

# 노인 월세가구의 수도권 거주와 임차불안감의 관계에 관한 연구: 수요 측면 주거복지 프로그램 이용의 조절효과

이재훈<sup>1</sup> | 예상호<sup>1</sup> | 최성빈<sup>1</sup> | 송아영<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup> 연세대학교

\* 교신저자: 송아영  
(woodstock@yonsei.ac.kr)

## 초록

노인 임차가구 중 가장 큰 비중을 차지하는 노인 월세가구는 기존의 노인 주거복지 패러다임에서 상대적으로 주목받지 못한 영역이다. 그러나 고령화의 심화와 사회경제적 환경 변화에 따라 노인 월세가구의 규모는 더 확대될 것으로 전망되는 바, 본 연구는 노인 월세가구의 수도권 거주와 임차불안감의 관계를 확인하고, 수요 측면의 주거복지 프로그램 이용이 이 관계를 조절하는지 검증하는 데 목적이 있다. 본 연구는 「2022년 주거실태조사」 데이터를 활용하여 전체 응답자 중 노인 월세가구 거주자 2,185명을 분석에 활용하였다. 분석 결과 수도권 거주는 노인 월세가구의 임차불안감을 통계적으로 유의하게 높이는 것으로 나타났다. 둘째, 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부는 임차불안감과 통계적으로 유의한 관계를 보이지 않았다. 셋째, 수도권 거주와 수요 측면 주거복지 프로그램 이용의 상호작용항은 임차불안감과 통계적으로 유의한 부적 관계를 보였다. 본 연구는 노인 월세가구의 임차불안감을 완화하기 위해 거주 지역의 맥락을 고려한 정책적 대응이 필요하며, 특히 수도권 지역의 높은 주거비 부담을 완화할 수 있는 수요 측면 주거복지 프로그램의 역할을 재검토할 필요가 있음을 시사한다.

**주요 용어:** 노인 월세가구, 수도권, 임차불안감, 주거복지

## 알기 쉬운 요약

**이 연구는 왜 했을까?** 기존의 노인 주거복지 논의는 주로 자가 거주 노인 혹은 공급 측면 지원에 집중해 온 반면, 본 연구는 노인 월세가구 비율의 증가 속에서 소득 수준이 낮고 매달 임차료를 부담해야 하는 노인 월세가구의 취약성에 주목할 필요가 있다.

**새롭게 밝혀진 내용은?** 수도권 거주는 노인 월세가구의 임차불안감을 유의하게 높이는 것으로 나타났다. 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 자체가 임차불안감을 직접적으로 낮추는 효과는 뚜렷하지 않았으나, 수요 측면 주거복지 프로그램 이용이 수도권 거주로 인해 높아진 임차불안감을 완화하는 역할을 한다는 점을 실증적으로 확인하였다.

**앞으로 무엇을 해야 하나?** 수도권에 거주하는 노인 월세가구의 임차불안감을 완화하기 위한 현금성 지원 정책의 효과를 기대할 수 있다. 궁극적으로 노인 월세가구에 대한 정책적 개입은 수도권과 비수도권 간 지역적 구조의 차이를 고려할 필요가 있다.

본 연구는 2025년 사회정책연합 공동학술대회에서 발표된 연구를 수정 및 보완한 연구임.

- 투 고 일: 2026. 01. 31.
- 수 정 일: 2026. 06. 12.
- 게재확정일: 2026. 06. 15.

## I. 서론

우리나라의 고령화는 노인 임차가구의 증가라는 새로운 주거 문제를 야기하고 있다. 노인 가구는 전통적으로 높은 자가 점유율을 보여왔으나, 2015년 대비 2020년 60세 이상 임차가구의 비율은 월세 가구를 중심으로 23.0%에서 23.6%로 소폭이지만 늘어나는 추세이며, 이는 타 연령대에서 월세 거주 비율이 감소하는 것과 상이한 경향을 보인다(통계청, 2021). 이와 동시에 서울시에 거주하는 장년층에서 소형 공동주택 월세 거주 증가세가 나타나고 있으며(이현정, 임태균, 2022), 60세 이상 가구의 자가 점유율 또한 2019년 기준 75%에서 2022년 기준 74.1%로 하락세를 보인다(국토연구원, 2024). 여기에 노인 임차가구의 경우 전세보다 월세 거주 비율이 높다는 특징으로 미루어 볼 때(박근석 외, 2024), 향후 노인 월세가구의 규모가 점차 확대될 가능성이 높음을 추론할 수 있다. 또한 노인은 생애주기에 따른 특성상 의료와 돌봄 등 가계 지출은 증가하는 반면, 소득은 감소할 가능성이 높으며, 이러한 지출을 감당하기 위해 자가에 거주하고 있더라도 자신이 살고 있는 기존 주택을 처분하고 전월세와 같은 임차 형태로의 주거 하향이 이루어질 가능성이 있다(최효비, 최열, 2022). 이는 노인 월세가구의 증가를 추론할 수 있도록 함과 함께 노인 월세가구의 전반적인 주거비 부담이 높아질 수 있음을 시사한다. 특히 월세로 거주하고 있는 노인 가구는 은퇴 등으로 인해 소득 수준이 낮은 경우가 많으므로, 매일 지속적으로 지출해야 하는 임차료로 인한 주거비 부담이 상대적으로 클 수 있다. 이러한 주거비 부담은 노인의 주거 불안정을 심화시키는 원인으로 작용할 수 있다.

또한, 주거 문제는 가구의 생애주기 혹은 주거 점유 형태뿐만 아니라 거주 지역의 특성과도 밀접하게 연관되어 있다. 현재 수도권에는 전체 인구의 약 50%가 집중되어 있으며, 수도권은 주거와 업무, 생활 등이 밀접하게 연결된 사실상 통합된 대도시의 형태이다(최정미 외, 2024). 이러한 수도권 집중화는 주택 가격을 높이고 주택 수요를 증가시키며, 결과적으로 주거비 부담을 심화시키는 구조적 요인으로 작동할 수 있다. 특히 소득 수준이 상대적으로 낮은 노인 월세가구가 수도권에 거주하는 경우, 높은 임대료와 계약 연장에 대한 불확실성, 주거비 부담 등으로 인해 임차불안감이 더 가중될 가능성이 있다. 또한, 수도권은 주택과 토지의 가격이 높아 공급 중심의 주거복지 정책을 적극적으로 확대하는 데 어려움이 있으며, 이는 궁극적으로 주거지 선택의 제약으로 이어질 수 있다.

이러한 문제에 대응하기 위하여 시행되고 있는 주거복지는 쾌적하고 안정적인 주거 환경에서 인간다운 주거 생활을 할 권리를 실현하기 위한 정책으로, 모든 국민이 부담 가능하며 일정 수준 이상의 주거환경을 누리는 것을 목표로 한다(마이홈포털, 2025). 이때 한국의 주거복지의 크게 공급 측면 지원(생산자 지원)과 수요 측면 지원(수요자 지원)으로 구분된다(임덕영 외, 2024; Kemp, 2007). 먼저 공급 측면 주거복지 프로그램은 영리 혹은 비영리 민간 주체나 정부, 공기업, 지자체 등의 다양한 공공 주체가 소유하고 건설 및 운영하여 저소득 세입자들의 임대료 부담을 직접적으로 낮추는 정책이다(Galster, 1997). 대표적인 사례는 건설형 공공임대주택으로, 이러한 공급 중심 정책은 시세보다 낮은 임대료 부과를 원칙으로 하기에 전반적으로 주거비 부담을 완화하고 주거 안정을 도모할 수 있는 효과를 가진다(고진수, 이창무, 2017; 박서연, 전희정, 2019; 임세희, 2016, 2018; 정유선 외, 2018). 반면 수요 측면 주거복지 프로그램은 주택수당, 주거바우처, 임차료 지원 등 보조금 형태의 지원을 통해 가구가 적절한 거주 단위에서 생활할 수 있도록 경제적 능력을 보완하는 일련의 정책들을 말한다(Galster, 1997). 이러한 지원은 주택 구매자를 위한 저금리 대출과 같은 직접 보조금과 모기지 이자 지원, 세금 감면 등 다양한 형태로 이루어질 수 있다(마이홈포털, 2025). 이러한 공급 및 수요 측면 주거복지 프로그램의 효과는 몇몇 연구에서 확인된 바 있으나(강승엽, 전희정, 2023; 김민정, 조민효, 2018; 김주영, 2015), 노인 가구, 특히 노인 임차가구를 대상으로 한 연구는 드물었다. 또한 수도권 거주라는 지역적 맥락에서 수요 측면 주거복지 프로그램을 살펴본 연구나 수요 측면 주거복지 프로그램이 월세로 거주하고 있는 노인 가구의 임차불안감이라는 심리적 요인과 어떠한 관계를 보이는지 확인한 연구는 드물었다.

이러한 맥락에서 본 연구는 노인 월세가구라는 대상자에 집중하여 가구의 거주 지역과 수요 측면 주거복지 프로그램 이용이 임차불안감과 어떠한 관계를 보이는지 탐색하고자 한다. 노인은 다른 생애주기에 비해 높은 자가 점유율을 보여 임차가구로서 노인의 특성을 이해하는 관심이 상대적으로 부족하였으나, 월세로 거주하는 노인 가구는 상대적으로 높은 수준의 경제적 취약성을 경험할 가능성이 있다는 점에서 주거복지 관점에서의 심층적인 이해가 필요하다. 구체적으로, 노인의 소득 평균과 순자산 중위값은 각각 약 4천3백만 원과 약 1억 9천8백만 원이며, 타 연령대는 각각 약 8천5백만 원, 약 2억 4천7백만 원으로 나타났다(국가데이터처, 2025). 하지만 월세에 거주하는 노인 집단은 전체 5분위의 소득 구간 중 소득 1분위에 해당하는 비율이 67.8%에 달하고 주거비 부담이 상대적으로 높은 특징을 가지는 것으로 확인되고 있다(국가데이터처, 2025; 송인호, 2017). 특히 수도권 거주는 비수도권에 비해 상대적으로 높은 주택 가격과 임차료 부담 등으로 이어질 가능성이 크므로, 노인 월세가구의 임차불안감은 수도권과 비수도권이라는 맥락에 따라 달리 나타날 수 있음을 추론할 수 있다. 무엇보다 이러한 임차불안감은 임차가구의 법적인 권리를 포기하도록 할 수 있고(Capstick et al., 2019), 임차인의 우울과 자존감 하락 등의 정신적 문제를 유발할 수 있다(Baker et al., 2020; Talmatzky et al., 2026). 이는 노인의 사회적 권리의 침해와 정신건강 등 사회문제로 연결될 수 있다는 점에서 다방면으로 살펴볼 필요성이 있지만, 임차불안감을 주거 지역, 혹은 주거복지 프로그램 이용과 같은 주거 특성과 연관 지어 살펴본 연구 또한 많지 않았던 실정이다.

이에 본 연구는 기존의 논의에서 상대적으로 주목받지 못했던 노인 임차가구, 그중에서도 비율이 높고 주거비 부담이 큰 노인 월세가구에 주목하여, 수도권 거주와 임차불안감 간의 관계를 실증적으로 분석하고자 한다. 나아가 임차료를 지원하는 수요 측면 주거복지 프로그램 이용이 이러한 관계를 어떠한 방식으로 조절하는지 검증함으로써, 노인 월세가구의 임차 불안을 완화하기 위한 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

## II. 이론적 배경

### 1. 수도권 거주와 임차불안감의 관계

주거복지와 관련된 연구에서 거주자를 둘러싼 환경의 불안정한 상황을 일컫는 변수로 대개 '주거 불안' 개념을 활용하고 있다. 이때 주거 불안은 학자마다 다양한 개념으로 정의하고 있으나, 대체로 자가 거주자와 임차 거주자가 모두 겪을 수 있는 주거비 부담, 퇴거 위기, 열악한 주거환경, 주거에 대한 통제력 부족과 같은 객관적 요인의 불안정성과 그에 따른 정신적 영향이라고 설명하고 있다(이민주, 2020; Chen et al., 2022; Deluca & Rosen, 2022; Kang, 2019; Kleit et al., 2016). 따라서 임차 가구만이 겪을 수 있는 고유한 특성을 살펴보기 위해서는 더 구체적인 개념을 활용하는 것이 필요한데, 이를 반영한 개념이 '임차불안감'이다. 임차불안감은 임차 가구 전반이 가진 고유한 특성들에 의해 임차 가구가 겪을 수 있는 주관적 불안감을 의미하며(Hulse et al., 2019), 열악한 주거환경, 경제적 불안정, 주거에 대한 통제력 부족 등 주거 불안과 같은 불안정한 객관적 요인도 포함하는 개념이다. 그러나 동시에 임차불안감은 문제적 집주인(problem landlords), 강제적 이동, 거주 규칙에 대한 통제력 부족, 주택 내부의 자율성 부족, 주거에 대한 애착 감소, 임대인에게 좋은 세입자(good tenant)로 보이려는 추가적 노력 등 임차 가구만이 겪는 어려움을 더욱 구체적으로 다루고 있다(Barratt et al., 2015; Chisholm et al., 2017; McKee et al., 2020). 국내에서는 수도권 1인 가구 중 민간임대주택 거주자가 공공임대주택 거주자에 비해 이러한 불안을 경험하는 빈도가 더욱 높고, 자산, 임대료, 주택 면적이 불안 경험에 큰 영향을 미치는 것으로 확인되었다(구한민, 2024). 이러한 임차불안감은 임차인의 우울과 자존감 하락 등의 정신적 문제를 유발할 수 있을 뿐 아니라

(Baker et al., 2020; Talmatzky et al., 2026), 임차 가구가 자신의 거주 환경을 통제할 수 없다는 무력감을 낳아 '타인의 통제력 내에서 거주한다'는 주거 소외감을 초래할 수 있다(Mckee et al., 2020). 동시에 임차불안감의 요인 중 퇴거와 임대료 인상 등의 요소는 임차 가구가 법적인 권리와 주거 관련 문제를 임대인에게 제기하는 것을 꺼리게 만든다(Capstick et al., 2019; Chisholm et al., 2017). 이처럼 임차불안감은 임차 가구의 건강 악화 및 통제력 상실과 같은 개인 차원의 문제와 더불어, 법적으로 보장된 권리와 정당한 문제 제기마저 자발적으로 포기하게 만드는 요인으로 작용할 수 있다. 그리고 이는 다시 임차 가구의 임차불안을 악화시킬 수 있는 조건을 만든다. 이와 같이 임차불안감이 임차 가구의 개인적, 사회적 차원에 부정적인 영향을 미치는 맥락을 고려할 때, 임차불안감을 완화할 수 있는 정책적 대응 방안을 탐색할 필요가 있다.

거주 지역은 주거 불안, 임차불안감과 같은 거주자의 주택에 대한 주관적 요인과 밀접한 관련을 갖는 요인 중 하나이다. 도시는 교외에 비해 더 높은 인프라 수준과 서비스 접근성을 지니는 한편, 인구 과밀화, 주거 문제, 환경오염 등과 같은 부정적 측면 역시 가지고 있다(EU, 2020; Norris et al., 2021; UN, 2024). 이러한 양가적 특성은 도시 거주가 노인의 삶의 만족도를 낮추고 사회적 고립 혹은 외로움을 심화시킨다는 연구와 (Henning-Smith et al., 2019; St John et al., 2021), 교외 거주 노인에 비해 외로움 및 우울 정도가 낮다는 대조적인 연구(Byrne et al., 2021; Vogelsang, 2016)가 공존하도록 만든다. 임차 가구라는 대상으로 특정한다면, 도시 지역에 거주하는 임차 가구의 경우 교외 지역에 거주하는 임차 가구에 비해 삶의 질은 낮고 우울 정도는 높았다(Szabo et al., 2018). 이러한 선행 연구 결과들은 거주 지역과 거주자의 주관적 요인 간의 관계가 연구의 대상이 되는 지역 및 집단 그리고 연구 시점에 따라 매우 다양한 양상을 보일 수 있음을 시사한다.

이와 같은 배경에서 우리나라의 주택시장은 수도권에 거주하는 월세가구의 임차불안이 심화할 가능성을 보여주고 있다. 먼저 임차가구 중 월세 거주 비율은 2015년에 역전된 이래로 지속적으로 증가해 2020년 60.1%에 이르렀으며, 월세 거래량은 2026년 1월 기준 지난 5년간 동월 평균 대비 56.4% 늘어난 반면, 전세 거래량은 16.9% 감소했다(국가데이터연구원, 2025; 국토교통부, 2026; 통계청, 2021). 이처럼 월세 거주 집단이 증가하고 있는 상황에서, 비수도권의 월세 및 보증금 평균은 각각 61.3만 원과 2,518만 원인 반면, 수도권의 월세 및 보증금 평균은 각각 106.6만 원과 8,678만 원에 달해 수도권 월세가구의 주거비 부담은 비수도권 월세가구에 비해 상대적으로 높을 가능성이 있음을 추론할 수 있다(한국부동산원, 2026). 이를 요약하면 <표 1>과 같다.

표 1. 한국 월세가구 동향

구분	월세	전세
임차가구 유형별 거주 비율(2020년 기준)	60.1%	39.9%
지난 5년간 동월 평균 거래량 증감률(2026년 1월 기준)	+56.4%	-16.9%
구분(단위: 만 원)	수도권	비수도권
월 임차료 평균	106.6	61.3
월세 보증금 평균	8,678	2,518

이와 같은 수도권 월세가구의 과중한 주거비 부담과 이에 따른 문제는 선행 연구에서도 일관되게 확인되고 있다. 수도권은 비수도권에 비해 주거 만족도는 전체적으로 낮은 반면, 주거 불안을 경험할 가능성은 더욱 높았다(강승엽, 전희정, 2023; 이현정, 임태균, 2022). 서울 및 수도권 지역에 거주하는 경우 1인당 주거 면적과 자가 비율이 비수도권 지역에 비해 모두 낮은 것으로 나타났고, 주택 가격 또한 수도권이 비수도권에 비해 높았다(김주영, 강승범, 2025). 이는 수도권 지역의 주거 특성이 높은 수준의 임차료를 부담하는 가구로 정리될 수 있음을 시사한다. 더하여 2023년 주거실태조사에 따르면, 수도권 지역의 69.4%가 임대료 및 대출금 상환이 부담스럽다

고 응답하였으며, 도 지역은 57.3%가 임대료 및 대출금 상환이 부담된다고 응답하였다(국토연구원, 2024). 이러한 맥락에서 도시 거주 여부는 임차불안감에 유의한 관계를 보이지 않았지만, 수도권 거주 여부는 임차불안감과 유의한 관계를 보인다는 조유나(2021)의 연구 결과는 우리나라의 거주 지역과 임차불안감의 관계를 수도권과 비수도권으로 구분하여 살펴볼 필요성을 강조한다. 또한, 청년 1인 가구를 대상으로 한 연구에서도 수도권에 거주하는 청년 1인 가구는 비수도권 광역시 거주 가구에 비해 소득 대비 주거비 부담이 높고 물리적 주거 조건이 열악하거나 주거환경 만족도가 유의하게 낮았다(이현정, 최재요, 2022).

이러한 결과는 거주민의 주관적 경험에 영향을 미치는 지역적 요인을 이해하는 데 있어, 도시와 농촌의 구분보다 수도권과 비수도권의 구분이 지역 간의 차이를 보다 잘 나타낼 수 있음을 보여준다. 특히 노인의 경우 다른 생애주기에 비해 상대적으로 소득이 낮은 경우가 많으므로, 수도권 거주와 높은 주거비 부담이 임차불안감으로 더 강하게 이어질 수 있다. 이는 노인 가구의 임차불안감을 이해할 때 도시와 농어촌의 차이보다는 수도권과 비수도권의 차이에 주목할 필요가 있음을 시사한다.

## 2. 수요 측면 주거복지 프로그램과 임차불안감의 관계

수요 측면 주거복지 프로그램은 민간 혹은 공공 주체가 주택을 직접적으로 공급하는 대신, 임차인의 주거비 지불 능력을 보완함으로써 임차인이 시장에서 적절한 주택을 확보하거나 유지할 수 있도록 하는 정책을 의미한다. 현재 우리나라에서는 임차 가구의 주거비 부담을 완화하기 위해, 주거비를 직접 보조하거나 저리 대출 등의 금융 지원을 제공하는 등의 다양한 형태로 수요 측면 주거복지 프로그램이 시행되고 있다. 구체적으로는 기초생활보장 제도 내에서 소득, 주거형태, 주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 저소득층의 주거비를 지원하는 주거급여(마이홈포털, 2026), 일정 소득 및 자산 요건을 충족하는 자를 대상으로 월세 부담을 완화하기 위해 최대 1,440만 원까지 저리로 지원하는 주거안정 월세대출(주택도시보증, 2026) 등이 있다. 이러한 수요 측면 주거복지 프로그램은 수요자의 욕구를 반영하고 선택권을 확대한다는 점에서 긍정적인 평가를 받는다. 대표적으로 1974년부터 시행된 미국의 HCV(Housing Choice Voucher) 프로그램은 장소 기반(place-based) 프로그램을 보완하기 위해 도입되었으며, 직접적으로 주거 비용을 지급함으로써 서비스의 효율성을 높이고 저소득층의 거주지 선택권을 확대하였다(Drew & Abioye, 2024). 동시에 HCV 수혜 가구는 장소 기반 프로그램 수혜 가구에 비해 더욱 안전한 지역에 거주하고 있었다. HCV 수혜 가구는 비수혜 가구에 비해 임대료 부담, 주거 과밀화, 그리고 노숙 문제에 처할 가능성이 더욱 낮은 것으로 나타났으며(Ellen, 2020; Lens et al., 2011; Kole, 2022; Wheaton et al., 2023), 수혜 가구의 스트레스를 줄이고, 수혜 가정 내 아동의 인지적 성취를 높이는 효과를 보이고 있었다(Newman & Holupka, 2023; Newman et al., 2024). 국내의 연구를 살펴보면, 수요 측면 주거복지 프로그램 중 주거급여와 주택바우처는 경제적, 주거복지적 측면에서 긍정적 효과를 보이고 있었다(임형빈, 김홍배, 2016). 또한 수요 측면 주거복지 정책은 주거 만족도와 정적 관계를 보이고 있거나(김민정, 조민효, 2018), 공급 측면 주거복지 프로그램과 결합하여 주거 불안을 낮춘다고 보고한 연구가 존재하였다(강승엽, 전희정, 2023).

이처럼 수요 측면 주거복지 프로그램은 주거에 대한 부담을 낮추고 주거 만족도를 높이는 효과가 있다. 이러한 맥락에서 수요 측면 주거복지 프로그램은 소득이 상대적으로 적어 경제적 어려움을 경험할 수 있으며, 이로 인해 주거비 부담에 더욱 취약한 노인에게서 중요하게 작용할 수 있다. 다시 말해 임차료에 대한 경제적 지원을 제공하는 수요 측면 주거복지 프로그램은 임차료 지출에 대한 부담을 완화함으로써, 노인이 기존에 거주하던 주거에서 안정적으로 생활할 수 있도록 하는 데 기여하거나, 당장 지출해야 하는 임대료 및 주거비에 대한 지출 여력을 확보할 수 있음을 추론할 수 있는 것이다. 또한 이와 같은 임차료 지출 부담의 완화는 노인이 지역사회에 거주하며 필요한 식료품 지출이나 돌봄, 의료 등에 들어가는 필수 소비지출 확대에 이바지할 수 있다(Drew & Abioye,

2024; Gartland, 2022; Fischer et al., 2019). 이러한 이론적 맥락을 고려할 때, 노인 월세가구를 대상으로 한 수요 측면 주거복지 프로그램은 수도권 지역에서 나타나는 높은 임차료 부담을 완화하는 한편, 노인이 기존에 거주하던 주택과 지역에서 지속적으로 생활할 수 있는 기반을 제공할 수 있다. 이는 곧 경제적 취약성으로 인해 불안정한 임차 상태를 경험하는 노인 월세가구의 주거비 부담을 덜어 주고, 거주할 주택과 지역에 대한 선택의 여지를 확대하고 대응 역량을 높여줄 수 있음을 의미한다. 나아가 노인 월세가구의 수요 측면 주거복지 프로그램 이용은 해당 가구가 임차료 과부담 등의 경제적인 이유로 익숙한 주거 환경을 떠나야 할 수 있다는 불안, 즉 임차불안감을 완화하는 데에도 유의한 관련이 있을 가능성이 있다.

### 3. 수도권 거주, 수요 측면 주거복지 프로그램, 임차불안감의 관계

자가를 보유하지 못하고 월세에 거주하는 노인가구는 지속적인 임차료 지출을 경험하게 된다. 하지만 노인 가구는 은퇴 등으로 인해 소득이 감소하고, 의료 및 돌봄 등의 영역에서 지출이 확대될 가능성이 높아 이러한 임차료 지출로 인한 부담을 더욱 크게 경험할 가능성이 있다. 특히 월세에 거주하는 노인의 경우 전체 5분위의 소득구간 중 소득 1분위 비율이 67.8%에 달한다는 특성(국가데이터처, 2025; 송인호, 2017) 노인 월세가구가 다른 노인 집단에 비해 상대적으로 더욱 취약한 경제적 상태에 놓여 있을 수 있음을 시사한다. 실제 선행 연구에서도 서울에 거주하는 월세 노인 가구가 열악한 재무 상태를 경험하고 있으며, 더욱 높은 주거복지 프로그램 의존도를 보이는 것으로 나타났다(이현정, 박서기, 2023; 이현정, 임태균, 2022). 이러한 결과는 수도권 지역의 상대적으로 높은 주택 가격과 임차료 수준이 노인 월세가구가 경험하는 임차 불안과 밀접한 관련이 있을 가능성을 추론하도록 한다. 또한 노인 가구는 다른 생애주기에 비해 소득 수준이 낮고 의료 및 돌봄 등 추가적인 지출 부담이 커질 가능성이 높고, 이러한 특성은 이현정과 임태균(2022)의 연구에서 논의된 바와 같이 주거복지 서비스 이용과 관계가 있을 수 있다. 이러한 맥락에서 노인 월세가구의 수도권 거주와 임차불안감의 관계를 설명하는 데 있어, 주거복지 프로그램의 역할을 실증적으로 살펴볼 필요가 있다.

하지만 주거복지 프로그램을 시행하는 데 있어 지역적 특성을 고려한 개입 방안을 우선적으로 탐색할 필요가 있다. 수도권은 도심에 가까울수록 주거복지 정책에 대한 수요는 급증하는 반면, 건설비, 매입비 등의 비용은 상승하고 가용 부지는 부족하다는 특성을 지닌다. 이에, 수도권 내에서 공급 측면 주거복지 프로그램을 시행하기 위해서는 높은 정책 비용이 수반될 가능성이 높다. 특히 주택을 직접 공급하는 주거복지 프로그램이 도심 중심부에서 실행되는 경우, 높은 운영 비용과 제한적인 주택 공급으로 인해 엄격한 기준을 충족하는 소수를 대상으로 지원을 제공하는 형태로만 시행될 가능성이 있다. 이로 인해 공급 중심의 주거복지 프로그램은 상대적으로 비용 부담이 낮은 외곽 지역에 제공되는 경우가 많으며, 그 결과 정책 대상자가 기존에 생활하던 환경을 떠나 다른 지역으로 이주해야 하는 등의 상황이 발생할 수 있다. 이는 정책 대상자들이 가진 실제 욕구와 정책 내용이 일치하지 않는 문제를 초래할 수 있다는 점에서 수도권 지역에서 이루어지는 공급 측면 주거복지가 지니는 한계로 볼 수 있다. 반면에, 동일한 조건에서 수요 측면 주거복지의 현금 급여 또는 금융 지원 등의 형태로 도시를 포함한 수도권의 다양한 수요 집단에 제공될 수 있으며, 물리적 입지 조건과 같은 정책 비용의 상승 문제에서도 비교적 자유롭다. 이는 수도권에서의 수요 측면 주거복지가 공급 측면 주거복지의 한계를 상대적으로 보완할 수 있고, 동시에 정책 대상자의 주거 선택권 보장과 같은 이점을 지닌다는 것을 의미한다. 이러한 논의는 수요 측면 주거복지 프로그램의 효과가 지역에 따라 달리 나타나며, 특히 임대료가 높은 대도시 지역에서 그 효과가 더 크게 나타난다고 주장한 임형빈과 김홍배(2016)의 연구 결과와도 맥을 같이한다.

수요 측면 주거복지 프로그램은 양질의 주택을 직접 제공하는 것이 아니기에 상대적으로 소극적인 지원으로

이해될 수 있다. 하지만 본 연구는 수도권이라는 지역적 맥락과 노인 월세가구라는 대상의 특수성을 함께 고려하여, 수요 측면의 주거복지 프로그램이 갖는 구체적인 의미를 검토하고자 한다. 공급 측면의 주거복지 프로그램이 수도권에서 운영되기 위해서는 높은 이행 비용과 가용 부지 부족 등 여러 경제적, 물리적 제약이 존재할 가능성이 있다. 반면 주거비 지원과 같은 수요 측면의 주거복지 프로그램은 수도권 거주와 관련된 높은 주택 가격과 임차료에 대한 부담 등에 직접적으로 개입할 수 있으며, 공급 중심의 주거복지 프로그램에 비해 공간적 한계에도 유연하게 작용할 수 있다. 특히 노인 월세가구의 경우 지속적으로 월세를 지출해야 하는 상황에 처해 있으나, 은퇴 등으로 인해 소득이 제한적인 상황에서는 이러한 반복적인 지출이 노인의 현금 지출을 늘리고 자산을 소진시키는 요인으로 작동할 가능성이 있다. 이러한 부담 구조는 주거비 부담을 넘어, 노인이 오랜 기간 익숙하게 생활하고 사회적 관계를 형성해 온 지역 내에서 지속적으로 거주할 수 있는 기반 자체에도 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 이에 본 연구는 노인 월세가구에 상대적으로 높은 경제적 부담을 야기할 수 있는 수도권 거주라는 요인에 주목하여, 수도권 거주와 임차불안감의 관계를 살펴보고, 나아가 주거비 등을 직접 지원하는 수요 측면 주거복지 프로그램 이용이 이러한 관계 속에서 어떠한 역할을 하는지 실증적으로 검토하고자 한다.

### III. 연구 방법

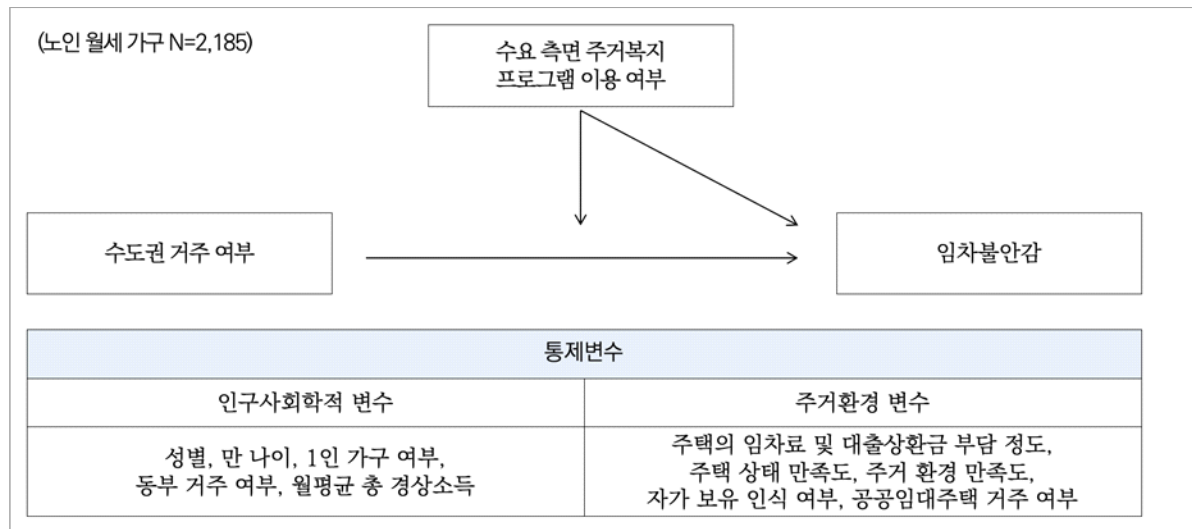
#### 1. 자료 및 연구 대상

본 연구는 국토교통부와 국토연구원이 실시한 「2022년 주거실태조사」 데이터를 활용하였다. 본 조사는 주거기본법 제20조 및 동법 시행령 제13조에 의거하여, 2017년도 이후 일반 가구에 대해 매년 시행되고 있다(국토연구원, 2023). 조사 항목은 일반가구에 대하여 5개의 대분류 항목 내 83개 문항으로 이루어져 있으며, 고령가구 등의 특수가구와 지방자치단체에 관하여 각각 14문항, 9문항으로 구성되어 있다. 5개의 대분류 항목은 주택 및 주거 환경, 주거의식 및 주거계획, 정책 평가 및 정책 수요, 가구에 관한 사항, 배경 문항이다(국토연구원, 2023). 본 연구의 대상은 수도권 및 비수도권에 거주하는 노인 월세가구이다. 이때 수도권은 「수도권정비계획법」에서 정의하는 ‘서울특별시, 인천광역시, 경기도’를 말한다(국가법령정보센터, 2025b). 또한 노인은 「노인복지법」에 따른 ‘65세 이상의 자를 의미하며(국가법령정보센터, 2025a), 월세(月費)는 임대차 가구 유형 중 하나로 집이나 방을 다달이 빌려 쓰는 일 또는 그 돈을 말한다(표준국어대사전, 2026). 본 연구에서 ‘노인 월세가구’는 가구주가 만 65세 이상인 노인이고, 동시에 해당 가구의 점유 형태가 월세인 임차가구로 정의하였다. 이상의 논의를 바탕으로, 본 연구는 조사 연도 기준 만 65세 이상의 월세 거주 가구주 2,734명 중 결측치를 제거한 2,185명을 추출하여 최종 분석에 포함하였다.

#### 2. 연구 모형

본 연구는 노인 월세가구의 수도권 거주가 임차불안감에 미치는 영향을 살펴보고, 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부의 조절효과를 확인하고자 한다. 이에 대한 연구 모형은 다음의 [그림 1]과 같다.

그림 1. 연구 모형



### 3. 측정도구

#### 가. 독립변수: 수도권 거주 여부

본 연구의 독립변수인 수도권 거주 여부는 「2022년도 주거실태조사」의 ‘시·도’ 문항을 활용하였다. 해당 문항은 서울특별시(11), 인천광역시(23), 경기도(31)를 비롯한 17개의 행정구역 중 응답하도록 되어 있다. 「수도권정비계획법」에서는 서울특별시와 인천광역시, 경기도를 수도권으로 정의하고 있으며, 다수의 선행 연구에서 수도권의 범위를 동일하게 규정하고 있다. 이에 근거하여 본 연구는 해당 문항을 수도권과 비수도권으로 구분한 후, 수도권(1)과 비수도권(0)으로 더미화하여 분석에 활용하였다.

#### 나. 종속변수: 임차불안감

본 연구의 종속변수인 임차불안감은 「2022년도 주거실태조사」의 ‘전세 또는 월세로 살면서 느끼는 불안감에 대한 질문입니다. 각 항목에 대해 느끼시는 정도를 응답해 주십시오.’라는 문항을 사용하였다. 해당 문항은 ‘매우 불안함(1)’부터 ‘전혀 불안하지 않음(4)’으로 구성된 4점 리커트 척도를 활용하여 임차불안감을 측정하고 있다. 해당 문항은 4개의 하위 문항으로 구성되어 있으며, 신뢰도 분석 결과 Cronbach’s  $\alpha$  값이 0.94로 나타나 매우 높은 내적 일관성을 보이고 있었다. 단, 문항 ④ 임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감은 ‘전세’ 혹은 ‘보증금 있는 월세’인 경우에만 응답하도록 되어 있어 이를 포함할 경우 2,185명의 수도권 거주자 중 ‘보증금 없는 월세’ 거주자에 속하는 200명(9.2%)의 응답자가 배제되는 문제가 발생한다. 따라서 해당 문항은 연구 대상인 수도권의 노인 월세가구 전체를 충분히 반영하지 못한다고 판단하여 분석에서 제외하였다. 이에 연구자가 3개 하위 문항을 활용하여 임차불안감을 재정의하기에 앞서, 3개의 하위 문항에 대한 신뢰도를 검증하기 위하여 Cronbach’s  $\alpha$  계수를 산출하였다. 분석 결과, Cronbach’s  $\alpha$  값이 0.93으로 나타나 여전히 매우 높은 내적 일관성을 보이는 것으로 나타났다. 이는 3개의 문항이 임차불안감이라는 동일한 개념을 일관되게 측정하고 있음을 의미하므로, 분석에 적합하다고 보았다. 이에 3개의 세부 문항(① 계약기간 중 나가달라고 하는 상황에 대한 불안감, ② 재계약 거부에 대한 불안감, ③ 재계약 시 임대료 상승에 대한 불안감)에 대하여 역코딩 후, 합산하여 점수가

높을수록 임차불안감이 높은 것으로 해석될 수 있도록 재정의하였다.

#### 다. 조절변수: 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부

본 연구의 조절변수인 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부는 '귀 닥에서는 정부에서 제공하는 아래 <보기>의 주거지원 프로그램을 이용하고 계십니까? 이용하고 계신 프로그램에 대해서는 각각의 만족도를 평가해 주십시오.' 문항을 활용하였다. 해당 문항은 10개의 프로그램을 제시하고 인지 여부, 이용 여부, 만족도 세 가지 측면으로 구분하여 응답하도록 이루어져 있다.

수요 측면 주거복지 프로그램은 대상의 지위나 지원 내용에 따라 다양한 형태로 운영되고 있다. 본 연구에서는 노인 월세가구가 활용할 수 있는 '주거안정 월세대출과 '주거급여 중 임차급여' 두 정책을 선정하였다. 먼저 '주거안정 월세대출은 부부 합산 순자산이 3.45억 원 이하인 무주택자이면서 부부 합산 연 소득이 5천만 원 이하이거나 주거급여 수급자 등의 우대형 요건에 해당하는 자를 대상으로 한다. 해당 제도는 2년 동안 월 60만 원 이내 범위에서 최대 1,440만 원까지 연이율 1.3%(우대형)~1.8%(일반형)로 대출을 지원한다(주택도시기금, 2026). 다음으로 '주거급여 중 임차급여는 「국민기초생활보장법」 및 「주거급여법」에 근거하여 임차료를 지급함으로써 최저 생활을 보장하고 자활을 지원하기 위해 생계·의료·교육급여 등과 함께 국민기초생활보장제도의 일부로 도입되었다(국가법령정보센터, 2025c). 이때 임차급여는 기준 중위소득 48% 이하 가구를 대상으로 지역 및 가구원수에 따라 기준임대로 상한선 내에서 월 임차료 및 보증금의 월 임차료 환산액을 합산하여 지급한다.

위의 두 가지 정책을 수요 측면 주거복지 프로그램으로 선정한 이유는 다음과 같다. 먼저, 두 정책은 월세 형태의 가구가 활용할 수 있는 수요 측면 주거복지 프로그램이다. 여타 수요 측면 주거복지 프로그램은 주택 건설, 도시 재생, 주택 구입 등을 목적으로 설계되어 있거나 전세자금지원, 전세보증금반환지원 등을 주요 내용으로 하여 전세 형태의 가구를 대상으로 설계되어 있어, 월세 가구의 정책 활용에 제한이 있다. 다음으로, 본 연구에서 선정한 두 가지의 수요 측면 주거복지 서비스는 저소득층에만 국한되지 않고 평균적인 노인 월세가구 집단까지 포괄하는 특성을 보이는 것으로 확인된다. 주거안정 월세대출 신청 조건은 부부 합산 연소득이 5천만 원 이하이며 순자산은 3.45억 원 이하로 규정되어 있지만, 65세 이상 노인 월세가구의 평균 소득은 약 2천 6백만 원 수준이며 순자산의 중위수는 약 5천8백만 원에 머무르고 있다(국가데이터처, 2025). 이는 주거안정 월세대출이 주거급여 수급자뿐 아니라 대다수의 노인 월세가구까지 신청 대상으로 포함할 수 있음을 의미한다. 이에 두 정책이 노인 월세가구의 수요 측면 주거복지 프로그램 이용과 임차불안감의 관계를 파악하기 위한 분석 대상으로 적절하다고 판단하였다.

이에 본 연구에서는 두 정책 중 하나라도 이용하고 있는 경우(1)와 이용하지 않고 있는 경우(0)로 더미화하여 분석을 실시하였다.

#### 라. 통제변수

본 연구는 선행 연구에 근거하여 통제변수를 인구사회학적 변수와 주거환경 변수로 구분하여 투입하였다. 먼저 인구사회학적 변수 중 성별은 '여성(0)'과 '남성(1)'으로 더미화하였고, 만 나이는 연속형 변수로 분석에 투입하였다. 1인 가구 여부는 '다인 가구(0)'와 '1인 가구(1)'로, 동부 거주 여부는 '읍면부(0)'와 '동부(1)'로 설정하여 측정하였으며, 월 평균 총 경상소득은 자연로그를 취하여 연속형 변수로 측정하였다. 월 평균 총 경상소득은 근로소득, 사업소득, 재산소득, 사회보험 수혜금, 정부 보조금, 사적 이전소득의 총합을 월 단위로 환산하여 측정된 값이며, 분석에서는 자연로그로 변환한 값을 사용하였다. 다음으로 주거환경 변수 중 주택의 임차료 및 대출금 상환 부담

정도는 ‘매우 부담됨(1)’, ‘조금 부담됨(2)’, ‘별로 부담되지 않음(3)’, ‘전혀 부담되지 않음(4)’으로 설정된 문항을 역코딩하여 값이 높을수록 임차료 및 대출금에 대한 상환 부담 정도가 높음을 의미하도록 측정하였다. 주택 상태 만족도와 주거 환경 만족도는 연속형 변수로 투입하였다. 특히 주거환경 만족도 변수는 상업·의료·공공기관 등에 대한 물리적 접근성뿐만 아니라 교육 여건·이웃과의 관계·치안·소음·대기오염 등을 포괄하는 주거 환경을 구성하는 여러 요소에 대한 전반적인 만족 수준을 반영하기 위해 분석에 포함하였다. 자가 보유 인식 여부는 ‘귀 가구는 내 집을 보유해야 한다고 생각하는가’라는 문항에 대하여 ‘그렇다(1)’, ‘아니다(0)’로 구분하여 투입하였다. 마지막으로 공공임대주택 거주 여부는 임대주택의 성격에 따라 ‘민간임대주택 및 기타임대주택(0)’과 ‘공공임대주택 및 분양전환공공임대주택(1)’으로 더미화하여 구분하였다.

#### 4. 분석 방법

본 연구는 SPSS 29.0 프로그램을 활용하여 분석을 실시하였다. 연구대상자의 일반적 특성과 주요 변수의 속성을 파악하기 위해 빈도분석 및 기술통계분석을 수행하였다. 더하여 주요 변수 간 상관관계를 확인하고 다중공선성을 검토하기 위해 상관분석을 실시하였으며, 노인 월세가구의 수도권 거주가 임차불안감에 미치는 영향을 파악하고 그 관계에서 수요 측면 주거복지 프로그램의 조절효과를 검증하기 위해 선형회귀분석을 실시하였다.

### IV. 연구 결과

#### 1. 연구대상자의 일반적 특성

수도권에 거주하는 노인 월세가구의 일반적인 특성을 인구사회학적 변수와 주거환경 변수로 구분하였으며, 구체적인 분석 결과는 다음 <표 2>와 같다. 먼저 인구사회학적 변수를 살펴보면, 연구 대상자의 성별은 여성 1,279명(58.5%), 남성 906명(41.5%)으로 여성의 비율이 높았다. 만 나이는 평균 75.21세(SD=7.08)로 나타났고, 1인 가구 여부에 관해서는 1인 가구가 1,617명(74.0%), 다인 가구가 568명(26.0%)으로 나타나 1인 가구의 비율이 두 배 이상 높았다. 동부 거주 여부는 읍면부 437명(20.0%), 동부 1,748명(80.0%)으로 동부 거주자가 읍면부 거주자의 약 네 배에 달하였으며, 월 평균 총 경상소득은 평균 123.95(SD=108.90)으로 나타났다.

다음으로 주거환경 변수를 살펴보면, 주택의 임차료 및 대출금 상환 부담 정도는 평균 3.06점(SD=.74), 주택 상태 만족도는 평균 31.72점(SD=6.55)으로 나타났다. 주거 환경 만족도는 평균 2.90점(SD=.39)으로 나타났고, 자가 보유 인식 여부는 자가를 보유하지 않아도 된다는 인식이 720명(33.0%), 자가를 보유해야 한다는 인식이 1,465명(67.0%)으로 자가 보유 인식이 있는 경우가 과반수를 차지하였다. 공공임대주택 거주 여부는 민간임대주택 및 기타 임대주택이 1,257명(57.5%), 공공임대주택 및 분양전환공공임대주택이 928명(42.5%)으로 민간 및 기타 임대주택의 비율이 상대적으로 높았다.

한편, 본 연구의 주요 변수는 독립변수인 수도권 거주 여부와 종속변수인 임차불안감, 조절변수인 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부이다. 주요 변수의 세부적인 빈도분석 및 기술통계분석 결과는 <표 3>과 같다.

독립변수인 수도권 거주 여부는 비수도권 1,357명(62.1%), 수도권 828명(37.9%)으로 나타났다.

종속변수인 임차불안감은 4점 리커트 척도(1~4점)로 구성된 3개 문항의 점수를 합산하여 측정하였으며, 총 점수의 범위는 3~12점이다. 임차불안감의 기술통계분석 결과, 평균 5.43점(SD=2.06)으로 확인되었다.

조절변수인 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부는 이용하지 않은 경우(0)와 이용한 경우(1)로 더미화하여

빈도분석을 실시한 결과, ‘주거안정 월세대출과 ‘주거급여 중 임차급여’ 모두 이용하지 않은 대상자가 1,243명 (56.9%), 둘 중 하나라도 이용한 대상자가 942명(43.1%)으로 나타났다.

표 2. 연구대상자의 일반적 특성

변수		범주	N(%) / Mean(±SD)
인구사회학적 변수	성별	여성	1,279(58.5)
		남성	906(41.5)
	만 나이	-	75.21(±7.08)
	1인 가구 여부	1인 가구	1,617(74.0)
		다인 가구	568(26.0)
	동부 거주 여부	읍면부	437(20.0)
동부		1,748(80.0)	
월 평균 총 경상소득		-	123.95(±108.902)
주거환경 변수	주택의 임차료 및 대출금 상환 부담 정도		3.06(±.74)
	주택 상태 만족도		31.72(±6.55)
	주거 환경 만족도		2.90(±.39)
	자가 보유 인식 여부	없음	720(33.0)
		있음	1,465(67.0)
	공공임대주택 거주 여부	민간임대주택 및 기타 임대주택	1,257(57.5)
공공임대주택 및 분양전환공공임대주택		928(42.5)	

표 3. 주요 변수 특성

구분		범주	N(%) / Mean(±SD)
독립변수	수도권 거주 여부	비수도권	1,357(62.1)
		수도권	828(37.9)
종속변수	임차불안감	-	5.43(±2.06)
조절변수	수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부	이용 안 함	1,243(56.9)
		이용함	942(43.1)

## 2. 변수 간 상관관계 분석

연구 모형을 검증하기에 앞서, 본 연구는 주요 변수들 간 다중공선성 문제를 검토하기 위해 Pearson 상관관계 분석을 실시하였다. 그 결과, 수도권 거주 여부와 임차불안감은 유의한 정(+)적 상관관계를 보였으며, 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부와 임차불안감은 유의한 부(-)적 상관관계를 보였다. 변수 간 구체적인 상관관계 분석 결과는 <표 4>와 같다.

표 4. 변수 간 상관관계 분석

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1												
2	.114***	1											

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3	.029	-.042*	1										
4	.063**	-.005	-.082***	1									
5	-.023	-.007	.128***	-.192***	1								
6	-.070***	-.030	.217***	-.228***	.075***	1							
7	.296***	-.006	.056**	.012	.012	.004	1						
8	.092***	.080***	-.442***	.174***	-.314***	-.492***	-.042*	1					
9	-.091***	.234***	-.007	-.043*	.044*	.013	-.017	-.026	1				
10	-.150***	-.238***	-.030	-.053**	.021	-.082***	-.131***	-.003	-.150***	1			
11	-.100***	-.174***	-.054**	.014	-.017	-.053**	.018	.020	-.108***	.545***	1		
12	-.073***	.050**	-.188***	.023	-.058***	-.071***	-.085***	.131***	.071***	.002	.015	1	
13	.052**	-.162***	.185***	-.062***	.091***	-.052**	-.010	-.194***	-.214***	.418***	.190***	-.061***	1

주: (1) 수도권 거주 여부, (2) 임차불안감, (3) 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부, (4) 가구주 성별, (5) 만 나이, (6) 1인 가구 여부, (7) 동부 거주 여부, (8) 월 평균 총 경상소득(자연로그), (9) 주택의 임차료 및 대출금 상환 부담 정도, (10) 주택 상태 만족도, (11) 주거 환경 만족도, (12) 자가 보유 인식 여부, (13) 공공임대주택 거주 여부.

\* $p < .05$ , \*\* $p < .01$ , \*\*\* $p < .001$ .

### 3. 회귀분석

노인 월세가구의 수도권 거주와 임차불안감 간의 관계를 확인하고, 수요 측면 주거복지 프로그램의 조절효과를 검증하기 위해 선형회귀분석을 실시하였다. 이를 위해 수도권 거주 여부와 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 경험의 상호작용항을 생성하여 분석에 투입하였으며, 회귀분석 결과는 <표 5>와 같다.

통제변수와 독립변수, 조절변수만을 투입한 회귀분석 결과, 모형의 설명력은 11.6%로 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다( $F=24.919$ ,  $p < .001$ ). 독립변수인 수도권 거주 여부는 임차불안감과 통계적으로 유의한 정적 관계를 보이는 것으로 확인되었다( $\beta=.120$ ,  $p < .001$ ). 이는 수도권에 거주하는 노인 월세가구일수록 통계적으로 유의하게 높은 임차불안감을 경험하는 것을 의미한다. 한편, 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부는 임차불안감에 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다( $\beta=-.010$ ,  $p=.658$ ). 통제변수는 동부 거주 여부( $\beta=-.052$ ,  $p < .05$ ), 월 평균 총 경상소득( $\beta=.057$ ,  $p < .05$ ), 주택의 임차료 및 대출금 상환 부담 정도( $\beta=.205$ ,  $p < .001$ ), 주택 상태 만족도( $\beta=-.156$ ,  $p < .001$ ), 주거 환경 만족도( $\beta=-.049$ ,  $p < .05$ )가 임차불안감과 통계적으로 유의한 관계를 보였다. 이는 동부 지역에 거주할수록, 주택 상태 만족도와 주거 환경 만족도가 높을수록 임차불안감은 낮게 나타난 반면, 월 평균 경상소득과 주택 임차료 및 대출금 상환 부담 정도가 높을수록 임차불안감은 높게 나타남을 의미한다.

독립변수와 종속변수 간의 관계에서 조절효과를 확인하기 위해 상호작용항을 투입하여 분석을 실시한 회귀분석 결과, 모형의 설명력은 11.7%로, 통계적으로 유의한 것으로 나타났다( $F=23.334$ ,  $p < .001$ ). 또한 수도권 거주 여부와 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부의 상호작용항은 임차불안감과 통계적으로 유의한 부적 관계를 보이는 것으로 나타났다( $\beta=-.063$ ,  $p=.048$ ). 이는 수요 측면 주거복지 프로그램 이용이 수도권 거주 여부에 따른 임차불안감을 완화하는 조절효과를 가지는 것으로 볼 수 있다. 이와 함께 수도권 거주 여부는 임차불안감과 통계적으로

유의한 정적 관계를 보이는 것으로 확인되었다( $\beta=.156, p<.001$ ). 반면, 조절변수인 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부 그 자체는 종속변수와 통계적으로 유의한 관계를 보이지 않았다( $\beta=.020, p=.460$ ). 이는 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 그 자체가 임차불안감과 관계를 보이는 것이 아니라, 수도권 거주 여부와 상호작용할 때 임차불안감과 통계적으로 유의미한 관계를 보임을 시사한다. 이를 요약하자면, 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부 자체는 임차불안감에 직접적으로 영향을 미치지 않으나, 수도권 거주에 따른 임차불안감의 증가를 낮출 수 있는 조절효과를 가지는 것으로 확인되었다고 할 수 있다.

통계변수는 동부 거주 여부( $\beta=-.056, p<.01$ ), 월 평균 총 경상소득( $\beta=.054, p<.05$ ), 주택 임차료 및 대출금 상환 부담 정도( $\beta=.201, p<.001$ ), 주택 상태 만족도( $\beta=-.159, p<.001$ ), 주거 환경 만족도( $\beta=-.048, p<.05$ )가 임차불안감과 통계적으로 유의한 관계를 보이고 있었다. 즉 동부 지역에 거주할수록, 주택 상태 만족도와 주거 환경 만족도가 높을수록 임차불안감이 낮게 나타났고, 월 평균 경상소득과 주택의 임차료 및 대출금 상환 부담 정도가 높을수록 임차불안감은 높게 나타났다. 이는 도시 지역에 거주하거나, 주택의 상태가 양호하거나, 다양한 시설에 대한 접근성이 좋고, 만족도가 높은 지역에 거주하는 월세가구 노인은 상대적으로 그렇지 않은 월세가구 노인에 비해 양호한 경제적 상태로, 임차불안감이 낮을 수 있음을 시사한다. 또한 월 평균 경상소득과 임차불안감은 정적 관계를 보이고 있다는 결과는 다음과 같이 해석할 수 있다. 노인은 소득이 아닌 기존에 보유하고 있던 자산을 지출하며 소비를 확보하는 경향이 있다(Ando & Modigliani, 1963). 하지만 은퇴 이후에도 지속적으로 발생하는 소비를 충당하기에 충분하지 않은 자산을 보유한 노인가구의 경우 지속적인 노동을 통한 근로소득 등이 필요할 수 있다(이승희, 2023). 이러한 노인들은 결국 다른 노인에 비해 상대적으로 월 평균 경상소득이 높을 수 있으며, 이는 소득 수준은 상대적으로 높더라도, 실질적으로는 자산 및 저축이 충분하지 못한 상황일 수 있음을 시사하며, 이로 인해 월 평균 경상소득과 임차불안감이 정적인 관계를 보일 수 있음을 제한적으로 추론할 수 있다.

표 5. 노인 월세가구의 수도권 거주와 임차불안감의 관계 및 수요 측면 주거복지 프로그램의 조절효과

구분	1단계					2단계					
	B	SE	$\beta$	t	VIF	B	SE	$\beta$	t	VIF	
독립											
수도권 거주 여부	.509	.092	.120	5.560***	1.168	.664	.121	.156	5.479***	2.011	
수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부	-.042	.095	-.010	-.443	1.301	.085	.115	.020	.740	1.895	
상호작용항			-			-.345	.175	-.063	-1.976*	2.514	
성별	-.111	.088	-.026	-1.254	1.103	-.104	.088	-.025	-1.175	1.105	
만 나이	.003	.006	.010	.461	1.154	.004	.006	.012	.561	1.157	
1인 가구 여부	-.076	.113	-.016	-.674	1.429	-.071	.113	-.015	-.628	1.430	
통계변수											
동부 거주 여부	-.270	.110	-.052	-2.449*	1.133	-.288	.111	-.056	-2.600**	1.140	
월 평균 총 경상소득	.180	.086	.057	2.104*	1.808	.172	.086	.054	2.005*	1.813	
주택의 임차료 및 대출금 상환 부담 정도	.570	.058	.205	9.790***	1.079	.559	.058	.201	9.563***	1.089	
주택 상태 만족도	-.049	.008	-.156	-5.853***	1.766	-.050	.008	-.159	-5.934***	1.769	

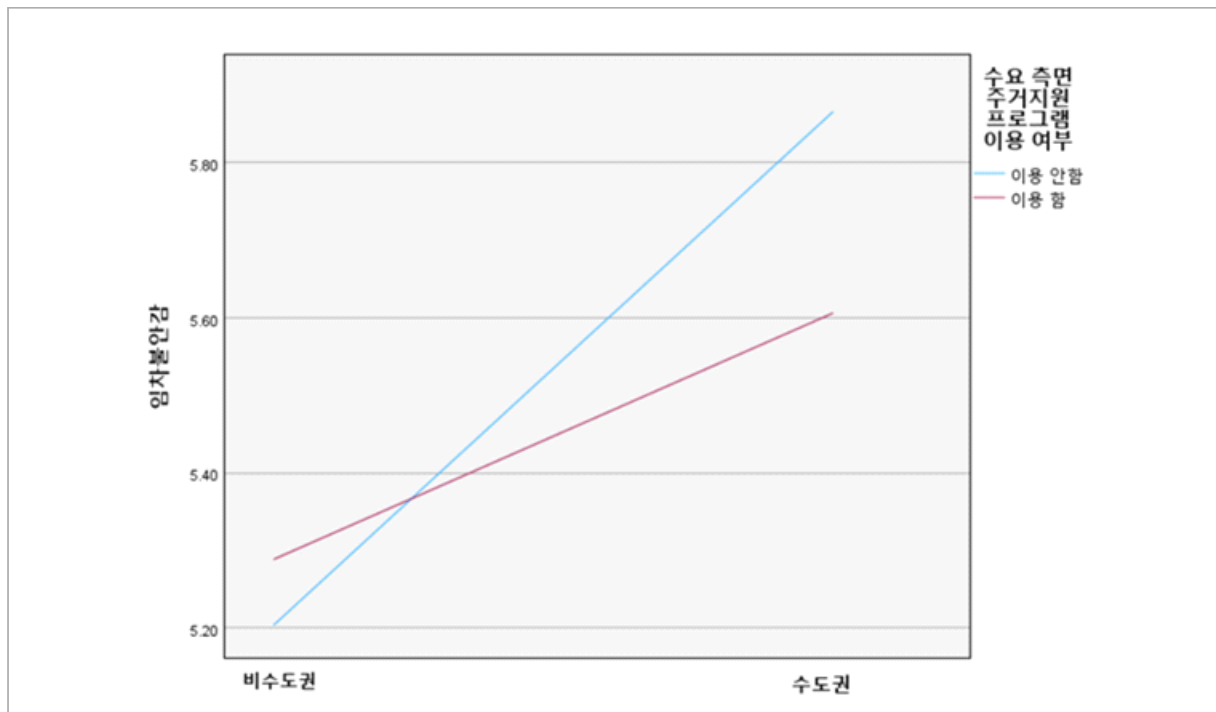
구분	1단계					2단계				
	B	SE	$\beta$	t	VIF	B	SE	$\beta$	t	VIF
주거 환경 만족도	-.262	.130	-.049	-2.025*	1.456	-.256	.130	-.048	-1.979*	1.457
자가 보유 인식 여부	.128	.091	.029	1.408	1.055	.139	.091	.032	1.528	1.059
공공임대주택 거주 여부	-.163	.099	-.039	-1.644	1.393	-.159	.099	-.038	-1.602	1.394
$R^2$	.121					.123				
Adjusted $R^2$	.116					.117				
F	24.919*** (p<.001)					23.334*** (p<.001)				

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001.

## V. 결론 및 논의

### 1. 결과 요약 및 제언

그림 2. 수요 측면 주거복지 프로그램의 조절효과



[그림 2]는 수요 측면 주거복지 프로그램의 조절효과를 시각적으로 보여준다. <그림 2>에 따르면 노인 월세가구가 수도권에 거주하는 경우, 비수도권에 거주하는 경우에 비해 임차불안감이 높을 가능성이 있는 것으로 나타난다. 그러나 이러한 관계는 수요 측면 주거복지 프로그램을 이용하는 경우 변화하는 양상을 보인다. 즉 수도권 거주하는 노인 월세가구의 임차불안감을 높이지만, 수요 측면 주거복지 프로그램의 이용은 임차불안감의 증가 정도를 낮춘다고 볼 수 있다. 이러한 해석과 함께 본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

본 연구는 노인 월세가구의 수도권 거주가 임차불안감과 통계적으로 유의한 정적 관계를 지니고 있음을 확인하였다. 또한 노인 월세가구의 수도권 거주와 임차불안감의 관계에서 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 여부가 완충적인 조절효과를 보이는 것으로 나타났다. 즉 노인 월세가구의 수도권 거주가 임차불안감을 유의하게 높이나, 수요 측면 주거복지 프로그램을 이용하는 경우 그 관계의 강도가 약화되는 것으로 확인되었다. 이러한 결과는 노인 월세가구의 임차불안감이 단순히 개인의 경제적인 측면만으로 설명되기 어렵고, 거주 지역과 같은 지역적·구조적 특성에도 밀접한 관련이 있음을 시사한다. 특히 수도권은 수도권 집중화로 인해 주택 가격과 임대료 수준이 상대적으로 높고, 주거비 부담에 적절하게 대응하기 어려운 경우 비자발적인 주거 이동 가능성이나 계약 유지의 불확실성과 같은 불안이 증가할 수 있다. 따라서 수도권 거주는 노인 월세가구의 임차불안감을 높이는 지역적 특성으로 이해될 수 있으며, 노인 월세가구의 주거 불안에 대한 논의에서 가구의 소득이나 자산과 같은 경제적 지표뿐만 아니라 수도권 및 비수도권과 같은 지역적 특성을 함께 고려할 필요가 있다. 이러한 맥락에서 수요 측면 주거복지 프로그램 자체만으로 노인 월세가구의 임차불안감을 낮추는 것이 아닌 노인 월세가구의 수도권 거주 여부라는 지역적 측면과 상호작용하여 조절효과가 나타났다는 본 연구의 결과는 유의미한 시사점을 제공한다고 할 수 있다. 이는 수요 측면의 주거복지 프로그램이 수도권에 거주하고 있는 노인 월세가구의 지역적 요인에서 기인한 임차불안감을 낮추는 한편, 지역적 맥락에서 특정 지역 내 주거의 지속 가능성을 높이는 역할을 수행할 수 있음을 추론할 수 있다. 이는 노인의 AIP(Aging In Place)를 가능하게 한다는 측면에서도 사회복지적 함의를 지닌다. 이에 연구는 수도권 지역에서 공급 측면 주거복지 프로그램만으로는 충분히 대응하기 어려웠던 기존의 한계를 수요 측면 주거복지 프로그램이 보완할 수 있다는 이론적 배경을 제시한다. 이처럼 수요 측면 주거복지 프로그램이 지역적 특성과 상호작용하여 임차불안감을 완화하고 주거의 안정성을 높이는 기능을 할 수 있다는 점에서 향후 노인 주거복지 정책의 설계와 개입 논의 과정에 이러한 측면을 적극적으로 고려할 필요가 있음을 제시하고 있다.

본 연구는 선형회귀분석을 통해 변수 간의 관계를 고찰하는 연구로, 정책의 효과성을 설명하거나 단언적인 제언을 제시하는 데에는 주의가 필요하다. 그럼에도 불구하고, 본 연구는 노인 월세가구가 경험하는 임차불안감과 관련하여 다음과 같은 정책적 시사점을 제공한다. 첫째, 노인 월세가구의 임차불안감 완화를 위해서는 거주 지역의 차이를 고려하되, 특히 수도권의 구조적인 특성에 주목한 정책적 논의가 필요하다. 이는 타국과 달리 우리나라에서 나타나는 특성 중 하나로, 우리나라의 주거 관련 격차가 도시와 농어촌의 구분에 따른 차이보다 수도권과 비수도권의 구분에 따른 차이에서 유의하게 나타난다는 조유나(2021)의 연구와도 맥락을 같이한다. 이에 수도권 거주에 따른 노인 월세가구의 임차불안감 증가는 경제적 취약성과 같은 일차원적인 문제가 아닌, 우리나라의 수도권 집중화와 이로 인한 주거비 상승, 주거 이동 우려, 계속 거주 불안정성과 같은 구조적 조건의 산물로 확장하여 이해할 수 있다. 따라서 수도권에 거주하는 노인 월세가구에 대한 심도 있는 이해를 바탕으로, 주택과 지역사회에서의 지속 가능한 거주를 보장하기 위한 정책적 지원을 마련될 필요가 있다. 예컨대 실제 수도권의 월세 수준을 충분히 반영하지 못하는 임차급여 지급 상한액을 현실에 맞게 조정하여 노인 월세가구의 주거비 부담을 낮추는 방안을 고려할 수 있다. 또한, 현재 주거안정 월세대출의 우대형 대상에 취업준비생, 사회초년생 등이 포함되어 있는 반면, 노인에 대한 별도의 고려는 부재한 실정이다. 이러한 점을 고려할 때, 수도권 내 노인 월세가구를 우대형 대상에 포함하여 주거비 부담 및 부채 상환 부담을 일부 경감하는 등의 방안 역시 함께 논의될 수 있다.

둘째, 수도권 거주에 따른 임차불안감과 수요 측면의 주거복지 프로그램 이용의 관계로 미루어 볼 때, 지자체에서 자체적으로 노인 월세가구에 대한 임대료 보조를 확대하는 방안을 고려할 수 있다. Newman et al. (2024)의 HCV 프로그램에 대한 연구에서 논의된 바와 같이, 수요 측면의 주거복지 프로그램은 임차료 부담을 완화하고 더 안전한 지역에서 거주할 수 있도록 지원하는 역할을 한다. 이는 임대료 지원이 노인 가구의 임차료 부담을

졸일 뿐만 아니라 기존에 거주하고 있는 주택의 계약이 종료된 이후 시점에 이주가 필요하더라도 비교적 안전하고 선호하는 지역에서 거주할 수 있도록 하는 바탕이 될 수 있음을 시사한다. 이때 수도권 내에서도 지역 간의 주택 비용이나 주거환경, 전달체계 등이 상이할 수 있다는 점을 함께 고려해야 한다. 이를 통해 중앙정부에서 획일적인 지원을 제공하는 방식보다 지방자치단체가 각 지역의 특성과 여건을 반영하여 수요 측면의 주거복지 서비스를 구성 및 제공하는 방식이 보다 효율적일 수 있으며, 수혜자의 복지 체감도를 높일 수 있을 것이다. 이에 현재 서울시에서 시행하고 있는 청년월세지원 사업과 유사한 형태로, 지방자치단체가 노인 월세가구를 대상으로 월세 지원사업을 도입하는 방안을 제안한다. 이를 통해 수도권 지역에 거주하는 노인 월세가구를 대상으로 지역의 현황과 여건에 맞는 임대료 지원 정책을 확대할 수 있을 것이다. 나아가 이러한 관점은 단순히 주택을 공급하는 것에서 그치지 않고, 임대료 보조를 통해 노인이 자신이 원하는 주택과 지역에 지속적으로 거주하며 살아갈 수 있도록 하는 선택 역량을 강화하는 방향으로 주거복지의 역할을 확장할 필요성을 강조한다.

## 2. 의미 및 제한점, 후속 연구 제언

본 연구는 기존 노인의 주거복지 영역에서 상대적으로 주목받지 못했던 노인 임차가구, 그중에서도 가장 큰 비중을 차지하는 월세가구의 임차불안감에 주목하였다는 점에서 의의가 있다. 특히 고령화의 심화와 사회경제적 환경 변화에 따라 노인 월세가구의 규모와 중요성이 점차 증가할 것으로 사료된다는 점에서, 노인 월세가구의 주거 불안을 실증적으로 검토한 본 연구는 학문적, 정책적 측면에서 의의가 있다. 또한 본 연구는 노인 월세가구의 거주 지역과 임차불안감의 관계를 실증적으로 확인함으로써 최근 사회적 문제로 대두되고 있는 수도권 집중화가 노인 월세가구의 임차불안감과 밀접하게 관련될 수 있음을 확인했다는 점에서 의의를 가진다. 이는 노인 월세가구의 임차불안감이 단순히 가구의 개별적 특성이나 경제적 취약성을 중심으로 설명되는 것이 아니라, 수도권과 비수도권이라는 공간적, 구조적 맥락 속에서 볼 필요성이 있음을 시사한다. 마지막으로 본 연구는 거주 지역과 임차불안감의 관계에서 수요 측면 주거복지 프로그램이 어떤 역할을 할 수 있는지 확인하였다는 점에서도 의의가 있다. 분석 결과, 수요 측면 주거복지 프로그램 이용 그 자체는 노인 월세가구의 임차불안감과 유의한 관계를 보이지 않았으나, 수도권 거주와의 상호작용에서는 임차불안감과 유의한 부적 관계를 보였다. 이는 수요 측면 주거복지 프로그램의 효과를 일률적으로 이해하기보다는, 프로그램이 작동하는 지역적 맥락을 함께 고려하여 이해할 필요가 있음을 탐색적으로 제시한다는 점에서 본 연구는 의의를 가진다.

이러한 의의에도 불구하고, 본 연구는 몇 가지 제한점을 지니며, 후속 연구를 통해 보완될 필요성이 있다. 첫째, 본 연구는 횡단 데이터를 사용하여 변수 간의 관계를 탐색적으로 분석하였다는 점에서 명확한 인과관계를 파악하는 데에는 한계가 있다. 이에 후속 연구에서는 본 연구의 결과를 기반으로 수요 측면 주거복지 프로그램의 이용 시점과 월세가구의 임차불안감이 변화하기 시작한 시점을 확인할 수 있는 종단 자료를 활용하여, 두 변수 간의 인과관계를 보다 명확히 검증할 필요가 있다. 둘째, 임차불안감은 객관적으로 측정이 어려운 주관적 인식의 성격을 지니며, 이를 경험하는 방식과 정도 역시 주거 이력, 경제적 상황, 지역적 맥락 등에 따라 상이할 수 있다. 이러한 점에서 본 연구는 수요 측면 주거복지 프로그램이 구체적으로 어떠한 경로를 통해 수도권 거주에 따른 임차불안감을 감소시키는지 명확하게 규명하기 어렵다. 이에 후속 연구에서는 수요 측면의 주거복지 프로그램을 이용한 경험이 있는 노인 월세가구를 대상으로 질적 연구를 수행하여, 임차불안감의 형성과 완화에 대해 심도 있게 이해할 필요가 있다. 이러한 연구들은 노인 월세가구의 주거 불안을 보다 입체적으로 이해하는 데 기여하는 한편, 향후 지역적 맥락을 고려한 수요 측면 주거복지 프로그램으로의 개선에도 유용한 근거를 제공할 수 있을 것이다. 마지막으로 노인 월세가구의 소득과 주거비 부담과 같은 경제적 맥락과 임차불안감의 관계를 더욱 엄밀하고 다층적으로 살펴볼 필요가 있다. 연구 결과, 통제변수인 월 평균 경상소득과 임차불안감은 유의미한 정적

관계를 보이고 있었다. 하지만 이는 상술한 바와 같이, 노인의 지출과 같은 경제적 활동에는 소득뿐만 아니라 저축, 자산, 부채 등 다양한 요인이 복합적으로 영향을 미칠 수 있다. 따라서 본 연구에서 확인된 결과만으로 소득과 임차불안감의 관계를 단선적으로 설명하는 데에는 한계가 있다. 이에 본 연구에서 나타난 결과는 노인 가구의 경제적 이질성과 잔여적 불안정성이 반영된 결과로 제한적으로 해석하는 것이 적절하다. 이러한 맥락에서 노인 월세가구의 임차불안감과 관련된 다양한 경제적 요인, 즉 소득과 자산, 부채 등과 임차불안감의 관계를 후속 연구에서 더욱 구체적으로 확인할 필요가 있음을 제시하고자 한다. 또한 같은 맥락에서 임차료에 대한 부담과 대출금 상환에 대한 부담과 같은 주거비 부담 또한 객관적인 지표로 살펴볼 필요가 있다. 후속 연구에서는 노인 월세가구의 소득, 자산, 부채, 실제 임차료 지출 등 다양한 특성을 함께 고려하여 엄밀한 주거비 부담 지표를 구성하고, 이를 통해 노인 월세가구의 임차불안감에 영향을 미치는 주거비 부담의 성격과 특성을 살펴볼 필요성이 있다.

---

이재훈은 연세대학교에서 사회복지학으로 석사학위를 받았으며, 동 대학원에서 박사과정에 재학 중이다. 주요 연구 분야는 사회복지정책, 지역불균형과 주거복지 등이며, 최근에는 노동과 주거의 지역적 격차, 예술인을 위한 노동 및 소득보장 정책과 예술인 지원주택 등을 연구하고 있다.

(E-mail: wogns0639@yonsei.ac.kr)

---

예상호는 연세대학교 사회복지대학원에서 석사과정에 재학 중이며 비판과 대안을 위한 사회복지학회 내 비판사관 네트워크 운영진을 역임하고 있다. 주요 관심 분야는 주거복지와 기후정책, 복지국가와 정치경제학이다. 현재 기후위기의 특성에 부합하는 소득보장 정책으로서 정책보험의 원리를 연구 중이다.

(E-mail: shsd1@yonsei.ac.kr)

---

최성빈은 연세대학교 사회복지대학원 석사과정에 재학 중이다. 주요 관심 분야는 지역격차와 지역불평등, 노동과 사회보장, 주거복지 정책이며, 현재 공적연금 체계 내 기초노후보장제도의 역할과 작동 기제, 지역균형발전 정책 등을 연구하고 있다.

(E-mail: choisungbin@yonsei.ac.kr)

---

송아영은 연세대학교 사회복지대학원/사회복지학과 부교수이며 현재 HCSP(Housing, Climate and Social Policy) 연구실을 운영하고 있다. 주요 연구 분야는 주거복지, 노숙인 정책, 사회보장 및 복지국가 연구이며, 최근에는 기후위기·인구구조 변화·디지털 전환이 사회정책에 미치는 영향을 연구하고 있다. 특히 주거권, 사회적 보호, 돌봄과 주거의 통합적 접근을 중심으로 국내외 사회정책의 발전 방향을 탐색하고 있다.

(E-mail: woodstock@yonsei.ac.kr)

## 참고문헌

- 강승엽, 전희정. (2023). 주거지원 프로그램이 주거불안에 미치는 영향: 공급과 수요 측면의 주거지원 프로그램 비교를 중심으로 *공간과 사회*, 33(1), 48-71. <https://doi.org/10.19097/kaser.2023.33.1.48>
- 고진수, 이창무. (2017). 행복주택이 인근 주택가격에 미치는 영향. *주택연구*, 25(2), 153-174. <https://doi.org/10.24957/hsr.2017.25.2.153>
- 구한민. (2024). 설명 가능한 인공지능을 활용한 주거불안 예측모형 개발: 수도권 1인가구를 중심으로. *주택연구*, 32(2), 29-63. <https://doi.org/10.24957/hsr.2024.32.2.2>
- 국가데이터연구원. (2025). 한국의 사회동향 2025. 국가데이터처. <https://mods.go.kr/menu.es?mid=a90104010100>
- 국가데이터처. (2025). 2025년도 가계금융복지조사 [데이터 세트]. [https://mdis.mods.go.kr/dwnlSvc/ofrSurvSearch.do?curMenuNo=UI\\_POR\\_P9240](https://mdis.mods.go.kr/dwnlSvc/ofrSurvSearch.do?curMenuNo=UI_POR_P9240)
- 국가법령정보센터. (2025a). 노인복지법. <https://www.law.go.kr/lsSc.do?section=&menuId=1&subMenuId=15&tabMenuId=81&eventGubun=060101&query=%EC%88%98%EB%8F%84%EA%B6%8C#undefined>
- 국가법령정보센터. (2025b). 수도권정비계획법. <https://www.law.go.kr/lsSc.do?section=&menuId=1&subMenuId=15&tabMenuId=81&eventGubun=060101&query=%EC%88%98%EB%8F%84%EA%B6%8C#undefined>
- 국가법령정보센터. (2025c). 국민기초생활 보장법. <https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9%EA%B5%AD%EB%AF%BC%EA%B8%B0%EC%B4%88%EC%83%9D%ED%99%9C%EB%B3%B4%EC%9E%A5%EB%B2%95>
- 국토교통부. (2026). '26년 1월 주택통계 [데이터 세트]. [https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?id=95091744](https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95091744)
- 국토연구원. (2023). 2022년도 주거실태조사 [데이터 세트]. 국토교통부. [https://mdis.mods.go.kr/dwnlSvc/ofrSurvSearch.do?curMenuNo=UI\\_POR\\_P9240](https://mdis.mods.go.kr/dwnlSvc/ofrSurvSearch.do?curMenuNo=UI_POR_P9240)
- 국토연구원. (2024). 2023년도 주거실태조사 [데이터 세트]. 국토교통부. [https://mdis.mods.go.kr/dwnlSvc/ofrSurvSearch.do?curMenuNo=UI\\_POR\\_P9240](https://mdis.mods.go.kr/dwnlSvc/ofrSurvSearch.do?curMenuNo=UI_POR_P9240)
- 김민정, 조민호. (2018). 주거복지정책의 주거비부담 및 주거만족도 효과성 분석. *정책분석평가학회보*, 28(3), 107-138. <https://doi.org/10.23036/kapae.2018.28.3.005>
- 김주영. (2015). 공급자와 수요자 보조 주거복지프로그램의 비용효과 분석: 매입임대주택과 전세자금 대출을 중심으로. *주거환경*, 30(4), 89-100.
- 김주영, 강승변. (2025). 다차원적 주거 불안이 정신건강에 미치는 효과: 성별 그리고 지역의 교차적 관점을 중심으로. *지역연구*, 41(1), 79-128. <https://doi.org/10.22669/krsa.2025.41.1.079>
- 마이홈포털. (2025). 주거복지서비스안내. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectWelfareHousingView.do>
- 마이홈포털. (2026). 주거급여소개. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectWelfareHousingView.do>
- 박근석, 손경환, 정소이, 박신영, 박미선, 김덕례, 이영호. (2024). 주거와 삶의 질을 높이기 위한 제언들. 도서출판 씨아이알: 서울특별시.
- 박서연, 전희정. (2019). 주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석: 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교연구. *국토계획*, 54(3), 27-48. <https://doi.org/10.17208/jkpa.2019.06.54.3.27>
- 송인호. (2017). 월세비중의 확대에 대응한 주택임대정책 방향(Rental Housing Policy in Response to the Increase in the Share of Wolve(Monthly Lease)). *KDI FOCUS*, 86. [https://www.kdi.re.kr/research/focusView?pub\\_no=15332](https://www.kdi.re.kr/research/focusView?pub_no=15332)
- 이민주. (2020). 대도시 거주자들의 주거불안정 영향요인에 관한 다층분석. *지역연구*, 36(4), 57-67. <https://doi.org/10.22669/krsa.2020.36.4.057>
- 이승희. (2023). 노인빈곤에 관한 연구: 소득과 소비를 중심으로 [연구보고서]. [KDI] KDI 정책연구시리즈. ISBN 979-11-5932-892-3
- 이현정, 광서기. (2023). 서울 거주 주거비 과부담 월세 가구의 연령층별 거주 실태 비교. *주택도시연구*, 13(2), 25-51.

- 이현정, 임태균. (2022). 비수도권 및 수도권 지역 가구의 주거수준과 주거비 변화. *한국주거학회논문집*, 33(4), 85-100. <https://doi.org/10.6107/JKHA.2022.33.4.085>
- 이현정, 최재요. (2022). 월세 거주 청년층 1인 가구의 지역별 주거실태 및 주거비 차이 비교. *GRI연구논총*, 24(2), 31-63. <https://doi.org/10.23286/gri.2022.24.2.002>
- 임덕영, 이태진, 신영규, 주보혜, 이병재, 박기택. (2024). 주거급여 제도의 위상 재정립 방안 연구: 국외 사례를 중심으로. *한국보건사회연구원*. <https://repository.kihasa.re.kr/handle/201002/47045>
- 임세희. (2016). 주거비 과부담 결정요인. *한국사회복지학*, 68(3), 29-50. <https://doi.org/10.20970/kasw.2016.68.3.002>
- 임세희. (2018). 공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과 차이. *한국사회정책*, 25(3), 75-101. <https://doi.org/10.17000/kaspr.25.3.201809.75>
- 임형빈, 김홍배. (2016). 저소득층을 위한 주택정책의 지역별 효과 분석: 주거급여와 주택바우처 제도를 중심으로. *한국지역개발학회지*, 28(1), 137-149.
- 정유선, 한제선, 이창무. (2018). 공공임대주택 유형별 가격효과 분석: 서울시 장기전세 및 국민임대주택을 중심으로. *국토계획*, 53(5), 135-147. <https://doi.org/10.17208/jkpa.2018.10.53.5.135>
- 조유나. (2021). 노동 및 주거불안정과 임차불안감의 관계에 관한 연구 [석사학위논문, 서울대학교 대학원]. [https://dcollection.snou.ac.kr/public\\_resource/pdf/000000166211\\_20260402190206.pdf](https://dcollection.snou.ac.kr/public_resource/pdf/000000166211_20260402190206.pdf)
- 주택도시보증공사. (2026). 주거안정월세대출. <https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020201.jsp>
- 최정미, 김경희, 임미화. (2024). 수도권 고령가구의 주거이동 선택에 대한 연구: 거주기간을 중심으로. *토지주택연구*, 15(4), 43-57. <https://doi.org/10.5804/LHR.2024.15.4.43>
- 최효비, 최열. (2022). 이변량 프로빗 모형을 이용한 노인가구의 주거이동 의사 결정요인 분석 - 부산 · 울산 · 경남 노인가구를 대상으로 -. *부동산 분석*, 8(2), 75-94.
- 통계청. (2021. 12. 24.). 2020 인구주택총조사 표본 집계 결과 가구 · 주택 특성 항목[1인가구, 주거실태, 빈집]. [https://mods.go.kr/board.es?mid=a10301020200&bid=203&act=view&list\\_no=415955](https://mods.go.kr/board.es?mid=a10301020200&bid=203&act=view&list_no=415955)
- 표준국어대사전. (2026). 월세. <https://stdict.korean.go.kr/search/searchView.do>
- 한국부동산원. (2026). 전국주택가격동향조사. 부동산통계정보. <https://www.reb.or.kr/t-one/portal/main/indexPage.do>
- Ando, A., & Modigliani, F. (1963). The "life cycle" hypothesis of saving: Aggregate implications and tests. *The American economic review*, 53(1), 55-84.
- Baker, E., Lester, L., Mason, K., & Bentley, R. (2020). Mental health and prolonged exposure to unaffordable housing: a longitudinal analysis. *Social psychiatry and psychiatric epidemiology*, 55(6), 715-721.
- Barratt, C., Green, G., & Speed, E. (2015). Mental health and houses in multiple occupation. *Journal of Public Mental Health*, 14(2), 107-117. <https://doi.org/10.1108/JPMH-11-2013-0070>
- Byrne, K. A., Anaraky, R. G., Dye, C., Ross, L. A., Chalil Madathil, K., Knijnenburg, B., & Levkoff, S. (2021). Examining rural and racial disparities in the relationship between loneliness and social technology use among older adults. *Frontiers in Public Health*, 9, 723925. <https://doi.org/10.3389/fpubh.2021.723925>
- Capstick, N., Gardiner, J., Murray, J., Mowbray, J., & Ross, L. P. (2019). *LIVES TURNED UPSIDE DOWN*. Tenants' Union of NSW. <https://files.tenants.org.au/policy/2019-Lives-turned-upside-down.pdf>
- Chen, K. L., Miake-Lye, I. M., Begashaw, M. M., Zimmerman, F. J., Larkin, J., McGrath, E. L., & Shekelle, P. G. (2022). Association of promoting housing affordability and stability with improved health outcomes: a systematic review. *JAMA Network Open*, 5(11), <https://doi.org/10.1001/jamanetworkopen.2022.39860>
- Chisholm, E., Howden-Chapman, P., & Fougere, G. (2017). Renting in New Zealand: perspectives from tenant advocates. *Kōtuitui: New Zealand journal of social sciences online*, 12(1), 95-110. <https://doi.org/10.1080/1177083X.2016.1272471>

- Deluca, S., & Rosen, E. (2022). Housing insecurity among the poor today. *Annual Review of Sociology*, 48(1), 343-371. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-090921-040646>
- Drew, R. B., & Abioye, F. (2024). Unlocking Housing Choice: Limitations and Opportunities in the Housing Choice Voucher Program. *Enterprise*. <https://www.enterprisecommunity.org/sites/default/files/2024-03/Housing-Voucher-Analysis-and-Literature-Review-Final.pdf>
- Ellen, I. G. (2020). What do we know about housing choice vouchers? *Regional Science and Urban Economics*, 80, 103380. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.07.003>
- EU. (2020). *Ageing Europe — Looking at the lives of older people in the EU — 2020 edition*. <https://doi.org/10.2785/628105>
- Fischer, W., Rice, D., & Mazzara, A. (2019). *Research shows rental assistance reduces hardship and provides platform to expand opportunity for low-income families*. Center on Budget and Policy Priorities. <https://www.cbpp.org/research/housing/research-shows-rental-assistance-reduces-hardship-and-provides-platform-to-expand>
- Galster, G. (1997). Comparing demand-side and supply-side housing policies: Sub-market and spatial perspectives. *Housing Studies*, 12(4), 561-577. <https://doi.org/10.1080/02673039708720916>
- Gartland, E. (2022, February 15). *Chart book: funding limitations create widespread unmet need for rental assistance*. Center on Budget and Policy Priorities, February 15th. <https://www.cbpp.org/research/housing/funding-limitations-create-widespread-unmet-need-for-rental-assistance>
- Henning-Smith, C., Moscovice, I., & Kozhimannil, K. (2019). Differences in social isolation and its relationship to health by rurality. *The Journal of Rural Health*, 35(4), 540-549. <https://doi.org/10.1111/jrh.12344>
- Hulse, K., Morris, A., & Pawson, H. (2019). Private renting in a home-owning society: Disaster, diversity or deviance? *Housing, Theory and Society*, 36(2), 167-188. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1467964>
- Kang, S. (2019). Why low-income households become unstably housed: evidence from the panel study of income dynamics. *Housing Policy Debate*, 29(4), 559-587. <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1544161>
- Kemp, P. (2007). *Housing allowances in comparative perspective*. Policy Press.
- Kleit, R. G., Kang, S., & Scally, C. P. (2016). Why do housing mobility programs fail in moving households to better neighborhoods? *Housing Policy Debate*, 26(1), 188-209. <https://doi.org/10.1080/10511482.2015.1033440>
- Kole, K. (2022). Housing vouchers reduce residential crowding. *Journal of Housing Economics*, 55, 101822. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2021.101822>
- Lens, M. C., Ellen, I. G., & O'Regan, K. (2011). Do vouchers help low-income households live in safer neighborhoods? Evidence on the housing choice voucher program. *Cityscape*, 135-159. <https://www.jstor.org/stable/41426678>
- McKee, K., Soaita, A. M., & Hoolachan, J. (2020). 'Generation rent' and the emotions of private renting: self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. *Housing Studies*, 35(8), 1468-1487. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1676400>
- Newman, S., & Holupka, C. S. (2023). Effects of assisted housing on children's healthy development. *Housing Policy Debate*, 33(1), 306-330. <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1931927>
- Newman, S., Leventhal, T., Holupka, C. S., & Tan, F. (2024). Experimental evidence shows that housing vouchers provided measurable benefits, including parent stress reduction: Study examines effect of housing vouchers on health and families. *Health Affairs*, 43(2), 278-286. <https://doi.org/10.1377/hlthaff.2023.01020>
- Norris, M., Lawson, J., & Wallbaum, H. (2021). *Housing2030: Effective Policies to Deliver Affordable Housing in the UNECE region*. UN. [https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/12/housing2030\\_study\\_e\\_web\\_1.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/12/housing2030_study_e_web_1.pdf)
- St John, P. D., Menec, V., Tate, R., Newall, N. E., Cloutier, D., & O'Connell, M. (2021). Depressive symptoms in adults in rural and urban regions of Canada: a cross-sectional analysis of the Canadian Longitudinal Study on Aging.

- BMJ open*, 11(12), e048090. <https://doi.org/10.1136/bmjopen-2020-048090>
- Szabo, A., Allen, J., Alpass, F., & Stephens, C. (2018). Longitudinal trajectories of quality of life and depression by housing tenure status. *The Journals of Gerontology: Series B*, 73(8), e165-e174. <https://doi.org/10.1093/geronb/gbx028>
- Talmatzky, M., Nohr, L., Knaevelsrud, C., & Niemeyer, H. (2026). Exploring the association between housing insecurity and mental health among renters: A systematic review of quantitative primary and secondary studies. *PLoS One*, 21(1), e0294222.
- UN. (2024). *World Cities Report 2024: Cities and Climate Action*. UN-Habitat. [https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/11/wcr2024\\_-\\_full\\_report.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/11/wcr2024_-_full_report.pdf)
- Vogelsang, E. M. (2016). Older adult social participation and its relationship with health: Rural-urban differences. *Health & place*, 42, 111-119. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2016.09.010>
- Wheaton, L., Dehry, I., Giannarelli, L., & Knowles, S. (2023). *How Much Could Full Funding and Use of Housing Choice Vouchers Reduce Poverty?* Urban Institute. <https://www.urban.org/sites/default/files/2023-08/How%20Much%20Could%20Full%20Funding%20and%20Use%20of%20Housing%20Choice%20Vouchers%20Reduce%20Poverty.pdf>.

# Seoul Metropolitan Area Residence and Rent Insecurity among Older Tenants: Moderating Role of Demand-Side Housing Welfare Program

Lee, Jaehoon<sup>1</sup> | Ye, Sangho<sup>1</sup> | Choi, Sungbin<sup>1</sup> | Song, Ahyoung<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup> Yonsei University

\* Corresponding author:  
Song, Ahyoung  
(woodstock@yonsei.ac.kr)

## | Abstract |

Older renter households paying monthly rent constitute the largest proportion of elderly tenant households, yet they have received relatively limited attention within the existing paradigm of elderly housing welfare. However, with the rapid progression of population aging and ongoing socio-economic transformations, the size of this group is expected to increase substantially. This trend highlights the need for empirical investigation into their housing insecurity and its determinants.

This study aims to examine the relationship between residence in the Seoul metropolitan area and housing insecurity among elderly monthly renter households, and to assess whether participation in demand-side housing welfare programs moderates this relationship. Using data from the 2022 Korea Housing Survey, the analysis focuses on a sample of 2,185 elderly households headed by individuals aged 65 and over who reside in monthly rental housing.

The results indicate that, first, residence in the metropolitan area is significantly associated with higher levels of housing insecurity among elderly monthly renter households. Second, participation in demand-side housing welfare programs does not exhibit a statistically significant direct effect on housing insecurity. Third, the interaction between metropolitan residence and program participation shows a statistically significant negative relationship with housing insecurity, suggesting a moderating effect.

These findings suggest that policy responses aimed at alleviating housing insecurity among elderly monthly renter households should be expanded through a place-sensitive approach that accounts for the contextual characteristics of residential areas and emphasizes the role of demand-side housing welfare programs.

**Keywords:** Older Renter Households, Seoul Metropolitan Area, Rent Insecurity, Housing Welfare