

공공임대주택 지원 대상 가구의 이주의향에 대한 연구

남 영 우*

<요약>

본 연구에서는 한국에서 추진 중인 공공임대주택정책의 성공적인 실행을 위해서 지원대상가구를 선정하고 공공임대주택으로의 이주의향에 영향을 미치는 요인에 대한 분석을 실행하였다. 지원대상집단은 2017년 주거실태조사를 기반으로 소득 4분위 이하 가구 중 무주택가구, 주거상황이 열악한 가구, 최소주거기준에 미달하는 가구를 선정하였다. 선정된 가구를 대상으로 공공임대주택으로의 이주의향을 종속변수로 하고 주거관련 요인과 가구관련 요인을 독립변수로 하여 로지스틱분석을 실행하였다.

분석결과 주거관련 변수에서는 현재 거주하고 있는 주택의 전유면적이 작고 주거만족도가 낮으며 수도권에 거주할수록 공공임대주택에 거주하고자 하는 의향이 높은 것으로 나타났으며 가구관련 변수에서는 소득이 높고 가구주 연령이 높을수록 공공임대주택에 대한 이주의향이 낮은 것으로 나타났다. 분석결과를 기반으로 주택면적의 확대와 고령층을 위한 공공임대주택 등 더욱 다양한 형태의 공공임대주택이 개발될 필요가 있으며 공공임대주택이 유형을 통합하여 지원대상가구의 선택가능성을 높일 필요가 있다는 점을 개선방안으로 제안하였다. 또한, 이주의향이 높으나 공공임대주택의 건설공급비용이 높은 수도권의 경우 공공지원 민간임대주택 등 제도권 임대주택을 활성화하여 안정적인 주거가 가능하도록 지원할 필요가 있다는 시사점을 제시하였다.

핵심주제어: 공공임대주택, 이주의향, 주거실태조사, 주거복지로드맵, 로지스틱분석

* 나사렛대학교 국제금융부동산학과 교수, email : ywanm@kornu.ac.kr

I. 서론

1. 연구의 배경

우리나라는 단기간 내에 높은 경제성장을 달성하는 과정에서 빠른 도시화와 함께 대도시를 중심으로 한 인구집중현상 등으로 인한 부작용도 함께 발생하였다. 이에 따라서 1970년대 이후로 주택공급을 촉진하기 위해서 관련 정책을 개발하고 제도를 개선하였다. 산업성장에 공공부분의 재원을 활용하기 위해서 주로 민간의 재원을 활용한 국민주택기금을 통해서 분양주택을 공급하는 방향의 정책이 이루어졌으며 절대적인 물량 확보는 성공적으로 이루어져 2010년 이후에는 주택보급률 100%를 달성하였다. 하지만 분양위주의 공급정책은 저소득 서민의 주거안정을 도외시켰다는 비판이 지속적으로 제기되었고 정부에서는 1990년대 이후 영구 임대주택과 국민임대주택 등을 도입하여 공공임대주택을 확대하기 위해서 노력하고 있다.

하지만 공공임대주택의 공급에 있어서 입주대상가구에 대한 기준설정을 명확하게 하지 못하여 일부 공공임대주택단지에서는 미분양이나 공실이 발생하고 공공임대주택단지의 사회적 배제문제가 발생하는 등 아직까지 해결해야 할 문제가 산적해있다. 정부에서도 효과적인 공공임대주택 공급을 위해서 2017년 발표한 주거복지로드맵에서 생애단계 및 소득수준별 맞춤형 지원방안을 추진하고 있다. 본 연구는 이러한 정부의 정책적 방향을 연구의 배경으로 하여 공공임대주택의 정책지원대상의 도출과 이주의향 등을 분석한다.

2. 연구의 목적 및 방법

본 연구는 공공임대주택정책의 효과적인 수립 및 실행을 위하여 적절한 지원 대상을 도출하고 이들의 공공임대주택 이주의향에 대해서 분석하는 것을 목적으로 한다. 공공임대주택의 공급이 효과적으로 이루어지

기 위해서는 먼저 지원대상가구의 규모와 특성이 명확하게 파악될 필요가 있다. 지원대상가구의 규모를 통해서 현재 우리나라에서 공급되고 있는 공공임대주택의 재고가 어느 정도 부족한 것인지를 확인할 수 있고, 지원대상가구의 특성을 통해서 생애맞춤형·소득수준별 지원방안을 개발할 수 있기 때문이다. 본 연구에서는 연구수행시점에서 가장 최근에 발표된 2017년 주거실태조사의 자료를 바탕으로 소득수준과 거주주택의 수준, 무주택여부 등을 고려하여 지원대상가구를 도출하고 그 특성을 분석하였다.

지원대상가구의 경우에도 모든 가구가 공공임대주택으로의 이주를 희망하지 않는다. 그 이유는 직장과의 거리나 주거유형에 대한 선호 등 개인적인 문제일 수도 있으나 임대료의 적정성이나 사회적 인식, 가구원수 대비 제한된 주거면적 등 공공임대주택이 가지고 있는 내제적인 문제에서 발생할 수도 있다. 따라서 지원대상가구의 공공임대주택 이주의향에 영향을 미치는 요인을 분석하여 정책적 시사점을 도출할 수 있을 것으로 기대된다. 본 연구에서는 공공임대주택 지원대상가구를 대상으로 2017년 주거실태조사의 공공임대주택 이주의향 설문을 활용한 로지스틱분석을 통해서 이주의향에 미치는 영향요인을 분석하였다. 또한, 분석결과를 통해 향후 공공임대주택의 공급정책에 대한 시사점 및 개선방안을 제시하였다.

II. 이론적 배경

1. 공공임대주택 정책방향

본 연구의 목적이 공공임대주택 지원대상을 도출하고 이주의향을 분석하는 것이므로 최근 한국에서 추진하고 있는 공공임대주택의 정책방향과 향후 계획 등에 대해서 살펴볼 필요가 있다. 정부의 정책방향성과 공급 계획 등은 지원대상이 적절한 지 여부와 공급방식이 이주의향을 적절하

게 반영하고 있는지 확인하는 기준이 될 수 있기 때문이다.

먼저 한국의 공공부문 임대주택 재고현황을 살펴보면 2017년 말 기준 공공부문의 임대주택재고는 1,457천 호로 주택전체 재고인 17,123천 호의 8.5%에 해당한다. 통계청 사이트인 KOSIS의 장기임대주택은 영구임대, 50년 임대, 국민임대, 행복주택, 5년/10년 공공임대, 장기전세, 전세임대, 사원임대를 포함하며 이를 기준으로 할 경우에는 장기 임대주택재고는 1,354천 호로 전체 주택재고의 7.9% 비중을 차지하고 있다.

<표 1> 공공부문 임대주택 재고(2017년 말 기준)

| 구분 | 계 | 영구 /50년임대 | 국민 임대 | 5년 /10년 임대 | 장기전세 /전세임대 | 기존주택 매입임대 | 행복 주택 등 |
|-------|-----------|--------------|----------|---------------|---------------|--------------|------------|
| 총계 | 1,456,838 | 326,677 | 524,391 | 241,450 | 227,633 | 103,176 | 33,511 |
| 서울특별시 | 283,962 | 148,456 | 20,911 | 6,996 | 77,951 | 26,911 | 2,737 |
| 부산광역시 | 73,287 | 28,170 | 18,920 | 7,904 | 12,495 | 5,784 | 14 |
| 대구광역시 | 69,628 | 21,552 | 19,781 | 6,902 | 12,687 | 6,598 | 2,108 |
| 인천광역시 | 68,721 | 10,569 | 25,186 | 7,694 | 16,409 | 8,045 | 818 |
| 광주광역시 | 62,940 | 15,181 | 24,877 | 8,052 | 7,647 | 6,281 | 902 |
| 대전광역시 | 50,594 | 14,864 | 14,978 | 4,057 | 10,130 | 6,383 | 182 |
| 울산광역시 | 16,952 | 3,250 | 7,511 | 770 | 2,530 | 2,891 | 0 |
| 세종자치시 | 13,098 | 900 | 1,739 | 8,436 | 333 | 29 | 1,661 |
| 경기도 | 382,585 | 28,502 | 210,267 | 59,737 | 51,175 | 21,393 | 11,511 |
| 강원도 | 49,145 | 5,993 | 20,263 | 16,411 | 3,018 | 2,465 | 995 |
| 충청북도 | 55,151 | 8,090 | 26,312 | 14,196 | 3,792 | 2,335 | 426 |
| 충청남도 | 45,933 | 6,453 | 22,871 | 8,500 | 4,882 | 1,215 | 2,012 |
| 전라북도 | 61,196 | 11,114 | 25,818 | 12,548 | 7,532 | 3,572 | 612 |
| 전라남도 | 84,462 | 5,881 | 19,646 | 52,661 | 2,157 | 174 | 3,943 |
| 경상북도 | 53,455 | 8,964 | 24,242 | 11,420 | 5,442 | 3,171 | 216 |
| 경상남도 | 70,030 | 6,952 | 34,022 | 9,967 | 9,101 | 4,614 | 5,374 |
| 제주도 | 15,699 | 1,786 | 7,047 | 5,199 | 352 | 1,315 | 0 |

자료 : 국토교통부, 2018

공공임대주택의 공급대상은 임대주택의 유형에 따라서 다르나 전반적으로 무주택세대에 대해서 소득과 자산기준 등을 적용하여 선정한다. 소득분위를 기준으로 영구임대주택의 경우 소득 1분위, 국민임대는 소득

2-4분위, 5년 또는 10년 공공임대주택은 3-5분위를 지원대상으로 하고 있다. 이외에 특별공급제도를 두어 다자녀가구, 신혼부부, 국가유공자 등에게는 공공임대주택을 우선적으로 지원하고 있다.

한국이 최근 추진하고 있는 공공임대주택정책은 2017년에 서민층의 주거문제 해결을 위해서 발표된 주거복지로드맵과 이를 기반으로 2018년에 제시된 2차 주거종합계획 수정계획에서 확인할 수 있다. 주거복지로드맵은 고도 성장기에 발생한 서민층의 주거문제를 해결하기 위한 정부의 주거복지정책을 단기적인 처방중심의 대책보다는 장기적인 로드맵 형식의 종합대책으로 발표했다는 점에서 의미가 있다. 주거복지로드맵이 발표된 배경으로는 한국은 주택공급촉진 정책을 장기적으로 추진하여 양적 부족 현상은 어느 정도 해결되었으나 이에 비해서 내 집 마련이 여전히 어렵고 전세시장이 불안정하여 임차가구의 주거안정성이 아직 취약하며, 최소주거기준 이하의 가구가 아직까지도 상당부분 존재하기 때문이다. 따라서 이러한 현황을 명확하게 파악하고 이에 대응한 종합적인 정책의 수립이 필요하게 되었다.

한국의 주택재고는 1980년의 532만 호에서 2016년에는 1,988만 호로 매우 크게 증가하였으며 이로 인해서 주택보급률도 2010년 100%를 넘어서게 되었다. 2016년의 1인당 주거면적도 1980년에 비해서 3배 이상 상승하였다. 또한, 정부에서는 국민주택기금을 통해서 장기공공임대주택의 재고를 확대하여 2016년에는 전체 주택재고의 6.3%인 126만 호를 공급하였고 주거급여의 지원대상을 확대하는 등 주거복지 정책을 적극적으로 확대하고 있다.

<표 2> 과거와 현재의 주거수준 비교

| 구 분 | '80년 | '90년 | '00년 | '10년 | '16년 |
|----------|------|------|-------|-------|--------------------|
| 주택 재고 | 532 | 716 | 1,096 | 1,769 | 1,988만호 |
| 주택보급률 | 71.2 | 80.8 | 81.7 | 100.5 | 102.6% |
| 가구당 평균면적 | 45.8 | 46.4 | 62.4 | 67.4 | 70.1m ² |
| 1인당 주거면적 | 10.1 | 13.8 | 19.8 | 25.0 | 33.2m ² |

자료 : 2017년 주거실태조사, 통계청

이러한 가시적인 성과에도 한국의 국민들에게는 여전히 주거문제가 심각한 것으로 인식되고 있다. 먼저 주택재고량은 크게 확대되었으나 내 집 마련의 어려움이 해결되지 않고 있다.

2016년 주거실태조사 결과 주택구입의 가능성을 살펴볼 수 없는 PIR(Price Income Ratio)¹⁾은 전국을 기준으로 5.6배이며 저소득층의 경우에는 9.8배로 자력으로 주택구입이 쉽지 않은 상황이다. 이에 따라 주택재고량이 크게 증가하였음에도 불구하고 자가 점유율은 2006년의 55.6%에서 2016년에는 56.8%로 크게 개선되지 못하고 있다. 따라서 상당수의 가구가 임차가구로 남아있는 것이 현실이다.

이렇게 임차가구의 비중이 높음에도 불구하고 임차인이 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 장기임대주택은 2016년을 기준으로 전체 주택의 6.3%인 126만 호에 불과하여 임차가구의 주거안정성은 아직까지 취약한 상태로 남아있다. 같은 시기에 발표된 OECD의 평균 장기임대주택 재고 비율이 8%인 점을 고려하면 상대적으로 낮은 수준이고 주택임대차보호법 상 의무임대기간이 2년으로 짧아 전세가격이 상승하는 시기에는 임차인의 주거안정이 위협받을 수밖에 없는 구조가 유지되고 있다. 최근에는 월세 비중도 증가하여 저소득층의 주거비부담도 증가하고 있다. 정부에서는 이러한 문제를 해결하기 위해서 임대기간을 연장하고 임대료상승에 대한 제한을 두는 제도권 민간임대주택제도를 도입하였으나 아직까지 전체 민간임대주택 중 15%만이 등록을 하고 있는 실정이다. 이와 함께 정부에서 정한 최저기준에 미달하는 가구도 전체 가구의 5.4%인 103만 가구가 넘고 주거환경이 열악한 옥탑방이나 반지하에게 거주하는 가구도 3% 수준인 것으로 나타났다.

이러한 문제점들을 종합하면 그동안 정부의 노력에도 불구하고 아직까지 한국의 주거복지수준은 개선할 측면이 많고 이를 위해서는 종합적인 접근방법이 필요하다는 것을 알 수 있다. 특히 최근 저출산 및 고령화문제로 청년층과 노년층의 주거문제가 더욱 심각해지면서 생애주기별 주거복지대책과 공급자중심보다는 수요자중심으로 주거복지공급정책 방향을

1) PIR(Price Income Ratio)은 연소득 대비 주택가격의 비율이므로 PIR이 높을수록 현재의 소득으로 주택구입이 어렵다는 것을 의미한다.

변화할 필요가 있었기 때문으로 판단된다.

앞서 제시한 문제들을 해결하기 위해 정부는 주거복지로드맵의 기본방향으로 생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원과 무주택서민들 위한 주택공급확대 등을 제시하였다. 즉 기존의 공급자 중심의 주거복지 정책에서 벗어나 수요자의 생애단계와 소득 등을 통해 요구사항을 파악하고 무주택서민들 위한 주택공급확대에 반영할 것으로 예상된다. 생애주기별 지원으로는 청년층과 신혼부부, 고령층을 구분하여 각각의 주거실태를 고려한 지원방안을 제시하였다. 지원방안으로는 생애주기에 적합한 공적 주택의 공급과 구입 및 전세자금지원 등이 있다. 특히 각 생애주기별로 공적 주택을 구분하여 청년층에게는 소형·일자리 연계형 청년주택을 30만 실 공급하고, 신혼부부는 신혼희망타운 7만 호와 육아 특화형 임대 20만 호를 공급한다. 고령층에게는 복지서비스와 연계한 주택을 5만호 공급하는 계획을 발표하였다. 저소득 취약계층의 경우에도 공적임대주택의 확대와 주거급여의 지원강화를 지원방안으로 제시하였다.

이러한 지원방안을 고려할 때 주거복지로드맵의 성공여부는 공공임대주택의 지원대상을 적절하게 선별하고 이들의 이주의향을 고려하여 필요한 수준의 공공임대주택을 공급할 수 있는지에 달려있는 것으로 판단된다. 이에 따라서 주거복지 로드맵에서는 향후 5년간 총 100만 호의 공적 주택공급을 추진하는 계획을 발표하였다. 특히 공공임대주택의 공급계획이 65만 호로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 지역적 선호도가 높은 수도권에 40만 호를 공급할 계획이다. 이를 위해서 이미 확보된 공공택지 중 입지가 우수한 지역에 신혼희망타운을 공급하고, 40여 개의 신규공공주택 지구개발과 도심 내 노후 공공시설과 역세권 등의 복합개발을 추진하는 계획을 발표하였다.

<표 3> 주거복지로드맵 수요자별 공급계획 (단위 : 만호)

| 구분 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 합계 | 평균 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 소계 | 13.0 | 13.0 | 13.0 | 13.0 | 13.0 | 65.0 | 13.0 |
| 청년 | 2.0 | 2.5 | 2.7 | 2.9 | 2.9 | 13.0 | 2.6 |
| 신혼부부 | 3.0 | 3.9 | 4.0 | 4.5 | 4.6 | 20.0 | 4.0 |
| 어르신 | 0.9 | 0.9 | 1.0 | 1.1 | 1.1 | 5.0 | 1.0 |
| 저소득층 | 7.1 | 5.7 | 5.3 | 4.5 | 4.4 | 27.0 | 5.4 |

자료 : 국토교통부, 주거복지로드맵 보도자료, 2017

<표 4> 수요계층별 주거실태와 지원방안

| 수요자 | 주거실태 | 지원방안 |
|----------|---|---|
| 청년 | <ul style="list-style-type: none"> · 소득은 적고 월세 비중 높아 RIR²⁾ 높음 (실업률 9.8%, 월세비중 64.3%, RIR 19.5%) · 1인 가구 많고, 쪽방·고시원 거주 많음 · 전월세 자금 및 공공임대 수요가 많음 | <ul style="list-style-type: none"> · 소형·일자리 연계형 청년주택 30만 실 · 자산형성 및 자금지원 · 주거 관련 정보 제공 |
| 신혼부부 | <ul style="list-style-type: none"> · 주거·양육 부담으로 혼인·출산 포기 증가 (출생아수 '95년 71.5만 → '16년 40.6만, 혼인건수 '95년 46.5만 → '16년 28.2만) · 주택 구입 및 전세자금 지원 수요 많음 | <ul style="list-style-type: none"> · 신혼희망타운 7만 호 · 육아 특화형 임대 20만 호 · 전용 구입·전세자금 |
| 고령 | <ul style="list-style-type: none"> · 대부분 1~2인 가구로 구성 · 보유자산 대부분이 주택으로 개보수 수요 다, 임차가구는 소득이 적어 공공임대수요 다 (자가점유율 73.4%, RIR 32.6%) | <ul style="list-style-type: none"> · 복지서비스 연계 주택 5만 호 · 보유주택 활용한 지원 · 주택 개보수 지원 강화 |
| 저소득 취약계층 | <ul style="list-style-type: none"> · 최저주거기준 미달가구 비율이 전체의 1.5배 · 지하·옥탑방 거주가구 비율이 전체의 1.6배 · 아동이 있는 빈곤가구는 76.7만 가구 · 공공임대, 전세자금, 주거급여 수요가 많음 | <ul style="list-style-type: none"> · 공적임대 41만 호 · 주거급여 기능 강화 · 계층별 주거지원사업 |

자료 : 국토교통부, 주거복지로드맵 보도자료, 2017

주거복지로드맵을 반영한 2차 장기주거종합계획 수정계획에서는 2022년까지의 주거복지정책의 방향을 확인할 수 있다. 장기 계획상으로는 2022년까지 매년 평균 20만 호씩 100만호를 공급하는 것을 계획하고 있으며 공공임대 65만 호와 공공지원 임대주택 20만 호, 공공분양 15만 호가 공급될 예정이다.

2) RIR(Rent to Income Ratio)은 월 소득 대비 임대료의 비율로 RIR이 높은 경우 소득대비 주거비 비율이 높다는 것을 의미한다.

<표 5> 공공주택 공급 계획 (단위 : 만호)

| 구분 | '18 | '19 | '20 | '21 | '22 | 합계 | 연평균 |
|------------|------|------|------|------|------|-------|------|
| 합계 | 19.0 | 19.9 | 19.9 | 20.5 | 20.9 | 100.2 | 20.0 |
| 공공임대(준공) | 13.2 | 13.0 | 13.0 | 13.0 | 13.0 | 65.2 | 13.0 |
| 공공지원(부지확보) | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 20.0 | 4.0 |
| 공공분양(분양) | 1.8 | 2.9 | 2.9 | 3.5 | 3.9 | 15.0 | 3.0 |

자료 : 국토교통부, 2차 장기주거종합계획 수정계획, 2018. 6

주거종합계획이 계획대로 진행되면 2022년에 한국은 전국주택보급률 110%, 공적임대주택채고 200만 호, 최저주거기준 미달가구는 5%가 될 것으로 기대된다. 또한, 이러한 계획이 실질적인 성과를 이루기 위해서는 지원대상의 적절한 선별과 공공임대주택의 공급정책개선을 통해서 지원대상의 이주의향을 높이는 것이 중요한 과제가 될 것으로 판단된다.

<표 6> 제2차 주거종합계획 수정계획을 통한 주거 미래상

| 주택보급률 | ('16년) | 전국102.6% 수도권 98.2% | ('22년) | 전국 110% 수도권 107% |
|-------------|--------|-------------------------|--------|---------------------|
| 천인당 주택수 | ('16년) | 전국 387.7호 수도권 350.8호 | ('22년) | 전국 427호 수도권 411호 |
| 공적 임대주택 채고 | ('16년) | 126만 호 | ('22년) | 200만 호 |
| 등록 임대주택 채고 | ('17년) | 98만 호 | ('22년) | 200만 호 |
| 최저주거기준 미달가구 | ('17년) | 5.9% | ('22년) | 5% |
| 주거급여 수급가구 | ('17년) | 82만 가구 | ('22년) | 136만 가구 |

자료 : 국토교통부, 2차 장기주거종합계획 수정계획, 2018. 6

2. 선행연구

본 연구는 공공임대주택의 지원대상가구의 이주의향에 대한 분석을 내용으로 한다. 따라서 주거지에 대한 이주의향이 연구의 주된 내용으로 관련 선행연구를 조사하였다. 조사결과 주거지의 이주의향에 대한 연구는 크게 두 가지로 구분할 수 있다. 첫 번째는 주택유형 등 시설을 기준으로 한 이주의향에 대한 연구이며 두 번째는 지역을 기준으로 한 거주

지의 이주의향에 대한 연구이다.

주택의 유형 등을 기준으로 한 이주의향 중 고령화의 영향으로 고령자를 위한 주택으로의 이주의향에 대한 연구가 상대적으로 많이 진행되었다. 김미화 외(2008)는 경기도 시흥시의 노인들을 대상으로 노인요양시설에 대한 관심 및 입주의향에 대한 연구를 수행하였다. 연구결과 본인의 건강에 대한 인식이 입주의사에 영향을 미치고 이외에도 교육수준과 종교여부, 월 소득 등이 입주에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 백승기 외(2016)는 중·장년층을 대상으로 노인복지주택의 이주의향에 미치는 영향요인을 분석하였다. 분석결과 노인복지주택의 개발에 있어서 기본적인 건강의료서비스와 함께 수요자의 니스에 맞는 차별화된 서비스, 주거비용 등이 중요한 것으로 나타났다. 이 외에도 내·외부적 사회교류 지원 프로그램과 심리적 만족감 및 자부심 등도 주요 입주결정 요인으로 제시되었다. 주상현 외(2014)는 공무원연금 수급권이 있어 은퇴 후 경제력이 일정 수준 확보된 공무원을 대상으로 중년층의 실버타운 입주의사에 대한 연구를 수행하였다. 입주의사에 대한 분석결과 여성이 남성보다 입주의사가 높게 나타났으며 실버타운의 시설요인 등이 입주의사에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 조남연 외(2014)는 지방정부에서 노인수요자들이 만족하는 노인복지주택 서비스와 시설을 제공하기 위해서 노인복지주택 입주민과 입주예정자 등을 대상으로 입주의사에 대한 분석을 실시하였다. 분석결과 입주예정자는 입지성, 비용성, 유형성 순으로, 입주자는 유형성, 비용성, 입지성의 순으로 입주의사에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 송인호(2018)는 청년층과 고령층을 대상으로 한 주거유형에 대한 연구에서 고령층의 경우 최저소득에 가까울수록 월세 주거비부담이 다른 연령층에 비해서 크게 나타나 임대주택의 사각지대 해소가 시급하다는 연구결과를 제시하였다.

고령자를 위한 주거유형과 함께 최근 증가하고 있는 청년층을 입주대상으로 한 주택이나 유학생의 주거문제에 대한 연구도 진행되고 있다. 신은정 외(2016)는 FUZZY 중요도를 AHP 보정방법으로 적용하여 셰어하우스의 입주의사결정요인의 정량적 접근에 대한 신뢰도를 높이는 연구를

수행하였다. 재거주의사가 있는 입주자와 그렇지 않은 입주자를 통한 설문조사 결과 비용의 경감이 입주요인 중 가장 큰 것으로 나타났으며 동일한 자금으로 더 넓은 공간을 사용할 수 있다는 점도 선택요인으로 나타났다. 다만 입주자간 갈등, 프라이버시 침해 등이 부정적 효과로 나타났다. 왕준립 외(2012)는 중국유학생을 어학연수생, 대학교 재학생, 대학원 재학생으로 구분하여 임대주택 입주의사결정에 대한 연구를 수행하였다. 설문조사를 통한 분석결과 통학거리가 입주의사결정에 가장 크게 영향을 미치는 것으로 나타났고, 이 외에도 안정성(독립된 주거)과 내부시설 순으로 영향력이 큰 것으로 나타났다. 세 집단 모두 통학거리의 중요성이 가장 높게 나타났으며 대학생의 경우 대중교통의 중요도가 다른 집단보다 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

지역을 기준으로 한 이주의향의 연구는 인근지역이 새롭게 개발이 되거나 인구유출이 일어나고 있는 지역에서 진행되고 있다. 임병호 외(2012)는 세종시에 인접한 대전시민을 대상으로 세종시로의 이주의향 및 이주의향에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석결과 대전시민 중 약 17%가 세종시에 이주할 의향이 있는 것으로 나타났으며 주요 이주요인은 세종시에 대한 관심 및 기대감, 연령, 현 거주지, 학력, 자산규모 등으로 나타났다. 이상욱 외(2019)는 울산지역 청년들이 타 지역으로 이주를 선택하는 요인과 이주지역결정에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석결과 울산지역 청년은 남성이고 미혼일수록 취업 후 경력이 1년 미만일수록 울산지역에서 떠날 가능성이 높게 나타났다. 다만 울산지역 출신의 경우와 다양한 사회활동에 참여하고 있는 경우에는 지역 이탈가능성이 낮은 것으로 나타났다. 울산지역의 청년들이 이주를 희망하는 지역은 울산지역에 비해서 쇼핑시설이 많은 지역과 대학교육의 기회가 많은 지역으로 나타났다. 송두범 외(2015)는 충청도민을 대상으로 타 지역으로의 이주의향에 있어서 계층 간의 차이에 대해서 분석하였다. 분석결과 가구주의 학력이 높을수록 현재 거주하는 시·군에서 계속 거주할 가능성이 낮아지며 사회계층을 가구주의 학력 대신에 가구의 소득으로 정의한 경우에도 유사한 결과가 나타났다.

본 연구에서는 공공임대주택을 지원해야 하는 대상을 별도로 선정한 후 공공임대주택의 이주의향에 영향을 미치는 영향을 분석했다는 점에서 분석대상 가구와 주택유형에서 선행연구와 차별성이 있다.

Ⅲ. 공공임대주택 지원가구의 선정

1. 지원대상가구의 선정방법

본 연구에서는 선행연구에서 적용한 방법을 기반으로 하면서 필요한 부분을 보완하여 공공임대주택의 지원대상가구를 선정하였다. 지원대상가구의 선정은 먼저 해당 소득분위를 결정한 후 주거특성 등을 추가로 적용하였다. 지원대상 소득분위는 2017년 국가재정계획 중 주택부문에서 공공임대주택의 수요추정 시 사용한 소득 4분위 이하를 적용하였다. 다음으로 무주택여부를 고려하여 4분위 이하가구 중 무주택 임차가구를 선정하였다. 여기에 경기도의 2030 주거종합계획에서 임대주택의 수요도출시 적용한 주거상황인 옥탑방, 반지하, 쪽방과 최저주거기준 미달여부 등을 추가로 적용하여 4분위 이하가구 중 무주택여부, 주거상황 열악 여부, 최저주거기준 미달여부 중 하나의 조건에라도 적용되면 지원대상가구로 선정하였다. 조건에 부합하는 가구를 도출하기 위해서 2017년 주거실태 조사의 설문응답자료를 사용하였다. 먼저 소득은 경상소득을 기준으로 4분위 이하 가구를 선정하였다. 주거실태조사의 경상소득에는 근로/사업 소득과 재산소득, 사회보험수혜금 및 정부보조금, 사적 이전소득이 포함되어 있으므로 가구의 소득상황을 파악하는데 가장 적합하기 때문이다. 분석결과 2017년 주거실태조사기준 소득 4분위 이하 가구는 경상소득 월 220만 원 이하인 가구로 나타났다. 소득 4분위 이하 가구 중에서 주거상황 열악가구는 주거실태조사 응답 시 쪽방이나, 지하/반지하, 옥탑방 거주자를 선정하였으며, 주거의 면적이나 시설에 대한 응답결과 최저주거기준에 미달하는 가구도 공공임대주택 지원대상 가구로 선정하였다.

<표 7> 공공임대주택 지원대상가구 선정

| 소득 4분위 이하가구 (2017년 주거실태조사 경상소득) | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| 무주택 임차가구 (주택보유가구 제외) | 주거상황 열악가구 (쪽방, 지하, 반지하, 옥탑방 등) | 최저주거기준 미달가구 (면적 및 시설기준) |

2. 공공임대주택 지원대상가구

본 연구에서는 주거실태조사 대상가구에 가중치를 적용하여 산정한 전체 19,347,032가구를 대상으로 앞서 제시한 지원대상가구의 조건을 충족하는 가구의 비율을 지역별로 산정한 후 지원대상 가구 수를 도출하였다. 분석결과 전체 가구 중에서 지원대상에 해당하는 가구 수는 4,229,065가구로 나타났다. 지원대상가구의 비율은 서울특별시가 25.9%로 가장 높게 나타났으며 대전광역시도 25.5%로 상대적으로 높게 나타났다. 반면 전라남도도 지원대상 가구의 비율이 14.7%로 가장 낮게 나타났다.

<표 8> 지역별 공공임대주택 지원대상가구 수

| 구 분 | 전체 가구 수 | 지원대상가구 비율 | 지원대상가구 수 |
|-------|-----------|-----------|----------|
| 서울특별시 | 3,779,543 | 25.9% | 978,890 |
| 부산광역시 | 1,340,872 | 21.8% | 292,271 |
| 대구광역시 | 934,458 | 24.7% | 230,698 |
| 인천광역시 | 1,061,530 | 19.8% | 210,624 |
| 광주광역시 | 568,493 | 22.5% | 127,654 |
| 대전광역시 | 590,097 | 25.5% | 150,197 |
| 울산광역시 | 425,828 | 16.0% | 68,132 |
| 세종자치시 | 90,413 | 16.8% | 15,188 |
| 경기도 | 4,478,640 | 21.1% | 944,878 |
| 강원도 | 616,181 | 21.4% | 131,565 |
| 충청북도 | 617,745 | 20.5% | 126,908 |
| 충청남도 | 813,687 | 20.4% | 166,074 |
| 전라북도 | 724,385 | 20.0% | 145,199 |

| 구 분 | 전체 가구 수 | 지원대상가구 비율 | 지원대상가구 수 |
|------|------------|-----------|-----------|
| 전라남도 | 726,877 | 14.7% | 106,784 |
| 경상북도 | 1,075,733 | 23.1% | 248,702 |
| 경상남도 | 1,273,452 | 18.6% | 236,513 |
| 제주도 | 229,098 | 21.3% | 48,785 |
| 합계 | 19,347,032 | 21.9% | 4,229,065 |

3. 공공임대주택 지원대상가구의 특성

선정된 공공임대주택 지원대상가구의 특성을 파악하기 위해서 주요 변수에 대해서 t-test를 통해 비 지원대상가구와 비교분석을 실행하였다. 분석결과 지원대상가구는 비 지원대상가구에 비해서 전유면적과 경상소득이 작고 주택만족도와 주거만족도가 낮은 것으로 나타나 경제사정과 주거수준이 상대적으로 열악한 것으로 나타났다. 가구주연령은 지원대상가구가 상대적으로 낮으며 주거비부담에 대한 응답에서는 비 지원가구가 더 부담이 크다고 응답하였으며 이는 상대적으로 전유면적이 크고 가구원 수가 많기 때문인 것으로 판단된다.

<표 9> 지원대상가구와 비 지원대상가구의 특성비교

| 임대주택공급대상 | | 평균 | 표준편차 | T값 | T 검정 유의확률 |
|--------------|--------|-----|------|---------|--------------|
| 전유면적 제곱미터 | 지원대상 | 39 | 20 | -2775.1 | .0000 |
| | 비 지원대상 | 73 | 27 | | |
| 주택만족도 | 지원대상 | 2.8 | 1 | -676.4 | .0000 |
| | 비 지원대상 | 3.0 | 1 | | |
| 주거만족도 | 지원대상 | 2.9 | 1 | -452.0 | .0000 |
| | 비 지원대상 | 3.0 | 1 | | |
| 월 경상소득 | 지원대상 | 124 | 61 | -3586.7 | .0000 |
| | 비 지원대상 | 347 | 211 | | |

| 임대주택공급대상 | | 평균 | 표준편차 | T값 | T 검정 유의확률 |
|--------------|--------|-----|------|---------|--------------|
| 가구원수 | 지원대상 | 1.5 | 0.9 | -2374.2 | .0000 |
| | 비 지원대상 | 2.8 | 1.2 | | |
| 주거관리비 부담* | 지원대상 | 2.0 | 3.0 | -103.5 | .0000 |
| | 비 지원대상 | 2.2 | 0.8 | | |
| 가구주연령** | 지원대상 | 4.5 | 1.9 | -460.5 | .0000 |
| | 비 지원대상 | 5.0 | 1.4 | | |

* 주택만족도와 주거만족도, 주거관리비부담은 4점 척도로 측정하였으며 주택만족도와 주거만족도는 높을수록 만족도가 높고 주거관리비부담은 높을수록 부담수준이 낮다.

** 가구주연령은 '1=20대 미만'부터 '7=70대' 이상으로 변수를 구분하여 측정하였다.

IV. 공공임대주택 지원대상가구의 이주의향 분석

1. 분석개요

본 연구에서는 앞서 선정한 공공임대주택 지원대상가구를 대상으로 공공임대주택으로의 이주의향에 영향을 미치는 요인을 확인하기 위한 분석을 실행하였다. 정부의 공공임대주택 정책이 효과를 거두기 위해서는 수요자 중심의 공급이 필요하며 이를 위해서는 공급을 목표로 하는 대상의 이주의향을 파악하고 분석하는 것이 필요하기 때문이다. 이를 위해서 본 연구에서는 지원대상가구를 대상으로 공공임대주택에 대한 이주의향을 종속변수로 하여 로지스틱분석을 실행하였다.

로지스틱 회귀분석은 종속변수가 양적 변수가 아닌 이분변수인 회귀분석의 하나이다. 종속변수를 공공임대주택에 대한 이주의향인 이분변수로 이주의향이 있다는 지원대상가구의 응답을 '1'로 이주의향이 없다는 응답을 '0'으로 할 경우 회귀분석의 등식은 다음과 같다. 이 경우 P는 이주의향을 선택할 가능성이며 X는 이주의향에 영향을 미치는 변수이고 B는 로지스틱 회귀계수가 된다.

$$\frac{P}{1-P} = e^{B_0 + B_1X_1 + B_2X_2 + \dots + B_KX_K} \quad \langle \text{식 1} \rangle$$

위의 함수를 양변에 자연로그를 적용하여 아래 형태의 모형으로 변환하면 독립변수에 대한 선형형태의 로지스틱모형으로 변환할 수 있다.

$$\ln \frac{P}{1-P} = B_0 + B_1X_1 + B_2X_2 + \dots + B_KX_K \quad \langle \text{식 2} \rangle$$

일반적인 선형회귀분석과의 차이점은 회귀계수의 추정에 있어 선형 회귀분석에서는 최소자승법을 이용하지만, 로지스틱 회귀분석에서는 최대우도 추정법을 사용한다. 따라서 로지스틱 회귀분석법에서 Wald통계값을 통해서 추정된 회귀계수는 다른 독립변수의 수준을 일정하게 하였을 때, 해당 독립변수를 한 단위 증가시키면 어떤 사건이 발생할 확률이 그렇지 않을 확률보다 $\exp(B_k)$ 만큼 증가한다는 것을 의미한다.

2. 로지스틱분석을 통한 이주의향 분석

1) 분석모형의 설정

로지스틱 회귀분석을 통해서 이주의향에 미치는 영향요인을 확인하기 위해서 먼저 주거실태조사의 항목 중에서 종속변수와 독립변수를 선정하였다. 먼저 종속변수는 주거실태조사에서 조사한 공공임대주택의 이주의향으로 이주의향이 있다는 응답은 1로 이주의향이 없으면 0으로 변환하여 적용하였다. 이주의향에 영향을 미치는 변수로서 독립변수는 주거실태조사의 응답항목과 앞서 살펴본 선행연구 등을 고려하여 주거특성과 가구특성을 대표할 수 있는 항목을 선정하였다.

먼저 주거특성으로는 가구당 전유면적과 현재 거주하고 있는 주택 및 주거환경에 대한 만족도, 현재 거주지의 공공임대주택 여부, 주거지의 수도권권 소재여부 등을 선정하였다. 가구당 전유면적은 상대적으로 공급면

적이 작은 공공임대주택의 특성으로 인해 이주의사에 영향을 미칠 것으로 예상되기 때문에 변수로 선정되었으며, 주택 및 주거환경의 만족도는 현 주거상황에 대한 만족도 여부가 이주의향에 미치는 영향을 확인하기 위해서 변수로 선정하였다. 현 거주주택의 공공임대주택 여부와 수도권 여부는 현재 거주요건이 공공임대주택 이주의사에 미치는 영향을 확인하기 위해서 독립변수에 포함하였다.

가구의 특성으로는 가구원 수와 가구별 월 경상소득, 주거관리비 부담 수준, 가구주연령, 향후 내 집 마련 의향 등을 독립변수로 선정하였다. 가구원 수와 가구주의 연령은 가구원 수의 증가와 가구주의 연령증가로 인한 주거여건의 변화가 공공임대주택 이주의향에 미치는 영향을 확인하기 위해서 선정하였으며 가구경상소득과 주거관리비부담여부는 가구의 경제적 상황에 따른 이주의사를 확인하기 위해서 변수로 선정하였다.

<표 10> 로지스틱 회귀분석 변수설정

| 변수명 | | 분류 | 빈도 및 평균 | 비율 |
|------|--------------|------------------|-----------|------|
| 종속변수 | 이주의향 | 있음 = 1 | 2,482,102 | 58.8 |
| | | 없음 = 0 | 1,736,824 | 41.2 |
| 독립변수 | 전유면적 | m ² 당 | 39.3 | - |
| | 주택만족도 | 매우불만족 = 1 | 120,267 | 2.8 |
| | | 약간불만족 = 2 | 906,652 | 21.4 |
| | | 대체로 만족 = 3 | 2,851,798 | 67.4 |
| | | 매우 만족 = 4 | 350,347 | 8.3 |
| | 주거환경 만족도 | 매우불만족 = 1 | 103,234 | 2.4 |
| | | 약간불만족 = 2 | 748,157 | 17.7 |
| | | 대체로 만족 = 3 | 3,022,345 | 71.5 |
| | | 매우 만족 = 4 | 355,329 | 8.4 |
| | 공공임대 거주여부 | 민간임대 등 거주 = 0 | 3,070,584 | 84.2 |
| | | 공공임대거주 = 1 | 578,064 | 15.8 |
| | 수도권 더미 | 비수도권 = 0 | 2,094,672 | 49.5 |
| | | 수도권 = 1 | 2,134,393 | 50.5 |
| | 가구원수 | 가구당 인원 | 1.52 | - |
| 경상소득 | 가구당 월 경상소득 | 124.05 | | |

| 변수명 | | 분류 | 빈도 및 평균 | 비율 |
|-----|-------------|------------|-----------|------|
| | 관리비 부담 | 매우 부담됨 | 1,174,773 | 27.9 |
| | | 약간 부담됨 | 2,095,517 | 49.7 |
| | | 별로 부담되지 않음 | 825,905 | 19.6 |
| | | 전혀 부담되지 않음 | 118,927 | 2.8 |
| | 가구주 연령 | 20대미만 = 1 | 7,452 | .2 |
| | | 20대 = 2 | 890,114 | 24.0 |
| | | 30대 = 3 | 506,101 | 13.6 |
| | | 40대 = 4 | 94,086 | 2.5 |
| | | 50대 = 5 | 827,060 | 22.3 |
| | | 60대 = 6 | 654,081 | 17.6 |
| | | 70대 이상 = 7 | 730,596 | 19.7 |
| | 내 집 마련 의향더미 | 의향 없음 = 0 | 1,505,955 | 35.7 |
| | | 의향 있음 = 1 | 2,713,739 | 64.3 |

2) 로지스틱분석의 결과

앞서 선정된 종속변수와 독립변수를 활용하여 로지스틱회귀분석을 실행한 결과 독립변수는 모두 통계적으로 유의하게 이주의향에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거특성과 관련된 변수에서 현 거주지의 전유면적이 작고 주거만족도와 주거환경만족도가 낮을수록 이주의향이 높은 것으로 나타났다. 전유면적이 커질수록 이주의향이 낮아지는 것은 공공임대주택의 면적이 상대적으로 작기 때문으로 판단된다. 또한, 현재 공공임대주택에 거주하고 있는 경우에는 이주의향이 낮아지고 수도권에 거주하는 경우에는 이주의향이 높아지는 것으로 나타났다. 기존에 공공임대에 거주하는 경우 자가를 희망하거나 상대적으로 고급화된 민간임대주택으로의 이주를 계획하는 경우가 많기 때문에 이주의향이 낮은 것으로 보이며 수도권의 경우 주거비용이 높아 공공임대주택의 이주의향이 높은 것으로 판단된다.

<표 11> 로지스틱회귀분석 결과

| 구분 | B | Wald | 유의확률 | Exp(B) |
|----------------------|-------|--------------|-------|--------|
| 전유면적 | -.009 | 36381.038 | 0.000 | .991 |
| 주택만족도 | -.341 | 30393.247 | 0.000 | .711 |
| 주거환경만족도 | -.078 | 1560.737 | 0.000 | .925 |
| 공공임대거주여부 | -.308 | 12055.851 | 0.000 | .735 |
| 수도권 더미 | .774 | 188863.304 | 0.000 | 2.168 |
| 가구원수 | .060 | 3622.805 | 0.000 | 1.062 |
| 경상소득 | -.001 | 21611.299 | 0.000 | .999 |
| 주거관리비부담 | -.281 | 51087.257 | 0.000 | .755 |
| 가구주연령 | -.014 | 553.305 | 0.000 | .986 |
| 내 집 마련더미 | -.166 | 7979.806 | 0.000 | .847 |
| 상수항 | 2.614 | 112495.050 | 0.000 | 13.649 |
| -2 Log Likelihood | | 7680582.368a | | |
| Cox & Snell R Square | | 0.077 | | |
| Nagelkerke R Square | | 0.103 | | |

가구특성과 관련된 변수에서는 가구원 수가 많아지고 주거비부담이 커질수록 이주의향이 높아지는 것으로 나타났다. 가구원 수가 많아질수록 안정적인 주거의 필요성이 높아지고 주거비 부담도 커지므로 나타나는 현상으로 판단된다. 또한, 경상소득과 가구주 연령이 높아지고 내 집 마련에 대한 의향이 클수록 이주의향은 낮아지는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 현재 공공임대주택 지원대상가구의 경우 공공임대주택을 주거지의 선택대안으로 인식하기보다는 자가주택으로 이전하기 위한 과정으로 선택하기 때문으로 보인다. 특히 우리나라의 공공임대주택이 주택 규모에서 선택가능성이 낮고 품질저하 및 사회적 배제의 문제 등에서 아직 자유롭지 않은 것은 소득과 연령이 증가하면서 이주의향이 낮아지는 원인이 되고 있는 것으로 판단된다.

IV. 결 론 및 시사점

한국은 고도성장기 과정에서 발생한 서민층의 주거문제를 해결하기 위해서 지속적으로 노력하고 있으며 2017년에는 주거복지로드맵을 통해서 수요계층과 생애주기별 주거복지정책을 추진하는 방안을 발표하였다. 주거복지 정책 중에서 중요한 역할을 하는 것은 공공임대주택으로 서민층이 상대적으로 저렴한 주거비용으로 장기간 거주할 수 있어 주거의 안정을 가질 수 있기 때문이다. 우리나라는 1990년대 이후 본격적으로 공공임대주택을 공급하고 있으나 아직까지 양적인 측면에서 OECD평균에 미치지 못하는 등 지원대상이 되는 계층에게 충분히 공급되지 못하고 있으며 질적인 측면에서도 도시외곽에 입지하고 사회적인 인식도 좋지 않아 사회적 배제문제도 발생하고 있다. 따라서 정부의 정책은 양적인 공급의 증가와 함께 예비수요가구의 니즈에 부합하는 수준의 공공임대주택을 공급하는 방향으로 추진되어야 할 필요가 있다. 많은 행정적 노력과 예산을 투입하여 공공임대주택을 공급하였더라도 목표로 했던 계층이 입주하지 않거나 입주했다면 만족도가 낮다면 성공한 정책이 될 수 없기 때문이다.

본 연구에서는 이러한 필요성을 고려하여 공공임대주택의 지원대상가구를 도출하고 이 집단의 공공임대주택 이주의향에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 지원대상가구는 2017년 주거실태조사의 결과를 기반으로 소득분위와 현재 주거상황 등을 고려하여 선정하였다. 선정된 집단을 대상으로 공공임대주택의 이주의향을 종속변수로 하는 로지스틱회귀분석을 통해서 영향요인을 분석하였다. 독립변수로는 주거실태조사를 기반으로 주거특성과 가구특성 중 선행연구 등을 통해서 공공임대주택에 영향을 미칠 것으로 판단되는 변수를 선정하였다.

분석결과 지원대상가구 중 공공임대주택을 선택할 가능성이 높은 가구는 상대적으로 현재 주거 점유면적이 작고, 현재 주거상황에 대한 만족도가 낮은 수도권 거주가구로 나타났다. 가구특성으로는 소득이 낮고 가구의 연령이 상대적으로 낮으며 내 집 마련에 대한 의사가 없는 가구

가 공공임대주택에 입주하고자 하는 의향이 높은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과를 통해서 현재 공공임대주택에 대한 잠재수요자의 니즈와 인식을 확인할 수 있다.

먼저 현재 공공임대주택의 공급대상가구는 우리나라의 공공임대주택을 자가주택이나 민간임대주택을 선택할 수 없는 경우 불가피하게 선택해야 하는 잔여적 성격의 주택으로 인식하고 있는 것을 확인할 수 있다. 이는 현재 우리나라의 공공임대주택 공급정책이 저소득층을 위한 소형주택 공급에 주력하고 있기 때문으로 판단된다. 특히 공공임대주택 지원대상 중에서도 현 주거 전유면적이 크고 소득이 높을수록 이주의향이 낮다는 것은 현 공공임대주택공급 정책의 방향성에 전환을 고려할 필요가 있는 것으로 보인다. 하지만 현재 거주주택의 주거만족도가 낮을수록 공공임대주택에 대한 이주의향이 높게 나타나고 있으므로 공공임대주택의 거주에 대한 기대심리가 크다는 것도 함께 확인할 수 있다. 다만 현재 공공임대 거주자일수록 공공임대주택으로의 이주의향이 낮다는 것은 이러한 기대심리를 충분히 충족시키지 못하고 있는 것으로 보이므로 기존 입주자들에 대한 만족도 조사를 통해서 개선방안을 파악하고 해결해야 할 것으로 판단된다.

지역적으로는 수도권은 지원대상가구가 공공임대주택에 거주하고자 하는 의향이 큰 것으로 나타났다. 수도권의 경우 민간임대주택에 대한 거주비용이 매우 높고 임대차보호법으로 보호받을 수 있는 기간도 2년으로 짧아서 주거안정이 쉽지 않기 때문에 상대적으로 주거비용이 저렴하고 장기적으로 안정적인 거주가 가능한 공공임대주택에 대한 선호도가 높은 것으로 판단된다. 하지만 수도권은 공공임대주택을 건설하기 위한 비용도 높은 것이 현실이므로 공공지원 민간임대주택 등 제도권 임대주택을 적극 유치하여 안정적인 주거를 실현할 필요가 있다.

가구의 특성에서 소득이 높고 가구주의 연령이 높을수록 공공임대주택에 대한 이주의향이 낮아지고 있는 점도 최근 정부의 정책방향에서 기인하고 있는 결과로 볼 수 있다. 최근 정부에서 중점적으로 지원하고 있는 분야가 행복주택 등 사회초년생과 청년층을 위한 주택으로 공공임대주택

지원대상가구 중 상대적으로 소득분위가 높은 4분위와 고령층 수요자에 대한 니즈가 충분히 충족되지 못하고 있는 것으로 판단된다. 따라서 공공임대주택의 공급면적을 다양화하고 유형을 통합하여 가구별 특성에 맞추어 공급할 수 있도록 정책을 추진해야 할 것으로 보인다. 이와 함께 고령화속도가 점차 빠르게 진행되고 있으므로 고령층을 위한 공공임대주택 유형을 개발하고 확대할 필요가 있다. 이미 주거복지로드맵에서 가구의 상황이나 생애주기별로 적합한 주거복지를 실현하는 것을 목표로 제시했으므로 철저한 사전 조사를 통해서 구체적인 정책을 추진해야 할 것으로 판단된다.

본 연구는 공공임대주택의 대상이 되는 가구를 소득분위와 무주택여부, 주거상황 등을 고려하여 도출하고 이주의향에 영향을 미치는 영향을 파악하였다는 점에서는 의미가 있으나 각 세부집단의 구체적인 요구사항을 반영하지 못했다는 한계가 있다. 따라서 향후 지원대상 가구집단을 세분화하고 집단의 필요에 부합하는 공공임대주택의 공급을 위한 연구가 실행될 필요가 있을 것으로 사료된다.

| | |
|-------|-------------|
| 논문접수일 | 2019.11.04. |
| 논문심사일 | 2019.11.19. |
| 게재확정일 | 2019.11.23. |

참고문헌

- 김미화·권영대·최인영·김광점, 2008, “노인요양시설에 대한 관심과 입주 의사의 결정요인”, **의료경영학연구** 제2권 제1호, pp. 51-56.
- 백승기·유성필·황지욱, 2016, “중·장년층의 노인복지주택 입주의사 결정요인에 관한 연구”, **한국지역개발학회지** 제28권 제1호, 151-170.
- 신은정·유선종, 2016, “AHP-Fuzzy 보정을 이용한 세어하우스 거주결정요인”, **감정평가학논집** 제15권 제2호, pp. 127-141.
- 송두범·임준홍·홍성호, 2015, “충남 도민의 이주의향에 있어서 계층간 차이”, **도시행정학보** 제28권 제1호, pp. 127-146.
- 송인호, 2018, “주거유형의 선택결정요인 이해 - 청년층과 고령층을 중심으로”, **주택도시금융연구** 제3권 제2호, pp. 5-25.
- 이상욱·권철우·임영주, 2019, “청년층의 지역이탈과 이주지역 선택 : 울산지역을 중심으로”, **경제연구** 제37권 제1호, pp. 43-66.
- 임병호·금기반·이시영, 2012, “대전시민의 세종시로 이주의향 및 이주요인에 관한 연구”, **한국지역개발학회지** 제24권 제3호, pp. 107-124.
- 왕준림·송단·유선종, 2012, “재한 중국유학생의 임대주택 입주의사결정에 관한 연구”, **부동산학보** 제50권, pp. 206-220.
- 주상현·김춘희, 2014, “중년층의 실버타운 입주의사에 관한 연구”, **전북행정학보** 제18권 제2호, pp. 89-107.
- 조남연·윤기찬·문신용, 2014, “지방정부 역할제고를 위한 노인복지주택의 선호요인 인식과 입주의사 영향요인 분석”, **지방정부연구** 제17권 제4호, pp. 269-299.
- 국가재정운영계획 주택분과위원회, 2017, 2017-2022 국가재정운영계획, 세종특별자치시.
- 국토교통부, 2018, 제2차 장기주거종합계획 수정계획, 세종특별자치시.
- 국토교통부, 2017, 주거복지로드맵, 세종특별자치시.
- 경기도, 2018, 2030 경기도 주거종합계획, 경기도.
- 통계청, 2018, 2017년 주거실태조사. 대전광역시.

A Study on the Selected Households' Intention of Moving to the Public Rental Housing

Nam Young Woo*

<Abstract>

In this study, the target households were selected for the successful implementation of the public rental housing policy in Korea. Next, we analyzed the factors influencing the willingness to move to the public rental housing.

As a result, households who live in a small residential area, dissatisfy with their housing, and reside in the metropolitan area show strong intention according to the housing-related variables.

In household-related variables, the aged and high income households are less likely to migrate to the public rental housing.

The implications based on the analysis are as follows: first, more various types of public rental housing need to be developed, such as larger houses and public rental housing for the elderly; second, it is necessary to increase the potential for the households to select the public rental housing by integrating the types of public rental housing, and third, in the case of the Seoul metropolitan area, it is necessary to revitalize rental housing with institutional support such as public-funded private rental housing.

Keywords: Public rental housing, migration intention, residential condition survey, residential welfare road map, logistic analysis

* Korea Nazarene University, Professor, ywnam@kornu.ac.kr