



## 주거복지 분배 불평등 지수 연구

### *Analysis on the Inequality Indicator of the Housing Condition Distribution*

이강희\* · 채창우\*\*

Lee, Kang-Hee\* · Chae, Chang-U\*\*

\* Main author, Dept. of Architectural Eng., Andong National Univ., South Korea (leekh@andong.ac.kr)

\*\* Corresponding author, Korea Institute of Construction and Technology, South Korea (cuchae@kict.re.kr)

#### ABSTRACT

**Purpose:** Housing is the most essential element for well-being in a society. The government would continuously supply decent housings to make a better living condition for people. As various housing policies have been implemented into practice, the effectiveness of policies need to be assessed and improved to rearrange the financial resources. The indicators, such as quality of life, housing supply amount and etc, could be used to estimate housing policy to provide a guidance for a new policy direction. Though various indicators are utilized to assess the policy effect, most of the items are depend upon a relativeness in aspect to assessment goal, items, time and its weighting. Therefore, it needs an absolute indicator to compare the policy effectiveness regardless of time elapse or items. In this paper, it developed the housing welfare indicator to assess the level of living condition, utilizing the Gini coefficient which is used for explanation on income distribution.

**Method:** To suggest an inequity indicator, this paper used Gini coefficient to explain the level of living condition which is used on economics to provide the level of income distribution. Data are collected through the Korea Housing Survey by Ministry of Land, Infrastructure and Transport between 2006 and 2014. Indicators of living condition focused on the development of the estimation model using the frequency of room use.

**Result:** Gini coefficient between 2004 and 2014 is about 1.5 score except in year 2013, and the trend of score has been decreased slowly which means the inequality gradually improved. In this result, it implies the living condition and distribution level would be improved than before.

#### KEYWORD

주거수준  
주거복지  
지니계수

housing condition  
housing welfare  
Gini coefficient

#### ACCEPTANCE INFO

Received Apr 3, 2017  
Final revision received Apr 19, 2017  
Accepted Apr 24, 2017

© 2017 KIEAE Journal

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

주거는 인간의 삶을 확보하기 위해 제공하는 기초단위일 뿐만 아니라 복지를 위한 적극적인 정책대상이기도 하다. 따라서 주거를 위한 공간은 취약계층을 포함하여 전체 국민의 생활환경 확보를 위해 공공의 적극적인 역할과 공급이 요구되는 것이다. 이것은 적절한 정책수단의 선택과 정책효과의 균등한 배분 등의 측면이 수반되어야 한다. 따라서 주거복지를 위한 정책적인 측면에서는 정책에 의한 주거복지 향상과 수혜자에 대한 정책적 효과 등을 파악하는 것이 중요하다.

1990년 이후, 200만호 주택공급은 공급적인 측면에서 주안점을 두어 이루어졌으나, 현재 전국적인 차원에서 주택보급률 100%를 상회하면서 수요자 중심의 정책이 요구되고 있다. 여기에는 지금까지 공급중심의 정책에 의해 실제 전국적으로 혜택과 복지 효과가 있었는지의 여부, 수준 등을 평가할 수 있는 도구가 필요하다. 수요자 측면에서 정책효과를 측정하기 위해서는 주거수준 향상 정도를 조사, 평가하는 것과 함께 공급에 의한 전체의 분배 형평

성(equity) 정도를 포함하는 것이 중요하다.

이것은 주거복지 배분 측면에서 주택정책 효과는 국민의 주거환경에서 나타난 효과와 주거환경을 향유하는 수요자가 느끼고 있는 정도를 예측하거나 새로운 정책결정과 방향을 설정하는데 주요한 수단으로 활용할 수 있다. 즉, 객관적인 측면에서 주거환경 혹은 주거복지의 향상정도를 탐색하는 것과 함께 정책효과의 객관적인 정량화를 함께 표현할 수 있다.

본 연구는 정책적인 측면에서 수행하고 있는 주거복지 형평성 정도를 설명할 수 있는 불평등 지수(Inequity Indicator)를 제안하고자 한다. 불평등 지수는 공급자 중심의 정책으로 인해 수행된 것이 수요자 측면에서 나타난 효과를 설명할 수 있을 것이다. 또한, 정책수행에 따라 주거 복지 수준의 향상정도를 측정하고 예상할 수 있는 방안으로 활용할 수 있을 것이다.

### 1.2. 연구방법 및 내용

주거는 모든 사회 구성원에게 기본적인 주거환경을 제공되어야 한다. 여기에는 사회취약 계층 뿐만 아니라 사회복지가 요구되는 계층 모두에게까지 주거수준 향상과 주거생활 안정을 도모하는 것이다. 여기에는 정책효과에 따른 적절한 정책수단의 선택을 위한 의사결정이 필요하다. 이때 정책효과는

객관적인 지수(Indicator)를 활용하여 제시할 수 있다.

현상을 객관적으로 설명하는 지수(Indicator)는 가능한 간략하고 단순하게 표현되는 것이 바람직하다. 여러 인자 혹은 요인을 포함하여 작성된 복잡한 지표보다는 단순하게 설명이 용이한 지수가 바람직하다. 이와 같은 지수를 제안하기 위해 본 연구에서는 다음과 같은 연구방법과 내용으로 수행되었다.

첫째, 주거복지 불평등 지수는 지니계수(Gini coefficient)를 이용하여 제안하였다.<sup>1)</sup> 지니계수와 유사한 도구로는 변이계수, 쿠츠네츠 지수, 엔트로피 지수, 엡킨슨 지수 등을 들 수 있다. 이 가운데 적절한 주거복지의 불평등을 설명하기 용이하며 적용성의 측면에서 지니계수를 활용하였다.

둘째, 주거복지 불평등을 분석하기 위한 대상으로는 사용방수율을 활용하였다. 주거복지를 설명하는 것으로는 방수, 주거면적 등의 물리적 시설, 근린생활 등의 주변환경 등 다양한 요소를 들 수 있다. 그러나 정책효과를 분석하는 불평등 지수를 개발하고 적용하는데 있어, 다른 요소의 자료 수집과 적용성 측면에서 한계를 지니고 있다. 따라서 사용방수를 대상으로 지니계수를 이용한 불평등 분배정도를 적용하였다. 불평등 정도를 정량화하기 위해서는 누적 비율을 활용하여 0~100%까지로 사용방수와 누적비율을 대응시키는 것이다. 사용방수와 관련한 조사는 국토교통부 주거누리의 주거실태 조사 정보 제공시스템을 활용하였다. 그리고 2006년부터 2014년 까지 격년으로 조사된 자료를 활용하였다.

## 2. 불평등 정도 측정방법

주거복지의 분배 상태가 균등 하고 평등하게 형성되고 있는지 혹은 불평등하게 형성되고 있는지에 대한 평가는 정책적인 측면, 수요측면 등에 의해 다양하게 분석될 수 있다. 따라서 분배상태의 불평등 정보를 구체적이고 정확하게 분석한다는 것은 계속적으로 변화하는 주거복지 분배과정을 파악할 수 있는 방안이 되기도 한다.

불평등 정도를 설명하는 지수(Indicator)는 분배상태에 대한 정보를 하나의 숫자로 표현하고 있다. 이것은 가장 평등한 상태에 대한 서로 다른 존재가능성을 무시하고 균등한 분배가 가장 평등한 분배하는 가정을 전제로 분석하게 된다. 분배를 설명하는 방법에는 로렌츠 곡선, 지니계수, 그 외에 변이계수, 쿠츠네츠 지수 등을 들 수 있다. 이들 각각의 특징을 살펴보면 다음과 같다.

### 2.1. 주거복지 유형 및 해석

주거복지는 시각에 따라 다양하게 표현, 설명할 수 있다. 예를 들어 이것은 경제적인 측면에서 거주자의 주거공간 유지, 활용능력 정도로 설명할 수 있을 것이다. 사회적 측면에서는 주거복지의 분배와 형평성이 적절한지에 대한 평가를 할 수 있을 것이다. 그 외에 거주하고 있는 가구 측면에서 거주공

간의 질적·양적 적절성 등으로 설명할 수 있을 것이다. 이와 같이 주거라는 물리적 공간과 복지라는 사회·경제적 측면 등이 복합적으로 혼합되어 다양한 형식으로 표현되고 설명되기도 한다.

상기와 같은 다양한 측면에서 바라보는 주거복지는 지표(Indicator)를 통해 설명하는 것이 대부분이다. 홍형욱외 2인(2008)은 주거복지를 설명하는 구성요소로서 크게 주택, 주거환경, 정책환경 등으로 구분하여 19개의 설명지표를 제시하고 있다<sup>2)</sup>. 이것은 주택의 물리적 환경, 커뮤니티 환경과 정책효과를 설명하는 수단 등으로 구분된다. 이와 같은 설명은 가구단위에서부터 이웃, 국가 등의 범위까지 포괄적으로 수용하는 지표로서 적합한 것으로 판단된다. 그러나 이와 같은 지표구성항목은 시간의 흐름에 따른 상대적인 비교로써 적절성 여부와 평가항목 선정과정의 객관성을 확보하는 것이 중요하다. 또한 지표는 단순하고 간략하게 정량화된 수치로 제시되는 것이 바람직하다. 따라서 지표를 구성하는 평가항목 각각의 상대적인 가중치가 필요하지만, 부여하고 있지는 못하고 있다.

지은영외 2인(2008)은 주거복지를 위한 정책적인 측면의 효과를 설명하기 위해 수요자 중심의 체감지표를 연구하였다<sup>3)</sup>. 주거복지 체감지수는 주거복지 지표항목별 만족도와 각각의 가중치의 함수관계로 설명하고 있다. 이것은 크게 급배수 설비, 난방 및 단열 등의 주택지표와 사회복지시설의 접근성, 교육환경 등의 주거환경 등으로 구분하여 제시하고 있다. 이와 같은 연구결과는 지표구성항목 각각의 가중치에 대한 적절성을 반영하고 있으나, 거주자가 갖고 있는 주거복지 개념을 물리적인 시설, 물리적인 공간 환경 등으로 제한하고 있는 한계를 보이고 있다.

주택공급에 따른 정책적인 측면을 반영하여 가구 구성형태에 따라 주거수준은 다양하게 나타날 수 있다. 박환용(2000)은 1995년 인구주택 총조사 센서스 자료를 활용하여 가구원수에 따른 주거면적을 제시하였다<sup>4)</sup>. 또한, 전용면적 수준은 1인, 2인, 3인 가구에 대응하는 공간규모를 제시하였다. 위와 같은 연구는 주택공급 정책을 위한 지표라기 보다는 가구구성에 따른 공간규모 기준을 설정하는데 효과적인 대안으로 판단된다.

상기와 같은 연구결과는 주거복지를 설명하기 위한 주택의 물리적 시설, 주택이외 외부의 공간적 환경 등을 구성하는 요소를 활용하고 있다. 이와 같은 지표구성항목은 시간의 흐름에 따른 정책적인 효과의 상대적인 비교를 위한 확정적인 구성항목으로 설정하기에는 한계가 있다. 또한, 대부분의 항목이 수요자 측면에서 설정되고 있어, 사회구성원 전체의 상대적인 주거복지 분배, 형평성을 설명하기에는 한계가 있다. 즉, 주택공급 등의 정책적인 측면에서 정책효과의 균등성 등을 설

2) 홍형욱외 2인(2008), "주거복지지표 개발에 관한 연구 I -객관적 측면의 주거복지 지표를 중심으로-", 한국주거학회 논문집 19권 5호, pp77~84.

3) 지은영외 2인(2008), "주거복지지표 개발에 관한 연구 II -수요자 측면의 주거복지 체감지표와 지수를 중심으로-", 한국주거학회 논문집 19권 5호, pp85~92.

4) 박환용(2000), "효율적 주택공급을 위한 주거수준의 지표설정", 국토계획 35권 1호, pp1~11.

1) 지니계수는 한 국가의 소득수준과 분배 정도를 나타내는 지수의 하나로 활용된다.

명할 수 있는 정량적인 수단으로 활용하기에는 한계가 있다.

### 2.2 로렌츠 곡선(Lorentz curve)

주거복지의 불평등 정도를 측정하는데 서수적(ordinal)인 측면에서 접근하면 주거복지 분배상태 사이에서 불평등 정도에 따라 서열을 부여하는 것일 뿐, 분배상태의 불평등 정도 혹은 분배상태사이의 정도 차이를 구체적인 숫자로 표현하지 않아도 된다. 이와 같은 서수적인 측면에서 활용할 수 있는 도구는 로렌츠 곡선(Lorentz curve)을 들 수 있다.

이것은 사회구성원을 주거복지가 가장 낮은 가구로부터 높아지는 순서로 배열했을 때, 하위 몇 %에 포함되는 가구가 차지하는 전체 복지수준의 비율로 나타나는 것을 표현한 곡선이라고 할 수 있다. 그림 1에서와 같이 로렌츠 곡선이 대각선 OB와 일치한다면 주거복지 수준은 완전히 평등하게 분배되었다고 할 수 있다.

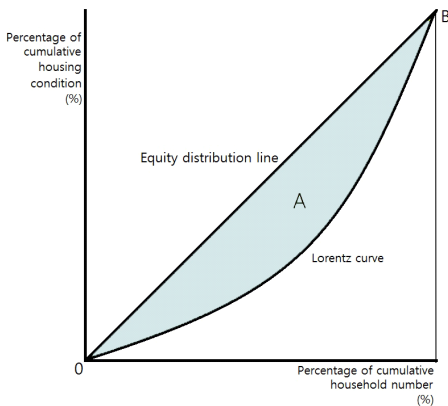


Figure 1. Lorentz Curve

반면, 엡킨슨은 로렌츠 곡선의 상대적 위치와 이의 연관된 조건이 분배상태의 서수적 비교에 결정적인 조건이 되고 있다는 것을 제시하고 있다. 그는 개인의 효율함수가 증가함수이며, 오목함수라는 전제하에서 분배수준을 비교한다는 것은 기대효용에 입각하여 분배정도를 나타내는 확률분포를 비교·평가하는 것과 같은 의미를 지니고 있는 것으로 보고 있다.

그러나 이와 같은 서수적인 측면의 분배를 설명하는 방법은 완전한 순위배정에까지는 이르지 못하고 단지 부분적인 순위배정만을 가능하게 하고 있는 한계를 지니고 있다. 즉, 두 개의 로렌츠 곡선이 교차하는 경우, 한 로렌츠 곡선이 다른 것보다는 위쪽에 있다는 것을 설명할 수 없을 경우에는 이와 같은 서수적인 설명이 용이하지 못하다. 이와 같은 한계를 극복하기 위해 서수적인 방식을 포기하고 기수적인 비교를 하는 것이 대안일 수 있다. 이것은 분배상태를 대표하는 하나의 수치를 구하고 이에 근거하여 비교를 하는 것으로 분배정도를 설명하는 수치를 단수 비교를 통해 완전한 순위의 배정이 가능하다는 것이다.

로렌츠 곡선(Lorenz Curve)은 누적 가구비율과 누적 소득

비율 간의 관계를 표시하는 곡선이다. 직관적으로 누적 가구비율이 커질수록 누적 소득비율도 커지는 것은 당연하지만, 양자 간 관계가 1:1(완전균등분배)이 아닌 이상 로렌츠 곡선은 대각선 아래에서 점차 증가하는 형태를 취한다<sup>5)</sup>. 그리고 소득분배 상황이 완전균등분배로 이행할수록 로렌츠 곡선은 대각선에 근접하므로 대각선과 로렌츠 곡선 간의 괴리가 커질수록 소득불균등이 악화된다고 이해할 수 있다.

### 2.3 지니계수(Gini coefficient)

앞서의 로렌츠 곡선은 서수적인 방법으로 주거복지 불평등 정도를 비교·평가하는 것으로 적용상의 한계를 갖고 있다. 즉, 로렌츠 곡선이 서로 교차함으로써 어느 한 상태가 다른 상태보다 더욱 평등하다고 설명할 수 있지 않음으로 기수적인 방법으로서의 대안적인 수단이 필요하게 된다. 지니계수는 로렌츠 곡선이 지니고 있는 서수적인 수단으로써의 한계를 다소나마 극복할 수 있는 방안이기도 한다.

이것은 사회의 구성원으로 주거복지가 한 사람에게 집중되어 있고 다른 구성원에게는 없다고 할 때 가장 극단적인 불평등 정도를 의미한다. 이와 반대로 모든 구성원이 똑같은 주거복지를 갖고 있다고 할 때 불평등 정도는 0이 된다. 이것은 그림1에서 설명할 수 있다. 지니계수(Gini coefficient)는 0에서 1까지의 값을 가지며 1에 가까울수록 불평등 정도가 극심하다는 것을 의미한다. 지니계수가 1이라는 의미는 △OBX의 면적 대비 △A의 면적비율로 표현된다. 즉, 지니계수는 상대적인 주거복지 분배수준을 이용하여 불평등 정도를 설명할 수 있다는 것이다.

지니계수는 완전균등분배 상태를 기준으로 실제 소득불균등이 어느 정도인지를 측정한다. 그림1에서와 같이 균등분포선과 로렌츠 곡선 사이에 나타나는 영역의 면적 A(소득불균등의 기하학적 크기)를 직각삼각형 OAB의 면적(완전균등분배의 기하학적 크기)으로 나눈 값이다.

$$\text{Gini Coefficient} = \text{area } A / \triangle OBX \dots \dots \dots (1)$$

주거복지의 불평등 정도를 설명하는 로렌츠 곡선, 지니계수는 정책결과 혹은 나타난 현상에 대한 해석은 가능하다. 이 가운데 주거복지의 서수적인 측면의 로렌츠 곡선보다는 기수적인 설명이 가능한 지니계수가 적합하다.

## 3. 주거복지 불평등 정도 분석결과

주거복지 불평등정도를 분석하기 위해 사용방수를 대상으로 선정하였다. 불평등정도는 2006년도부터 2014년까지 격년으로 조사된 자료를 활용하였다.<sup>6)</sup> 분석결과는 다음과 같다.

5) <http://terms.naver.com/entry.nhn?>

6) 본 자료는 국토교통부 주거누리에서 공시한 자료를 활용하였다. 본 조사자료는

### 3.1 연도별 지니계수 분석

국도교통부 주거누리에서 조사된 자료에 의하면 사용방수는 1개에서 6개 이상으로 크게 6단계로 구분하고 있다. 그리고 각각의 방수에 따른 사용 가구수를 제시하고 있다. 2006년도부터 2014년까지의 격년조사에 따른 사용방수와 해당 가구수를 나타낸 것은 표1과 같다.

Table 1. Number of Room-use and household(number of household, %)

	1개	2개	3개	4개	5개	6개 이상
2006년	992,841	1,122,237	4,090,730	7,050,942	1,984,254	617,210
	6.3	7.1	25.8	44.5	12.5	3.9
2008년	756,098	1,078,257	4,269,643	7,669,609	2,085,389	578,062
	4.6	6.6	26.0	46.7	12.7	3.5
2010년	1,011,268	873,825	4,647,490	8,268,432	1,944,647	593,895
	5.8	5.0	26.8	47.7	11.2	3.4
2012년	1,086,538	4,373,060	10,149,994	1,785,889	201,494	42,251
	6.2	24.8	57.5	10.1	1.1	0.2
2014년	1,566,867	805,263	3,800,561	6,839,843	4,205,145	578,062
	8.8	4.5	21.4	38.4	23.6	3.2

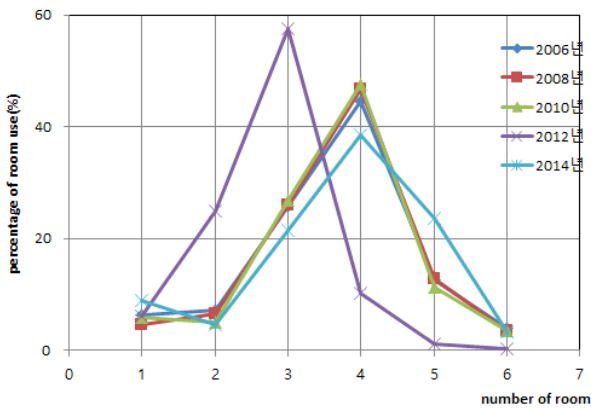


Figure 2. Room-use frequency and number of household

표1에서 알 수 있듯이 전체적으로 사용방수가 3, 4개 정도가 가장 높은 빈도를 보이고 있으며, 가장 낮은 빈도를 보이는 방수는 1개, 6개 이상 등이다. 표1을 도식화한 것은 그림2다. 그림2에서 알 수 있듯이 사용방수가 방 1개, 방 2개, 6개 이상 사용하는 가구가 비교적 낮은 비율을 보이고 있다. 다만, 2012년에는 다른 년도와 달리 사용방수가 3개인 경우가 가장 높은 비율을 보이고 있으며, 5개, 6개 이상이 가장 낮은 비율을 보이고 있다.

우선, 2006년도 사용방수 측면에서 사용방수에 따른 해당 가구수를 로렌츠 곡선으로 표현한 것은 그림3과 같다. 그림3

에 의하면 사용방수 누적비율에 따른 지니계수는 0.1592로 산정되었다. 지니계수가 0이 완전한 균등한 분배이며 1이 완전 불평등 분배라는 것에 비추어볼 때, 사용방수 측면에서 2006년도의 주거복지는 적은 방수를 사용하는 부분에서는 비교적 균등한 수준을 형성하고 있음을 알 수 있다.

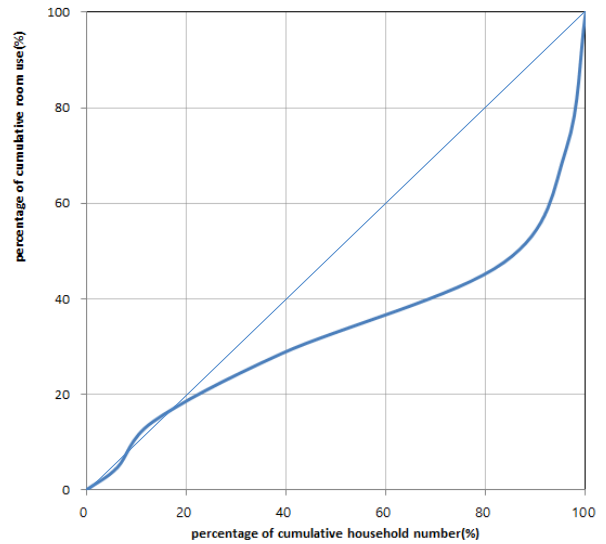


Figure 3. Gini curve of 2006 yr in Room-use

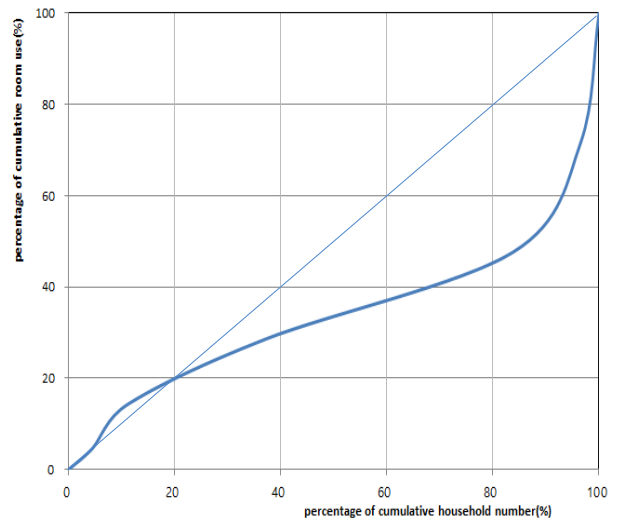


Figure 4. Gini curve of 2008 yr in Room-use

2008년도의 사용방수에 따른 분포는 4개를 사용하는 비율이 46.7%를 형성하고 있으며 3개는 26.0%로서 사용방수가 3개, 4개의 비율이 가장 많은 분포를 차지하고 있음을 알 수 있다. 그림4는 이와 같은 2008년도 사용방수에 따른 해당가구수를 활용하여 지니계수를 도출하기 위한 로렌츠 곡선으로 도식화한 것이다. 그림4에 의하면 사용방수의 누적비율이 높을수록 비교적 주거복지의 불평등 배분에 높아지는 특징을 보이

전수조사는 아니고 표본조사 결과이다.

고 있다. 2008년 사용방수와 해당가구수를 이용한 주거복지 불평등 정도를 설명하는 지니계수는 0.15358로 나타나고 있다. 2006년도와 비교하면 지니계수는 비교적 평등분배수준은 0의 값으로 약간 이동하고 있어, 2006년 보다는 다소 향상된 것으로 판단할 수 있다.

2010년 조사자료를 살펴보면, 사용방수와 해당가구수의 분포비율은 2008년도와 유사한 패턴을 보이고 있다. 가장 많은 분포를 보이는 사용방수는 4개로써 전체의 약 47.7%로 절반수준에 이르고 있다. 사용방수가 3개인 분포는 26.8%로써 사용방수가 3,4개의 경우가 전체의 2/3수준을 차지하고 있다. 그림 5는 2010년도 사용방수와 해당가구수의 분포를 이용하여 사용방수에 따른 주거복지 불평등 정도를 도식화한 것이다. 이것에 따른 가구수의 누적분포비율이 높아질수록 불평등 정도를 설명하는 지니계수는 높아지고 있다. 2010년도 사용방수에 따른 주거복지 불평등 정도를 설명하는 지니계수는 0.15860이다. 이것은 2006년, 2008년과 비교하여 지니계수가 다소 상승하였음을 알 수 있다. 2008년 비해 2008년에 지니계수가 감소하다가 다시 상승하는 변화를 보이고 있다.

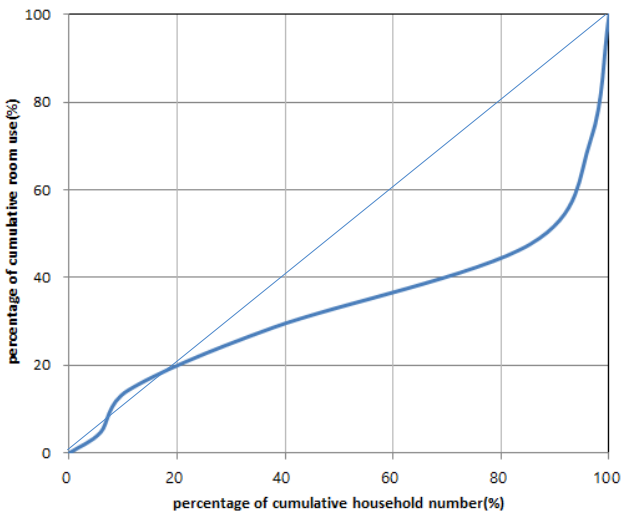


Figure 5. Gini curve of 2010 yr in Room-use

국토교통부 주거누리 2012년 조사자료에 의하면, 사용방수는 2006~2010년까지의 조사결과와는 다소 상이한 특징을 보이고 있다. 사용방수가 3개 이하인 비율이 비교적 높은 비율을 차지하고 있으며 가장 높은 57.5%를 차지하고 있다. 2개의 사용방수를 보이는 가구의 비율은 24.8%로써 사용방수가 2개, 3개인 비율이 전체의 3/4를 차지하는 것으로 나타나고 있다. 이와 같은 사용방수와 해당가구수의 분포에 따라 지니계수는 다소 높은 불평등 정도를 보이고 있다. 그림6은 2012년도 사용방수와 해당가구수의 조사자료를 활용하여 로렌츠 곡선으로 표현한 것이다. 이것을 이용하여 지니계수(Gini coefficient)를 산출하면 0.30419로 나타난다. 이것은 2010년도의 지니계수 0.15868보다 2배 수준으로 불평등 배분정도가

형성되고 있음을 암시하고 있다. 이와 같은 불평등 정보의 심화는 조사대상 표본의 왜곡을 고려하거나, 조사대상 표본의 주택규모 협소로 인한 사용방수가 적게 나타난 현상학적인 추측으로 사료된다.

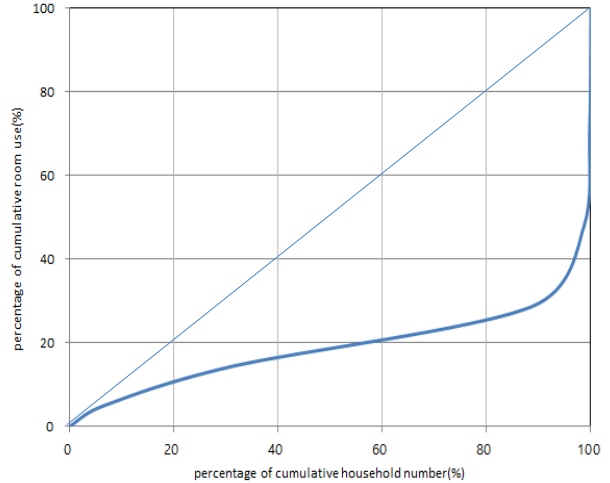


Figure 6. Gini curve of 2012 yr in Room-use

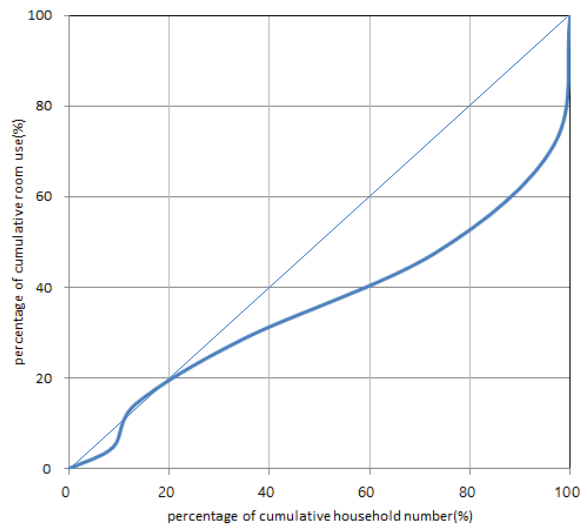


Figure 7. Gini curve of 2014 yr in Room-use

2014년도 사용방수와 해당가구수 조사자료를 살펴보면, 사용방수가 4개인 비율이 전체의 38.4%로 가장 높게 형성되고 있으며, 5개인 경우 23.5%로 나타나고 있다. 사용방수가 2개, 3개인 비율이 전체의 61.9%로 나타나고 있으며 그 이외의 사용방수 가구분포는 이전의 시기보다 집중화되기 보다는 분산화되는 특징을 보이고 있다. 표1에서 나타난 2014년도의 사용방수와 해당 가구수 조사자료를 이용하여 지니계수를 산출한 결과, 0.13291로 계산되었다. 2012년도와 비교하면, 지니계수는 절반 이하의 수준으로 낮아져 사용방수 측면에서의 주거복지 불평등 정도는 완화된 것으로 판단된다. 2006년부터의 2014년까지 사용방수에 따른 주거복지 불평등 정도는



완화되는 경향을 보이는 것으로 사료된다.

### 3.2. 주거복지 불평등 경향

앞서의 2006년부터 2014년까지 격년으로 조사된 5개년 사용방수와 해당 가구수 자료를 이용하여 지니계수를 통해 시간의 흐름에 따른 주거복지 불평등 배분정도를 해석할 수 있다. 그림 7에 의하면 2006년부터 2010년까지는 사용방수 측면에서의 주거복지 불평등 배분정도가 일정 수준을 계속적으로 유지하고 있음을 알 수 있다. 반면, 2012년에는 급격히 불평등 정도를 나타내는 지니계수가 이전까지 기간의 2배 이상으로 높아지는 특징을 보이고 있다. 반대로 2014년에는 2012년의 절반수준으로 낮은 지니계수를 보이고 있으며, 2006년~2010년까지의 지니계수의 연속성을 예상할 수 있다. 즉, 로렌츠 곡선으로 표현되는 지니계수는 0이 완전 균등한 수준이고 1이 가장 불평등한 분배 정도를 나타낸다고 할 때, 2006년부터 2014년까지 전체적으로 사용방수 측면의 불평등 정도는 개선되거나 완화되는 경향으로 예상할 수 있다.

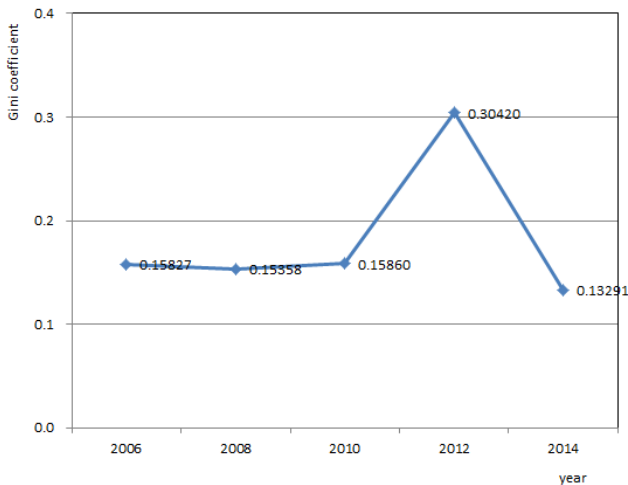


Figure 7. Gini curve with 5years

## 4. 결론

국가는 사회구성원이 일정한 주거공간을 확보하고 안락한 삶을 영위할 수 있는 공간을 제공하는 것이 필요하다. 이를 위해 다양한 유형으로 주택을 공급하고 가구가 부담할 수 있는 경제적, 사회적 측면의 대안이 수반되기도 한다. 다만, 계층 혹은 가구에 대한 국가의 주택공급은 주거복지라는 측면에서 불평등(inequity)이 발생하지 않도록 경주하는 것이 필요하다. 정책적인 효과를 확인하기 위해 본 논문에서는 지니계수(Gini coefficient)를 이용하여 사용방수 측면에서의 불평등 정도를 분석하였다. 연구결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 이전의 주거복지 효과를 측정하기 위한 다양한 도구들은 전문가 혹은 가구 설문조사를 이용하는 것이 대부분이

다. 이와 같은 조사분석은 시간적인 흐름에 따른 연속적 일관성을 유지하기 어려울 뿐만 아니라 계층별 상대적인 차이를 분석하는데 한계가 있다. 따라서 지니계수 등의 불평등 분배 분석 도구를 활용하여 계층별, 시간적 흐름에 따른 상대적인 차이를 분석하는 것이 적절할 것이다.

둘째, 사용방수와 해당가구수를 이용한 지니계수는 2006년~2014년까지의 격년별 조사자료를 이용하여 산출하였다. 2006~2010년까지의 지니계수는 0.15정도의 일정수준을 형성하고 있으나, 2012년에는 급격한 주거복지 불평등 정도를 확인할 수 있다. 그러나 2014년의 지니계수는 다시 0.13 수준으로 낮아짐으로써 사용방수 측면에서의 주거복지 불평등 정도는 완화되고 있는 것으로 판단된다. 전체적으로 2006년부터 2014년까지의 지니계수는 점차적인 주거복지 불평등 완화를 예상할 수 있다.

상기와 같은 지니계수를 이용한 주거복지 불평등 정도 해석은 원인을 파악하기 보다는 나타난 결과, 현상을 대상으로 해석하는 것이다. 따라서 2012년의 지니계수의 변이를 설명하기에는 한계가 있다.

본 논문에서는 지니계수를 활용하여 사용방수에 대한 조사 자료를 이용하여 주거복지라는 불평등 정보를 해석하였다. 지니계수는 경제학 분야에서 소득분배의 불평등 정도를 설명하는 도구로서 주거복지 분야 적용을 시도하였다. 따라서 경제학과 주거복지 분야의 차이로 인해 발생할 수 있는 지니계수 적용상의 과정, 내용 등을 살펴보는 것이 필요할 것이다. 뿐만 아니라 본 연구에서와 같이 주거복지의 단순히 물리적 사용방수로는 한계가 있으며 상·하수도 등의 위생시설, 커뮤니티 시설, 주거편의 등의 다양한 요인이 복합적으로 작동하는 것이 필요하다.

## Reference

- [1] 김준형(2015), “주거복지정책수단으로서 최저주거기준의 활용실태와 대안 탐색: 주택종합계획을 중심으로”, 대한국토·도시계획학회지 국토계획 제50권 제4호, pp185~207./Kim, J.H.(2005), “Minimum Standards for Residential Accommodation(MSRA) and the Housing Welfare Policy-Focusing on the ‘Housing Comprehensive Plan’”, Journal of Korea Planning Association Vol.50 No.4, pp185~207.
- [2] 진미운, 김종림(2012), “해외 6개국의 주거실태조사 비교분석 및 국내시사점 : 미국, 영국, 프랑스, 네덜란드, 호주, 일본을 중심으로”, 주택연구 3권 3호, pp225~240./Mee-Youn Jin and Jong-Lim Kim(2012), “Comparative Anaysis on the National Housing Survey of Six Countries : Policy Implications and Recommendation for Korean Housing Survey”, LHI Journal(2012), 3(3), pp225~240.
- [3] 홍형욱, 채혜일, 최은희(2008), “주거복지지표 개발에 관한 연구 I-객관적 측면의 주거복지 지표를 중심으로-”, 한국주거학회논문집 19권 5호, pp77~84./Hong, H.O., Chae, H.W. and Choi, E.H.(2008), “A Study on Development of the Objective Indicators of Housing Welfare”, Journal of the Korean Housing Association 19(5), pp77~84.
- [4] 지은영, 은난순, 홍형욱(2008), “주거복지지표 개발에 관한 연구II-수요자 측면의 주거복지체감지표와 지수를 중심으로-”, 한국주거학회 논문집 19권 5호, pp85~92./Jee,E.Y., Eun, N.S. and Hong, H.O.(2008), “Development of the Sentiment Indicators of Housing Welfare”, Journal of the Korean Housing Association 19(5), pp85~92.
- [5] 박환용(2000), “효율적 주택공급을 위한 주거수준의 지표설정”, 국토계획 35권1호, pp1~11./Park H.Y.(2000), “Establishment of Housing Standards for Efficient Housing Provision”, Journal of Korea Palmers Association 35(1), pp1~11.

- [6] 이준구(1989), 소득분배의 이론과 현실, 다산출판사/Lee, J.G.(1989), Theory and Practice of the Income Distribution, Dasan publication, Seoul, Korea..
- [7] Robert Johnson(1990) The Economics of Building, John & Sons, pp32~35.
- [8] 김영태(2006), “주거복지에 대한 이론적 개관 및 향후 정책과제”, 한국주거학회 논문집 17권1호, pp127~135./Kim, Y.T.(2006), “Theoretical Overview of Housing Welfare and Future Policy Issues”, Journal of Korean Hosuing Association 17(1), pp127~135.
- [9] <http://terms.naver.com/entry.nhn>