



서울시 공공임대주택 입주자의 향후 주거선택에 관한 연구*

A Study on the Future Housing Choice of Residents of Public Rental Housing in Seoul

이다은**
Da Eun Lee

Ⅰ Abstract Ⅰ

This study attempted to identify where residents of public rental housing in Seoul want to move from now on and analyze factors which could affect their housing choices. To this end, the housing choices were classified into maintenance, other public rental housing, private housing except apartments and private apartments in order to analyze them on the basis of current and desired types of moving. The main findings are as follows. First, it was confirmed that most residents of public rental housing considered moving and housing choices were different from each resident. More specifically, those who were older, resided for a longer time or were much satisfactory for residence than others did not want to move but to stay. On the other hand, those who were rented monthly, earned less income or resided in non-apartments wanted more other public rental housing. Residents with higher educational levels and earnings tended to move to the private housing. In particular, households with more earnings preferred private apartments, while residents who have the increase in the income of the family did non-apartments. Next, it was found that discriminations and conflicts among residents in public rental housing or concerns about their children's education had an effect on choosing others types of housing. Based on these results, it is necessary to figure out the residential demand, support housing mobility for desired places and improve discrimination, conflict, and educational environment for the quality of life.

Keywords: Public rental housing, Housing choice, Residential mobility, Housing policy, Multinomial logistic model

* 본 논문은 2022 서울시 공공임대주택 논문 공모전 수상작을 수정·보완하였음.

** 중앙대학교 도시계획·부동산학과 박사과정 | Ph.D. Candidate, Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University
| goda4874@daum.net |

1. 서론

공공임대주택은 무주택 저소득층에게 안정적인 주거공간 제공을 위한 정책으로, 1989년 영구 임대주택을 시작으로 꾸준히 공급되고 있다. 도입 초기에는 절대적인 물량 부족으로 양적 공급 중심의 정책이 시행되었으나, 일정 수준의 재고 확보 이후 입주자의 삶의 질을 높이는 방향으로 전환하고 있다(이영민·성진욱, 2017; 천성희·조명래, 2020). 전환에 발맞춰 2009년 「장기공공 임대주택 입주자의 삶의 질 향상 지원법」 제정을 통해 입주자의 주거환경과 삶의 질을 개선하고, 이를 체계적으로 지원하고자 하였다. 이를 통해, 공공임대주택 정책에 있어 입주자의 삶의 질이 중요하게 고려되고 있음을 알 수 있다.

가구가 주거공간에 대해 가지는 주거욕구와 실제 주거환경의 차이는 불만으로 이어지게 되며(이창효·이승일, 2012; 장승재·박민용, 2003), 이는 생활을 불편하게 하고 삶의 질을 저하시키는 요인으로 작용한다. 일반적으로 불만이 일정 수준 넘어서게 되면, 주거나 주거환경 변화를 통해 불만을 해소하고 삶의 질을 개선한다(김미라·황덕순, 2003; 유기현 외, 2013; Clark, 2012). 변화의 방법에는 더 나은 주택으로 이동하거나 현재의 주택을 개선하는 방법이 있는데, 고정성이나 내구성 등으로 인해 현 주택을 물리적으로 개선하는 것은 제한적이므로 이동을 통한 변화가 보다 근본적인 해결책이 될 수 있다(김진유·지규현, 2007).

공공임대주택 입주자 역시 주거욕구와 현실의 차이로 인한 불만이 존재하며, 불만을 해소하기

위해 적극적 주거 행동인 주거이동을 할 수 있다. 그러나 노동 및 주택시장에서 취약계층인 입주자는 제약이 많아 주거이동이 쉽지 않으며(이슬기 외, 2020; 장승재·박민용, 2003), 2022년 기준 약 7.8만 명이 입주를 기다리고 있는 상황(고가혜, 2022)에서 주거이동을 통해 대기자에게 공급할 수 있는 재고를 마련할 수 있다는 점에서 공공임대주택 입주자의 주거이동에 대해 관심을 가질 필요가 있다. 즉, 취약계층의 주거문제와 관련된 입주자의 주거이동은 주거와 삶의 질을 개선하고, 주거 순환에 기여할 수 있음을 의미한다.

이러한 측면에서 입주자의 불만을 구체적으로 파악하여 해소할 수 있는 방안과 원활한 이동이 어려운 가구의 주거이동 수요와 방향을 확인하여 이동을 위한 적절한 지원방안을 마련한다면, 긍정적인 효과를 가져올 수 있을 것으로 기대된다. 이를 위해 공공임대주택 입주자가 이동하기를 희망하는 주거를 파악하고, 주거선택에 영향을 미치는 요인을 분석하여 선택의 이유나 불만 등을 살펴볼 필요가 있다고 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 기존 연구에서는 공공임대주택의 공급 효과 측면에서 주거만족도나 인식, 파급효과에 관한 연구가 대다수이고, 주택유형, 입지 등 주거선택과 관련된 연구는 대부분 공공임대주택 입주자를 포함하지 않고 있어 공공임대주택의 소비자인 입주자를 중심으로 주거이동 수요를 파악한 연구는 미비하였다.

이에 본 연구는 입주자의 특성이나 거주하면서 느낀 상황에 따라 공공임대주택 또는 공공임대주택 이외 거주, 주택유형 등 이동하고자 하는 선택이 달라질 수 있으므로, 입주자별로 어떤 주거형

태로의 이동을 희망하는지, 희망하는 이유는 무엇인지, 어떠한 불만을 느끼고 있는지 등을 파악하는 것을 목적으로 한다. 이를 바탕으로 공공임대주택 입주자의 주거환경과 삶의 질을 개선할 수 있는 정책의 방향에 대해 고찰해보고자 한다.

II. 선행연구 고찰

주택시장은 양적 부족 문제가 해결되면서 공급자 중심에서 수요자 중심으로 전환되었다. 시장구조가 변화함에 따라 주택에 대한 수요자 선택이 중요해지면서 주거선택과 관련된 연구는 주택유형, 점유형태 등과 같은 대안들을 중심으로 활발하게 진행되어 왔다.

기존 선행연구에서는 크게 가구주특성, 가구특성, 주택특성 등이 주거선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 먼저, 가구주특성은 인구·사회학적 특성으로 가구주의 성별, 연령, 교육수준 등이 공통적으로 아파트, 단독주택 등을 선택하는 데 영향을 미치는 요인으로 확인되었다(강미·이재우, 2012; 김현태·남진, 2012; 이상수·하성규, 2013; 이주형 외, 2009).

가구특성 중 경제적 특성에 해당하는 소득이 대부분의 연구에서 중요한 요소로 파악되었으며(남진·김진하, 2015; 이상수·하성규, 2013; 이진경, 2013; 최막중·임영진, 2001), 거주지역, 가구원수와 같은 가구특성도 유의미한 영향을 미치는 것으로 드러났다(김정수·이주형, 2004; 이주형 외, 2009). 또한, 이주형 외(2009)는 고등학교 이하의 자녀가 있을 경우 아파트를 선택할 확

률이 높다는 결과를 제시하였다.

주거특성의 경우 현재 거주하고 있는 주택면적, 주거만족도, 주택유형과 같은 요인들도 고려하여 주거를 선택하는 것으로 나타났다(남진·김진하, 2015; 이진경, 2013; 최막중·임영진, 2001). 이 외에도 문태현 외(2008)의 연구에 따르면 거주환경, 교육환경, 내부공간과 같은 특성도 영향을 미친다는 사실을 확인하였다. 이하나·양승우(2011)는 희망 주택유형을 조사한 결과, 아파트에 대한 선호도가 높고, 주거환경평가가 좋은 유형으로의 이동을 선호하며, 경험적 관성에 의해 현재와 동일한 주택유형을 선택하는 경향이 있음을 밝혔다.

공공임대주택 관련 연구는 대부분 주거만족도나 주택가격에 미치는 영향 및 정책효과 등 파급효과 중심으로 연구되었다. 주거선택의 경우 대부분 공공임대주택 이외의 시장을 대상으로 연구가 이루어졌을 뿐 공공임대주택 입주자의 주거선택과 관련된 논의와 연구는 부족한 상황이다. 다만, 설문조사를 통해 이동을 희망하는 주택유형을 조사하거나 주거이동 현황을 파악한 연구는 진행된 바 있다. 구체적으로 살펴보면, 부산 금곡구의 영구임대와 50년 임대주택 거주자를 대상으로 이동을 희망하는 주거유형을 설문조사한 장승재·박민용(2003)의 연구에서는 영구임대와 50년 임대주택 모두 임대아파트로 주거이동을 희망하는 비율이 가장 높았고, 그 다음으로 민간에 위치한 아파트와 단독주택 순으로 희망하였다.

서울특별시(2011)는 장기전세주택에 거주하는 가구를 대상으로 이사를 희망하는 유형, 선호 규모 등의 주거계획을 조사하였다. 이사를 희망

하는 주택유형으로는 아파트가 가장 높고, 타 장기전세주택, 단독주택 순으로 선호가 높은 것으로 파악되었다.

청주시 국민임대 퇴거자의 실제 주거이동 유형을 파악한 고정희(2009)의 연구에서는 30~40대는 신규 국민임대으로, 50대 이상은 주택구입을 통한 주거이동의 비율이 높았으며, 또한, 고학력 자일수록 신규 국민임대이나 자가로 이동한 비율이 높은 것으로 확인되었다.

이상의 선행연구 검토를 통해 일반적으로 주거선택은 가구주의 인구·사회학적 특성이나, 거주지역, 자녀와 같은 가구특성, 현재 거주하고 있는 주택특성 등 다양한 요인과 관련이 있음을 알 수 있었다. 특히, 가구의 경제적 요인인 소득은 중요한 요인으로 나타났다. 이에 따라 주거선택에 관한 연구에서는 취약계층인 공공임대주택 입주자와 일반 가구를 구분하여 살펴볼 필요가 있고, 입주자의 주거와 삶의 질 측면에서 원하는 곳으로의 이동이나 주거 불만 해소 등을 위해 주거선택에 대해 세부적으로 파악할 필요가 있음에도 불구하고, 기존 연구에서는 일반 가구만을 대상으로 하거나 일부 공공임대주택 유형만을 조사하였을 뿐 공공임대주택 입주자에 대해서 충분히 고려되지 않았다는 한계를 가지고 있다.

이러한 측면에서 본 연구는 서울시 공공임대주택 입주자를 중심으로 주거선택 대안을 세분화하여, 입주자의 특성별로 주거이동 수요와 방향인 주거선택을 비교하고, 주거선택에 영향을 미치는 요인을 분석함으로써 기존 연구의 한계를 개선하고자 한다.

III. 분석의 틀

1. 자료 및 변수

본 연구는 SH도시연구원에서 실시한 서울시 임대주택 입주자 패널조사 3차년도(2019년) 자료를 이용해 실증분석하였다. 해당 자료는 서울시의 영구임대, 국민임대, 다가구매입임대, 장기전세 등의 입주자를 대상으로 주거 실태를 파악하고 주거복지 수준 향상을 위한 사항들을 조사하였다. 서울시 임대주택 입주자 패널조사는 가구의 사회·경제적 상황, 주택특성, 차별 및 갈등 경험 뿐만 아니라 향후 희망하는 주택유형에 대한 사항을 포함하고 있어 현재 주택유형과 결합을 통해 주거선택의 유형화가 가능하다. 실증분석에는 이상치나 미응답을 제외한 2,938명의 표본(영구임대 801명, 국민임대 667명, 매입임대 589명, 장기전세 881명)을 최종 분석대상에 포함하였다.

종속변수인 주거선택은 주거이동 수요를 의미하는 변수로, 현재 거주 중인 “공공임대주택 유형은 무엇입니까?”라는 문항과 “향후 이사할 상황이 된다면 다음 중 어떤 곳으로 이동하시겠습니까?”라는 문항을 결합하여 4개의 유형으로 구분하였다. 현재 거주하는 공공임대주택 유형과 이사를 희망하는 유형이 일치하는 경우는 ‘유지(1)’, 현재의 공공임대주택과 다른 유형의 공공임대주택으로 이사를 희망하는 경우는 ‘타 공공임대(2)’, 공공임대주택이 아닌 단독, 다가구 등을 선택한 경우는 ‘민간비아파트(3)’, 아파트를 선택할 경우는 ‘민간아파트(4)’로 정의하였으며, 유지(1)를 참조범주로 설정하였다. 4개 유형의 구체적인 사

항은 <표 1>과 같다.

독립변수로는 기존 선행연구를 바탕으로 주거 선택에 영향을 미칠 것으로 판단되는 가구주특성, 가구특성, 주거특성, 주거환경평가특성과 공공임대주택에서 경험할 수 있는 차별 및 갈등특성으로 구분하여, 각 범주에 포함되는 20개의 요인을 사용하였다(<표 2> 참조). 구체적으로 살펴보면, 가구주특성은 가구주의 연령, 성별, 교육수준을, 가구특성은 자녀 유무, 소득과 소득변화를 포함하였다. 소득은 근로소득, 사업소득, 공적이전소득 등의 총합으로 연소득에 로그를 취해 사용하였다. 절대적인 소득뿐만 아니라, 가구 내에서의 소득변화 역시 주거선택에 주요한 영향을 미칠 것으로 판단되어, 2차년도(2017년) 소득과 비교하여 3차년도(2019년) 소득이 감소, 유지, 증가하였는지 파악하여 세 개의 범주로 분류하고, 유지를 참조 변수화하였다.

주거특성에는 거주지역, 주택유형, 점유형태, 1인당 면적, 거주기간, 혼합단지여부, 거주만족도를 포함하였다. 거주지역은 한강을 기준으로

이남 지역을 강남(1), 이북 지역을 강북(0)으로 구분하였다. 주택유형은 공공임대주택이 대부분 아파트로 공급된다는 점을 고려하여 아파트(1)와 비아파트(0)로 구분하였다. 면적은 전용면적을 가구원 수로 나누어 1인당 면적을 변수화하였으며, 현재 거주 중인 공공임대주택에 오래 거주할수록 애착이 증가할 수 있으므로 거주기간을 추가하였다. 분양주택과 임대주택이 혼합된 혼합단지와 일반 공공임대주택 단지 간에 차이로 인해 향후 주거선택에 차별적인 영향을 미칠 수 있으므로, 혼합단지여부를 포함하였다. 거주만족도는 공공임대주택에 거주하는 것에 대해 4점 척도로 조사하였으며, 척도가 높을수록 만족하는 것을 의미한다.

주거환경평가특성은 불량(1)에서 양호(4)로 평가하는 주택성능, 설비상태, 주차 및 커뮤니티와 매우 불만족(1)부터 매우 만족(4)까지 4점 척도로 구성된 대중교통 편의성, 교육환경 등 14가지 설문항목에 대한 응답을 변인으로 하는 요인분석을 하였다. 용이한 해석을 위해 요인분석을 바탕으로 내부시설, 외부시설, 주거환경 3개의 요인으로 축약하고, 요인점수를 독립 변수화하였다.

마지막으로 공공임대주택에 거주하면서 경험한 차별과 갈등이 향후 주거선택에 영향을 미칠 것으로 판단되어 “임대주택 입주인으로서 차별을 느낀 적이 있습니까?”와 “현재부터 지난 1년간 임대주택에 거주하는 동안 이웃 거주자와 갈등이 있었습니까?”라는 항목을 차별 경험과 이웃갈등 경험으로 포함하였다.

<표 1> 주거선택

| 구분 | | 현재 공공임대주택 유형 | | | |
|----------------------|---------|--------------|-----------|-------------|----------|
| | | 영구 임대 | 국민 임대 | 다가구 매입임대 | 장기 전세 |
| 이사 희망 주택 유형 | 영구임대 | 유지(1) | 타 공공임대(2) | | |
| | 국민임대 | 유지(1) | | | |
| | 다가구매입임대 | 타 공공임대(2) | | 유지(1) | |
| | 장기전세 | | | 유지(1) | |
| | 민간비아파트 | 민간비아파트(3) | | | |
| | 민간아파트 | 민간아파트(4) | | | |

〈표 2〉 변수설명

| 변수명 | | 설명 |
|---------|---------|---|
| 가구주 | 연령 | 가구주의 연령(세) |
| | 성별 | 0=여성, 1=남성 |
| | 교육수준 | 1=미취학, 2=무학, 3=초등학교, 4=중학교, 5=고등학교, 6=전문대학, 7=대학교, 8=대학원 |
| 가구 | 자녀 유무 | 0=자녀 없음, 1=자녀 있음 |
| | 소득 | Log(가구 연소득(만 원)) |
| | 소득 변화 | 감소 3차년도(2019년) 기준 가구 연소득 < 2차년도(2017년) 기준 가구 연소득 (0=감소, 1=감소 이외) |
| | | 유지 (참조) 3차년도(2019년) 기준 가구 연소득 = 2차년도(2017년) 기준 가구 연소득 (0=유지, 1=유지 이외) |
| | | 증가 3차년도(2019년) 기준 가구 연소득 > 2차년도(2017년) 기준 가구 연소득 (0=증가, 1=증가 이외) |
| 주거 | 거주지역 | 0=강북(한강 이북), 1=강남(한강 이남) |
| | 주택유형 | 0=비아파트, 1=아파트 |
| | 점유형태 | 0=전세, 1=월세 |
| | 1인당 면적 | 전용면적/가구원 수(평) |
| | 거주기간 | 현재 주택의 거주기간(년) |
| | 혼합단지여부 | 임대주택과 분양주택이 혼합된 단지에 거주하고 계십니까? (0=아니오, 1=예) |
| | 거주만족도 | 공공임대주택에 거주하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까? (1=전혀 만족하지 않는다~4=매우 만족한다) |
| 주거환경평가 | 내부시설 | 요인점수를 독립변수로 사용 |
| | 외부시설 | 요인점수를 독립변수로 사용 |
| | 주거환경 | 요인점수를 독립변수로 사용 |
| 차별 및 갈등 | 차별 경험 | 임대주택 입주민으로서 차별을 느낀 적이 있습니까? (0=없음, 1=있음) |
| | 이웃갈등 경험 | 현재부터 지난 1년간 임대주택에 거주하는 동안 이웃 거주자와 갈등이 있었습니까? (0=없음, 1=있음) |

2. 분석방법

공공임대주택 입주자들이 이사를 희망하는 주거형태를 파악하고, 주거선택에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 분산분석(ANOVA)과 다항로지스틱모형(multinomial logistic model)

을 사용하였다. 분산분석을 통해 주거선택별 차이가 통계적으로 유의한지 확인하고, 사후분석(post-hoc analysis)을 통해 범주별로 어떠한 차이가 나타나는지를 파악하였다.

다항로지스틱모형은 여러 대안 중 효용이 높은 대안을 선택하는 것을 가정하는 확률선택모형으로

(김병석·정기성, 2018), 종속변수가 순서나 위계가 없는 명목변수이면서 3개 이상의 범주를 가질 때 사용한다. 종속변수는 독립항등분포(independent and identically distributed)를 가정하며, 상호 배타적이고 대안 중 하나만 선택할 수 있어야 한다(최열 외, 2008). 이 모형을 통해 참조범주를 기준으로 다른 범주를 선택할 확률을 분석하고, 종속변수에 대한 독립변수의 특성을 파악할 수 있다(정윤진·오민지, 2022; Rabe-Hesketh and Skrondal, 2021). 기본 함수식은 (식 1)과 같이 표현할 수 있다.

$$\log(Y) = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_m X_m + \epsilon$$

$$Y = \text{prob}(y=i) / \text{prob}(y=j) \quad (\text{식 1})$$

종속변수인 $\log(Y)$ 는 비교범주와 참조범주의 로짓(logit) 관계이며, Y 는 비교범주 i 를 선택할 확률을 참조범주 j 를 선택할 확률로 나눈 값이다. X 는 종속변수에 영향을 미치는 독립변수, β_m 은 추정계수, α 는 절편, ϵ 은 오차항을 의미한다. 회귀계수의 추정은 최대우도추정방법(maximum likelihood estimation)을 사용한다(서원석·주미진, 2019).

로지스틱모형에서는 계수 값뿐만 아니라 사건이 발생하지 않을 확률대비 발생확률인 승산비(odds ratio, OR)를 통해서도 해석할 수 있다. (식 2)와 같이 승산($\text{odds}=p/1-p$)을 활용하거나 추정계수 β 를 $\exp(\beta)$ 로 변환하여 계산할 수 있다(서원석·주미진, 2019; 최열 외, 2008). 다항로지스틱모형에서는 참조범주 대비 비교범주를 선택할 확률을 의미하는 것으로, 1보다 크면 비교범

주를 선택할 가능성이, 1보다 작으면 참조범주를 선택할 가능성이 더 큰 것으로 해석할 수 있다.

$$\text{odds ratio} = \exp(\beta)$$

$$= \log\left(\frac{p}{1-p}\right) \quad (\text{식 2})$$

IV. 분석 결과

1. 기초통계분석

종속변수인 주거선택은 4개의 범주 중 유지가 39.2%(1,151명)로 가장 많았고, 민간아파트가 28.5%(838명), 타 공공임대 23.3%(684명), 민간비아파트 9.0%(265명) 순으로 나타났다(<표 3> 참조). 현재 거주 중인 공공임대주택 유형별로 살펴보면, 영구임대 입주자들은 다른 유형으로의 이사보다는 영구임대(69.2%)에 계속 거주하는 것을 가장 희망하였다. 국민임대는 현재 주택유형을 유지(31.0%)하거나 민간아파트(30.3%)를 선택한 비율이 높았으며, 다가구매입임대는 다른 유형의 공공임대주택인 영구임대(28.0%)를, 장기전세는 민간아파트(52.2%)를 가장 많이 희망하는 것으로 파악되었다.

가구주특성의 경우 연령은 최소 30세부터 99세까지 거주하고 있으나, 평균 연령이 63.4세로 가구주의 평균 연령이 높은 것으로 나타났다. 성별은 남성이 61%, 여성이 39%이며, 교육수준은 전체의 약 70%가 고등학교 이상으로 나타났다. 가구특성인 자녀가 있는 가구가 91%로 대부분 자녀가 있는 것으로 파악되었다. 2019년 기준 연평

〈표 3〉 주거선택별 표본 수

| 구분 | | 유지(1) | | 타 공공임대(2) | | 민간비아파트(3) | | 민간아파트(4) | |
|----------------------|---------|--------------|------|------------|------|-----------|------|------------|------|
| 빈도 | | 1,151(39.2%) | | 684(23.3%) | | 265(9.0%) | | 838(28.5%) | |
| 구분 | | 현재 공공임대주택 유형 | | | | | | | |
| | | 영구임대 | | 국민임대 | | 다가구매입임대 | | 장기전세 | |
| | | 명 | % | 명 | % | 명 | % | 명 | % |
| 이사 희망 주택 유형 | 영구임대 | 554 | 69.2 | 85 | 12.7 | 165 | 28.0 | 33 | 3.7 |
| | 국민임대 | 72 | 9.0 | 207 | 31.0 | 78 | 13.2 | 28 | 3.2 |
| | 다가구매입임대 | 15 | 1.9 | 1 | 0.1 | 116 | 19.7 | 2 | 0.2 |
| | 장기전세 | 37 | 4.6 | 121 | 18.1 | 47 | 8.0 | 274 | 31.1 |
| | 민간비아파트 | 54 | 6.7 | 51 | 7.6 | 76 | 12.9 | 84 | 9.5 |
| | 민간아파트 | 69 | 8.6 | 202 | 30.3 | 107 | 18.2 | 460 | 52.2 |

균 가구 소득은 평균 2,922만 원이며, 2017년과 비교하여 소득이 증가한 가구가 54%, 감소한 가구는 24%, 유지한 가구는 21%로 약 78%는 증가 또는 감소와 같은 변화를 경험하였다.

주거특성에 해당하는 거주지역은 강남이 58%, 강북이 42%이며, 주택유형은 공공임대주택이 대부분 아파트의 형태로 공급되었으므로 80%가 아파트이며, 점유형태는 월세 55%, 전세 45%로 월세의 비중이 조금 더 높았다. 1인당 면적은 최소 1.5평, 최대 25평, 평균 5.9평으로 확인되었다. 평균 거주기간은 14.0년이며, 39%가 임대주택과 분양주택이 혼합된 단지에 거주하고 있으며, 공공임대주택에 거주하는 것에 대해 대체로 만족하는 것으로 나타났다. 공공임대주택의 입주민으로서 5% 정도가 차별을 경험하고, 지난 1년간 4% 정도가 이웃과 갈등을 경험하였다(〈표 4〉 참조).

2. 요인분석

요인분석은 주성분 및 베리맥스(varimax) 회

전방식으로 분석하였다(〈표 5〉 참조). 분석결과, KMO 표본 적절성은 0.90으로 높게 나타났으며, 변수 간 독립성 검증을 위한 Bartlett의 구형성 검정도 통계적으로 유의하여 요인분석에 적합한 것으로 확인되었다. 변인들의 고유값이 1 이상인 요인은 총 3개의 요인이 도출되었다. 구분된 요인의 특성에 따라 요인 1을 주거환경, 요인 2를 외부시설, 요인 3을 내부시설로 명명하였다. 이상의 3개의 요인은 총분산량의 68.33%를 설명하고 있으며, 신뢰도를 판단하기 위한 Cronbach's α 값은 모두 0.8 이상으로 일반적 허용기준인 0.6보다 높아 신뢰도가 매우 높은 것으로 나타났다. 요인 분석을 통해 도출된 주거환경, 외부시설, 내부시설의 요인점수(factor score)를 독립변수로 활용하였다.

3. 공공임대주택 입주자 특성별 주거선택 비교

공공임대주택 입주자별로 희망하는 주거선택을 확인하고 차이를 비교하기 위해 ANOVA 및

〈표 4〉 기초통계

| 변수명 | | | 평균 | 표준편차 | 최소 | 최대 |
|---------|---------|--------|--------------|-------|-------|--------|
| 가구주 | 연령 | | 63.38 | 13.01 | 30.00 | 99.00 |
| | 성별 | 여성 | 1,138(38.73) | 0.00 | 1.00 | |
| | | 남성 | 1,800(61.27) | | | |
| | 교육수준 | 무학 | 110(3.74) | 2.00 | 8.00 | |
| | | 초등학교 | 386(13.14) | | | |
| | | 중학교 | 389(13.24) | | | |
| | | 고등학교 | 1,245(42.38) | | | |
| | | 전문대학 | 138(4.70) | | | |
| | | 대학교 | 614(20.90) | | | |
| | | 대학원 | 56(1.91) | | | |
| 가구 | 자녀 유무 | 자녀 없음 | 279(9.50) | 0.00 | 1.00 | |
| | | 자녀 있음 | 2,659(90.50) | | | |
| | 소득 | | 2,922 | 2,056 | 20 | 17,450 |
| | 소득변화 | 감소 | 715(24.34) | 0.00 | 1.00 | |
| | | 유지(참조) | 631(21.48) | | | |
| | | 증가 | 1,592(54.19) | | | |
| 주거 | 거주지역 | 강북 | 1,227(41.76) | 0.00 | 1.00 | |
| | | 강남 | 1,711(58.24) | | | |
| | 주택유형 | 비아파트 | 587(19.98) | 0.00 | 1.00 | |
| | | 아파트 | 2,351(80.02) | | | |
| | 점유형태 | 전세 | 1,320(44.93) | 0.00 | 1.00 | |
| | | 월세 | 1,618(55.07) | | | |
| | 1인당 면적 | | 5.91 | 2.78 | 1.50 | 25.00 |
| | 거주기간 | | 13.98 | 7.29 | 4.00 | 34.00 |
| | 혼합단지여부 | 비혼합단지 | 1,795(61.10) | 0.00 | 1.00 | |
| | | 혼합단지 | 1,143(38.90) | | | |
| | 거주만족도 | | 3.05 | 0.51 | 1.00 | 4.00 |
| 차별 및 갈등 | 차별 경험 | 없음 | 2,785(94.79) | 0.00 | 1.00 | |
| | | 있음 | 153(5.21) | | | |
| | 이웃갈등 경험 | 없음 | 2,820(95.98) | 0.00 | 1.00 | |
| | | 있음 | 118(4.02) | | | |

주 : 괄호 안의 값은 비율을 나타냄.

〈표 5〉 요인분석 결과

| 변수명 | 요인1(주거환경) | 요인2(외부시설) | 요인3(내부시설) | Cronbach's α |
|----------------------------------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 생활편의시설 접근성 | 0.83 | 0.06 | 0.08 | 0.88 |
| 공공시설 접근성 | 0.81 | 0.19 | 0.03 | |
| 의료시설 접근성 | 0.81 | 0.04 | 0.18 | |
| 대중교통 편의성 | 0.77 | 0.08 | 0.05 | |
| 문화시설 접근성 | 0.73 | 0.20 | 0.09 | |
| 교육환경 | 0.67 | 0.18 | 0.12 | |
| 주차 및 커뮤니티 | 0.17 | 0.86 | 0.16 | 0.89 |
| 휴게·녹지공간 | 0.17 | 0.83 | 0.23 | |
| 장애인·고령자 배려시설 | 0.13 | 0.83 | 0.26 | |
| 방법상태 | 0.19 | 0.70 | 0.38 | |
| 마감상태 | 0.08 | 0.21 | 0.83 | 0.85 |
| 주택성능 | 0.14 | 0.17 | 0.81 | |
| 설비상태 | 0.10 | 0.24 | 0.80 | |
| 베리어프리 설계 | 0.10 | 0.24 | 0.76 | |
| 표본 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도 | Bartlett의 구형성 검정 | | | 유의수준 |
| | 근사 카이제곱 | 자유도 | | |
| 0.90 | 21,886.97 | 97 | | 0.000 |

Duncan 사후검정을 실시하였다(〈표 6〉 참조). 분석결과 유지, 타 공공임대, 민간비아파트, 민간아파트로 구분된 선택은 모든 변수에서 유의미한 차이가 있음을 확인하였다. 즉, 현재 입주자의 상황에 따라 희망하는 주거가 차별적일 수 있음을 의미한다.

사후분석을 통해 구체적인 차이를 살펴보면, 가구주특성인 연령은 차이가 있으며, 유지를 선택한 가구주의 연령이 67.8세로 가장 높고, 타 공공임대 64.3세, 민간비아파트 61.9세, 민간아파트 57.1세 순으로 나타났다. 남성 가구주 비율은 민간비아파트나 민간아파트를 선택한 가구가 유

지하거나 타 공공임대를 희망하는 가구보다 높았다. 교육수준은 유지를 원하는 가구주의 교육수준이 가장 낮고, 민간아파트를 선택한 가구주의 교육수준이 가장 높은 것으로 파악되었다.

다음으로 가구특성인 자녀 유무는 민간으로 이동하고자 하는 입주자와 공공임대주택에 계속 거주를 원하는 입주자 간에 비율 차이가 있으며, 민간으로 이동하고자 하는 입주자의 경우 자녀가 있는 비율이 더 높은 것으로 드러났다. 이는 다수의 연구(이다은·서원석, 2017; 최정민, 2005)에서 확인된 공공임대주택 인근 거주자들의 자녀교육 환경에 대한 우려를 공공임대주택 입주자들 역시

〈표 6〉 분산분석 및 Duncan 사후검정 결과

| 변수명 | | 유지(1) | 타 공공임대(2) | 민간비아파트(3) | 민간아파트(4) | F-value | Duncan |
|------------|---------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|---------|
| 가구주 | 연령 | 67.75 | 64.34 | 61.85 | 57.07 | 125.49*** | 4<3<2<1 |
| | 성별 | 0.57 | 0.55 | 0.66 | 0.70 | 17.06*** | 2=1<3=4 |
| | 교육수준 | 4.54 | 4.95 | 5.26 | 5.64 | 110.57*** | 1<2<3<4 |
| 가구 | 자녀 유무 | 0.89 | 0.87 | 0.94 | 0.95 | 11.29*** | 2=1<3=4 |
| | 소득 | 2,272.18 | 2,323.01 | 3,171.59 | 4,224.97 | 207.07*** | 1=2<3<4 |
| | 소득 변화 | 감소 | 0.26 | 0.30 | 0.23 | 9.57*** | 4<3<2 |
| | | 유지 | 0.24 | 0.17 | 0.23 | 6.58*** | 3=2<4=1 |
| | | 증가 | 0.50 | 0.54 | 0.58 | 6.21*** | 1<3 |
| 주거 | 거주지역 | 0.59 | 0.55 | 0.52 | 0.62 | 3.96*** | 3<4 |
| | 주택유형 | 0.90 | 0.58 | 0.71 | 0.87 | 119.47*** | 2<3<4=1 |
| | 점유형태 | 0.65 | 0.68 | 0.55 | 0.31 | 105.85*** | 4<3<1=2 |
| | 1인당 면적 | 6.08 | 6.17 | 5.78 | 5.49 | 10.16*** | 4<2 |
| | 거주기간 | 16.52 | 12.28 | 13.20 | 12.13 | 84.42*** | 4=2<3<1 |
| | 혼합단지여부 | 0.37 | 0.32 | 0.40 | 0.47 | 12.31*** | 2<3<4 |
| | 거주만족도 | 3.15 | 3.07 | 2.92 | 2.93 | 37.20*** | 3=4<2<1 |
| 차별 및 갈등 | 차별 경험 | 0.03 | 0.06 | 0.07 | 0.07 | 5.43*** | 1<2=4=3 |
| | 이웃갈등 경험 | 0.02 | 0.05 | 0.07 | 0.04 | 5.74*** | 1<3 |

주 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01.

하고 있는 것을 의미한다.

소득은 민간아파트, 민간비아파트, 유지 및 타 공공임대와 같이 공공임대주택에서 거주를 희망하는 입주자 간에 유의미한 차이를 보였으며, 민간아파트를 선택한 가구의 소득이 가장 높았다. 소득변화를 살펴보면, 소득감소는 타 공공임대, 소득유지는 민간아파트와 유지, 소득증가는 민간비아파트의 비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 이를 통해, 소득변화에 따라서도 주거선택에 차이가 있음을 알 수 있었다.

주거특성과 관련된 거주지역은 민간아파트를

선택한 입주자가 민간비아파트보다 강남지역에 거주하는 비율이 높았다. 주택유형은 유지와 민간아파트를 선택한 입주자의 아파트 거주비율이 높고, 타 공공임대를 선택한 입주자는 비율이 가장 낮았다. 이는 아파트에 거주하는 입주자들은 현재 주택유형인 아파트에 계속 거주하고자 하며, 타 공공임대를 선택한 경우는 이동을 통해 아파트에 거주하기를 희망¹⁾하는 것으로, 공공임대주택 입주자들도 아파트를 선호하는 경향을 확인할 수 있었다. 점유형태의 경우 유지와 타 공공임대를 선택한 입주자가 월세로 거주하는 비율이 높

고, 민간아파트를 선택한 입주자는 전세에 거주하는 비율이 높았다. 1인당 면적은 타 공공임대가 6.2평으로 가장 넓고, 민간아파트가 5.5평으로 가장 좁았으며, 현재 공공임대주택 유형을 유지하고자 하는 입주자의 거주기간이 16.5년으로 가장 긴 것으로 나타났다. 혼합단지여부는 민간아파트를 선택한 입주자가 혼합단지에 거주하고 있는 비율이 가장 높고, 민간비아파트, 타 공공임대순이었다. 공공임대주택 거주에 대한 만족도는 유지를 선택한 입주자가 3.2점으로 가장 높고, 타 공공임대 3.1점, 민간비아파트와 민간아파트는 2.9점으로 가장 낮은 것을 통해 만족도가 낮을수록 민간의 주택을 희망하는 것으로 파악되었다.

마지막으로 차별 및 갈등특성은 현재 주택유형의 유지와 다른 유형으로 이동 간에 차이가 있는 것으로 확인되었다. 유지를 희망하는 입주자들은 3% 정도가 차별을 경험한 반면, 타 공공임대 6%, 민간비아파트와 민간아파트는 7%로 유지보다 약 2배 정도 차별을 경험한 비율이 높았다. 이웃갈등 경험 또한 유지는 2%로 가장 낮고, 민간비아파트는 7%인 것으로 나타났다.

4. 공공임대주택 입주자의 향후 주거선택에 영향을 미치는 요인

서울시 공공임대주택 입주자의 주거선택에 영향을 미치는 요인을 파악하여 주거 불만이나 선택 이유 등을 이해하기 위해 다항로지스틱분석을 실시하였다. 분석모형의 적합도를 살펴보면, 절편

만 포함된 상수모형의 -2로그우드 값보다 독립변수를 포함한 최종모형 값이 유의미하게 감소한 것을 통해 독립변수를 포함했을 때 적합성이 향상되는 것으로 확인되었다. 더불어 Pseudo-R²값이 각각 0.36과 0.39로 독립변수가 종속변수를 충분히 설명하고 있는 것으로 추정되었다.

실증분석 결과는 <표 7>과 같은데, 먼저, 가구주특성에서는 기존 연구에서 확인한 바와 같이 연령과 교육수준이 주거선택에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다(강미·이재우, 2012; 이상수·하성규, 2013; 이주형 외, 2009). 가구주의 연령이 증가할수록 민간아파트보다 현재의 공공임대주택에 계속 거주하는 것을 선택하는 것으로 파악되었다. 이는 연령이 증가할수록 장기거주로 인한 지역과 집에 대한 익숙함이나 친구와 이웃 등과의 관계 및 변화에 대한 두려움 등으로 인해 살던 곳에 계속 거주하는 것으로 원하기 때문으로 보인다(권오정 외, 2014; 박준범·마강래, 2020). 교육은 수준이 높을수록 다른 공공임대유형이나 민간의 유형을 선택하는 것으로 확인되었다.

가구특성인 자녀 유무는 민간비아파트와 민간아파트 두 유형에 대해서 유의미하게 양(+)의 영향을 미치는 요인으로, 자녀가 있을수록 민간의 주택으로 이사를 희망하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 앞서 설명한 것과 같이 교육환경에 대한 우려가 반영된 결과로, 높은 승산비를 통해 자녀는 민간으로 이동하고자 하는 선택의 주요한 요인으로 파악된다.

자녀 유무와 마찬가지로 소득이 높을수록 민간

1) 타 공공임대를 선택한 684명 중 97.4%(666명)가 아파트의 형태로 공급되고 있는 영구임대, 국민임대, 장기전세주택 등의 공공임대주택으로 이사를 희망하는 것으로 나타남(<표 3> 참고).

〈표 7〉 다항로지스틱모형 분석결과

| 구분 | | 타 공공임대 | | | 민간비아파트 | | | 민간아파트 | | | |
|----------------|----------|----------|----------|------------|----------|-----------|-----------------------|------------|--------|------------|------|
| | | B | Wald | Odds ratio | B | Wald | Odds ratio | B | Wald | Odds ratio | |
| 절편 | | 0.53 | 0.29 | - | -3.43** | 6.01 | - | -2.89*** | 7.13 | - | |
| 가구주 | 연령 | 0.00 | 0.27 | 1.00 | -0.01 | 0.61 | 0.99 | -0.03*** | 29.17 | 0.97 | |
| | 성별 | -0.10 | 0.75 | 0.90 | 0.17 | 1.01 | 1.18 | -0.15 | 1.43 | 0.86 | |
| | 교육수준 | 0.15*** | 10.41 | 1.16 | 0.21*** | 10.27 | 1.23 | 0.15*** | 8.39 | 1.16 | |
| 가구 | 자녀 유무 | -0.13 | 0.61 | 0.87 | 0.51* | 2.96 | 1.66 | 0.69*** | 9.32 | 1.99 | |
| | 소득 | 0.09 | 1.07 | 1.10 | 0.60*** | 21.00 | 1.81 | 1.08*** | 109.21 | 2.95 | |
| | 소득 변화 | 감소 | 0.34** | 4.65 | 1.40 | 0.33 | 2.03 | 1.39 | -0.06 | 0.13 | 0.94 |
| | | 증가 | 0.17 | 1.48 | 1.19 | 0.36* | 3.26 | 1.44 | -0.08 | 0.33 | 0.92 |
| 주거 | 거주지역 | 0.08 | 0.46 | 1.08 | -0.32** | 4.20 | 0.73 | -0.03 | 0.07 | 0.97 | |
| | 주택유형 | -1.62*** | 91.76 | 0.20 | -1.19*** | 25.27 | 0.30 | -0.29 | 2.23 | 0.75 | |
| | 점유형태 | 0.22* | 2.95 | 1.25 | -0.05 | 0.06 | 0.96 | -0.73*** | 27.64 | 0.48 | |
| | 1인당 면적 | -0.01 | 0.33 | 0.99 | 0.03 | 0.78 | 1.03 | -0.01 | 0.05 | 0.99 | |
| | 거주기간 | -0.05*** | 29.06 | 0.95 | -0.02 | 2.15 | 0.98 | -0.05*** | 19.72 | 0.96 | |
| | 혼합단지여부 | 0.25* | 3.71 | 1.28 | 0.06 | 0.11 | 1.06 | -0.23* | 3.46 | 0.79 | |
| | 거주만족도 | -0.32*** | 8.21 | 0.73 | -0.95*** | 39.33 | 0.39 | -1.27*** | 109.75 | 0.28 | |
| 주거 환경 평가 | 내부시설 | 0.08 | 2.20 | 1.08 | 0.01 | 0.03 | 1.01 | 0.11** | 4.09 | 1.12 | |
| | 외부시설 | -0.08 | 1.53 | 0.92 | 0.02 | 0.07 | 1.02 | -0.06 | 0.91 | 0.94 | |
| | 주거환경 | 0.07 | 1.78 | 1.08 | -0.03 | 0.18 | 0.97 | 0.16*** | 8.35 | 1.17 | |
| 차별 및 갈등 | 차별 경험 | 0.75*** | 8.58 | 2.12 | 0.74** | 5.49 | 2.10 | 0.89*** | 11.73 | 2.44 | |
| | 이웃갈등 경험 | 0.48* | 2.86 | 1.61 | 0.81** | 5.89 | 2.25 | 0.27 | 0.78 | 1.31 | |
| 구분 | 모형적합기준 | | 우도비검정 | | | | Pseudo R ² | | | | |
| | -2로그우드 | | 카이제곱 | 자유도 | 유의확률 | Cox&Snell | | Nagelkerke | | | |
| 상수 | 7,011.61 | | - | - | - | 0.36 | | 0.39 | | | |
| 최종 | 5,711.63 | | 1,299.98 | 57 | 0.000 | | | | | | |

주 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01.

의 주택을 선택할 확률이 높으며, 높은 승산비를 통해 민간비아파트나 민간아파트를 선택하는 데 있어 중요한 요인임을 알 수 있었다. 특히, 민간아파트 선택에 있어 가장 영향력이 큰 것으로 확인

되었다. 이는 소득이 높으면 상대적으로 주거선택의 대안이 많아지고, 민간의 높은 주택가격에 대한 부담이 감소하기 때문으로 판단된다.

가구소득 변화를 살펴보면, 가구 내 소득이 2년

전보다 감소했을 경우 타 공공임대를 선택하며, 타 공공임대 선택에 있어 차별 및 갈등특성 다음으로 승산비가 높은 것으로 확인되었다. 공공임대주택 임대료는 이미 낮은 수준이지만, 소득감소로 인해 전체 소득에서 차지하는 주거비 비중이 커지면서 주거비 부담이 더 낮은 공공임대주택으로 이동하고자 하는 것으로 판단된다. 반대로 소득이 증가한 경우 민간아파트는 유의미하지 않지만, 민간비아파트를 선택할 가능성이 증가하였다. 공공임대주택 입주자의 특성상 소득이 증가하였더라도 절대적인 소득이 높지 않으므로²⁾ 이러한 결과가 도출된 것으로 보인다. 이를 통해, 소득이 증가한 가구는 공공임대주택보다는 민간을, 민간에서도 가격이 높은 아파트보다 단독·다가구주택과 같은 비아파트를 부담 가능한 주택유형으로 바라보고 있다는 사실을 확인할 수 있었다.

주거특성인 거주지역은 강남에 거주할수록 민간비아파트를 선택할 가능성이 감소하는 것으로 확인되었다. 이는 강남 3구를 포함한 임대료가 높은 지역의 잘 갖추어진 생활편의시설이나 쾌적한 주거환경을 이용할 수 있으므로(신동갑·장희순, 2021), 주거환경이 열악한 단독·다가구주택보다 강남에 위치한 현재의 공공임대주택을 선택한 것으로 판단된다.

주택유형은 현재 공공임대주택이 아파트일수록 타 공공임대나 민간비아파트를 선택할 가능성이 낮은 것으로 파악되었다. 즉, 아파트에 거주할수록 이동보다는 우리나라에서 가장 선호하는 주

택유형인 아파트를 유지하고자 하기 때문에 나타난 결과로 판단된다. 점유형태의 경우 임대료가 더 적거나 발생하지 않는 전세 형태의 공공임대주택으로의 이동을 통해 지불하는 임대료를 줄이기 위한 의도³⁾가 반영되어, 월세에 거주할수록 타 공공임대를 선택할 확률은 증가한 것으로 보인다. 반면, 민간아파트는 상대적으로 임대료가 높아 현재 주거수준보다 열악해지거나 주거비가 증가하기 때문에 월세에 거주할수록 선택할 확률이 감소하는 것으로 파악되었다. 거주기간이 길수록 지역에 대한 애착이나 이웃과의 관계로 인해 다른 주택유형으로의 이동할 가능성이 감소하는 것으로 나타났다(이종수, 2015).

혼합단지에 거주할수록 민간아파트를 선택할 확률은 감소하고, 타 공공임대는 증가하였다. 이는 임대와 분양주택 거주자 간에 갈등이나 차별로 인해(오정석·이현림, 2013; 정현·전희정, 2018) 동일한 경험을 할 수 있는 민간아파트 선택확률은 감소하지만, 유사한 계층이 거주하는 타 공공임대는 증가하는 것으로 판단된다. 거주만족도가 높을수록 유지할 확률이 증가하였는데, 이는 현재 거주하는 공공임대주택에 만족하고 있어 이동의 필요성을 느끼지 못하기 때문으로 보인다.

주거환경평가특성인 외부시설은 모두 유의미하지 않고, 내부시설과 주거환경은 민간아파트에 대해서만 양(+)의 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 이러한 결과를 통해 주거환경에 대한 평가는 주거선택에 있어 유의한 영향을 미치는 요인이

2) 소득이 증가한 가구의 경우 2017년 대비 2019년에 평균 958만 원이 증가하였으며, 2017년 기준 연소득 2,466만 원, 2019년 기준 3,403만 원인 것으로 확인됨.

3) 월세에 거주하면서 타 공공임대를 선택한 468명 중 38%(176명)가 국민임대 또는 매입임대에서 영구임대와 같이 임대료가 더 적은 유형을 선택하였으며, 30%(136명)는 전세인 장기전세를 선택함.

〈표 8〉 승산비(odds ratio) 비교

| 구분 | 타 공공임대 | 민간비아파트 | 민간아파트 |
|-----|------------------|------------------|----------------|
| 1순위 | 차별경험 (2.12) | 이웃갈등경험 (2.25) | 소득 (2.95) |
| 2순위 | 이웃갈등경험 (1.61) | 차별경험 (2.10) | 차별경험 (2.44) |
| 3순위 | 소득감소 (1.40) | 소득 (1.81) | 자녀유무 (1.99) |
| 4순위 | 혼합단지여부 (1.28) | 자녀유무 (1.66) | 주거환경 (1.17) |

아닌 것을 알 수 있었다. 다만, 일반분양주택의 질이 공공임대주택보다 상대적으로 양호하므로(김주현·안용진, 2018), 현재 내부시설을 양호하게 생각하거나 주거환경에 만족하더라도 민간아파트를 선호하는 것으로 판단된다.

마지막으로 주거선택별 승산비를 비교한 결과(〈표 8〉 참조), 현재의 공공임대주택에서 차별과 이웃갈등을 경험할수록 유지보다 다른 주택으로의 이동을 선택하는 것으로 나타났다. 특히, 모든 주거선택 대안에서 차별 및 갈등특성의 승산비가 높을 것을 통해 향후 이사할 때 현재와 다른 공공임대주택 유형이나 민간으로의 이동을 고려하는 가장 중요한 요인으로 확인되었다. 이를 통해, 차별과 갈등 문제는 주거이동을 통해 해소하고자 하는 불만 요인이며, 공공임대주택 입주자의 삶의 질을 위해 여전히 해결되어야 하는 사항임을 시사하고 있다.

V. 결론 및 시사점

본 연구는 서울시 공공임대주택 입주자를 중심

으로 향후 주거선택과 주거선택에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 ANOVA 및 사후분석, 다항로지스틱모형을 이용하였다. 주거선택 대안의 경우 현재 거주 중인 유형과 향후 이사를 희망하는 유형을 결합하여 유지, 타 공공임대, 민간비아파트, 민간아파트 총 4개로 구분하였다. 분석결과 및 시사점은 다음과 같다.

먼저, 전체 가구의 약 61%가 이사할 때 현재와 다른 공공임대주택 유형이나 공공임대주택 이외 주택으로의 이동을 고려하고 있으며, 민간아파트, 타 공공임대, 민간비아파트 순으로 선호하는 것으로 나타났다. 각각의 주거선택별 입주자 특성을 살펴보면, 익숙함이나 이웃과의 관계 등으로 인해 거주기간이 길고, 연령이 높을수록 현재의 유형에 계속 거주하고자 하며, 또한 공공임대주택 거주에 만족할수록 유지하고자 하였다.

타 공공임대는 월세에 거주하거나, 소득이 감소한 가구의 경우 임대료에 대한 부담을 줄이기 위해 선택한 것으로 파악되었으며, 비아파트 거주자는 타 공공임대로의 이동을 통해 아파트에 거주하기를 희망하는 것으로 확인되었다.

가구의 교육수준과 소득이 높은 가구는 민간의 주택을 선호하였으며, 소득의 경우 민간 주택 선택에 중요한 요인으로 파악되었다. 상대적으로 민간비아파트보다 민간아파트를 선택한 가구의 교육수준이 높고, 소득이 많은 것으로 나타났다. 반면, 가구소득이 전보다 증가하면 민간비아파트를 가장 선호하는 것으로 확인되었다. 즉, 가구 간 비교하여 절대적인 소득이 많을 경우 주거비부담 능력이 향상되어 민간에 위치한 주택 특히, 민간아파트를 선호하지만, 가구 내에서 소득이 증가

할 경우 민간비아파트를 선호하는 것을 알 수 있었다. 이를 통해 소득이 증가하였더라도 공공임대주택 입주자의 경우 저소득 취약계층이라는 점을 고려하였을 때 민간비아파트를 부담할 수 있는 수준으로 인식하고 있음을 시사하고 있다.

다음으로 자녀교육에 대한 우려, 차별과 이웃 갈등으로 인해 다른 유형으로의 주거이동을 희망하였다. 인근 거주자들과 마찬가지로 공공임대주택 입주자들 역시 자녀교육에 대해 우려하고 있으며, 이로 인해 자녀가 있을수록 민간으로 이동하고자 하는 것으로 나타났다. 차별과 갈등은 모든 선택 대안에서 승산비가 높은 것을 통해 현재 공공임대주택 유지를 희망하지 않는 핵심적인 요인이자, 가장 불편함을 느끼는 요인임을 확인하였다. 다만, 혼합단지에 거주하는 입주자는 유사한 계층이 있는 타 공공임대는 희망하지만, 현재와 동일한 차별과 갈등을 경험할 수 있는 민간아파트로의 이동은 희망하지 않는 것으로 나타났다.

본 연구는 실증분석을 통해 공공임대주택 입주자들은 현재와 다른 주택으로의 이동을 희망하는 수요가 존재하며, 입주자의 상황이나 필요에 따라 선호하는 주거선택이 차별적이라는 점을 파악하였다. 이러한 결과를 통해 공공임대주택 입주자의 주거와 삶의 질을 위해 주거수요를 파악하고, 수요에 맞는 주거이동이 가능하도록 공공임대주택 유형 간 유연한 이동이나 안정적인 소득을 위한 직업교육 및 일자리 상담 등과 같은 다양한 지원이 필요하다. 뿐만 아니라 이동 이후 안정적인 주거정착을 위해 일정 기간 모니터링과 주거 지원이 필요할 것으로 판단된다.

또한, 공공임대주택 입주자가 경험하는 차별

및 이웃갈등, 교육환경 등의 개선이 필요하다는 점을 확인하였다. 공공임대주택에 대한 차별과 갈등 완화를 위한 지속적인 인식 개선과 노력이 필요하며, 함께 어우러져 사는 공간 조성을 위해 혼합단지 내의 분양주택 거주자와 임대주택 거주자의 사회적 화합을 위한 노력과 이를 뒷받침할 수 있는 법적·제도적 개선방안도 마련되어야 할 것이다.

마지막으로 교육환경과 관련해서는 공공임대주택 인근 거주자들과 입주자들 모두가 우려하고 있는 만큼 전반적인 교육환경 개선을 위한 방안이 마련되어야 하며, 소득수준이 낮은 공공임대주택 입주자들은 공교육에 대한 의존도가 높으므로(양정호, 2021) 공교육을 통한 양질의 교육을 받을 수 있는 관리정책도 병행되어야 할 것이다.

이 연구는 공공임대주택 입주자의 특성에 따른 주거선택과 불편 사항 등을 파악하여 삶의 질 개선 측면에서 정책적 시사점을 제시하였으나, 공간적 범위가 서울에 한정되었다는 한계점이 있다. 공공임대주택은 전국적으로 공급되고 있으며 지역에 따라 다른 주거수요나 문제점들이 존재할 수 있으므로, 향후 자료구축을 통해 서울 이외의 지역에 대해서도 살펴볼 필요가 있다. 또한, 이사를 희망하는 주택과 관련하여 점유형태, 혼합단지 여부 등이 함께 조사된다면, 주거선택에 대해 보다 심도 있게 이해할 수 있을 것으로 보인다.

ORCID 

이다음 <https://orcid.org/0000-0003-1939-9210>

참고문헌

1. 강미·이재우, 2012, 「가구특성에 따른 충청권 거주자의 주거선택 요인 연구」, 『한국지역개발학회지』, 24(5): 57-74.
2. 고가혜, 2022, 공공임대 1년 이상 대기자 3.8만 명...지역·유형별 온도차 극명, 9월 28일, 뉴스.
3. 고정희, 2009, 「공공임대주택가구의 주거이동 유형에 관한 연구: 청주시 국민임대주택 퇴거자를 중심으로」, 『한국사회복지학』, 61(2):33-60.
4. 권오정·이용민·하해화·김진영·염혜실, 2014, 「노년층의 지역 내 계속 거주 이유에 관한 연구」, 『Family and Environment Research』, 52(3): 285-299.
5. 김미라·황덕순, 2003, 「임대아파트 거주자의 주거 이동 희망 여부와 관련 변인」, 『가정과 삶의 질연구』, 21(4):11-21.
6. 김병석·정기성, 2018, 「인천시 가구특성에 따른 공공 임대주택 유형 선택에 관한 연구」, 『도시행정학보』, 31(2):137-147.
7. 김정수·이주형, 2004, 「가구특성에 따른 주택선택 행태에 관한 연구」, 『국토계획』, 39(1):191-204.
8. 김주현·안용진, 2018, 「공공임대주택 유형별 주거 환경만족 결정요인 차이 연구: 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 1차년도 조사자료를 중심으로」, 『주택 도시연구』, 8(1):1-17.
9. 김진유·지규현, 2007, 「저소득가구 주거이동특성 분석: 수도권 국민임대주택 입주가구 분석을 중심으로」, 『국토계획』, 42(1):81-97.
10. 김현태·남진, 2012, 「서울시 가구특성에 따른 생활 권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구」, 『서울도시연구』, 13(2):155-173.
11. 남진·김진하, 2015, 「서울시 소득계층별 주택유형과 점유형태 선택요인 분석」, 『도시행정학보』, 28(2): 199-222.
12. 문태현·정운영·정경석, 2008, 「주택유형 선택요인 분석 및 선택확률에 관한 연구: 진주시 사례를 중심으로」, 『국토계획』, 43(2):87-98.
13. 박준범·마강래, 2020, 「고령자의 계속거주(Aging in Place)와 사회적 관계에 대한 연구」, 『대한부동산 학회지』, 38(4):5-21.
14. 서울특별시, 2011, 「장기전세주택(SHift) 운영평가 및 향후 정책방향 연구」, 서울: 서울특별시.
15. 서원석·주미진, 2019, 「거주주택유형에 따른 범죄 취약 근린환경 특성분석」, 『GRI 연구논총』, 21(3): 269-290.
16. 신동갑·장희순, 2021, 「공공임대주택 거주자의 경제특성이 주거만족도에 미치는 영향」, 『부동산 법학』, 25(3):67-89.
17. 양정호, 2021, 「코로나로 인한 사교육비 양극화 추이 분석: 교육, 기회인가? 불평등 통로인가?」, 『2021년 한국노동패널 학술대회』, 263-273.
18. 오정석·이현림, 2013, 「서울시 혼합단지의 갈등 사례 및 인식조사 연구: 공공임대주택과 분양주택 입주민을 중심으로」, 『분쟁해결연구』, 11(3):61-93.
19. 유기현·정희주·서순탁, 2013, 「소득 및 자산수준에 따른 주거이동 특성에 관한 연구」, 『국토계획』, 48(5):145-163.
20. 이다은·서원석, 2017, 「가족생애주기별 공공임대 주택의 인식 비교연구: 서울시를 대상으로」, 『주택 도시연구』, 7(2):37-53.
21. 이상수·하성규, 2013, 「서울지역 거주민의 가구 특성에 따른 주택유형 선택요인 분석에 관한 연구」, 『주거환경』, 11(2):93-109.
22. 이슬기·고정희·원재웅, 2020, 「공공임대주택 거주자의 주거이전 의사에 따른 주택 선택요인 분석」, 『부동산정책연구』, 21(2):66-89.
23. 이영민·성진욱, 2017, 「공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구」, 서울: SH도시연구원.

24. 이종수, 2015, 「주거공동체에 대한 애착과 신뢰의 영향요인 분석: 친밀권역(intimacy zone)의 회복을 위한 시각」, 『한국주거학회논문집』, 26(1):53-60.
25. 이주형 · 임종현 · 이천기, 2009, 「가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구」, 『국토계획』, 44(3):79-93.
26. 이진경, 2013, 「서울시 5대 생활권별 정비사업구역 내 거주민 주택유형선택 요인 분석」, 『부동산연구』, 23(1):97-112.
27. 이창호 · 이승일, 2012, 「가구 구성원 변화에 따른 주거이동의 영향 요인 분석: 수도권 거주가구의 주택 거주기간을 고려하여」, 『국토계획』, 47(4):205-217.
28. 이하나 · 양승우, 2011, 「거주자의 주거환경평가가 주택유형 선택에 미치는 영향」, 『대한건축학회 논문집-계획계』, 27(9):261-270.
29. 장승재 · 박민용, 2003, 「공공임대아파트의 거주 특성과 주거이동의식에 관한 연구: 영구임대와 50년 임대아파트를 중심으로」, 『한국주거학회논문집』, 14(3):93-100.
30. 정운진 · 오민지, 2022, 「한국 청년세대 집의 의미: 주거문제 인식과 자녀가치관을 중심으로」, 『행정논총』, 60(2):209-239.
31. 정현 · 전희정, 2018, 「주택관리가 사회적 혼합단지 내 공공임대주택 거주자의 단지만족도에 미치는 영향: 임차인대표회의 활성화 단지와 비활성화 단지 비교연구」, 『한국행정학보』, 52(3):215-251.
32. 천성희 · 조명래, 2020, 「공공임대주택의 주거만족도 연구: 서울시 영구임대주택 및 매입임대주택을 중심으로」, 『주택도시연구』, 10(1):1-22.
33. 최막중 · 임영진, 2001, 「가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석」, 『국토계획』, 36(6):69-81.
34. 최열 · 공윤경 · 박현진, 2008, 「다항로짓모형을 이용한 공동주택의 주동형태 선호 분석」, 『대한건축학회 논문집-계획계』, 24(12):57-65.
35. 최정민, 2005, 「영구임대아파트에 대한 불만도 및 인식 평가」, 『대한건축학회논문집』, 21(12):235-246.
36. Clark, W. A. V., 2012, "Residential Mobility and the Housing Market," In D. F. Clapham, W. A. V. Clark, and K. Gibb, editors, *The SAGE Handbook of Housing Studies*, London, UK: SAGE.
37. Rabe-Hesketh, S. and A. Skrondal, 2021, *Multilevel and Longitudinal Modeling Using Stata*, 3rd ed. College Station, TX: Stata Press.

논문접수일: 2023년 2월 1일

심사(수정)일: 2023년 3월 24일

게재확정일: 2023년 4월 13일

국문초록

본 연구는 서울시 공공임대주택 입주자를 대상으로 향후 이사를 희망하는 주거선택을 파악하고, 영향을 미치는 요인을 분석하고자 하였다. 이를 위해 주거선택을 현재와 이사희망 유형을 바탕으로 유지, 타 공공임대, 민간비아파트, 민간아파트로 구분하여 실증분석하였다. 주요 분석결과는 다음과 같다. 먼저, 공공임대주택 입주자들은 이동을 고려하고 있으며, 입주자별로 선호하는 주거선택이 차별적인 것으로 확인되었다. 구체적으로 연령이 높고, 거주기간이 길고, 거주만족도가 높을수록 유지하고자 하였다. 타 공공임대는 월세이거나, 소득이 이전보다 감소하였거나, 비아파트에 거주할수록 희망하였다. 교육수준과 소득이 높은 입주자는 민간으로의 이동하고자 하였으며, 특히, 가구 간 비교하여 소득이 많을 경우 민간아파트를, 가구 내 소득이 증가할 경우 민간비아파트를 선호하였다. 다음으로 공공임대주택 입주자들의 차별 및 이웃갈등 경험이나 자녀교육에 대한 우려는 현재와 다른 유형의 주택을 선택하는 데 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 바탕으로 공공임대주택 입주자의 삶의 질을 위해 주거수요를 파악하고 원하는 곳으로의 주거이동을 위한 지원 및 차별, 이웃갈등, 교육환경에 대한 개선을 위해 지속적으로 노력할 필요가 있음을 시사한다.

주제어 : 공공임대주택, 주거선택, 주거이동, 주택정책, 다항로지스틱모형