 f(%)	유유 f(%)	총계 f(%)
주거비(임대료, 관리비 등)가 소득에 비해 너무 비싸서	433 (52.4)	132 (50.4)	1093 (57.4)	1658 (55.4)
주거비부담능력은 있지만 다른 생활비 지출이 더 시급해서	568 (68.7)	196 (74.8)	1479 (77.6)	2243 (74.9)
근로능력이 없어서	595 (71.9)	165 (63.0)	865 (45.4)	1625 (54.3)
근로능력은 있지만 일하고 싶은 의지가 없어서	85 (10.3)	35 (13.4)	253 (13.3)	373 (12.5)
주거비 체납에 대한 대책이 없어서	330 (39.9)	108 (41.2)	638 (33.5)	1076 (35.9)
주거비 체납에 대한 별다른 조치 ²⁰⁾ 나 규제가 없어서	98 (11.9)	21 (8.0)	235 (12.3)	354 (11.8)
기타	85 (10.3)	26 (9.9)	235 (12.3)	346 (11.6)
계	827 (27.6)	262 (8.8)	1905 (63.6)	2994 (100.0)

5) 체납료 납부방식

체납경험이 있는 응답자들이 체납된 임대료나 관리비를 납부하기 위하여 어떤 방법을 강구하였는지 파악한 결과 가장 많은 53.6%의 응답자들은 '돈이 생길 때마다 조금씩 갚는다'고 하였으며 그 다음으로는 '친척에게서 빌림'(16.8%), '이웃이나 친구에게 빌림'(15.8%)의 순으로 답하였다. 이러한 결과에 나타나듯이 대부분의 응답자들은 체납된 임대료나 관리비를 납부하기 위한 근본적인 대책이 없음을 알 수 있었다.

이와 관련하여 체납경험자들의 근로능력 유무 및 취업여부에 따른 집단별로 체납료 납부방식을 비교해 본 결

19) 영구임대주택 주민들은 평균적으로 288.7만원의 임대보증금과 5.4만원의 월임대료, 7.9만원의 관리비를 주거비로 지불하는 것으로 나타났다. 이를 환산하면 매달 평균 14.9만원을 지불하는 셈으로 개별 가구에 따라서는 월소득에 비해 주거비지출이 부담스러운 가구가 있을 수도 있다. 실제로 월소득 대비 30% 이상의 주거비를 지출하는 가구가 전체 가구의 38.5%에 달하는 것으로 나타나고 있다(한국도시연구소, 2005, p. 131)

20) 체납경험이 있는 응답자들을 대상으로 임대료와 관리비 체납으로 인해 관리사무소로부터 어떤 조치를 당한 적이 있는지를 파악한 결과 67.2%가 '납입독촉과 함께 수수료와 연체료를 내고 있다(낸 적이 있었다)'고 하였으며 8.6%는 '수도나 전기, 가스 등이 끊긴 적이 있었다'고 하였다. 이와 같은 체납경험자들에 대한 체납조치를 근로능력 유무 및 취업여부에 따른 집단별로 비교해 본 결과 전반적으로 세 집단 모두 유사한 비율을 보였지만 근로능력이 있고 취업가구원이 있는 유유집단은 다른 두 집단에 비해 체납시 좀 더 엄격한 조치를 경험한 비율이 유의적으로 좀 더 높게 나타나고 있었다. 이와 반대로 취업가구원이 없는 무무집단과 유무집단은 '수도, 전기, 가스 등이 끊긴 적이 없다'고 답한 비율이 유유집단에 비해 좀 더 높았다. 이를 볼 때 다소 강제적인 체납조치를 다양한 방식으로 실행하는 것이 영구임대주택 입주민의 체납율을 낮추는데 어느 정도 효과적일 수 있다고도 하겠다.

과 <표 10>에서처럼 근로능력이 있는 유무집단과 유유집단은 근로능력이 없는 무무집단에 비해 ‘돈이 생길 때마다 조금씩 갚는다’는 비율이 약간 더 높았던 반면 근로능력 없는 집단은 ‘친척이나 이웃 등에게서 빌린다’는 비율이 유의적인 수준에서 약간 더 높게 나타났다. 이처럼 응답자들 대부분은 근로능력과 취업여부에 관계없이 체납에 대한 근본적인 대책이 부재함을 보여주었다.

표 10. 근로능력 및 취업여부별 체납료 납부방식

납부방식	무무 f(%)	유무 f(%)	유유 f(%)	총계 f(%)
친척에게서 빌림	175 (19.4)	44 (15.5)	328 (16.5)	547 (17.3)
이웃이나 친구에게 빌림	145 (16.0)	51 (18.0)	311 (15.7)	507 (16.0)
카드서비스를 받음	24 (2.7)	12 (4.2)	128 (6.5)	164 (5.2)
돈 생길 때마다 조금씩 갚음	414 (45.8)	139 (49.1)	947 (47.8)	1500 (47.3)
사채를 빌림	26 (2.9)	7 (2.5)	46 (2.3)	79 (2.5)
시민단체 등에서 현금지원 받음	25 (2.8)	3 (1.1)	30 (1.5)	58 (1.8)
돈 구할 방법이 없어 납부포기	23 (2.5)	10 (3.5)	48 (2.4)	81 (2.6)
기타	72 (8.0)	17 (6.0)	145 (7.3)	234 (7.4)
계	904 (100.0)	283 (100.0)	1983 (100.0)	3170 (100.0)
x ² value	32.258**			

** .01 수준에서 유의적임.

6) 공공부조(주거급여) 사용방식

응답자가 정부나 지자체로부터 지원받는 급여나 보조금의 종류를 모두 기입하게 하였다. 이중 ‘생계급여’를 지원받는 경우는 전체의 50%였으며 ‘의료급여’(32.3%), ‘주거급여’²¹⁾(19.1%), ‘장애인수당’(14.1%), ‘경로연금’(10.9%) 등의 순이었다. 본인이 어떤 종류의 급여나 보조금을 받는지 잘 ‘모른다’고 한 경우도 10.9%였다. 한편 체납경험자만을 대상으로, 주거급여를 지원받는 경우 그 사용방식을 질문하였을 때 77.4%의 응답자는 ‘임대료, 관리비 등 주거비에 보태 쓴다’고 하였고 16.5%는 ‘주거비가 아닌 다른 생활비로 사용한다’고 답하였으며 6.1%는 주거급여를 ‘어떻게 사용하는지 잘 모르겠다’고 하였다. 이처럼 20% 이상의 응답자들은 주거급여를 본래 취지와 관계없는 용도에 사용하고 있는 것으로 나타났다.

응답자들의 근로능력 유무 및 취업여부에 따른 집단별로 주거급여 사용방식을 비교한 결과 근로능력이 없는 무무집단이 근로능력 있는 다른 두 집단에 비해 주거급여를 실제 ‘주거비에 보태 쓴다’고 한 비율이 유의적으로

표 11. 근로능력 및 취업여부별 주거급여 사용방식

주거급여 사용방식	무무 f(%)	유무 f(%)	유유 f(%)	총계 f(%)
임대료, 관리비 등 주거비에 보태쓴다	1478 (86.8)	252 (80.5)	1463 (73.9)	3193 (79.9)
주거비 아닌 다른 생활비로 사용한다	142 (8.3)	38 (12.1)	319 (16.1)	499 (12.5)
어떻게 사용하는지 잘 모르겠다	82 (4.8)	23 (7.3)	199 (10.0)	304 (7.6)
계	1702 (100.0)	313 (100.0)	1981 (100.0)	3996 (100.0)
x ² value	96.432***			

*** .001 수준에서 유의적임

좀 더 높게 나타난 반면 근로능력 있는 집단들은 주거급여를 ‘주거비 아닌 다른 생활비로 쓴다’는 비율이 무무집단에 비해 좀 더 높게 나타났다. 이는 앞서 응답자의 일반사항에서 살펴본 바와 같이 근로능력 있는 집단들은 근로능력 없는 집단에 비해 가족구성이나 가족수 면에서 보다 젊고 다양한 구성원을 포함함에 따라 이들의 생활양식과 생활주기에 맞게 생활비의 지출규모 역시 커지기 때문이라고 생각해 볼 수 있다.

7) 주거급여 도움정도

체납경험자를 대상으로 현재 주거급여를 지원받는 경우 이러한 주거비 지원이 임대료와 관리비 등의 체납문제 해결에 어느 정도 도움이 된다고 생각하는지를 4점 척도(전혀 도움이 안된다 1점~매우 도움이 된다 4점)로 질문한 결과 평균 3.0210점으로, 79.1%의 응답자가 ‘도움이 된다’고 답하였다.

근로능력 유무 및 취업여부에 따른 집단별로 체납경험자들이 생각하는 주거급여의 체납해결 도움정도를 비교한 결과 <표 12>와 같이 나타났다. 근로능력 없는 무무집단(평균 3.1674)이 근로능력 있는 유무집단과 유유집단에 비해 주거급여가 체납문제 해결에 더욱 ‘도움이 된다’고 생각하였으며 이러한 차이는 .001수준에서 유의적이었다. 여기서도 나타나듯이 근로능력 없는 집단의 체납문제 해결을 위해서는 외부적인 지원이 더욱 절실히 요구됨을 알 수 있다.

표 12. 근로능력 및 취업여부별 주거급여 도움정도

일반사항	N	Duncan의 사후검정	
		a	b
유유	2192	2.9854	
유무	329	3.0213	
무무	1703		3.1674
F value	25.257***		

*** .001 수준에서 유의적임

현재 주거급여를 지원받고는 있지만 이러한 지원이 주거비 체납해결에 도움이 안된다고 생각하는 경우 그 주된 이유가 무엇인지를 파악하였다. 이에 대해 52.6%의 응답자들은 ‘현재의 주거급여가 주거비 부담을 덜어주기에

21) 2007년 현재 1~2인 가구는 월 33,000원, 3~4인 가구는 월 42,000원, 5~6인 가구는 월 55,000원이 지급된다.

는 지원 금액이 너무 적어서'라고 답하였으며 39.4%는 '주거급여 액수는 적절하나 주거비보다 먼저 해결해야 할 생활비 부담이 크므로'라고 하였다.

주거급여가 체납해결에 도움이 안된다고 생각하는 이유를 근로능력 유무 및 취업여부에 따른 집단별로 구분하여 살펴본 결과 <표 13>과 같이 나타났다. 이를 보면 근로능력 없는 무무집단은 '주거급여의 지원금액이 너무 적기 때문'이라고 답한 비율이 다른 두 집단에 비해 좀 더 높았던 반면, 근로능력 있는 유무집단과 유유집단은 '주거비보다 다른 생활비부담이 더 크기 때문'이라고 답한 경우가 무무집단(근로능력무/취업무)보다 유의적으로 더 높게 나타났다. 이는 앞서 살펴본 바와 같이 아마도 각 집단의 가족구성과 관련된 것으로 풀이된다. 즉 근로능력이 있는 집단은 가족의 구성원이 좀더 다양하며 특히 교육비 부담 등이 큰 학령기 아동이 있는 경우가 근로능력 없는 집단보다 많기 때문에 나타나는 결과라고 생각된다. 이에 앞으로는 주거비 부과 및 주거급여 등의 지원액수를 지원대상의 가족구성이나 생활주기 등에 따라서 차등화할 필요가 있다.

표 13. 근로능력 및 취업여부별 주거급여가 체납 해결에 도움이 안되는 이유

주거급여 비도움 이유	무무 f(%)	유무 f(%)	유유 f(%)	총계 f(%)
지원금액이 너무 적어서	636 (58.6)	116 (47.0)	869 (48.6)	1621 (51.9)
주거비보다 다른 생활비 부담이 크므로	385 (35.5)	97 (39.3)	699 (39.1)	1181 (37.8)
주거급여를 주거비 납부에 사용할 필요 없어서	24 (2.2)	14 (5.7)	91 (5.1)	129 (4.1)
기타	40 (3.7)	20 (8.1)	130 (7.3)	190 (6.1)
계	1085 (100.0)	247 (100.0)	1789 (100.0)	3121 (100.0)
χ^2 value	47.866***			

*** .001 수준에서 유의적임

8) 체납에 대한 방안

체납경험자를 대상으로 임대료와 관리비 체납에 대한 방안으로 적당하다고 생각하는 내용을 순서대로 2가지 선택하도록 한 다음 이를 다시 근로능력 유무 및 취업여부에 따른 집단별로 구분하여 다중응답분석기법을 이용, 비교하였다. 그 결과 세 집단 모두 '정부나 지자체의 추가적인 주거비 보조'가 필요하다는 응답비율이 가장 높게 나타났다.

이를 구체적으로 살펴보면 근로능력이 없는 무무집단은 '정부나 지자체의 추가보조'와 '외부기관(사회복지관 등)의 지원'과 같은 무상지원책을 좀 더 강조한 데 비해 근로능력이 있는 집단들은 '개별가구의 지불능력을 고려한 주거비의 차등부과', '근본적 생활대책 마련'이나 '자립의지가 있는 가구에 대한 적극적인 지원책'과 같이 체납문제를 해결하기 위한 보다 적극적인 의지를 표명하였다. 이

표 14. 근로능력 및 취업여부별 체납방안(다중응답분석)

체납방안	무무 f(%)	유무 f(%)	유유 f(%)	총계 f(%)
개별가구의 지불능력을 고려하여 주거비를 차등부과	582 (27.6)	115 (24.5)	1097 (28.7)	1794 (28.0)
체납가구에 대한 현금지원	358 (17.0)	90 (19.1)	591 (15.5)	1039 (16.2)
정부나 지자체의 추가적인 주거비 보조	1179 (56.0)	230 (48.9)	1582 (41.4)	2991 (46.7)
관리소 측에서 주거비 감축 방안 강구	292 (13.9)	64 (13.6)	523 (13.7)	879 (13.7)
자립지원 등 체납가구에 대한 근본적 생활대책	440 (20.9)	107 (22.8)	1099 (28.7)	1646 (25.7)
체납가구에 장기분납 유도	264 (12.5)	86 (18.3)	674 (17.6)	1024 (16.0)
사회복지관 등 복지시설(기관)이나 단체의 지원이 필요	434 (20.6)	66 (14.0)	582 (15.2)	1082 (16.9)
현행 주거급여액 설정기준을 재조정할 수 있게 제도 변경	316 (15.0)	67 (14.3)	566 (14.8)	949 (14.8)
자립의지가 있는 가구에 적극적인 지원책을 마련	242 (11.5)	89 (18.9)	723 (18.9)	1054 (16.5)
기타	29 (1.4)	6 (1.3)	48 (1.3)	83 (1.3)
계	2106 (32.9)	470 (7.3)	3823 (59.7)	6399 (100.0)

에 따라 앞으로는 근로능력 유무 및 자립·자활의지가 있는 가구를 대상으로 한 차등화된 주거비 지원정책을 모색할 필요가 있다.

V. 결론 및 제언

1. 결과 종합

본 연구의 조사 결과 조사대상인 영구임대주택 입주자의 1/3 정도(33.6%)는 현재 사는 주택에 입주한 후 2개월 이상 임대료 및 관리비의 체납 경험이 있는 것으로 나타났다. 이는 한국도시연구소(2005)의 연구 결과에서 드러난 최근 2년간 2개월 이상 체납율 16.5%와 주택관리공단의 내부조사에서 밝혀진 1개월 이상 체납율 21.9%보다 높은 것으로 체납율을 파악하기 위한 기간에 따른 차이 이긴 하겠으나 이에 대한 대책 마련이 시급함을 보여주는 것이다. 조사결과를 종합해볼 때 구체적으로 다음과 같은 사실을 확인할 수 있다.

첫째, 영구임대주택의 입주자는 체납을 상승에 지속적으로 영향을 미칠 만큼 매우 취약한 계층으로 구성되어 있다는 점이다. 영구임대주택의 신규공급이 중단된 1992년 이후 지금까지 15년이 흐르면서 기존가구의 퇴거와 신규입주가 반복되었음에도 불구하고 영구임대주택은 여전히 최저소득계층의 주거로 남아있다. 이는 수급자 가구가 73.7%, 저축액이 전혀 없는 가구가 81.8%에 이른다는 본 연구의 조사결과를 통해서도 알 수 있다. 결국 현재와 같은 영구임대주택 입주민의 구성현황은 임대료와 관리비 체납율을 높이는 가장 근본적이고도 내재적 요인이 되고

있는 셈이다.

둘째, 현재의 영구임대주택정책이 취약계층의 자립지원 정책과 연계되지 못하고 있다는 점이다. 본 연구의 결과에 따르면, 근로능력이 있는 집단의 체납경험과 체납기간 및 체납액수가 근로능력이 없는 집단에 비해 오히려 높게 나타나고 있다. 또한 근로능력이 있는 집단 가운데에서도 공공근로를 전제로 한 조건부수급자는 7.8%인 반면 일반수급자가 62.5%에 달하고 있다. 영구임대주택에의 입주 자체가 이미 국가의 지원을 의미하는 것이기 때문에 민간부문 주택에 거주하는 취약계층에 비해 혜택이 많은 것이라고 할 수 있음에도 불구하고, 이와 같은 도덕적 해이나 체납문제가 상존하는 것은 정부의 주거지원정책과 제도가 입주자의 자립과 직접적으로 연계되지 못하고 있음을 나타내는 것이라고 하겠다. 이는 체납자 개인의 문제를 넘어 현재와 같은 임대주택제도 또는 주거복지정책이 안고 있는 구조적 문제라고도 할 수 있다.

셋째, 수급자를 대상으로 하는 현행 주거급여제도는 완성성이 결여되어 있다는 것이다. 대부분의 응답자들은 주거급여와 같은 주거비 지원이 임대료와 관리비 등의 체납문제 해결에 어느 정도 도움이 된다는 생각을 하고 있었으나, 현재의 주거급여가 주거비 부담을 덜어주기에는 금액이 너무 적거나 주거비보다 먼저 해결해야 할 생활비 부담이 크기 때문에 큰 도움은 되지 않는다고 생각하는 경우도 많았다. 특히 응답가구의 약 25%는 주거급여를 주거비와 무관한 목적으로 사용하고 있는 것으로 나타났다.

영구임대주택이 우리 사회의 가장 저렴한 임대주택으로서 최저소득계층의 주거안정을 위한 사회적 역할을 수행하고 있기는 하지만, 임대료와 관리비의 체납은 입주민, 임대주택 관리기관, 그리고 사회전체적인 입장에서 다음과 같은 문제점을 야기한다. 입주자의 입장에서 보면 임대료와 관리비의 체납은 비생산적인 복지시스템 하에서 탈빈곤 및 자립이 어려운 상황에 처해 있음을 의미한다. 이로 인해 임대주택 관리기관의 경영압박이 가중되어 주택의 유지보수까지 소홀해질 수도 있다. 또한 이러한 상황이 지속될 경우 사회적으로는 영구임대주택 단지에 대한 사회적 낙인(stigma)과 편견이 더욱 증폭되고 사회적 층간의 분열현상이 더욱 심화될 수 있다.

2. 임대료 및 관리비 체납문제 해결방안

본 연구의 조사결과를 통해 확인할 수 있는 종합적 결론을 바탕으로 다음과 같이 영구임대주택의 임대료 및 관리비 체납문제를 해결하기 위한 방안을 제안하고자 한다.

첫째, 영구임대주택의 입주민이 최저소득계층을 중심으로 구성되어있는 현실을 입주자 선정기준 개선과 주거이동성 제고를 통해 점진적으로 개선해 나아가야 할 것이다. 주공의 내부자료에 의하면 2006년 3월말 현재 주공이 관리하는 영구임대주택 14만호 가운데 수급자, 청약저축가입자, 자격탈락자를 제외하고²²⁾ 주택공급규칙에서 입

주대상으로 규정하고 있는 보훈대상자, 탈북자, 모·부자가정, 장애인 등 특수취약계층의 입주비용은 4%에 불과한 것으로 나타나고 있다. 이는 현행 영구임대주택의 배분체계가 지나치게 소득기준 중심으로 운영되고 있음을 의미한다.

따라서, 향후 다양한 특수취약계층의 입주기회를 현재보다 확대할 것을 검토해볼 필요가 있다. 그리고 비록 영구임대주택이 가장 저렴한 공공임대주택이긴 하지만 입주자 선정시 자립의지가 있는 입주자를 우선 입주시킬 수 있는 검증장치도 도입해야 한다. 또한 월부담액이 유사하기 때문에 영구임대주택의 대체재라고 할 수 있는 다가구매입임대주택 등을 점차 확대 공급하여 최저소득계층이 영구임대주택으로만 몰리지 않도록 하고 영구임대주택 입주민이라도 본인이 희망할 경우 다가구매입임대주택으로 이주가 가능하도록 제도를 점차 개선해야 할 것이다.²³⁾

둘째, 영구임대주택정책과 취약계층 자립지원 정책을 보다 효과적으로 연계해 나아가야 한다. 이런 관점에서 보면 임대료 체납의 문제가 주거문제에만 국한된다는 생각에서 벗어나 빈곤의 문제라는 큰 틀에서 접근하려는 사고의 전환이 필요하다.²⁴⁾

임대료나 관리비를 체납하게 된 주된 이유는 ‘주거비 부담능력은 있지만 다른 생활비 지출이 더 시급하므로’, ‘근로능력이 없어서’, ‘주거비 체납에 대한 아무런 대책이 없어서’ 등으로 나타나고 있다. 체납경험이 있는 입주자들 중 일부는 재계약 거부조치를 당한 적이 있으며 체납된 임대료나 관리비를 납부하기 위하여 돈이 생길 때마다 조금씩 갚거나 친척, 이웃, 친구에게서 돈을 빌린다고 함으로써, 체납에 대한 보다 근본적인 대책이나 방안이 마련될 필요성이 있음을 보여준다.

무엇보다도 근로능력은 있으나 취업하지 못하고 있는 입주자를 위해 임대주택 관리기관 및 단지내의 사회복지관은 지역의 고용지원센터 및 사회적 일자리 사업을 추진하는 지자체와 적극 협력해야 한다. 사실 현행 국민기초생활보장제도는 최저생계비에 대한 보충급여방식으로 운영되기 때문에 일반수급자의 경우 근로에 따른 동기부여를 찾기가 쉽지 않다. 왜냐하면 수급자로 지정될 경우 최저생계비보다 적은 소득을 올린다면 근로 여부와 관계없이 월수입 총액은 공식적으로 최저생계비를 넘기 어렵기 때문이다.²⁵⁾ 특히 이번 조사대상 가운데 근로능력 있는 가

22) 청약저축가입자도 입주대상에 포함되나 수급자와 장애인 등 특수취약계층보다는 후순위로 규정되어있으며(주택공급에 관한 규칙 제31조), 자격탈락자는 입주 후 거주하는 동안 자격요건을 벗어난 경우 등을 말한다.

23) 영구임대주택 거주자는 다가구 매입임대 입주대상에서 제외되어 있는데, 이는 다가구 매입임대 사업 시행 초기에 제도 불충분으로 영구임대주택에 거주하지 않는 저소득층에게 주로 혜택을 제공하기 위한 취지였다.

24) 김영태(2006), 「프랑스 주거복지정책 100년의 교훈」, 삼성경제연구소, pp. 131-133.

25) 보건복지부(2006), 「2006년 국민기초생활보장사업 안내」, p. 93.

구 중 약 절반 정도가 일반수급자라는 사실은 일을 통한 빈곤탈출을 유도하는 데에 제약요인으로 작용한다고 볼 수 있다. 따라서 근로의욕을 불러 넣어줄 수 있는 인센티브 제도를 도입할 필요가 있다. 적용대상도 수급자뿐만 아니라 차상위까지 포함하되, 일정 저축액을 마련할 경우 그 자립의지에 상응하는 정부의 지원을 추가해주는 방식으로 제도를 운영해야 한다. 또한, 프랑스의 사회적 기업(régie de quartier)과 같이 임대주택단지의 관리업무를 수행함에 있어서 입주자를 우선 고용함으로써 입주자가 소득을 창출하고 자신의 거주지역을 위해 일할 수 있도록 하는 방안을 제공하는 것도 바람직하다. 특히 관리사무소가 사회복지관 및 지자체와 협력하여 입주자에 대한 정기적인 경제교육과 인문학교육을 실시할 필요가 있다. 경제교육은 재산형성을 도울 수 있으며, 인문학교육은 자립의지를 북돋울 수 있다.²⁶⁾

한편, 근로능력이 없는 장애인, 독거노인 등의 경우에는 일자리를 통한 소득창출이 쉽지 않기 때문에 기존의 사회복지네트워크를 최대한 활용할 수 있도록 지원해주고, 지역내 후원자 연결, 현장에서 활동하고 있는 NGO 지원 등의 방식으로 문제를 해결하는 것이 현실적 대안이 될 것이다.

셋째, 현재 우리나라에서 시행되고 있는 유일한 수요자 직접보조제도인 주거급여제도의 개선이 필요하다. 현재 수급자에 대해서만 소득수준보다는 가구원수에 따라 차등 지급되고 있는 주거급여를 가구의 주거현실에 맞게 합리적으로 조정하고, 수급자 이외의 취약계층에게도 서서히 확대해 나감으로써 선진국에서 활용되고 있는 임대료 보조 제도로 발전시켜 나가야 할 것이다. 이를 위해서는 현재 국민기초생활보장제도의 일환으로 운영되고 있는 주거급여를 개별급여로 분리하되 이를 영국과 같이 소득정책 차원에서 운영할 것인지 아니면 프랑스와 같이 주거정책 차원에서 운영할 것인지 사회적 논의를 통해 기본방향을 설정해야 할 것이다.

특히 현재 입주자에게 지급되는 주거급여를 임대주택 관리기관에게 직접 지급되도록 제도를 개선함으로써 주거

급여가 주거비 지출에 활용되도록 한다는 본래의 취지가 희석되지 않도록 할 필요가 있다. 한 예로 프랑스의 주택수당(APL)은 집주인 또는 임대주택 관리기관에게 직접 지급되며 입주자는 이를 제한 나머지 금액을 임대료로 지불한다.

현실적으로 임대료 체납문제를 단기간 내에 해결할 수 있는 획기적인 대안을 찾기란 쉽지 않지만 앞에서 언급한 여러 대안들이 총체적으로 결합, 반영될 경우 체납문제는 점진적으로 개선될 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

1. 건설교통부(2004), 「임대료보조제도 확대도입방안 연구」.
2. 김영태(2006), 「프랑스 주거복지정책 100년의 교훈」, 삼성경제연구소.
3. 김정호(2001), 영구임대주택정책의 효과성평가: 전·후비교법을 중심으로. 국토계획, 36(7), 285-296.
4. 대한주택공사(2006), 「국민임대주택 임대료 산정 체계 개편 방안 연구」.
5. 박은규(2004), 「공공임대주택 저소득 임차가구를 위한 지자체의 복지프로그램 확대적용 방안」. 대한주택공사 주택도시연구원.
6. 보건복지부(2006), 「2006년 국민기초생활보장사업 안내」.
7. 보건복지부·한국도시연구소(2003), 「공공임대주택 입주민의 사회통합 지원방안 모색」.
8. 빈부격차·차별시정위원회(2006), 「영구임대주택 단지내 사회복지관과 관리사무소의 업무 역할 분담 및 운영실태 분석을 통한 관리체계 개선방안」.
9. 서울시정개발연구원(2002), 「서울시 영구임대주택 주민의 생활」.
10. 엘쇼리스(2006), 「희망의 인문학」, 이매진.
11. 임재만(2002), “영구임대주택의 문제점과 해결방안에 관한 연구”. 대구대학교 사회과학연구소 「사회과학연구」, 10(1), 1-14.
12. 한국도시연구소(2001), 「공공임대주택 관리 전문화 방안」.
13. 한국도시연구소(2005), 「영구임대주택 주거실태조사」.

(接受: 2007. 7. 29)

26) 엘쇼리스(2006), 「희망의 인문학」, 이매진, pp. 8-15.