지역개발연구 제52권 제1호, 2020년 6월, pp.121-134
The Studies in Regional Development, Vol.52, No.1, 2020
http://dx.doi.org/10.35526/srd.2020.52.1.006

가구의 공공임대주택 선호에 미치는 영향요인 분석*

김 주 영**

공공임대주택은 주거급여제도와 함께 주거취약계층의 주거안정 지원을 위한 정책적 수단이다. 공공임대주택 재고가 부족한 현실에서 공공임대주택의 지속가능한 공급체계와 함께 입주가구의 주거수요 부응하는 공급체계를 갖추는 것이 공공임대주택정책의 주요한 과제라 할 수 있다. 그런 점에서 가구의 다양한 특성 중에서 공공임대주택의 선호에 영향을 주는 요인들을 분석하는 것은 향후 공공임대주택 입주자 선정과 공급체계의 구축에서 중요한 고려요인이라 판단된다. 본 연구에서는 통계청의 마이크로데이타 자료인 2018년 주거실태조사자료를 이용하여 개별 가구의 공공임대주택 입주의사에 영향을 주는 요인들을 분석함으로써 공공임대주택 정책에 기초자료를 제공하고자 한다. 공공임대주택 입주의사에 영향을 주는 요인으로는 가구의 생애주기, 소득수준이 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났으며 상대적으로 주거비용이 높고 주거문제의 심각성이 큰 수도권지역 거주자들의 입주의사가 높았으며 현재 거주하는 주택에 주거만족도 수준이 낮을수록 공공임대주택 입주를 선호하는 것으로 분석되었다. 분석결과를 감안할 때 향후 공공임대주택 입주자 선정에서 소득이나 재산 등과 같은 경제적이고 정량적인 요인 외에 현재 거주하는 주택의 물리적 특성이나 주거만족도와 같은 정성적 지표에 대한 고려도 필요한 것으로 판단되었다.

주제어 : 공공임대주택, 선호, 로짓분석, 주거실태조사, 주택만족도

Ⅰ. 연구의 배경 및 목적

공공임대주택은 2018년 기준으로 157만호에 달하고 있으며 크게는 국민임대와 행복주택 등 건설임대주택과 매입임대와 전세임대와 같이 기존주택을 활용하는 형태로 구분할 수 있다. 정부는 공공임대주택의 지속적인 공급에도 불구하고 전체 주택재고에서 공공임대주택이 차지하는 비중이 작다는 판단하에 2017년 발표한 주거복지로드맵을 통해 향후 공공임대주택 65만호를 포함한 공적임대주택 100만호 공급계획을 발표한바 있다. 정부의 주거복지로드맵은 가구의 생애주기를 고려한 맞춤형 공공임대주택 공급을 목표로 하고 있으며 행복주택이

* 이 논문은 2019년도 상지대학교 교내연구비 지원에 의한 것임
** 상지대학교 부동산학과, Tel: 033-730-0248 E-mail: lorensio@sangji.ac.kr

그 대표적인 유형이라 할 수 있다. 공공임대주택은 국내 주택시장에서 청년이나 신혼부부 등 주택시장에 새로 진입하는 주거취약계층의 주거비 부담 문제를 완화하고 전세가격 변동 등 시장의 불안정에 대한 완충장치로 작용하는 등 매우 다양한 주택정책적 기능을 수행하고 있다.

그런 점에서 공공임대주택은 정부의 주거복지정책을 실현하는 주요한 수단이며 공공임대주택의 재고가 충분치 않은 현실을 고려할 때 저렴한 공공임대주택의 지속적인 공급은 중요한 주택정책의 과제라 할 수 있다. 과거 공공임대주택 정책이 다소 공급자 중심의 정책이었다면 최근 행복주택을 중심으로 한 공공임대주택정책은 가구의 생애주기를 고려하고 기성시가지와의 접근성 개선이나 커뮤니티시설의 공급 등 수요자 중심으로 정책방향이 전환되고 있다. 그런 점에서 공공임대주택 공급은 한정된 국가재원과 기성시가지와의 접근성이 좋은 가용지의 제약을 감안할 때 보다 효과적인 공급전략이 필요하며 공공임대주택에 대한 수요자의 선호를 반영할 필요가 있을 것이다. 본 연구에서는 공공임대주택에 대한 가구의 입주의사를 결정하는 요인들이 무엇인지를 다양한 관점에서 파악함으로써 보다 수요자 중심의 공공임대주택 공급체계 구축을 위한 기초자료를 제공하는데 본 연구의 목적이 있다.

Ⅱ. 공공임대주택 인식 관련 선행연구 분석

공공임대주택이 제공하는 편익은 다양한 관점에서 평가할 수 있으며 선행연구에 의하면 공공임대주택의 임대료가 민간임대주택 보다 50~54% 수준으로 공급되고 있는 것으로 나타나 입주가구들의 주거비 부담 완화에 크게 기여하는 것으로 평가되고 있다(유승동·김주영, 2017). 공공임대주택은 이외에도 입주가구의 주거 빈곤 완화와 소득 재분배 효과를 가져오고 있다는 점에서(진미윤·김경미, 2020) 공공임대주택의 긍정적 효과는 매우 다양하다고 평가할 수 있다.

공공임대주택에 대한 주민들의 인식은 공공임대주택의 유형이나 지역, 설문응답자의 사회경제적 특성 등에 따라 다양하게 나타나고 있다. 김영민외(2012)는 지방중소도시 주민들을 대상으로 공공임대주택에 대한 인식조사를 수행한 결과 조사자의 70% 이상이 공공공임대주택의 건립이 필요하다고 응답하였으며 50% 이상은 공공임대주택 입주를 희망하는 것으로 조사되었다. 이훈·허재완(2014)은 행복주택에 대한 지역주민들의 인식을 분석하기 위해 사전적으로 행복주택에

대한 찬성과 반대의견으로 구분되는 지역을 대상으로 설문조사를 시행하였다. 행복주택을 대상으로 지역주민들의 인식을 분석한 결과 행복주택에 대해 반대성향이 높은 그룹은 주부, 자가, 아파트, 교육비, 주거만족도, 소득만족도가 높은 집단으로 분석되었다. 김도형·우명제(2018)는 서울시 공공임대주택 단지가 입지적으로 불평등하다는 점을 대중교통 접근성의 관점에서 파악하고 입지적 불평등과 공공임대주택의 만족도간의 체계적인 분석을 시행하였다. 공공임대주택의 입지적인 차이는 결과적으로 입주가구의 공공임대주택에 대한 인식에 큰 영향을 줄 것으로 생각할 수 있다.

공공임대주택에 대한 가구의 선호에 대한 선행연구들의 분석결과는 조사대상가구의 거주지역이나 생애주기 그리고 대상 공공임대주택의 유형에 따라 매우 다양한 분석결과를 제시해주고 있어 이에 대한 종합적인 분석이 필요함을 시사하고 있다. 김천일·최막중(2007)은 일반적으로 공공임대주택 선호에 영향을 주는 가구의 사회경제적 특성 변수들을 통제한 가운데 공공임대주택 입주지역에 대한 선호도를 분석하였다. 분석결과 지역별로 공공임대주택에 대한 선호도는 차등적인 것으로 분석되어 공공임대주택의 공급에서 지역별 선호도 차이를 체계적으로 고려할 필요성이 있는 것으로 분석하고 있다.

이다은·서원석(2017)은 가족생애주기별로 공공임대주택의 인식간에 차이가 있는지를 검증하고 있다. 분석결과 가족생애주기에 따라 공공임대주택에 대한 선호도는 차이를 보이고 있었으며 상대적으로 선호도가 낮은 그룹에 대해 정책홍보 등의 노력이 필요함을 제안하고 있다. 성진욱·이영민(2017)은 서울시민의 주거안정을 도모하고 지속적인 공공임대주택 공급을 위해 입주의사에 영향을 미치는 요인을 분석한바 있다. 서울시민 10,000명을 대상으로 한 인식조사결과 첫째, 가구·주거특성 측면에서 월세에 거주할수록 긍정적 영향을 미쳤으며, 자녀가 있거나 아파트에 거주할수록 입주의사에 부정적 영향을 미쳤다. 둘째, 경제적 측면에서는 실업자가 참조변수일 때 임금근로자는 입주의사가 있었으며, 가구소득이 많을수록 입주의사에 부정적 영향을 미쳤다. 또한 공공임대주택이 님비시설이 아니라고 생각할수록 입주의사가 있는 것으로 확인되었다. 신혼부부의 공공임대주택 입주의사를 분석한 김용진·안용진(2016)은 이들 가구의 입주의향 인식변화에 정(+)의 영향을 준 변수로는 맞벌이 가구, 이사경험, 수도권 거주, 주택마련정책, 생활안정정책으로 분석하였으며, 부(−)의 영향을 미치는 요인은 가구주 나이, 학력, 자녀수 증가, 총소득 증가, 월세로 분석되었다. 이 연구에서는 신혼가구 공공주택 입주의향을 높이기 위해서는 생활안정정책의 확대 및 주

택정책과의 연계적용이 고려되어야 함을 제안하였다.

정기성(2018)은 인공신경망 분석을 활용하여 인천시 주거취약계층[1])의 행복주택 입주의향에 미치는 요인을 분석한바 있다. 이 연구에서는 행복주택 입주의사에 상대적으로 중요한 영향력을 미치는 요인으로 신혼부부 가구, 월 소득, 주거지원 프로그램 인지 여부, 주택유형 순으로 분석하였다. 신혼부부 가구와 월소득 요인이 6%이상으로 높은 중요도를 나타낸 반면, 성별 요인과 장애인 포함가구, 주거급여 대상요인들은 중요도는 3~4%대로 상대적으로 낮게 나타났다. 경상북도 김천시를 사례로 대학생의 행복주택 입주의사에 영향을 미치는 요인을 분석한 권오규, 강은택(2017)의 경우 지역의 주거환경에 대한 인식이나 지역친밀도 등의 요인이 영향을 미치는 것으로 분석된 반면, 행복주택사업에 대한

〈표 1〉 공공임대주택 입주선호 연구

	연구의 대상	조사대상	주요 연구결과
김천일·최막중(2007)	공공임대주택	서울·수도권 시민	기초자치단체(39개)별로 공공임대주택에 대한 선호도는 매우 차등적인 것으로 나타났으며 기존 공공임대주택 공급이 지역선호를 반영하지 못하고 있음
이다은·서원석(2017)	공공임대주택	서울시민	공공임대주택의 필요성과 이미지에 대한 설문조사결과 가구생애주기상 자녀교육기에 가구가 가장 부정적인 인식이 큰 것으로 나타남
성진욱·이영민(2017)	공공임대주택	서울시민	현재의 주거상태가 취약할수록 공공임대주택을 선호하는 것으로 나타났으며 공공임대주택에 대해 긍정적으로 평가할수록 입주의사가 높은 것으로 분석됨
김주현·안용진(2016)	공공임대주택	신혼부부	맞벌이가구이거나 이사경험이 있고 수도권에 거주하는 신혼부부일수록 공공임대주택에 대한 입주의사가 높은 것으로 나타남
정기성(2018)	행복주택	인천광역시 주거취약계층	신혼부부가 다른 가구유형에 비해서 행복주택 입주의사가 크며 가구월소득과 정책에 대한 인식이 입주의사에 주요한 요인으로 평가됨
권오규·강은택(2017)	행복주택	김천시 대학생	지역의 주거환경에 대한 인식이나 지역에 느끼는 친밀도가 행복주택 입주의사에 정(+)의 영향을 주고 있음

1) 주거취약계층은 인천시에 거주하는 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하인 무주택 가구이며, 인천시 주거복지 지원조례 제2조에서 정의하고 있는 주거약자로 정의하였다.

인식정도와 행복주택의 입주여건은 입주의사에 통계적으로 유의미하지 않는 것으로 분석되었다.

Ⅲ. 연구의 분석틀

1. 분석자료

공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위한 자료는 국토교통부의 2018년 주거실태조사자료를 활용하였다. 주거실태조사자료의 조사목적은 국민의 주거실태와 추이를 대면면접을 통해 조사 및 파악하여 장기주택계획 및 부동산 정책에 활용하는데 있다. 주거실태조사는 중앙정부의 주택정책 입안 시 참고자료로 이용하며 지자체의 주택종합 수립계획 시 활용하고 있다.

〈표 2〉 주거실태조사의 설문문항별 내용

대분류	중분류	기본 조사항목
주택 및 주거환경	주택마련	가구주가 된 연도, 자가: 주택마련 시기, 주택마련 방법 등, 차가: 임대주택유형, 임차료 등
	주택 및 주거환경	주태유형, 주택건축연도, 주택면적, 주거환경 만족도 등
주거의식 및 주거계획	이사경험	이사경험 여부, 이사횟수, 직전주택지역 등
	이사의향 및 이사계획	이사계획, 이사이유 등
	주거의식조사	주택보유의식
정책평가 및 정책수요	주거지원프로그램	주거지원프로그램 인지여부, 공공임대주택 입주의향
가구에 관한 사항	가구현황	가구구성, 신혼부부 여부, 국민기초생활보장 수급여부 등
	가구소득 및 자산	가구 월소득, 생활비, 주거관리비 등
배경문항	가구주학력, 경제활동 여부(직업, 근무형태, 고용형태)	
신혼부부가구	주택마련 예상소요연수	주택구입 의향 및 예상 소요연수
	부모와의 동거의향	부모와의 동거계획 및 그 이유
	자녀 보육시설	육아를 위해 필요한 거주지 근처 보육시설
	가족계획	가족계획시 중요하게 고려하는 사항
노인가구	주택개조	주택개조 경험유무 및 향후 주택개조 필요성 등

주거실태조사자료는 2018년 설문내용을 토대로 보면, 크게 주택 및 주거환경 주거의식 및 주거계획, 정책평가 및 정책수요 등 7개의 대분류로 구분할 수 있으며 각 대분류별로 가구의 주거현황과 주택에 대한 인식을 평가할 수 있는 중분류로 구분되어 조사되고 있다.

2. 모형설정과 변수

가구의 공공임대주택 입주의사에 영향을 분석하기 위한 모형으로 공공임대주택 입주의사가 있는 경우에는 1, 그렇지 않은 경우에는 0을 종속변수로 하는 이분형로지스틱 회귀모형을 다음과 같이 구성하였다.

$$Y_i = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_i \bullet X_i)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_i \bullet X_i)}$$

여기서 β_0와 β_1은 추정될 모수를 나타내고, x는 독립변수를 나타낸다. 이항로짓모형에서 중요하게 다루어지는 부분은 오즈비(Odds Ratio)에 대한 내용이다. 오즈비는 해석방법으로써 이항로짓모형의 분석결과 값을 쉽게 해석하는데 도움을 준다. 오즈비에 대한 식은 다음과 같이 표현된다.

$$\frac{\pi(x)}{1-\pi(x)} = \exp(\alpha + \beta x) = e^{\alpha}(e^{\beta})^{x}$$

오즈비를 활용하여 분석결과를 해석하면, 어떤 사건을 발생시킬 확률은 독립변수인 x가 한단위 증가함에 따라 e^{β}배 만큼 증가한다고 할 수 있고 만약 β값이 $e^{\beta} = 1$ 이 돼서 x의 변화에도 불구하고 발생확률은 변화가 없게 된다.[2]

독립변수는 선행연구를 통해 파악한 주요 변수와 주거실태조사에 사용된 설문지에서 실제 활용된 항목을 고려하여 구성하였으며 독립변수의 구성과 독립변수로 선장한 이유는 <표 3>에 정리하였다.

2) 이동성, 김병석, 개인 및 주거이동특성이 가계부채에 미치는 영향, 대한국토도시계획학회지 국토계획 53권 3호, 2018, p.107.

〈표 3〉 모형에 포함된 변수의 예상부호와 근거

변수	예상부호	근거
1인당주거면적 (area)	−	1인당 주거면적이 클수록 공공임대주택 입주의향은 낮아질 것이다
주택에 대한 불만족도 (content1)	+	현재 거주하는 주택에 대한 불만족하는 경우 공공임대주택 의향은 높아질 것이다
주거환경에 대한 불만족도(content2)	+	현재 거주하는 주택의 주거환경에 대해 불만족하는 경우 공공임대주택 입주의향은 높아질 것이다
가구주소득 (income)	−	가구주소득이 높을수록 자가소유 선호 경향으로 공공임대주택 입주의향은 낮아질 것이다
순자산규모 (netasset)	−	자산이 많을수록 공공임대주택 입주의향은 낮아지는 것이다
가구주 청년여부 (young)	+	청년들의 주거불안정 문제로 청년가구의 공공임대주택 입주의사는 다른 생애주기의 가구에 비해 높을 것이다
정규직 여부 (job)	−	가구주가 정규직으로 안정적일수록 공공임대주택 입주의사와는 부(−)의 관계를 보일 것이다
가구주 교육정도 (educ)	−	가구주가 대졸이상일 경우 공공임대주택 입주의사는 낮아질 것이다
주택점유형태 (tenure)	+	가구의 현재 주택점유형태가 불안정할수록 안정적인 공공임대주택 입주를 선호할 것이다
수도권 거주여부 (location)	+	주거비에 대한 부담이 큰 수도권 거주가구일수록 공공임대주입주를 통해 입주비 부담을 더는 것을 선호할 것이다
이사계획 여부 (plan)	+	이사를 계획하고 있는 가구는 현주택에 대해 상대적으로 만족하지 못할 가능성이 많아 공공임대주택 입주의사는 높을 것이다
주택소유 의식 (buy)	−	주택을 반드시 소유해야 한다고 생각하는 가구일수록 공공임대주택 입주의향은 낮을 것이다

Ⅳ. 실증 분석

1. 공공임대주택 선호가구의 특성

본 연구의 분석자료인 2018년 주거실태조사 자료에 의하면[3] 설문조사 가구 6

3) 본 연구의 분석자료는 통계청의 mdss자료를 활용하였으며 전체 표본수는 61275개에 달한다.

만여가구 중 공공임대주택 입주를 희망하는 가구는 전체의 27.5%에 달하고 있다. 실증분석에 앞서 공공임대주택 입주를 희망하는 가구와 그렇지 않은 가구간에 사회경제적 특성의 차이가 있는지를 분석하기 위해서 카이스퀘어 검정을 실시하였다. 검정결과 두 그룹간에 사회경제적 배경과 현재 거주 주거환경 면에서 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 것으로 분석되었다. 즉 현재 거주하는 주택의 물리적 환경이나 주거환경에 대해 불만족할수록 공공임대주택 입주를 선호하는 것으로 분석되었으며, 현재 일세나 월세 등 상대적으로 불안정한 주택점유형태에 있는 경우 공공임대주택을 선호하는 비중이 그렇지 않은 가구에 비해서 높게 나타났다.

가구주의 경제적 특성이나 교육수준 역시 공공임대주택 입주선호에 통계적으로 유의미한 영향을 주는 것으로 분석되었다. 가구주가 정규직이거나 대졸이상인 경우 상대적으로 그렇지 않은 가구에 비해서 공공임대주택 입주에 대한 선호도가 낮은 것으로 분석되었다. 특히 가구가 수도권에 거주하는 경우 비수도권에 거주하는 가구에 비해 공공임대주택 선호도가 매우 높은 것으로 나타나 수도권 지역 가구들의 불안정한 주거문제를 간접적으로 시사하는 것으로 판단되었다.

〈표 4〉 입주희망가구와 비희망가구의 특성비교

		비희망(%)	희망(%)	x^2검정
현재 거주주택에 대한 만족도	만족한 경우	74	26	432.885(0.000)
	불만족하는 경우	63.4	36.6	
현재 거주주택의 주거환경에 대한 만족도	만족한 경우	73.2	26.8	98.431(0.000)
	불만족하는 경우	68.2	31.8	
현주택의 주택점유형태	전세 혹은 월세	72.9	27.1	79.031(0.000)
	사글세 등	66.6	34.4	
가구주의 경제적 특성 (정규직 여부)	비정규직인 경우	56	44	627.553(0.000)
	정규직인 경우	71.3	28.7	
가구주의 교육수준	고졸이하	71.8	28.2	34.973(0.000)
	대졸이상	74	26	
현재 거주지역	수도권 거주	57.3	42.7	3740.715(0.000)
	비수도권 거주	80.5	19.5	

2. 실증분석 결과

1) 기초통계량 분석

가구의 공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인들은 모두 12개의 변수로 구성하였다. 이들 변수들은 크게 현재 주택의 점유형태나 주거만족도 변수와 가구소득이나 자산과 같은 사회경제적 변수 그리고 가구의 현재 주거지역에 대한 변수들로 구분할 수 있다. 독립변수들 중에서 주택만족도와 주거환경만족도는 설문조사에서 약간불만족과 매우 불만족한 가구의 비율을 “1”로 하고 그렇지 않은 경우를 “0”으로 변환함으로써 가구의 주택이나 주거환경에 대한 불만족도가 공공임대주택 선호와 어떤 상관성이 있는지를 분석하고자 하였다. 분석대상 가구중 현재 주택이나 주거환경에 불만족한다고 응답한 가구는 전체의 약 15%로 분석되었다. 독립변수중 가구의 생애주기에 따라 공공임대주택에 대한 선호 여부가 다른 것으로 판단되었으며 가구의 생애주기를 반영하기 위한 변수로 청년변수를 포함하였다. 이 변수는 가구주의 나이가 청년(19~34세)에 해당하는 경우 다른 생애주기의 가구에 비해서 공공임대주택 선호도의 차이가 있는지를 검증하고자 하였다. 독립변수중 1인당 주거면적의 경우 현재 가구의 거주면적을 가구원수로 나눈 값으로 현재 거주주택의 질적 수준을 평가하는 지표로

〈표 5〉 기초통계량

변수명	최소값	최대값	평균	표준편차
입주의사여부(enter)	0	1	0.275	0.446
주택만족도(content1)	0	1	0.146	0.352
주거환경만족도(content2)	0	1	0.146	0.353
가구소득(income)	0	1	0.793	0.497
주택점유형태(tenure)	0	1	0.069	0.253
경제적 상태(job)	0	1	0.323	0.467
교육수준(educ)	0	1	0.329	0.479
수도권여부(location)	0	1	0.344	0.475
1인당주거면적(㎡)(area)	3.3	264	33.3	19.17
순자산규모(만원)(netasset)	-288000	899000	27.68	37243
청년여부(young)	0	1	0.356	0.47
이사계획여부(plan)	0	1	0.2	0.42
주택소유의식(buy)	0	1	0.18	0.35

포함하였다. 순자산규모의 경우 현재 가구의 금융자산과 부동산자산을 포함한 자산총액에서 가구의 부채를 제외한 값으로 가구소득과 함께 가구의 경제적 상태를 평가할 수 있는 지표이다. 또한 향후 5년 이내에 이사를 계획하고 있는 가구와 주택소유에 대한 의식 변수를 공공임대주택 입주선호 변수의 독립변수로 선정하였다.

실증분석에 앞서 12개의 독립변수들간의 상관관계 분석을 시행하였다. 상관관계 분석 결과 상관계수값이 0.5를 넘지 않아서 대부분의 변수들이 높은 상관관계를 보이지 않는 것으로 분석되었다.

〈표 6〉 상관관계 분석 결과

	young	area	content1	content2	tenure	income	netasset	job	educ	location	plan
area	-.052**										
content1	-.018**	0.003									
content2	-0.006	.012**	.453**								
tenure	.067**	.020**	.098**	.063**							
income	.089**	.326**	.163**	.096**	.123**						
netasset	-.079**	.162**	-.085**	-.080**	-.087**	-.170**					
job	.076**	-.263**	-.120**	-.062**	-.049**	-.468**	-.022**				
educ	.154**	-.279**	-.140**	-.090**	-.067**	-.471**	-0.001	.394**			
location	.032**	-.174**	.026**	.009*	-.050**	-.107**	.130**	.071**	.112**		
plan	.047**	-.104**	.040**	.030**	-.014**	-.113**	.020*	.124**	.112**	.106**	
buy	-.136**	.080**	-.027**	-.012**	-.099**	-.060**	.122**	-.025**	-.049**	-.030**	-.028

주) 양측검정이며 **<0.01, *<0.05

로짓분석을 활용한 실증분석 결과 분석대상 12개 변수중 주거환경만족도와 가구주교육수준의 2개 변수를 제외하고 모든 변수들이 공공임대주택 입주의사에 통계적으로 유의미한 영향을 주는 것으로 분석되었다. 특히 공공임대주택 입주의사에 대한 영향력의 관점에서 보면 수도권 거주가구는 비수도권 거주가구에 비해서 공공임대주택 입주의향이 대략 3.3배 높은 것으로 나타나고 있다. 또한 현재 주택환경에 대해 불만족할수록 공공임대주택을 선호할 확률이 높은 것으로 분석되고 있다. 이외에도 가구주가 정규직일수록 공공임대주택 선호도가 낮아지고 가구주소득이[4] 낮은 가구일수록 공공임대주택에 대한 선호도는 높아

지는 것으로 나타났다. 그리고 주택을 반드시 소유해야 한다고 생각하는 가구일수록 공공임대주택 입주의사는 낮은 것으로 나타났으며 장래에 이사계획이 있는 가구의 경우 공공임대주택 입주의사는 높은 것으로 분석되었다.

〈표 7〉 로짓분석 결과

	B	S.E.	Wald	유의확률	Exp(B)
Perarea(1인당 주거면적)	-. 018**	.002	131.290	.000	.982
Content1(주택만족도)	0.358**	0.069	28.009	.000	1.431
Content2(주거환경만족)	-0.065	0.063	1.043	0.307	0.937
tenure(주택점유형태)	0.226**	0.119	3.629	0.057	1.253
income(가구소득)	0.484**	0.055	78.389	0.000	1.622
netasset(순자산)	0.000**	0.000	4-5.819	0.000	1.000
job(정규직여부)	-0.206**	0.045	20.914	0.000	0.814
educ(교육수준)	0.075	0.055	1.832	0.176	1.078
young(청년여부)	0.871**	0.140	38.921	0.000	2.389
location(수도권여부)	1.220**	0.041	882.004	0.000	3.338
plan(이사계획여부)	0.472**	0.061	59.980	0.000	1.604
buy(주택소유의식)	-0.832**	0.057	231.380	0.000	0.422
상수항	-1.348	.070	374.582	.000	.260

Cox와 Snell의 R제곱 0.166, Nagelkerke R제곱 0.238 **<0.05, *<0.1

Ⅴ. 결론 및 정책적 시사점

본 연구에서는 가구의 공공임대주택 입주의사에 영향을 주는 요인들을 분석하기 위해서 가구의 공공임대주택 입주희망 여부를 종속변수로 하고 가구의 입주의사에 영향을 주는 이론적 요인들을 독립변수로 선정하여 로짓분석을 시행하였다. 분석결과 공공임대주택 입주의사와 관련된 대부분의 선행연구들에서 확인된 변수들과 공통된 결과를 얻을 수 있었으며 그 외에도 기존 연구에서 분석하지 못한 변수들의 영향력을 확인할 수 있었다. 첫째, 가구소득이나 경제적 특성은 가구의 공공임대주택 선호에 유의미한 영향을 주는 것으로 분석되고 있으

4) 분석에서 가구소득은 2019년 기준으로 가구소득평균이 2분위 이하인 경우를 기준으로 하였다.

며 가구주의 소득이 높고 경제적으로 안정적일수록 공공임대주택에 대한 선호도는 낮아지고 있다. 둘째, 현재 가구의 주거환경과 관련해서 거주면적이나 주택에 대한 만족도 그리고 주거환경에 대한 전반적인 만족도가 공공임대주택 입주의사에 영향력 있는 요인으로 검증되었다. 이것은 주거이동이론에서 현재주택에 대한 불만족도가 주거이동의 선행요건으로 제시된 것과 거의 유사하다고 할 수 있다. 셋째, 청년층 가구의 공공임대주택 입주의사는 중장년층이나 고령자가구등 다른 생애주기의 가구에 비해 공공임대주택에 대한 입주의사는 높은 것으로 분석되었다. 이런 결과를 현재의 청년이나 신혼부부 등을 중심으로 한 행복주택의 공급이 지속적으로 필요한 정책임을 시사하고 있다. 넷째, 주택에 대한 가구의 소유의식과 향후 이사계획 여부가 공공임대주택 입주의사에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 이것은 일반적으로 중장년층이나 고령자가구가 자가소유에 대한 요구가 높다는 점에서 앞서 청년층의 높은 공공임대주택 선호도와 부합되는 결과로 판단되며 현재 주택에 대한 불만족이나 가구의 생애주기 변동에 따라 주거를 이동하는 경우 공공임대주택이 주요한 이주대상이 됨을 의미하고 있다.

본 연구의 분석결과가 공공임대주택정책에 미치는 함의를 정리해보면 공공임대주택 입주가구를 선정할 때 현재의 선정기준인 기구의 소득수준이나 가구원수 외에 현재 거주하고 있는 주택에 대한 전반적인 주거만족도와 같은 정성적 지표 역시 추가적인 기준으로 도입을 고려할 만 하다고 할 수 있다. 왜냐하면 공공임대주택의 재고를 확충해야 하고 공공임대주택의 효율적 배분을 위해서는 공공임대주택에 선호도가 가장 높은 가구를 입주대상으로 선정할 필요가 있으며 이를 통해서 지속가능한 공공임대주택 공급정책이 가능하다고 생각하기 때문이다. 본 연구의 한계로는 공공임대주택 입주의사에 영향을 주는 요인들을 보다 정교하게 고려하지 못하였다는 점이다. 예를 들면, 가구의 생애주기를 구분할 때 단순히 청년여부 변수만을 고려하였으나 가족생애주기의 개념에 따라 결혼이나 자녀 출산 등과 같은 요인들에 따라 이를 구분하는 것이 보다 합리적인 방법이라고 할 수 있다는 점이다. 또한 선행연구에서 지적한 것처럼 공공임대주택 선호도의 지역적인 차이를 고려하기 위해서는 개별 도시 차원에서 해당 주택시장의 여건과 가구의 선호도를 고려할 수 있도록 분석모델을 확장할 필요가 있을 것으로 생각된다.

참 고 문 헌

진미윤・김경미, “공공임대주택의 주거 빈곤 완화 및 소득 재분배 효과”, 한국토지주택공사 토지주택연구원(LH), 2020.

김영민・김익환・신소영, “공공임대아파트에 대한 의식 및 평가에 관한 연구: 지방 중･소도시 주민을 대상으로”, 『대한건축학회연합논문집』, 제14권 제1호, 2012, pp.101-108.

김천일・최막중, “공공임대주택 선호의 지역간 차이: 임의절편로짓모형을 이용한 실증분석”, 『국토계획』, 제42권 제2호, 2007, pp.113-122.

김도형・우명제, “서울시 공공임대주택의 입지불평등과 연령별 인식차이에 대한 연구: 대중교통 접근성을 중심으로”, 『주택도시연구』, 제8권 제2호, 2018.

이다은・서원석, “가족생애주기별 공공임대주택의 인식 비교연구: 서울시를 대상으로, 『주택도시연구』, 제7권 제2호, 2017, pp.37-53,

성진욱・이영민, 공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 서울시민의 공공임대주택에 대한 인식을 중심으로, 『서울도시연구』, 제18권 제3호, 2018.

김주현・안용진, “공공 임대주택 입주의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신혼가구를 대상으로”, 『국정관리연구』, 제11권 제3호, 2016, pp.241-257.

이훈・허재완, “행복주택 입지에 대한 지역주민인식 연구”, 『부동산연구』, 제24권 제4호, 2014, pp.103-118.

주운현・김준성, “지방자치단체의 공공임대주택에 대한 거주자의 인식에 관한 연구: 서울시 다가구매입임대주택을 중심으로”, 『한국지방자치학회보』, 제23권 제2호, 2011, pp.99-131.

정기성, “인공신경망 분석을 활용한 인천시 주거취약계층의 행복주택 입주의향에 미치는 요인 분석”, 『주택연구』, 제26권 제3호, 2018, p.55-78.

유승동・김주영, “공공임대 주택의 편익: 임대료를 중심으로”, 『입법과 정책』, 9권 2호, 2017, pp.205-223.

국토교통부, 주거실태조사(2018). 통계청 MDIS, 다운로드. (20200518 받음)

<Abstract>

Determinants on Household Preference of Public Rental Housing

Juyoung, Kim

Professor, Real Estate Department, Sangji University, Korea

Public rental housing is a policy instrument to low income household assisting for their residential well being including housing allowance. Considering shortage of its supply, one of the main tasks in public rental policy is to set up supply system coping with demand. The objective of this study is to derive factors that decide preference of public rental housing and provide various suggestions for government housing policy using 2018 residential market analysis of micro data integrated service. Determinants on household preference are life cycle of household, income level, degree of residental confidence. In general, household factors comprising of socio economic condition and residential satisfaction, location area were main ingredients in constructing household preference of public rental housing

Key Words : Public Rental Housing, Household Preference, Logit Model, Survey of Housing Condition, Housing Satisfaction

논문접수일 : 2020.05.31.
심사완료일 : 2020.06.22.
게재확정일 : 2020.06.23.