



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](#)

도시계획학 석사학위논문

노동 및 주거불안정과  
임차불안감의 관계에 관한 연구

- 주택 임대료 인상 요구에 대한  
임차인 대응을 중심으로 -

2021년 2월

서울대학교 대학원  
환경계획학과 도시 및 지역계획학전공  
조 유 나

# 노동 및 주거불안정과 임차불안감의 관계에 관한 연구

- 주택 임대료 인상 요구에 대한  
임차인 대응을 중심으로 -

지도교수 박 인 권

이 논문을 도시계획학 석사학위논문으로 제출함  
2020년 10월

서울대학교 환경대학원  
환경계획학과 도시 및 지역계획학전공  
조 유 나

조유나의 도시계획학 석사학위논문을 인준함  
2020년 12월

위 원 장

송재민



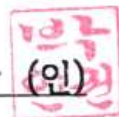
부위원장

정현주



위 원

박인권



## 국문 초록

주택임대시장에서의 임대료와 지속거주의 불안정성은 매해 가중되고 있으며, 점점 더 많은 임차가구들이 임차형태로부터 오는 불안감을 체감하고 있다. 이를 해결하기 위해 수많은 주택정책이 시행되었다. 하지만 주택정책이 임차가구의 외재적 요인을 고려한 정책에 의존하고 있어, 실질적으로 불안정성을 해소하는 효과가 미미한 실정이다. 이러한 실정은 주택가격 및 공급량 조절처럼 겉으로 드러나는 현상이 직접적으로 주거불안정성을 해결할 것이라는 기대만으로는 시장 불안정성을 완화하는 데 한계가 있음을 보여준다. 시장 내 불확실성에 기인한 심리적 편의(bias)처럼 눈에 보이지 않지만 행위자의 의사결정에 영향을 미치는 요인들이 존재하기 때문이다. 이 점을 고려한 임차인의 주거의사결정 논의가 이루어져야, 주택임대시장 불안정성 완화의 실마리를 찾아나갈 수 있다. 하지만 주택임대시장 내 행위자의 행태연구 중 이러한 요인을 다룬 실증연구는 부족하다.

이러한 배경에서 본 연구는 주택임대시장 내 수요자인 주택임차인 관점에서 주택임대시장의 불안정성을 바라보며, 상황의 불확실성에 기인한 심리적인 편의가 그들의 의사결정에 반영된다는 점에 기반을 둔다. 심리적 편의 중에서도 특히 주택임대시장 내 불확실성이 커질수록 체감이 보편화되는 심리요인인 임차인의 불안감 분석에 연구의 방점이 있다. 연구의 목적은 임차가구 및 주택 특성과 지역 요인이 임차불안감에 미치는 영향을 살펴보고, 그 불안감이 매개가 되어 주거불안 가중 상황에서 임차인의 주거 의사결정에 영향을 미치는 인과경로를 규명하는 것이다.

이에 본 연구는 행동의사결정론 관점을 기반으로 하여 임차불안감을 중심으로 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응을 분석하고, 기존 실증적 논의에서 부족했던 임차인의 의사결정에서 주택임차인 불안감과 노동불안

정의 관계에 대해 탐구하였다. 분석 결과, 소득변동성에 민감하거나 취약한 집단(비정규직 가구주)일수록 임차불안감을 체감할 확률이 높아지지만, 임차가구의 소득수준은 소득변동성에 비해 임차불안감과 밀접한 관계를 보이지 않음을 확인하였다. 이는 불안감이라는 감정이 불확실성과 변동성이 높을수록 심화되는 감정이라는 것을 재확인하고, 임차불안감 또한 실제 경제적 수준보다는 소득상태의 불안정성과 더 깊은 연관이 있음을 보여준다. 그 외에도 공공임대주택에 거주할수록, 현 주택에 거주한 기간이 길수록 임차불안감을 느낄 확률이 낮아진다는 결과를 확인하였다. 이는 공공임대주택 공급정책이나 계약갱신 요구권 개정 등의 정책이 임차인의 심리적 안정에 긍정적인 영향을 준다는 점을 시사한다.

이어서 임차불안감이 임차인의 의사결정에 미치는 효과를 면밀히 살펴보고자 임차불안감을 주요 변수로 하여 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응 영향요인을 살펴보았다. 그 결과 임대료를 추가 지불하면 불확실성이 낮아질 것으로 기대되는 임차불안감(재계약 거부 불안감, 전월세 전환 및 임대료 인상에 대한 불안감)을 많이 느낄수록 현 임대료 대비 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율이 높아지는 것으로 나타났다. 소득변동성의 취약도를 보여주는 가구주 비정규직 여부는 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사비율에 통계적으로 유의미한 영향을 주지 않았다. 한편, 임차가구의 소득수준이 높을수록 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사비율이 높아짐을 발견하였다. 이를 통해 소득변동성 대비 소득수준이 임대료 인상 요구에 대응한 임차인의 경제적 의사결정에 직접적으로 영향을 주는 변수임을 확인하였다.

위 분석결과를 종합하여, 임차인의 소득변동성 취약도가 임차불안감을 매개하여 지속거주를 위한 의사결정으로 이어지는 인과경로를 확인하는 분석을 수행하였다. 그 결과 소득변동성이 지속거주를 위한 추가지불의사비율에 직접적으로 미치는 영향은 없는 것으로 확인되었다. 하지만 소득변동

성에 취약한 집단일수록 재계약 거부 불안감과 전월세 전환 및 임대료 인상 불안감을 매개로 하여 지속거주를 위한 추가지불의사비율이 높아지는 간접영향이 존재함을 확인하였다. 이러한 결과는 주택임대시장에서 불안감이라는 감정이 불확실성 그리고 변동성과 연관이 깊다는 것을 잘 나타내준다. 그리고 이것은 소득수준이 높지 않더라도 일정 소득을 정기적으로 얻는 임차가구는 소득의 불확실성과 변동성이 낮기 때문에 임차불안감을 느낄 확률이 낮아질 수 있음을 의미한다.

한편, 임차가구의 소득변동성 취약도와 반대로 소득수준은 지속거주를 위한 추가지불의사금액 비율에 직접적인 영향을 미치지만, 임차불안감을 통한 간접영향은 없는 것으로 확인하였다. 이러한 결과는 전통경제학에서 말하는 경제적 합리성만으로는 임차인의 의사결정을 온전히 설명하기 어렵다는 점을 보여준다. 소득수준과 같이 경제적 의사결정에 직접적인 영향만 미치는 요인만으로 의사결정이 이루어지는 것이 아니라, 소득변동성과 같이 임차불안감을 매개해야 나타나는 간접효과를 지닌 요인의 영향이 함께 어우러져서 임차인의 의사결정이 이루어지기 때문이다.

세 가지 모형의 결과를 종합해보면, 가구의 소득불안정성이 높을수록 지속거주 불확실성에 기인한 임차불안감이 가중되어 지속거주를 위한 임차인의 임대료 추가지불의사비율이 높아진다. 이때 높아진 지불의사가 시장에 반영되어 임대료가 상승하면 다시 임차불안감이 가중되고 임대료 추가지불의사와 실제 임대료가 재상승하여 주거불안정성이 가중되는 악순환이 발생할 것으로 예상된다.

본 연구는 임차인의 의사결정에서 임차불안감 논의의 중요성과 필요성을 실증 데이터를 통해 검증한 실천적 기여가 있다. 임대료 상승과 단기간 주거이동이 지속되는 주요 원인에는 임대주택 공급 불안정이 있겠지만, 그 외에도 소비자의 감정요인인 임차불안감이 임차인의 경제적 대응의 영향요

인으로 작용하고 있음을 확인하였다. 이러한 점은 앞으로 주택임대시장 내 임차인에 관한 학술적 논의에서 임차불안감에 대한 연구가 더 활발해져야 할 필요성과, 주택임대시장의 불안정성 완화 정책을 펼 때 임차불안감을 체감하는 집단 특성을 검토하는 것이 필요함을 시사한다. 나아가, 본 연구는 소득변동성과 임차인의 지속거주를 위한 경제적 의사결정 사이의 관계에서 임차불안감의 기제를 발견함으로써 개인의 감정요인인 불안감에 초점을 두어 노동불안정성 논의를 주거영역으로 확장을 시도했다는 점에 의의가 있다.

주요어 : 노동불안정성, 주거불안정성, 임차불안감, 지속거주의사,  
제한된 합리성, 행동의사결정론

학 번 : 2019-22278

# 목 차

<b>I. 서론</b> .....	1
1. 연구의 배경 및 목적 .....	1
2. 연구의 범위 및 방법 .....	3
1) 연구의 대상 및 범위 .....	3
2) 연구의 방법 .....	4
3) 연구의 구성 .....	5
<b>II. 이론적 배경과 선행연구의 고찰</b> .....	6
1. 주택임대시장의 행동의사결정 .....	6
1) 주택임대시장의 특성 .....	7
2) 제한된 경제적 합리성의 논의, 행동의사결정론 .....	9
3) 의사결정 요인으로서 감정과 불안감 .....	10
2. 임차불안감과 주거 및 노동불안정성 .....	12
1) 임차불안감의 정의와 특성 .....	12
2) 노동불안정성 논의의 공간적 확장 .....	13
3) 주거불안정성과 노동불안정성의 상호작용 .....	15
3. 가구의 주거의사결정 영향요인에 대한 선행연구 .....	17
4. 연구의 차별성 .....	21
<b>III. 자료 및 분석방법</b> .....	23
1. 분석자료 및 표본 .....	23
2. 연구질문 및 분석방법 .....	24



3.주요 변수 및 기술통계 .....	28
1) 임차불안감 .....	28
2) 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응 .....	29
3) 임차가구의 노동불안정성 .....	31
4) 임차가구 및 주택 특성 요인 .....	32
5) 모형별 변수 구성 .....	33
<b>IV. 임차불안감과 주택임대시장 의사결정 간 인과구조 분석 .....</b>	<b>37</b>
1. 임차불안감의 영향요인 .....	37
1) 자료 및 모형 .....	38
2) 실증분석 결과 .....	39
2. 임대료 인상 요구에 대한 임차인 대응 요인 .....	47
1) 자료 및 모형 .....	48
2) 실증분석 결과 .....	52
3. 주택임대시장 의사결정에 대한 임차불안감 매개효과 .....	58
1) 자료 및 모형 .....	59
2) 실증분석 결과 .....	61
<b>V. 결론 .....</b>	<b>66</b>
1. 연구의 요약 및 시사점 .....	66
2. 연구의 의의 및 한계 .....	69
<b>■ 참고문헌 .....</b>	<b>71</b>
<b>■ Abstract .....</b>	<b>77</b>

## 표 목 차

<표 II-1> 가구의 주거의사결정 요인에 관한 선행연구 .....	19
<표 III-1> 임차가구의 균등화 개인소득 및 부동산 자산 통계량 .....	23
<표 III-2> 각 분석별 분석 대상 및 표본 수 .....	24
<표 III-3> 임차불안감의 유형별 체감 정도 .....	29
<표 III-4> 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응 기초 통계량 .....	30
<표 III-5> 가구주의 고용형태 기초 통계량 .....	32
<표 III-6> 전체 임차가구를 대상으로 한 가구 및 주택 요인 통계량 .....	35
<표 III-7> 경로모형 변수 통계량 .....	36
<표 IV-1> 임차불안감 영향요인 분석모형 변수 .....	38
<표 IV-2> 임차불안감 영향요인 분석결과 .....	45
<표 IV-3> 지역별 공공임대 여부에 따른 임차불안감 회귀계수 차이검정 ...	46
<표 IV-4> 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응 분석모형 변수 .....	49
<표 IV-5> 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응 영향요인 분석 결과 ..	53
<표 IV-6> 임차인의 경제적 의사결정 경로모형 변수 .....	60
<표 IV-7> 재계약 거부 불안감 매개경로모형 적합도 지수 .....	61
<표 IV-8> 전월세 전환 · 임대료 인상 불안감 매개경로모형 적합도 지수 ...	62
<표 IV-9> 재계약 거부 불안감 매개경로분석 결과 .....	63
<표 IV-10> 전월세 전환 · 임대료 인상 불안감 매개경로분석 결과 .....	64

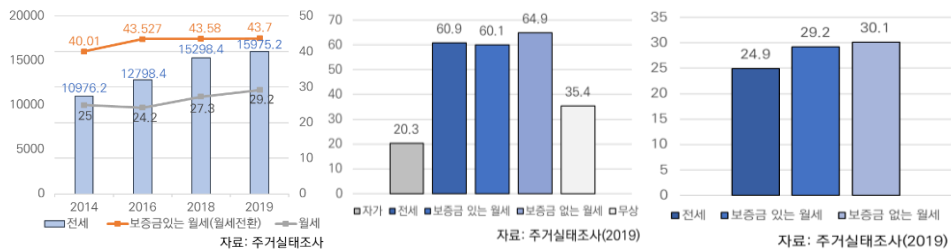
## 그림 목 차

<그림 I-1> 임대료 변화 추이.....	1
<그림 I-2> 최근 2년 내 주거이동을 경험한 가구 비율.....	1
<그림 I-3> 현재 주택으로 비자발적으로 이동한 가구 비율.....	1
<그림 I-4> 연구 흐름도.....	5
<그림 III-1> 연구질문 및 주요 변수 관계도 .....	27
<그림 IV-1> 임대료 추가 지불의사금액 비율 인과경로모형.....	60
<그림 IV-2> 재계약 거부 불안감 매개경로분석 결과.....	62
<그림 IV-3> 전월세 전환 · 임대료 인상 불안감 매개경로분석 결과 .....	64
<그림 IV-4> 임차불안감 매개 경로분석 주요 변수 종합 결과 .....	65

# I. 서론

## 1. 연구의 배경 및 목적

임대시장에서의 임대료와 지속거주의 불안정성은 매해 가중되고 있다. 전세와 월세를 포함한 모든 임차 유형에 대해서 임대료가 해마다 증가 추세를 보이고 있으며(그림 1-1), 최근 2년 내 주거이동을 경험한 임차가구 비율은 2019년 기준 자가가구의 이동 비율보다 3배 더 높은 60%를 상회(그림 1-2)한다. 그 이동 사유를 좀 더 자세히 들여다보면, 2019년 기준 네 임차가구 중 한 가구가 이상이 계약 만기, 집세의 부담, 임대인의 퇴거 요구에 기인한 비자발적인 주택이동을 경험하였다(그림 1-3). 이러한 주택임대시장의 불안정성으로 인해 임차 형태로부터 오는 불안감을 체감하는 임차가구 규모도 증가하는 추세이다.



<그림 1-1> 임대료 변화 추이 (단위:만원)

<그림 1-2> 최근 2년 내 주거이동을 경험한 가구 비율

<그림 1-3> 현재 주택으로 비자발적으로 이동한 가구 비율

정부는 주택임대시장의 불안정성을 완화하기 위해 꾸준히 노력해오고 있다. 지금까지 임대료에 대한 직접적인 규제나 부담가능한 비용의 임대주택 공급량 증대 그리고 소득수준 또는 특정 주거지역이나 주택형태를 대상으로 시행하는 핀셋 대책 등의 형태로 수많은 정책들이 시행되었다. 하지만 주택임대시장 내 가격과 공급량에 대한 직접적인 정책과 문제가 심각하다고 여겨지는 대상 중심의 정책만으로는 실질적으로 불안정성을 해소하는데 큰 효과를 보이지 못했다.

임차인의 거주안정성을 높이기 위해 「주택임대차보호법」<sup>1</sup>을 개정하는 등 모든 임차인에게 적용되는 제도를 개선하는 노력도 이루어지고 있지만, 의도하지 않았던 전세 매물의 감소와 보장된 계약 기간 이후의 임대료 폭등에 기인한 내물림에 대한 임차가구의 우려가 높아지고 있다.

주택임대시장 불안정성 해소를 위해 다양한 정책들이 시행되었음에도 그 효과가 미진했던 점은, 단순히 공급량이나 주택가격 조절과 같이 겉으로 드러나는 현상에 대응하는 것만으로는 시장 불안정성을 완화하는 데 한계가 있음을 보여준다. 시장 내 불확실성에 기인한 심리적 편익과 같이 눈에 보이지는 않지만 행위자의 의사결정에 영향을 미치는 요인들이 존재하기 때문이다. 이를 고려한 임차인들의 주거의사결정 논의가 이루어져야, 주택임대시장 불안정성 완화의 실마리를 찾아나갈 수 있다. 하지만 이러한 요인들에 대한 논의가 아직 주택임대시장 내 행위자의 행태연구에서 많이 부족하다.

이러한 배경에서 본 연구는 주택임대시장 내 수요자인 주택임차인 관점에서 주택임대시장의 불안정성을 바라보며, 상황의 불확실성에 기인한 심리적인 편익이 그들의 의사결정에 반영된다는 점에 기반을 둔다. 심리적 편익 중에서도 특히 주택임대시장 내 불확실성이 커질수록 체감이 보편화되는 심리요인인 임차인의 불안감 분석에 연구의 방점이 있다. 연구의 목적은 임차가구 및 주택특성과 지역 요인이 임차불안감에 미치는 영향을 살펴보고, 그 불안감이 매개가 되어 주거불안 가중 상황에서 임차인의 주거 의사결정에 영향을 미치는 인과경로를 규명하는 것이다.

---

<sup>1</sup> 2020년 7월 31일 「주택임대차보호법」을 개정을 통해 계약갱신청구권과 전월제상한제가 도입되었다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 대상 및 범위

본 연구는 우리나라 임차가구의 불안감 영향요인을 살펴보고 임차가구 및 주택 특성과 임차불안감, 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응의 인과경로를 분석한다. 연구의 대상과 범위는 다음과 같다.

첫째, 연구의 대상은 2019년 국토교통부에서 시행한 일반가구 주거실태조사<sup>2</sup>의 표본이었던 임차가구이다. 가구 중에서도 현 주택에서의 지속거주에 대해 잠재적인 불안감을 가지고 있거나 실제로 불안감을 체감하고 있는, 임차가구를 대상으로 하였다. 이때 임차가구는 전세, 보증금이 있는 월세, 보증금이 없는 월세, 사글세 또는 연세, 일세를 점유형태로 하는 가구를 일컫는다.

둘째, 연구의 공간적 범위는 전국의 시도<sup>1</sup>를 대상으로 한다. 임차시장은 지역에 따라서 이질적인 특성을 가지고 있다. 따라서, 전체 시도를 모두 연구대상으로 다룸으로써 지역 간 비교를 통해 그 영향을 알아보하고자 하였다. 본 연구의 모든 분석에서 사용된 임차가구 자료에서 지역을 기준으로 제외한 표본은 없으며, 임차가구가 거주하고 있는 주택 위치의 수도권 여부와 도시(동부)여부를 분석에 활용함으로써 주택의 위치가 임차가구의 불안감과 임차인의 주거 대응에 미치는 영향을 파악하고자 하였다.

셋째, 연구의 시간적 범위는 2019년이다. 본 연구의 핵심변수인 임대료 인상 요구에 따른 지속거주의사와 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사비율 데이터는 주거실태조사에서 2019년에 조사된 문항<sup>2</sup>을 근거로 하고 있다. 이에 따라 자료가 존재하는 2019년을 본 연구의 시간적 범위로 설정하였다.

---

<sup>2</sup> 임대료 인상에 따른 지속거주의사 자료는 2019년 일반가구 주거실태조사 <문항 15-2>에 근거하며, 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율 자료는 <문항 15-2-1>에 근거하였다.

## 2) 연구의 방법

연구의 방법은 크게 문헌연구와 실증연구로 구성된다. 문헌연구에서는 기존의 이론서적, 학술논문, 전문서적 등을 활용하였다. 우선, 실증분석 해석의 토대가 되는 행동의사결정론과 감정요인에 의해 제한된 합리성에 대한 기존 연구를 검토하였다. 이에 더해, 노동불안정성의 공간적인 확장에 대한 논의와 노동 불안정성과 주거불안정성의 관계에 대한 기존 연구를 검토하였으며, 주거의사결정의 영향요인에 대한 선행연구를 살펴봄으로써 실증분석에 담아야 하는 영향요인들을 파악하였다.

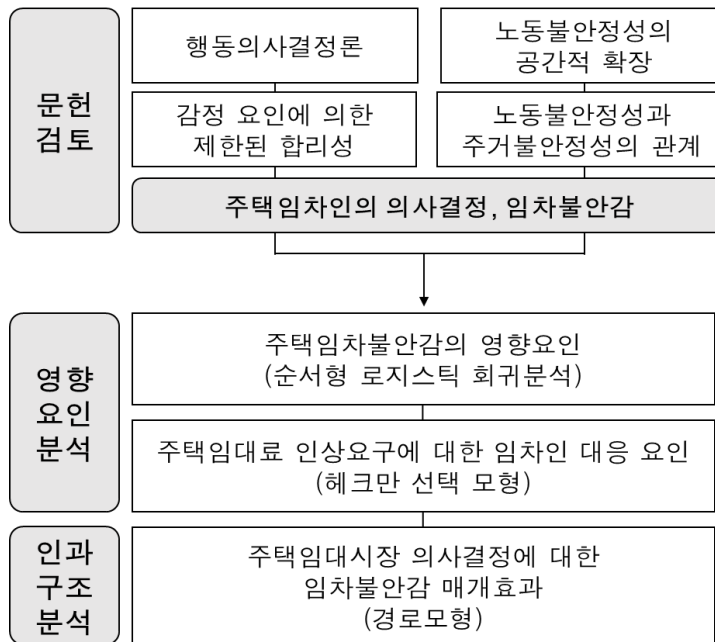
실증연구는 크게 세 가지 분석으로 구성된다. 첫 번째 분석에서는 가구의 인구사회학적 특성과 주택특성, 지역요인을 설명변수로 하여 주거실태조사에서 조사한 4가지 유형의 임차불안감에 영향을 미치는 요인들을 정량적으로 분석하였다. 이때, 종속변수인 임차불안감이 순서형 척도로 측정된 점을 고려하여 순서형 로지스틱 회귀모형(Ordinal Logistic Regression Model)을 활용하였다.

두 번째 분석에서는 임차가구의 경제적 특성과 임차불안감이 임대료 인상 요구에 따른 임차가구의 대응에 미치는 영향에 대해 분석하였다. 임차가구의 대응에 해당하는 변수로 임대료 인상 요구를 받았을 때 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율을 사용하였다. 이때 임대료 추가지불의사비율 자료가 임대료 인상 요구가 있었을 때 지속거주의사가 있는 임차가구에 한해 존재하므로, 표본선택편의(selection bias)를 보정을 위해 헤크만 선택모형(Heckman Selection Model)을 활용하였다.

세 번째 분석에서는 임차가구의 경제적 특성이 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응에 미치는 영향에 임차불안감이 매개효과로 작용하는지를 검증한다. 임차가구의 소득변동성과 소득수준이 임차인 대응에 미치는 직접효과와, 임차불안감을 통해 임차인 대응에 미치는 간접효과를 함께 확인하기 위해 경로분석(Path Analysis)를 활용하였다.

### 3) 연구의 구성

본 연구는 총 5개의 장으로 구성되어 있다. 제1장 서론에서는 연구의 배경 및 목적과 연구 범위 및 방법을 제시한다. 제2장에서는 실증연구 해석에 기반이 되는 논의와 실증분석에 사용할 요인에 대한 이론적 고찰과 기존연구 검토가 이루어진다. 제3장에서는 실증분석에서 사용한 자료와 분석방법을 구체적으로 서술하고, 각 모형의 변수의 구성과 기초 통계량을 제시한다. 제4장에서는 통계분석을 통해 임차불안감 영향요인 분석과 주택 임대료 인상 요구에 대한 임차인 대응 요인분석, 그리고 주택임대시장 의사결정에 대한 임차불안감 매개효과 검증결과를 서술한다. 마지막으로 제5장에서는 분석 내용을 종합하여 정책적 함의를 도출하고 연구의 의의와 한계를 제시한다. 다음 <그림 1-4>는 본 연구의 중심 흐름을 도식화한 연구 흐름도이다.



<그림 1-4> 연구 흐름도



## II. 이론적 배경과 선행연구의 고찰

본 장에서는 논문의 실증분석 해석의 토대가 되는 행동의사결정론적 관점, 그리고 노동불안정성의 공간적 확장과 주거불안정성과의 관계에 대한 기존의 논의를 검토한다. 마지막으로 주택시장 내 소비자의 의사결정 요인에 대한 기존연구들을 검토함으로써 본 연구가 선행연구와 다른 차별성을 서술한다.

### 1. 주택임대시장의 행동의사결정

전통경제학 관점에 기반을 둔 경제학자들은 인간은 경제적 인간으로, 자신에게 최대의 효용을 가져올 수 있는 선택을 한다고 가정하지만, 그들이 말하는 합리성은 실제 현실에서 나타나기 힘들다(Simon, 1955). 행동의사결정론에서는 현실에서 소비자의 합리성이 불확실성과 심리요인 등에 의해 제한되는 것을 고려하여, 경험적 연구를 통해 소비자 의사결정 요인을 검증한다(안서원·안광호, 2019).

한편 생활에서 주택은 필수적인 내구재이며, 주택시장에서 소비자와 공급자가 직접적인 계약을 통해 상호작용을 하며 거래가 이루어진다. 특히, 주택임대시장에서의 임차인은 삶의 공간을 투자목적이 아닌 생계의 목적으로, 일정기간 주거공간을 점유하기 위한 계약을 맺어 소비하므로, 주거의사결정에서 거주자의 불확실성이나 심리상태로부터 영향을 받을 가능성이 높다. 따라서 본 연구는 행동의사결정론 관점에서 감정요인과 상황의 불확실성에 의해 제한된 합리성 논의를 토대로, 주택임차인이 전월세 거주하면서 느끼는 불안감이 그들의 주거의사결정에 미치는 영향을 분석하고자 한다.

## 1) 주택임대시장의 특성

전통경제학자들은 주택임대시장이 수요자와 공급자의 규모가 거대한 완전 경쟁시장이라고 주장한다(Ingram, Leonard, & Schafer, 1976; Mills & Hamilton, 1972; Olsen, 1969). 하지만 현실에서 주택임대시장은 완전경쟁시장과 거리가 멀고, 주택 소비자들도 고전경제학에서 말하는 합리적인 경제인이라고 할 수 없다. 주택은 일반재화와는 다르게 부동산성, 부증성으로부터 기인하는 독특한 특성을 가진 내구재라는 점에서 완전경쟁시장이 형성되기 어렵다. 임차인 또한 여러 내·외부적 요인들의 개입으로 인해 자신에게 최대의 효용을 가져오는 이상적인 선택만 하지는 않기 때문에 경제적 합리성에만 의거하여 결정을 한다고 볼 수 없다.

이러한 점에서 일부 경제학자들은 주택임대시장의 불완전성에 주목하였다(Desmond, 2018; Desmond & Wilmers, 2019; Gilderbloom, 1989; Gilderbloom & Appelbaum, 1987). 이들은 고전경제이론에서 말하는 공급과 수요 같은 전통적인 경제 교환 개념으로는 주택임대시장에서 임대료가 상승하는 모든 이유를 설명할 수 없다고 보았다(Evans, 1991; Wolf & Wolf, 1981). 대표적으로 Gilderbloom & Appelbaum(1987)은 공급에 따라 가격이 완전경쟁적으로 반응하는 7가지 조건(Olsen, 1969)에 반박하며 임대시장의 불완전성을 설명한다. 임대인과 임차인의 관계에서의 비대칭성, 시장에서 임차인의 자유로운 이동 제한, 주택상품에 대한 정보 비대칭성 등의 요인이 주택임대시장을 분석할 때 고려되어야 함을 제안한다. 이에 더해 도시의 저렴주택 부족이나 임대인-임차인의 비대칭적인 관계 등의 문제를 이해하기 위해서는 사회경제적, 정치적 영향도 함께 고려해야 한다(Desmond, 2018; Desmond & Wilmers, 2019). 임대주택 공급 부족과 같은 고전적인 수요와 공급 기반의 원인만이 임대료 상승의 이유가 아닐 수 있으며, 상승한 임대료가 주거 질의 향상을 대변하는 것은 아니기 때문이다. 주택임대시장 내에는 시장 내 개인의 행태를 왜곡시키는 요인이 수없이 존재하므로, 임차인이 고전경제학에서 말하는 경제적 합리성에 기반하여 자신에게 최대의 효용을 끌어

낼 수 있는 선택을 하는 것이 제한된다. 이러한 논의들은 주택임대시장 내 행위자들의 의사결정과 행동을 분석할 때, 시장에서 직접적으로 드러나지 않는 요인을 주목할 필요성을 시사한다.

심리요인으로 인해 제한된 합리성을 기반으로 주택임대시장 내 의사결정요인을 다룬 실증연구는 아직 부족하다. 하지만 심리요인이 주택 매매시장 내 행위자 의사결정의 결과라고 할 수 있는 가격에 미치는 영향에 대한 관심은 지속적으로 증가해왔다. 특히 2008년 미국 발 금융위기 이후, 전통경제학이 인간의 경제적 합리성에 기초하여 경제현상들을 분석하는 것에 의문이 제기되면서, 주택시장 내 심리요인은 더 많은 관심을 받기 시작하였다(조준혁·노승철·김예지, 2010). 이에 따라 주택매매시장에서 가격과 거래량 외에도 심리적 편의(bias)에 의해 발생하는 의사결정을 다룬 연구들이 다수 수행되었다(이용만, 2012; 정성훈·김지현·이준규, 2020; 현호상·이현수·박문서·황성주, 2014). 한편, 주택임대시장에서는 주택이 투자 용도가 아니라 거주 용도로 소비된다. 이처럼 주택임대시장에서 주거공간은 삶과 연결되어 있기 때문에 임차가구의 인구·사회·경제학적 특성과 주택의 객관적 가치와 기능만으로 주거의사결정 요인을 설명하기에는 한계가 존재한다.

이에 따라 본 연구에서는 전통경제학에서 말하는 합리성에 의거하여 주택임대시장 내 임차인의 의사결정을 분석하는 것이 아닌, 기존에 논의되었던 의사결정 영향요인에서 심리요인도 함께 고려하여 임대료 인상 요구에 따른 임차인의 경제적 의사결정을 해석하고자 한다. 이를 위해 전통경제학과 심리학을 융합한 행동경제학을 기반으로 소비자의사결정을 분석하는, 행동의사결정론 관점을 연구의 이론적 토대로 삼는다.

## 2) 제한된 경제적 합리성의 논의, 행동의사결정론

전통경제학에서 말하는 합리성은 경제적 인간을 가정한다. 이때 경제적 인간은 “극히 합리적으로 행동할 뿐 아니라, 이익을 위해 자신을 적절히 조절하고 단·장기적으로 두루 자신에게 불이익이 될 일은 결코 하지 않는, 신(神)과 같은 인물”을 일컫는다(Tomono, 2006:25). 경제적 인간이 결정을 할 때에는 합리성과 이성, 기호의 불변성을 바탕으로 선택 대상 후보들의 가치를 모두 계산한 후, 자신의 효용을 극대화하는 선택을 한다고 가정하고 있다(Tomono, 2006). 이와 같은 가정을 두고 소비자 행동을 분석하면, 소비자의 합리적 판단은 소비자의 실용적·기능적 욕구에 초점을 둔 행동으로 여겨지며, 감정적 욕구에 따른 소비행동은 경제적으로 비합리적인 행동으로 간주된다(안광호, 2011). 한편, 경제적 합리성에 기반을 둔 소비자의 의사결정 분석은 현실을 설명하기에 한계가 있다. 소비자는 효용을 극대화하기 위해 알아야 할 모든 정보를 알지 못하고 정보 처리 능력에서도 인지적 한계가 존재하며(Simon, 1955), 소비자의 심리요인 또한 의사결정의 편의를 유발하기 때문이다.

행동경제학(behavioral economics) 논의는 전통경제학에서 설명을 충분히 하지 못하는 시장 내 이례적 현상에 대한 설명력과 예측력을 높이는 것을 목적으로 등장하였다. 행동경제학은 기존 경제학 이론을 기반에 두면서, 동시에 시장 행위자가 ‘경제적 인간’의 기준에서 벗어남을 인정하여 그들의 비합리적 행동패턴을 해석한다. 이때 행동경제학에서 ‘행동’은 겉으로 드러나는 행동과 더불어 가시적이지 않은 행위자의 인지적 과정 모두 포함한다. 행동경제학적 관점을 기반으로 한 행동의사결정론에서는 이러한 가시적, 비가시적 행동을 기반으로 의사결정 이론의 분석이 이루어져야 함을 제안한다(안서원·안광호, 2019).

초기 행동경제학 연구에서의 전제는 Simon(1955)이 도입한 “제한된 합리성(bounded rationality)” 개념에 의거한다(안서원·안광호, 2019). Simon은 인간의 정보 수집 및 처리에서의 한계와 제한된 인지 능력에 의해 전통경제학에서 말하는

합리성은 현실적으로 불가하다고 보았다. 따라서 지식과 능력이 제한된 “대체적인(approximate)” 합리성을 정의하고, 실제 행동의 의사결정과정을 기술적(descriptive)으로 설명할 것을 제안하였다(Simon, 1955). 하지만 Gigerenzer(2000)는 Simon의 제한된 합리성 논의는 의사결정 분석도구의 절반에 지나지 않으며, 여러 제한요소들을 함께 고려하여야 의사결정요인에 대한 효과적인 분석이 가능하다고 보았다. 이러한 점을 고려하여, 제한된 합리성 외에 합리적인 의사결정을 제한하는 여러 전제들에 대한 연구가 꾸준히 이루어지고 있다(Thaler, 2000; Thaler & Sunstein, 2009).

### 3) 의사결정 요인으로서 감정과 불안감

1970년대 이후 여러 연구들을 통해 행동의사결정론적 관점의 연구에서 감정적(emotional) 요인이 소비자 의사결정에 많은 영향을 끼친다는 것이 논의되기 시작했다(Kaufman, 1999; Kourouxous & Bauer, 2019; Simonson, Carmon, Dhar, Drolet, & Nowlis, 2001). 2010년 이후에는 의사결정 요인으로서 감정에 대한 연구가 더욱 활발히 진행되는 중이다(Lerner, Li, Valdesolo, & Kassam, 2015). 또한 Simonson et al.(2001)의 소비자 심리 및 마케팅 연구에 대한 메타분석에서 따르면, 초기엔 지각, 정보획득, 학습 등을 통한 인지적(cognitive) 요인에 초점을 둔 심리요인에 대한 연구가 진행되었지만, 점점 소비자의 감정과 기분을 고려한 주제의 논문이 증가하고 있음이 발견되었다. 감정요인을 의사결정의 영향요인으로 다룬 연구 결과들에 따르면, 불안감, 사랑, 동정 그리고 분노 등의 감정적 요인이 과다하거나 너무 적으면, 합리적인 의사결정이 제한된다(Kaufman, 1999; Sunstein & Zeckhauser, 2011). 또한 감정요인이 의사결정 과정을 더 복잡하게 만드는 층으로 작용하여, 소비자가 어떤 감정상태에 놓여있는 지에 따라서 가장 효용이 높은 선택을 배제하는 결과를 낳기도 한다(Kourouxous & Bauer, 2019).

본 연구의 초점이 되는 감정요인인 불안감은 감정적인 면에서 부정적인 행태로 발현되는 것에서 그치지 않는다. 불안감은 소비자의 합리적인 의사결정을 제한하며, 소비자의 선택이 구매로 이어지는 경로에 영향을 미치는 위험요소로 작용한다(Hartley & Phelps, 2012; Taylor, 1974; Viscusi, Magat, & Huber, 1987). 행동경제학적 관점에서 보았을 때, 불확실성이 높은 상황일수록 행위자는 확실성에 더 높은 가치를 주게 되며, 불확실성을 해소하는 데 필요한 행위에 본래 가치보다 더 큰 가치를 부여하는 경향이 있다(Kourouxous & Bauer, 2019). 불안감 또한 불확실성에서 증폭되는 감정인 만큼, 소비자의 의사결정에 미치는 영향에 깊이 관련된다. Viscusi et al.(1987)에 따르면, 불안감은 발생 확률이 낮은 상황에 대한 위험을 과대평가 하게 하여, 위험 발생 가능성을 해소할 수 있는 의사결정에 상당히 높은 가치를 부여하도록 만든다. 또한 심리학적 관점과 신경경제학적 관점에서 보았을 때, 불안감으로 인해 발생한 인지적 편의(bias)와 방어적 반응이 의사결정과정에서 반영될 수 있음이 밝혀진 바 있다(Hartley & Phelps, 2012; Loewenstein, Weber, Hsee, & Welch, 2001).

한편 주택시장에서는 계약이 소비자와 공급자의 직접적인 상호작용을 통해 이루어지기 때문에, 사람들의 의사결정에 어떠한 심리적인 요인들이 개입하는지가 중요하게 작용할 것으로 예상된다. 특히, 주택임차시장에서는 일정기간 주거공간 사용에 대한 계약이 생계와 직결되어 있는 만큼, 임차인의 감정상태가 의사결정에 영향을 끼칠 여지가 많다고 할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 주택임차인의 합리성을 제한하는 요인으로서 감정요인에 초점을 두며, 그 중에서도 임차인이 전세 또는 월세로 거주하며 느끼는 불안감을 중심으로 임차인의 의사결정을 해석하고자 한다.

## 2. 임차불안감과 주거 및 노동불안정성

본 연구는 가구의 노동불안정성 논의의 공간적 확장에 기여한 선행연구와 궤를 같이 한다. 본 장에서는 먼저 임차불안감의 정의와 주택임대시장 내 영향을 살펴본 후, 노동불안정성과 임차불안감의 상호연관성과 관련된 논의를 검토한다.

### 1) 임차불안감의 정의와 특성

임차형태로 거주하면서 느낄 수 있는 불안감(임차불안감)은 여러 형태로 존재한다. 계약 기간 중 퇴거 요구를 받게 될 수도 있다는 불안감, 계약 기간 종료 후 재계약 거부에 대한 불안감, 임대료 인상과 전월세 전환에 대한 불안감 그리고 계약 종료 즉시 임차보증금을 돌려받지 못할 것에 대한 불안감 등이 존재한다. 불안감을 느끼게 하는 상황 중에서도 계약 기간 중 퇴거나 임대보증금의 반환 문제 등은 법적으로 보호되고 있지만, 여전히 적지 않은 임차가구들이 경험하고 있으며 이에 기인하는 불안감 또한 증가하고 있다(주거실태조사, 2017~2019).

임차불안감은 현재 소득수준과 상관없이 임차가구라면 모두 노출될 가능성이 있는 보편적인 불안감이기도 하다(Hulse, Morris, & Pawson, 2019). Hulse et al.(2019)의 호주 멜버른과 시드니 지역 연구에 따르면, 낮은 임대료의 임대주택에 거주하는 저소득 임차가구는 주택임대시장에서의 선택 및 이동성의 제한으로 인해 퇴거(eviction)에 대한 강한 불안감을 체감한다. 동시에 해당 연구는 지불가능한 수준의 임대료를 지불하는 고소득 임차가구도 계약된 임차기간 동안 임차형태 자체가 주는 불안정성에 기인한 불안감을 겪는다는 점을 발견하였다.

이처럼 임차가구들이 보편적으로 체감하는 임차불안감은 주택임대시장 내에서 부정적인 행태로 발현된다(Barratt, Green, & Speed, 2015; McKee, Soaita, &

Hoolachan, 2019; 박미선, 2017). 퇴거나 주거이동에 대한 불안감은 임차가구의 건강에 영향을 끼치며, 실제 해당 상황을 경험을 한 경우에는 임차불안감이 더 가중되어 상황이 더 악화된다(Barratt et al., 2015; McKee et al., 2019). 또한 임대인과 임차인의 관계의 비대칭성이 임차불안감과 결합되어 임차인의 행태로 나타나기도 한다(McKee et al., 2019; 박미선, 2017). McKee et al.(2019)은 영국 주택임대시장에서의 청년임차인들과 임대인간의 관계 비대칭성에서 나타나는 행태에 주목한다. 지속거주에 대한 불확실성에 기인한 임차인의 불안감은 일정 기간 계약을 했음에도 불구하고, 주택 내 가구 배치 등의 자율성 부재로 인한 주거공간 애착감소와, 임대인에게 좋은 세입자(good tenant)로 보이기 위한 추가적인 노력을 기울이는 행태로 이어졌다. 박미선(2017)은 주택임대시장에서 일부 임대인들이 청년임차인들에게 전입신고를 안 하는 조건으로 임대료 인하를 제안하여 전입신고를 막거나, 전입신고를 거부하는 행태에 주목했다. 그는 이러한 행태가 임차인들의 보증금 회수에 대한 불안감을 높이며, 전입신고 없이 계약을 원치 않는 임차인들은 새로운 주택을 구하는 노력을 더 기울여야 하는 상황으로 이어짐을 발견하였다.

한편, 주택임대시장에서의 임차불안감은 독립적으로 떼어서 볼 수 없는 불안감이기도 하다. 불안감과 불안정성은 생활의 어디서나 겪을 수 있으며, 삶에서의 불안감은 신체 및 정신 건강과 주거 그리고 노동영역이 모두 유기적으로 얽혀 나타난다(Millar, 2017; Soaita & Munro, 2020). 따라서 한 영역에서의 불안감을 분리하여 논의하는 것은 위험하다.

## 2) 노동불안정성 논의의 공간적 확장

노동불안정성은 노동조건에 대한 전반적인 불안정성을 의미하며, 불안정 노동 상황을 복합적으로 일컫는 개념이다. 이때 노동불안정성은 고용 불안정성, 소득불안정성 그리고 사회적 임금의 불안정성으로 구분된다(서정희, 2015). 백승



호(2014)에 따르면, 고용불안정성은 고용형태의 비표준화와 다양화, 노동시간, 기업의 규모와 영세성 등 고용조건과 노동공간에 대한 불안정성을 의미하며, 소득불안정성은 고용기간 안정성을 통한 임금지속성과 임금수준과 관련된 불안정성이다. 마지막으로 사회적 임금 불안정성은 사회보험에서의 배제에서 오는 불안정성을 일컫는다. 주택임대시장에서는 노동불안정성의 여러 형태 중에서 소득불안정성이 임차계약의 지속가능성과 가장 밀접하다고 할 수 있다.

노동불안정성을 계층과 계급의 논의로 가져와 설명하는 이론으로는 불안계급(precariat) 논의가 있다. Standing(2011)은 신자유주의 경제체제와 세계화 흐름에서 노동시장의 유연화에 따른 불안정성을 경험하는 집단을 계급화가 가능한 집단으로 바라보고, 불안계급(precariat)으로 호명하였다. 그리고 계급의 확장성을 고려하여 불안계급을 노동계급에 국한하지 않고 사회적 약자를 불안계급에 포함함으로써 그 의미를 넓혔다(박인권, 2017). Standing(2011)은 저서에서 누가 불안계급에 진입하는가에 대한 물음을 던지고 이에 대해 “사실상 누구든(Everybody, Actually)” 이라고 답한다. 이처럼 불안계급 진입 다양성이 크다는 점을 강조하면서도, 여성, 청년, 노인과 비정규직 노동자 등을 불안계급에 처할 위험성이 큰 집단으로 언급하고 있다. 이에 더해, 불안계급은 노동영역의 불확실성에서 기인된 대표적인 네 가지 심리상태(4A)인 불안감(anxiety), 분노(anger), 사회적 무질서(anomie), 소외(alienation)를 경험하는 특징을 보인다(Standing, 2012).

노동불안정성에 기반한 불안계급이론은 국내외 여러 연구를 통해 공간적 차원의 논의로 확장되고 있다(Banki, 2013; 박미선, 2017; 박인권, 2017; 신혜란, 2017). Banki(2013)의 연구에서는 불안계급 문헌에서 다뤄진 요소들을 검토한 후, 이에 대항하는 개념으로서 “공간의 불안정성(precarity of place)”을 개념화한다. 이를 통해 노동불안정성과 공간의 불안정성의 차이를 발견하고 두 개념이 서로를 보완해줄 수 있음에 주목한다. 신혜란(2017)은 기존의 노동불안정성에서 논의된 불안계급이론에서 공간, 특히 이주와 이동에서 오는 변동성에 대한 고려가 미

흡함을 짚어내며, 노동불안정성에 대응한 개인의 공간전략을 중요한 연구대상으로 삼아야 함을 주장한다.

불안계급이론의 공간적 확장에서도 주거공간으로의 확장은 특히 더 중요한 의미를 가진다. 금융위기 이후 고용시장과 주택시장의 상호관계가 더 밀접해짐에 따라, 불안계급 논의에서 주거불안의 문제를 다루어야 할 필요성이 높아졌기 때문이다(박미선, 2017). 박미선(2017)은 금융위기 이전의 주거문제는 고용안정성을 통해 자연스럽게 해결되는 문제로 받아들여졌지만, 금융위기 이후에는 임대료를 부담할 수 있는 계층이 급감하고 고용형태의 불안정성도 심화되면서 사회적 불평등이 주택시장에서 고착화되고 있음을 지적한다. 하지만 기존 Standing의 불안계급 이론은 소비와 재생산 관계에서의 불안정성에 대한 설명이 부족하여 이러한 현상을 온전히 설명하기엔 한계가 있다. 이에 대해 박인권(2017)의 연구에서는 도시의 사회적 약자의 삶의 불안정성이 노동영역 뿐만 아니라 소비와 재생산 영역에서도 많은 부분 결정됨을 확인함으로써 불안계급의 이론이 도시 공간에서의 논의로 확장되어야 함을 제안한다.

### 3) 주거불안정성과 노동불안정성의 상호작용

불안계급 이론의 공간적 확장을 도모한 연구 중에서도, 좀 더 미시적으로 접근하여 주택임대시장에서 임차인의 노동불안정성과 주거불안정성의 상호작용을 발견한 경험적 연구들이 존재한다. 이 연구들은 임차가구가 현 주거공간 이용을 유지하기 위해서는 임차계약을 지속할 수 있는 소득이 정기적으로 필요하다는 점에 주목하고, 노동불안정성과 거주 불확실성에서 기인한 주거불안정성을 분리하여 논의하는 것이 어려움을 짚어내고 있다(권민지, 2018; 박미선, 2017; 정의철·이용래, 2015).

우선, 노동의 불안정성과 그로 인한 재정적 불안은 주거의사결정과 주거환경에 악영향을 미치며, 오랜 시간 임차시장에 남게 되는 임차가구는 재정적, 주

거 그리고 사회적 불안정성을 복합적으로 경험하게 된다(Bates, Kearns, Coleman, & Wiles, 2019). 특히 저소득 세입자들에게는 소득과 주거의 불확실성 사이에서 더 많은 교차점이 발생하기 때문에, 유연화된 고용과 재정적 불확실성과의 연결성에 대한 충분한 이해를 바탕으로 한 주거불안정성의 논의가 필요하다(Hulse & Saugeres, 2008). 또한 노동불안정성에 취약한 임차인은 건강 상의 이유 등으로 일정기간 노동활동이 어려운 상황이 닥쳤을 때, 해당 기간동안 생계를 유지할 수 있는 최소한의 소득과 고용상태를 보장받지 못하는 상황이 보편적이다. 이로 인해 소득의 변동성이 심해지면, 임차인은 안정적인 거주를 위한 공간을 보장받기 어려워진다. 퇴거가 반복되어 신용을 잃게 되면 더 낮은 질의 임대주택에 더 높은 임대료로 거주하는 상황을 맞닥뜨리기도 한다(Desmond, 2016; Smith, Albanese, & Truder, 2014). 본 연구에서는 다수의 연구를 통해 확인된, 노동불안정성과 주거불안정성의 상호작용에 초점을 두며, 불안감(anxiety)을 두 불안정성을 잇는 고리로 다룸으로써 선행연구들과 그 궤를 같이 하고자 한다.

### 3. 가구의 주거의사결정 영향요인에 대한 선행연구

각 가구가 주택시장 내에서 의사결정을 할 때에는 다양한 요인이 복합적으로 작용한다. 선행연구에서 분석 대상이 된 의사결정은 전월세 등의 주택의 점 유형태와 주택유형, 주거만족도, 주거가치관, 매입의향과 주거이동 등이 있다(강은택·권대중, 2015; 김유연·성은영·최창규, 2016; 김주영·유승동, 2013; 엄기태, 2019; 유기현·정희주·서순탁, 2013; 이민주·박인권, 2019; 정병호·정재호, 2015; 조창신·김종진, 2019). 해당 연구들에서는 주거의사결정에 영향을 미친 설명요인으로 가구의 인구·사회학적 특성(가구원수, 가구주연령, 학력, 가구주직업, 자녀 수 등)과 경제적 특성 및 자산제약(소득, 자산, 임차가격 등)을 중심으로 다루고 있다(표 II -1).

선행연구를 살펴보면, 가구의 인구사회학적 특성으로서 가구원수와 가구주의 성별, 연령 그리고 학력 등의 변수를 공통적으로 포함하였다. 한편, 다수의 연구가 가구 경제적 특성 변수도 함께 모형에 포함하고 있다. 특히 가구의 소득 수준 변수를 공통으로 다루고 있으며, 대부분 선행연구에서 소득수준이 가구의 주거의사결정에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타난다. 이러한 결과는 현 소득수준에 따라 접근가능한 임대주택의 유형과 임차가구의 주거이동 역량이 달라진다는 점을 보여준다. 한편, 주택임대시장 내 의사결정에서는 임차 가구의 절대적인 소득수준만큼이나 매월 일정한 소득을 내는 지 여부도 중요하다. 하지만 임차가구주의 고용형태 또는 소득변동성을 나타내는 변수를 고려한 선행연구는 부족하다.

가구의 심리·감정적 요인이 주거 의사결정에 미치는 영향에 대해서는 주거 만족도를 중심으로 논의되어 왔다(Zeng, Ke, & Yu, 2020; 정병호·정재호, 2015; 조창신·김종진, 2019). 정병호·정재호(2015)는 세부적인 주거만족도와 매월 주거비 부담 정도, 그리고 주거가치관의 인과구조를 파악하였고, 조창신·김종진(2019) 연구에서는 추후 매입이 가능한 민간임대주택에 거주하는 임차인을 대상으로 하

고, 주택의 교육·시설·관리 요인과 경제적 및 가구특성 요인이 주거만족도를 매개로 하여 매입의향에 미치는 영향을 검증하였다. 이에 더해, 임대 계약서 작성 여부 및 임대 계약 기간과 같이 임차인의 불안감을 감소시키는 제도적 요소가 주거 만족도에 긍정적 영향을 미침이 검증된 바 있다(Zeng, Ke, & Yu, 2020). 이러한 발견은 임차불안감을 주거만족도와 함께 주거 의사결정의 중요한 요소로 보아야 한다는 점을 뒷받침한다. 한편, 아직 주택임대시장을 공간범위로 하여 임차불안감이 임차가구의 주거 대응에 미치는 영향에 대한 고려가 부족하다. 따라서 본 연구는 임차불안감이 기존 선행연구에서 검증된 여러 의사결정 요인과 맺는 관계를 검증하고, 해당 요인들과 임차불안감이 임대료 인상 요구 상황에서 임차인 대응과 맺는 인과경로를 살펴보고자 한다.

<표 II-1> 가구의 주거의사결정 요인에 관한 선행연구

구분		강은택·권대중 (2015)	김유연 외 (2016)	김주영·유승동 (2013)	엄기태 (2019)	유기현 외(2013)	이민주·박인권 (2019)	본 연구	
연구범위 및 대상		일반가구, 전국	일반가구, 서울3개동	일반가구, 전국	1인가구, 수도권	일반가구, 전국	임차가구, 서울시 및 광역시 자치구	임차가구 전국	
분석자료		2012 한국노동패널	2013 직접 설문	2012 주택금융공사 조사자료	2017 주거실태조 사	2010 주거실태조사	5개년 주거실태조사, 기타자료	2019 주거실태조사	
분석방법		순서형로지	이항로지	중첩로지	이항로지	다항로지	다층순서형로지	헤크만선택모형 경로모형	
종속변수		주거만족도	점유형태	점유형태, 주택유형	주거이동	주거이동	공간배제적 주거이동	지속거주의사, 임대료지불의사	
독 립 변 수	인 구 사 회 특 성	가구원수	●	●		●	●	V	
		가구주 성별	●		●	●		●	V
		가구주 연령	●	○	●	●		●	V
		가구주 학력	●	●	●	●			
		혼인상태	●						
		종교	●						
		자녀 수	●					●	
		건강상태	●						
		가구주 직업		○					
		가구주 고용형태			●				V
		취업여부	●						V
	맞벌이여부	○							
	경 제 특 성	주관경제상태	●						
		가구소득	●	○	●	● 항상소득	●	●	V
		수급가구여부						●	V
RIR(Rent Income Ratio)								V	
총자산			●						

	부동산자산			●		●	V
	유동(금융)자산		●	●		●	
	부채			●			
	소비지출비		○	●			
	주거비			●			V
	상대주거비용				●		
기타 가구 특성	주택소유의식			○			
	거주기간	●	●	●			V
	주거이동 동기	●					
	이사계획						V
주택 특성	점유형태	●			●	●	V
	주택유형		●		●		V
	공공임대여부						V
	주택규모		○				
	방 개수		○				
	통근·통학조건		●				
	주거지선호·만족도		● 선호		○만족도		
	주택선호·만족도		● 선호		● 만족도		V 만족도
지역	거주지역			●		●	V
	도시여부						V
	주택시장특성					●	
	도시정책특성					●	
	커뮤니티특성					●	
	도시개발 정도					●	

\* ○: 모형에 포함하였지만 유의하지 않은 변수, ●: 유의한 변수, V: 본 연구에서 사용한 변수

## 4. 연구의 차별성

주택임차시장 내 소비자인 주택임차인은 거주에 대한 의사결정을 할 때, 단순히 재화(주택)의 가격과 공급량, 주택의 물리적인 기능뿐만 아니라 시장 내에서의 임차인의 심리와 감정으로부터도 영향을 받는다. 이를 규명하기 위해, 주택임대시장의 불안정성과 임차인의 불안감이 주택임대시장 내 임차인 대응에 미치는 영향에 관한 연구가 주로 정성적인 방법을 중심으로 활발히 이루어지고 있다. 한편 실증연구를 통한 주택임차인의 행태의 영향요인 연구는 임차인들의 사회경제적 특성, 주택 및 주거지의 특성요인을 중심으로 이루어지고 있으며, 심리요인을 고려한 연구는 부족하다. 일부 심리요인을 다룬 연구도 임차인의 주거만족도에 초점을 둔 연구가 대부분이다. 아직 주택임대시장에서 임차인의 불안감을 의사결정 영향요인으로 고려한 실증연구는 부재한 상황이지만, 행동 의사결정론을 기반으로 소비자의 불안감과 일반 재화시장 내 소비자의 행태를 분석한 연구는 꾸준히 이루어지고 있다. 불확실성에서 기인한 소비자의 불안감이 소비자의 경제적 합리성을 제한하여, 본래 재화의 가치를 과대평가하는 등, 의사결정에 영향을 주는 것으로 밝혀진 바 있다. 따라서 본 연구에서는 지금까지 주택임차인 행태에 관한 실증연구에서 면밀히 다루지 않았던, 임차인의 의사결정에서 주택임차인 불안감의 기제를 탐구하고자 한다.

한편 다수의 연구에서 경험적으로 밝혀진 바와 같이 노동영역에서의 불안정성은 주거불안정성으로 확장된다. 하지만 노동불안정성의 공간적 확장을 실증연구를 통해 확인한 연구는 부족하다. 선행연구의 발견을 바탕으로 본 연구에서는 주택임차인의 측면에서 임차인의 불안감을 중심으로 노동불안정성이 임대시장 내 주거불안정성으로 이어지는 매커니즘을 탐구하고자 한다. 노동불안정성이 임차불안감을 매개하여 주거불안상황에서의 임차인의 의사결정에 미치는 영향을 살펴본 후, 임차인의 주거의사결정이 시장에 반영되면서 주거불안정



성으로 이어질 수 있음을 고려하여 노동불안정성이 주거불안정성으로 이어지는 악순환 고리의 가능성을 살펴보고자 한다.

정리하자면 선행연구와의 차별성은 다음과 같다. 우선, 주거불안상황에서 임차인의 주거의사결정 요인분석에서 불안감요인을 고려한다는 점이다. 구체적으로는 임차인이 임대료 인상 요구를 받았을 때, 전세 또는 월세에 거주하며 느끼는 불안감이 임차인의 주거의사결정에 미치는 영향을 검증하고자 한다. 또한, 노동불안정성이 주거불안정성으로 전이되는 기제로서 임차불안감이 어떻게 작용하는지를 실증적으로 탐구하는 것에 차별점이 있다. 노동불안정성과 임차불안감, 주거의사결정과의 인과구조 검증을 통해 임차불안감의 매개효과를 발견한다. 이를 통해 주택임대시장에서의 불안정성을 해소하기 위해서는 임차불안감과 노동불안정성이 주택임대시장의 불안정성 분석에서 충분히 고려되어야 할 필요성을 밝히고자 한다.

### III. 자료 및 분석방법

#### 1. 분석자료 및 표본

본 연구에서는 2019년 국토교통부에서 시행한 주거실태조사 자료를 활용하였다. 분석 단위는 가구이며, 연구대상은 주거실태조사에서 조사된 전국 임차가구이다. 이때 임차가구는 전세, 보증금이 있는 월세, 보증금이 없는 월세, 사글세 또는 연세, 일세를 점유형태로 하는 가구를 말한다.

하지만 모든 임차가구를 연구대상으로 하면, 자가소유가구의 속성과 유사한 임차가구가 표본에 포함되어 분석결과를 왜곡할 위험이 있다. 이를 방지하기 위해 임차가구 표본 21,144가구 중 균등화 개인소득<sup>3</sup> 또는 부동산 자산 규모가 전체 임차가구의 상위 5%(각 380만원 이상, 2억 3000만원 이상)<sup>4</sup>에 해당하는 표본 2,099가구를 제외한 19,045가구를 분석자료로 사용하였다.

<표 III-1> 임차가구의 균등화 개인소득 및 부동산 자산 통계량

구분	N(가구)	평균	표준편차	최솟값	90%	95%	99%	최댓값
균등화 개인소득	21,014	194.6	107.4	0	318.2	380	500	1565.2
부동산 자산	20,986	3571.1	19222.7	0	0	23,000	75,000	1,000,000

\* 표본수(N)와 표준편차를 제외한 모든 통계량은 만원 단위임.

<sup>3</sup> 균등화 개인소득은 가구소득을 각 가구의 소득으로 전환한 개인소득을 일컫는다. (균등화

$$\text{개인소득} = \frac{\text{월가구소득}}{\sqrt{\text{가구원수}}}$$

<sup>4</sup> 전체 임차가구의 균등화 개인소득과 부동산 자산 최댓값은 각각 약 1,565만원과 100억이며, 상위 1%에 해당하는 값은 500만원과 7억 5천만원이다. 2018년 기준 임금근로자 연봉 8분위(상위2-30%) 평균이 4,528만원(월 377만원)이라는 점(한국경제연구원, 2019.9.23)과, 2019년 기준 수도권 아파트 실거래가 하위25%가 2억4천만원임을 고려하여 임차불안감의 왜곡을 방지를 위한 표본 제외 기준을 균등화 개인소득 월 380만원 이상(임차가구 균등화 개인소득 상위 5%) 또는 부동산 자산 금액 2억 3천만원 이상(임차가구 부동산 자산 금액 상위 5%)으로 설정하였다. 본 기준에 해당하는 임차 가구는 보편적인 임차가구들과 불안감을 느끼는 양상이 다를 것으로 판단되어, 이들도 함께 연구대상에서 제외하였다.

임차불안감 영향요인 분석과 임대료 인상 요구에 따른 임차인의 경제적 의사결정 영향요인 분석에서는 앞서 설명한 균등화 개인소득 또는 부동산 자산 수준 상위 5% 를 제외한 19,045가구를 대상으로 했다. 하지만 소득변동성과 임차불안감, 임차인의 경제적 의사결정에 대한 인과구조 분석에서는 이보다 좁은 범위의 임차가구 집단을 대상으로 한다. 해당 분석에서는 임대료 인상 요구를 받았을 때 지속거주의사가 있는 임차가구 중 가구주가 소득활동을 하는 6,566 가구만을 분석에 사용하였다. 비근로 가구주를 제외한 것은 비근로 가구주 집단에 주부, 은퇴자, 학생, 무직 등이 포함되어 동일 집단 내 이질성이 강하므로 인과경로 분석대상으로 부적합하다고 판단하였기 때문이다.

<표 III-2> 각 분석별 분석 대상 및 표본 수

구분	분석 대상	표본 수(가구)
1	임차불안감 영향요인 분석	19,045
2	임대료 인상 요구에 따른 임차인의 경제적 의사결정 영향요인분석	
3	소득변동성과 임차불안감, 임차인의 경제적 의사결정에 대한 인과구조 분석	6,566

\* 각 분석대상 표본 수는 모형구성에서의 각 변수의 결측치를 제거하지 않은 수임.

## 2. 연구질문 및 분석방법

본 연구는 주택임대시장에서 임차인의 불안감이 임대료 인상 요구에 따른 임차인의 경제적 의사결정에 미치는 영향을 확인하고, 노동불안정성이 임차인의 불안감을 매개로 하여 주거불안정성으로 확장되는지를 규명하고자 한다. 이를 위해 임차불안감의 영향요인을 규명하는 것이 구체적인 첫 번째 연구목적이다. 첫 번째 연구질문을 통해 가구주의 고용형태(비정규직 여부)와 임차불안감의 상관성을 살펴보고자 하였다.

## 1) 임차가구주의 고용형태에 따라 임차불안감 수준이 달라지는가?

첫 번째 연구질문을 해결하기 위해 순서형 로지스틱 회귀분석(Ordinal Logistic Regression)을 실행하였다. 종속변수가 4점 척도(①전혀 불안하지 않음 ~ ④매우 불안함)로 측정된 순서형 변수인 점을 고려하였을 때, 순서형 로지스틱 회귀분석이 적합한 방법이라고 판단하였다. 이때 임차불안감의 유형에 따라 영향요인이 달라질 수 있으므로 2019년 주거실태조사에서 측정한 4가지 유형의 임차불안감을 각각 4가지 세부모형의 종속변수로 설정하였다. 설명변수의 경우, 주요 관심 변수인 가구주의 고용형태에 대한 변수와 그 외 가구 및 주택·지역 특성 관련 변수를 모형에 담았다.

두 번째 연구목적은 임대료 인상 요구를 받았을 때 임차인의 경제적 의사결정이 임차불안감으로부터 영향을 받는지를 분석하는 것이다. 본 목적을 바탕으로 둔 두 번째 연구질문은 다음과 같다.

## 2) 주택 임대료 인상 요구를 받았을 때 주택임차인의 불안감이 현 주택에서 거주를 지속하기 위한 임대료 추가지불의사에 영향을 미치는가?

연구질문에 대한 답을 하기 위해 Heckman 선택모형(Heckman Selection Model)을 실행하였다. 2019년 주거실태조사에서는 “임대료 인상 요구를 받았을 때 임차인의 지속거주의사(문항 15-2)”에 긍정적인 응답을 한 가구만을 대상으로 “현 주택에서 계속 살기 위해 추가로 지불할 수 있는 임대료 지불의사(문항 15-2-1)”를 조사하였다. 다시 말해, 인상 요구에 따른 지속거주의사에 대해 “인상 금액과 상관없이 다른 주택으로 옮길 것”이라고 답한 임차가구에 대해서는 현 주택에 대한 임대료 추가지불의사 자료가 존재하지 않는다. 이처럼 사용하고자 하는 데이터의 응답자가 특정 집단으로 제한될 때 별다른 조치 없이 OLS회귀모형으로 분석할 경우, 표본선택편의(selection bias)가 발생할 위험이 크다. 따라서 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 데이터에 대한 선택 편의를 고려하는 것

이 필요하므로, 선택편의를 보정하여 검증하는 데 적합한 헤크만 선택모형을 사용하였다.

세 번째 연구목적은 고용형태와 임차불안감 그리고 임대료 인상 요구에 따른 임차가구의 경제적 의사결정 사이의 인과구조를 파악하는 것이다. 구체적으로는 임차가구주가 소득변동성에 취약한 고용형태<sup>5</sup>일 때, 임차불안감을 매개로 하여 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사에 영향을 미치는 지 검증하고자 한다. 이때 임차불안감의 매개효과가 존재한다면, 임차불안감이 노동불안정성이 주거불안정성으로 확장하는 고리로서 기능할 가능성을 발견한다고 할 수 있다. 소득변동성에 취약할수록 더 높은 수준의 임차불안감을 느끼고, 불안감을 매개로 하여 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율이 더 높아진다면, 임대료 상승을 촉진하여 다시 임차불안감을 심화되고 임대시장의 불안정성이 거듭 가중되는 악순환이 발생하기 때문이다. 세 번째 연구목적에 대한 연구질문과 분석방법은 다음과 같다.

### 3) 가구주 고용형태의 소득변동성 취약도가 임차인의 경제적 의사결정(지속거주를 위한 임대료 추가지불의사)에 영향을 미치는가?

- 3-1 가구주의 고용형태가 지속거주를 위한 경제적 의사결정에 직접적인 영향을 미치는가?
- 3-2 가구주의 고용형태와 지속거주를 위한 경제적 의사결정 사이에 임차불안감의 매개효과가 존재하는가?

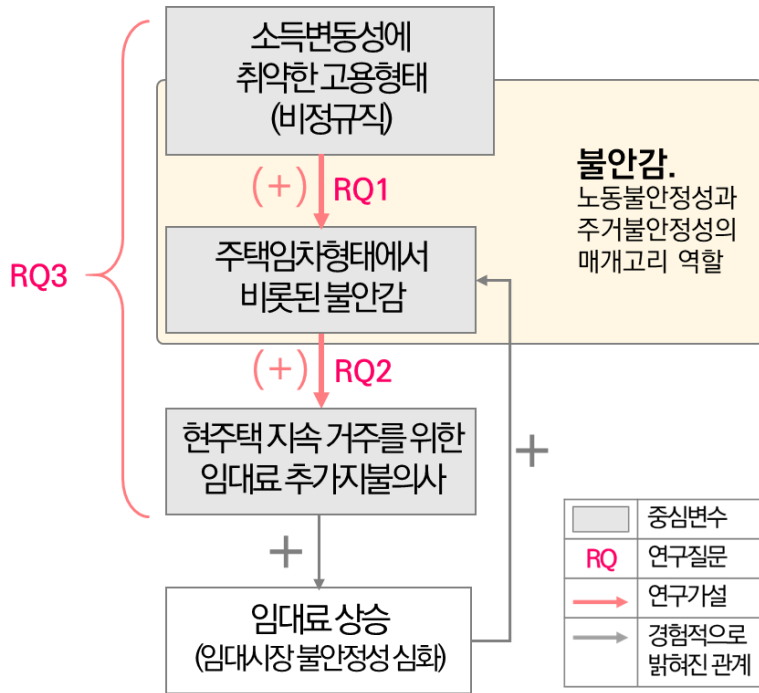
세 번째 연구질문을 해결하기 위해서는 가구주 고용형태와 임차불안감 그리고 지속거주를 위한 경제적 의사결정 간의 인과구조를 규명해야 한다. 이를 위해 각 변수 간의 직접효과와 간접(매개)효과 검증에 적합한 분석방법인 경로모형을 사용하였다. 가구주의 고용형태(정규직, 풀타임 비정규직, 파트타임 비정

---

<sup>5</sup> 본 연구에서는 소득변동성에 민감하거나 소득변동성을 경험하기 쉬운 집단을 소득변동성 취약도가 높은 집단으로 정의한다.

규직)가 관심 독립변수이며, 임차불안감은 매개변수로 사용하였다. 그리고 그 외에 임차가구의 경제적 특성 관련 변수(균등화 개인소득, 현 임대료, 타 주택 소유 여부)를 통제변수로 모형에 포함하였다. 이를 통해 가구의 경제적 수준을 나타내는 여러 변수들과 임차불안감 그리고 경제적 의사결정 간의 인과적 관계를 종합적으로 구조화하였다.

다음 <그림 III-1>은 앞서 언급한 세 가지 연구질문과 주요 변수 간 예상되는 관계 방향성을 구조화한 도식이다.



<그림 III-1> 연구질문 및 주요 변수 관계도

### 3. 주요 변수 및 기술통계

본 연구에서의 핵심변수는 전세 또는 월세로 거주하며 느끼는 불안감, 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응(현 주택 지속거주의사, 지속거주를 위한 현 임대료 대비 임대료 추가지불의사 비율) 그리고 소득변동성 취약도를 보여주는 가구주의 고용형태이다. 그 외에도 통제변수로서 가구 및 주택특성, 지역특성 변수를 포함하여 모형을 구성하였다. 본 절에서는 관심변수에 대한 설명과 사용변수에 대한 기술통계를 서술한다.

#### 1) 임차불안감

본 연구에서 전세 또는 월세로 거주하면서 느끼는 불안감(이하 임차불안감)은 주거실태조사에서 조사한 네 가지 유형의 불안감을 일컫는다. 이에 해당하는 임차불안감은 “①계약기간 중 임대인이 나가 달라고 요구하는 경우에 대한 불안감”, “②계약기간 만료 후 임대인의 재계약 거부에 대한 불안감”, “③재계약 시 상승할 임대료 또는 전세의 월세 전환에 대한 불안감” 그리고 “④임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감”이다.

각 임차불안감 유형에 대한 영향요인이 다를 수 있으며, 임차인의 경제적 의사결정과 각각 다른 상관성을 보일 수 있으므로, 네 가지 유형의 임차불안감을 모두 관심변수로 두어 분석하였다. 기초 통계량(표Ⅲ-3)을 보면, 임대보증금을 돌려받지 못할 불안감에서는 전세 또는 보증금이 있는 월세를 점유형태로 하는 17,851가구가 유효한 응답이며, 나머지 세 가지 유형의 불안감은 보증금이 없는 월세 가구까지 포함한 19,045가구의 응답이 유효하다. 임차불안감을 체감한다고 응답한 가구<sup>6</sup>의 비율은 계약기간 중 퇴거요구 불안감 17.1%, 계약 만료

<sup>6</sup> 각 불안감을 느끼는 정도에 대한 응답에서 조금 불안함 또는 매우 불안함으로 응답한 가구를 임차불안감 체감가구 비율 산정에 포함하였다.

후 재계약 거부 불안감 17.19%, 재계약 시 임대료 상승 및 전월세 전환 불안감 27.25% 그리고 보증금 반환을 못 받을 불안감 22.58%이다.

<표 III-3> 임차불안감의 유형별 체감 정도

구 분	계약기간 중 퇴거요구 불안감		계약만료 후 재계약 거부 불안감		임대료 상승 및 전월세 전환 불안감		보증금 반환을 못 받을 불안감	
	빈도 (가구)	비율 (%)	빈도 (가구)	비율 (%)	빈도 (가구)	비율 (%)	빈도 (가구)	비율 (%)
전혀 불안하지 않음	5,393	28.31	5,503	28.90	4,775	25.07	4,497	25.19
별로 불안하지 않음	10,394	54.58	1,0268	53.91	9,081	47.68	9,324	52.23
조금 불안함	3,051	16.02	2,895	15.20	4,166	21.88	3,372	18.89
매우 불안함	207	1.09	379	1.99	1,023	5.37	6,58	3.69
합 계	19,045	100	19,045	100	19,045	100	17,851	100

\* 각 세부응답의 빈도와 비율은 표집 가중치를 부여하여 계산한 값임.

## 2) 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응

임대료 인상 요구에 따른 임차인의 경제적 의사결정(지속거주를 위한 임대료 추가지불의사)에 영향을 미치는 요인을 분석하는 헤크만 선택모형에서는 두 개의 종속변수를 사용한다. 이때 두 개의 종속변수를 사용하는 이유는 앞서 밝힌 바와 같이 임차가구의 현 주택 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 자료에 표본선택편의가 발생하는 것을 해결하기 위해서이다. 임대료 인상 요구를 받았을 때 현 주택에서 거주를 지속할 의사가 있는 임차가구에 한해 임대료 추가지불의사 자료가 존재한다. 따라서 표본선택편의 보정이 필요하므로 헤크만 모형에서 선택방정식과 회귀방정식의 종속변수로 각각 임대료 인상 요구에 따른 지속거주의사와 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사를 사용하였다.

이때 선택방정식의 종속변수는 ‘임대료 인상 요구를 받았을 때 현 주택에서의 거주를 지속할 의사 유무(이하 현 주택 지속거주의사)’이다. 해당 변수는 이후 회귀방정식 종속변수의 표본선택편의를 보정하는 것이 목적이다. 주거실



태조사에서 “임대료 인상 수준을 보고 이동을 결정할 것”이라는 설문 응답을 ‘지속거주의사가 있음’ 으로, “임대료 인상 금액 상관없이 다른 주택으로 이동할 것”이라는 설문 응답을 ‘지속거주의사가 없음’으로 정의하였다.

회귀방정식 종속변수는 본 연구에서 중점적으로 다루고자 하는 변수로, ‘현 임대료 대비 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사금액 비율(이하 임대료 추가지불의사 비율)’이다. 해당 변수는 임대료 인상 요구에 따른 임차인의 경제적 의사결정을 대변하며, 임대료 인상 요구를 받았을 때 지속거주의사가 있는 가구에 한해서만 자료가 존재한다. 변수는 <식 III-1>과 같이 현 주택에서 계속 살기 위해 추가로 더 지불할 의사가 있는 임대료를 현재 임대료 나눈 값에 100을 곱한 수로 정의하여 분석에 사용하였다.

$$\text{임대료 추가지불의사 비율(\%)} = \frac{(\text{지속거주를 위한 임대료 추가지불 의사 금액})}{(\text{현 임대료})} \times 100 \quad \text{<식 III-1>}$$

각 변수의 기초 통계량(표III-4)을 보면, 현 주택에서의 지속거주의사 유무에 대해서는 연구대상인 19,045가구 중 약 11,244가구(59.04%)가 지속거주의사가 있다고 밝혔으며, 약 7,801가구(40.96%)가 지속거주의사가 없다고 응답했다. 지속거주의사가 있다고 응답한 가구 중 임대료 추가지불의사 비율에 대한 유효표본은 총 11,125가구이며, 평균은 약 8.93%로 나타난다.

<표 III-4> 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응 기초 통계량

변수명	현 주택 거주 지속 의사		현 임대료 대비 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사금액 비율(%)		
	빈도(가구)	비율(%)	빈도(가구)	평균	표준편차
지속거주의사 있음(=1)	11,244	40.96	11,125	8.93	10.58
지속거주의사 없음(=0)	7,801	59.04	-		
합 계	19,045	100			

### 3) 임차가구의 노동불안정성

본 연구에서는 임차가구의 노동불안정성을 ‘소득변동성에 취약한 집단 여부’로 설명한다. 일정 기간동안 실제 가구소득의 변화 정도에 대한 자료를 구득할 수 없는 한계로, 본 연구에서는 소득변동성에 취약한 집단 여부를 가구의 고용형태에 따라 정의하였다. 가구의 고용형태 내 세부 집단은 정규직, 비정규직(풀타임, 파트타임) 그리고 비근로(주부, 학생, 무직, 은퇴자 등)로 구성되어 있다. 비정규직 고용형태의 가구는 선행연구 결과에서와 같이 정규직 고용형태 대비 소득변동성에 취약한 집단임을 연구결과 해석의 기반에 두었다. 이를 통해 정규직 가구 대비 비정규직 가구가 임차불안감 및 임대료 인상에 따른 대응과 보이는 관계를 분석함으로써, 노동불안정성이 주거불안정성으로 이어지는 기제를 확인하고자 하였다. 이때 비근로 가구는 소득활동집단에 해당되지 않아 소득변동성 취약도를 판단하기에 어려운 집단이라는 점도 분석 결과 해석에서 함께 고려하였다.

가구의 고용형태와 임차불안감 간의 관계에 대한 분석(제4장 1절)과 임차불안감과 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응 간의 관계분석(제4장 2절)에서는 정규직을 기준변수로 하여 비정규직 가구와 비근로 가구를 더미(dummy) 변수로 구성하여 분석에 사용하였다. 제4장 3절의 가구의 고용형태에 따른 소득변동성과 임차불안감 그리고 임대료 인상 요구에 따른 경제적 의사결정 사이의 인과구조 분석에서는 비근로 가구를 분석 대상에서 제외하고, 소득활동을 하고 있는 가구의 고용형태 자료를 활용하여 소득변동성에 대한 취약성을 서열척도화하였다. 가장 소득변동성에 취약하지 않은 고용형태인 정규직을 1, 풀타임 비정규직을 2, 파트타임 비정규직을 3으로 코딩하여 변수를 구성하였다.

가구 고용형태에 대한 기초 통계량(표Ⅲ-5)을 보면, 19,045가구 중 2,361가구는 무응답 결측치이다. 결측치를 제외한 임차가구 중 8,072가구(48%)의 가구 고용형태가 정규직이다. 가구가 비정규직인 가구는 총 4,118가구(25%)이

며, 그중 풀타임 비정규직이 2,866가구(17%), 파트타임 비정규직이 1,252가구(8%)이다. 그 외 비근로 가구주는 주부, 학생, 무직, 은퇴자 등 현재 소득 활동을 하지 않는 가구주들이 포함되며, 그 수는 4,494가구(27%)이다.

<표 III-5> 가구주의 고용형태 기초 통계량

구 분	빈도(가구)		비율
정규직	8,072		0.48
비정규직(풀/파트타임)	4,118		0.25
	풀타임	2,866	0.17
	파트타임	1,252	0.08
비근로(주부, 학생, 무직, 은퇴자 등)	4,494		0.27
결측치( . )	2,361		-
합 계	19,045		1

\* 각 변수의 기초 통계량은 표집 가중치를 부여하여 계산한 값임.

#### 4) 임차가구 및 주택 특성 요인

본 연구에서 가구주의 고용형태 외에 임차불안감과 임대료 인상 요구에 따른 임차인의 의사결정의 영향요인으로 다루고 있는 요인으로는 ①가구·가구주 특성 ②주택특성 ③지역이 있다.

##### (1) 가구·가구주 특성 변수

우선 가구·가구주 특성 중 인구사회학적 특성으로는 가구주의 성별, 가구주가 속한 연령 집단(청년층, 중장년층, 노년층), 가구원수, 국민기초생활보장 수급 가구 여부를 변수로 포함한다. 경제적 특성 변수에서는 가구주의 고용형태, 균등화 개인소득, 월 가구소득 대비 주택 임대료 비율(RIR) 그리고 현 거주주택 외 타 주택 소유 여부를 포함하였다. 이때 타 주택 소유 여부를 고려한 이유는 현재 거주하고 있는 주택의 점유형태가 임차라고 하더라도 본인 소유의 주택이 있는 임차가구는 소유주택이 없는 임차가구에 비해 불안감을 덜 느낄 것으로

예상되기 때문이다. 따라서 타 주택 소유 여부를 통제변수로 투입함으로써 해당 영향을 분리하고자 하였다. 그 외 현 주택에서의 거주 특성으로는 거주기간과 타 주택으로의 이사계획(이사계획 있음, 잘 모르겠음, 이사계획 없음)을 변수로 포함하였다.

## (2) 주택 특성 변수

주택 특성과 관련된 변수로는 주택에 대한 일반적인 특성과, 임차가구에 따른 주관적인 특성으로 구분할 수 있다. 우선 일반적인 특성으로는 현 거주주택의 점유형태(전세, 월세), 주택 유형(아파트 여부)와 공공임대주택 여부를 포함하였다. 임차가구에 따른 주관적인 특성으로는 주택에 대한 전반적인 만족도를 포함하였다. 임차불안감을 낮추는 제도들이 주택만족도와 양의 관계를 보인다는 점(Zeng et al., 2020)에 기초하여, 임대료 인상에 따른 임차인 대응에 대한 영향요인으로서 불안감과 함께 주택만족도 변수도 모형에서 다루고자 하였다.

## (3) 지역 특성 변수

지역변수로는 수도권 여부와 도시(동부(洞部))여부변수를 사용하였다. 일반적으로 수도권이 비수도권에 비해, 도시가 농촌에 비해, 인구 밀도가 높고 주택의 선호도가 높아서 주택임대시장이 과열되어 있다. 과열된 주택임대시장에서는 지속거주의 불확실성이 대체적으로 높게 나타나 임차불안감이 가중될 것으로 예상 가능하다.

## 5) 모형별 변수 구성

본 연구에서 사용한 모형의 변수 구성은 각 모형에 따라 차이가 있다(표 III-6, 표 III-7). 우선, 임차불안감의 영향요인을 검증하는 모형인 순서형 로지스틱 회귀분석에서는 임차불안감을 종속변수로 한다. 독립변수로는 앞서 설명변수로 언급된 가구 및 주택, 지역 특성 변수들 중에서 주택의 전반적인 만족도와

현 임대료를 제외한 모든 변수들을 포함하였다. 임차불안감과 마찬가지로 주택 만족도 또한 임차가구 및 주택, 지역 특성에 영향을 받는 변수이므로, 만족도를 불안감의 영향변수로 사용하는 것은 부적합하다고 판단하였다. 그리고 현 임대료 변수를 균등화 개인소득과 RIR 변수와 함께 포함할 시에 변수의 내생성 문제가 있어 제외하였다.

임대료 인상에 따른 임차인 대응에 영향을 미치는 요인을 분석하는 헤크만 선택모형에서 선택방정식과 회귀방정식 모형별로 설명변수 구성에 차이를 보인다. 선택방정식 모형에서는 임대료 인상 요구에 따른 현 주택 지속거주의사를 종속변수로 하고 있다. 설명변수의 구성은 앞서 언급한 모든 가구 및 주택, 지역 특성 변수에서 현 임대료 변수를 제외한 모든 변수를 모형에 포함하였다. 회귀방정식 모형에서는 현 주택에서 현 임대료 대비 지속거주를 위한 추가지불의 사금액 비율을 종속변수로 한다. 설명변수의 구성으로는 선택방정식 모형의 설명변수 구성에서 RIR 변수를 제외하고 현 임대료 자료를 포함하였다. 선택방정식 모형에서는 균등화 개인소득과 RIR 변수를 사용했다면, 회귀방정식 모형에서는 균등화 개인소득과 현 임대료 변수를 사용함으로써 각 변수 값이 한 단위 변화할 때마다 변화율이 변화하는 정도를 세부적으로 파악하고자 하였다.

마지막으로, 가구주의 고용형태에 따른 소득변동성과 임차불안감 그리고 임대료 인상 요구에 따른 임차인의 경제적 의사결정 간의 인과구조 분석을 위한 경로모형에서는 현 임대료 대비 지속거주를 위한 추가지불의사금액 비율을 종속변수로 한다. 헤크만 선택모형 결과, 추가지불의사금액 비율에 통계적으로 양(+)의 영향을 주는 ‘재계약 거부 불안감’과 ‘전월세 전환 및 임대료 인상 불안감’을 각각 두 경로모형의 매개변수로 사용하였다, 독립변수는 ‘고용형태에 따른 소득변동성’을 사용하였으며, 그 외 임차가구·주택의 경제특성에 해당하는 균등화 개인소득, 현 임대료, 타 주택 소유 여부를 통제변수로 하여 모형을 구성하였다.

<표 III-6> 전체 임차가구를 대상으로 한 가구 및 주택 요인 통계량

변수명		변수 설명 (단위)	N <sup>1)</sup>	mean <sup>1)</sup> (비율)	min	max	Model <sup>2)</sup>			
							L	H1	H2	
가구 · 가구주 특성	인구 사회학 특성	연령집단	청년(19~34 세)	5,628	(0.30)	0	1	0	0	0
			중장년(35~64 세)*	11,223	(0.59)					
			노년(65 세 이상)	2,194	(0.12)					
		가구주 성별	남성*	13,347	(0.70)	0	1	0	0	0
			여성	5,698	(0.30)					
		수급가구	비수급*	17,476	(0.92)	0	1	0	0	0
	수급		1,569	(0.08)						
	가구원수	(명)	19,045	1.95	1	9	0	0	0	
	경제적 특성	가구주 근무형태	정규직*	8,072	(0.48)	0	1	0	0	0
			비정규직	4,118	(0.25)					
			비근로	4,494	(0.27)					
		타 주택 소유	미소유*	16,838	(0.88)	0	1	0	0	0
			소유	2,207	(0.12)					
		균등화 개인소득 <sup>3)</sup>	(만원)	19,045	177.15	0	379.32	0	0	0
	RIR <sup>3)</sup>	(%)	18,674	0.25	0.00	23.47	0	0	-	
	거주 특성	이사계획	1: 이사계획 없음	13,183	(0.69)	1	3	0	0	0
			2: 잘 모르겠음	3,265	(0.17)					
			3: 이사계획 있음	2,597	(0.14)					
거주기간		(년)	19,045	3.20	0	59	0	0	0	
주택 특성	주택만족도	(1~4 점)	19,045	2.92	1	4	-	0	0	
	현 임대료 <sup>3)</sup>	(만원)	18,882	50.62	0.26	606.67	-	-	0	
	점유형태	월세*	11,990	(0.63)	0	1	0	0	0	
		전세	7,055	(0.37)						
	주택유형	비아파트*	12,396	(0.65)	0	1	0	0	0	
		아파트	6,649	(0.35)						
	공공임대여부	민간임대*	16,266	(0.85)	0	1	0	0	0	
공공임대		2,779	(0.15)							
지역	수도권여부	비수도권*	8,132	(0.43)	0	1	0	0	0	
		수도권	10,913	(0.58)						
	도시여부	읍면부*	2,133	(0.11)	0	1	0	0	0	
		동부	16,912	(0.89)						

\*이 표시된 집단은 해당 변수에서 참조집단을 의미함.

소수점 셋째 자리에서 반올림한 통계량임.

1) 통계량 중 평균(mean)과 각 세부집단의 비율 및 빈도(N) 값은 표집 가중치를 부여하여 계산함.

2) L 은 순서형 로지스틱모형, H1 은 헤크만 선택방정식모형(probit) H2 는 헤크만 회귀모형(OLS)을 의미함.

3)균등화 개인소득, 현 임대료, RIR 의 분포의 비정규성을 보정하기 위해 자연로그를 취해 변수로 사용함.

<표 III-7> 경로모형 변수 통계량

변수명	변수 설명 (단위)	mean (비율)	min	max
현 임대료 대비 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사금액 비율	(%)	8.512	.002	91.322
계약 만료 후 재계약 거부 불안감	1(전혀 불안하지 않음)~ 4(매우 불안함)	1.895	1	4
재계약 시 전월세전환 임대료 인상 불안감	1(전혀 불안하지 않음)~ 4(매우 불안함)	2.066	1	4
고용형태에 따른 소득변동성 취약도	1=정규직 2=풀타임 비정규직 3=파트타임 비정규직	1.519	1	3
타 주택 소유	타 주택 미소유*	0.871	0	1
	타 주택 소유	0.129		
균등화 개인소득 <sup>1)</sup>	(만원)	194.109	8.164	379.319
현 임대료 <sup>1)</sup>	(만원)	51.956	0.533	520

실제 경로분석에 사용한 표본 6,502가구를 대상으로 한 통계량임.

소수점 넷째 자리에서 반올림한 통계량임.

1) 균등화 개인소득, 현 임대료의 분포의 비정규성을 보정하기 위해 자연로그를 취해 변수로 사용함

## IV. 임차불안감과 주택임대시장 의사결정 간 인과구조 분석

### 1. 임차불안감의 영향요인

임차불안감은 거시적 경제요인과 더불어 미시적 요인이라고 할 수 있는 가구 또는 주택특성요인으로부터 영향을 받는 내생변수이다. 따라서 임차불안감이 임차인의 경제적 의사결정에 영향을 미치는 기제를 면밀히 살펴보기 위해서는 임차불안감에 영향을 주는 요인들에 대한 분석이 필요하다. 그렇다면 임차불안감은 어떠한 요인으로부터 영향을 받는가? 가구주가 노동불안정성에서 기인한 불안감에 취약한 고용형태를 보일수록 주택임차불안감도 많이 느끼는가?

이 같은 질문의 답을 모색하기 위해, 임차가구의 특성, 주택 특성 그리고 거주지역 요인이 네 가지 유형의 임차불안감에 미치는 영향을 규명하는 분석을 시행하였다. 그중에서도 보편적으로 주택 임차인 지원 정책 대상 기준으로 활용되는 소득수준 변수와, 소득변동성의 취약도를 나타내는 가구주 고용형태 변수에 초점을 두어 살펴보았다. 분석을 위한 구체적인 연구 질문과 가설은 다음과 같다.

**[연구질문]** 임차가구주의 고용형태에 따라 임차불안감 수준이 달라지는가?

**[연구가설]** 소득변동성에 취약한 고용형태일수록 임차불안감을 느낄 확률이 높다.

주거 점유형태가 임차일 경우 임대료 또는 전세대출 이자를 매월 지불하므로, 가구의 소득안정성이 임차거주안정성과 밀접한 관계를 가질 것으로 예상된다. 따라서 가구주의 고용형태가 소득변동성에 취약한 경우, 정기적인 소득의 불확실성으로 인해 더 높은 임차불안감 체감 수준을 보일 것이라는 가설을 설정하였다.



## 1) 자료 및 모형

연구질문을 분석하기 위해 순서형 로지스틱 회귀분석을 실행하였다. 이때, 네 가지 유형의 임차불안감을 종속변수로 하고, 가구·가구주 특성과 주택특성, 지역을 독립변수로 설정하였다(표 IV-1). 주택 특성 변수에서 공공임대주택 여부의 경우, 공공임대가 수도권에 위치하였는 지에 따라서도 임차불안감 체감 정도가 달라질 것을 고려하여, 임대주택이 위치한 지역에 대한 정보를 변수 구성에 반영하였다. 수도권 민간임대주택을 참조집단으로 하여 수도권 공공임대주택, 비수도권 민간임대주택, 비수도권 공공임대주택과 임차불안감의 관계를 살펴보았다.

<표 IV-1> 임차불안감 영향요인 분석모형 변수

변수 구분		변수 구성
종속변수		계약기간 중 퇴거요구 불안감, 계약기간 만료 후 재계약 거부 불안감, 재계약 시 임대료 인상 또는 전월세 전환 불안감, 임대보증금을 못 돌려받을 불안감
가구· 가구주 특성	인구사회학적특성	연령집단(청년, 중장년*, 노년), 가구주 성별(남성*, 여성), 가구주 근무형태(정규직*, 비정규직, 비근로), 가구원수
	경제적 특성	수급가구여부, 타 주택 소유 여부, 균등화 개인소득, RIR
	거주 특성	거주지속계획, 거주 기간
주택 특성		전세 여부, 아파트 여부, 지역별 공공임대주택 여부(수도권 민간임대*, 수도권 공공임대, 비수도권 민간임대, 비수도권 공공임대)
지역		도시(동부) 여부

1) \*이 표시된 집단은 해당 변수의 참조집단임.

2) 균등화 개인소득, RIR 은 비정규성을 보정을 위해 자연로그를 취해 변수로 사용함.

순서형 로지스틱 모형은 <식 IV-1>, <식 IV-2>과 같이 같이 구성하였다.

$$\text{임차불안감}^* = \beta_1 \text{가구} \cdot \text{가구주특성} + \beta_2 \text{주택특성} + \beta_3 \text{지역특성} + \varepsilon \quad \text{<식 IV-1>}$$

$$\text{임차불안감} = \begin{cases} 1 (= \text{전혀 불안하지 않음}) & \text{if } \text{임차불안감}^* \leq K_1 \\ 2 (= \text{별로 불안하지 않음}) & \text{if } K_1 < \text{임차불안감}^* \leq K_2 \\ 3 (= \text{조금 불안함}) & \text{if } K_2 < \text{임차불안감}^* \leq K_3 \\ 4 (= \text{매우 불안함}) & \text{if } K_3 < \text{임차불안감}^* \end{cases} \quad \text{<식 IV-2>}$$

<식 IV-1>, <식 IV-2>에서 임차가구가 설문에서 응답한 임차불안감은 관측된 변수이지만, 실제 임차가구에 내재되어 있는 임차불안감\*은 비관측된 변수이다. 임차불안감\*이 <식 IV-2>에서 어느 구간에 속하는지를 바탕으로 <식 IV-1>의 설명변수 계수값  $\beta$ 를 추정한다. 이때, <식 IV-2>의  $K_i$ 는 각 응답을 구분하는 결절점(cut-point)를 의미하며, 해당 결절점은 임차불안감 유형에 따라 다르게 나타난다.

## 2) 실증분석 결과

각 임차불안감의 영향요인을 추정하기 위한 순서형 로지스틱의 결과는 <표 IV-2>에 정리하였다. 각 임차불안감을 종속변수로 하고 동일한 구성의 설명변수를 각 불안감 모형에 포함하여, 임차불안감 유형에 따라 4개의 독립적인 모형 분석을 진행하였다. 총 19,045 임차가구 중에서 모형에서 사용한 변수에 대해 결측치를 보이는 표본들을 제거하고 분석하였다. 최종적으로 ‘임대보증금을 못 돌려받을 불안감’ 모형(Model 4)은 전세 또는 보증금이 있는 월세에 거주하는 임차가구로 15,269개의 표본을 대상으로 하였으며, 그 외 세 가지 유형의 임차불안감 모형(Model 1~3)은 보증금이 없는 월세형태까지 포함한 임차가구 16,353개 표본을 대상으로 하였다.

순서형 로지스틱 회귀분석에 대한 모형 적합도는 보통 우도비 검정(LR test)을 통해 검정하지만, 표집 가중치를 부여한 경우에는 우도(likelihood)가 가중 표집의 무작위성(randomness)을 설명해주지 못하므로 우도비 검정 대신 Wald 검정을 사용한다. Wald 검정 결과, 네 가지 모형 적합도가 모두  $\alpha < 0.01$  수준에서 통계적으로 유의함을 확인하였다.

먼저 임차가구의 경제특성 변수로 사용한 가구주 고용형태, 균등화 개인소득, RIR 그리고 타 주택 소유 여부에 대한 결과이다. 본 연구에서 초점을 두고 있는 변수인 가구주 고용형태에 대한 추정 결과에 따르면, 비정규직 가구주는 정규직 가구주에 비해 임차불안감을 체감할 확률이 높게 나타난다. 비정규직은 소득변동성에 취약하여 정기적인 소득을 보장받기 어려우며, 정규직 가구주에 비해 목돈 대출도 까다롭다. 또한 소득불안정성이 임대료 체납으로 이어질 위험이 존재한다는 점에서 비정규직 가구주와 임차불안감이 양(+의 관계를 맺는 것으로 보인다. 반면, 비근로 가구주는 정규직 가구주에 비해 불안감을 느낄 확률이 낮다. 본 연구에서 활용한 자료에서 비근로 가구주 집단은 주부, 은퇴자, 학생 등 이질적인 속성을 지닌 집단이 모두 포함되어 있다. 또한 가구주 근무형태가 비근로인 4,495가구 중 230가구만 월소득이 0으로 나타난다는 점을 보았을 때, 비근로 가구주가 속한 대부분의 가구에 경제활동을 하는 가구원이 있음을 확인할 수 있다. 이러한 점에서 비근로 가구주 집단은 다른 근무형태 집단에 비해 높은 이질성을 보이는 한계로 인해 비근로 가구주 집단과 임차불안감의 관계를 명확히 규명하기엔 어렵다고 판단하였다.

또다른 주요 관심 변수인 균등화 개인소득 변수와 균등화 개인소득 제곱항 변수는 계약 중 퇴거요구 불안감과 재계약 거부 불안감에서만 유의하게 나타났다. 균등화 개인소득의 계수는 양(+), 균등화 개인소득의 제곱항의 계수는 음(-)의 결과를 보였다. 계약 중 퇴거요구와 재계약 거부 상황에 처하면, 당장 새로운 거처를 찾아야 되므로, 이주 가능한 주택을 빠르게 찾을 수 있는 경제적 수준을 나타내는 소득과 유의한 관계를 보인다고 해석 가능하다. 균등화 개인소

득 변수와 제공항 변수의 계수 부호가 다르게 나타난 것은, 임차가구가 일정 주거비를 감당할 수 있는 경제력이 생기면 불안감이 점차 감소한다고 해석이 가능하다. 그 변곡점을 확인한 결과, 두 불안감에서 모두 약 148만원의 균등화 개인소득까지는 임차불안감이 증가하였다가 149만원 이상이 되면 불안감 정도가 감소하는 경향을 보였다. 소득변동성의 취약성을 보여주는 가구주의 고용형태의 계수와 절대적인 소득수준을 보여주는 균등화 개인소득의 계수를 비교해보면, 고용형태의 비정규직 여부가 임차불안감과 더 밀접한 관계를 맺고 있음을 알 수 있다. 비정규직 가구주 집단은 모든 유형의 임차불안감에 대해  $\alpha < 0.01\sim 0.05$  수준에서 유의한 것에 비해, 균등화 개인소득 변수는 두 유형의 임차불안감에 대해  $\alpha < 0.05\sim 0.1$  수준으로 유의하여 변수의 통계적 유의성이 더 낮게 나타났다. 이러한 결과는 주거불안정성에 취약한 집단을 판단할 때 단순히 절대소득수준 기준만으로 판단하는 것의 한계를 보여준다고 할 수 있다.

RIR은 보증금을 못돌려 받을 불안감을 제외한 모든 불안감에서 통계적으로 유의하며, 양(+)의 계수 값을 나타낸다. 소득 대비 임대료에 대한 부담이 클수록 임차불안 상황에서 불안감을 느낄 확률이 커진다고 볼 수 있다. 보증금 반환 불안감과 RIR의 관계가 유의하지 않은 것은, 소득대비 주거비 부담 정도와 보증금을 못돌려 받을 것이라는 상황에 대한 불안감이 큰 관계가 없기 때문이라고 추측된다. 타 주택 소유 여부 변수의 경우엔, 현 거주주택 외 다른 주택을 소유하고 있는 임차가구가 그렇지 않은 가구 대비 임차불안감을 체감할 확률 낮은 것으로 나타났다. 이는 주택을 소유하고 있는 임차가구는 현 주택에서 불안 상황을 마주하더라도 소유 주택으로 이동하는 등 대체재를 찾을 여건이 더 존재하기 때문이라고 유추 가능하다.

가구의 인구사회학적 특성 변수인 가구원수, 가구주 성별, 가구주 연령 집단 그리고 수급가구 여부에 대한 결과는 다음과 같다. 가구원수의 경우에는 임차불안감에 양(+)의 영향을 미친다. 가구원수가 많을수록 다른 주택으로 이동을 선호하지 않은 경향을 보여, 임차불안감이 높아진다고 할 수 있다. 여성 가구주는

남성 가구주에 비해 모든 유형에서 임차불안감을 느낄 확률이 높은 것으로 나타났다. 여성이 가구주인 가구는 가구주가 남성인 가구에 비해 노동 불안계급에 빠질 위험이 더 높으며(Standing, 2011), 심리학적으로도 보통 여성이 남성에 비해 불안감을 더 느끼는 것에 기인한다고 판단된다(McLean, Asnaani, Litz, & Hofmann, 2011). 중장년 가구주에 비해 청년 가구주가 모든 불안감 유형에 대해서 불안감을 느낄 확률이 낮고, 중장년 가구주 대비 노년 가구주는 불안감을 느낄 확률이 더 높은 것으로 확인되었다. 이러한 결과는 연령집단에 따라 이동 및 정착에 대한 선호가 다른 것에 기인하는 것으로 보인다. 청년가구주는 다른 연령집단에 비해 정착에 대한 욕구가 덜하며, 노년 가구주는 안정성을 추구하여 한 곳에 대한 정착 욕구가 강하기 때문이다. 수급가구는 비수급가구에 비해 보증금 반환 불안감을 제외한 모든 임차불안감을 느낄 확률이 높게 나타났다. 수급가구는 주거급여를 받는다는 점을 고려해도 경제적으로 부담가능한 주택이 절대적으로 적기 때문에 이동성이 낮다. 수급가구의 대체 주택을 구하기 힘든 상황은 현 주택에 더 있고 싶은 욕구를 증가시키기 때문에 불안감을 느낄 확률이 높게 나타나는 것으로 보인다.

거주특성 변수에서는 이사계획 여부와 현 주택 거주기간이 포함되었다. 이때 이사계획이 있을수록 임대보증금을 못 돌려받을 불안감을 제외한 3개의 임차불안감을 체감할 확률이 낮아지며, 현 주택에서 지속거주할 의향이 있을 경우 임차불안감이 높아지는 것으로 나타났다. 임대보증금을 못 돌려받을 불안감의 경우에는 임차가구 개인의 의사와 상관없는 외부 환경에 의해 결정되는 요인이므로, 임차가구의 이사계획이 미치는 영향이 유의미하지 않게 나타난 것으로 예상된다. 한편, 거주기간 변수를 보면 동일 주택에 오래 거주할수록 임차불안감을 느낄 확률이 낮아진다. 동일 주택에 오래 거주하는 것이 해당 주택에 대한 안정성을 높이는 긍정적인 요인으로 작용함을 보여준다. 이러한 결과는 계약갱신요

구권<sup>7</sup>과 같이 임차계약을 일정 기간동안 보장해주는 정책이 임차불안감을 낮추는 효과를 가져올 수 있음을 함의한다.

주택 특성 변수에서는 주택의 점유형태(전세, 월세), 그리고 아파트 여부, 그리고 지역별(수도권, 비수도권) 공공임대주택 여부가 모든 임차불안감 유형에 대해 유의한 변수로 나타났다. 전세 점유형태가 월세 대비 임차불안감을 느낄 확률이 높은 결과를 보였다. 이는 전월세 전환 경향으로 인해 점점 전세 매물을 구하기 어려워지기 때문에 불안감이 높아진다고 해석할 수 있다. 특히 최근에는 금리가 낮아지면서 “강통전세”에 대한 위험성이 커지고 있기 때문에 보증금 반환 불안감을 느낄 확률은 다른 임차불안감에 비해 더 높게 나타나는 것으로 보인다. 퇴거요구 불안감, 재계약거부 불안감 그리고 임대료 인상 및 전월세 전환 불안감의 경우 월세 대비 전세가 약 1.33배 임차불안감을 느낄 확률이 높게 나타났지만, 임대보증금 반환 불안감의 경우 월세 대비 전세가 약 1.74배 불안감을 느낄 확률이 높은 것으로 나타났다. 아파트의 경우 계약 중 퇴거요구 불안감과 보증금 반환 불안감에 대해서만 임차불안감에 대해 양(+)<sup>7</sup>의 영향으로 유의한 계수 값을 보였다. 이는 아파트 주거형태가 대체적으로 선호하는 주거 형태이므로 지속적인 거주에 대한 불확실성이 임차불안감으로 나타난다고 볼 수 있다. 한편 공공임대주택 여부의 경우, 수도권에 위치한 민간임대주택에 거주하는 임차가구가 불안감을 느낄 확률이 가장 높게 나타나며, 비수도권 민간임대주택, 수도권 공공임대주택, 비수도권 공공임대주택 순으로 임차불안감을 체감할 확률이 낮아짐을 발견하였다. 민간임대주택 대비 공공임대주택에 거주할수록 임차불안감을 느낄 확률이 낮게 나타나는 것은, 공공임대주택에서 임차불안 상황이 발생하지 않을 것이라는 믿음이 강하며, 실제로도 공공임대주택의 임차계약 변동이 적고 안정적이기 때문으로 해석된다. 이에 더해 선형결합(linear combination)을 통한 사후검정 결과, 공공임대주택이 수도권에 위치할 경우, 비수

---

<sup>7</sup> 계약갱신요구권은 임차인이 희망하는 경우 1회 계약 갱신을 청구할 수 있는 권리로, 임차인의 안심거주기간이 2년 연장되었다(주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신), 개정 2020.6.9).

도권에 위치한 공공임대주택보다 민간임대주택 대비 임차불안감을 느낄 확률이 더 큰 폭으로 낮아짐을 확인하였다(표Ⅳ-3). 수도권외의 주택임대시장이 비수도권에 비해 과열되어 있으므로, 현재 거주하고 있는 주택과 비슷한 속성의 주택을 찾기 힘든 상황이라는 점이 작용한다고 할 수 있다. 이에 따라 비수도권보다 수도권 공공임대주택에 거주할 경우, 민간임대주택 대비 임차불안감 체감 확률이 더 크게 감소한다고 해석 가능하다. 이러한 결과는 공공임대주택 공급 정책이 임차인의 심리적 안정을 돕고 불안감을 확연히 낮추는 효과를 가지고 있으며, 특히 수도권에서 그 효과가 더 크게 나타남을 보여줌을 정책적으로 시사한다.

마지막으로 지역 변수로 도시 여부는 임차불안감에 유의하지 않은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이를 통해 도시인지 여부보다는 수도권의 여부가 더 강한 임차불안감에 영향요인으로 작용한다는 것을 알 수 있다.

<표 IV-2> 임차불안감 영향요인 분석결과

대분류	소분류		Model 1			Model 2			Model 3			Model 4			
			재계약 기간 중 퇴거요구 불안감			계약기간 만료 후 재계약 거부 불안감			재계약 시 임대료 인상 또는 전월세 전환 불안감			임대보증금을 못 돌려받을 불안감			
	ref.group	variables	coef.	s.e	exp(b)	coef.	s.e	exp(b)	coef.	s.e	exp(b)	coef.	s.e	exp(b)	
가구주 · 가구 특성	정규직	비정규직	0.147***	0.057	1.159	0.137**	0.057	1.147	0.107**	0.054	1.113	0.110**	0.056	1.117	
		비근로	-0.200***	0.074	0.819	-0.134*	0.072	0.874	-0.142**	0.070	0.868	-0.134*	0.073	0.875	
		ln균등화 개인소득	0.895**	0.456	2.446	0.891*	0.460	2.439	0.148	0.502	1.160	0.066	0.533	1.068	
		(ln균등화 개인소득) <sup>2</sup>	-0.081*	0.047	0.923	-0.082*	0.047	0.921	-0.004	0.052	0.996	0.002	0.055	1.002	
		lnRIR	0.069*	0.038	1.072	0.063*	0.038	1.065	0.077**	0.037	1.080	0.048	0.039	1.049	
		타 주택 소유 여부(1=소유)	-0.288***	0.059	0.750	-0.308***	0.057	0.735	-0.259***	0.054	0.772	-0.159***	0.060	0.853	
		가구원수	0.096***	0.021	1.100	0.101***	0.020	1.107	0.117***	0.019	1.125	0.056***	0.020	1.058	
		여성 가구주(1=여성)	0.191***	0.047	1.210	0.147***	0.046	1.158	0.192***	0.045	1.212	0.146***	0.048	1.157	
		총장년	노년	0.276***	0.059	1.318	0.246***	0.058	1.279	0.209***	0.056	1.233	0.150**	0.059	1.162
	청년		-0.135**	0.054	0.874	-0.121**	0.053	0.886	-0.116**	0.051	0.890	-0.111**	0.054	0.895	
		수급가구여부(1=수급가구)	0.332***	0.077	1.394	0.362***	0.076	1.436	0.288***	0.073	1.334	0.118	0.077	1.125	
		이사계획	-0.084***	0.030	0.920	-0.052*	0.030	0.950	-0.137***	0.029	0.872	-0.002	0.032	0.998	
		거주기간	-0.011**	0.004	0.989	-0.014***	0.004	0.986	-0.013***	0.004	0.987	-0.023***	0.005	0.977	
	주택 · 지역 특성		전세여부(1=전세)	0.288***	0.045	1.334	0.289***	0.045	1.334	0.280***	0.044	1.323	0.552***	0.047	1.737
		아파트여부(1=아파트)	0.106*	0.057	1.112	0.077	0.056	1.080	0.034	0.053	1.035	0.109*	0.056	1.115	
민간임대 (수도권)		민간임대(비수도권)	-0.416***	0.046	0.660	-0.454***	0.046	0.635	-0.602***	0.044	0.548	-0.279***	0.047	0.756	
		공공임대(수도권)	-1.243***	0.096	0.288	-1.128***	0.094	0.324	-1.215***	0.095	0.297	-1.504***	0.095	0.222	
		공공임대(비수도권)	-1.384***	0.092	0.251	-1.381***	0.092	0.251	-1.509***	0.086	0.221	-1.508***	0.091	0.221	
	도시 여부(1=동부)	-0.085	0.069	0.918	-0.073	0.067	0.929	0.036	0.060	1.037	0.028	0.068	1.029		
cuts		cut1		1.139			1.173			-0.870			-0.869		
		cut2		3.768			3.773			1.349			1.670		
		cut3		6.722			6.094			3.294			3.750		
statistics		Observations		16353			16353			16353			15269		
		Wald $\chi^2$ (19)		803.92***			779.93***			1030.72***			1253.50***		

\* p<.10, \*\* p<.05, \*\*\* p<.01 소수점 넷째 자리에서 반올림.



<표 IV-3> 지역별 공공임대 여부에 따른 임차불안감 회귀계수 차이검정

회귀계수 차	구분	재계약 기간 중 퇴거요구 불안감		계약기간 만료 후 재계약 거부 불안감		임대료 인상 ·전월세전환 불안감		임대보증금을 못 돌려받을 불안감	
		coef.	s.e	coef.	s.e	coef.	s.e	coef.	s.e
①민간임대(수도권)-공공임대(수도권)		1.243***	0.096	1.128***	0.094	1.215***	0.095	1.504***	0.095
②민간임대(비수도권)-공공임대(비수도권)		0.968***	0.0813	0.927***	0.081	0.907***	0.077	1.229***	0.081
③ = ①-②		0.275***	0.0999	0.202**	0.099	0.308***	0.099	0.275***	0.097

\* p<.10, \*\* p<.05, \*\*\* p<.01 소수점 넷째 자리에서 반올림.

## 2. 임대료 인상 요구에 대한 임차인 대응 요인

본 절에서는 임대료 인상 요구를 받았을 때 현 주택에서 지속적으로 거주하기 위한 경제적 의사결정에 임차불안감이 미치는 영향을 검증하고자 한다. 네 가지 유형의 임차불안감을 모두 설명변수로 고려하여 각 불안감 유형이 임차인 대응에 미치는 영향의 정도를 파악하고자 한다. 연구질문은 다음과 같다.

**[연구질문] 주택 임대료 인상 요구를 받았을 때 거주를 지속하기 위한 임차인의 경제적 의사결정에 임차인의 불안감이 영향을 미치는가?**

해당 연구질문에 대한 분석에서 종속변수는 주택 임대료 인상 요구를 받았을 때의 임차인의 경제적 의사결정이다. 본 연구에서는 해당 변수를 ‘현 임대료 대비 현 주택 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율(이하 임대료 추가지불의사 비율)’로 조작화하였다. 임차불안감 유형에 따라 임대료 추가지불의사 비율과 관계의 방향성이 다를 것이라는 가정을 바탕으로 아래와 같은 가설을 설정하였다.

[연구가설 1] 재계약 거부 불안감과 임대료 인상 및 전월세 전환에 대한 불안감은 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율과 양(+)의 관계일 것이다.

[연구가설 2] 계약 중 퇴거 요구에 대한 불안감과 임대보증금을 못 돌려받을 불안감은 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율과 음(-)의 관계일 것이다.

우선 임대료를 추가로 지불할 경우 지속거주에 대한 불확실성이 낮아질 것이라고 기대되는 불안감 유형은 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율과 양(+)의 관계를 가질 것이다. 해당 임차불안감에 속할 것이라고 예상되는 유형은 계약기간 만료 후 재계약 거부 불안감과 임대료 인상 및 전월세 전환에 대한 불안감이다. 재계약을 거부하는 상황의 가장 보편적인 원인은 새로운 임차인과 계약할 시에는 더 높은 임대료로 재계약을 할 수 있다는 점에 있으므로, 더 많은 임대료를 지불할 경우 해결될 수 있을 것이라는 기대감을 가지게 된다.

전월세전환 및 임대료 인상 상황은 최근 금리가 낮아지면서 더 증가하고 있는 상황으로, 임대료를 추가지불한다면 해소될 것으로 기대되는 불안감이라고 판단할 수 있다. 둘째로, 임대료를 추가로 지불해도 불확실성이 낮아지기를 기대하기 힘든 상황에 대한 불안감은 임대료 추가지불의사 비율과 음(-)의 관계를 가질 것이다. 계약 중 퇴거요구 불안감과 임대보증금을 못 돌려받을 불안감이 이에 속할 것으로 예상된다. 두 불안감 상황 모두 현 임대차보호법에 의해 보호되는 상황이므로, 임차인이 임대료를 추가 지불을 함으로써 불확실성이 낮아질 수 있는 상황과는 거리가 멀다.

### 1) 자료 및 모형

분석 자료의 구성을 보면, 현 주택에서 지속거주의사가 있는 표본만이 임대료 추가지불의사 자료가 존재한다. 이 때 추가지불의사 자료를 그대로 종속변수로 활용할 경우 표본선택 편의가 발생할 가능성이 존재하므로, 편의 보정을 위해 헤크만 선택모형(Heckman Selection Model)을 사용하였다. 헤크만 선택모형 내 선택방정식의 종속변수는 ‘현 주택 지속거주의사’이며, 회귀방정식의 종속변수는 ‘현 임대료 대비 지속거주를 위한 추가지불의사 비율’이다. 각 세부 모형에서 임차인 대응을 설명하는 변수로서 임차불안감, 가구·가구주 특성, 주택특성 그리고 지역특성을 포함하였다(표IV-4).

<표 IV-4> 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응 분석모형 변수

변수 구분		변수 구성
종속 변수	선택방정식	현 주택 지속거주의사
	회귀방정식	현 임대료 대비 지속거주를 위한 추가지불의사 비율
임차불안감		계약기간 중 퇴거요구 불안감 계약기간 만료 후 재계약 거부 불안감 재계약 시 임대료 인상 또는 전월세 전환 불안감 임대보증금을 못 돌려받을 불안감
가구 특성	인구사회 특성	가구원수, 가구주 성별(남성*, 여성), 연령집단(청년, 중장년*, 노년), 수급가구여부
	경제적 특성	가구주 근무형태(정규직*, 비정규직, 비근로), 타 주택 소유 여부, 균등화 개인소득, RIR(선택방정식에서만 포함)
	거주 특성	이사계획, 거주 기간
주택특성		현 임대료(회귀방정식에서만 포함), 공공임대주택 여부, 아파트 여부, 전세 여부, 주택만족도
지역		수도권 여부, 도시(동부) 여부

헤크만 선택 모형은 선택방정식(selection equation)과 회귀방정식(regression equation)이 결합된 모형이다(Heckman, 1976). 헤크만 모형의 추정은 최우추정법(maximum likelihood estimation method, MLE)과 2단계 추정법(two-step estimation method)으로 가능하다. 최초의 선택모형(Heckman, 1976)은 최우추정법을 이용한 것이었으며, 일반적으로 최우추정법이 2단계 추정법보다 더 효율적인 추정량을 얻을 수 있는 것으로 알려져 있다. 본 연구에서는 보다 효율적인 추정량을 도출하기 위하여 최우추정법을 사용하였다.

첫 번째 모형 선택방정식 분석에서는 사건 발생 확률을 사건이 발생하지 않을 확률로 나눈 값인 승산(odds)을 사용한 분석을 진행한다. 본 연구에서는 사건 발생(=1)을 임대료 인상 요구를 받았을 때 ‘현 주택에서 지속적으로 거주할 의사가 있음’으로 하고, 사건 미발생(=0)을 ‘현 주택에서 지속적으로 거주할 의사가 없음’으로 정의하여 프로빗 모형을 사용하였다. 해당 모형에서 잠재적 내

생변수를 *지속거주의사\** 라고 했을 때, 해당 변수 추정에 대한 선택방정식 (selection equation)은 <식IV-3>과 같다.

$$\begin{aligned} \text{지속거주의사}^* &= z'\gamma + u \quad u \sim N[0,1] \\ &= \gamma_1 \text{임차불안감} + \gamma_2 \text{가구} \cdot \text{가구주특성} + \gamma_3 \text{주택특성} + \gamma_4 \text{지역특성} + u \quad \text{<식IV-3>} \end{aligned}$$

$z'$ 는 독립변수 집합( $z_1, z_2, z_3 \dots z_k$ )을 의미하며,  $\gamma$ 은 독립변수의 추정 계수,  $u$ 는 해당 선택방정식 모형의 잔차이다. 여기서 *지속거주의사\**  $> 0$  이면 사건발생, *지속거주의사\**  $\leq 0$ 이면 사건 미발생이라고 할 수 있다(식 IV-4).

$$\text{지속거주의사} = \begin{cases} 1 & \text{if } z'\gamma + u > 0 \\ 0 & \text{if } z'\gamma + u \leq 0 \end{cases} \quad \dots \text{<식 IV-4>}$$

상단의 선택방정식 모형에서 사건발생에 해당하는 표본에 대해서는 OLS 회귀모형이 적용된다. 이때 회귀방정식의 종속변수는 현 주택 지속거주를 위한 현 임료 대비 임대료 추가지불의사 비율<sup>8</sup>,  $y$ 이며 ‘*지속거주의사* = 1’일 때만 관측된다(식 IV-5).

$$\begin{aligned} &\text{임대료 추가지불의사 비율}(y) = \\ &\begin{cases} \text{임대료 추가지불의사 비율}^* & \text{if } \text{지속거주의사} = 1 \\ \text{unobserved} & \text{if } \text{지속거주의사} = 0 \end{cases} \quad \dots \text{<식 IV-5>} \end{aligned}$$

OLS 회귀모형은 다음 <식IV-6>와 같으며,  $x'$ 는 독립변수 집합( $x_1, x_2, x_3 \dots x_k$ )을 의미하며,  $\beta$ 는 설명변수에 대한 추정 계수,  $\varepsilon$ 은 회귀모형의 잔차이다.

---

<sup>8</sup> 임대료 추가지불의사 비율(%) =  $\frac{(\text{지속거주를 위한 임대료 추가지불 의사금액})}{(\text{현재임대료})} \times 100$

$$\begin{aligned} \text{임대료 추가지불의사 비율}^* &= x'\beta + \varepsilon, \quad \varepsilon \sim N[0, \sigma^2] \\ &= \beta_1 \text{임차불안감} + \beta_2 \text{가구} \cdot \text{가구주특성} + \beta_3 \text{주택특성} + \beta_4 \text{지역특성} + \varepsilon \quad \dots \langle \text{식 IV-6} \rangle \end{aligned}$$

헤크만 모형의 최우추정법에서는 표본선택편의를 고려하여 우도함수를 극대화 시키는 모수의 값을 해당 모수의 추정치로 삼는다. 이때, 선택방정식에서 지속거주의사가 있는 표본(사건 발생 표본)  $j$ 의 ‘현 임대료 대비 임대료 추가지불의사금액 비율’을  $y_j$ 라고 한다면,  $j$ 에 대한 로그우도함수,  $\ln L_j = l_j$  은 아래 식과 같다(식 IV-7).

$$l_j = \begin{cases} w_j \ln \Phi \left\{ \frac{z_j' \gamma + (y_j - x_j' \beta) \rho / \sigma}{\sqrt{1 - \rho^2}} \right\} - \frac{w_j}{2} \left( \frac{y_j - x_j' \beta}{\sigma} \right)^2 - w_j \ln(\sqrt{2\pi}\sigma) & \text{if } y_j \text{ observed} \\ w_j \ln \Phi(-z_j' \gamma) & \text{if } y_j \text{ not observed} \end{cases} \quad \dots \langle \text{식 IV-7} \rangle$$

이때,  $\Phi(\cdot)$  은 표준정규분포의 누적정규분포(standard cumulative normal)이며,  $w_j$  는 가중치를 의미한다. 본 연구에서는 주거실태조사의 표집 가중치가  $w_j$  에 해당한다.  $\sigma$  는 임대료 지불의사 변화율 회귀식에서 잔차들의 표준오차를 의미하고,  $\rho$  는 선택모형에서의 잔차  $u$  와 회귀모형에서의 잔차  $\varepsilon$  의 상관계수(correlation coefficient)를 의미한다.  $\rho$  의 크기는  $-1 \leq \rho \leq 1$  로 나타나며,  $\rho$  의 절대값의 크기를 통해 선택방정식 모형을 생략한 회귀방정식의 추정치가 편의(bias)를 가지는지 여부를 파악한다. 즉,  $\rho$  값이 0이 아닌지 여부를 통해 헤크만 모형을 사용하는 것이 적합한지를 판단할 수 있다. 다만, 최우추정법에서는  $\sigma$  와  $\rho$  를 직접 추정할 수 없다. 대신에  $\sigma$  에 자연로그를 씌운  $\ln \sigma$  와  $\rho$  의 역쌍곡탄젠트 값인  $\text{atanh } \rho^9$  을 보조변수로 삼아 값을 추정한 후, 그 값을 변환하여  $\sigma$  와  $\rho$

---

<sup>9</sup>  $\text{atanh } \rho = \frac{1}{2} \ln \left( \frac{1+\rho}{1-\rho} \right)$

값을 추정한다. 이렇게 산출된 두 모수의 곱  $\rho\sigma$ 은 IMR(inverse mill's ratio)인  $\lambda$ 의 추정계수이다.

## 2) 실증분석 결과

분석을 통해 주택임차인이 불안 가중상황인 임대료 인상 요구상황을 마주 하였을 때, 임차불안감이 해당 주택에서 지속거주를 위한 의사에 어떠한 영향을 미치는지를 헤크만 선택모형을 사용하여 살펴보았다. 임대료 인상 요구에 따른 임차인의 지속거주의사 영향요인분석(선택방정식 모형)은 표본 19,045가구 중 각 변수의 결측치가 제거된 15,240가구를 대상으로 하였다. 임대료 추가 지불의사비용에 대한 영향요인 분석(회귀방정식 모형)은 미관측된 표본 5,788가구의 선택편의를 고려하여 관측된 9,452가구를 대상으로 진행하였다.

<표 IV-5>를 보면 헤크만 모형의  $\rho$ 값이 1에 가까우므로, 현 데이터에 표본의 선택 편이가 존재한다고 할 수 있다. 이에 더해,  $\rho=0$ 이라는 영가설에 대한 동등성 검정 결과, 카이제곱 통계량(518.57)이 1% 유의수준에서 유의한 결과를 보였다. 두 통계량을 통해 헤크만 모형을 채택하는 것이 OLS 회귀모형을 사용하는 것보다 더 정확함을 알 수 있다. 또한 OLS 회귀모형의 표본선택편의를 보정해주는 교정항  $\lambda$ 가 통계적으로 유의하게 나타난다.  $\rho$ 와  $\sigma$ 의 추정을 위한 보조변수  $ath\rho$ 와  $ln\sigma$ 가 모두 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하게 나타나므로  $\lambda$ 의 계수  $\rho\sigma$  또한 유의할 것으로 예측 가능하다. 모형 자체에 대한 통계적 유의성을 검증하는 Wald 검정에 대해서도 카이제곱 통계량(777.50)이 1% 유의수준에서 유의하여, 헤크만 모형이 유의함을 확인하였다.

<표 IV-5> 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응 영향요인 분석 결과

변수			선택모형(probit)			회귀모형(OLS)			
			임대료 인상 요구에 따른 현 주택 지속거주의사			현 임대료 대비 추가지불의사금액비율			
구분	참조집단	변수명	coef	s.e	exp(b)	coef	s.e		
임차 불안감		계약 중 퇴거요구 불안감	0.037	0.032	1.038	0.421	0.37		
		재계약 거부 불안감	0.061*	0.032	1.063	0.728*	0.372		
		전월세 전환 및 인상 불안감	0.088***	0.021	1.092	1.143***	0.24		
		보증금 못 돌려받을 불안감	-0.119***	0.022	0.888	-1.387***	0.263		
가구 특성		이사계획	-0.173***	0.017	1.189	-1.929***	0.204		
		정규직	비정규직	0.018	0.031	1.018	0.097	0.362	
			비근로	-0.048	0.041	0.953	-0.605	0.484	
			ln균등화 개인소득	-0.155***	0.039	0.857	1.249***	0.39	
			ln현 임대료				-3.124***	0.326	
			lnRIR	-0.260***	0.026	0.771			
			타 주택 소유 여부(1=주택 소유)	-0.020	0.035	0.980	-0.042	0.412	
			가구원수	-0.047***	0.011	0.955	0.071	0.141	
			가구주 성별(1=여성)	-0.012	0.027	0.988	-0.157	0.319	
			중장년	노년(만65세이상)	-0.025	0.038	0.975	-0.380	0.449
				청년(만19~34세)	-0.049*	0.029	0.953	-0.559	0.343
			수급가구여부(1=수급가구)	0.179***	0.048	1.196	1.911***	0.567	
		거주기간	0.019***	0.003	1.019	0.225***	0.032		
주택 특성		공공임대여부(1=공공임대)	0.342***	0.042	1.407	4.007***	0.487		
		아파트여부(1=아파트)	0.128***	0.031	1.136	1.679***	0.368		
		전·월세여부(1=전세)	-0.011	0.024	0.989	-0.135	0.287		
		주택만족도	0.040*	0.023	1.041	0.464*	0.271		
지역		수도권여부(1=수도권)	0.073***	0.024	1.076	1.037***	0.288		
		도시여부(1=동부)	0.201***	0.037	1.223	2.357***	0.443		
Constant			0.199	0.206	-	1.485	2.426		
statis- tics		/athrho(athp)	6.058***	0.266					
		/lnsigma(lnσ)	2.464***	0.027					
		rho(ρ)	1.000	0.000					
		sigma(σ)	11.754						
		lambda(λ)	11.754						
		number of observations	15,240			censored	9,452		
						uncensored	5,788		
Wald $\chi^2_{(22)}$			777.50***						

Wald test of indep. eqns. (rho = 0):  $\chi^2_{(1)} = 518.57***$

\* p<.10, \*\* p<.05, \*\*\* p<.01, 소수점 네 번째 자리에서 반올림한 값임.



임대료 인상 요구에 따른 현 주택 지속거주의사에 대한 모형(프로빗 모형)과, 현 임대료 대비 추가지불의사비율 모형(회귀모형)에서 독립변수와 종속변수와의 관계 방향성이 유사하게 나타난다.

우선, 본 모형에서 주요한 통제변수로 투입된 이사계획 변수는 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응과 유의한 음(-)의 관계를 가진다. 이사계획이 강할수록 임대료 인상 요구를 받았을 때 현 주택에서의 지속거주의사를 가질 확률이 낮고, 더 낮은 추가지불의사 비율을 보이는 것으로 나타났다. 이는 임차가구가 본래 가지고 있던 현 주택에 대한 거주 의향이 주거불안 상황에 닥쳤을 때의 지속거주에 대한 대응에 부정적인 영향을 미치는 것으로 해석 가능하다.

본 연구에서 가장 초점이 되는 임차불안감 변수를 살펴보면, ‘계약기간 중 퇴거요구에 대한 불안감’을 제외한 모든 임차불안감은 현 주택 지속거주의사<sup>10</sup>와 임대료 추가지불의사 비율과 통계적으로 유의한 관계를 보인다. 첫 번째 가설과 관련된, ‘재계약 거부에 대한 불안감’과 ‘전월세 전환 및 임대료 인상에 대한 불안감’은 임차인 대응과 양(+) 방향성을 보이는 것으로 확인되었다. 두 유형의 임차불안감을 많이 느낄수록 임대료 인상을 받았을 때 현 주택에 지속 거주하고자 하는 의사를 보일 확률이 커지고, 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율도 높아지는 것으로 나타난다. 이러한 결과는 두 불안감 모두 동일 주택에 계속 살고 싶은 의향이 클 때 심화됨을 보여주며, 임차가구가 임대료 추가지불을 통해 두 불안 상황의 불확실성이 낮아질 것으로 기대하고 있음을 시사한다.

---

<sup>10</sup> 임차불안감과 임대료 인상 요구에 따른 지속거주의사(헤크만 선택방정식 종속변수)와의 관계에 대한 해석에 유의할 필요성이 있다. 이사계획이 임차불안감과 통계적으로 유의한 음(-)의 관계를 보이고(본 장의 1절 실증분석 결과 참고), 임대료 인상을 받았을 때의 지속거주의사 비율과도 음(-)의 관계를 보인다. 이는 임차불안감과 임대료 인상 요구에 따른 지속거주의사가 이사계획 여부에 영향을 받아 동시에 발생하는 현상일 가능성이 있다. 따라서 임차불안감이 임차인 대응에 영향을 미친다고 해석하는 것은 위험하므로, 헤크만 분석결과에서 임차불안감과 임차인의 지속거주의사의 관계는 영향관계가 아닌 방향성 양상 파악으로 해석하고자 한다.

하지만 두 번째 가설과 관련된, ‘계약기간 중 퇴거요구에 대한 불안감’은 임차인 대응과 통계적으로 유의하지 않았다. 계약 기간 중 퇴거 요구는 계약 중에도 거주 지속성을 보장받을 수 없는 상황이므로, 지속거주를 위한 임차인의 의사결정과의 관계가 유의하지 않은 것으로 보인다. ‘보증금을 못 돌려받을 불안감’은 지속거주의사와 임대료 추가지불의사 비율과 모두 음(-)의 방향성을 나타낸다. 해당 불안감은 임차가구의 큰 자산인 보증금에 부정적인 영향을 미치는 불안감이므로, 불안감 정도가 클수록 지속거주에 대한 의사가 낮아지는 것으로 판단된다. 또한 보증금을 못 돌려받을 상황이 임대료를 더 지불한다고 해서 불확실성이 낮아지지 않기 때문에, 임대료 추가지불의사비율에 음(-)의 영향을 끼치는 것으로 추정된다.

가구 및 주택 특성 변수의 추정 결과들은 임차불안감의 체감 정도가 동일하다는 조건 하에 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응에 미치는 영향을 나타낸다고 할 수 있다. 우선, 가구 및 주택의 경제적인 특성 변수들로는 지속거주의사에 대한 모형과 임대료추가지불의사 비율 모형에서 공통적으로 가구주의 고용형태(정규직, 비정규직, 비근로)와 균등화 개인소득, 타 주택 소유 여부를 사용하였다. 현 주택 지속거주의사에 대한 설명변수로는 RIR을 추가로 고려하였고, 임대료 추가지불의사 비율에 대한 설명변수로는 RIR 대신 현 임대료를 사용하였다.

우선, 본 연구의 초점이 되는 가구의 소득변동성 취약 정도를 나타내는 가구주의 고용형태 변수와 두 종속변수의 관계는 모두 통계적으로 유의하지 않았다. 이는 소득변동성에 취약한 집단 여부가 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응에 직접적인 영향이 없음을 의미한다. 임차가구의 절대적인 소득수준을 나타내는 균등화 개인소득은 현 주택 지속거주의사에 음(-)의 영향을 미치고, 임대료 추가지불의사 비율에는 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 균등화 개인소득이 높을수록 이동가능한 임대주택 범위가 넓어져 타 주택으로의 이동성이 높기 때문에, 임대료 인상 요구를 받았을 때 현 주택에 거주를 지

속할 확률이 낮아짐을 시사한다. 하지만 현 주택에 지속거주의사를 보인 임차 가구의 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율을 보았을 때는, 균등화 개인소득이 높을수록 더 많은 임대료를 낼 수 있는 여력이 되기 때문에 더 높은 추가지불의사 비율을 보인다고 해석할 수 있다. RIR과 현 주택 지속거주의사는 음(-)의 영향관계로 나타났다. RIR이 높을수록 주거비에 대한 경제적 부담이 높아지므로 임대료 인상수준 상관없이 타 주택으로 이동할 확률이 높아진다고 해석 가능하다. 현 임대료는 임대료 추가지불의사 비율에 음(-)의 영향을 미친다. 임대료 추가지불의사금액의 크기가 같다고 가정할 때, 현재 더 높은 임대료를 지불할수록 그 임대료 추가지불의사 비율은 작아지기 때문에 나타난 결과라고 판단된다. 이동가능한 대체재 유무를 보여주는 타 주택 소유 여부는 임차인 대응과의 관계가 유의하지 않게 나타났다.

인구·사회학적 특성 변수 중 가구원수는 그 수가 많을수록 임대료 인상 요구가 있을 때 현 주택에서 더 이상 거주하지 않는 의사를 취할 확률이 높은 것으로 나타났다. 통상적으로 가구원수가 많을수록 한 곳에 정착하려는 성향을 가진다. 그럼에도 불구하고 지속거주의사에 음(-)의 영향을 미친 것은 가구원수가 많으면 고정지출금액도 커지기 때문에, 상승된 주거비용에 더 부담을 느끼는 것에 기인하는 것으로 보인다. 가구원수가 많을 경우 정착에 대한 가치보다 주택의 경제성을 더 중요하게 여기는 것으로 해석할 수 있다. 한편, 가구원수와 임대료 추가지불의사 비율의 관계는 유의하지 않은 것으로 나타났다. 가구주 성별, 가구주의 연령집단은 임차인 대응에 직접적인 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 수급가구 여부에 대해서는 수급가구가 비수급가구에 비해 현 주택에 거주를 지속할 의사가 높고, 지속거주를 위해 더 높은 임대료 추가지불의사 비율을 보이는 것으로 나타났다. 수급가구가 비수급가구 대비 주택 이동가능성이 낮을 뿐만 아니라 현재 주거비 수준이 낮기 때문에, 상대적으로 높은 추가지불의사 비율을 보이는 것으로 해석된다. 그 외 가구특성으로, 현 주택에 거주한 기간이 길수록 지속거주의사를 보일 확률이 높아지고 임대료 추가지불의

사 비율도 커지는 것으로 나타난다. 거주기간이 길수록 해당 주택 및 주거지에 대한 애착과 안정성이 해당 주택에 대한 선호를 높이는 것에 기인한다고 할 수 있다.

주택특성 변수로는 전세 여부 변수를 제외한 공공임대주택 여부, 아파트 여부 그리고 주택만족도가 지속거주의사와 임대료추가지불의사비율에 모두 유의한 영향을 미쳤다. 아파트가 다른 유형의 주택에 비해 임대료 인상 요구를 받았을 때 지속거주의사를 가질 확률이 높았으며, 임대료 추가지불의사 비율에 대해서도 양(+)<sup>1</sup>의 계수 값을 보였다. 주택만족도 또한 현 주택의 지속거주의사와 임대료 추가지불의사 비율에 모두 양(+)<sup>1</sup>의 영향 미치는 것으로 나타났다. 이는 보편적으로 많은 사람들이 선호하는 주택형태에 거주하거나 주택만족도가 높을수록 거주의사와 지불의사가 높아진다는 점을 함의한다. 공공임대주택 거주 여부 변수 또한 지속거주의사와 임대료 추가지불의사 비율에 모두 양(+)<sup>1</sup>의 영향을 미친다. 공공임대주택이 민간임대주택 대비 부담가능성(affordability)과 거주안정성이 높으므로 임차인이 임대료를 더 내더라도 거주를 지속할 의사가 강하고 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 변화도 크게 나타난다고 할 수 있다.

거주지역 변수의 경우, 수도권에 거주할수록, 도시에 거주할수록 임대료 인상 요구를 받았을 때 주거지속의사를 보일 확률이 높아지고, 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사 비율도 높아지는 것으로 나타났다. 이에 더해 수도권 여부보다 도시 여부가 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응에 대해 더 큰 양(+)<sup>1</sup>의 계수 값을 보여, 수도권 여부 대비 도시 여부가 임차인 대응에 더 큰 영향을 미침을 확인하였다.

본 모형의 핵심 결과를 정리하면 다음과 같다. 임대료를 추가지불함으로써 불확실성이 낮아질 것이라고 기대되는 상황에 대한 불안감은 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사에 양(+)<sup>1</sup>의 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 또한 소득변동

성의 취약성을 나타내는 가구주 비정규직 여부는 지속거주를 위한 임대료 추가 지불의사에 통계적으로 유의미한 영향을 주지 않지만, 절대적 개인소득을 보여주는 균등화 개인소득은 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사에 양(+)의 영향을 미친다. 이는 소득변동성 대비 소득수준이 임대료 인상 요구에 대응한 임차인의 경제적 의사결정에 직접적으로 영향을 주는 변수임을 나타낸다.

### 3. 주택임대시장 의사결정에 대한 임차불안감 매개효과

1절과 2절에서 분석한 두 모형을 통해 발견한 핵심결과는 세 가지이다. 우선, 소득변동성에 취약한 집단일수록 임차불안감을 체감할 확률이 높다는 점이다. 둘째로, 소득변동성의 취약한 집단 여부가 주택지속거주를 위한 임대료 추가지불의사비율에 직접적으로 유의한 영향을 미치지 않는다는 점을 발견하였다. 마지막으로, 재계약 거부 불안감과 임대료 인상 및 전월세 전환 불안감과 같이 임대료를 추가지불함으로써 불확실성이 낮아질 것이라고 기대되는 상황에 대한 불안감을 많이 느낄수록 주택지속거주를 위한 임대료 추가지불의사비율이 높아짐을 확인하였다.

세 주요 결과를 종합해보면, 소득변동성에 취약한 정도가 임차인의 지속거주를 위한 경제적 의사결정에 직접적으로 영향을 미치지 않지만, 임차불안감을 매개로 하여 영향을 미치는 간접효과 가능성이 존재함을 알 수 있다. 그렇다면 임차불안감이 소득변동성 취약도와 경제적 의사결정을 매개하는 효과가 실재하는가? 이를 실증적으로 분석하기 위해 본 절에서 설정한 연구질문과 가설은 다음과 같다.

[연구질문] 소득변동성이 임차불안감을 통해 임대료 인상 요구에 따른 대응에 영향을 미치는가?

[연구기설] 가구주의 소득변동성 취약도가 임차불안감을 매개로 하여 거주 지속을 위한 현 임대료 대비 추가지불의사금액 비율에 양(+)<sup>11</sup>의 영향을 미친다.

구체적으로 본 절의 연구목적은 가구주의 고용형태를 바탕으로 한 소득변동성 취약도가 주택임차불안감을 매개하여 임대료 추가지불의사비율에 간접적으로 영향을 미치는지를 경로분석을 통해 실증적으로 확인하는 것에 있다. 특히 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사비율과 양(+)<sup>11</sup>의 관계를 보였던 두 유형의 임차불안감<sup>11</sup>을 대상으로 하여 불안감의 매개효과를 확인하고자 하였다.

## 1) 자료 및 모형

분석 자료는 임대료 인상 요구를 받았을 때 지속거주의사가 있으면서 가구주가 소득활동을 하는 임차가구(비근로 가구주 제외) 중 결측치를 제외한 6,502 가구를 분석대상으로 삼았다.

<표IV-6>은 본 모형에서 사용한 변수를 정리한 것이다. 주요변수는 가구주의 고용형태를 통해 표현된 가구주의 소득변동성 취약도와 임차불안감 그리고 지속거주를 위한 추가지불의사금액 비율이다. 주택정책에서 가장 보편적인 기준으로 사용되는 소득수준이 경제적 의사결정으로 이어지는 경로와도 비교하기 위하여, 균등화 개인소득도 소득변동성과 같은 경로로 모형을 설정해주었다. 그 외에 가구의 경제적 변수의 영향을 통계적으로 통제하기 위해, 현 임대료와 주택 소유 여부 변수를 경로에 포함하였다.

---

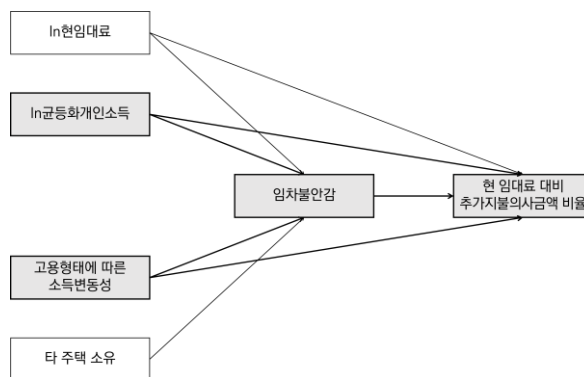
<sup>11</sup> 경로분석에서 변수로 사용한 임차불안감 유형에는 계약 종료 이후 재계약 거부 불안감과 임대료 인상 및 전월세 전환에 대한 불안감이 해당한다.

<표 IV-6> 임차인의 경제적 의사결정 경로모형 변수

구분	변수 구성
종속변수	임대료 인상 요구를 받았을 때 현 주택 지속거주를 위한 현 임대료 대비 추가지불의사금액 비율
매개변수	임차불안감 ( ① 전혀 불안하지 않음 ~ ④ 매우 불안함 ) [모형 1] 계약기간 종료 후 재계약 거부 불안감 [모형 2] 임대료 인상 또는 전월세 전환 불안감
주요변수	ln 균등화 개인소득, 고용형태에 따른 소득변동성 (1=정규직, 2=풀타임 비정규직, 3=파트타임 비정규직)
통제변수	타 주택 소유 여부(1=소유, 0=미소유), ln 현 임대료

\* 균등화 개인소득, 현 임대료의 경우 분포의 비정규성을 보정하기 위해 자연로그를 취해 변수로 사용함.

<그림 IV- 1>은 본 경로분석에서 사용한 변수로 나타난 경로모형이다. 균등화 개인소득 변수와 고용형태에 따른 소득변동성 변수는 현 임대료 대비 추가지불의사금액 비율에 미치는 직접적인 영향과 임차불안감을 통한 간접적인 영향을 모두 확인할 수 있도록 경로를 설정하였다. 임차불안감에 대한 통제변수로서 타 주택 소유 변수 경로를 설정하고, 임차불안감과 현 임대료 대비 추가지불의사금액 비율의 통제변수로서 현 임대료 변수 경로를 설정하였다.



<그림 IV-1> 임대료 추가 지불의사금액 비율 인과경로모형 (음영처리 변수가 주요 변수임)

## 2) 실증분석 결과

‘계약 기간 만료 후 재계약 거부 불안감’과 ‘임대료 인상 또는 전월세 전환 불안감’이 각 경로모형의 매개변수로 사용되었다. 두 모형의 추정방법으로는 최대우도추정법(MLE)을 사용하였다.

먼저 재계약 거부 불안감 매개모형의 적합도 지수(표IV-7)를 살펴보면, model  $\chi^2$  값이 5.537이며, 1% 유의수준에서 유의하므로, 모형이 모집단에 완전히 부합한다는 귀무가설이 기각된다. 하지만  $\chi^2$  통계량은 표본 수와 상관성, 모형과 관련이 없는 분산 그리고 다변량 비정규성(multivariate nonnormality) 등에 영향을 받기 때문에 대부분의 문헌들에서도 적합한  $\chi^2$  통계량을 얻지 못하는 경우가 다수이다(Kline, 2015). 따라서  $\chi^2$  검정의 한계를 보완할 수 있는 다른 적합도 지표들의 고려가 필요하며, 이를 위해 개발된 대표적인 지표로는 절대적합지수(absolute indices of fit)인 RMSEA가 있다. RMSEA값이 0.05이하이면 모형적합도가 아주 양호하다고 판단하는데(Browne & Cudeck, 1992), 본 모형에서는 지표 값이 0.026으로 모형적합도가 매우 우수하다고 볼 수 있다. 증분적합지수(incremental indices of fit)에 해당하는 CFI와 TLI는 1에 가까울수록 모형적합도가 높다고 간주되며, 일반적으로 0.9 이상이면 적합도가 양호한 수준이다. CFI와 TLI 값이 각각 0.994와 0.948로, 모형이 적합하다고 판단할 수 있다(Kline, 2015). 잔차크기를 기반으로 한 모형적합도 지수로는 SRMR이 있다. 0에 가까울수록 모형이 적합하다고 판단되며 0.08이하이면 양호한 수준으로 판단된다. 본 모형의 SRMR 값은 0.006으로 해당 적합도를 만족한다. CD는 전체모형의 결정계수로, 선형회귀모형에서의 R<sup>2</sup>과 유사한 역할을 한다. 본 모형의 결정계수 값은 0.114로 나타난다.

<표 IV-7> 재계약 거부 불안감 매개경로모형 적합도 지수

Model $\chi^2$ (1)	RMSEA	CFI	TLI	SRMR	CD
5.537***	0.026	0.994	0.948	0.006	0.114

\* p<.10, \*\* p<.05, \*\*\* p<.01 소수점 넷째 자리에서 반올림함.



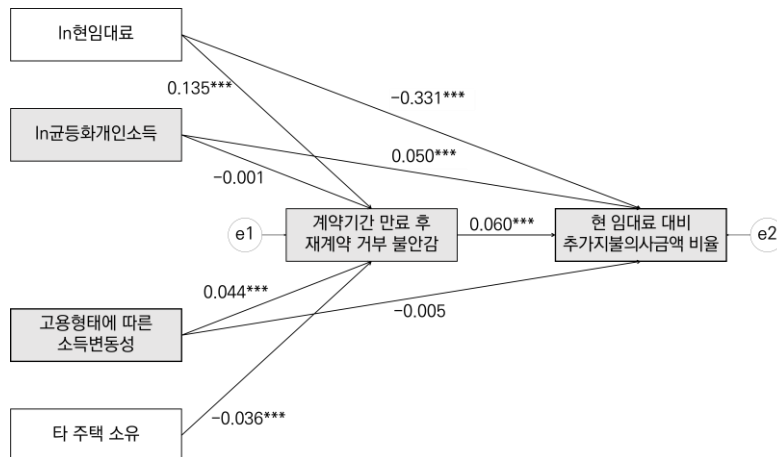
전월세 전환 또는 임대료 인상 불안감에 대한 매개 경로모형의 적합도 지수(표Ⅳ-8) 또한 앞선 모형과 비슷한 수치를 보여 모형 적합도가 우수하다.  $\chi^2$  값이 5.617로, 1% 유의수준에서 유의하므로 모형이 모집단에 완전히 부합한다는 귀무가설이 기각된다. 하지만 보완가능한 지표인 RMSEA 값이 0.027, CFI와 TLI 값이 각각 0.994, 0.949로, 적합도가 우수하다고 판단될 수 있는 기준치에 포함된다. 0에 가까워야 모형적합도가 우수한 SRMR의 값도 0.006으로 모형 적합도를 만족한다. 결정계수인 CD는 0.118로 나타난다.

<표 Ⅳ-8> 전월세 전환 · 임대료 인상 불안감 매개경로모형 적합도 지수

Model $\chi^2(1)$	RMSEA	CFI	TLI	SRMR	CD
5.617***	0.027	0.994	0.949	0.006	0.118

\* p<.10, \*\* p<.05, \*\*\* p<.01 소수점 넷째 자리에서 반올림함.

재계약 거부 불안감 매개경로모형의 결과는 <그림Ⅳ-2>, <표Ⅳ-9>와 같다.



<그림 Ⅳ-2> 재계약 거부 불안감 매개경로분석 결과  
(표준화계수로 표시, \* p<.10, \*\* p<.05, \*\*\* p<.01)

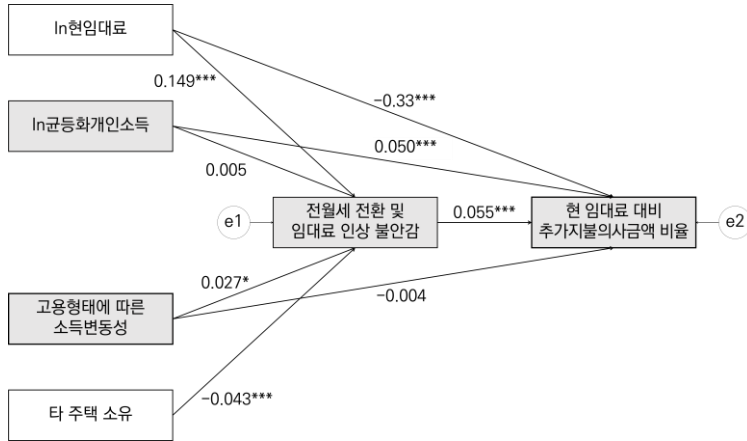
<표 IV-9> 재계약 거부 불안감 매개경로분석 결과

인과경로	비표준화계수	s.e.	표준화계수
재계약거부 불안감 ← 소득변동성	0.044***	0.015	0.044
재계약거부 불안감 ← ln 균등화 개인소득	-0.002	0.025	-0.001
재계약거부 불안감 ← ln 현 임대료	0.138***	0.014	0.135
재계약거부 불안감 ← 타 주택 소유	-0.077***	0.026	-0.036
추가지불의사금액비율 ← 재계약거부 불안감	0.783***	0.154	0.060
추가지불의사금액비율 ← 소득변동성	-0.068	0.181	-0.005
추가지불의사금액비율 ← ln 균등화 개인소득	1.091***	0.305	0.050
추가지불의사금액비율 ← ln 현 임대료	-4.394***	0.169	-0.331

\* p<.10, \*\* p<.05, \*\*\* p<.01 소수점 넷째 자리에서 반올림함.

먼저 주요 설명변수인 소득변동성 취약도는 지속거주를 위한 추가지불의사 비율에 직접적인 영향(-0.005)을 미치지 않지만, 재계약 거부 불안감을 매개로 하여 간접적인 양(+)의 영향(0.00264<sup>\*\*\*</sup>)을 미친다. 이때 고용형태에 따른 소득변동성이 추가지불의사비율에 미치는 총효과와 직접효과는 모두 유의하지 않으며, 간접효과만 유의하게 나타난다. 따라서 두 변수의 관계는 재계약거부 불안감을 매개변수로 하여 완전하게 설명이 되는 완전매개형태(complete mediation)라고 할 수 있다(김하형·김수영, 2020). 반면, 소득수준을 나타내는 균등화 개인소득 변수는 지속거주를 위한 추가지불의사금액 비율에 직접적으로 양(+)의 영향을 미치지 않지만(0.050<sup>\*\*\*</sup>), 재계약 거부 불안감을 매개로 한 간접 영향(-0.00006)은 유의하지 않은 결과를 보인다.

전월세 전환 및 임대료 인상 불안감 매개 경로모형의 분석 결과는 앞선 재계약불안감 매개 경로모형의 결과와 비교하였을 때 변수의 계수 크기에 약간의 차이가 있지만 변수의 유의성과 방향성은 동일하게 나타난다(그림 IV-3, 표 IV-10).



<그림 IV-3> 전월세 전환 · 임대료 인상 불안감 매개경로분석 결과  
(표준화계수로 표시, \* p<.10, \*\* p<.05, \*\*\* p<.01)

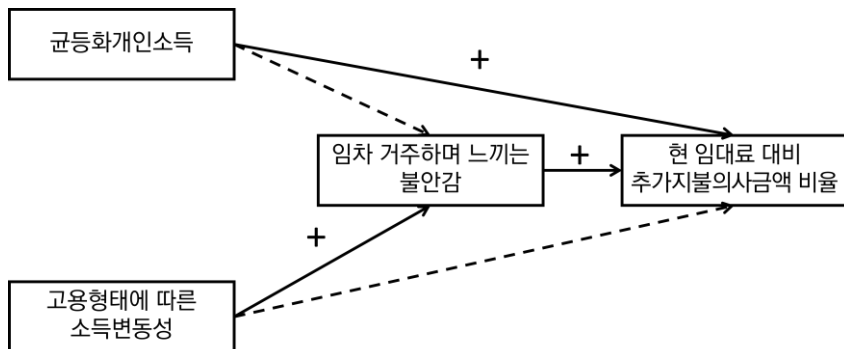
<표 IV-10> 전월세 전환 · 임대료 인상 불안감 매개경로분석 결과

인과경로	비표준화계수	s.e.	표준화계수
전월세전환인상 불안감 ← 소득변동성	0.032*	0.017	0.027
전월세전환인상 불안감 ← ln 균등화 개인소득	0.010	0.028	0.005
전월세전환인상 불안감 ← ln 현 임대료	0.177***	0.016	0.149
전월세전환인상 불안감 ← 타 주택 소유	-0.107***	0.031	-0.043
추가지불의사금액비율 ← 전월세전환인상 불안감	0.616***	0.133	0.055
추가지불의사금액비율 ← 소득변동성	-0.053	0.181	-0.004
추가지불의사금액비율 ← ln 균등화 개인소득	1.084***	0.305	0.050
추가지불의사금액비율 ← ln 현 임대료	-4.394***	0.169	-0.331

\* p<.10, \*\* p<.05, \*\*\* p<.01 소수점 넷째 자리에서 반올림함.

먼저 고용형태에 따른 소득변동성은 지속거주를 위한 추가지불의사비율에 직접적인 영향(-0.004)을 미치지 않지만, 전월세 전환 및 임대료 인상 불안감을 매개로 하여 간접적인 양(+)의 영향(0.0015\*)을 미친다. 이때 재계약 거부 불안감 매개모형 결과와 비교해보면, 재계약거부 불안감을 매개로 한 간접효과(0.0026\*\*\*)의 계수 값과 유의성이 전월세 전환 및 임대료 인상 불안감의 간접효과(0.0015\*)보다 더 큰 계수값과 높은 유의성을 보인다. 이는 전월세 전환 및 인상 불안감보다 재계약거부 불안감이 소득변동성과 더 밀접한 연관성을 가지며 임대료추가지불의사 비율에 대해 더 강한 매개효과를 지닌다고 해석할 수 있다. 한편 균등화 개인소득 변수는 앞선 모형 결과와 마찬가지로 지속거주를 위한 추가지불의사금액 비율에 양(+)의 직접효과(0.050\*\*\*)를 미치지만, 전월세전환 및 임대료 인상 불안감을 매개로 한 간접효과(0.00028)는 유의하지 않았다.

균등화 개인소득과 소득변동성이 두 유형의 임차불안감을 통해 임대료 추가지불의사비율에 미치는 인과경로 분석 결과를 종합해보면 <그림 IV- 4> 과 같다. 고용형태에 따른 소득변동성이 지속거주를 위한 추가지불의사비율에 미치는 직접효과는 없지만, 임차불안감을 통해 나타나는 양(+)의 방향의 간접효과는 존재한다. 반면 소득수준은 임차불안감을 매개하여 추가지불의사비율에 미치는 간접효과는 없으며 직접효과만 존재한다.



<그림 IV-4> 임차불안감 매개 경로분석 주요 변수 종합 결과  
(점선: 유의하지 않은 경로, 실선: 유의한 경로)

## V. 결론

### 1. 연구의 요약 및 시사점

불확실성에서 기인하는 불안감이 시장 내 소비자의 의사결정에 영향을 미치며, 특히 주택임대시장 내에서 임차불안감이 임차가구의 행태에 미치는 영향을 분석한 연구는 주로 정성적으로 논의되고 있다. 한편, 노동불안정성의 공간적 확장을 다룬 선행연구를 통해 주택임대시장에서의 임차불안감은 독립된 불안감이 아니며 노동불안정성과 함께 고려해야 함을 확인할 수 있었다. 그러나 주택임차인의 의사결정요인에 대한 실증연구에서는 임차형태에서 느끼는 불안감에 대한 고려가 미흡하며, 노동불안정성이 주거불안정성으로 이어지는 기제에 대한 면밀한 논의가 부족하다.

이에 본 연구는 행동의사결정론적 관점을 바탕으로 임차불안감을 중심으로 임차인 대응을 분석하고, 기존 실증연구에서 논의가 부족했던 임차인의 의사결정에서 노동불안정성과 주택임차불안감의 영향에 대해 탐구하였다. 2019년 주거실태조사의 임차가구 자료를 사용하여, 순서형 로지스틱 회귀분석을 통해 소득변동성 취약도와 경제수준이 임차불안감에 미치는 영향을 분석하고, 헤크만 선택모형을 통해 임차불안감이 임대료 인상 요구에 따른 임차인의 경제적 의사결정에 미치는 영향을 살펴보았다. 이후, 경로모형을 이용하여 가구의 경제적 특성, 임차불안감, 임대료 인상 요구에 따른 경제적 의사결정 간의 인과경로를 분석함으로써 임차불안감을 통한 매개효과를 검증하였다.

분석 결과, 소득변동성에 취약한 집단(비정규직 가구주)일수록 모든 유형의 임차불안감을 느낄 확률이 높은 반면, 절대적인 소득수준은 소득변동성에 비해 임차불안감과 밀접한 관계를 보이지 않음을 확인하였다. 이러한 결과는 불안감이라는 감정이 불확실성과 변동성이 높을수록 심화되는 감정임을 재확인하고,

임차불안감 또한 실제 경제적 수준보다는 소득상태의 불안정성과 더 깊은 연관이 있음을 보여준다. 그 외에도 공공임대주택에 거주할수록, 현 주택에 거주한 기간이 길수록 임차불안감을 느낄 확률이 낮아진다는 결과는 공공임대주택 공급정책이나 계약갱신 요구권 개정 등의 정책이 임차인의 심리적 안정에 긍정적인 영향을 준다는 점을 시사한다.

이어서 임차불안감이 임차인의 의사결정에 미치는 효과를 면밀히 살펴보고자 임차불안감을 주요 변수로 하여 임대료 인상 요구에 따른 임차인 대응 영향요인을 살펴보았다. 임대료 인상을 요구받았을 때 임대료를 추가 지불하면 불확실성이 낮아질 것으로 기대되는 임차불안감(재계약거부 불안감, 전월세 전환 및 임대료 인상에 대한 불안감)은 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사에 양(+)의 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 소득변동성의 취약성을 나타내는 가구주 비정규직 여부는 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사에 통계적으로 유의미한 영향을 주지 않았다. 한편, 소득수준을 보여주는 균등화 개인소득은 지속거주를 위한 임대료 추가지불의사에 양(+)의 영향을 미치는 것 분석되었다. 이를 통해 소득변동성 대비 소득수준이 임차인이 임대료 인상 요구에 대응하여 경제적 의사결정에 직접적으로 영향을 주는 변수임을 확인하였다.

앞선 결과를 종합하여, 임차인의 소득변동성 취약도가 임차불안감을 매개하여 지속거주를 위한 의사결정으로 이어지는 인과경로를 확인하였다. 그 결과 소득변동성이 지속거주를 위한 추가지불의사비율에 직접적으로 미치는 영향은 없는 것으로 확인되었다. 하지만 소득변동성에 취약한 집단일수록 재계약 거부 불안감과 전월세 전환 및 임대료 인상 불안감을 매개로 하여 지속거주를 위한 추가지불의사비율이 높아지는 간접영향이 존재함을 확인하였다. 이 결과는 주택임대시장에서 불안감이라는 감정이 불확실성 그리고 변동성과 연관이 깊다는 것을 잘 나타내준다. 소득수준이 높지 않더라도 일정 소득을 정기적으로 얻는 임차가구는 소득의 불확실성과 변동성이 낮기 때문에 임차불안감을 느낄 확률이 낮아질 수 있음을 보여준다.

한편, 소득변동성과 반대로 임차가구의 소득수준은 지속거주를 위한 추가 지불의사금액 비율에 대해 간접효과 없이 직접효과만 지남을 확인하였다. 이러한 결과는 전통경제학에서 말하는 경제적 합리성만으로는 임차인의 의사결정을 온전히 설명하지 못한다는 점을 보여준다. 소득수준과 같이 경제적 의사결정에 직접효과만 미치는 요인만으로 의사결정이 이루어지는 것이 아니라, 소득변동성과 같이 임차불안감을 매개해야 나타나는 간접효과를 지닌 요인의 영향이 함께 어우러져서 임차인의 의사결정이 이루어지기 때문이다.

세 가지 모형의 결과를 종합해보면, 가구의 소득불안정성이 높을수록 지속거주 불확실성에 기인한 임차불안감이 가중되어 지속거주를 위한 임차인의 임대료 추가지불의사비율이 높아진다. 이때 높아진 지불의사가 시장에 반영되어 임대료가 상승하면 다시 임차불안감이 가중되고 임대료 추가지불의사와 실제 임대료가 재상승하여 주거불안정성이 가중되는 악순환이 발생할 것으로 예상된다.

본 연구는 주택임대시장의 불안정성을 해소하기 위한 정책을 펼 때, 임차불안감에 취약한 집단, 특히 소득변동성이 높은 집단의 특성에 대한 면밀한 조사가 필요함을 정책적으로 시사한다. 지금까지의 주택정책의 적용 대상을 보면, 가시적으로 드러나는 가구 및 주택 특성, 특히 절대적인 소득 또는 자산수준에 초점을 두어 주거취약계층 기준을 설정하고 있기 때문에 임차불안감에 취약한 임차인의 특성을 모두 포괄하지 못했다. 임차인의 경제적 의사결정에 대해 임차불안감을 매개로 간접효과를 보이는 요인에 대한 고려가 부족하면 주택임대시장 불안정성에 대해 면밀히 살펴보는 것에 한계가 있다. 따라서 주택임대시장의 불안정성의 완화를 위한 정책 입안을 위해서는 임차가구의 소득수준과 같은 가시적인 요인뿐만 아니라 실제로 임차불안감 영향을 미치는 요인을 파악하여 임차불안감에 취약한 집단 특성을 검토하는 것이 필요하다.

## 2. 연구의 의의 및 한계

본 연구는 임차인의 의사결정에서 임차불안감 논의의 중요성과 필요성을 실증 데이터를 통해 검증한 실천적 기여가 있다. 임대료가 계속 오르고 단기간 주거이동이 지속되는 이유에는 객관적으로 임대주택 공급 불안정이 있겠지만, 그 외에도 소비자의 감정요인인 임차불안감이 임차인의 경제적 대응의 영향요인으로 작용하고 있음을 확인하였다. 이러한 점은 앞으로 주택임대시장 내 임차인에 대한 학술적 논의에서 임차불안감에 대한 연구가 더 활발해져야 할 필요성과, 주택임대시장의 불안정성 완화 정책을 펼 때 임차불안감에 취약한 집단 특성을 검토하는 것이 필요함을 시사한다.

나아가, 소득변동성과 임차인의 지속거주를 위한 경제적 의사결정 사이의 관계에서 임차불안감의 기제를 발견함으로써 개인의 감정요인인 불안감에 초점을 두어 노동불안정성 논의를 주거영역으로 확장을 시도했다는 점에 의의가 있다. 본 연구결과를 통해 노동불안정성과 주거불안정성을 잇는 매개고리에 불안감이라는 심리적인 양상이 존재함을 재확인할 수 있었다. 이는 또한 노동불안정성에 대한 이론으로 대표되는 불안계급 논의가 노동영역의 불안정성에 국한되지 않고, 공간적인 확장을 하여 주거영역에서의 불안감까지 논의 범위에 포함해야 함을 시사한다.

연구의 한계는 다음과 같다. 먼저 이번 연구에서는 2019년 횡단면 자료만을 분석자료로 사용하여 거시경제요인을 다루지 못한 한계가 있다. 가구 개인적 특성이 임차불안감과 임차인의 주거의사결정에 미치는 영향에 초점을 두어 거시경제요인에 대한 고려가 부족했다. 가구 및 개인특성만큼이나 거시적인 부동산 정책과 주택시장흐름이 임차불안감과 임차인의 의사결정에 미치는 영향이 존재하므로, 시계열 자료를 통한 거시적 경제요인의 영향에 대한 분석이 필요하다. 이에 더해, 본 연구에서는 임차불안감이 임차가구가 임대료 인상을 요구를 받았을 때의 대응에 미치는 영향만 검증되었으며, 임차불안감으로부터 영향



을 받은 임차인 대응이 실제 주택임대시장 가격에 어떠한 영향을 미치는지에 대한 검증이 이루어지지 못했다. 지속거주의 불확실성에 기인한 임차불안감이 가중될수록 임차인의 임대료 지불의사가 높아지고, 그로 인해 임대료가 상승하여 다시 임차불안감을 가중하는 악순환 고리의 존재 가능성 나타내는 것에 그쳤다. 따라서, 실제 임차인들이 느끼는 임차불안감이 주택임대시장에 어떻게 가격으로 반영하는 지에 대한 연구를 통해 악순환 고리가 실재하는 지 검증할 것을 제안한다.

## 참 고 문 헌

### 논문

- 강은택·권대중(2015). 주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향. *대한부동산학회지*, 33(1), 215-230.
- 권민지(2018). ‘내 집’ 만들기 : 주거불안계급 청년 여성의 공간전략. *한국공간환경학회*, 65, 271-301.
- 김유연·성은영·최창규(2016). 임차인의 자산제약 및 주거선호가 전 월세 선택에 미치는 영향. *부동산학연구*, 22(4), 19-31.
- 김주영·유승동(2013). 가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석. *주택연구*, 21, 61-85.
- 김하형·김수영(2020). 비일관적 매개효과 모형의 해석 방향 탐색. *한국심리학회지: 일반*, 39(1), 91-115.
- 박미선(2017). 한국 주거불안계급의 특징과 양상 : 1인 청년가구를 중심으로. *공간과 사회*, 62(0), 110-140.
- 박인권(2017). 도시의 사회적 약자 불안정화 과정: 불안계급 이론의 비판과 확장. *공간과 사회*, 62, 36-78.
- 백승호(2014). 서비스경제와 한국사회의 계급, 그리고 불안정 노동 분석. *한국사회정책*, 21(2), 57-90.
- 서정희(2015). 비정규직의 불안정 노동: 비정규 고용형태별 노동법과 사회보장법에서의 배제. *노동정책연구*, 15(1), 1-41.
- 신혜란(2017). 이동통치와 불안계급의 공간전략. *공간과 사회*, 62, 9-35.
- 엄기태(2019). *상대주거비용 및 향상소득이 주거이동의사에 미치는 영향 연구*. 서울대학교 대학원,

- 유기현·정희주·서순탁(2013). 소득 및 자산수준에 따른 주거이동 특성에 관한 연구. *국토계획*, 48(5), p145-163.
- 이민주·박인권(2019). 대도시 공간배제적 주거이동 영향요인 실증분석. *국토연구*, 49-73.
- 이용만(2012). 부동산시장의 이례현상들. *주택연구*, 20(3), 5-40.
- 정병호·정재호(2015). 주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구. *부동산학보*, 63(19).
- 정성훈·김지현·이준규(2020). 주택시장에서의 군집행동연구. *대한부동산학회지*, 38, 43-59.
- 정의철·이용래(2015). 소득변동성이 가구의 주택점유형태 선택에 미치는 영향 분석: 가구주 근로소득의 변동성을 중심으로. *주택연구*, 23(1), 55-78.
- 조준혁·노승철·김예지(2010). 심리요인이 주택가격 변동에 미치는 영향. *국토계획*, 45(6), 45-58.
- 조창신·김종진(2019). 구조방정식 모형을 활용한 민간임대주택 활성화 방안 연구. *주거환경*, 17(1), 305-321.
- 현호상·이현수·문서·황성주(2014). 국내 주택시장 참여자의 거래의사 결정과정 및 시장 파급효과의 동태적 분석-금융위기 이후의 주택시장 침체원인 및 주택정책을 중심으로. *한국건설관리학회논문집*, 15(5), 147-159.
- Banki, S. (2013). Precarity of place: A complement to the growing precariat literature. *Global Discourse*, 3(3-4), 450-463.
- Barratt, C., Green, G., & Speed, E. (2015). Mental health and houses in multiple occupation. *Journal of Public Mental Health*.
- Bates, L., Kearns, R., Coleman, T., & Wiles, J. (2019). 'You can't put your roots down': housing pathways, rental tenure and precarity in older age. *Housing Studies*, 1-26.
- Browne, M. W., & Cudeck, R. (1992). Alternative ways of assessing model fit. *Sociological methods & research*, 21(2), 230-258.

- Desmond, M. (2018). Heavy is the house: Rent burden among the American urban poor. *International Journal of Urban Regional Research*, 42(1), 160-170.
- Desmond, M., & Wilmers, N. (2019). Do the Poor Pay More for Housing? Exploitation, Profit, and Risk in Rental Markets. *American Journal of Sociology*, 124(4), 1090-1124.
- Evans, A. W. (1991). On Monopoly Rent. *Land Economics*, 67(1), 1-14.
- Gilderbloom, J. I. (1989). Socioeconomic influences on rentals for US urban housing: assumptions of open access to a perfectly competitive 'free market' are confronted with the facts. *American Journal of Economics and Sociology*, 273-292.
- Gilderbloom, J. I., & Appelbaum, R. P. (1987). Toward a sociology of rent: are rental housing markets competitive? *Social Problems*, 34(3), 261-276.
- Hartley, C. A., & Phelps, E. A. (2012). Anxiety and decision-making. *Biological psychiatry*, 72(2), 113-118.
- 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.
- Kaufman, B. (1999). Emotional Arousal as a Source of Bounded Rationality. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 38, 135-144.
- Kourouxous, T., & Bauer, T. (2019). Violations of dominance in decision-making. *Business Research*, 12(1), 209-239.
- Lerner, J. S., Li, Y., Valdesolo, P., & Kassam, K. S. (2015). Emotion and decision making. *Annual review of psychology*, 66.
- Loewenstein, G. F., Weber, E. U., Hsee, C. K., & Welch, N. (2001). Risk as feelings. *Psychological bulletin*, 127(2), 267.
- McKee, K., Soaita, A. M., & Hoolachan, J. (2019). 'Generation rent' and the emotions of private renting: self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. *Housing Studies*, 1-20.
- McLean, C. P., Asnaani, A., Litz, B. T., & Hofmann, S. G. (2011). Gender differences in anxiety disorders: prevalence, course of illness,

- comorbidity and burden of illness. *Journal of psychiatric research*, 45(8), 1027-1035.
- Millar, K. M. (2017). Toward a critical politics of precarity. *Sociology Compass*, 11(6), e12483.
- Olsen, E. O. (1969). A Competitive Theory of the Housing Market. *The American Economic Review*, 59(4), 612-622.
- Simon, H. A. (1955). A Behavioral Model of Rational Choice. *The Quarterly Journal of Economics*, 69(1), 99-118.
- Simonson, I., Carmon, Z., Dhar, R., Drolet, A., & Nowlis, S. M. (2001). Consumer research: In search of identity. *Annual review of psychology*, 52(1), 249-275.
- Smith, M., Albanese, F., & Truder, J. (2014). A roof over my head: the final report of the Sustain project. *Final report of the Sustain project, Shelter and Crisis, London*.
- Soaita, A. M., & Munro, M. (2020). Private renters' housing experiences in lightly regulated markets.
- Standing, G. (2012). The precariat: from denizens to citizens? *Polity*, 44(4), 588-608.
- Sunstein, C. R., & Zeckhauser, R. (2011). Overreaction to fearsome risks. *Environmental and Resource Economics*, 48(3), 435-449.
- Taylor, J. W. (1974). The role of risk in consumer behavior: A comprehensive and operational theory of risk taking in consumer behavior. *Journal of marketing*, 38(2), 54-60.
- Thaler, R. (2000). From homo economicus to homo sapiens. *Journal of economic perspectives*, 14(1), 133-141.
- Viscusi, W. K., Magat, W. A., & Huber, J. (1987). An investigation of the rationality of consumer valuations of multiple health risks. *The RAND journal of economics*, 465-479.
- Zeng, H., Ke, Q. L., & Yu, X. F. (2020). Investigating the factors affecting the residential satisfaction of new-generation migrants: a case study of Hangzhou in China. *International Journal of Urban Sciences*, 1-15.

## 단행본

- 안광호(2011). *(행동경제학 관점에서 본) 소비자 의사결정*. 파주: 파주 : 학  
현사.
- 안서원·안광호(2019). *행동적 의사결정론* (제2판. ed.). 파주: 파주 : 法文社.
- Desmond, M. (2016). *Evicted: Poverty and profit in the American city*:  
Crown.
- Gigerenzer, G. (2000). *Adaptive thinking: Rationality in the real world*:  
Oxford University Press, USA.
- Heckman, J. J. (1976). The common structure of statistical models of  
truncation, sample selection and limited dependent variables and a  
simple estimator for such models. In *Annals of economic and social  
measurement, volume 5, number 4* (pp. 475-492): NBER.
- Hulse, K., & Saugeres, L. (2008). *Housing insecurity and precarious living:  
an Australian exploration*: Australian Housing and Urban Research  
Institute.
- Ingram, G. K., Leonard, H., & Schafer, R. (1976). Simulation of the Market  
Effects of Housing Allowances. Volume III: Development of the  
Supply Sector of the NBER Urban Simulation Model'. In: National  
Bureau of Economic Research.
- Kline, R. B. (2015). *Principles and practice of structural equation  
modeling*: Guilford publications.
- Mills, E. S., & Hamilton, B. W. (1972). *Urban economics*: Elsevier.
- Standing, G. (2011). *The Precariat : The New Dangerous Class*. London:  
London : Bloomsbury Publishing.
- Thaler, R., & Sunstein, C. R. (2009). *Nudge : improving decisions about  
health, wealth, and happiness* (Rev. and expanded ed.). New York:  
Penguin Books.
- Tomono, N. (2006). *행동 경제학 : 경제를 움직이는 인간심리의 모든 것*.  
서울: 지형.
- Wolf, P. M., & Wolf, P. (1981). *Land in America: Its value, use, and  
control*: Pantheon.

## 공문서

법무부·국토교통부(2020.07.31). “『주택임대차보호법』 개정 법률안 국회 본회의 통과! 계약갱신청구권·전월세상한제 도입”.

한국경제연구원(2019.9.23). “18년 근로자 평균연봉 3.634만원”.

## **Abstract**

# **A Study on Relationship between Labor Instability, Housing Insecurity and Housing Tenant's Anxiety -Focusing on the Tenant's Responses to Rent Increase Request-**

Cho, Yoona  
Urban and Regional Planning  
Department of Environmental Planning  
The Graduate School  
Seoul National University

The instability of rent and residence in the housing rental market is increasing every year, and more and more rental households are feeling anxiety from the form of rent. The government has implemented numerous housing policies to solve this problem, but policies that focus on controlling prices and supply in the housing rental market or targets with obvious problems have little effect on resolving instability. The lack of effectiveness shows that response to external phenomena such as housing price and supply control has limitations in alleviating market instability. Because invisible



factors, such as psychological bias caused by uncertainty in the market, also affect the actor's decision-making. Discussions on tenants' residential decisions should take place in consideration of this point so that they can find a clue to easing instability in the housing rental market. However, there is a lack of empirical research dealing with these factors in studying actors' behavior in the housing rental market.

Against this background, this study bases on the housing instability from the housing tenant's perspective and roots that psychological bias caused by uncertainty reflects in their decision-making. Among the psychological bias, this research focuses on analyzing tenants' anxiety, which is a psychological factor that becomes more common as the uncertainty in the housing rental market increases. To be specific, the purpose of this study is to examine the effect of the characteristics of rented households and houses and regional factors on tenants' anxiety and to identify the causal path that affects tenants' housing decisions in the face of their rising anxiety. Based on this purpose, the study analyzed the tenant's response to the rent increase request based on the behavioral decision-making perspective. It also empirically examined the relationship between housing tenants' anxiety and labor instability in the tenant's decision-making, which was insufficient in previous discussions.

According to the analysis, groups vulnerable to income variability (householders who are temporary employees) are more likely to experience housing anxiety. However, rental households' income level does not have a close relationship with housing anxiety compared to income variability. These results reaffirm that anxiety is an emotion that intensifies with higher variability and shows that tenants' anxiety is also more related to the

instability of income status than to tenant's income level. Besides, it confirms that the longer they have lived in the same house, the less likely they are to feel anxiety. People living in public housing also show a lower probability of feeling anxiety comparing those living in private housing. This result suggests that policies, such as supplying public rental housing or guaranteeing contract renewal on the same terms as before, positively impact tenants' psychological stability.

Next, The factors influencing the tenant's response to rent increase requests were examined using tenants' anxiety as a significant explanatory variable. As a result, when tenants got the rent increase request, the more they feel the anxiety related to the situation expected not to be happened by paying additional rents, the higher the ratio of willingness to pay to current rent for continuing their residence. Whether or not the householder is a non-regular worker, which shows the vulnerability of income variability, was not statistically significant on the ratio of willingness to pay to current rent for their continuous residence status. On the other hand, the higher the income level of renter households, the higher the ratio of willingness to pay to current rent for continuous residence. This result implies that income level compared to the income variability directly influences the tenant's economic decision-making to rent increase request.

The last analysis identifies the causal path in which the vulnerability of tenants' income variability mediates tenants' anxiety and leads to decision-making for continuing residence. As a result, it appears that income variability had no direct effect on the ratio of willingness to pay to current rent for continuous residence. However, it proves that the more vulnerable to

income variability is, the higher the indirect effect of increasing the ratio of willingness to pay for continuous residence through the anxiety of refusal to renew contracts and the anxiety of conversion from monthly rent to *Jeonse*(long-term rent with lump-sum deposit) or rent increases. These results indicate that anxiety in the housing rental market is deeply related to uncertainty and variability. Even if the income level is not high, renters who regularly earn a certain amount of income can be less likely to feel anxious about rent because of lower uncertainty on their income.

On the other hand, contrary to the vulnerability of income variability in renter households, the income level directly affects the ratio of additional payments for continuous residence but does not indirectly affect tenants' anxiety. These results show that it is difficult to fully explain the tenant's decision-making only with economic rationality. This is because decision-making is performed not only by factors that directly affect economic decision-making, such as income level, but also by factors that have indirect effects, such as income variability, which only appear when they mediate tenants' anxiety.

Summing up the three models' results, the higher the household's income instability, the higher the tenant's rent willingness to pay for continuous residence, mediating tenants' anxiety caused by the uncertainty of continuous residence. At this time, if rent is rising since the increased willingness to pay affects the market, tenants' anxiety will increase again, and the rent willingness to pay and actual rent will rise again, leading to a vicious cycle of increased housing instability.

This study has practical contributions that have empirically verified the importance and necessity of discussing tenants' anxiety in tenant's decision making. The reason why rents rise and short-term residential movements increase may be objectively unstable in the rental housing supply. However, it also proves that tenants' anxiety, an emotional factor of consumers, acts as a factor determining tenants' economic response. This result suggests that further academic discussions on tenants in the housing rental market need to be more active in research on rental insecurity. It is necessary to examine groups' characteristics vulnerable to tenants' anxiety when implementing policies to alleviate the housing rental market's instability. Furthermore, this study attempted to expand the discussion of labor instability into a discussion of housing insecurity through individual emotional factors, anxiety by discovering the mechanism of tenants' anxiety in the relationship between income variability and their economic decision-making for continuous residence.

**Keywords :** Labor instability, Housing insecurity, Tenant's anxiety,  
Continous residence, Bounded rationality,  
Behavioral decision theory

**Student Number :** 2019-22278