



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](#)

행정학 석사 학위논문

정부지원 주택자금 대출의 정책
효과성 평가

2019년 8월

서울대학교 대학원
행정학과 정책학 전공
권예솔

국문초록

본 연구는 정부의 수요자 중심 주거 지원 정책 중 하나인 정부지원 주택자금 대출의 정책 효과성을 평가하고자 하였다. 주거 문제는 오랫동안 역대 정부에서 반드시 해결해야 하는 문제 중 하나로 꼽혀 왔다. 게다가 소득 양극화의 심화로 인하여 서민들의 주거비 부담이 커져가고 주택보급률은 2018년 101.9%를 기록하면서 공공임대주택 공급 등 공급 위주의 주거 지원 정책보다는 주거급여, 정부지원 주택자금 대출 등 수요 위주의 주거 지원 정책에 대한 필요성이 더 높아져갔다. 또한 주거급여에 비하여 정부지원 주택자금 대출의 정책 대상 범위가 더 넓기 때문에 본 연구에는 정부지원 주택자금 대출에 대해서 중점적으로 다루기로 하였다.

본 연구는 2017년 주거실태조사 마이크로 데이터와 2008년~2017년 재정패널조사 데이터를 바탕으로 정부지원 주택자금 대출 정책과 주거만족도의 관계를 살펴보았다. 2017 주거실태조사는 재정패널조사 데이터보다 주거와 관련된 데이터가 더 풍부하다는 장점이 있지만 시계열적인 추세를 알 수 없다는 단점이 있다. 따라서 단년도적인 주거실태조사 마이크로 데이터와 다년도적인 재정패널조사 데이터를 함께 활용하고자 하였다. 2017년 주거실태조사 데이터를 대상으로는 다중회귀분석을, 2008년~2017년 재정패널조사 데이터를 대상으로는 고정효과 패널회귀분석을 실시하였다.

연구 결과, 거주 지역, 가구 소득, 주거면적, 주택형태, 점유형태 그리고 정부지원 주택자금 대출 유무 등이 주거만족도에 통계적으로 유의미하게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 2017년 주거실태조사 분석과 재정패널조사 데이터 분석 결과에서, 대체로 수도권 지역에 거주할수록 주거

만족도가 높았으며, 가구 소득과 주거 면적이 클수록 주거만족도가 높았다. 다만 정부지원 주택자금 대출 유무의 경우 주거 면적, 가구 지출, 아파트 거주 여부, 자가 보유 여부 등을 매개변수로 하여 간접적으로만 주거만족도에 영향을 끼쳤다. 즉, 정부지원 주택자금 대출은 주택 수요자가 더 넓은 아파트를 자신이 보유할 수 있도록 하는 매개체로 작용함으로써 주거만족도가 높아지도록 하는 의의가 있는 것이다.

주요어 : 주거만족도, 정부지원 주택자금 대출, 다중회귀분석, 고정효과 패널회귀분석

학 번 : 2017-24516

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 목적 및 필요성	1
제 2 절 연구의 대상과 범위	3
제 2 장 이론적 논의와 선행연구 검토	4
제 1 절 주요 개념에 대한 이론적 논의	4
1. 주거권과 주거 복지에 대한 이론적 논의	4
2. 정부지원 주택자금 대출 정책의 대상으로서 서민	7
3. 주택금융의 개념 및 유형	8
제 2 절 정부지원 주택자금 제도의 역사와 현황	11
1. 정부지원 주택자금 제도의 역사	11
2. 주거실태 및 정부지원 주택자금 제도의 현황	13
제 3 절 연구목적과 관련된 선행연구 검토	19
1. 주거 만족도에 대한 선행연구 검토	19
2. 정부지원 주택자금의 효과성에 대한 선행연구 검토	24
3. 바람직한 주택 정책 방향에 대한 선행연구 검토	25
제 3 장 연구설계 및 분석방법	27
제 1 절 연구문제, 연구가설 및 연구방법론	27
1. 연구문제 및 연구가설	27
2. 연구 모형 및 연구 방법론	29
제 2 절 변수의 정의 및 측정	32
1. 종속변수	32

2. 독립변수	33
3. 통제변수	34
4. 매개변수	34
5. 연구의 분석틀	36
제 4 장 실증분석 결과	37
제 1 절 기술통계분석	37
1. 2017 주거실태조사	37
2. 재정패널조사	44
제 2 절 2017 주거실태조사 통계분석	46
1. 전체 가구를 대상으로 한 다중회귀분석 결과	46
2. 점유 형태별 다중회귀분석 결과	54
제 3 절 재정패널조사 통계분석	60
1. 전체 가구를 대상으로 한 고정효과 패널회귀분석 결과	60
2. 점유 형태별 고정효과 패널회귀분석 결과	64
제 4 절 실증분석 결과 요약	67
제 5 장 결론	71
참고문헌	73
Abstract	79

표 목 차

<표 1> 공공주택금융의 정책적 수단	10
<표 2> 공공주택금융의 역사	12
<표 3> 2017년 소득별 주거 점유형태 비율(단위: %)	13
<표 4> 소득별 주택유형 비율(단위: %)	14
<표 5> 시기별, 지역별 최저주거기준 미달 비율(단위: %)	15
<표 6> 정부지원 주택자금 대출 프로그램의 현황	16
<표 7> 주거실태조사 분석 시 변수 정의	35
<표 8> 재정패널조사 분석 시, 변수 정의	35
<표 9> 주택 만족도에 대한 기술 통계	37
<표 10> 각 가구의 주택유형	37
<표 11> 정부지원 월세 대출 이용 여부	38
<표 12> 정부지원 전세 대출 이용 여부	38
<표 13> 정부지원 주택 구입 대출 이용 여부	38
<표 14> 각 가구의 거주 지역	39
<표 15> 각 가구의 주택유형	39
<표 16> 임차급여 이용 여부	40
<표 17> 가구주 교육 수준	40
<표 18> 각 가구의 가구원 수 분포	41
<표 19> 주거 면적 및 월평균 가구 소득에 대한 기술 통계	41
<표 20> 공공임대주택 이용 여부	42
<표 21> 정부지원 주택 구입 대출 이용 여부	42
<표 22> 정부지원 월세 대출에 대한 만족도	42
<표 23> 정부지원 전세 대출에 대한 만족도	43
<표 24> 정부지원 주택구입 자금 대출에 대한 만족도	43
<표 25> 주거 환경 만족도	44
<표 26> 정부지원 주택자금 대출 이용 여부	44

<표 27> 주택 형태	45
<표 28> 점유 형태	45
<표 29> 가구 소득 및 주거 면적에 대한 기술통계	46
<표 30> 전체 가구를 대상으로 할 때, 정부지원 자금 대출과 주거 만족도	46
<표 31> 전체 가구를 대상으로 할 때, 매개변수 및 통제변수와 주거만족도	48
<표 32> 정부 지원 주택자금 대출과 주거 면적	50
<표 33> 정부지원 주택자금 대출과 가구 지출	51
<표 34> 정부 지원 주택자금 대출과 아파트 거주 여부	52
<표 35> 정부지원 주택 자금 대출과 자가 여부	53
<표 36> 점유 형태별 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도	54
<표 37> 점유 형태별 매개변수 및 통제변수와 주거만족도	56
<표 38> 정부지원 주택자금 대출과 주거 면적	58
<표 39> 정부지원 주택 구입 대출과 가구 지출	59
<표 40> 점유 형태별 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도	59
<표 41> 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도	60
<표 42> 매개변수 및 통제변수와 주거만족도	61
<표 43> 정부지원 주택자금 대출과 주거면적	62
<표 44> 아파트 주거 여부 및 자가 여부와 정부지원 주택자금 대출의 관계	63
<표 45> 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도	64
<표 46> 매개변수 및 통제변수와 주거만족도	65
<표 47> 주거면적과 정부지원 주택자금 대출	66
<표 48> 아파트 주거 여부와 정부지원 주택자금 대출	67

그림 목 차

<그림 1> 연구가설 1의 분석틀	36
<그림 2> 연구가설 2의 분석틀	36

제 1 장 서론

제 1 절 연구의 목적 및 필요성

의식주는 생존의 필수 요소이며, 그 중에서도 특히 주거 문제는 가장 중요하면서도 해결하기 어려운 정책 문제로 인식되어 왔다. 역대 정부들은 부동산 시장이 불안정할 때 지지 기반이 흔들렸으며 부동산 시장을 안정화시키기 위한 강력한 정책들을 시행하였다. 또한 사회적 취약계층들의 주거 권리에 대한 문제의식이 높아지면서 2000년대 이후 사회적 취약계층들이 저렴한 비용으로 주거권을 누릴 수 있도록 공공기관들을 통하여 각종 주택금융상품들이 출시되었고 시대의 상황에 따라서 점진적으로 변화되어 왔다.

주택정책의 목표는 국민들이 안정적으로 적절한 주거생활을 누리는 것이며, 정부는 주거안정을 위한 여러 정책을 시행하고 성과를 이루어냈다고 볼 수 있다(손경환, 2013). 주택 재고가 늘어나서 만성적인 주택 부족이 해결되었으며, 가구당 주거면적을 등 주거수준을 나타낼 수 있는 지표들이 개선되었다. 주택보급률은 1990년 72.4%에서 2018년 101.9%(신주택보급률¹⁾)로 높아졌으며, 가구당 주거면적은 51.0 m^2 에서 2018년 69.4 m^2 로 증가하였다. 또한 자가집유율도 49.9%에서 2015년 56.8%로 높아졌다.

그렇지만 주택 가격이나 전세 보증금의 지속적인 상승 등으로 인한 서민층의 과중한 주거비부담 문제는 여전히 남아 있고, 사회적 취약계층의 주거권에 대한 문제 제기 역시 계속되는 문제이다(손경환, 2013). 월

1) 신주택보급률은 기존의 주택보급률에서 주택수와 가구수 산정 기준을 변경한 주택보급률이다. 주택수에 다가구 구분거처를 반하였고, 1인 가구도 가구수에 포함되었다.

세 가구의 경우, 양질의 주거 환경에서 살아가더라도 임대 계약이 끝날 때마다 새로운 집을 찾아야 함에 따라 발생하는 거래비용 문제도 만만치 않다. 게다가 소득 양극화 현상이 심화되면서 서민들의 주택 구매력은 상대적으로 더 낮아졌다(강종만, 2011). 서민 주거불안 양상에 대해서 보다 구체적으로 살펴보자면 다음과 같다(이수욱, 2017). 첫 번째는 경제여력에 적합한 주택을 찾을 수 없는 경우이고, 두 번째는 매달 지출되는 주거비 부담이 늘더라도 좀 더 비싼 주택을 선택하거나, 아니면 부담을 낮춰 현재보다 좀 더 질이 낮은 주택으로 이주하는 것이다. 문제 해결책은 전자에게는 가계의 재정 상황에 맞는 주택을 더 많이 공급하고, 후자에게는 주거비 부담을 완화하기 위한 각종 지원을 제공하는 것이다.

그런데 최근의 서민 주거불안 문제는 주택 부족으로 인한 주거 불안이 발생했던 과거와 다르게, 오늘날의 주거문제는 수요자의 수요나 지불여력에 맞는 주택이 적재적소에 공급되지 못해 주거비 부담이 증가하고 주거의 질이 저하되면서 일어나고 있다(이수욱, 2017). 한편 2010년 이후의 한국 사회에서는 전세가 월세로 전환되는 현상이 나타나고 있는데다가 보증금이 높은 준전세 성격의 월세도 증가하고 있어 서민들의 주거비 부담이 높아지고 있는 실정이다(이수욱, 2017). 따라서 서민주거지원의 핵심은 주택자금 마련이 어려운 서민들이 공공주택금융을 통해 안정적인 주거 기반을 마련하고 경제활동에 참여할 수 있도록 서민주택금융에 대한 접근성을 높여주고, 서민들의 주거비 부담 능력을 제고시키는 것이 될 것이다(조혜신, 2013; 주택산업연구원, 2015에서 재인용).

즉, 주택시장 현황을 고려해볼 때 임대주택, 공공주택을 공급하는 것에서 나아가서 서민들이 이미 있는 양질의 주택에 저렴한 비용을 거주할 수 있도록 정부의 자금 지원이 필요하다고 할 수 있다. 이러한 흐름에 맞추어서 본 연구에서는 서민을 위한 정부지원 주택자금 정책들의 현황을 살펴보고자 한다. 현재의 정부지원 주택자금 대출 정책들이 서민의

주거권을 보장함에 있어서 어느 정도로 효과성을 가지고 있으며, 정책 효과성을 높이기 위해서는 정부지원 주택자금 대출 정책들이 어떤 방향으로 개선되어야 하는지 알아볼 것이다.

제 2 절 연구의 대상과 범위

본 연구는 2017년 주거실태조사와 조세재정연구원의 2008년~2017년 조세재정연구원의 재정패널 조사 데이터를 대상으로 정부지원 주택자금 대출이 정책 대상자의 주거만족도 향상에 어느 정도 기여했는지 분석하고자 한다. 2017 주거실태조사는 가구의 주거 상황에 대한 구체적이고 다양한 데이터를 보유하고 있다는 점에서, 재정패널조사 데이터는 가구 전반의 경제적인 상황에 대하여 시계열적인 데이터를 보유하고 있다는 점에서 본 연구를 위하여 각기 차별적인 장점을 가지고 있다.

2017 주거실태조사 통계보고서를 참고하여 2017 주거실태조사 데이터에 대하여 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 주거기본법에 근거하여 국토교통부 장관이 국토연구원과 한국리서치에 위탁하여 실시한 2017 주거실태조사는 2010년 인구주택총조사의 일반조사구 중 섬조사구와 특수사회시설조사구를 제외한 주택 및 가구를 모집단으로 한다. 표본조사구의 추출은 조사구 내 가구수의 크기에 비례하여 추출하는 확률비례계통추출법에 의해 이루어졌다고 하며, 표본조사구 내 가구 추출은 표본조사구의 가구 명부에서 추출간격을 계산하여 시작가구를 랜덤으로 추출한 후, 계통추출법을 적용하여 10가구를 표본가구로 선정하였다고 한다.

조세재정연구원 재정패널조사 홈페이지를 바탕으로 재정패널조사 데이터의 표본에 대해서 자세히 살펴보면 다음과 같다. 재정패널조사는 제주도를 제외한 전국 15개 시도에 거주하고 있는 일반 가구와 가구원을

모집단으로 설정하였다. 재정패널조사의 목표 유효표본 크기는 5,634개 가구이다. 재정패널조사는 인구주택총조사에서 사용한 조사구를 1차 추출단위로 하였는데, 그 뒤 추출된 조사구에서의 일정 수의 가구를 2차적으로 추출하는 2단계 집락추출법을 사용하였다고 한다. 한국조세재정연구원의 재정패널조사 데이터에는 각 가구가 정부지원 주택자금으로 얼마나 대출을 받았는지, 가구의 주거환경만족도는 어떠한지 파악할 수 있을 뿐더러 가구원수, 가구의 경상소득 등 각 가구의 인구통계학적 변수에 대한 자세한 데이터도 있기 때문에 재정패널 조사 데이터를 통해 정부지원 주택자금 정책의 효과성에 대한 계량 분석을 정확하게 시도할 수 있을 것으로 기대된다.

제 2 장 이론적 논의와 선행연구 검토

제 1 절 주요 개념에 대한 이론적 논의

1. 주거권, 주거 복지 및 주거 복지 정책에 대한 이론적 논의

주거기본법 제2조는 “국민은 관계법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다”고 규정한다. 권세훈(2016)에 따르면, 주거권은 주거를 공급받고 현재의 주거를 안정적으로 누릴 수 있는 권리이며 최소한의 주거 기준 이상을 확보하고 주변 요소들에 접근할 수 있는 권리도 포함한다. 주거권을 인정한다는 것은 모든 사람이 적절한 수준의 주거로부터 편익을 누릴 수 있는 권리가 있고, 국가는 이를 보장할 의무가 있음을 확인하는 것이다. 주택권이라는 용어를 사용하기도 하지만 주택이란 좁은 의미로 사람이 거주할 수 있는 물리적인 시설, 주택의 위치 및 주변 환경을 의미하기 때문에 주택을 기반으로 하여 가

정, 사회적 관계, 문화 등 다양한 요소를 포함하는 주거권과 그렇지 않은 주택권은 서로 다른 개념이다(권세훈, 2016). 또한 열악한 주택에 거주하기 때문에 고용 기회나 교육 기회에 있어 타인보다 불리한 위치에 있게 될 가능성이 높아지는데 이 때문에 주거 문제는 사회 보장 문제가 된다(권세훈, 2016).

김영태(2006)는 주거복지를 사회구성원이 자신의 주택수요에 부합하는 적정 수준 이상의 주택에 살면서 공동체생활을 적극적으로 누릴 수 있는 상황으로 정의하였는데, 주거복지는 두 가지 관계를 기준으로 하여 설명될 수 있다고 하였다. 하나는 주택과 거주자 간의 관계이다. 물리적 주거 공간인 주택은 사회적으로 합의된 최소한의 수준 이상은 되어야 하며, 거주자의 주거 편익을 높일 수 있어야 한다. 다른 하나는 거주자의 사회적 관계이다. 거주자와 다른 사회구성원 간 원활한 사회적 관계를 형성 및 유지함에 있어서 주택이 걸림돌이 되어서는 안 된다는 것이다.

서정렬 외(2017)의 연구에 따르면, 주거안정과 복지의 3가지 핵심 키워드는 이용가능성(Availability), 접근성(Accessibility), 부담가능성(Affordability)이다. 이들 세 가지 키워드는 거주하기에 적절한 집을 만드는 요건이라고 한다. 이용가능성은 주택 공급을 늘려서 주택 시장의 수요자들이 주택 서비스를 이용할 수 있는 가능성을 높여야 한다는 것을 의미한다. 접근성은 주택금융을 통해 자가 보유를 수월하게 해주어야 한다는 것이다. 부담가능성은 주택 수요자들이 주거비를 감당할 수 있을 수준으로 주거비 부담이 조절되어야 함을 의미한다.

한편 주거복지정책은 주택 공급 측면을 보조하느냐, 주택 수요 측면을 보조하느냐에 따라 구분하는 것이 가능하다. 공급자보조 주거복지정책은 공공부문이 공공임대주택을 낮은 비용으로 공급하거나 택지를 개발 및 건설 자재를 저렴하게 공급하는 것을 의미한다(Galster, 1997; King,

1998; 하성규, 2003; 김민정·조민호, 2018에서 재인용). 토지주택공사의 관할 하에 있는 공공분양주택과 공공임대주택이 우리나라의 대표적인 공급자보조 주거복지 프로그램이다.

수요자보조 주거복지정책은 주택 수요자에게 현금 등을 지원하는 방식인데, 정부지원 주택자금 대출, 주거급여, 임대료 규제 등이 대표적인 예이다(Galster, 1997; King, 1998; 하성규, 2003; 김민정·조민호, 2018에서 재인용). 수요자보조 주거복지정책은 주택공급률이 100%를 넘어서서 공급자보조 주거복지정책의 실효성이 낮을 것으로 예측되는 지역에서 많이 활용되고 있으며 또한 공공주택공급에 따른 비효율성과 주택 행정의 관료화를 효과적으로 방지하는 장점이 있다(하성규, 2003).

주거급여는 사회적 취약계층의 주거정책의 일환으로 주거급여법에 의거하여 시행되고 있다. 한국토지주택공사의 홈페이지에 따르면, 신청가구의 소득과 재산을 반영한 소득인정액이 기준 중위소득의 44% 이하 가구일 경우 주거급여의 혜택을 받을 수 있다. 그리고 주거급여를 통해 타인의 주택 등에 거주하는 임차가구는 기준 임대료를 상한으로 실제 임차료를 지원받을 수 있고, 자가가구는 주택의 노후도에 따라 주택 개량을 지원받을 수 있게 된다.

한편 공급자보조 중심에서 수요자보조 중심으로의 주거복지정책 수단이 점차 변화하고 있는 추세인데, 그 이유는 다음과 같다.(Kim, 1993; Anderson et al., 2003; Friedrichs, Galster, & Musterd, 2003; 송동수, 2012; 김민정, 2018에서 재인용) 첫째, 공급자보조 방식의 주거복지정책 시행이 가지는 문제점 때문이다. 빈곤층의 주거불안을 공급자보조 방식으로 해소하려면, 임대주택을 많이 공급하여야 하는데 임대주택 수요가 높은 대도시에서는 더 이상 택지를 확보하기가 어렵다. 둘째, 공공임대주택 입주 이후 슬럼화에 따른 이미지 악화를 우려한 주민들과 지방자치

단체의 반대로 공급자보조 방식의 주거복지 정책을 추진하는 데 많은 비용이 발생하게 되었다. 또한 공급자보조 주거복지정책이 선별적인 주거 집중을 야기하고 빈곤 계층이 공간적으로 소외되는 결과를 낳으며, 빈곤의 근린효과를 발생시킨다는 의견도 있다. 셋째, 주택보급률이 2000년대에 크게 개선되면서 공급자보조 방식 주거복지 정책의 필요성이 감소하였다.

2. 정부지원 주택자금 대출 정책의 대상으로서 서민

주거복지를 위해서라면 사회적으로, 경제적으로 주거 문제에 대처하기에 취약한 서민층이 주택 정책의 대상인데, 한국은 사회적 약자에 대해서 법적, 제도적 기준이 명확하지 않고 정책 추진 시 사회적 약자를 자의적으로 해석하여 활용한다(하성규 외, 2012). 하지만 주택 정책의 대상을 제대로 정의하지 못할 때, 정책 수혜 대상 중복, 누락, 과잉, 과소 적용 등의 문제가 발생하여서 정책 실패가 일어날 가능성이 높아지기 때문에 주택 정책 대상자인 서민에 대한 명확한 정의가 필요하다(하성규 외, 2012).

주택 점유형태, 주택 면적, 소득 계층을 고려하여 하위 30%에 해당하는 가구를 서민이라 보기도 하고, 신용이 낮고 담보능력이 미약하여 은행 등 제도권 금융에서 자금을 조달하기 어려운 계층을 서민으로 정의하기도 한다(주택산업연구원, 2015). 이처럼 서민은 경제적 취약계층을 의미하기도 하고, 때로는 부자를 제외한 대다수 국민을 의미하기도 한다. 결국 서민이라는 개념은 시대적 상황에 따라 정부정책의 특성에 따라 지향하는 목표 계층이 달라지는 모호한 개념이다(주택산업연구원, 2015).

주택산업연구원(2015)에 따르면, 일반국민 1,015가구를 대상으로 조사한 결과에서, 일반 국민이 서민이라고 생각하는 소득분위 중 4분위가 차

지하는 비율이 23.8%로 가장 높았고, 그 다음으로 소득 5분위가 차지하는 비율이 22.9%로 높았다고 한다. 소득 1~2분위나 소득 7분위 이상을 서민이라고 인식하는 비중은 상대적으로 낮았다. ‘중산층’으로 인식하는 소득분위에는 소득 5분위부터 소득 8분위까지가 가장 많았다. 소득 6분위가 차지하는 비율이 31.3%로 가장 높았고, 소득 7분위가 24.6%, 소득 5분위가 20.7%, 소득 8분위가 10.1%의 응답률을 보였다. 즉 국민이 인지하고 있는 서민의 소득 분포 범위는 소득 3분위에서 넓게 보았을 때 6분위 정도라는 것이다.

3. 주택금융의 개념 및 유형

주택금융이란 주택의 구입이나 건설 또는 개량, 보수를 위해 금융기관으로부터 자금을 차입하는 것을 의미하며, 자금을 조달하고 효율적으로 배분하는 것을 통하여 주택의 생산과 거래를 원활하게 하고 국민의 주거 수준을 높이기 위한 것이다(전광섭, 2007). 주택금융은 일반적인 금융에 비해 장기적이고 이자율이 낮으며 그로 인하여 자금의 회전 속도가 느린 것이 특징이다(전광섭, 2007).

주택금융은 크게 제도권과 비제도권으로 구분된다(주택산업연구원, 2015). 제도권 주택금융은 주택자금 거래가 주택금융기관이나 일반 금융기관의 자금중개과정을 거쳐 성사되는 것이다. 비제도권 주택금융은 주택자금 수요자와 주택자금 공급자가 직접 주택자금을 거래하는 것을 의미한다. 이러한 직접 거래는 금융기관이 보유한 자금이 불충분하거나 금융기관이 효율적인 중개기능을 수행하기 어려울 때 사용되던 금융방식으로 우리나라에서는 전세금과 주택선분양제도에 따른 계약금 및 중도금을 예로 들 수 있다.

제도권 주택금융은 정부개입여부, 공급대상, 공급방식, 시장유형에 따

라 자세하게 분류할 수 있다(주택산업연구원, 2015). 정부개입 여부에 따라 공공주택금융과 민간주택금융, 공급대상에 따라 수요자를 위한 금융과 공급자를 위한 금융, 공급 방식에 따라 대출, 보증 및 보험으로 나눌 수 있다. 또한 시장유형에 따라 신용 제공 등 1차 시장과 자산 유동화 등 2차 시장으로 구분할 수 있다.

주택시장은 시장원리에 따라 수급이 이루어지는 일반 시장과 정부가 개입하는 공공주택시장으로 나뉘기도 하는데 이 둘의 특징을 비교하면 다음과 같다(전광섭, 2007). 일반 시장에 대한 금융의 경우 민간 금융회사들이 예금 등으로 자금을 조달하여 수익성을 극대화하는 방향으로 상품을 판매하지만 공공주택시장에 대한 금융의 경우 정도의 차이는 있더라도 이자율 책정 등에 있어 정부가 개입한다. 주택은 사적재이지만 공공성 및 외부성으로 인한 시장실패의 가능성 때문에 정부 규제의 영향력을 강하게 받는다. 공공주택시장에 대한 정부의 개입방식은 국가에 따라 다소 차이는 있으나 주택 구입 시 경제적 지원이 필요한 계층에게 저렴하게 주택을 공급하기 위하여 세제나 금융의 측면에서의 혜택을 부여하여 사회적 형평성을 제고하는 것이 일반적이다.

주택금융시장의 주요 기능은 다음과 같다(전광섭, 2007). 첫째, 주택구입능력 제고를 통하여 주택 수요를 유효수요로 전환시킴으로써 주택 소비를 촉진한다. 둘째, 주택건설에 필요한 자금을 공급함으로써 주택 공급이 확대되도록 한다. 셋째, 주택부문의 투자에 필요한 자금을 조성하여 이를 바탕으로 주택의 수요와 공급을 조절함으로써 주택의 거래를 활성화시킨다. 넷째, 주택금융에 의하여 주택건설이 촉진되면 이는 과급 과정을 거쳐 다른 부문의 생산도 촉진하고 경제 내 총수요를 진작시키게 된다.

주택금융이 원활히 작동될 때 주택 가격이 안정되고 국민의 주거복

지가 증진될 수 있으나 그렇지 않을 경우 주택 가격의 불안정으로 인한 주거 불안 문제가 발생한다(한국주택금융공사, 2016). 또한 주택금융은 공공과 민간 금융기관으로 이원화되어 있지만, 일반적으로는 민간 금융기관을 통해 취급되고 있다(김영도, 2013). 한국은행의 <2018년 12월중 금융시장 동향>에 따르면 은행이 취급하는 주택담보대출 규모는 2018년 기준 607.9조 원으로 전체 가계 대출 1534.6조 원의 39.6%를 차지하고 있다고 한다.

한편 한국주택금융공사와 주택도시보증공사는 대표적인 공공주택금융기관이다. 이들 기관은 신용도가 낮아 민간 금융기관의 금융지원에 제약이 있는 저소득층에게 용자 또는 보증과 같은 공적 지원을 함으로써 저소득층이 보다 쉽게 주택 금융을 이용할 수 있도록 한다(주택산업연구원, 2015). 한국주택금융공사는 보증자리론 등의 주택담보대출, 전세보증금대출 및 아파트중도금 대출에 대한 보증서 발급, 주택연금 상품 판매, 자산유동화 증권 발행 등을 담당하며, 주택도시보증공사는 주택구입자금보증, 주택임차자금보증 등을 통해 주택 서비스에 대한 접근성을 높여주는 역할을 한다(마이홈포털 참고). 공공주택금융의 정책 수단을 표로 정리하면 아래와 같다.

<표 1> 공공주택금융의 정책적 수단

구분	특징
저비용 자금조달 및 공급	정부의 주택 금융기관, 주택 건설업자 또는 주택 구입자에게 시장보다 낮은 금리로 자금을 대출하여 준다.
금리 차이 보조	조달비용보다 수익을 못 거둘 때 그로 인한 손해를 정부가 보조한다.
신용 보완	주택금융 차입자의 대출 또는 유동화증권 발행기관의 유가증권에 대한 보증 또는 보험을 제공한다.
조세 지원	대출금 상환 또는 유동화 증권 투자 수익에 대한 조세 혜택을 부여한다.

출처: 한국주택금융공사

제 2 절 정부지원 주택자금 제도의 역사와 현황

1. 정부지원 주택자금 제도의 역사

과거 우리나라 서민주택금융의 주요한 역할은 1981년에 설치된 국민주택기금(현 주택도시기금)이 담당해왔다(주택산업연구원, 2015). 국민주택기금은 용자를 통해 주택 공급자의 건설자금과 수요자의 주택 구입자금 및 전세자금을 지원했었다. 국민주택기금(현 주택도시기금)은 신규주택 건설공급자와 무주택자의 자가주택 구입 및 전세를 지원하였다(주택산업연구원, 2015). 그러나 2008년 금융위기 이후에, 소형주택 건설 공급자 및 임대인을 위한 지원, 민간임대주택 공급 확대, 주택개량·정비·성능유지 지원, 노후주택 및 공동주택 유지관리자금, 수요자 맞춤형 주거 서비스 지원, 월세시장 확대에 의한 월세 지원 등으로 서비스의 폭이 확대되었다(주택산업연구원, 2015). 대한주택보증(현 주택도시보증공사)은 보증기능을 통해 분양주택을 분양받은 사람들의 재산권을 보호했으며, 2004년에 설립된 한국주택금융공사는 서민의 주택구입지원을 위한 주택담보대출 지원, 자산유동화 증권 발행을 통한 주택금융시장 전체의 가용자금 확대, 고령자를 위한 주택연금 서비스 제공 등을 담당하였다. 또한 1967년 설립된 한국주택은행은 공급자 및 수요자에게 주택자금을 대출해주는 업무를 수행했었으며, 신축주택의 분양 신청권이 부여되는 청약예금 및 청약부금을 통해 조달한 재원을 주택부문에 투자하였고, 정부로부터 국민주택기금(현 주택도시기금, 현재는 주택도시보증공사가 운영 중)을 위탁받아 운영하였었다(주택산업연구원, 2015). 1983년 도입된 주택청약제도는 주택의 수급이 불균형과 주택재원조달의 어려움이 중첩된 상황에서 주택의 신속한 공급확대 및 주택자원의 합리적 배분을 위한 제도였는데, 청약예치금을 공공부문의 주택재원으로 활용함으로써 부족한 재원을 확보할 수 있도록 하였다(주택산업연구원, 2015). 국민주택청약저축의

가입자는 신규아파트 청약 시 우선순위에 배정되었고, 주택을 구입할 때 장기저리대출을 받을 수 있는 권리가 있었는데, 당시 신규아파트에 대한 가격 규제가 이루어짐에 따라 청약저축 가입자는 상당한 자본이득을 누릴 수 있었다(주택산업연구원, 2015).

그리고 제도권 금융지원이 어려웠던 시기에 전세보증금은 서민의 주거지원에 필요한 금융을 조달할 수 있었던 수단이었고, 주택을 분양받은 수분양자가 주택공급자에게 선납했던 분양 계약금 및 중도금도 주택건설 공급을 위한 유용한 자금조달 방법이었다(주택산업연구원, 2015). 전세보증금, 분양 계약금 및 중도금 등은 제도권에서 주택 자금을 조달하는 방식은 아니다. 이들 수단들은 민간의 비제도권 금융으로서 임대인과 임차인, 주택을 공급하는 자와 분양받는 자 간에 이루어지는 직접적인 금융거래이다. 그렇지만 주택을 공급하고 서민이 주거 자금을 조달할 수 있는 중요한 방식으로 활용되고 있다.

<표 2> 공공주택금융의 역사

시대	내용
1950년대	주택 금융에 대한 개념이 정리되지 못하였다. 1957년 산업은행을 통한 주택건설자금융자가 시행되었다.
1960~70년대	1967년 한국주택금고가 설립되었고, 이는 1969년에 한국주택은행으로 변경되었다. ²⁾ 1969년에 주택복권이 시행되었다. ³⁾ 제도권 주택 금융이 서서히 자리 잡기 시작하는 시대였다.
1980~1990년대	1981년 국민주택기금이 설치되었다. ⁴⁾ 1983년 국민주택청약저축 제도가 도입되었다. 1988년 주택금융신용보증기금이 설치되었다.
1990년대 후반~2000년대 초반	1998년에 자산유동화 및 주택저당채권유동화제도가 도입되었다. 2004년에 한국주택금융공사가 설립되었다. 2007년에 주택연금이 도입되었다.

2000년대 후반~현재	2009년에 주택청약종합저축제도가 도입되었다. 2011년에 적격대출이 출시되었다. 2014년에 내집마련디딤돌대출이 출시되었다. 전세 대출, 월세 대출 등 다양한 수요자를 위한 주택금융상품이 마련되었다. 2015년에 대한주택보증공사의 기능을 확대한 주택 도시보증공사가 출범하였다.
--------------	---

출처: 주택산업연구원(2015)

2. 주거실태 및 정부지원 주택자금 제도의 현황

1) 주거실태 현황

아래의 표는 2017년 소득별 주거 점유형태 비율이다. 저소득층은 소득분위 1~4분위, 중소득층은 소득분위 5~8분위, 고소득층은 9~10분위로 분류되었다. 예상 가능하듯이 소득이 높아질수록 자가 보유 비율이 증가하며, 보증부 월세, 월세, 사글세 비율은 줄어들고 있다. 보증부 월세, 월세, 사글세 등은 자가 보유에 비하여 주거비 소모가 크에도 불구하고 소득이 낮을수록 이들 주거 점유형태의 비율이 높아진다는 것은 서민의 주거권 보장을 위한 정책의 필요함을 의미한다.

<표 3> 2017년 소득별 주거 점유형태 비율(단위: %)

소득 구분	자가	전세	보증부 월세	월세	사글세	무상
전체	57.7	15.2	19.9	2.6	0.8	3.9
저소득층	47.5	11.5	28.9	5.3	1.6	5.1
중소득층	60.2	18.0	17.0	1.0	0.2	3.6

- 2) 한국주택은행은 2001년에 국민은행에 합병되었다.
- 3) 주택복권은 2006년에 로또복권으로 통폐합되었다.
- 4) 2015년에 주택도시기금으로 명칭이 변경되었다.

고소득층	73.5	17.1	6.9	0.2	0.1	2.3
------	------	------	-----	-----	-----	-----

출처: 국토교통부

아래의 표는 소득별 주택유형 비율이다. 소득이 높아질수록 연립주택과 단독주택의 비율이 줄어들고, 아파트의 비율이 늘어나고 있다. 다른 나라와 달리 한국에서는 아파트가 고급형 주택유형으로 인식되고 있고, 실제로 주거 환경도 아파트가 단독주택, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물 내 주택보다 우월하고, 관리비 등도 많이 지출되는 주택유형이다. 저소득층 등 서민은 소득 대비 주거비 부담이 고소득층에 비하여 높을 뿐 아니라 더 열악한 주거환경을 누리고 있다는 것을 나타내는 자료라 할 수 있다.

<표 4> 소득별 주택유형 비율(단위: %)

시도 구분	소득구분	단독 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물내주택	주택 이외의 거처
전국	전체	34.3	48.6	2.2	9.2	1.6	4.0
	저소득층	51.8	28.1	2.2	9.3	2.1	6.5
	중소득층	26.0	56.8	2.5	10.7	1.4	2.7
	고소득층	15.0	74.5	1.8	6.2	1.2	1.4
수도권	전체	26.4	49.7	2.6	14.8	1.6	5.0
	저소득층	40.6	30.1	2.3	16.5	2.4	8.2
	중소득층	22.4	52.7	3.0	16.8	1.3	3.8
	고소득층	11.5	74.6	2.2	8.6	1.0	2.1
광역시	전체	32.4	55.4	1.5	6.2	1.5	3.0
	저소득층	48.7	35.2	1.9	6.9	1.9	5.4
	중소득층	25.7	63.0	1.7	6.4	1.4	1.8

	고소득층	13.9	79.6	0.6	4.1	0.8	0.8
도지역	전체	47.4	42.9	2.2	2.7	1.8	3.1
	저소득층	65.7	22.3	2.3	2.6	1.8	5.2
	중소득층	32.4	59.3	2.1	3.1	1.6	1.4
	고소득층	24.1	70.0	1.7	2.0	1.9	0.3

출처: 국토교통부

아래의 표는 시기별, 지역별 최저주거기준 미달비율을 나타내는 표이다. 최저주거기준이란 국민이 쾌적하고 살기 좋은 주거 생활을 위해 필수적인 주거 조건들을 의미하는데, ① 최소 주거면적 및 ② 필수 주거 설비, ③ 구조강도, 채광 및 난방 설비 구비 등 구조, 성능 및 환경 기준의 3가지 항목으로 구성된다(하성규 외, 2012). 정부 수립 이후 장기간 주거복지를 위한 각종 정책들을 꾸준히 시행한 결과 다행스럽게도 전국적으로 세월이 흐를수록 최저주거기준에 미달하는 가구 비율이 줄어들고 있다. 그러나 전 가구의 6%라는 결코 적지 않은 수의 가구가 여전히 최저주거기준에도 미달하는 주거 환경에 놓여 있다.

<표 5> 시기별, 지역별 최저주거기준 미달 비율(단위: %)

구분	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017
전국	16.6	12.7	10.6	7.2	5.4	5.4	5.9
수도권	13.2	9.3	9.3	6.6	4.7	4.7	6.7
광역시	17.4	12.9	10.4	5.2	4.9	4.9	4.5
도지역	21.4	17.7	12.7	9.5	6.7	6.7	5.6

출처: 국토교통부

2) 정부지원 주택자금 대출 제도의 현황

우리나라의 서민주거지원을 위한 주택금융기구는 크게 국토교통부의

관할 하에 있는 기관, 금융위원회의 관할 하에 있는 기관 및 서울시에서 운영하고 있는 기구로 구분할 수 있다. 국토교통부는 주택도시기금과 주택도시보증공사의 운영에 관여하고 있으며, 금융위원회는 한국주택금융공사와 공사 내에 설치되어 있는 주택금융신용보증기금 운영에 관여하고 있다.

서민주거지원을 위한 금융 프로그램으로는 대출과 보증이 있으며, 주택도시기금과 한국주택금융공사를 통해 공급되는 프로그램이 있다. 주택도시기금은 주택 공급 및 수요 자금을 지원하기 위한 기금인데, 디딤돌대출, 수익공유형 모기지, 손익공유형모기지, 주거안정주택구입자금, 오피스텔구입자금 등을 지원하고 있다. 그 외 전세 가구를 위한 버팀목전세자금이 있으며 월세 지원을 위해서는 주거안정월세대출이 있다. 한편, 한국주택금융공사는 보금자리론, 적격대출, 안심전환대출 등 주택담보대출을 제공하고 있다. 일반은행에서도 주택 구입, 전세 보증금 대출 등을 제공하고 있지만 금리가 상대적으로 높다. 예를 들어 신한은행의 2019년 7월 기준 주택담보대출인 신한주택대출의 고정금리(분할상환방식)는 최저 2.85%, 최고 3.85%이고 변동금리(분할상환방식)는 최저 3.18%, 최고 4.18%인데, 주택금융공사의 2019년 7월 u-보금자리론 금리는 10년 만기 2.4%이며 금리우대요건에 해당할 경우 최대 0.4%p까지 금리를 우대받을 수도 있다(은행연합회 홈페이지 및 한국주택금융공사 홈페이지 참고).

<표 6> 정부지원 주택자금 대출 프로그램의 현황

목적	종류	내용
월세	주거안정 월세대출	부부합산 연소득 5000만 원 미

		만인 가구를 대상으로 연 1.5% 또는 2.5%의 금리로 월 40만원, 최대 960만 원 내에서 대출을 제공한다.
	취약계층 임차보증금 대출	사회적 취약 계층을 대상으로 연 2.5%의 금리로 2000만 원 이내의 대출을 제공한다.
전세	버팀목 대출	보증금 2억 이하, 25평 이하 집 계약 시 해당되는 대출 상품이다.
	신혼부부 전세자금 대출	신혼부부를 대상으로 연 1.2%~2.1%의 금리로 1억 7천만 원까지의 대출을 제공한다.
구입	디딤돌 대출	부부합산 연소득 6000만 원 이하일 때 연 2.25~3.15%의 금리로 2억 원 이내의 대출을 제공하는 금융 상품이다.
	보금자리론	부부합산 연소득 7000만 원 이하일 때 연 3.3~3.65%의 금리로 3억 원 이내의 대출을 제공하는 주택 금융 상품이다.
	신혼부부 주택구입 자금 대출	신혼부부를 대상으로 연 1.7%의 금리로 2억 원 이내의 대출을 제공하는 상품이다.
	신혼희망타운전용 주택담보장기대출	신혼희망타운 분양계약을 체결한 만 19세 이상 무주택 신혼부부에게 제공하는 신혼희망타운 전용 주택담보장기대출 상품이다. 주거전용면적 60m ² 이하의 신혼희망타운 주택 입주자만 혜택을 받을 수 있다. 대출 금리는 연 1.3%(고정금리)이며, 대출 한도는 4억 원 이내 또는 주택가액의 최대

	70%이다.
적격대출	<p>담보가치 9억 원 이하의 주택에 한하여, 주택을 담보로 하는 대출 프로그램이다.</p> <p>금리조정 적격대출, 기본형 적격대출, 채무조정 적격대출 등으로 나뉜다.</p>
안심전환대출	<p>대출 실행으로부터 1년 이상 지난 주택담보대출을 대상으로 보다 낮은 금리의 주택금융상품으로 전환할 수 있게 해주는 프로그램이다.</p> <p>최근 6개월 간 30일 이상 연속으로 연체 기록이 있으면, 혜택을 받을 수 없다.</p>
손익공유형모기지	<p>생애 최초로 주택을 구입하거나, 5년 이상 무주택이면서 부부합산 총소득이 6천만 원 이하인 사람들을 대상으로, 주택 구입 시 수익과 위험을 공유하는 주택금융상품이다.</p> <p>대출 금리는 최초 5년 간 연 1%이고, 이후에는 연 2%이며 고정금리이다.</p>
수익공유형모기지	<p>생애 최초로 주택을 구입하거나, 5년 이상 무주택이면서 부부합산 총소득이 6천만 원 이하인 사람들에게 제공하는 주택 구입 시 수익을 공유하는 상품이다. 대출금리는 연 1.5% 고정금리이며, 대출한도는 최고 2억 원 이내 또는 주택 가격의 최대 70%이다.</p>
주거안정주택구입자금	부부합산 총소득이 6천만 원 이하이며 세대주와 세대원 전

		<p>원이 무주택자이고 만 45세 이하여야 한다.</p> <p>대출 금리는 연 2.8% 변동금리이고, 대출한도는 2억 원 이내이다.</p>
	<p>오피스텔구입자금</p>	<p>근로자 및 서민에게 주거용 오피스텔 구입자금을 대출해준다.</p> <p>부부합산 총소득이 6천만 원 이하, 세대주와 세대원 모두가 6개월 이상 무주택자인 가구가 대상이다.</p> <p>대출 금리는 연 2.8% 변동금리이고, 대출한도는 7천만 원 이내이다.</p>

출처: 주택산업연구원(2015),뱅크샐러드, 마이홈포털 및 주택도시기금 홈페이지

제 3 절 연구목적과 관련된 선행연구 검토

1. 주거 만족도에 대한 선행연구 검토

주거만족도는 주거 욕구의 충족 정도를 주택에 대한 기대감, 열망, 경험 등에 비추어 비교함으로써 현재의 주거상태에 대하여 내리는 평가로 주거와 관련된 물리적, 공간적, 심리적인 상황에 대한 거주자의 주관적 판단 결과이다(설영훈 외, 2013). 즉, 주거만족도는 주거환경에 대한 기대는 큰데 충족됨이 작을수록 낮고, 욕구는 작으면서 제공된 주거서비스가 양호할수록 높을 것이다.

주거만족도 개념에 대한 보다 구체적으로 선행연구를 정리하면 다음과 같다. 주거만족도란 주거욕구가 충족되고 있는지에 대한 주관이다(최용부, 2004). 주거만족도는 주거조건들에 대한 만족 또는 불만족의 상태

이며 거주자가 생활하고 있는 주택을 얼마나 긍정적으로 받아들이는지를 의미한다(Morris·Winter, 1978; 박성복, 2011에서 재인용). 주거만족도에는 거주자의 주관이 많이 반영되지만 주거 생활에 대하여 총체적으로 평가할 수 있는 기준이 될 수 있다는 점에서 의의가 있다(김희봉, 2013). 그리고 주거만족도는 주택이 가지는 고유한 특성으로 인하여 일반적인 상품 및 서비스의 만족도와는 다음과 같은 점에서 다르다. 먼저 주택은 내구재여서 장기간 사용하므로 주거만족에 대한 욕구 및 기대는 현재 상태뿐만 아니라 미래에 대한 기대도 함께 고려되어야 하기에, 주거만족도는 거주자가 인지하는 주거 욕구와 현재의 주거상태 사이의 차이이면서 거주자들의 미래에 대한 욕구에 관한 것이기도 하다(Galster, 1987). 두 번째 차이점은 주거만족도는 주택이라는 물리적 상품가치 뿐만 아니라 거주자들이 느끼고 있는 외부 환경 및 사회적 상호작용에 대한 정서적 반응의 표현이므로 다양한 변수와의 연관성을 가지게 된다(Amerigo·Aragones, 1990). 이를 종합하여 볼 때 주거만족도는 주거환경의 물리적 측면뿐만 아니라 심리적, 사회적 측면의 성능으로부터도 영향을 받음을 알 수 있다.

거주자의 주거만족도를 구성하는 변수들을 체계적으로 측정하고 분석하기 위한 분석틀을 제시하였던 선행 연구도 있는데, 주거만족도가 방의 배치, 침실, 온수, 소음, 주택의 외양 등 28개 변수로 이루어진 주거 특성, 학교 위치, 생활시설 접근성, 통근 거리, 지역 평판 등 27개 요소로 이루어진 환경 요인, 수리요구에 대한 반응, 임대료, 사생활 보호, 관리 규칙 집행 등으로 구성된 관리 요인으로 이루어진다고 가정하고 주거만족도의 상대적 크기를 비교할 수 있는 방법론을 제시하였다(Onibokun, 1974; 김희봉, 2013에서 재인용).

Dekker et al(2011)은 2차 대전 이후 유럽 9개국 대규모 아파트 단지를 대상으로 다층 회귀분석(Multi-level linear regression models)을 실

시하여 거주자 특성에 따른 주거(dwelling and estate)만족도 수준과 주거만족도의 요인을 연구하였다. 주택을 소유할수록, 거주자의 연령이 높을수록, 가구 소득이 높을수록, 주거 공간이 재단장되고 주거 면적이 넓을수록 주거(dwelling)만족도가 높을 것으로 나타났다. 그리고 아이의 존재와 주거 기간은 주거(dwelling)만족도에 부정적인 영향을 미치는 것으로 드러났으며 세입자보다 자가 보유자의 주거(dwelling) 만족도가 더 높았다고 하였다. 교육수준이 낮은 가구, 이민자 가구는 더 높은 주거(estate)만족도를 가진 것으로 나타났는데, 주거(estate)만족도에 있어서는 주거(estate)의 특성보다는 주거자 개인의 특성 및 주거(estate)에 대한 평가가 더 높은 설명력을 가진다고 주장하였다.

김승희(2007)는 강원도 내 영구임대·50년 공공임대·국민임대주택 등 장기 공공임대주택 입주민 11,966가구를 대상으로 주거만족도를 분석하였고, 임대주택 유형별로 주거만족도의 차이가 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다고 분석하였다. 영구임대주택에서는 주민들 간 소통 측면에서 높은 불만족이 나타났으며, 50년 공공임대주택의 경우, 주거 수준 및 주거비용에서 높은 불만족이 보였다. 반면, 국민임대주택에 대해서는 접근성 부분에서 상대적으로 낮은 만족도를 보였지만, 전반적으로 주거만족도가 높은 것으로 나타났다.

주택이 갖추어야 하는 요소로서 임차인은 퇴거 위협을 받지 않아야 한다는 점유 안정성, 모든 사람들은 주어진 경제 상황 내에서 적당한 수준의 주택에 거주할 수 있어야 한다는 주거비 부담 가능성, 사회적 약자들도 최저 주거 기준에 부합하는 주거 환경 및 서비스를 누릴 수 있어야 한다는 접근 가능성, 주택이 사회기반시설들과 가까운 위치에 있어서 입지 및 문화 서비스를 향유할 수 있어야 한다는 문화적 적절성을 들고 있는 선행 연구도 있다(국가인권위원회, 2005; 이인희, 2009에서 재인용).

이재현·고봉성(2012)는 주거 만족 관련 입지적 요인, 내부적 요인, 외부적 요인, 관리서비스적 요인, 사회적 요인 등의 측면을 반영한 전반적인 만족도를 상정하여 전주, 익산, 군산 지역 내 분양주택 거주자와 임대주택 거주자의 주거 만족도 조사를 통해 주거 만족도에 있어 거주 유형, 지역별 차이가 있는지를 분석하였다. 우선 분양주택에서는 입지적 요인 중 주거만족도에 영향을 주는 변수로 주위의 전망과 경관, 자녀의 교육 환경이 있었으며, 임대주택의 경우는 공공임대시설이 주거만족도에 영향을 주는 것으로 나타났다. 외부적 요인에서는 분양주택 거주자의 경우 보행의 편리성, 녹지 공간, 복지시설이 유의하게 나타난 반면 임대주택 거주자의 경우는 모든 변수가 통계적으로 유의하지 않았다. 내부적 요인에서는 분양주택 거주자의 경우 주택의 규모와 실내소음 정도가 중요한 변수였으며, 임대주택 거주자의 경우에는 주택의 규모, 채광 및 통풍이 유의하였다. 그리고 관리서비스적 요인 중에는 분양주택의 경우 시설 하자 보수가 신속하게 되는 것이, 임대주택의 경우 단지 내 청소 및 쓰레기 처리가 주거만족도에 영향을 주는 것으로 분석되었다. 마지막으로 사회적 요인 중 주거만족도에 영향을 주는 변수로서 분양주택과 임대주택의 경우 모두 방법 및 치안 유지가 주거만족도에 긍정적인 영향을 주는 것으로 분석되었다.

김희봉(2013)은 공공주택의 주거만족도 요인을 연구하면서 공공분양주택 주거자의 경우, 단지환경만족, 내부품질만족, 경제적 만족이 주거만족도에 영향을 미쳤으며, 국민임대주택 주거자의 경우, 주택내부품질만족, 단지환경 만족, 입지 만족, 경제적 만족이 주거만족도에 영향을 준다고 주장하였다.

박운태 외(2015)는 경상소득과 생활비는 저소득층의 주거환경에 직접적인 영향을 미친다고 하였으며, 주거외부 환경에 대한 만족도에는 상업시설, 이웃과의 관계, 주변 자연환경 등이 영향을 주는 것으로 나타났다

고 하였다. 그리고 비주거용 건물 내 주택은 다른 유형에 비해 주거만족도가 전반적으로 낮았다고 주장하였다.

최웅선·이용모(2015)는 한국복지패널의 2011년과 2014년 자료를 활용하여 이중차이분석법을 통해 공공임대주택의 정책 효과를 탐구하였다. 비교 집단은 2011년 보증부월세 거주자 중 2014년에 국민임대주택으로 이전하지 않고, 단독주택, 일반아파트, 영구임대아파트에서 사는 주민들이고, 실험집단은 2014년에 국민임대주택으로 이사한 가구들이었다. 분석 결과, 국민임대주택으로 집을 옮기는 것은 입주자의 주거 환경 만족도와 사회적 관계 만족도에 모두 긍정적인 영향을 끼치는 것으로 나타났다.

이옥자(2017)는 한국복지패널자료를 이용하여 수도권과 비수도권 지역의 거주에 따른 주거만족도에 영향을 미치는 결정요인을 알아보고자 하였다. 이옥자(2017)에 따르면 비수도권이 수도권에 비하여 주거환경만족도가 유의미하게 높았다고 하였다. 수도권의 경우는 주택점유형태가 자가 주택일수록, 주거위치가 지상에 위치할수록, 경제활동참여 상태가 상용직일수록, 주거 면적이 넓을수록, 집의 가격이 높을수록, 주택구조·성능 및 환경이 좋을수록, 가처분소득이 많을수록, 주택유형이 주택보다 아파트일수록, 가구원수가 적을수록 주거환경만족도가 높았다. 그리고 비수도권의 경우는 주택점유유형 형태가 자가 주택일수록, 주거 위치가 지상일수록, 경제활동에 상용직으로서 참여할수록 주거환경만족도가 높았고, 주거 면적, 집의 가격, 주택구조·성능 및 환경, 가처분 소득이 주거환경만족도에 통계적으로 유의미한 정의 영향을 미치는 반면 연령, 주택유형의 주택 여부, 가구원수, 교육 수준은 주거환경만족도에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

고정희·서용석(2018)은 일반적으로 공공임대주택 거주 시 임차보증금이나 임대료, 관리비의 감소와 같은 경제적인 요인은 이들의 주거만족에

크게 영향을 주지 못했다고 하였다. 주거비와 관련된 경제적 요인이 불만족스럽더라도 민간주택시장에서는 같은 조건의 주택을 구할 수 없기 때문에 주거비 부담을 감수하고서라도 지속적인 거주를 원하고 있는 것으로 보여 진다.

2. 정부지원 주택자금의 효과성에 대한 선행연구 검토

주택산업연구원(2015)은 공공주택금융은 시중은행보다 낮은 금리로 주택 자금이 공급될 수 있도록 함으로써 보조금효과가 발생되도록 함으로써 소비자 측면에서 이용자편익효과, 주거상향효과가 있다고 하며, 한국주택금융공사가 관리하는 주택금융신용보증기금에서도 신용보증기능으로 인해 신용대출을 보증대출로 전환할 수 있도록 지원함으로써 금리를 1.98%p 낮추는 효과가 있었고, 전세가가가 자가 가구로 상향 이동할 수 있도록 지원하는 효과가 있었다고 하였다.

공급자 보조 정책 중의 하나인 매입임대주택과 수요자 보조 정책인 전세자금 지원간의 비용효과성을 분석한 김주영(2015)의 연구에 따르면, 사례 대상지 4곳 중 1곳을 제외하고 전세자금대출 프로그램이 매입임대주택에 비해 비용적인 측면에서 효과적인 것으로 나타났다. 그리고 상대적으로 해당 지역의 전세 시세에 비해 매입임대주택 매입 시세가 높은 지역일수록 전세자금 대출이 매입임대주택 공급보다 비용효과적이었다고 주장하였다.

김민정·조민호(2018)는 한국복지패널 1차~11차 자료에서 주거복지정책 수혜 가구를 포함하여 주거복지정책의 수혜를 받을 가능성이 있다고 볼 수 있는 연 가구 소득 8000만 원 이하 무주택가구를 대상으로 공급자보조 및 수요자보조 주거복지 정책과 주거만족도의 관계를 분석하였다. 연구 결과, 공급자보조 주거복지 정책은 빈곤 가구의 주거비 부담 완화에 긍정적인 영향이 유의미하게 있는 것으로 나타났지만 수요자보조 주

거복지 정책은 그렇지 않은 것으로 나타났다. 주거만족도의 측면에서는, 공급 측면의 주거 지원 정책과 수요 측면의 주거 지원정책 모두 바람직한 정책효과가 있는 것으로 나타났다고 한다.

3. 바람직한 주택 정책 방향에 대한 선행연구 검토

손경환(2013)은 바람직한 주택 정책 방향을 다음과 같이 제시하였다. 첫 번째로 전반적인 주거복지의 향상뿐 아니라 소득이나 연령계층에 따른 주거 격차를 줄이는 것이 해소가 중요하다. 이를 실현하기 위해서는 평균과 같은 단편적인 지표를 기준으로 목표를 세우고 성과를 판단하기 보다는 주택정책의 목표 설정이나 평가에 있어서 격차, 분포 등을 함께 고려하여야 하는 것이다. 두 번째로 생애주기에 걸친 안정된 주거 복지가 실현될 수 있도록 하여야 한다. 스스로 주거안정을 실현하기 어려운 청년층 및 노인 가구의 주거복지를 강화하여야 하는 것이다. 다행히 최근에는 이러한 점을 감안하여 생애주기를 감안하는 몇 가지 주택 정책들이 시행되었다. 생애최초 주택구입가구 지원, 신혼부부 주거 안정대책, 주택연금 같은 노인 가구의 소득 지원책 등이 그 예이다. 세 번째로 보편적 주거복지를 위하여 주택정책의 기초를 연속형, 확산형으로 전환하는 전략이 필요하다. 단절형이란 주로 저소득가구의 주거복지가 가구형성 초반의 수준에서 변화되지 않아서 주거 향상이 없는 것을 의미하며, 편중형은 공공주택정책의 혜택을 직접적인 대상가구만 누리면서 정책 혜택이 주변으로 확산되지 않는 것이다. 반면에 연속형 주택정책은 생애주기에 따라 지속적인 주거수준의 향상이 가능하도록 하는 정책이며, 확산형은 정책의 혜택이 직접적인 수혜자뿐 아니라 주변 집단으로 파급되는 정책을 말한다. 이러한 정책의 예로서는 가구 상황에 맞춘 탄력적인 주택대출제도, 공공주택의 적재적소 공급 등이 있을 수 있다고 하였다.

주택산업연구원(2015)은 서민 주택금융제도의 한계점과 개선방향을 제시하고자 하였다. 서민에 대해 사회적으로 합의된 개념 없이 때로는

중산층과 비슷한 의미로 사용되면서 서민주거 지원을 위해 운용 중인 금융상품의 대상이 포괄적으로 되어버렸다. 게다가 유사한 공공주택금융상품이 다른 조건으로 운용되면서 기관 간 과도한 경쟁이 일어날 우려가 있다. 이러한 한계를 보완하기 위해 유사한 상품을 통합하여 수요 계층에 맞게 재설계하여야 한다. 둘째, 서민가구 특성을 반영하는 방향으로 금융상품이 개선되는 작업이 미흡하다고 하였다. 서민은 주거와 생활의 문제가 공존하는 특징이 있는데, 현재의 공공주택금융은 서민가구에 대한 거주, 경제, 금융이용 상황 등에 대한 고려 없이 금리 인하, 지원대상 확대 등에만 머물고 있어서 서민 가구가 가지고 있는 근본적인 위험의 해결책이 되지 못한다고 하였던 것이다. 셋째, 자가 보유 서민가구의 지속적인 주거안정을 위한 지원책이 부족하다고 주장하였다. 보유한 주택을 처분할 의사가 없는 서민 가구가 부채부담 때문에 집을 매각하고 취약계층으로 내몰리지 않도록 자가 유지를 지원하고, 노후의 주거 안정을 위해 주택연금과 연계시킬 수 있는 생애주기형 정책이 부족하다는 것이다. 또한 채무 연체에 대한 추심 등으로부터 서민 가구의 생활을 보장할 수 있는 제도적 장치가 필요하다고 하였으며 부채 관리와 주거지원이 결합된 자산 기반형 주거지원 프로그램을 마련하고 비소구 제도를 통해 최소한의 주거 생활이 유지될 수 있도록 하여야 한다고 하였다. 넷째, 서민의 공공주택금융 접근성, 소비자를 위한 금융 상담 및 교육 기능이 부족하다고 지적하였다. 주택금융상품마다 다른 대출절차와 요건 및 어려운 금융 용어 때문에 소비자들이 주택금융상품을 이용하기가 쉽지 않다. 주택정보 및 주택금융정보에 관한 종합서비스, 서민의 재무상황에 대한 상담 및 생애주기를 고려한 금융정보를 제공해줄 수 있는 조직이 필요하다.

박운태 외(2015)는 주거만족도를 높이기 위하여 경제적 측면에서 주택개보수 비용으로 낮은 이자율로 대출하도록 하고 급여를 확대함으로써 개조 비용이 줄어들 수 있도록 하여야 한다고 주장하였다. 또한 주거비

보조제도는 저소득층의 주거비 부담을 낮추는 방안이 될 것이지만 실제로 그들에게 도움이 되기 위해서는 저소득층의 주거 특성을 반영하여 다른 정책들과 병행되어야 한다. 예를 들어 저소득층 주거지 근처에 대중교통을 확충하고 병원 등이 있도록 하여야 하고, 주민 간 사회적 유대감을 형성할 수 있도록 지역 돌봄 정책도 실시되어야 하며, 주변 자연 환경을 한 눈에 조망할 수 있도록 주거환경도 개선되어야 한다는 것이다.

제 3 장 연구설계 및 분석방법

제 1 절 연구문제, 연구가설 및 연구방법론

1. 연구문제 및 연구가설

본 연구에서는 정부지원 주택자금 대출 정책의 효과성에 대해서 살펴보고자 한다. 본 연구에서는 정부지원 주택자금 대출 정책의 최종 목표라고 할 수 있는 주거만족도만 정책 효과성을 나타낼 수 있는 변수로서 고려하였다. 또한 김민정·조민호(2018)의 연구, 소득분위 6분위 이하의 가구들이 통상적으로 서민으로 간주된다는 선행연구의 의견(주택산업연구원, 2015) 및 대개의 공공 주택금융제도들이 가구 연소득 7000만 원 이하인 가구를 대상으로 하는 것을 고려하여 소득분위 8분위 이상의 가구인 월평균 소득이 633만 원보다 큰 가구 또는 연 가구소득이 8000만 원보다 큰 가구는 연구 대상에서 제외하였다.

정부지원 주택자금 대출을 통해 정책 대상자들이 궁극적으로 주거만족도를 높일 수 있었다고 하면 정부지원 주택자금 대출 정책은 정책 시행의 의의를 가진다고 볼 수 있는 바, 2017 주거실태조사 데이터 및 2008년~2017년의 재정패널조사 데이터를 대상으로 정부지원 주택자금

대출이 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는지 검증하고자 한다. 그리고 자가 보유에 대한 사람들이 열망이 높고 점유 형태가 주거만족도에 영향을 미친다고 하는 선행 연구들의 결과를 고려하면 정부지원 주택자금 대출의 효과를 분석하기 위해서는 분석 대상 가구를 점유 형태별로 나누어서 분석하는 것이 의미가 있을 것이라고 판단하였다.

한편 정부지원 주택자금 대출이 점유형태, 주거면적, 주택형태 등에 영향을 주고 이들 변수들이 다시 주거만족도에 영향을 미칠 수 있다. 정부지원 주택자금 대출을 받아 전세 또는 자기 보유의 더 넓은 아파트로 이사할 때 이전의 상황에 비하여 주거만족도가 높아질 것이라고 기대할 수 있는 것이다. 따라서 정부지원 주택자금 대출이 주거만족도에 미치는 직접적인 영향과 점유형태, 주거면적, 주택형태 등을 매개로 하여 주거만족도에 미치는 영향을 모두 검토하고자 한다.

연구가설 1: 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거만족도가 높을 것이다.

연구가설 1-1: 월세 가구의 경우, 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거만족도가 높을 것이다.

연구가설 1-2: 전세 가구의 경우, 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거만족도가 높을 것이다.

연구가설 1-3: 자가보유 가구의 경우, 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거만족도가 높을 것이다.

연구가설 2: 주거 면적은 일부 변수는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.

연구가설 2-1: 월세 가구의 경우, 주거 면적은 일부 변수는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.

연구가설 2-2: 전세 가구의 경우, 주거 면적은 일부 변수는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.

연구가설 2-3: 자가 보유 가구의 경우, 주거 면적은 일부 변수는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.

연구가설 3: 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.

연구가설 3-1: 월세 가구의 경우, 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.

연구가설 3-2: 전세 가구의 경우, 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.

연구가설 3-3: 자가 보유 가구의 경우, 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.

연구가설 4: 자가 보유 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.

2. 연구 모형 및 연구 방법론

분석 단위는 가구로 하고, SAS 9.4 소프트웨어를 사용하였다. 연구가설을 단년도적으로 검증하기 위하여 2017년 주거실태조사 데이터를 바탕으로 다중회귀분석을 실시하였고, 연구가설을 다년도적으로 검증하기 위하여 재정패널조사 데이터를 바탕으로 고정효과 패널회귀분석을 실시하였다. 김민정·조민호(2018)에 따르면 주거 지원 정책은 정책 대상자의 소득을 고려하여 시행되는 경우가 많기 때문에 정책 대상 집단과 정책 비

대상 집단의 가구 간 특성 차이가 클 가능성이 높기에, 랜덤효과 패널회귀분석보다는 고정효과 패널회귀분석이 더 적합하다고 한다. 고정효과 패널회귀분석을 적용하면 가구 고유의 특성을 담은 오차항 α 가 모수로 간주되어서 가구 특성이 주거만족도에 미칠 수 있는 영향을 통제할 수 있게 되는 것이다.

한편 정부지원 주택자금 대출 정책과 주거만족도 사이에서 매개변수로서 작용할 변수들의 효과를 검증하기 위해서 2017 주거실태조사를 바탕으로 한 분석에서는 다중회귀분석 및 로지스틱 회귀분석을 사용할 것이며, 재정패널조사를 바탕으로 한 분석에서는 고정효과 패널회귀분석 및 패널 로지스틱 회귀분석을 사용할 것이다. 아파트 거주 여부, 자가 보유 여부 등은 범주형 변수가 되기 때문에 매개변수 효과를 검증하기 위하여 로지스틱 회귀분석 및 패널 로지스틱 회귀분석이 필요하기 때문이다.

연구가설 1을 2017 주거실태조사를 바탕으로 단년도적으로 분석하기 위한 회귀식은 다음과 같다.

$$y_i = \alpha + \beta x_i + \gamma z_i + \epsilon_i$$

(y_i 는 주거만족도, x_i 는 정부지원 주택자금 대출 보유 유무, z_i 는 통제변수, ϵ_i 는 오차)

연구가설 1을 재정패널조사를 바탕으로 다년도적으로 검증하기 위한 고정효과 패널회귀분석 식은 다음과 같다.

$$y_{i_t} = \alpha + \beta x_{i_t} + \gamma z_{i_t} + \epsilon_{i_t}$$

(y_{i_t} 는 주거만족도, α_i 는 가구 특성을 반영한 오차항, x_{i_t} 는 정부지원 주택자금 대출 보유 유무, z_{i_t} 는 통제변수, ϵ_{i_t} 는 오차)

연구가설 2, 3, 4를 분석하기 위한 정부 지원 주택 자금 대출 정책과 매개변수 사이의 회귀식은 다음과 같다. 우선 주거실태조사 데이터를 바탕으로 할 때, 정부지원 주택자금 대출 사용 유무가 매개변수에 미치는 영향은 다음과 같은 회귀식으로 나타낼 수 있다.

주거실태조사 데이터를 바탕으로 한 분석 시행 시:
 $v_i = \alpha + \beta x_i + \gamma z_i + \epsilon_i$ (v_i 는 연속형 매개변수, x_i 는 정부지원 주택자금 대출 보유 유무, z_i 는 통제변수, ϵ_i 는 오차)

주거실태조사 데이터를 바탕으로 한 분석 시행 시:
 $\ln \frac{\pi_i}{1 - \pi_i} = \alpha + \beta x_i + \gamma z_i + \epsilon_i$ ($\pi_i = \Pr(v = 1)$, v 는 범주형 매개변수, x_i 는 정부지원 주택자금 대출 보유 유무, z_i 는 통제변수, ϵ_i 는 오차)

재정패널조사 데이터를 바탕으로 한 분석 시행 시:
 $v_{i_t} = \alpha + \beta x_{i_t} + \gamma z_{i_t} + \epsilon_{i_t}$ (v_{i_t} 는 연속형 매개변수, α_i 는 가구 특성을 반영한 오차항, x_{i_t} 는 정부지원 주택자금 대출 보유 유무, z_{i_t} 는 통제변수, ϵ_{i_t} 는 오차)

재정패널조사 데이터를 바탕으로 한 분석 시행 시:
 $\ln \left(\frac{\pi_{i_t}}{1 - \pi_{i_t}} \right) = \alpha + \beta x_{i_t} + \gamma z_{i_t} + \epsilon_{i_t}$ (단 π_{i_t} 는 $\Pr(v = 1)$, v 는 범주형

매개변수, x_{i_t} 는 정부지원 주택자금 대출 보유 유무, z_{i_t} 는 통제변수, ϵ_{i_t} 는 오차)

그리고 매개변수가 종속변수에 미치는 영향은 다음과 같은 회귀식으로 나타난다.

주거실태조사 데이터를 바탕으로 한 분석 시행 시:
 $y_i = \alpha + \delta v_i + \gamma z_i + \epsilon_i$ (y_i 는 주거만족도, v_i 는 연속형 매개변수, z_i 는 통제변수, ϵ_i 는 오차)

재정패널조사 데이터를 바탕으로 한 분석 시행 시:
 $y_{i_t} = \alpha + \delta v_{i_t} + \gamma z_{i_t} + \epsilon_{i_t}$ (y_{i_t} 는 주거만족도, v_{i_t} 는 연속형 매개변수, α_i 는 가구 특성을 반영한 오차항, z_{i_t} 는 통제변수, ϵ_{i_t} 는 오차)

제 2 절 변수의 정의 및 측정

1. 종속변수

본 연구는 정부지원 주택자금의 과연 주거복지에 얼마나 기여하는지 살펴보고자 한다. 따라서 종속변수는 정책의 궁극적인 목적인 주거만족도가 된다. 2017 주거실태조사를 바탕으로 한 분석에서는 주택만족도와 주거환경만족도의 단순 평균을 주거만족도로 설정한다. 2017 주거실태조사에서는 주택만족도와 주거환경만족도 모두 1~4의 숫자를 설정하여서 1을 매우 불만족, 4를 매우 만족으로 하고 있다. 선행연구들에 따르면 주택만족도와 주거환경만족도 모두 주거만족도를 결정하는 요인이 되는데, 선행연구들도 주택만족도와 주거환경만족도 중 어느 것도 더 중요한지,

어떻게 가중치를 두어서 주거만족도를 측정하기 위한 가중평균을 만들어야 하는지에 대해서 구체적이고 명확하며 일치되는 정답을 제시하지는 않았다.

재정패널조사 데이터를 대상으로 한 다년도적인 분석에서는 재정패널조사 데이터에 나오는 주거환경만족도를 주거만족도로 설정할 것이다. 한편 재정패널조사에서는 주거만족과 관련된 다른 항목이 없고 오직 주거환경만족도 항목만 있다. 데이터의 설문 응답자들인 일반인들은 연구자들과는 달리 주거만족에 대해서 심층적으로 고려하지 않고, 주거환경만족도 항목에 자신이 평소에 주거에 대하여 총체적으로 느끼고 있는 바에 대하여 응답하였을 것이기 때문에 본 연구에서는 재정패널데이터의 주거환경만족도를 주거만족도로 간주하였다. 재정패널데이터에서는 1~5의 숫자를 설정하여서 1을 매우 만족, 5을 매우 불만족으로 하여 조사대상자들에게 주거환경만족도를 응답하도록 하고 있다.

2. 독립변수

본 연구에서는 정부지원 주택자금의 정책 효과성을 검증하고자 하기 때문에 독립변수는 2017 주거실태조사와 재정패널조사에서 나타난 각 가구의 정부지원 주택자금의 대출 유무가 된다. 2017 주거실태조사를 대상으로 하는 단년도적인 분석에서는 정부지원 주택구입 자금 대출, 전세 대출, 월세 대출이 각각 독립변수가 되었다. 2017 주거실태조사의 정부지원 월세 대출은 주거급여대상이 아닌 무주택자로서 취업준비생, 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자 중 세대주, 사회초년생을 위한 월세 대출을, 정부 지원 전세 대출은 버팀목대출, 근로자·서민전세자금대출, 저소득가구전세자금대출을, 정부 지원 주택 구입 자금 대출은 디딤돌대출, 근로자·서민구입자금대출, 생애최초구입자금대출을 의미한다. 재정패널조사를 대상으로 하는 다년도적인 분석에서는 정부지원 주택자금 대

출 보유 여부가 독립변수로 설정되었다.

3. 통제변수

정부지원 주택자금 대출 외에 주거 만족도에 영향을 미칠 수 있는 여러 변수들을 통제변수로 설정한다. 선행연구들은 주거만족도에 영향을 미치는 변수로서 인간관계 등 심리적 요인에 영향을 미칠 수 있는 변수, 물리적인 거주 환경, 가구의 경제적인 상태 등이 있다고 서술하였다. 따라서 본 연구에서는 선행연구들을 바탕으로 정부지원 주택자금 대출 외에 주거만족도에 영향을 미칠 수 있는 변수들 중 2017 주거실태조사와 재정패널조사에서 추출하면서 표본 수의 문제, 결측치 문제 등으로 인하여 연구 모형에 오류를 발생시키지 않는 통제변수들로 설정하였다.

2017 주거실태조사를 대상으로 하는 분석에서는 가구의 주거면적, 주택 형태, 점유 형태, 수도권 거주 여부, 가구 소득, 가구 지출, 가구원의 수, 가구주의 교육 수준, 공공임대주택, 임차급여 등 다른 정부지원 주택 정책 수혜 여부를 통제변수로 설정하였고, 재정패널조사를 대상으로 하는 분석에서는 가구의 주거면적, 주택 형태, 점유 형태, 가구 소득을 통제변수로 설정하였다.

4. 매개변수

정부지원 주택자금 대출에 의하여 영향을 받으면서 주거만족도에 영향을 미칠 수 있는 변수가 매개변수가 된다. 따라서 통제변수 중 정부지원 주택자금 대출과 관련이 있는 변수가 매개변수가 될 것이다. 정부지원 주택자금 대출이 주거비 부담을 줄인다는 선행연구들이 있는 바, 정부지원 주택자금 대출이 주거비를 줄임으로써 가구 소득이 일정할 때 가구의 유동성 제약을 완화하여 가구 지출이 늘어날 수 있도록 함으로써

주거만족도가 증가하는 경로를 고려해볼 수 있다. 또한 정부지원 주택자금 대출로 인하여 더 넓은 주거지로 또는 선행연구에 의하여 주거만족도를 더 높이는 주택 형태로 검증된 아파트로 이사할 수 있는 자금 조달력이 높아진다고도 볼 수 있다. 따라서 정부지원 주택자금 대출 정책이 주거면적 및 아파트 거주 여부를 통하여 주거만족도를 높이는 간접적인 효과를 가질 수 있는 것이다. 매개변수의 효과를 측정할 때도 매개변수에 영향을 줄 것이라 추정되는 변수들 중 데이터에서 추출할 수 있는 변수들을 통제하였다.

<표 7> 주거실태조사 분석 시 변수 정의

구분	변수
독립변수	정부지원 월세 대출
	정부지원 전세 대출
	정부지원 주택 구입 자금 대출
종속변수	주거만족도: 주택만족도와 주거환경만족도의 평균값
매개변수	아파트 거주 여부
	자가 보유 여부
	주거 면적
	가구 지출
통제변수	주택 형태
	주거 점유 형태
	가구원의 수
	주거 면적
	가구 소득
	가구 지출
	공공임대주택 정책 수혜 여부
	임차급여 수혜 여부

<표 8> 재정패널조사 분석 시, 변수 정의

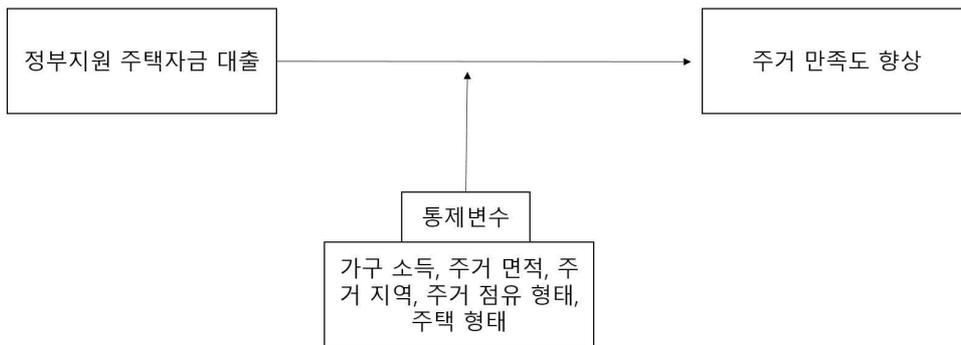
구분	변수
독립변수	정부지원 주택 자금 대출
종속변수	주거만족도: 재정패널조사

	설문지의 주거환경만족도 응답값
매개변수	아파트 거주 여부
	자가 보유 여부
	주거 면적
통제변수	주택 형태
	주거 점유 형태
	주거 면적
	가구 소득

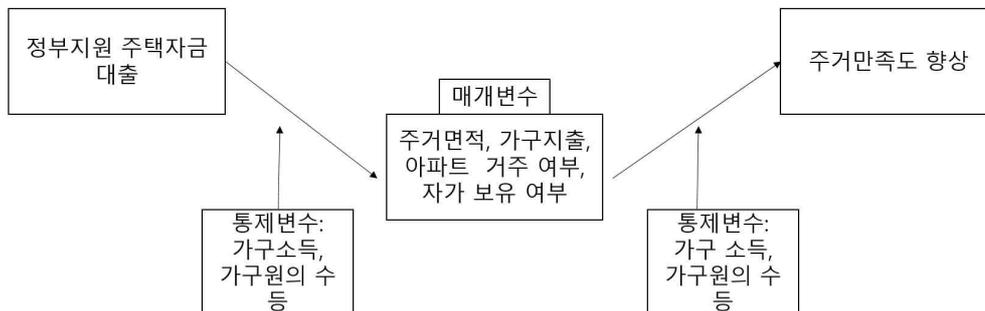
4. 연구의 분석틀

이상의 연구 가설들과 변수에 대한 논의를 종합하여 연구의 분석틀을 하나의 그림으로 나타내면 아래와 같다.

<그림 1> 연구가설 1의 분석틀



<그림 2> 연구가설 2의 분석틀



제 4 장 실증분석 결과

제 1 절 기술통계분석

1. 2017년 주거실태조사

1) 종속변수

<표 9> 주택 만족도에 대한 기술 통계

주택에 대한 전반적인 만족도	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1	486	0.93	486	0.93
2	6480	12.37	6966	13.3
3	39097	74.65	46063	87.95
4	6312	12.05	52375	100

<표 10> 주거환경만족도에 대한 기술 통계

주거환경만족도	빈도	백분율	누적빈도	누적백분율
1	374	0.71	374	0.71
2	6714	12.82	7088	13.53
3	39760	75.91	46848	89.45
4	5527	10.55	52375	100.00

주택만족도 및 주거환경만족도는 만족도 3에 압도적으로 몰려 있는데 이는 심리학적으로 집중화 경향이 작용된 결과인 것으로 보인다. 주택만족도와 주거환경만족도 모두에 있어, 만족도 2와 4가 비슷한 빈도를 보이고 있으며 주거환경만족도 1에 대한 응답은 거의 없다.

2) 독립변수

<표 11> 정부지원 월세 대출 이용 여부

정부지원 월세 대출 이용 여부	빈도	백분율
유	100	0.19
무	52275	99.81

<표 12> 정부지원 전세 대출 이용 여부

정부지원 전세 대출 이용 여부	빈도	백분율
유	850	1.62
무	51525	98.38

<표 13> 정부지원 주택 구입 대출 이용 여부

정부지원 주택 구입 대출 이용 여부	빈도	백분율
1	2117	4.04
2	50258	95.96

월세, 전세, 주택 구입으로 갈수록 정부지원 주택자금 대출을 이용하는 빈도가 늘어나고 있다. 이는 전세 또는 주택 구입의 경우 매달 주거비가 조금씩 들어가는 월세와는 달리 한 번에 많은 돈이 필요하기 때문인 것으로 보인다. 정부지원 주택자금 대출 가구가 전체 가구에서 차지하는 비중은 월세, 전세, 주택 구입의 경우 각각 0.2%, 1.52%, 3.7%로 상당히 작은 편이다. 그러나 전체 표본이 약 60,000 가구이므로 정부지원 주택자금 대출을 이용하는 가구의 수가 절대적으로 작다고 할 수는 없다.

3) 통제변수

<표 14> 각 가구의 거주 지역

지역	빈도	백분율	누적빈도	누적백분율
서울	6794	12.97	6794	12.97
부산	3668	7	10462	19.98
대구	3064	5.85	13526	25.83
인천	3226	6.16	16752	31.98
광주	2355	4.5	19107	36.48
대전	2343	4.47	21450	40.95
울산	1994	3.81	23444	44.76
세종	825	1.58	24269	46.34
경기	8069	15.41	32338	61.74
강원	2244	4.28	34582	66.03
충북	2263	4.32	36845	70.35
충남	2667	5.09	39512	75.44
전북	2601	4.97	42113	80.41
전남	2509	4.79	44622	85.2
경북	3133	5.98	47755	91.18
경남	3415	6.52	51170	97.7
제주	1205	2.3	52375	100

주거실태조사에서 수도권 가구는 약 28%, 비수도권 가구는 약 72%를 차지한다. 현재 대한민국 인구의 약 절반이 수도권에 거주하는 현실을 고려할 때, 비수도권에서 과다하게 표본이 추출되었음을 알 수 있다.

<표 15> 각 가구의 주택유형

주택형태	빈도	백분율	누적빈도	누적백분율
일반단독주택	11218	21.42	11218	21.42
다가구단독주택	7276	13.89	18494	35.31

아파트	26478	50.55	44972	85.87
연립주택	2130	4.07	47102	89.93
다세대주택	4160	7.94	51262	97.87
비거주용건물 내 주택	435	0.83	51697	98.71
오피스텔	643	1.23	52340	99.93
고시원	35	0.07	52375	100.00

가구의 약 절반 가량은 아파트에 거주하는 것으로 나타났으며 그 다음으로 일반단독주택, 다가구 단독주택, 다세대주택, 연립주택, 오피스텔, 비거주용건물 내 주택, 고시원 순으로 많이 거주하는 것으로 드러났다.

<표 16> 각 가구의 점유 형태

점유 형태	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
자가	35227	67.26	35227	67.26
전세	7216	13.78	42443	81.04
보증부월세	9932	18.96	52375	100.00

전체 가구의 67%는 자기 소유의 집에서 거주하며, 약 19%는 보증부 월세, 약 14%는 전세의 형태로 거주하는 것으로 나타났다.

<표 17> 가구주 교육 수준

가구주 교육 수준	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
초졸	11433	21.83	11433	21.83
중졸	6844	13.07	18277	34.90
고졸	17676	33.75	35953	68.65
대졸	15280	29.17	51233	97.82
대학원졸 이상	1142	2.18	52375	100.00

가구주의 교육 수준은 대학원 졸업 이상 가구주를 제외하면 비교적 분포가 균등한 편이다. 가구주의 교육 수준은 고등학교 졸업, 대학교 졸

업, 초등학교 졸업 및 중학교 졸업, 대학원 졸업 순으로 빈도가 높다.

<표 18> 각 가구의 가구원 수 분포

가구원 수	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1	11524	22.00	11524	22.00
2	17590	33.58	29114	55.59
3	10229	19.53	39343	75.12
4	10200	19.47	49543	94.59
5	2297	4.39	51840	98.98
6	445	0.85	52285	99.83
7	74	0.14	52359	99.97
8	10	0.02	52369	99.99
9	2	0.00	52371	99.99
10	4	0.01	52375	100.00

2인 가구가 가장 큰 빈도수를 가지고 있고, 그 다음으로 1인 가구, 3인 가구, 4인 가구가 엇비슷한 빈도수를 보이고 있다. 5인 가구가 2297가구로 전체 약 4%를 차지하며, 6인 이상 가구는 전체 가구의 약 1%에 해당한다.

<표 19> 주거 면적 및 월평균 가구 소득에 대한 기술 통계

변수	평균	표준편차	최소	최대
주거 면적(전용면적 기준, 단위: m ²)	68.4329m ²	26.1258	5m ²	396m ²
월평균 총 가구 경상 소득(단위: 만 원)	249.414 만	154.959	0	632 만
월평균 총 생활비(단위: 만 원)	181.2894 만	181.2894	0	700 만

월평균 가구 소득은 약 월 250만원이다. 주거 면적은 평균적으로 68.43m²이고, 최소 면적과 최대 면적의 차이가 396m²인데, 이는 가구 소득이 월 633만원 초과인 가구는 제외한 표본을 대상으로 한 수치라는 것을 감안하였을 때, 전체 가구에 있어 주거 면적 최소, 최대 차이는 더 극

심해질 것으로 보인다.

<표 20> 공공임대주택 이용 여부

공공임대주택 이용 여부	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
네	3494	6.67	3494	6.67
아니오	48881	93.33	52375	100.00

<표 21> 임차급여 이용 여부

임차급여 이용여부	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1	1554	2.97	1554	2.97
2	50821	97.30	52375	100.00

정부 차원에서 정책 대상자들에게 제공하는 다른 주요 주거 지원 정책인 공공임대주택 및 임차급여 이용자에 대한 기술통계분석도 실시하였다. 공공임대주택 수혜 가구는 전체 가구의 약 6%이고, 임차급여 수혜 가구는 전체 가구의 약 3%인 것으로 드러났다.

4) 기타 사항에 대한 기술통계분석

<표 22> 정부지원 월세 대출에 대한 만족도

주거안정 월세대출 만족도	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1	3	3.00	3	2.70
2	12	12.00	15	15.00
3	48	48.00	63	63.00
4	37	37.00	100	100.00

<표 23> 정부지원 전세 대출에 대한 만족도

주택 전세자금 대출 지원	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1	12	1.41	12	1.41
2	89	10.47	101	11.88
3	575	67.65	676	79.53
4	174	20.47	850	100.00

<표 24> 정부지원 주택구입 자금 대출에 대한 만족도

주거안정 월세 대출 만족도	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1	28	1.32	28	1.32
2	300	14.17	328	15.49
3	1587	74.96	1915	90.46
4	202	9.54	2117	100.00

정부지원 주택자금 대출을 받고 있는 가구들을 대상으로 한 설문 조사이다. 만족도 점수 3점에 대부분의 응답이 몰려 있는데 이 역시 심리학적으로 집중화 경향이 작용된 결과로 보인다. 만족도 점수가 1인 가구의 빈도가 세 가지 경우 모두에 있어 가장 작다. 정부지원 월세 대출의 경우 만족의 비율이 85%, 정부지원 전세 대출의 경우 만족의 비율이 88.12%, 정부지원 주택구입 자금 대출의 경우 만족의 비율이 84.51%로서 정부지원 주택자금 대출의 수혜를 받는 가구들은 대체로 정부지원 주택자금 대출의 정책을 긍정적으로 평가하고 있음을 알 수 있다. 또한 정부지원 월세 대출의 경우 정부지원 전세 또는 자가 대출의 경우보다 점수 4점 비율이 상대적으로 높고 정부지원 자가 대출의 경우 만족도 점수의 분포가 다른 대출 형태에 비하여 3점에 쏠려 있고 4점의 백분율이 상대적으로 작다. 이는 정부지원 주택자금 대출이 전, 월세 대출일 때 효용이 더 높을 수 있다는 것을 시사한다.

2. 재정패널조사

1) 종속변수

<표 25> 주거 환경 만족도

주거 환경 만족도	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
1	150	0.84	150	0.84
2	1403	7.83	1553	8.67
3	7011	39.12	8564	47.79
4	8376	46.74	16940	94.53
5	980	5.47	17920	100

2017 주거실태조사에서 드러난 것과 마찬가지로 보통과 만족처럼 중간 항목에 해당하는 범주의 빈도가 다른 범주의 빈도에 비하여 압도적으로 높는데, 이 역시 심리학적으로 집중화 경향이 반영된 결과로 보인다. 다만 불만족 항목의 빈도보다 만족 항목의 빈도가 약 6배 더 높는데 이는 조사 대상 가구들이 대체로 주거 환경 만족도에 만족하면서 살고 있다는 것을 의미한다.

2) 독립변수

<표 26> 정부지원 주택자금 대출 이용 여부

정부지원 주택자금 대출	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
유	380	2.12	380	2.12
무	17540	97.88	17920	100.00

정부지원 자금 대출을 받은 가구는 전체 가구의 약 2%로서 전체 가구 중에서는 미미한 비중이다. 하지만 전체 표본이 약 18000 가구이고, 18000 가구의 약 2%는 380가구이기 때문에 절대적으로 정부지원 자금 대출을 받은 가구의 수가 적다고 할 수 없다.

3) 통제변수

<표 27> 주택 형태

주택 형태	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
단독 주택	7042	39.3	7042	39.3
아파트	7967	44.46	15009	83.76
연립주택	2208	12.32	17217	96.08
오피스텔	222	1.24	17439	97.32
복합용도 주택	481	2.68	17920	100

아파트가 주택 형태 중 가장 큰 비중을 차지하며 절반에 육박하며, 그 다음으로 가장 많은 비중을 차지하는 주택 형태가 단독 주택이라는 점에서는 주거실태조사와 비슷하다. 그러나 구체적인 수치는 차이를 보이고 있다. 점유 형태로는 자가 약 70%로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 그 다음으로 전세가 전체 가구 중 16%, 그 다음으로는 보증부 월세가 전체 가구 중 약 13%를 차지하고 있다. 이 역시 주거실태조사와 유사한 결과이다.

<표 28> 점유 형태

점유 형태	빈도	백분율	누적 빈도	누적 백분율
자가	12774	71.28	12774	71.28
전세	2873	16.03	15647	87.32
보증부 월세	2273	12.68	17920	100

자가 가구가 전체 가구의 약 71%로서 주거실태조사의 경우보다 자가 가구가 전체 가구에서 차지하는 비중이 확연히 더 높은 모습을 보이고 있다. 전세 가구는 전체 가구의 약 16%, 보증부 월세 가구는 전체 가구의 약 13%를 차지하고 있다.

<표 29> 가구 소득 및 주거 면적에 대한 기술통계

변수	평균	표준편차	최소	최대
가구 연 소득(단위: 만 원)	2678.93 만	1779.02	0	8000 만
주거 면적(단위: m ²)	75.3319m ²	33.8602	6m ²	990m ²

연도 기준 가구 소득의 경우 평균 2590만이었고, 주거 면적의 경우 74m²이 평균 면적인 것으로 나타났다. 2017 주거실태조사 때와 마찬가지로 최소 주거면적과 최대 주거면적의 차이가 수백m²에 달한다.

제 2 절 2017 주거실태조사 통계분석

1. 전체 가구를 대상으로 한 다중회귀분석

<표 30> 전체 가구를 대상으로 할 때, 정부지원 자금 대출과 주거만족도

변수	Estimate
(상수)	2.6785*** (0.0169)
정부지원 월세 대출	0.0300 (0.0441)
정부지원 전세 대출	-0.0075 (0.0157)
정부지원 주택구입 대출	-0.0014 (0.0099)
수도권	0.0104** (0.0045)
주거 면적	0.0024*** (0.0001)
다가구 단독주택	0.0722** (0.0076)
아파트	0.1835*** (0.0059)

연립주택	-0.0163 (0.0106)
다세대주택	0.0205** (0.0086)
비거주용 건물 내 주택	0.0506** (0.0214)
오피스텔	0.3458*** (0.0189)
고시원	0.1852** (0.0740)
자가	0.0649*** (0.0068)
전세	-0.0010 (0.0075)
공공임대주택	0.1451*** (0.0096)
임차급여	-0.0350*** (0.0123)
가구원수	-0.0267*** (0.0022)
가구 소득	0.0001*** (0.0000)
가구 지출	0.0002*** (0.0000)
가구주 초졸	-0.0877*** (0.0145)
가구주 중졸	-0.0526*** (0.0145)
가구주 고졸	-0.0290*** (0.0135)
가구주 대졸	0.0051 (0.0134)

R^2	0.0994
F	250.79***
표본 수	52280

주: 1. *: $p < 0.1$, **: $p < 0.05$, ***: $p < 0.01$
 2. 괄호 안은 표준오차의 값

전체 가구를 대상으로 정부지원 주택자금 대출 여부 및 통제변수들과 주거만족도 사이의 관계를 살펴본 결과, 정부지원 주택자금 대출 여부는 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 한편 수도권에 거주할수록, 주택 형태 중 고급이라 여겨지는 아파트에 거주할수록, 가구주의 교육 수준이 대학교 졸업 또는 대학원 졸업일수록, 가구 소득 및 지출 수준이 높을수록 주거만족도가 높아지는 것으로 드러났다. 또 다른 주거복지 정책 수단인 공공임대주택은 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치지만 임차급여는 주거만족도에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 임차급여가 주거만족도에 부정적인 영향을 미치는 것처럼 보이는 것은 임차급여를 받는 가구가 그렇지 않은 가구에 비하여 열악한 환경에 거주하기 때문에 발생하는 역의 인과관계 문제일 수 있기 때문에 임차급여의 정책 효과성에 대해서 부정적인 평가를 내릴 수는 없을 것이다. 그러나 이는 공공임대주택 등 다른 주택 정책의 수혜를 받는 경우에도 해당하는 것이기에 임차급여의 효과성에 대한 추가적인 연구가 필요하다고 할 수 있다.

<표 31> 전체 가구를 대상으로 할 때, 매개변수 및 통제변수와 주거만족도

변수	Estimate
상수	2.6787*** (0.0169)
아파트	0.1835*** (0.0059)

자가	0.0647*** (0.0068)
가구 지출	0.0002*** (0.0000)
주거 면적	0.0024*** (0.0001)
수도권	0.0104** (0.0045)
다가구 단독주택	0.0723*** (0.0076)
연립주택	-0.0163 (0.0106)
다세대주택	0.0204** (0.0086)
비거주용 건물 내 주택	0.0505** (0.0214)
오피스텔	0.3457*** (0.0189)
고시원	0.1853** (0.0740)
전세	-0.0018 (0.0074)
공공임대주택	0.1450*** (0.0095)
임차급여	-0.0343*** (0.0122)
가구원수	-0.0267*** (0.0022)
가구 소득	0.0001*** (0.0000)
가구주 초졸	-0.0877*** (0.0145)

가구주 중졸	-0.0526*** (0.0145)
가구주 고졸	-0.0290** (0.0135)
가구주 대졸	0.0050 (0.0134)
R^2	0.0994
F	288.39***
표본 수	52280

주: 1. *: $p < 0.1$, **: $p < 0.05$, ***: $p < 0.01$

2. 괄호 안은 표준오차의 값

위의 표는 정부지원 주택자금 대출 정책 수혜 여부를 제외하고 통제 변수들과 주거만족도 사이의 관계에 대하여 다중회귀분석을 실시한 결과 표이다. 결과는 앞의 표와 거의 다르지 않다. 주거 점유 형태, 주택 형태, 기타 주거 복지 정책 수혜 여부, 가구원의 수, 가구주의 교육 수준 등이 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 주택 형태 중 아파트 거주 여부, 자가 가구 여부, 주거면적, 가구 지출은 정부지원 주택자금 대출과 관계가 있으면서 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 변수들로서 정부지원 주택자금 대출 정책과 주거만족도 사이에 매개변수로 작용할 가능성이 높으므로 정부지원 주택자금 대출 정책과 위 세 변수들 사이의 관계에 대하여 추가적으로 다중회귀분석 및 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

<표 32> 정부 지원 주택자금 대출과 주거 면적

변수	Estimate
상수	51.3734*** (0.2545)
정부지원 월세 대출	-18.2381*** (2.4743)

정부지원 전세 대출	-10.7499*** (0.8559)
정부지원 주택구입 대출	-0.9075 (0.5544)
가구원수	3.5888*** (0.1136)
가구 소득	0.0321*** (0.0009)
R^2	0.1063
F	1245.22***
표본 수	52346

주: 1. *: $p < 0.1$, **: $p < 0.05$, ***: $p < 0.01$

2. 괄호 안은 표준오차의 값

주거면적과 정부지원 주택자금 대출 사이의 관계에 대하여 다중회귀 분석을 실시한 결과이다. 정부지원 월세 및 전세 대출의 경우 주거면적과 부정적인 관계에 있는 것이 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 이는 정부지원 월세 및 전세 대출이 주거면적에 부정적인 영향을 미친다라기보다는 월세 및 전세 가구가 자가 보유 가구에 비하여 주거면적이 작기 때문에 나타나는 현상으로 보인다.

<표 33> 정부지원 주택자금 대출과 가구 지출

변수	Estimate
상수	10.8961*** (0.5469)
정부지원 월세 대출	-11.4139** (5.3158)
정부지원 전세 대출	-6.8889*** (1.8421)
정부지원 주택구입 대출	4.0790*** (1.1914)

가구원 수	19.1986*** (0.2441)
가구 소득	0.4774*** (0.0019)
R^2	0.7444
F	30462.3***
표본 수	52309

주: 1. *: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.01

2. 괄호 안은 표준오차의 값

정부지원 주택자금 대출 정책과 가구 지출 사이의 관계에 대하여 다중회귀분석을 실시한 결과이다. 정부지원 주택구입 자금 대출은 가구 지출과 정의 관계에 있는 것으로 나타났지만 정부지원 전세 대출 및 월세 대출은 그렇지 않은 것으로 드러났다. 이는 정부지원 전세 대출 및 월세 대출이 가구 지출에 부정적인 영향을 미친다기보다는 전, 월세 가구의 특징 때문인 것으로 보인다. 즉 전, 월세 가구가 자가 보유 가구에 비하여 구매력이 낮을 가능성이 높기 때문에 가구 지출도 더 작을 수밖에 없는데 전, 월세 가구의 낮은 구매력을 정부지원 주택 자금 대출로도 상쇄할 수 없었을 것으로 보인다.

<표 34> 정부 지원 주택자금 대출과 아파트 거주 여부

변수	Estimate	EXP
상수	-1.1722*** (0.0185)	0.310
정부지원 월세 대출	0.6040*** (0.2066)	1.829
정부지원 전세 대출	0.2707*** (0.0740)	1.311
정부지원 주택구입 대출	0.9352*** (0.0559)	2.548

가구 소득	0.00459*** (0.0001)	1.005
-2 Log L	72600.722	
Chi-Square	6455.5502***	
예측률	68.7%	
표본 수	52375	

주: 1. *: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.01

2. 괄호 안은 표준오차의 값

정부지원 주택 자금 대출 및 아파트 거주 여부 사이의 관계에 대하여 로지스틱 회귀분석을 실시한 결과이다. 정부지원 월세, 전세, 주택구입자금 대출 모두 아파트 거주와 통계적으로 유의미한 정의 관계에 있는 것으로 나타났다. 아파트 거주 여부는 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났는데 정부지원 주택 자금 대출이 월세, 전세, 주택 구입 등 세 가지 경우에 있어 모두 아파트 거주 여부에 영향을 주는 것으로 나타났기 때문에 정부지원 주택 자금 대출 정책은 아파트를 매개 변수로 하여 주거만족도에 긍정적인 영향을 끼치는 것으로 해석할 수 있다.

<표 35> 정부지원 주택 자금 대출과 자가 여부

변수	Estimate	EXP(Est)
상수	0.5487 (0.0178)	1.731
정부지원 주택구입 대출	3.1891*** (0.1562)	24.266
가구 소득	0.0005 (0.0001)	1.000
-2 Log L	66236.346	
Chi-Square	1420.5437***	
예측률	52.7%	
표본 수	52375	

주: 1. *: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.01

2. 괄호 안은 표준오차의 값

정부지원 주택구입 대출 및 자가 가구 여부의 관계에 대하여 로지스틱 회귀분석을 실시한 결과이다. 정부지원 주택구입 대출의 수혜를 받을수록 자가 가구에서 거주할 가능성이 높아짐을 확인할 수 있다. 따라서 정부지원 주택구입 대출의 수혜를 받은 가구는 자기 소유의 집에서 거주할 가능성이 높아지면서 주거만족도를 간접적으로 올릴 수 있게 된다고 해석할 수 있다.

이상의 결과를 근거로 할 때, 정부지원 주택자금 대출 정책은 그 자체로 정책 효과가 있는 것은 아니지만 가구 지출(자가 보유 가구에 한정), 아파트 거주 여부, 자가 보유 여부를 매개로 하여 간접적으로 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

2. 점유 형태별 다중회귀분석 결과

<표 36> 점유 형태별 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도

변수	월세	전세	자가
상수	2.7307*** (0.0438)	2.7170*** (0.0420)	2.6904*** (0.0210)
정부지원 주택자금 대출	0.0248 (0.0457)	-0.0065 (0.0183)	-0.0039 (0.0100)
수도권	0.0256*** (0.0097)	0.0077 (0.0108)	0.0068 (0.0057)
주거 면적	0.0009*** (0.0003)	0.0022*** (0.0003)	0.0028*** (0.0001)
다가구 단독주택	0.0762*** (0.0209)	0.0895*** (0.0235)	0.0296*** (0.0105)
아파트	0.1867*** (0.0219)	0.1925*** (0.0228)	0.1860*** (0.0065)
연립주택	-0.0846** (0.0361)	-0.0592* (0.0323)	0.0086 (0.0120)

다세대주택	0.0332 (0.0266)	-0.0059 (0.0266)	0.0333*** (0.0101)
비거주용 건물 내 주택	0.0118 (0.0447)	-0.0238 (0.0739)	0.0827*** (0.0264)
오피스텔	0.3378*** (0.0297)	0.3673*** (0.0528)	0.2237*** (0.0456)
고시원	0.1355 (0.0878)	0.0758 (0.1674)	.
공공임대주택	0.1416*** (0.0137)	0.1570*** (0.0214)	.
임차급여	-0.0439*** (0.0155)	-0.0811*** (0.0272)	.
가구원수	-0.0245*** (0.0051)	-0.0265*** (0.0058)	-0.0212*** (0.0027)
가구 소득	0.0002** (0.0001)	0.0002*** (0.0001)	0.0001*** (0.0000)
가구 지출	-0.0001 (0.0001)	0.0000 (0.0001)	0.0002*** (0.0000)
가구주 초졸	-0.0552 (0.0373)	-0.0908*** (0.0341)	-0.0809*** (0.0181)
가구주 중졸	-0.0434 (0.0372)	-0.0903*** (0.0340)	-0.0382** (0.0180)
가구주 고졸	0.0249 (0.0353)	-0.0526* (0.0292)	-0.0342** (0.0170)
가구주 대출	0.0753** (0.0354)	0.0005 (0.0281)	-0.0125 (0.0168)
R^2	0.0850	0.1028	0.1033
F	48.33***	43.29***	253.03***

표본 수	9909	7201	35170
------	------	------	-------

주: 1. *: $p < 0.1$, **: $p < 0.05$, ***: $p < 0.01$

2. 괄호 안은 표준오차의 값

세 가지 점유 형태에서 모두 정부지원 주택 자금 대출은 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 아파트 거주 여부 등 주택형태, 주거면적, 가구원수, 가구소득 등이 세 가지 점유 형태에서 모두 주거만족도에 영향을 주는 것으로 드러났는데, 전체 가구를 대상으로 한 분석에서 주거만족도에 유의미한 영향을 가지 변수였던 가구 지출이 전, 월세 가구에서는 유의미한 영향을 가지지 못하고 자가 가구에서만 주거만족도에 영향을 미치고 있다.

<표 37> 점유 형태별 매개변수 및 통제변수와 주거만족도

변수	월세	전세	자가
상수	2.7309*** (0.0438)	2.7165*** (0.0420)	2.6903*** (0.0210)
아파트	0.1865*** (0.0219)	0.1924*** (0.0228)	0.1859*** (0.0065)
가구 지출	-0.0001 (0.0001)	0.0000 (0.0001)	0.0002*** (0.0000)
주거 면적	0.0009*** (0.0003)	0.0022*** (0.0003)	0.0028*** (0.0001)
수도권	0.0258*** (0.0097)	0.0075 (0.0108)	0.0067 (0.0057)
다가구 단독주택	0.0763*** (0.0209)	0.0895*** (0.0235)	0.0296*** (0.0105)
연립주택	-0.0847** (0.0361)	-0.0593* (0.0323)	0.0087 (0.0120)

다세대주택	0.0331 (0.0265)	-0.0062 (0.0265)	0.0332*** (0.0101)
비거주용 건물 내 주택	0.0117 (0.0447)	-0.0241 (0.0739)	0.0827*** (0.0264)
오피스텔	0.3377*** (0.0297)	0.3673*** (0.0528)	0.2236*** (0.0456)
고시원	0.1353 (0.0878)	0.0765 (0.1674)	
공공임대주택	0.1419*** (0.0137)	0.1561*** (0.0213)	
임차급여	-0.0428*** (0.0154)	-0.0823*** (0.0270)	
가구원수	-0.0244*** (0.0051)	-0.0265*** (0.0058)	-0.0212*** (0.0027)
가구 소득	0.0002** (0.0001)	0.0002*** (0.0001)	0.0001*** (0.0000)
가구주 초졸	-0.0557 (0.0373)	-0.0902*** (0.0341)	-0.0807*** (0.0181)
가구주 중졸	-0.0439 (0.0372)	-0.0899*** (0.0340)	-0.0380** (0.0180)
가구주 고졸	0.0246 (0.0353)	-0.0524* (0.0292)	-0.0341** (0.0170)
가구주 대졸	0.0751** (0.0354)	0.0004 (0.0281)	-0.0125 (0.0168)
R^2	0.0850	0.1028	0.1033
F	51.00***	45.70***	269.90***
표본 수	9909	7201	35170

주: 1. *: $p < 0.1$, **: $p < 0.05$, ***: $p < 0.01$

2. 괄호 안은 표준오차의 값

전체 가구를 대상으로 하였을 때와 마찬가지로 세 가지 점유 형태 모두에서 아파트 거주 여부와 주거 면적인 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났는데 가구 지출은 자가 가구에만 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 따라서 자가 가구에 한해서 가구 지출이 매개 변수로서 작용하는지 검증할 것이다.

<표 38> 정부지원 주택자금 대출과 주거 면적

변수	월세	전세	자가
상수	26.1048*** (0.3661)	35.9000*** (0.6133)	66.4952*** (0.3052)
정부지원 주택자금 대출	0.3607 (1.6770)	-2.7999*** (0.8324)	-5.9646*** (0.5397)
가구원수	6.2253*** (0.1574)	5.0941*** (0.2404)	0.4143*** (0.1393)
가구 소득	0.0303*** (0.0015)	0.0455*** (0.0019)	0.0338*** (0.0010)
R^2	0.2734	0.2447	0.0551
F	1243.71***	778.15***	684.49***
표본 수	9921	7210	35215

주: 1. *: $p < 0.1$, **: $p < 0.05$, ***: $p < 0.01$

2. 괄호 안은 표준오차의 값

전세, 자가 보유 가구에서는 정부지원 주택 자금 대출이 주거면적에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 전체 가구를 대상으로 하였을 때와 마찬가지로의 결과이다. 하지만 정부지원 주택 자금 대출이 작은 집에 거주하도록 하는 원인이 된다고 해석하기보다는 정부지원 주택 자금 대출을 받는 가구는 그렇지 않은 가구에 비하여 사회경제적으로 열악한 위치에 있을 것이므로 더 넓은 가구에 거주할 여력이 되지 못하기 때문이라고 해석하는 것이 바람직할 것이다. 즉 역의 인과관계 문제가 발생하고 있음을 의심할 수 있다.

<표 39> 정부지원 주택 구입 대출과 가구 지출

변수	자가
상수	11.6239*** (0.7039)
정부지원 주택구입 대출	2.6289 ** (1.2451)
가구원수	17.7928*** (0.3215)
가구 소득	0.4933*** (0.0024)
R^2	0.7507
F	35307.6***
표본 수	35182

주: 1. *: $p < 0.1$, **: $p < 0.05$, ***: $p < 0.01$
 2. 괄호 안은 표준오차의 값

자가 가구에 있어, 정부지원 주택자금 대출은 가구 지출과 정의 관계에 있음이 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 자가 가구가 정부지원 주택자금 대출을 받음으로써 유동성 제약이 완화되어 구매력이 향상되고 이것이 곧 주거만족도의 증가로 이어진다고 해석할 수 있다.

<표 40> 점유형태별 아파트 거주 여부와 정부지원 주택 자금 대출

변수	월세		전세		자가	
	Estimate	EXP(Est)	Estimate	EXP(Est)	Estimate	EXP(Est)
상수	-0.4517*** (0.0392)	0.637	-1.3010*** (0.0569)	0.270	-1.3448*** (0.0230)	0.261
정부지원 주택자금대출	0.3811* (0.2021)	1.464	0.2272*** (0.0871)	1.255	0.8863*** (0.0576)	2.426
가구소득	0.0013*** (0.0002)	1.001	0.0048*** (0.0002)	1.005	0.0053*** (0.0001)	1.005
-2 Log L	13690.603		9990.178		48797.377	

Chi-Square	68.5599***	838.1614***	5943.7231***
예측률	52%	67.7%	72.4%
표본 수	9932	7216	35227

주: 1. *: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.01

2. 괄호 안은 표준오차의 값

세 가지 점유 형태에 있어 모두 정부 지원 주택자금 대출은 아파트 거주 가능성을 높이는 모습을 보이고 있다. 즉 아파트 거주 여부는 세 정부 지원 주택 자금 대출과 주거만족도의 사이에서 매개변수로서 기능하고 있는 것이다.

제 2 절 재정패널조사 통계분석

1. 전체 가구를 대상으로 한 고정효과 패널회귀분석

<표 41> 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도

변수	Estimate
상수	2.3027*** (0.1994)
정부지원 주택자금 대출	0.0758* (0.0412)
정부지원 주택자금 대출액	0.0000 (0.0000)
자가	0.2170*** (0.0308)
전세	0.0724** (0.0281)
단독주택	0.0096 (0.0531)

아파트	0.3424*** (0.0548)
영업겸용단독주택	0.0520 (0.0569)
오피스텔	0.0258 (0.0790)
주거면적	0.0016*** (0.0002)
가구소득	0.0000 (0.0000)
R^2	0.4278
F	5.03***
가구 수	1792

주: 1. *: $p < 0.1$, **: $p < 0.05$, ***: $p < 0.01$

2. 괄호 안은 표준오차의 값

정부지원 주택자금 대출이 직접적으로 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 주택형태, 주거 점유형태, 주거 면적 등이 주거만족도에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났는데, 이는 주거실태조사 분석 결과와 유사한 결과이다.

<표 42> 매개변수 및 통제변수와 주거만족도

변수	Estimate
상수	2.3012*** (0.1994)
아파트	0.3431*** (0.0548)
자가	0.2191*** (0.0308)
주거면적	0.0016*** (0.0002)

단독주택	0.0097 (0.0530)
영업겸용단독주택	0.0526 (0.0569)
오피스텔	0.0264 (0.0790)
전세	0.0740*** (0.0281)
가구소득	0.0000 (0.0000)
R^2	0.4277
F	5.03***
가구 수	1792

주: 1. *: $p < 0.1$, **: $p < 0.05$, ***: $p < 0.01$

2. 괄호 안은 표준오차의 값

아파트 거주 여부, 자가 보유 여부는 주거만족도에 통계적으로 유의미하게 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타나는데 이는 주거실태조사 분석 결과와도 동일한 결과이다.

<표 43> 정부지원 주택자금 대출과 주거면적

변수	Estimate
상수	60.8207*** (6.2566)
정부지원 주택자금 대출	-2.0710 (1.348)
정부지원 주택자금 대출액	0.0003* (0.0001)
가구소득	0.0008*** (0.0000)
R^2	0.6997

F	19.30***
가구 수	1792

주: 1. *: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.01

2. 괄호 안은 표준오차의 값

정부지원 주택자금 대출은 주거면적에 유의미한 영향을 미치지 못하지만 정부지원 주택자금 대출액은 주거면적에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 주거 면적이 넓은 주택일수록 주택이 비싸고 더 많은 정부지원 주택자금 대출액을 필요로 하기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 다만 정부지원 주택자금 대출액의 회귀 계수가 상당히 작은 편이기 때문에 해석에 주의를 할 필요는 있을 것이다.

<표 44> 아파트 주거 여부 및 자가 여부와 정부지원 주택자금 대출의 관계

변수	아파트 주거 여부		자가 여부	
	Estimate	Exp(Est)	Estimate	Exp(Est)
정부지원 주택자금 대출	0.1211 (0.3101)	1.129	0.0349 (0.2868)	1.036
정부지원 주택자금 대출액	0.0000 (0.0000)	1.000	0.0000 (0.0000)	1.000
가구소득	0.0002** (0.0000)	1.000	0.0002*** (0.0000)	1.000
-2 Log L	3367.745		3352.038	
Chi-Square	54.8871***		64.6594***	
가구 수	1792		1792	

주: 1. *: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.01

2. 괄호 안은 표준오차의 값

정부지원 주택자금 대출 및 정부지원 주택자금 대출액 모두 아파트 주거 여부 및 자가 여부에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 이는 재정패널조사의 데이터가 주거실태조사와는 달리 패널 데이터이기 때문에 시간 변수가 정부지원 주택자금 대출과 아파트

주거 여부 및 자가 여부 사이의 경로에 영향을 미치고 있기 때문인 것으로 보인다.

2. 점유 형태별 고정효과 패널회귀분석

<표 45> 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도

변수	월세	전세	자가
상수	3.6212*** (0.2446)	3.9176*** (0.3093)	3.1426*** (0.2076)
정부지원 주택자금 대출	0.3046 (0.3294)	0.0983 (0.1873)	0.0834 (0.0555)
정부지원 주택자금 대출액	0.0000 (0.0002)	0.0000 (0.0000)	0.0000 (0.0000)
단독주택	0.0066 (0.2337)	-0.2919 (0.1787)	0.1468* (0.0884)
아파트	0.5885** (0.2719)	-0.4296** (0.2070)	0.4633*** (0.0971)
영업겸용단독주택	0.1713 (0.2773)	-0.4753*** (0.1821)	0.2125** (0.1052)
오피스텔	0.2084 (0.3754)	-0.3025 (0.2935)	0.3721 (0.2960)
주거면적	0.0029 (0.0019)	0.0018 (0.0022)	0.0009** (0.0003)
가구소득	0.0000 (0.0000)	0.0000 (0.0000)	0.0000** (0.0000)
R^2	0.4653	(0.4232)	0.4336
F	5.15***	4.25***	5.78***
가구 수	94	92	1042

주: 1. *: $p < 0.1$, **: $p < 0.05$, ***: $p < 0.01$

2. 괄호 안은 표준오차의 값

세 가지 점유 형태에서 모두 정부 지원 주택자금 대출은 주거만족도에 유의미한 영향을 미치지 못한다. 한편 가구소득 및 주거면적은 자가 가구에서만 주거 만족도에 긍정적인 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 다만 특이한 점은 월세, 자가 보유 가구의 경우 아파트 거주 여부가 주거 만족도에 긍정적인 영향을 미치는 데 전세 가구의 경우 아파트 거주 여부가 주거만족도에 부정적인 영향을 미치고 있다는 것이다. 아파트가 다른 유형의 주택에 비하여 고급의 형태이고 재정패널조사의 전세 가구 데이터를 제외한 다른 데이터를 대상으로 시행한 분석에서는 아파트가 주거만족도와 정의 관계에 있음이 나타나고 있는데 이는 데이터 수집 및 집계 상의 오류 등 어디에선가 오류가 발생하였기 때문에 발생한 현상으로 보인다.

<표 46> 매개변수 및 통제변수와 주거만족도

변수	월세	전세	자가
상수	3.5971*** (0.2440)	3.9106*** (0.3090)	3.1388*** (0.2076)
아파트	0.6154** (0.2710)	-0.4320** (0.2067)	0.4692*** (0.0969)
주거면적	0.0031* (0.0019)	0.0018 (0.0022)	0.0009*** (0.0003)
단독주택	0.0040 (0.2337)	-0.2939* (0.1785)	0.1512* (0.0882)
영업겸용 단독주택	0.1649 (0.2768)	-0.4791*** (0.1817)	0.2181** (0.1051)
오피스텔	0.2309 (0.3750)	-0.30627 (0.2932)	0.3780 (0.2960)
가구소득	0.0000 (0.0000)	0.0000 (0.0000)	0.0000** (5.769E-6)
R^2	0.4638	0.4225	0.4336
F	5.22***	4.26***	5.78***

가구 수	94	92	1042
------	----	----	------

주: 1. *: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.01

2. 괄호 안은 표준오차의 값

월세 및 자가 가구의 경우 주거 면적 및 아파트 거주 여부가 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 보인다.

<표 47> 주거면적과 정부지원 주택자금 대출

변수	월세	전세	자가
상수	55.6729*** (4.1270)	61.1763*** (3.5016)	67.0497 6.1644
정부지원 주택자금 대출	10.8456* (6.2416)	2.5249 (3.1817)	-4.3844** (1.8325)
정부지원 주택자금 대출액	-0.0008 (0.00320)	-0.0003 (0.0006)	0.0006*** (0.0002)
가구소득	0.0008 (0.0005)	-0.0001 (0.0004)	0.0001 (0.0002)
R^2	0.6656	0.7961	0.7231
F	14.51***	27.68***	22.18***
가구 수	94	92	1042

주: 1. *: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.01

2. 괄호 안은 표준오차의 값

월세 가구의 경우 정부지원 주택자금 대출이 주거 면적이 긍정적인 영향을 미치지만 자가 가구의 경우 그렇지 않은 것으로 나타났다. 다만 자가 가구의 경우 정부지원 주택자금 대출액은 주거 면적과 정의 관계에 있는 것으로 나타났는데, 이는 정부지원 주택자금 대출과 주거 면적 사이에서 다른 변수 때문에 역의 인과관계가 발생하여 음의 베타 계수가 나타났음을 암시하는 것으로 보인다.

<표 48> 아파트 주거 여부와 정부지원 주택자금 대출

변수	월세		전세		자가	
	Estimate	Exp(Est)	Estimate	Exp(Est)	Estimate	Exp(Est)
정부지원 주택자금 대출	61.6512 (6942.8)	5.953E26	-13.3873 (761.5)	0.000	0.5396 (0.6637)	1.715
정부지원 주택자금 대출액	-0.0153 (2.0838)	0.985	0.0102 (0.6346)	1.010	-0.0001 (0.0000)	1.000
가구소득	0.0009*** (0.0003)	1.001	0.000274 (0.0002)	1.000	0.0000 (0.0001)	1.000
-2 Log L	126.845		149.717		969.918	
Chi-Square	20.4760***		5.6170		2.2612	
가구 수	94		92		1042	

주: 1. *: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.01

2. 괄호 안은 표준오차의 값

전세 가구와 자가 가구에 있어서는 로지스틱 회귀분석 모형 자체의 적합도가 낮은 것으로 나타났으며, 월세 가구에 있어서도 정부지원 주택 자금 대출과 정부지원 주택 자금 대출액이 아파트 주거 여부에 유의미한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 이는 주거실태조사에서의 결과와 상당히 다른 결과인데, 이는 패널 데이터에서는 단년도 데이터와는 달리 시간의 흐름이 반영되기 때문인 것으로 보인다.

제 4 절 실증분석 결과 요약

2017 주거실태조사를 분석한 결과를 바탕으로 연구가설에 대한 채택 및 기각 결과를 정리하면 아래와 같다.

연구가설 1: 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거만족도가 높을 것이다.(기각)

연구가설 1-1: 월세 가구의 경우, 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거만족도가 높을 것이다.(기각)

연구가설 1-2: 전세 가구의 경우, 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거환경만족도가 높을 것이다.
(기각)

연구가설 1-3: 자가보유 가구의 경우, 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거만족도가 높을 것이다.
(기각)

연구가설 2: 주거 면적은 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

연구가설 2-1: 월세 가구의 경우, 주거 면적은 일부 변수는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

연구가설 2-2: 전세 가구의 경우, 주거 면적은 일부 변수는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

연구가설 2-3: 자가 보유 가구의 경우, 주거 면적은 일부 변수는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

연구가설 3: 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(채택)

연구가설 3-1: 월세 가구의 경우, 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.
(채택)

연구가설 3-2: 전세 가구의 경우, 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.

(채택)

연구가설 3-3: 자가 보유 가구의 경우, 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(채택)

연구가설 4: 자가 보유 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(채택)

재정패널조사를 분석한 결과를 바탕으로 연구가설에 대한 채택 및 기각 결과를 정리하면 아래와 같다.

연구가설 1: 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거만족도가 높을 것이다.(채택)

연구가설 1-1: 월세 가구의 경우, 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거만족도가 높을 것이다.(기각)

연구가설 1-2: 전세 가구의 경우, 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거환경만족도가 높을 것이다.
(기각)

연구가설 1-3: 자가보유 가구의 경우, 정부지원 주택자금 대출을 받은 가구는 지원받지 않은 가구에 비하여 주거만족도가 높을 것이다.
(기각)

연구가설 2: 주거 면적은 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각, 단 대출액 기준 시 채택)

연구가설 2-1: 월세 가구의 경우, 주거 면적은 일부 변수는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(채택, 단 대출액 기준 시 채택)

연구가설 2-2: 전세 가구의 경우, 주거 면적은 일부 변수는 정부지원

주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

연구가설 2-3: 자가 보유 가구의 경우, 주거 면적은 일부 변수는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

연구가설 3: 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

연구가설 3-1: 월세 가구의 경우, 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

연구가설 3-2: 전세 가구의 경우, 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

연구가설 3-3: 자가 보유 가구의 경우, 아파트 거주 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

연구가설 4: 자가 보유 여부는 정부지원 주택자금 대출과 주거만족도와의 사이에서 매개변수로서 기능할 것이다.(기각)

주거실태조사에서는 정부지원 주택자금 대출 정책이 주택 형태, 점유 형태, 가구지출 등을 매개변수로 하여 주거만족도를 높이는 경우가 꽤 있지만 재정패널조사에서는 월세 가구가 주거면적을 매개변수로 하여 주거만족도를 높이는 경우를 제외하고는 주택형태, 점유형태 등의 매개로 주거만족도를 높이는 효과가 보이지 않았다. 이는 상술하였듯이 역의 인과관계로 인한 문제일 수도 있다.

제 5 장 결론

연구 결과, 우선 거주 지역, 가구 소득, 가구지출, 주택 점유 형태, 주거면적, 주택형태, 가구원의 수, 가구주 교육 수준 그리고 정부지원 주택자금 대출 유무가 주거 만족도에 통계적으로 유의미하게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그러나 정부지원 주택자금 대출 유무가 직접적으로 주거 만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미친 경우는 제한적이었다. 대부분 주택 형태, 점유 형태 등을 매개 변수로 하여 주거 만족도에 영향을 미쳤다. 한편, 자가 가구의 경우 정부 지원 주택자금의 대출 유무가 가구의 구매력을 높임으로써 주거 만족도에 긍정적으로 작용함도 확인할 수 있었다.

이 같은 결과를 종합적으로 보았을 때 정부 지원 주택자금 대출 정책은 사람들의 주거만족도를 높이는 데 효과적이라고 볼 수 있다. 또한 2017 주거실태조사에 따르면 정부지원 주거정책을 필요로 하는 대상자들의 과반수가 정부지원 주택자금 대출을 필요로 한다고 응답하였다는 것은 정부 지원 주거 정책의 수요자들이 정부 지원 주택자금 대출을 긍정적으로 인식하거나 이로부터 주거 편익을 체감하고 있음을 의미하기 때문이다.

한편 정부지원 주택자금 대출 정책은 재정패널조사의 전체 가구를 대상으로 한 분석을 제외하고서는 직접적으로 주거 만족도를 증진시키는 효과는 없었던 것으로 분석되었다. 또 다른 주거 복지 정책 수단인 공공임대주택이 거의 모든 분석의 경우에서 주거 만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났고, 회귀계수 또한 주거 만족도에 미치는 다른 변수들의 회귀계수보다 상대적으로 높게 나타났다는 것을 감안할 때 정부지원 주택자금 대출 정책의 효과성이 공공임대주택보다 낮다고 해석할 수도 있다. 그러나 공공임대주택은 주거 복지의 주요 정책 수단으로 오랫동안 활용되어 왔고, 정부지원 주택자금 대출 정책과 같은

수요자 중심의 주거 복지 정책이 비교적 최신의 것이며 정책이 확대되고 있는 중이라는 것을 고려하여야 할 것이다. 특히 정부 지원 월세, 전세 지원 대출 정책의 경우 공공임대주택 수혜자에 비해서 그 수가 상당히 부족하기도 하다. 때문에 월세, 전세, 주택 구입 등에 있어 전반적으로 정부지원 주택자금 대출 정책을 확대하는 동시에 정부지원 주택자금 대출 정책이 가구가 더 좋은 집으로 이사할 수 있도록 하는 매개체가 되는지, 주택자금 대출 정책으로 가구의 구매력이 상승하는지, 정책 수요자들이 주택자금 대출 정책에 만족하는지에 대한 검토가 계속되어야 할 것이다.

본 연구는 데이터에서 주거만족도에 영향을 미칠 수 있는 또 다른 통제변수들을 주거실태조사 또는 재정패널조사 데이터에서 알 수 없다는 이유로 연구 모형 내에 넣어야 하는 통제변수들을 넣지 않은 한계가 있다. 국토교통부, 한국주택금융공사, 한국토지주택공사 등 주거 복지를 담당하는 정부 또는 공공기관에서 주거에 특화된 패널 데이터를 생성한다면 앞으로 정부 지원 주택 대출의 효과성을 여러 연구 방법으로 분석할 수 있는 방안이 될 것이다. 또한 데이터 내 결측치 문제로 인하여 회귀 분석이 작동하지 않음에 따라 데이터 내에서 관측되는 통제변수임에도 불구하고 모형 내에 넣을 수 없었던 경우도 있었다. 이러한 한계들은 연구의 적합성을 낮추는 원인이 되었을 것이다. 또한 회귀분석 시 역의 인과관계가 의심스러운 경우가 종종 나타났지만 이를 통제할 수 있는 적절한 방안을 찾지 못하였는데, 이에 대한 탐구도 후속 연구에서 이루어져야 한다.

참 고 문 헌

- Amerigo, M.·Aragones, J. I. (1990). Residential Satisfaction in Council Housing, *Journal of Environmental Psychology*. Vol. 10. 313-325.
- Brink S.·Johnson K. A. (1979). Housing satisfaction. *Home Economic Research Journal*. 7(6).
- Dekker, K., De Vos, S., Musterd, S., & Van Kempen, R. (2011). Residential satisfaction in housing estates in European cities: A multi-level research approach. *Housing Studies*, 26(04), 479-499.
- Friedrichs, J. R., Galster, G., & Musterd, S. (2003). Neighbourhood effects on social opportunities: the European and American research and policy context. *Housing studies*, 18(6): 797-806.
- Galster, George C. (1987). *Homeownership and Neighborhood Reinvestment*, Durham and London, NC.: Duke University Press.
- Galster, George C. (1997). Comparing demand side and supply side housing policies: Sub market and spatial perspectives. *Housing Studies*, 12(4): 561-567
- Kim, K. h.. (1993). "Housing prices, affordability, and government policy in Korea". *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 6(1): 55-71.
- King, P. (1998). Needs and choice in housing: An individualist approach. *Scandinavian housing and planning research*, 15(1), 5-17.
- Marsh, A., Gordon, D., Pantazis, C., & Heslop, P.(2000). "Housing Deprivation and Health: A Longitudinal Analysis". *Housing*

- Studies, 15(3): 411-428.
- Morris, Earl·Winter, Mary (1978). Housing, Family, and Society, New York: John Wiley & Sons.
- Onibokun, A. G. (1974). Evaluating consumers' satisfaction with housing: an application of a systems approach. Journal of the American Institute of Planners, 40(3), 189-200.
- 강미나, 안흥기, 유미경 (2015). 국민체감형 주거복지 평가지표 개발 및 활용. 국토정책 Brief, (502), 1-6.
- 강종만. (2011). 서민지원 주택금융의 현황 및 개선방안. KIF VIP 리포트, 2011(22), 1-45.
- 고정희·서용석 (2018). 서울시 공공임대주택 거주자의 주거비 집단별 주거만족 결정요인과 정책적 함의. 주거환경, 16(1), 273-289.
- 국가인권위원회. (2005). 개발사업지역 세입자 등 주거빈곤층 주거권 보장 개선방안을 위한 실태조사.
- 국토연구원. (2017). 2017년도 주거실태조사-통계보고서-. 국토교통부.
- 국토연구원. (2017). 2017년도 주거실태조사-요약보고서-. 국토교통부.
- 권건우·진창하. (2016). 생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구. 주택연구, 24, 49-69.
- 권세훈. (2016). 프랑스의 주거정책과 주거권. 법제, 2016년 12월호, 162-181.
- 권연화·최열. (2015). 노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비 부담능력에 관한 분석. 대한토목학회논문집, 35(4): 977-986.
- 권치홍·김주영. (2012). 공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구. 주거환경, 10(3), 1-14.
- 금융위원회. (2014). 「서민금융 지원제도 개편방안」 관련 주요 Q&A.
- 김민정·조민호. (2018). 주거복지정책의 주거비 부담 및 주거만족도 효과성 분석. 정책분석평가학회보, 28, 107-138.
- 김민정. (2018). 주거복지정책의 주거비부담 및 주거만족도 개선 평가 연

- 구 - 공급자보조 주거복지정책과 수요자보조 주거복지정책을 중심으로. 석사학위논문, 성균관대학교, 서울.
- 김승희. (2007). 지방도시 공공임대주택 입주자의 주거만족도 분석: 강원도 공공임대주택 입주자를 중심으로. <주거환경>, 5(2): 175-190.
- 김영도. (2013). 주택임대시장 구조 변화와 주택금융의 정책방향. 부동산포커스, VOL.68, 04-13.
- 김영태. (2006). 주거복지에 대한 이론적 개관 및 향후 정책과제. 한국주거학회논문집, 17(1), 127-134.
- 김주영 (2015). 공급자와 수요자 보조 주거복지프로그램의 비용효과 분석. 주거환경, 13(4), 89-100.
- 김혜진. (2013). 서민 주거복지 강화방안. 한국주거학회 학술대회논문집, 33-38.
- 김희봉. (2013). 공공주택의 주거만족도 영향요인 비교 연구, 석사학위논문. 서울대학교, 서울.
- 박경준·이성우. (2015). 다층모형을 활용한 수도권자의 주거비 결정 요인 분석. <국토연구>, 12: 33-48.
- 박성복. (2011). 노인의 주거관련 요인과 삶의 만족도. <한국행정논집>, 23(3): 731-760.
- 박윤태·원유호·김구희. (2015). 저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인 연구. 한국주거학회논문집, 26(6), 115-126.
- 서정렬·정수연·진미윤·이상영 (2017). 문재인 정부의 주거 및 주택정책에 바란다. 도시정보, (423), 3-20.
- 설영훈·채성주. (2013). 충북지역 공공임대주택의 주거만족도 분석: 물리적·사회적 요인 중심으로. 한국산학기술학회논문지, 14(9): 4552-4559.
- 손경환 (2013). 주거취약가구의 주거복지를 위한 정책방향. 국토, 12-15.
- 송동수. (2012). 공공임대주택의 현황과 법적 검토. 토지공법연구, 58, 43-68.

- 오병호. (2005). 공공 주택금융 발전 전략: 한국주택금융공사 업무를 중심으로. 한국주택금융공사 노동조합.
- 이기혁. (2015). 공공임대주택의 관리방식이 입주자 주거만족도에 미치는 영향 (LH 공공임대주택의 관리방식을 중심으로). 석사학위논문. 서울대학교: 서울.
- 이세진. (2013). 주거복지사업평가. 국회예산정책처.
- 이수욱 (2017). 서민 주거안정을 위한 주거복지 정책방향. 국토, 431, 31-37.
- 이옥자. (2017). 패널자료를 활용한 주거환경만족도 결정요인에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 28(4), 21-28.
- 이인희. (2009). 저소득층 주거복지 인식에 관한 연구. 석사학위논문. 연세대학교: 서울.
- 이재현, ·고봉성. (2012). 공동주택 거주자의 주거만족도 결정 요인에 관한 연구. 주거환경 (한국주거환경학회논문집), 10, 226-239.
- 이재웅·양혜린. (2015). 주거취약계층 매입임대주택 입주민의 주거비 부담이 삶의 질에 미치는 영향: 사회서비스의 조절효과를 중심으로. 사회복지연구, 46(3), 153-177.
- 이정규·조재순. 영구임대주택 거주 가구의 주거비 부담과 주거비 부담경감행동 연구. 한국가정관리학회지, 1(12), 2.
- 이태교, 이용만, 백성준. (2014). 부동산정책론. 법문사.
- 이태리. (2015). 전세자금지원프로그램 현황과 소득계층별 효과. 국토정책 Brief, (528), 1-8.
- 이혁진. (2016). 주거비부담 및 주택금융서비스가 주거만족도에 미치는 영향- 신혼부부가구를 중심으로 -. 석사학위논문, 서울대학교: 서울.
- 이현수. (2004). 국민주거안정을 위한 공공자금의 효율적 분배에 관한 연구. 국토연구, 109-123.
- 장경석. (2014). 주거급여법의 주요내용과 시행에 따른 과제. 부동산포커

스, Vol.72: 71-79.

전광섭. (2007). 주택금융론-주택금융의 이해와 실제-. 부연사.

조세재정연구원. (2017). 9차 년도 재정패널 조사 기초분석보고서.

조세재정연구원. (2018). 10차 년도 재정패널 조사 기초분석보고서.

조주현·김주원. (2010). 1인 가구의 주택수요 특성에 관한 연구 -서울시를 중심으로. 부동산학연구, 16(4): 33-52.

조혜신. (2013). 미국의 서민지원 주택금융법제에 관한 연구, 한국법제연구원

주거기본법 제2조.

주택산업연구원. (2015). 서민주택금융 현황과 과제.

최승원·김태영. (2016). 주거권 실현을 위한 주거비 지원의 법적 고찰. 사회복지법제연구, 7, 101-141.

최열, 김상현, 이재송. (2014). 로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비 부담능력 결정요인 분석. 부동산학보, 59: 45-58.

최용부. (2004). 가중치를 부여한 아파트의 주거만족도 분석, 한국행정학보 제38권 제6호. 415-440.

최은희, 이종권, 김수진. (2011). 국민임대주택 입주에 따른 주거개선 효과: 주거비 부담 수준 비교를 중심으로. <주택연구>, 19(3): 123-147.

최용선·이용모. (2015). 공공임대주택 정책의 효과성 분석. 정책분석평가학회보, 25(3): 313-339.

하성규. (2003). 신자유주의시대 주거복지에 관한 이론적 논의. 「한국지역개발학회지」, 15(4): 71-96.

하성규 외. (2012). 한국주거복지정책: 과제와 전망. 서울: 박영사.

한국은행(2019.1.10). 2018년 12월중 금융시장 동향. 보도자료.

한국주택금융공사. (2005). 공공주택금융의 발전 전략.

한국주택금융공사. (2016). 한국의 주택금융 70년.

<https://banksalad.com>

http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1239

<http://kosis.kr>

<https://www.lh.or.kr/>

<https://www.myhome.go.kr>

<http://panel.kipf.re.kr/>

<http://www.peoplepower21.org/Welfare/1548602>

<https://www.hankyung.com/economy/article/2019011021116>

Abstract

Evaluation of Policy Effectiveness of Government-funded Housing Loan

Kwon, Yesol

Department of Public Administration

The Graduate School of Public Administration

Seoul National University

The purpose of this study is to evaluate the policy effectiveness of the government - funded housing loan, which is one of the consumer - centered housing support policies of the government. The housing problem has long been regarded as one of the problems that must be solved. In addition, due to the widening income polarization, the burden of the housing cost of the common people is getting bigger. The housing supply rate is already 101.9% in 2018 and need for consumer-centered housing policy became even higher. In addition, since the scope of the government funded housing loan is broader than the housing benefit, this study focuses on the government funded housing loan.

This study examined the relationship between the government - sponsored housing loan policy and housing satisfaction based on 2017 Korea Housing Survey micro data and 2008 ~ 2017 National Survey of Tax and Benefit. 2017 Korea Housing Survey has the advantage that the residential data is more abundant than 2008 ~ 2017 National Survey of Tax and Benefit, but it has a disadvantage that the time series trend can not be known. Therefore, we tried to use microdata of 2017 Korea Housing Survey and 2008 ~ 2017 National Survey of Tax and Benefit together. Multiple regression analysis and fixed-effects panel regression analysis were conducted for 2017 Korea Housing Survey and the data of 2008 ~ 2017 National Survey of Tax and Benefit.

The results of this study are as follows: First, regional, household income, residential area, type of occupation, occupancy type and existence of government funded housing loan have a statistically significant effect on residential satisfaction. The results of the 2017 Korea Housing Survey and 2008 ~ 2017 National Survey of Tax and Benefit showed that the government funded housing loans affect to the housing satisfaction indirectly through occupancy type, residential area, the household expenditure and the residence of the apartment. In other words, the government-funded housing loan is meaningful to increase the satisfaction of the residents by acting as a medium that enables the house buyer to own a wider apartment.

keywords : Housing Satisfaction, Government Supported Housing Loan, Multiple Regression Analysis, Fixed-Effects Panel Analysis

Student Number : 2017-24516