지역개발연구 제52권 제2호, 2020년 12월, pp.115-133
The Studies in Regional Development, Vol.52, No.2, 2020
http://dx.doi.org/10.35526/srd.2020.52.2.006



# 아산시 청년층의 '충남형 더 행복한 주택'에 대한 수요와 정책적 함의*

홍 성 효*·임 준 홍**

본 논문은 "충남형 더 행복한 주택"사업과 관련한 공공임대주택에 대한 수요와 이의 정책적 함의에 관해 논한다. 해당 사업이 추진 중인 아산시 지역에 거주하는 500명의 신혼부부와 미혼 청년층을 대상으로 충남형 공공임대주택에 대한 입주의향, 선호하는 면적, 적정 임대료에 영향을 미치는 요인들을 실증적으로 분석한다. 분석결과에 의하면, 응답자의 속성에 따라 이들 세 변수에 나타내는 영향이 상이하기 때문에 공공임대주택 공급계획의 수립시 잠재적인 입주자가 누가될 것인지를 명확히 하여 이들의 선호를 반영할 필요가 있다. 입주의향에 있어, 다른 정책적 요인들에 비해 주변 환경이 보다 중요하며 거주지로서 도시와 농촌 간 현저한 차이를 보인다. 공급 면적에 있어, 보다 큰 면적의 주택을 선호하는 경우에는 생활편의 및 주민복지시설, 시세와 가격을 중요하게 여기는 것으로 나타난다. 적정 임대료에 있어, 읍면동단위의 거주지역 간 차이가 큰 것으로 나타나 입지선정 역시 중요함을 함축한다.

**주제어** : 충남형 공공임대주택, 신혼부부, 주택에 대한 선호

## Ⅰ. 서론

우리나라의 합계출산율은 2019년 기준 0.918명으로(통계청, 「인구동향조사」), 20년 전의 1.425명에서 대략 36%가량 하락하였다. 이러한 저출산 추세의 지속은 고령화와 더불어 장래 노동력의 감소, 소득의 하락 및 소비의 위축, 공공재정 수지의 악화와 같은 악순환을 야기하며 이로 인한 막대한 사회적 비용을 초래한다.

충남의 합계출산율 역시 이러한 전국적 추세와 크게 다르지 않다. 2019년에 1.112명으로 1999년의 1.635명에서 32%에 가깝게 하락하였으며, 전국과 유사한 저출산 및 고령화의 경향을 관찰할 수 있다. 하지만, 이러한 저출산과 함께

* 본 연구는 충남연구원 2020년 현안과제 지원에 의해 이루어졌으며, 분석 원자료 제공에 협조해준 충남개발공사에게 감사의 말씀을 전합니다.

** 공주대학교 경제통상학부 부교수(Tel. 041-850-8437, E-mail: shong11@kongju.ac.kr)
*** 교신저자, 충남연구원 선임연구위원(Tel. 041-840-1121, E-mail: jhim@cni.re.kr)

비수도권 지역으로서 젊은 세대의 수도권 이주 및 농촌지역에서의 상대적으로 가파른 고령화로 인해, 최근(2017-2019) 충남의 북부권(천안, 아산, 서산, 당진)과 홍성군을 제외하고 도내 나머지 10개 시군에서 인구가 감소하였다. 지방소멸이라는 위기의식의 고조로, 충남도는 민선7기에 충남형 공공임대주택인 “더 행복한 주택”을 아산시 일원에 공급하기 위해 관련 사업을 추진 중이다.

한편, 비수도권 지역은 인구감소로 인해 빈집이 지속적으로 증가하는 상황에서 지방정부가 대규모 예산투입을 통해 공공임대주택을 공급하는 것은 그 자체로 상당한 재정적 부담으로 작용하며, 공공임대주택에 대한 사회 전반적인 부정적 인식으로 이에 대한 입주수요가 충분하지 못할 경우 혈세 낭비라는 비난에서 자유롭지 못할 것이다. 실제로, 2015년 기준 충남의 공공임대주택 공가율은 5.0%이며, 가장 낮은 지역은 0.0%인데 반해 가장 높은 지역은 19.2%로 시군 간 큰 편차를 보이기 때문에 이러한 입지를 포함하여 공공임대주택 공급시 잠재적인 입주자들의 수요를 반영할 필요가 있다(통계청, 「주택현황」).

본 논문은 아산시 거주 (예비)신혼부부 혹은 미혼 청년층 대상 설문조사에 대한 분석을 통해 충남형 공공임대주택에 대한 선호와 이와 관련한 정책적 함의를 논한다. 특히, 설문조사 응답자의 속성뿐만 아니라 해당 사업에 대한 인식 및 관련 정책변수들의 입주의향 및 선호하는 주택의 규모에 대한 영향을 실증적으로 분석한다. 이를 통해, 충남을 비롯한 지방정부에서 공공임대주택을 공급하고자 하는 경우에 해당 정책의 실효성을 개선하기 위해 고려되어야 하는 정책적 함의를 제시하고자 한다. 본 논문에서 이용한 자료는 공공임대주택에 대한 세부적인 수요 변수들을 포함하고 있으며, 이들을 활용한 실증분석결과에 기초해 공공임대주택 공급과 관련한 정책적 수요를 도출한다는 점에서 본 논문의 가장 큰 차별성을 찾을 수 있다. 더불어, 본 논문의 분석대상 정책이 충남이라는 지역에 한정된 지방정부의 고유한 성격을 내포하기 때문에 중앙정부 차원에서의 획일적 정책과 달리 지역의 여건에 부합하는 지역개발의 방향을 함축한다는 점에서 정책적 의의가 존재한다.

다음 장은 충남의 더 행복한 주택 정책을 개관하고, 공공임대주택 관련 선행연구들을 고찰한다. 제3장은 실증분석을 위한 회귀모형에 대해 간략히 설명하고, 분석에 이용된 자료에 대한 설명과 회귀분석에 포함된 변수들의 정의 및 기초통계를 제시한다. 제4장은 회귀분석결과에 대해 기술하고, 본 논문의 주요 분석결과 및 이의 정책적 함의를 마지막 장에서 논한다.

# Ⅱ. 분석대상 사업과 선행연구

## 1. 충남의 더 행복한 주택사업 개관

충남도청 내부자료에 의하면, 2017년 9월 기준 도내에는 총 73개 단지의 공공임대주택이 있으며 이 가운데 국민임대는 36개 단지, 공공임대는 20개 단지, 영구임대는 17개 단지에 해당하고, 공급주체별로는 LH에 의한 단지가 52개소로 가장 많다. 한편, 본 연구의 실증분석 대상인 "충남형 더 행복한 주택"사업은 충청남도에서 젊은 세대에게 결혼 및 출산 환경을 조성해 주기 위해 LH 행복주택보다 더 넓고, 더 저렴한 주거공간의 제공을 목적으로 하며, 신혼부부(7년 이내), 예비신혼부부, 청년층을 입주대상으로 한다. 거주기간은 기본 6년에 자녀출생에 따라 10년까지(2자녀 이상시) 연장이 가능하다. 2020년 상반기 착공 및 2022년 하반기 입주를 계획으로 아산시 배방읍 북수리 일원에 조성 중이다. 세 가지 전용면적의 임대주택에 대해, 면적에 따른 상이한 보증금과 임대료를 계획하고 있으며 총 공급호수는 600호에 해당한다.

〈표 Ⅱ-1〉 임대조건과 공급규모

| 전용면적 | 보증금 | 월 임대료 | 공급호수 |
|---|---|---|---|
| 59㎡ | 5천만원 | 15만원 | 240호 |
| 44㎡ | 4천만원 | 11만원 | 180호 |
| 36㎡ | 3천만원 | 9만원 | 180호 |




〈그림 Ⅱ-1〉 위치도

## 2. 공공임대주택 관련 선행연구

임대주택에 관한 선행연구는 최근 주거복지에 대한 관심만큼이나 많으며(kiss 검색 결과 2000년 이후 연구재단 등재지 194개 논문 검색), 국가의 주거복지로드맵 1.0(2017년)과 2.0(2020년) 발표와 더불어 중요도는 더욱 높아지고 있다. 연구분야도 임대주택과 거주자에 대한 연구, 임대주택과 주변지역의 관계 분석 연구, 임대주택 관련 정책·제도에 관한 연구와 더불어 최근에는 넓은 의미의 공공주택인 사회주택에 대한 연구 등 다양하게 이루어지고 있다.

임대주택과 거주자에 대한 연구로는 임대주택 거주의 효과측정 연구(김경동·김란·고길곤, 2019), 주거복지정책이 임대 거주자의 주거만족도에 미치는 영향 분석(김대환·김춘득, 2019), 공공임대주택의 지역적 특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향 분석(전장익·이슬기·김재승·김정우, 2018), 분양·임대 혼합 아파트단지의 주거환경만족도 결정요인에 대한 연구(안용진, 2019), 임대아파트와 일반아파트 거주자의 정신건강 차이와 영향요인 분석연구(한수정·전희정, 2018), 임대주택 유형별 주거안정효과 분석(박준·김현정·이신, 2018) 등이 있다.

임대주택과 주변지역의 관계 분석 연구로는 공공임대주택이 주변 전세시장에 미치는 효과분석(양준석, 2017), 서울을 대상으로 공공임대주택이 주택 매매 및 전세 가격에 미치는 영향분석(이재영·박태원, 2016), 국민임대주택 공급의 사회경제적 파급효과 분석(김성욱·조승연, 2016), 행복주택이 인접주택의 가치에 미치는 영향 연구(정재훈·박정훈, 2020) 등이 있다.

임대주택 관련 정책·제도 연구로는 임대주택의 분양전환과 기존 임차인 권리보호에 대한 연구(이준형, 2020), 주택임대사업자의 조세혜택과 개선방안에 대한 연구(차동준, 2020), 주택임대차보호법상의 갱신요구권에 관한 연구(추선희·김제완, 2020), 주택임대차보호법의 헌법적 쟁점 검토(노현숙, 2020) 등에 대한 연구가 있다.

본 연구와 직접적인 관계가 있는 임대주택의 선호, 임대료, 공급 등에 대한 연구로는 서울시민을 대상으로 공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 특성분석(이륜홍, 2017), 예술인 행복주택에 대한 수요 및 편익 분석(김천일·최충익, 2019), 서울의 도시형생활주택을 대상으로 임대료 결정요인 분석(신광문·이재수, 2019), 서울의 경험을 바탕으로 임대주택의 공급체계를 모색한 연구(남원석, 2017), 기업형 임대주택 임대료 산정방법 연구(최찬익, 2017), 민간매입임대주택 세제혜택정책의 개선방안 연구(장정섭·고석찬, 2018), 신혼부부를 대상으로 공

공임대 입주의향 인식변화에 영향을 미친 효과분석 연구(김주현·안용진, 2016) 등이 있다.

## Ⅲ. 분석모형과 자료 및 변수

### 1. 분석모형

충남의 더 행복한 주택에 대한 입주의향, 선호하는 주택의 규모, 적정 임대료 결정요인을 추정하기 위해 다음의 회귀식을 추정한다 :

$$y_j = \alpha + C_j\beta + H_j\gamma + Policy_j\zeta + \epsilon_j \quad (1)$$

여기서, 입주의향에 대한 분석의 경우 종속변수는 1점(입주의향 전혀 없음)에서 7점(입주의향 매우 큼)까지 7점 척도로 측정된 충남형 더 행복한 주택에 대한 입주의향의 정도를 나타내며, 설명변수는 해당 응답자의 속성($C_j$)-즉, 성별, 연령, 혼인상태(신혼부부, 예비신혼부부, 미혼 청소년층)-과 주거 속성($H_j$)-즉, 주택점유형태와 주택유형-을 비롯하여 관련 정책변수($Policy_j$)-즉, 주택 선택시 주요 고려사항과 충남형 더 행복한 주택사업에 대한 인지의 정도-를 포함한다.[1] $\epsilon_j$는 통상의 오차항을 나타낸다. 한편, 선호하는 주택의 규모에 대한 분석에서는 종속변수가 세 가지 주택 규모-즉, 36㎡, 44㎡, 그리고 56㎡-에 대한 선호를 나타내고, 적정 임대료에 대한 분석에서는 세 가지로 구분하여 제시된 전용면적과 보증금 각각에 대해 설문조사 응답자가 적정 임대료(만원/월)로 기입한 금액을 종속변수로 이용한다. 입주의향에 대한 분석은 순서형 로짓모형에 의해 추정되고 선호하는 주택의 규모에 대한 분석은 다항로짓모형을 이용하며 적정 임대료에 대한 분석은 통상의 최소자승추정법을 적용한다.[2]

---

1) 주택에 대한 수요에 영향을 미치는 요인으로서 응답자의 보다 다양한 사회경제적 특성들-이를테면, 소득과 학력 등-이 고려되어야 하나 자료의 한계로 인해 이를 반영하지 못하였다.

2) 설문조사 응답자의 충남형 더 행복한 주택에 대한 입주의향은 연속변수, $y^*$로 정의될 수 있으며, 이는 식 (1)에서의 설명변수들의 함수로 가정된다. 하지만, 이는 설문조사에서 임의의 7개 구간들 가운데 특정 구간에 속하고 구간의 값이 커질수록 보다 높은 입주의향을 반영하는 것으로 조사되기 때문에 순서형 로짓모형을 적용하여 추정하는 것이 일반적이다. 선호하는 주택규모에 대한 분석은 종속변수로 36㎡, 44㎡, 그리고 56㎡ 가운데 하나가 선택되는 경우이며, 특정 주택규모를 선택할 확률은

## 2. 자료 및 변수

본 논문의 실증분석은 충청남도개발공사가 전문 조사업체를 통해 실시한 아산시 거주 500명 대상 설문조사 결과를 이용한다. 조사는 2019년 4월과 5월에 대면조사를 통해 이뤄졌으며, 조사 당시 만25세 이상 만49세 이하로 본인 명의의 집을 보유하고 있지 않은 경우만을 대상으로 하였다.

조사문항은 현재 주거실태, 결혼에 대한 인식, "충남형 더 행복한 주택"에 대한 수요 및 이를 통한 출산의향, 그리고 응답자 특성을 포함한다. 특히, "충남형 더 행복한 주택"과 관련하여, 설문조사 중간-이 사업에 대한 인지의 정도를 질문한 후-에 개념, 입주자격, 임대조건(전용면적별 보증금과 임대료), 거주기간, 공급위치 등을 서면과 구두로 설문조사 응답자에게 제시하였다.

응답자 가운데 51.2%가 남성이며, 평균 연령은 35세이고, 신혼부부 153명(30.6%), 예비 신혼부부 97명(19.4%), 미혼 청년층 250명(50.0%)으로 분포한다. 현재 무상으로 거주하고 있는 경우는 43.6%에 달하며, 아파트에 거주하는 경우(70.4%)가 주를 이룬다.

주택 선택시 주요 고려사항은 설문조사에서 '귀하께서 주택을 구입하거나 고를 때 가장 중요하게 생각하시는 요소는 무엇입니까?'라는 문항으로 조사되었으며, 9개의 예시적 요소가 제시되고 그 외의 경우에 직접 기술할 수 있도록 작성되었다. 가장 중요하게 고려되는 사항은 '생활편의 및 주민복지시설'(35.8%)과 '교통접근성'(18.0%)에 해당한다. "더 행복한 주택"사업에 대한 인지도는 '전혀 모른다'(1점), '사업 명을 들어본 정도'(2점), '조금 아는 정도'(3점), '대략적으로 알고 있다'(4점), '충분히 알고 있다'(5점)와 같이 조사되었으며, 전혀 모르는 경우가 37.4%, 사업 명을 들어본 정도의 경우가 31.0%, 조금 아는 정도의 경우가 25.6%로 응답자의 이 세 경우가 94.0%를 차지한다.

입주의향에 대한 문항은 응답자로 하여금 '전혀 없음'(1점)에서 '매우 큼'(7점)까지 7점 척도 가운데 하나를 선택하도록 되어 있다. 선호하는 주택규모에 대한 문항은 응답자로 하여금 36㎡, 44㎡, 56㎡ 가운데 하나를 선택하도록 하고 있으며, 적정 임대료에 대한 문항은 제시된 3개 유형의 공급면적과 보증금 각각에 대해 만원단위로 기입하도록 한다.

---

$\frac{e^{X_j\beta_i}}{\sum_{k=0}^{2} e^{X_j\beta_k}}$ 에 해당한다.

〈표 Ⅲ-1〉 변수들의 기초통계

| | 평균 | 표준편차 | 최소 | 최대 |
|---|---|---|---|---|
| 남성 | 0.512 | 0.500 | 0 | 1 |
| 연령 | 34.730 | 6.189 | 25 | 49 |
| 혼인상태 | | | | |
| 신혼부부 | 0.306 | 0.461 | 0 | 1 |
| 예비 신혼부부 | 0.194 | 0.396 | 0 | 1 |
| 미혼 청년층 | 0.500 | 0.501 | 0 | 1 |
| 거주 지역 | | | | |
| 배방읍 | 0.234 | 0.424 | 0 | 1 |
| 탕정면 | 0.116 | 0.321 | 0 | 1 |
| 음봉면 | 0.110 | 0.313 | 0 | 1 |
| 둔포면 | 0.118 | 0.323 | 0 | 1 |
| 신창면 | 0.102 | 0.303 | 0 | 1 |
| 온양동 | 0.320 | 0.467 | 0 | 1 |
| 무상 거주 | 0.436 | 0.496 | 0 | 1 |
| 주택유형 | | | | |
| 아파트 | 0.704 | 0.457 | 0 | 1 |
| 단독/다가구주택 | 0.138 | 0.345 | 0 | 1 |
| 다세대/연립주택 | 0.136 | 0.343 | 0 | 1 |
| 원룸/오피스텔 | 0.022 | 0.147 | 0 | 1 |
| 주택 선택시 주요 고려사항 | | | | |
| 교통접근성 | 0.180 | 0.385 | 0 | 1 |
| 생활편의 및 주민복지시설 | 0.358 | 0.480 | 0 | 1 |
| 교육환경 | 0.054 | 0.226 | 0 | 1 |
| 향후 자산 가치 | 0.084 | 0.278 | 0 | 1 |
| 시세/가격 | 0.066 | 0.249 | 0 | 1 |
| 주거비용 | 0.048 | 0.214 | 0 | 1 |
| 주변 환경(조경, 기피시설 유무 등) | 0.116 | 0.321 | 0 | 1 |
| 설계사항(공급면적, 내부 인테리어 등) | 0.064 | 0.245 | 0 | 1 |
| 안전성(치안 등) | 0.030 | 0.171 | 0 | 1 |
| "더 행복한 주택"사업 인지도 | | | | |
| 전혀 모름 | 0.374 | 0.484 | 0 | 1 |
| 사업 명을 들어본 정도 | 0.310 | 0.463 | 0 | 1 |
| 조금 아는 정도 | 0.256 | 0.437 | 0 | 1 |
| 대략적으로 알고 있음 | 0.056 | 0.230 | 0 | 1 |
| 충분히 잘 알고 있음 | 0.004 | 0.063 | 0 | 1 |

# Ⅳ. 실증분석 결과

## 1. 입주의향

〈표 Ⅳ-1〉 응답자 속성별 입주의향

| | 입주의향 | t-값/F-값 |
|---|---|---|
| 성별 | | |
| 여성 | 4.50 | 0.80 |
| 남성 | 4.39 | |
| 혼인상태 | | |
| 신혼부부 | 4.24 | 2.77+ |
| 예비 신혼부부 | 4.72 | |
| 미혼 청년층 | 4.46 | |
| 거주지 | | |
| 배방읍 | 4.01 | 27.41** |
| 탕정면 | 4.36 | |
| 음봉면 | 5.07 | |
| 둔포면 | 2.80 | |
| 신창면 | 5.16 | |
| 온양동 | 4.95 | |
| 무상 거주 여부 | | |
| 유상 | 4.42 | 0.38 |
| 무상 | 4.47 | |
| 주택유형 | | |
| 아파트 | 4.43 | 6.24** |
| 단독/다가구주택 | 5.06 | |
| 다세대/연립주택 | 3.96 | |
| 원룸/오피스텔 | 3.91 | |
| 사업 인지도 | | |
| 전혀 모름 | 4.34 | 1.46 |
| 사업 명을 들어본 정도 | 4.32 | |
| 조금 아는 정도 | 4.67 | |
| 대략적으로 알고 있음 | 4.75 | |
| 충분히 잘 알고 있음 | 5.00 | |

주 : 입주의향은 1점(입주의향 전혀 없음)에서 7점(입주의향 매우 큼)까지 7점 척도로 측정됨.
**, *, 그리고 +는 각각 1%, 5%, 그리고 10%수준에서의 통계적 유의성을 나타냄

먼저, <표 Ⅳ-1>은 설문조사 응답자의 속성에 의한 집단 간 입주의향의 차이를 보여준다. 남녀 간 그리고 무상 거주 여부 간에는 통계적으로 유의한 차이가 나타나지는 않으나, 혼인상태별로는 예비 신혼부부의 경우 4.72점으로 미혼 청년층(4.46점)과 신혼부부(4.24점)에 비해 통계적으로 유의하게 높다. 거주지별로는 입주의향에서 상당히 큰 차이를 보이며, 신창면 거주의 경우 5.16점으로 가장 높은 반면에 둔포면 거주의 경우 2.80점으로 가장 낮다. 현재 거주하는 주택유형 간 입주의향에서 유의한 차이를 보이며, 단독/다가구주택 거주자가 5.06점으로 가장 높은 반면에 원룸/오피스텔 거주자는 3.91점으로 가장 낮음을 볼 수 있다. 충남형 더 행복한 주택사업에 대한 인지의 정도가 높을수록 입주의향이 대체로 높아지는 경향이 있으나 인지의 정도에 따른 집단 간 입주의향의 차이가 통계적으로 유의하지는 않은 것으로 나타난다.

<표 Ⅳ-2>는 입주의향에 영향을 미치는 요인을 살펴보기 위한 순서형 로짓모형 분석결과를 보여준다. 첫 번째 열은 설문조사 응답자 전체에 대한 분석결과인 반면에 두 번째 열과 마지막 열은 각각 읍면지역 거주자와 동지역 거주자에 대해 분석한 결과를 제시한다. 전체를 대상으로 하는 분석결과에 의하면, 연령이 낮을수록, 현재 유상으로 거주하고 있을수록, 아파트 대비 단독/다가구주택에 거주할수록 높은 입주의향을 나타낸다.[3)]

정책적인 측면에서, 주택 선택시 교통접근성 대비 주변 환경을 보다 더 고려하는 경우에 상대적으로 높은 입주의향을 나타내며, 이는 충남형 더 행복한 주택에 대한 입주의향에 있어 교통접근성보다 주변 환경이 보다 중요함을 의미한다. 충남형 더 행복한 주택사업에 대한 인지의 정도와 입주의향 간 선형의 관계가 나타나지 않고, 해당 사업에 대해 전혀 모르는 경우에 비해 조금 알거나 대략적으로 알고 있는 경우 유의하게 높은 수준의 입주의향을 보인다.[4)]

한편, 현재 거주하고 있는 지역을 읍면지역과 동지역으로 구분하여 분석한 결과에 의하면, 동지역 거주의 경우 여성, 낮은 연령, 유상 거주시 입주의향이 높고 정책적인 측면에서는 주택 선택시 교통접근성 대비 교육환경, 주변 환경, 향후 자산 가치를 중요하게 여기는 경우에 입주의향이 보다 높은 것으로 분석된다.[5)] 즉, 동지역에 거주하는 사람들을 대상으로 공공임대주택을 공급하는 경우

3) 성진욱·이영민(2017)은 서울시민의 공공임대주택 입주의향에 대한 분석을 통해 현재의 주거상태가 취약할수록 공공임대주택에 대한 선호가 높아짐을 제시한다.

4) 정기성(2018)은 행복주택 입주의향에 관한 실증분석에서 정책에 대한 인식이 입주의향에 있어 중요함을 제시한다.

5) 국토부의 「주거실태조사」를 이용해 공공임대주택의 입주의향을 분석한 김주영(2020)의 결과 가운데 소득수준과 거주지역에 따라 입주의향이 상이하게 나타나는 것은 본 논문에서의 결과와 유사하다.

〈표 Ⅳ-2〉 입주의향에 대한 순서형 로짓(ordered logit)분석의 결과

| | 전체 | 읍면지역 거주 | 동지역 거주 |
|---|---|---|---|
| 남성 | -0.213 | 0.017 | -0.952** |
| | (-1.24) | (0.08) | (-2.74) |
| 연령 | -0.048** | -0.046* | -0.082* |
| | (-2.84) | (-2.27) | (-2.46) |
| 혼인상태 | | | |
| 예비 신혼부부 | 0.059 | 0.437 | -0.843 |
| | (0.20) | (1.00) | (-1.50) |
| 미혼 청년층 | -0.016 | 0.219 | -0.717 |
| | (-0.06) | (0.65) | (-1.23) |
| 무상 거주 | -0.446* | -0.247 | -1.133** |
| | (-2.13) | (-0.88) | (-2.73) |
| 주택유형 | | | |
| 단독/다가구주택 | 1.065** | 1.104** | 1.107* |
| | (3.99) | (2.67) | (2.57) |
| 다세대/연립주택 | 0.030 | 0.244 | 0.562 |
| | (0.13) | (0.79) | (1.09) |
| 원룸/오피스텔 | -0.334 | -0.145 | 0.865 |
| | (-1.23) | (-0.44) | (0.73) |
| **주택 선택시 주요 고려사항**(기준 : 교통접근성) | | | |
| 생활편의 및 주민복지시설 | 0.044 | -0.378 | 0.705 |
| | (0.18) | (-1.25) | (1.61) |
| 교육환경 | -0.231 | -0.516 | 2.087** |
| | (-0.44) | (-0.93) | (2.89) |
| 향후 자산 가치 | -0.156 | -0.680 | 1.428* |
| | (-0.43) | (-1.51) | (2.03) |
| 시세/가격 | 0.310 | 0.537 | 0.709 |
| | (0.65) | (0.60) | (1.29) |
| 주거비용 | 0.519 | 1.043 | -0.413 |
| | (1.03) | (1.60) | (-0.47) |
| 주변 환경(조경, 기피시설 유무 등) | 0.719* | -0.601 | 1.405* |
| | (2.00) | (-1.19) | (2.12) |
| 설계사항(공급면적, 내부 인테리어 등) | 0.116 | -0.123 | 0.370 |
| | (0.30) | (-0.25) | (0.42) |
| 안전성(치안 등) | -0.539 | -0.818 | 0.078 |
| | (-0.94) | (-0.80) | (0.21) |
| "더 행복한 주택"사업 **인지도**(기준 : 전혀 모름) | | | |
| 사업 명을 들어본 정도 | 0.081 | 0.288 | 0.252 |
| | (0.35) | (1.06) | (0.48) |
| 조금 아는 정도 | 0.634* | 1.335** | 0.233 |
| | (2.44) | (3.80) | (0.42) |
| 대략적으로 알고 있음 | 0.666+ | 1.560** | -0.331 |
| | (1.76) | (2.68) | (-0.50) |
| 충분히 잘 알고 있음 | 2.244 | 25.397** | -2.560** |
| | (0.10) | (19.44) | (-2.90) |
| 관측수 | 500 | 340 | 160 |
| Pseudo R-squared | 0.0863 | 0.1183 | 0.0953 |

주 : 괄호 안의 수치는 통계적 유의성을 나타내는 White-Huber의 강건한(robust) t-값이며, **, *, 그리고 +는 각각 1%, 5%, 그리고 10% 수준에서의 통계적 유의성을 나타냄. 모든 회귀식에 개별 읍면동을 나타내는 더미변수를 포함하고 있음. 혼인상태와 주택유형에 대한 준거집단은 각각 혼인기간이 7년 이내인 신혼부부와 아파트에 해당함

에는 이러한 요인들을 고려해야 충분한 입주수요를 확보하는 것이 보다 용이할 수 있음을 함축한다. 추정된 계수의 통계적 유의성과 함께 그 크기에 기초하여, 정책적 우선순위를 교육환경, 주변 환경, 향후 자산 가치 등의 순으로 평가할 수 있을 것이다.[6] 충남형 공공임대주택사업의 주요 정책대상은 (예비)신혼부부와 미혼 청년층으로서, 이들의 입주의향을 제고하기 위해서는 생애주기에 있어 이들에게 요구되는 정주 여건에 대한 수요를 반영할 필요가 있다. 즉, 결혼, 출산, 영유아 보육, 초등 자녀 교육환경 등이 이들의 정주관련 의사결정에서 주요한 요인들에 해당할 것이다.

읍지역 거주자에 대한 분석결과에서 주택 선택 시 고려사항들 간 입주의향에 미치는 영향에 있어 유의한 차이가 나타나지 않았다고 하여 이러한 고려사항들이 입주의향 제고에 중요하지 않음을 의미하지는 않는다. <표 Ⅲ-1>의 변수들에 대한 기초통계에서 볼 수 있듯이, 설문조사에서 응답자는 주택 선택시 가장 고려하는 사항 한 가지만을 예시에서 고르도록 되어 있기 때문에 이러한 선택대안들 간 상대적 중요성의 정도를 분석에 반영하는 것이 불가능하고 단지 "1" 혹은 "0"의 값을 갖는 질적 변수로서만 분석에 포함될 수 있다. 만일 주택 선택시 이러한 선택대안들의 중요도를 여부-즉, 극단적인 서수적 선호(ordinal preference)-가 아닌 척도-즉, 모든 대안들을 비교하는 서수적 선호 혹은 기수적 선호(cardinal preference)-로 물었더라면, 개별 선택대안들의 입주의향에 대한 영향을 평가할 수 있었을 것이다.[7]

## 2. 공급면적에 대한 선호

<표 Ⅳ-3>은 공급면적에 대한 선호에 영향을 미치는 요인을 살펴보기 위한 다항로짓모형 분석결과를 제시한다. 이러한 실증분석결과에 의하면, 공급규모에 있어, 연령이 높거나 예비 신혼부부 혹은 미혼 청년층 대비 신혼부부의 경우 보다 큰 면적의 주택을 선호하는 것으로 나타난다. 현재 거주하고 있는 주택의 유형이 아파트인 경우에 비해 단독/다가구주택 혹은 원룸/오피스텔에 거주하고 있을 때 44㎡의 주택에 비해 36㎡의 주택에 대한 상대적 선호가 유의하게 낮다.

정책적인 측면에서, 주택 선택시 교통접근성 대비 생활편의 및 주민복지시설,

6) 김천시 대학생의 행복주택에 대한 입주의향을 분석한 권오규·강은택(2017)에 의하면, 지역의 주변 환경에 대한 인식이나 지역에 대한 친밀도가 행복주택 입주의향을 높이는 것으로 나타난다.

7) 익명의 심사자는 공급면적별 입주의향 결정요인의 추정을 제안하였으나 본 논문에서 이용된 자료는 개별 공급면적에 대한 입주의향을 묻고 있지 않아 이에 대한 분석은 이뤄지지 못하였다.

**〈표 Ⅳ-3〉** 공급면적 선호에 대한 다항로짓(multinomial logit)분석의 결과

| | 공급면적(기준 : 44㎡) | |
|---|---|---|
| | 36㎡ | 59㎡ |
| 남성 | 0.317 | 0.056 |
| | (0.63) | (0.23) |
| 연령 | -0.102+ | 0.045+ |
| | (-1.79) | (1.75) |
| 혼인상태 | | |
| 예비 신혼부부 | -2.253 | -0.981* |
| | (-1.55) | (-2.27) |
| 미혼 청년층 | 0.285 | -1.193** |
| | (0.31) | (-3.01) |
| 무상 거주 | 0.092 | -0.293 |
| | (0.17) | (-0.99) |
| 주택유형 | | |
| 단독/다가구주택 | -1.765+ | -0.513 |
| | (-1.75) | (-1.45) |
| 다세대/연립주택 | 0.135 | -0.075 |
| | (0.18) | (-0.20) |
| 원룸/오피스텔 | -13.502** | 0.537 |
| | (-7.39) | (0.53) |
| **주택 선택시 주요 고려사항**(기준 : 교통접근성) | | |
| 생활편의 및 주민복지시설 | 0.034 | 1.380** |
| | (0.05) | (3.70) |
| 교육환경 | -14.613** | 0.807 |
| | (-17.39) | (1.34) |
| 향후 자산 가치 | -1.324 | 0.756 |
| | (-1.14) | (1.59) |
| 시세/가격 | 0.752 | 1.731* |
| | (0.65) | (2.57) |
| 주거비용 | -14.998** | 0.834 |
| | (-20.29) | (1.47) |
| 주변 환경(조경, 기피시설 유무 등) | 0.192 | 0.259 |
| | (0.27) | (0.61) |
| 설계사항(공급면적, 내부 인테리어 등) | 1.627+ | 1.488* |
| | (1.85) | (2.42) |
| 안전성(치안 등) | 1.659 | 0.905 |
| | (1.55) | (1.21) |
| 상수항 | 1.776 | -0.073 |
| | (0.77) | (-0.06) |

주 : 괄호 안의 수치는 통계적 유의성을 나타내는 White-Huber의 강건한(robust) t-값이며, **, *, 그리고 +는 각각 1%, 5%, 그리고 10%수준에서의 통계적 유의성을 나타냄. 모든 회귀식에 개별 읍면동을 나타내는 더미변수를 포함하고 있음. 혼인상태와 주택유형에 대한 준거집단은 각각 혼인기간이 7년 이내인 신혼부부와 아파트에 해당함. Pseudo R-squared의 값은 0.2329에 해당함

시세/가격, 내부 인테리어를 중요하게 여기는 경우에 44㎡의 주택에 비해 59㎡의 주택을 보다 더 선호한다. 한편, 교육환경과 주거비용을 교통접근성에 비해 상대적으로 중요하게 여기는 경우 44㎡의 주택에 비해 36㎡의 주택을 보다 덜 선호하는 것으로 나타난다. 따라서, 상대적으로 큰 면적의 공공임대주택을 공급하는 경우에 내부 인테리어, 인근 생활편의시설이나 주민복지시설의 존재 여부를 우선적으로 고려할 필요가 있다.

## 3. 적정 거주비용

<표 Ⅳ-4>는 거주비용이 입주의향에 미치는 영향을 살펴보기 위해 보증금과 월세가 주어졌을 때 이러한 거주비용의 적정성이 높다고 평가하는 응답자와 그렇지 않은 응답자 간 입주의향에서의 차이를 제시한다. 먼저, 보증금 규모의 적정성과 입주의향 간 관계를 살펴보면 세 가지의 보증금 규모 모두에 대해 이러한 보증금의 적정성이 높지 않다고 응답한 집단에서 입주의향이 보다 높게 나타나지만 이와 같은 집단 간 차이는 통계적으로 전혀 유의하지 않아 충남형 더 행복한 주택의 보증금 규모가 입주에 있어 입주희망자들의 금전적 걸림돌로 작용하지는 않을 것을 짐작할 수 있다.

**〈표 Ⅳ-4〉** 거주비용 적정성과 입주의향

| | 거주비용 적정성에 따른 집단 구분 | | t-값 |
|---|---|---|---|
| | 높지 않음 | 높음 | |
| **A. 보증금** | | | |
| 3천만원(전용 36㎡) | 4.46 | 4.35 | 0.58 |
| 4천만원(전용 44㎡) | 4.49 | 4.30 | 1.19 |
| 5천만원(전용 59㎡) | 4.45 | 4.43 | 0.17 |
| **B. 월세** | | | |
| 9만원(전용 36㎡) | 4.46 | 4.37 | 0.54 |
| 11만원(전용 44㎡) | 4.45 | 4.43 | 0.13 |
| 15만원(전용 59㎡) | 4.27 | 4.56 | 2.05* |

주 : *는 5%수준에서의 통계적 유의성을 나타냄. 거주비용의 적정성은 1점(매우 낮음)에서 5점(매우 높음)까지 5점 척도로 측정되었으며, 4점 혹은 5점으로 응답한 경우를 적정성이 높다고 평가한 집단으로 간주하고 1~3점으로 응답한 경우를 적정성이 높지 않다고 평가한 집단으로 간주하였음. 입주의향은 1점(입주의향 전혀 없음)에서 7점(입주의향 매우 큼)까지 7점 척도로 측정됨

〈표 Ⅳ-5〉 적정 임대료 결정요인에 대한 OLS추정 결과

| | 공급면적이 36㎡이고 보증금이 3천만원인 경우의 적정 임대료 | 공급면적이 44㎡이고 보증금이 4천만원인 경우의 적정 임대료 | 공급면적이 59㎡이고 보증금이 5천만원인 경우의 적정 임대료 |
|---|---|---|---|
| 남성 | -0.080 | 0.036 | -0.090 |
| | (-0.75) | (0.35) | (-0.60) |
| 연령 | 0.013 | 0.023* | 0.023 |
| | (1.29) | (2.41) | (1.47) |
| 혼인상태 | | | |
| 예비 신혼부부 | -0.017 | -0.190 | -0.376 |
| | (-0.08) | (-1.07) | (-1.39) |
| 미혼 청년층 | 0.164 | -0.126 | -0.368 |
| | (1.00) | (-0.87) | (-1.62) |
| 거주지역 | | | |
| 탕정면 | -0.242 | -0.349* | -1.682** |
| | (-1.47) | (-2.13) | (-7.06) |
| 음봉면 | -0.571* | -0.490* | -0.855** |
| | (-2.54) | (-2.53) | (-2.85) |
| 둔포면 | -1.365** | -1.182** | -1.326** |
| | (-4.69) | (-4.10) | (-3.30) |
| 신창면 | -0.804** | -0.845** | -1.686** |
| | (-4.27) | (-5.38) | (-7.28) |
| 온양동 | -0.423** | -0.440** | -0.743** |
| | (-3.31) | (-3.21) | (-3.43) |
| 무상 거주 | -0.159 | -0.009 | -0.023 |
| | (-1.19) | (-0.07) | (-0.12) |
| 주택유형 | | | |
| 단독/다가구주택 | 0.064 | 0.008 | -0.190 |
| | (0.38) | (0.05) | (-0.82) |
| 다세대/연립주택 | 0.207 | 0.224 | 0.201 |
| | (1.08) | (1.25) | (0.73) |
| 원룸/오피스텔 | 0.004 | 0.253 | 0.520 |
| | (0.01) | (0.64) | (1.02) |
| “더 행복한 주택”사업 **인지도** (기준 : 전혀 모름) | | | |
| 사업 명을 들어본 정도 | -0.054 | -0.099 | -0.154 |
| | (-0.40) | (-0.77) | (-0.80) |
| 조금 아는 정도 | -0.477** | -0.450** | -0.662** |
| | (-3.35) | (-3.40) | (-3.34) |
| 대략적으로 알고 있음 | -0.261 | -0.177 | -0.401 |
| | (-1.03) | (-0.74) | (-0.98) |
| 충분히 잘 알고 있음 | 0.905** | 0.660** | 1.400** |
| | (3.70) | (3.45) | (4.66) |
| 상수항 | 8.593** | 10.320** | 13.970** |
| | (19.13) | (26.53) | (20.77) |
| Adj. R-squared | 0.1147 | 0.1134 | 0.1232 |

주 : 괄호 안의 수치는 통계적 유의성을 나타내는 White-Huber의 강건한(robust) t-값이며, **, *, 그리고 +는 각각 1%, 5%, 그리고 10%수준에서의 통계적 유의성을 나타냄. 거주지역, 혼인상태, 그리고 주택유형에 대한 준거집단은 각각 배방읍, 혼인기간이 7년 이내인 신혼부부, 그리고 아파트에 해당함

월세의 경우에도 보증금과 대체로 유사한 경향이 나타남을 볼 수 있다. 다만, 전용 59㎡ 주택의 월세(15만원)에 대해 이의 적정성이 높은 편이라고 평가한 경우가 그렇지 않은 경우에 비해 통계적으로 유의하게 높은 입주의향을 나타낸다. 따라서, 보증금과 마찬가지로 월 임대료(전용 59㎡ 주택의 월세(15만원) 제외) 역시 입주에 대한 의사결정에 있어 중요한 고려사항이 아님을 확인할 수 있다.

한편, 적정 월 임대료로 생각하는 금액의 평균은 36㎡(보증금 3천만원)의 경우 8.4만원으로 나타나고 44㎡(보증금 4천만원)는 10.5만원, 그리고 59㎡(보증금 5천만원)는 13.4만원으로 조사된다. <표 Ⅳ-5>는 적정 임대료에 대한 응답자 속성 및 정책에 대한 인지의 정도에 따른 차이를 최소자승추정법(OLS)에 의해 분석한 결과를 제시한다.

본 논문의 분석대상 사업이 아산시 내에서 조성될 뿐만 아니라 설문조사 응답자가 아산시 내 거주자로 한정되었음에도 불구하고 아산시 내 읍면동 거주지역 간 적정 임대료에 대한 생각이 상당히 다름을 볼 수 있다. 적정 임대료로 지불할 의향이 있는 금액은 현재 거주하고 있는 지역에 따라 차이를 보이며, 공급면적에 따른 세 유형 모두에서 배방읍에 거주하고 있는 경우가 상대적으로 높은 금액의 임대료를 지불할 의향이 있는 것으로 분석된다. 이러한 결과는 시지역 내에서도 읍면동단위의 입지에 대한 고민이 필요함을 함축한다. 특히, 본 사업은 (예비)신혼부부 혹은 미혼인 청년층을 대상으로 하기 때문에 이들은 현재 맞벌이거나 결혼 이후에 맞벌이를 계획하는 경우 거주지의 입지에 대해 상당히 민감할 수 있다.

또한, 정책에 대한 인지의 정도가 중요하나 이러한 인지의 정도와 적정 임대료 간 선형의 관계를 나타내지는 않음을 볼 수 있다. 정책에 대해 충분히 잘 알고 있는 경우가 전혀 모르는 경우에 비해 통계적으로 유의하게 적정 임대료가 높으나 조금만 알고 있는 경우에는 전혀 모르는 경우에 비해 오히려 낮은 적정 임대료를 보인다.

## Ⅴ. 결론

본 논문은 "충남형 더 행복한 주택"사업과 관련한 공공임대주택에 대한 입주의향, 선호하는 면적, 적정 임대료에 영향을 미치는 요인들을 실증적으로 분석하고, 이의 정책적 함의에 관해 논한다. 분석결과에 의하면, 응답자의 속성에 따

라 이들 세 변수에 나타내는 영향이 상이하기 때문에 공공임대주택 공급계획의 수립시 잠재적인 입주자가 누가될 것인지를 명확히 하여 이들의 선호를 반영할 필요가 있다. 입주의향에 있어, 다른 정책적 요인들에 비해 주변 환경이 보다 중요하며 거주지로서 도시와 농촌 간 현저한 차이를 보인다. 공급 면적에 있어, 보다 큰 면적의 주택을 선호하는 경우에는 생활편의 및 주민복지시설을 상대적으로 중요하게 여기는 것으로 나타난다. 적정 임대료에 있어, 읍면동단위의 거주지역 간 차이가 큰 것으로 나타나 입지선정 역시 중요함을 함축한다.

이처럼 응답자 속성에 따라 입주의향, 공급면적에 대한 선호, 적정 임대료 수준이 다르게 나타나기 때문에 향후 추가적인 공급계획 수립시 정책 대상 계층을 보다 명확히 함으로써 정책의 효과를 높일 수 있을 것으로 판단된다. 충남형 더행복한 주택의 경우, 보증금이나 임대료 수준은 이미 충분히 낮아 입주를 저해하는 금전적 요인으로 작용하지는 않을 것으로 해석되는 반면에 주변 여건에 따라서는 유의한 차이가 예상되기 때문에 주변 시설이나 서비스에 대한 수요를 반영해 공급계획을 수립하는 것이 요구된다.

## 참 고 문 헌


권오규, 강은택, “대학생의 행복주택 입주의사에 영향을 미치는 요인: 김천시 사례를 중심으로”, 『대한부동산학회지』, 제35권 제3호, 2017, pp.161-176.

김경동, 김란, 고길곤, “매칭방법을 이용한 공공임대주택 거주의 효과측정: 공공임대거주자와 일반임대거주자의 정신건강 비교를 중심으로”, 『행정논총』, 제57권 제4호, 서울대학교 한국행정연구소, 2019, pp.255-282.

김대환, 김춘득, “주거복지정책이 임대 거주자의 주거만족도에 미치는 영향 2019, 『부동산연구』, 제29권 제1호, 한국부동산연구원, 2019, pp.49-62.

김성욱, 조승연, “국민임대주택 공급의 사회경제적 파급 효과에 관한 연구”, 『한국지역개발학회지』, 제28권 제3호, 한국지역개발학회, 2016, pp.165-179.

김주영, “가구의 공공임대주택 선호에 미치는 영향요인 분석”, 『지역개발연구』, 제52권 제1호, 2020, pp.121-134.

김주현, 안용진, “공공 임대주택 입주의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신혼가구를 대상으로”, 『국정관리연구』, 제11권 제3호, 성균관대학교 국정관리대학원, 2016, pp.241-259.

김천일, 최충익, “공공임대주택 수요 및 편익 추정: 예술인 행복주택 건립 사업을 대상으로”, 『감정평가학논집』, 제18권 제1호, 한국감정평가학회, 2019, pp.75-100.

남원석, "공적 임대주택의 공급체계에 대한 모색 서울의 경험을 바탕으로", 『공간과 사회』, 제61권, 한국공간환경학회, 2017, pp.11-48.

노현숙, "개정 주택임대차보호법의 헌법적 쟁점 검토-계약갱신청구권제와 전월세상한제를 중심으로" 『일감부동산법학』, 제21권, 건국대학교 법학연구소, 2020, pp.201-229.

박 준, 김현정, 이신, "임대주택 유형별 주거안정효과 분석", 『공간과 사회』, 제66권, 한국공간환경학회, 2018, pp.142-175.

성진욱, 이영민, "공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 서울시민의 공임대주택에 대한 인식을 중심으로", 『서울도시연구』, 제18권 제3호, 2017, pp.39-55.

신광문, 이재수. "공간 헤도닉 가격 모형을 적용한 소형주택의 임대료 결정 요인 -서울시 도시형생활주택-", 『부동산분석』, 제5권 제3호, 한국감정원, 2019, pp.49-66.

안용진, "분양·임대 혼합 아파트단지 세대별 주거환경만족 결정요인 차이 연구", 『부동산연구』, 제29권 제3호, 한국부동산연구원, 2019, pp.63-75.

양준석, "공공임대주택이 주변 전세시장에 미치는 효과: 서울시 장기전세주택(SHIFT)의 경우", 『한국경제지리학회지』, 제20권 제3호, 한국경제지리학회, 2017, pp.403-416.

이재영, 박태원, "공공임대주택이 주택 매매 및 전세 가격에 미치는 영향 - 서울 지역을 중심으로 -", 『부동산분석』, 제2권 제1호, 한국감정원, 2016, pp.53-65.

이준형, "임대주택의 분양전환과 기존 임차인의 권리보호", 『법학논총』, 제37권 제2호, 한양대학교 법학연구소, 2020, pp.245-276.

이륜홍, "서울시민 공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 수요자 특성 요소에 관한 연구", 『국제지역연구』, 제21권 제4호, 국제지역학회, 2017, pp.173-194.

장정섭, 고석찬, "민간매입임대주택 세제혜택정책의 문제점 및 개선방안", 『융합사회와 공공정책』, 제12권 제3호, 단국대학교 융합사회연구소, 2018, pp.132-164.

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

정재훈, 박정훈, "공공임대 행복주택이 인접 주택의 가치에 미치는 영향 연구", 『행정논총』, 제58권 제3호, 서울대학교 한국행정연구소, 2020, pp.175-196.

진장익, 이슬기, 김재승, 김정우, "공공임대주택의 지역적 특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향-다층모형(Multi-level Model)을 활용", 『부동산 분석』, 제4권 제1호, 한국감정원, 2018, pp.15-31.

차동준, "주택임대사업자의 조세혜택과 개선방안", 『세무학연구』, 제37권 제3호, 한국세무학회, 2020, pp.9-32.

최찬익, "기업형 임대주택 임대료 산정 방향 연구: 경기도 수원시 사례로", 『인문사회 21』, 제8권 제5호, (사)아시아문화학술원, 2017, pp.1305-1320.

추선희, 김제완, “개정 주택임대차보호법상 갱신요구권에 관한 몇 가지 쟁점”, 『법학논집』, 제25권 제1호, 이화여자대학교 법학연구소, 2020, pp.111-157.

한수정, 전희정, “공공임대아파트 거주자와 일반아파트 거주자의 정신건강 차이 및 영향요인에 관한 연구”, 『행정논총』, 제56권 제2호, 서울대학교 한국행정연구소, 2018, pp.313-341.

<Abstract>

# Demand for Chungnam Public Rental Housing by Young People in Asan and its Policy Implication

**Sunghyo Hong**

*Associate Professor, Economics Department Kongju National University*

**Junhong Im**

*Research Fellow, Dept. of Urban·Rural & Culture Research ChungNam Institute*

This paper discusses the preference on public rental housing related with "Chungnam More Happy House" and its policy implication. It analyzes empirically intention to reside, preference on size of housing, and willingness to pay as a monthly rent for 500 people who are newly married, to be married, or single and young among residents of Asan where the project is in progress. According to the results, it is required to identify who are more likely to move in to the public rental housing and reflect the potential renters' preferences for the supply plan because those three variables are influenced differently for distinct characteristics of respondents. Regarding intention to reside, surrounding amenities are important and prominent differences between urban and rural areas exist. With respect to the size of housing, those who prefer larger size regard living-convenience and welfare facilities together with price as key factors in their decision. For willingness to pay for a rent, location at the level of Eup, Myun, and Dong is also important because the willingness to pay shows a large geographic gap across those areas.

**Key Words :** Chungnam public rental housing, newly married couple, preference on housing

논문접수일 : 2020.11.24.
심사완료일 : 2020.12.19.
게재확정일 : 2020.12.24.