



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공기업정책학 석사 학위논문

임대주택 유형이 고령가구의  
주거만족도에 미치는 영향 연구  
- 국민임대와 민간임대의 차이를 중심으로 -

2019년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

이영화

임대주택 유형이 고령가구의  
주거만족도에 미치는 영향 연구  
- 국민임대와 민간임대의 차이를 중심으로 -

지도교수 홍 준 형

이 논문을 공기업정책학 석사 학위논문으로  
제출함  
2019년 5월

서울대학교 행정대학원  
공기업정책학과  
이 영 화

이영화의 석사 학위논문을 인준함  
2019년 6월

위 원 장 박순애 (인)

부위원장 고길곤 (인)

위 원 홍준형 (인)

## 국문초록

우리나라는 고령화가 빠르게 진행되고 있는 상황하에서, 고령화의 속도 및 고령가구의 빈곤을 측면에서 고령화에 대비한 정책의 평가로는 지속적으로 개선의 필요성이 제기되고 있다. 이에 본 연구에서는 정부의 주택정책 시행에 있어 장기공공임대주택의 대표적 유형인 국민임대주택이 ‘저소득 고령가구의 주거안정에 기여하고 있는가?’, ‘개선점은 무엇인가?’에 초점을 두고, 저소득 고령·준고령 가구의 임대주택 유형에 따른 주거만족도에 미치는 영향요인을 분석하여 고령화에 대한 주택정책에 함의를 제공하는 것이 본 연구의 목적이다.

본 연구는 국토교통부의 2017년도 주거실태조사를 토대로 전국에 거주하는 무주택·저소득(소득분위 4분위 이하), 고령·준고령 1370가구(국민임대 608가구, 민간임대 762가구) 표본을 추출하여 SPSS 26.0을 이용해 요인 분석결과 추출된 ‘주택품질’, ‘주거안정’, ‘주택입지’, ‘단지환경’ 만족도의 4가지 주거만족도 요인별로 임대주택 유형에 따른 주거만족도 평균 차이 분석 및 영향요인 분석을 위한 회귀분석을 실시하였다.

연구결과는 첫째, 임대주택 유형에 따른 주거만족도의 평균 차이는 저소득 고령·준고령가구 양자 모두 국민임대주택 거주가구의 ‘주택품질’, ‘주거안정’, ‘단지환경’ 만족도가 민간임대주택 거주가구보다 높은 것으로 나타났다 특히, 국민임대는 임차인의 임대차 재계약에 대한 불안감 측면의 ‘주거안정’ 만족도가 높은 것으로 나타나 국민임대주택이 저소득 고령·준고령가구의 주거안정에 기여하고 있으나, 주택입지 부분은 여전히 개선점이 남아 있는 것으로 판단된다. 주택품질등 부문에서 주거만족도가 높다는 결과는 공공임대주택이 다른 주거복지정책보다 저소득층의 주거수준 향상 및 주거안정에 기여하고 있다는 선행연구와 결과를 같이 한다. 둘째, 저소득 고령·준고령가구의 주거선택시 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위하여

다중회귀분석을 실시한 결과, 국민임대주택이 민간임대주택 대비 주택 품질만족도, 주거안정만족도, 단지환경만족도에서 통계적으로 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이와 같은 결과는 분산분석(ANOVA)을 통한 임대주택 유형에 따른 주거만족도 평균 차이분석과 일치하는 결과를 보였다.

본 연구결과 도출할 수 있는 정책적 함의로는 첫째, 고령가구의 생애주기 특성상 AIP(Aging In Place)에 부합하는 도심지내 소규모 공공주택 공급을 위하여 한국토지주택공사등 공공사업시행자가 보유한 기존주택 매입임대사업 부지를 활용할 필요성이 있다. 이를 통하여 공공사업시행자는 대규모 주택건설을 위한 토지매입등의 재정적 부담의 완화 및 사업승인절차의 간소화를 통한 공급까지의 시기를 단축할 수 있음과 동시에 도심지내 확보된 의료시설등의 생활인프라를 활용할 수 있다는 장점이 있다. 구체적으로는 노후화된 기존주택 매입임대사업의 부지중 의료·상업·공공시설등의 접근용이성이 우수한 부지를 선별하여 순차적으로 사업시행할 필요성이 있다. 둘째, 저소득 고령가구의 주거서비스 질을 제고하기 위하여 공공사업시행자와 지방자치단체간 연계 강화를 통한 주거복지서비스 제공이 필요하다. 셋째, 공공임대주택 혜택의 사각지대가 발생하지 않도록 저소득 고령가구에 대한 입주 기회를 확대할 필요성이 있다. 입주기회 확대는 공공임대주택 최초 공급이후 예비입주자 선정단계에서 소득분위 3~4분위의 저소득 고령가구에 대한 배점기준 확대와 아울러 현행 입주자모집공고가 각 사업시행자의 인터넷을 통한 입주자모집이 이루어지고 있는 상황을 고려하여 고령가구에 대한 공공임대주택 입주정보 제공활동 강화 및 공공사업시행자의 대면 상담창구 증설등 저소득 고령가구의 공공임대주택에 대한 접근성 제고를 위한 정책이 추진될 필요성이 있다.

본 연구는 현재의 저소득 고령가구뿐만 아니라, 향후 고령가구에 편입될 준고령가구를 대상으로, 국민임대 입주자격을 갖춘 고령·준고령가구의

‘임대주택 유형(국민임대, 민간임대)’에 따른 주거만족도 차이 및 주거만족도 영향요인을 분석하여 민간임대주택과 대비하여 국민임대주택으로 대변되는 공공임대주택의 정책추진상 개선점을 모색하여 고령화에 대비한 저소득 고령가구의 주거안정을 위한 주택정책 추진에 대한 정책적 함의 도출에 본 논문의 의의가 있다.

반면, 본 논문은 아래와 같은 한계점을 가진다. 첫째, 본 연구모형의 설명력(적합도)이 낮은 한계점이 존재한다. 이는 장기공공임대주택의 대표적 유형인 건설임대주택인 국민임대주택을 대상으로 함에 따라, 기존주택 매입임대사업, 전세임대사업등 다양한 유형의 공공임대 주택을 반영하지 못하였다는 한계점과 본 연구에서는 주택품질만족등 4가지 부분으로 한정하여 연구함으로써 결과적으로 본 연구에서 고려한 4가지 부분외의 주거만족도 하위요인을 배제함으로써 주거만족도를 포괄적으로 제시하지 못하였다는 한계점이 있다. 또한 고령가구 구성형태등 다양한 통제변수를 반영하지 못함으로써 결과적으로 임대주택 유형에 따라 저소득 고령·준고령가구의 주거만족도 및 주택선택에 영향을 미치는 요인이 왜 상이한지에 대한 근본적인 대답을 제시하지 못하였다는 한계점이 있다. 둘째, 본 연구는 2017년도의 주거실태조사 결과만을 대상으로 함에 따라 주거만족도 변화추이를 반영하지 못하였다는 한계점이 있다. 따라서 향후 연구에서는 기존주택 매입임대사업등 저소득 고령가구를 위한 다양한 유형의 공공임대주택을 대상으로 고령가구의 건강상태등 추가 영향요인을 고려하여 2개년도 이상의 주거실태조사 결과를 토대로 연구를 진행함으로써, 고령가구에 대한 수요 맞춤형 주택정책 추진에 대한 시사점을 제시할 수 있을 것이라고 판단된다.

**주요어** : 주거만족도, 국민임대, 고령가구, 준고령가구, 주거실태,  
저소득층

**학 번** : 2017-26234

# 목 차

제 1 장 연구의 개요 .....	1
제 1 절 연구의 배경과 목적 .....	1
제 2 절 연구의 범위와 방법 .....	5
제 2 장 이론적 논의 및 선행연구 검토 .....	16
제 1 절 이론적 논의 .....	16
1. 주거권(적절한 주거)에 대한 논의 .....	17
2. 주택문제에 따른 국가의 개입 .....	21
3. 우리나라의 공공임대주택 정책 .....	24
4. 고령자의 생애주기 특징 및 주거복지 .....	30
제 2 절 선행연구 검토 .....	32
1. 주택선택(주거선호)에 관한 선행연구 .....	32
2. 주거만족도에 관한 선행연구 .....	39
3. 선행연구와의 차별성 .....	49
제 3 장 연구모형 설계 .....	50
제 1 절 연구모형과 연구가설 설정 .....	50
제 2 절 변수의 구성 .....	55
제 4 장 연구결과 .....	58
제 1 절 표본의 인구통계학적 특성 .....	58
제 2 절 설문 타당도와 신뢰도 검증 .....	66
제 3 절 주거만족도 기초분석 .....	71

제 4 절 주거만족도 분산분석 .....	86
제 5 절 주거만족도 회귀분석 .....	92
1. 주택품질만족도에 대한 영향 분석 .....	93
2. 주거안정만족도에 대한 영향 분석 .....	97
3. 주택입지만족도에 대한 영향 분석 .....	101
4. 단지환경만족도에 대한 영향 분석 .....	105
제 6 절 가설의 검증결과 요약 .....	109
제 5 장 결론 .....	113
제 1 절 연구결과 요약 .....	113
제 2 절 연구의 의의 및 시사점 .....	115
제 3 절 연구의 한계 .....	118
참고문헌 .....	120
Abstract .....	128



## 표 목 차

[표 1-1] 주요국의 고령화 속도 .....	1
[표 1-2] 2017년 주거실태조사 개요 .....	6
[표 1-3] 주거실태조사와 본 연구의 표본 비교 .....	7
[표 1-4] 2017년도 소득분위별 경계값 .....	9
[표 1-5] 주거실태조사 저소득층 소득분위 분포 .....	9
[표 1-6] 고령자와 준고령자의 범위 .....	10
[표 1-7] 주택법 및 건축법에 따른 주택의 구분 .....	12
[표 1-8] 주거실태조사중 공공임대주택 거주현황 .....	13
[표 1-9] 주거실태조사중 민간임대주택 거주현황 .....	13
[표 1-10] 유형별 주택건설 실적 .....	14
[표 2-1] 주거권 관련 법령 규정 .....	18
[표 2-2] 적절한 주거의 구성요소 .....	20
[표 2-3] Kemeny의 임대주택 모델 특징 .....	22
[표 2-4] 공공임대주택의 유형 및 세부사항 .....	27
[표 2-5] 연도별 주택보급률 .....	28
[표 2-6] 장기공공임대주택(10년이상) 재고현황 .....	29
[표 2-7] 해외국가 장기공공임대주택 재고율 비교 .....	29
[표 2-8] 가구 생애주기 구분 .....	33
[표 2-9] 고령가구 주택선택 영향요인 선행연구 요약 .....	37
[표 2-10] 주거만족도 선행연구 주요 변인 요약 .....	46
[표 3-1] 국민임대와 민간임대의 주요 차이 .....	52
[표 3-2] ‘적절한 주거의 구성요소’와 본 연구의 대상 .....	55
[표 3-3] 변수의 조작적 정의 .....	57

[표 4-1] 표본의 일반적 특성 .....	59
[표 4-2] 표본의 소득분위 분포 특성 .....	60
[표 4-3] 표본의 가구구성 특성 .....	61
[표 4-4] 표본의 가구형태 구성 특성 .....	63
[표 4-5] 표본의 주택 물리적 특성 .....	65
[표 4-6] KMO와 Barlett의 검정 .....	66
[표 4-7] 설명된 총분산 .....	67
[표 4-8] 패턴행렬a .....	68
[표 4-9] 항목 총계 통계량 .....	70
[표 4-10] 전체가구 요인별 주거만족도 분석 .....	71
[표 4-11] 고령가구 요인별 주거만족도 분석 .....	72
[표 4-12] 준고령가구 요인별 주거만족도 분석 .....	72
[표 4-13] 주택유형별 개별 세부요인의 만족도 .....	73
[표 4-14] 전체가구 주택품질 만족도 분석 .....	75
[표 4-15] 고령가구의 주택품질 만족도 분석 .....	76
[표 4-16] 준고령가구의 주택품질 만족도 분석 .....	76
[표 4-17] 전체가구 주거안정 만족도 분석 .....	78
[표 4-18] 고령가구 주거안정 만족도 분석 .....	79
[표 4-19] 준고령가구 주거안정 만족도 분석 .....	79
[표 4-20] 전체가구 주거입지 만족도 분석 .....	81
[표 4-21] 고령가구 주거입지 만족도 분석 .....	82
[표 4-22] 준고령가구 주거입지 만족도 분석 .....	82
[표 4-23] 전체가구 단지환경 만족도 분석 .....	83
[표 4-24] 고령가구 단지환경 만족도 분석 .....	84
[표 4-25] 준고령가구 단지환경 만족도 분석 .....	84
[표 4-26] 분산의 동질성 검정 .....	87
[표 4-27] 일원배치 분산분석 .....	87

[표 4-28] 사후검정 다중비교 .....	88
[표 4-29] 주거만족도 비교 총괄 분석결과 .....	91
[표 4-30] 고령가구 주택품질만족도 회귀분석 결과 .....	93
[표 4-31] 준고령가구 주택품질만족도 회귀분석 결과 .....	95
[표 4-32] 고령가구 주거안정만족도 회귀분석 결과 .....	97
[표 4-33] 준고령가구 주거안정만족도 회귀분석 결과 .....	99
[표 4-34] 고령가구 주택입지만족도 회귀분석 결과 .....	101
[표 4-35] 준고령가구 주택입지만족도 회귀분석 결과 .....	103
[표 4-36] 고령가구 단지환경만족도 회귀분석 결과 .....	105
[표 4-37] 준고령가구 단지환경만족도 회귀분석 결과 .....	107
[표 4-38] 고령가구의 임대주택 유형간 만족도 평균 비교결과 요약 .....	109
[표 4-39] 준고령가구의 임대주택 유형간 만족도 평균 비교결과 요약 .....	110
[표 4-40] [가설1]의 검증 결과 .....	110
[표 4-41] [가설2]의 검증 결과 .....	110
[표 4-42] [가설3]의 검증 결과 .....	112
[표 4-43] [가설4]의 검증 결과 .....	112

## 그 립 목 차

[그림 1-1] 15~64세 인구 대비 65세 이상 인구 비중 .....	2
[그림 1-2] 연령별 상대 빈곤율(%) .....	2
[그림 1-3] 연구의 흐름 .....	15
[그림 2-1] 주거정책 패러다임 변화 .....	16
[그림 2-2] Social housing의 특징 .....	23
[그림 2-3] 소득계층별 주거지원 정책 .....	26
[그림 2-4] Francescato의 주거만족 모델 .....	40
[그림 3-1] 연구모형 .....	50

# 제 1 장 연구의 개요

## 제 1 절 연구배경 및 목적

고령화에 대한 국제연합(UN)의 기준<sup>1)</sup>에 따를 경우, 우리나라는 2000년에 고령화사회(aging society)에 진입후 2017년에 고령사회(aged society)에 진입하였으며, 이는 고령화사회에서 고령사회로 진입하는데 프랑스, 영국, 독일, 일본등이 각각 154년, 98년, 76년, 35년이 소요된 것과 비교해 볼 때 우리나라는 25년이 소요되어(표1-1), 해외 국가들에 비해 월등히 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있다(그림1-1). 나아가 통계청(2019)의 ‘2017~2067 장래인구특별추계<sup>2)</sup>’에 따르면 2025년(고령인구의 비율이 20.3%)에 초고령사회(super-aged society)에 진입할 것으로 추계되었다.

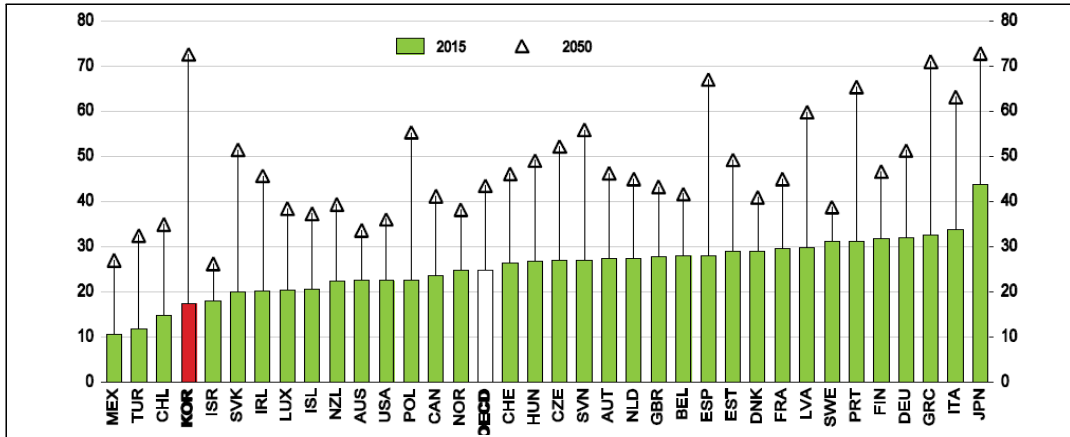
[표 1-1] 주요국의 고령화 속도 (단위: 년)

구분	65세이상 인구 비중			소요기간	
	7% 진입 (고령화사회)	14% 진입 (고령사회)	20% 진입 (초고령사회)	7%→14%	14%→20%
한국 <sup>3)</sup>	2000	2017	2025	17	8
일본	1970	1994	2005	24	11
프랑스	1864	1979	2018	115	39
독일	1932	1972	2008	40	36
영국	1929	1975	2027	46	52
중국	2002	2025	2034	23	9
미국	1942	2014	2028	72	14

출처 : 한국은행(2018), 인구구조 고령화의 지역경제에 대한 영향과 정책과제

- 1) 전체인구중 고령(65세 이상) 인구의 비율이 7%이상일 경우 고령화사회, 14%이상일 경우 고령사회, 20%이상일 경우 초고령사회라고 분류함. 대한민국은 고령인구의 비율이 2000년에 7.3%, 2017년에 14.2%로서 각 고령사회, 고령화사회에 진입함
- 2) 인구추계(목적: 정부의 재정수요 전망 및 경제·사회적 측면의 중장기 계획 수립에 활용)는 1996년부터 5년 주기로 발표되어 2016년 공표후 2021년에 공표될 예정이었으나, 최근 초저출산 상황을 반영해 2019.3.28일 2019년 특별추계 공표(통계청 보도자료)
- 3) 한국의 65세 이상인구 7% 진입, 20% 진입 년도는 각 2017년 인구주택총조사(보건

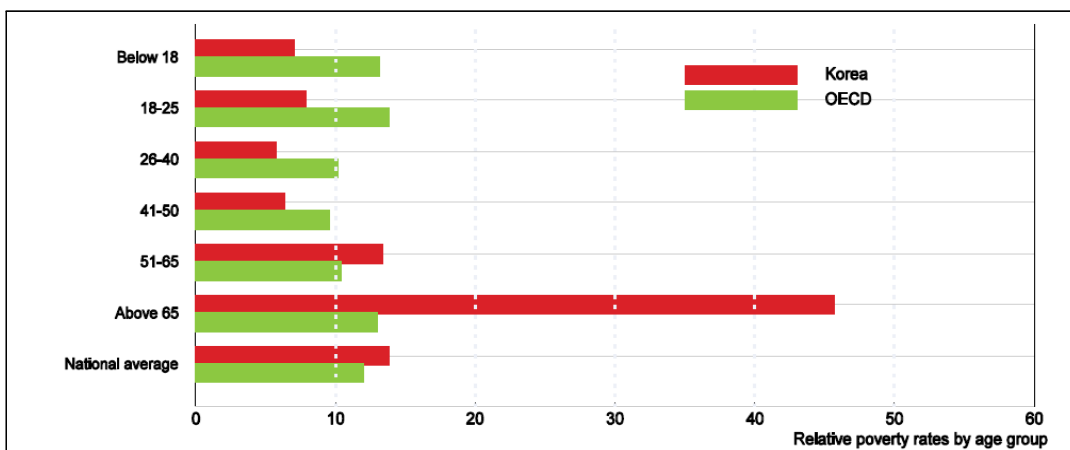
[그림 1-1] 15~64세 인구 대비 65세 이상 인구 비중



출처 : OECD 인구통계와 인구, OECD 2018 한국경제보고서 재인용

또한 생애단계별 빈곤율 측면에서 우리나라 고령층의 빈곤율은 45.7%로서 OECD 국가 대비 3배 이상 높은 최고수준(그림1-2)으로서, 정부는 노인 빈곤 문제 해결을 위해 기초연금의 규모를 추가로 증액하고 지원대상을 절대빈곤 노년층에게 초점을 맞출 필요가 있음을 밝히고 있다(기획재정부, 2018<sup>4)</sup>).

[그림 1-2] 연령별 상대 빈곤율(%)



출처 : OECD 소득분배와 빈곤, OECD 2018 한국경제보고서 재인용

복지부), 2017~2067 장래인구특별추계(통계청) 자료로 수정하였음.  
 4) OECD는 2년 주기로 회원국의 경제동향·정책 등을 종합적으로 분석·평가하고, 정책권고 사항을 포함한 국가별 검토보고서를 발표하고 있다(기획재정부, 2018)

고령화에 대비한 정책의 평가로는 현재 우리나라가 직면한 고령화 현상이 이례적으로 빠르게 진행되는데 반해, 정책대응과 제도개선은 그 속도를 따라가지 못하고 있는 것으로 보는 평가(한국은행 2017; 한국개발연구원, 2019; 남일성, 2019), 우리나라는 고령화의 속도뿐만 아니라, 고령층의 빈곤율 측면에서 고령자등 주거약자에 대한 주거지원이 부족하다는 평가(천현숙외, 2013; 국가재정운용계획 주택분과위원회, 2017), 1~2인 가구 및 고령가구 비율 급증 등 사회경제적 여건변화로 정책대상 가구의 수요 다양화에도 불구하고, 공공임대주택 공급계획은 공급규모 및 시설등 주거 소비자의 욕구등 다양한 여건변화를 반영하지 못하여 미흡한 실정이라는 평가(국토연구원, 2015), 저출산·고령화, 저성장·고실업등 사회구조 변화에 대응한 생애 단계별 맞춤형 주거지원이 부족했다는 평가(국토교통부, 2018)<sup>5)</sup>등 지속적으로 개선 필요성이 제기되고 있다.

또한 고령화 시대에 관한 시선은 노년인구의 비생산성과 이에 따른 사회적 부담에 대한 우려가 깔려 있어(조현연외, 2017; 남일성, 2019 재인용), 세대 갈등 초래등 우리사회를 건강하게 만들지 못할뿐더러, 노인 개개인들에게도 차별감을 느끼게 하여 사회적으로 위축시키는 부정적 효과를 야기할 수 있다(김주현, 2015; 박길성, 2011; 남일성, 2019 재인용)는 측면에서 고령화에 대비한 더욱 세밀한 정책이 필요하다.

이에 본 연구에서는 고령화에 대비한 여러 연구주제중 저소득 고령가구의 주거안정 방안에 초점을 두었다. 인간의 삶에 있어서 가장 기본적인 욕구는 의·식·주이며, 특히 주거는 사회적 자본을 형성하기 위한 기초로서 삶의 질을 결정하는데 매우 중요한 요소로서(김윤옥, 2016; 허은자, 2018; 유성희, 2019), 주거만족도는 삶의 질을 결정하는 요소이기도 하다(조덕호, 2017; 박서영, 2018). 또한 고령인구의 증가와 더불어 독거 또는 노인부부로 구성된 가구형태의 변화는 노인복지차원을 넘어 주거정책에도 매우 중요한

---

5) 국토교통부는 제2차 장기주거종합계획('13~'22)의 전반기 5년 종료에 따라 당초계획의 타당성을 검토하여 수정계획 마련을 추진하며 수요자 맞춤형 정책 지원이 미흡했다고 발표하였다[국토교통부, “제2차 장기종합계획 수정계획 발표” 보도자료(2018.6.29)]

해결과제로 부각되어 왔다(강은택외, 2015).

따라서 주거에 관한 만족, 불만족 요인들을 탐색하여 불만족 요인들을 최소화하고 만족요인을 증대할 수 있도록 개선하기 위한 정책적 대안을 강구하여 더 나은 주거환경을 제공할 수 있다는 측면에서, 주거만족에 관한 연구는 주거만족을 극대화함으로써 생활의 질을 제고할 수 있다는 점에서 매우 중요하다(최용부, 1999; 허은자, 2018). 이에 본 연구는 국토교통부의 「2017년 주거실태조사」를 활용하여 공공임대주택에 거주하는 저소득 고령·준고령가구와 민간임대주택에 거주하는 저소득 고령·준고령가구의 주거만족도에 미치는 영향요인을 분석하여, 향후 저소득 고령계층의 주택정책 시행에 시사점 제시를 목적으로 한다.

## 제2절 연구의 범위와 방법

### 1. 연구의 범위

본 연구의 목적은 무주택 저소득 고령·준고령가구의 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이를 비교 분석함으로써, 공공임대주택 입주자격을 갖춘 저소득 고령·준고령가구의 주거만족도를 향상하기 위한 주택정책을 위한 시사점을 모색하고자 함에 있다. 따라서 본 연구에서는 연구목적에 가장 적합한(지역: 전국대상, 연령층: 고령자 및 준고령층 포함, 가구: 1인 가구 포함, 소득·자산·세대원 무주택여부 포함, 점유형태·거주주택 유형 포함, 표본수 6만가구) 것으로 판단되는 주거실태조사<sup>6)</sup> 결과중 가장 최근에 발표된 2017년도 주거실태조사를 활용하였다.

주거실태조사(표 1-2)는 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 파악하여 주거복지정책의 수요 파악과 효율적인 집행을 위한 기초자료를 생산하려는 목적으로, 조사가구를 토대로 정부가 다양한 국민계층의 특성에 부응하는 주거정책을 수립하도록 지원하여 정책의 실효성을 제고하고자 2006년부터 시행되고 있다(국토교통부, 2017). 또한, 2017년도부터는 맞춤형 주거복지정책 수립에 활용하기 위해 조사표본을 기존 2만가구에서 6만가구로 확대하였으며, 금번 연구에서는 2017년도 조사시 추가된 조사항목을 감안하여 연구를 진행하였다.

---

6) 고령자를 대상으로 보건복지부 주관 노인실태조사가 있으나, 노인실태조사는 만 65세 이상 고령자만을 대상으로 3년마다 시행되고, 거주주택유형을 단독, 아파트, 연립·다세대주택으로 분류(국민임대주택등 아파트 내 주택 유형 미분류)하여(보건복지부, 2017년도 노인실태조사 개요), 본 연구에서는 국토교통부의 주거실태조사를 대상으로 하였음



[표 1-2] 2017년 주거실태조사 개요

구분	내용	
실시근거	주거기본법 제20조	
조사연혁	- 일반가구 조사: 2006년부터 2년 마다, 2017년부터 매년 시행. - 특수가구 조사: 2007년(노인), 2009년(장애인), 2011년(임대주택 거주가구), 2013년(저소득가구), 2015년(장애인)	
조사기간	2017.5.15 ~ 9.30 (조사기준: 2017.5.15)	
조사대상	전국 동.읍.면 거주 1인이상 표본 60,000가구의 가구주 혹은 배우자	
조사항목	주택 및 주거환경, 주거의식 및 주거계획, 정책평가 및 정책수요, 가구에 관한 사항, 배경문항	
조사방법	구조화된 조사표와 훈련된 면접원을 통한 1:1 대면면접조사	
조사범위	17개 시.도(세종시 포함)를 포함한 전국 대상(단, 제주도 이외의 도서지역은 제외)	
표본설계	모집단	조사기간내 전국의 모든 가구(거처)의 가구주(및 배우자)
	표본추출	층화 3단계 집락추출법
	표본규모	전국 60,000가구

출처 : 국토교통부, 2017년도 주거실태조사 지침서

따라서 본 연구의 시간적, 내용적, 공간적 범위는 다음과 같다.

### 1) 시간적 범위

본 연구는 가장 최근에 실시된 2017년 주거실태조사를 대상으로 하여 그 시간적 범위는 2017년이며, 주거실태조사가 시행된 후 발표된 인구추계 변화, 고령화 지수등도 반영하여 시의성을 높였다.

### 2) 내용적 범위

본 연구에서는 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이를 분석하기 위하여 공공임대주택 입주자격을 갖추었으나 현재 공공임대주택에 거주하지 않는 가구와의 비교를 위해서 연구대상은 공공임대주택 입주자격을 갖춘 가구로 한정하였다. 즉, 공공임대주택의 입주대상인 무주택, 저소득 가구중에서 연구목적에 부합하도록 임차주택에 거주(점유형태로서 자가주택 및 무상 임차주택 거주자 제외한 전세·월세·일세 임차주택 거주)하는 고령가구(가구주 연령이 65세 이상인 가구) 및 준고령 가구(가구주 연령이 50세

이상~64세 이하인 가구)를 대상으로 하였다. 종속변수인 주거만족도의 4가지 하위개념에 독립변수인 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이분석을 위하여 SPSS 26.0을 이용하여 분산분석(Anova) 및 주거만족도 영향요인에 대한 다중회귀분석을 실시하였다.

### 3) 공간적 범위

저소득층의 주거문제는 사회취약계층에 대한 주택정책의 주요 대상이다. 특히, 본 연구에서는 저소득 준고령 및 고령층을 대상으로 하므로 공간적 범위는 수도권 또는 광역시등으로 한정하지 않고 2017년도 주거실태조사 응답가구중 전국의 저소득 준고령 및 고령층 전체를 대상으로 연구를 실시하였다.

이상의 연구범위를 요약하면 2017년도 주거실태조사 결과를 토대로 본 연구의 분석대상은 무주택(가구주 본인 뿐만 아니라 세대구성원 전원이 무주택)·저소득(소득분위 4분위 이하)인 가구주의 연령이 50세 이상 [준고령(50세~64세), 고령(65세이상)]인 임차주택에 거주하는 1,370가구를 대상으로 하였다(표1-3).

[표 1-3] 주거실태조사와 본 연구의 표본 비교

구분	2017년 주거실태조사					본 연구			
조사 대상	전국 : 60,640가구					전국(저소득, 무주택, 임차가구): 1,370가구			
표본 설계	구분	계	자가	무상	임차	구분	계	임차	
	고령	23,559	17,650	1,412	4,497			국민 임대	민간 임대
	준고령	18,112	11,972	469	5,671	고령	767	350	417
	외	18,969	8,771	911	9,287	준고령	603	258	345
	계	60,640	38,393	2,792	19,455	계	1,370	608	762

## 2. 연구의 방법

### 1) 저소득층 분류

저소득층은 사회적·경제적으로 취약하여 주거문제를 스스로 해결할 수 없는 가구이거나 최저주거기준에 미달하는 환경에 거주하는 주거빈곤 계층에 속하는 계층을 말하며(이현우외, 2016; 유성희, 2019 재인용), 특히 주택분야에서의 저소득층은 ‘시장을 통하여 자기의 부담으로 주택을 구입하거나 임차할 능력이 전혀 없거나 어려운 계층’을 의미한다(임재현외, 2012; 유성희, 2019). 그러나 구체적으로 저소득층의 정의는 사회적으로 합의된 개념이 아니기에 선행연구에서도 기준이 상이하다(박서영, 2018). 일반적으로 국민기초생활보장법에서 복지혜택이 필요하다고 규정한 기초생활수급권자(1분위), 차상위계층(2분위)<sup>7)</sup>과 국민기초생활보장법에서 규정된 개념은 아니지만, 사회적 안전망이 필요한 차차상위 계층(3분위)과 4분위까지 포함한다(보건복지부; 박서영, 2018) 일반적으로 중소득층은 5~8분위를, 고소득은 9~10분위를 의미한다(박서영, 2018).

본 연구에서는 저소득층 주거지원 프로그램별 주거만족도를 분석한 선행연구(박서영, 2018)의 저소득층 분류기준에 따라 전국 1인 이상 가구를 대상으로 하는 하는 가계금융·복지조사 결과를 활용하였다. 2017년 주거실태조사 대상기간에 해당하는 2018년 가계금융·복지조사(소득기준: 2017.1.1~12.31)의 마이크로데이터를 KOSIS 마이크로데이터 통합서비스(MDIS)에서 취득한 후, 가구의 소득을 오름차순으로 정렬하여 한 그룹에 10%의 가구수가 포함되도록 10개의 그룹으로 나누어 소득 10분위 경계값을 구하였다(표1-4).

---

7) 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 50이하인 사람이나 기초생활 보장수급자에 해당하지 않는 계층으로, 비수급 빈곤층을 포함함(보건복지부, 2016)

[표 1-4] 2017년도 소득분위별 경계값 (단위: 만원)

P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90
75.08	128.67	189.75	258.08	336	417.33	521.08	669.08	909.5

출처: 통계청, 2018년 가계금융 복지조사(소득 기준: 2017.1.1~12.31)

본 연구의 목적은 2017년 주거실태조사를 토대로 임대주택 유형에 따른 저소득 고령·준고령 가구의 주거만족도 차이 규명에 있으므로, 2017년 주거실태조사의 표본으로 활용된 1,370가구의 표본을 대상으로 위 소득분위 경계값을 이용해 소득분위별로 분류한 결과는 [표 1-5]와 같다.

[표 1-5] 주거실태조사 저소득층 소득분위 분포

(단위: 가구, %, 만원)

구분	N	비율	가구월평균소득	
저소득층	1분위	372	27.2%	53.02
	2분위	295	21.5%	99.11
	3분위	310	22.6%	155.36
	4분위	393	28.7%	219.20
	계	1370	100.0%	133.77

## 2) 고령층·준고령층 분류

고령자의 연령기준과 관련한 법령상 기준은 개별 법률의 목적에 따라 연령기준을 상이하게 규정하고 있다. 「노인복지법」 및 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서는 고령자를 65세 이상인 자로 규정하여 각 수급권자(지원대상자)로 규정하고 있다. 반면 「국민연금법」은 노령연금의 수급권자를 60세를 기준으로 고령자로 규정하고 있으며, 「고용상 연령차별금지 및 고령자 고용촉진에 관한 법률」 및 동법 시행령에서는 고령자를 55세 이상으로, 준고령자를 50세 이상부터 55세 미만으로 규정하고 있다.

준고령자의 주거만족도에 관한 연구에서 준고령자의 연령기준은 연구의 목적 및 표본에 따라 상이하게 적용되고 있다. 이한나(2016)는 준고령자의 연령기준을 「고령자고용촉진법」의 적용연령인 50세 이상 65세 미만으로 설정하였으며, 남궁미(2017)는 2012년 주거실태조사를 활용한 노인가구의 주거만족도 결정요인에 관한 연구에서 노인가구를 연령에 따라 장년가구(55세이상 64세 미만), 전기 노인가구(65세이상 74세미만), 후기 노인가구(75세 이상)로 세분화하여 연구를 진행하였다. 조덕호(2017)는 노인가구(65세 이상)와 노인가구로 진입하게 될 잠재적 노인가구(55세이상 64세 이하)을 대상으로 주거만족도 특성을 연구하였다.

본 연구는 현재의 고령자뿐만 아니라, 10~15년후 고령가구로 편입될 현재의 준고령가구에 대한 주택정책 수립의 시사점을 제시하고자 하는 것이 연구의 목적이므로, 고령자의 범위는 「노인복지법」, 「고령자고용촉진법」 및 선행연구(이한나, 2016)에 따라 65세 이상을 고령자로 설정하였으며, 준고령자의 범위는 「고령자고용촉진법」 및 잠재적 노인가구를 위한 주거복지정책등 다양한 정책들을 모색하여야 할 필요성이 있다는 측면에서(조덕호, 2017), 포괄적으로 설정하여 50세 이상 65세 미만으로 설정한 선행연구(이한나, 2016)의 준고령자 연령기준에 따라 연구를 진행하였다[표1-6].

[표 1-6] 고령자와 준고령자의 범위

구분	관련법	연령 기준	연구대상 범위
준고령자	고령자고용촉진법 제15조 제1항	50세이상 55세미만	- 준고령: 50세이상 65세미만
고령자	고령자고용촉진법 제2조 제1호	55세이상	
	국민연금법	60세이상	
	노인복지법 제26조	65세이상	- 고령자: 65세 이상
장애인·고령자등 주거약자 지원에 관한 법률 제2조	65세이상		

출처 : 법제처, 이한나(2016) 수정인용

### 3) 공공임대 · 민간임대 분류

임대주택은 ‘주택의 소유자가 일정한 경제적 급부를 전제로 자기가 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택 또는 임대를 목적으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되어 유통되는 주택’을 의미한다(이정현 · 김경수, 1999) 이러한 정의를 바탕으로 협의의 공공임대주택은 임대를 목적으로 공공이 소유하고 있는 주택으로, 광의의 공공임대주택은 공공이 소유하고 있는 주택은 아니지만, 공공의 지원을 통해 공급된 임대주택을 포괄하는 개념으로 정의한 선행연구(김근용외, 2015)가 있다. 즉 소유권의 주체가 공공인지, 임대를 목적으로 하는 주택뿐만 아니라, 소유권의 주체가 공공이 아니지만, 임대를 목적으로 공공의 지원의 통해 공급된 주택을 공공임대 주택으로 볼 수 있다.

주택은 주택법과 건축법에 따라 형태 및 용도 또는 정부재정지원 여부에 따라 분류될 수 있으며, 공공임대주택은 정부의 재정지원 여부에 재정 또는 주택도시기금을 받아 건설 · 개량되는 국민주택과 국민주택을 제외한 주택으로 민영주택으로 구별할 수 있다(표 1-7). 임세희(2018)는 2016년도 주거실태조사를 토대로 공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과차이를 연구하기 위하여 공공임대주택은 영구임대, 50년임대, 국민임대, 장기전세, 전세임대, 기존주택 매입임대, 행복주택을 대상으로 하였으며, 민간임대주택은 자가 · 무상 거주를 제외한 전세등의 공공임대주택외의 주택을 대상으로 하였다. 진미윤(2016)은 국내 제도권 임대주택은 공공부문 110만 가구, 민간부문 83만 가구로 전체 임대차 시장의 20%에 불과하며, 80%에 해당하는 618만 가구는 개인영세사업자등에 의해 운영되는 비제도권 임대주택에서 거주하고 있다고 밝히고 있다.

[표 1-7] 주택법 및 건축법에 따른 주택의 구분

기준	대분류	중분류
형태에 따른 분류 (주택법 제2조 제1호)	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택
	공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택
용도에 따른 분류 (건축법 시행령 제3조의5)	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택
	공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사
정부재정지원 여부 (주택법 제2조 제5호 ~ 제7호)	국민주택	국가·지자체, LH 또는 지방공사가 건설하는 주택 또는 국가·지자체의 재정 또는 주택도시기금을 지원받아 건설·개량되는 주택으로서, 국민주택규모 이하인 주택
	민영주택	국민주택을 제외한 주택

출처 : 국토교통부, 2019년 주택업무편람

이에 본 연구에서는 임대주택의 유형 분류에 있어 주택법의 정부재정지원 여부에 따른 분류와 선행연구(임세희, 2018)를 토대로, 공공임대주택은 주택법 제2조의 정부의 재정 또는 주택도시기금이 지원된 국민주택으로서 공공임대주택중 국민임대주택과 민영주택은 국민주택외의 주택으로서 공동주택인 아파트를 대상으로 하였다.

공공임대주택의 유형으로서 국민임대주택으로 한정된 이유는 첫째, 저소득 계층을 대상으로 하며, 공공주택의 건설·공급·운영에 관한 기준이라고 할 수 있는 「공공주택건설등에 관한 특별법」에 의한 장기공공임대주택중 국민임대주택의 비율이 2017년 기준 52.4%로서 가장 큰 비중을 차지하고 있고(표2-6), 국민임대주택의 입주대상이 저소득(소득분위 4분위 이하) 가구로서 본 연구의 목적인 저소득 가구의 주거만족도 분석이라는 연구목적과 동일하기 때문에 5분위 이상의 소득계층을 대상으로 하는 5년·10년 공공임대주택등은 제외하였다. 둘째, 2017년 주거실태조사의 임차가구중 국민임대주택이 장기공공임대주택의 6.1%로 가장 큰 비중을 차지하여(표 1-8), 저소득 가구의 주거만족도 연구에 적절할 것으로 판단되었기 때문이다.

[표 1-8] 주거실태조사중 공공임대주택 거주현황

(단위: 가구, %)

임차 가구 총계	민간 임대	장기공공임대									단기 공공 임대	기타 모름
		계	영구 임대	50년 임대	국민 임대	10년 임대	장기 전세	매입 전세 임대	행복 주택	기타 모름		
19,455	15,713	3,285	1,006	252	1,188	418	86	197	-	138	270	187
(100.0)	(80.8)	(16.9)	(5.2)	(1.3)	(6.1)	(2.1)	(0.4)	(1.0)	-	(0.7)	(1.4)	(1.0)

또한, 민간임대주택의 유형으로서 주택법상 주택의 형태 및 용도에 의한 분류로서 국민주택외의 민영주택중 아파트로 한정된 것은 첫째, 국민임대주택과 동일한 주택유형(공동주택)으로서 비교가능한 주택유형이며, 둘째, 2017년 주거실태조사의 민간임대주택 거주 임차가구의 거주주택 유형중 다가구 단독주택에 이어서 34.4%로 가장 큰 비중을 차지([표 1-9])하는 주택유형이 아파트이며, 셋째, 2017년 기준 주택건설 유형중 아파트가 71.6%로서 가장 큰 비중을 차지([표1-10])하고, 노인가구의 단독주택 거주율이 '08년 60.5%, '11년 55.7%, '14년 51.7%, '17년 35.1%로 감소(보건복지부, 2017 노인주거실태조사) 하고 있기 때문에 민간임대주택중 아파트를 대상으로 연구를 진행하였다.

[표 1-9] 주거실태조사중 민간임대주택 거주현황

(단위: 가구, %)

민간 임대 거주	주택유형								
	일반 단독	다가구 단독	영업겸용 단독	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물	오피스텔	기타 (고시원등)
15,713	1,250	5,522	638	5,408	558	1,415	193	589	140
(100.0)	(8.0)	(35.1)	(4.1)	(34.4)	(3.6)	(9.0)	(1.2)	(3.7)	(0.9)



[표 1-10] 유형별 주택건설 실적

(단위:호)

구분	'96 ~ '00	'01 ~ '05	'06 ~ '10	'11 ~ '15	'16 ~ '18		
						'17	'18
계	2,332,801	2,709,218	2,138,350	2,857,173	1,933,625	653,441	554,136
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	206,533	206,986	233,457	377,383	261,106	88,239	76,099
(%)	(8.9)	(7.6)	(10.9)	(13.2)	(13.5)	(13.5)	(13.7)
아파트	1,887,300	1,941,245	1,726,678	1,894,205	1,381,097	468,116	406,165
(%)	(80.9)	(71.7)	(80.7)	(66.3)	(71.4)	(71.6)	(73.3)
연립	62,674	31,130	24,800	73,992	46,516	16,313	12,220
(%)	(2.7)	(1.1)	(1.2)	(2.6)	(2.4)	(2.5)	(2.2)
다세대	176,294	529,857	153,415	511,593	244,906	80,773	59,652
(%)	(7.6)	(19.6)	(7.2)	(17.9)	(12.7)	(12.4)	(10.8)

출처: 국토교통부, 2019년주택업무편람, p.377 수정 인용

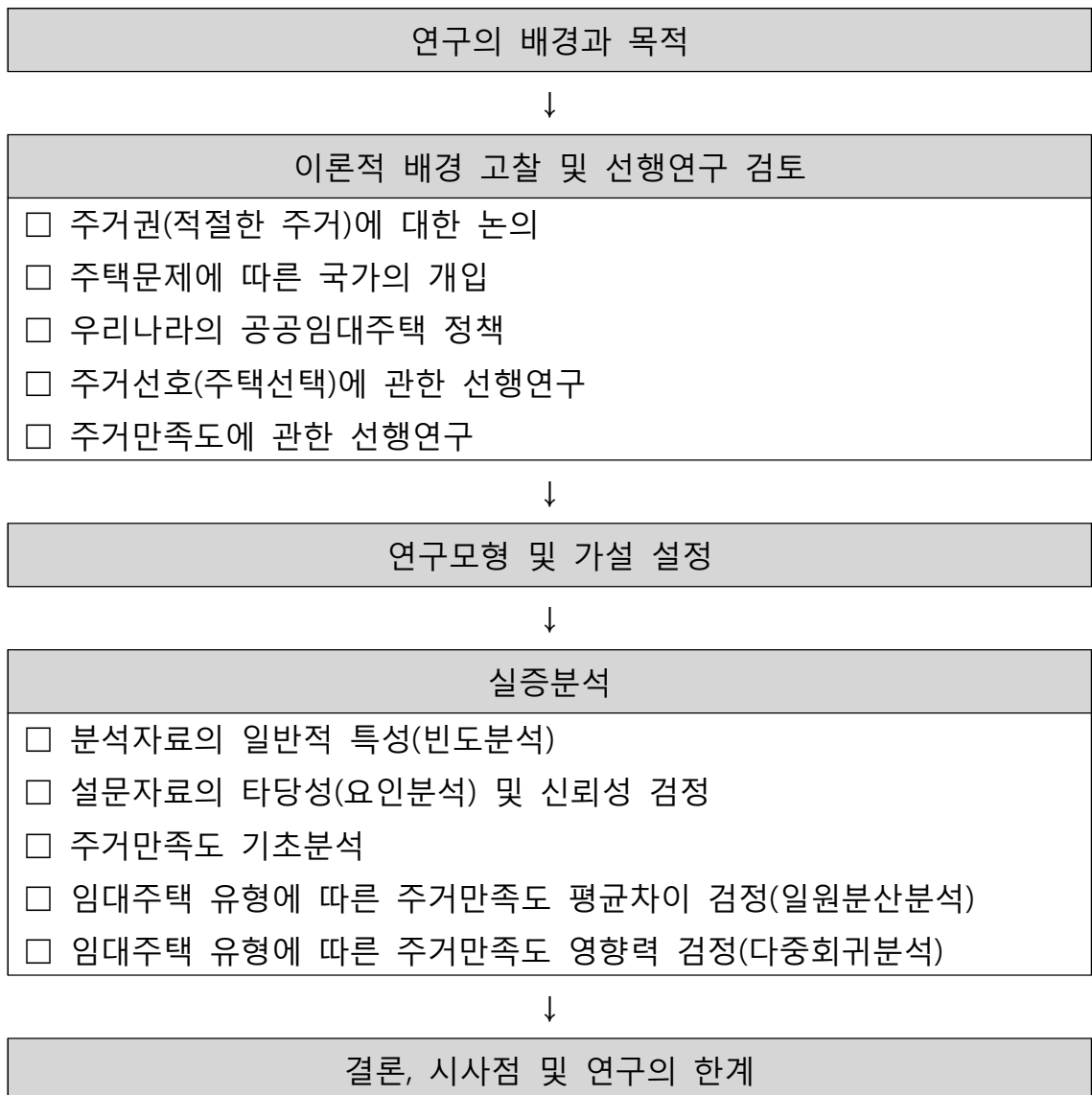
본 연구는 공공주택 정책, 주거만족도에 관한 문헌 연구, 고령화에 관한 문헌 연구, 통계분석을 통한 계량적 연구방법을 사용하였다. 2017년도 주거실태조사 결과를 대상으로 주거만족도와 관련하여 국내·외의 선행연구를 바탕으로 적절한 변수를 도출하고, 민간임대주택과 공공임대주택이라는 임대주택 유형에 따른 저소득 고령·준고령가구의 주거만족도 영향요인을 비교 분석하였다.

본 논문의 구성은 다음과 같다.

제2장에서는 이론적 논의 및 선행연구를 검토하여 제3장의 연구모형 및 연구가설을 설정하였다. 제4장에서는 주거실태조사 결과를 바탕으로 응답자의 인구통계학적 특성을 분석하고, 요인분석을 통해 주거만족도의 하위요인으로 주택품질만족도, 주거안정만족도, 주택입지만족도, 단지환경만족도의 4가지 요인으로 구분하였다. 그리고 응답자의 임대주택 유형별 주거만족도 평균비교를 위해 일원분산분석(One-way ANOVA)을 실시하고,

주거선택 결정에 미치는 영향 요인을 파악하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였다. 제5장에서는 제4장의 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이 및 영향요인 분석결과를 바탕으로 저소득 고령 및 준고령 가구의 주택정책에 대한 시사점을 도출하고, 본 연구의 한계점을 제시하였다. 이상의 논의과정을 요약하면 아래의 [그림 1-3]과 같다.

[그림 1-3] 연구의 흐름

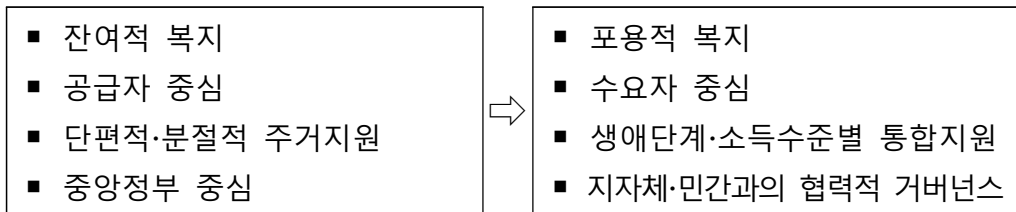


## 제 2 장 이론적 논의 및 선행연구 검토

### 제 1 절 이론적 논의

국토교통부는 2018.6.28일 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정 계획<sup>8)</sup>을 통해, “국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활”이라는 비전 하에 3대 정책목표로 ‘주거비 부담완화와 주거권 보장’, ‘실수요자 중심의 주택시장 조성’, ‘안전하고 쾌적한 주거환경 조성’을 수립하고, 정책목표를 달성하기 위한 5대 정책방향을 제시하고, 주거정책의 패러다임 변화를 [그림 2-1]과 같이 제시하고 있다(국토교통부, 2018).

[그림 2-1] 주거정책 패러다임 변화



출처 : 국토교통부(2018), 제2차 장기주거종합계획('13~'22) 수정계획

본 연구의 목적은 저소득 고령·준고령가구의 주거안정방안에 시사점을 제시하고자 함이므로 본 연구의 목적에 비추어 제2차 장기종합계획 수정 계획의 3대 정책목표중 ‘주거비 부담완화와 주거권 보장’, ‘안전하고 쾌적한 주거환경 조성’이 직접적으로 관련되며, 5대 정책방향중 ‘수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련’, ‘주거정책의 공공성 강화와 주거 복지 사각지대 해소’ ‘미래에 대비하는 주거환경 조성’과 ‘주택관리 강화’가 직접적으로 관련된다.

8) ‘주거기본법’ 제5조에 따라 지난 2013년에 수립한 10년 동안의 주거계획을 그동안 변화된 여건을 반영하여, 5년이 지난 시점에서 타당성을 재검토하여, 연구용역(국토연구원) 및 관계기관 전문가 의견 수렴등을 거쳐 수정계획을 마련함(대한민국 정책 브리프, 2018)

따라서, 주택정책의 이론적 배경으로서 먼저 ‘주거권’, ‘안전하고 쾌적한 주거환경 조성’과 ‘적절한 주거’에 대한 사례를 살펴보고, 주거권 보장을 위한 주택문제에 따른 국가의 개입, 우리나라의 공공임대주택 정책에 대하여 논의를 전개한다.

## 1. 주거권(적절한 주거)에 대한 논의

주거권과 관련하여서는 우선 헌법을 살펴볼 필요가 있다. 헌법 제35조는 “국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다”고 규정하고 있으며, 헌법 제35조 제3항을 인간다운 생활에 필수적인 쾌적한 주거생활의 확보를 위하여 국가에 대하여 일정한 배려와 급부를 요구할 수 있는 권리를 보장하는 규정으로 보고 있다(권영성, 1994; 하성규, 2010 재인용). 주거권은 국가가 국민의 주거에 관하여 어떤 배려적 급부를 할 것인가의 문제로서 주택정책과 직결되며(이은기, 2016), 정부의 주택정책 수립에 있어 주거권 보장을 위하여 사회취약계층을 중심으로 보다 더 체계적인 주거안전망의 구축 필요성이 제기되어 왔다(하성규, 2010).

주거권의 개념에 대하여 이은기(2016)는 물리적 거처로서의 ‘주택’에 대한 권리와 사회적·문화적·경제적 환경을 향유하기 위한 사회적 의미로서의 ‘주거’에 대한 권리를 아우르는 개념으로 보며, 선은애(2014)는 주택과 주거를 구분하여 주택권은 물리적 실체를 나타내는 반면에, 주거권에는 물리적 실체뿐만 아니라, 사회적 관계와 자아정체감까지 포함하는 포괄적 개념으로 사회적 대상으로 파악하기도 한다. 또한 ‘경제적·사회적·문화적 권리에 관한 유엔위원회’에서는 주거권을 “주거의 안정성을 법적으로 보장받고, 주거 관련시설을 편리하게 이용하며, 적정가격으로 공평하게 주택을 공급받고, 안락한 주거환경을 누리며, 각자의 문화적 정체성을 견지할 권리”라고 규정하고 있다(UN, 1991; 선은애, 2014 재인용).

법령상 주거권의 정의에 대하여는 헌법에서는 직접적으로 '주거권'을 명시하고 있지는 않지만, 제10조에서 인간의 존엄과 가치를, 제34조에서 국가의 사회보장 증진 노력 의무를, 제35조에서 모든 국민의 쾌적한 주거생활 향유를 위한 국가의 노력 의무를 규정하고 있으며, 구체적으로는 주거기본법 제2조는 주거권을 '물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리'라고 정의하고 있다 (이은기, 2016)

[표 2-1] 주거권 관련 법령 규정

법령		내용	조문
헌법	제10조	인간의 존엄과 가치	모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가진다. 국가는 개인이 가지는 불가침의 기본적 인권을 확인하고 이를 보장할 의무를 진다.
	제14조	거주이전의 자유	모든 국민은 거주이전의 자유를 가진다.
	제34조	사회보장	①모든 국민은 인간다운 생활을 할 권리를 가진다. ②국가는 사회보장·사회복지의 증진에 노력할 의무를 진다.
	제35조	환경권	①모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며, 국가와 국민은 환경보전을 위하여 노력하여야 한다. ③국가는 주택개발정책등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.
	제37조	기본권	①국민의 자유와 권리는 헌법에 열거되지 아니한 이유로 경시되지 아니한다.
주택법 (최저주거기준)	제1조	최저주거기준의 설정	이 기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 한다.
공공주택 특별법	제1조	국민의 쾌적한 주거생활	이 법은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.
국민 기초생활 보장법	제1조	최저생활 보장·자활지원	이 법은 생활이 어려운 사람에게 필요한 급여를 실시하여 이들의 최저생활을 보장하고 자활을 돕는 것을 목적으로 한다.
주거 기본법	제1조	주거권 보장	이 법은 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

	제2조	쾌적하고 안정적 주거환경	(주거권) 국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.
	제3조	주거정책의 기본원칙	국가 및 지방자치단체는 제2조의 주거권을 보장하기 위하여 다음 각 호의 기본원칙 <sup>9)</sup> 에 따라 주거정책을 수립·시행하여야 한다.

출처: 법제처, 국가법령정보센터, 하성규(2010) 수정 인용

이상의 주거권의 정의를 요약하면, ①적절한 주거에 거주할 권리(right to adequate housing), ②인간의 존엄성에 적합한 주택조건을 향유할 권리, ③인간의 기본적인 생존권적 입장에서 최소한 주거생활을 할 권리, ④기본적 인권으로서 적절한 주거를 보장받을 권리등으로 정의할 수 있으며(이은기, 2016), '주거권'을 구체화하기 위해서는 '적절한 주거'에 대한 개념을 살펴볼 필요가 있다.

'적절한 주거(주거의 적절성 여부)'에 대한 일반적 기준으로서 유엔사회인권위원회(1991년)의 '적절한 주거에 대한 권리'에 제시된 일반논평(General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing)에서 제시된 7가지 기준이다(하성규, 2010; 김서기, 2018; 이은기, 2016; 임세희, 2018). 유엔 사회권 규약은 점유기간 보장(Security of tenure), 서비스·물자·시설·인프라의 활용(Availability of services, materials, facilities & infrastructure), 주거비용의 적절성(Affordability), 거주적합성(Habitability), 접근가능성(Accessibility), 주거입지(Location), 문화적 적합성(Cultural adequacy)등 적절한 주거를 충족하는 7가지 조건[표 2-2]을 제시하였다(임세희, 2018).

9) 주거권 보장을 위한 '기본원칙'으로 주거기본법은 아래의 사항을 제시하고 있다. 1.국민의 주거비의 부담 가능한 수준 유지, 2.장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동등 주거지원이 필요한 계층의 주거수준 향상, 3.양질의 주택 건설 촉진, 임대주택 공급 확대, 4.체계적이고 효율적인 주택 공급, 5.쾌적하고 안전한 관리, 6.주거환경 정비등을 통한 기존주택 거주 주민의 주거수준 향상, 7.고령자등 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활 지원, 8.저출산, 고령화등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적 대응, 9.주택시장의 정상적 기능 유도(법제처, 주거기본법 제3조)

[표 2-2] 적절한 주거의 구성요소

구성요소	개념	내용 설명
㉔점유의 법적 보장 (Legal security of tenure)	점유의 안정성	점유형태와 상관없이 모든 사람은 강제퇴거, 기타위협으로부터 법적인 보호를 받을 수 있는 점유의 안정성을 보장받아야 함
㉕서비스, 물자, 시설, 인프라에 대한 가용성 (Availability of services, materials, facilities & infrastructure)	적절한 주거기반시설 및 서비스	적절한 주거란 주거의 권리의 모든 수혜자는 안전한 식수, 요리·난방·조명에 필요한 에너지, 위생, 세면시설, 폐기물 처리시설, 하수시설, 비상 서비스에 대한 지속가능한 방법으로 접근할 수 있어야 함
㉖주거비용의 적절성 (Affordability)	경제적 적절성 (부담가능성)	주거와 관련된 개인 또는 가정의 비용은 다른 기본적인 수요의 확보 및 충족을 위협 또는 제한하지 않는 수준이 되어야 함
㉗거주 적합성 (Habitability)	최저주거 기준 확보	거주에 필요한 충분한 공간이 제공되고, 추위, 습기, 더위, 비, 바람, 기타건강에 위협이 되는 요인으로부터의 보호 및 물리적 안전이 보장되어야 함
㉘적절한 위치 (Location)	사회적 시설 근접	적절한 주거공간은 직장, 의료기관, 학교, 탁아 및 기타 사회적 시설에 근접한 장소에 있어야 함
㉙접근가능성 (Accessibility)	접근가능성	적절한 주거는 권한을 갖는 자들 모두에게 접근 가능해야 하며, 혜택받지 못한 집단들에게도 적절한 주거에 대한 안전하고 지속가능한 접근이 허용되어야 함
㉚문화적 적합성 (Cultural adequacy)	문화적 다양성	주거지원 정책들은 문화적 정체성과 주택의 다양성의 표현이 적절히 이루어져야 함

출처 : 하성규(2010), 유엔 인권사회위원회(1991년) “적절한 주거에 대한 권리”  
일반논평 제4호(국가인권위원회 번역본, 2017) 재구성

즉, ‘적절한 주거’의 구성요소(주거의 적절성 여부)는 주거의 구조적·물리적 특성과 주거비 지출이 과중하지 않아 비주거부문의 지출(예, 의료비, 교육비, 식료품비등)이 저해되지 않아야 하며(임세희, 2010, 2018), 퇴거위험 또는 빈번한 이동없이 안정적인 주거생활이 가능하고, 지역사회와의 통합과 참여가 이루어진 상태를 주거복지가 이루어진 상태라고 할 것이다(임세희, 2018 재인용).

## 2. 주택 문제에 따른 국가의 개입

공공주택은 수요와 가격이 아니라 욕구에 따라 할당되며, 욕구의 개념은 정치적 혹은 행정적으로 정의되고 해석된다(Hanffer et al, 2009)는 점에서 시장 원리에 의해 할당되는 민간주택(시장주택)과 구별된다(임세희, 2018). 공공임대주택은 일반적으로 케메니(Kemeny)의 단일임대주택체계(Unitary rental model)와 이중임대체계(Dualist rental model)로 구분되며(Kemeny, 1995, 2006), 두 체계는 공공임대주택의 비중과 입주자격 및 할당기준에 차이가 있다(김수현, 2010; 남원석, 2014; 박은철, 2015; 임세희, 2018; 고정희, 2018; 박서영, 2018; 유성희, 2019).

단일임대주택체계의 경우 공공임대의 비중이 비교적 높으며, 중·고소득층 등 광범위한 주택수요계층에 주택이 공급되며, 공공임대가 민간임대시장과 직접적으로 경쟁관계하에서 통합되어 운영된다. 공공임대주택의 임대료 수준은 민간임대보다 낮지만, 통합시장하에서 운영되어 공공임대주택의 빈곤 집중 및 잔여화 현상이 비교적 적다. 단일임대체계 하에서는 주택 협회 등 비영리임대기관이 대부분의 공공임대주택을 소유·운영하고 있어, 영리시장 부문의 임대료 수준을 견제 또는 인하하는 등 시장 통제 기능을 한다(Cecodhas, 2017; Hanffner et al., 2009 재인용; 진미윤, 2011; 박은철외, 2015; 임세희, 2016, 2018 재인용). 네델란드, 스웨덴, 덴마크가 단일임대체계 모델 국가로 분류되고 있다(Kemeny, 2006; 김수현, 2010; 진미윤, 2011; 박은철, 2015; 임세희, 2018; 고정희외, 2018; 유성희, 2019).

반면 이중임대체계는 공공임대주택이 민간임대시장과 분리되어 운영되며, 민간임대시장에서 주택을 얻을 수 없는 가구에게만 공공임대주택 입주 자격이 주어지며, 공공임대주택은 저소득층 및 사회취약계층을 위한 사회안전망(Safety net)으로서 역할하며, 양 체계가 분리되어 운영되는 만큼 비영리와 영리임대 사이의 직접적인 경쟁은 존재하지 않는다. 이중임대체계의 장점은 주거욕구가 가장 큰 가구에게 우선적으로 자원을 할당할 수 있으며, 총 비용도 적게 소요된다는 장점이 있다. 하지만, 이중임대체계



에서 공공임대주택은 저비용 토지를 찾아 도시외곽지역에 위치하는 것이 일반적이고(Scanlon and Whitehead, 2008), 이는 주거지 분리로 이어져 교통, 공공서비스, 교육과 고용의 질과 접근에 있어 공공임대 입주자와 비임주자간의 차이 혹은 공공임대주택에 대한 사회적 배제로 이어질 수 있으며(하성규·서종녀, 2006; Andrew, Sanchez and Johansson, 2011; 임세희, 2018; 심교언, 2014; 유성희, 2019), 공공임대주택에 대한 주거지 차별과 낙인, 슬럼화 현상이 뚜렷하게 나타나게 된다(Kemeny, 1995, 2006; 진미윤 2011; 고정희외, 2018). 또한 이중임대체계하에서는 공공임대 주택 입주자격의 유지를 위하여 또는 임차료 상승을 우려하여 구직 동기의 하락을 유발할 수 있으며(Andrew, Sanchez and Johansson, 2011; 임세희, 2018), 공공과 민간 시장의 분리가 명확함에 따라, 두 부문간의 이동성이 손상되고, 결과적으로 주택시장의 정체성이 증대된다는 단점이 있다.(Hanfferner et al. 2009; 임세희, 2018 재인용). 미국, 영국(‘70년대 후반 이후), 호주, 일본이 이중임대체계 모델 국가로 분류되고 있다(Kemeny, 2006; 김수현, 2010; 박은철, 2015; 임세희, 2018; 고정희, 2018; 유성희, 2019).

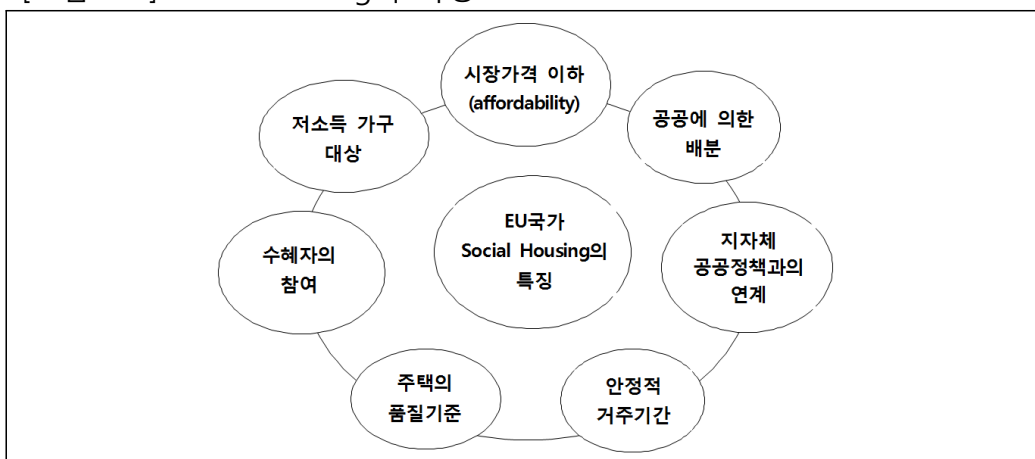
[표 2-3] Kemeny의 임대주택 모델 특징

구분	단일임대체계 (unitary rental model)	이중임대체계 (dualist rental model)
사회주택 정책목표	영리와 비영리 임대부문 간의 직접적인 경쟁을 통한 통합시장	비영리와 영리임대 사이의 직접적인 경쟁이 없는 분리시장
공급대상	중·고소득층 포함 광범위한 주택 수요계층에 공급	시장에서 주택을 얻을 수 없는 가구에게만 공급
부문간 분절정도 및 특성	- 타 점유형태(자가, 민간)와 분리가 심하지 않음. - 자가점유시장이 뚜렷하게 우세하지 않은 점유의 중립성 (tenure neutrality)을 보임	- 점유형태간 시장분리가 명확함 - 저소득층 및 사회취약계층이 거주하여 주거지 차별과, 낙인, 슬럼화 현상이 뚜렷함
장점	- 공공임대주택이 영리부문의 임대료 수준 견제 또는 인하하게 하는 시장통제의 기능 수행 - 공공임대주택의 빈곤 집중 및 잔여화 현상 적음	- 저소득층 및 사회취약계층을 위한 사회안전망(Safety net) 확보 - 주거욕구가 가장 큰 가구에게 우선적으로 자원할당(총 비용이 적게 소요)
대표 국가	네델란드, 스웨덴등	미국, 영국, 일본등

출처 : Kemeny(1995), (2006); 진미윤(2011) 발췌; 임세희(2018); 고정희(2018) 발췌 인용

우리나라의 공공임대주택과 혼용되어 사용되는 개념으로 유럽에서는 사회주택(social housing)이 일반적으로 사용되고 있다(고정희외, 2018). 각국의 주거여건 및 주택정책의 다양성으로 인해 사회주택은 [그림2-2]의 특징 아래 폭넓게 사용되고 있으며, 대부분의 국가에서 공식적인 정의를 내리고 있지는 않지만(Pittini & Lanio, 2011; 천현숙외, 2016; 고정희외, 2018), ①소유자가 누구인지, ②건설·공급자가 누구인지, ③임대료가 시장임대료보다 낮은지, ④재원의 출처가 어디인지, ⑤공급목적이 무엇인지등에 따라 국가별로 사회주택에 대한 정의가 다양하다(Whitehead & Scanlon, 2007; 천현숙외, 2016 재인용). OECD는 사회주택을 ‘시장임대료보다 저렴하게 임대되는 주택’ 또는 ‘행정절차를 통해 비시장적 기제에 의해 배분되는 주택’으로 정의하고 있으며, United Nations Economic Commission of Europe은 사회주택을 유럽을 중심으로 발전한 공공주택의 형태로 시세보다 저렴한 주거비용과 적정수준의 주거환경을 갖춘 임대주택으로 정의하고 있다(신서경외, 2017; 고정희, 2018). 정부가 발표한 ‘생애주기별 특화임대’, ‘주거복지전달체계 강화’ 등의 ‘맞춤형 주거복지 실현을 통한 주거비 경감방안’에서 공공주택의 개념을 공공지원주택으로 확장하였으며, 공공지원주택은 국제적으로 폭넓게 사용되고 있는 social housing 개념에 부합한다고 볼 수 있다(박은철외, 2017; 고정희, 2018).

[그림 2-2] Social housing의 특징



주: 각 국가는 주택정책, 사회·경제적 여건에 따라 위의 특징 중 필요한 것을 선택  
출처 : Pittini & Laino 2011; Fitzpatrick & Pawson 2014 ; 천현숙외, 2016 재인용

### 3. 우리나라의 공공임대주택 정책

우리나라의 공공임대주택정책은 케메니(Kemeny, 1995, 2006)의 임대주택 주거모델에 따르면 이중임대체계(dualist rental model)에 해당하며(김수현, 2010; 진미윤, 2011; 남원석, 2014; 민태욱, 2017; 고정희, 2018; 임세희, 2018, 박서영; 2018), 이는 공공임대주택과 민간임대주택의 입주자격 및 주택규제에 대한 차이를 전제로 한다(남원석, 2014; 고정희, 2018; 임세희, 2018; 민태욱, 2017; 유성희, 2019)

판단 근거로는 첫째, 입주자격의 제한과 관련하여 우리나라의 공공임대주택은 세대구성원 전원이 무주택일 것과 소득과 자산이 일정 수준 이하일 것을 요구하고 있으며, 주택면적은 분양전환 공공임대주택(5년·10년)은 전용면적 85㎡이하, 분양전환되지 않는 공공임대주택(영구임대, 국민임대, 장기전세임대, 행복주택 등)은 전용면적 60㎡이하로 한정되어 있으며, 5년~50년간 상당기간의 임대기간이 보장되어 있다(임세희, 2018). 둘째, 민간 임대주택에 대한 규제가 매우 느슨하다는 점에서 우리나라의 공공임대주택은 이중임대체계에 해당한다(김수현, 2010; 남원석, 2014; 임세희 2018). 즉, 우리나라의 주택시장은 ‘일반국민’의 주택임대는 ‘시장’에 맡기고, ‘국가등’은 ‘저소득층’을 대상으로 공공임대주택을 공급·관리하는 제도의 특성을 가지며, 임대주택은 ‘시장’에서 거래되는 ‘다수’의 ‘민간임대’ 주택과 ‘국가등’이 공급하고 통제하는 ‘소수’의 ‘공공임대’ 주택으로 이원화되어 있다(유성희, 2019 재인용). 이에 따라 공공임대주택의 임대료는 국가등의 지원으로 민간임대주택보다 저렴하되, 임차인은 경제적 지원이 필요한 자로 제한된다(민태욱, 2017; 유성희, 2019 재인용)는 특성을 가진다.

구체적으로 Kemeny(1995), (2006)의 이중임대체계하에서 우리나라의 임대 시장 규제는 아래와 같은 특징을 가진다. 주택임대차보호법(제4조, 임대차 기간등)과 동법 시행령에 따라 임대차 계약기간은 2년을 보장하고, 차임이나 보증금의 증액 청구는 약정한 차임 등의 20분의 1을 초과하지 못하며,

증액청구는 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다(주택임대차보호법 제7조, 시행령 제8조)고 규정하고 있다. 또한 주택임대차보호법 제7조의2 및 동법 시행령 제9조에 의거 보증금의 전부나 일부를 월세로 전환하는 경우, 연 1할 또는 기준금리 + 연3.5%중 낮은 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과하지 못한다(임세희, 2018). 그러나 이러한 규정은 전세를 월세로 전환할 때에만 적용되며, 민간 임대시장하의 주택 임대차 계약시 이러한 상한선을 준수하지 않아도 제재를 받지 않는다. 실제로 비제도권 민간 전월세가 민간임대 주택시장의 80%를 차지하는 우리나라의 경우 정기예금 금리가 2~4%일 때, 전월세전환율은 약7~10%로 나타나는 등(진미윤, 2016), 우리나라 민간임대시장에 대한 규제와 민간임대시장의 임차인을 위한 보호는 미미하다고 평가된다(남원석, 2014; 진미윤, 2016; 임세희, 2018 재인용; 박홍근, 2016).

또한 주택임대차보호법 제7조(차임 등의 증감청구권)에서 일정한 경우 임대차 존속중에 차임이나 보증금의 증액을 제한하고 있지만, 계약기간이 종료되었을 때, 임차인으로 하여금 계약의 갱신을 임대인에게 요구할 권리 즉, 임차인의 ‘계약갱신요구권’은 인정되지 않는다. 현행 주택임대차보호법상 주택의 임대차계약기간 종료후 임대인이 차임 또는 보증금을 과도하게 청구하는 경우 이를 제한할 수 있는 방법이 없어(사법정책연구원, 2018) 임차인은 갱신계약을 포기할 수 밖에 없으며, 이런 이유로 임차인 보호를 위한 제도개선 사항으로 임차인의 ‘계약갱신요구권’의 인정이 제기되고 있고(뉴스원<sup>10</sup>), 2016; 사법정책연구원, 2018), 주택임대차보호법 개정법률안<sup>11</sup>이 국회에 발의된 상황이다(국회 의안법률정보시스템, 2017).

현재 공공부문에 있어 우리나라의 주거지원정책은 아래 [그림 2-3]에서

10) 뉴스원 “박홍근 ‘과도한 임대보증금 인상 억제 법안 발의’(2016.7.26), <http://www.news1.kr/artides/?2730516> (2019.05.21 확인).

11) 개정법률안(의안번호: 2006534) 제안 이유 : 2012년 이후 전셋값 가격의 급등으로 인한 차임 부담으로 임대차계약 연장 포기등 서민의 주거안정에 어려움이 있음에 따라, 임대차 계약 갱신요구권과 전월세인상을 상한제를 도입하여 임대인의 재산권과 임차인의 주거권을 균형있게 보호하고자 발의(제안일자: 2017.3.31, 제안자: 백혜련 의원등 14인)

볼 수 있듯이 크게 수요지원 정책과 공급지원 정책으로 분류할 수 있으며 (국토교통부, 2018; 최성은, 2017), 소득계층을 기준으로 자가 소유를 촉진 하면서 자력으로 자가 구입이 어려운 저소득 취약계층을 위하여 공공임대 주택을 공급하고 있으며, 공공임대주택의 유형은 [표 2-4]와 같다.

[그림 2-3] 소득계층별 주거지원 정책

소득	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
경계값	149 만원	230 만원	294 만원	349 만원	400 만원	454 만원	524 만원	610 만원	748 만원	-

\* 가구당 월평균 분위 경계값(16년 통계청 가계동향조사, 전체가구 2인이상)

수요 특징	임대료 부담 능력 취약	자가 구입 능력 취약	정부지원 시 자가구입 가능	자력으로 자가 구입 가능 교체 수요
----------	-----------------	----------------	-------------------	------------------------

공급 지원	영구·매입·전세									
		국민임대								
		행복주택								
		5·10년공공임대								
		공공분양					민간분양			
		기업형임대(뉴스테이)								
수요 지원	주거급여									
		주택 구입자금 대출								
		전세자금 대출								
		월세대출								
초점	[ 주거복지 ]					[ 주택시장 안정 ]				

출처 : 국토교통부, 주택업무편람 (2018.12.11, 공공임대주택 유형별 개요)

[표 2-4] 공공임대주택의 유형 및 세부사항

구분	공공임대 주택유형	거주 기간	특징	사업 주체	입주대상	임대료 (시세 대비)	평형 (전용)
장기 공공 임대	영구임대	영구	저소득층의 주거안정을 위해 저렴한 임대료로 거주	국가, 지자체, LH	수급자, 한부모 가족등 [소득1~2분위]	30%	7~12 (40㎡ 이하)
	50년임대	50년	분양전환 되지 않고 임대료만 거주, 2년 단위로 계약이 갱신되며 50년까지 거주할 수 있는 주택	지자체, LH	청약저축 가입 국가유공자등 [소득1~2분위]	30%	7~15 (60㎡ 이하)
	국민임대	30년	무주택 세대에게 30년 이상 임대	LH, 지방공사, 지자체	무주택 세대구성원 [소득2~4분위]	60% ~ 80%	8~18 (60㎡ 이하)
	장기전세 (Shift)	20년	주변시세의 80% 이하의 가격으로 20년까지 거주	서울시, SH	무주택세대 구성원	80%	17~35
	10년 공공임대	10년 이상	10년 후 분양전환	LH, 지방공사, 민간업체	무주택세대 구성원 [소득3~6분위]	90%	25이하 (85㎡ 이하)
	행복주택 <sup>12)</sup>	6년 ~ 20년	대학생등 청년계층 주거불안 해소, 대중교통 또는 직장, 학교 근접지역 건설	국가, LH	대학생, 신혼부부, 사회초년생등	70% ~ 80%	14이하
	기존주택 매입임대	20년	기존 다가구주택 등을 매입하여 임대	국가, LH	수급자, 차상위계층, 한부모가족등	30% ~ 40%	-
	기존주택 전세임대	20년	기존주택에 대해 전세계약 체결 후 저소득층에 재임대	국가, LH	수급자, 장애인, 차상위계층		
단기 공공 임대	5년 공공임대	5년	5년 후 분양전환	LH, 지방공사, 민간업체	무주택세대 구성원 [소득3~6분위]	90%	25이하 (85㎡ 이하)

출처 : 2017년 주거실태조사, 국토교통부, 박서영(2018) 수정 인용

12) 행복주택은 「공공주택업무처리지침」 제4조 및 공공주택특별법 시행령 제2조 제1호에 따라 장기공공임대주택에 포함하였음.

우리나라는 최근까지 공공임대주택에 의지하여 양적공급측면에서 국민의 주거빈곤 문제를 해결하고 주거복지를 향상하고자 하였다(임세희, 2018). 그러나 정부는 2015년에 저출산·고령화, 1~2인 가구 증가 등 사회적 환경의 변화 및 주택보급률 100% 초과(표 2-5)에 따라 주택정책의 패러다임이 양적 측면의 ‘주택공급’에서 질적 측면의 ‘주거복지’로 빠르게 전환되고 있음에 따라 주택정책도 주택공급 물량 확대 정책에서 맞춤형 주거복지 정책으로 개편을 추진하고 있으며, 이의 일환으로 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법적인 지위를 갖는 「주거기본법」을 2015.6.22 제정하여 2015.12.23일부터 시행하고 있다(법제처 주거복지기본법 제정이유, 2015).

[표 2-5] 연도별 주택보급률 (단위: %, 천가구, 천호)

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
보급률	100.5	100.9	101.1	101.3	101.9	102.3	102.6	103.3
주택수	17,739	18,082	18,414	18,742	19,161	19,559	19,877	20,313
가구수	17,656	17,928	18,209	18,500	18,800	19,111	19,367	19,674

출처: 국토교통부, 2019년 주택업무편람

우리나라의 임대주택 재고 현황과 관련하여 2017년말 현재 임대임대기간이 10년 이상인 장기공공임대주택 재고는 136.5만호이며, 이는 총주택 2,031만호의 6.7%이다. 유형별로는 국민임대(52.4만호), 영구임대(21.7만호), 전세임대(19.5만호), 10년임대(16.8만호), 50년임대(10.9만호), 매입임대(10.3만호) 순으로 재고가 많은 것으로 나타났다(표 2-6).

하지만, 해외의 선진국(표2-7)에 비하여 우리나라의 장기공공임대주택 재고비율은 여전히 부족한 상황이며(성진욱외 2017; 유성희, 2019), 적정 재고율에는 이견이 있으나, 외국의 재고율을 고려할 때 10%이상의 재고율을 달성할 필요가 있다고 보기도 한다(유성희, 2019). 따라서 공공임대주택 재고비율의 개선이 이루어지고, 공공임대주택 배분체계에 있어서 현재의 기준은 기본적으로 무주택가구 여부와 가구의 경제력을 기준으로 입주

자격을 부여하고, 공급시 입주자격 가구의 특성을 반영하는 구조를 가지고 있는데 공공임대주택 유형별로 상이한 자격요건을 요구함에 따라, 공공임대주택 배분체계에 대한 개선의 필요성도 제기되고 있다 (국토연구원, 2015 재인용; 유성희, 2019).

[표 2-6] 장기공공임대주택(10년이상) 재고현황 (단위: 만호)

연도	총 주택	장기공공 임대주택 (재고율)	영구	50년	국민	장기 전세	10년	매입 임대	전세 임대	행복 주택
'17	2,031	136.5 (6.7%)	21.7	10.9	52.4	3.3	16.8	10.3	19.5	1.6
'16	1,988	125.6 (6.3%)	19.9	10.8	50.9	3.2	14.8	9.2	16.6	0.2
'15	1,956	116.3 (5.9%)	19.6	10.8	47.1	2.8	13.5	8.2	14.2	0.1

출처: 국토교통부, 2019년 주택업무편람 재구성

[표 2-7] 해외국가의 장기공공임대주택 재고율 비교

한국	네델란드	오스트리아	덴마크	스웨덴	영국	프랑스	아일랜드	일본	독일	OECD 평균	EU 평균
6.7%	32%	24%	19%	18%	18%	16%	9%	6.1%	5%	8%	9.4%

※ 한국('17년), 일본('08년), 스웨덴('08년), 기타 유럽지역('10~'12년) 기준

출처: OECD(2014년, 국토연구원 brief), 국토교통부 '19년 주택업무편람 재인용

본 연구에서는 사회취약계층인 저소득 고령·준고령가구의 주거안정 방안 연구라는 측면에서 공공임대주택의 범위를 협의의 공공임대주택으로 한정함이 연구의 목적측면에서 적절한 것으로 판단되었다. 따라서 본 연구에서는 공공이 소유하고 임대를 목적으로 한 임대주택을 공공임대주택으로 보며, 저소득층 분류기준(소득분위 4분위 이하)에 따른 소득분위 4분위 이하를 공급지원대상으로 하는 국민임대주택을 공공임대주택의 대표적 유형으로 보고 국민임대주택을 중심으로 살펴보고자 한다.



#### 4. 고령자의 생애주기 특징 및 주거복지

주거에 대한 만족의 수준은 고령자 주거복지정책의 대표적인 고려 요소이며, 주거만족도는 삶의 질을 결정하는 요소이기도 하다(조덕호, 2017). 노인가구는 다른 연령층과는 달리 가정을 중심으로 전반적인 생활이 이루어지고 있기 때문에 편안한 노후생활을 위해서는 안정적인 주거환경의 확보가 중요하며(배진희, 2012; 최윤희외, 2018 재인용), 노년기에 사회적 역할 감소, 소득 감소, 건강상태 악화등으로 고령가구가 변화하는 환경에 적응하면서 행복한 노후를 보낼 수 있도록 하는 것은 중요한 정책과제이다(최순희외, 2018 재인용). 우선 고령자의 주거복지를 살펴보기 위해서는 먼저 고령자의 특징을 살펴볼 필요가 있다. 노화의 과정에서 누구나 건강저하, 경제적 문제, 가족 및 주변 지인들과의 교류 감소와 죽음, 우울감과 외로움, 죽음에 대한 두려운 감정등을 경험한다(이민홍, 2014; 이병관, 2017 재인용). 특히 고령가구중 저소득, 독거노인의 경우 우울감과 외로움, 죽음에 대한 두려움등이 복합적으로 작용한다. 노화는 출생과 동시에 시작되어 전 연령대에 걸쳐 발생하나, 노년기에서 노화 문제를 더 중요하게 다루는 이유는 이 시기에 발생하는 노화의 증상(신체적, 인지적, 심리적, 사회적 여건 변화)이 고령자들로 하여금 더 큰 어려움을 겪게 만들기 때문이다(김순은, 2015; 이병관, 2017 재인용).

일반적으로 중년 이후부터는 노화가 두드러지고, 젊은 세대보다 건강, 사고, 질병, 친구 또는 배우자 사망등 상실에 대한 불안감을 더 많이 느끼게 되며(Person&Borkovec, 1995; 성기욱, 2016 재인용), 특히 노년기의 노화 현상은 개인의 인생 후반기에 정서상태를 위협하고 일종의 불안으로 나타날 수 있다(김순이, 2005; 성기욱, 2016 재인용). 개인차는 있으나 고령층의 경우 건강악화, 신체적 기능쇠퇴 및 적응능력 저하, 일상생활에서의 의존도 증가로 인해 심리적 위축을 경험하게 되고, 고독과 소외에 직면하기도 한다(성기욱, 2016). 나아가 사람들은 노년기에 진입한 상태에서 노후에 대한 불안을 더 직접적으로 느끼게 되며, 고령자의 노후불안을 이해하고 대처하려는 사회적 노력은 궁극적으로 노인에게 남아있는 삶의 만족도를

높이기 위한 노인복지실천과 밀접하게 관련된다(김육, 2010; 성기욱, 2016 재인용). 따라서 고령자의 심리적·사회적 위축에 따른 안정적이고 쾌적한 주거환경 제공은 다른 연령층에 비하여 고령자에게 있어 삶의 만족도에 더욱 중요한 비중을 차지한다고 할 수 있다.

그러므로 노후불안이 질병이나 장애처럼 특징적인 증상으로 두드러지지 않는다 하더라도 노년기에 누구나 경험할 수 있는 심리정서 상태라는 점에서 노후불안을 감소시켜 삶의 만족도를 높이려는 노력은 특정 시기의 이슈로 부각되기보다는 고령화라는 사회적 변화와 함께 지속적으로 논의되어야 할 주제로 보아야 한다(성기욱, 2016).

고령가구의 주거특징으로서는 청년, 장년층에 비하여 새로운 곳으로 거주지를 옮기려는 의향이 상대적으로 낮을 뿐 아니라, 소득 감소와 같은 경제적 여건 변화 등으로 주거이동성이 상대적으로 낮아 생애단계별 다른 연령층에 비하여 현재 거주지에서 계속 거주하려는 의향이 높다(천현숙외1, 2013; 남궁미, 2017; 고진수외, 2014). 특히 고령자에게 주거는 공간의미를 넘어서 정체감과 독립성의 확인등 사회·심리적인 의미가 확대되는 공간이기에(김소희, 2009; 이한나외, 2016), 고령가구에 있어서 주거안정은 삶의 만족도 측면에서 중요하다. 노인가구는 정기적인 소득원이 없으므로, 빈곤에 진입하기 쉽고 노인들의 신체적·정서적 특성상 주거이동을 통한 주거조정이 쉽지 않으므로 정책적 지원 필요성도 매우 큰 집단으로 평가되기도 한다(천현숙외, 2013).

따라서, 고령화에 대한 부정적인 시선은 세대갈등 초래등 우리사회를 건강하게 만들지 못할뿐더러(조현연외, 2017), 노인 개개인에게도 차별감을 느끼게 하여 사회적으로 위축시키는 부정적 효과를 야기할 수 있음에 따라(김주현, 2015; 박길성, 2011), 장기적으로 고령화 시대 노년기 삶을 아우를 수 있는 정책 방향과 건강·경제적으로 위기그룹에 속하는 고령가구를 지원할 수 있는 시스템 구축이 필요하다(남일성, 2019 재인용).

## 제 2 절 선행연구 검토

‘주거’는 물리적 거처로서의 ‘주택’뿐만 아니라 사회적·문화적·경제적 환경을 향유하기 위한 사회적 의미를 가지며(이은기, 2016), 주택이라는 물리적 실체뿐만 아니라, 사회적 관계와 자아정체감까지 포함하는 포괄적 개념으로 사회적 대상으로 파악하기도 하며(선은애, 2014; 김성용, 2018), 물리적 의미의 장소 그 자체인 주택을 포함한 제반환경과 인간(또는 인간의 문화)이 결합하여 만들어지는 유기체로서의 역할을 한다고 보기도 한다(유성희, 2019).

### 1. 주거선호(주거선택)에 대한 선행연구

#### 1) 전연령대 주거이동 및 주거선택에 대한 영향요인 선행연구

주거선호는 거주자 자신의 환경에 대한 주관적 평가로서 미래에 요구되는 주거공간의 제반 특성을 통칭하는 개념이며, 새로운 주택을 선택할 때 어떠한 주택을 원하며 어떠한 점에 중점을 두는가 하는 것을 의미한다(Morris & Winter, 1978; 손지은외, 2017). 이러한 주거선호는 법적 환경, 경제적 수준, 가족생애주기등에 영향을 받으며(손지은외, 2017), 현실적으로 주택선택에 영향을 미치게 된다. 주거이동에 따른 주택선택시 단위 주택 뿐만 아니라, 이를 둘러싼 주거환경을 고려하며 때로는 주거환경 그 자체가 주택선택을 결정하는 중요요소로 작용하기도 하며(조성희·강혜경, 2000; 조인숙외, 2004), 주택보급율이 100%을 넘어섬에 따라 과거의 주택공급자 중심으로 수요자의 주거수요에 대한 고려없이 주택을 공급하던 것에서 벗어나 수요자 특성을 파악하여 이에 대응하는 주택공급이 요구된다(남진외, 2015).

주거이동 및 주거선택에 영향을 미치는 요인에 관한 연구로는 ‘생애주기 가설’을 통한 연구(Ando & Modigliani, 1963; 김주영, 2013), ‘가구소득’을 통한 연구(Gober, 1992; 남진, 2014; 신영식, 2017), ‘주거만족도’가

주거선택의 중요한 요인으로 설명한 연구(Morris & Winter, 1978; 지남석외, 2011; 강은택외, 2015)로 구별할 수 있다(노찬영, 2018).

먼저 생애주기가설을 통한 주거선택에 대한 연구로서, 가족의 생애 주기 구분은 집단 구성원들의 주거소비 행태등을 예측하고 준비할 수 있는 지표로 작용할 수 있다(Rossi, 1955; 손희주, 2018). 가구의 생애주기별 특징으로는 결혼을 통한 형성기(formation), 자녀출산 및 양육의 확장기(expansion), 자녀의 독립이 이루어지는 수축기(contraction), 본인 또는 배우자의 사망으로 인한 가족해체기의 소멸기(dissolution)로 구분된다(강민성외, 2018). 가구주 연령 및 소득 증가에 따라 선택주택의 규모 및 주택가격은 증가하지만, 노년기로 갈수록 증가율은 둔화되며(정희수, 2004), 자녀의 독립으로 가구원수가 1~2인인 경우 점유형태는 차가를 선택할 확률이 높아지며, 점유형태와 관계없이 주택유형으로는 단독주택을 선택할 확률이 높아진다(김주영, 2013).

[표 2-8] 가구 생애주기 구분

구분	형성기	확장기	수축기	소멸기
이벤트	결혼	자녀출산/양육	자녀 독립	본인/배우자 사망
연령	25~34세	35~44세	45세~65세	65세 이상
시기	결혼초기/적응기	자녀아동기/소년기	자녀독립기	노년기

출처 : 통계청, 2013년; 강민성외, 2018 재인용

또한 주거선택에 소득이 가장 큰 영향을 미친다는 연구로서, 남진·김진하(2015)는 2012년도 주거실태조사 결과를 활용하여 소득과 주택유형 및 점유형태를 분석한 결과 주택유형에 있어 저소득층은 단독주택, 다가구주택의 거주비율이 높고, 중소득층은 아파트 거주비율이 높으며, 점유형태로 저소득층은 월세비율이 높으며, 주택규모 또한 소득에 영향을 받는다고 분석되었다. 신영식(2017)은 주택점유형태와 관련하여 자가는 맞벌이가구, 무상지원 여부, 주택형태와 영향 관계를 가진다고 분석되었다(노찬영, 2018).

주거만족도가 주거선택에 주요한 요인으로 설명한 연구로 강은택(2015)은 2012년 한국노동연구원의 한국노동패널조사 결과를 활용하여 주거이동 동기와 주거만족도의 관계를 연구하였다. 연구 결과, 주거이동 동기(자녀 교육, 건강상태, 가구소득, 주택위치, 주택면적, 편의시설, 자녀보육, 건강, 환경)는 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

## 2) 고령가구의 주택선택(주거선택) 영향요인에 대한 선행연구

노인가구의 주거이동 요인은 정신적·신체적·경제적 영향등의 이유로 다양하게 나타날 수 있다(송주연외, 2019). 본 연구는 고령가구를 중심으로 함에 따라 청년기, 신혼부부등 생애주기별 단계중 고령가구의 주택선택에 영향을 미치는 요인에 대하여 자세히 살펴볼 필요가 있다. 주택선택(주거선택)은 거주자의 요구를 구체적으로 나타내는 표현방법의 하나로 노후생활을 위해서 어떤 주거를 선호하는지에 대한 것은 고령자의 노화에 따른 신체적·심리적·사회적 상태를 보완해줄 수 있는 공간에 대한 기대 결과로 볼 수 있다(이광수외1, 2009; 이용민외1, 2012 재인용). 노년기에 접어들면서 고령자는 생활의 주 공간이 사회에서 가정으로 바뀌고, 생애주기(life cycle) 단계상 가장 많은 시간을 집 안에서 보내게 되어 주택이 생활의 중심지로 전환된다.(고진수외 2012; 이한나, 2018). 노년가구의 주택수요는 임대소득 또는 매매차익을 겨냥한 일부 투자수요(investment demand)를 제외하고는 상대적으로 소비수요(consumption demand)를 중심으로 형성되는 특징을 가지며(고진수외, 2014), 장년기와 노년기에 일어나는 은퇴, 소득감소, 가족구성의 변화, 건강상태의 변화, 배우자의 사망등 생애사건(Life event)들은 고령자와 준고령자의 주거선택에 영향을 준다(Morris & Winter, 1978; Mayer & Spear, 1988, 이한나, 2019 재인용). 노년가구의 주거선택은 청·장년층과 생애주기 단계상 구별되는 특징을 가지며(권오정외, 2014, 2015; 조성희외, 1996; 송주연외 2019), 그 중 저소득 노인은 우리 사회의 가장 열악한 주거취약계층이라고 할 수 있다(천현숙외, 2012; 김유진외, 2019). 노년가구의 주거선택에 미치는 영향으로는 노년가구는 익숙한 주거환경을 떠나 새로운

환경에 적응하기가 상대적으로 힘들기 때문에 주거이동성이 저하될 수 있다는 특징과 노년기의 건강 악화나 배우자의 사별등 독거로의 전환은 신체적·정신적·심리적 쇠약화를 가져와 주거소비에 대한 선호와 지불 의사에 변화를 초래할 수 있다는 특징을 가진다(고진수외, 2012).

고진수·최막중(2014)은 2007년 주거실태조사를 토대로 65세 이상의 고령가구를 대상으로 노년가구의 주거 선택행태에 관한 연구를 하였다. 연구방법은 고령가구가 겪게 되는 연령 증가, 건강 악화, 독거 상황이 고령가구의 주거이동과 주택선택에 미치는 영향을 이항 로짓모형 및 다항 로짓모형을 활용하여 분석하였으며, 분석결과 고령화 사회에서 의료시설로의 접근성은 더욱 중요해질 것으로 분석되었다. 또한 노년가구는 노인주택으로 이동하기보다는 현재 주택에 그대로 거주하기를 원하므로 의료시설이 특화된 별도의 노인주택을 공급하기보다는 고령가구의 현재 생활권 내에서의 의료접근성을 개선하는 것이 바람직하며, 노년가구는 장년가구와 분리된 형태의 노인주택을 선호하며, 대부분 ‘소규모’ 차가 수요를 갖고 있는 것으로 나타나 고령가구의 이러한 선호를 반영한 노인주택을 공급할 필요가 있음을 제안하였다.

장학희·이한나·김승희(2019)는 수도권에 거주하는 은퇴예정자(45세~64세)를 대상으로 은퇴후 주거환경에 대한 선택요인을 분석하였으며, 분석결과 은퇴예정자의 주거선택요인으로는 ‘생활편의시설’, ‘쾌적한 주거환경’, ‘적정 근로환경’, ‘제2의 인생실현’으로 도출되었다.

이한나·김승희(2018)는 강원도내 18개 시·군 경로당을 방문하여 고령·준고령 1071명의 설문조사를 토대로 고령자의 건강상태 변화에 따른 주거선택과 주거이동 의사를 연구하였다. 분석결과 건강유지시 고령자는 주거이동의사가 매우 낮아 현재의 주택에서 계속 거주하고자 하는 반면 준고령자는 고령자보다 주거이동 의사가 높게 나타났다. 반면 건강악화시 고령자와 준고령자 모두 주거이동의사가 매우 높게 나타나,

고령자가 친숙하고 익숙한 지역에 거주할 수 있도록 주거환경을 점검하고 개·보수하여 자력으로 거주할 수 있도록 지원할 필요가 있음을 제시하였다.

베이비붐세대의 주택선택에 미치는 영향요인에 대한 연구로는 전원자(2013)는 노후 희망 주거입지로 주변환경, 교통 접근성등이 주택선택에 영향을 미치며, 김혜연·이연숙·윤혜경(2010)은 은퇴후 경제적 변화와 자녀의 분가에 대응하기 위해 현재 거주지와 인접한 곳으로의 주거이동을 희망하는 것으로 나타났다. 변우섭(2010)은 입지환경 및 주거생활의 편리성이 주거선호에 영향을 미치며, 전인수(2014)는 노후를 자녀에게 기대지 않고 독립적인 생활을 할 수 있는 자가점유를 선호하며, 노인전용주거시설이나 실버타운을 원하는 경우는 비중이 적은 것으로 나타났다. 박태진·조성기·김향숙(2014)는 경제성과 쾌적성이 베이비붐 세대의 주거선호에 영향을 미치는 것으로 분석되었다(이관우외, 2018 재인용). 임기홍(2015)은 베이비붐세대의 은퇴후 주거선택기준으로, 김지훈·권지혜·박승훈(2016)는 노년가구의 주택유형에 영향을 미치는 요인으로 쾌적성과 편의성이 높은 비중을 차지한다고 분석하였다.

이상의 고령가구의 주거선택 특성에 대한 선행연구를 요약하면 다음과 같다(표2-9).

[표 2-9] 고령가구 주택선택(주거선호) 영향요인 선행연구 요약

연구자	영향요인
장학희외 (2019년)	생활편의시설, 쾌적한 주거환경, 적정 근로환경
이한나외 (2018년)	건강상태, 생활편의시설 접근용이성
권지혜외 (2016년)	단지 쾌적성, 주택입지(편의시설 접근용이성)
전인수 (2014년)	점유형태(자가)
고진수외 (2014년)	연령, 건강상태, 의료시설등 접근용이성, 주택입지(현재 생활권 인접지)
박태진외 (2014년)	경제성, 단지 쾌적성
전원자 (2013년)	주택 주변환경, 교통 접근성
김혜연외 (2010년)	주택입지(현재 생활권 인접지)
변우섭 (2010년)	주택입지(현재 생활권 인접지), 주거생활 편리성

고령가구가 생애주기 단계상 주거소비에 있어 다른 연령계층과 가장 큰 차이가 나는 부분은 주택입지 수요라고 할 수 있다. 고령가구의 주거 소비는 생애주기특성상 가구원의 분화 및 배우자의 사망등에 따라 주택 소비면적과 자가소유 비율이 감소하며, 현재 거주지에서 계속 생활하려는 경향이 강하여 주거이동 의향이 낮으며, 의료서비스에 대한 접근성인 입지여건 및 교통접근성, 주거생활의 편리성, 경제성과 쾌적성등이 고령가구의 주택선택에 영향을 미치는 주요한 요인으로 볼 수 있으며, 고령자의 주거선택에 있어 중요한 키워드로 부상한 것이 ‘Aging In Place’의 개념이다(최원철외, 2017; 강문철외, 2018; 이윤경, 2017; 김유진 외, 2019)

‘Aging In Place(AIP)’는 고령자 자신 스스로가 거주하는 지역에서 노후를



건강하게 보낼 수 있도록 하는 개념이며, AIP의 중요성으로는 의료, 교통, 상업 등의 서비스를 필요로 하고, 경제활동(일자리)을 하기에 생애주기 단계 특성상 고령자는 다른 연령계층에 비하여 지인·친지들과의 경험, 추억들로 다른 지역으로 거주지를 바꾸지 않고 살던 곳에서 계속 살아가기를 선호하기 때문이다(Mollica & Snow, 1996; Rosemar & Debra, 2001; 이병관, 2017; 김영주, 2006; 최순희외 2018). 나아가 AIP의 개념은 확대되어 단순히 노인들이 자기 집에서 계속 살기를 원한다는 의미가 아니며(Wiles et al., 2012), 노인이 자율성을 가지고, 자립적인 생활을 하며, 사회적 관계를 유지하고 원하는 삶의 방식을 유지할 수 있도록 하는 것이 중요하다는 가치를 담고 있고(Golant, 2011; Lawler, 2001; 김유진, 2019 재인용), 네트워크등 관계적 차원이 유지되는 지역내 이동까지 그 의미가 넓게 해석되며(이운경, 2017; 권오정의, 2014; 김유진, 2019 재인용), 고령가구에게 있어 익숙한 곳이 주는 편안함 뿐만 아니라, 정체성과 삶의 연속성, 자립과 자율적인 삶의 가치를 의미한다(이승훈, 2017; Wiles et all, 2012; 김유진, 2019 재인용). 최근 선진국의 고령자 주거정책 방향도 AIP 개념이 도입되어 고령자들을 고령자시설에 집단 거주하게 하면서 관리하는 것에서 살던 지역에서 계속 거주하는 것을 장려하는 정책으로 변화하고 있다(오승연, 2016; 최순희외, 2018 재인용).

## 2. 주거만족도에 대한 선행연구

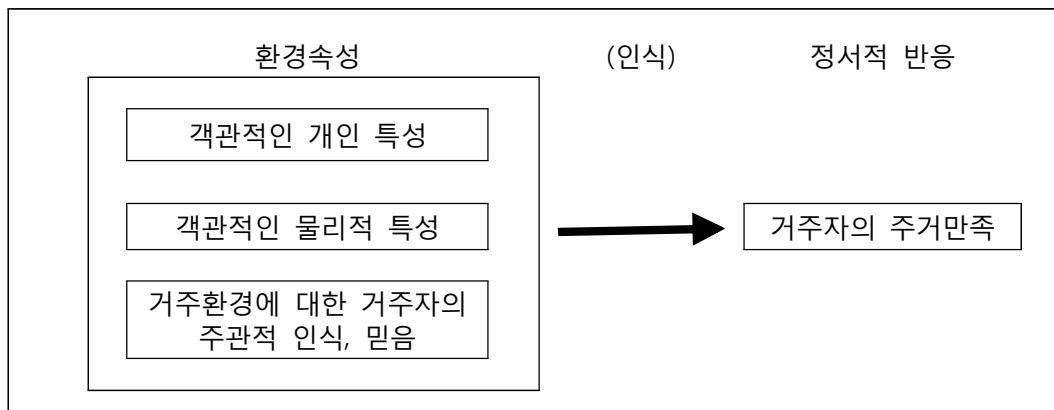
### 1) 주거만족도의 개념

주거만족은 주거에 대한 거주자의 욕구와 열망간의 차이로 주거환경에 대한 기대감과 경험등의 만족과 불만족 상태에 따라 나타나며(김성용, 2018), 거주하는 주택에 대한 기대감, 열망, 이전의 주택경험과 현재의 상태를 비교하여 평가하는 과정이므로 주거욕구의 충족에 대한 주관적인 반응이라고 할 수 있다(최용부, 2005; 허은자, 2018 재인용). 주거만족도는 주택이라는 물리적 가치와 함께 거주자의 주거환경 및 사회적 상호작용에 대한 정서적 반응의 표현이기도 하므로 주택의 물리적 특성뿐만 아니라 주거환경의 다양한 변수와 연관성을 가지게 되므로 주거만족도는 주거환경의 물리적 측면뿐만 아니라 사회적 측면의 성능을 평가하는 중요한 기준이 된다(최용부, 2005; 이혁진, 2016 재인용). 또한, 주거만족도는 전반적인 주거환경 및 생활에 대한 평가로서의 의미를 가질 뿐만 아니라 나아가 삶의 만족과 같은 넓은 개념의 평가에 있어 유용한 예측변수라는 점에서 의의가 있다(이혁진, 2016). 이러한 측면에서 주거만족도는 주택정책의 효과를 평가하는 기준으로 연구의 대상이 되어 왔으며(이병관, 2017), 특히 저소득층과 고령자등 사회취약계층의 주거안정을 실현하기 위해서는 주거만족도를 평가하여 만족과 불만족 요인을 분석하여 이를 주택정책에 반영하는 것이 맞춤형 주거복지정책의 출발점이라고 할 수 있다.

또한 주거만족도를 측정한다는 것은 측정 자체가 목적이 아니라 측정결과를 토대로 입주자들의 불만족 요소들을 파악하여 이를 개선하기 위한 정책적 대안을 제시할 수 있다는 점에서 의의가 있다(최용부, 1999; 허은자 2018 재인용). 주거환경을 다루는 최종목표는 거주자의 삶의 질을 향상시키는 것인데, 많은 연구에서 밝혀진 것처럼 삶의 질이 주거만족과 밀접하게 연관되어 있으므로, 주거만족의 수준을 파악하고, 어떠한 변수들이 주거만족에 영향을 미치는가를 밝히는 분석은 저소득층의 주거복지 증진을 위한 필수적인 선행절차이며(김선엽외, 2012), 따라서 주거만족도 측정은 주택정책의 중요한 판단 요소라고 할 수 있다(최용부, 2005; 허은자 2018 재인용)

우리나라는 1974년 Francescato et al가 주거만족 모델을 제시한 이후 주거만족도에 대한 실증적인 연구가 활발해졌다(최용부, 2005; 허은자 2018 재인용). Francescato의 주거만족 모델(그림 2-4)은 주거만족도를 객관적인 개인 특성과 주택의 물리적 특성, 거주환경에 대한 거주자의 주관적 인식 및 믿음이 복합적으로 작용하는 환경속성에 대한 인식을 거쳐 나타나는 거주자의 주거만족이라는 정서적 반응으로 보았다. 이는 수요·공급의 시장경제를 통해 주택을 효율적으로 배분받을 수 있는 계층에 대해서는 시장반응이라는 적절한 피드백 장치가 존재하지만, 시장경제를 통해 선호와 기대, 욕구등을 표현할 수 없는 취약계층에 대해서는 적절한 피드백 장치가 존재하지 않아 공공임대주택에 대한 연구가 중요하며, 이를 통해 공공임대주택 정책에서 제한된 자원의 효율적 배분에 관한 유용한 시사점을 얻을 수 있다(이병관, 2017; 허은자, 2018)

[그림 2-4] Francescato의 주거만족 모델



출처: Yeol Choi, 1983 ; 이병관 2017 ; 허은자 2018 재인용

## 2) 주거만족도에 관한 선행연구

주거만족도에 대한 선행연구는 임대주택의 어떠한 요인이 주거만족도에 영향을 미치는지에 대한 연구(허은자, 2018; 이병관, 2017; 남궁미, 2017; 조덕호, 2017; 이한나외, 2016; 김준호, 2016; 최규연외, 2014; 천현숙외, 2013)와 저소득가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 대한 연구(박서영, 2018; 박윤태외, 2015)로 구별할 수 있다.

허은자(2018)는 한국토지주택공사의 2016년도 임대주택 입주고객 고객만족도 조사 설문결과를 활용하여 기존주택 매입임대 입주민 134명, 전세주택 입주민 201명을 대상으로, 다가구매입임대주택과 주택바우처(전세임대주택)의 임대주택 유형을 독립변수로, 종속변수인 주거만족도를 주거여건 만족도, 서비스 만족도, 경제적 만족도, 근린환경 만족도의 4가지 하위요인으로 분류하여 연구를 수행하였다. 분석결과 임대주택 유형(다가구 매입임대주택과 주택바우처)간 주거여건 만족도 및 경제적 만족도의 차이가 유의한 것으로 나타났으며, 주거여건 만족도는 다가구매입임대주택이 주택바우처에 비해 0.7895만큼 높게, 경제적 만족도는 다가구매입임대주택이 주택바우처에 비해 0.5167만큼 높게 나타났다. 반면 임대주택 유형간 서비스 만족도 및 근린환경 만족도의 차이는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 분석결과를 토대로 공공이 저렴한 주택주택을 보유하고, 또한 공공이 주택바우처로 계약의사가 있는 주택소유자 리스트를 확보하여 세입자를 연계하여 주는 방안의 추진과 전세임대주택 소유자가 주택품질을 향상시키게 하는 인센티브 마련, 공공·민간기업의 다양한 사회공헌활동을 연계해 주택시설을 개선할 수 있는 방안의 마련을 제안하였다.

이병관(2017)은 임대주택 유형별 특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위하여 한국토지주택공사의 2016년 임대주택 입주고객 만족도 조사 설문결과를 활용하였다. 이를 위하여 공공임대주택 유형(국민임대, 매입임대, 전세임대)을 독립변수로, 주거만족도의 하위요인(종합주거만족도, 주택제품요인 만족도, 주거환경요인 만족도, 경제성 요인 만족도)을 종속변수로, 개인·가구특성(성별, 배우자 유무, 가족수, 수급자여부, 거주기간)을 통제변수로 다중회귀분석을 실시하였다. 분석결과 임대주택 유형별 종합주거만족도의 평균은 유의미한 차이가 없는 것으로 나타났으며, 전세임대주택이 이전 거주지 대비 주택품질·상태·시설 만족도, 입주민 응대 서비스 만족도, 공공시설 접근성 만족도에서 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

남궁미·최희용·전희정(2017)은 2012년 주거실태조사를 토대로 수도권에 거주하는 노인가구를 연령에 따라 장년가구(55세~64세), 전기 노인가구(65~74세), 후기 노인가구(75세 이상)로 세분화하여 노인가구의 연령별 주거만족도 차이를 분석하였다. 분석 결과 전반적인 주거만족도를 결정하는 주거환경 요소들은 노인가구의 연령에 따라 다른 영향력을 갖는 것으로 나타났다. 후기 노인가구의 경우 의료시설 접근성이, 전기 노인가구의 경우 학교 및 학원등 교육환경이, 장년가구와 후기노인가구의 경우 미취학 자녀보육 환경이 주거만족도를 결정하는 중요한 요인으로 나타났다. 이와 같은 분석결과를 토대로 노인들의 의료시설 접근성을 향상시키기 위하여 노인가구의 생활권을 고려하여 수요 대응형 의료서비스 제공의 필요성과 노인 주거만족도를 향상시키기 위해서는 노인이 안정적인 생활을 할 수 있는 사회경제적 노인지원정책의 강화와, 노인가구의 사회적 욕구에 대응하여 앞으로 노인을 위한 주거정책이 보다 다양화되고 세분화되어야 할 필요성을 제시하였다.

조덕호(2017)는 고령가구와 잠재적 고령가구를 대상으로 하여 주거만족도에 영향을 주는 결정요인을 파악하기 위하여 2009년, 2011년, 2013년의 한국 고용패널자료를 활용하여 연구를 진행하였다. 연구결과 노인가구(65세 이상)와 잠재적 노인가구(55세 이상 64세 이하)의 연령대 그룹과 관계없이 경제, 근린환경 및 여가 관련 변수들은 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이를 토대로 정부는 현재의 노인가구뿐만 아니라 잠재적 노인가구들을 대상으로 주거복지정책등 다양한 정책들을 모색하여야 하며, 주거만족도에 직접적으로 영향을 줄 수 있는 근린환경 및 관련 시설의 개선과 노인 여가를 위한 공공서비스 시설의 확충을 위한 정책적 노력이 필요함을 제안하였다.

이한나·김승희(2016)는 강원도 18개 시군구의 준고령자(50세~64세)와 고령자(65세 이상) 1,071가구를 대상으로 주거실태 및 주거만족도를 설문조사하여 연구를 수행하였다. 이를 위하여 주거만족도는 물리적·사회

적·경제적 측면을 통합적으로 파악하기 위하여 주거수준, 주거비용, 접근성, 커뮤니티, 그리고 주거환경에 대한 전반적인 만족도로 분류하였다. 하위항목으로는 주거수준은 주택면적, 방의개수, 시설수준을, 주거비용은 보증금, 임대료, 전세금, 생활비 수준을, 접근성은 공원, 대중교통 편리성, 관공서·문화시설, 쇼핑시설, 자녀·친지들과의 접근성, 병원시설을, 커뮤니티 만족도는 치안·방범상태, 주변지역 청결성, 이웃주민과의 관계로 구성하였다. 분석결과 준·고령자의 가장 높은 만족도 항목은 주거수준이며, 가장 낮은 만족도 항목은 주거비용으로 분석되었다. 세부적으로는 준고령자의 경우 ①병원시설 접근성, ②구매시설 접근성, ③주거비용 순으로 주거만족도가 낮았으며, 고령자의 경우 ①주거비용, ②보증금 및 임대료, ③병원시설 접근성 순으로 만족도가 낮았다. 이를 토대로 준고령자는 일상생활과 관련성이 높은 병원·구매시설등의 근접욕구가 주거만족도를 낮추며, 고령자는 소득감소로 인한 경제적 부담이 주거만족도를 낮추는 것으로 분석되었다. 이와 같은 연구결과를 토대로 준·고령자 내에는 정책적 배려가 필요한 특성을 가진 계층이 존재하며, 특히 경제적으로 열악한 준·고령자 계층의 주거특성을 고려한 주거정책의 필요성과 현재 고령자뿐만 아니라, 향후 고령자가 될 준고령자의 주거의식을 반영한 정책적 분석과 선제적 대응이 필요함을 제시하여 지역특성 및 준·고령자의 주거의식을 고려한 주택정책이 요구됨을 제안하였다.

김준호(2016)는 국토교통부의 2014년 주거실태조사를 활용하여 소득계층별(소득 9분위 이상, 미만) 및 주택점유형태별(자가가구, 임차가구)로 주거만족도의 차이가 있는지를 분석하였다. 이를 위하여 주거환경 만족도를 물리적 주거환경 만족도, 자연적 주거환경 만족도, 사회적 주거환경 만족도로 분류하였다. 세부적으로는 첫째, 물리적 주거환경 만족도는 병원등 의료복지시설 접근용이성, 시장등 근린시설 접근용이성, 동사무소등 공공기관 접근용이성, 대중교통 접근용이성등의 물리적 접근용이성으로 구성하고, 둘째, 자연적 주거환경 만족도는 대기오염 정도, 이웃과의 관계, 소음 정도, 청소 처리상태로 구성하였으며, 셋째, 사회적 주거환경 만족도는 주

차시설 이용편의성, 보행안전, 치안 및 범죄등 방범상태로 구성하였다. 점 유형태별 주거환경 만족도 회귀분석 결과 임차가구는 가구주의 학력이 높을수록, 가구원수는 적을수록, 통근시간은 적을수록, 월평균 가구소득은 높을수록 만족을 선택할 확률이 높았다. 주택유형에서는 아파트인 경우 주거만족도가 높은 것으로 분석되었으며, 주택면적은 유의하지 않은 것으로 분석되었다.

최규연·권대중(2014)은 2014년 4월부터 5월에 걸쳐 충청북도 청원군 민간 임대아파트 거주자들에 대한 설문조사를 통하여 민간임대주택의 주거 만족도를 분석하였다. 분석 결과 민간임대주택은 내부적 측면은 자연채광 만족도가, 시설적 측면은 난방설비에 대한 만족도가 가장 높고, 층간소음에 대한 만족도가 가장 낮게 나타났다. 주택관리 측면에서는 단지환경 관리 상태가, 주택입지 요인에서는 직장과의 거리에 대한 만족도가 가장 높은 반면, 문화시설 및 복지시설 접근성에 대한 만족도가 가장 낮게 분석되었다. 분석결과를 토대로 임대주택의 주거만족도를 높이기 위해 층간소음의 제도적 개선, 주택품질의 향상, 입지선정에 대해 더욱 많은 고려가 이루어져야 함을 제안하였다.

천현숙·오민준(2013)은 주거실태조사를 활용하여 전국의 노인가구를 가구 유형별(독거노인가구, 노인부부가구, 노인가구주가가구, 노인가구)로 구분하고 주거만족도를 종속변수로 하는 로짓모형을 통해 노인가구 유형이 주거만족도에 영향을 미치는 변수를 살펴보았다. 연구결과 자가주택 거주 노인가구의 주거만족도는 건축경과년수, 최저주거기준 미달여부, 이웃관계, 병원접근성이 주거만족도에 유의한 것으로 나타났으며, 차가(임차) 주택 거주 노인가구의 주거만족도는 공공임대주택 거주가 주거만족도를 높이며 대출상환부담이 주거만족도를 낮추는 것으로 나타났으며, 이웃과의 관계 만족도, 주변 자연환경 만족도, 병원 및 의료복지시설등 접근용이성이 차가 가구에서도 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 연구결과를 토대로 노인가구를 위한 주거지원정책의 초점을 노인부양가구에

대한 지원보다는 노인 가구주 가구에 대한 지원을 강화하는 방향으로 개선이 필요함을 제시하였다. 특히, 독거노인가구는 낮은 자산과 소득수준은 물론 주거실태가 가장 열악한 상황이라고 제시하며, 자가와 차가에 따라, 또 노인가구주 가구내에서도 독거노인가구에 대해서는 집단 특성을 반영한 세분화된 정책이 필요함을 제안하였다. 공공임대주택과 관련하여서는 차가 가구중에서 독거노인가구에서만 주거만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었는데, 이는 노인들에게는 주택뿐만 아니라 지역사회가 제공하는 서비스와 이웃과의 관계가 매우 중요하기 때문에 임대주택 공급시 노인가구의 주택 수요특징을 감안하여야 함을 제안하였다.

박서영(2018)은 국토교통부 주거실태조사를 활용하여 저소득층 주거지원 정책이 저소득층의 주거만족도와 주거안정성 변화에 미친 영향을 시기별(2010년, 2016년)·지역별(서울, 경기·인천, 광역시, 기타지역)로 분석하였다. 2010년 대비 2016년 주거안정성 변화 측면에서는 첫째, 저소득층 자가가구는 PIR이 증가해 주거비 부담이 증가한 반면, 저소득층 임차가구는 같은 기간 RIR이 감소해 주거비 부담이 완화되었다. 둘째, 주거지원 프로그램 수급집단과 비수급집단을 구분하여 분석 결과 저소득층 주거지원프로그램중 공공임대주택이 주거만족도와 임차가구의 주거안정성을 크게 향상시킨 것으로 분석되었다. 셋째, 주거급여 수급은 소득분위가 낮을수록 수혜집단 주거만족도와 주거안정성을 향상시켰다. 이와 같은 연구결과를 토대로 시사점으로 제안한 바는 첫째, 저소득층 주거지원 수혜율이 매우 낮음에 따라, 저소득층에게 다양한 경로로 정보 제공의 필요성을 강조하였다. 둘째 저소득층 자가가구 비율이 높은 것에 비해 지원이 미비함에 따라 저소득층 자가가구에 대한 지원책 활성화를 제안하였다. 셋째, 저소득층 내에서도 소득분위에 따라 선호하는 프로그램이 상이함에 따라 현행 일괄적인 기준보다는 세분화된 소득별 기준으로 차등을 두어야 함을 제안하였다. 또한 저소득층이 불가피하게 주거 하향이동을 할 경우, 공공임대주택을 활용할 수 있어 공공임대주택이 주거안전망으로 역할을 한다고 볼 수 있으므로, 저소득층의 선호 및 주거만족도와 주거



안정성을 크게 향상시킨 프로그램이 공공임대주택이기 때문에 향후에도 더욱 일관된 공공임대주택 지원정책이 필요함을 제안하였다.

박윤태·원유호·김구회(2015)는 2013년 저소득가구 주거실태조사를 활용하여 저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인을 분석하였다. 이를 위하여 독립변수는 경제적 여건(경상소득, 기초생활보장 급여, 저축 및 부채 여부등), 주거내부(사용면적, 방의 개수등) 환경 만족도, 주거외부 환경 만족도(상업, 의료, 대중교통 접근성, 치안상태등), 주거복지 정책에 대한 인식(주거비보조 제도에 대한 효과 여부, 주거비 보조시 주거 이동 및 주택 개보수 의향 여부등)으로 구분하였다. 분석결과 저소득층은 타 소득계층과 비교하여 고령층, 초·중졸, 비경제활동, 1인 가구의 비중이 높은 것으로 나타났으며, 공공임대주택 확대는 주거비 보조, 전세자금 대출, 주거서비스 확대 보다 단독주택·아파트/자가, 비거주용건물 주택/전월세 에서 주거만족도를 높이고 있으므로 공공임대주택 정책이 다른 주거복지 정책보다 저소득층의 주거수준 향상에 기여한 것으로 볼 수 있으며, 저소득층의 주택유형 및 점유형태별 차이를 고려한 주거복지정책의 기준 마련을 제안하였다.

이상에서 검토된 주거만족도에 대한 선행연구의 주요변인들을 요약하면 아래와 같다(표 2-10).

[표 2-10] 주거만족도 선행연구 주요 변인 요약

연구자	연구대상	연구내용	주요 변인지표
허은자 (2018년)	2016년 LH 임대주택 고객만족 조사	임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향 분석	- 독립변수 : 공공임대주택 유형(매입임대, 전세임대) - 종속변수 : 주거만족도(주거여건 만족, 서비스만족, 경제적 만족, 근린환경 만족) - 통제변수 : 가구특성(가구주 연령, 성별, 가구원수, 수급자유무, 장애인 유무, 거주기간), 주택특성(주택규모, 방의 개수)
이병관 (2017년)	2016년 LH 임대주택	임대주택 유형별	- 독립변수 : 공공임대주택 유형(국민임대, 매입임대, 전세임대)

	고객만족 조사	특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 종속변수 : 주거만족도(주택제품요인 만족, 주거환경요인 만족, 경제성요인 만족, 종합주거 만족)</li> <li>- 통제변수 : 가구주 성별, 배우자 유무, 가구원수, 수급자여부, 거주기간</li> </ul>
남궁미외 (2017년)	2012년 주거실태 조사	노인가구의 연령별 주거만족도 차이 및 결정요인 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집단 : 노인가구(장년(55세~64세), 전기(65세~74세), 후기(75세이상) 노인가구, 비노인가구</li> <li>- 독립변수 : 인구통계적 특성(성별, 학력, 소득, 직업 유무), 주택특성(주택유형(아파트, 단독주택, 기타), 면적, 점유형태(자가, 임차), 거주기간, 주거환경 특성(주차, 소음, 방법상태, 상업, 의료, 공공시설등 접근성)</li> <li>- 종속변수 : 전반적 주거환경만족도</li> </ul>
조덕호 (2017년)	2009년~2013년 한국고용패널자료	노인가구 및 준노인가구 주거만족 영향요인 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집단 : 노인가구(65세이상), 잠재적 노인가구(55세~64세)</li> <li>- 독립변수 : 가구특성(성별, 연령, 학력, 지역), 이웃관계, 소득, 건강등</li> <li>- 종속변수 : 전반적 주거만족도</li> </ul>
성진욱외 (2017)	설문조사 (2015년, 서울시 임차주택 거주가구)	공공임대주택 입주 의사 결정 영향요인 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집단 : 서울시 공공임대 거주가구(530명), 일반셋집 임차가구(5,121명)</li> <li>- 독립변수 : 가구속성(연령, 자녀유무), 주거특성 [주택특성(아파트, 비아파트), 점유형태(월세, 월세외)], 경제적 특성(경제활동 여부, 소득), 임대주택 인식(혼합단지 여부, நி비시설 인식 여부등)</li> <li>- 종속변수 : 공공임대주택 입주 의사 유무</li> </ul>
이한나 (2016년)	설문조사 (강원도 고령가구, 준고령가구)	준고령자와 고령자의 주거만족도 차이분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 독립변수 : 연령집단(준고령가구, 고령가구)</li> <li>- 종속변수 : 주거만족도[주거수준 만족(주택면적, 방 개수등), 주거비용 만족(관리비등), 접근성 만족(병원 시설, 상업시설, 친지등), 커뮤니티 만족(치안, 방법 상태, 주변지역 청결, 이웃과의 관계), 종합 주거만족</li> </ul>
김준호 (2016년)	2014년 주거실태 조사	소득계층, 점유형태별 주거만족도 차이분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 독립변수 : 소득계층(소득9분위 이상, 미만), 점유 형태(자가, 임차)</li> <li>- 종속변수 : 주거만족도[물리적 주거환경 만족(병원, 상업시설, 공공시설등 접근성), 자연적 주거환경 만족(소음, 청소, 대기오염등), 사회적 주거환경 만족(방법상태, 보행안전등)]</li> <li>- 통제변수 : 가구주학력, 가구원수, 통근시간, 주택면적, 주택유형(아파트, 비아파트)</li> </ul>

최규연외 (2014년)	설문조사 (충북 청원군 민간임대 거주자)	민간임대주택 거주자의 주거만족도 및 개선사항 필요성 차이 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 영향변수 : 주거만족도[내부적측면 만족도(주택 규모, 방개수, 자연채광등), 시설적측면 만족도(누수, 방음등), 외부적측면 만족도(주차, 녹지공간등), 주택 관리측면 만족도(방법, 단지관리상태등), 주택입지 요인 만족도(상업, 의료, 문화, 공공시설등 접근성), 사회환경 만족도(이웃관계등)], 개선사항 필요성(충간 소음, 임대료, 이웃교류공간등)</li> </ul>
천현숙외 (2013년)	2011년 주거실태 조사	노인가구의 가구구성형태 및 점유형태별 주거만족 영향요인 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집단 : 가구형태(독거노인가구, 노인부부가구, 독거. 노인부부의 가구), 점유형태(자가, 임차)</li> <li>- 독립변수 : 가구특성(소득, 대출상환 부담여부, 도시 거주 여부), 주거특성(주택면적, 건축경과 년수, 주택유형(아파트, 아파트외)), 근린 및 지역특성 [이웃관계, 의료시설등 접근용이성]</li> <li>- 종속변수 : 전반적 주거만족도</li> </ul>
박서영 (2018년)	2010년, 2016년 주거실태 조사	저소득층 주거지원정책의 주거만족도, 주거안정성 변화에 미친 영향 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집단 : 저소득층 주거지원 프로그램(월세지원, 전세 자금대출, 주택구입자금 대출, 공공임대주택) 수혜 집단, 비수혜집단, 지역[서울, 수도권(서울외), 광역시, 기타]</li> <li>- 종속변수 : 주택만족도, 주거환경만족도</li> </ul>
박윤태외 (2015년)	2013년 주거실태 조사	저소득층의 거주주택 유형 및 점유형태에 따른 주거 만족도 영향분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 독립변수 : 경제적요인,(소득, 기초생활보장급여, 저축 및 부채 여부등), 주거내부환경 만족(주택면적, 방 개수), 주거외부환경 만족(상업, 의료, 교육환경, 치안상태), 주거복지정책 인식</li> <li>- 종속변수 : 주거만족도(주택만족도, 주거환경만족도 산술 평균)</li> </ul>

### 3. 선행연구와의 차별

#### 1) 고령자의 주거만족도 선행연구와의 차별

지금까지의 고령가구 주거만족도를 연구한 선행연구는 주로 준고령자와 고령자를 단일 대상으로 연구하여, 준고령자등 노인가구를 세분화하여 노인가구의 연령에 따른 집단별 차이를 고려한 주거만족도 연구는 미비하였다(이한나, 2016; 남궁미, 2017). 또한 고령 및 준고령 가구를 대상으로 한 연구중 상대적으로 주거여건이 불리한 저소득 임대주택 거주 가구에 대한 주거만족도 영향요인 연구도 미비하였다고 판단된다.

따라서 본 연구에서는 현재의 저소득 고령가구뿐만 아니라, 저소득 준고령가구에 대한 연구를 통하여 저소득 고령가구 주택정책 수립을 위한 시사점을 제시하고자 하는 점에서 선행연구와 구별된다.

#### 2) 임대주택 유형에 따른 주거만족도 선행연구와의 차별

또한 주택유형간 입주민의 주거만족도 차이 요인에 관한 선행연구는 국민임대주택과 매입임대주택, 전세임대주택등 공공임대주택 유형간의 주거만족도 차이 연구와 공공임대주택과 공공분양주택 간의 주거만족도 차이 연구등 공공임대주택 유형간 또는 공공임대주택과 공공분양주택에 관한 연구가 주를 이루었다. 반면 공공임대주택과 공공임대 이외의 민간임대주택에 관한 비교 연구는 미미하였다고 판단된다.

이에 본 연구는 공공임대주택중 건설 임대주택의 대표적인 형태인 국민임대 주택과 공공임대주택 이외의 민간임대주택(아파트)와의 임대주택 유형간 주거만족도 차이 및 영향요인에 관한 연구라는 점에서 민간임대주택과 대비하여 공공임대주택의 개선점을 연구하고자 하는 점에서 선행연구와 구별된다.

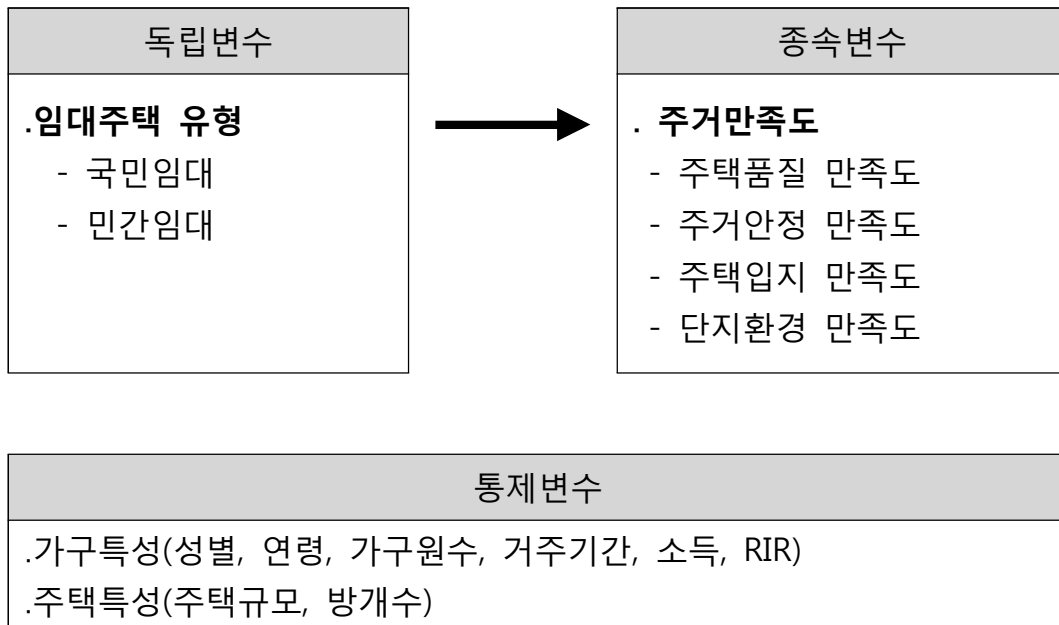
## 제 3 장 연구모형 설계 및 연구방법

### 제 1 절 연구모형과 연구가설 설정

#### 1. 연구모형

본 연구에서는 임대주택에 거주하는 무주택 저소득 고령·준고령가구를 대상으로 하여 임대주택의 유형과 주거만족도의 상호관계와 영향력을 검증하기 위하여 선행연구에서 검토된 요인들을 토대로 주거만족도를 종속변수로 설정하고, 임대주택 유형을 독립변수로 [그림 3-1]와 같이 연구모형을 구성하였다. 그리고 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 선행연구에서 예측된 요인들을 통제변수로 설정하여 연구문제를 검증하였다.

[그림 3-1] 연구모형



## 2. 연구가설 설정

본 연구의 목적은 무주택 저소득 서민의 주거안정을 위해 시행되는 공공임대주택 정책의 수혜대상인 저소득 가구중 현재 공공임대주택에 거주중인 저소득 고령·준고령 가구와, 수혜대상이지만 공공임대주택에 거주하지 않는 저소득 고령·준고령 가구의 주거만족도 차이 및 영향요인을 분석하여 현재 공공임대주택의 불만족 요인을 규명하고, 주거선택 의사결정에 있어 영향요인을 파악하여 향후 공공임대주택 정책의 개선방향을 논의하고자 함에 있다.

우리나라의 공공임대주택정책은 Kemeny(1995), (1996)의 이중임대체계에 해당한다는 점에서(김수현, 2010; 남원석, 2014; 임세희, 2018), 국민임대주택등 공공임대주택은 입주자격(세대구성원 전원이 무주택, 소득 및 자산이 일정수준 이하일 것)이 엄격히 제한되어 있고, 임대차계약기간 종료시 재계약조건이 사전에 알려져 있어 입주민이 주택소유 등 부적격사유에 해당하지 않으며 계속 거주를 희망할 경우 재계약을 통한 계속 거주가 보장되며, 또한 재계약시 임대료 상승에 대한 제한이 적용되고 있다. 입지상으로는 기존 주거지 및 GB해제등 택지개발사업 지구내 입지하고 있으며, 주택품질 및 입주민 편의시설등 단지관리가 공공주택건설등에 관한 특별법 및 주택법에 의해 엄격히 관리되고 있다. 반면, 민간임대주택에 대한 규제는 매우 느슨하다고 평가된다(김수현, 2010; 남원석, 2014; 임세희, 2018). 민간임대주택의 경우 임대기간 종료후 임대인이 차임 또는 보증금을 과도하게 청구하는 경우 이를 제한할 수 있는 방법이 없어(남원석, 2014; 진미윤, 2016; 박홍근, 2016; 임세희, 2018; 사법정책연구원, 2018) 임차인이 계속 거주를 희망한다고 하더라도 재계약을 포기할 수 밖에 없다(박홍근, 2016; 사법정책연구원, 2018). 즉, 우리나라의 공공임대주택 정책은 Kemeny의 이중임대체계에 속한다는 측면에서, 공공임대주택중 국민임대주택과 민간임대주택의 주요 차이를 요약하면 아래와 같다(표3-1).

[표 3-1] 국민임대와 민간임대의 주요 차이(Kemeny의 이중임대체계하의 측면)

구분		민간임대	국민임대
공급기조		시장원리에 의해 할당	사회안전망의 역할 (사회취약계층 및 고령자, 신혼부부등 정책적 배려대상의 주거안정 목적)
입주자격 (공급대상)		제한없음	시장에서 주택을 얻을 수 없거나 얻기가 어려운 계층 (입주자격의 엄격한 제한)
주택 특성	입지	최소한의 제한 (광범위한 소재)	민간임대에 비하여 엄격한 입지제한 (공공주택건설지구 또는 그린벨트 해제 택지개발지구등으로 제한)
	면적	최소한의 제한	엄격한 제한 (전용면적 60㎡ 이하)
재계약 사항	재계약자격 사전명시	사전명시되지 않음	입주전 사전명시
	재계약시 임대료 상승	사전명시되지 않음	엄격한 제한 (주택법등에 의한 법적 제한)

따라서 선행연구에서 공공임대주택이 저소득 계층의 주거안정에 기여하고 있다는 연구결과를 토대로, 공공임대주택(본 연구에서는 국민임대주택으로 한정함) 거주가구가 민간임대주택 거주가구보다 주거만족도가 높을 것이라는 가정하에 가설 1, 2를 아래와 같이 설정하고, 주거만족도 4가지 하위요인별로 연구를 진행하였다.

가설1	국민임대주택 거주 '저소득 고령가구'의 '주거만족도'가 민간임대주택 거주 '저소득 고령가구' 보다 높을 것이다.
가설1-1	국민임대주택 거주 '저소득 고령가구'의 '주택품질만족도'가 민간임대주택 거주 '저소득 고령가구' 보다 높을 것이다.
가설1-2	국민임대주택 거주 '저소득 고령가구'의 '주거안정만족도'가 민간임대주택 거주 '저소득 고령가구' 보다 높을 것이다.
가설1-3	국민임대주택 거주 '저소득 고령가구'의 '주택입지만족도'가 민간임대주택 거주 '저소득 고령가구' 보다 높을 것이다.
가설1-4	국민임대주택 거주 '저소득 고령가구'의 '단지환경만족도'가 민간임대주택 거주 '저소득 고령가구' 보다 높을 것이다.

가설2	국민임대주택 거주 '저소득 준고령가구'의 '주거만족도'가 민간임대주택 거주 '저소득 준고령가구' 보다 높을 것이다.
가설2-1	국민임대주택 거주 '저소득 준고령가구'의 '주택품질만족도'가 민간임대주택 거주 '저소득 준고령가구' 보다 높을 것이다.
가설2-2	국민임대주택 거주 '저소득 준고령가구'의 '주거안정만족도'가 민간임대주택 거주 '저소득 준고령가구' 보다 높을 것이다.
가설2-3	국민임대주택 거주 '저소득 준고령가구'의 '주택입지만족도'가 민간임대주택 거주 '저소득 준고령가구' 보다 높을 것이다.
가설2-4	국민임대주택 거주 '저소득 준고령가구'의 '단지환경만족도'가 민간임대주택 거주 '저소득 준고령가구' 보다 높을 것이다.

또한, 국민임대주택이 저소득층의 주거안정을 위한 사회안전망(Safety net) 확충이라는 목적하에 공급되고 있는 점을 고려하여 저소득 고령·준고령 가구의 주택선택(주거선호)시 국민임대주택이라는 임대주택 유형이 긍정적 요인으로 작용할 것이라는 가정하에 가설 3, 4를 설정하고, 주거만족도 4가지 하위요인별로 연구를 진행하였다.

가설3	국민임대주택은 민간임대주택에 비하여 '저소득 고령가구'의 '주거만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설3-1	국민임대주택은 민간임대주택에 비하여 '저소득 고령가구'의 '주택품질만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설3-2	국민임대주택은 민간임대주택에 비하여 '저소득 고령가구'의 '주거안정만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설3-3	국민임대주택은 민간임대주택에 비하여 '저소득 고령가구'의 '주택입지만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설3-4	국민임대주택은 민간임대주택에 비하여 '저소득 고령가구'의 '단지환경만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.



가설4	국민임대주택은 민간임대주택에 비하여 ‘저소득 준고령가구’의 ‘주거만족도’에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설4-1	국민임대주택은 민간임대주택에 비하여 ‘저소득 준고령가구’의 ‘주택품질만족도’에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설4-2	국민임대주택은 민간임대주택에 비하여 ‘저소득 준고령가구’의 ‘주거안정만족도’에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설4-3	국민임대주택은 민간임대주택에 비하여 ‘저소득 준고령가구’의 ‘주택입지만족도’에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설4-4	국민임대주택은 민간임대주택에 비하여 ‘저소득 준고령가구’의 ‘단지환경만족도’에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

## 제 2 절 변수의 구성

### 1. 종속변수 : 주거만족도

4점 척도로 측정되는 4가지 주거만족도 하위요인은 요인분석에 근거하여 전체 28개 문항중 공통성이 .4미만으로 측정된 5개 항목을 제외한 23개 항목풀에서 설문문항을 채택하였다. 본 연구에서의 신뢰도는 Cronbach's alpha 값이 .844이상으로서, 모두 .06 이상으로 나타나 신뢰성에는 문제가 없는 것으로 판단되었다.

요인분석을 통해 추출된 4가지 주거만족도 하위요인은 '주택품질만족', '주거안정만족', '주택입지만족', '단지환경만족'으로 구성하였으며, 이는 저소득 고령·준고령 가구의 주거권의 측면에서 '적절한 주거의 구성요소(표2-2)'의 내용을 활용하여 연구를 진행하였다(표3-2).

[표 3-2] '적절한 주거의 구성요소'와 본 연구의 대상

적절한 주거의 구성요소	본 연구의 주거만족도 구성요인
㉔ 거주 가능성(Habitability) ㉕ 서비스, 물자, 시설, 인프라에 대한 가용성(Availability of services, materials, facilities & infrastructure)	주택품질 만족 (균열.방수.난방.채광.재난안전. 화재안전등)
㉑ 점유의 법적 보장 (Legal security of tenure) ㉒ 비용의 적절성 (Affordability)	주거안정 만족 (계약만료후 재계약거부 불안감, 재계약시 임대료 상승 불안감 등)
㉓ 적절한 위치(Location) ㉔ 접근가능성 (Accessibility)	주택입지 만족 (상업.의료.공공.문화시설 접근용이성)
㉕ 문화적 적절성(Cultural adequacy) ㉖ 거주 가능성 (Habitability) ㉗ 적절한 위치(Location)	단지환경 만족 (보행안전.방범상태.대기오염.이웃관계등)

출처: 임세희(2018) 수정인용

## 2. 독립변수

본 연구에서는 임대주택 유형에 따른 무주택 저소득 고령·준고령가구의 주거만족도 차이 및 영향요인을 연구하기 위하여 임대주택 유형(국민임대, 민간임대)을 독립변수로 설정하였다. 임대주택 유형은 주택법 제2조 및 선행연구(김근용외, 2015; 임세희, 2018)에 따라 정부의 재정지원여부에 따른 분류로서 협의의 공공임대주택으로 한정함이 주거취약계층인 저소득 고령·준고령가구의 주거안정방안 연구라는 측면에서 적절할 것으로 판단되었다. 따라서 본 연구에서는 공공이 소유하고 임대를 목적으로 한 임대주택을 공공임대주택으로 보며, 저소득층(소득분위 4분위 이하)을 공급 대상으로 하는 국민임대주택을 공공임대 주택(국민주택)의 대표적 유형으로 설정하였다. 또한 민간임대주택은 국민주택을 제외한 주택유형인 민영주택으로서, 용도에 따른 분류에 있어 공동주택인 아파트로 한정하였다.

## 3. 통제변수

본 연구에서는 선행연구를 통해 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 예측되는 가구특성(성별, 연령, 가구원수, 거주기간, 소득, RIR)과 주택의 물리적 특성(주택면적, 방수)을 통제변수로 설정하여 변인간 관계를 보다 명확히 검증하고자 하였다.

가구주 성별은 더미변수(남 0, 여1)를 생성해 모형에 투입하였고, 연령과 가구원수, 거주기간, 주택면적, 방개수는 응답자가 작성한 원데이터를 연속 변수로 사용하였다. 가구원수는 주민등록상 인원이 아닌 응답자가 응답한 실제 동거하는 인원수로 하였으며, 소득은 근로·사업소득, 재산소득(금융소득, 부동산소득, 개인연금등 사적연금), 사회보험 수혜금, 기초연금등 정부보조금, 사적이전소득등을 포함한 1년간(2016.1.1~2016.12.31) 실수령액(단, 경조소득, 퇴직금등 비경상소득은 제외)의 월평균 총 경상소득 금액 원데이터를 적용하였다. RIR(Rent to Income Ratio)은 임차주택 거주가구의 임대료 부담정도를 나타내는 지표중 하나로 ‘소득 대비 임대료 비율’을 의미하며, 일반적으로 세전소득의 30%이상을 임대료로 지불하는 경우 과도한 임대료를 지불하는 것으로 간주하여 정책지원대상이 되고 있다

(배순석외 2014; 강미나, 2018 재인용). 따라서 RIR은 저소득 가구의 주거 정책수립에 있어 중요한 판단요소로 작용함에 따라, 본 연구에서는 RIR을 통제변수로 활용하였다. RIR 산정은 선행연구(박서영, 2018)에 따라 주거 실태조사 응답가구의 소득 대비 임대료 비율로 산정하였으며, 월임대료 산정은 점유형태가 ‘전세’인 경우 ‘보증금×월세이율’을, ‘보증금 있는 월세’인 경우 ‘(보증금×월세이율)+월세’를, ‘보증금 없는 월세’의 경우 응답 월세 원데이터를 활용하였으며, 월세이율은 주거실태조사시 활용된 2017.8월 기준의 한국감정원 월세동향조사 월세이율인 0.53%를 적용(국토교통부, 2018)하였다. 이상의 변수의 조작적 정의를 요약하면 [표 3-3]과 같다.

[표 3-3] 변수의 조작적 정의

변수		변수의 내용	
통제 변수	가구 특성	성별	가구주의 성별(남성 0, 여성 1)
		연령	가구주의 나이
		가구원수	본인, 배우자등 거주 가구원수
		거주기간	현재 주택에 거주한 년수
		소득	월평균 총 경상소득(원데이터 적용)
		RIR	소득 대비 임대료 비율(Rent to Income Ratio)
	주택 특성	주택규모	전용면적(m <sup>2</sup> , 원데이터 적용)
		방 개수	개(원데이터 적용)
독립 변수	임대주택 유형	국민임대	국민주택중 국민임대주택
		민간임대	국민주택을 제외한 아파트
종속 변수	주거 만족도	1. 주택품질 만족도	균열상태, 방수상태, 난방단열, 환기상태, 채광상태, 재난안전성, 화재안전성, 주택방범상태, 위생상태 만족도 (9개문항)
		2. 주거안정 만족도	계약기간중 퇴거, 계약만료후 재계약거부, 재계약시 임대료 상승, 보증금 미반환 불안감 각 역수(4개문항)
		3. 주택입지 만족도	상업시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설 접근성 만족도(4개문항)
		4. 단지환경 만족도	보행안전, 교육환경, 방범상태, 청소상태, 대기오염, 이웃관계(6개문항)

## 제 4 장 연구결과

### 제 1 절 표본의 인구통계학적 특성

#### 1. 표본의 일반적 특성

본 연구의 대상자는 가구구성원 전원이 무주택인 전국의 저소득(소득분위 1~4분위)인 임차주택 거주가구로서 가구주 연령이 50세 이상인 1,370가구(국민임대 608가구, 민간임대 762가구)이며, 표본의 인구사회학적인 특성은 [표 4-1]와 같다.

표본의 가구주 성별과 관련하여 남성의 비율이 전체 표본기준 55.5%(국민임대 54.9%, 민간임대 55.9%)를 차지했으며, 임대주택 유형별 고령·준고령가구의 남성 가구주 비율이 54.2%~58.0%로 나타났다. 평균연령은 전체표본기준 67.26세(준고령 기준 57.29세, 고령기준 75.10세)로, 준고령가구가 44.0%, 고령가구가 56.0%를 차지하고 있으며, 고령가구는 65~74세의 비율이 29.0%로 고령가구중 가장 큰 비율을 차지하고 있다. 지역별로는 수도권(서울,경기,인천)·비수도권의 거주 비율이 각 35.5%, 64.5%를 차지하고 있으며, 수도권은 국민임대 거주 비율이 41.3%, 비수도권은 민간임대 거주 비율이 69.0%를 차지하고 있다.

[표 4-1] 표본의 일반적 특성

구분		전체	국민임대			민간임대			
			계	고령	준고령	계	고령	준고령	
전체 표본		1370명 (100.0%)	608명 (100.0%)	350명 (100.0%)	258명 (100.0%)	762명 (100.0%)	417명 (100.0%)	345명 (100.0%)	
성별	남성	760명 (55.5%)	334명 (54.9%)	190명 (54.3%)	144명 (55.8%)	426명 (55.9%)	226명 (54.2%)	200명 (58.0%)	
연령	평균연령	전체	67.26세	67.12세	74.16세	57.56세	67.37세	75.88세	57.09세
		준고령	57.29세	57.56세	-	57.56세	57.09세	-	57.09세
		고령	75.10세	74.16세	74.16세	-	75.88세	75.88세	-
	준고령	603명 (44.0%)	258명 (42.4%)	-	258명 (100.0%)	345명 (45.3%)	-	345명 (100.0%)	
	고령	고령	767명 (56.0%)	350명 (57.6%)	350명 (100.0%)	-	417명 (54.7%)	417명 (100.0%)	-
		65세 ~ 74세	397명 (29.0%)	203명 (33.4%)	203명 (58.0%)		194명 (25.5%)	194명 (46.5%)	
		75세 ~ 84세	295명 (21.5%)	124명 (20.4%)	124명 (35.4%)		171명 (22.4%)	171명 (41.0%)	
		85세 이상	75명 (5.5%)	23명 (3.8%)	23명 (6.6%)		52명 (6.8%)	52명 (12.5%)	
	지역	수도권	487명 (35.5%)	251명 (41.3%)	147명 (42.0%)	104명 (40.3%)	236명 (31.0%)	136명 (32.6%)	100명 (29.0%)
		비수도권	883명 (64.5%)	357명 (58.7%)	203명 (58.0%)	154명 (59.7%)	526명 (69.0%)	281명 (67.4%)	245명 (71.0%)

## 2. 표본의 소득분위에 관한 사항

본 연구의 대상이 저소득 계층임에 따라 표본의 소득분위 분포를 살펴보면, 평균소득은 전체 평균 133.77만원, 국민임대 거주가구 124.74만원, 민간임대 거주 140.97만원으로 민간임대 거주자의 평균소득이 74만원 높은 것으로 나타났다. 표본 전체적으로는 저소득층중 4분위의 비율이 28.7%를, 국민임대 거주가구 중에는 1분위의 비율이 30.1%, 민간임대 거주가구 중에는 4분위의 비율이 33.7%로 임대주택 유형별로 가장 큰 비율을 차지하였다. 이것은 국민임대주택이 저소득층중에서도 소득분위가 낮은 가구의 주거에 이용되고 있는 특성이 반영된 것의 영향으로 판단된다.

[표 4-2] 표본의 소득분위 분포 특성

구분	전체	국민임대			민간임대		
		계	고령	준고령	계	고령	준고령
전체	1370명 (100.0%)	608명 (100.0%)	350명 (100.0%)	258명 (100.0%)	762명 (100.0%)	417명 (100.0%)	345명 (100.0%)
평균 소득	133.77 만원	124.74 만원	102.77 만원	154.56 만원	140.97 만원	109.70 만원	178.7 7만원
1분위	372명 (27.2%)	183명 (30.1%)	152명 (43.4%)	31명 (12.0%)	189명 (24.8%)	168명 (40.3%)	21명 (6.1%)
2분위	295명 (21.5%)	152명 (25.0%)	100명 (28.6%)	52명 (20.2%)	143명 (18.8%)	105명 (25.2%)	38명 (11.0%)
3분위	310명 (22.6%)	137명 (22.5%)	54명 (15.4%)	83명 (32.2%)	173명 (22.7%)	75명 (18.0%)	98명 (28.4%)
4분위	393명 (28.7%)	136명 (22.4%)	44명 (12.6%)	92명 (35.7%)	257명 (33.7%)	69명 (16.5%)	188명 (54.5%)

### 3. 가구 구성형태에 관한 사항

본 연구의 대상이 고령·준고령 가구임에 따라 표본의 가구구성을 살펴 보면, 평균 가구원수는 전체 표본기준 1.82명(국민임대 1.81명, 민간임대 1.84명)으로 나타났으며, 1~2인 가구비율이 전체 표본기준 83.3%(국민임대 84.0%, 민간임대 82.7%)로 나타났다. 가구형태로는 1인 가구(독거가구)가 전체 표본기준 41.4%(국민임대 42.1%, 민간임대 40.8%)를 차지했으며, 2인 가구(574명)중 부부 가구(407명)가 70.9%를 차지하여 준고령에서 고령가구로 갈수록 부부가구의 비율이 높은 것은 자녀의 분가에 따른 생애주기 특성의 영향으로 판단된다.

[표 4-3] 표본의 가구구성 특성

구분	전체	국민임대			민간임대			
		계	고령	준고령	계	고령	준고령	
계	1370명 (100.0%)	608명 (100.0%)	350명 (100.0%)	258명 (100.0%)	762명 (100.0%)	417명 (100.0%)	345명 (100.0%)	
가구 원수	평균 가구원	1.82명	1.81명	1.65명	2.02명	1.84명	1.60명	2.13명
	1명	567명 (41.4%)	256명 (42.1%)	166명 (47.4%)	90명 (34.9%)	311명 (40.8%)	198명 (47.5%)	113명 (32.8%)
	2명	574명 (41.9%)	255명 (41.9%)	153명 (43.7%)	102명 (39.5%)	319명 (41.9%)	194명 (46.5%)	125명 (36.2%)
	3명	148명 (10.8%)	63명 (10.4%)	22명 (6.3%)	41명 (15.9%)	85명 (11.2%)	21명 (5.0%)	64명 (18.6%)
	4명 이상	81명 (5.9%)	34명 (5.6%)	9명 (2.6%)	25명 (9.7%)	47명 (6.2%)	4명 (1.0%)	43명 (12.5%)
가구 형태	독거	567명 (41.4%)	256명 (42.1%)	166명 (47.4%)	90명 (34.9%)	311명 (40.8%)	198명 (47.5%)	113명 (32.8%)
	부부	407명 (29.7%)	169명 (27.8%)	118명 (33.7%)	51명 (19.8%)	238명 (31.2%)	165명 (39.6%)	73명 (21.2%)
	독거+ 자녀	188명 (13.7%)	95명 (15.6%)	40명 (11.4%)	55명 (21.3%)	93명 (12.2%)	27명 (6.5%)	66명 (19.1%)
	부부+ 자녀	169명 (12.3%)	73명 (12.0%)	23명 (6.6%)	50명 (19.4%)	96명 (12.6%)	18명 (4.3%)	78명 (22.6%)
	기타	39명 (2.8%)	15명 (2.5%)	3명 (0.9%)	12명 (4.7%)	24명 (3.1%)	9명 (2.2%)	15명 (4.3%)



#### 4. 거주주택에 관한 사항

표본의 점유형태는 전세 및 보증금 있는 월세가구의 비율이 전체표본기준 98.4%를 차지하였다. 국민임대는 임대보증금 및 매월 임대료를 지불함에 따라 '보증금 있는 월세'에 해당하며, 그 비율이 96.9%로 가장 큰 비중을 차지한 반면, 민간임대는 전세(임대보증금을 내고 매월 부과되는 임대료 없이 거주하는 점유형태)의 비율이 53.0%를 차지한 것과 대비된다. 이는 국민임대의 입주자격을 갖추었음에도 불구하고, 국민임대가 입주시 지불하는 임대보증금외에 매월 지불해야 하는 임대료의 부담 때문인 것으로 판단된다.

거주기간과 관련하여 평균 거주기간은 전체 표본기준 5.61년(국민임대 6.51년, 민간임대 4.88년)으로 국민임대의 거주기간이 1.63년 높은 것으로 나타났다. 4년이하의 단기 거주비율은 전체표본기준 50.3%(국민임대 34.0%, 민간임대 63.3%)로 민간임대의 단기거주 비율이 높은 반면, 4년 초과 10년 이하 거주비율은 전체 표본기준 36.4%(국민임대 50.0%, 민간임대 25.5%), 10년 이상 장기 거주비율은 전체 표본기준 13.3%(국민임대 15.9%, 민간임대 11.3%)로 나타나 국민임대 거주가구가 민간임대에 비하여 장기적으로 거주하는 것으로 나타났다. 이는 민간임대주택이 「주택임대차보호법」 등에 의해 임대기간에 대한 보호외에 임대기간 종료후의 재계약등에 대하여는 민법상 일반원칙인 '계약자유 원칙'에 의해 임대인의 재계약 거부, 임대보증금 증액 요구로 인한 계약부담등의 영향으로 인해 단기 거주비율이 높은 것으로 판단된다.

반면 국민임대는 임대기간 종료후에도 임차인이 주택소유등 재계약 부적격 사유에 해당하지 않는 한 최장 30년 동안 재계약을 통하여 계속 거주가 보장된다. 즉, 임차인의 계약갱신요구권이 인정됨에 따라 임차인의 점유의 안정성 측면에서는 국민임대가 민간임대에 비하여 높은 것으로 판단된다.

[표 4-4] 표본의 가구형태 구성 특성

구분		전체	국민임대			민간임대		
			계	고령	준고령	계	고령	준고령
계		1370명 (100.0%)	609명 (100.0%)	350명 (100.0%)	258명 (100.0%)	763명 (100.0%)	417명 (100.0%)	345명 (100.0%)
점유 형태	전세	420명 (30.7%)	16명 <sup>13)</sup> (2.6%)	12명 (3.4%)	4명 (1.6%)	405명 (53.0%)	252명 (60.4%)	152명 (44.1%)
	보증금 있는 월세	928명 (67.7%)	590명 (96.9%)	335명 (95.7%)	254명 (98.4%)	339명 (44.5%)	155명 (37.2%)	184명 (53.3%)
	보증금 없는 월세	13명 (0.9%)	3명 (0.5%)	3명 (0.9%)	0명 (0.0%)	10명 (1.3%)	6명 (1.4%)	4명 (1.2%)
	사글세 또는 연세	9명 (0.7%)	0명 (0.0%)	0명 (0.0%)	0명 (0.0%)	9명 (1.2%)	4명 (1.0%)	5명 (1.4%)
거주 기간	평균 거주기간	5.61년	6.51년	6.51년	6.50년	4.88년	5.16년	4.55년
	2년 이하	396명 (28.9%)	115명 (18.9%)	67명 (19.1%)	48명 (18.6%)	281명 (36.9%)	149명 (35.7%)	132명 (38.3%)
	2년초과 ~4년이하	293명 (21.4%)	92명 (15.1%)	49명 (14.0%)	43명 (16.7%)	201명 (26.4%)	110명 (26.4%)	91명 (26.4%)
	4년초과 ~6년이하	198명 (14.5%)	96명 (15.8%)	55명 (15.7%)	41명 (15.9%)	102명 (13.4%)	56명 (13.4%)	46명 (13.3%)
	6년초과 ~8년이하	200명 (14.6%)	140명 (23.0%)	88명 (25.1%)	52명 (20.2%)	60명 (7.9%)	30명 (7.2%)	30명 (8.7%)
	8년초과 ~10년이 하	100명 (7.3%)	68명 (11.2%)	37명 (10.6%)	31명 (12.0%)	32명 (4.2%)	19명 (4.6%)	13명 (3.8%)
	10년초과 ~16년이 하	159명 (11.6%)	95명 (15.6%)	54명 (15.4%)	41명 (15.9%)	64명 (8.4%)	38명 (9.1%)	26명 (7.5%)
	16년초과 ~20년이 하	13명 (0.9%)	0명 (0.0%)	0명 (0.0%)	0명 (0.0%)	13명 (1.7%)	9명 (2.2%)	4명 (1.2%)
	20년초과	11명 (0.8%)	2명 (0.3%)	0명 (0.0%)	2명 (0.8%)	9명 (1.2%)	6명 (1.4%)	3명 (0.9%)

13) 국민임대주택은 최초 입주시 임대보증금 납부후 매월 임대료를 지불하는 형태이나, 예외적으로 2011년부터 2014년까지 한시적으로 건설·공급된 '신축다세대' 주택(최장 20년 거주)은 임대보증금만으로 운영되므로, 국민임대에 전세인 표본이 포함된 것으로 판단됨

## 5. 주택의 물리적 특성

표본 가구의 현 거주주택 면적은 '33.0㎡~49.6㎡'가 전체표본의 49.2%로 가장 높고, 다음으로 '49.6㎡~66.1㎡', '33.0㎡미만' 순으로 나타났다. 임대주택 유형별로는 국민임대는 '33.0㎡~49.6㎡'이 66.8%로 가장 높은 반면, 민간임대는 '49.6㎡~66.1㎡'이 36.1%로 가장 높은 것으로 나타났다. 방 개수는 전체 표본기준 2.15개(국민임대 1.82개, 민간임대 2.41개)로 국민임대는 방2개의 비율이 68.8%로 가장 높은 반면, 민간임대는 방 3개의 비율이 48.3%로 가장 높은 것으로 나타났다. 사용승인 경과년수 측면에서는 전체 표본기준 '6년이상~16년 미만' 주택의 비율이 35.9%로 가장 높은 것으로 나타났다. 임대주택 유형별로는 국민임대는 '6년이상~16년 미만' 주택의 비율이 65.6%로 가장 높은 반면, 민간임대는 '16년 이상~26년 미만의 주택의 비율이 44.9%로 가장 높은 것으로 나타났다.

이는 평균 가구원수가 국민임대 1.81명, 민간임대 1.84명, 1~2인 가구 비율이 국민임대 84.0%, 민간임대 82.7%로 평균 가구원수 및 1~2인 가구비율이 임대주택 유형별로 유사한 반면, 거주주택 면적 및 방 개수 측면에서는 민간임대(49.6㎡~66.1㎡) 36.1%, 3개 48.3%)가 국민임대(33.0㎡~49.6㎡ 66.8%, 2개 68.8%)와 차이를 보이는 것은 국민임대 주택이 전용면적 60㎡이하, 방3개 이하로 소형으로 공급된 것의 영향으로 판단된다.

[표 4-5] 표본의 주택 물리적 특성

구분	전체	국민임대			민간임대		
		계	고령	준고령	계	고령	준고령
계	1370호 (100.0%)	608호 (100.0%)	350호 (100.0%)	258호 (100.0%)	762호 (100.0%)	417호 (100.0%)	345호 (100.0%)
주택 규모	평균면적 (㎡)	51.4	44.4	44.1	44.9	57.0	56.8
	33.0㎡미만	121호 (8.8%)	75호 (12.3%)	47호 (13.4%)	28호 (10.9%)	46호 (6.0%)	30호 (7.2%)
	33.0㎡이상 49.6㎡미만	674호 (49.2%)	406호 (66.8%)	230호 (65.7%)	176호 (68.2%)	268호 (35.2%)	154호 (36.9%)
	49.6㎡이상 66.1㎡미만	389호 (28.4%)	114호 (18.8%)	66호 (18.9%)	48호 (18.6%)	275호 (36.1%)	136호 (32.6%)
	66.1㎡이상 82.6㎡미만	94호 (6.9%)	11호 (1.8%)	7호 (2.0%)	4호 (1.6%)	83호 (10.9%)	45호 (10.8%)
	82.6㎡이상	92호 (6.7%)	2호 (0.3%)	0호 (0.0%)	2호 (0.8%)	90호 (11.8%)	52호 (12.5%)
방의 개수	평균 방의 개수	2.15개	1.82개	1.78개	1.86개	2.41개	2.46개
	0개	29명 (2.1%)	11명 (1.8%)	6명 (1.7%)	5명 (1.9%)	18명 (2.4%)	10명 (2.4%)
	1개	168명 (12.3%)	134명 (22.0%)	84명 (24.0%)	50명 (19.4%)	34명 (4.5%)	24명 (5.8%)
	2개	752명 (54.9%)	418명 (68.8%)	240명 (68.6%)	178명 (69.0%)	334명 (43.8%)	188명 (45.1%)
	3개	412명 (30.1%)	44명 (7.2%)	19명 (5.4%)	25명 (9.7%)	368명 (48.3%)	190명 (45.6%)
	4개	9명 (0.7%)	1명 (0.2%)	1명 (0.3%)	0명 (0.0%)	8명 (1.0%)	5명 (1.2%)
사용승인 경과년수	6년미만	242명 (17.7%)	175명 (28.8%)	101명 (28.9%)	74명 (28.7%)	67명 (8.8%)	37명 (8.9%)
	6년이상 16년미만	492명 (35.9%)	399명 (65.6%)	235명 (67.1%)	164명 (63.6%)	93명 (12.2%)	62명 (14.9%)
	16년이상 26년미만	357명 (26.1%)	15명 (2.5%)	4명 (1.1%)	11명 (4.3%)	342명 (44.9%)	186명 (44.6%)
	26년이상	242명 (17.7%)	9명 (1.5%)	4명 (1.1%)	5명 (1.9%)	233명 (30.6%)	115명 (27.6%)
	기타	37명 (2.7%)	10명 (1.6%)	6명 (1.7%)	4명 (1.6%)	27명 (3.5%)	17명 (4.1%)

## 제 2 절 설문지의 타당성과 신뢰도 검증

### 1. 타당성의 정의와 요인분석

타당성(Validity)은 측정도구가 측정하고자 하는 바를 얼마나 정확히 측정하였는가를 의미한다(남궁근, 2012). 분석에서도 개별 질문들을 모형의 독립변수나 종속변수로 사용해서는 안 되고, 이 질문들을 결합하여 얻은 값을 이용하여 모형에 포함시켜 한다(고길곤, 2017). 즉, 요인분석(factor analysis)은 많은 측정변수들을 공통적인 요인으로 묶어 자료의 복잡성을 줄이고 측정된 변수들이 동일한 구성 개념을 측정하고 있는지를 위한 방법으로서, 요인분석을 통해 적절히 요인으로 묶이지 않는 문항은 해당요인을 측정하는데 타당하지 못한 것으로 간주되어 검사문항에서 제외하거나 수정하여야 한다(성태제, 2007; 김희봉, 2013). 따라서 본 연구에서는 설문지에서 제시한 28개 문항을 대상으로 요인분석을 실시하고, 요인분석시 공통성이 .4이하인 5문항을 제거후 23개 문항을 대상으로 통계분석을 실시하였다.

KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 측도와 Bartlett 검정 결과 KMO 값<sup>14)</sup>은 0.921이고, Bartlett 구형성 검정 통계값이 20976.452(자유도=253, 유의확률<sup>15)</sup>=0.000)로 요인분석에 적합한 것으로 판단되었다.

[표 4-6] KMO와 Bartlett의 검정

표본 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도.	0.921	
Bartlett의 구형성 검정	근사 카이제곱	20976.452
	자유도	253
	유의확률	0.000

14) KMO값이 작다는 것은 변수쌍의 상관성이 다른 변수에 의해 설명되지 않는다는 것을 의미한다. KMO값은 0.9이상이면 상당히 좋은 것이고, 0.8이상이면 꽤 좋은 것이고, 0.7이상이면 적당한 것이며, 0.6이상이면 평범한 것이며, 0.5미만이면 받아들일 수 있는 것으로 평가할 수 있다. (정충영, 2009; 김희봉, 2013)

15) Bartlett의 구형성 검정은 변수들간의 상관성이 0인지를 검정하는 것으로 검정 통계치가 크고 그에 따른 유의확률이 작을수록( $p < .05$ ) 요인분석을 하기에 적합함을 나타낸다(김희봉, 2013)

본 연구에서는 요인분석의 요인추출방법은 ‘최대우도’이며, 회전방법은 사각회전인 ‘직접 오블리민’을 사용하였다. 그 이유는 사회과학에서는 요인간 상관관계가 0인 경우는 드물기 때문에 상관계수 $\neq 0$ 을 가정하여 요인간 연관관계를 유지하여 회전하기 때문에 회전방법은 사각회전인 직접오블리민이 정확하기 때문이다(노경섭, 2016).

요인분석 실시 결과 총 23개 변수를 대상으로 고유값이 1이상<sup>16)</sup>인 요인은 모두 4개로 추출되었고, 4개 요인의 총누적설명 변량은 61.945%이다. 총 23개 변수를 대상으로 한 요인분석 결과, 제 1요인은 주택품질 요인, 제 2요인은 주거안정요인, 제 3요인은 주택입지요인, 제 4요인은 단지환경요인으로 묶여져, 각 요인별 질문들을 결합하여 얻은 값을 이용하여 모형에 포함시켰다.

[표 4-7] 설명된 총분산

요인	초기 고유값			추출 제곱합 적재량			회전제곱합 적재량 <sup>a</sup>
	전체	% 분산	누적 %	전체	% 분산	누적 %	전체
1	8.387	36.466	36.466	7.533	32.754	32.754	7.208
2	3.203	13.925	50.391	3.116	13.547	46.301	3.833
3	2.577	11.206	61.597	2.448	10.644	56.945	3.432
4	1.551	6.743	68.340	1.150	5.000	61.945	5.490

추출 방법: 최대우도.

16) 고유값(eigenvalue)은 “변수 하나에 담겨진 정보의 양을 1이라고 했을 때, 추출된 요인(SPSS 출력에서는 성분으로 표시)에 포함된 상대적 정보의 양이 얼마인지를 보여주는 것”으로 해석된다. 요인의 고유값이 클수록 그 요인이 변수들의 분산을 잘 설명하는 것을 의미하여, 보통 고유값 1이상을 갖는 요인들만 선택된다(안광호외, 2011: 김희봉, 2013)

[표 4-8] 패턴행렬a

		요인			
		1	2	3	4
주택 품질 만족	화재안전	0.848	-0.004	-0.029	0.002
	환기상태	0.820	0.005	0.023	-0.035
	재난안전	0.805	-0.042	-0.007	0.011
	주택방법	0.801	0.018	-0.007	0.102
	위생상태	0.784	0.006	-0.007	0.034
	난방단열	0.771	-0.024	0.009	0.025
	채광상태	0.760	0.004	0.000	-0.002
	균열상태	0.759	-0.051	0.035	-0.033
	방수상태	0.738	0.056	0.012	-0.018
주거 안정 만족	계약완료후 재계약거부	-0.012	-0.937	-0.020	0.003
	계약기간중 퇴거	0.006	-0.920	-0.028	0.006
	보증금 미반환	0.017	-0.804	0.005	0.023
	재계약시 임대료 상승	-0.005	-0.800	0.029	-0.022
주택 입지 만족	의료시설	0.008	-0.010	0.909	-0.079
	상업시설	0.041	-0.006	0.821	-0.040
	공공기관	0.049	-0.011	0.758	0.005
	문화시설	-0.025	0.028	0.627	0.097
단지 환경 만족	청소상태	0.055	-0.016	-0.101	0.745
	방법상태	0.032	0.007	0.026	0.737
	보행안전	0.001	-0.037	0.090	0.689
	대기오염	0.004	-0.012	-0.020	0.678
	이웃관계	0.054	0.017	-0.023	0.642
	교육환경	-0.055	-0.016	0.370	0.451

추출방법:최대우도.

회전 방법: 카이저 정규화가 있는 오블리민.

a. 4 반복계산에서 요인회전이 수렴되었습니다.

## 2. 신뢰도 검증

신뢰도(reliability)란 동일 대상에 대해 동일한 측정도구를 반복적으로 사용할 때 그 측정결과 값의 차이가 작아야 된다는 것으로, 주로 측정도구의 내적 일관성(internal consistency)을 통해 판단한다(고길곤, 2017). 내적 일관성을 측정할 때 주로 사용되는 통계량은 크론바흐 알파(Cronbach's alpha)이며, 알파 값이 얼마정도여야 내적 일관성이 크다고 할 수 있을지 문제가 된다. 일반적으로 0.7이상이면 내적 일관성이 크다고 판단하나 이는 절대적인 기준은 아니다(고길곤, 2017). 크론바흐 알파 계수는 0~1사이의 값을 가지며, 계수가 높을수록 신뢰성이 높은 것으로 판단하며, 보통 사회과학에서는 .6이상이면 신뢰도에 문제가 없는 것으로 간주하여 내적일관성이 있는 것으로 보고 있다(노경섭, 2016)

본 연구에서 요인분석을 통해 추출된 4가지 요인에 대한 크론바흐 알파 값을 구한 결과, 주택품질만족 요인이 0.938, 주거안정만족 요인이 0.921, 주택입지 요인이 0.859, 단지환경만족 요인이 0.844로 나타나, 모두 .6 이상으로서 내적 일관성을 가지고 있어 신뢰도에는 문제가 없는 것으로 판단된다.



[표 4-9] 항목 총계 통계량

구분		항목이 삭제된 경우 척도 평균	항목이 삭제된 경우 척도 분산	수정된 항목 전체 상관계수	항목이 삭제된 경우 Cronbach 알파	Cronbach의 알파
주택 품질 만족	균열상태	25.540	19.052	0.752	0.932	0.938
	방수상태	25.578	19.341	0.701	0.935	
	난방상태	25.467	19.551	0.783	0.929	
	환기상태	25.403	19.737	0.787	0.929	
	채광상태	25.418	19.834	0.732	0.932	
	재난안전	25.488	19.764	0.781	0.930	
	화재안전	25.485	19.666	0.796	0.929	
	주택방법	25.485	19.746	0.808	0.928	
	위생상태	25.536	19.641	0.765	0.930	
주거 안정 만족	계약기간중 퇴거	9.601	4.266	0.860	0.884	0.921
	계약만료후 재계약거부	9.644	4.149	0.872	0.879	
	재계약시 임대료 상승	9.807	4.072	0.766	0.918	
	보증금 미반환	9.588	4.305	0.783	0.908	
주택 입지 만족	상업시설	8.630	2.812	0.727	0.811	0.859
	의료시설	8.669	2.712	0.770	0.792	
	공공기관	8.650	2.929	0.715	0.817	
	문화시설	8.840	2.828	0.617	0.860	
단지 환경 만족	보행안전	15.248	3.421	0.675	0.809	0.844
	교육환경	15.291	3.612	0.515	0.839	
	방법상태	15.237	3.402	0.689	0.806	
	청소상태	15.240	3.381	0.654	0.813	
	대기오염	15.288	3.381	0.617	0.820	
	이웃관계	15.283	3.538	0.599	0.823	

주) 주택품질만족에서 1개문항(방음상태), 주택입지요인에서 2개문항(공원시설, 대중교통), 단지환경요인에서 2개문항(주차시설, 소음정도)은 요인분석에서 제거되어 항목에서 제외함

### 제3절 주거만족도 기초분석

설문의 타당도와 신뢰도 검증후 채택된 23개 문항을 토대로 요인분석을 거쳐 추출된 4가지 요인별로 만족도를 분석하였다.

#### 1. 주거만족도 요인별 총괄 분석

1,370가구를 대상으로 주거만족도 4가지 하위요인에 대한 분석 결과 임대주택 유형(국민임대, 민간임대)에 따른 4개 요인별 주거만족도 차이는 ‘주거안정’ → ‘주택품질’ → ‘단지환경’ → ‘주택입지’ 만족도 순으로 높게 나타났으며, 주택입지에 대한 만족도가 국민임대·민간임대 양자 모두 가장 낮은 것으로 나타났다. 국민임대는 민간임대에 비하여 ‘주거안정’, ‘주택품질’, ‘단지환경’ 만족도가 각 0.4804, 0.2942, 0.1084만큼 높은 것으로 나타난 반면, ‘주택입지’ 만족도는 민간임대에 비하여 0.0315만큼 낮은 것으로 나타났다. 이는 국민임대주택이 계약기간 만료후 재계약시 임차료 상승에 대한 법적 제한 및 임차인이 재계약 요건에 해당하고 계속 거주를 희망할 경우 계속 거주가 보장됨에 따라 민간임대에 비하여 점유의 법적 보장(Legal security of tenure)이라는 점유의 안정성 측면에서 만족도가 높은 것으로 판단되며, ‘주택입지’ 만족도의 경우 국민임대 주택이 저비용 토지매입을 통한 저렴한 임대료로 공급하기 위하여 대규모로 주로 도심 외곽에 건설됨에 따라 생활인프라 등에 대한 접근성이 용이하지 않은 것의 영향으로 판단된다.

[표 4-10] 전체가구 요인별 주거만족도 분석 (단위: 4점 척도)

	전체(N=1370)		국민임대(N=608)		민간임대(N=762)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택품질만족	3.1861	0.55115	3.3498	0.50326	3.0556	0.55315
주거안정만족	3.2201	0.67413	3.4873	0.53822	3.0069	0.69566
주택입지만족	2.8991	0.54708	2.8816	0.55445	2.9131	0.54109
단지환경만족	3.0529	0.36614	3.1132	0.35529	3.0048	0.36777

고령가구의 경우(표 4-11), ‘주거안정’ 만족도가 임대주택 유형에 따라 0.4732로 차이가 가장 큰 것으로 국민임대가 만족도가 높게 나타났으며, ‘주거입지’ 만족도는 국민임대가 민간임대에 비하여 0.0678만큼 낮게 나타났다. 반면 준고령가구의 경우(표 4-12), 4가지 주거만족도 요인 모두에서 민간임대에 비하여 국민임대가 높은 것으로 나타나 고령가구가 ‘주택입지’ 만족도에서 민간임대보다 낮게 나타난 것과 대비된다. 이는 개인의 주거에 대한 기대가 서로 다르기 때문인 것으로 판단되며, 고령가구의 의료시설 접근성등 고령가구의 생애주기특성에 따른 주거선호의 차이로 인한 영향으로 판단된다.

[표 4-11] 고령가구 요인별 주거만족도 분석 (단위: 4점 척도)

	전체(N=767)		국민임대(N=350)		민간임대(N=417)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택품질만족	3.1975	0.55403	3.3479	0.5046	3.0711	0.56262
주거안정만족	3.2177	0.68078	3.4750	0.54482	3.0018	0.70848
주택입지만족	2.8690	0.55882	2.8321	0.57857	2.8999	0.54045
단지환경만족	3.0598	0.37289	3.1148	0.37883	3.0136	0.36188

[표 4-12] 준고령가구 요인별 주거만족도 분석(단위: 4점 척도)

	전체(N=603)		국민임대(N=258)		민간임대(N=345)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택품질만족	3.1717	0.54759	3.3523	0.50241	3.0367	0.5417
주거안정만족	3.2231	0.66613	3.5039	0.52974	3.0130	0.68080
주택입지만족	2.9374	0.52976	2.9486	0.51346	2.9290	0.54222
단지환경만족	3.0442	0.35748	3.1111	0.32134	2.9942	0.37501

위 임대주택 유형별 4가지 주거만족도 개별요인에 대한 세부요인의 만족도는 [표 4-13]와 같다.

[표 4-13] 주택유형별 개별 세부요인의 만족도

세부 변수		전체(N=1370)		국민임대(N=608)		민간임대(N=762)	
		평균 (표준편차)	순위	평균 (표준편차)	순위	평균 (표준편차)	순위
주택 품질	균열상태	3.135 (0.7587)	8 (11)	3.372 (0.6767)	4 (7)	2.946 (0.7679)	9 (21)
	방수상태	3.097 (0.7597)	9 (12)	3.225 (0.7551)	9 (13)	2.995 (0.7482)	8 (14)
	난방단열	3.208 (0.6663)	3 (6)	3.39 (0.6056)	3 (6)	3.063 (0.6772)	4 (5)
	환기상태	3.272 (0.6381)	1 (3)	3.405 (0.6189)	2 (5)	3.167 (0.6339)	1 (1)
	채광상태	3.258 (0.6643)	2 (4)	3.406 (0.6111)	1 (4)	3.139 (0.6813)	2 (2)
	재난안전	3.187 (0.6385)	6 (9)	3.354 (0.5895)	6 (9)	3.054 (0.6452)	6 (7)
	화재안전	3.19 (0.6411)	4 (7)	3.357 (0.5819)	5 (8)	3.056 (0.6551)	5 (6)
	주택방법	3.19 (0.6226)	4 (7)	3.334 (0.5899)	7 (11)	3.075 (0.6244)	3 (4)
	위생상태	3.139 (0.6662)	7 (10)	3.306 (0.6276)	8 (12)	3.005 (0.6664)	7 (13)
주거 안정	계약기간중 퇴거	3.279 (0.7055)	2 (2)	3.53 (0.5930)	2 (2)	3.079 (0.7243)	1 (3)
	계약만료후 재계약거부	3.236 (0.7289)	3 (5)	3.488 (0.6261)	3 (3)	3.035 (0.7429)	3 (10)
	재계약시 임대료상승	3.073 (0.8183)	4 (15)	3.336 (0.7256)	4 (10)	2.864 (0.8281)	4 (22)
	보증금 미반환	3.292 (0.7427)	1 (1)	3.595 (0.5804)	1 (1)	3.05 (0.7691)	2 (8)
주택 입지	상업시설	2.966 (0.6421)	1 (20)	2.942 (0.6532)	1 (20)	2.986 (0.6329)	1 (16)
	의료시설	2.927 (0.6513)	3 (22)	2.893 (0.6645)	3 (22)	2.954 (0.6397)	3 (20)
	공공기관	2.947 (0.6086)	2 (21)	2.916 (0.6324)	2 (21)	2.971 (0.5883)	2 (19)
	문화시설	2.756 (0.7051)	4 (23)	2.775 (0.6842)	4 (23)	2.741 (0.7214)	4 (23)
단지 환경	보행안전	3.069 (0.4731)	3 (16)	3.123 (0.4479)	3 (16)	3.026 (0.4883)	2 (11)
	교육환경	3.026 (0.4947)	6 (19)	3.072 (0.4571)	6 (19)	2.99 (0.5202)	4 (15)
	방범상태	3.08 (0.4721)	1 (13)	3.125 (0.4456)	2 (15)	3.045 (0.4897)	1 (9)
	청소상태	3.077 (0.4982)	2 (14)	3.161 (0.4874)	1 (14)	3.01 (0.4969)	3 (12)
	대기오염	3.03 (0.5183)	5 (18)	3.095 (0.5237)	5 (18)	2.978 (0.5083)	6 (18)
	이웃관계	3.034 (0.4723)	4 (17)	3.102 (0.4932)	4 (17)	2.98 (0.4480)	5 (17)

주) 변수순위: 요인항목내/전체항목내

## 2. 주거만족도 요인의 항목별 만족도 분석

4가지 개별요인에 대한 만족도를 항목별로 살펴보면 다음과 같다.

### 1) 주택품질 만족도

주택품질 만족도는 주택의 견고·균열상태, 습기가 많거나 빗물이 새는 정도의 방수상태, 난방·단열상태, 창문개폐 여부, 통풍상태의 환기상태, 채광상태, 재난·재해(산사태나 홍수, 지진 피해등) 안전성의 재난안전, 화재예방 전기시설·화재대피시설 유무의 화재안전, 외부인의 주택내 침입에 대한 안전성인 주택방범, 악취·벌레등의 위생상태를 통해 측정되었다.

주택품질 만족도는 ‘적절한 주거의 구성요소(표2-2)’ 중 최저주거기준 확보라는 ‘거주가능성(Habitability)’과 안전한 식수, 난방·조명등에 필요한 에너지, 위생상태에 대한 지속가능한 방법으로 접근할 수 있어야 한다는 ‘서비스, 물자, 시설, 인프라에 대한 가용성(Availability of services, materials, facilities & infrastructure)’의 측면에서 의미를 갖는다.

전체가구를 대상으로 한 임대주택 유형에 따른 주택품질 만족도는 국민임대가 주택품질 만족 9개 항목에서 모두 높은 것으로 나타났으며 (표 4-14), 균열 및 난방단열에 대한 만족도 차이가 0.4260, 0.3270으로 가장 큰 것으로 국민임대가 높게 나타났다. 전체적으로 채광상태 및 환기상태에 대한 만족도가 가장 높고, 방수상태 및 균열상태에 대한 만족도가 가장 낮게 나타났다. 이는 동 연구의 대상이 APT로 한정함에 따라 주택이 지상에 소재함에 따른 주택의 위치 및 [표4-5] 표본의 주택 물리적 특성에 있어 사용승인 경과년수가 국민임대는 ‘6년이상~16년 미만’의 주택이 65.6%, 민간임대는 ‘16년이상~26년미만’의 주택이 44.9%로 각 가장 큰 비중을 차지하여 주택의 노후화에 따른 영향으로 판단된다.

[표 4-14] 전체가구 주택품질 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	전체 (N=1370)		국민임대 (N=608)		민간임대 (N=762)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택품질만족	3.1861	0.55115	3.3498	0.50326	3.0556	0.55315
균열상태	3.135	0.7587	3.372	0.6767	2.946	0.7679
방수상태	3.097	0.7597	3.225	0.7551	2.995	0.7482
난방단열	3.208	0.6663	3.390	0.6056	3.063	0.6772
환기상태	3.272	0.6381	3.405	0.6189	3.167	0.6339
채광상태	3.258	0.6643	3.406	0.6111	3.139	0.6813
재난안전	3.187	0.6385	3.354	0.5895	3.054	0.6452
화재안전	3.19	0.6411	3.357	0.5819	3.056	0.6551
주택방범	3.19	0.6226	3.334	0.5899	3.075	0.6244
위생상태	3.139	0.6662	3.306	0.6276	3.005	0.6664

고령가구의 경우(표 4-15), 민간임대와의 주택품질 항목별 만족도에 있어 ‘균열상태’ → ‘난방단열’ → ‘화재안전’ → ‘위생상태’ → ‘재난안전’ → ‘방수상태’ → ‘환기상태’ → ‘채광상태’ → ‘주택방범’의 순으로 9개 항목 모두 국민임대가 민간임대보다 만족도가 높은 것으로 나타났다. 준고령자의 경우(표 4-16)도 주택품질 항목별 만족도에 있어서는 고령가구와 유사한 항목별 순으로 국민임대 거주가구의 만족도가 높은 것으로 나타났다. 이는 표본의 주택 노후화가 민간임대주택이 사용승인 경과년수 ‘16년이상 26년’의 비중이 높은 것의 영향으로 판단되며, 저소득 고령·준고령 가구임에도 불구하고 민간임대주택 거주가구가 ‘균열상태’, ‘난방단열’, ‘화재안전’등의 측면에서 불리한 주거여건 하에서 거주하고 있는 것으로 판단된다.

[표 4-15] 고령가구의 주택품질 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	고령가구 (N=767)		국민임대 (N=350)		민간임대 (N=417)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택품질만족	3.1975	0.55403	3.3479	0.50460	3.0711	0.56262
균열상태	3.156	0.7624	3.389	0.6795	2.962	0.7743
방수상태	3.098	0.7611	3.231	0.7499	2.986	0.7531
난방단열	3.214	0.6652	3.391	0.6135	3.065	0.6709
환기상태	3.282	0.6455	3.411	0.6351	3.173	0.6347
채광상태	3.274	0.6608	3.400	0.6334	3.168	0.6655
재난안전	3.198	0.6298	3.340	0.5877	3.079	0.6400
화재안전	3.205	0.6432	3.357	0.5774	3.077	0.6678
주택방법	3.198	0.6257	3.309	0.5977	3.106	0.6343
위생상태	3.153	0.6809	3.303	0.6421	3.026	0.6876

[표 4-16] 준고령가구의 주택품질 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	준고령가구 (N=603)		국민임대 (N=258)		민간임대 (N=345)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택품질만족	3.1717	0.54759	3.3523	0.50241	3.0367	0.54170
균열상태	3.108	0.7537	3.349	0.6736	2.928	0.7609
방수상태	3.096	0.7586	3.217	0.7636	3.006	0.7432
난방단열	3.201	0.6681	3.388	0.5958	3.061	0.6857
환기상태	3.26	0.6289	3.395	0.5973	3.159	0.6339
채광상태	3.237	0.6686	3.415	0.5806	3.104	0.6993
재난안전	3.172	0.6496	3.372	0.5927	3.023	0.6511
화재안전	3.171	0.6385	3.357	0.5891	3.032	0.6394
주택방법	3.179	0.619	3.368	0.5785	3.038	0.6112
위생상태	3.121	0.6472	3.310	0.6086	2.980	0.6399

## 2) 주거안정 만족도

본 요인에 대한 설문은 최근 월세가구의 증가에 따라 임차가구의 주거 불안 정도를 파악하기 위하여 2017년 주거실태조사시 신규로 추가되어 조사된 항목이다(국토교통부, 2017년 주거실태조사 개선 비교표). 주거안정 만족도는 계약기간중 집주인의 퇴거요구에 대한 불안감의 ‘계약기간 중 퇴거’, 계약기간 만료후 집주인의 재계약 거부에 대한 불안감의 ‘계약만료 후 재계약거부’, 재계약시 상승할 임대료 또는 전세의 월세 전환에 대한 불안감인 ‘재계약시 임대료 상승’, 임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감인 ‘보증금 미반환’ 불안감에 대한 4점 척도를 통해 측정되었다.

주거안정 만족도는 ‘적절한 주거의 구성요소(표2-2)’중 모든 사람은 강제 퇴거, 기타위협으로부터 법적인 보호를 받을 수 있는 점유의 안정성을 보장받아야 한다는 ‘점유의 법적 보장(Legal security of tenure)’, 주거와 관련된 비용은 임차인의 기본적인 수요의 충족을 위협 또는 제한하지 않는 수준이 되어야 한다는 ‘경제적 부담가능성(Affordability)의 측면에서 의미를 갖는다.

임차가구의 불안정도는 점유형태가 임차인 경우, 전세 또는 월세로 살면서 느꼈던 경험에 대한 불안정도로서, 불안감이 적을수록 주거안정 만족도는 높은 것으로 판단하였다. 원척도에서는 불안감이 ‘①없다~④매우 크다’로 측정하여, 본 설문지의 다른 변수 만족도의 문항척도(‘①매우 불만족~④매우 만족’)와 달리 구성되어 있다. 따라서 설문지상 다른 변수의 만족·불만족 문항척도와 동일한 방향성을 유지하여 혼선을 막기 위해 주거불안을 ‘①매우 크다~④없다’로 수정하여 주거안정만족으로 사용하였다. 역산하는 문항은 상기 4개 문항이며, 원척도와 반대 방향으로 점수가 클수록 주거불안이 낮은 것(주거안정이 높은 것)으로 해석된다.



주거안정 만족도는 임대주택 유형간 만족도 항목중 0.4804로 가장 큰 차이가 나타난 항목이다. 주거안정의 항목별 만족도는 전체적으로 ‘보증금 미반환’ → ‘계약기간중 퇴거’ → ‘계약만료후 재계약 거부’ → ‘재계약시 임대료 상승’ 불안감에 대한 주거안정만족도 순으로 높은 것으로 나타났다(표4-17). 이는 주택임대차보호법의 임차인 보호를 위한 규정에 의거 보증금 미반환 및 계약기간중 퇴거 위험에 대한 불안감은 낮은(주거안정성 측면의 만족도는 높은) 반면, ‘계약만료후 재계약 거부’ 및 ‘재계약시 임대료 상승’에 대하여는 임차인의 불안감이 높은(주거안정성 측면의 만족도는 낮은) 것으로 나타났는데, 이는 주택임대차 보호법에 의한 임대계약 기간 보장에 비하여 임대기간 만료후의 재계약에 관한 사항이 국민임대주택에는 있는 반면, 민간임대주택의 경우에는 재계약시 임대료등에 대한 규정이 상대적으로 미비한 것의 영향으로 판단된다.

[표 4-17] 전체가구 주거안정 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	전체 (N=1370)		국민임대 (N=608)		민간임대 (N=762)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주거안정만족	3.2201	0.67413	3.4873	0.53822	3.0069	0.69566
계약기간중 퇴거	3.279	0.7055	3.530	0.5930	3.079	0.7243
계약만료후 재계약거부	3.236	0.7289	3.488	0.6261	3.035	0.7429
재계약시 임대료상승	3.073	0.8183	3.336	0.7256	2.864	0.8281
보증금 미반환	3.292	0.7427	3.595	0.5804	3.050	0.7691

주거안정 만족도는 국민임대의 경우 고령가구(표 4-18) 및 준고령가구(표 4-19) 집단에서 모두 ‘보증금 미반환’ → ‘계약기간중 퇴거’ → ‘계약만료후 재계약거부’ → ‘재계약시 임대료 상승’ 불안감에 대한 주거안정만족도 순으로 높은 것으로 나타났다. 국민임대와 민간임대주택간 주거안정 만족도는 국민임대가 주거안정 만족 4개 항목 모두 높은 것

으로 나타났으며, 임대주택 유형간 만족도 차이는 ‘보증금 미반환’ 및 ‘재계약시 임대료 상승’ 부분에서 국민임대가 0.545, 0.472 높게 나타났으며, 이는 국민임대는 사업시행자의 임대차기간중의 퇴거시 임대료 지급 보장 및 재계약시 임대료 상승한도의 제한(주택법등에 의한 물가 상승율등 감안 연5%이내에서 인상 가능)의 영향으로 보인다. 특히, 민간임대의 경우 ‘재계약시 임대료 상승’ 불안에 대한 주거안정이 만족도 전체항목 중 22위로 나타나(표 4-13), 임차인의 재계약시 상승할 임대료에 대한 부담감이 높은 것으로 판단된다.

[표 4-18] 고령가구 주거안정 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	고령가구 (N=767)		국민임대 (N=350)		민간임대 (N=417)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주거안정만족	3.2177	0.68078	3.4750	0.54482	3.0018	0.70848
계약기간중 퇴거	3.263	0.7124	3.506	0.5996	3.060	0.7363
계약만료후 재계약거부	3.229	0.733	3.474	0.6317	3.024	0.7496
재계약시 임대료상승	3.085	0.8059	3.337	0.7025	2.873	0.8266
보증금 미반환	3.293	0.7466	3.583	0.5891	3.050	0.7782

[표 4-19] 준고령가구 주거안정 만족도 분석 (단위: 4점 척도)

	준고령가구 (N=603)		국민임대 (N=258)		민간임대 (N=345)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주거안정만족	3.2231	0.66613	3.5039	0.52974	3.0130	0.68080
계약기간중 퇴거	3.299	0.6968	3.562	0.5835	3.101	0.7101
계약만료후 재계약거부	3.245	0.7241	3.508	0.6190	3.049	0.7356
재계약시 임대료상승	3.058	0.8342	3.333	0.7572	2.852	0.8308
보증금 미반환	3.29	0.7384	3.612	0.5691	3.049	0.7590

### 3) 주택입지 만족도

주택입지 만족도는 시장·대형마트등의 상업시설, 병원·의료복지 시설등의 의료시설, 읍·면·동사무소·경찰서등의 공공기관, 극장·공연장등의 문화시설 접근용이성에 대한 4점 척도로 측정되었다. 주택입지 만족도는 ‘적절한 주거의 구성요소(표2-2)’중 적절한 주거공간은 직장·의료기관 및 기타 사회적 시설에 근접한 장소에 위치해야 한다는 ‘적절한 위치(Location)’과 ‘접근가능성(Accessibility)’의 측면에서 의미를 갖는다.

주택입지 만족도는 4가지 주거만족도 구성요인중 0.0315로 가장 낮은 항목이며, 임대주택 유형간 주거만족도 차이가 0.0610으로 가장 작은 항목이다. 국민임대·민간임대 양자 모두 ‘상업시설’ → ‘공공기관’ → ‘의료시설’ → ‘문화시설’의 순으로 만족도가 높은 것으로 나타났다. 이는 본 연구의 대상이 고령·준고령 가구임에 따른 의료시설의 접근필요성과 이용기대에 비하여 만족도가 낮은 것으로 판단되며, 또한 문화시설의 경우 상대적으로 저소득 가구임에 따라 문화시설 이용에 대한 부담감으로 인한 영향으로 판단된다.

국민임대의 경우 주택품질·주거안정·단지환경 만족도에서 민간임대에 비하여 높게 나타난 반면 주거안정만족도의 측면에서는 낮게 나타났다(표 4-13). [표 4-20]에서 볼 수 있듯이 국민임대 거주자의 의료시설, 공공기관, 상업시설 접근성은 민간임대에 비하여 각 0.061, 0.055, 0.044만큼 낮게 나타났으며, 특히, 국민임대 거주 고령자는 민간임대 거주 고령자에 비하여 공공기관 접근성이 0.091, 의료시설 접근성이 0.084, 상업시설 접근성이 0.071, 문화시설 접근성이 0.023만큼 낮게 나타나 국민임대주택의 입지만족에 있어 민간임대에 비하여 낮은 것으로 나타났다. 임대주택 유형에 따른 주택입지 만족도 차이는 ‘의료시설’→‘공공기관’→‘상업시설’→‘문화시설’의 순으로 차이가 큰 것으로 나타났다. 이는

본 연구의 대상이 주거취약계층인 저소득 고령·준고령가구를 대상으로 함에 따른 생애주기단계상 주거선호에 따른 영향으로 판단된다.

[표 4-20] 전체가구 주거입지 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	전체가구 (N=1370)		국민임대 (N=608)		민간임대 (N=762)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택입지만족	2.8991	0.54708	2.8816	0.55445	2.9131	0.54109
상업시설	2.966	0.6421	2.942	0.6532	2.986	0.6329
의료시설	2.927	0.6513	2.893	0.6645	2.954	0.6397
공공기관	2.947	0.6086	2.916	0.6324	2.971	0.5883
문화시설	2.756	0.7051	2.775	0.6842	2.741	0.7214

고령가구의 경우(표 4-21), 임대주택 유형에 따른 주택입지 만족에 있어 준고령가구의 임대주택 유형에 따른 만족도 차이 0.0196에 반하여 0.0678로 차이가 크게 나타났다. 고령가구의 주택입지 항목별 만족도에 있어 국민임대는 ‘상업시설’, ‘공공기관’, ‘의료시설’, ‘문화시설’의 접근용이성 항목 모두에서 민간임대 거주 고령가구에 비하여 만족도가 낮게 나타났다. 준고령가구의 경우(표 4-22), ‘문화시설’의 접근용이성을 제외한 항목에서 고령가구의 임대주택 유형에 따른 항목별 만족도 차이보다는 작으나, 국민임대가 민간임대보다 낮게 나타났다. 이는 고령가구·준고령가구 양자 모두에서 국민임대가 상업·의료·공공시설의 접근용이성이 낮다는 것으로 볼 수 있으며, 특히 고령가구의 경우 ‘문화시설’ 접근용이성을 포함한 주택입지 만족도의 4개 항목별 만족도 모든 항목에서 민간임대보다 만족도가 낮게 나타났다. 이는 국민임대 주택이 대규모로 도심 외곽에 건설됨에 따른 영향과 생애주기단계상 주거수요특성 및 고령과 경제력 저하로 인한 이동편의성이 저하된 영향으로 판단된다.

[표 4-21] 고령가구 주거입지 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	고령가구 (N=767)		국민임대 (N=350)		민간임대 (N=417)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택입지만족	2.8690	0.55882	2.8321	0.57857	2.8999	0.54045
상업시설	2.939	0.6322	2.900	0.6589	2.971	0.6078
의료시설	2.892	0.6682	2.846	0.7013	2.930	0.6373
공공기관	2.913	0.6270	2.863	0.6716	2.954	0.5845
문화시설	2.733	0.7027	2.720	0.6867	2.743	0.7165

[표 4-22] 준고령가구 주거입지 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	준고령가구 (N=603)		국민임대 (N=258)		민간임대 (N=345)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택입지만족	2.9374	0.52976	2.9486	0.51346	2.9290	0.54222
상업시설	3.002	0.6534	3.000	0.6422	3.003	0.6625
의료시설	2.972	0.6268	2.957	0.6065	2.983	0.6423
공공기관	2.990	0.5820	2.988	0.5682	2.991	0.5930
문화시설	2.786	0.7076	2.849	0.6750	2.739	0.7284

#### 4) 단지환경 만족도

단지환경 만족도는 주변도로의 보행안전, 학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스등의 교육환경, 치안 및 범죄등의 방법상태, 청소 및 쓰레기 처리상태의 청소상태, 대기오염 정도 및 이웃과의 관계를 통해 측정되었다. 단지환경 만족도는 ‘적절한 주거의 구성요소(표 2-2)’ 중 ‘문화적 적절성(Cultural adequacy)’과 ‘적절한 위치(Location)’, 거주 가능성(Habitability)의 측면에서 의미를 갖는다.

전체가구를 대상으로 한 임대주택 유형에 따른 단지환경 만족도(표 4-23)는 국민임대가 단지환경 만족 6개 항목에서 모두 높은 것으로 나타났다. 청소상태 및 이웃관계에 대한 만족도 차이가 0.1510, 0.1220으로 가장 큰 것으로 국민임대가 높게 나타났다. 전체적으로는 방법상태에 대한 만족도가 가장 높고, 교육환경 및 이웃과의 관계에 대한 만족도가 가장 낮게 나타났다. 이는 본 연구의 대상이 공동주택인 APT를 대상으로 함에 따라, 단독주택등에 비하여 공동거주 및 관리사무소 설치에 따라 방법상태 만족도가 높은 것으로 보이며, 고령·준고령가구를 대상으로 함에 따라 이웃과의 관계에 대한 사회적 친교육구에 대한 기대감과 육구실현과의 차이에 따른 것으로 판단된다.

[표 4-23] 전체가구 단지환경 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	전체가구 (N=1370)		국민임대 (N=608)		민간임대 (N=762)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
단지환경만족	3.0529	0.36614	3.1132	0.35529	3.0048	0.36777
보행안전	3.069	0.4731	3.123	0.4479	3.026	0.4883
교육환경	3.026	0.4947	3.072	0.4571	2.990	0.5202
방법상태	3.08	0.4721	3.125	0.4456	3.045	0.4897
청소상태	3.077	0.4982	3.161	0.4874	3.010	0.4969
대기오염	3.03	0.5183	3.095	0.5237	2.978	0.5083
이웃관계	3.034	0.4723	3.102	0.4932	2.980	0.4480

고령가구의 경우(표 4-24), 단지환경 항목별 만족도에 있어 ‘청소상태’ → ‘방법상태’ → ‘보행안전’ → ‘이웃관계’ → ‘대기오염’ → ‘교육환경’의 순으로 6개 항목 모두 국민임대가 민간임대보다 만족도가 높은 것으로 나타났다. 준고령가구의 경우(표 4-25)도 단지환경 항목별 만족도에 있어서는 고령가구와 유사한 항목별 순으로 국민임대의 만족도가 높은 것으로 나타났다. 교육환경에 대한 만족감이 낮은 것은 자녀(또는 손자녀)와 거주하는 가구의 비율이 357가구(표 4-3)로 전체 표본의 26.0%를 차지하는 상황하에서 주거구성요소로서의 단지환경에 대한 주거기대와 욕구실현과의 차이에 따른 영향으로 판단된다.

[표 4-24] 고령가구 단지환경 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	고령가구 (N=767)		국민임대 (N=350)		민간임대 (N=417)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
단지환경만족	3.0598	0.37289	3.1148	0.37883	3.0136	0.36188
보행안전	3.077	0.4745	3.123	0.4658	3.038	0.4788
교육환경	3.027	0.496	3.057	0.4753	3.002	0.5119
방법상태	3.09	0.4858	3.134	0.4748	3.053	0.4923
청소상태	3.094	0.5151	3.174	0.5032	3.026	0.5159
대기오염	3.033	0.5288	3.100	0.5601	2.976	0.4946
이웃관계	3.038	0.4792	3.100	0.5231	2.986	0.4328

[표 4-25] 준고령가구 단지환경 만족도 분석(단위: 4점 척도)

	준고령가구 (N=603)		국민임대 (N=258)		민간임대 (N=345)	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
단지환경만족	3.0442	0.35748	3.1111	0.32134	2.9942	0.37501
보행안전	3.06	0.4715	3.124	0.4232	3.012	0.4999
교육환경	3.025	0.4935	3.093	0.4311	2.974	0.5304
방법상태	3.068	0.4542	3.112	0.4030	3.035	0.4870
청소상태	3.056	0.4754	3.143	0.4655	2.991	0.4730
대기오염	3.027	0.5051	3.089	0.4707	2.980	0.5251
이웃관계	3.03	0.4637	3.105	0.4506	2.974	0.4662

### 3. 주거만족도 기초분석 소결

이상의 주거만족도 기초분석 결과를 요약하면 다음과 같다.

국민임대는 주택입지만족도를 제외한 주택품질, 주거안정, 단지환경 만족도에서 민간임대에 비하여 각 0.2942, 0.4804, 0.1084 만족도가 높은 것으로 나타났다. 구체적으로 국민임대는 민간임대에 비하여 주거안정 만족도 측면에서 ‘보증금 미반환’, ‘재계약시 임대료 상승’, ‘계약만료후 재계약거부’, ‘계약기간중 퇴거’ 순으로 만족도가 높은 것으로 나타나, 저소득 고령·준고령 계층의 주거안정에 기여하고 있음을 알 수 있다. 반면, 주택입지 만족도는 민간임대가 국민임대에 비하여 0.0315 높은 것으로 국민임대의 입지 및 생활인프라 구비 측면에서 고령·준고령가구의 생애주기단계상 주거수요 측면의 선호요인에 대한 기대와 욕구실현간의 차이에 따라 입지부문의 만족도가 낮은 것으로 판단된다. 특히, 주택입지요인중 의료시설, 공공기관, 상업시설에 대한 접근용이성의 차이가 국민임대 및 민간임대의 임대주택 유형간 차이가 0.064, 0.055, 0.044로 국민임대가 만족도가 낮은 것으로 나타났는데 이는 본 연구의 대상이 저소득 고령·준고령 가구에 따른 생애주기 특성상 주거필요 생활인프라 수준에 대한 필요와 그 미충족에 따른 영향으로 판단된다.



## 제4절 주거만족도 분산분석

본 절에서는 앞에서 분석한 주거만족도 기초분석을 토대로 주거만족도에 대한 평균 차이가 임대주택 유형에 따라 통계적으로 유의한지를 분석하였다. 평균 차이에 대한 분산분석에 있어 여러 표본을 동시에 비교하게 되면 1종 오류가 커지는 문제가 발생하므로, 세 개 이상 집단의 평균차이 분석에는 t-검정을 이용하기보다는 일반화된 분석기법인 분산분석을 이용해야 하며, 일원분산분석은 하나의 요인(factor)이 갖는 여러 개의 요인수준(factor level)에 따라 종속변수 평균값의 차이 여부에 대한 가설을 검정하는 것이다(고길곤, 2017).

본 연구에서는 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이를 검증하고자 하므로, 분산분석에 있어 요인의 개수가 하나(임대주택 유형)인 경우로, 일원분산분석(one-way ANOVA)을 통해 검증하였다. 일원분산분석을 실시함에 있어 집단간 평균차이를 검증하기 위하여, 집단은 임대주택 유형 및 준고령·고령가구의 여부에 따라 국민임대주택 거주 고령가구(d), 국민임대주택 거주 준고령 가구(b), 민간임대주택 거주 고령가구(c), 민간임대주택 거주 준고령가구(a)의 4개 집단으로 구분<sup>17)</sup>하여 주거만족도 하위요인별로 각각 일원분산분석을 실시하고, 집단간의 차이에 대한 유의성을 확인하기 위하여 추가로 사후검증<sup>18)</sup>을 실시하였다.

분산분석을 위한 분산의 동질성 검정 결과는 [표 4-26]과 같으며, [표 4-27]에서 4가지 주거만족도 모두 유의확률은 .05보다 작으므로 집단 간에 차이가 유의한 것으로 나타났다.

17) 분산분석을 위한 본 연구의 임대주택 유형 및 고령 여부에 따른 집단분류는 아래와 같다.

구분	민간임대	국민임대
준고령	a	b
고령	c	d

18) 3개 이상의 집단에 대한 분산분석으로는 표본들 간의 차이여부는 확인할 수 있지만, 그 표본들간의 구체적인 차이는 확인할 수 없으므로, 사후분석을 수행하여 집단간 차이 여부에 대한 유의성 여부를 확인할 수 있다(노경섭, 2016). 사후분석시 본 연구에서는 가장 일반적인 Scheffe 방법을 사용하였다.

[표 4-26] 분산의 동질성 검정

	Levene 통계량	자유도1	자유도2	유의확률
주택품질만족	3.387	3	1366	0.018
주거안정만족	0.643	3	1366	0.587
주택입지만족	2.693	3	1366	0.045
단지환경만족	4.882	3	1366	0.002

[표 4- 27] 일원배치 분산분석

		제곱합	자유도	평균제곱	F	유의확률
주택 품질 만족	집단-간	29.502	3	9.834	34.769	0.000
	집단-내	386.356	1366	0.283		
	전체	415.857	1369			
주거 안정 만족	집단-간	78.181	3	26.060	65.442	0.000
	집단-내	543.967	1366	0.398		
	전체	622.148	1369			
주택 입지 만족	집단-간	2.511	3	0.837	2.807	0.038
	집단-내	407.226	1366	0.298		
	전체	409.736	1369			
단지 환경 만족	집단-간	4.047	3	1.349	10.266	0.000
	집단-내	179.478	1366	0.131		
	전체	183.524	1369			

표본간 만족도의 차이가 유의함에 따라 사후검정을 통해 어떠한 차이가 존재하는지를 확인한 결과는 [표 4-28]과 같다. 분석결과 저소득 고령·준고령가구의 임대주택 유형에 따라 ‘주택품질만족’, ‘주거안정만족’, ‘단지환경만족’은 유의확률이 .000, ‘주택입지만족’은 유의확률이 .038의 수치를 보여 평균차이를 확인할 수 있었다. 세부적으로 보면 ‘주택품질만족’은 국민임대주택 거주 준고령가구(b)와 민간임대주택 거주 준고령가구(a)의 차이가 가장 컸으며, ‘주거안정만족’은 국민임대주택 거주 준고령가구(b)와 민간임대주택 거주 고령가구(c)의 차이가 가장 큰 것으로 나타났다. ‘주택입지만족’은 국민임대주택 거주 준고령가구(b)와

국민임대주택 거주 고령가구(d)의 차이가 유의한 것으로 나타났으며, '단지환경만족'은 국민임대주택 거주 고령가구(d)와 민간임대주택 거주 준고령가구(a)의 차이가 가장 큰 것으로 나타났다.

[표 4-28] 사후검정 다중비교-Scheffe

(I)임대주택 유형, 고령.준고령가구		평균차이 (I-J)	표준화 오류	유의 확률	95% 하한	신뢰구간 상한	
주택품질 만족	a	b	-.31557*	0.04377	0.000	-0.4381	-0.1930
		c	-0.03443	0.03871	0.852	-0.1428	0.0739
		d	-.31122*	0.04035	0.000	-0.4242	-0.1983
	b	a	.31557*	0.04377	0.000	0.1930	0.4381
		c	.28114*	0.04213	0.000	0.1632	0.3990
		d	0.00435	0.04364	1.000	-0.1178	0.1265
	c	a	0.03443	0.03871	0.852	-0.0739	0.1428
		b	-.28114*	0.04213	0.000	-0.3990	-0.1632
		d	-.27679*	0.03855	0.000	-0.3847	-0.1689
	d	a	.31122*	0.04035	0.000	0.1983	0.4242
		b	-0.00435	0.04364	1.000	-0.1265	0.1178
		c	.27679*	0.03855	0.000	0.1689	0.3847
주거안정 만족	a	b	-.49083*	0.05194	0.000	-0.6362	-0.3455
		c	0.01124	0.04593	0.996	-0.1173	0.1398
		d	-.46196*	0.04788	0.000	-0.5960	-0.3280
	b	a	.49083*	0.05194	0.000	0.3455	0.6362
		c	.50208*	0.04998	0.000	0.3622	0.6420
		d	0.02888	0.05178	0.958	-0.1161	0.1738
	c	a	-0.01124	0.04593	0.996	-0.1398	0.1173
		b	-.50208*	0.04998	0.000	-0.6420	-0.3622
		d	-.47320*	0.04575	0.000	-0.6012	-0.3452
	d	a	.46196*	0.04788	0.000	0.3280	0.5960
		b	-0.02888	0.05178	0.958	-0.1738	0.1161
		c	.47320*	0.04575	0.000	0.3452	0.6012

주택입지 만족	a	b	-0.01966	0.04494	0.979	-0.1454	0.1061
		c	0.02911	0.03974	0.911	-0.0821	0.1403
		d	0.09684	0.04142	0.141	-0.0191	0.2128
	b	a	0.01966	0.04494	0.979	-0.1061	0.1454
		c	0.04876	0.04325	0.736	-0.0723	0.1698
		d	0.11650	0.04480	0.080	-0.0089	0.2419
	c	a	-0.02911	0.03974	0.911	-0.1403	0.0821
		b	-0.04876	0.04325	0.736	-0.1698	0.0723
		d	0.06774	0.03958	0.403	-0.0430	0.1785
	d	a	-0.09684	0.04142	0.141	-0.2128	0.0191
		b	-0.11650	0.04480	0.080	-0.2419	0.0089
		c	-0.06774	0.03958	0.403	-0.1785	0.0430
단지환경 만족	a	b	-.11691*	0.02983	0.002	-0.2004	-0.0334
		c	-0.01939	0.02638	0.910	-0.0932	0.0545
		d	-.12056*	0.02750	0.000	-0.1975	-0.0436
	b	a	.11691*	0.02983	0.002	0.0334	0.2004
		c	.09752*	0.02871	0.009	0.0172	0.1779
		d	-0.00365	0.02974	1.000	-0.0869	0.0796
	c	a	0.01939	0.02638	0.910	-0.0545	0.0932
		b	-.09752*	0.02871	0.009	-0.1779	-0.0172
		d	-.10117*	0.02628	0.002	-0.1747	-0.0276
	d	a	.12056*	0.02750	0.000	0.0436	0.1975
		b	0.00365	0.02974	1.000	-0.0796	0.0869
		c	.10117*	0.02628	0.002	0.0276	0.1747

\*. 평균차이는 0.05 수준에서 유의합니다.

주) a : 준고령.민간임대 거주가구, b : 준고령.국민임대 거주가구

c : 고령.민간임대 거주가구, d : 고령.국민임대 거주가구

사후분석 결과를 세부적으로 살펴보면 ‘주택입지만족’을 제외한 ‘주택  
품질만족’, ‘주거안정만족’, ‘단지환경만족’에 있어서 국민임대주택 거주  
저소득 고령·준고령가구가 민간임대주택 거주 저소득 고령·준고령가구  
보다 유의확률 .000으로 통계적으로 유의한 수준( $p < .001$ )에서 만족도가

높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 ‘주택품질만족’에서는 표본의 주택 물리적 특성(표4-5)에 있어 사용승인 경과년수가 국민임대는 ‘6년 이상~16년 미만’의 주택이 65.6%, 민간임대는 ‘16년 이상~26년 미만’의 주택이 44.9%로 각 가장 큰 비중을 차지하여 주택의 노후화에 따른 영향으로 판단된다. ‘주거안정만족’에 있어서는 국민임대는 주택임대차 보호법에 의한 임대계약기간 보장 및 재계약 요건의 사전 명시와 재계약시 임대료 상승의 제한이 적용되어 민간임대주택에 비하여 임차인의 ‘점유의 법적 보장(Legal security of tenure)’ 및 ‘경제적 부담가능성(Affordability)’의 측면에서 주거안정성이 높은 영향으로 판단된다. 또한 ‘단지환경만족도’에 있어서는 국민임대주택은 한국토지주택공사 또는 지방도시공사등 관리 주체의 엄격한 관리 아래 입주민 단지평가가 년 1회 이상 시행되어 민간 임대주택과 비교하여 입주민의 만족도가 높은 것의 영향으로 판단된다. 반면, ‘주택입지만족’에 있어서는 다른 주거만족도 하위요인과 달리 국민 임대와 민간임대의 만족도 차이가 유의하지 않은 것으로 나타났다. 이는 민간임대는 입지적 여건에 있어 광범위한 반면, 국민임대는 기존 주거지 또는 그린벨트 해제지구등의 택지개발사업지구내에 위치하여 의료·상업·공공시설등의 접근용이성이 고령가구의 주택선택시 의사결정 요소인 AIP(Aging In Place) 관점에서 주거선호에 대한 유인으로서 입지측면의 기대수준에 미흡한 것의 영향으로 판단된다.

이상의 임대주택 유형 및 고령·준고령여부에 따른 주거만족도 일원분산 분석 및 사후분석 결과를 요약하면 [표 4-29]와 같다.

[표 4-29] 주거만족도 비교 총괄 분석결과

구분		N	평균	표준화 편차	F값/ 유의확률	사후검정 결과
주택 품질 만족	a	345	3.0367	0.54170	34.769/ 0.000***	b>a,c d>a,c (Scheffe)
	b	258	3.3523	0.50241		
	c	417	3.0711	0.56262		
	d	350	3.3479	0.50460		
주거 안정 만족	a	345	3.0130	0.68080	65.442/ 0.000***	b>a,c d>a,c (Scheffe)
	b	258	3.5039	0.52974		
	c	417	3.0018	0.70848		
	d	350	3.4750	0.54482		
주택 입지 만족	a	345	2.9290	0.54222	2.807/ 0.038*	-
	b	258	2.9486	0.51346		
	c	417	2.8999	0.54045		
	d	350	2.8321	0.57857		
단지 환경 만족	a	345	2.9942	0.37501	10.266/ 0.000***	b>a,c d>a,c (Scheffe)
	b	258	3.1111	0.32134		
	c	417	3.0136	0.36188		
	d	350	3.1148	0.37883		

\*. 평균차이는 0.05 수준에서 유의합니다.

## 제 5 절 주거만족도 회귀분석

본 절에서는 임대주택 유형(국민임대, 민간임대)이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위하여 임대주택 유형을 독립변수로 하고, 주거만족도 4가지 하위요인을 종속변수로 구성하였으며, 연구모형의 변인간 관계를 보다 명확히 설명하고자 선행연구를 통해 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 예측된 가구특성 및 주택의 물리적 특성을 통제변수로 구성하여 다중회귀분석을 실시하였다. 이는 국민임대주택에 거주하는 저소득 고령·준고령가구의 주거 만족에 영향을 미치는 요인을 통계적으로 검증하기 위한 것이다.

회귀분석시 독립변수간의 상관관계에 따른 ‘다중공선성’의 문제<sup>19)</sup>는 VIF(Variance Inflation Factor, 분산팽창계수)와 공차한계(Tolerance, 허용도)를 통해 확인하였으며, ‘오차항의 독립성 가정’<sup>20)</sup> 검정은 더빈-왓슨 통계량(Durbin-Watson)을 이용하였다.

---

19) 독립변수 간의 상관관계가 높을 때는 회귀분석시 일반적으로 가정하는 “다른 변수가 일정할 때”(ceteris paribus)라는 조건을 충족하지 못하게 되며, 이를 다중공선성의 문제라고 한다(고길곤, 2017, p. 481). 다중공선성의 문제가 발생하면 회귀계수의 신뢰성을 낮추는 문제가 발생한다. 다중공선성의 유무는 VIF, 공차한계 통계량으로 확인하며, VIF(1~무한대의 값)는 10미만이면, 공차한계는 .1이상이면 다중공선성의 문제가 없다고 판단할 수 있다(노경섭, 2016, p.169)

20) 종속변수의 관찰점간에 서로 상관관계가 존재하면 회귀분석 오차항의 독립성 가정에 위배되게 되며, 이러한 경우 자기상관(autocorrelation)이 발생했다고 본다. 이는 더빈-왓슨 통계량(Durbin-Watson)을 이용하여 확인할 수 있으며, 이 통계량 값은 0~4의 값을 가지는데, 0의 값을 가지면 오차항이 양의 상관관계를, 4의 값을 가지면 음의 상관관계를, 2에 가까운 값을 가지면 ‘자기상관관계가 없다고(독립적이라고)’ 판단할 수 있다(노경섭, 2016; 고길곤, 2017, p. 479)

## 1. 주택품질만족도에 대한 영향 분석

임대주택 유형이 주택품질만족도에 미치는 영향을 규명하기 위해 통제 변수를 포함한 다중회귀분석을 실시한 결과는 다음과 같다.

[표 4-30] 고령가구 주택품질만족도 회귀분석 결과

모형		비표준계수		표준계수	t	유의 수준	공차 한계	VIF
		$\beta$	표준 오차	베타				
(상수)		2.516	0.250		10.052	0.000		
독립 변수	임대주택 유형 (국민임대)	0.426	0.043	0.383	9.812	0.000***	0.737	1.356
통제 변수	성별(여성)	-0.101	0.044	-0.091	-2.295	0.022*	0.710	1.409
	연령	0.002	0.003	0.023	0.640	0.522	0.878	1.139
	가구원수	-0.081	0.037	-0.101	-2.180	0.030*	0.518	1.931
	거주기간	-0.003	0.004	-0.023	-0.673	0.501	0.938	1.066
	소득	0.001	0.000	0.087	1.884	0.060	0.521	1.921
	RIR	0.159	0.051	0.127	3.138	0.002**	0.687	1.456
	주택규모	0.008	0.002	0.242	4.464	0.000***	0.382	2.616
	방 개수	-0.012	0.040	-0.015	-0.291	0.771	0.407	2.458
통계량		R=.388, R <sup>2</sup> =0.151, 수정된 R <sup>2</sup> =0.140, F=14.909, p=.000, Durbin-Watson=1.290						
*p<.05, **p<.01, ***p<.001 임대주택 유형 - 기준: 민간임대, 비교: 국민임대 / 성별 - 기준: 남성, 비교: 여성								

저소득 고령가구의 주택품질만족도 다중회귀분석 결과를 확인하면(표 4-30), 독립변수간 VIF지수는 1.066~2.616으로 10미만이었으며, 공차한계는 0.382~0.938로 0.1이상으로 다중공선성이 없는 것으로 나타났다. 또한 오차의 독립성을 검증한 결과 Durbin-Watson 통계량은 1.290로 잔차들간에 자기상관이 없는 것으로 나타났다. 또한 F통계값이 p=.000에서 14.909로 유의수준(p<.001)



내에 있으므로, 유의한 회귀모형이라 할 수 있다. 모형의 설명력을 나타내는  $R^2$ 값은 0.151로 나타나 약 15.1%의 설명력을 가진다. 회귀계수의 유의성 검정결과는 임대주택 유형( $t=9.812$ ,  $p<.001$ ), 성별( $t=-2.295$ ,  $p<.05$ ), 가구원수( $t=-2.180$ ,  $p<.05$ ), RIR( $t=3.138$ ,  $p<.01$ ), 주택규모( $t=4.464$ ,  $p<.001$ )가 저소득 고령가구의 주택품질만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 각 독립변인들이 종속변수인 주택품질만족도에 미치는 상대적인 영향력을 나타내는 표준화 계수는 임대주택 유형(베타=0.383)이 가장 큰 영향을 주었으며, 다음으로 주택규모(베타=0.242), RIR(베타=0.127), 가구원수(베타=-0.101), 성별(베타=-0.091)로 순으로 나타났다. 이는 임대주택 유형이 국민임대이고, 주택규모가 클수록, RIR이 높을수록(소득 대비 임차료 비중이 높을수록) 주택품질만족도가 증가하며, 가구원수가 많을수록 주택품질만족도가 감소하는 것을 보여준다.

이러한 결과는 본 연구 제4장 제4절의 평균차이 검정(분산분석)에서 서술한 바와 같이 시장에서 주택을 구할 수 없거나 구하기가 어려운 저소득 가구의 주택선택(주거선호)에 있어 표본의 사용승인 경과년수가 국민임대는 '6년 이상~ 16년미만'의 주택이 65.6%, 민간임대는 '16년 이상~26년 미만'의 주택이 44.9%로 각 가장 큰 비중을 차지하여 주택의 노후화 측면과 환기·채광·균열상태등의 주택의 물리적 특성 측면에서 국민임대주택이 주택품질만족도에 정(+)<sup>3</sup>의 영향을 미치는 것으로 판단된다. 따라서 국민임대주택이 저소득 고령가구의 주택품질만족도에 정(+)<sup>3</sup>의 영향을 미칠 것이라는 가설 3-1은 채택되었다.

[표 4-31] 준고령가구 주택품질만족도 회귀분석 결과

모형		비표준계수		표준계수	t	유의 수준	공차 한계	VIF
		$\beta$	표준 오차	베타				
(상수)		2.392	0.328		7.298	0.000		
독립 변수	임대주택 유형 (국민임대)	0.400	0.051	0.362	7.923	0.000***	0.718	1.393
통제 변수	성별(여성)	0.086	0.048	0.078	1.807	0.071	0.803	1.245
	연령	0.006	0.005	0.043	1.037	0.300	0.885	1.130
	가구원수	0.040	0.025	0.075	1.576	0.116	0.660	1.515
	거주기간	-0.015	0.006	-0.105	-2.572	0.010*	0.897	1.115
	소득	0.000	0.000	0.048	1.026	0.305	0.676	1.479
	RIR	0.030	0.064	0.020	0.470	0.638	0.819	1.221
	주택규모	0.002	0.002	0.053	0.861	0.390	0.397	2.518
	방 개수	0.031	0.047	0.040	0.662	0.508	0.405	2.467
통계량		R=.334, R <sup>2</sup> =0.112, 수정된 R <sup>2</sup> =0.098, F=8.273, p=.000, Durbin-Watson=1.292						
*p<.05, **p<.01, ***p<.001 임대주택 유형 - 기준: 민간임대, 비교: 국민임대 / 성별 - 기준: 남성, 비교: 여성								

저소득 준고령가구의 주택품질만족도 다중회귀분석 결과를 확인하면(표 4-31), 독립변수간 VIF 지수는 1.115~2.518으로 10 미만이었으며, 공차 한계는 0.397~0.897로 0.1 이상으로 다중공선성이 없는 것으로 나타났다. 또한 오차의 독립성을 검증한 결과 Durbin-Watson 통계량은 1.292로 잔차들간에 자기상관이 없는 것으로 나타났다. 또한 F통계값이 p=.000에서 8.273로 유의수준(p<.001)내에 있으므로, 유의한 회귀모형이라 할 수 있다. 모형의 설명력을 나타내는 R<sup>2</sup>값은 0.112로 나타나 약 11.2%의 설명력을 가진다. 회귀계수의 유의성 검정결과는 임대주택 유형(t=7.923, p<.001), 거주기간(t=-2.572, p<.05)이 주택품질만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 각 독립변인들이 종속변수인 주택품질만족도에 미치는

상대적인 영향력을 나타내는 표준화 계수는 임대주택 유형(베타=0.362), 거주기간(베타=-0.105)로 나타났다. 이는 저소득 준고령가구에 있어 임대주택 유형이 국민임대일 경우 주택품질 만족도가 증가하며, 거주기간이 길수록 주택품질 만족도가 감소하는 것을 보여준다.

이러한 결과는 저소득 고령가구의 주택품질만족도 회귀분석의 결과에서 서술한 바와 같이 거주주택의 노후화의 측면과 환기·채광·균열상태등 주택의 물리적 특성 측면에서 국민임대주택이 저소득 준고령가구의 주택품질만족에 정(+의 영향을 미치는 것으로 판단된다. 또한 영향요인인 거주기간의 경우 저소득 고령가구와 달리 저소득 준고령가구의 주택품질만족도에 통계적으로 유의한( $p < .05$ ) 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다, 이는 본 연구의 표본에 있어 고령가구는 65세 이상으로 포괄적으로 규정된 반면, 준고령가구는 50세 이상 65세 미만으로 한정된 상황에서 준고령가구는 경제활동의 계속으로 경제력 향상시 현재 거주 임대주택에서 품질이 우수한 주택으로 상향 이주에 대한 의향이 증가한 것의 영향으로 판단된다. 따라서 임대주택 유형에 한정하여 보면, 국민임대주택이 저소득 준고령가구의 주택품질만족에 정(+의 영향을 미칠 것이라는 가설 4-1은 채택되었다.

## 2. 주거안정만족도에 대한 영향 분석

임대주택 유형이 주거안정만족도에 미치는 영향을 규명하기 위해 통제변수를 포함한 다중회귀분석을 실시한 결과는 다음과 같다.

[표 4-32] 고령가구 주거안정만족도 회귀분석 결과

모형		비표준계수		표준계수	t	유의 수준	공차 한계	VIF
		$\beta$	표준 오차	베타				
(상수)		3.349	0.310		10.789	0.000		
독립 변수	임대주택 유형 (국민임대)	0.475	0.054	0.347	8.826	0.000***	0.737	1.356
통제 변수	성별(여성)	-0.041	0.055	-0.030	-0.749	0.454	0.710	1.409
	연령	-0.007	0.004	-0.066	-1.823	0.069	0.878	1.139
	가구원수	0.013	0.046	0.013	0.285	0.776	0.518	1.931
	거주기간	0.013	0.005	0.086	2.473	0.014*	0.938	1.066
	소득	0.000	0.001	-0.032	-0.674	0.500	0.521	1.921
	RIR	0.015	0.063	0.010	0.243	0.808	0.687	1.456
	주택규모	0.001	0.002	0.027	0.490	0.624	0.382	2.616
	방 개수	0.029	0.050	0.030	0.572	0.567	0.407	2.458
통계량		R=.367, R <sup>2</sup> =0.135, 수정된 R <sup>2</sup> =0.125, F=13.111, p=.000, Durbin-Watson=1.354						
*p<.05, **p<.01, ***p<.001 임대주택 유형 - 기준: 민간임대, 비교: 국민임대 / 성별 - 기준: 남성, 비교: 여성								

저소득 고령가구의 주거안정만족도 다중회귀분석 결과를 확인하면(표 4-32), 독립변수간 VIF 지수는 1.066~2.616으로 10 미만이었으며, 공차 한계는 0.382~0.938로 0.1 이상으로 다중공선성이 없는 것으로 나타났다. 또한 오차의 독립성을 검증한 결과 Durbin-Watson 통계량은 1.354로 잔차들간에 자기상관이 없는 것으로 나타났다. 또한 F통계값이 p=.000에서

13.111로 유의수준( $p < .001$ )내에 있으므로, 유의한 회귀모형이라 할 수 있다. 모형의 설명력을 나타내는  $R^2$ 값은 0.135로 나타나 약 13.5%의 설명력을 가진다. 회귀계수의 유의성 검정결과는 임대주택 유형( $t=8.826$ ,  $p < .001$ ), 거주기간( $t=2.473$ ,  $p < .05$ )이 저소득 고령가구의 주거안정만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 각 독립변인들이 종속변수인 주거안정만족도에 미치는 상대적인 영향력을 나타내는 표준화 계수는 임대주택 유형(베타=0.347), 거주기간(베타=0.086)으로 나타났다. 이는 임대주택 유형이 국민임대이고, 거주기간이 길수록 고령가구의 주거안정만족도가 증가하는 것을 보여준다.

이러한 결과는 임차인의 ‘점유의 법적 보장(Legal security of tenure)’과 ‘경제적 부담가능성(Affordability)’의 측면에서 임대기간 만료후의 재계약 요건등 재계약에 관한 사항이 국민임대주택은 사전에 명시되어 있어 임차인이 주택소유등의 재계약 부적격 사유에 해당하지 않는 한 계속 거주가 보장되어 있고, 재계약시 임대료등의 상승에 대한 제재 역시 국민임대주택은 법적 제한으로 인하여 임차인의 주거안정이 민간임대에 비하여 보장되기 때문인 것으로 판단된다. 또한 이러한 재계약 요건 및 재계약시 임대료 상승에 대한 임차인의 예측가능성과 함께 고령가구의 생애주기 특성과 주거소비에 있어 AIP(Aging In Place) 측면에서 거주기간이 저소득 고령가구의 주거안정만족도에 정(+)<sup>2</sup>의 영향을 미치는 것의 영향으로 판단된다. 따라서 국민임대주택이 저소득 고령가구의 주거안정만족도에 정(+)<sup>2</sup>의 영향을 미칠 것이라는 가설3-2는 채택되었다.

[표 4-33] 준고령가구 주거안정만족도 회귀분석 결과

모형		비표준계수		표준계수	t	유의 수준	공차 한계	VIF
		$\beta$	표준 오차	베타				
(상수)		3.238	0.391		8.274	0.000		
독립 변수	임대주택 유형 (국민임대)	0.486	0.060	0.361	8.054	0.000***	0.718	1.393
통제 변수	성별(여성)	-0.089	0.057	-0.066	-1.559	0.120	0.803	1.245
	연령	-0.004	0.006	-0.027	-0.664	0.507	0.885	1.130
	가구원수	-0.042	0.030	-0.065	-1.390	0.165	0.660	1.515
	거주기간	0.010	0.007	0.060	1.505	0.133	0.897	1.115
	소득	0.000	0.001	0.012	0.268	0.789	0.676	1.479
	RIR	-0.070	0.076	-0.038	-0.909	0.364	0.819	1.221
	주택규모	0.002	0.003	0.048	0.790	0.430	0.397	2.518
	방 개수	-0.011	0.056	-0.012	-0.194	0.846	0.405	2.467
통계량		R=.380, R <sup>2</sup> =0.144, 수정된 R <sup>2</sup> =0.131, F=11.110, p=.000, Durbin-Watson=1.411						
*p<.05, **p<.01, ***p<.001								
임대주택 유형 - 기준: 민간임대, 비교: 국민임대 / 성별 - 기준: 남성, 비교: 여성								

저소득 준고령가구의 주거안정만족도 다중회귀분석 결과를 확인하면(표 4-33), 독립변수간 VIF 지수는 1.115~2.518으로 10 미만이었으며, 공차 한계는 0.397~0.897로 0.1 이상으로 다중공선성이 없는 것으로 나타났다. 또한 오차의 독립성을 검증한 결과 Durbin-Watson 통계량은 1.411로 잔차들간에 자기상관이 없는 것으로 나타났다. 또한 F통계값이 p=.000에서 11.110로 유의수준(p<.001)내에 있으므로, 유의한 회귀모형이라 할 수 있다. 모형의 설명력을 나타내는 R<sup>2</sup> 값은 0.144로 나타나 약 14.4%의 설명력을 가진다. 회귀계수의 유의성 검정결과는 임대주택 유형(t=8.054, p<.001)이 저소득 준고령가구의 주거안정만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 저소득 고령가구의 주거안정만족도에 대한 분산분석 및 회귀분석에서 서술한 바와 같이 국민임대주택은 임차인의 재계약에 대한 요건이 사전에 명시되어 있어 임차인의 주택소유등의 재계약 부적격 사유에 해당하지 않는 한 재계약을 통한 계속 거주가 보장되어 있으며, 재계약시의 임대료 상승에 대한 법적 제한으로 임차인의 임대료 상승에 대한 불안감이 낮은(안정감이 높은) 것의 영향으로 판단된다. 따라서 국민임대주택이 저소득 준고령가구의 주거안정만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이라는 가설4-2는 채택되었다.

### 3. 주택입지만족도에 대한 영향 분석

임대주택 유형이 주택입지만족도에 미치는 영향을 규명하기 위해 통제변수를 포함한 다중회귀분석을 실시한 결과는 다음과 같다.

[표 4-34] 고령가구 주택입지만족도 회귀분석 결과

모형	비표준계수		표준계수	t	유의 수준	공차 한계	VIF	
	$\beta$	표준 오차	베타					
(상수)	2.401	0.268		8.951	0.000			
독립 변수	임대주택 유형 (국민임대)	-0.031	0.046	-0.027	-0.660	0.510	0.737	1.356
통제 변수	성별(여성)	0.021	0.047	0.019	0.452	0.651	0.710	1.409
	연령	0.003	0.003	0.035	0.909	0.364	0.878	1.139
	가구원수	0.000	0.040	0.000	-0.008	0.993	0.518	1.931
	거주기간	0.012	0.005	0.096	2.615	0.009**	0.938	1.066
	소득	0.001	0.000	0.156	3.172	0.002**	0.521	1.921
	RIR	0.236	0.054	0.187	4.344	0.000***	0.687	1.456
	주택규모	-0.002	0.002	-0.064	-1.120	0.263	0.382	2.616
	방 개수	0.013	0.043	0.016	0.289	0.772	0.407	2.458
통계량	R=.203, R <sup>2</sup> =0.041, 수정된 R <sup>2</sup> =0.030, F=3.610, p=.000, Durbin-Watson=1.319							
*p<.05, **p<.01, ***p<.001 임대주택 유형 - 기준: 민간임대, 비교: 국민임대 / 성별 - 기준: 남성, 비교: 여성								

저소득 고령가구의 주택입지만족도 다중회귀분석 결과를 확인하면(표 4-34), 독립변수간 VIF 지수는 1.066~2.616으로 10 미만이었으며, 공차 한계는 0.382~0.938로 0.1이상으로 다중공선성이 없는 것으로 나타났다. 또한 오차의 독립성을 검증한 결과 Durbin-Watson 통계량은 1.319로 잔차들간에 자기상관이 없는 것으로 나타났다. 또한 F통계값이 p=.000에서



3.610로 유의수준( $p < .001$ )내에 있으므로, 유의한 회귀모형이라 할 수 있다. 모형의 설명력을 나타내는  $R^2$ 값은 0.041로 나타나 약 4.1%의 설명력을 가진다. 회귀계수의 유의성 검정결과 거주기간( $t=2.615, p < .01$ ), 소득( $t=3.172, p < .01$ ), RIR( $t=4.344, p < .001$ )이 주택입지만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타난 반면, 임대주택 유형( $t=-.660, p > .05$ )은 유의한 영향을 미치는 것으로 볼 수 없는 것으로 나타났다. 또한 각 독립변인들이 종속변수인 주택입지만족도에 미치는 상대적인 영향력을 나타내는 표준화 계수는 RIR(베타=0.187), 소득(베타=0.156), 거주기간(베타=0.096)으로 높은 순으로 나타났다. 이는 소득 대비 임대료 비중이 높고 소득이 많을수록, 거주기간이 길수록 고령가구의 주택입지만족도가 증가하는 것을 보여준다.

이러한 결과는 주택입지만족도가 시장·대형마트등의 상업시설, 병원·의료복지시설등의 의료시설등과의 접근용이성을 요인분석을 통해 구성된 점을 감안시 본 연구의 대상이 저소득(소득 1~4분위)인 고령가구를 대상으로 함에 따라 중·고소득층 대비하여 경제적 여건 제한과 생애주기 단계상 AIP(Aging In Place)의 주거선호 특성상 타 연령층에 비하여 주거 이동성이 낮은 것의 영향으로 판단된다. 다만 동 회귀모형은 설명력이 약 4.1%( $R^2=0.041$ ) 수준으로 낮음에 따라 향후의 연구에서는 저소득 고령가구의 주택입지만족도에 대한 보다 다양한 영향요인을 고려한 연구가 계속될 필요성이 있다. 본 연구의 회귀모형 결과로 한정하여 살펴보면 향후의 국민임대주택 정책 추진시 저소득 고령가구의 주택입지만족을 제고하기 위한 입지 선정 및 고령가구의 생애주기단계상 의료·상업시설 등의 접근성이 확보된 생활인프라 확충 측면에서 세심한 수요 대응 주택 정책이 요구된다고 판단되며, 국민임대주택이 저소득 고령가구의 주택 입지만족도에 정(+)<sup>3</sup>의 영향을 미칠 것이라는 가설 3-3은 채택되지 않았다.

[표 4-35] 준고령가구 주택입지만족도 회귀분석 결과

모형		비표준계수		표준계수	t	유의 수준	공차 한계	VIF
		$\beta$	표준 오차	베타				
(상수)		2.453	0.334		7.352	0.000		
독립 변수	임대주택 유형 (국민임대)	0.007	0.051	0.007	0.138	0.891	0.718	1.393
통제 변수	성별(여성)	0.051	0.049	0.048	1.050	0.294	0.803	1.245
	연령	0.006	0.005	0.046	1.072	0.284	0.885	1.130
	가구원수	0.042	0.026	0.081	1.621	0.106	0.660	1.515
	거주기간	0.005	0.006	0.034	0.789	0.431	0.897	1.115
	소득	0.001	0.000	0.088	1.782	0.075	0.676	1.479
	RIR	0.093	0.065	0.064	1.427	0.154	0.819	1.221
	주택규모	-0.003	0.002	-0.090	-1.394	0.164	0.397	2.518
	방 개수	0.009	0.048	0.013	0.196	0.844	0.405	2.467
통계량		R=.128, R <sup>2</sup> =0.016, 수정된 R <sup>2</sup> =0.001, F=1.092, p=.367, Durbin-Watson=1.556						
*p<.05, **p<.01, ***p<.001								
임대주택 유형 - 기준: 민간임대, 비교: 국민임대 / 성별 - 기준: 남성, 비교: 여성								

저소득 준고령가구의 주택입지만족도 다중회귀분석 결과를 확인하면(표 4-35), 독립변수간 VIF 지수는 1.115~2.518으로 10 미만이었으며, 공차 한계는 0.397~0.897로 0.1이상으로 다중공선성이 없는 것으로 나타났다. 또한 오차의 독립성을 검증한 결과 Durbin-Watson 통계량은 1.556으로 잔차들간에 자기상관이 없는 것으로 나타났다. 그러나 F통계값이 p=.367에서 1.092로 유의수준(p<.05)내에 있지 않으므로, 유의한 회귀모형이라 할 수 없다.

이러한 결과는 저소득 고령가구의 주택입지만족도에 대한 회귀분석에서 서술한 바와 같이 현재의 국민임대주택이 저소득 준고령가구의 상업·의료·

문화·공공시설의 접근용이성에 있어 주택선택시 유의한 영향을 미칠 만큼 입지 및 생활인프라 측면의 수요에 충족하지 못한 영향으로 판단되며, 다만 동 회귀모형은 설명력은 약 1.6%( $R^2=0.016$ ) 수준으로 낮음에 따라 향후의 연구에서는 저소득 준고령가구의 주택입지만족도에 대한 보다 다양한 영향요인을 고려한 연구가 계속될 필요성이 있다. 본 연구의 회귀분석 결과로 한정하여 살펴보면 국민임대주택이 저소득 준고령가구의 주택입지만족도에 정(+ )의 영향을 미칠 것이라는 가설 4-3은 채택되지 않았다.

#### 4. 단지환경만족도에 대한 영향 분석

임대주택 유형이 단지환경만족도에 미치는 영향을 규명하기 위해 통제변수를 포함한 다중회귀분석을 실시한 결과는 다음과 같다.

[표 4-36] 고령가구 단지환경만족도 회귀분석 결과

모형		비표준계수		표준계수	t	유의 수준	공차 한계	VIF
		$\beta$	표준 오차	베타				
(상수)		2.649	0.179		14.827	0.000		
독립 변수	임대주택 유형 (국민임대)	0.123	0.031	0.164	3.975	0.000***	0.737	1.356
통제 변수	성별(여성)	-0.041	0.032	-0.054	-1.284	0.199	0.710	1.409
	연령	0.003	0.002	0.058	1.541	0.124	0.878	1.139
	가구원수	-0.007	0.026	-0.013	-0.271	0.786	0.518	1.931
	거주기간	0.007	0.003	0.085	2.318	0.021*	0.938	1.066
	소득	0.001	0.000	0.086	1.757	0.079	0.521	1.921
	RIR	0.105	0.036	0.125	2.909	0.004**	0.687	1.456
	주택규모	0.000	0.001	0.023	0.393	0.694	0.382	2.616
	방 개수	-0.017	0.029	-0.034	-0.604	0.546	0.407	2.458
통계량	R=.211, R <sup>2</sup> =0.045, 수정된 R <sup>2</sup> =0.033, F=3.938, p=.000, Durbin-Watson=1.556							
*p<.05, **p<.01, ***p<.001 임대주택 유형 - 기준: 민간임대, 비교: 국민임대 / 성별 - 기준: 남성, 비교: 여성								

저소득 고령가구의 단지환경만족도 다중회귀분석 결과를 확인하면(표 4-36), 독립변수간 VIF 지수는 1.066~2.616으로 10 미만이었으며, 공차 한계는 0.382~0.938로 0.1 이상으로 다중공선성이 없는 것으로 나타났다. 또한 오차의 독립성을 검증한 결과 Durbin-Watson 통계량은 1.556으로

잔차들간에 자기상관이 없는 것으로 나타났다. 또한 F통계값이  $p=.000$ 에서 3.938로 유의수준( $p<.001$ )내에 있으므로, 유의한 회귀모형이라 할 수 있다. 모형의 설명력을 나타내는  $R^2$ 값은 0.045로 나타나 약 4.5%의 설명력을 가진다. 회귀계수의 유의성 검정결과는 임대주택 유형( $t=3.975$ ,  $p<.001$ ), RIR( $t=2.909$ ,  $p<.01$ ), 거주기간( $t=2.318$ ,  $p<.05$ )이 단지환경만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 각 독립변인들이 종속변수인 주택입지만족도에 미치는 상대적인 영향력을 나타내는 표준화계수는 임대주택 유형(베타=0.164), RIR(베타=0.125), 거주기간(베타=0.085) 순으로 나타났다. 이는 임대주택 유형이 국민임대이고, 소득 대비 임대료 비중이 높으며, 거주기간이 길수록 저소득 고령가구의 단지환경만족도가 증가하는 것을 보여준다.

이러한 결과는 단지환경만족도가 청소상태, 방범상태, 보행안전, 이웃과의 관계등의 하위요인으로 구성된 점을 감안시, 국민임대주택이 매년 1회 이상의 단지평가를 통하여 입주민의 평가가 수행되어 입주민의 단지환경에 대한 기대사항이 반영되는 환류절차가 존재함에 따라 입주민의 기대수준을 반영하여 단지관리가 운영되는 것의 영향으로 판단된다. 다만 동 회귀모형은 설명력이 약 4.5%( $R^2=0.045$ )으로 낮음에 따라 향후의 연구에서는 저소득 고령가구의 단지환경만족도에 대한 보다 다양한 영향요인을 고려한 연구가 계속될 필요성이 있다. 본 연구의 회귀모형 결과로 한정하여 살펴보면 국민임대주택이 저소득 고령가구의 단지환경만족도에 정(+ )의 영향을 미칠 것이라는 가설 3-4는 채택되었다.

[표 4-37] 준고령가구 단지환경만족도 회귀분석 결과

모형		비표준계수		표준계수	t	유의 수준	공차 한계	VIF
		$\beta$	표준 오차	베타				
(상수)		2.624	0.222		11.833	0.000		
독립 변수	임대주택 유형 (국민임대)	0.142	0.034	0.197	4.158	0.000***	0.718	1.393
통제 변수	성별(여성)	0.059	0.032	0.082	1.825	0.068	0.803	1.245
	연령	0.003	0.004	0.037	0.876	0.381	0.885	1.130
	가구원수	0.015	0.017	0.043	0.865	0.387	0.660	1.515
	거주기간	-0.002	0.004	-0.023	-0.553	0.580	0.897	1.115
	소득	0.001	0.000	0.084	1.720	0.086	0.676	1.479
	RIR	0.019	0.043	0.019	0.437	0.662	0.819	1.221
	주택규모	0.003	0.001	0.115	1.808	0.071	0.397	2.518
	방 개수	-0.044	0.032	-0.087	-1.380	0.168	0.405	2.467
통계량		R=.215, R <sup>2</sup> =0.046, 수정된 R <sup>2</sup> =0.032, F=3.183, p=.001, Durbin-Watson=1.602						
*p<.05, **p<.01, ***p<.001								
임대주택 유형 - 기준: 민간임대, 비교: 국민임대 / 성별 - 기준: 남성, 비교: 여성								

저소득 준고령가구의 단지환경만족도 다중회귀분석 결과를 확인하면(표 4-37), 독립변수간 VIF 지수는 1.115~2.518으로 10 미만이었으며, 공차 한계는 0.397~0.897로 0.1 이상으로 다중공선성이 없는 것으로 나타났다. 또한 오차의 독립성을 검증한 결과 Durbin-Watson 통계량은 1.602로 잔차들간에 자기상관이 없는 것으로 나타났다. 또한 F통계값이 p=.001에서 3.183로 유의수준(p<.01)내에 있으므로, 유의한 회귀모형이라 할 수 있다. 모형의 설명력을 나타내는 R<sup>2</sup>값은 0.046로 나타나 약 4.6%의 설명력을 가진다. 회귀계수의 유의성 검정결과는 임대주택 유형(t=4.158, p<.001)이 저소득 준고령가구의 단지환경만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 저소득 고령가구의 단지환경만족도에 대한 회귀분석에서 서술한 바와 같이 국민임대주택이 매년 1회 이상의 단지평가를 통하여 입주민의 평가가 수행되어 청소상태, 방범상태, 보행안전, 이웃과의 관계 등의 측면에서 입주민의 단지환경만족에 대한 기대수준을 반영하여 운영하려는 영향으로 판단된다. 다만 동 회귀모형의 설명력이 약 4.6% ( $R^2=0.046$ )으로 낮음에 따라 향후의 연구에서는 저소득 준고령가구의 단지환경만족도에 대한 보다 다양한 영향요인을 고려한 연구가 계속될 필요성이 있다. 본 연구의 회귀모형 결과로 한정하여 살펴보면 국민임대주택이 저소득 준고령가구의 단지환경만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이라는 가설 4-4는 채택되었다.

## 제 6 절 가설의 검증결과 요약

지금까지 논의한 저소득 고령·준고령가구의 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이에 대한 분산분석(Anova) 및 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향에 대한 회귀분석 결과를 요약하면 다음과 같다.

### 1. 분산분석 결과 요약

임대주택 유형에 따른 분산분석을 통한 주거만족도 평균차이 검증 결과, 저소득 ‘고령가구’의 경우, 국민임대주택 거주가구가 민간임대주택 거주가구보다 주택품질·주거안정·단지환경 만족도가 통계적으로 유의미한 수준으로 높게 나타났다. 반면 주택입지만족도는 민간임대주택 거주자의 만족도가 높으나 임대주택 유형간 차이가 유의하지 않은 것으로 나타났다(표 4-38).

[표 4-38] 고령가구의 임대주택 유형간 만족도 평균값 비교결과 요약

구분	주택품질만족	주거안정만족	주택입지만족	단지환경만족
크기	국민임대>민간임대	국민임대>민간임대	국민임대<민간임대	국민임대>민간임대
유의성	유의함	유의함	유의하지 않음	유의함

\* 유의수준 5%에서의 유의성을 의미함

또한, 저소득 ‘준고령가구’의 경우도, 고령가구의 분산분석 결과와 같이 국민임대주택 거주가구가 민간임대주택 거주가구보다 주택입지만족도를 제외한 주택품질·주거안정·단지환경 만족도에서 통계적으로 유의미한 수준으로 높은 것으로 나타났다(표 4-39). 특히, 주거안정만족도는 국민임대주택 거주 저소득 준고령가구는 3.5039로 가장 높게 나타난 반면 민간임대주택 거주 저소득 준고령가구는 3.0130으로 가장 낮게 나타나 그 차이가 가장 큰 것으로 나타났는데, 이는 국민임대주택의 수혜대상에 해당함에도 불구하고 국민임대주택의 주거수요 측면에서 생활인프라 구비등 입지적 여건 불리로 인하여 주거안정 만족도가 낮은 상태에서 저소득 준고령가구가 재계약시 계약불가로 인한 퇴거, 임대료 상승에 대한 불안감이 높은 상황에서 민간임대주택에 거주하기 때문으로 판단된다.



[표 4-39] 준고령가구의 임대주택 유형간 만족도 평균값 비교결과 요약

구분	주택품질만족	주거안정만족	주택입지만족	단지환경만족
크기	국민임대>민간임대	국민임대>민간임대	국민임대<민간임대	국민임대>민간임대
유의성	유의함	유의함	유의하지 않음	유의함

\* 유의수준 5%에서의 유의성을 의미함

이상의 분석결과를 토대로 가설1·2에 대한 검증결과를 요약하면 [표 4-40] 및 [표 4-41]과 같다.

[표 4-40] [가설1]의 검증 결과

번호	연구가설	검증결과
가설1	국민임대 거주 저소득 고령가구의 '주거만족도'가 민간임대 거주 저소득 고령가구 보다 높을 것이다.	부분채택
1-1	국민임대 거주 '저소득 고령가구'의 '주택품질만족도'가 민간임대 거주 '저소득 고령가구' 보다 높을 것이다.	채택
1-2	국민임대 거주 '저소득 고령가구'의 '주거안정만족도'가 민간임대 거주 '저소득 고령가구' 보다 높을 것이다.	채택
1-3	국민임대 거주 '저소득 고령가구'의 '주택입지만족도'가 민간임대 거주 '저소득 고령가구' 보다 높을 것이다.	기각
1-4	국민임대 거주 '저소득 고령가구'의 '단지환경만족도'가 민간임대 거주 '저소득 고령가구' 보다 높을 것이다.	채택

[표 4-41] [가설2]의 검증 결과

번호	연구가설	검증결과
가설2	국민임대 거주 저소득 준고령가구의 '주거만족도'가 민간임대 거주 저소득 준고령가구 보다 높을 것이다.	부분채택
2-1	국민임대 거주 '저소득 준고령가구'의 '주택품질만족도'가 민간임대 거주 '저소득 준고령가구' 보다 높을 것이다.	채택
2-2	국민임대 거주 '저소득 준고령가구'의 '주거안정만족도'가 민간임대 거주 '저소득 준고령가구' 보다 높을 것이다.	채택
2-3	국민임대 거주 '저소득 준고령가구'의 '주택입지만족도'가 민간임대 거주 '저소득 준고령가구' 보다 높을 것이다.	기각
2-4	국민임대 거주 '저소득 준고령가구'의 '단지환경만족도'가 민간임대 거주 '저소득 준고령가구' 보다 높을 것이다.	채택

### 3. 회귀분석 결과 요약

회귀분석을 통해 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향을 분석한 결과 저소득 ‘고령가구’ 및 ‘준고령가구’에 있어서 국민임대주택이 민간임대주택 대비 주택품질·주거안정·단지환경 주거만족도에 대해서 통계적으로 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 검증되었으며, 반면 주택입지요인에 대한 만족도에 대해서는 유의미한 영향을 미치는 것으로 볼 수 없는 것으로 검증되었다. 이와 같은 결과는 분산분석(ANOVA)을 통한 주거만족도 차이분석과 일치하는 결과를 보였다.

이러한 연구결과는 ‘시장을 통하여 자기의 부담으로 주택을 구입하거나 임차할 능력이 없거나 어려운 계층’인 저소득가구로서 특히, 은퇴등으로 인한 경제적 여건이 어려운 저소득 고령·준고령가구의 제한된 주택선택에 있어 국민임대주택이 주택의 노후화 측면에서 민간임대주택에 비하여 우수하며, 재계약 요건의 사전 명시로 주택소유등 공공임대사업자가 사전에 제시한 재계약 부적격 사유에 해당하지 않는 한 본인의 계속거주 희망시 재계약을 통한 계속 거주 및 주거의 연속성이 보장되며, 재계약시 임대료 상승 또한 물가상승률등을 감안한 임차인이 예측가능한 범위내에서 인상됨에 따라 주거의 안정성(경제적 부담가능성, Affordability)이 높고, 국민임대주택이 년 1회 이상 단지평가를 통하여 입주민의 단지환경에 대한 기대사항이 공공사업시행자의 단지관리에 반영되는 환류과정이 존재함으로써 인하여 국민임대주택이 저소득 고령·준고령가구의 ‘주택품질만족’, ‘주거안정만족’, ‘단지환경만족’에 통계적으로 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 판단된다. 반면 주택입지만족 부문에 있어서는 현재의 국민임대주택이 고령·준고령가구의 생애주기특성상 주거수요 및 고령가구의 AIP(Aging In Place)의 측면에서 상업·의료·공공시설에의 접근용이성이라는 생활인프라 구비 측면에서 입주민의 주거선택(주거선호)에 대한 기대사항에 충족하지 못하는 영향으로 판단된다.

이상의 회귀분석 결과를 토대로, 임대주택 유형이 저소득 고령·준고령 가구의 주거만족도에 미치는 영향에 대한 가설3 및 가설4에 대한 검증 결과를 요약하면 각 [표 4-42] 및 [표 4-43]과 같다.

[표 4-42] [가설3]의 검증 결과

번호	가설	검증결과
가설3	국민임대는 민간임대에 비하여 저소득 고령가구의 '주거만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	부분채택
3-1	국민임대는 민간임대에 비하여 저소득 고령가구의 '주택품질만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택
3-2	국민임대는 민간임대에 비하여 저소득 고령가구의 '주거안정만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택
3-3	국민임대는 민간임대에 비하여 저소득 고령가구의 '주택입지만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
3-4	국민임대는 민간임대에 비하여 저소득 고령가구의 '단지환경만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택

[표 4-43] [가설4]의 검증 결과

번호	가설	검증결과
가설4	국민임대는 민간임대에 비하여 저소득 준고령가구의 '주거만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	부분채택
4-1	국민임대는 민간임대에 비하여 저소득 준고령가구의 '주택품질만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택
4-2	국민임대는 민간임대에 비하여 저소득 준고령가구의 '주거안정만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택
4-3	국민임대는 민간임대에 비하여 저소득 준고령가구의 '주택입지만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
4-4	국민임대는 민간임대에 비하여 저소득 준고령가구의 '단지환경만족도'에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택

## 제 5 장 결론

### 제 1 절 연구결과 요약

본 연구는 국토교통부의 2017년도 주거실태조사를 토대로 전국의 무주택, 저소득(소득분위 4분위 이하)<sup>21)</sup>, 고령·준고령 1370가구(국민임대 608가구, 민간임대 762가구)를 임대주택 거주가구를 대상으로 공공임대주택으로 대변되는 국민임대주택과 공공임대주택외의 주택으로서 민간임대주택이라는 임대주택 유형(국민임대, 민간임대)에 따라 통계적으로 유의한 주거만족도 평균 차이가 있는지, 그리고 임대주택 유형이 저소득 고령·준고령가구의 주거선택시 어떠한 영향을 미치는지를 분석함으로써, 향후의 저소득 고령·준고령가구에 대한 공공임대주택 정책추진에 대한 시사점을 제시하고자 함이 연구의 목적이다.

이를 위하여 임대주택 유형에 따른 주거만족도 평균 차이 분석을 위하여 분산분석(ANOVA)을 실시하고, 임대주택 유형이 저소득 고령·준고령가구의 주거만족도에 미치는 영향력의 통계적 유의성을 검정하기 위하여 회귀분석을 실시하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 임대주택 유형에 따른 주거만족도의 평균 차이는 저소득 고령·준고령 가구 양자 모두 국민임대주택 거주가구의 ‘주택품질’, ‘주거안정’, ‘단지환경’ 만족도가 민간임대주택 거주가구보다 높은 것으로 나타났다. 특히 국민임대는 입주민의 임차인으로서의 재계약에 대한 불안감 측면의 ‘주거안정’ 만족도가 높은 것으로 나타나, 국민임대주택이 저소득 고령·준고령가구의 주거안정에 기여하고 있는 것으로 나타났다. 이는 공공임대주택 정책이 다른 주거복지정책보다 저소득층의 주거수준 향상 및 주거안정에 기여하고

---

21) 본 연구의 표본은 무주택 및 소득요건(4분위이하) 뿐만 아니라, 입주자격을 동일하게 연구를 진행하기 위하여 민간임대 거주 자산요건 초과자도 표본추출시 제외하였음

있다는 선행연구(박서영, 2018; 박윤태외, 2015; 천현숙외, 2013)와 결과를 같이 한다. 반면, ‘주택입지’ 만족에 있어서는 국민임대가 민간임대에 비하여 낮은 것으로 나타났는데, 이는 국민임대주택이 입주민의 생활인프라 확충 등 입지측면의 주거선택(주거선호)에 대한 수요에 미흡하고 공급자 중심의 양적 공급 위주로 대규모로 도심 외곽에 건설됨에 따라, 직주분리, 상업·의료·공공·문화시설의 접근성이 용이하지 않은 영향으로 판단된다. 또한 고령가구는 현재의 생활권에서 계속 거주하려는 의향이 높은 특성(남궁미외, 2017; 이한나외, 2016; 고진수외, 2017)과 단순히 고령가구의 연령에 따른 주거지원이 아닌 노인의 생활방식이나 주거의 특성에 따른 주거 지원이 필요하다(선은애; 2014)는 측면에서 고령가구의 주거만족 향상을 위해서는 고령가구의 AIP 등 고령가구의 주거소비 특성을 반영한 ‘주택입지’ 부문에 더욱 세심한 수요에 대응한 주택 정책 시행이 필요함을 의미한다.

둘째, 저소득 고령·준고령가구의 주거선택시 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위하여 임대주택 유형을 독립변수로, 주거만족도를 종속변수로 하여 선행연구에서 확인된 가구특성 및 주택의 물리적 특성을 통제변수로 하여 다중회귀분석을 실시한 결과, 국민임대주택이 민간임대주택 대비 주택품질만족, 주거안정만족, 단지환경만족에서 통계적으로 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석된 반면, 주택입지만족도에는 유의미한 영향을 미치는 것으로 볼 수 없는 것으로 분석되었다. 이러한 결과는 국민임대주택이 저소득 고령·준고령가구의 주거안정에 있어서 사회안전망(Safety net)으로 작용하고 있으며, 다만, 주택입지 부문에 있어서는 고령·준고령가구의 주거수요 특성 및 상업·의료·공공시설에의 접근용이성인 생활인프라 확충 측면에서 입주민의 기대에 미치지 못하는 것의 영향으로 판단된다. 이와 같은 결과는 분산분석(ANOVA)을 통한 임대주택 유형에 따른 주거만족도 평균 차이분석과 일치하는 결과를 보였다.

## 제 2 절 연구의 의의 및 시사점

본 연구는 현재의 저소득 고령자뿐만 아니라, 10~15년 이내에 고령가구에 편입될 저소득 준고령가구를 대상으로, 국민임대주택 수혜대상에 해당함에도 불구하고, 국민임대주택이 아닌 민간임대주택에 거주하는 저소득 고령·준고령가구의 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이를 비교 분석하고, 공공임대주택간의 주거만족도 비교연구를 통한 공공임대주택 유형내에서의 효과성 검증에서 나아가 공공임대주택과 민간임대주택의 저소득 고령·준고령가구의 주거만족도 영향요인을 분석함으로써 고령자 맞춤형 주거복지정책의 시사점을 도출하고자 하는데 본 논문의 의의가 있다. 이러한 연구결과를 토대로 다음과 같은 정책적 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 고령가구의 생애주기단계상 주거수요 특성에 부응하고 입지적 여건을 개선하기 위하여 향후 고령가구에 대한 주택정책 추진시 한국토지주택공사 및 각 지방공사가 보유한 ‘기존주택 매입임대 사업 부지를 활용한 도심지내 소규모 공공임대주택을 공급’할 필요성이 있다. 본 연구 및 선행 연구를 통하여 저소득 고령가구의 주거만족을 통한 주거복지를 실현하기 위하여는 공공임대주택의 입지적 여건 개선 및 의료·상업시설등의 생활인프라 확보가 수반되어야 함을 알 수 있었으며, 또한 고령가구의 생애주기단계상 주거선호에 있어 AIP(Aging In Place)의 특성에 비추어 고령가구의 주거수요에 대응한 공공주택 공급이 필요하다. 이를 위하여 공급자(한국토지주택공사 및 각 지방공사등 공공사업시행자) 및 수요자(저소득 고령·준고령가구) 양자의 측면을 모두 고려하여 공공사업시행자가 도심지내 보유한 노후화된 기존주택 매입임대사업의 부지를 활용한 소규모 공공임대주택을 공급함으로써 공공사업시행자는 대규모 주택건설을 위한 토지매입등의 재정적 부담을 완화하고 사업시행에 소요되는 사업승인등 기간을 단축할 수 있으며, 도심 외곽 건설시 생활인프라등의 부족으로 인한 공실(空室) 위험을 감소할 수 있다는 장점이 있다. 또한 수요자 입장에서는 도심지내 확보된 의료시설등의 고령가구 주거수요에 부응하는 생활인프라를 활용할 수 있다는 장점이 있다. 구체적 방법으로는 공공사업

시행자의 노후화된 기존주택 매입임대사업 부지중 의료·상업·공공 시설등의 접근성이 용이한 부지를 선별하여 순차적으로 기존의 신축다세대 주택 공급 형태와 같이 저소득 고령가구에 공급함으로써 고령가구의 입지적 주거수요특성에 부합한 공공임대주택 공급이 가능할 것으로 판단 된다.

둘째, 입지적 여건의 개선과 아울러 저소득 고령가구에 제공되는 주거 서비스의 질을 제고하기 위하여 ‘공공사업시행자와 지방자치단체간 연계 강화를 통한 고령가구 맞춤형 주거복지 서비스 제공 기반을 확대’할 필요성이 있다. 공공사업시행자는 과거의 공급자 중심의 양적 공급에서 나아가 각 지방자치단체의 주민센터내 사회복지사등과의 상담 연계서비스, 노인돌봄서비스 확대등 지방자치단체의 자원을 활용하여 주거서비스의 질을 제고할 필요가 있으며, 지방자치단체는 공공사업시행자가 보유한 임대주택을 활용한 행정서비스 제공등 공공사업시행자와 지방자치단체간 주거복지서비스 제공 연계를 강화함으로써 저소득 고령가구에 대한 주거 복지서비스의 질을 제고할 수 있을 것으로 판단된다.

셋째, 시장을 통하여 자기의 부담으로 주택을 임차할 능력이 전혀 없거나 어려운 계층인 저소득 고령가구의 주거안정 정책의 실효성을 제고하기 위하여는 공공임대주택 혜택의 사각지대가 발생하지 않도록 ‘저소득 고령 가구의 공공임대주택 입주기회를 확대’할 필요성이 있다. 입주기회 확대는 저소득 고령가구의 공공임대주택 ‘입주자격’의 확대와 공공임대주택 입주 등에 대한 정보의 ‘접근성’ 확대로 구분할 수 있다. 입주자격 확대의 경우 국민임대주택의 최초 건설·공급시에는 고령가구에 대한 우선공급 비율이 확보되어 있으나, 최초 공급이후 공급단계인 예비입주자 선정시 적용되는 ‘배점기준’의 경우 만 65세 이상인 기초생활보장 수급권자(1분위) 또는 차상위계층(2분위)으로 한정되어 있어 수급권자 또는 차상위계층에 해당 하지 않는 저소득 고령가구(3~4분위)는 예비입주자 선정시 비고령가구와 동일하게 배점이 적용되어 국민임대 입주 희망시 후순위로 이연되는

효과가 있어 저소득 고령가구에 대한 배점기준의 확대 필요성이 있다. 또한 국민임대주택에 대한 입주자모집등 공고는 최초 입주자모집시의 인터넷상 공고와 신문지상 공고의 병행후에는 각 공공사업시행자의 개별 홈페이지를 통한 인터넷상 입주자모집 공고로 이루어지고 있는데, 고령가구의 인터넷에 대한 접근성이 용이하지 않은 점을 감안하여 다른 연령계층에 비하여 공공임대주택에 대한 접근성이 낮은 한계가 있다. 따라서 각 공공사업시행자의 지방자치단체와의 연계를 통한 저소득 고령가구에 대한 공공임대주택에 대한 정보제공활동 강화 및 공공사업시행자의 대면상담창구 증설등 저소득 고령가구의 공공임대주택에의 접근성 제고를 위한 주거안정 정책이 병행 추진될 필요성이 있다.



### 제 3 절 연구의 한계

국민임대 입주자격을 갖춘 저소득 고령·준고령가구의 주택선택시 영향을 미치는 요인을 분석하여 향후 국민임대주택 정책 추진시 시사점을 제시하였다는 의의에도 불구하고, 본 연구는 아래와 같은 한계점이 있다.

첫째, 본 연구모형의 설명력(적합도)이 낮은 한계점이 존재한다. 이는 변수 및 연구모형에 관련된 문제로서, 먼저 독립변수는 공공임대주택의 가장 큰 비중을 차지하는 국민임대주택을 대상으로 하여 민간임대와 대비하여 개선점을 모색하고자 연구를 진행하였으나, 저소득 계층을 대상으로 한 공공임대주택 정책에는 국민임대뿐만 아니라, 기존주택 매입임대사업, 전세임대사업등 다양한 유형의 공공임대 주택이 존재함에도 이를 반영하지 못하였다는 한계점이 있다. 또한 종속변수와 관련하여 주거만족도를 구성하는 항목은 무수히 많으나 본 연구에서는 주거만족도 하위요인을 최소화하여 집중적으로 분석하고자 설문에 반영된 주택품질만족등 4가지 부분으로 한정하여 연구함으로써 결과적으로 본 연구에서 제시한 주거만족도 하위요인 이외의 요인을 배제하게 되어 주거만족도를 포괄적으로 제시하지 못하였다는 한계점이 있다. 또한 통제변수와 관련하여 주거만족도에 영향을 미치는 요인이 무수히 많음에도 불구하고 본 연구에서는 설문문항의 한정 및 표본을 저소득 고령·준고령가구로 한정된 상황에서 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 최소화하여 독립변수의 영향력을 파악하고자 통제변수를 연령·거주기간등 가구특성과 주택의 규모등 주택특성으로 최소화함에 따라, 주거만족도에 영향을 미치는 다양한 통제변수를 반영하지 못하였다는 한계점이 있다. 이로 인하여 결과적으로 임대주택 유형에 따라 저소득 고령·준고령가구의 주거만족도 및 주택선택에 영향을 미치는 요인이 왜 상이한지에 대한 근본적인 대답을 제시하지 못하였다는 한계가 있다. 따라서 향후 연구에서는 국민임대주택뿐만 아니라 기존주택 매입임대사업등 다양한 유형의 공공임대주택정책을 대상으로 구성하고, 주거만족도의 하위요인을 다양한 요인을 포함하여 포괄적으로 구성하며,

저소득 고령가구의 주택선택시 영향을 미칠 수 있는 건강상태 및 의료·상업시설 접근용이성등 고령가구가 다른 연령층보다 구별되는 요인을 통제변수로 추가하여 연구를 진행함으로써, 임대주택의 유형에 따라 고령가구의 주거만족도가 왜 상이한지에 대한 근본적인 이유 제시가 가능하여 고령가구에 대한 수요 맞춤형 주택정책 추진이 가능할 것으로 판단된다.

둘째, 본 연구는 2017년도의 주거실태조사 결과만을 대상으로 하여 횡단적 연구로 진행되었다. 따라서 공공임대주택에 거주하는 고령가구의 주거만족도 변화 추이를 반영하지 못하였다는 한계점이 있다. 향후 연구에서는 2개년도 이상의 주거실태조사 결과를 활용하여 종단적 연구를 통한 고령가구의 주거만족도 하위요인의 변화 추이를 분석함으로써, 고령가구의 주거만족도가 상향되는 부분 및 하향되는 부분에 대한 연구를 통하여 만족요인의 극대화 및 불만족 요인의 최소화를 위한 맞춤형 주택정책 추진에 대한 정책적 함의를 제시할 수 있을 것으로 판단된다.

저소득 고령가구는 생애주기단계 및 소득활동 감소등의 경제력 저하로 인하여 주거안정성이 가장 취약한 계층으로 평가되고 있다. 고령사회에 있어 공공임대주택 정책이 고령가구의 주거선호에 반응하여 저소득 고령가구의 주거만족도 제고를 통한 고령가구의 주택선택시 국민임대주택이 주거 사회안전망으로 작용할 수 있도록 공공임대주택 정책추진에 대한 연구가 계속될 필요가 있다고 판단된다.

## 참 고 문 헌

### <단행본>

- 고길곤(2017), 『통계학의 이해와 활용』, 문우사
- 권영성(2010), 『헌법학원론』, 법문사
- 남궁근(2012), 『행정조사방법론』, 법문사
- 노경섭(2016), 『제대로 알고 쓰는 논문 통계분석』, 한빛아카데미
- 국토교통부(2019), 『주택업무편람』
- 박은철·김수경·오근상(2017), 『사회주택 활성화 쟁점과 정책과제』, 서울연구원
- 배순석·김민철·임이랑·김진유·하세정·최영은(2014), “주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안”, 「국토연 2013-52」, 국토연구원
- 사법정책연구원(2018), 『대법원 판결과 사회 변화』, (주)홍디자인
- 이현우·노대명·서복경·이덕로·이정진·이지호·조영호·최연혁·황아란, 『좋은 정부의 제도와 과정; 이론적 탐색과 한국 사례』, 오름
- 임재현·한상삼·정승영·최신용(2012), 『주택정책론(제3판)』, 부연사

### <신문·잡지 기타>

- OECD(2018), 2018 OECD 한국경제보고서  
[www.oecd.org/eco/surveys/economic-survey-korea.htm](http://www.oecd.org/eco/surveys/economic-survey-korea.htm)
- 국가인권위원회(2017), 「유엔 인권사회위원회(1991년) “적절한 주거에 대한 권리(The right to adequate housing)” 일반논평 제4호
- 국토교통부(2018), 「2017년 주거실태조사」
- \_\_\_\_\_ (2018), 「2017 주거실태조사 지침서」
- \_\_\_\_\_ (2018), 「제2차 장기 주거종합계획(‘13~’22년) 수정계획」
- \_\_\_\_\_ (2018), 「제2차 장기 주거종합계획(‘13~’22년) 수정계획」 요약

### 보도자료

- 국회 의안정보시스템(2017), 「주택임대차보호법 일부법률개정안(백혜련의원등 14인, 의안번호 200653, 제안일 2017.3.31) (2019.5.21 확인)
- 기획재정부(2018), 「OECD 2018 한국경제보고서」 발표 보도자료
- 뉴스원(2016), 「박홍근, ‘과도한’ 임대보증금 인상 억제 법안 발의」  
<http://www.news1.kr/articles/?2730516> (2019.5.21 확인)
- 보건복지부(2018), 「2017년도 노인실태조사」
- 정책 브리프(2018), 「제2차 장기 주거종합계획(‘13~’22년) 수정계획 수립」  
<http://www.korea.kr/policy/pressReleaseView.do?newsId=156277856>
- 통계청(2018), 「2017 가계금융·복지조사」
- \_\_\_\_\_ (2018), 「2017 가계금융·복지조사 결과 발표」 보도자료
- \_\_\_\_\_ (2018), 「2017 인구주택총조사」
- \_\_\_\_\_ (2019), “장래인구특별추계: 2017년~2067년”
- 한국은행(2017), “인구구조 고령화의 영향과 정책과제”
- \_\_\_\_\_ (2018), “인구구조 고령화의 지역경제에 대한 영향과 정책과제”

### <논문>

- 강문철(2018), “도시형 노인주거 사례분석을 통한 Aging in place 활성화 방안 고찰; 국내, 일본, 싱가포르를 중심으로”, 「한국생태환경건축학회 논문집」, 18(2), 한국생태환경건축학회.
- 강미나(2018), “임대료부담과다 가구의 주거특성과 정책적 지원방안”, 「국토정책 Brief」, 제677호, 국토연구원
- 강민성·서원석(2018), “가구생애주기 및 점유형태별 주거격차 분석: 거주면적과 주택수요 비교를 중심으로”, 「한국지역개발학회지」, 30(2), 한국지역개발학회
- 강은택·정효미(2015), “노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 「한국주거환경학회지」, 13(1)
- 고석진(2016), “임대주택 거주자의 가구특성에 따른 주거환경만족도 연구”, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문

- 고진수·최막중(2012), “노년가구의 주거소비 특성: 연령, 건강, 독거효과를 중심으로”, 「국토계획」, 47(3), 대한국토도시계획학회
- \_\_\_\_\_ (2014), “노년가구의 주거 선택행태에 관한 연구: 주거이동과 노인주택 선택을 중심으로”, 「한국도시설계학회지 도시설계」, 15(1), 한국도시설계학회
- 고정희·서용석(2018), “한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구”, 「주택연구」, 26(2)
- 권오정외(2014), “노년층의 지역내 계속 거주 이유에 관한 연구”, 「Family and Environment Research」, 52(3)
- 김근용·김혜승·박천규·이윤상(2015), 『공공임대주택 공급체계 개선 방안 연구』, 국토연구원, 15(20)
- 김서기(2018), “주거권 보호 측면에서 주거관련 제 법규에 대한 비판적 고찰”, 「집합건물법학」, 제26호
- 김선엽(2012), “공공임대주택 거주자의 주거만족 결정 요인에 관한 연구”, 「사회과학연구」, 28(2)
- 김성용·이수진(2018), “공공임대주택 입주자의 주거만족도 연구에 관한 정책적 함의; 서울시 국민임대와 50년 공공임대를 중심으로”, 「한국주거학회지」, 16(1), 한국주거학회
- 김성욱(2011), “주택임대차 제도의 개선방향에 관한 연구”, 「법학연구」, 52(2), 부산대학교 법학연구소
- 김순이(2005), “일 지역 노인의 노화불안에 대한 연구”, 「한국간호교육학회지」, 11(1)
- 김 욱(2010), “한국노인과 미국노인의 노화불안 비교연구”, 「노인복지연구」, 47, 노인학회
- 김유진·박순미(2019), “공공형 노인복지주택 거주 노인의 특성 및 이들의 에이징 인 플레이스에 관한 연구”, 「사회과학 담론과 정책」, 12(1), 경북대학교 사회과학연구원.
- 김주영(2013), “가구 특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 21(4)

- 김준호(2016), “소득계층 및 주택점유형태별 주거 만족도에 관한 연구”, 「부동산·도시연구」, 9(1)
- 김지훈·권지혜·박승훈(2016), “노인가구의 주택유형 및 점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 28(2), 한국주거학회.
- 김혜연·이연숙·윤혜경(2010), “베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구”, 「한국주택협회지」, 21(5), 한국주택협회
- 김희봉(2013), “공공주택의 주거만족도 영향요인 비교 연구: 한국토지주택 공사의 공공분양주택과 국민임대주택을 중심으로”, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문
- 남궁미·최희용·전희정(2017), “노인가구의 연령별 주거만족도 차이 및 결정요인에 관한 연구”, 「한국정책학회보」, 26(3), 한국정책학회
- 남일성(2019), “저출산·고령화와 지방의 과제”에 대한 토론문, 「정책&지식」, 제941호, 한국정책지식센터
- 남진·김진하(2015), “서울시 소득계층별 주택유형과 점유형태 선택요인 분석”, 「도시행정학보」, 28(2), 한국도시행정학회
- 노찬영(2018), “신혼가구의 공공임대주택 선택요인 분석: 자가 소유의지를 중심으로”, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문
- 민태욱(2017), “공공임대주택에 관한 입법평가”, 「토지공법연구」, 제80집, 한국토지공법학회
- 박서영(2018), “저소득층 주거지원 프로그램별 주거만족도와 주거안정성 분석”, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문
- 박윤태·원유호·김구희(2015), “저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인 연구”, 「한국주거학회」, 26(6)
- 박태진·조성기·김향숙(2014), “예비은퇴자의 경제적 준비정도에 따른 주거선호 특성에 관한 연구”, 「한국데이터분석학회지」, 16(1), 한국데이터베이스학회
- 배진희(2012), “주거 관련 요인이 농촌 지역 노인의 삶의 만족도에 미치는 영향”, 한국지역사회복지학회지, 42, 한국지역사회복지학회

- 성진욱·이영민(2017), “공공임대주택 입주 의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 서울시민의 공공임대주택에 대한 인식을 중심으로”, 「서울도시연구」, 18(3), 서울연구원
- 손지은·이범용(2017), “라이프스타일에 따른 아파트 주거 선호 특성요인에 관한 연구”, 「주거환경」, 15(4), 한국주거환경학회
- 손희주·남궁미(2018), “가구생애 주기별 주거만족도 영향요인 분석: 2016년도 주거실태조사를 중심으로”, 「한국지역개발학회지」, 30(1), 한국지역개발학회
- 송주연·전희정(2018), “노인 주거이동 의향 결정요인 및 변화에 관한 연구: 2006·2016 주거실태조사 자료를 이용하여”, 「국정관리연구」, 13(2), 한국정책학회
- 신서경·윤영호·권오정·최병숙(2017), “한국형 사회주택의 개념정립과 유형화 연구”, 「Journal of the Korean Housing Association」, 28(6)
- 선은애(2014), “노인주거권에 관한 법적 고찰”, 「부동산법학회」, 18
- 성기욱(2016), “노후불안과 자아통합감이 삶의 만족에 미치는 영향: 사회적 자본의 매개모형”, 이화여자대학교 대학원, 박사학위 논문
- 안치환(2014), “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구: 수도권 신도시를 중심으로”, 가천대학교 행정대학원 박사학위논문
- 유성희(2019), “저소득층의 사회통합과 주거권 실현을 위한 법제 연구: 민간건설 영역의 저렴주택 공급을 중심으로”, 건국대학교 법학대학원 박사학위논문
- 이관우·김지현(2018), “은퇴후 라이프스타일이 주거 선호에 미치는 영향 분석”, 「한국부동산학회지」, 제75권, 한국부동산학회
- 이광수·박수빈(2009), “지속적인 거주를 위한 노인가구의 주거요구 특성에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」, 20(5), 한국주거학회
- 이병관(2017), “임대주택 유형별 특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향 연구”, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문
- 이승훈(2017), “AIP(Aging in Place)에 대한 주관적 기대와 의미”, 「공공사회연구」, 7(1)

- 이용민·권오정(2012), “국내 노인주거선호 연구 경향 분석”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 24(1), 한국주거학회
- 이윤경(2017), “Aging in Place 실천의 저해요인”, 「한국노인복지학회 학술대회」, 7(2), 한국노인복지학회.
- 이은기(2016), “주거기본법의 제정과 주거권, 그 함의”, 「공법연구」, 44(4)
- 이재준(2019), “고령화 사회, 경제성장 전망과 대응방향”, 「KDI 정책포럼」, 제237호, 한국개발연구원
- 이한나·김승희(2016), “준고령자와 고령자의 주거만족도 차이 분석”, 「한국주거환경학회지」, 14(4), 한국주거환경학회
- \_\_\_\_\_ (2018), “고령자의 건강상태 변화에 따른 주거선택과 주거이동 의사: 강원지역내 고령자와 준고령자의 비교를 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 36(1), 대한부동산학회.
- 이혁진(2016), “주거비부담 및 주택금융서비스가 주거만족도에 미치는 영향: 신희부부가구를 중심으로”, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문
- 임세희(2018), “공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과 차이”, 「한국사회정책」, 25(3)
- 장학회·이한나·김승희(2019), “은퇴후 주거선택 요인과 은퇴자마을 거주의향 분석”, 「대한부동산학회지」, 37(1), 대한부동산학회
- 전원자(2013), “베이비붐세대의 주거선호요인 연구”, 경기대학교 행정대학원 석사학위논문
- 전인수(2014), “베이비붐 세대의 은퇴후 주거특성 분석 및 시사점”, 「한국전자통신학회지」, 7(1), 한국전자통신학회
- 조덕호(2017), “노인가구와 잠재적 노인가구의 주거만족도 특성 연구”, 「대한정치학회지」, 25(1), 대한정치학회
- 조성희·강혜경(2000), “주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구”, 「한국주거학회지」, 11(1), 한국주거학회
- 조인숙·신화경(2004), “세대간 라이프스타일과 주택선택시 고려요인 비교 연구”, 「한국가정관리학회지」, 22(6), 한국가정관리학회
- 조현연·김정석(2016), “고령화 사회, ‘노인빈곤’ 문제와 한국정치”, 「민주



- 사회와 정치연구」, 2016, 30
- 지남석·임병호·이건호(2011), “거주자의 주거이동 유형과 주거만족도의 관계 분석: 대전광역시 거주자를 대상으로”, 「도시행정학보」, 24(3), 한국도시행정학회
- 진미윤(2016), “국내 민간임대주택의 여건과 활성화 방안”, 「한국주거학회」, 정책세미나 발표논문
- 천현숙·강미나(2012), “저소득층 독거노인가구의 주거지원방안”, 「국토개발연구원」
- 천현숙·오민준(2013), “노인주거문제와 지원방안”, 「국토정책 Brief」, 제417호, 국토연구원
- 천현숙(2016), “공공임대주택 정책의 성과와 향후 과제”, 「국토」, 제422호
- 천현숙·김근용·이운상·이재춘(2016), “해외 공공지원주택 변화 추이와 시사점”, 「국토정책 Brief」, 제565호, 국토연구원
- 최규연·권대중(2014), “민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 32(1)
- 최순희·윤현숙·김영범·임연옥(2018), “노인의 주거환경이 삶의 만족에 미치는 영향; 도시와 농촌지역 비교”, 「노인복지연구」, 73(1), 한국노인복지학회
- 하성규(2005), “국민임대주택 공급정책의 과제와 개선방향”, 「주택연구」, 13(1)
- \_\_\_\_\_ (2010), “헌법과 국제인권규범을 통해서 본 주거권과 ”적절한 주거 (Adequate housing)” 확보 방안, 「한국사회정책」, 17(1)
- 허은자(2018), “임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향에 대한 연구: 수도권과 비수도권 차이를 중심으로”, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문
- Andrews, D., Sanchez, A.C., & Johansson, A. (2011), *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*. OECD. France
- Cecodhas(2007), *Social Housing in France*. Information from the website. www.cecodhas.org. March

- Golant, S. T.(2011), *The quest fo residential normalcy by older adults: Relocation but one pathuay*, Journal of Aging Studies, 25(3)
- Hanffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., & Heijden. H.(2009). *Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?* Housing and Urban Policies Studies. 33. IOS press
- Kemeny, J.(1995). *From Public Housing to Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. London: Routledge.
- Kemeny, J.(2006). *Corporatism and Housing Regimes*. Housing, Theory and Society. 23(1). 1-18
- Lawler, K.(2001). *Aging in Place: Coordinating housing and health care provision for America's growing elderly population*. Washington, DC: Joint Center for Housing Studies of Harvard University.
- Person, D. C., & Borkovec, T. D.(1995), *Anxiety disorders among the elderly; Patterns and issues*. In annual meeting of the American Psychological Association, New York, NY.
- Pittini, A., & Laino, E.(2011), *Housing Europe review 2012; The nuts and bolts of European social housing systems*. CECODHAS Housing Europes Observatory.
- Scanlon, K. & Whitehead(eds). (2008), *Social Housing in Europe II*. A review of policies and outcomes. London. London School of Economics and Political Science
- Wiles, J. L., et al.(2012), *The meaning of 'aging in place' to older people*. The gerontologist, 52(3)
- Yeol Choi(1993), *Residential housing satisfaction as a social indiactor*, doctor of philosophy, University of Southern California.

## Abstract

# The Influence of Rental Housing Type on the Low-Income Elderly Residential Satisfaction

– focusing on the difference between public and  
private rental housing sector –

YI YEUNG HWA

Department of Public Enterprise Policy

The Graduate School of Public Administration

Seoul National University

The purpose of this study is to analyze the influence of rental housing type on the residential satisfaction for the low-income elderly households and to suggest appropriate housing policies for the low-income elderly in the rapidly aging Korean society. Using the 2017 Korea Housing Survey data, the study was conducted empirically based on the residential satisfaction level of 1370 rental housing(608 public rental housing, 762 private rental housing) dwellers whose financial situations were in the low-income, low-capital and

whose every-households owned no houses. For the study, the elderly were divided into four groups—the semi-aged(between 50 and 64 years old), the aged(65 years and older) according to the rental housing type(public and private rental sector).

The empirical analysis of this study can be summarized as follows. First, according to the Anova, the residential satisfaction level of the semi-aged and the aged living in the public rental housing were analyzed to be higher at the statistically significant level( $p < .05$ ) than that of the private rental housing elders in 3 factors—satisfaction on the physical quality of the house, stability of the residence, environment of the housing complex, excepted for the satisfaction on the location of the houses. Secondly, according to the multi regression analysis, for the semi-aged and the aged the public rental houses were analyzed to have positive(+) effects on residential satisfaction at the statistically significant level( $p < .05$ ) in terms of the physical quality of the house, stability of the residence, environment of the complex.

Based the empirical analysis results, the policy implications of this study are as follows. First, according to results of the previous studies(the elderly preference to reside in current housings rather than to move other areas in patterns of housing choice) the urban regeneration policy in small scale is desirable for the accessibility to commercial and medical facilities and environmental familiarity and housing consistency. Secondly, the housing stability of the low-income elderly is needed to be reinforced to promote the right to adequate housings including the rental costs and stability. Finally, the housing policy to be variously and easily accessible to public

housing programs should be recommended for the low-income elderly households. More study using time-series data and various types of public housing program is needed to identify effective housing policy regarding to the elderly housing.

**keywords :** public rental housing, residential satisfaction, low-income, elderly household, housing survey

*Student Number* : 2017-26234