



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](#)

지리학석사 학위논문

임대용 비적정 주거의 상품화와  
이윤 창출 메커니즘

- (반)지하, 고시원, 쪽방을 중심으로 -

2021년 8월

서울대학교 대학원

지리학과

정진영

# 임대용 비적정 주거의 상품화와 이윤 창출 메커니즘

- (반)지하, 고시원, 쪽방을 중심으로 -

지도교수 김 용 창

이 논문을 지리학석사 학위논문으로 제출함  
2021년 8월

서울대학교 대학원  
지리학과  
정 진 영

정진영의 석사 학위논문을 인준함  
2021년 8월

위 원 장

부위원장

위 원

## 국문초록

이 연구는 비적정 주거가 임대상품으로 어떻게 재생산되는가를 밝힌다. 그간 비적정 주거는 빈곤의 결과로 표상되었다. 비적정 주거 관련 논의는 거주자가 얼마나 빈곤한지, 주택의 물리적 환경이 얼마나 열악한지에 초점을 맞추어왔다. 이러한 시각에 더하여, 자본주의 사회에서 비적정 주거가 상품으로 재생산됨을 주목할 필요가 있다. 이에 본 연구는 비적정 주거를 상품으로 조명하고 해당 상품이 재생산되는 과정을 보고자 하였다. 구체적인 연구 질문은 다음과 같이 설정하였다. 첫째, 비적정 주거는 어떻게 등장하였으며 그 특성은 무엇인가? 둘째, 비적정 주거의 임대료는 어떻게 결정되는가? 셋째, 임대용 비적정 주거는 누구에 의해, 어떻게 재생산되는가?

연구결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, (반)지하, 고시원, 쪽방은 등장부터 임대상품이었다. 1960년대 서울의 급격한 인구증가를 바탕으로 만들어진 전통적 비적정 주거는 거주자들이 직접 조성한 판자촌의 형태였다. 이후 판자촌 형태의 무허가주택은 도시화 과정을 거치며 임대상품으로 자리하고 뒤이어 해체되었다. 판자촌의 해체 과정에서 (반)지하, 고시원, 쪽방이 등장하였다. 이러한 맥락에서 등장한 신(新) 비적정 주거는 처음부터 임대상품이었다. 일차적 착취의 결과이자 이에 대응하는 수단으로 형성되었던 전통적 무허가주택과는 달리 (반)지하, 고시원, 쪽방은 임대상품으로 등장하였다. 그 배경에는 국가 및 도시 정부의 각종 정책과 제도, 비적정 주거 생산자의 이윤 추구, 거주자들의 빈곤과 필요 등이 총체적으로 영향을 미쳤다.

둘째, 비적정 주거 임대료는 각 비적정 주거의 형성 방식에 따라 달라진다. (반)지하의 임대료 결정요인은 일반 연립·다세대와 거의 유사하며 (반)지하 여부 자체가 임대료를 크게 하락시킨다. 고시원은 개인적 공간의 확보와 관련된 변수들이 임대료 결정에 크게 영향을 미친다. 쪽방의 경우 기회가 있을 때마다 건물주가 임의로 임대료를 상승시키는 양상이 나타난다. 일반적 주택의 경우 변수로 고려조차 되지 않았을 요소들이 임대료에 크게 영향을 미치는 상황은 해당 주택의 열악함을 보여준다. 이러한 열악함은 수직적 확장, 수평적 분할, 제도와 시장 밖에서의 재생산이라는 주택의 독특한 생산 방식에 따라 좌우되었다.

셋째, 임대상품과 자산으로서의 이중적 성격, 임대인의 다양성, 정부정책 및

제도는 임대용 비적정 주거를 재생산시키는 기제로 작동한다. 시간이 지남에 따라 비적정 주거는 임대상품에서 재개발, 재건축 이익을 기대할 수 있는 자산으로 변화하며 임대인은 새로운 이윤 창출의 기회를 획득한다. 동시에 임대인의 상대적 빈곤은 비적정 주거 재생산의 동력이 된다. 기업형 임대인부터 수급자까지 다양한 사람들이 비적정 주거의 공급에 관여하며, 이는 임차인의 빈곤뿐만 아니라 임대인의 상대적 빈곤까지도 비적정 주거 재생산의 기제로 작동함을 보여준다. 마지막으로 정부정책 및 제도는 비적정 주거의 재생산을 뒷받침한다. 고시원 관련 각종 규제는 노후 고시원에 새로운 이윤 창출의 기회를 제공하고, 주거급여는 거주자들을 잠시 거쳐 건물주의 이윤으로 귀속된다.

이러한 연구결과는 비적정 주거가 임대상품으로 끊임없이 재생산되며, 이때 나름의 행위성을 지니는 각종 행위자와 물리적 요소, 제도 등이 비적정 주거 임대시장을 유지하는 톱니바퀴로 작동함을 보여준다. 다시 말해 다양한 요소들은 각각의 의도와 목적을 가지고 움직이지만, 의도하든 의도치 않든 비적정 주거 임대상품을 끊임없이 재생산하는 기제로 기능한다는 것이다. 심지어 임대인의 빈곤과 주택의 비적정성 그 자체까지도 집을 통한 수탈에 공모하게 된다. 즉 비적정 주거 임대상품의 재생산은 빈곤의 산물인 동시에, 집을 통한 이윤 창출이 보편화 되고 공고해진 결과다.

**주요어 : 비적정 주거, (반)지하, 고시원, 쪽방, 주택의 상품화, 이윤 창출 메커니즘, 이차적 착취**  
**학 번 : 2019-26599**

# 목 차

제1장 서론 .....	1
1. 연구 배경과 목적 .....	1
2. 연구대상과 방법 .....	4
1) 비적정 주거 .....	4
2) 연구대상 .....	7
3) 연구 방법 .....	9
3. 연구구성 .....	12
제2장 문헌연구 .....	15
1. 상품으로서의 비적정 주거 .....	15
1) 상품으로서의 주택과 그 특성 .....	15
2) 비적정 주거 관련 선행연구 .....	18
3) 상품으로서의 비적정 주거에 주목하기 .....	19
2. 비적정 주거의 임대료 .....	21
1) 상품이 지닌 특성에 의한 임대료 결정: 헤도닉 모형을 통한 접근 .....	21
2) 임대료 뒤에 있는 사회적 관계에 주목하기: 맑스주의적 접근 .....	22
3. 비적정 주거 임대시장의 행위 주체와 실천 .....	26
1) 비적정 주거 임대시장의 임대차 관계 .....	26
2) 정부정책과 주거권 운동 .....	29
4. 연구의 분석틀 .....	33

제3장 비적정 주거 임대상품의 등장과 그 특성 .....	36
1. 비적정 주거의 역사 .....	36
1) 1980년대 이전 서울의 비적정 주거 .....	36
2) (반)지하 상품의 등장 .....	39
3) 고시원 상품의 등장 .....	43
4) 쪽방 상품의 등장 .....	45
2. 비적정 주거 거주공간의 특성 .....	49
1) (반)지하 거주공간의 특성 .....	49
2) 고시원 거주공간의 특성 .....	51
3) 쪽방 거주공간의 특성 .....	52
3. 비적정 주거 임대상품의 분포 .....	55
1) (반)지하, 고시원, 쪽방 임대상품의 분포 .....	55
2) 비적정 주거 임대상품의 분포 특성 .....	60
4. 소결 .....	62
제4장 비적정 주거 임대료의 결정요인 .....	64
1. 비적정 주거 임대료 현황 .....	64
1) 비적정 주거 임대료 기초통계량 .....	64
2) (반)지하, 고시원 임대료 분포와 공간적 자기상관 .....	68
2. 비적정 주거의 임대료 결정요인 .....	73
1) 분석 방법 및 자료 개괄 .....	73
2) 수직적·수평적 확장 시도와 임대료: (반)지하와 고시원 .....	77
3) 비공식적 시장의 임대료: 쪽방 .....	82
3. 소결 .....	85

제5장 비적정 주거의 이해관계와 재생산 메커니즘 .....	88
1. 임대상품과 자산으로서의 이중적 성격 .....	88
1) 임대상품으로서의 가치 상실에 따른 소유권 변동의 증가 .....	89
2) 시간에 따른 임대인과 주택 사이의 거리 증가 .....	95
2. 비적정 주거 임대인의 다양성 .....	101
1) (반)지하 임대인의 다양성 .....	101
2) 고시원과 쪽방의 운영 구조: 소유자와 운영자의 분리 .....	103
3) 고시원 및 쪽방 임대인의 다양성 .....	106
3. 정부정책 및 제도를 통한 비적정 주거 재생산 .....	113
1) 새로운 이윤 창출의 기회를 제공한 고시원 관련 정책 및 제도 ·	113
2) 복지 정책과 비적정 주거의 재생산 .....	116
4. 소결 .....	120
제6장 결론 .....	123
참고문헌 .....	130
부록 .....	150



## 표 목차

〈표 1-1〉 (반)지하 주거 지역별 분포 현황 .....	8
〈표 1-2〉 고시원 지역별 분포 현황 .....	8
〈표 1-3〉 연구대상 .....	9
〈표 1-4〉 각 장 분석 자료 및 분석 방법 .....	11
〈표 3-1〉 쪽방의 기원 .....	46
〈표 4-1〉 2018-2019 (반)지하 임대료 관련 기초통계 .....	65
〈표 4-2〉 2020 고시원 임대료 관련 기초통계 .....	65
〈표 4-3〉 2019 쪽방 임대료 관련 기초통계 .....	66
〈표 4-4〉 비적정 주거 임대료 기초통계량 .....	67
〈표 4-5〉 (반)지하 독립변수 구성 .....	74
〈표 4-6〉 고시원 독립변수 구성 .....	75
〈표 4-7〉 (반)지하 OLS모형 공간종속성 검증결과 .....	76
〈표 4-8〉 고시원 OLS모형 공간종속성 검증결과 .....	76
〈표 4-9〉 (반)지하 공간회귀모델 (log-log) .....	78
〈표 4-10〉 다세대 연립 지하·지상 공간회귀모델 (log-log) .....	79
〈표 4-11〉 (반)지하·지상 기초통계량 .....	80
〈표 4-12〉 고시원 공간회귀모델 결과 (log-log) .....	81
〈표 5-1〉 남대문 쪽방 건물 신탁 현황 .....	94
〈표 5-2〉 남대문 쪽방 건물 신탁 현황 .....	109
〈표 5-3〉 고시원 관련 규정 .....	114
〈표 6-1〉 (반)지하, 고시원, 쪽방 연구결과 비교 .....	125
〈부록1〉 (반)지하 임대료 OLS (log-log) .....	151
〈부록2〉 다세대 연립 지하·지상 임대료 OLS (log-log) .....	152
〈부록3〉 고시원 OLS 결과 (log-log) .....	153

## 그림 목차

〈그림 1-1〉 연구 흐름도 .....	13
〈그림 2-1〉 공간-자산시장 이론 모형 .....	16
〈그림 2-2〉 연구의 주목 대상 .....	33
〈그림 2-3〉 연구의 분석틀 .....	34
〈그림 3-1〉 서울시 인구(단위: 명) 변화추이 .....	37
〈그림 3-2〉 서울시 판자촌 분포 변화 .....	37
〈그림 3-3〉 서울시 (반)지하 임대 거래량 .....	43
〈그림 3-4〉 고시원 관련 기사 .....	45
〈그림 3-5〉 (반)지하 건물의 건축 연도 .....	49
〈그림 3-6〉 강서구 (반)지하 건물 .....	51
〈그림 3-7〉 「공공주택사업을 환영하는 쪽방 사진전」 포스터 .....	54
〈그림 3-8〉 서울시 임대용 (반)지하 분포(2018-2019) .....	56
〈그림 3-9〉 서울시 고시원 분포(2020) .....	58
〈그림 3-10〉 서울시 쪽방촌 분포(2020) .....	59
〈그림 4-1〉 쪽방 임대료 현황(2019) .....	67
〈그림 4-2〉 (반)지하 임대료 단계구분도 .....	69
〈그림 4-3〉 연립·다세대(2층) 임대료 단계구분도 .....	69
〈그림 4-4〉 고시원 임대료 단계구분도 .....	70
〈그림 4-5〉 (반)지하(위) 고시원(아래) LISA .....	72
〈그림 4-6〉 서울역 쪽방 연료비 관련 안내문 .....	83
〈그림 5-1〉 (반)지하 클러스터 .....	89
〈그림 5-2〉 (반)지하 클러스터별 특성 .....	90
〈그림 5-3〉 연도별 쪽방 소유권 변동 횟수 .....	92
〈그림 5-4〉 후암특별계획구역 지형도면 .....	93
〈그림 5-5〉 양동 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정 .....	93
〈그림 5-6〉 (반)지하 임대인 거주지 변화 .....	96
〈그림 5-7〉 쪽방 소유자 거주지 변화 .....	99
〈그림 5-8〉 수도권 쪽방 소유자 거주지 변화 .....	100
〈그림 5-9〉 임대고시원 운영 구조 .....	104
〈그림 5-10〉 쪽방 운영 구조 .....	105

〈그림 5-11〉 고시원 소유자 연령대 분포 .....	107
〈그림 5-12〉 타지역 거주 비율 .....	108
〈그림 5-13〉 고시원 건물 건축 연도 .....	115
〈그림 5-14〉 서울시 주거급여와 서울역 쪽방 임대료 변화 비교 .....	118



# 제1장 서론

## 1. 연구 배경과 목적

고씨는 고시원에서 끼니를 해결한 적이 없다. 주방이 없어 아침은 거르고 점심·저녁은 바깥에서 먹는다. 입주자들이 계단마다 하나씩 있는 냉장고에 냉동식품 등을 넣어놓고 1층에 하나 있는 전자레인지에 데워 먹곤 하지만 방마다 냄새가 진동하기 일쑤다. 고씨는 하나밖에 없는 고시원 세탁기를 사용하기 쉽지 않아 한 번에 6,000원 정도 주고 코인 빨래방을 이용한다. 이렇게 식비와 세탁비로 쓰는 돈은 최소 월 47만 원 정도라고 했다.<sup>1)</sup>

- 2019년 고시원 관련 기사 중

이황수(가명)는 9-2×에서 서해자의 옆방(지하4호)에 살았다. 중증의 관절염을 앓고 있던 그는 뒤꿈치를 땅에서 떼지 않은 채 발바닥 전체로 지면을 끌었다. 보폭은 10cm였다. 관절염 없는 사람들이 타박타박 걸을 때 그의 보폭은 셀 수 없을 만큼 잘게 쪼개져 슣, 슣, 슣, 슣 했다. 그는 매일 10cm씩 땅을 잡아당겨 수백m 저편의 무료급식소에서 밥을 먹은 뒤 다시 10cm씩 땅을 밀어 지하방으로 돌아왔다.<sup>2)</sup>

- 2020년 동자동 쪽방 관련 기사 중

코로나19 이후 적정한 주거의 필요성이 강조되고 있다. 코로나19의 예방지침은 ‘외출 자제’, ‘자가격리’ 등 주택에서의 생활을 전제로 하기 때문이다. 주택 가격의 상승은 코로나19 이후 주거공간의 확보에 대한 관심이 높아졌음을 방증한다. 영국에서는 2020년에 비해 주택 가격이 10.2% 상승하였으며,<sup>3)</sup> 뉴

---

1) 한국일보(2019년 11월 1일), ‘방 16개에 화장실 1개… 고시원은 빈곤한 청춘의 ‘종착지’(<https://www.hankookilbo.com/News/Read/201910301296015679>, 최종 접속일: 2021년 4월 1일)

2) 한겨레(2020년 5월 30일), ‘강제되거당한 쪽방 주민 5명 중 1명꼴로 세상에 없다’([http://www.hani.co.kr/arti/society/society\\_general/947161.html#csidxe7caf5ec6d1e944ad540c635fc3e722](http://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/947161.html#csidxe7caf5ec6d1e944ad540c635fc3e722) 최종 접속일: 2020년 6월 29일)

질랜드는 2021년 2월 주택 중위가격이 전년 2월보다 23% 상승해 역대 최고 수준을 기록하였다.<sup>4)</sup> 적정한 주거를 확보하려는 다양한 노력 또한 전 세계적으로 나타나는 상황이다. 2020년에 월세 파업(rent strike)이 미국, 스페인, 캐나다 등 전 세계적으로 진행되었으며(Accornero et al., 2020), 포르투갈 리스본에서는 주택의 상품화와 금융화에 반대하는 운동이 전개되기도 하였다(Mendes, 2020).

코로나19는 비적정 주거에 거주하는 사람들을 이중으로 취약하게 만들었다. 이들은 집에 머물지도, 나가지도 못하는 상황 속에서 적절하지 않은 주거 환경과 임대료의 압박에 고통받았다. 이와 같은 상황에서 비적정 주거는 더욱 시급하게 해결해야 할 문제로 대두되었다.

비적정 주거는 전 세계적으로 존재해왔다. 미국의 창고 개조주택 및 지하주택(cellar, basement)과 홍콩의 SDU(subdivided unit) 및 큐비클(cubicle)(이선화·김수현, 2013), 스웨덴의 아파트형 비적정 주거(Lind and Blomé, 2012), 인도 슬럼 내 주택(Kumar, 1996)까지 도시화가 이루어진 대부분 국가에서 비적정 주거는 문제다. 이에 비적정 주거 관련 연구 또한 꾸준히 전개되었다.

그동안 비적정 주거에 대한 접근은 거주자들의 빈곤을 중심으로 진행되었다. 앞서 인용한 신문 기사에서도 드러나듯이 이들이 얼마나 가난하고, 얼마나 열악한 환경에서 일상을 살아가는가에 주목하였다. 언론과 정부정책은 비적정 주거에 거주하는 사람들의 몇 퍼센트가 수급자 혹은 일용직 노동자인지에 초점을 맞췄다. 비적정 주거의 원인은 거주자들의 빈곤으로 표상되었다.

거주자들의 빈곤은 비적정 주거가 재생산되는 원인 중 하나이지만 모든 것을 설명하지는 않는다. 비적정 주거 거주자들의 빈곤에 주목하는 시각은 중요하나, 동시에 비적정 주거가 구체적으로 어떻게 재생산되는가를 볼 필요가 있다. 현대 사회에서 비적정 주거는 임대 ‘상품’으로 존재한다. 즉 비적정 주거

---

3) BBC News(2021년 6월 2일), ‘Why house prices are rising so fast in a pandemic’(<https://www.bbc.com/news/business-57260261>, 최종 접속일: 2021년 7월 13일)

4) Chosun Biz(2021년 3월 29일), ‘전 세계 주택시장 일제히 과열…집값 상승률 ‘20년만에 최고’([https://biz.chosun.com/site/data/html\\_dir/2021/03/29/2021032900394.html](https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2021/03/29/2021032900394.html), 최종 접속일: 2021년 7월 13일)

는 사용가치와 동시에 교환가치를 가지며 생산과 유통, 소비라는 일련의 과정을 거친다. 비적정 주거를 상품으로 인식한다면, 그 상품 뒤에 놓인 사회적 관계들을 볼 필요가 있다.

특히 비적정 주거 상품의 생산과정에 주목할 필요성이 대두된다. 임대용 비적정 주거 상품을 소비하는 거주자가 있다면 이를 생산하는 과정과 행위자들 또한 존재한다. 그러나 비적정 주거를 누가 공급하며 어떻게 이윤을 얻는지, 즉 비적정 주거가 생산되는 과정이 그동안의 비적정 주거 관련 논의에서 간과되어왔다.

이에 본 연구는 임대상품으로서의 비적정 주거에 주목하며, 해당 상품이 어떻게 생산되고 해당 상품을 통해 이윤을 창출해내는 메커니즘은 어떠한가를 보고자 한다. 구체적인 연구 질문은 다음과 같다.

첫째, 비적정 주거는 어떻게 등장하였으며 그 특성은 무엇인가? 서울시 비적정 주거의 역사에서 (반)지하, 고시원, 쪽방이 어떻게 등장하였으며 그 특성은 어떠한가를 확인한다. 각 비적정 주거의 형성 및 상품화 과정을 본다. 더불어 GIS 시각화 기법을 활용하여 현재 활발히 임대되는 서울시 비적정 주거가 어떻게 분포하는가를 밝힌다.

둘째, 비적정 주거의 임대료는 어떻게 결정되는가? 비적정 주거를 임대상품으로 바라볼 때 가장 전면에 등장하는 것은 가격이다. 이에 임대상품의 가격, 즉 비적정 주거의 임대료 현황을 파악하고 어떠한 요소에 의해 임대료가 결정되는가를 본다.

셋째, 임대용 비적정 주거는 누구에 의해, 어떻게 재생산되는가? 이를 통해 비적정 주거 임대시장이 어떠한 메커니즘으로 유지되는가를 확인한다. 적정 주거의 소유자와 관리자는 누구이며 이들이 비적정 주거를 재생산하게 하는 기제는 무엇인지, 정부정책과 비적정 주거 생산자의 특성이 어떻게 결합하여 비적정 주거 임대시장이 유지되는지를 살펴본다.

## 2. 연구대상과 방법

### 1) 비적정 주거

비적정 주거의 개념은 시공간, 단어 사용의 맥락 및 목적에 따라 다양하게 정의되었다. 국제인권 규범, 한국의 주택법과 센서스에서 비적정 주거를 어떻게 의미화했는지 살펴보고, 이를 바탕으로 본 연구에서 사용하는 용어의 의미를 정리하면 다음과 같다.

#### (1) 국제인권 규범에서 비적정 주거의 개념

국제인권 규범은 ‘적정 주거(adequate housing)’에 대한 권리를 기본인권으로 규정한다. 그 시작은 1976년 『인간정주에 관한 밴쿠버 선언』에서 적정한 주거에 대한 권리를 인권이라고 선언한 것이다. 이후 1988년 『2000년 유엔세계주거전략』 문서가 유엔총회에서 채택되며 주거권은 유엔 인권 의제에서 중요하게 자리하였다(김용창, 2013:524).

이때 ‘적정성’의 내용이 언급되기도 하였다. 특히 1991년 유엔 「경제·사회·문화권리위원회」(CESCR)의 11조 1항에 대한 일반논평(general comment)에서는 적정 주거의 요건을 제시하였다. 해당 논평에 따르면 점유의 법적 보장(security of tenure), 기반시설과 서비스의 이용(availability of services, materials, facilities, and infrastructure), 비용의 부담 가능성(affordability), 거주 적합성(habitability), 접근성(accessibility), 적절한 위치(location), 문화적 적절성(cultural adequacy) 등의 요건을 갖춰야 적정한 주거라고 볼 수 있다(CESCR, 1991).

비적정 주거(inadequate housing)는 적정 주거의 이와 같은 최소 요건을 갖추지 않는 주거를 지칭한다(UN-HABITAT, 2018). 즉 국제인권 규범에서 비적정 주거라는 용어는 특정 건축물의 종류를 가리키는 것이 아니며, 인간의 존엄성을 지키지 못하는 주거를 포괄한다. 한국의 국가인권위원회(이하 인권위)에서 또한 비적정 주거의 개념을 받아들여 공식 문서에 사용한 바 있다. 인권위는 ‘비적정 주거 거주민 인권증진을 위한 제도개선 권고’<sup>5)</sup>에서 “인간다운

---

5) 국가인권위원회(2020년 1월 8일), ‘인권위, “적정한 주거에서 살 권리” 보장을 위



생활이 어려운 열악한 주거를 의미하는 ‘비적정 주거(inadequate housing)’ 그 자체가 좁은 면적, 노후화된 건물, 열악한 환경과 위생 등으로 인해 인간다운 삶을 살아갈 권리, 건강권, 생명권, 사생활의 자유 등을 침해하는 요소라고 보고, 비적정 주거 거주민의 인권증진을 위한 제도개선 방안을 검토했다.”<sup>6)</sup>고 밝혔다.

## (2) 주택정책에서 비적정 주거의 개념

주거권을 보장하는 정책 수단을 마련하기 위해 적정 주거의 구체적인 기준을 설정하려는 시도가 전개되었다(이건민, 2016). 국제인권 규범에서 보편적이고 포괄적인 적정 주거의 가이드라인을 제시했다면, 이를 현실화하기 위해 각국에서 좀 더 구체적인 기준을 설정하고자 노력하였다.

미국에서는 비적정 주거의 구체적 기준을 설정하려는 시도가 이어져 왔다. 1949년 주택법은 모든 미국인에게 적절한 집과 주거환경을 제공해야 한다는 원칙(“a decent home and suitable living environment”)을 명시하였다.<sup>7)</sup> 이후 이러한 원칙에 위배 되는 주택을 substandard housing이라고 지칭하였다. 구체적인 정의와 기준은 제시되지 않았으나 통상적으로 배관 설비가 미비하거나 구조적으로 대규모 보수가 필요한 주택이 substandard housing으로 간주 되었다(Howe, 2012:715). 이후 적정 주거에 대한 사회적 기준과 주거환경이 변화하며 substandard housing의 기준 또한 변화하였다. 가령 National Center for Healthy Housing(NCHH)은 substandard housing의 기준으로 건강과 관련된 20여 개의 요소를 제시한 바 있다(Howe, 2012:716).

한국에서는 2003년 주택건설촉진법이 주택법으로 전면개정되면서 최저주거기준을 도입하였다. 최저주거기준은 가구 구성별 최소 주거면적, 주택의 필수 설비 기준, 구조·성능 및 환경기준을 규정한다. 1인 가구 기준으로 총 주거면

---

한 권고’(<http://www.humanrights.go.kr/site/program/board/basicboard/view?&boardtypeid=24&menuid=001004002001&boardid=7604951>, 최종 접속일: 2021년 4월 2일)

6) 인권위원회 보도자료(2020년 1월 8일) ‘인권위, “적정한 주거에서 살 권리” 보장을 위한 권고 - 국토부에 취약계층 주거지원 강화, 최저주거기준 개정, 고시원 최소기준 마련 등 권고 -’

7) Housing Act of 1949 [42 U.S.C. 1441 et seq.]

적이 14m<sup>2</sup> 이상 되어야 하며, 전용 수세식 화장실 및 목욕 시설을 갖출 것, 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖출 것 등을 요구한다.

인구주택총조사에서는 ‘주택 이외의 거처’라는 개념을 채택하였다. 인구주택총조사에 따르면, 주택은 (준)영구 건물이며 한 개 이상의 부속, 독립된 출입구를 가져야 하고 소유 및 매매의 한 단위이다.<sup>8)</sup> 이러한 요건을 충족하지 않은 오피스텔, 숙박업소의 객실, 판잣집, 비닐하우스 등의 거처는 주택으로 인정하지 않으며 ‘주택 이외의 거처’로 분류한다.

즉 국제인권 규범에서는 보편적인 주거권 보장의 차원에서 적정한 주거의 최소기준을 언급했으며, 이 기준을 달성하지 못하는 주택을 비적정 주거라고 통칭하였다. 이후 각국은 정책적으로 주거권의 실현을 도모하는 과정에서 사회문화적 상황을 고려하여 비적정 주거의 내용을 구체화하였다. 이때 정책의 세부 목적과 맥락에 따라 substandard housing, inadequate housing, unaffordable housing, 불량주택, 최저주거기준 미달가구, 주택 이외의 거처 등 다양한 용어가 사용되었다. 이러한 용어는 모두 보편적인 주거권 보장의 차원에서 비적정 주거의 범주에 속한다고 볼 수 있다.

본 연구에서는 국제인권 규범에서 언급한 비적정 주거(inadequate housing)라는 용어를 사용한다. 그 이유는 본 연구가 실질적으로 열악한 주거를 대상으로 하기 때문이다. 주택의 비적정성은 특정한 기준이나 주택의 종류 등에 기인하지 않으며 여러 사회문화적, 물리적 요소들이 결합한 결과일 수 있다 (Bogdon and Can, 1997; Stone, 2006). 이에 구체적인 기준에 의해 판단하는 주택 정책에서의 용어를 사용하기보다, 열악한 주거를 포괄적으로 의미하는 비적정 주거라는 용어를 중심으로 논의를 전개해나가고자 한다. 다시 말해 본 연구는 거주자들의 사회적이고 물질적인 경험(Stone, 2006)이 인간다운 존엄성을 충분히 보장하지 못하는 주택을 비적정 주거라고 보고 그 사례로 (반) 지하, 고시원, 쪽방에 주목한다.

---

8) 통계청(2010년 8월 25일), ‘인구주택총조사에서 거처, 주택, 주택이외의 거처란?’([http://kostat.go.kr/understand/info/info\\_gst/9/2/index.board?bmode=read&aSeq=71989](http://kostat.go.kr/understand/info/info_gst/9/2/index.board?bmode=read&aSeq=71989), 최종 접속일: 2021년 6월 27일)

## 2) 연구대상

본 연구는 서울시의 (반)지하, 고시원, 쪽방을 대상으로 한다. 비닐하우스, 판잣집 등 다양한 비적정 주거의 종류 중 (반)지하, 고시원, 쪽방을 대상으로 하는 이유는 다음과 같다. 첫째, 거주자가 많은 유형을 선택하였다. 국토교통부 「주택 이외의 거처 주거실태조사(2018)」 자료에 따르면, 주택 이외의 거처에 거주하는 가구 중 고시원(고시텔 포함)에 거주하는 가구가 41.0(151,335가구)%, 숙박업소의 객실(쪽방 등)이 8.2(30,411가구)%, 판잣집 및 비닐하우스가 1.8(6,601가구)%, 기타가 49.0(180,936가구)%였다. 기타로는 PC방, 찜질방, 교회와 같은 종교시설 등이 있었다.

이 중 상위 1, 2위인 고시원과 쪽방을 연구대상으로 설정했으며 비적정 주거의 사례로 주목받고 있는 (반)지하를 연구대상으로 추가하였다. (반)지하는 비주택으로 분류되지는 않으나 비적정 주거로 볼 수 있다. (반)지하 거주 가구는 고시원 거주 가구보다 많다. 2015년 인구주택총조사에 따르면 (반)지하 거주 가구는 363,896가구에 달하는데, 이는 고시원 거주 가구의 두 배 이상이다.

둘째, 자료의 획득 가능성을 고려하였다. (반)지하, 고시원, 쪽방 이외의 비적정 주거, 특히 합법화되지 않는 형태의 주거들은 공개된 조사 자료가 거의 존재하지 않는 상황이다. 이에 자료의 획득 가능성을 고려하여 연구대상을 (반)지하, 고시원, 쪽방으로 한정하였다.

본 연구의 공간적 범위는 서울시다. 전국 비적정 주거의 50% 이상이 서울에 집중된 상황이기 때문에 공간적 범위를 서울시로 한정하는 것이 타당하다고 판단하였다. 「2019년 주거실태조사」 자료를 바탕으로 계산한 결과, 전국의 (반)지하 거주 가구의 약 62.6%가 서울에 집중되어 있었다. 「2018 비주택 주거실태 파악 및 제도개선방안 용역」 자료를 바탕으로 계산한 결과, 전국 고시원의 약 51.7%가 서울에 집중되어 있었다.

〈표 1-1〉 (반)지하 주거 지역별 분포 현황

구분	전체 가구(개)	(반)지하 가구(개)	지역별 비율(%)	
전국	19,673,875	255,760	100.0	
수도권	서울	3,813,260	160,157	62.6
	인천	1,080,285	19,445	7.6
	경기	4,602,950	73,647	28.8
그 외	10,177,380	2,511	1.0	

출처: 2019 주거실태조사 결과를 바탕으로 재구성

〈표 1-2〉 고시원 지역별 분포 현황

구분	고시원 수(개)	지역별 비율(%)	
전국	11,900	100.0	
수도권	서울	6,150	51.7
	인천	600	5.0
	경기	2,916	24.5
그 외	2,234	18.8	

출처: 2018 비주택 주거실태 파악 및 제도개선방안 용역 결과를 바탕으로 재구성

본 연구는 자료의 획득 가능성을 고려하여 서울시 (반)지하, 고시원, 쪽방 중 일부를 분석 대상으로 상정하였다. 우선 (반)지하는 2018~2019년에 임대 거래가 체결되어 국토교통부(이하 국토부) 실거래가 홈페이지에서 자료를 획득할 수 있었던 연립, 다세대 주택들을 대상으로 하였다. 이때 단독, 다가구의 경우 지하층에 대한 정보가 따로 명시되지 않아 분석 대상을 연립, 다세대 (반)지하로 한정하였다. 이는 극단값을 제외하고 총 2,895건이었다.

고시원은 서울소방재난본부에의 정보공개 청구를 통해 2020년 기준 주소 목록을 받아 데이터를 가공하였다. 등록된 고시원 수는 총 5,663개였으며 중복 주소를 제외한 결과 5,639개가 남았다. 그중 본 연구는 현재 임대가 활발히 이루어지고 있어 임대료를 파악할 수 있었던 1,757건을 대상으로 하였다.

쪽방의 경우 서울시 5대 쪽방으로 알려진 돈의동 쪽방촌, 창신동 쪽방촌, 남대문 쪽방촌, 영등포 쪽방촌, 동자동 쪽방촌 중 영등포 쪽방촌을 제외한 4대 쪽방을 대상으로 하였다. 영등포 쪽방은 연구 시작 초반에 공공주택사업 대상으로 상정되어 연구대상에서 제외하였다. 2019년 서울시 실태조사 기준으로 245개 건물, 총 2,792개 방을 대상으로 하였다.

〈표 1-3〉 연구대상

(반)지하	고시원	쪽방
서울시에서 2018~2019 임대 거래된 연립, 다세대 (반)지하 (2,895개)	2020년 소방청등록 서울시 고시원 목록(5,639개) 중 고시원 정보 사이트에서 월세 정보가 공개된 고시원(1,757개)	영등포 쪽방촌의 쪽방을 제외한 서울시 쪽방 (2019년 서울시 실태조사 기준 245개 건물, 총 2,792개 방)

### 3) 연구 방법

본 연구에서는 문헌조사, 통계분석, 등기부등본을 활용한 소유권 분석 등을 실시하였다. 동시에 현장연구 자료를 부분적으로 활용하였다.

#### (1) 문헌조사

연구는 관련 신문기사, 정책, 법령, 실태조사 자료 등을 대상으로 문헌조사를 실시하였다. 신문기사 분석은 (반)지하, 고시원, 쪽방 등 핵심 단어가 포함된 기사를 스크래핑해 키워드별로 분류하고, 그 내용을 살펴보았다. 신문기사는 네이버 뉴스 라이브러리<sup>9)</sup>, 빅카인즈<sup>10)</sup> 등의 신문 아카이브 사이트를 통해 검색하였다. 정책 및 법령 분석 또한 키워드로 관련 정책과 법령을 모두 검색한 뒤 시간순으로 정리하는 방법을 통해 진행하였다.

실태조사 자료 또한 다수 활용하였다. 특히 2014년부터 매년 서울시에서 진행한 쪽방촌 실태조사 자료를 획득하여 분석에 활용하였으며 인구주택총조사, 주거실태조사, 주택 이외의 거처 주거실태조사, 2018 비주택 주거실태 파악 및 제도개선방안 용역 등 다양한 실태조사 자료를 확인하였다. 정리한 자료를 통해 비적정 주거의 역사와 변화를 확인하였으며, 소유권 분석 및 현장연구 자료와 매칭하여 정부정책이 비적정 주거의 재생산에 어떻게 영향을 미치는가를 살펴보았다.

9) 네이버 뉴스 라이브러리, <https://newslibrary.naver.com/search/searchByDate.nhn>

10) 빅카인즈, <https://www.bigkinds.or.kr/>

## (2) GIS 및 통계분석

단계구분도, Moran's I, LISA(Local Indicators of Spatial Association) 클러스터 지도 등을 활용하여 비적정 주거의 분포, 임대료 현황, 소유자 거주지 변화 등을 시각화하고 그 특성을 파악하였다.

비적정 주거의 임대료 결정요인을 파악하기 위해 헤도닉 모형을 활용하여 분석을 진행하였다. 헤도닉 모형의 독립변수에 들어가는 자료들은 건축물대장, 토지이용계획, 서울시 열린 데이터 광장 등을 통해 수집하였다.<sup>11)</sup> 종속변수인 임대료는 (반)지하의 경우 국토부 실거래가 공개자료를 통해 확인하였다. 고시원은 따로 정리된 자료가 없어 수작업으로 자료를 구축하였다. 고시원넷, 룸앤스페이스 등 고시원 관련 사이트를 통해 월세를 파악하고 주소에 매칭하여 정리하였다. 물리적 환경에 관한 자료를 얻기 위해 고시원 관련 사이트와 건축물대장 등을 활용하였다.

## (3) 소유권 분석

비적정 주거의 소유자 및 소유자 거주지, 그 변화를 확인하기 위해 등기부등본을 이용하였다. (반)지하 등기부등본 390건, 고시원 등기부등본 150건, 쪽방 등기부등본 189건을 분석하였다. (반)지하는 밀도 기반 클러스터링(DBSCAN) 후 각 클러스터에서 같은 수의 주택을 무작위로 뽑아 확인하였다. 총 13개의 클러스터에서 30개씩의 등기부등본을 정리하였다. 고시원은 무작위로 150건을 추출하였다. 쪽방의 경우 연구대상 쪽방의 등기부등본을 모두 확인하였는데, 확인이 가능했던 등기부등본은 189건이었다. 등기부등본에서 매매 일자, 소유자 생년월일, 소유자 주소 등을 수작업으로 정리한 뒤 그래프화 및 지도화하였다.

## (4) 현장연구

쪽방의 경우 2019년 11월에서 2020년 1월까지 서울역 쪽방촌에서, (반)지하의 경우 2020년 5월부터 6월까지 강서구에서 현장연구를 진행하였다. 다만

---

11) 자세한 자료수집 방법은 4장 본문에 서술하였다.

해당 시기에 진행한 현장연구는 구체적인 문제의식을 가지고 진행한 것이 아니었다. 연구주제를 탐색하고 현장과 친숙해지는 것을 목적으로 한 파일럿 스터디였다. 연구 주제가 명확해진 이후 본격적인 현장연구를 하고자 계획하였으나 코로나19 상황이 심각해져 제대로 진행하지 못했다. 이에 당시 비공식적으로 진행한 인터뷰 및 필드노트를 활용하여 분석을 진행하였다. 이후 일부 관련 행위자와의 인터뷰를 진행하여 분석에 활용하였다. 이는 본 연구의 한계로 남긴다.

〈표 1-4〉 각 장 분석 자료 및 분석 방법

분석 장	분석 자료명	분석 내용 및 분석 방법
3장 임대상품으로서 비적정 주거의 역사와 그 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 법령 및 신문기사</li> <li>- 서울시 정책 자료</li> <li>- 관련 실태조사 및 보고서</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 비적정 주거의 형성과 상품화: 신문기사 및 정책 분석</li> <li>- 비적정 주거의 지역적 분포: GIS 시각화</li> </ul>
4장 비적정 주거 임대료의 결정요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토부 연립·다세대 임대료 실거래가 자료</li> <li>- 고시원 정보 사이트에 등록된 거주 환경 및 임대료 정보</li> <li>- 건축물대장, 서울시 정보공개광장 자료 등</li> <li>- 서울시 쪽방 실태조사 자료</li> <li>- 현장연구 및 인터뷰 자료</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대료 현황: 정리 및 GIS 시각화</li> <li>- 임대료 결정요인: 헤도닉 모델을 활용한 다중회귀분석, 현장연구</li> </ul>
5장 비적정 주거의 이해관계와 재생산 메커니즘	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 군집분석(DBSCAN)</li> <li>- 등기부등본</li> <li>- 신문기사</li> <li>- 정책 및 법령</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 비적정 주거의 소유 및 관리 메커니즘</li> <li>- 정부정책과 비적정 주거 공급의 상호작용</li> </ul>

### 3. 연구구성

본 논문은 다음과 같이 구성되어 있다. 서론에 이어 2장에서는 문헌연구를 통해 연구 분석틀을 도출한다. 주택이 상품으로서 주목받고 있음을 밝히고, 주택의 어떠한 특성이 이에 영향을 미쳤는가를 설명한다. 동시에 비적정 주거 관련 선행연구를 정리하고 비적정 주거를 상품으로 바라볼 필요성을 제시한다. 비적정 주거가 상품으로 생산, 소비된다는 시각에서 비적정 주거의 임대료 및 임대시장의 행위 주체와 그 실천에 관한 연구를 정리한다. 이를 통해 비적정 주거를 물리적 거주공간으로만 바라보는 한계를 극복하고, 상품으로서 비적정 주거와 그 재생산 메커니즘을 이해하는 해석의 틀을 마련하고자 한다.

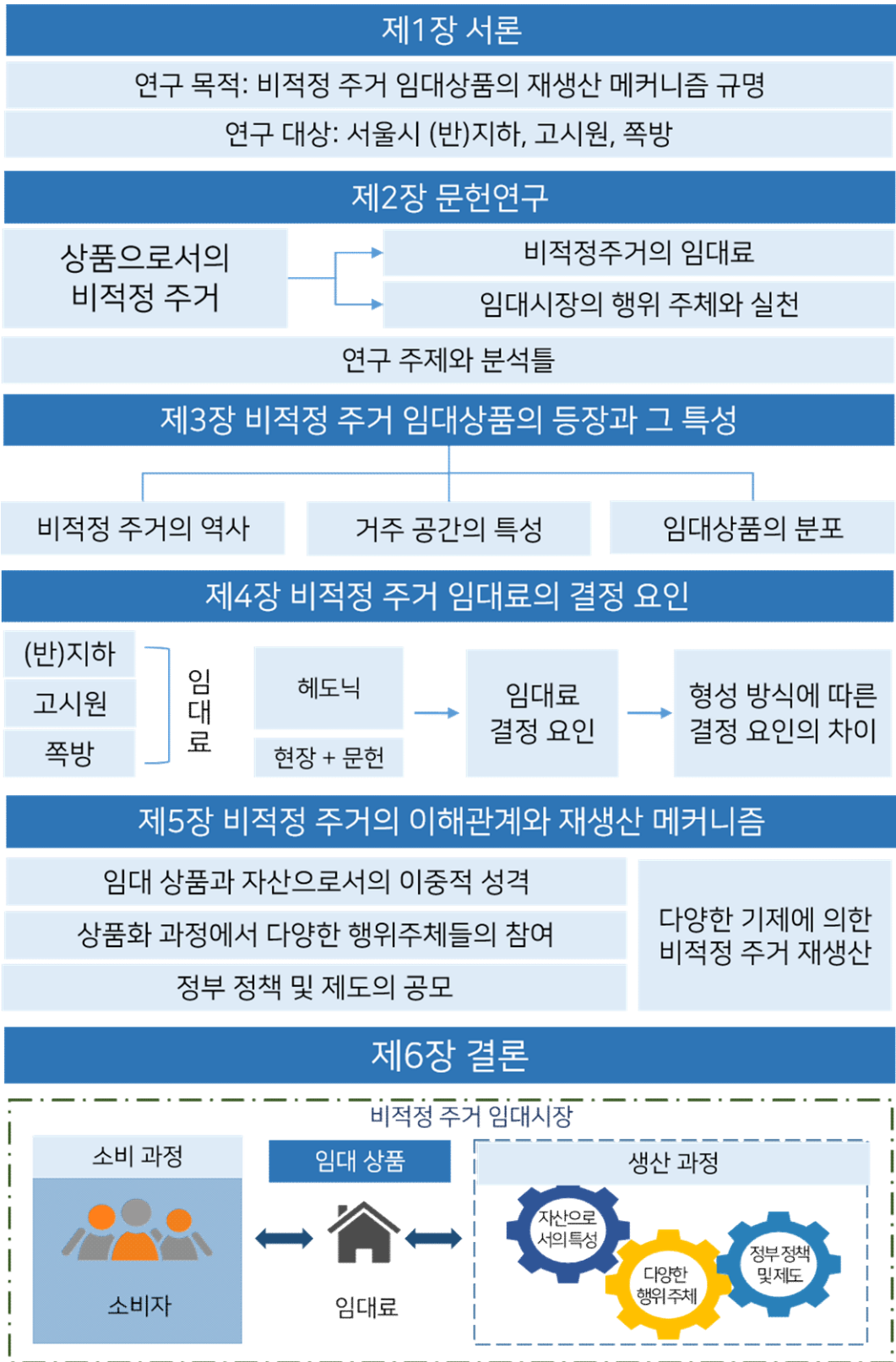
3장에서는 비적정 주거 임대상품의 등장과 그 특성에 대해 살펴본다. 1절에서는 (반)지하, 고시원, 쪽방의 역사를 확인해 해당 비적정 주거들이 어떠한 사회적 맥락에서 탄생하고 상품화되었는가를 규명한다. 나아가 해당 거주공간들의 특성과 분포를 파악한다.

4장에서는 비적정 주거 임대료의 결정요인을 알아본다. 각 비적정 주거의 임대료 현황을 살펴본 뒤, 어떠한 요소들이 비적정 주거의 임대료에 어느 정도로 영향을 미쳤는가를 확인한다. 헤도닉 모형을 통해 (반)지하와 고시원의 임대료 결정요인을 알아보고 현장연구 및 문헌연구를 통해 쪽방의 임대료가 어떻게 결정되는지 분석한다. 이후 (반)지하, 고시원, 쪽방의 임대료 결정요인을 종합적으로 살펴봄으로써 어떠한 요소가, 왜 임대료에 크게 영향을 미치는가를 논한다.

5장에서는 시장에서 임대용 비적정 주거가 어떻게 재생산되는가를 확인한다. 누가, 어떻게, 왜 비적정 주거를 소유하고 관리하는가를 중심으로 비적정 주거의 공급 메커니즘을 밝힌다. 구체적으로, 자산으로서의 특성, 임대인의 특성, 정부정책 및 제도 등이 어떻게 비적정 주거를 재생산하는 기제로 기능하는가를 규명한다.

결론인 6장에서는 앞선 논의를 종합한다. 논의를 요약, 정리하고 연구의 의의와 한계를 제시한다. 본 연구의 전체 흐름을 도식화하면 <그림 1-1>과 같다.





<그림 1-1> 연구 흐름도



## 제2장 문헌연구

### 1. 상품으로서의 비적정 주거

#### 1) 상품으로서의 주택과 그 특성

집은 인간의 실존부터 잉여가치를 극대화하는 상품까지 다양한 층위의 관계망에 속해 있다. Heidegger에게 거주란 존재(being) 그 자체였다(Heidegger, 2008). Relph에게 또한 집은 교환될 수 있는 것이 아니며, 무엇으로도 대체될 수 없는 의미의 중심이었다(Relph, 2008). 그러나 2020년 ‘영끌(집을 사기 위해 영혼까지 끌어모아 대출을 받는 것) 매수’, ‘빚투(빚을 내서 주택에 투자하는 것)’와 같은 단어의 유행에서도 알 수 있듯이<sup>12)</sup> 주택은 현재 대표적인 투자 상품으로 부상하였다.

시대에 따라 주택이 행위자들과 맺는 관계 및 의미는 다양하게 변해 왔으나, 21세기 이후 주택은 상품으로서 주목받고 있다. 특히 2008년 세계 금융위기에서 주택이 핵심적인 역할을 했다는 사실이 드러나며 자본순환에서 주택상품의 위상이 더욱 주목받게 되었다(신진욱, 2011; Erol, 2019; Ryan-Collins et al., 2017; Schwartz and Seabrooke, 2008).

이때 주택상품은 여타의 상품들과 다른 독특한 성격을 가진다(김경환·손재영, 2020; 이정전, 2015). 특히 주택은 토지 위에 고정된 상품이라는 점에서 독특하다. 이때 토지 및 그 위에 건설된 주택은 구별되면서도 상호 연관성을 지닌다(Berry, 1981). 주택은 시간이 지날수록 감가상각이 발생하고 가치가 떨어지는 반면, 토지는 불변한다. 이처럼 주택과 그 아래의 토지는 구분된다. 그러나 건물을 통한 수익이 토지 지대의 결정 요소로 자리하고 토지의 자연적, 인문적 특성이 건물의 유용성에 영향을 미치는 등 주택과 토지는 상호작용한다.

주택의 고정성은 위치에 따라 주택 가치가 달라지게 하며, 이는 주택상품의

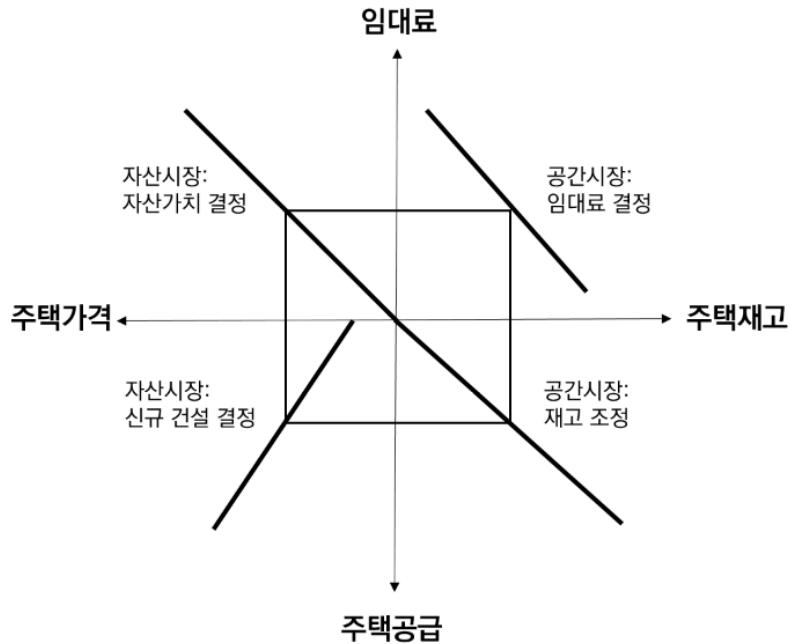
---

12) 매일경제(2020년 9월 29일), ‘[핫이슈] 영끌과 빚투 사이에서’(https://www.mk.co.kr/news/stock/view/2020/09/1004019, 최종 접속일: 2021년 3월 29일)

이질성을 낳는다. 다른 위치에 놓인 주택들은 서로 다른 특성을 띤다. 이러한 이질성은 일반적인 상품 가격을 설명하는 수요-공급의 틀 속에 주택이 원활히 위치하지 못하게 만든다(이정전, 2015).

나아가 주택과 토지가 물리적으로 결합 되어 있다는 점은 주택상품을 끊임 없이 순환하게 한다(housing itself circulate). 주택의 사용가치가 하락하더라도 그 아래의 토지(housing-cum-land) 가치는 유지된다. 즉 여타의 상품과 달리 주택은 소유 자체가 투자다. 이에 따라 주택상품에 대한 지속적인 수요가 발생한다(Aalbers and Christophers, 2014).

이러한 특성으로 인해 주택은 자산으로 존재한다. Arundel(2017)은 가계 자산 중 주택이 가장 높은 비율을 차지한다고 이야기하며 현대 사회를 ‘주택 소유 사회’라고 명명한 바 있다. DiPasquale and Wheaton의 공간-자산시장 이론은 자산으로서 주택의 성격을 잘 보여준다. 공간-자산시장 이론에 따르면, 아래의 그림과 같이 공간시장과 자산시장이 연계되어 전체 부동산시장이 작동한다(DiPasquale and Wheaton, 1996).



<그림 2-1> 공간-자산시장 이론 모형  
출처: DiPasquale and Wheaton, 1996(설명은 연구자 작성)

특히 한국에서 주택은 자산으로서 주목받는다. 자산으로서 주택의 특성에 주목한다는 것은 주택을 투자 대상으로 주목함을 의미한다(조주현, 2002). 한국에서 주택 소유는 고도성장으로 축적된 부를 자산 소득으로 배분받는 기제로 작동하였으며, 이러한 조건에서 도시민들은 투기화된 존재로 양산되었다(김명수, 2018; 최시현, 2020).

이때 재개발과 재건축은 자산 증식 전략의 핵심이었다. 재개발은 8, 90년대부터 도시민들에게 자산 증식 전략이자 내 집 마련의 수단으로 주목받아 왔다. 1994년 9월 「새가정」이라는 잡지에는 ‘재개발 아파트를 잘 보면 내 집이 보인다 - 사업 진척 확인하고 적정 가격 딱지 확보하라’라는 기사가 실린 바 있다.<sup>13)</sup> 재개발 딱지 확보가 잡지에 실릴 정도로 재개발이 보편적인 투자수단으로 자리했음을 알 수 있다. 2000년대 이후에는 재건축이 한국 주택 소유자들의 자산 증식 전략으로 주목받았다. 2003년 7월 「도시 및 주거환경정비법(이하 도정법)」 제정 이후 재건축 사업이 더욱 활발하게 진행되었다. 주택 소유자들은 연면적이 더 넓은 신축 건물로 탈바꿈한 이후 집값과 임대료의 상승을 기대하며 재건축 사업에 뛰어들었다(김명수, 2020).

주택이 자산에서 차지하는 비율이 점점 높아지며 주택이 계급 구성에까지 영향을 미친다는 주장이 제시되었다. 대표적으로 Rex and Moore(1967)는 ‘주거 계급(housing classes)’이라는 개념을 통해 계급론과 주택 관련 논의를 통합하고자 시도하였다. 이후의 연구에서 주택의 소유가 계급 자체를 규정할 수 있는가에 대한 논쟁이 있긴 했으나(Hooper, 1982), 주택 소유 여부가 계층의 분화 및 소비 부문의 이해관계에 영향을 미친다는 사실은 분명해졌다(Saunders, 1984).

위의 논의를 정리하면 21세기 이후에 주택이 상품으로서 점점 더 주목받고 있음을 알 수 있다. 이는 주택상품의 물리적 특성에만 기인하지 않는다. 주택상품의 고정성과 동시에 자본주의라는 역사적 성격, 행위 주체들의 실천 등이 상호작용하여 주택은 중요한 상품으로 대두하였다.

---

13) 새가정(1994년 9월), ‘재개발 아파트를 잘 보면 내 집이 보인다 - 사업 진척 확인하고 적정 가격 딱지 확보하라’

## 2) 비적정 주거 관련 선행연구

비적정 주거 관련 연구 중 명시적으로 ‘비적정 주거’라는 용어를 사용한 선행연구는 드물며, 연구대상의 특성에 따라 비공식주거(informal housing), 슬럼(slum), SDU(subdivided unit) 등 다양한 용어를 통해 주거의 열악함을 지적하였다. 이에 비적정 주거라는 용어를 사용하지 않더라도 내용상 비적정 주거를 다루는 논문들은 관련 논문으로 간주하고 선행연구를 검토하였다.

비적정 주거 관련 연구는 다음과 같은 양상으로 진행되었다. 첫째, 전통적인 비적정 주거인 슬럼에서 한국의 비공식주거 및 고시원에 이르기까지 해당 주거환경에서의 문화 및 행위자들 간 관계에 초점을 맞추는 연구들이 있었다(정민우, 2011; 장진범, 2013; 정택진, 2020; Lewis, 1959; 1966). 도시 빈민 주거지 및 그 안의 사람들에 관한 대표적인 연구로는 인류학자 Lewis의 연구가 있다. Lewis는 1956년부터 멕시코시티 빈민가 카사그란데를 대상으로 4년간 현장연구를 진행하였으며, 한 가족의 생애사에 주목하여 ‘빈곤 문화’가 대물림됨으로써 빈곤에서 벗어나는 일이 어려워진다고 주장하였다(Lewis, 1959). 한국에서도 유사하게, 사당동 달동네에 거주하던 도시빈민 가족을 1986년부터 추적한 조은(2012)의 연구가 있다.

특히 슬럼, 달동네 등 촌락의 형태로 비적정 주거가 존재하는 경우, 고유한 공동체 문화는 ‘희망의 슬럼’과 같은 논의를 불러일으키기도 하였다. 비적정 주거가 빈곤을 극복하는 대안으로 자리할 수 있다는 것이다. 동시에 과거의 비적정 주거는 소유권 없이 토지를 점유하는 스퀴팅(squatting)을 통해 형성된 경우가 다수였기 때문에, 억압적 국가 기구에 대항하는 역할이 긍정적으로 조명되었다(데이비스, 2007).

최근 한국에서는 (반)지하, 고시원, 쪽방 거주자들의 사회적 삶에 관한 연구들이 진행된 바 있다. 장진범(2013)은 한국 (반)지하 주거가 사회적으로 어떻게 표상되었는가에 동시에 거주자들의 정체성에 관한 연구를 진행하였다. 정민우(2011)의 연구는 청년 세대가 고시원이라는 거주지에 어떠한 의미를 부여하며 어떤 실천을 해나가는가에 주목하였다. 정택진(2020; 2021)은 서울시 동자동 쪽방촌이라는 환경에서 주민들의 사회적 삶이 어떠한 형태로 나타나

는가를 분석하였다. 이와 같은 연구들은 비적정 주거에서 살아가는 사람들과 그 문화에 주목하였다.

둘째, 비적정 주거가 어떠한 사회적 맥락에서 형성되었는가에 주목한 연구들이 있었다. 대부분의 비적정 주거는 급격한 도시화를 배경으로 형성되었으나, 미시적 형성 배경은 각 비적정 주거마다 상이하다. 가령 한국 고시원의 경우 간혹 숙박을 겸하던 독서실이 IMF 이후 노동자들의 숙소로 이용되는 과정에서 형성되었고, 서울 외곽에 자리한 달동네의 경우 1967년 무허가 판자촌 강제 철거 및 강제 이주를 계기로 형성되었다. 이처럼 어떠한 사회적, 정치적 맥락에서 비적정 주거가 형성되었는가에 주목하는 연구들이 있었다(강모근, 2019; 김묘정, 2007; 김수현, 2011; 장세훈, 1988; Davis, 2006; United Nations Human Settlements Programme, 2012).

셋째, 인구 사회학적 통계 등 정돈된 데이터를 제시하며 비적정 주거의 특성을 분석하는 연구들이 존재하였다. 비적정 주거의 건물 구조 및 실태, 거주민의 사회경제적 특성 등을 파악하는 데 초점을 둔 연구들이 대부분이었다. 이러한 연구들은 비적정 주거의 주거환경이 얼마나 열악한지, 비적정 주거에 거주하는 사람들이 얼마나 빈곤한지 등 비적정 주거의 열악함과 거주자의 빈곤함을 포착하는 데 집중하였다(김용창·최은영, 2013; 양지원·유해연, 2019; 최은영, 2018a; 하성규, 2007; Gurran et al., 2021).

정리하면, 대다수의 기존 연구들은 비적정 주거를 ‘상품’으로 바라보기보다 ‘거주공간’으로 인식하였다. 이에 해당 거주공간의 형성 배경과 그 특성, 그곳에서 살아가는 사람들과 그들의 문화에 주목하는 연구들이 전개되었다. 이때 비적정 주거는 빈곤과 함께 논의되었다. 거주자들의 빈곤이 비적정 주거의 원인으로 여겨졌으며, 비적정 주거는 빈곤을 극복하거나 심화시키는 수단으로 주목받았다.

### 3) 상품으로서의 비적정 주거에 주목하기

비적정 주거를 상품으로 바라보는 접근방식은 1970년대 후반부터 일부 학자들에 의해 주장되었다. Burgess(1978)는 자본주의하에서 주거공간은 상품으로

서의 성격을 가지므로 빈민 주거공간 또한 상품생산의 과정으로 이해해야 할 필요성이 있다고 역설하였다. Kumar(1996) 또한 자본주의하에서 임대주택을 생산하는 것은 전 자본주의 시대의 주택 생산과 상이하다고 분석하며, 자본주의 시대 이후 주택의 생산자와 이용자 간 분리에 주목하였다.

데이비스(2007)는 가난한 스쿼터가 무상 토지를 개척하던 낭만적인 시기는 끝났다고 이야기하며, 희망의 슬럼이 사라진 자리에 라디퐁디아(latifundia)<sup>14</sup>와 자본주의가 들어섰다고 선언한다. 과거에 저항의 수단으로 주목받았던 스쿼팅은 현대에 해적형 도시화(urbanizaciones piratas)로 변화하였다. 해적형 도시화는 한 마디로 스쿼팅의 사유화이다. 가령 1970년대 초 나이로비에서, 스쿼팅을 통한 점유는 토지시장을 형성하는 새로운 방법으로 이해되기 시작하였다(데이비스, 2007).

이러한 상황에서 상품으로서의 비적정 주거에 주목하는 것은 중요하다. 선행 연구들이 밝힌 바와 같이 현대 사회에서 비적정 주거는 거주자 빈곤의 결과인 동시에, 생산자에게 돈을 벌어들여 주는 상품이기에 때문이다. 이때 상품으로서 비적정 주거에 주목하는 것은 비적정 주거가 왜, 어떻게 재생산되는가에 대해 실마리를 제시할 수 있다.

특히 임대상품으로서의 비적정 주거에 주목하는 것이 필요하다. 비적정 주거의 상품화는 임대방식의 고도화와 성장을 내포한다(데이비스, 2007). 이는 더 다양한 사람들이 다양한 방식으로 임대상품으로서의 비적정 주거에서 이윤을 추구하게 되었음을 의미한다. 제3세계의 비적정 주거에서는 임대제도가, 도시 빈민이 주택에 대한 지분을 화폐화하는 수단으로 사용되는 동시에 더 가난한 사람들에게 대한 수탈 기제로 이용되기도 하였다(데이비스, 2007).

이에 본 연구는 임대상품으로서 비적정 주거에 주목하여 연구를 진행하고자 한다. 서울의 비적정 주거가 어떻게 임대상품으로 탄생하게 되었는지, 임대상품으로서의 가격은 얼마이며 그 가격은 어떻게 결정되는지, 생산자들이 이윤을 창출하는 기제는 무엇인가에 주목하여 임대용 비적정 주거 상품이 어떻게 재생산되는가를 볼 것이다.

---

14) 다수의 노예를 고용하여 경영하는 대규모 농장을 의미한다.



## 2. 비적정 주거의 임대료

1) 상품이 지닌 특성에 의한 임대료 결정: 헤도닉 모형을 통한 접근  
임대상품으로 비적정 주거를 이해하고자 할 때 가장 먼저 주목하게 되는 것은 상품의 가격, 즉 임대료이다. 주택의 임대료는 해당 재화가 지닌 여러 특성을 통해 설명되며 이질성이 두드러진다. 이와 같은 상품의 가격을 설명하기 위해 헤도닉 함수가 널리 이용되었다. 헤도닉 모형은 재화 또는 서비스의 가치가 해당 재화에 내포된 특성에 의해 결정된다고 가정한다(Rosen, 1974). 즉 특정 재화를 구매한다는 것은 해당 재화에 내포된 특성들의 묶음(a bundle of characteristics)을 산다는 것이다(이용만, 2008:81). 헤도닉 가격(hedonic price)은 이러한 특성들의 가격 합으로 결정된다.

헤도닉 함수를 식으로 나타내면 다음과 같다. 종속변수인 재화의 가격  $P$ 는 독립변수인 개별 특성  $S, N, L$ 에 의해 결정된다.

$$P = h(S, N, L)$$

이때 독립변수로는 건물특성(연면적, 전용면적, 층수, 경과년도 등), 지하철역 거리, 백화점 거리 등 여러 요소들이 고려될 수 있다. 대부분의 선행연구에서는 공통으로 단위 부동산의 특성, 인근지역 특성, 접근성 등을 독립변수로 포함하였다(김경환·손재영, 2020; 신은정·유선종, 2016; 이동현·임미화·고석찬, 2015; Zabel and Kiel, 2004).

헤도닉 모형을 사용하여 비적정 주거의 임대료를 분석한 사례는 드물게 존재한다. Debabrata Talukdar(2018)는 나이로비를 사례로 슬럼에서의 임대료 프리미엄을 분석하며, 다음과 같은 세 단계로 연구를 진행하였다. 첫째, 생활 수준과 거주 환경이 슬럼과 비-슬럼에서 얼마나 차이를 보이는가를 밝혔다. 둘째, 헤도닉 모형을 사용하여 슬럼과 비-슬럼에서 거주자들이 가치를 부여하는 요소가 무엇인지를 알아보았다. 슬럼과 비-슬럼 간 차이는 거의 나타나지 않았다. 셋째, BOD 해체기법(Blinder-Oaxaca decomposition)을 사용하여 슬럼 디스카운트(slum discount) 혹은 슬럼 프리미엄(slum premium)이 있는가를 확인하였다. 거의 비슷한 속성을 가진 주거공간이 슬럼에 있을 때, 비-슬럼 지역에 있을 경우보다 임대료가 16%가량 높았다.

유사하게 Ka Man Leung과 Chung Yim Yiu(2019)는 헤도닉 모형을 활용하여 홍콩 SDU(subdivided unit)의 임대료 결정요인을 밝히고자 시도하였다. SDU는 쪽방이나 고시원과 같이 작게 쪼개진 방으로, 최근 홍콩 도시 빈민들의 주거지로 떠오르고 있다. 기존의 임대료 관련 연구들은 독립된 화장실, 창문의 여부 등이 기본적인 전제조건이라고 생각하여 이를 헤도닉 모형의 독립변수로 포함하지 않았다. 그러나 연구결과 SDU와 같은 비적정 주거에서는 화장실 및 창문의 여부가 임대료에 크게 영향을 미치는 요인으로 드러났다.

헤도닉 모델은 어떤 요인이 어느 정도로 임대료에 영향을 미치는가를 가늠하기에 적절하다. 그러나 헤도닉 모델로 임대료를 이해하는 한계 또한 지적되어왔다. 가장 큰 문제는 독립변수를 설정하는 데 어려움이 존재한다는 점이다(이용만, 2008; Butler, 1982; Graves et al., 1988; Suparman et al., 2014). 주택의 임대료를 구성하는 변수는 무수히 많으나, 이 중 수치화하여 이용할 수 있는 변수는 한정되어 있다. 더하여 다중공선성을 통제하는 과정에서 중요한 변수의 누락이 빈번하게 발생한다(Butler, 1982).

임대료의 형성을 설명하기 위해서는 헤도닉 모델 이외에 추가적인 설명 체계가 필요하다. 헤도닉 모형으로는 각 변수와 가격의 대략적인 관계만을 파악할 수 있을 뿐 어떻게 가격이 도출되었는지 알 수 없다. 헤도닉 모형에서 공급 함수나 수요 함수 각각을 도출해내는 것 또한 불가능하다(Butler, 1982; Rosen, 1974). 이에 왜 해당 요소가, 가격 형성에 양(+), 혹은 음(-)의 영향을 미쳤는지 알기 위해서는 주택상품의 생산과 소비에 관여하는 사회적 관계를 추가로 확인해야 한다.

## 2) 임대료 뒤에 있는 사회적 관계에 주목하기: 맑스주의적 접근

주택의 임대료를 분석할 때 결국 알고자 하는 것은 어떻게, 왜 임대료가 그러한 수준으로 결정되었는가이다. 이러한 질문에 답하기 위해서는 헤도닉 모형 이외에 추가적인 설명이 필요하다. 관계적 접근은 주택에 얽힌 사람들이나 물리적 환경을 넘어 더 넓은 맥락, 즉 행위자들 간 관계와 사회 구조를 볼 필요성이 있다고 이야기한다(Baron and Bielby, 1980; Desmond, 2014;

Tomaskovic-Devey, 2014).

사회적 관계에 주목하는 접근은 대표적으로 Marx에 의해 강조되었다. Marx는 “자본주의적 생산양식과 상품생산 일반의 가장 단순한 범주들을 논의하는 곳에서, 사회적 관계를 사물 그것의 속성으로 전환시켜 버리는 신비주의(상품의 경우)나, 더욱 뚜렷하게는 생산관계 그것을 사물로 전화시켜 버리는 신비주의(화폐의 경우)(마르크스, 2015:1048-1049).”를 지적하였다. 즉 상품이나 화폐의 형태에 가려진 사회적 관계를 봐야 한다는 주장이다.

동시에 Marx는 지대가 자본의 이자라는 점을 언급하며, 매매가 아니라 생산 관계에 의해 토지의 소유권이 창조되는 것임을 강조한다(마르크스, 2015:984). 즉 단순히 수요와 공급, 혹은 특정 요소로 인해 가격이 형성되는 것은 아니며 전체 자본순환 및 자본 분파와의 관계에서 가격이 구성된다는 것이다.

Marx의 논의 중 주택 임대료를 설명할 때 적용할 수 있는 지대론을 간략히 정리하면 다음과 같다. 『자본』에서 Marx는 자본주의적 지대를 다룬다. 지대는 자본주의에만 국한되지 않으며 자본주의 이전에도 존재하였으나 자본주의적 지대를 분석의 대상으로 한정한다는 점을 다음과 같이 명시한다. “토지소유의 각종 역사적 형태를 분석하는 것은 이 책의 범위를 넘어선다. 우리는 자본이 생산하는 잉여가치의 일부가 토지소유에 돌아가는 한에서만 토지소유를 취급한다. 그러므로 우리는 농업이 제조업과 마찬가지로 자본주의적 생산양식에 의해 지배되고 있다는 것을 가정한다(마르크스, 2015:789).”

Marx는 지대의 종류를 차액지대, 절대지대, 독점지대라는 세 가지 범주로 구분한다. 우선 차액지대는 토지의 비옥도 및 생산성 차이에 의해 발생하는 지대이다. 차액지대 I은 서로 다른 비옥도와 위치의 토지들을 나란히 동시에 경작하는 것이다(마르크스, 2015:863). 차액지대 II는 동일한 토지에 추가 자본을 투입함으로써 발생한다. 가장 열등한 토지에서 경작된 생산물이 토지 가격을 결정하며, 이에 가장 열등한 토지보다 비옥도가 높은 토지에서는 지대가 발생한다.

둘째, 토지의 비옥도 차이에 기인하는 차액지대와는 달리 절대지대는 토지 소유 자체에 의해 발생한다. 차액지대는 가장 열등한 토지의 지대를 0이라고

가정하였다. 그러나 현실에서는 아무리 열등한 토지도 가격을 가진다. 이는 절대지대에 기인하며, 절대지대는 토지가 사적 소유물이라는 데에서 기원한다. Marx는 “토지소유 그것이 이 지대를 생산한 것(마르크스, 2015:958)”이라고 명시한다.

셋째, 독점지대는 독점가격에 근거를 둔다. 독점가격은 생산물의 가격이 생산가격이나 가치가 아니라 구매자의 욕구와 지불능력에 의해 결정되는 것이다. 그 예로, 특별한 품질의 포도주를 생산하는 포도밭은 독점가격을 낳고 이는 독점지대로 전환된다(마르크스, 2015:983).

Marx는 건축물에 또한 지대론이 적용될 수 있다고 주장한다. Marx는 『자본』에서 건축지대론의 존재를 밝힌 바 있다. Marx에 따르면, 건축지대론의 특징은 위치가 차액지대에 압도적인 영향을 미치며 소유자가 사회적 성과들을 착복한다는 데 있다(마르크스, 2015:980). 마지막으로 건축지대론은 독점가격이 지배적이고 거주자들의 빈곤을 이용한다(마르크스, 2015:980-981).

그러나 김용창(1997)이 지적하듯이 맑스주의 지대론은 현대의 토지이용을 설명하기에 추상 수준이 지나치게 높은 한계를 지닌다. Marx는 토지 소유에 관한 체계적인 이론을 남기지 않았으며, 남긴 지대론 또한 추상 수준이 매우 높다. 특히 임대료를 Marx의 지대론으로 설명하기 위해서는 Marx의 개념들을 기계적으로 적용하는 게 아닌, 구체적인 설명 체계가 요구된다(김용창, 1997:23).

Ball(1986, 1987), Harvey(1974), King(1987) 등은 맑스주의 지대론을 현대 도시의 토지이용에 확장하고자 시도하였다. 특히 1970년대 주택 붐(housing boom)의 배경에서 폭발적으로 증가하는 지대와 집값을 설명하기 위해 도시지대 관련 연구들이 전개되었다(Haila, 2016:50). 국내에서는 김용창(1997), 하태규(2015), 광노완(2017) 등이 도시지대 관련 연구를 진행하였다.

맑스주의 지대론을 도시지대와 관련시키려는 시도는 다음과 같은 흐름으로 정리할 수 있다. 첫째, Harvey(1974), King(1987), Anderson(2019) 등은 도시지대를 독점지대로 설명하고자 하였다. 이들은 도시공간의 차별성이 계급독점을 낳았다고 서술하며, 이에 도시지대는 독점지대라고 주장한다. 이들에 따

르면 자본이 꾸준히 만들어내는 특정 도시공간의 독특함이나 상징성으로 인해 독점지대가 창출된다.

둘째, 입지·위치를 기반으로 하는 차액지대가 도시지대의 대부분을 구성한다는 주장이 있었다(Ball, 1977; Fine, 1979; Park, 2014; 곽노완, 2017). 곽노완에 따르면 도시지대는 대부분 차액지대로 구성되며, 이는 비용을 절감시키는 입지에 근거한다(2017). Park(2014) 또한 주택의 가격은 주로 차액지대에 기인한다고 설명한다. Park에 따르면, 직장으로의 통근 비용 차이는 차액지대를 구성한다. 위치의 차이는 재생산 비용의 차이를 만들며 이는 차액지대로 이어진다.

셋째, 행위자들 간의 계급투쟁에 집중하는 방식이다. 대표적으로 Ball(1986), Ball and Harloe(1992)는 지대론의 일반화를 포기하며, 건축물 공급에 관련된 행위자들의 행위 구조를 밝히는 데 집중한다. 이들은 ‘주택 공급의 구조(Structure of housing provision; 이하 SHP)’ 개념을 제시하며, 주택 공급에 참여하는 다양한 행위자들의 사회적 관계에 주목해야 한다고 주장한다. SHP는 연속적이고 시간에 따라 변화하는 주택의 물리적, 사회적 공급 과정에 주목하는 개념이다(Ball and Harloe, 1992).

본 연구는 비적정 주거 관련 기존 연구들에서 간과되어왔던 부분을 맑스주의 관점을 통해 보완할 수 있다고 본다. 이에 다음과 같은 시각을 활용하여 비적정 주거 임대시장을 이해하고자 시도한다. 첫째, 생산과정에서의 사회적 관계에 주목한다. Marx와 Engels에 이어 Ball(1986; 1992) 또한 생산과정에서 나타나는 행위자들 간의 상호작용을 분석하는 것이 결정적으로 중요하다고 보았다. 지금까지의 연구들은 비적정 주거 논의에서 주택의 수요에 초점을 맞춰온 경향이 있으나, 이러한 수요가 존재할 수 있게 하는 조건 자체를 분석하는 것이 필요하다(Kumar, 1996). 즉 비적정 주거를 누가 공급하며 어떻게 이윤을 얻는지, 즉 비적정 주거가 생산되는 과정을 이해하는 것이 중요하다.

둘째, 절대지대를 형성하는 사적 소유권에 주목한다. 절대지대 논의는 사적 소유권이 비적정 주거 임대시장을 지탱하는 하나의 요소일 수 있음을 함의한다. 이에 비적정 주거의 소유자가 누구이고 어떻게 변화해왔는가를 확인하는 것은 비적정 주거의 임대료 및 임대시장의 재생산을 이해하는 데 중요하다.

### 3. 비적정 주거 임대시장의 행위 주체와 실천

비적정 주거 임대시장의 직접적인 행위자는 주택 소유자<sup>15)</sup>, 관리인, 임차인 등이다. 주택 소유자와 임차인은 각각 임대용 주거의 공급자와 수요자로 자리한다. 보통 주택 소유자가 바로 임차인에게 주택을 임대하는 경우가 다수이지만, 관리인이 임대료 수취 등을 담당하고 임대료 일부를 가져가는 사례도 있다. 동시에 정부와 시민사회, 국제기구 등이 비적정 주거 임대시장에 직·간접적으로 영향을 미친다.

#### 1) 비적정 주거 임대시장의 임대차 관계

비적정 주거 임대시장의 임대차 관계(landlordism)에 주목하는 연구는 크게 세 가지로 구분할 수 있다. 첫째, 임대인과 임차인 간에 존재하는 불균등한 권력 관계를 비판적인 시각으로 바라보는 연구가 전개되었다. 둘째, 비적정 주거 임대인이 어떠한 정체성을 가지는가에 주목하는 연구가 있었다. 셋째, 시대별, 국가별 임대차 관계의 차이에 집중하는 흐름이 존재하였다.

#### (1) 임대인, 임차인 간 불균등한 권력 관계

우선 주택시장의 임대차 관계를 비판적으로 분석하는 흐름이 있었다. 이와 같은 연구들은 주택시장의 임대차 관계가 착취적이라고 주장하며, 다음과 같은 근거를 제시하였다. 첫째, 주거환경이 열악함에도 임대인이 지나치게 높은 임대료를 수취한다(Barton, 1977; Mumford, 1961; Riis, 2013; Desmond and Wilmers, 2019). 둘째, 사회적 약자가 거주하는 지역에서 임대인들의 이윤율이 높게 나타난다. 특히 흑인 밀집 지역이나 슬럼과 같이 사회적 약자가 거주하는 지역의 경우 레드라이닝 등을 통해 임대인이 더 많은 이윤을 얻었다(Aalbers, 2011; Desmond and Wilmers, 2019; Hirsch, 1998). 셋째, 임대인과 임차인의 관계에서 임대인은 임차인을 쉽게 퇴거시킬 수 있는 위치에 있으며, 실제로 퇴거가 빈번하게 발생한다(Desmond, 2012).

특히 비적정주거의 경우 임대인들이 수익을 극대화하기 위해 취하는 각종

---

15) 주택 소유자와 토지소유자는 같을 수도 있고 다를 수도 있으나 주택 임대시장에서 토지소유자의 영향력은 미미하기 때문에 본 연구에서는 고려하지 않는다.

전략이 관찰되었다(이혜미, 2020; Gilbert and Varley, 1991; Tonkiss, 2014). Tonkiss(2014)에 따르면, 임대인은 수익을 극대화하는 방법으로 공간을 더 쪼개고, 창고나 지하실 등 기존에 거주공간으로 간주 되지 않았던 곳까지 주거용으로 임대한다. 한국의 비적정 주거를 대상으로 한 이혜미의 연구(2020)는 쪽방과 대학가 원룸 소유자들이 어떻게 임대수익을 올리는지, 대학가의 원룸이 어떻게 불법적으로 쪼개져 임대되는지에 대해 분석하였다.

비적정 주거 임대인과 임차인 간에 권력의 불균형이 존재한다는 점은 대부분이 동의하지만, 이 관계를 바탕으로 한 이윤 창출을 착취(exploitation)라는 단어로 지칭하는 것이 적절치 않다는 의견도 제시되었다. Marx가 제시한 착취 개념은 생산과정에서 노동력을 판매함으로써 발생하는 것이기 때문이다. 생산과정에 속하지 않는 대출, 임대차 관계 등은 일차적 의미의 착취로 볼 수 없다는 의견이 있었으며(Caplovitz, 1967), 이에 생산과정 밖에서 발생하는 약탈을 ‘이차적 착취(secondary exploitation)’로 구분하였다(Marx, [1984] 1990:350; Aalbers, 2016:137에서 재인용; Soederberg, 2018; Yrigoy, 2021). 본 연구에서는 임대차 관계를 통한 이윤 창출이 생산과정에서 발생하는 일차적 착취와 다르다는 점을 전제한다. 이에 용어 또한 구분하여, 집을 통한 이윤 창출은 ‘이차적 착취’ 혹은 ‘수탈(expropriation)’로 지칭하고자 한다.

## (2) 비적정 주거의 임대인

두 번째로 비적정 주거 임대인의 위치에 대한 논의가 진행되었다. 대표적으로 Kumar(1996)는 비적정 주거의 임대시장에서 임대인의 정체성에 주목하였다. 인도 마드라스를 사례로 현장연구를 진행한 결과 비적정 주거는 교환가치 없는 사용가치와 임대상품 사이에서 진동한다. 마드라스에서 비적정 주거는 임대되기도 했다가 임대시장에서 축출되기도 하며, 생계형 임대인들이 비적정 주거에 직접 거주하기도 한다. 다시 말해 비적정 주거는 준 상품(petty commodity)으로 자리한다는 것이다.

이때 임대인은 기존에 이해되어 온 바와 같이 동일한 집단이 아니며 일관된 성격을 가지지 않는다. 준 상품 임대인은 생계형 임대인(subsistence landlord), 뽀띠 부르주아 임대인(petty-bourgeois landlord), 뽀띠 자본가 임

대인(petty-capitalist landlord) 등 여러 유형으로 나타났다. 생계형 임대인에게 임대료는 유일한 생존 수단으로 자리하며, 임대료의 수준은 임대인 가정의 생존을 겨우 가능하게 할 정도이다. 이에 Kumar(1996)는 임대료의 이윤율보다 임대료가 임대인 가정의 소득에서 어떤 비중을 차지하고 어떤 역할을 하는가에 주목해야 한다고 주장한다. 동시에 이는 기업 등 대형 공급자들이 주로 주택을 공급했던 서구 주택시장 및 적정주거 시장과 달리, 제3세계 비적정 주거 임대시장에서는 다양한 사회경제적 정체성을 가진 임대인이 존재할 수 있음을 내포한다.

비적정 주거 임대인의 다양성에 주목하는 연구들은 소규모 임대인(small-scale landlord) 논의와 궤를 같이한다. 서구에서 임대인은 전통적으로 대토지 소유자, 기업 혹은 국가였다. 그러나 최근 임대료의 수혜자들은 극소수의 사람들이 아니라 많은 수의 평범한 주택 소유자들이다(Paccoud, 2020; Ryan-Collins et al., 2017). 이에 소규모 임대인의 특성은 무엇이며 임대차 관계에서 이들이 다른 행위자들과 어떻게 상호작용하는가, 임대시장에서 이들이 취하는 전략은 무엇인가 등이 주목받았다(Arku et al., 2012; Immergluck et al., 2020; Balzarini and Boyd, 2020; Raymond et al., 2016).

특히 한국에서는 자가소유 및 임대가 급격한 도시화에 수반된 생계위험에 대처할 해결책으로 주목받아 8, 90년대부터 소규모 임대인이 존재하였다. 김명수(2020)에 따르면, 공적 사회지출의 지체와 생활수단에 대한 상대적 저투자 아래에서 성장한 한국 자본주의의 한계는 주거문제로 표출되었다. 사람들은 일상화된 생계위험에 대처하여 주택 소유자가 되고자 하였다. 다시 말해 한국의 도시화 과정에서 가계들은 곳곳에 도사린 위험을 회피하기 위해 자가 소유자, 나아가 임대인이 되기 위해 노력해 왔다(김명수, 2020).

비적정 주거의 경우 특히 소규모 임대인들이 다수 나타나며, 이들은 일반적 임대인과 다른 정체성을 가진다는 연구가 전개되었다(Gunter and Massey, 2017; Kumar, 1996). 비적정 주거에서 소규모 임대인과 임차인 간의 공생 관계가 나타난다는 점이 관찰되기도 하였다(Gunter and Massey, 2017). 이는 비적정 주거 임대인의 성격이 다양할 수 있음을 함의한다.



### (3) 시대별·국가별 임대차 관계의 차이

임대인의 위치에 관한 논의에서도 드러나듯이, 시대 및 국가별로 비적정 주거 임대차 관계의 양상이 다르게 나타난다. 슬럼과 같은 전통적 비적정 주거는 거주자가 스스로 집을 지어 거주하는 경우가 많았다. 이와 달리 현대에는 비적정 주거에서도 임대차 관계가 나타나는 사례가 다수다. 기존 주택을 분할하거나 다락, 지하를 주거공간으로 개조해 임대하는 사례가 미국, 홍콩, 대만, 한국 등에서 나타나고 있다(이선화·김수현, 2013).

국가별로 임대차 관계의 특성 또한 상이하다. 미국, 영국, 유럽 등 서구에서는 슬럼로드(slumlord)라는 단어가 1920년대부터 사용될 만큼 집주인에 의한 임대료 수탈과 강제퇴거가 문제로 자리해 왔다. 이때 임대인이 지배계급으로 인식되었다. 이와 달리 제3세계 및 아시아 개발도상국의 비적정 주거에서는 임대인들의 빈곤함이 주목받았다. 인도를 사례로 연구한 Kumar(1996), 남아프리카를 사례로 연구한 Radebe(2000)는 빈곤한 임대인들이 존재할 수 있음을 밝힌 바 있다.

위의 논의를 바탕으로 본 연구에서는 한국의 비적정 주거가 누구에 의해, 어떻게 생산되고 유지되는지를 주목한다. 그 필요성은 다음과 같다. 첫째, 한국 비적정 주거의 생산은 동아시아 발전국가의 맥락에서 특수한 위치에 있기 때문이다. 발전주의 국가체제의 영향과 주택이 사회적 기초로 자리하는 상황에 의하여, 한국에서 국가는 꾸준히 주택공급에 개입해 왔다(이석희·김수현, 2014). 이에 비적정 주거의 생산 또한 정부정책 및 제도에 크게 영향을 받았다. 정부정책 및 제도가 임대인과 결합하며 비적정 주거 임대시장이 유지되는 과정을 파악하는 것은, 임대인-임차인이라는 두 행위자에 집중했던 기존 연구에서 나아가 새로운 시사점을 제시한다.

둘째, 비적정 주거로 누가 어떻게 이윤을 얻는가를 아는 것은 비적정 주거 관련 정책을 결정하는 데 중요하다. Kumar(1996)가 언급한 바와 같이 비적정 주거 확산을 막기 위해 임대료를 제한하는 것은 다수의 임대인이 생계형일 때 부적절할 수 있다. 이에서 드러나듯이 비적정 주거가 유지되는 메커니즘을 분석하는 것은 적절한 정책을 수립하는 데 필수적이다.

## 2) 정부정책과 주거권 운동

주택시장에서는 특히 정부가 중요한 행위자로 위치한다. 다양한 수준의 정부 정책은 시장 요인들과 상호작용하여 주택생산자와 주택소비자의 의사결정 환경을 형성한다(Bassett and Short, 1980). 한국 정부는 1970년대 이후 주거 생활에 본격적으로 개입하였으며 이는 주택시장과 산업의 형성에 크게 영향을 미쳤다(김명수, 2018). 김명수(2018)에 따르면, 한국의 주택공급형태는 자원 동원형 주택공급 연쇄이며 정부가 연쇄 구조 전반을 관리해왔다.

그러나 동시에 정부는 주택문제를 해결하는 데 한계를 갖는다. Castells(1977)에 따르면 정부는 도시체계의 모순들을 규제, 억제하기 위해 개입할 수밖에 없으나 이는 결국 부분적이다. 국가는 사적 생산과정에 깊이 개입할 수 있는 능력이 부재하며, 자본주의 축적 조건을 확보하는 차원에서 주택정책을 전개하기 때문이다(Bassett and Short, 1980; Castells, 1977).

한계가 있음에도 주택시장에 국가의 개입이 꾸준히 이루어져 온 데는 주거권과 주거권 운동이 영향을 미쳤다. 주거권과 주거권 운동, 정책은 상호 연결되어 있기 때문이다(서종균·김수현, 1996). 법적·규범적 권리로서의 주거권이 구체적으로 구현되는 과정에서 정부정책은 핵심적인 요소였으며, 주거권 운동에서 또한 국가의 책임을 역설하였다.

특히 비적정 주거와 관련하여 사회운동과 정책은 궤를 같이한다. 주거권 운동은 크게 철거 및 강제 이주 반대 운동, 자조(self-help) 운동, 홈리스 운동, 주거에 대한 법적·제도적 권리 쟁취 운동, 국제기구의 활동으로 전개되었다(서종균·김수현, 1996). 비적정 주거 관련 정부정책도 유사하게 진행되었다. UN Habitat(2003)의 보고서에 따르면, 개발도상국 정부가 슬럼에 대처해 온 방식은 방치, 공공임대주택 공급, 퇴거, 자조(self-help) 및 거주환경개선사업(in situ upgrading), 이주 재정착(resettlement)과 같이 다섯 가지로 구분할 수 있다.

비적정 주거 관련 사회운동과 정부정책에서 비적정 주거의 대안으로 가장 주목받았던 것은 자조 주택과 소유권의 부여였다. 이를 간략히 살펴보면 다음과 같다. 우선, 민중들이 자생적으로 주거공간을 마련하고 주거환경을 개선하

자는 자조 주택 운동이 세계적으로 전개되었다(Turner, 1976). 1970년대 후반에서 1980년대 초반 사이에 정책적으로도 자조 주택을 새로운 방향으로 설정하였다. 국가가 NGO와 국제기구 등을 연결하여 비적정 주거 거주자들의 조력자가 되어야 하며, 주택의 점유권만 인정하면 거주자들이 자생적으로 주거문제를 해결할 수 있다는 새로운 상식이 등장한 것이다(Turner, 1976; 데이비스, 2007).

그러나 동시에 자조 주택 운동 및 정책에 대한 비판 또한 존재하였다. 자조 주택 정책을 통해 개량된 비공식주거는 이후 중상위 계층을 위한 주거공간으로 재편되며, 이는 정부의 부담을 줄이고 거주자의 노동력을 착취하는 방식이라는 비판이 제기되었다(김수현, 2011; 데이비스, 2007; 서종균·김수현, 1996).

두 번째로, 비적정 주거에 사는 사람들이 ‘집주인’이 될 수 있게 지원하는 정책이 주목받았다. 비공식주거의 경우 등기, 즉 소유권의 부여가 문제의 해결 방안으로 떠올랐다. 대표적으로 Hernando de Soto(2000)는 주택의 실제 이용자가 합법적 소유권을 가지도록 하는 individual titling을 통해 비공식주거 문제를 해결할 수 있다고 보았다. 동시에 저렴 주택의 공급 및 자가소유 지원 등의 정책들도 잇따라 등장하였다.

이러한 해결방안에 대한 반론 또한 제기되었다(Gilbert, 2002; 2008; Bromley, 2004). Gilbert(2002; 2008)는 도시주거에서 임대 영역은 필수 불가결하다고 역설하며 모두에게 소유권을 부여하는 것이 해결책으로 자리할 수 없다고 주장하였다. 영국 자가소유 지원정책의 결과는 이러한 비판을 뒷받침하는데, Ronald and Kadi(2018)는 영국에서 ‘nation of homeowner’ 정책은 결국 ‘nation of landlords and tenants’로 귀결되었다고 비판한다. 한 사람이 여러 주택을 소유할 수 있는 상황에서 추진되어 오히려 주택을 구매해 임대하는 사례가 많아졌기 때문이다.

제3세계의 사례들은 도시 빈민들이 집주인이 되도록 지원하는 정책이 비적정 주거문제를 더욱 심화시킬 수 있음을 시사한다. 탄자니아의 다르에르살람에서 스쿼터들에게 토지를 배당해 이주 재정착을 도모한 시도(1974~1981)는 스쿼터들이 배당받은 땅을 팔고 변두리로 이주하여 다시 스쿼터가 되는 상황

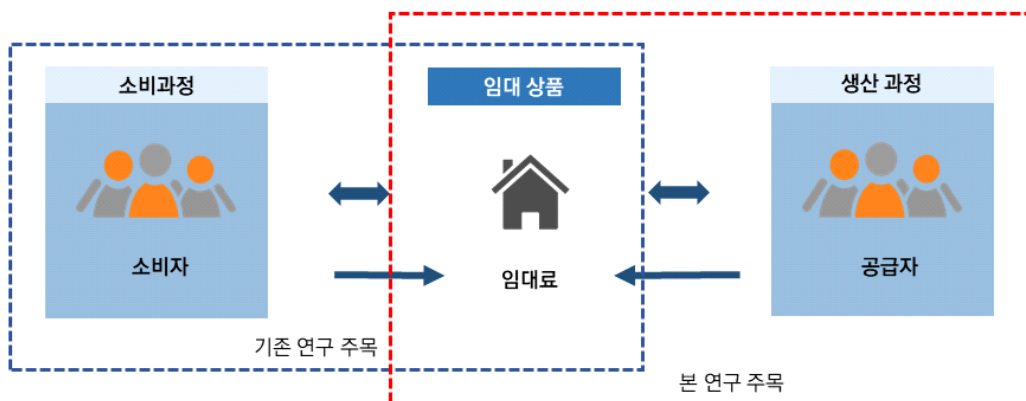
으로 귀결되었다(UN-HABITAT, 2003). 멕시코시티의 사례 또한 유사한 결과로 이어졌다. 호세 로페스 포르티요 정부(1976~1982)가 비공식주거에 대한 투기를 금지하는 동시에 스쿼터들에게 소유권을 인정하는 정책을 시행한 결과, 기존의 스쿼터 중 25~50%가 더 가난한 사람들을 대상으로 해당 비공식 주거를 임대하였다(데이비스, 2007:62).

#### 4. 연구의 분석틀

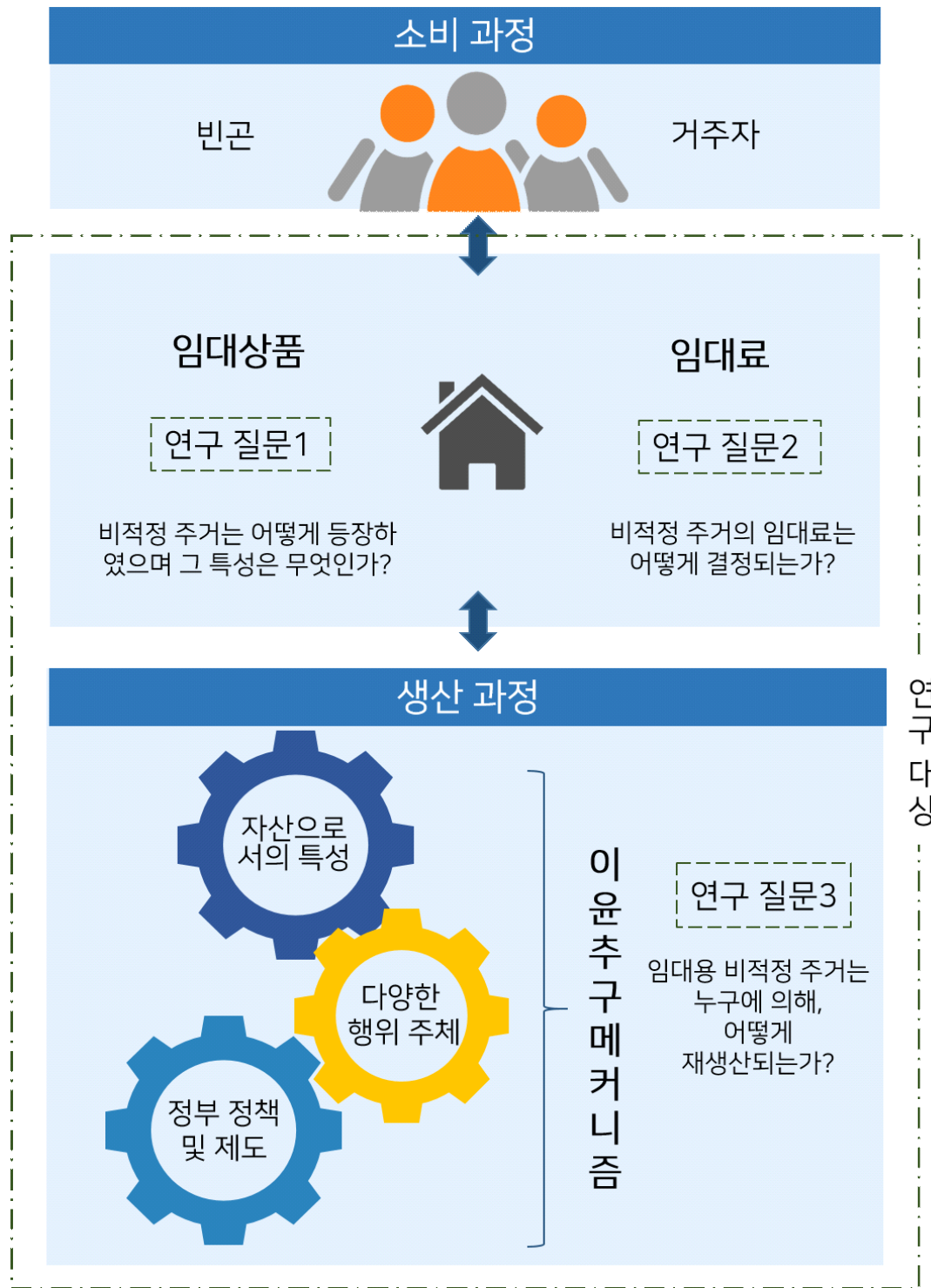
이상의 문헌연구에서 비적정 주거 관련 연구 동향을 살펴보았다. 앞선 연구들은 거주공간으로서의 비적정 주거에 주목하는 경향이 강했다. 비적정 주거의 열악함과 동시에 거주자들의 문화와 빈곤에 관한 연구가 이어졌다. 비적정 주거의 물리적 환경과 거주자에 주목하는 것은 중요하지만, 비적정 주거를 상품으로 바라보는 시각이 누락되었다.

주택상품에 관한 연구는 소비 측면에 그 초점이 놓였다. 헤도닉 모형을 중심으로 전개된 주택상품 관련 연구는 상품이 지닌 특성과 소비자의 선택에 주목하였다. 이를 보완하기 위해 Ball(1986), Ball and Harloe(1992) 등이 주택 공급의 구조(SHP)라는 개념을 제시하며 주택공급 과정의 물리적, 사회적 관계를 중심으로 주택시장을 바라볼 것을 주장하였으나, 이후 실증적 연구는 활발히 이루어지지 않았다.

본 연구는 비적정 주거의 임대시장이 유지되는 과정을 좀 더 총체적으로 살펴보는 데 기여하고자 한다. 상품으로서의 비적정 주거에 주목하며, 해당 상품의 특성과 생산과정을 중심으로 살펴볼 것이다. 연구의 분석절차를 요약하면 <그림 2-3>과 같다.



<그림 2-2> 연구의 주목 대상



〈그림 2-3〉 연구의 분석틀



## 제3장 비적정 주거 임대상품의 등장과 그 특성

### 1. 비적정 주거의 역사

1절에서는 (반)지하, 고시원, 쪽방이 등장한 역사를 추적한다. 어떠한 사회적 맥락에서 (반)지하, 고시원, 쪽방이 등장하고 변화했는지를 확인하는 것이 1절의 목표다.

#### 1) 1980년대 이전 서울의 비적정 주거

1980년대까지 서울의 비적정 주거는 판자촌과 같은 무허가 정착지(squatter settlement) 형태가 다수였다. 1960년대 이후 도시화 및 이촌향도의 결과로 서울 인구가 급증하였다. 증가하는 인구에 비해 주택은 턱없이 부족했으며, 이에 판잣집을 직접 지어 거주하는 사람들이 늘어났다.

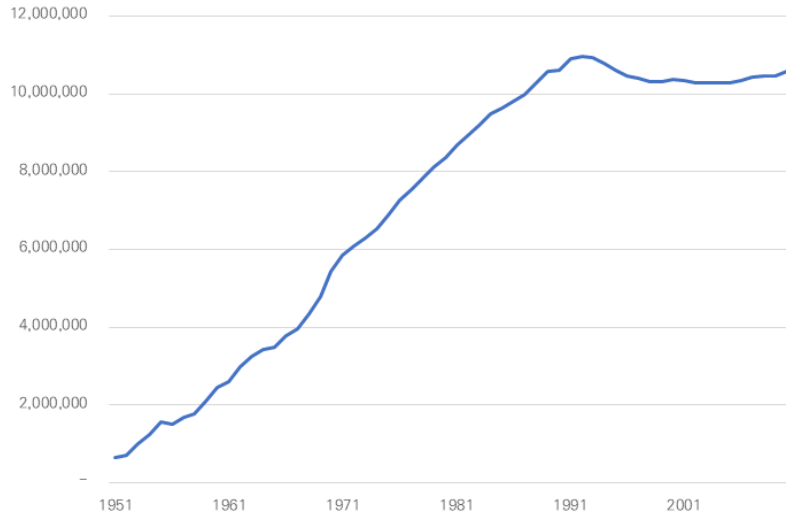
정부는 무허가 정착지의 증가를 사회 문제로 인식하고 1967년 ‘불량건물정리계획’을 수립하였다. 사업의 하나로 1960년대 후반부터 1970년대 초까지 도심 반경 5~10km의 판잣집들을 외곽으로 재배치하는 작업이 이루어졌다(김수현, 2011:43; 김영욱 외, 2014:25). 광주 대단지 조성 사업처럼 외곽에 대단지를 조성해 무허가 정착지 주민들을 이주시키는 정책이 대표적이었다. 5년 동안 약 9만 가구 39만 명의 판잣집 주민들이 도심지역에서 외곽으로 이주당했다(김영욱 외, 2014:25).

그러나 이는 서울시 인구 및 판잣집의 폭증과 맞물려 오히려 무허가 정착지의 공간적 확장으로 귀결되었다(김수현, 2011; 김용창, 2017). 1967년 계획수립 당시 13만 6천 동이던 무허가건물 수는 3년 후 18만 7천 동으로 늘어났으며, 1970년 10월 기준으로 서울시 전체 가구의 39.7%가 무허가건물에 거주하였다.<sup>16)</sup>

---

16) 서울기록원(2021년 6월 2일), ‘[소장기록 이야기 #14]1960년대 서울시 무허가주택 정책’(<https://archives.seoul.go.kr/post/1537>, 최종 접속일, 2021년 6월 18일)





〈그림 3-1〉 서울시 인구(단위: 명) 변화추이  
출처: 서울특별시, 서울통계 자료를 바탕으로 직접 작성



〈그림 3-2〉 서울시 판자촌 분포 변화  
출처: 김수현, 1996:87-88

거주자가 직접 지어 거주하는 형태의 판자집은 1973년경부터 임대용으로 일부 전환되었다. 이 시기부터 서울시가 무허가주택의 신규 공급을 통제하기 시작했다(김수현, 2011). 1975년 서울특별시는 예규 제292호를 통해 신발생무허가 건물 단속규정을 제정·공포하여 1970년 6월 20일 이전에 지어진 무허가건축물들은 사실상 소유권을 인정하고, 이후에 발생한 무허가건축물에 대해서는 철거를 집행하였다.<sup>17)</sup> 그 결과 1979년에 무허가주택의 신축은

17) 대법원 1996. 11. 26., 선고, 96다36562, 판결(<https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?evtNo=96%EB%8B%A436562>, 최종 접속일: 2021년 5월 25일)

1972년의 1/10 수준까지 감소하였으며, 대신 기존 무허가주택의 증·개축이 증가하였다(장세훈, 1988:137). 공급이 부족하고 수요는 넘쳐나는 상황에서, 점유권을 인정받은 판자촌 집주인들은 판잣집을 쪼개 임대하기 시작하였다.

서울시의 비적정 주거는 1980년대에 크게 변화한다. 우선 대규모 무허가정착지가 재개발로 인해 해체 국면으로 접어들었다. 동시에 비적정주의 재생산이 이촌향도 등의 인구이동에 따라 일어나지 않고, 도시 내에서 구조적으로 발생하게 되었다(김용창, 2017:27-28).

1983년부터 무허가주택들은 ‘합동재개발’ 방식에 의해 활발하게 개발되었다. 합동재개발 방식은 재개발조합이 토지를 제공하고 건설업체가 기술과 자본을 제공함으로써 이루어지는 정비 사업이다(이덕복, 1993). 이는 개발이익 일부를 무허가주택의 소유자에게 나눠 줌으로써 반발을 최소화하고자 한 시도였다. 그러나 무허가주택의 세입자에게는 보상이 이루어지지 않았으며, 이에 세입자들의 철거반대 운동이 전개되기도 하였다.

1980년대 중반 이후 주택난이 심각해지며 저밀도 불량주택 밀집지역을 고밀도 아파트지구로 바꾸는 공간전환이 대대적으로 이루어졌다(김명수, 2020:114). 특히 서울올림픽을 앞두고 도심 경관 개선을 위해 활발한 합동재개발이 진행되었다. 합동재개발은 1988년 직전 3년간 가장 활발하게 이루어졌으며(이덕복, 1993:291) 이때 다수의 무허가주택이 해체되었다.

무허가주택의 해체 이후 도시 빈민들이 선택할 수 있는 주거공간은 극히 제한되었다. 서울시의 주택 가격과 임대료는 폭등한 상황이었고, 정부가 무허가주택의 신규 건설을 강력히 단속하였다(김용창, 2017:29). 결국, 도시 빈민들은 교외의 사유지나 시유지를 무단 점거하여 비닐하우스촌을 만들거나 옥탑방, (반)지하, 고시원, 쪽방 등으로 옮겨갈 수밖에 없었다(이정훈, 1995; 정연우, 2010). 이러한 맥락에서 (반)지하, 고시원, 쪽방 등은 신(新) 비적정 주거로 등장하였다.

위의 과정을 정리하면 다음과 같다. 1960년대 인구의 폭발적 증가를 배경으로 도시 빈민들은 무허가주택을 직접 건설하여 ‘판자촌’의 형태로 모여 살기 시작하였다. 이와 같은 무허가주택이 임대상품으로 변화한 시기는 1973년 이

후다. 이는 서울시의 소유권, 점유권 인정 및 공급 통제를 계기로 한다. 이전에 무허가주택의 소유자와 거주자는 일치하였다. 그러나 신규 공급의 제한으로 무허가주택이 희소해지며, 무허가주택의 소유권을 인정받은 사람들은 집을 증·개축하여 임대하기 시작하였다. 합동재개발 시행 이후 소유권이 있을 시 개발이익을 분배받을 수 있게 되어 소유자와 거주자 간의 분리는 더욱 심화되었다.

즉 비적정 주거의 임대상품화는 소유권 인정, 공급 통제 및 합동재개발이라는 국가의 도시화 과정을 배경으로 진행되었다. (반)지하, 고시원, 쪽방 등의 신(新) 비적정 주거는 전통적 비적정 주거의 임대상품화와 뒤이은 해체 과정에서 등장하였다. 이러한 맥락에서 형성된 신(新) 비적정 주거는 처음부터 임대상품이었다.

무허가 판잣집 형태의 전통적 비적정 주거가 일차적 착취의 부산물이었다면, 신(新) 비적정 주거는 이차적 착취의 과정이다. 초기의 전통적 비적정 주거는 생산과정에서 발생하는 일차적 착취의 결과이자 이에 대응하는 수단이었다. 다시 말해 빈곤의 원인이라기보다는 그 부산물이었으며, 적절한 집을 구매하지 못한 도시 노동자들이 자생적으로 마련한 대안이었다. 이와 달리 임대상품으로 등장한 신(新) 비적정 주거는 그 자체가 좀 더 직접적인 수탈, 즉 이차적 착취의 과정이다. 비적정 주거를 통해 돈을 버는 사람들이 등장하였으며, 비적정 주거가 빈곤의 부분적 원인으로 자리하였다.

## 2) (반)지하 상품의 등장

다음으로는 본 논문의 연구대상인 (반)지하, 고시원, 쪽방이 등장한 맥락을 보고자 한다. 건물 내 지하층의 형성은 1970년대부터 시작되었다. 처음부터 주거 용도로 지하층을 만든 것은 아니었다. 1968년 김신조 사건 이후 방공호의 지하건설이 이루어졌고, 70년대 이후 불란서 주택의 유행으로 보일러 설치가 활성화되며 지하층이 생겨났다. 1970년대 초에 지하층은 방공호 및 보일러실의 용도였다(강경국, 2018).

지하층이 주거용으로 전환된 것은 1970년대 중후반 및 1980년대 초반의 주

택난에 기인한다. 주택의 부족을 계기로 집주인들은 지하층에 세를 놓기 시작하였다. 사람이 사는 지하방의 존재가 최초로 보도된 것은 1977년 동아일보 기사이다. 해당 기사에서는 서울 영등포구 독산동의 연탄가스 사망 사고를 보도하며, 지하방에 세 들어 산 지 하루 만에 변을 당했다고 이야기한다.<sup>18)</sup> 지하방에 세를 들어 사는 것이 자연스레 신문에 보도될 만큼 1977년에는 거주용 지하방이 다수 존재했다는 점을 알 수 있다. 1984년 이전까지 단독주택에 여러 가구가 사는 것(다세대 거주 단독주택)은 불법이었으며, 이에 지하층 또한 주택을 불법적으로 개조한 것이었다. 그러나 한 주택에 한 가구만 거주해야 한다는 원칙이 무색하게 단독주택을 불법 개조하여 임대하는 사례가 만연하였다.

이러한 상황을 반영하여 1984년 다세대주택을 새로운 주택 유형으로 도입하였다.<sup>19)</sup> 1984년 건축법 제2조 제5항에서 지하층을 인정하는 사례 중 하나로 다세대주택을 언급하는데, 다세대주택을 정의하기보다는 예외적인 주택 유형 중 하나로 보았다(이후빈 외, 2020:22). 이후 1988년 건축법 시행령에 다세대주택이 ‘연면적 330㎡ 이하로서 3층 이하이고 2세대 이상이 거주할 수 있는 주택’으로 규정되었다. 동시에 1984년 개정된 건축법에서 지하층 인정기준을 천정고의 2/3 이상에서 1/2 이상으로 완화하였다. 이러한 법 개정을 바탕으로 ‘반지하’가 등장하였다(장진범, 2013; 강경국, 2018).

다세대주택의 도입과 지하층 인정기준의 완화는 (반)지하를 확산시키는 계기가 되었다. 서울올림픽을 앞두고 주택 부족을 해결하기 위해 정부 차원에서 다세대주택 공급을 촉구하였으며, 이 시기 건설된 다세대주택은 대부분 반지하를 가지고 있었다. 1973년 제정된 층수 산정 시 지하층을 제외한다는 건축법 조항이 이에 영향을 미쳤다. 다세대주택은 90년대 이전 전체 3층으로 층수가 제한되어 있었다. 이러한 상황에서 지하층을 형성하면 한 층을 더 건설할 수 있게 되는 셈이라 수익을 극대화하는 데 유리했다.

(반)지하는 주택난을 계기로 급증하였다. 1980년대 말, 주택난은 심각한 사

---

18) 동아일보(1977년 3월 9일), ‘잇단 연탄가스中毒(중독) 하룻새 서울서만 9名(명)숨져’

19) 다세대주택은 공공주택이며 다가구주택은 임차 가구에 독립적인 생활공간을 확보해주는 주택이다.

회 문제로 등장하였다. 1988년 11월 대규모 철거민 투쟁이었던 ‘사당동 전투’부터, 분양가 통제와 아파트 시공권을 둘러싼 갈등까지 발발하였다(김명수, 2020:105). 주택 청약자들의 집회도 이어졌다. 1991년 4월 명동성당 앞에서는 주택청약 가입자들이 ‘집을 내나라’라는 구호로 집회를 개최하였으며, 12월에는 서울 도시개발공사가 짓는 분양아파트 청약 접수 현장에서 정부의 잘못된 주택 정책을 규탄하는 항의가 있었다.<sup>20)</sup>

서울올림픽 직후부터 1990년 초까지 전월세 값 폭등 또한 이어졌다. 1989년 7월을 기준으로 1년 반 동안 전국 전셋값이 28.3% 치솟았다.<sup>21)</sup> 당시 약 두 달 동안 17명 정도의 세입자들이 목숨을 끊었고, 시민단체들은 ‘전·월세값 안 올리기 운동’까지 벌였다. 자기 집에 거주하는 가구 비율이 49.9%에 불과했던 당시의 상황은 전월세난의 비극을 심화시켰다.<sup>22)</sup> 주택 가구 중 방 한 칸에 온 식구가 세를 들어 사는 가구 또한 250만에 이르렀다(국토연구원, 1991; 박남훈·이근재, 2009:77-78에서 재인용).

이와 같은 상황에서 정부정책은 주택공급의 확대에 초점을 맞췄다. 1987년 대통령 선거에서 노태우는 주택 200만 호 건설 공약을 발표한다. 1988년부터 시행된 해당 계획은 임대주택 60만 호를 포함하여, 국민주택 85만 호와 민영주택 115만 호를 건설함으로써 주택보급률 72.9%를 달성하고자 하였다(박남훈·이근재, 2009:79). 주택공급 정책의 일환으로 정부는 1990년 4월 21일 건설부 지침을 통해 다가구주택이라는 유형을 도입하였다. 다가구주택은 단독주택으로 간주 되어 소유자가 주택 추가보유에 대한 세금부담을 피할 수 있었다. 건설부 지침으로 도입된 다가구주택 제도는 이후 1999년 4월 30일 건축법 시행령이 개정될 당시 [별표 1] ‘용도별 건축물의 종류’ 제1항 다호에 단독

20) 대한민국 정책브리핑(2007년 3월 14일), “운 좋으면 주택뽑기 당첨’ 30년 실수요자에게 혜택을-주택청약제도의 변천’(<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148620839>, 최종 접속일: 2021년 4월 26일 확인)

21) 대한민국 정책브리핑(2007년 3월 2일), “어중간하게 150만호가 됩니까” 수도권 집중과 신도시 건설 (1) [실록 부동산정책 40년 ⑨] 안정적 주택공급’ (<https://www.korea.kr/special/policyFocusView.do?newsId=148620166&pkgId=49500196>, 최종 접속일: 2021년 4월 26일 확인)

22) 대한민국 정책브리핑(2007년 4월 10일), ‘엄마, 우리 또 이사 가?’전·월세 보호대책의 어제와 오늘’(<https://www.korea.kr/special/policyFocusView.do?newsId=148622243&pkgId=49500196>, 최종 접속일: 2021년 4월 2일 확인)

주택 중 하나로 규정된다.<sup>23)</sup> 임대용 다가구주택 건설을 촉진하기 위해 정부는 다가구주택 건축 시 건물분 재산세 대폭 완화, 국민주택기금의 다가구주택 지원 규모 확대 등 각종 지원책을 내놓았다.

다가구주택 유형의 인정과 공급 촉진의 과정에서 기존 단독주택의 임대용 (반)지하가 합법화되었다. 단독주택의 지하, 창고, 옥상 등을 불법 개조해 임대하던 것이 ‘다가구주택’이라는 법적 테두리가 생기며 양성화되었기 때문이다.<sup>24)</sup> (반)지하는 다가구 주택의 신규 건설과 함께 대거 공급되었다.

8, 90년대 다세대, 다가구 주택 유형의 도입은 (반)지하를 합법화하는 동시에 공급이 폭발적으로 증가하는 데 영향을 미쳤다. (반)지하의 경우 주택 건축 시 덩으로 생성되는 공간이었기 때문에 임대상품으로서의 연립, 다세대, 다가구주택의 공급과 더불어 이루어졌다. 그러나 1990년대 중반부터 수도권 주차 문제의 심각성이 대두되며, 주차 공간의 확보에 초점을 맞춘 제도들이 시행되었다. 제도들은 필로티 주택으로의 재건축을 권장하였다. 대표적으로 기존에 대피소 확보를 이유로 지하층 설치를 의무화했으나, 1999년에는 의무 조항을 폐지하였다(강경국, 2018:39).

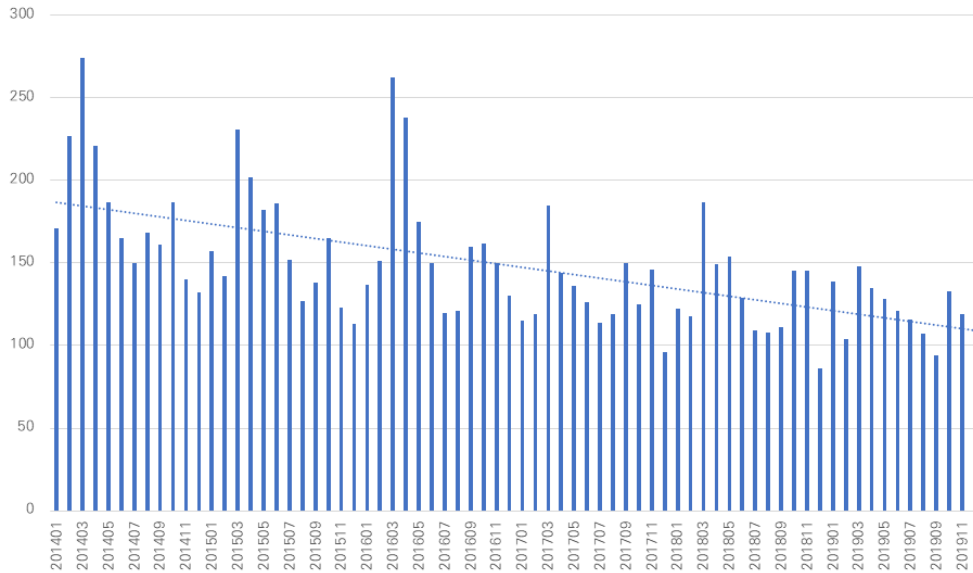
2000년에는 필로티를 주차장으로 사용하는 경우 층수 제한에서 제외하는 조항이 제정되었다. 2002년에는 주차장 설치 기준이 가구당 0.7대에서 1대로 강화됨에 따라 1층이 주차장으로 이용되는 경우가 더욱 많아졌다(이선화·김수현, 2013:112). 이에 필로티 주택이 확산되며 2010년 이후에 공급되는 다세대주택에는 거의 (반)지하를 찾아볼 수 없게 되었다. 2010년 이후에는 (반)지하 임대거래 또한 감소하였다. 공급의 감소와 동시에 전세대출이 활성화되고 관련 복지정책이 확충된 데 기인하는 것으로 보인다.

즉 (반)지하는 1970년대 중후반 및 80년대 초에 불법적으로 등장했다가 1984년 합법화 이후 임대상품으로서 전면적으로 공급되었다. 주택의 부족을 배경으로, 정부의 인센티브에 주택 공급자들이 반응한 데 기인한다.

---

23) 서울행정법원 2009. 1. 9. 선고 2008구합32850 판결 [분양권거부처분취소]

24) 주간조선(2017년 11월 27일), ‘지진 지뢰밭 다세대·다가구 누가 키웠나’ (<http://m.weekly.chosun.com/client/news/viw.asp?ctcd=c02&nNewsNumb=002484100009>, 최종 접속일: 2021년 4월 27일 확인)



〈그림 3-3〉 서울시 (반)지하 임대 거래량  
출처: 실거래가 자료를 바탕으로 직접 작성

### 3) 고시원 상품의 등장

1970, 80년대에 독서실이 취침도 겸할 수 있는 방을 제공한 것이 고시원의 원형이다. 1978년 11월 3일 동아일보는 ‘사설독서실 변태운영’이라는 제목의 기사에서 서울시 내 독서실들이 학생들에게 숙식 서비스를 제공한다고 언급한 바 있다.<sup>25)</sup>

‘고시원’이라는 단어는 80년대 중반부터 신문기사에 등장한다. 신림동 근처 고시 준비생이 이용하는 작은 방을 ‘고시원’이라고 지칭하면서 해당 단어가 확산한 것으로 보인다. 1990년 동아일보 기사에 따르면, 당시 이미 서울 시내에 50여 명 이상을 수용하는 대형 고시원만 200여 개가 있었으며, 이곳을 이용하는 고시생이 2만~2만 5,000명에 달했다.<sup>26)</sup>

당시에도 고시원을 관리하는 데 행정적 어려움이 있었다. 90년 신림동 고시원 화재 당시 동작구청 공무원은 “대부분의 고시원이 독서실 허가를 얻어 영

25) 동아일보(1978년 11월 3일), ‘사설독서실 변태운영’

26) 동아일보(1990년 3월 29일), ‘성업 고시원 환경기준 낙제점 많다’

업하고 있으나 안전과 최소한의 환경기준 등이 없어 행정지도 및 단속이 불가능한 실정”이라고 하였다(민태욱, 2012; 진미운·최상희, 2018).<sup>27)</sup>

고시원은 1997년 IMF를 계기로 절대적인 수가 증가하고 거주자의 성격이 다양해졌다. 1인 빈곤 가구의 저렴 거주공간에 대한 수요가 급증하였기 때문이다. 1인 빈곤 가구는 보증금이 거의 없고 저렴한 집을 찾아 고시원에 거주하기 시작하였다.<sup>28)</sup> 수요의 급증에 따라 지하철역을 중심으로 신규 고시원이 다수 건축되었다. IMF를 계기로 고시원의 성격 또한 변화한다. 기존에는 시험을 준비하는 청년층이 거주하였다면 더 다양한 연령대와 직업을 가진 사람들이 거주하게 되었다. 국토부에 따르면 2018년 10월 기준으로 고시원에 거주 중인 인구는 평균 연령 34.6세로 청년부터 중, 장년층까지 고루 분포하고 있었으며 경제활동 비율이 73.7%였다.<sup>29)</sup>

고시원 운영은 2009년 전까지 정부의 관리 및 규제망 바깥에 존재하였다. 이에 화재 관련 시설의 미비로 2000년대에 빈번하게 고시원에서 화재가 발생하였다. 이를 계기로 2009년 「다중이용업소의 안전관리에 대한 특별법」이 개정되며 고시원은 법제 안에 들어오게 된다. 이후 2010년 주택 이외 거처의 환경과 안전을 주택 수준으로 보호하고자 국토부는 건축법상에서 제2종 근린생활시설로 분류된 고시원(바닥면적의 합계가 500㎡ 미만)을 ‘준주택’으로 인정하였다.<sup>30)</sup> 준주택은 주택법, 건축법상으로 주택은 아니나 현실적으로 거주가 가능한 시설 및 건축물을 말한다. 고시원이 준주택으로 인정됨으로써 고시원 공급 시 장기 저리인 국민주택기금을 지원받을 수 있게 되었다.

합법화 이후 고시원은 공급자들에게 투자 상품으로서 주목받기 시작하였다.

---

27) 경향신문(2018년 11월 11일), ‘[정리뉴스]고시원은 어떻게 대도시 ‘최후의 주거지’로 변해갔을까’(https://h2.khan.co.kr/201811111121001, 최종 접속일: 2020년 6월 29일)

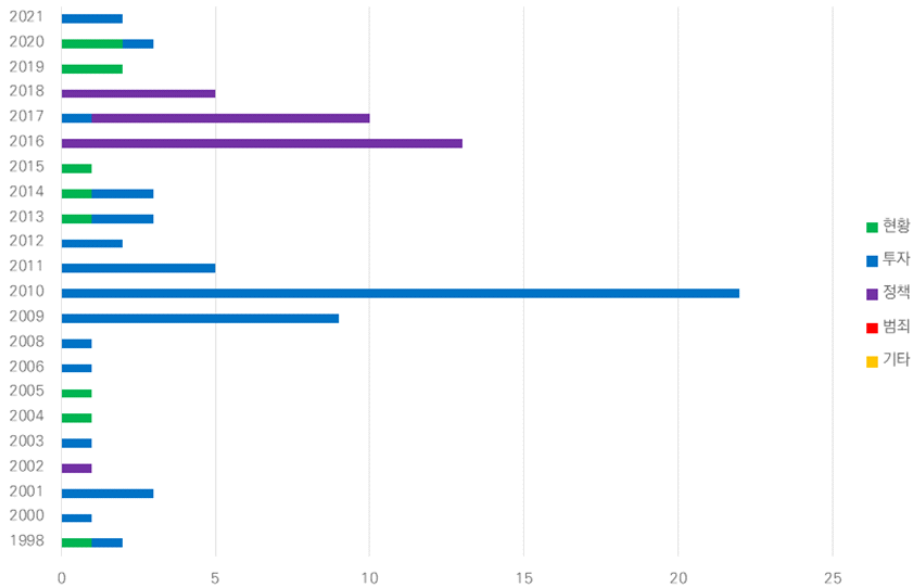
28) 한겨레(2006년 7월 20일), ‘고시원은 21세기 ‘쪽방촌’’(http://www.hani.co.kr/arti/PRINT/142770.html, 최종 접속일: 2020년 12월 8일)

29) 조선일보(2018년 12월 1일), ‘[아무튼, 주말] ‘지·옥·고’부터 월세 100만원 넘는 오피스텔까지... 540만명 1인 가구 ‘나 혼자 산다’’(https://www.chosun.com/site/data/html\_dir/2018/11/30/2018113001730.html, 최종 접속일: 2020년 12월 8일)

30) 주택저널(작성일자 미기재), ‘한눈에 살펴보는 준주택 3가지’(http://www.jutek.kr/user/selectBbsColumn.do?BBS\_NUM=7002&COD03\_CODE=c0317, 최종 접속일: 2020년 6월 27일)



1990년 1월 1일부터 고시원 관련 신문기사를 표로 그려보면 아래와 같다. 고시원이 합법화된 2009년과 준주택으로 인정된 2010년에 고시원 투자 관련 기사가 폭발적으로 보도되었다. ‘고수익 틈새상품 '고시원'(2010년 10월 31일 서울경제)’, ‘고시원 공동창업 노력하세요(2010년 11월 25일 매일경제)’ 등 투자 상품으로 고시원을 소개하는 기사들이 다수였다.



〈그림 3-4〉 고시원 관련 기사  
출처: 빅카인즈 사이트에서 기사 검색을 통해 직접 작성

#### 4) 쪽방 상품의 등장

서울시 쪽방촌은 크게 다섯 군데로 나뉘어 존재해왔다. 종로구 돈의동(돈의동 103번지 일대), 종로구 창신동(창신 1동 지역), 중구 남대문(회현동, 중림동, 남대문경찰서 뒤, 연세빌딩 뒤), 용산구 서울역(동자동, 갈월동, 후암동), 영등포구 영등포(영등포동, 영등포본동, 문래동) 쪽방밀집지역이 ‘서울시 5대 쪽방 밀집지역’으로 대표되었다(하춘, 2019). 서울시 5대 쪽방 밀집지역에는 2019년 기준 총 3,277개의 쪽방이 있는 것으로 파악된다(서울특별시, 2019).

쪽방촌들은 공통으로 집장촌을 배경으로 한다. 종로구 돈의동은 1950년대 450~500명 정도의 여성들이 일하는 집장촌이었다. 1968년 세운상가 건축 시

서울시의 단속으로 집장촌이 폐쇄되고 이후 일용직 노동자들이 그 자리를 차지하였다. 종로구 창신동은 1932년 경성궐도주식회사가 부설한 동대문~왕십리각 기동차의 종점이였다. 이에 서울과 지방을 오가는 유동인구가 많았으며 자연스럽게 여인숙, 술집, 집장촌이 형성되었다. 당시 형성된 여인숙과 집장촌이 쪽방으로 변화하였다. 중구 남대문 쪽방촌은 수산시장이 있던 곳으로 1960년도에 술집에서 성매매가 이루어졌다. 이후 수산시장이 노량진으로 이전하면서 쪽방촌으로 변화하였다. 용산구 서울역 또한 중구 남대문로5가와 더불어 양동 사창가로 불리던 지역이였다. 영등포 쪽방촌은 1899년 경인선, 1904년 경부선 개통을 계기로 교통의 요지가 되며 주거, 매춘용 여관들이 크게 발달하였다. 1980년대 중반 영등포 집장촌이 이전하며 남겨진 건물들이 취약계층의 쪽방으로 전환되었다(이진우 외, 2017).

〈표 3-1〉 쪽방의 기원

위치	기원
종로구 돈의동	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1950년대 6·25를 기점으로 동광시장 및 피카디리 극장 뒤편에 450~500명 정도의 여성들이 일하는 집장촌이 형성</li> <li>- 1968년 세운상가 건축당시 서울시에서 대대적인 집장촌 단속이 이루어지면서 집장촌 폐쇄, 이후 도시로 모여든 노동자들 유입</li> </ul>
종로구 창신동	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1932년 경성궐도주식회사가 부설한 동대문~왕십리각 기동차의 종점으로 서울과 지방을 오가는 유동인구가 많음</li> <li>- 이에 자연스럽게 여인숙, 술집, 집장촌이 형성됨. 당시 형성된 여인숙과 집장촌 건물이 쪽방으로 변화</li> </ul>
중구 남대문	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1960년도 싸구려 술집이 다수 존재하며 성매매가 이루어지던 곳이었는데 수산시장이 이전하면서 쪽방촌으로 변화</li> </ul>
용산구 서울역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중구 남대문로5가와 더불어 양동사창가라고 불리던 지역</li> </ul>
영등포구 영등포	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1899년 경인선, 1904년 경부선 개통을 계기로 사람들의 왕래가 급증</li> <li>- 해방 이후 교통의 요지로 주거 및 매춘용 저렴한 여관이 크게 발달</li> <li>- 1980년대 중반 영등포 집장촌이 현재 타임스퀘어 건물쪽으로 이전하며 남겨진 건물들이 취약계층의 쪽방으로 전환</li> </ul>

출처: 이진우 외, 2017을 참고하여 작성

1970, 80년대 쪽방들은 노동하는 사람들의 거주공간이었다. 정택진(2020)의 연구에 따르면, 40간 동자동에 살아온 한 쪽방촌 주민은 동자동을 도시의 다양한 하층 노동자들이 몰려드는 곳으로 기억한다. “옛날에 여자들은 몸 파는 사람도 있고, 노가다 다니는 사람 많고. 인력사무실 그런 거 많고... 이삿짐 나르러 다니고 신문도 팔고 구두도 닦고(정택진, 2020:37).”

쪽방이 사회적 조명을 받게 된 것은 1997년 IMF를 계기로 한다. IMF를 계기로 노숙인이 급증하였으며, IMF의 영향을 극단적으로 보여주는 형태로 노숙 문제가 크게 주목받았다. 이에 노숙인들의 임시적 거주공간, 혹은 잠재적 노숙인이 사는 곳으로 쪽방 또한 주목받았다(이은정·이현옥·조승화, 2013:30). 쪽방촌의 인구와 규모는 IMF를 계기로 증가하였다(정택진, 2020).

과거 도시 노동자들의 거주공간으로 기능했던 것과 달리 현재 쪽방 거주자 중에는 노동하는 사람들의 비율이 낮다. 2019년 서울시 실태조사에 따르면 설문응답자 중 일반 수급자가 66.2%에 달하며 조건부 수급자까지 합하면 71.6%가 수급자이다. 동시에 같은 연구에서 응답자의 연령은 60대 이상이 60.3%에 달했다(서울특별시, 2019). 2012년 시민건강증진연구소의 조사에 따르면 동자동 쪽방 주민들의 경우 68.4%가 스스로 건강이 나쁘다고 응답하였다. 즉 쪽방에 현재 거주하는 사람들은 고령이거나, 건강이 좋지 않은 등의 이유로 노동을 하지 않는 사람들이 다수다.

과거부터 지금까지 쪽방 거주자의 성격은 변화해왔으나 쪽방은 형성 초기부터 임대상품으로 존재하였다. 건물 소유자는 따로 있고, 쪽방 관리자가 보통 쪽방에 거주하며 월세를 수금하고 관리한다. 대부분 보증금이 없는 일세나 월세 형태이며 일세보다 월세의 비중이 훨씬 높다.

(반)지하 및 고시원 임대상품의 형성과 확장에 정부정책과 제도가 크게 영향을 미친 것과는 달리, 쪽방의 경우 지속해서 제도 및 법의 바깥에 위치하였다. 쪽방 건물은 대부분 무허가 숙박업소의 성격을 띠고 있어 비공식적 주거형태로 분류된다(하성규, 2007; 김다운, 2016). 쪽방은 「주택법」 상 주택이나 준주택에 해당하지 않으며 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」의 대상도 아니다. 2010년 고시원을 ‘준주택’으로 정의할 당시 구분소유 및 최소한의

인간다운 거주가 어렵다고 판단되는 쪽방은 준주택의 대상에서 제외하였다. 이에 쪽방은 「주거기본법」, 「서울특별시 주거기본조례」의 대상이 되지 않는다(이진우 외, 2017).

쪽방은 불법 건축물이지만 정부는 쪽방에 대한 적극적인 관리를 기피 해왔다. 이용객들이 주거 취약계층이며 해당 지역에 이후 도시정비 사업이 예상되기 때문이다(배경동, 2012). 쪽방 거주자들에게 마땅한 주거 대안을 제시하기 어려운 데다 도시정비 사업, 즉 재개발이 예상된 곳에 환경개선공사를 실시하는 것은 낭비라는 판단이다.

즉 쪽방이 현재와 같은 모습의 임대상품으로 존재하게 된 배경에는 정부의 묵인과 최소한의 개입이 있었다. 정부는 쪽방을 공식적 주거형태로 인정하지 않고 법제 밖에 위치시켰으나 적극적인 규제 또한 하지 않았다. 대신 쪽방을 복지의 대상으로 규정하고 쪽방상담소를 통해 각종 지원을 하고 있다.

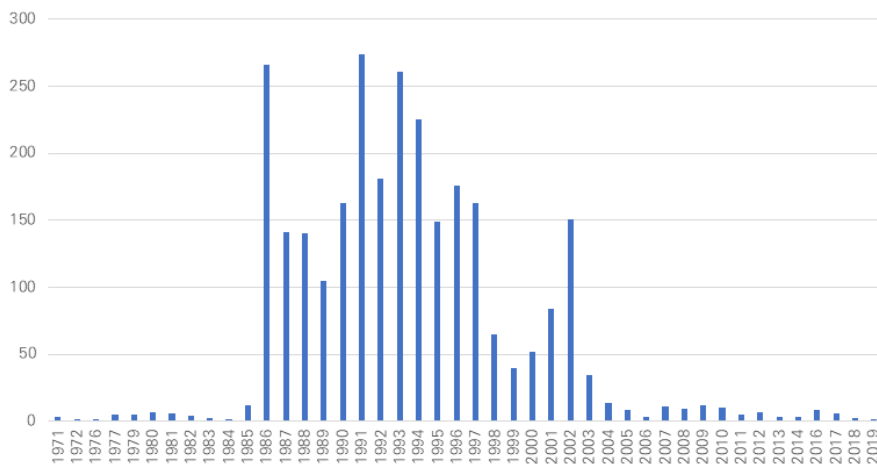
1절의 내용을 종합하면 다음과 같다. (반)지하, 고시원, 쪽방은 불법 점유 및 자력 건설로 생성된 무허가주택의 해체가 진행되는 과정에서 임대상품으로 등장하였다. 판자촌 형태의 전통적 비적정 주거는 일차적 착취의 결과이자 이에 대응하는 수단으로 기능하였다. 이와 달리 (반)지하, 고시원, 쪽방은 임대상품, 즉 이를 통해 돈을 버는 사람들과 그로 인해 빈곤해지는 사람들이 존재하는 좀 더 직접적인 수탈 기제로 등장하였다. 이때 비적정 주거가 임대상품으로 등장한 배경에는 여러 층위의 행위자들과 사회적 맥락이 존재하였다. 국가 및 도시 정부의 각종 정책과 제도, 비적정 주거 생산자의 이윤 추구, 거주자들의 빈곤과 필요 등이 총체적으로 결합하여 비적정 주거는 임대상품으로 자리매김하였다.

## 2. 비적정 주거 거주공간의 특성

2절에서는 (반)지하, 고시원, 쪽방 거주공간이 어떠한 특징을 가지고 있는가를 확인한다. 기존에 도시주거의 상품화는 아파트, 특히 아파트의 브랜드화를 위주로 논의되었다(권현아, 2012; 전남일 외, 2009). 즉 아파트의 브랜드화, 광고 등을 통해 집을 상품처럼 판매하는 상황이 주목받았다. 이와 달리 (반)지하, 고시원, 쪽방을 상품으로 바라보는 연구는 드물었다. 해당 주택들은 거주 환경이 열악한 ‘불량 상품’이기 때문이다. 그러나 위에서 확인한 바와 같이 비적정 주거는 임대상품으로 자리한다. 이때 비적정 주거 상품의 물리적 특성은 어떤가를 살펴보고자 한다.

### 1) (반)지하 거주공간의 특성

(반)지하 거주공간의 특성은 다음과 같다. 첫째, (반)지하는 80년대 중반부터 90년대까지 집중적으로 건축되었다. 즉 건축한 지 20년 이상 된 노후주택들이 대다수다. 이에 누수, 단열 및 배관문제가 다수 발생하는 상황이다.



〈그림 3-5〉 (반)지하 건물의 건축 연도  
출처: 국토부 실거래가 자료를 바탕으로 직접 작성

둘째, 침수에 취약하다. 2013년 서울시 조사 결과, 1992년 이전 건설된 (반)지하는 강제 배수시설이 없으며 이후 건립된 주택 또한 설비 노후화 등으로 인해 배수시설이 제대로 작동되지 않는 것으로 드러났다.<sup>31)</sup> 이와 같은 설

31) 서울특별시 주택정책실 임대주택과(2013년 8월), ‘지하 및 반지하주택 주거환경

비 미비와 저층 주택이라는 특성으로 인해 (반)지하는 침수 위험에 노출되어 왔다. 2010년 집중호우로 12,518동이 침수되었으며 피해를 본 주택은 대부분 (반)지하였다.<sup>32)</sup> 2018년 8월에는 폭우로 서울 은평구 응암동 (반)지하 600여 가구가 침수되었으며<sup>33)</sup> 2020년 8월에도 연일 이어진 폭우로 서울 양천구, 강남구, 은평구, 동작구 등 일부 (반)지하에서 침수 피해가 발생한 바 있다.<sup>34)</sup>

셋째, 채광, 환기, 방수, 위생 등이 열악하다. 2018년 반지하주택의 불량상태에 관한 질문(중복응답)에 응답자의 71.5%가 채광을 언급하였으며 환기(58.6%), 방수(46.2%), 위생(45.9%)이 뒤를 이었다.<sup>35)</sup> 방정현·박진철·이연구(1998)의 연구에 따르면 (반)지하에서 실내 라돈농도가 외기보다 약 5배 이상 높았으며, 분진이 기준치를 초과하여 검출되는 등 실내 공기의 질이 열악한 것으로 나타났다. 장건영·류동우(2018)의 연구는 다가구주택 반지하 평균 온도·습도가 쾌적 온도 및 상대습도 범위를 벗어난다고 분석하였다.

거주자들 또한 (반)지하 주택상태의 열악함을 실감하는 것으로 드러났다. 2019년 주거실태조사에서 저층주거지 지하주거 임차가구 중 주택상태에 불만족한다고 답한 비율은 205,441가구 중 91,224가구로 44.4%에 달했다. 이는 비닐하우스, 쪽방, 고시원 등 비주택 거주자 중 불만족한다고 응답한 비율인 36.8%보다 높은 수준이었다.

추가로 주목할 점은 (반)지하의 경우 열악함이 특정 요소를 통해 가시적으로 드러나지 않는다는 것이다. (반)지하의 열악함은 지하라는 특성으로 인해 발생하는 총체적인 열악함이며, 이를 수치화하기 쉽지 않다. 정책적 기준 또한

---

개선 추진'

32) 위와 같음.

33) MBC뉴스(2018년 8월 29일), '폭우에 서울 응암동 다세대주택 600여 세대 피해' ([https://imnews.imbc.com/news/2018/society/article/4790985\\_30801.html](https://imnews.imbc.com/news/2018/society/article/4790985_30801.html), 최종 접속일: 2018년 8월 29일)

34) 이투데이(2020년 8월 17일), "'기생충' 침수 연상돼 잠 못 자"...장마 때면 늘 불안한 반지하 가구'(<https://www.etoday.co.kr/news/view/1929670>, 최종 접속일: 2021년 4월 26일)

35) 경향신문(2020년 3월 4일), '[단독]보증금 평균 3130만원에 월세는 34만원...반지하 3가구 중 1가구 "주거비 매우 부담"'([http://news.khan.co.kr/kh\\_news/khan\\_art\\_view.html?art\\_id=202003040600005#csidx653abd8d1ff2709b8f7b010e5ac9cd7](http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=202003040600005#csidx653abd8d1ff2709b8f7b010e5ac9cd7), 최종 접속일: 2021년 4월 3일)

(반)지하의 열악함을 잘 포착해내지 못한다. 가령 한국의 최소주거기준은 가구 구성 별 최소 주거면적, 주택의 필수설비 기준, 구조·성능 및 환경기준을 규정하는데 고시원과 쪽방과 달리 (반)지하의 경우 가구 구성별 최소 주거면적이나 전용 수세식 화장실 및 목욕 시설 등 주택의 필수설비 기준은 갖추고 있다. 이에 (반)지하의 열악함은 잘 포착되지 않으며, (반)지하를 주거복지의 대상으로 상정해야 하는가에 대한 의문 또한 제기된 바 있다.



〈그림 3-6〉 강서구 (반)지하 건물  
출처: 2021년 5월 6일 직접 촬영

## 2) 고시원 거주공간의 특성

고시원 거주공간은 다음과 같은 특성을 가진다. 첫째, 1인실로 되어 있으며 면적이 대부분 4평 미만이다. 서울 고시원의 평균 방 크기는 건물 내 최소크기 방이 2.1평(6.9㎡), 최대크기 방이 3.9평(12.9㎡)으로 나타났다(최은영, 2018a:127). 본 연구에서 확인한 고시원 방의 평균 면적은 8.55㎡였다. 고시원의 방 면적은 최저 주거기준(1인 기준 14㎡)에 미달 되는 셈이다.

둘째, 긴 복도 양옆으로 다수의 방이 배치되어 있다. 2018년 한국도시연구소의 연구에 따르면 서울시 고시원의 평균 방수는 39.4개였다(최은영, 2018b).

보통 고시원이 2~3층인 것을 고려한다면 한 층에 13~20개 정도의 방들이 모여 있는 것이다. 이에 방음이 취약한 경우가 대부분이다.

셋째, 창문이 없는 방이 약 38.6%에 달한다(최은영, 2020). 2020년 ‘서울시 고시원 보고서-거처 상태 및 거주 가구실태조사(최은영)’에 따르면, 667개를 표본으로 비율을 추정한 결과 약 38.6%의 방에 창문이 없었다. 2018년 11월 9일 서울 종로구 국일고시원 화재사건(7명 사망, 11명 사상)에서는 창문의 있고 없음이 생사를 가른 바 있다.<sup>36)</sup>

넷째, 44.4%의 고시원들이 화장실을 공용으로 사용한다(최은영, 2020). 화장실과 샤워실은 대부분 각 층당 1개씩 있다. 이에 출근 및 등교 시간이면 화장실과 샤워실이 붐빈다. 2019년 11월 1일 한국일보 기사에서 제시된 관악구 서림동의 4층짜리 고시원 사례도 이를 잘 보여준다. 해당 고시원의 거주자는 “64명의 입주자들 간에 세수 경쟁이 붙는 아침마다 빈 샤워실을 찾아 4개 층을 오르내린다”<sup>37)</sup>고 이야기한다.

### 3) 쪽방 거주공간의 특성

쪽방은 다음과 같은 특성을 가진다. 첫째, 쪽방은 크기가 작고 거주 환경이 열악하다. 쪽방의 크기는 약 0.5~2평(1.65m<sup>2</sup>~6.6m<sup>2</sup>) 정도이다. 2019년 서울시 실태조사 기준으로 84.1%는 공용 화장실을 사용하는데, 직접 확인한 결과 변기 하나가 있는 정도이며 위생 상태도 좋지 않았다. 샤워실이 있는 주택은 25.6%에 불과했다. 실제 확인했을 때, 이 또한 수도꼭지가 있는 정도의 수준이었다.

둘째, 건물이 매우 노후한 상태다. 동자동 쪽방촌의 경우 30년 이상 노후 건축물이 80% 이상이다.<sup>38)</sup> 1969년 이전에 지어진 건물이 34개 동, 전체 쪽방

36) 시사IN(2019년 1월 17일), ‘국일고시원 화재 사건, 그후 피해자들의 삶’(<https://www.sisain.co.kr/news/articleView.html?idxno=33696>, 최종 접속일: 2021년 3월 20일)

37) 한국일보(2019년 11월 1일), ‘방 16개에 화장실 1개… 고시원은 빈곤한 청춘의 ‘종착지’’(<https://www.hankookilbo.com/News/Read/201910301296015679>, 최종 접속일: 2021년 4월 3일)

38) 국토교통부(2021년 2월 5일), ‘전국 최대 서울역 쪽방촌, 명품 주거단지로 재탄



건물의 49%로 가장 많다(김다운, 2016:45). 노후함은 정부의 묵인과 시장의 미개입으로 인해 형성되었다. 주거 대안의 부재와 재개발 예정을 이유로 정부는 쪽방의 노후함을 묵인하였다. 오랫동안 재개발 예정구역으로 지정된 탓에 시장의 개입도 이루어지지 않았다.

이와 같은 조건에서 형성된 노후함은 이후 쪽방 관련 행위자들을 딜레마에 빠뜨렸다. 정택진(2020)에 따르면, 2019년 동자동 해뜨는집(9-20)의 저렴쪽방 재계약을 앞두고 서울시와 건물주, 주민들은 노후함이라는 문제와 마주한다. 서울시 자활지원과는 저렴 쪽방 계약을 연장하는 것은 좋으나 건물의 안전이 보장된 한에서만 저렴 쪽방 계약의 연장이 가능하다고 이야기했으며 건물주는 저렴 쪽방을 원하지만, 부분적 개보수 이외에 대대적인 안전 진단과 수리는 무리라고 주장했다(정택진, 2020). 노후함 앞에서 결국 저렴쪽방 재계약은 불발되었다.

셋째, 촌의 형태로 밀집되어 있다. 이에 빈곤이 가시적으로 드러나며, 정부와 기업의 복지 대상으로 포섭되기 용이하다. 필요와 지원 내역이 명확하게 드러나기 때문이다. 쪽방촌은 기업 사회공헌이나 자원봉사의 대상으로 자리하고 있다. 서울의 대표적 쪽방촌들에서는 물품 지원 이외에 무료급식, 무료진료 등의 서비스 또한 제공되는 상황이다. 쪽방 거주자들이 임대주택으로의 이주를 꺼리는 이유 중 하나는 이주 이후에 이러한 서비스를 받지 못하기 때문이다. 임대주택으로 이주할 경우 주거환경은 상향될지 몰라도 식비, 병원비 등이 추가로 발생한다.

넷째, 노숙과 밀접히 연결되어 있다. 쪽방은 노숙으로 가기 전 마지막 거처로 이용되기도 하고, 덩거나 추울 때 노숙인들의 임시거처로 활용되기도 한다. 노숙인이 정부지원과 사회복지시설의 도움을 받아 쪽방을 장기 거처로 활용하는 사례도 빈번하다(서종균, 1999; 정수남·심성보, 2015:332에서 재인용). 복지부 또한 노숙인들이 쪽방에라도 거주하도록 지원한다. 노숙과 밀접히 연결되어 있다는 쪽방의 성격은 관련 제도 및 대응을 더 복잡하게 만든다. 한편으로는 노숙인이 쉬어 가는 곳으로서 기능하기도 하나, 동시에 자활의 가

---

생'( [https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95085150](https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95085150), 최종 접속일: 2021년 5월 1일)

능성을 유예하고 일반 시민들로부터 노숙인들을 격리하여 통치의 기능을 수행하기도 한다는 지적이다(정수남·심성보, 2015). 이에 쪽방은 이용자, 관련 제도, 기능 등에 있어 매우 복잡적이고 복잡한 성격을 지닌다.



〈그림 3-7〉 「공공주택사업을 환영하는 쪽방 사진전」 포스터  
출처: 2021년 5월 8일 동자동 새꿈어린이공원에서 직접 촬영

### 3. 비적정 주거 임대상품의 분포

3절에서는 비적정 주거 임대상품의 분포를 확인한다. 주택은 고정성을 가지고 있으므로 주택의 가치는 위치에 따라 크게 좌우된다. 이에 GIS 시각화를 활용하여 서울 어느 곳에 비적정 주거가 분포해있으며, 그 특성은 어떠한가를 살펴본다.

#### 1) (반)지하, 고시원, 쪽방 임대상품의 분포

2018~2019년에 임대된 (반)지하의 수에 따라<sup>39)</sup> 구별로 단계구분도를 그려보았다. 양천구의 (반)지하 수가 가장 높게 나타나며 은평구, 송파구, 마포구, 동작구, 서초구, 강서구가 순서대로 그 뒤를 이었다. 행정구역별로 구분하여 분포를 확인하는 데 한계가 있다고 생각하여 (반)지하의 위치를 표시한 열지도(heat map)를 추가로 그려보았다. 그 결과 서울시 전역에 넓게 (반)지하가 분포해있음을 알 수 있었으며 특히 강서구, 양천구, 마포구, 은평구 등지에서 밀집된 양상이 나타났다.

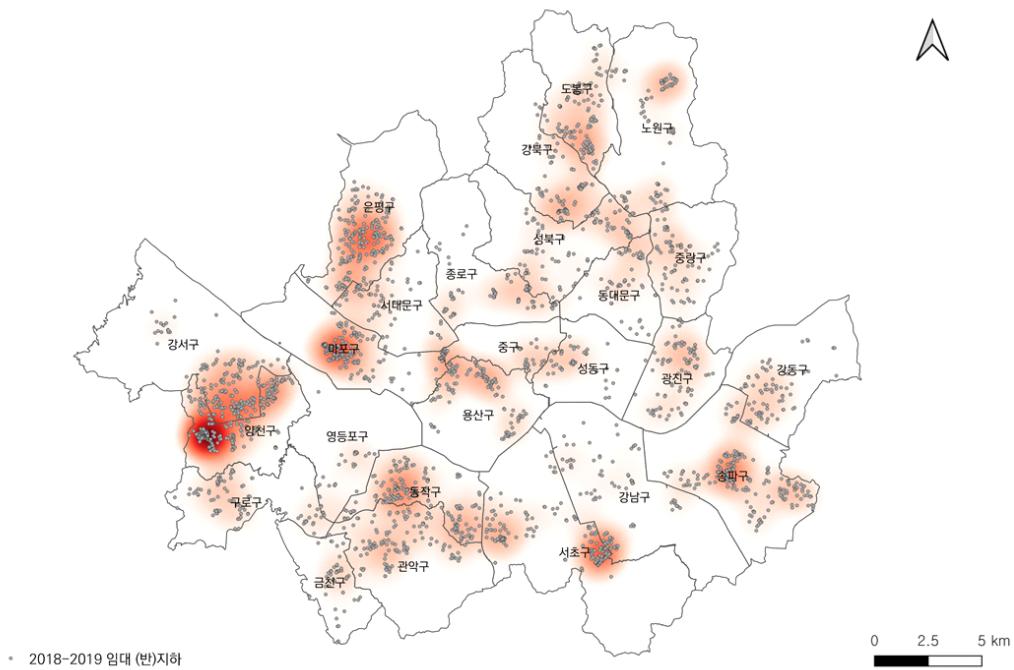
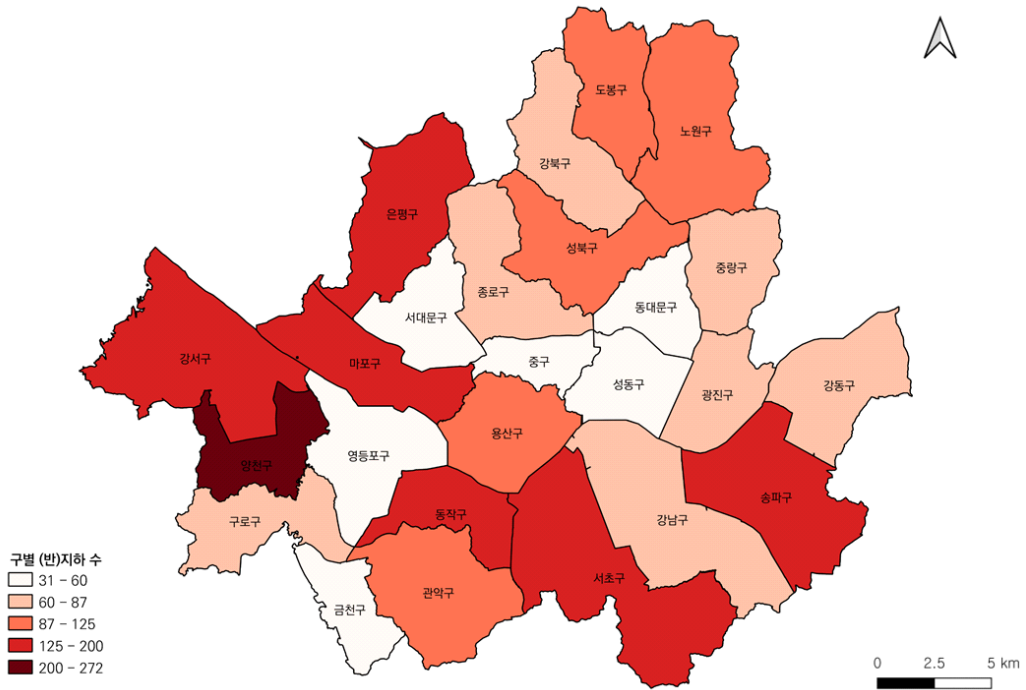
고시원 및 쪽방과 비교할 때 (반)지하 분포의 이유와 배경은 설명하기 쉽지 않다. 서울시 전역에 분포하며, 입지의 이유가 다양하기 때문이다. 일부 지역에 (반)지하가 밀집한 이유를 유추하면 다음과 같다. 첫째, 좋지 않은 개발조건의 결과다(이후빈 외, 2020). 2000년대 이후에는 건물 신축 시 (반)지하를 포함하는 경우가 드물다. 이에 건물의 신축이 활발하게 이루어지는 지역은 (반)지하가 자연 소멸한다. 강서구 화곡동, 양천구 신월동, 서초구 양재동, 은평구 응암동 등의 (반)지하 밀집 지역은 산 옆에 위치하며 강서구, 양천구와 송파구는 고도제한이 존재한다. 이러한 조건의 결과로 개발이 이루어지지 않아 오래된 연립이 밀집해 있다.

둘째, 청년층의 수요가 많은 데 기인한다. 마포구와 동작구 등지는 각각 대학가, 노량진 고시촌 인근이다. 이에 거주자 중 저렴한 주거를 찾는 청년들이 많다. 이러한 수요에 따라 (반)지하의 임대가 활발하게 이루어진 것으로 보인다.

---

39) 2018~2019년에 임대되어 국토부 실거래가 사이트에 등록된 (반)지하들을 대상으로 한다. 이에 각 구의 (반)지하 건물 전체가 아니라 임대 거래가 이루어진 (반)지하의 수를 기준으로 한 것이다.

다.



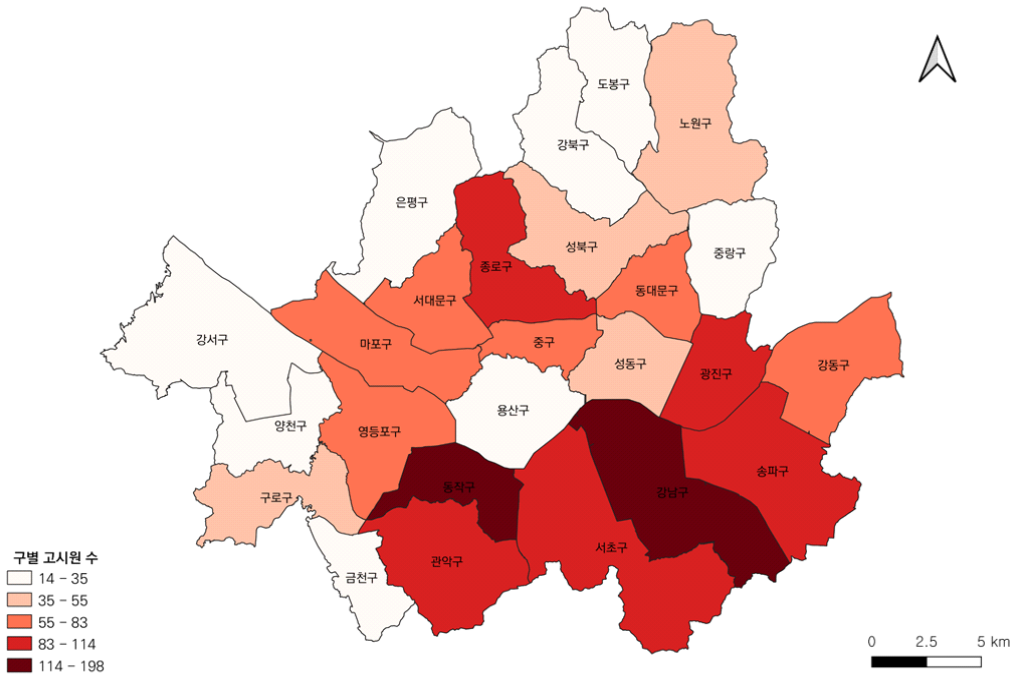
<그림 3-8> 서울시 임대용 (반)지하 분포(2018-2019)

출처: 국토부 실거래가 자료를 바탕으로 직접 작성

2020년 기준으로 고시원 수가 많은 곳은 강남구, 동작구, 서초구, 송파구, 종로구, 광진구, 관악구 순으로 나타났다. 이와 같은 분포는 (반)지하와 상이하다. 각 비적정 주거의 수가 많은 순서대로 상위 6개 구를 추려보면 송파구와 동작구만이 겹친다.

고시원 위치를 표시한 열지도에서 붉게 색칠된 부분이 고시원 밀집 지역이다. 고시원 밀집 지역은 크게 두 종류로 구분할 수 있다. 첫째, 대학교 및 고시촌 관련 지역이다. 관악구를 중심으로 한 구역과 마포구 및 서대문구 부근은 학생들의 거주공간으로서 고시원이 자리한다. 관악구는 주로 고시생들이, 마포구 및 서대문구는 대학교가 밀집한 곳으로 대학생들이 거주한다. 둘째, 오피스 밀집지이다. CBD와 GBD에 고시원들이 밀집해 있음을 알 수 있다. 이들은 일자리 근처에 거주하고자 고시원을 택한 것으로 추정된다.

고시원의 운영 구조는 고시원이 역세권 등 공시지가가 높은 곳 위주로 분포하는 데 영향을 미쳤다. 고시원은 운영자가 상가를 임대해 고시원을 운영하는 임대고시원과 토지 및 건물을 매입해 건물주가 고시원을 운영하는 건설고시원으로 구분되는데, 현재는 임대고시원의 수가 좀 더 많다. 건물을 임대해 운영하는 방식은 고시원의 입지에 유동성을 부여하는 동시에, 고시원이 공실률이 낮은 곳 중심으로 위치하게 하였다. 공실률이 높을 경우, 건물 임대료 등 고정적으로 나가는 비용과 관리비가 운영자에게 부담으로 자리한다. 이에 고시원은 한 사람이 방을 빼도 새로운 사람이 빠르게 들어올 수 있는 곳을 중심으로 입지한다.



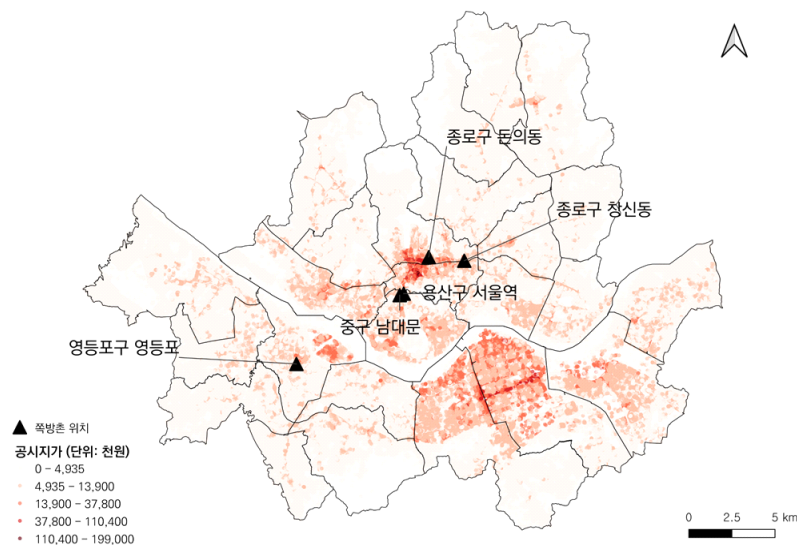
〈그림 3-9〉 서울시 고시원 분포(2020)

출처: 2020년 서울소방재난본부 자료를 바탕으로 직접 작성

아래 그림은 2020년 개별공시지가 현황을 나타낸 지도에 쪽방촌의 위치를 표시한 것이다.<sup>40)</sup> 개별공시지가는 자연 분류법을 적용하여 5단계로 구분하였다. 색깔이 붉을수록 공시지가가 높은 토지이다. 지도에서도 드러나듯이 쪽방촌은 땅값이 비싼 곳에 자리한다.

이는 쪽방촌의 기원과 수요를 통해 일부 설명된다. 유동인구가 많은 기차역을 중심으로 여인숙, 술집, 집장촌 등이 형성된 것이 쪽방의 기원이다(이진우 외, 2017). 단속으로 집장촌이 해체된 이후, 1970, 80년대 쪽방은 노동하는 사람들이 거주하였다. 이들은 대부분 일용직 노동자였기 때문에 일자리와 가깝고 교통이 편한 데 거주할 필요성이 있었다.

그러나 2000년대 이후 쪽방촌 내 노동자의 비율은 점점 감소하였다. 2019년 실태조사 결과, 조사에 참여한 주민 중 79.8%가 근로활동을 하지 않는 것으로 드러났다. 이때 쪽방의 위치는 공급자와 수요자 모두를 만족시키지 못한다. 건물주들은 위치를 고려할 때 쪽방의 임대료가 낮다고 보며, 거주자는 열악한 환경에도 높은 임대료에 고통받는다. 왜 해당 입지에 쪽방이 위치하는가는 추가적인 설명이 필요하며 이후의 논의에서 이를 확인할 것이다.



<그림 3-10> 서울시 쪽방촌 분포(2020)  
출처: 2020년 개별공시지가 자료를 바탕으로 직접 작성

40) 각 쪽방상담소의 위치를 기준으로 표시하였다.

## 2) 비적정 주거 임대상품의 분포 특성

(반)지하, 고시원, 쪽방이 서울시 내에 분포하는 양상은 상이하다. 이때 비적정 주거의 분포가 유형별로 왜 이러한 경향성을 띠는가를 고민할 필요가 있다. 신고전주의 경제학적 접근의 상쇄모형(trade-off model) 주거입지 이론은 개별가구 중심의 주택수요 구조를 통해 주거입지를 설명하고자 시도하였다(Alonso, 1964; Kain, 1962; Mills, 1972). 다시 말해 개별가구가 비용을 최소화하고 효용을 극대화할 수 있는 지점에서 입지가 결정된다는 것이다. 대표적으로 Alonso(1964)는 교통비용과 주거비용의 상쇄 관계에서 효용이 극대화 되는 지점을 선택한 결과, 대체로 저소득층의 주거가 CBD에 가까운 곳에 입지 하고, 고소득층이 교외에 위치한다고 분석하였다.

동심원 이론, 섹터 이론 등 생태학적 관점에서 입지를 설명하는 도시 내부구조 모델 또한 저소득계층이 도심 인근에 거주하는 양상을 포착한다(Robert and Burgess, 1925; Hoyt, 1939). 도시 내부구조 모델에 따르면 이질적인 집단 간의 경쟁 결과 해당 토지이용이 최대의 효용을 창출하는 방향으로 도시 공간구조가 결정된다. 대표적으로 Burgess는 동심원 이론에서 CBD의 팽창에 따라 상류층이 쾌적한 주거환경을 찾아 교외로 이동함을 주장하였다(Robert and Burgess, 1925). 그 결과 도심에서 외곽으로 동심원을 이루며 도시가 확장되고 저소득층은 CBD 근처에, 상류층은 교외에 거주하는 경향이 나타난다(Robert and Burgess, 1925). Hoyt 또한 상류층부터 주거에 적합한 지역을 선정하며, 지대에 따라 도시 내 주거공간이 섹터 형태로 분절됨을 관찰하였다(Hoyt, 1939).

슬럼의 분포와 관련된 연구들 또한 거주자의 선택에 초점을 맞추어 분포를 설명한 바 있다. 마이클 데이비스는 거주지 선택 모델에 따라 정착 모형 분포도를 그려볼 수 있다고 이야기한다(데이비스, 2007:46). 건축가 존 터너(John Turner) 및 아메드 솔리만(Ahmed Soliman) 또한 빈민의 주거 전략에 따라 슬럼의 분포가 달라진다고 본다(데이비스, 2007).

이처럼 기존의 이론들은 공통으로 거주자의 거주 전략을 중심으로 입지 및 분포를 설명하고자 시도한다. 이때 주택의 공급 함수는 이미 주어져 있는 것



으로 간주한다. 본 연구에서 확인한 비적정 주거의 입지는 거주자들의 거주 전략 중심으로 설명되는 측면이 있다. 특히 고시원은 역세권 및 오피스 밀집지를 중심으로 위치하는데 이는 교통비용을 최소화하는 방향으로 주거입지가 결정된다는 소비자 중심의 설명과 일치한다.

그러나 다음과 같은 지점들은 입지 이론을 통해 설명되지 않는다. 첫째, (반)지하와 고시원의 분포 차이가 무엇에 기인하는가를 고민할 필요가 있다. 고시원과 달리 임대용 (반)지하는 강서구와 양천구의 경계, 마포구, 송파구 등 서울시 외곽에 밀집해 있다. 거주자가 주택 비용, 주거안정, 출퇴근 상황 등을 고려하여 최적의 상황을 얻기 위한 선택을 했다고 보더라도(데이비스, 2007) 이와 같은 차이와 경향성은 설명하기 힘들다.

둘째, 쪽방의 경우 CBD에 위치하며 서울역 등 핵심 기차역 인근에 입지한다. 그러나 쪽방의 경우 2019년 실태조사에 참여한 주민 중 60.3%가 60세 이상이며, 79.8%가 근로활동을 하지 않고 70.3%는 정부 보조(수급비)로 생계를 이어나간다. 즉 대다수의 쪽방 거주자들에게 교통이나 통근의 편리함은 일상에 편익을 가져다주는 요소가 아니라는 것이다. 이에 쪽방의 입지에 대한 추가적 설명이 필요할 것으로 보인다.

입지 이론으로 설명되지 않는 부분들을 이해하기 위해 비적정 주거 상품의 생산과정에 주목할 필요성이 대두된다. Ball(1986)이 언급한 바와 같이 주택에 대한 근본적인 접근으로 주택 공급의 구조를 종합적으로 볼 필요가 있다는 것이다. 이에 연구는 4, 5장에 걸쳐 비적정 주거 상품의 임대료를 확인하고 비적정 주거 생산자의 이윤 창출 메커니즘을 밝히고자 한다.

## 4. 소결

3장에서는 비적정 주거의 형성 배경과 동시에 그 주거환경과 분포를 확인하였다. 이를 통해 임대상품으로 비적정 주거를 바라보아야 할 필요성을 제기하고 그 특성을 이해하고자 시도하였다. 결과는 다음과 같다.

첫째, (반)지하, 고시원, 쪽방은 형성부터 임대상품으로 등장하였다. 전통적 비적정 주거였던 판자촌 형태의 무허가주택은 소유권 인정, 공급 통제라는 도시화 과정을 거치며 임대상품으로 자리하였다. 무허가주택이 합동재개발로 해체되는 과정에서 (반)지하, 고시원, 쪽방은 신(新) 비적정 주거로 등장하였고, 등장부터 임대상품의 형태로 존재하였다. 그 배경에는 국가 및 도시 정부의 각종 정책과 제도, 비적정 주거 생산자의 이윤 추구, 거주자의 빈곤과 필요 등이 총체적으로 영향을 미쳤다.

판잣집 형태의 전통적 비적정 주거가 일차적 착취의 부산물이었다면, 신(新) 비적정 주거는 이차적 착취의 과정이다. 전통적 비적정 주거는 생산과정에서 발생하는 일차적 착취의 결과이자 이에 대응하는 수단이었다. 이와 달리 (반)지하, 고시원, 쪽방은 이를 통해 돈을 버는 사람들과 그로 인해 빈곤해지는 사람들이 존재하는, 좀 더 직접적인 수탈 기제로 등장하였다.

둘째, 비적정 주거는 주거환경이 열악한 ‘불량 상품’임에도 시장에서 꾸준히 거래되는 독특한 상품이다. (반)지하의 경우 노후도가 높고 채광, 환기, 위생 등의 환경이 열악하며 침수의 위험이 있다. 고시원과 쪽방은 평균 면적이 최저 주거기준을 충족시키지 못한다. 한 층에 여러 방이 모여 있어 방음이 취약하며 화장실·샤워실은 부족하다. 이러한 열악함은 비적정 주거의 임대시장이 왜, 어떻게 계속 유지되는가에 대한 의문을 불러일으킨다.

셋째, 비적정 주거의 분포는 각 상품의 생산과정에 대한 이해의 필요성을 제기한다. (반)지하, 고시원, 쪽방이 서울시 내에 분포하는 전반적인 양상은 상이하며, 기존의 입지 이론으로 설명되지 않는 부분이 존재한다. 이에 연구는 4장과 5장에서 임대상품으로서의 비적정 주거가 어떻게 생산되는가를 임대료와 이윤 창출 메커니즘에 초점을 맞춰 확인할 것이다.



## 제4장 비적정 주거 임대료의 결정요인

4장의 목표는 비적정 주거의 임대료가 어떠한 요소에 의해 결정되는가를 확인하는 것이다. 우선 각 비적정 주거 임대료 현황을 살펴본다. 두 번째로, 어떠한 요소가 비적정 주거의 임대료에 얼마나 영향을 미쳤는가를 분석한다.

### 1. 비적정 주거 임대료 현황

1절에서는 비적정 주거의 임대료 수준과 분포 및 공간적 자기상관을 확인한다. 우선 각 비적정 주거의 임대료 기초통계량을 살펴본다. 이후 임대료를 세 개의 계급으로 구분한 단계구분도를 통해 전반적인 임대료 분포를 본다. 동시에 Global Moran's I, LISA(Local Indicators of Spatial Association) 공간통계기법을 활용하여 (반)지하와 고시원 임대료의 분포 패턴을 분석한다.

#### 1) 비적정 주거 임대료 기초통계량

##### (1) (반)지하

(반)지하 임대료를 확인하기 위해 2018년부터 2019년까지 거래된 국토부 실거래가 자료를 가공하였다. 하나의 매물이지만 거래가 여러 번 된 경우에는 하나의 데이터를 선택하였다. 전세와 월세가 섞여 있는 경우 월세 임대료를, 다른 조건들이 같은 경우 더 최근에 계약이 이루어진 사례를 남겼다. 자료에는 월세, 반전세, 전세가 섞여 있었기 때문에 반전세, 전세를 모두 월세로 변환하여 사용하였다. 보증금은 한국부동산원의 「전국주택가격동향조사」 중 서울특별시 연립·다세대 평균 전월세 전환율을 활용하여 월세로 변환하였다. 2018~2019년의 평균 전월세 전환율은 5.3%였다.

2018~2019년 사이에 임대된 (반)지하는 총 3,323개였다. 이 중 중복 값을 제거하니 2,999개 (반)지하의 임대료를 파악할 수 있었다. 이때 극단이상값이 존재하는 것으로 판단하여 상자그림을 이용하여 극단이상값을 제거하는 방법<sup>41)</sup>으로 데이터를 보정하였다. 극단이상값 제거 이후 2,895개 임대료의 기

초통계량은 다음과 같다.

〈표 4-1〉 2018-2019 (반)지하 임대료 관련 기초통계 (단위: 만원)

N=2,895	최솟값	최댓값	평균	평당 평균	중간값	표준편차
(반)지하	1.99	92.8	41.9	3.08	39.8	17.4

출처: 국토부 실거래가 자료를 가공하여 직접 작성

## (2) 고시원

고시원의 임대료 관련 정보는 주로 고시원넷(<http://www.gosil.net/>) 및 룸앤스페이스(<https://roomnspace.co.kr/home>) 사이트를 통해 수집하였다.<sup>42)</sup> 임대료는 2020년 10월에서 2021년 2월까지 해당 사이트에 업데이트된 정보를 대상으로 하였다.

2020년 기준으로 서울시에 등록된 고시원은 총 5,663개였다. 이 중 중복되거나 임대료 정보를 찾을 수 없는 고시원들을 제외하자 1,770개의 고시원이 남았다. 한 고시원 당 다양한 가격의 방을 보유하고 있는 경우가 많아, 임대료는 최고 및 최저 가격의 평균을 사용하였다. 이후 상자그림을 활용하여 극단 이상값을 제거하였다.<sup>43)</sup> 그 결과 1,757개의 데이터가 남았다. 이는 고시원별 대표 임대료를 계산한 값이므로, 호실 크기와 임대료가 공개된 1,343개<sup>44)</sup>의 개별 호실들을 대상으로 임대료 기초통계량을 추가로 정리하였다.

〈표 4-2〉 2020 고시원 임대료 관련 기초통계 (단위: 만원)

	최솟값	최댓값	평균	평당 평균	중간값	표준편차
대표임대료 (N=1,757)	16	64	37.3	-	37.5	9.03
개별 호실 (N=1,343)	11	75	35.4	14.9	35	9.18

출처: 고시원넷 및 룸앤스페이스 사이트를 통해 수집한 자료를 가공하여 직접 작성

41) 데이터의 Q3는 54.4, Q1은 28.8이었으며 이를 바탕으로 아래 울타리 -9.6과 위 울타리 92.8 밖에 있는 값들은 제거하였다.

42) 임대료 정보 수집 방법으로 인해 본 연구는 편향성을 가진다. 아주 노후한 고시원들은 해당 사이트에 등록되지 않았다는 점에서 본 자료는 한계를 지닌다.

43) 상자그림에서 아래 울타리와 위 울타리를 구한 결과 각각 10.4, 64로 나타났다.

44) 한 고시원 내 여러 개별 호실의 정보가 공개된 경우 무작위로 하나를 선택하였다.

### (3) 쪽방

2019년 서울시 쪽방 임대료 내부자료를 재구성함으로써 쪽방 임대료가 어떻게 형성되어 있는가를 확인하였다. 쪽방 임대료 평균은 23.1만 원, 중간값은 16만 원이었다.

〈표 4-3〉 2019 쪽방 임대료 관련 기초통계 (단위: 만원)

N=2,790	최솟값	최댓값	평균	평당 평균	중간값	표준편차
쪽방 <sup>45)</sup>	10	42	23.1	14.73 <sup>46)</sup>	16	4.09

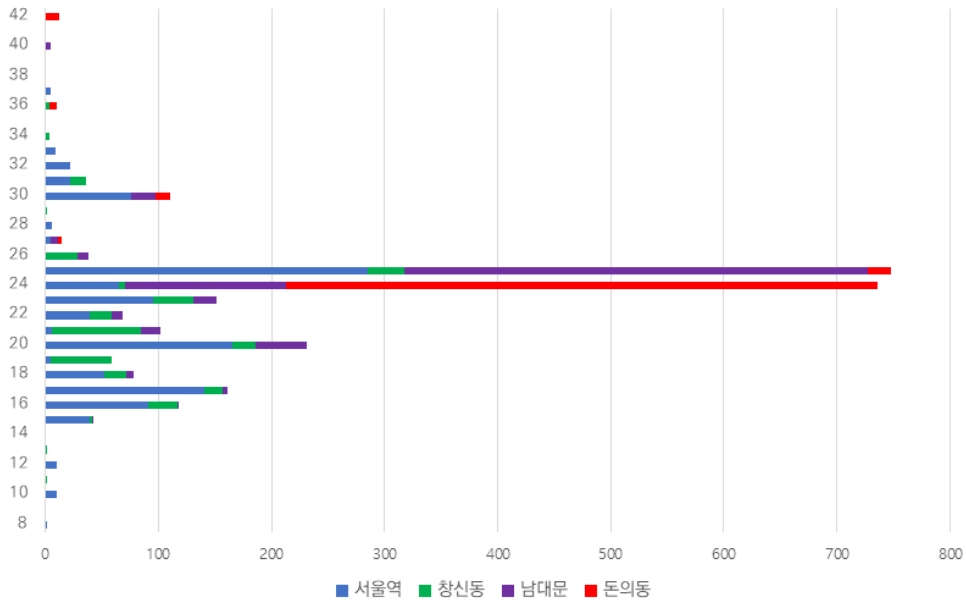
출처: 서울시 내부자료를 참조하여 직접 작성

돈의동, 남대문 쪽방은 창신동, 서울역 쪽방보다 상대적으로 임대료 편차가 작은 편이다. 돈의동 쪽방촌의 임대료 현황을 살펴보면 각 건물의 임대료는 대부분 24만 원 내외였다. 임대료가 확인된 578개의 방 중 90% 이상인 523개의 월세가 24만 원이다. 남대문 쪽방촌 평균 월세는 24.5만 원이다. 697개의 방 중 50% 이상인 410개 방의 월세가 25만 원이었다.

창신동, 서울역 쪽방은 임대료가 상대적으로 다양하게 나타났다. 창신동 쪽방촌의 경우 366개의 방 중 한 달에 21만 원인 방이 79개로 가장 많았다. 최소 월세는 11만 원, 최대 월세는 36만 원이며, 월세 평균은 22만 원으로 나타났다. 창신동 쪽방촌에 임대료 편차가 나타나는 이유는 길 하나를 기준으로 쪽방들이 나뉘어 있기 때문이다. 이 중 길 남쪽의 쪽방들은 90년대 큰 화재를 겪고 신축한 건물들로 북쪽 쪽방과는 주거환경이 상이하다. 서울역 쪽방촌 또한 규모가 큰 만큼 쪽방 크기 및 환경이 다양하여 임대료 차이가 나타난다. 총 1,151개의 서울역 쪽방 평균 월세는 약 22만 원이었다.

45) 보증금이 있는 2개의 방은 제외하고 계산하였다.

46) 2012년 대통령 소속 사회통합위원회가 주최한 ‘사회·경제적 취약계층 지원방안 정책토론회’ 실태조사 결과를 참고하였다. 실태조사에 따르면 쪽방은 평균 5.18㎡였다. 임대료를 쪽방 평균 크기의 평수 변환 (5.18/3.3)으로 나눠 계산하였다.



〈그림 4-1〉 쪽방 임대료 현황(2019)  
출처: 2019 서울시 쪽방 실태조사 자료를 참조하여 직접 작성

#### (4) 비적정 주거 임대료 기초통계량 비교

〈표 4-4〉 비적정 주거 임대료 기초통계량 (단위: 만원)

	최솟값	최댓값	평균	평당 평균	중간값	표준편차
(반)지하 (N=2,895)	1.99	92.8	41.9	3.08	39.8	17.4
고시원 <sup>47)</sup> (N=1,343)	11	75	35.4	14.9	35	9.18
쪽방 <sup>48)</sup> (N=2,790)	10	42	23.1	14.73 <sup>49)</sup>	16	4.09

출처: 직접 작성

47) 방별 임대료 기준으로 비교하였다.

48) 보증금이 있는 2개의 방은 제외하고 계산하였다.

49) 2012년 대통령 소속 사회통합위원회가 주최한 ‘사회·경제적 취약계층 지원방안 정책토론회’ 실태조사 결과를 참고하였다. 실태조사 결과에 따르면 쪽방은 평균 5.18㎡였다. 임대료를 전용면적 평균의 평수 변환 (5.18/3.3)으로 나눠 계산하였다.

각 비적정 주거 임대료의 기초통계량을 간략히 비교해보면 <표 4-4>와 같다. 임대료 평균 및 중간값, 표준편차는 모두 (반)지하, 고시원, 쪽방 순으로 크게 나타났다. 평당(3.3㎡) 임대료 평균은 고시원, 쪽방, (반)지하 순이었다. 고시원 및 쪽방의 평당 임대료는 비슷했으며 (반)지하 평당 임대료의 약 4배에 달했다.

비적정 주거 임대료의 높고 낮음을 가늠하기 위해 아파트 임대료와 비교하면, 2019년 기준으로 서울시 아파트의 평당 임대료 평균은 6.36만 원으로<sup>50)</sup> (반)지하의 두 배 이상이었다. 반대로 고시원과 쪽방의 평당 임대료 평균은 아파트의 두 배 이상으로 나타났다. 고시원과 쪽방의 평당 임대료가 매우 높음을 확인할 수 있다.

이와 같은 양상에는 방의 크기가 일부 영향을 미쳤다. 아파트 전용면적 평균은 77.75㎡, (반)지하는 47.1㎡, 고시원은 8.55㎡, 쪽방은 5.18㎡로 나타났다. 방의 크기가 커질수록 임대료의 상승률은 한계 체감하기 때문에 전체 전용면적이 작은 방의 평당 임대료는 상대적으로 높게 나타난다.

## 2) (반)지하, 고시원<sup>51)</sup> 임대료 분포와 공간적 자기상관

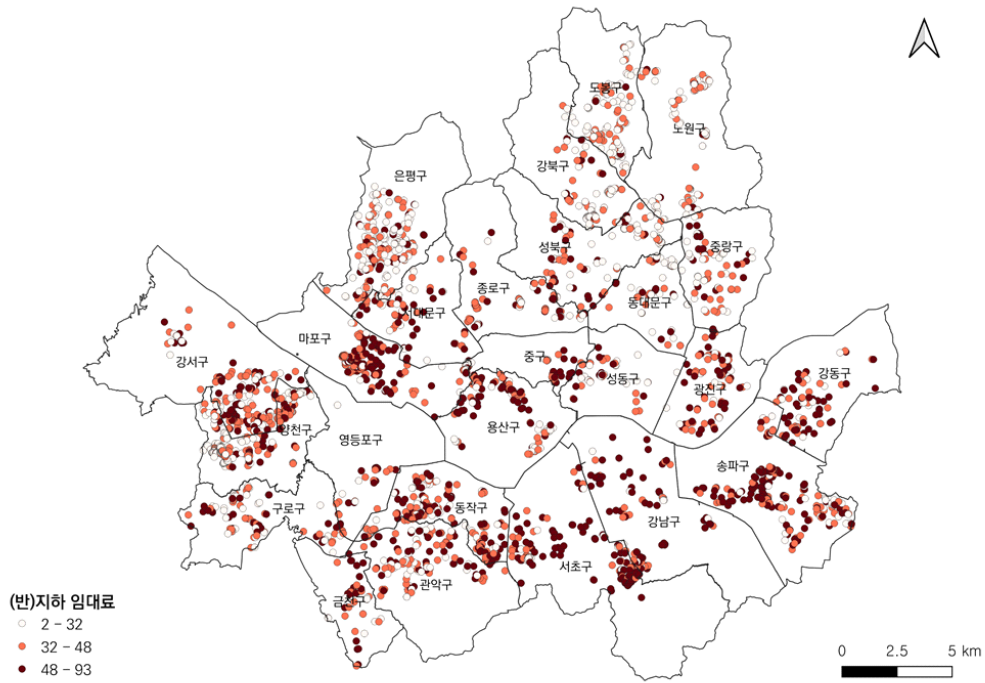
극단값을 제거한 임대료 자료를 이용하여 (반)지하 임대료의 분포를 단계구분도로 시각화하였다. 계급 수는 3으로 지정하였고 등개수분류법(quantile)으로 계급을 분류하였다. 등개수분류법을 사용한 이유는 각 지도 간의 비교를 쉽게 하기 위함이다.

---

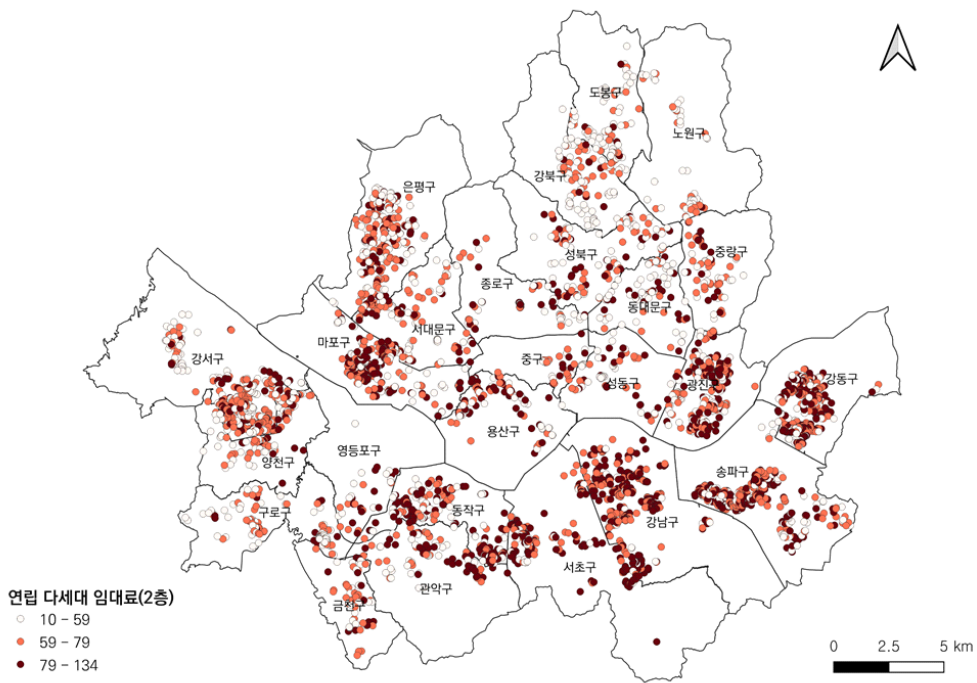
50) 국토부 실거래가 아파트 월세 자료를 기준으로 2019년 평균 전월세 전환율 4%를 적용하여 계산하였다. 2019년에 임대차 계약이 체결된 총 4,076개의 서울시 아파트를 대상으로 하였다.

51) 쪽방의 경우 촌락의 형태로 밀집해 있어 임대료의 분포 및 공간적 자기상관을 확인하기가 어렵다고 판단하였다. 이에 분포와 공간적 자기상관을 분석하는 부분에서는 쪽방을 제외하였다.





〈그림 4-2〉 (반)지하 임대료 단계구분도

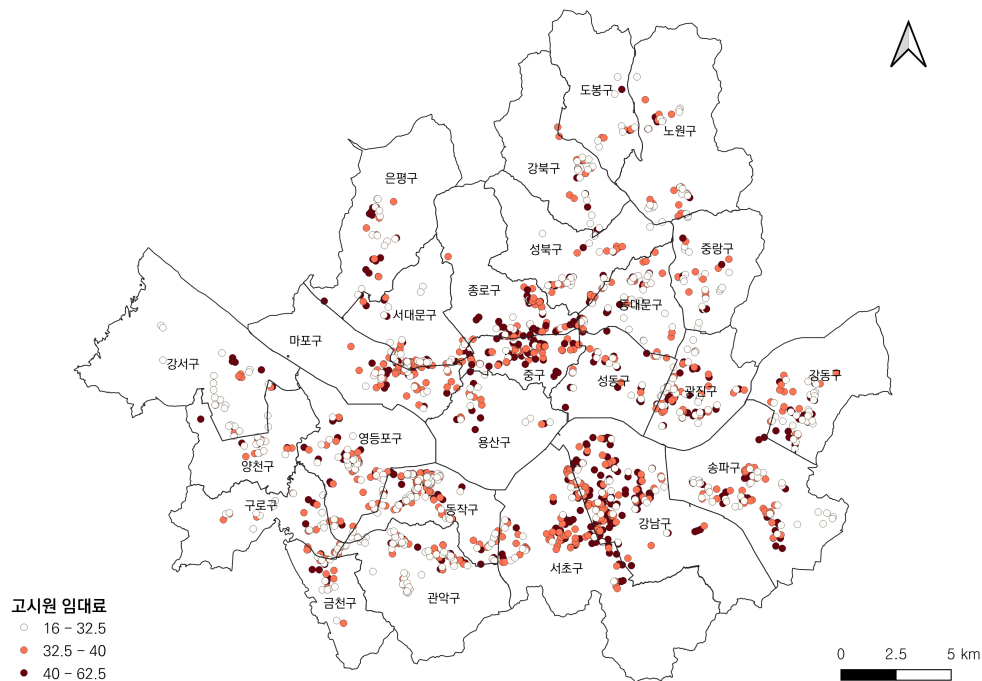


〈그림 4-3〉 연립·다세대 임대료(2층) 임대료 단계구분도

출처: 국토부 실거래가 자료를 바탕으로 직접 작성

동남권은 동북권, 서북권, 서남권과 비교했을 때 (반)지하 임대료가 상대적으로 높다. 그중 임대료가 가장 높은 곳은 강남구와 서초구이다. 도심권 전반과 대학가가 존재하는 마포구 또한 임대료가 대체로 높게 나타난다. 이와 같은 양상은 서울시 연립, 다세대 월세 분포와 거의 같다. <그림 4-3>은 2018, 2019년에 거래된 서울시 지상 2층 연립, 다세대 임대료의 분포를 나타낸 것이다. 총 3,736개의 데이터를 시각화하였다. 그 분포는 (반)지하 임대료 분포와 매우 유사하게 나타났다.

고시원 임대료의 분포는 1,757개의 데이터를 대상으로 시각화하였다. 고시원의 경우 CBD와 GBD를 중심으로 임대료가 특히 높게 형성되어 있음을 알 수 있다.



<그림 4-4> 고시원 임대료 단계구분도

출처: 2020년 서울소방재난본부 및 룸앤스페이스 자료를 바탕으로 직접 작성

다음으로, 공간적 자기상관을 확인하기 위해 Global Moran's I값을 확인하고 LISA 분석을 진행하였다. (반)지하 임대료의 Global Moran's I<sup>52)</sup>는

52) 이후의 (반)지하 공간가중치는 모두 역 거리반경(inverse distance band)을

0.204, 고시원의 경우 0.1225<sup>53)</sup>로 나타났다. 이에 대한 999 permutation 검정 결과 p값이 모두 0.001로 0.01 수준에서 통계적으로 유의했다. Global Moran's I는 (반)지하의 경우 임대료가 유사한 건물끼리 공간적으로 더 밀집해 있음을 보여준다. 이와 같은 양상은 다세대, 연립 (반)지하의 경우 공동주택으로 분류되는 반면 고시원은 제2종 근린생활시설, 즉 상가로 분류되기 때문이다. 다세대, 연립과 같은 저층 주택은 상가보다 균집하여 존재한다.

개발조건이 (반)지하의 소멸 여부에 영향을 미친다는 점 또한 (반)지하 임대료의 공간적 자기상관을 높이는 데 기여한 것으로 보인다. 개발조건이 좋은 곳들은 빈번한 건물 신축으로 (반)지하가 소멸하지만, 개발조건이 좋지 않은 지역에는 (반)지하가 다수 남아 있다(이후빈 외, 2020). (반)지하 밀집지역은 열악한 개발조건을 나타내며 개발조건은 공간적으로 공유되므로, 이는 (반)지하 임대료의 공간적 자기상관에 영향을 미쳤다.

(반)지하 LISA<sup>54)</sup> 분석결과 강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 동대문구, 중랑구 등 서울의 북쪽에 LL 포인트들이 다수 존재했으며 이는 북쪽에 상대적으로 낮은 임대료의 (반)지하 주택들이 모여 있음을 함의한다. 이와 달리 서울의 남쪽에는 HH 포인트들이 다수 관찰되었다. 고시원 임대료를 대상으로 LISA를 확인한 결과 HH 포인트들은 특히 강남구, 서초구, 중구 등의 오피스 밀집지에서 두드러지게 나타났다. 해당 고시원의 임대료가 낮고, 인근 고시원들 또한 임대료들이 낮은 포인트들은 관악구, 구로구, 양천구, 강서구 및 중랑구, 성북구 등지에서 넓게 나타났다.

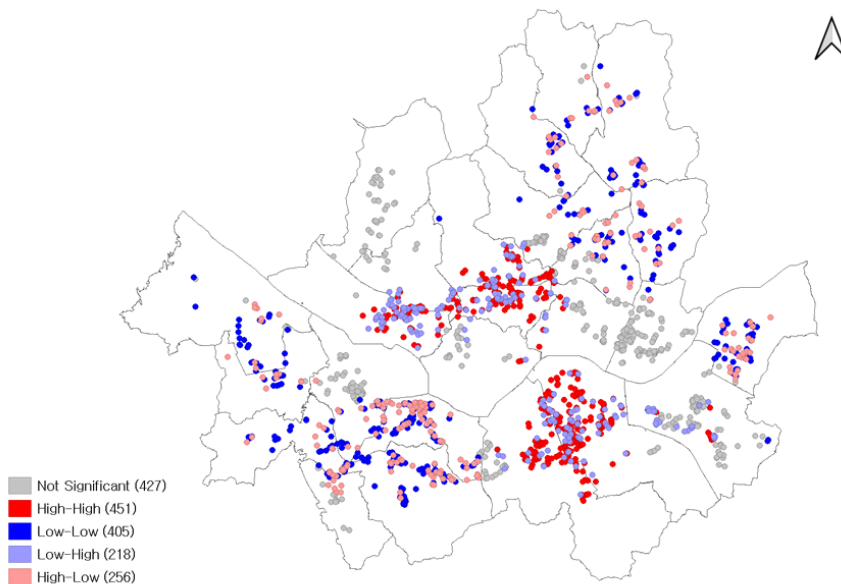
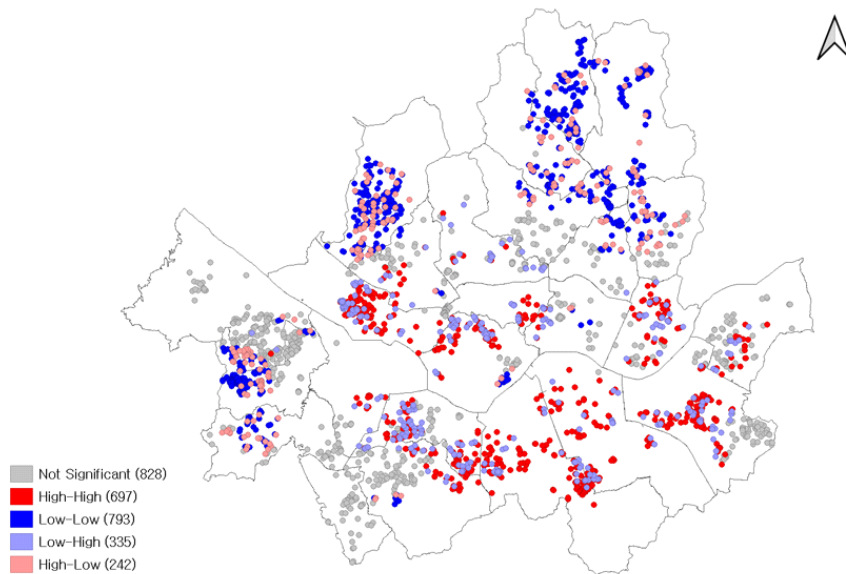
---

1,890m로 설정한 거리가중치이다. 지점의 위치를 나타내는 좌표 혹은 지점 간 거리를 알고 있을 때, 거리가중치의 사용이 인접성을 이용하는 방법보다 바람직하다는 Anselin(1988)의 분석에 근거하였다. 거리반경은 (반)지하 포인트들이 모두 인접 지역을 갖는 최소 거리로 설정하였다. 이는 지가를 대상으로 연구를 수행하여, 공간의 상호작용 범위를 좁게 설정할수록 모형 적합에 유리함을 밝혀낸 이창로·박기호(2013)의 연구에 근거하였다.

53) 이후의 고시원 공간가중치는 모두 역 거리반경(inverse distance band)을 2,420m로 설정한 거리가중치이다. 거리반경은 (반)지하의 공간가중치와 같은 방법으로 설정하였다.

54) HH(High-High), LL(Low-Low)와 주변 지역과 유사하지 않음을 나타내는 HL(High-Low), LH(Low-High)로 포인트를 분류한다. 첫 번째 알파벳이 해당 포인트의 값, 두 번째 알파벳이 인근 포인트의 값을 나타낸다.

고시원과 (반)지하 임대료의 LISA를 비교하면, (반)지하의 경우 HH 포인트와 LL 포인트가 서울 전역에 분포한다는 점이 드러난다. 이와 달리 고시원은 오피스 중심지에만 한정적으로 HH 포인트가 나타난다.



<그림 4-5> (반)지하(위) 고시원(아래) LISA  
출처: 국토부 실거래가 자료를 바탕으로 연구자 작성

## 2. 비적정 주거의 임대료 결정요인

### 1) 분석 방법 및 자료 개괄

#### (1) 변수 선정

(반)지하 및 고시원의 경우 헤도닉 모형을 활용<sup>55)</sup>하여 비적정 주거의 임대료 형성에 영향을 미치는 요인을 확인하였다. 헤도닉 모형의 독립변수는 관련 선행연구를 바탕으로 선정하였다. 부동산 가격 및 임대료를 헤도닉 모형을 통해 설명하고자 시도한 국내 선행연구를 정리한 뒤<sup>56)</sup>, 사용한 변수들을 목록화하였다. 목록화한 변수 중 각 비적정 주거의 특성 및 자료의 구득 가능성을 고려하여 변수를 선정하였다.

이후 상관관계가 있는 변수들을 정리하고, 이상치를 제거하였다. VIF(Variance Inflation Factor)가 10 이상으로 높게 나오거나, 변수가 두 개 이상의 주성분에 걸쳐 있는 것으로 나타나는 경우 해당 변수들을 확인하여 정리하였다. 최종 변수들의 VIF는 모두 5 이하였다. 자료 및 오차의 히스토그램, 박스 그림을 확인하여 이상치를 제거하였으며 종속변수와 독립변수를 모두 상용로그(log) 변환하였다. (반)지하와 고시원<sup>57)</sup>의 독립변수 구성은 각각 <표 4-5>, <표 4-6>과 같다. (반)지하의 종속변수는 해당 주택의 임대료, 고시원의 종속변수는 개별 호실의 임대료로 설정하였다.

---

55) 헤도닉 모형을 이용한 임대료 결정요인 분석 시 일부 변수의 정보가 없는 비적정 주거들이 있었다. 해당 사례들은 제외하고 분석을 진행하였다.

56) 관련 연구들은 부록으로 첨부하였다.

57) 종속변수는 개별 호실의 임대료로 설정하였다. 본 연구에서 개별 화장실, 개별 샤워실, 외창, 내창, 호실 크기 등의 정보는 룸앤스페이스 사이트 검색 당시 공실로 남아 있어 정보가 공개된 방을 기준으로 수집하였다.

〈표 4-5〉 (반)지하 독립변수 구성

구분	변수	측정 방법	자료 출처
단위 부동산 특성	전용면적	제곱미터(m <sup>2</sup> )	국토교통부 실거래가
	건축 연도	2021-건축연도	
	총 호수	개수	건축물대장
	층수	건물의 지상 층수	
인근지역 특성	1,2종일반 주거지역	해당 대지가 1,2종 일반주거지역이면 1, 아니면 0	건축물대장
	공시지가	원(단위: 천원, 2020년 1월 1일 등록 기준)	서울 부동산정보 조회시스템
	종사자수	구 내 종사자 수(인)	서울 열린데이터 광장 2018년 조사, 2020-01-22 수정자료
	오피스 밀집지	자치구 기준으로 CBD(종로구, 중구), GBD(강남구, 서초구), YBD(영등포구)에 포함되면 1, 포함되지 않으면 0	안주연, 2017; 신영에셋 2017 4/4분기 오피스 시장 동향보고서
접근성	지하철역까 지 거리	건물에서 지하철역까지 최단거리(m)	서울교통공사 2020-11-09 공개자료
	버스정류장 수	반경 500m 이내 버스정류장 수(개수)	서울열린데이터 광장 2020-05-20 수정자료
	대학교 거리	건물에서 대학입구까지 최단거리(m)	서울열린데이터광장 2016-03-10 공개자료
	초중고 거리	건물에서 초, 중, 고등학교까지 최단거리(m)	한국교원대학교 2020-09-24 공개자료

〈표 4-6〉 고시원 독립변수 구성

구분	변수	측정 방법	자료 출처
단위 부동 산 특성	총 당 호실 수	총 호실 수/ 고시원 층수	룸앤스페이스
	총 호실 수	총 호실 수	
	복도넓이	미터(m)	
	호실크기	제곱미터(m <sup>2</sup> )	
	여성전용	여성전용이면 1, 아니면 0	
	남성전용	남성전용이면 1, 아니면 0	
	개별 화장실	호실 내 개별 화장실이 있으면 1, 없으면 0	
	개별 샤워실	호실 내 개별 샤워실이 있으면 1, 없으면 0	
	창문	외창 혹은 내창이 있으면 1, 없으면 0	
사용승인연도	2021-사용승인연도	국토부 실거래가	
인근 지역 특성	비주거지역	해당 대지가 주거용이 아닌 지역이면 1, 아니면 0	토지이용계획
	공시지가	원	서울 부동산정보조회 시스템
	종사자수	구 내 종사자 수(인)	서울 열린데이터 광장. 2018년 조사, 2020-01-22 수정자료
	오피스 밀집지	자치구 기준으로 CBD(종로구, 중구), GBD(강남구, 서초구), YBD(영등포구)에 포함되면 1, 포함되지 않으면 0	안주연, 2017; 신영에셋 2017 4/4분기 오피스 시장 동향보고서
접근 성	지하철역까지 거리	건물에서 지하철역까지 최단거리(m)	서울교통공사 2020-11-09 공개자료
	버스정류장 수	반경 500m 이내 버스정류장 수(개수)	서울열린데이터 광장 2020-05-20 수정자료
	대학교 거리	건물에서 대학입구까지 최단거리(m)	서울열린데이터광장 2016-03-10 공개자료

## (2) 분석 모형 선택

(반)지하와 고시원의 임대료 결정에 어떤 요인들이 영향을 미치는가를 알아보기 위해 우선 종속변수가 월 임대료(단위: 만원)인 OLS(Ordinary Least Squares) 분석을 진행하였다.<sup>58)</sup> (반)지하와 고시원 모두 OLS<sup>59)</sup>의 F검정이 유의수준 0.001 미만으로 나타났다. 이는 회귀모형이 적합함을 함의한다.  $R^2$  및 수정된  $R^2$  는 (반)지하는 각각 0.414, 0.410, 고시원은 0.566, 0.565로 드러났다.

그러나 OLS 모델의 공간종속성을 검증한 결과 (반)지하와 고시원 모두 공간적 독립성에 관한 귀무가설을 기각하는 것으로 나타났다. (반)지하의 LM(lag)와 LM(error), Robust LM lag의 p값이 0.001 수준에서 공간적 독립성에 관한 귀무가설을 기각하였다. 고시원은 LM(error)와 Robust LM(error)의 p값이 0.001수준에서 유의하게 나타났다.

〈표 4-7〉 (반)지하 OLS모형 공간종속성 검증결과

	Value	p
Moran's I(error)	19.3	< .001***
LM(lag)/ Robust LM(lag)	65.384/ 11.928	< .001***
LM(error)/ Robust LM(error)	53.983/ 0.528	< .001***/ 0.468

〈표 4-8〉 고시원 OLS모형 공간종속성 검증결과

	Value	p
Moran's I(error)	9.678	< .001***
LM(lag)/ Robust LM(lag)	7.352/ 0.003	0.007**/ 0.954
LM(error)/Robust LM(error)	14.739/ 7.39	< .001***

이러한 한계를 보완하고자 공간회귀분석을 실시하였다. 공간종속성 검증결과에 따라 (반)지하는 공간시차모형을, 고시원은 공간오차모형을 채택하였다. (반)지하와 고시원 모두 OLS보다 공간회귀분석에서 AIC의 값이 낮아져 회귀모형의 적합도가 향상되었음을 알 수 있었다.

58) 추가로 종속변수를 단위면적 당 임대료로 설정하여 분석을 진행해보았으나, 모델 적합성이 하락하는 것 외에 결과가 거의 달라지지 않았다.

59) OLS 결과는 부록으로 첨부하였다.



## 2) 수직적·수평적 확장 시도와 임대료: (반)지하와 고시원

(반)지하와 고시원의 임대료 결정요인을 확인하면 다음과 같다. (반)지하의 공간시차모델 분석결과 통계적으로 유의미하게 나타난 요소는 전용면적, 건축연도, 총 호수, 공시지가, 종사자 수, 지하철역과의 거리, 대학교까지의 거리였다. 전용면적이 넓고 총 호수가 많을수록, 해당 토지의 공시지가가 높을수록, 해당 자치구의 종사자 수가 많을수록 임대료가 높아지는 것으로 나타났다. 반대로 건물이 노후하고 지하철역과 대학교까지의 거리가 멀수록 임대료가 낮아지는 것으로 도출되었다. 이 중 전용면적, 건축연도, 공시지가는 순서대로 임대료를 많이 변화시켰다. 전용면적이 1% 증가할 때 임대료는 약 0.644% 증가하며, 건축연도가 1% 더 노후할 때 임대료는 약 0.301% 감소한다. 공시지가가 1% 증가하면 임대료는 약 0.223% 증가한다.

(반)지하의 임대료에 영향을 미치는 요소와 그 방향은 일반적인 예상대로 나타났다. 신광문·이재수(2019)의 선행연구는 이를 뒷받침한다. 연구는 헤도닉모형을 통해 연립·다세대 도시형생활주택의 평당 임대료 결정요인을 분석하였다. 신광문·이재수(2019)의 연구에서는 대지면적, 공시지가, 층수, 건축연도, 문화시설 수가 임대료에 양의 영향을 미치며, 지하철역과 대학까지의 거리가 가까울수록 임대료가 높은 것으로 나타났다. 변수 구성을 고려할 때 본 연구에서 살펴본 (반)지하의 임대료 결정요인과 거의 차이가 없음을 알 수 있다.

즉 지하로의 수직적 확장을 통해 형성된 (반)지하는 지상 연립·다세대 주택과 임대료 결정요인이 크게 다르지 않으며, (반)지하 여부 자체만이 임대료를 하락시키는 것으로 보인다.

〈표 4-9〉 (반)지하 공간회귀모델 (log-log) (N=1,984)

		공간시차모델			
구분	변수	회귀계수	표준오차	z	p
단위 부동산 특성	전용면적	0.644	0.027	23.994	< .001***
	건축연도	-0.301	0.031	-9.618	< .001***
	층호수	0.063	0.025	2.462	0.014*
	지상 층수	0.031	0.042	0.746	0.456
인근 지역 특성	1,2종일반	0.014	0.010	1.400	0.161
	공시지가	0.223	0.030	7.401	< .001***
	종사자수	0.069	0.025	2.786	0.005**
	오피스밀집지	0.016	0.013	1.307	0.191
접근성	지하철역	-0.047	0.012	-3.755	< .001***
	버스정류장	0.025	0.018	1.397	0.162
	대학교	-0.027	0.011	-2.416	0.016*
	초,중,고등학교	< .001	0.015	0.016	0.987
모델 적합성 /공간 효과	log-likelihood	917.251			
	AIC	-1806.5			
	rho	0.372***			

$p^* < .01$ ,  $p^{**} < .05$ ,  $p^{***} < .001$

(반)지하 여부가 임대료를 하락시키는가를 실증적으로 확인하기 위해 2018, 2019년도에 임대계약이 체결된 지상 2층 연립·다세대 지상 주거와 (반)지하주거를 동시에 헤도닉 모형에 투입해보았다. OLS의 공간종속성을 검증한 결과, 공간적 의존성이 발견되어 공간시차모델과 공간오차모델<sup>60)</sup>을 추가로 확인하였다. LM(lag)와 LM(error), Robust LM(lag)과 Robust LM(error)의 유의확률 모두 0.001 미만이었다. 이 중 AIC의 값이 더 작은 공간시차모델을 채택하였다. (반)지하일 때 유의미하게 임대료가 하락함을 알 수 있었다.

60) 공간가중치는 거리가중치로, 역 거리반경(inverse distance band)을 2,040m로 설정하였다. 거리반경은 각주 52와 같은 방법으로 설정하였다.

〈표 4-10〉 다세대 연립 지하·지상 공간회귀모델 (log-log) (N=5,532)

		공간시차모델			
구분	변수	회귀계수	표준오차	z	p
	지하여부	-0.163	0.004	-40.368	< .001***
단위 부동산 특성	전용면적	0.490	0.010	47.012	< .001***
	건축연도	-0.154	0.008	-19.497	< .001***
	층호수	0.028	0.010	2.759	0.006**
	지상 층수	0.066	0.019	3.491	< .001***
인근 지역 특성	1,2종일반(dummy)	0.012	0.004	3.167	0.002**
	공시지가	0.232	0.015	15.693	< .001***
	종사자수	0.014	0.010	1.406	0.16
	오피스밀집지(dummy)	0.033	0.006	5.650	< .001***
접근성	지하철역	-0.038	0.006	-6.617	< .001***
	버스정류장	0.006	0.008	0.689	0.491
	대학교	-0.012	0.005	-2.236	0.025*
	초,중,고등학교	-0.005	0.007	-0.706	0.48
모델 적합성/ 공간 효과	log-likelihood	4074.31			
	AIC	-8118.63			
	rho	0.382***			

$p^* < .01$ ,  $p^{**} < .05$ ,  $p^{***} < .001$

(반)지하 여부가 임대료를 하락시키는 정도를 좀 더 구체적으로 가늠하기 위해 2018, 2019년도에 임대계약이 체결된 연립·다세대 2층과 (반)지하의 기초 통계량을 비교하였다. 그 결과, 임대료 평균은 약 (반)지하가 약 30.1만 원, 평당 평균은 3.32만 원 낮았다. 연립·다세대 2층 임대료 평균은 (반)지하 보다 약 2.08배 높았다. 임대료에 영향을 미치는 다른 요인들을 고려하더라도 (반)지하 여부는 임대료를 크게 낮추는 것으로 보인다.

〈표 4-11〉 (반)지하·지상 기초통계량 (단위: 만원)

	최솟값	최댓값	평균	평당 평균	중간값	표준편차
(반)지하 (N=2,895)	1.99	92.8	41.9	3.08	39.8	17.4
지상 (N=3,595)	32.1	134	72.0	6.4	69.4	21.4

출처: 국토부 실거래가 자료를 가공하여 직접 작성

이처럼 (반)지하 여부가 임대료를 크게 하락시킨다면, 왜 임대용 (반)지하가 꾸준히 재생산되는지가 의문으로 남는다. (반)지하를 없애고 필로티 건물을 지어 한 층을 더 올릴 때 더 큰 임대수익을 도모할 수 있는데 왜 임대용 (반)지하가 여전히 거래되고 임대되는가를 확인할 필요가 있다. 이는 5장에서 볼 것이다.

다음으로, 고시원의 공간오차모델 분석결과는 다음과 같다. 통계적으로 유의하게 나타난 변수 중 복도넓이, 호실 크기, 여성전용 여부, 개별 화장실 및 샤워실 여부, 공시지가, 오피스 밀집지 여부, 대학교까지의 거리<sup>61)</sup>는 임대료에 양(+)의 영향을, 층 당 호실 수, 사용승인 연도, 지하철역까지의 거리는 임대료에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 드러났다. 특히 복도넓이 및 호실 크기가 임대료를 가장 크게 변화시켰다. 복도가 1% 넓을수록 임대료는 약 0.124%, 호실 크기가 1% 커질수록 임대료는 약 0.117% 높아졌다. 이는 공간을 쪼개어 형성된 고시원의 경우 개인적 공간의 확보가 임대료에 크게 영향을 미침을 함의한다.

61) 대학교까지의 거리 변수의 부호가 독특하게 나타나는데, 이는 대학교에 가까이 있는 고시원보다 오피스 밀집지나 지하철역 가까이 있는 고시원의 임대료가 더 높은 데 기인하는 것으로 추정된다.

〈표 4-12〉 고시원 공간회귀모델 결과 (log-log) (N=1,123)

구분	변수	공간오차모델			
		회귀계수	표준오차	z	p
단위 부동산 특성	층 당 호실 수	-0.056	0.010	-5.427	< .001***
	총 호실 수	0.005	0.016	0.313	0.754
	복도넓이	0.124	0.031	4.030	< .001***
	호실크기	0.117	0.016	7.412	< .001***
	여성전용	0.025	0.010	2.678	0.007**
	남성전용	0.007	0.015	0.473	0.636
	개별 화장실	0.071	0.009	8.251	< .001***
	개별 샤워실	0.066	0.009	7.403	< .001***
	창 유무	0.022	0.017	1.312	0.189
	사용승인년도	-0.031	0.015	-2.084	0.037*
인근 지역 특성	비주거지역	-0.008	0.005	-1.432	0.152
	공시지가	0.034	0.013	2.657	0.008**
	종사자 수	-0.010	0.014	-0.692	0.489
	오피스 밀집지	0.021	0.008	2.741	0.006**
접근성	지하철역	-0.013	0.006	-1.958	0.05*
	버스정류장	-0.005	0.013	-0.387	0.699
	대학교	0.012	0.006	1.848	0.065*
모델 적합성 / 공간 효과	log-likelihood	1430.85			
	AIC	-2825.69			
	lambda	-0.0023			

$p^* < .01$ ,  $p^{**} < .05$ ,  $p^{***} < .001$

정리하면, (반)지하와 고시원의 임대료 결정요인은 형성 방식에 따라 좌우됨을 알 수 있다. (반)지하는 땅 밑으로의 수직적 확장을 통해, 고시원은 수평적인 확장이 가로막혀 공간을 쪼개는 방식으로 형성되었다. 이러한 형성 방식에 따라 (반)지하의 임대료 결정요인은 일반 연립, 다세대와 유사하며 지하 여부 자체가 임대료를 하락시킨다. 이와 달리 고시원은 개인 공간의 확보에 영향을 미치는 요소들이 임대료에 크게 영향을 미친다.

### 3) 비공식적 시장의 임대료: 쪽방

(반)지하 및 고시원과 달리 쪽방은 헤도닉 모형을 통해 임대료 결정요인을 파악하기 힘들다. 촌락의 형태로 군집해 있어 쪽방 간 인근 지역 특성 및 접근성에 별 차이가 없으며, 개별 호실 특성과 임대료 관련 정보를 구득하는 데 한계가 있기 때문이다. 이에 현장연구와 문헌연구를 통해 임대료 결정요인을 가늠하고자 시도하였다.

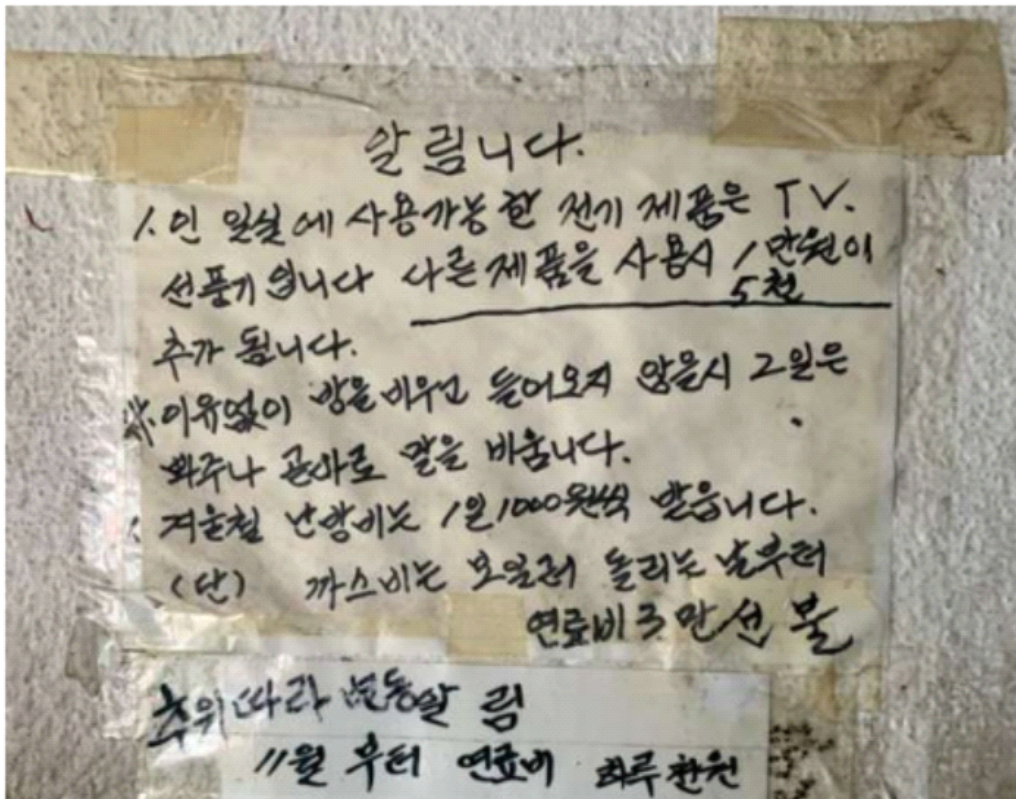
우선, 쪽방의 임대료는 창문 유무, 방 크기 등 방의 물리적인 환경 차이에 따라 달라진다. 서울역 쪽방촌에서 활동하는 A에 따르면, 서울역 쪽방별 월세는 창문, 방 크기 등에 따라 차이를 보인다.

(쪽방촌 안에서도 임대료 차이가 많이 나요?)

창문, 방 크기. (중략) 호흡기 환자들이 많아요. 결핵 환자라든지. 숨 실 구멍이 없으니까 문 옆에 손바닥만 한 창을 만들어. 어떤 데는 방마다 창이 있어요. 큰 계. 그런 데는 비싸죠(2020년 11월 27일 인터뷰).

방에서 사용하는 전기 제품의 개수에 따라 임대료가 달라지며, 여름과 겨울이 되면 냉난방비 명목으로 임대료가 상승한다. 아래의 사진에 따르면, TV와 선풍기 외에 다른 전기 제품을 사용할 시 추가 비용이 발생한다. 보일러를 돌리는 날부터는 3만 원 선불인 가스비를 내야 하며, 연료비는 하루에 1,000원 정도로 한 달에 약 3만 원을 추가로 납부한다. 이와 같은 점은 아래의 인터뷰에서도 잘 드러난다. 냉난방비 명목으로 임대료를 올려놓고 계절이 바뀐 후에도 내리지 않아 임대료가 상승한다는 지적 또한 있었다.

옛날에는 아무것도 없었어요. 프로판 가스 하나 하고 선풍기 한 대, TV 한 대 이렇게 고정이었는데 지금은 휴대폰도 꽂아야 되지 모기향도 꽂아야 되지. 요즘에는 전기 적게 먹는 에어컨도 많이 있잖아요. 만원, 이만 원씩 오르죠. 그리고 올리면 계절을 바뀌면 다운시켜야 되는데 안 다운시켜. 그대로 가는 거야. 그럼 나중에 겨울 되면 또 올리고. 그렇게 해서 올라가는 거야(2020년 11월 27일 인터뷰).



〈그림 4-6〉 서울역 쪽방 연료비 관련 안내문

출처: 강준모, 2020:29

둘째, 쪽방촌 내 일부의 월세가 변화하는 경우 다른 건물들의 월세 또한 그에 맞추어 변화하는 경향이 나타난다. 돈의동의 경우 쪽방의 월세가 상승한 이유는 90년대의 화재에 기인한다. 90년대 춘원당 한의원 인근에서 큰 화재가 발생한 이후 건물이 불타 없어진 자리에 새로운 쪽방 건물을 지었다. 옛날 건물들은 일세 5천 원, 월세 15만 원을 받았으나, 건물이 불타 없어진 자리에 새로 지은 건물들은 일세 8천 원, 월세 24만 원을 받았다(김윤이, 2006: 59). 이후 다른 건물의 월세들 또한 새로 지은 건물 월세에 맞추어 상승하였다. 지금은 임대료가 확인된 578개의 방 중 90% 이상인 523개의 월세가 24만 원이다(서울특별시, 2019).

셋째, 쪽방 임대계약이 비공식적으로 이루어지기 때문에 사람에 따라 임대료를 높여 받기도 한다. 2019년 11월경 서울역 쪽방촌에서 연구자가 들었던 에피소드는 이를 보여준다. 쪽방촌에 거주하게 된 사람이 방을 구하던 날의 이

야기를 들려주었는데, 외부 사람처럼 보이니까 쪽방 관리자가 터무니없이 높은 월세를 제시했다고 하였다. 이후 계약을 안 하겠다는 의사를 표하자 관리자는 원래의 월세를 제시했다고 한다. 이처럼 비공식적 임대시장에서 거래되는 쪽방의 경우 관리인이 사람에 따라 임의로 임대료를 올려 받는 사례가 존재한다.

즉 쪽방의 물리적 특성에 따라 임대료가 달라지는 동시에, 기회가 있을 때마다 건물주 혹은 관리자가 임대료를 일시적으로 상승시키는 양상이 나타난다. 이는 공시지가가 매우 높은, 쪽방촌의 입지에 일부 기인한다. A는 서울역 근처 주차요금과 비교하면 쪽방의 임대료 수준을 이해하기 쉽다고 이야기하며, 토지소유자나 건물주 입장에서는 낮고, 쪽방 거주자에게는 높은 수준으로 임대료가 형성되어 있다고 언급하였다. 서울역 쪽방촌 인근의 서울역 KTX 주차장 주차요금은 1시간 6,000원, 24시간 28,000원으로 차 한 대 당 월 주차비가 1인당 쪽방 임대료보다 비싸다. 즉 쪽방 대신 다른 용도로 해당 토지와 건물을 사용하면 더 많은 이윤을 얻을 수 있다. 이에 건물주는 쪽방 임대료가 저렴하다고 생각하여 기회가 될 때마다 일시적으로나마 임대료를 올려 받고자 하는 것이다.



### 3. 소결

4장에서는 서울시 비적정 주거의 임대료에 주목하였다. 각 비적정 주거의 임대료가 어디에 어떤 수준으로 분포하며, 어떠한 요인에 의해 결정되는가를 살펴보았다.

우선 비적정 주거의 임대료 현황을 확인하였다. 임대료 평균 및 중간값, 표준편차는 모두 (반)지하, 고시원, 쪽방 순으로 크게 나타났으며, 평당(3.3m<sup>2</sup>) 임대료 평균은 고시원, 쪽방, (반)지하 순이었다. 비적정 주거의 평당 임대료 평균을 아파트와 비교해보면 (반)지하는 절반 이하로, 고시원과 쪽방은 두 배 이상으로 나타났다. 이는 고시원과 쪽방의 평당 임대료가 매우 높음을 보여준다. 전용면적이 넓어질수록 임대료의 상승률은 한계 체감하기 때문에 방의 크기는 이에 일부 영향을 미쳤다. 단계구분도, Global Moran's I와 LISA 지수를 통해 비적정 주거 임대료의 분포를 확인한 결과 (반)지하의 공간적 자기상관이 더 높게 나타남을 알 수 있다. (반)지하는 HH 포인트와 LL 포인트가 상대적으로 넓게 나타나나, 고시원은 오피스 중심지에서만 한정적으로 HH 포인트가 나타났다.

둘째, 임대료의 결정요인은 비적정 주거의 형성 방식에 따라 달라진다. (반)지하는 주택의 수직적 확장을 통해, 고시원은 수평적 확장이 가로막혀 공간을 여러 거주자가 쪼개 쓰는 형식으로, 쪽방은 제도 및 시장에 온전히 포섭되지 않은 형태로 생산되었다. 이와 같은 형성 방식으로 인해 (반)지하의 임대료 결정요인은 일반 연립·다세대 주택의 그것과 유의미한 차이를 보이지 않았으며 (반)지하 여부 자체가 임대료를 크게 하락시키는 것으로 드러났다. 이와 달리 고시원은 개인적 공간의 확보와 관련된 변수들이 임대료 결정에 크게 영향을 미쳤다. 쪽방의 임대료는 주택 크기, 창 유무 등 물리적인 특성에 따라 달라지는 동시에, 기회가 있을 때마다 건물주가 임대료를 상승시키는 양상을 확인할 수 있었다.

각 비적정 주거의 임대료 결정요인에는 주거환경의 열악함이 반영되었다. 아파트 등 일반적인 주택의 경우 지하 여부, 복도넓이, 호실 크기, 창 유무 등의 속성은 임대료에 영향을 미치는 변수로 고려조차 되지 않는다. 이와 같은 속성들이 임대료를 결정짓는 중요한 요소로 나타난다는 점은 주택이 기본적인

로 거주하기에 적정하지 않음을 함의한다. 이러한 열악함은 수직적 확장, 수평적 분할, 제도와 시장 밖에서의 재생산이라는 주택의 독특한 형성 방식에 따라 좌우되었다. 이와 같은 결과는 왜 해당 주택이 독특한 방식으로 형성되었는가, 동시에 형성된 주택이 어떻게 유지되고 재생산되는가를 확인해야 할 필요를 제시한다.

셋째, (반)지하와 쪽방의 임대료 결정요인은 비적정 주거가 왜 재생산되는가에 대한 의문을 제기한다. (반)지하 여부는 임대료를 크게 하락시키므로, (반)지하 건물을 허물고 필로티 건물을 지어 한 층을 높이면 더 많은 임대료를 얻을 수 있다. 쪽방의 경우 다른 용도로 건물을 사용하면 더 많은 이윤을 얻을 수 있다. 이는 왜 공급자들이 비적정성을 제거하여 더 높은 임대료를 얻지 않는가에 대한 질문을 불러일으킨다. 비적정 주거의 열악함이 임대료를 크게 하락시킨다면, 어떠한 기제가 비적정 주거의 열악함을 제거하지 못하게 만드는가? 연구는 5장에서 이 질문에 답하고자 한다.

다시 말해, 이 장에서의 논의는 임대료 뒤에 놓인 사회적 관계들에 주목해야 할 필요성을 불러일으킨다. 헤도닉 모형은 재화의 가치가 해당 재화에 내포된 특성에 의해 결정된다고 가정하는데(Rosen, 1974), 각 비적정 주거의 상품 가격을 결정짓는 특성 자체는 비적정 주거 형성 방식에 따라 달라진다는 점을 알 수 있었다. 그렇다면 왜 해당 방식으로 주택이 형성되었으며, 형성된 주택은 어떻게 유지되고 재생산되는가? 동시에 다른 용도로 사용할 경우 더 많은 임대료를 얻을 수 있음에도 (반)지하와 쪽방이 유지되는 상황은 누구에 의해, 어떻게 비적정 주거가 재생산되는가에 대한 의문을 제기한다.



## 제5장 비적정 주거의 이해관계와 재생산 메커니즘

5장의 목표는 시장에서 임대용 비적정 주거가 어떻게 재생산되는가를 확인하는 것이다. 3, 4장에서 비적정 주거의 공급 메커니즘을 살펴보아야 할 필요성이 대두되었다. 이에 5장에서는 누가, 어떻게, 왜 비적정 주거를 소유하며 관리하는가를 중심으로 비적정 주거의 공급 메커니즘<sup>62)</sup>을 밝히고자 한다.

### 1. 임대상품과 자산으로서의 이중적 성격

비적정 주거는 임대수익을 획득할 수 있는 임대상품으로서의 성격과 재개발 시 이익을 가져다줄 자산으로서의 성격을 동시에 갖는다. 두 성격 중 무엇이 더 큰 비중을 차지하는가는 시간에 따라 변화한다. 형성 초기에는 임대료가 상품의 소유자에게 주된 수익이지만, 시간이 지나면서 임대상품으로서의 가치는 점점 떨어진다. 그러나 동시에 재개발, 재건축의 가능성이 증가하며 해당 부동산들은 자산으로서 새로운 이윤 창출의 기회를 획득하게 된다. 미래 재건축, 재개발 시 상승할 주택 가격에 대한 기대가 자산으로서의 가치를 형성한다.

1절에서는 (반)지하와 쪽방을 중심으로 임대상품과 자산으로서의 성격이 하나의 공간에서 어떻게 공존하고 시간이 지남에 따라 변화하는가를 본다. 동시에 이러한 특성이 왜 비적정 주거 재생산의 동력으로 작동하는가를 확인한다.<sup>63)</sup>

---

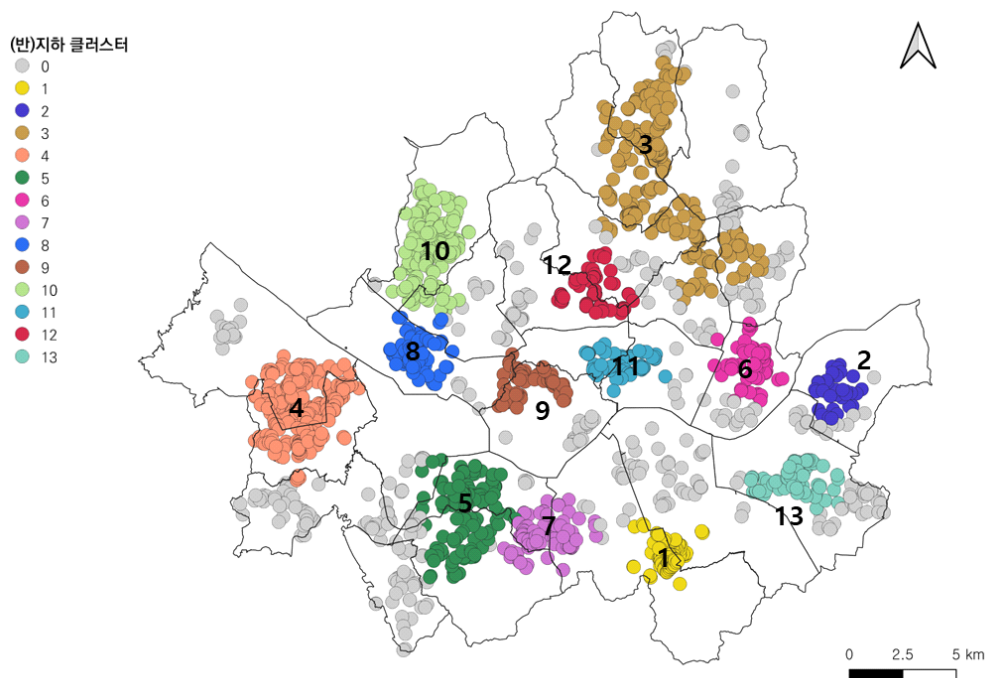
62) 선행연구에서 ‘메커니즘’이라는 단어는 자원의 획득, 통제, 접근을 가능하게 하는 수단, 과정, 관계를 포괄하는 의미로 사용하였다(Ribot and Peluseo, 2003:159; Sadowski, 2019:570). 본 연구 또한 해당 용어를 같은 의미로 사용한다.

63) 본 연구의 대상인 (반)지하, 고시원, 쪽방 중 고시원을 다루지 않는 이유는 다음과 같다. 첫째, 건물주의 이윤은 해당 건물이 고시원으로 사용되는지와 큰 관련이 없기 때문이다. 현재 다수의 고시원은 운영자가 상가 건물을 임대하여 고시원 설비를 갖추고 거주자를 받는 형태다. 상품의 소유자가 해당 상품을 통해 어떠한 이윤을 추구하고 획득하는가가 임대상품 혹은 자산이라는 성격을 결정하는데, 임대고시원 건물주의 이윤은 해당 건물이 고시원 용도로 사용되는가와 거의 무관하다. 이에 비적정 주거의 소유 관계를 중심으로 다루는 본 절에서 고시원을 사례로 다루는 것은 적합하지 않다고 판단하였다.

둘째, 고시원이 위치한 상가 건물은 재건축, 재개발이 이루어지는 경우가 드물기 때문이다. 재건축 시 상가 임차인들과의 관계, 상가임대차보호법 상 계약갱신

## 1) 임대상품으로서의 가치 상실에 따른 소유권 변동의 증가

임대상품으로서의 (반)지하와 쪽방의 가치가 하락할수록, 소유권 변동은 증가하였다. 우선, (반)지하 소유 현황을 지역별로 세분화하여 살펴보기 위해 DBSCAN(Density-Based Spatial Clustering of Applications with Noise; Ester et al., 1996) 기법을 사용하여 (반)지하 클러스터를 구분하였다. DBSCAN을 선택한 이유는 연구자가 임의로 군집의 개수를 설정하지 않아도 되는 장점이 있어 보편적으로 사용하는 K-means 군집분석의 단점을 보완한다고 판단했기 때문이다. minPts는 30으로, eps는 1,200으로 설정하였다. 클러스터링 결과 13개의 군집이 도출되었으며, 각 군집에 무작위로 1부터 13까지의 숫자를 부여하였다.

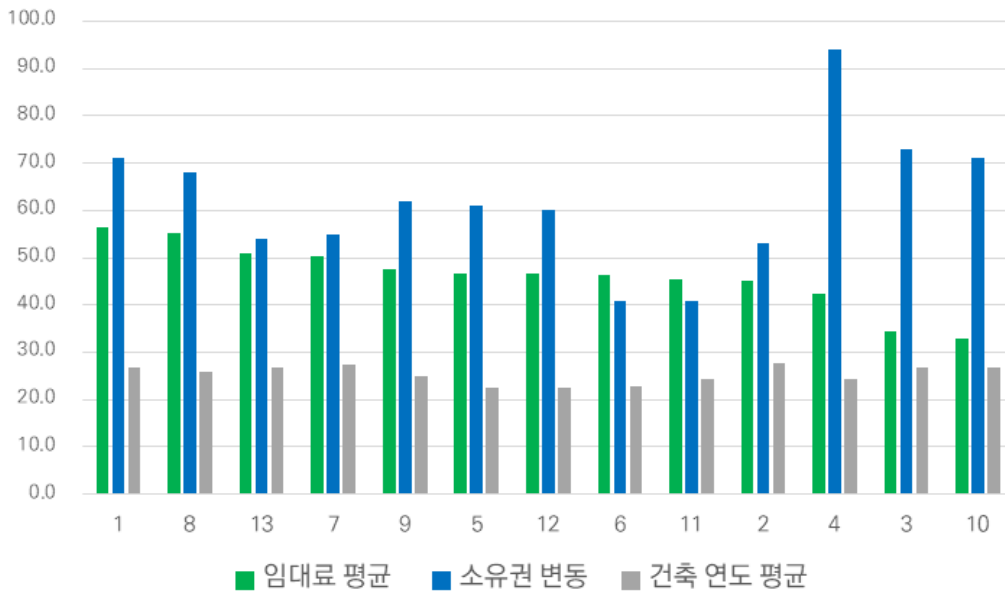


〈그림 5-1〉 (반)지하 클러스터

출처: 국토부 실거래가 주소를 가공하여 직접 작성

요구권 문제와 권리금 회수 기회 보호 의무 등이 복잡하게 얽혀 있으며, 재개발 구역에 자리한 고시원은 전체 연구대상 고시원 중 극히 일부이다. 이에 재건축, 재개발을 중심으로 논의하는 1절의 분석 대상으로 고시원이 적절하지 않다고 보았다. 따라서 1절에서는 (반)지하와 쪽방을 중심으로 보고자 한다.

각 군집 별로 30개씩의 표본을 무작위 추출<sup>64</sup>하여 임대료, 건축 연도, 소유권 변동 등의 특성을 살펴본 결과는 아래의 그림과 같이 드러났다. 각 클러스터의 평균 임대료가 높은 순서대로 정렬하였다. 그 결과 평균 임대료가 가장 낮은 4, 3, 10 군집에서 소유권 변동<sup>65</sup>이 가장 많이 일어났음을 알 수 있었다. 군집 6, 11과 군집 4의 소유권 변동 횟수는 두 배 이상 차이를 보였다.



〈그림 5-2〉 (반)지하 클러스터별 특성

출처: 등기부등본 확인(최종 확인 시점: 2021년 3월)을 통해 직접 작성

이와 같은 양상은 (반)지하가 임대수익을 창출하는 상품으로서와 동시에 잠재적인 개발이익의 가능성을 보유한 투자 상품으로 존재함을 보여준다. 임대료가 낮고 거주 환경이 열악한 (반)지하를 대상으로 매매가 자주 일어난 이유는 재개발, 재건축을 기대하며 투자자들이 몰려들었기 때문이다. 임대상품으로서의 사용가치가 떨어질수록 해당 (반)지하는 재건축, 재개발의 가능성이 늘어나고 자산으로서의 성격이 강해진다. 다시 말해, (반)지하의 자산으로서

64) 표본 추출 시 난수를 생성하여 내림차순 정렬 후 상위 30개를 뽑는 방식으로 무작위하게 추출하였다. 30개 표본의 평균임대료 등 기술통계를 확인한 결과 모집단의 특성과 유사하게 나타났다.

65) 등기부등본 등재 시기부터 2021년 3월까지의 소유자 변동 횟수를 계산하였다. 이때 각 건물의 평균 건축 연도는 클러스터별로 큰 차이가 없었다. 해당 순바뀐 횟수의 차이는 건축 연도에 기인한 것은 아님을 알 수 있다.

가치는 주택의 열악함에 기원한다.

한 투자자의 사례는 이를 방증한다. 해당 투자자는 2003년 중반부터 인천에서 반지하 빌라만 골라 20채가량을 사들였는데, 이는 최소한의 비용으로 투자해 재개발, 재건축 이후 올라간 집값을 받으려는 의도였다. 2006년 인천시의 대규모 정비사업 계획 발표 이후 투자자는 1,000만 원에 샀던 매물들을 2007년 초 4,500만 원대에 모두 판매하였다.<sup>66)</sup> 부동산 관련 인터넷 커뮤니티와 유튜브의 투자 관련 채널 등에서도 (반)지하는 재개발, 재건축을 통한 투자 상품으로 조명된다. 한 부동산 관련 채널에 따르면, (반)지하는 지상층과 대지 지분이 거의 비슷하지만 매매가격이 저렴하기 때문에 재건축 시 높은 수익률을 기대할 수 있다.<sup>67)</sup>

이때 (반)지하 임대에 대한 지속적인 수요는 (반)지하가 임대상품이자 자산으로 동시에 존재할 수 있게 해 (반)지하 투자에 영향을 미쳤다. 다음과 같은 (반)지하 투자자의 사례는 이를 방증한다. 서울에서 재개발 가능성이 많은 지역을 중심으로 (반)지하 주택을 사 모으던 투자자는 세상에는 가난한 사람들로 넘쳐나니 반지하주택도 수요가 꾸준하기 때문에 (반)지하에 전세를 놓고 오랜 시간 재개발을 기다릴 수 있다고 이야기한 바 있다.<sup>68)</sup> 즉 임차인들의 빈곤은 재개발, 재건축을 기다리는 동시에 임대수익을 도모하는 기제가 된다.

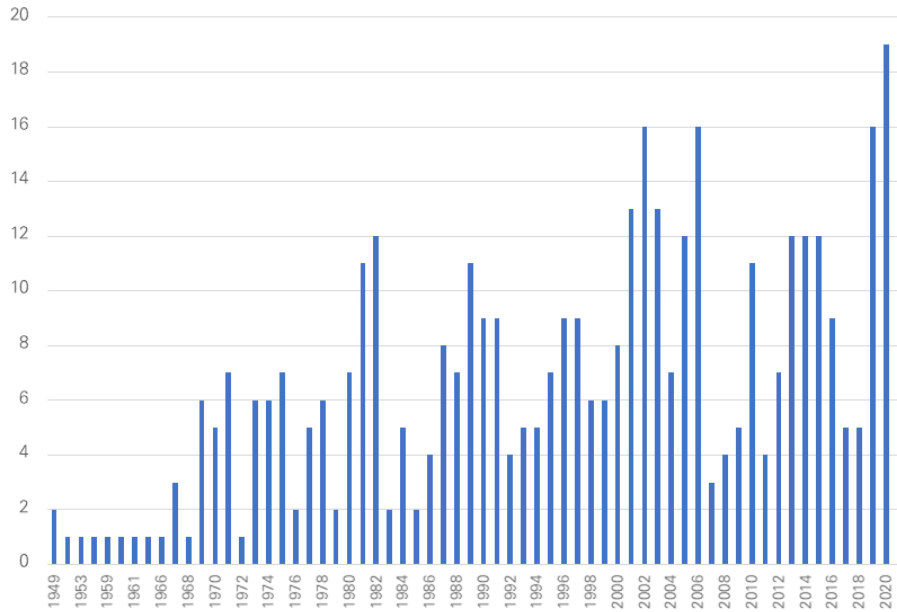
두 번째로, 쪽방 또한 시간이 지남에 따라 노후도가 심각해지며 자산으로서의 가치가 상승하였다. 등기부등본 조회가 가능한 서울시 쪽방 건물의 소유권 변동 일자를 정리한 결과 아래의 그래프와 같이 나타났다. 시간이 지날수록 쪽방 건물의 소유권 변동 횟수가 많아졌다.

---

66) 아주경제(2020년 2월 10일). [아파트부자들] '의정부 큰 손'도 시작한 반지하 경매...강남만 답 아냐'(https://www.ajunews.com/view/20200209014652821, 최종 접속일: 2021년 2월 3일)

67) 팍스경제TV(2020년 10월 21일), '노후 연립주택 재건축 투자방법, 그건 바로 지하를 공략하라? [이철희 부동산TV특강]'(https://www.youtube.com/watch?v=MP\_EZL\_By3qM, 최종 접속일: 2021년 5월 2일)

68) 경남미디어(2020년 2월 28일), [정용우칼럼] 반지하 주택'(http://www.mediagn.co.kr/news/articleView.html?idxno=3593, 최종 접속일: 2021년 1월 31일)



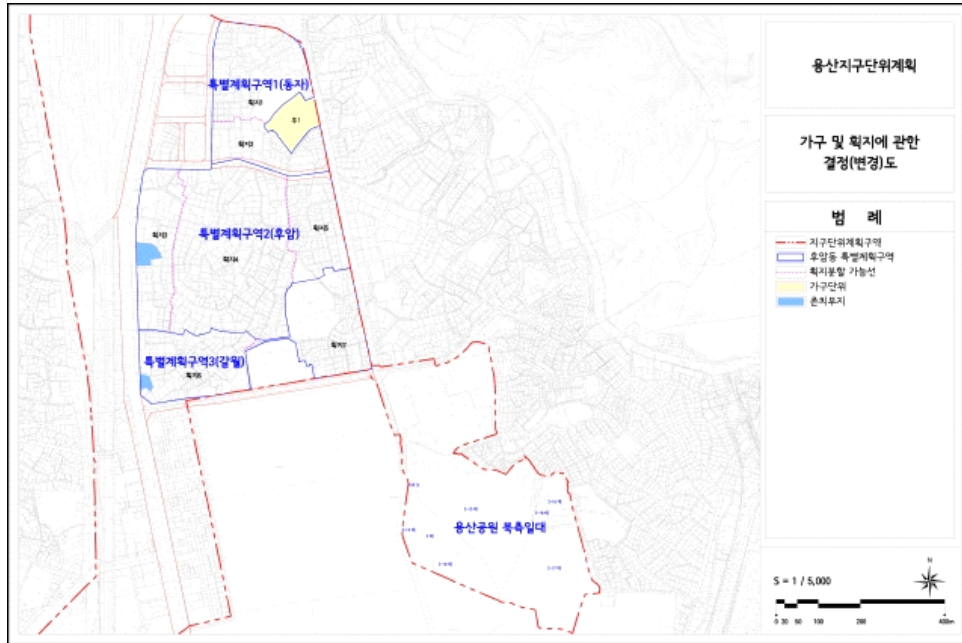
〈그림 5-3〉 연도별 쪽방 소유권 변동 횟수

출처: 등기부등본 확인(최종 확인 시점: 2021년 3월)을 통해 직접 작성

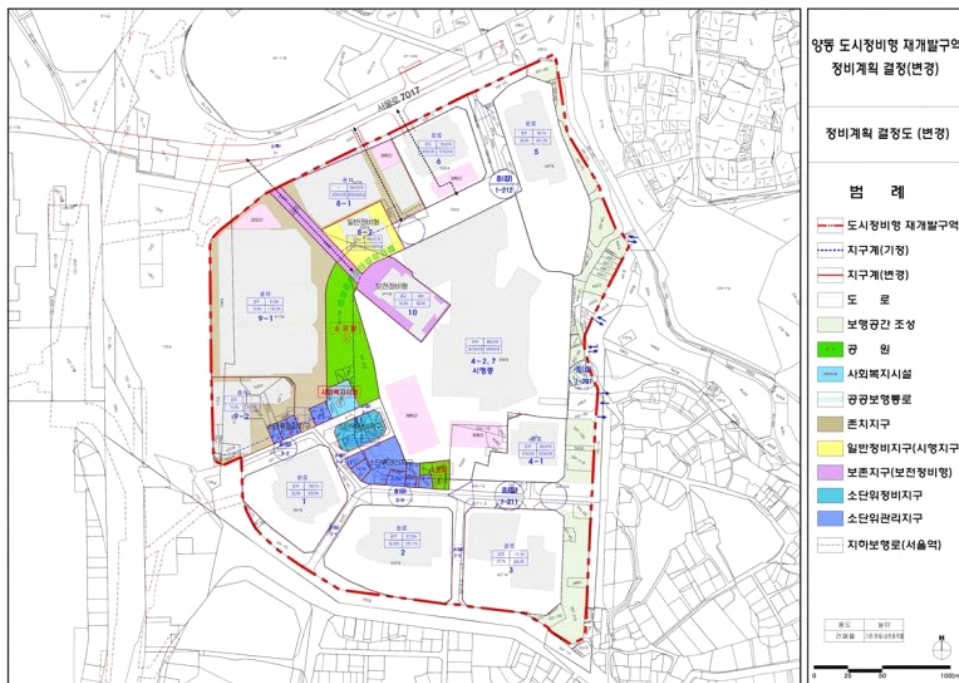
소유권 변동은 2002년, 2006년, 2019~2020년에 특히 많이 일어났다. 2002년 뉴타운 사업이 논의되기 시작한 해이며 2006년에는 「도시재정비촉진을 위한 특별법」이 제정되었다. 동시에 2006년에는 용산국제업무지구 개발사업이 발표되었다. 즉 재개발 기대가 높아질 때마다 쪽방의 손바뀜 또한 급증하였다.

2010년대 후반에도 재개발에 대한 기대가 높아졌다. 서울역 쪽방촌의 경우 2015년 용산구청의 후암특별계획구역에 포함되며 재개발, 재건축이 가능하게 되었다(서울특별시고시 제2015-147호). 남대문 쪽방촌 또한 2017년 10월 18일 양동 도시환경정비구역 변경지정 공람공고가 이루어진 이후 2020년 1월 16일 ‘양동 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정’이 통과되었다(서울특별시고시 제2020-32호). 이를 계기로 건축물의 개별 정비가 가능해졌고, 오랫동안 이야기되던 재개발이 실현될 것이라는 기대가 높아졌다. 이에 쪽방 건물이 활발히 매매되었다.





〈그림 5-4〉 후암특별계획구역 지형도면  
출처: 서울특별시고시 제2015-147호



〈그림 5-5〉 양동 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정  
출처: 서울특별시고시 제2020-32호

2019~2020년 쪽방 손바뀜이 많았던 이유는 개인의 주택 투기 규제 또한 영향을 미친 것으로 추정된다. 2018년 9·13 대책 이후 다주택자가 서울에 주택을 구매할 때 주택담보대출이 금지되는 등 개인의 주택 투기에 대한 규제가 강화된 바 있다. 이때 법인은 규제를 피했고, 2018년 말부터 법인을 신설해 부동산을 매입하는 양상이 본격화되었다.<sup>69)</sup> 아래의 표와 같이 남대문 쪽방 건물들은 2019년 이후 다수 법인, 혹은 신탁회사 소유로 바뀌었다. 이와 같은 양상은 쪽방이 임대료 취득의 수단인 동시에 개발이익을 기대할 수 있는 투자 상품으로 존재해왔다는 점을 보여준다.

〈표 5-1〉 남대문 쪽방 건물 신탁 현황

구분	직전 법인 취득일자	신탁일자
A	2019-09-27	2019-09-26
B	2019-09-27	2019-09-26
C	2019-11-06	2019-11-15
D	2019-11-15 일부, 나머지 지분은 2021-02-26	2021-02-24
E	2020-03-25	2020-08-05
F	2020-05-18	2020-05-25

출처: 등기부등본 확인(최종 확인 시점: 2021년 3월)을 통해 직접 작성

정택진(2020)의 동자동 쪽방촌 연구에서 또한 임대상품과 자산으로서의 성격을 동시에 가지는 쪽방의 특성이 언급된다. 정택진(2020)에 따르면, 건물의 대대적 수리에 건물주들이 큰돈을 투자하기 꺼리는 이유는 쪽방촌이 잠재적 재개발구역이라는 점에 기인한다. 정택진은 “재개발과 함께 엄청난 경제적 이익을 가져다줄 동자동은 비용과 이익의 크기를 저울질하는 ‘합리적’ 판단하에 쉽게 손떨 수도, 그렇다고 내버려 둘 수도 없는 곳이 된 것(정택진, 2020:195)”이라고 분석한다. 자산으로서의 실현을 기다리는 상황에서 최소 비용으로 최대 이익을 누리는 방법은, 임차인들의 빈곤을 이용하여 건물을 쪽방으로 이용하는 것이다(이혜미, 2020; 정택진, 2020).

69) 한겨레(2020년 7월 2일), “[단독] 2018년 말부터였는데…법인 아파트 투기 ‘6·17 뒤북 규제’”(http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/952042.html#csidx55b410d4bcaf8938574780e8ba280c7, 최종 접속일: 2021년 3월 12일)

## 2) 시간에 따른 임대인과 주택 사이의 거리 증가

비적정 주거의 자산으로서 성격이 커질수록 임대인과 주택 사이의 거리는 증가한다. 비적정 주거가 자산으로 존재할 때 중요한 점은 재건축, 재개발이 하루빨리 진행되어 잠재적 이윤을 실현하는 것이기 때문이다. 이때 상품의 구체적인 특성은 중요치 않다. 이에 지리적으로 먼 곳에 있는 사람들까지 해당 상품에 관여하게 된다.

이는 (반)지하와 쪽방 소유자의 거주지 변화에서 잘 드러난다. (반)지하와 쪽방의 소유자 거주지는 시간에 따라 지리적으로 확장되었다. 이는 비적정 주거 상품이 자산으로서의 성격을 강하게 가지게 되었음을 함의한다.

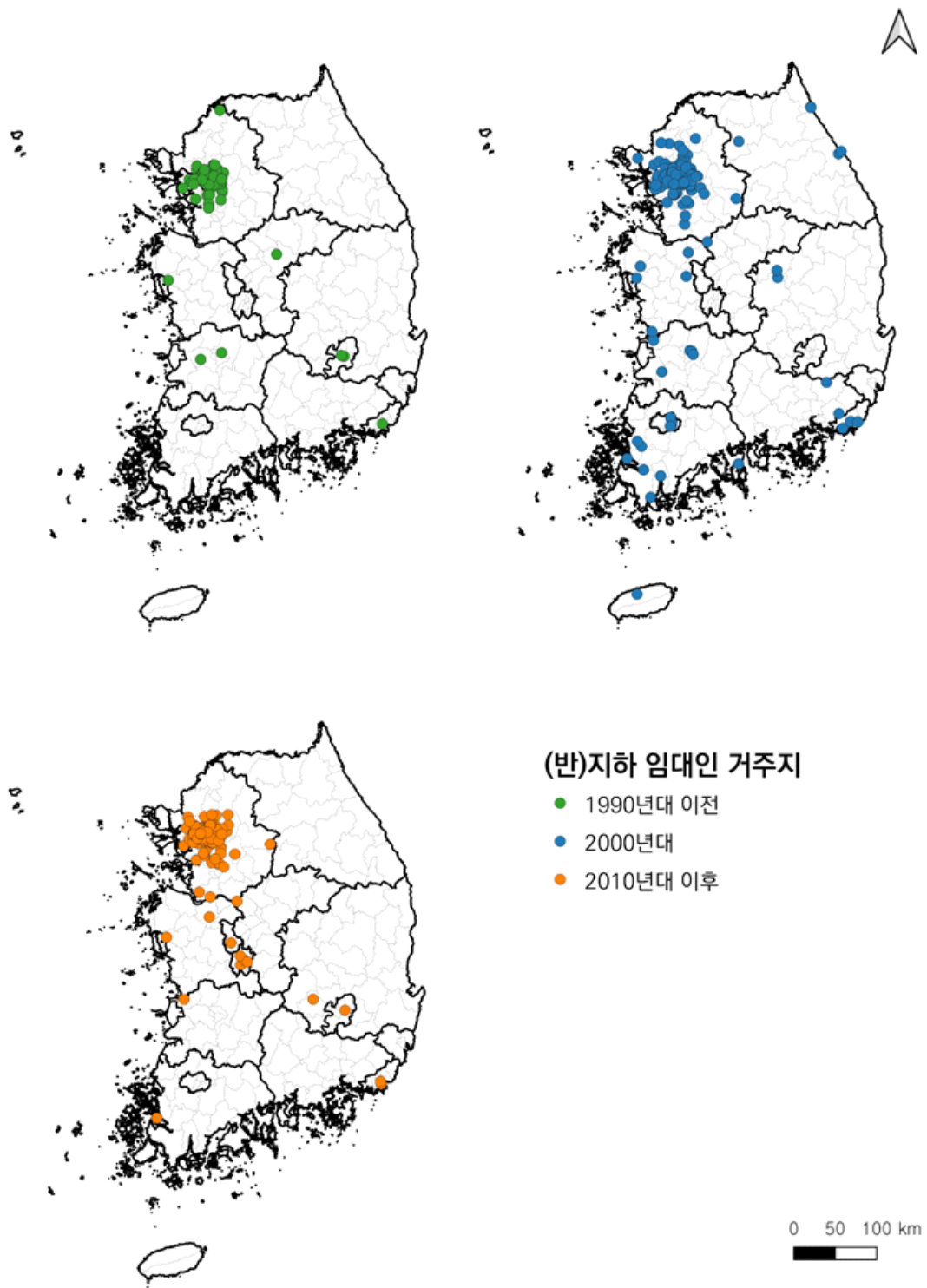
(반)지하 임대인의 거주지는 시간에 따라 서울에서 경기, 지방까지 확장된다. 시기는 소유권 변동이 일어난 시점을 기준으로 1990년대 이전, 2000년대, 2010년대 이후로 구분하였다. 1990년대까지의 (반)지하 소유자 주소는 약 137개였으며 2000년~2009년 사이는 361개였다. 2010년 이후에는 약 226개의 주소가 존재하였다.<sup>70)</sup>

1990년대까지 (반)지하 임대인들은 대부분 서울에 거주하였다. 2000년에서 2009년 사이에는 (반)지하의 거래가 폭발적으로 일어나는데, 이와 동시에 임대인의 거주지가 서울을 벗어나 지리적으로 확장되었다. 다시 말해 2000년 이후 전국적으로 다양한 곳에 거주하는 임대인들이 서울의 (반)지하를 소유하게 되었다. 수도권 내에서도 1990년대 이전에는 서울에 거주하는 임대인들이 대부분이었으나 2000년 이후 경기도에 거주하는 임대인들이 다수 등장했다.

(반)지하의 경우 특히 2000년대에 소유자 거주지의 지리적 확장이 폭발적으로 일어났다. 해당 시기는 한국에서 도정법 제정 이후 재건축 붐이 일었던 시기와 일치한다. 이에 전국의 투자자들이 재건축을 기대하며 서울의 (반)지하 주택을 매입한 것으로 보인다.

---

70) 소유자 간 주소가 같은 경우가 있었고(층이 다른 같은 건물에 거주, 가족 간 지분 공유 등), 주소가 해외인 경우는 제외하였기 때문에 전체 소유자 수와는 차이를 보인다.



<그림 5-6> (반)지하 임대인 거주지 변화

출처: 등기부등본(최종 확인 시점: 2021년 3월)을 활용하여 직접 작성

쪽방 소유자 거주지의 공간적 범위 또한 점점 넓어지는 양상을 보였다. 쪽방 건물 소유자의 거주지를 시기별로 보면 아래의 지도와 같다. 쪽방을 취득하게 된 연도를 기준으로 등간격 분류를 통해 시기를 구분하였다.<sup>71)</sup> 그 결과 1949년~1992년(175개), 1993년~2006년(172개), 2007년~2021년(173개)과 같이 세 시기로 구분할 수 있었다.

첫 번째 시기에는 쪽방 건물의 소유자들이 서울을 중심으로 분포하였다. 두 번째 시기에는 경기도에 거주하는 소유자들이 다수 등장하며, 광주 등 비수도권에 거주하는 소유자들도 일부 나타났다. 세 번째 시기를 보면 쪽방 소유자들의 거주지가 지리적으로 더욱 다양하게 나타났다. 강원도, 울산, 충남, 충북 등에 거주하는 소유자들이 새롭게 등장하며 지방으로까지 쪽방 소유자들의 거주지가 분포하게 되었음을 알 수 있다.

수도권 내에서도 거주지 분포가 확장되었다. 첫 번째 시기에는 서울 내에 소유자 거주지가 밀집된 형태로 존재하였다. 두 번째 시기부터는 소유자의 거주지가 서울 내에서도 더 다양한 곳에 분포하게 되었다. 두 번째 시기에는 서울 남서쪽의 경기권까지, 세 번째 시기에는 서울 북쪽의 경기권까지 거주지가 확장되었다.

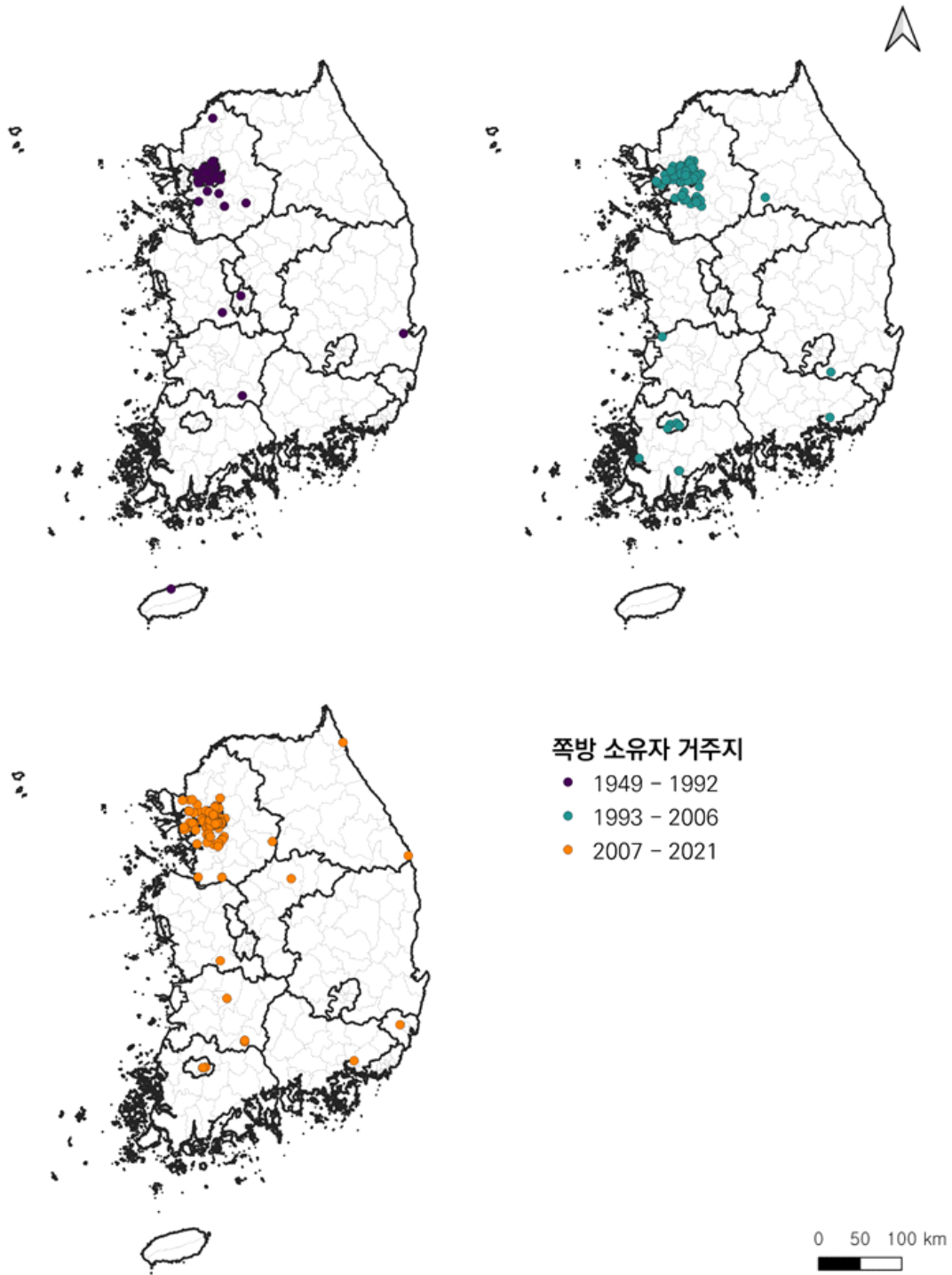
이와 같은 양상은 비적정 주거가 유지되는 기제가 무엇인지를 제시한다. 4장에서 본 것과 같이 각 주거의 비적정성은 임대료를 크게 떨어뜨리며, 시간이 지남에 따라 이러한 비적정성은 더욱 심화 된다. 그럼에도 비적정 주거가 유지되는 이유는 재건축, 재개발 가능성을 내포한 자산으로서의 성격을 갖는 데 기인한다.

추가로 (반)지하와 쪽방 소유자 거주지의 분포를 비교하면, (반)지하 소유자의 거주지가 쪽방 소유자의 거주지보다 지리적으로 더 확장되어 있다. 이와 같은 현상은 (반)지하의 경우 쪽방보다 소규모 투자가 가능한 데 기인하는 것으로 보인다. (반)지하는 개별 호실의 구분 등기가 가능하므로 상대적으로 가

---

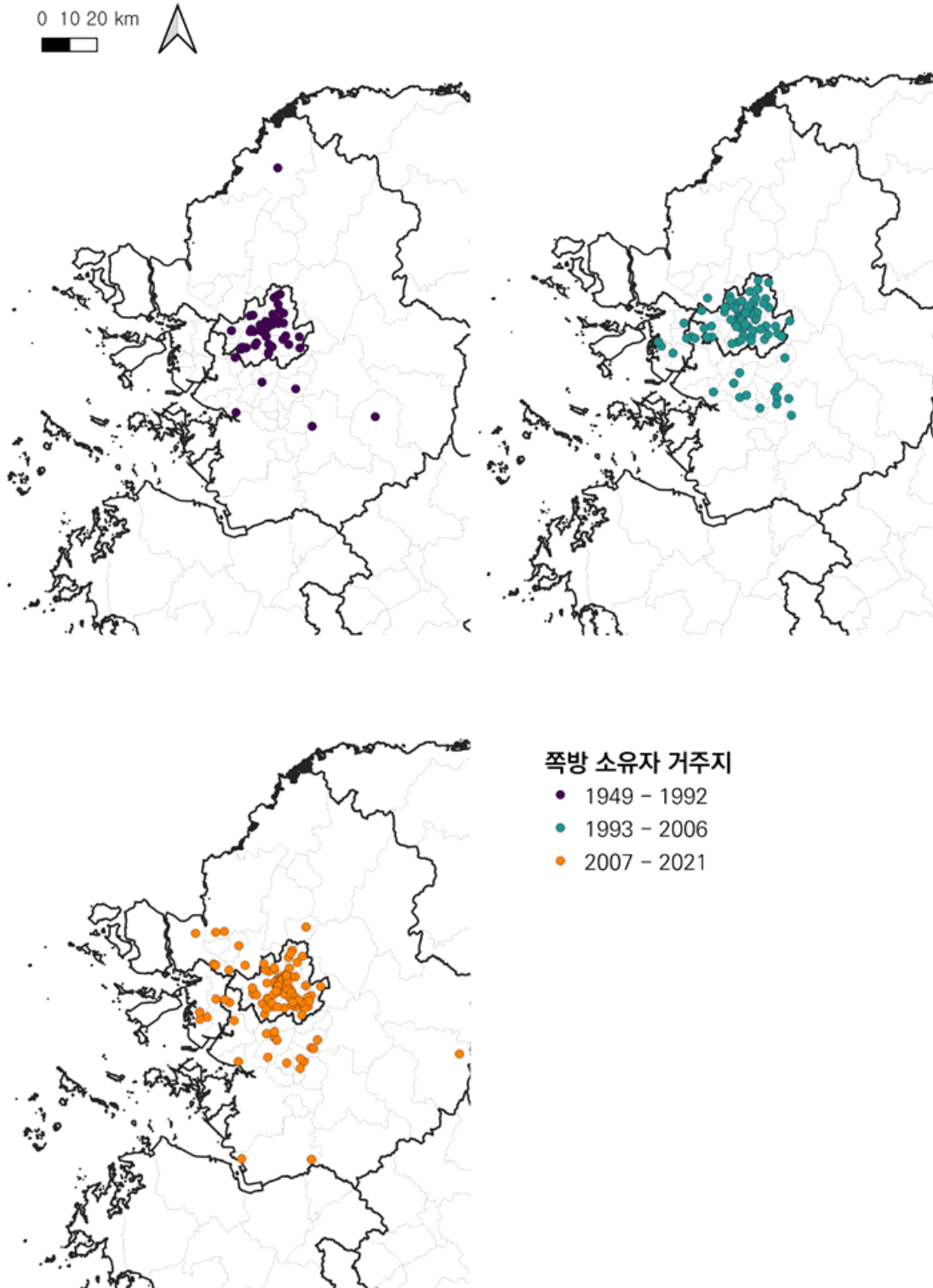
71) (반)지하와 달리 등간격 분류를 통해 시기를 구분한 이유는 다음과 같다. (반)지하 및 고시원은 80년대 중반 이후, 특히 90년대부터 본격적으로 등장해 약 10년 단위로 시기를 구분하는 것이 용이했으나 쪽방의 경우 역사가 오래되어 (반)지하 및 고시원과 같은 방법으로 시기를 구분하는 데 어려움이 있었기 때문이다.

격이 저렴하며, 이에 더 많고 다양한 사람들이 주택의 소유자로 등장하였다. 즉 저렴한 주택의 등장은 더 많은 원거리 임대인을 탄생시켰다. 이는 집을 통한 이윤 추구가 보편화 된 상황에서 주택 소유의 확대가 수탈을 가속화 할 수 있음을 함의한다. 다음 절에서 관련 논의를 이어나갈 것이다.



〈그림 5-7〉 쪽방 소유자 거주지 변화

출처: 등기부등본(최종 확인 시점: 2021년 3월)을 활용하여 직접 작성



〈그림 5-8〉 수도권 쪽방 소유자 거주지 변화

출처: 등기부등본(최종 확인 시점: 2021년 3월)을 활용하여 직접 작성



## 2. 비적정 주거 임대인의 다양성

2절에서는 비적정 주거 임대인의 특성을 확인한다. 전통적인 주택 임대인은 지주(landlord)로서 생산수단을 소유한 지배계급으로 인식되었다. 이때 임대인은 대부분 다수의 주택을 소유한 대규모 임대인이었다. 그러나 제3세계 비적정 주거 연구에서 드러난 바와 같이 비적정 주거의 임대인은 생계형 임대인(subsistence landlord), 뿌띠 부르주아 임대인(petty-bourgeois landlord), 뿌띠 자본가 임대인(petty-capitalist landlord), 기업가형 임대인(capitalist landlord) 등 다양한 유형으로 나타난다.

그렇다면 한국의 (반)지하, 고시원, 쪽방의 경우 어떠한 사람들이 임대인으로 자리하며, 이와 같은 임대인의 특성은 비적정 주거의 재생산에 어떤 영향을 미치는가? 2절에서는 이를 보고자 한다.

### 1) (반)지하 임대인의 다양성

(반)지하 소유자는 전통적 지주를 넘어 다양하게 나타난다. (반)지하는 연립, 다세대, 다가구, 아파트 등에 존재하는데, 이 중 다가구를 제외한 연립, 다세대, 아파트의 경우에는 구분 등기가 가능하다. 건물 전체를 소유하지 않아도 (반)지하의 개별 호실을 소유할 수 있다는 것이다. 이에 (반)지하는 기업형 임대인들의 소유로 놓이기도 하지만, 생계형 임대인이 (반)지하를 소유하고 임대하기도 한다. 이들은 여유자금이 있는 것은 아니나 집주인이 되고자 하는 열망으로 빠듯하게 (반)지하를 구매한 사람들이다.

주택자산에 대한 열망의 확산은 생계형 임대인의 등장에 영향을 미쳤다. 내 집 소유 및 부동산 자산에 대한 열망은 한국에서 80년대부터 지속해서 존재해 왔다. 노후까지 보장되는 임대수익을 도모하고자 하는 열망, 매매차익을 바라는 열망 등이 보편화 되고 자가소유가 생존전략으로 대두하며 적정 주거를 소유하지 못한다면 그보다 저렴한 비적정 주거라도 구매하고자 하는 시도가 존재하였다.

이때 (반)지하는 저렴함으로 인해 소규모 임대인들에게 매력적인 투자처로

자리한다. (반)지하 전문 투자자는 인터뷰 영상에서 처음 (반)지하 투자에 관심을 두게 된 계기와 투자처로의 장점으로 (반)지하의 저렴함을 강조한다.

제 생각에는 보통 월급쟁이들이. 200~300만원 받는 월급쟁이들이 접근할 수 있는 물건은 그 1억 미만이라는 생각이 들어서 감정가가 1억 미만이 아니고 입찰할 수 있는 그 구간대가 1억인 물건들을 찾았어요. (중략) 싸게 받는 걸 제가 한번 전체적으로 부동산을 검색을 해봤는데 그중에 눈에 들어오는 게 반지하가 있었어요.

(서울 반지하의 투자처로의 장점은 뭐가 있을까요?)

서울이라고 규정 짓기보다, 한정 짓기보다 반지하는 상대적으로 싸죠. 싸다는 것. 그 싸다는 점이 저는 가장 큰 장점이라고 생각을 해요. 근데 저도 처음 그 반지하 부동산을 낙찰받았을 때 이게 세상에 많이 알려진 게 아니고 제가 물어보고 배울 수 있는 사람이 많이 없어서 사실 물건을 보러 갔을 때 고민을 많이 했거든요. 이런 집에서 과연 사람이 살 수 있을까 라는 생각이 솔직히 많이 들었어요. 솔직히 말씀드리면 저는 반지하 생활을 한 적은 없거든요. 그래서 아, 이런 집에서 사람이 살 수 있을까 했는데 반지하가 싸다는 장점 때문에 낙찰은 받은 거죠.<sup>72)</sup>

(반)지하의 저렴함은 소규모 임대인, 생계형 임대인들이 등장하는 계기가 되었다. 일반적인 투자 대상인 아파트, 오피스텔, 원룸 등에 투자할 만한 자금이 없는 사람들은 (반)지하에 주목하였다. 임대인들의 상대적인 빈곤은 (반)지하가 투자 상품으로 재생산되게 하였다.

이때 임대상품으로서의 실현이 지연되는 상황, 즉 임대가 이루어지지 않는 상황은 이들에게 큰 부담으로 작용한다. 이 경우 (반)지하는 상품과 비-상품 사이에서 존재한다. 2020년 5월 22일에 인터뷰를 진행한 강서구 화곡동 (반)지하 소유자의 사례는 이를 방증한다. 그는 기회라고 생각하여 2003년 (반)지하를 구매하였으나 해당 (반)지하는 계속 물을 퍼내야 할 만큼 누수와 곰팡이가 심해져 임대도 되지 않는 애물단지로 자리했다. 팔리지도 않아 어쩔 수 없

---

72) 후랭이TV(2018년 8월 6일), ‘반지하 빌라에 투자해도 괜찮을까? | 반지하 빌라 장점 | 반지상 2부’(<https://www.youtube.com/watch?v=QnLRWGiSubU>, 최종 접속일: 2021년 5월 2일; 영상 인터뷰를 전사하여 인용함)

이 해당 집에 거주하게 되었으며, 생활이 어려우나 집이 자산으로 잡혀 정부 지원을 받지 못하는 상황이다. 재개발은 한번 좌초된 이후 지지부진하다. 현재는 언젠가 재개발이 실현되기만을 기대하고 있다. 이처럼 상품으로서의 실현이 가로막힌 상황에서 집주인은 어쩔 수 없이 해당 (반)지하에 거주하게 되며 이때 (반)지하는 상품으로서의 성격을 일시적으로 상실한다.

## 2) 고시원과 쪽방의 운영 구조: 소유자와 운영자의 분리

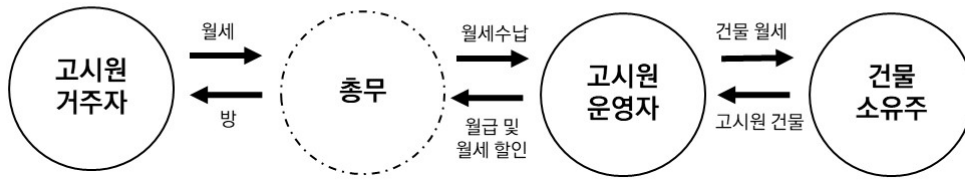
고시원과 쪽방의 임대인 또한 스펙트럼이 다양하다. 이는 소유자와 운영자가 분리된 운영 구조에 기인한다. 고시원과 쪽방은 소유자와 운영자가 분리된 형태로 운영된다. 건물의 소유자가 존재하고, 건물을 임차해 고시원, 쪽방을 운영하는 운영자가 있는 것이다.

우선 고시원은 임대고시원과 건설고시원으로 구분된다. 임대고시원은 고시원 운영자가 건물 소유자와 상가임대차 계약을 맺고 고시원을 운영하는 방식이며(진미윤·최상희, 2018:21), 건설고시원은 토지 및 건물을 매입해 해당 건물의 소유자가 고시원을 운영하는 방식이다. 현재는 임대고시원의 수가 좀 더 많은 것으로 보인다. 고시원 창업자들을 대상으로 관련 매물을 중개하는 인터넷 사이트 ‘고시원스쿨<sup>73)</sup>’에서도 임대고시원의 비중이 월등히 높다. 2021년 4월 5일 기준으로 서울 내 임대고시원 상품은 100개가 넘지만, 고시원 건물을 매매하는 상품은 단 세 건밖에 존재하지 않았다.

임대고시원에서 고시원 건물의 소유자와 운영자는 분리된다. 고시원 운영자에게는 거주자가 내는 임대료가, 고시원 소유자에게는 고시원 운영자의 임대료가 수익의 원천이다. 다시 말해 거주자들의 월세는 두 층위의 지주들에게 귀속된다. 일부는 건물을 임차해 고시원을 운영하는 운영자에게로, 다른 일부는 건물주에게로 돌아간다. 총무를 두는 경우 월세의 일부는 총무에게까지 돌아간다.

---

73) <http://www.gosiwonschool.com/main.php>



〈그림 5-9〉 임대고시원 운영 구조

출처: 직접 작성

소유자와 운영자가 분리된 임대고시원의 경우 건물 신축 비용이 들지 않기 때문에 적은 자본으로 임대수익을 올릴 수 있다는 점에서 소규모 투자자들에게 매력적이다. 다양한 분야의 온라인 강의를 제공하는 Class101<sup>74)</sup>에는 ‘고시텔 사업으로 건물 없이 월세 받기: 부동산 규제 없는 경제적 자유’라는 강의가 등록되어 있다. 2021년 3월 18일 기준으로 후기 123개, 수강생 만족도 98%에 달하는 해당 강의는 고시원 사업이 소규모 투자자들에게 건물을 소유하지 않고 임대수익을 올릴 수 있는 상품으로 주목받는다라는 점을 표상한다.

쪽방 또한 고시원과 유사하게 ‘소유자-관리자-거주자’, ‘소유자-운영자-거주자’의 구조로 건물의 임대 및 관리가 이루어진다. 관리자를 두는 방식은 건물 소유자가 쪽방에 거주하지 않고, 쪽방 거주자 중 한 명을 관리인으로 두어 건물을 관리하는 것이다.<sup>75)</sup> 이러한 사실은 동자동사랑방 대표의 말을 통해서도 드러난다. “집주인이 쪽방에 함께 거주하는 경우는 거의 없고, 보통 관리인을 두고 월세 중 일부를 떼어 주거나 공짜로 쪽방에 살 수 있게 하는 식으로 관리를 일임하고 있어요.”<sup>76)</sup>

혹은 운영자가 건물주에게 월세를 내고 건물을 임대해서 방 나누기, 보일러 설치, 전기 설비까지 완료한 뒤 세를 주는 전대형으로 운영되기도 한다.<sup>77)</sup> 전

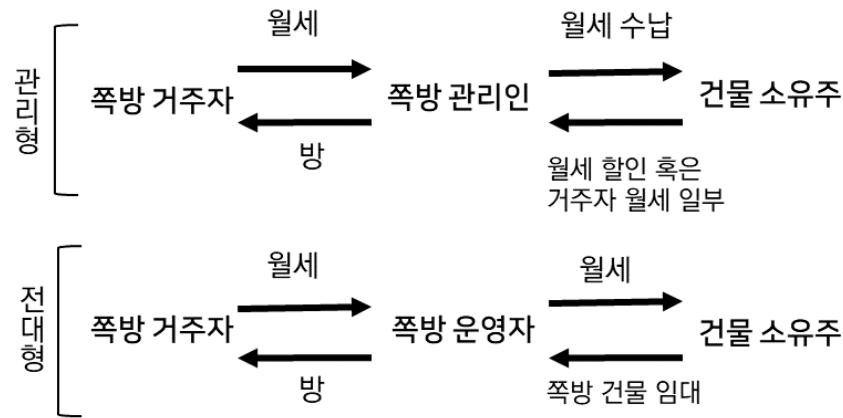
74) Class101, <https://class101.net/products/bM6mHt511x3FAaF5d1bH>

75) 한국일보(2019년 5월 7일), ‘도시 빈자들의 최후의 주거지- 지옥고 아래 쪽방’( <https://interactive.hankookilbo.com/v/jjogbang/index.html>, 최종 접속일: 2020년 6월 20일)

76) 위의 기사.

77) 뉴시스(2018년 1월 16일). ‘[쪽방촌을 바꿔라①][르포-1]빈곤의 늪…열악한 난방에 약취에도 문 못열어’( [https://newsis.com/view/?id=NISX20180115\\_0000203795](https://newsis.com/view/?id=NISX20180115_0000203795), 최종 접속일: 2021년 4월 5일)

대형의 경우 운영자가 한 달에 1,000만 원 가까이 수입을 올리는 사례도 있다.<sup>78)</sup> 반대로 운영자가 쪽방촌에 거주하며 생계를 꾸려갈 만큼만 돈을 벌기도 하는 등 그 스펙트럼이 넓다.



〈그림 5-10〉 쪽방 운영 구조

출처: 한국일보, 2019년 5월 7일 기사 참고; 현장연구를 통해 직접 작성

이와 같은 운영 구조는 쪽방이 임대상품과 자산으로서 이중으로 자리하는데 기여한다. 중간 관리자·운영자의 존재는 임대용 쪽방 건물의 소유권이 먼 곳에 거주하는 사람들에게 귀속되는 것을 가능케 한다. 다세대 (반)지하와 달리 쪽방은 대규모 임대상품으로 운영되어 근거리에서 관리가 필요하다. 중간 관리자·운영자의 존재는 쪽방이 유동성 높은 자산인 동시에 임대상품으로 유지될 수 있게 한다.

고시원과 쪽방의 운영에 다양한 사람들이 관여한다는 사실은 다음과 같은 점을 함의한다. 첫째, 건물 관리에 대한 책임이 분산된다. 가령 2018년 국일고시원 화재(7명 사망, 11명 부상)는 스프링클러만 설치되었어도 인명 피해를 막을 수 있었다. 국일고시원 운영자는 2015년 서울시가 시행한 고시원 간이 스프링클러 설치 지원사업을 신청했으나, 건물주의 미동의로 신청이 철회되었다.<sup>79)</sup> 서울시 스프링클러 설치 지원사업은 5년간 고시원 임대료를 동결하고

78) 한국일보(2019년 5월 10일), '도시 빈자들의 최후의 주거지 지옥고 아래 쪽방'( <https://interactive.hankookilbo.com/v/jjogbang/index.html>, 최종 접속일: 2021년 4월 5일)

79) 동아일보(2018년 11월 10일), '출입문 근처 첫 불길... "건물주 반대로 스프링클'

고시원 업종을 유지해야 하는 조건이 있었다. 미동의에 대한 정확한 이유는 알 수 없으나 5년 내 건물을 매매할지도 모르는 상황에서 이와 같은 조건이 붙는 것이 건물주에게는 부담스러운 일이었을 것이다. 이에 결국 국일고시원에는 스프링클러가 설치되지 못했고, 화재로 사상자가 발생했다.

둘째, 이와 같은 구조는 건물을 소유하지 않고 임대수익을 올리는 기회를 운영자에게 제공한다. 즉 비교적 소액의 투자금으로 임대료 수취자가 되는 기회를 제공하며, 이는 고시원과 쪽방이 재생산되는 기제로 작동한다.

셋째, 나아가 다수의 행위자가 결합한 공급 구조는 비적정 주거의 임대료에 또한 영향을 미친다. 세입자들의 임대료는 많은 사람에게 쪼개어 귀속된다. 이는 세입자들의 임대료가 일정 수준 이상 낮아지지 못하게 하는 힘으로 작용한다.

### 3) 고시원 및 쪽방 임대인의 다양성

#### (1) 소유자

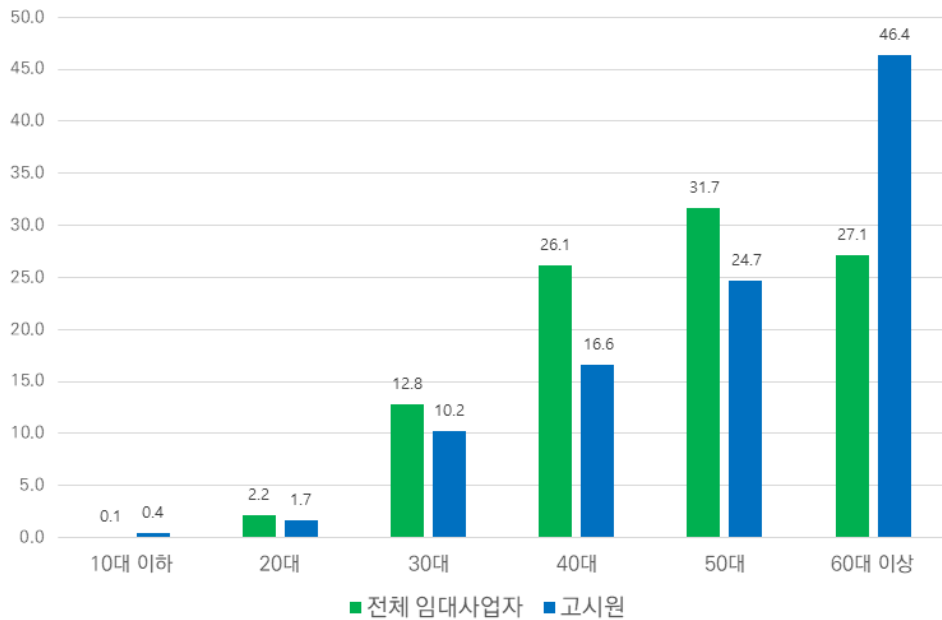
고시원과 쪽방의 소유자, 운영자·관리인은 모두 ‘임대인’으로 이해할 수 있다. 그렇다면 고시원과 쪽방의 임대인은 어떠한 사람들일까. 우선 고시원과 쪽방의 소유자, 즉 건물주는 전통적인 지주와 유사한 성격을 지닌다. 지배계급으로서 생산수단을 소유하고 높은 소득을 얻는다.

등기부등본을 통해 확인해 본 고시원과 쪽방 건물주의 특성은 다음과 같다. 첫째, 고시원 건물주는 여유자금을 투자해 은퇴 이후 안정적인 수입을 얻고자 하는 사람들로 추정된다. 무작위로 고시원 건물 등기부등본 150건을 확인한 결과 건물주의 연령대 분포를 알 수 있었다. 연령대 분포는 60대 이상이 46.4%로 가장 많았고 50대 이상이 31.7%로 그 뒤를 이었다. 이를 서울시 전체 주택 임대사업자의 연령대 분포와 비교해보면 고시원 소유자들이 눈에 띄게 고령인 양상을 확인할 수 있다. 고시원 소유자 중 60대 이상인 비율은 서

---

러 설치 못해’(<https://www.donga.com/news/Society/article/all/20181109/92812012/1>, 최종 접속일: 2021년 3월 27일)

울시 전체 주택 임대사업자 중 60대 이상 비율의 1.5배를 넘는다. 상가의 경우 일반적으로 주택보다 매매가격이 높으므로, 은퇴 이후 안정적인 수입을 얻고자 하는 사람들이 여유자금을 투자하여 고시원 건물을 매입한 것으로 보인다.

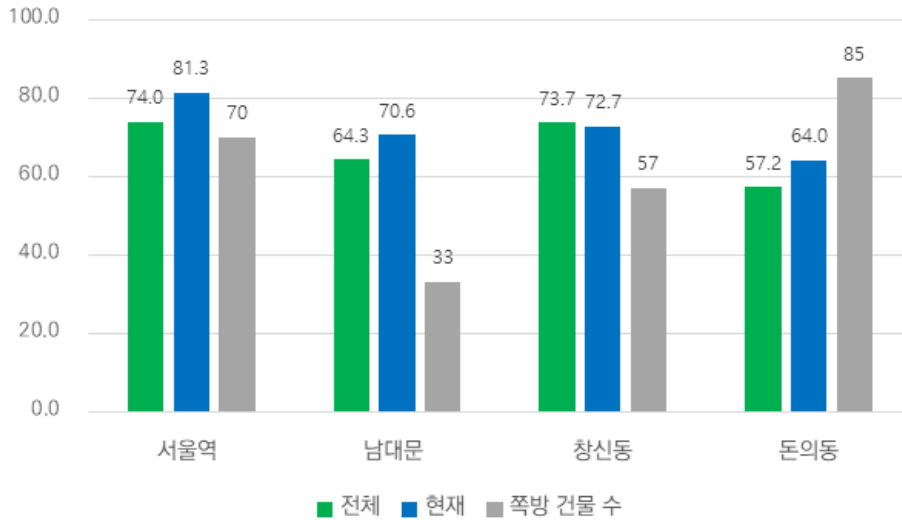


〈그림 5-11〉 고시원 소유자 연령대 분포

출처: 등기부등본 확인(최종 확인 시점: 2021년 3월)을 통해 직접 작성

둘째, 쪽방 건물주는 대부분 쪽방에 거주하지 않는다. 등기부등본을 통해 쪽방 소유자의 거주지를 확인한 결과 타지역 거주 비율이 매우 높게 나타났다. 2019년 서울시 쪽방 실태조사에 따르면 서울시의 쪽방 건물은 약 245개다. 이 중 확인 가능했던 189건의 등기부등본을 분석한 결과 쪽방을 소유했던 총 520명(공유자 포함) 중 176명<sup>80)</sup>만이 해당 쪽방촌 내에 일시적으로나마 거주했던 것으로 나타났다. 이를 비율로 나타내면 약 33.8%이다. 현 소유자만을 대상으로 살펴보면 총 222명의 소유자(공유자 및 법인 포함) 중 62명만이 해당 쪽방촌 내에 거주하고 있었다. 즉 실거주 비율은 약 28%에 불과하며 약 72%의 쪽방 건물 소유자들은 타지역에 거주하는 것으로 드러났다.

80) (반)지하의 경우 공유 관계가 복잡하지 않아 공유자를 한 가구로 계산했으나 쪽방의 경우 공유 관계가 복잡하여 공유자를 각각의 소유자로 계산하였다.



〈그림 5-12〉 타지역 거주 비율(단위: 쪽방 건물 수는 개수, 나머지는 %)  
출처: 등기부등본 확인(최종 확인 시점: 2021년 3월)을 통해 직접 작성

셋째, 법인과 신탁회사가 쪽방 건물의 소유자로 자리하기도 한다. 특히 남대문 쪽방촌은 확인되는 현 소유자 17명 중 6명이 신탁회사였다. 해당 신탁회사들은 다른 법인으로부터 쪽방 건물을 신탁받았다. 법인들은 대부분 2019년 하반기, 2020년 상반기에 쪽방 건물을 매입하였고, 매입 직후 신탁하였다.

법인 소유 및 신탁은 규제 회피와 절세를 위한 것으로 보인다. 앞서 언급했듯이, 2018년 9·13 대책 이후 다주택자가 서울에 주택을 구입할 때 규제가 강화되었다. 이때 법인은 규제를 피했고, 이에 2018년 말부터 법인을 신설해 부동산을 매입하는 양상이 대두되었다.<sup>81)</sup> 신탁은 다주택자의 절세 수단으로 이용되었다. 두 채 이상의 주택을 보유할 경우 각 주택의 공시지가 합을 기준으로 종합부동산세를 산출하는 것이 원칙이지만, 이 중 특정 주택을 신탁할 경우 신탁한 주택에는 따로 세금이 매겨진다. 다주택자들은 이러한 방식으로 세금을 줄여왔다.<sup>82)</sup> 쪽방 건물들이 2019년 이후 법인 및 신탁회사 소유로 바뀐

81) 한겨레(2020년 7월 2일), ‘[단독] 2018년 말부터였는데…법인 아파트 투기 ‘6·17 뒷북 규제’(<http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/952042.html#csidx55b410d4bc8938574780e8ba280c7>, 최종 접속일: 2021년 3월 8일)

82) 2020년 7월 22일 발표된 2020년 세법개정안 이후 2021년부터 수탁자가 아니라 위탁자가 납세의무자가 되며 신탁을 절세 수단으로 이용하는 것은 불가능해질 것으로 보인다.



것은 쪽방 건물의 소유자가 다주택자임을 방증한다.

〈표 5-2〉 남대문 쪽방 건물 신탁 현황

구분	직전 법인 취득일자	신탁일자
A	2019-09-27	2019-09-26
B	2019-09-27	2019-09-26
C	2019-11-06	2019-11-15
D	2019-11-15 일부, 나머지 지분은 2021-02-26	2021-02-24
E	2020-03-25	2020-08-05
F	2020-05-18	2020-05-25

출처: 등기부등본 확인(최종 확인 시점: 2021년 3월)을 통해 직접 작성

넷째, 고시원과 쪽방 건물은 가족 간에 공유되고 상속된다. 150개 고시원 건물의 현 소유자 258명 중 158명(약 61.24%)이 공동소유 형태로 해당 고시원 건물을 소유하고 있었다. 공동소유자들은 가족 관계에 있는 경우가 가장 많았다. 독립자를 쓰거나 같은 주소에 거주하는 가족 간에 지분을 공유하였다.<sup>83)</sup> 한 예로 사당동 고시원 건물의 등기부등본을 확인한 결과 친척 관계인 22명의 소유자가 지분을 나누어 해당 건물을 소유하였다.

쪽방 건물은 상속과 증여가 다수 나타났다. 등기부등본에 기재된 520건의 쪽방 취득 사례 중 약 105건이 상속 및 증여를 통한 취득이었다. 이를 비율로 나타내면 약 20.2%이다. 이는 335건의 취득 사례 중 46건, 약 13.7%가 상속 및 증여를 통해 소유권이 변동된 경우였던 고시원과 비교해도 현저히 높다. 특히 일가족이 지분 공유를 통해 쪽방 건물을 소유하다 자녀에게 쪽방을 상속·증여한 사례가 빈번하게 나타났다. 서울역의 한 쪽방 건물을 보면, 해당 건물은 1990년에 A에 의해 취득되었고 2002년에 A의 자녀 4명에게로 상속되었다. 2004년에 B에게 매매된 해당 건물은 2006년에 협의 분할에 의한 상속에 의해 B의 아내에게로 넘어갔다. 이후 해당 건물은 2013년, 2020년에 한번 매매되어 현재는 미국인 가족이 공유하고 있다.

83) 이에 세 부담 감소에 대한 기대가 영향을 미친 것으로 보인다. 부동산을 공동명의로 보유하는 경우 종합부동산세, 양도소득세, 상속세 등을 줄일 수 있다. 해당 세금들은 누진세가 적용되는데, 부동산을 공동명의로 해 소유자별로 세금을 계산할 경우 낮은 세율을 적용받을 수 있기 때문이다.

위의 논의를 정리하면, 고시원과 쪽방의 건물주는 전통적 지주계급의 성격을 지닌다. 이때 부는 가족 내부에서 공유되며, 세대를 넘어 대물림된다.

## (2) 운영자, 관리인

전통적 지주계급으로 이해할 수 있는 건물주와는 달리 고시원과 쪽방의 운영자, 관리인은 그 성격이 모호하다. 고시원 운영자들은 거주자들의 임대료를 수취하지만 동시에 고시원 건물주에게 상당한 금액의 임대료를 매달 납부한다. 고시원 건물은 이들의 소유가 아니기 때문이다. 다시 말해 고시원 운영자는 임대인인 동시에 임차인이다. 이때 고시원 운영자는 자영업자와 같은 뿌띠 부르주아지로 위치한다고 볼 수 있으며, 중간 계급(middle class)으로 존재한다.

쪽방 운영자, 관리인은 하나의 범주로 이해하기 더욱더 어렵다. 전대를 통해 운영자가 되는 경우 수완만 좋으면 한 달에 1,000만 원 가까이 수입을 올리기도 한다.<sup>84)</sup> 특히 돈의동의 경우 전대 형식으로 쪽방이 운영되는 경우가 많으며, 관리인은 다수의 쪽방을 관리하고 높은 수입을 얻는다. 돈의동의 한 관리인은 총 아홉 채의 쪽방 건물, 100개가량의 방을 관리하며 약 24만 원의 방세 중 10만 원을 소유자에게 납부하고 14만 원을 가져간다(이혜미, 2020:90).

동시에 쪽방촌에서 생계를 꾸려갈 정도로만 수입을 얻는 쪽방 관리자·운영자 또한 존재한다. 이들은 외부인의 시각에서 일반 세입자들과 잘 구분되지 않으며, 쪽방상당소를 통한 물품 배분이 있을 시 자연스레 줄을 서 물품을 타가기도 한다(2019년 12월 4일 현장연구). 이처럼 쪽방의 관리자, 운영자들은 스펙트럼이 넓어 하나의 계급으로 규정하기 힘들다.

위의 논의를 종합하면 다음과 같다. 첫째, 임대상품으로서 비적정 주거의 생산과정에는 건물 소유자와 더불어 해당 상품의 운영자·관리인이 존재하기도

---

84) 한국일보(2019년 5월 10일), '도시 빈자들의 최후의 주거지 지옥고 아래 쪽방'( <https://interactive.hankookilbo.com/v/jjogbang/index.html>, 최종 접속일: 2021년 4월 5일)

한다. 이러한 생산 구조는 건물 관리에 대한 책임을 분산시키며, 건물을 소유하지 않고 임대수익을 올리는 기회를 제공한다.

둘째, 다양한 계층의 임대인들이 비적정 주거의 생산에 참여한다. 동질적인 성격을 가진다고 이해되었던 전통적인 토지 및 건물 소유자와는 상이하게, 임대용 비적정 주거의 경우 다양한 사람들이 공급자로 등장한다. 다수의 방을 소유하고 임대하는 기업가형 임대인부터 생계형 임대인, 뿌띠 부르주아지, 하나의 계급으로 규정할 수 없는 '쪽방 관리자'까지 다양한 사람들이 쪽방의 생산에 관여한다.

이는 임차인의 빈곤뿐만 아니라 임대인의 상대적 빈곤까지도 비적정 주거 재생산의 동력이 될 수 있음을 함의한다. 비적정성은 거주인의 임대료를 낮추는 데 기여함과 동시에, 주택가격 및 운영자의 임대료 또한 하락하게 한다. 이에 높은 비용을 감당할 수 없어 적정 주거의 생산에는 참여하지 못했던 사람들이 비적정 주거의 생산에 참여할 수 있게 된다.

다양한 사람들을 비적정 주거의 생산에 참여시킨 힘은 주거 자본주의 체제에 기인한다. 상품, 자산, 자본으로서의 주택은 자본주의 체제의 핵심으로 부상하였으며, 주택은 상층계급의 자본증식 수단일 뿐 아니라 도시의 하층계급이 소득 불안에 대응하는 개인화된 대체물로 자리하였다(신진욱, 2011:114). 즉 집을 통해 돈을 버는 것이 당연하게 된 상황은 다양한 사람들을 비적정 주거의 생산에 공모시켰다.

다양한 사람들이 임대인으로 자리하는 상황은 집을 통한 수탈, 즉 이차적 착취가 일상화·보편화 되었음을 함의한다. 임대인의 계층이 다양해졌다는 것은 집을 통한 수탈이 약화 되었음을 뜻하지 않는다. 비적정 주거가 이윤 창출의 수단이 되는 상황은 여전히 명확하다. 달라진 점은 더 많고 다양한 사람들에게 의해, 비가시적이고 미묘한 방식으로 수탈이 이루어지게 되었다는 것뿐이다.

나아가 이와 같은 양상은 자가소유 지원정책 등 개인적 사적 소유의 확장으로 문제를 해결하고자 하는 시도에 의문을 제기한다. Marx에 따르면, 도시자 영업적 소유와 같은 소규모 사적 소유는 역사적으로 자본주의적 소유형태에 의해 부정되며, 대안적 소유형태로 자리할 수 없다(Marx, 1992).

Marx(1992)는 거시적 역사에 근거하여 대안적 소유형태는 개인적 사적 소유, 이의 부정으로 도래한 자본주의적 사적 소유를 재차 부정한 결과라고 주장한다.

비적정 주거의 사례는 소규모 사적 소유가 대안적 소유형태가 될 수 없다는 주장을 뒷받침한다. 더 많고 다양한 사람들이 비적정 주거의 집주인·임대인이 되었으나, 이들이 돈을 버는 방법은 더 빈곤한 사람들을 수탈하는 것이다. 동시에 이들의 생활 또한 여전히 불안정하다. 즉 소규모 지주들의 등장은 주거 자본주의 체제의 해결책이 아니라 결과이며, 빈곤한 사람들이 서로를 수탈하는 상황으로 귀결될 수 있다.

### 3. 정부정책 및 제도를 통한 비적정 주거 재생산

#### 1) 새로운 이윤 창출의 기회를 제공한 고시원 관련 정책 및 제도

고시원의 독특한 법적 위치는 고시원이 매력적인 투자처로 자리하게 하였다. 고시원 투자 관련 강좌에서는 고시텔 사업에 주목해야 하는 이유로 법, 규제, 세금의 제한이 덜하다는 점을 꼽는다.<sup>85)</sup> 고시원의 경우 임대사업이지만 법률상 주택이 아니어서 종부세 등 부동산 관련 규제를 피할 수 있기 때문이다.

고시원 관련 법의 개정은 노후 고시원에 새로운 이윤 창출의 기회를 제공하였다. 2000년대에 빈번하게 발생한 고시원 화재사건을 계기로 2010년 고시원이 합법화되었으나, 이후 대규모 고시원들이 주거 지역에 건축되어 주거환경을 저해한다는 문제가 제기되었다. 이에 2011년 6월 29일 건축법 시행령을 개정하며 고시원업 시설로서 규정된 것 중 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것은 제2종 근린생활시설로, 500㎡ 이상인 것은 숙박시설로 분류하였다. 숙박시설은 용도지역이 상업지역인 경우에만 건축할 수 있으며, 안전 및 소방시설 관련 규정이 좀 더 엄격하다.

2015년 12월 4일부터 시행된 ‘다중생활시설 건축기준’은 고시원을 건축하고자 하는 경우 거주 환경에 대한 건축기준을 명시하였다. 편복도 1.2m 이상, 중복도 1.5m 이상의 복도 폭을 확보해야 하며 지하층 입지를 제한하고, 세탁실과 취사 시설 등 공동시설 설치를 의무화하는 등의 기준이다. 국일 고시원 화재 이후에는 2019년 3월 서울시가 발표한 ‘노후 고시원 거주자 주거안정 종합대책’을 통해 서울형 고시원 주거기준이 마련되었다. 서울형 고시원 주거기준에 따르면, 시내 고시원의 방 실면적은 7㎡(화장실 포함 시 10㎡ 전용면적) 이상이어야 하며 방마다 창문(채광창) 설치도 의무화한다.

---

85) Class101, ‘고시텔 사업으로 건물 없이 월세 받기: 부동산 규제 없는 경제적 자유’(<https://class101.net/products/bM6mHt511x3FAaF5d1bH>, 최종 접속일: 2021년 5월 3일)

〈표 5-3〉 고시원 관련 규정

연도	정책	내용
2009년 7월	「건축법 시행령」 개정	고시원 합법화
2010년 4월	준주택	주거정책의 밖에 있었던 오피스텔, 고시원, 기숙사, 노인복지주택을 ‘준주택’으로 정의(국토교통부)
2011년 6월	「건축법 시행령」 개정	바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것은 제2종 근린생활시설로, 500㎡ 이상인 것은 숙박시설로 분류
2014년 3월	고시원을 ‘다중생활시설’로 규정	고시원을 주거용도와 별개로 구별하고자 함
2015년 12월	「다중생활시설 건축기준」 제정	건축주는 면적과 상관없이 실내의 복도 최소 폭은 1.2m 이상을 확보해야 하고, 실내 바닥으로부터 1.2m 이하에 창문 등이 있는 경우 추락방지 시설도 설치해야 함
2019년 3월	서울시 「노후 고시원 거주자 주거안정 종합대책」	고시원의 방 실면적은 7㎡(화장실 포함 시 10㎡ 전용면적) 이상이어야 하며 방마다 창문(채광창)을 설치해야 함

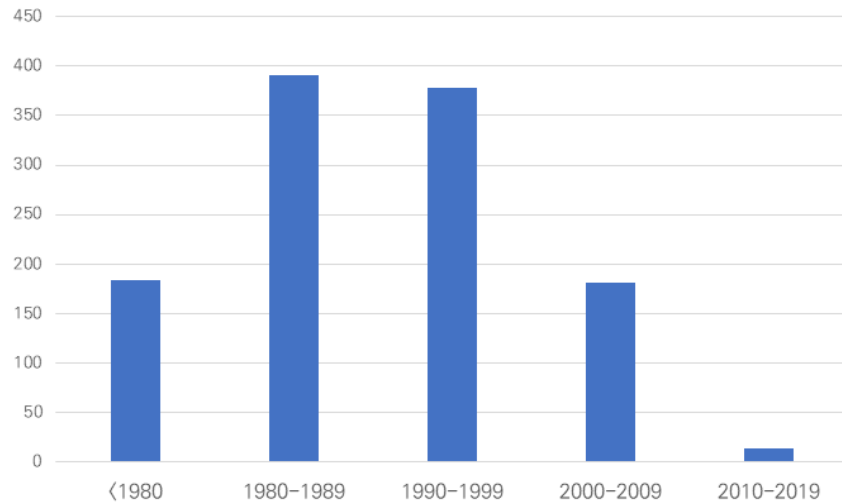
출처: 법령 확인을 통해 연구자 정리

이때 2011년 9월 30일 개정된 건축법 시행 전에 건축된 500㎡ 이상 1,000㎡ 미만의 고시원은 소급 적용을 받아 고시원으로 인정되었다.<sup>86)</sup> 개정 건축법 시행 전에 지어진 고시원은 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상일 수 있어 좋은 투자처로 자리하였다. 관리비용 등은 규모의 증가에 정비례하지 않으며 한계 체감하므로, 규모가 큰 고시원의 수익률이 상대적으로 높기 때문이다. 2015년 법률 개정 전 건축된 고시원 또한 ‘다중생활시설 건축기준’ 마련 이후 건축된 고시원보다 복도 폭은 좁고 층 당 방의 수는 더 많아 수익률이 높다. 이에 법률 개정 전에 만들어진 고시원들을 찾는 투자자들이 많아졌다.

아래의 그래프는 2020년 기준 영업 중인 서울시 고시원 중 건축 연도를 확인할 수 있었던 1148개 건물의 건축 연도를 나타낸 것이다. 2010년 이전 건

86) 조선일보(2011년 9월 27일), ‘[서울] 불법 고시원들 합법화 길 열렸다’, ([https://www.chosun.com/site/data/html\\_dir/2011/09/26/2011092602119.html](https://www.chosun.com/site/data/html_dir/2011/09/26/2011092602119.html), 최종 접속일: 2021년 4월 27일)

축된 건물들이 98.78%에 달했으며 2000년 이전 건축된 건물들만 봐도 83.01%에 달했다. 1990년대 이전에 건축된 건물에 고시원이 자리한 경우가 약 50%를 넘었다. 이는 고시원의 경우 노후 한 건물에 자리하는 경우가 많다는 점, 법률 개정 이전 건축된 고시원들이 인기 있는 투자처로 자리하고 있다는 점을 함의한다.



〈그림 5-13〉 고시원 건물 건축 연도

출처: 등기부등본 확인(최종 확인 시점: 2021년 3월)을 통해 직접 작성

다시 말해 법률의 개정은 노후 고시원들이 새로운 이윤 창출의 기회로 자리할 수 있게 하였다. 종로구 관수동 국일고시원 화재 직후 진행된 홈리스행동 활동가의 인터뷰는 정부정책에 대한 고민을 드러낸다. 활동가에 따르면 소방·안전시설을 마련하거나 관련 규제를 하는 것으로는 충분치 않다.

안전한 주거를 만들어야 한다면서 (서울시는) 스프링클러, 비상구, 완강기 같은 소방시설, 안전시설 얘기만 하고 있는데, 그런 얘기에서 그칠 게 아니에요. (중략) 우리 사회가 이런 불안정하고 불충분한 주거지를 용인했다는 것을 인정하고 이런 곳을 어떻게 좀 더 인간적인 주거지로 변모시킬 것인지 본격적으로 관심을 가져야 합니다. 면적 기준을 6㎡ 이상으로 한다, 벽체는 내연 처리를 한다 등등, 안전이 고려된 주거기준을 맞추는 데 드는 비용 부담을 업주들한테만 전가하면 월세가 다 오르겠죠. 행정의 개입이 필요합니다(조문영, 2019:219-220).<sup>87)</sup>

87) 2018년 11월 25일 인터뷰, 인터뷰어: 권나영·박채환·원채린·조문영, 인터뷰이: 홈

정부의 규제는 도심 내 저렴한 1인용 주거가 충분치 않은 상황, 고시원 운영자들이 수익 보전을 추구하는 상황 등과 동시에 이루어졌다. 이러한 맞물림은 신규 고시원 임대료의 상승 및 노후 고시원의 활성화로 귀결될 수 있다.

## 2) 복지 정책과 비적정 주거의 재생산

주거복지정책은 비적정 주거 시장의 구성요소로 자리하였다. 주거복지와 관련된 법은 「사회보장기본법」<sup>88)</sup> 및 「주거기본법」이 대표적이다. 2019년부터 2023년까지의 계획인 「제2차 사회보장기본계획」에서는 ‘공적 임대주택 확대’ 및 ‘주거급여 강화’가 추진되었다. 이에서도 드러나듯이 국토교통부의 비적정 주거 관련 정책은 대부분 임대주택을 공급하거나 주거급여를 지원하는 두 가지 방식으로 추진되었다. 첫째, 임대주택을 공급하고 이주를 지원하는 방식이다. 현재 비적정 주거에 거주하고 있는 사람들이 우선적으로 임대주택에 입주할 수 있도록 지원하거나 현장에 방문하여 이주수요를 발굴하고 지원하는 방식으로 전개되었다.

둘째, 주거급여를 지원하였다. 주거급여는 가구의 소득과 재산을 반영한 소득인정액이 중위소득의 45% 이하인 가구에 임차료 혹은 주택 개보수를 지원하는 정책이다. 국토교통부는 2015년 7월 맞춤형 개별급여를 도입하였다. 이를 계기로 생계급여와 분리하여 주거급여를 지원하기 시작하였다. 최저생계비를 벗어나면 수급자격을 잃는 방식이 정책의 사각지대를 야기한다는 비판을 반영한 결과였다(국토교통부, 2020).

그러나 이와 같은 주거복지정책은 비적정 주거의 재생산을 둔화시키지 못했다. 공공임대주택은 대상자의 기준을 충족시키는 것이 어려울뿐더러, 비싼 보증금과 이웃과의 유대관계 단절 등으로 인해 비적정 주거 거주자들이 선뜻 선택하기 어려웠다. 2019년 주거복지재단에서 실시한 수도권 비주택 거주자 조사 결과 거주자의 74%는 이주계획이 없거나 거의 불가능하다고 답했으며, 공

---

리스행동 이동현 활동가

88) 「사회보장기본법」 제16조는 관계부처 합동으로 5년마다 「사회보장기본계획(이하 기본계획)」을 수립하도록 의무화한다. 이 계획은 사회보장에 관한 모든 계획의 기본이다.



공임대아파트 포기자의 62%는 보증금이 비싸다는 점을 포기의 이유로 언급하였다. 친한 이웃이 없다는 이유가 8.3%, 일자리가 멀다는 이유가 7.9%로 뒤를 이었다(주거복지재단, 2019).

쪽방촌의 경우 거주자들이 고령이라는 점 또한 공공임대주택으로의 이주를 주저하게 하였다. 2019년 11월 15일에 공공임대주택을 견학하던 쪽방촌 주민은 요양원 가기 전에 살 기간이 10년밖에 안 되니까 선택을 잘해야 한다고 언급하였다. 아는 사람 한 명도 없는 다른 지역으로 가서 10년을 살고 요양원에 갈 것인지 혹은 그냥 쪽방촌에서 계속 살 건지 고민하고 있다고 이야기한 바 있다(2019년 11월 15일 인터뷰).

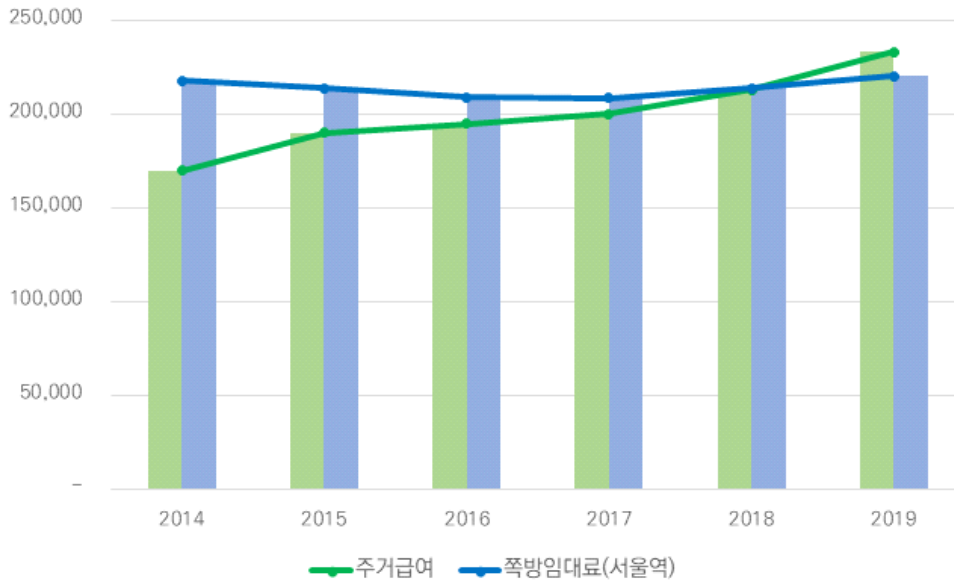
(반)지하는 문제가 더 복잡하다. 특히 임대인과 실거주자의 경계를 오가는 생계형 임대인들은 주거복지의 대상으로 상정되지 못한다. 공공임대주택의 입주조건이 무주택자에 한정되기 때문이다. ‘조건을 갖춘’ 빈자들이 (반)지하에서 공공임대주택으로 떠난 후엔 생계형 임대인들이 그 자리를 채운다.

다음으로 주거급여는 비적정 주거 거주자들의 주거비 부담을 경감시켰으나 대안적 주거공간을 제시하지는 못했다. 쪽방촌의 경우 주거급여에 따라 임대료가 상승하는 현상도 나타났다. 서울시 조사 자료에 따르면, 서울역 쪽방촌의 평균 임대료는 2014년부터 2017년까지 약 21~22만 원으로 거의 유사하거나 소폭 하락하다가 2017년부터 2019년까지는 조금씩 상승하였다.

주거급여와 쪽방 임대료가 유사해진 시점부터, 주거급여에 따라 임대료가 오르는 것으로 추정할 수 있다. 서울시에서 1인 가구가 최대 받을 수 있는 주거급여는 2017년 20만 원, 2018년 21만 3,000원, 2019년 23만 3,000원으로 변동하였다. 서울역 쪽방 평균 월세 또한 2017년 약 20만 8,000원, 2018년 21만 4,000원, 2019년 22만 원으로 상승하였다. 이는 주거급여액에 따라 건물주들이 월세를 올린 결과라고 볼 수 있다. 2020년에는 서울시 최대주거급여가 26만 6,000원으로 대폭 상승하였는데 쪽방 건물주들이 이에 맞춰 월세를 올렸다는 언급 또한 있었다.<sup>89)</sup>

---

89) 경향비즈(2020년 2월 17일), ‘쪽방 월세 23만3000원, 정부 주거급여액과 일치...집 주인, 탈탈 털어간다’([http://m.biz.khan.co.kr/view.html?art\\_id=202002170600025#c2b](http://m.biz.khan.co.kr/view.html?art_id=202002170600025#c2b), 최종 접속일: 2021년 3월 25일)



〈그림 5-14〉 서울시 주거급여와 서울역 쪽방 임대료 변화 비교

출처: 서울시 내부자료 및 국토교통부 주거급여 사업안내 자료를 가공하여 직접 작성

홈리스 임시주거지원 경험을 언급한 홈리스행동 활동가의 말도 이를 방증한다. 활동가에 따르면, 노숙인복지법에 따른 서울시 임시주거지원은 2021년 기준으로 월세를 27만 원까지 지원하는데 이러한 금액으로는 쪽방이나 고시원 외의 선택지를 생각할 수 없다. 임대인이 요구하는 월세는 당해 임시주거지원 상한액에 따라 올랐다.<sup>90)</sup>

이는 복지정책으로 마련한 주거급여가 건물주에게 귀속되는 현상을 보여준다. 쪽방 임대료의 상승이 먼저 있고 주거급여가 그에 따라 오른 것인지, 주거급여의 상승에 따라 쪽방 임대료가 따라 오른 것인지는 명확하지 않다. 선후 관계가 무엇이든, 중요한 것은 거주 환경의 개선 없이 임대료가 상승하고 있으며 주거급여는 쪽방의 임대료 상승을 뒷받침하는 힘으로 작용한다는 점이다. 동시에 이와 같은 상황은 정부의 돈이 건물주의 이윤을 늘리는 데 사용된다는 점에서 주거급여 정책에 대한 의문을 남긴다.

주거급여 액수가 적다는 점은 주거급여가 비적정 주거 건물주에게 귀속되는

90) 한겨레(2021년 4월 4일), ‘내 무덤 위에 공공임대를 지어라?...집주인들의 쪽방촌 갑질’(<https://www.hani.co.kr/arti/economy/property/989540.html#csidxefa94d480baa5c68d0e238b03df3513>, 최종접속일: 2021년 5월 3일)

상황에 기여하였다. 2021년 기준 1인 가구 서울 주거급여는 최대 31만 원, 2인 가구의 경우 최대 34만 8천 원이다(국토교통부, 2021). (반)지하, 고시원, 쪽방 이외에는 선택지가 별로 없는 액수다. 한국도시연구소 최은영 소장은 주거급여의 빠른 상향이 필요하다고 이야기하며, 정상적인 거처에 살 수 있는 정도로 주거급여 수준을 상향시켜야 한다고 언급한 바 있다.<sup>91)</sup>

위의 논의를 정리하면 다음과 같다. 2000년대 이후 정부는 비적정 주거를 규제 혹은 복지의 대상으로 규정하고 정책을 펼쳐 왔다. 고시원 신축 관련 규제가 강화되었으며, 공공임대주택 공급 및 주거급여의 지원도 이루어졌다. 그러나 이는 의도한 바와 다른 결과를 낳았다. 고시원의 규제는 노후 고시원들이 인기 있는 투자처로 자리하는 결과로 이어졌다. 공공임대주택의 공급은 비적정 주거의 재생산을 둔화시키지 못했다. 대상자의 기준을 충족시키는 것이 어려울뿐더러, 비싼 보증금과 이웃과의 유대관계 단절 등으로 인해 비적정 주거 거주자들이 선뜻 선택하기 힘들었다. 동시에 절대적으로 빈곤한 비적정 주거 거주자들에게 지원된 주거급여는 건물주에게 귀속되었다. 즉 정부정책은 비적정 주거의 재생산을 뒷받침하는 기제로 작동하였다.

---

91) 노컷뉴스(2019년 5월 15일), '0.5평 쪽방촌 집주인은 대한민국 0.1% 타워팰리스 주민'(https://www.nocutnews.co.kr/news/5151058, 최종접속일: 2021년 5월 19일)

#### 4. 소결

5장에서는 임대용 비적정 주거가 재생산되는 메커니즘을 알아보려고 시도하였다. 그 결과 다음과 같은 세 가지 기제가 비적정 주거를 재생산하는 데 크게 영향을 미쳤다.

첫째, 시간이 지남에 따라 비적정 주거는 임대상품에서 재개발, 재건축 이익을 기대할 수 있는 자산으로 변화한다. 형성 초기에는 주택의 임대료가 소유자에게 주된 수익이지만 시간이 지나면서 임대상품으로서의 가치는 점점 떨어진다. 동시에 재개발, 재건축 가능성이 증가하며 자산으로서의 가치가 높아진다. (반)지하의 클러스터별 특징을 살펴본 결과 임대료가 가장 낮은 세 군집에서 소유자 변동이 가장 빈번하게 일어남을 확인할 수 있었다. 임대료가 낮은 (반)지하를 대상으로 매매가 자주 일어난 이유는 노후건물을 대상으로 한 재개발, 재건축을 기대하며 투자자들이 몰려들었기 때문이다. 쪽방의 손바뀜은 시간이 지날수록 점점 증가하며 재개발 관련 논의가 있을 때 급증하였다. 이는 재개발 가능성을 가진 자산으로서 쪽방의 성격을 보여준다.

이와 같은 비적정 주거 상품의 성격은 어떻게 비적정한 주거가 재생산될 수 있는가를 보여준다. 4장에서 본 것과 같이 각 주거의 비적정성은 임대료를 크게 떨어뜨리는데, 시간이 지나 건물이 노후 해지면서 이러한 비적정성은 더욱 심화 된다. 그럼에도 비적정 주거가 계속 유지되는 이유는 임대상품과 동시에 재개발 가능성을 내포한 자산으로서의 성격을 갖는 데 기인한다.

둘째, 다양한 계층의 임대인들이 비적정 주거의 생산에 참여한다. 임대상품으로서 비적정 주거가 생산되는 과정에는 건물 소유자와 더불어 해당 상품의 관리자가 존재하기도 한다. 이러한 생산 구조는 건물 관리에 대한 책임을 분산시키며, 건물을 소유하지 않고 임대수익을 올리는 기회를 제공한다. 나아가 동질적인 성격을 가진다고 이해되었던 전통적인 토지 및 건물 소유자와는 상이하게 비적정 주거 임대의 경우 다양한 사람들이 공급자로 등장한다. 다수의 방을 소유하고 임대하는 기업가형 임대인부터 생계형 임대인, 뿌띠 부르주아지, 하나의 계급으로 규정할 수 없는 관리자까지 다양한 사람들이 비적정 주거의 생산에 관여한다.

이는 임차인의 빈곤뿐만 아니라 임대인의 상대적 빈곤까지도 비적정 주거 재생산의 동력이 될 수 있음을 함의한다. 비적정성은 거주인의 임대료와 동시에 투자 비용 또한 하락시킨다. 이에 높은 비용을 감당할 수 없어 적정주거의 생산에는 참여하지 못했던 사람들이 비적정 주거의 생산에는 참여할 수 있게 된다. 집을 통해 돈을 버는 것이 당연하게 된 상황은 다양한 사람들을 비적정 주거의 생산과정에 공모시켰다. 비적정 주거가 이윤 창출의 수단으로 명확하게 자리하는 상황에서, 이는 더 다양한 사람들에 의해 비가시적이고 미묘한 방식으로 수탈이 이루어지게 되었음을 함의한다.

셋째, 정부정책 및 제도는 비적정 주거의 재생산을 뒷받침하는 기제로 작동하였다. 고시원 관련 각종 규제는 도심 내 저렴한 1인용 주거가 충분치 않은 상황, 고시원 운영자들이 수익 보전을 추구하는 상황 등과 맞물리며 노후 고시원에 새로운 이윤 창출의 기회를 제공하였다. 임대주택 공급 및 주거급여 지원으로 대표되는 주거복지 정책 또한 비적정 주거의 재생산을 둔화시키지 못했다. 공공임대주택은 대상이 매우 한정되어 있다는 점, 기존 생활권을 벗어나야 한다는 부담감 등으로 인해 비적정 주거 거주자들에게 주효한 선택지로 자리하지 못했다. 나아가 주거급여는 결국 건물주에게 귀속되며 급여 금액이 오를 때마다 건물주의 수입도 늘어난다.

이 장에서의 논의를 통해 비적정성 자체가 비적정 주거 재생산의 동력이 되는 양상을 확인할 수 있었다. 비적정성은 재개발, 재건축 이익을 기대할 수 있는 자산으로서의 가치를 높이고, 상대적으로 빈곤한 사람들까지도 비적정 주거의 생산에 공모시킨다. 비적정성이 역설적으로 비적정 주거 재생산을 뒷받침하는 상황은 심화 된 주거 자본주의 체제의 단면을 보여주며 집을 통한 수탈이 일상화·보편화 되었음을 제시한다.



## 제6장 결론

이 연구는 임대상품으로서의 비적정 주거가 어떻게 재생산되는가를 밝히고자 한 시도였다. 비적정 주거 관련 논의는 주로 열악한 환경과 거주자의 빈곤에 초점을 맞추어 전개되었다. 그러나 비적정 주거를 임대 ‘상품’으로 바라보고, 그동안 간과되어온 상품의 생산과정에 주목할 필요성이 대두된다. 이에 연구자는 임대상품으로서의 비적정 주거가 어떠한 특성을 갖는가와 동시에 해당 상품의 재생산 기제를 밝히고자 하였다. 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, (반)지하, 고시원, 쪽방은 초기부터 임대상품으로 등장하였으며, 현재 독특한 상품으로 존재한다. 판자촌 형태의 무허가주택이 도시화 과정을 거치며 임대상품으로 자리하고 뒤이어 해체되는 과정에서 (반)지하, 고시원, 쪽방이 등장하였다. 이러한 맥락에서 등장한 (반)지하, 고시원, 쪽방은 처음부터 임대상품이었다. 초기의 전통적 비적정 주거가 일차적 착취의 결과이자 도시 빈민들의 자생적 대안으로 기능했다면, 새로운 비적정 주거는 좀 더 직접적인 이차적 착취의 수단으로 등장하였다. 그 배경에는 국가 및 도시 정부의 각종 정책과 제도, 비적정 주거 생산자의 이윤 추구, 거주자들의 빈곤과 필요 등이 총체적으로 영향을 미쳤다.

현재 비적정 주거는 그 특성과 분포가 시장 논리를 통해 온전히 설명되지 않는 독특한 상품으로 존재한다. 거주 환경이 열악한 ‘불량 상품’임에도 시장에서 지속해서 거래되며, 그 분포는 거주자의 효용과 선택으로 온전히 설명되지 않는다.

둘째, 비적정 주거 임대료는 각 비적정 주거의 형성 방식에 따라 달라진다. (반)지하의 임대료 결정요인은 일반 연립·다세대 주택과 거의 비슷하며 (반)지하 여부 자체가 임대료를 크게 하락시킨다. 이와 달리 고시원은 개인적 공간의 확보와 관련된 변수들이 임대료에 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 쪽방의 경우 기회가 있을 때마다 건물주가 임대료를 높여 받는 양상을 관찰할 수 있었다. 이는 형성 방식에 따른 차이로 볼 수 있다. (반)지하는 주택의 수직적 확장을 통해, 고시원은 수평적 확장이 가로막혀 공간을 쪼개는 형식으

로, 쪽방은 제도 및 시장에 온전히 포섭되지 않은 형태로 생산된 결과다.

나아가 (반)지하와 쪽방의 임대료 결정요인은 비적정 주거가 왜 재생산되는가에 대한 의문을 제기한다. (반)지하 여부는 임대료를 크게 하락시키므로, (반)지하 건물을 허물고 필로티 건물을 지어 한 층을 높이면 더 많은 임대료를 얻을 수 있다. 쪽방의 경우 다른 용도로 건물을 사용하면 더 많은 이윤을 얻을 수 있다. 이는 왜 공급자들이 비적정성을 제거하여 더 높은 임대료를 얻지 않는가에 대한 질문을 불러일으킨다.

셋째, 임대상품과 자산으로서의 이중성, 임대인의 다양성, 정부정책 및 제도는 임대용 비적정 주거를 재생산하는 기제로 작동한다. 시간이 지남에 따라 비적정 주거는 임대상품에서 재개발, 재건축 이익을 기대할 수 있는 자산으로 변화한다. 형성 초기에는 임대료가 상품의 소유자에게 주된 수익이지만, 시간이 지나면서 임대상품으로서의 가치는 점점 떨어진다. 동시에 재개발, 재건축 가능성이 증가하여 새로운 이윤 창출의 기회를 획득한다.

동질적인 성격을 가진다고 이해되었던 전통적인 토지 및 건물 소유자와는 상이하게, 비적정 주거 임대의 경우 기업형 임대인부터 수급자까지 다양한 사람들이 공급에 관여한다. 이는 임차인의 빈곤뿐만 아니라 임대인의 상대적 빈곤까지도 비적정 주거 재생산의 동력이 될 수 있음을 보여준다.

마지막으로 정부정책 및 제도는 비적정 주거의 재생산을 뒷받침하는 기제로 작동하였다. 고시원 관련 각종 규제는 도심 내 저렴한 1인용 주거가 충분치 않은 상황, 고시원 운영자들이 수익 보전을 추구하는 상황 등과 맞물리며 노후 고시원에 새로운 이윤 창출의 기회를 제공하였다. 공공임대주택 정책은 대상이 매우 한정되어 있다는 점, 기존 생활권을 벗어나야 한다는 부담감 등으로 인해 비적정 주거 거주자들에게 주요한 선택지로 자리하지 못했다. 나아가 주거급여는 결국 건물주에게 귀속되었으며 급여 금액이 오를 때마다 건물주의 수입도 늘어났다.

이상에서 살펴본 바와 같이 비적정 주거 임대시장의 여러 행위자와 물리적 요소, 제도 등은 나름의 의도와 목적을 가지고 움직이지만 결국 비적정 주거 임대시장을 유지하는 기제로 작동한다. 즉 본 연구는 주거인의 빈곤 뒤에 있는 비적정 주거 재생산의 메커니즘 전체를 보는 것이 필요하다고 주장한다.



〈표 6-1〉 (반)지하, 고시원, 쪽방 연구결과 비교

대분류	소분류	기준	(반)지하	고시원	쪽방
상품 특성	형성 배경	맥락	전통적 비적정 주거의 임대상품화 및 해체		
		사건	주택난 및 전월세값 폭등	IMF	IMF
		정부 개입	주택공급량을 늘리기 위한 적극적 정책	정부의 미개입 → 법제화	정부와 시장의 미개입
	특성	노후도	노후함	-	노후함
		면적	-	좁음	좁음
	분포	특징	개발조건이 좋지 않거나 청년층의 수요가 많은 곳에 분포	역세권 위주로 밀집	역 근처에 촌락의 형태로 분포
임대료 특성	현황	평균, 중간값, 표준편차	1	2	3
		평당 임대료	3	1	2
	결정요인	확장 방향	수직적 확장	수평적 분할	수평적 분할
		비공식성	공식 시장	공식 시장	비공식 시장
재생산 메커니 즘	임대상품 + 자산		소유권 변동 증가	-	소유권 변동 증가
			소유자 거주지의 공간적 확장	-	소유자 거주지의 공간적 확장
	임대인 다양성		건물주의 다양성	관리인, 운영자의 다양성	관리인, 운영자의 다양성
	정부의 정책, 제도		주거복지 사각지대	관련 규제가 노후 고시원에 이윤 창출의 기회 제공	주거급여가 건물주에게 귀속됨

위와 같은 연구결과로부터 본 연구의 의의를 다음과 같이 찾을 수 있다. 첫째, 비적정 주거를 상품으로 조명했다는 점에서 시사점을 제공한다. (반)지하, 고시원, 쪽방 등은 형성 초기부터 임대상품으로 존재했음에도 불구하고 비적정 주거 문제를 논할 때 상품으로서의 성격에 집중하는 시각은 드물었다. 그 이유는 거주 환경의 열악함, 그곳에서 살아가는 빈곤한 거주자들이 더욱 가시적으로 드러나기 때문이다. 해당 문제의 시급함이 강조되는 상황에서 상품으로 비적정 주거를 조명하는 시도는 후 순위로 밀렸다. 그러나 자본주의 사회에서 비적정 주거는 상품으로 공급되고 투자되며 소비된다. 이에 상품으로서 비적정 주거를 조명할 필요가 있으며 본 연구는 부분적으로나마 이를 시도했다는 점에서 의의가 있다.

둘째, (반)지하, 고시원, 쪽방 사례를 동시에 다룸으로써 비적정 주거 일반에 관한 논의의 가능성을 제시하였다. <표 6-1>에서 드러나듯이 (반)지하, 고시원, 쪽방은 물리적 형태와 특성에서 차이를 보인다. 본 연구에서 (반)지하, 고시원, 쪽방을 비교한 이유는, 기본적으로 다른 각 비적정 주거에서 어떠한 공통점이 나타나는가를 확인하기 위함이었다. 연구결과는 (반)지하, 고시원, 쪽방 중 두 개 이상에서 공통으로 확인된 특성이다. 이는 본 연구결과가 비적정 주거의 특정 사례에만 국한되지 않으며, 비적정 주거 일반에 확장될 수 있음을 시사한다.

셋째, 비적정성이 역설적으로 비적정 주거를 재생산하는 기제로 활용됨을 밝혔다. 비적정성이 심화 될수록 비적정 주거는 재개발, 재건축 이익을 기대할 수 있는 자산으로서 자리하며, 비적정성은 상대적으로 빈곤한 사람들까지도 비적정 주거의 생산에 참여할 수 있게 한다. 이처럼 비적정성이 비적정 주거 재생산의 원동력으로 활용되는 양상은 심화 된 주거 자본주의 체제의 단면을 보여준다.

나아가 다양한 계층의 사람들이 비적정 주거의 생산에 연루되어 있음은 주택 관련 연구에 새로운 시사점을 제공한다. 그간 비적정 주거의 임대차관계 관련 논의는 얼마나 부유한 임대인이 가난한 세입자를 수탈하는지에 초점을 맞춰 왔다. 이는 ‘0.5평 쪽방촌 집주인은 대한민국 0.1% 타워팰리스 주민’<sup>92)</sup>, ‘집주인한테 싱크대 뜯기는 청년 세입자들...‘신쪽방촌’을 아시나요’<sup>93)</sup> 등의 기

사 제목은 이를 보여준다. 이와 같은 시각은 타당하며 임대인과 임차인의 계급적 차이를 잘 조명한다.

그러나 동시에 ‘영끌(집을 사기 위해 영혼까지 끌어모아 대출을 받는 것)’과 같은 단어의 유행에서도 알 수 있듯이 주택에 대한 투자가 보편화 되고 노동의 불안정성으로 임대인이 되고자 하는 욕망이 만연한 상황이다. 이러한 상황에서 소규모 임대인 등 다양한 계층의 사람들이 비적정 주거의 공급에 뛰어들게 되었다. 본 연구는 비적정 주거의 공급 과정에서 같은 계층의 사람들이 관리인과 임차인으로 마주하고, 한 사람이 임대인과 거주인의 경계를 넘나드는 등의 양상을 부분적으로나마 포착한다. 즉 이 연구는 심화 된 주거 자본주의 체제 안에서 집을 통한 ‘수탈’이 일상화되고 보편화 되었음을 제시한다는 점에서 의의가 있다.

넷째, 본 연구는 지리학에서 공간을 어떻게 이해해야 할 것인지에 대한 시사점을 제공한다. 공간은 지리학에서 가장 핵심적인 대상으로 연구되어왔으나, 이에 대한 고정된 정의는 존재하지 않는다(Thrift, 2003). Massey(1979)가 국지적 관계 및 물질적 조건과 동시에 거시적인 자본주의적 재구조화 과정이 공간을 구성한다고 역설한 바와 같이 공간은 다양한 스케일의 총체이며 복잡하다. 본 연구는 이와 같은 시각을 뒷받침한다. 비적정 주거라는 공간은 물리적으로 연결되어 있지 않은 수많은 관계와 얽힘으로써 유지되며, 이윤 추구의 기회가 발견될 때마다 더 많고 다양한 사람들이 해당 공간의 재생산에 관여하였다. 즉 자본주의 체제가 심화 될수록 공간생산 과정에서 이윤 추구라는 동기는 명확해지지만, 더 많고 다양한 행위자들과 관계, 기제들이 공모하여 복잡한 공간을 생산해낸다.

이와 같은 의의와 동시에, 본 연구는 다음의 한계를 내포한다. 첫째, 수집한 데이터가 불완전하며 편향성을 지닌다. 가령 본 연구에서 사용한 (반)지하 데이터는 실거래가 홈페이지에 등록된 자료에서 추출하였다. 이때 2021년 6월

---

92) 노컷뉴스(2019년 5월 15일), ‘0.5평 쪽방촌 집주인은 대한민국 0.1% 타워팰리스 주민’(<https://www.nocutnews.co.kr/news/5151058>, 최종접속일: 2019년 5월 15일)

93) 한겨레(2021년 3월 26일), ‘집주인한테 싱크대 뜯기는 청년 세입자들...‘신쪽방촌’을 아시나요’(<https://www.hani.co.kr/arti/economy/property/988381.html#csidx311b8e690736e8598665c2e7833e66a>, 최종접속일: 2021년 5월 5일)

이전의 임대차거래 신고는 의무가 아니었기 때문에, 해당 데이터는 일부 사례만을 포함한다. 고시원 데이터도 온라인상에 공개된 공실 정보를 통해 자료를 수집하여, 모든 사례를 포괄하지 않는다. 특히 임대료가 아주 낮은 (반)지하, 고시원은 온라인상에 등록되지 않은 경우가 많다. 이에 본 연구는 매우 열악한 주거를 포괄하지 않는다는 점에서 편향성을 가진다.

둘째, 구체적인 현장연구를 하지 못했다. 현장연구를 계획하고 일부 시작했으나, 코로나19 상황의 심화로 중단하였다. 이에 본 연구는 데이터를 통해 드러난 내용을 구체적인 현장과 관련지어 확인하지 못했다. 추후의 연구에서는 구체적인 현장을 보는 것이 중요하며, 특히 임대인 관련 내용의 경우 추가적인 현장연구가 필요하다.

셋째, 대안을 제시하지 못했다는 한계가 있다. 본 연구는 비적정 주거를 상품으로 바라볼 필요가 있다는 점, 재생산 메커니즘을 총체적으로 볼 필요가 있다는 점을 밝혔다는 점에서 의의가 있다. 그러나 본 연구는 ‘무엇을 어떻게 해야 하는가?’라는 질문에는 답하지 못한다. 실천적인 측면에 대한 답은 추후 연구에서 중요하게 다루어져야 할 것이다.



## 참고문헌

### 1. 한국어 문헌

- 강경국, 2018, 서울 지하층 주거의 형성과 변화에 관한 연구, 서울대학교 공과대학 건축학과 석사학위 논문.
- 강모근, 2019, 서울의 계획 시가지 내 무허가정착지 형성특성, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문.
- 강준모, 2020, 기후불평등과 사회복지: 동자동 쪽방촌 사례를 중심으로, 재단법인 숲과 나눔 2020 인재양성 프로그램 연구자 최종 결과보고서.
- 곽노완, 2010, 착취 및 수탈의 시공간과 기본소득 - 맑스의 착취 및 수탈 개념의 재구성 -, 시대와 철학, 21(3), 149-180.
- 곽노완, 2017, 마르크스 지대론의 확장 and 현대 도시지대론을 위한 시론, 마르크스주의 연구, 14(3), 35-63.
- 국토교통부, 2020, 2020년 주거급여 사업안내.
- 국토교통부, 2021, 2021년 주거급여 사업안내.
- 권현아, 2012, 한국 도시주거의 상품화와 일상의 관계에 대한 연구, 서울대학교 건축학과 박사학위 논문.
- 김경환·손재영, 2020, 부동산경제학, 서울: 건국대학교출판부.
- 김다운, 2016, 젠트리피케이션이 쪽방촌 주민 및 커뮤니티에 미치는 영향, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문.
- 김명수, 2018, 한국 주거문제의 구조적 기원(1970~1985), 공간과 사회, 64, 158-205.
- 김명수, 2020, 내 집에 갇힌 사회, 파주: 창비.
- 김묘정 2007, 사회사적 관점에서 본 우리나라 도시빈민의 형성 배경과 주거

- 문화, 한국주거학회 논문집, 184, 79-88.
- 김성우·정건섭, 2010, 주택정책을 위한 헤도닉 모형 평가에 관한 연구, 정책분석평가학회보, 203, 115-134.
- 김수현, 1996, 한국 공공임대주택 정책의 전개과정, 서울대학교 환경대학원 박사학위논문.
- 김수현, 2011, 무허가 정착지 정책과 국가 역할, 주택연구, 191, 35-61.
- 김영욱·신행우·이선화·공은미·김민수·김경용, 2014, 저소득층 주거지 변천사 연구 : 무허가 정착지를 중심으로, 서울특별시 용역 최종보고서.
- 김용창, 1997, 서울시 토지이용에서 위치이용의 지역적 특성과 도심부 소규모 사업장의 존재양식, 서울대학교 지리학과 박사학위 논문.
- 김용창, 2013, 국제인권법 및 인권규범의 주거권 규정에 대한 연구, 한국지역지리학회지, 19(3), 514-540.
- 김용창, 2017, 거주민의 생활·실태조사를 통한 구룡마을의 도시사회적 변화과정 기록화 용역 최종보고서, 한국공간환경학회.
- 김용창, 2019, 자본주의 사적 토지소유의 역사적 한계와 대안적 토지 재산권의 구성, 국토계획, 54(2), 141-159.
- 김용창·최은영, 2013, 서울시 최저주거기준 미달가구의 시·공간적 특성과 변화(1995~2010년), 대한지리학회지, 48(4), 509-532.
- 김윤이, 2006, 주민이 이야기하는 돈의동 쪽방지역, 도시와 빈곤, 82, 67-75.
- 민태욱, 2012, 고시원의 공법상 지위와 쟁점, 토지공법연구, 58, 475-496.
- 박남훈·이근재, 2009, 정치적 결정에 의한 정책학습 실패에 대한 연구:노태우 정부 주택 200만호 건설정책을 중심으로, 국가정책연구, 23(2), 67-98.
- 방정현·박진철·이연구, 1998, 다세대 주택 반지하세대의 실내공기환경측정에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 - 계획계, 18(2), 901

-906.

배경동, 2012, 극빈층 주거안정 방안. 사회경제적 취약계층 지원방안 정책토론회 - 쪽방촌 거주자, 퀵서비스 근로자, 새벽인력시장 일용근로자를 중심으로, 대통령 소속 사회통합위원회, 한국보건사회연구원.

배순석·전성제, 2006, 서울시 저소득계층 주거의 입지현황과 공간적 분리패턴에 관한 연구, 국토연구, 51(4), 191-206.

백룡·홍광수·양승훈·김병규, 2013, 공간 통계 데이터의 시각화 기술 및 시스템 개발, 소프트웨어 및 데이터 공학, 2(12), 849-854.

서울역사박물관, 2011, 창신동 : 공간과 일상.

서울특별시, 2013, 지하 및 반지하주택 주거환경개선 추진 조사 결과.

서울특별시, 2014, 서울 쪽방 밀집지역 실태 및 주민 의견조사 결과 보고서.

서울특별시, 2015, 서울 쪽방 밀집지역 실태 및 주민 의견조사 결과 보고서.

서울특별시, 2016, 서울 쪽방 밀집지역 건물실태 및 주민의견 조사

서울특별시, 2017, 서울 쪽방 밀집지역 건물실태 및 주민의견 조사.

서울특별시, 2018, 서울시 쪽방 밀집지역 건물실태 및 거주민 실태조사.

서울특별시, 2019, 서울시 쪽방 밀집지역 건물실태 및 거주민 실태조사 결과 보고서.

서종균, 1999, 쪽방 지역과 쪽방 사람들, 공간과 사회, 12, 219-256.

서종균·김수현, 1996, 기획특집 2 : 주택정책과 주거권, 주거권운동. 도시와 빈곤, 20(0), 54-88.

손철, 2011, 수도권외의 공간적 주택하위시장 식별에 대한 연구, 국토연구, 151-166

송민경, 2020, 최저주거기준의 내용과 개선과제, 이슈와 논점, 1783.

시민건강증진연구소, 2012. 12, 쪽방 주민의 건강과 삶으로부터 배운다, 이제



새로운 건강권을 요구하자!

- 신광문·이재수, 2019, 공간 헤도닉 가격 모형을 적용한 소형주택의 임대료 결정 요인 - 서울시 도시형생활주택-, 부동산분석, 53, 49-66.
- 신은정·유선종 2016, 세어하우스의 임대료 결정요인 분석, 한국지적정보학회지, 183, 63-74.
- 신진욱, 2011, 국제비교 관점에서 본 한국 주거자본주의 체제의 특성, 동향과 전망, 한국사회과학연구회, 81, 113-156.
- 신정엽, 2012, 개념과 프로세스를 중심으로 한 도시 내부 구조 모델의 이론적 재고찰, 한국지리학회지, 1(2), 177-191.
- 신정엽, 2015, 도시 공간 구조 관점에서 Hoyt의 섹터 모델Sector model에 대한 재고찰, 지리교육논집, 590, 49-69.
- 양지원·유해연, 2019, 서울시 고시원 특성분석을 통한 개선방향 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 39(1), 647-650.
- 이건민, 2016, 최저주거기준 설정의 정책 효과: 이중차분법 추정, 한국사회정책, 23(1), 25-59.
- 이덕복, 1993, 불량주거지역 재개발사업의 정당성 문제, 환경논총, 31, 282-297.
- 이동현·임미화·고석찬, 2015, 서울시 도시형생활주택임대료 분위별 영향요인에 대한 연구, 한국지역개발학회지, 27(1), 143-163.
- 이석희·김수현, 2014, 한국 주택체제의 성격과 변화 동아시아 발전주의 국가의 특성을 중심으로, 공간과 사회, 48(0), 5-37.
- 이선화·김수현, 2013, 대도시의 새로운 불법(편법)주거를 어떻게 볼 것인가?: 저렴주거를 둘러싼 규제와 묵인의 역학, 서울도시연구, 14(4), 105-125.
- 이수욱·권수연·김태환·이현지·최수, 2010, 저소득층 주거안정과 내 집 마련을

- 위한 정책방안 연구 : 총괄보고서, 국토연구원.
- 이용만, 2008, 헤도닉 가격 모형에 대한 소고, 부동산학연구, 14(1), 81-87.
- 이은정·이현옥·조승화, 2013, 쪽방, 주거공간에 대한 탐색적 의미, 월간 복지 동향, 173, 30-35.
- 이정전, 2015, 토지경제학, 서울: 박영사.
- 이정훈, 1995, 서울시 주변지역의 비공식적 토지이용. 공간과 사회, 6, 152-187.
- 이진우·기재일·이우승·나종택·최숙현, 2017, 쪽방, 쪽방촌, 쪽방상당소, 서울특별시 자활지원과.
- 이혜미, 2020, 착취도시, 서울, 파주: 글항아리.
- 이후빈·박미선·이보경·고영화·이성호·이월경, 2020, 비적정주거의 사회·공간적 특성과 주거지원 강화방안: 지하주거 거주가구를 중심으로 (Socio-spatial Features of Inadequate Housing and Policy Measures for Basement Dwellers), 국토연구원 연구보고서, 기본 20-19.
- 임정민·이영환·김재승·김성연, 2013, 전국 도시재정비사업 추진실태 분석을 통한 개선방안 고찰: 주택재개발사업 및 주택재건축사업을 중심으로, LHI Journal of Land, Housing, and Urban Affairs, 4(4), 333-348.
- 장건영·류동우, 2018, 다가구 주택 반지하세대의 주거환경 분석, 대한건축학회 논문집 - 구조계, 342, 83-90.
- 장세훈, 1988, 도시화, 국가 그리고 도시 빈민 - 서울시의 무허가 정착지 철거 정비 정책을 중심으로, 사회와 역사(구 한국사회사학회논문집), 140, 120-173.
- 장진범, 2013, 한국 (반)지하 주거의 사회적 표상과 거주자의 정체성 연구, 서울대학교 사회학과 석사학위 논문.
- 전남일·손세관·양세화·홍형욱, 2009, 한국 주거의 사회사, 파주: 돌베개.

- 정민우, 2011, 자기만의 방, 서울: 이매진.
- 정수남·심성보, 2015, 홈리스스케이프와 공간통치의 동학 -서울 영등포역사와 쪽방촌 노숙인을 중심으로. 기억과 전망, 33, 297-346.
- 정연우, 2010, 무허가 주거지의 성격과 의미 변화에 대한 연구: 서울 송파구 개미 마을의 사례, 한국문화인류학, 433, 125-160.
- 정택진, 2020, 쪽방촌의 사회적 삶: 서울시 동자동 쪽방촌을 중심으로, 연세대학교 문화인류학과 석사학위 논문.
- 정택진, 2021, 동자동 사람들, 서울: 빨간 소금.
- 조은, 2012, 사당동 더하기 25, 서울: 또 하나의 문화.
- 조주현, 2007, 부동산학원론, 서울: 건국대학교 출판부.
- 주거복지재단, 2019, 취약계층 주거실태조사 결과보고서.
- 주성하·노주환·김창수·허준, 2017, 고혈압, 당뇨, 뇌졸중 유병률에 대한 지역적 공간 자기상관 분석: 한국의 사례에 대하여, J Health Info Stat, 424, 301-308.
- 진미윤·최상희, 2018, 고시원의 공급·운영관리 실태와 향후 정책 방향, 주택연구, 263, 5-35.
- 진미윤, 2020, 주거의 질적 지표: 현황과 개선 방안, KIPA 조사포럼, 사회조사센터, 35, 36-45.
- 최봄이, 2016, 무허가 불량주거지 문제 해결을 위한 서울 시민아파트 공급 특성, 서울대학교 공과대학 도시설계학전공 석사학위 논문.
- 최시현, 2020, 한국 중산층 여성의 주택실천과 '투기화된 삶', 연세대학교 문화인류학과 박사학위 논문.
- 최열·이백호, 2006, 공간자기상관과 주변 용도지역에서 접근성을 고려한 주거지 내 지가 추정에 관한 연구. 국토계획, 41(5), 45-60.

- 최은영, 2018a, 비주택 주거실태 파악 및 제도개선 방안, 한국도시연구소·국가인권위원회 용역 최종보고서.
- 최은영, 2020, 서울시 고시원 거처상태 및 거주 가구 실태조사: 통계보고서, 서울특별시.
- 통계청, 2010, 한국의 사회동향 (2010).
- 하성규, 2007, 불량주거 실태와 정책과제: 쪽방을 중심으로, 한국사회정책, 14(1), 123-168.
- 하춘, 2019, 도시빈곤층의 공동체 형성 고찰-서울시 쪽방밀집지역 저렴쪽방 중심으로, 작은연구 좋은 서울 18-13, 서울연구원.
- 하태규, 2015, 마르크스 지대론의 전개, 사회경제평론, 48, 35-71.
- 한동근, 2010, 임대료-주택가격 비율 결정요인이 주택가격과 임대료 변화에 미치는 영향: 서울, 대전, 대구의 사례, 67, 57-71.
- 홍인옥, 1997, 서울시 단독주택지역의 변화 유형과 특성에 관한 연구, 지리학 논총, 25, 1-185.
- 황종아·구자훈, 2019, 서울시 취약계층 밀집지역 분포와 주거지 특성 분석 : 민간임대주택 거주 기초생활수급자를 중심으로. 국토연구, 99-116.

## 2. 외국어 문헌

- Aalbers, M., 2011, *Place, exclusion, and mortgage markets* [electronic resource], Malden: Wiley-Blackwell.
- Aalbers, M., 2016, *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*, New York: Routledge Taylor & Francis Group.
- Aalbers, M. and Christophers, B., 2014, Centring Housing in Political Economy, *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373-394.
- Accornero, G., Harb, M., Magalhães, A. F., Santos, F. G., Semi, G., Stein, S. and Tulumello, S., 2020, 'Stay Home Without a Home': Report from a webinar on the right to housing in Covid-19 lockdown times, *Radical Housing Journal*, 2(1), 197-201.
- Anderson, M. B., 2019, Class Monopoly Rent and the Redevelopment of Portland's Pearl District, *Antipode*, 51(4), 1035-1056.
- Anselin, L., 1988, *Spatial Econometrics: Methods and Models*, Boston: Kluwer Academic Publishers.
- Alonso, W., 1964, *Location and Land use*, Mass: Harvard University Press.
- Arku, G., 2009, Housing Policy Changes in Ghana in the 1990s, *Housing Studies*, 24(2), 261-272.
- Arku, G., Luginaah, I. and Mkandawire, P., 2012, "You Either Pay More Advance Rent or You Move Out": Landlords/Ladies' and Tenants' Dilemmas in the Low-income Housing Market in Accra, Ghana. *Urban Studies*, 49(14), 3177-3193.
- Arundel, R., 2017, Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, *Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private*

- Landlordism, Housing, Theory and Society*, 34, 176–200.
- Balzarini, J. and Boyd, M. L., 2020, Working With Them: Small-Scale Landlord Strategies for Avoiding Evictions, *Housing Policy Debate*, 1–21.
- Ball, M., 1977, Differential rent and the role of landed property, *International Journal of Urban and Regional Research*, 1(1–3), 380–403.
- Ball, M., 1986, Housing analysis: Time for a theoretical refocus?, *Housing Studies*, 1(3), 147–166.
- Ball, M., 1987, Rent and Social Relations: A Reply to Clark, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 19(2), 269–272.
- Ball, M. and Harloe, M., 1992, Rhetorical barriers to understanding housing provision: What the ‘provision thesis’ is and is not, *Housing Studies*, 7(1), 3–15.
- Ballesteros, M. M., 2004, Rental housing for urban low-income households in the Philippines, *Philippine Institute for Development Studies*, Discussion Paper Series No. 2004–47.
- Baron, J. and Bielby, W., 1980, Bringing the Firms Back in: Stratification, Segmentation, and the Organization of Work, *American Sociological Review*, 45(5), 737–765.
- Barton, S., 1977, The Urban Housing Problem: Marxist Theory and Community Organizing, *Review of Radical Political Economics*, 9, 16–30.
- Bassett, K. and Short, J., 1980, *Housing and residential structure: alternative approaches*, London: Routledge and Kegan Paul.

- Berry, M., 1981, Posing the Housing Question in Australia: Elements of a Theoretical Framework for a Marxist Analysis of Housing, *Antipode*, 13(1), 3–14.
- Bogdon, A. S. and Can, A., 1997, Indicators of Local Housing Affordability: Comparative and Spatial Approaches, *Real Estate Economics*, 25(1), 43–80.
- Bromley, R., 2004, Power, property and poverty: Why de Soto's "mystery of capital" cannot be solved, In Roy, A. and AlSayyad, N.(eds), *Urban Informality in an Era of Liberalization: A Transnational Perspective* (pp 271–288), Boulder, CO: Lexington.
- Burgess, R., 1977, Self-Help Housing: A New Imperialist Strategy? A Critique of the Turner School, *Antipode*, 9(2), 50–59.
- Burgess, R., 1978, Petty Commodity Housing or Dweller Control? A Critique of John Turner's Views on Housing Policy, *World Development*, 8(9/10), 1105–1133.
- Burgess, R., 1982, Self-Help Housing Advocacy: A Curious Eorm of Radicalism. A Critique of the Work of John F.C.Turner, In P.M.Ward ed., *Self-Help Housing: A Critique*, London: Mansell, 55–97.
- Burgess, R., 1985, The Limits of State Self-Help Housing Programmes, *Development and Change*, 16, 271–312.
- Burgess, R., 1987, A Lot of Noise and No Nuts: A Reply to Alan Gilbert and Jan van der Linden, *Development and Change*, 18, 137–146.
- Butler, R. V., 1982, The Specification of Hedonic Indexes for Urban Housing, *Land Economics*, 58(1), 96–108.

- Caplovitz, D., 1967, *The Poor Pay More: Consumer Practices of Low-Income Families*, New York: Free Press.
- Castells, M., 1977, *The Urban Question : A Marxist Approach*, Cambridge: MIT Press.
- Centers for Disease Control and Prevention (CDC), 2018, CDC's Social Vulnerability Index, <https://www.atsdr.cdc.gov/placeandhealth/svi/index.html>
- CESCR(Committee on Economic, Social and Cultural Rights), 1991, General comments 4: The right to adequate housing, <http://www.unhcr.ch/>
- Corell, R. and Herzog, E., 2014, Subprime Crisis and Marx's Theory on Ground Rent, *World Review of Political Economy*, 5(2), 149-171.
- Davis, M., 2006, *Planet of Slums*, London: Verso. (=데이비스, 마이크, 2007, 슬럼, 도시를 뒤덮다, 파주: 돌베개).
- Desmond, M., 2012, Eviction and the Reproduction of Urban Poverty, *American Journal of Sociology*. 118. 88-133.
- Desmond, M., 2014, Relational ethnography. *Theory and Society*, 43(5), 547-579.
- Desmond, M. and Wilmers, N., 2019, Do the Poor Pay More for Housing? Exploitation, Profit, and Risk in Rental Markets, *The American Journal of Sociology*, 124(4), 1090-1124.
- DiPasquale, D. and William, W., 1996, *Urban economics and real estate markets*, NJ : Prentice Hall.
- Erol, I., 2019, New Geographies of Residential Capitalism: Financialization of the Turkish Housing Market Since the Early



- 2000s, *International Journal of urban and regional research*, 43, 724–740.
- Ester, M., Kriegel, H. P., Sander, J. and Xu, X., 1996, A density-based algorithm for discovering clusters in large spatial databases with noise, *Data Mining and Knowledge Discovery*, 96(34), 226–231.
- Fine, B., 1979, On Marx's theory of agricultural rent, *Economy and society*, 8(3), 241–278.
- Fine, B., 2019, Marx's rent theory revisited? Landed property, nature and value, *Economy and Society*, 48(3), 450–461.
- Gilbert, A., 2002, On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: What difference does legal title make?, *International Development Planning Review*, 24(1), 1–19.
- Gilbert, A., 2008, Viewpoint: Slums, tenants and home-ownership: on blindness to the obvious, *International Development Planning Review*, 30(2), i–x.
- Gilbert, A. and Varley, A., 1991, *Landlord and Tenant: Housing the Poor in Urban Mexico*, London: Routledge.
- Graves, P., Murdoch, J. C., Thayer, M. A. and Waldman, D., 1988, The Robustness of Hedonic Price Estimation: Urban Air Quality, *Land Economics*, 64(3), 220–233.
- Gunter, A. and Massey, R., 2017, Renting Shacks: Tenancy in the informal housing sector of the Gauteng Province, South Africa. In: Środa-Murawska, S. and Szymańska, D. editors, *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, No. 37, Toruń: Nicolaus Copernicus University, 25–34.
- Gurran, N., Pill, M. and Maalsen, S., 2021, Hidden homes? Uncovering

- Sydney's informal housing market, *Urban Studies*, 1–20.
- Haila, A., 2016, *Urban land rent : Singapore as a property state*, UK: John Wiley & Sons Inc.
- Harvey, D., 1974, Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution, *Regional Studies*, 8(3–4), 239–255.
- Harvey, D., 1985, *The Urbanization of capital*, Oxford: Blackwell.
- Heidegger, M., 2008, *Being and Time*, New York: Harper Perennial.
- Hirsch, A. R., 1998, *Making the Second Ghetto: Race and Housing in Chicago*, Chicago : University of Chicago Press.
- Hodkinson, S. N., 2012, The Return of the Housing Question, *Ephemera: theory and politics in organization*, 12(4), 423–444.
- Hooper, A., 1982, Review essay, *Political Geography Quarterly*, 1, 97–107.
- Howe, D., 2012, Substandard housing, In Andrew, C.(ed), *The Encyclopedia of Housing, Second Edition* (pp 715–718), Thousand Oaks: SAGE Publications.
- Hoyt, H., 1939, *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*, Washington, DC: Federal Housing Administration.
- Hromada, E., 2021, Impacts of COVID–19 on the Real Estate Market in the Czech Republic, SHS Web of Conferences 91.
- Huisman, C. J., 2016, A Silent Shift? The Precarisation of the Dutch Rental Housing Market, *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(1), 93–106.
- Immergluck, D., Ernsthausen, J., Earl, S., and Powell, A., 2020, Evictions, large owners, and serial filings: Findings from Atlanta, *Housing Studies*, 35(5), 903–924.

- Kain, J. F., 1962, THE JOURNEY-TO-WORK AS A DETERMINANT OF RESIDENTIAL LOCATION, *Regional Science*, 9, 137-160.
- King, R., 1987, Monopoly rent, residential differentiation and the second global crisis of capitalism — The case of Melbourne, *Progress in Planning*, 28, 195-298.
- Kumar, S., 1996, Landlordism in Third World urban low-income settlements: a case for further research, *Urban Studies*, 33, 753-782.
- Klak, T. and Smith, M., 1998, The political economy of formal sector housing finance in Jamaica: Thomas Klak and Marlene Smith, In *Housing and Finance in Developing Countries*, 78-93. London: Routledge.
- Leung, K. M. and Yiu, C. Y., 2019, Rent determinants of sub-divided units in Hong Kong, *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(1), 133-151.
- Lewis, O., 1959, Family Dynamics in a Mexican Village, *Marriage and family living (Menasha, Wis.)*, 21(3), 218-226.
- Lewis, O., 1966, Thursday with Manuel, *New Left review*, 38, 3.
- Lind, H. and Blomé, G., 2012, Slumlords in the Swedish welfare state: How is it possible?, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(2), 196-210.
- Marx, K., 1992, *Capital: Volume 1*, London: Penguin Classic. (=마르크스, 카를, 2015, 자본론 1권 상·하, 서울: 비봉출판사).
- Marx, K., 1993, *Capital: Volume 3*, London: Penguin Classic. (=마르크스, 카를, 2015, 자본론 3권 상·하, 서울: 비봉출판사).

- Massey, D., 1979, In What sense a regional problem? *Regional Studies*, 12(2), 233–243.
- Mendes, L., 2020, How Can We Quarantine Without a Home? Responses of Activism and Urban Social Movements in Times of COVID–19 Pandemic Crisis in Lisbon. *Tijds. voor econ. en Soc. Geog.*, 111: 318–332.
- Mills, E. S., 1972, *Studies in the Structure of the Urban Economy*, Baltimore: Johns Hopkins Press.
- Mumford, L., 1961, *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*, London: Secker and Warburg.
- Murray, R., 1977, Value and Theory of Rent: Part One, *Capital & Class*, 1(3), 100–122.
- Nakamura, S., 2017, Tenure Security Premium in Informal Housing Markets: A Spatial Hedonic Analysis, *World Development*, 89, 184–198.
- Neocosmos, M., 1986, Marx's third class: Capitalist landed property and capitalist development, *The Journal of Peasant Studies*, 13(3), 5–44.
- Paccoud, A., 2020, The top tail of the property wealth distribution and the production of the residential environment, *International Journal of Housing Policy*, 20(1), 100–119.
- Park, J., 2014, Land rent theory revisited, *Science & Society*, 78(1), 88–109.
- Radebe, L. D., 2000, From subsistence to petty capitalist landlords: A study of low-income landlords in south africa's freehold tenure

- settlements, Order No. U642234, University of London, University College London (United Kingdom).
- Raymond, E. L., Duckworth, R., Miller, B., Lucas, M. and Pokharel, S., 2018, From Foreclosure to Eviction, *Cityscape* (Washington, D.C.), 20(3), 159–188.
- Relph, E., 2008, *Place and placelessness*, New York: SAGE Publications Inc. (=렐프, 에드워드, 2014, 장소와 장소상실, 서울: 논형학술).
- Rex, J. and Moore, R., 1967, *Race, Community and Conflict*, London: Oxford University Press.
- Ribot, J. C. and Peluso, N. L., 2003, A Theory of Access, *Rural Sociology*, 68, 153–181.
- Riis, J., 2013, *How the Other Half Lives* [electronic resource], Lanham: Start Publishing LLC.
- Robert, P. and Burgess, E., 1925, *The City*, Chicago: The University of Chicago Press.
- Ronald, R. and Kadi, J., 2018, The Revival of Private Landlords in Britain's Post-Homeownership Society, *New Political Economy*, 786–803.
- Rosen, S., 1974, Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition, *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55.
- Ryan-Collins, J., Lloyd, T. and Macfarlane, L., 2017, *Rethinking the Economics of Land and Housing*, London: Zed Books.
- Sadowski, J., 2020, The Internet of Landlords: Digital Platforms and New Mechanisms of Rentier Capitalism. *Antipode*, 52, 562–580.

- Saunders, P., 1984, Beyond Housing Classes: The Sociological Significance of Private Property Rights in the Means of Consumption, *International Journal of Urban and Regional Research*, 8, 201–227.
- Smith, S., 2017, Landlordism and landlord–tenant relations in Kisumu and Kitale’s low-income settlements, *International Journal of Urban Sustainable Development*, 9(1), 46–63.
- Soederberg, S., 2018, Evictions: A Global Capitalist Phenomenon, *Development and Change*, 49, 286–301.
- Soto, H. D., 2000, *The Mystery of Capital*, New York: Basic Books.
- Stokes, C. J., 1962, A theory of slums, *Land Economics*, 38(3), 187–197.
- Stone, M. E., 2006, What is housing affordability? The case for the residual income approach, *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184.
- Suparman, Y., Folmer, H. and Oud, J.H.L., 2013, Hedonic price models with omitted variables and measurement errors: a constrained autoregression–structural equation modeling approach with application to urban Indonesia. *Journal of Geographical Systems volume*, 16, 49–70.
- Susanne, S., 2018, The rental housing question: Exploitation, eviction and erasures, *Geoforum*, 89, 114–123.
- Schwartz, H. and Seabrooke, L., 2008, Varieties of residential capitalism in the international political economy: Old welfare states and the new politics of housing, *Comparative European Politics*, 6(3), 237–261.
- Talukdar, D., 2018, Cost of being a slum dweller in Nairobi: Living under dismal conditions but still paying a housing rent premium,

- World Development*, 109, 42–56.
- Thrift, N., 2003, 5 Space: The Fundamental Stuff of Human Geography, In Clifford, N., Holloway, S., Rice, S., and Valentine, G. (Eds), *Key Concepts in Geography*, London: Sage.
- Tonkiss, F., 2014, *Cities by Design: The Social Life of Urban Form*, Hoboken, NJ: John Wiley&Sons.
- Tomaskovic-Devey, D., 2014, The Relational Generation of Workplace Inequalities. *Social Currents*, 1(1), 51–73.
- Turner, J. F. C, 1976, *Housing By People: Towards Autonomy in Building Environments*, London : Marion Boyars.
- UN-HABITAT, 2003, *The Challenge of Slums*.
- UN-HABITAT, 2018, SDG Indicator 11.1.1 Training Module: Adequate Housing and Slum Upgrading. *United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat)*, Nairobi.
- United Nations Human Settlements Programme, 2012, *The Challenge of Slums [electronic resource] : Global Report on Human Settlements 2003*, Hoboken: Taylor and Francis.
- Yrigoy, I., 2021, The Political Economy of Rental Housing in Spain: The Dialectics of Exploitation(s) and Regulations, *New Political Economy*, 26(1), 186–202.
- Zabel, J. and Kiel, K., 2004, Location, Location, Location: The 3L Approach to House Price Determination, Working Papers 04–06, *Center for Economic Studies*, U.S. Census Bureau.
- Zhao, Y., 2020, US Housing Market during COVID–19: Aggregate and Distributional Evidence, Working Paper No. 2020/212, IMF.

<https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2020/09/25/US-Housing-Market-during-COVID-19-Aggregate-and-Distributional-Evidence-49775>



### 3. 웹사이트, 통계자료, 기타

고시원넷(<http://www.gosi1.net/>)

국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/>)

건축법

국토교통부(<http://www.molit.go.kr/>)

제2차 장기 주거종합계획(2013~2022)

제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획

국토교통부 실거래가 공개시스템(<http://rtdown.molit.go.kr/>)

국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>)

2019년도 주거실태조사 통계보고서

2018년도 주택이외의 거처 주거실태조사 통계보고서

룸앤스페이스(<https://roomnspace.co.kr/home>)

사회보장위원회(<https://www.ssc.go.kr/>)

제2차 사회보장기본계획(2019~2023)

서울소방재난본부, 2020년 고시원 목록 내부자료(엑셀 파일)

서울 열린데이터 광장(<http://data.seoul.go.kr/>)

2020년 서울시 개별공시지가 정보

서울특별시, 서울통계

서울특별시 자활지원과, 2019년 쪽방촌 임대료 코딩자료(엑셀 파일)

서울특별시 홈페이지(<https://news.seoul.go.kr/>)

도시정비형재개발사업 사업현황

최은영, 2018b, 비주택 거주민 주거실태 조사[데이터 세트], 한국도시연구소, 국가인권위원회[연구수행기관]. 한국사회과학자료원 (KOSSDA) [자료

제공기관], 2020-07-09, A1-2018-0008, V1.0, <http://hdl.handle.net/20.500.12236/24021>.

토지이용규제정보서비스(<https://www.luris.go.kr/>)

도시관리계획[용산지구단위계획구역(후암동특별계획구역 및 용산공원 북측 일대) 및 계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제2015-147호)

양동 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(서울특별시 고시 제 2020-32호)

통계청(<http://kostat.go.kr/>)

2017 인구주택총조사 전수집계 결과

한국부동산원(<http://www.kab.co.kr/kab/home/main/main.jsp>)

2018~2019 전월세전환율

U.S. Census Bureau, February 2, 2021, Current Population Survey/Housing Vacancy Survey.

## 부록

〈부록 표1〉 (반)지하 임대료 OLS (log-log)

구분	변수	회귀계수	표준오차	t	p
단위 부동산 특성	전용면적	0.656	0.027	24.114	< .001***
	건축연도	-0.312	0.032	-9.827	< .001***
	층호수	0.072	0.026	2.785	0.005**
	지상 층수	0.021	0.043	0.500	0.617
인근 지역 특성	1,2종일반(dummy)	0.026	0.010	2.509	0.012*
	공시지가	0.290	0.030	9.832	< .001***
	종사자수	0.141	0.021	6.643	< .001***
	오피스 밀집지(dummy)	0.013	0.013	1.041	0.298
접근성	지하철역	-0.051	0.013	-4.102	< .001***
	버스정류장	0.029	0.018	1.599	0.110
	대학교	-0.023	0.011	-1.998	0.046*
	초,중,고등학교	0.004	0.015	0.259	0.796
모델 적합성	R <sup>2</sup>	0.414			
	Adjusted R <sup>2</sup>	0.410			
	log-likelihood	895.31			
	AIC	-1763			

$p^* < .01$ ,  $p^{**} < .05$ ,  $p^{***} < .001$

〈부록 표2〉 다세대 연립 지하·지상 임대료 OLS (log-log) (N=5,532)

구분	변수	회귀계수	표준오차	t	p
단위 부동 산 특성	지하여부	-0.165	0.004	-40.229	< .001***
	전용면적	0.496	0.011	46.971	< .001***
	건축연도	-0.161	0.008	-20.134	< .001***
	총호수	0.026	0.010	2.543	0.011*
	지상 층수	0.066	0.019	3.405	< .001***
인근 지역 특성	1,2종일반(dummy)	0.014	0.004	3.552	< .001***
	공시지가	0.316	0.013	23.572	< .001***
	종사자수	0.047	0.010	4.656	< .001***
	오피스 밀집지(dummy)	0.031	0.006	5.124	< .001***
접근 성	지하철역	-0.046	0.006	-7.911	< .001***
	버스정류장	-9.18e-4	0.008	-0.108	0.914
	대학교	-0.007	0.005	-1.413	0.158
	초,중,고등학교	-0.002	0.007	-0.251	0.802
모델 적합 성	R <sup>2</sup>	0.566			
	Adjusted R <sup>2</sup>	0.565			
	log-likelihood	4001.36			
	AIC	-7974.72			

$p^* < .01$ ,  $p^{**} < .05$ ,  $p^{***} < .001$

〈부록 표3〉 고시원 OLS 결과 (log-log)

구분	변수	회귀계수	표준오차	t	p
단위 부동산 특성	총 당 호실 수	-0.056	0.010	-5.384	< .001***
	총 호실 수	0.005	0.016	0.312	0.755
	복도넓이	0.124	0.031	3.998	< .001***
	호실크기	0.117	0.016	7.353	< .001***
	여성전용	0.026	0.010	2.657	0.008**
	남성전용	0.007	0.015	0.471	0.638
	개별 화장실	0.071	0.009	8.185	< .001***
	개별 샤워실	0.066	0.009	7.342	< .001***
	창 유무	0.022	0.017	1.301	0.194
	사용승인년도	-0.031	0.015	-2.070	0.039*
인근 지역 특성	비주거지역	-0.008	0.005	-1.423	0.155
	공시지가	0.034	0.013	2.637	0.008**
	종사자수	-0.010	0.014	-0.690	0.490
	오피스 밀집지	0.021	0.008	2.718	0.007**
접근성	지하철역	-0.013	0.006	-1.941	0.053
	버스정류장	-0.005	0.013	-0.379	0.705
	대학교 거리	0.012	0.006	1.835	0.067
모델 적합성	R <sup>2</sup>	0.605			
	Adjusted R <sup>2</sup>	0.599			
	log-likelihood	1430.85			
	AIC	-2824			

$p^* < .01$ ,  $p^{**} < .05$ ,  $p^{***} < .001$

Abstract

# Commodification and Profit Extraction Mechanism of Inadequate Housing

–Semi-basements, Gosiwons and Jjokbangs–

Jung, Jinyoung

Department of Geography

The Graduate School

Seoul National University

This study examines the mechanism by which inadequate housing is produced as a rental commodity. With inadequate housing considered the product of poverty, previous studies on this subject primarily illuminated the residents' poverty levels and their poor living conditions. However, under capitalism, inadequate housing is being produced and consumed as a rental commodity. Therefore, it is necessary to analyze inadequate housing as a commodity and explore the production mechanism behind it.

The main discussions are listed in detail as follows. First, from the beginning, the semi-basement, Gosiwon, and Jjokbang were born as rental commodities. Traditional inadequate housing of the 1960s Seoul were constructed by the shantytown settlers themselves, taking the form of a plankhouse. In the process of urbanization, these plankhouses were

commercialized as rental commodities and subsequently dismantled. The semi-basements, Gosiwons, and Jjokbangs appeared in the dismantling process, having emerged as rental commodities from the beginning. Whereas traditional inadequate housing materialized as a result of, and a coping response to primary exploitation, the new inadequate housing became the method of secondary exploitation – clearly dividing the ones who profit from the ones who are exploited by those who profit. In this process, government's policies, producers' profit maximization, and the poor condition of residents all play into the narrative.

Second, the rent of inadequate housing varies depending on how each of them is produced. The rent determinant of the semi-basement is almost the same as general multiplex housing although the rent itself becomes significantly lower if the housing type is a semi-basement. In the case of Gosiwon, factors related to the securing of personal space and essential facilities of the house greatly affect rent prices. As for the rent of Jjokbang, it is arbitrarily raised by the owner whenever there is a chance. The inadequate conditions persist as a combined result of the vertical and horizontal expansion of semi-basements, Gosiwons and Jjokbangs that are neither regulated by policy nor the market.

Thirdly, the dual nature of inadequate housing as rental products and assets, the diversity of landlords, and government policies all operate as a mechanism for these housing being reproduced for rental purposes. With time, inadequate housing has changed from rental commodities to assets with investment potential. In the early stages, rent was the main profit for the owner, but the value as a rental commodity gradually decreased. At the same time, its value as an asset continued to increase due to the possibility of reconstruction. This value as an asset is then, one of the key reasons for the reproduction of inadequate houses despite the increasing poor quality of the house. Concurrently, the diverse spectrum of the

landlord ranging from the entrepreneurial landlord through to the subsistence landlord, are also involved in the production of inadequate houses. This implies that, not only the poverty of tenants but also the relative poverty of landlords, can be the driving force of re-production. Finally, government policy promotes the production of poor quality houses as housing benefits that help low income households to pay their rents, which usually ends up in the hands of the landlords.

These findings suggest that inadequate housing as rental commodity is constantly reproduced and supported by various elements. Various elements may operate on their own, but eventually come together to work as many cogs in the whole machine to maintain the inadequate rental housing market. Even the poverty of landlords and inadequacy itself function as nut and bolt of the expropriation through housing. In conclusion, the reproduction of inadequate housing as rental commodity is a consequence of the wide-spread profiting through housing, as well as the result of poverty.

**Keywords : Inadequate Housing, Commodification of housing, Rent, Structure of Housing Provision, Secondary Exploitation, Expropriation**

***Student Number : 2019-26599***