creative commons

COMMONS DEED

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

dCollection

공기업정책학 석사 학위논문

임대주택 유형이 저소득 신혼부부의 주거만족도에 미치는 영향

- 국민임대와 민간임대 비교를 중심으로 -

2021년 8월

서울대학교 대학원

공기업정책학과

김 진 희

임대주택 유형이 저소득 신혼부부의 주거만족도에 미치는 영향

- 국민임대와 민간임대 비교를 중심으로 -

지도교수 최 태 현

이 논문을 공기업정책학 석사 학위논문으로
제출함
2021년 3월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
김 진 희

김진희의 석사 학위논문을 인준함
2021년 6월

위 원 장 최 종 원

부위원장 권 혁 주

위 원 최 태 현

- ii -

국문초록

현 정부는 신혼부부·청년의 주거불안을 저출산의 원인 중 하나로 보고 2018년 7월 신혼부부·청년 주거지원방안을 내놓았다. 신혼특화형 임대주택 공급, 신혼희망타운 건설, 주택 구입·전세자금 지원 등을 저소득 신혼부부 지원 정책을 시행하고 있다. 또한 신혼부부 가구를 대상 공공임대주택 특별공급 비율을 건설물량의 30%로 대폭 확대하였다.

한정된 자원인 임대주택의 상당부분을 사회 여러 계층 중 신혼부부에게 특별공급하는 제도의 취지를 살리기 위해서는 공공임대주택의 양적 확대에 그치지 않고 신혼부부 가구의 주거만족도를 높임으로써 삶의 질을 향상시켜 제도의 효율성을 높이는 것도 매우 중요하다.

본 연구는 주택 구입 자금이 부족한 저소득 신혼부부 가구를 대상으로 민간임대주택과 국민임대주택 입주자의 주거만족도를 비교해보고 민간임대주택에 비해 국민임대주택 입주자의 만족도가 낮은 부분을 파악하여 향후 신혼부부를 위한 신혼희망타운 및 공공임대주택 건설 계획 수립 시 참고할 수 있는 분석결과를 제시하고자 하였다.

이를 위하여 적절한 주거, 우리나라의 임대주택 정책, 가구특성 및 주택특성에 따른 주거만족도 등에 관한 선행연구를 고찰하고, 계량적 연구 방법을 사용하여 통계분석을 하였다. 가장 최근에 발표된 2019년도 주거실태조사(국토교통부)를 기초자료로 활용하여, 연구대상의 가구특성에 따라 주거만족도가 어떠한 차이가 있는지, 임대주택 유형과 상호작용효과가 있는지를 알아보고자 회귀분석을 실시하였다. 또한, T검정을 통해 독립변수 집단 간 주거만족도 차이를 알아보았다.

먼저 임대주택 유형에 따른 주거안정 만족도는 국민임대주택이, 주택품질 만족도는 민간임대주택이 통계적으로 유의하게 높은 것으로 분석되었고, 주택입지 만족도와 단지환경 만족도는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다.

연구결과를 가구특성 중심으로 요약해보면 첫째, 국민임대주택에 거주하는 신혼부부의 경우 가구원수가 많을수록 주택입지 만족도와 단지환경 만족도가 높아지는 것으로 나타났다. 둘째, 가구소득이 높을수록 주거안정 만족도가 높아지지만, 국민임대주택의 경우 가구소득이 낮을수록 주거안정 만족도도 높아지는 상호작용효과가 나타났다. 셋째, 국민임대주택의 경우 가구주 연령이 낮을수록 주택품질 만족도가 낮아지는 것으로 나타났다.

이러한 분석 결과를 바탕으로 신혼부부 임대주택 정책에 대한 시사점을 제시하면 첫째, 저소득신혼부부의 주거안정만족도를 높이기 위해서는 장기간 거주가 가능한 국민임대주택의 건설을 확대하여야 한다. 양적 확대에 그치지 말고, 주택품질을 민간임대주택 수준으로 향상시켜 질 좋은 주택을 건설하여야 한다.

둘째, 국민임대주택의 입지적 단점을 개선하기 위해 도심 내 재개발, 재건축 시행 시 인센티브 제공을 통해 국민임대주택 의무건설비율을 높이는 등의 방안을 모색하여 좋은 위치의 국민임대주택을 확보하여야 한다.

셋째, 신혼부부의 지속적 주거안정을 위해 분양전환 임대주택도 공급할 필요가 있다. 국민임대주택은 계약 시 소득기준이 초과되면 갱신계약이 거절되며, 높은 주택가격으로 인해 자가주택 마련도 어려운 현실에 처하기가 쉽기 때문이다

주요어 : 저소득 신혼부부, 민간임대, 국민임대, 주거만족도
학 번 : 2019-21765

목 차

제 1 장 서론 ····· 1
제 1 절 연구 목적 및 필요성 ····· 1
제 2 절 연구의 대상과 방법 ····· 2

제 2 장 이론적 논의와 선행연구 검토 ····· 4
제 1 절 이론적 논의 ····· 4
1. 주거권(적절한 주거)에 관한 논의 ····· 5
2. 주택 문제에 대한 국가의 개입 ····· 8
3. 우리나라의 공공임대주택 정책 ····· 10
제 2 절 선행연구 검토 ····· 14
1. 주거만족도에 대한 개념 ····· 14
2. 주거만족도에 관한 선행연구 ····· 16
3. 선행연구와의 차별성 ····· 21

제 3 장 연구 설계 및 분석 방법 ····· 22
제 1 절 연구의 범위와 방법 ····· 22
1. 연구의 범위 ····· 22
2. 연구의 방법 ····· 25
제 2 절 연구모형과 가설 ····· 29
1. 연구모형 ····· 29
2. 연구가설 ····· 30
제 3 절 변수의 구성 ····· 35
1. 종속변수 ····· 35
2. 독립변수 ····· 36

제 4 장 연구결과 ····· 38
제 1 절 표본의 인구통계학적 특성 ····· 38
1. 표본의 일반적 특성 ····· 38
2. 표본의 소득 수준 ····· 38
3. 가구 구성 형태에 관한 사항 ····· 39
4. 거주 주택에 관한 사항 ····· 40
5. 주택의 물리적 특성 ····· 41
제 2 절 설문의 타당성과 신뢰도 검증 ····· 43
1. 타당성의 정의와 요인분석 ····· 43
2. 신뢰도 검증 ····· 46
제 3 절 주거만족도 기초 분석 ····· 47
1. 주거만족도 요인별 총괄 분석 ····· 47
2. 주거만족도 요인의 항목별 만족도 분석 ····· 49
3. 주거만족도 기초분석 소결 ····· 53
제 4 절 주거만족도 T-test ····· 54
1. 주거안정 만족도에 대한 영향 분석 ····· 54
2. 주택품질 만족도에 대한 영향 분석 ····· 55
3. 주택입지 만족도에 대한 영향 분석 ····· 56
4. 단지환경 만족도에 대한 영향 분석 ····· 56
5. t-test 종합 분석 ····· 57
제 5 절 주거만족도 및 상호작용항 회귀분석 ····· 57
1. 주거안정 만족도에 대한 영향 분석 ····· 58
2. 주택품질 만족도에 대한 영향 분석 ····· 59
3. 주택입지 만족도에 대한 영향 분석 ····· 60
4. 단지환경 만족도에 대한 영향 분석 ····· 62
5. 주효과 및 조절효과 종합 분석 ····· 64

제 5 장 결론 ····· 65
제 1 절 연구의 요약 ····· 65
제 2 절 연구의 의의 및 시사점 ····· 69
1. 국민임대주택 건설의 확대 ····· 69
2. 국민임대주택 건설물량 확보 방안의 다양화 ····· 69
3. 지속적 주거안정을 위한 분양전환 임대주택 공급 ····· 70
제 3 절 연구의 한계 ····· 71

참고문헌 ····· 73
Abstract ····· 78

표 목 차

[표 2-1] 주거정책 패러다임 변화 ····· 4
[표 2-2] 적절한 주거의 구성요소 ····· 7
[표 2-3] 공공임대주택 유형 ····· 13
[표 3-1] 2019년도 주거실태조사 개요 ····· 23
[표 3-2] 신혼부부 특별공급 주요 임대주택 유형 ····· 24
[표 3-3] 2019년도 주거실태조사와 본 연구의 표본 비교 ····· 25
[표 3-4] 주택법 및 건축법에 따른 주택의 구분 ····· 27
[표 3-5] 유형별 주택건설 실적 ····· 28
[표 3-6] 연구모형 ····· 29
[표 3-7] 국민임대와 민간임대의 주요 차이 ····· 31
[표 3-8] '적절한 주거의 구성요소'와 본 연구의 대상 ····· 35
[표 3-9] 변수의 조작적 정의 ····· 37
[표 4-1] 표본의 일반적 특성 ····· 38
[표 4-2] 표본의 월평균소득 분포 특성 ····· 38
[표 4-3] 표본의 가구구성 특성 ····· 39
[표 4-4] 표본의 가구형태 구성 특성 ····· 41
[표 4-5] 표본의 주택 물리적 특성 ····· 42
[표 4-6] KMO와 Barllett의 검정 ····· 43
[표 4-7] 설명된 총분산 ····· 44
[표 4-8] 패턴행렬 (항목 삭제 후) ····· 45
[표 4-9] 항목 총계 통계량 ····· 46
[표 4-10] 요인별 주거만족도 분석(단위 : 4점 척도) ····· 47
[표 4-11] 주택유형별 개별 세부요인의 만족도 ····· 48
[표 4-12] 주거안정 만족도 분석 ····· 50
[표 4-13] 주택품질 만족도 분석 ····· 51

[표 4-14] 주택입지 만족도 분석 ····· 52
[표 4-15] 단지환경 만족도 분석 ····· 53
[표 4-16] 주거안정 만족도 T-test 분석 ····· 55
[표 4-17] 주택품질 만족도 T-test 분석 ····· 55
[표 4-18] 주택입지 만족도 T-test 분석 ····· 56
[표 4-19] 단지환경 만족도 T-test 분석 ····· 56
[표 4-20] 주거안정 만족도에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 분석 58
[표 4-21] 주택품질 만족도에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 분석 59
[표 4-22] 주택입지 만족도에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 분석 61
[표 4-23] 단지환경 만족도에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 분석 62
[표 4-23] 주거만족도에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 종합분석 64
[표 5-1] 연구결과 요약 ····· 66

제 1 장 서 론

제 1 절 연구 목적 및 필요성

2005년 우리나라의 합계출산율이 1.08이라는 통계가 나왔다. 정부는 2006년 우리나라의 저출산·고령화에 대한 심각성을 인식하고 「저출산·고령사회기본법」을 제정·시행하였다. 「저출산・고령사회기본법」제4조 제1항에서 “국가는 종합적인 저출산・고령사회정책을 수립·시행하고, 지방자치단체는 국가의 저출산·고령사회정책에 맞추어 지역의 사회·경제적 실정에 부합하는 저출산·고령사회정책을 수립·시행하여야 한다.”라고 규정하고 있다. 그리고 동법 제2항에서는“국가 및 지방자치단체는 다른 법률의 규정에 의하여 중·장기계획 및 연도별 시행계획 등 주요정책을 수립하는 경우 제20조의 규정에 의한 저출산·고령사회기본계획을 고려하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

저출산·고령사회 정책은 2005년 「저출산·고령사회기본법」의 제정과 저출산·고령사회위원회가 출범하면서 현재까지 4차의 기본계획의 수립을 통해서 적극적으로 대응하여 왔다. 제1차 저출산·고령사회기본계획(2006~2010)은 모든 세대가 함께하는 지속발전 가능사회 구현의 비전을 제시하고, 출산·양육에 유리한 환경의 조성 및 고령사회 대응기반의 구축을 목표로 수립하였다. 그리고 제2차 저출산·고령사회기본계획(2011~2015)은 저출산·고령사회에 성공적인 대응을 통한 활력 있는 선진국가의 도약을 비전으로 제시하고, 점진적 출산율 회복 및 고령사회 대응체계 확립을 목표로 수립하였다.

‘제3차 저출산·고령사회기본계획(2016년-2020년)’에 해당하는 2019년, 문재인 정부는 기존의 출산율과 출생아 수를 목표로 하는 국가주도 출산정책에서 삶의 방식에 대한 개인의 선택권을 존중하고 삶의 질을 향상시키

는 사람 중심의 정책으로 패러다임을 전환하여 제3차 저출산·고령사회기본계획을 건강한 성장지원, 다함께 워라벨, 모든 아동·가족 지원, 청년의 평등한 출발 지원, 건전한 재정·효율적 전달이라는 5대 정책과제로 재정비하여 추진중이다. 저출산·고령사회 대비를 위한 5대 정책 과제 중 하나인 '청년의 평등한 출발 지원'에 신혼부부와 청년의 주거지원정책이 포함되어 있으며 여러 정책들 중 '공공임대주택 공급 확대'를 가장 앞에 내세우고 있다.

현 정부는 신혼부부·청년의 주거불안을 저출산의 원인 중 하나로 보고 2018년 7월 신혼부부·청년 주거지원방안을 내놓았다. 신혼특화형 임대주택 25만호 공급, 신혼희망타운 10만호 건설, 구입·전세자금 지원 등을 통해 5년간 88만쌍을 지원할 계획이라고 발표했다. 또한 신혼부부 가구를 대상 공공임대주택을 특별공급 비율을 대폭 확대하였다. 이는 2008년 7월 주택구입 능력이 낮은 저소득 신혼부부의 주거 안정을 적극 지원하기 위한 방안으로 보금자리주택 건설물량의 15%를 신혼부부 가구에게 특별공급하는 제도가 처음으로 시행된 후, 점차 공급비중을 늘려 현 정부에 이르러 건설물량의 30%까지 확대된 것이다.

이러한 정부 정책의 변화로 인해 향후 공공임대주택의 30% 이상이 신혼부부 가구에게 공급될 것이다. 한정된 자원인 임대주택의 상당부분을 사회 여러 계층 중 신혼부부에게 특별공급하는 제도의 취지를 살리기 위해서는 일률적인 공공임대주택의 양적 확대에 그치지 않고 신혼부부 가구의 주거만족도를 높임으로써 삶의 질을 향상시켜 제도의 효율성을 높이는 것도 매우 중요하다고 할 수 있다.

이에 본 연구에서는 주택 구입 자금이 부족한 저소득 신혼부부 가구를 대상으로 민간임대주택과 국민임대주택 입주자의 주거만족도를 비교해보고 민간임대주택에 비해 국민임대주택 입주자의 만족도가 낮은 부분을 파악하여 향후 신혼부부를 위한 신혼희망타운 및 공공임대주택 건설 계획 수립 시 참고할 수 있는 분석결과를 제시하고자 하였다.

제 2 절 연구의 대상과 방법

본 연구의 목적은 저소득 무주택 신혼부부 가구의 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이를 비교 분석함으로써, 국민임대주택 입주자격을 갖춘 신혼부부 가구의 주거만족도를 향상시키기 위한 주택정책에 대한 시사점을 모색하고자 함에 있다.

따라서 본 연구에서는 연구 목적에 가장 적합한(지역: 전국대상, 연령층: 여성 배우자의 연령이 만 49세 이하인 가구, 가구: 신혼부부 가구(혼인기간 7년 이내), 소득・자산・세대원 무주택여부 포함, 점유형태・거주주택 유형포함, 표본수 6만 가구) 것으로 판단되는 자료 중 가장 최근에 발표된 2019년도 주거실태조사를 활용하여, 연구대상의 가구특성에 따라 주거만족도가 어떠한 차이가 있는지, 임대주택 유형과 상호작용효과가 있는지를 알아보고자 하였다.

선행연구에서 주거만족도 영향요인으로 선정된 가구특성을 독립변수로, 임대주택 유형을 조절변수로, 주거만족도를 종속변수로 선정하여 독립변수가 종속변수에 미치는 영향과 조절변수의 상호작용효과를 알아보기 위해 회귀분석을, 독립변수 집단 간 주거만족도 차이를 알아보기 위해 T검정을 실시하였다.

제 2 장 이론적 논의와 선행연구 검토

제 1 절 이론적 논의

국토교통부는 2018.6.28일 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정계획8)을 통해 주거정책 패러다임 변화를 [표 2-1]과 같이 제시하고, “국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활”을 비전으로, 3대 정책목표를 ‘주거비 부담완화와 주거권 보장’, ‘실수요자 중심의 주택시장 조성’, ‘안전하고 쾌적한 주거환경 조성’으로 설정하고, 정책목표를 달성하기 위한 5대 정책방향을 제시하였다.

[표 2-1] 주거정책 패러다임 변화 (국토교통부, 2018)

▪ 잔여적 복지 ▪ 공급자 중심 ▪ 단편적·분절적 주거지원 ▪ 중앙정부 중심	⇨	▪ 포용적 복지 ▪ 수요자 중심 ▪ 생애단계·소득수준별 통합지원 ▪ 지자체·민간과의 협력적 거버넌스

본 연구의 목적은 저소득 신혼부부 가구의 주거안정방안에 시사점을 제시하고자 함이므로 제2차 장기종합계획 수정 계획의 3대 정책목표 중 ‘주거비 부담완화와 주거권 보장’ , ‘안전하고 쾌적한 주거환경 조성’이 직접적으로 관련되며, 5대 정책방향 중 ‘수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련’, ‘주거정책의 공공성 강화와 주거 복지 사각지대 해소’ ‘미래에 대비하는 주거환경 조성과 주택관리 강화’가 직접적으로 관련된다. 따라서, 주택정책의 이론적 배경으로서 먼저 ‘주거권’ , ‘안전하고 쾌적한 주거환경 조성’과 ‘적절한 주거’에 대한 사례를 살펴보고, 주거권 보장을 위한 주택문제에 대한 국가의 개입, 우리나라의 공공임대주택 정책에 대 하여 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 대 하여 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 명시 하고 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 안정 적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리'라고 정의

하고 있다 (이은기, 2016)

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'를 구체화하기 위해서는 '적절한 주거'에 대한 개념을 살펴볼 필요가 있다.

'적절한 주거(주거의 적절성 여부)'에 대한 일반적 기준으로서는 유엔 사회 인권위원회(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[표2-2]을 제시하였다(임세희, 2018).

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).

[표2-2] 적절한 주거의 구성요소

구성요소	개념	내용
점유의 법적 보장 (Legal security of tenure)	점유의 안정성	점유형태와 상관없이 모든 사람은 강제퇴거, 기타위협으로부터 법적인 보호를 받을 수 있는 점유의 안정성을 보장받아야 함
서비스, 물자, 시설, 인프라에 대한 가용성 (Availability of services, materials, facilities& infrastructure)	적절한 주거 기반시설 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
주거비용의 적절성 (Affordability)	경제적 적절성 (부담 가능성)	주거와 관련된 개인 또는 가정의 비용은 다른 기본적인 수요의 확보 및 충족을 위협 또는 제한하지 않는 수준이 되어야 함
거주 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
적절한 위치 (Location)	사회적 시설 근접	적절한 주거공간은 직장, 의료기관, 학교, 탁아 및 기타 사회적 시설에 근접한 장소에 있어야 함
접근가능성 (Accessibility)	접근 가능성	적절한 주거는 권한을 갖는 자들 모두에게 접근 가능해야 하며, 혜택받지 못한 집단들에게도 적절한 주거에 대한 안전하고 지속가능한 접근이 허용되어야 함
문화적 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(국가인원위원회 번역본, 2017) 재구성

2. 주택 문제에 대한 국가의 개입

고전학파 경제이론에서는 정부의 시장개입은 자원의 효율적 배분을 저해한다고 주장한다. 정부의 시장개입을 통한 자원배분의 효율성을 개선할 수 있는 경우는 시장실패(market failure)가 존재하는 경우이다. 시장실패는 시장의 가격체계가 제대로 작동하지 않음으로써 수요와 공급의 불균형이 발생하고 시장이 효율적인 자원의 배분을 하지 못할 때 발생한다. 시장실패에 대한 이론은 시장 산출물이 사회적 효용을 극대화시키지 않는 경우를 밝히고 이를 바로잡기 위한 정부 개입을 정당화하기 위한 근거로써 공공정책 입안자들에 의해 사용되어 왔다. 현실에서는 고전학파 경제이론에서 가정하고 있는 것처럼 경제주체들이 모든 정보를 소유하고 있지 않을 뿐 아니라 가격이 완전히 신축적이지 않으며, 시장이 독점, 과점 등의 불완전한 경쟁을 직면하고 있는 점 등의 문제가 존재함으로써 시장에 대한 정부 개입의 필요성이 존재한다는 것이다.(장성수 외, 2008)

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・고소득층등 광범위한 주택 수요 계층에 주택이 공급되며, 공공임대가 민간임대시장과 직접적으로 경쟁 관계하에서 통합되어 운영된다. 공공임대주택의 임대료 수준은 민간임대보다 낮지만, 통합시장하에서 운영되어 공공임대주택의 빈곤 집중 및 잔여화 현상이 비교적 적다. 단일 임대 체계하에서는 주택 협회 등 비영리 임대기관이 대부분의 공공임대주택을 소

유・운영하고 있어, 영리시장 부문의 임대료 수준을 견제 또는 인하하는 등 시장 통제의 기능을 한다(Cecodhas, 2017; Hanffner et al., 2009 재인용; 진미윤, 2011; 박은철 외, 2015; 임세희, 2016, 2018 재인용). 네델란드, 스웨덴, 덴마크가 단일임대 체계 모델 국가로 분류되고 있다(Kemeny, 2006; 김수현, 2010; 진미윤, 2011; 박은철, 2015; 임세희, 2018; 고정희 외, 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, 이중임대체계에서 공공임대주택은 저비용 토지를 찾아 도시 외곽지역에 위치하는 것이 일반적이고(Scanlon and Whitehead, 2008), 이는 주거지 분리로 이어져 교통, 공공서비스, 교육과 고용의 질과 접근에 있어 공공임대 입주자와 비입주자간의 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;, 고정희 외, 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).

3. 우리나라의 공공임대주택 정책

1) 정부의 임대주택 시장 참여 배경

우리나라의 공공임대주택 정책의 효시는 연구관점에 따라 논란의 소지가 있지만, 5.16 군사정변 이후 산업화와 도시화, 그리고 베이비붐 세대로 소급하는 경향이 있다. 고도의 산업화와 도시화로 인하여 이농현상이 초래되었고 여기에 따른 부작용으로 주택문제가 심각한 사회문제로 대두되었었다. 이러한 주택문제 해결을 위해 정부는 1962년 경제개발계획 대규모주택 공급계획안이 제시하였으나 현실적 여건이 미흡하여 제대로 시행되지 못하다가 1970년대 주택문제를 포함 한대중의 복지문제가 주요 관심사항으로 등장하였으며 1976년 대한주택공사에서 처음으로 임대주택을 건설하여 저소득층 등 사회적 약자에 대한 공공주택 공급의 필요성과 함께 공적자금이 투입되었다.(김복식 외, 2016)

2) 우리나라 공공임대주택 정책의 특징

우리나라의 공공임대주택 정책은 케메니(Kemeny, 1995, 2006)의 임대주택 주거 모델에 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, 분양 전환되지 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, '국가 등'은 '저소득층'을 대상으로 공공임대주택을 공급·관리하는 제도의 특성을 가지며, 임대주택은 '시장'에서 거래되는 '다수'의 '민간임대' 주택과 '국가 등'이 공급하고 통제하는 '소수'의 '공공임대' 주택으로 이원화되어 있다(유성희, 2019 재인용). 이에 따라 공공임대주택의 임대료는 국가 등의 지원으로 민간임대주택보다 저렴하되, 임차인은 경제적 지원이 필요한 자로 제한된다(민태욱, 2017; 유성희, 2019 재인용)는 특성을 가진다.

구체적으로 Kemeny(1995), (2006)의 이중임대체계하에서 우리나라의 임대시장 규제는 아래와 같은 특징을 가진다. 주택임대차보호법(제4조, 임대차기간 등)과 동법 시행령에 따라 임대차 계약기간은 2년을 보장하고, 차임이나 보증금의 증액 청구는 약정한 차임 등의 20분의 1을 초과하지 못하며, 증액청구는 증액이 있은 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 + 연 2%중 낮은 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과하지 못한다(임세희, 2018). 그러나 이러한 규정은 전세를 월세로 전환할 때에만 적용되며, 민간 임대시장하의 주택임대차 계약 시 이러한 상한선을 준수하지 않아도 제재를 받지는 않는다. 실제로 비제도권 민간 전월세가 민간임대 주택시장의 80%를 차지하는 우리나라의 경우 정기예금 금리가 2~4%일 때, 전월세전환율은 약 7~10%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 2020.7월 개정 전 주택임대차보호법 제7조(차임 등의 증감청구권)에서는 일정한 경우 임대차 존속 중에 차임이나 보증금의 증액을 제한하고 있지만, 계약기간이 종료되었을 때 임차인으로 하여금 계약의 갱신을 임대인에게 요구할 권리 즉, 임차인의 '계약 갱신 요구권'은 인정되지 않

았다. 그러나 2020.7월 주택임대차보호법 개정으로 임차인이 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하도록 하고 있으며, 주택의 임대차계약기간 종료 후 임대인이 차임 또는 보증금을 과도하게 청구하는 경우 이를 제한할 수 있도록 차임 등의 증감청구권(제7조)에 증액률 제한을 두고 있다. 다만, 예외규정이 있는 점과 계약갱신요구권은 1회에 한하여 행사할 수 있으며 이 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 보는 점에 한계가 있다.

현재 공공 부문에 있어 우리나라의 주거 지원 정책은 크게 수요지원 정책과 공급지원 정책으로 분류할 수 있으며(국토교통부, 2018; 최성은, 2017), 자가 소유를 지원하면서 자력으로 자가 구입이 어려운 저소득 취약 계층을 위하여 공공임대주택을 공급하고 있으며, 공공임대주택의 유형은 [표 2-3]와 같다.

우리나라는 최근까지 공공임대주택에 의지하여 양적 공급 측면에서 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% 초과에 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 2-3] 공공임대주택 유형

구분	공공임대 주택유형	거주 기간	특징	사업 주체	입주대상	임대료 (시세대비)	평형 (전용)
장기	영구임대	영구	저소득층의 주거안정을 위한 저렴한 임대료	국가, 지자체, LH	수급자, 한부모가족등 [소득1~2분위]	30%	7~12 (40㎡ 이하)
	50년임대	50년	2년 단위 계약갱신, 50년 거주가능	지자체, LH	청약저축 가입자, 국가유공자등 [소득1~2분위]	30%	7~15 (60㎡ 이하)
	국민임대	30년	저소득 무주택세대에게 공급	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	6년 ~ 20년	대학생 등 청년계층 주거 불안 해소, 대중교통 또는 직장, 학교 근접지역 건설	국가, LH	대학생, 신혼부부, 사회초년생등	70% ~ 80%	14이하
	기존주택 매입임대	20년	기존다가구주택 등을 매입하여 임대	국가, LH	수급자, 차상위계층, 한부모가족등	30% ~ 40%	-
	기존주택 전세임대	20년	사업주체가 기존주택에 대해 전세계약 체결 후 저소득층에 재임대	국가, LH, 지방공사	수급자, 장애인, 차상위계층		
단기	5년 공공임대	5년	5년 후 분양전환	LH, 지방공사, 민간업체	무주택세대 구성원 [소득3~6분위]	90%	25이하 (85㎡ 이하)

우리나라의 공공부문 임대주택 재고 현황과 관련하여 2019년 말 기준 임대의무기간이 10년 이상인 장기공공임대주택 재고는 173.2만 호이며, 이는 총 주택 2,131만호의 8.1%이다. 유형별로는 국민임대(54.2만호), 영구임대(20.9만호), 전세임대(26.5만호), 10년임대(21.3만호), 50년임대(11.2만호), 매입임대(14.6만호) 순으로 재고가 많은 것으로 나타났다. 하지만, 해외의 선진국에 비하여 우리나라의 장기공공임대주택 재고비율은 여전히 부족한 상황이며(성진욱 외 2017; 유성희, 2019), 적정 재고율에는 이견이 있으나, 외국의 재고율을 고려할 때 10%이상의 재고율을 달성할 필요가 있다고 보기도 한다(유성희, 2019). 따라서 공공임대주택 재고 비율의 개선이 이루어지고, 공공임대주택 배분 체계에 있어서 현재의 기준은 기본적으로 무주택가구 여부와 가구의 경제력을 기준으로 입주자격을 부여하고, 공급 시 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).

제 2 절 선행연구 검토

1. 주거만족도에 대한 개념

주거만족은 주거에 대한 거주자의 욕구와 열망 간의 차이로 주거환경에 대한 기대감과 경험 등의 만족과 불만족 상태에 따라 나타나며(김성용, 2018), 거주하는 주택에 대한 기대감, 열망, 이전의 주택경험과 현재의 상태를 비교하여 평가하는 과정이므로 주거 욕구의 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 중

요한 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 우리나라의 공공임대주택과 혼용되어 사용되는 개념으로 유럽에서는 사회주택(social housing)이 일반적으로 사용되고 있다(고정희외, 2018). 각 국의 주거여건 및 주택정책의 다양성으로 인해 사회주택은 [그림2-2]의 특징 아래 폭넓게 사용되고 있으며, 대부분의 국가에서 공식적인 정의를 내리고 있지는 않지만(Pittini & Lanio, 2011; 천현숙 외, 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; 천현숙 외, 2016 재인용). OECD는 사회주택을 '시장 임대료보다 저렴하게 임대되는 주택' 또는 '행정 절차를 통해 비시장적 기제에 의해 배분되는 주택'으로 정의하고 있으며, United Nations EconomicCommission of Europe은 사회주택을 유럽을 중심으로 발전한 공공주택의 형태로 시세보다 저렴한 주거 비용과 적정 수준의 주거 환경을 갖춘 임대주택으로 정의하고 있다(신서경 외, 2017; 고정희, 2018). 정부가 발표한 '생애주기별 특화임대', '주거복지전달체계 강화' 등의 '맞춤형 주거복지 실현을 통한 주거비 경감 방안'에서 공공주택의 개념을 공공지원주택으로 확장하였으며, 공공지원주택은 국제적으로 폭넓게 사용되고 있는 socialhousing 개념에 부합한다고 볼 수 있다(박은철 외, 2017; 고정희, 2018).

저소득층과 고령자 등 사회 취약계층의 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 측정 결과를 토대로 입주자들의 불만족 요소들을 파악하여 이를 개선하기 위한 정책적 대안을 제시할 수 있다는 점에서 의의가 있다(최용부, 1999; 허은자 2018 재인용). 주거환경을 다루는 최종 목표는 거주자의 삶의 질을 향상

시키는 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(김선엽 외, 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 모델은 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, 욕구 등을 표현할 수 없는 취약계층에 대해서는 적절한피드백 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 재인용)

2. 주거만족도에 관한 선행연구

주거만족도에 관한 선행연구는 주택특성 및 가구특성 중 어떠한 요인이 주거만족도에 영향을 미치는지에 대한 연구(김준호, 2016; 박윤태외, 2015; 이상포 외, 2017) 와 주거만족도에 영향을 미치는 주택정책에 대한 연구(이병관, 2017; 허은자, 2018; 박서영,2018)로 구별할 수 있다.

1) 가구 특성에 따른 주거만족도

김준호(2016)는 국토교통부의 2014년 주거실태조사를 활용하여 소득계

층별(소득 9분위 이상, 미만) 및 주택 점유 형태별(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 접근 용이성, 시장 등 근린시설 접근용이성, 동사무소등 공공기관 접근용이성, 대중교통 접근용이성등의 물리적 접근용이성으로 구성하고, 둘째, 자연적 주거환경 만족도는 대기오염 정도, 이웃과의 관계, 소음정도, 청소 처리상태로 구성하였으며, 셋째, 사회적 주거환경 만족도는 주차시설 이용편의성, 보행안전, 치안 및 범죄등 방범상태로 구성하였다. 점유형태별 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

박윤태・원유호・김구회(2015)는 2013년 저소득가구 주거실태조사를 활용하여 저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인을 분석하였다. 이를 위하여 독립변수는 경제적 여건(경상소득, 기초생활보장급여, 저축 및 부채 여부등), 주거내부(사용면적, 방의 개수등) 환경 만족도, 주거외부 환경 만족도(상업, 의료, 대중교통 접근성, 치안상태등), 주거복지정책에 대한 인식(주거비보조 제도에 대한 효과 여부, 주거비보조시 주거이동 및 주택 개보수 의향 여부등)으로 구분하였다. 분석결과 저소득층은 타 소득계층과 비교하여 고령층, 초・중졸, 비경제활동, 1인 가구의 비중이 높은 것으로 나타났으며, 공공임대주택 확대는 주거비보조, 전세자금 대출, 주거서비스 확대보다 단독주택・아파트/자가, 비거주용건물 주택/전월세에서 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.

2) 주택 특성에 따른 주거만족도

이상포·노정현(2017)은 구조방정식 모형을 활용하여 신혼부부 가구의 주거만족도와 주거환경 요인이 어떠한 영향관계를 갖는지 분석하였다. 분석결과 신혼부부의 주거만족도에 영향을 미치는 주요 요인은 경제적인 안정성과 부채 특성인 것으로 나타났다. 이밖에 주택 내부 주거환경 만족도에는 근로특성과 주택특성 요인들이 별도로 영향을 미치는 것으로 나타났으며 소비특성 요인들은 주택 외부 주거환경 만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 특히 주택 외부 주거환경 만족도는 내부 주거환경 만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 분석결과 시사점은 첫째, 신혼부부의 주거안정화를 위해서는 외부 주거환경이 양호한 곳에 주택을 신혼부부용 주택을 공급해 줄 필요가 있다는 것이고. 둘째, 신혼부부 주거안정화를 위해 주거비 부문에 대한 부채를 줄일 수 있도록 주거비용 최소화를 위한 저리 대출상품을 확대할 필요가 있다는 것, 셋째는 저소득 신혼부부 가구에 대한 내부 주거수리비용 등의 지원정책이 고려될 필요가 있다는 것이다.

손희주·남궁미(2018)는 '2016년도 주거실태조사'를 토대로 주거만족도를 결정하는 주거환경 변수 항목을 선정하고, 가구의 생애 주기를 가구 진입기(29세 이하), 가구 형성 및 확대기(30세~49세), 가구 축소기(50세~69세), 가구 해체기(70세 이상)와 같이 4개의 집단으로 구분하였다. 먼저 생애 주기 집단 간에 주거만족도 차이를 비교 분석한 뒤, 구체적으로 어떤 주거환경 변수가 전반적인 주거만족도에 높은 영향력을 갖는가를 생애 주기별로 정리하였다. '전반적인 주거만족도' 항목에 대해 생애 주기 집단은 통계적으로 유의미한 차이를 가짐을 확인하였으며, 구체적으로 가구 해체기(70세 이상) 집단과 가구 형성 및 확대기(30세~49세), 가구 축소기(50세~69세) 집단에서 각각 만족도에 차이를 보였다. 가구주의 연령을 기준으로 구분된 생애 주기 집단 별 분석 결과, 전체 가구를 대상으로 진행한 분석과 동일하게 모든 집단에서 '이웃과의 관계' 항목은 높은 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 또한 가구 진입기(29세 이하)와

가구 형성 및 확대기(30세~49세)와 같이 비교적 가구주의 연령이 낮은 집단에서는 '학교·학원 및 미취학 아동을 위한 교육 환경' 변수가 주거만족도를 결정함에 있어 공통적으로 높은 영향력을 보여 교육기 자녀의 유무가 주거만족을 결정하는 요인을 분석함에 있어 영향을 미치는 것으로 해석하였다.

3) 주택정책에 따른 주거만족도

허은자(2018)는 한국토지주택공사의 2016년도 임대주택 입주고객 고객만족도 조사 설문결과를 활용하여 기존주택 매입임대 입주민 134명, 전세주택 입주민 201명을 대상으로, 다가구 매입임대주택과 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 다가구 매입임대주택이 주택바우처에 비해 0.7895만큼 높게, 경제적 만족도는 다가구 매입임대주택이 주택바우처에 비해 0.5167만큼 높게 나타났다. 반면 임대주택 유형간 서비스 만족도 및 근린환경 만족도의 차이는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 분석결과를 토대로 공공이 저렴한 주택을 보유하고, 또한 공공이 주택바우처로 계약의사가 있는 주택소유자 리스트를 확보하여 세입자를 연계하여 주는 방안의 추진과 전세임대주택 소유자가 주택품질을 향상시키게 하는 인센티브 마련, 공공・민간기업의 다양한 사회공헌 활동을 연계해 주택시설을 개선할 수 있는 방안의 마련을 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, 저소득

층 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 주거지원프로그램 중 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 자가 가구 비율이 높은 것에 비해 지원이 미비함에 따라 저소득층 자가 가구에 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 주거안정성을 크게 향상시킨 프로그램이 공공임대주택이기 때문에 향후에도 더욱 일관된 공공임대주택 지원정책이 필요함을 제안하였다.

이영화(2019)는 2017년도 주거실태조사를 토대로 전국에 거주하는 무주택・저소득(소득분위 4분위 이하), 고령・준고령 1370가구(국민임대608가구, 민간임대 762가구) 표본을 추출하여 SPSS 26.0을 이용해 요인 분석 결과 추출된 ‘주택품질’, ‘주거안정’, ‘주택입지’, ‘단지환경’ 만족도의 4가지 주거만족도 요인별로 임대주택 유형에 따른 주거만족도 평균 차이 분석 및 영향요인을 분석하였다. 임대주택 유형에 따른 주거만족도의 평균 차이는 저소득 고령・준고령가구 양자 모두 국민임대주택 거주가구의 ‘주택품질’, ‘주거안정’, ‘단지환경’ 만족도가 민간임대주택 거주 가구보다 높은 것으로 분석하였다.

이병관(2017)은 임대주택 유형별 특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위하여 한국토지주택공사의 2016년 임대주택 입주고객 만족도 조사 설문결과를 활용하였다. 이를 위하여 공공임대주택 유형(국

민임대, 매입임대, 전세임대)을 독립변수로, 주거만족도의 하위요인(종합 주거만족도, 주택제품 요인 만족도, 주거환경 요인 만족도, 경제성 요인 만족도)을 종속변수로, 개인・가구특성(성별, 배우자 유무, 가족수, 수급자여부, 거주기간)을 통제변수로 다중회귀분석을 실시하였다. 분석결과 임대주택 유형별 종합 주거만족도의 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.

3. 선행연구와의 차별성

지금까지의 주거만족도에 관한 선행연구는 소득계층별, 생애주기별, 공공임대주택 유형별로 구분하여 주거만족도를 분석한 연구가 주를 이루었다. 그러나 현재 공공주택특별법 시행규칙에 따른 우선공급 대상자인 신혼부부를 대상으로 국민임대주택과 민간임대주택의 주거만족도를 비교하고 임대주택유형과 가구특성의 상호작용효과를 분석한 연구는 없었다.

실제로 국민임대주택 우선공급 자격을 갖춘 도시근로자 월평균소득의 70% 이하 소득 수준의 결혼 7년 이하 신혼부부들의 국민임대주택과 민간임대주택의 주거만족도를 비교하여 부족한 부분을 분석하고, 임대주택 유형에 따른 조절효과를 분석하여 개선방안을 제시한다면, 향후 건설될 신혼희망타운을 비롯한 신혼부부를 위한 주택 건설 계획에 적극 활용될 가치가 있을 것이다. 또한 국민임대주택과 행복주택은 건설물량의 30%가 신혼부부에게 우선 공급되어 공급 대상 계층 중 가장 큰 비중을 차지하는 바, 이들의 주거만족도를 높일 수 있는 방안을 찾는다면 임대주택 거주자의 전반적인 주거만족도도 함께 향상되어 제한된 자원인 임대주택 활용의 효율성을 제고할 수 있을 것이다.

따라서 본 연구는 주택 정책 대상 계층의 가장 큰 비중을 차지하여 중요한 정책 대상이 되는 신혼가구를 대상으로, 가구특성에 따른 주거만족도를 분석에 그치지 않고, 임대주택유형에 따른 조절효과를 분석하는 연구를 수행하였다는 데 의의가 있다.

제 3 장 연구 설계 및 분석 방법

제 1 절 연구의 범위와 방법

1. 연구의 범위

본 연구의 목적은 저소득 무주택 신혼부부 가구의 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이를 비교 분석함으로써, 공공임대주택 입주자격을 갖춘 신혼부부 가구의 주거만족도를 향상시키기 위한 주택정책에 대한 시사점을 모색하고자 함에 있다.

따라서 본 연구에서는 연구목적에 가장 적합한(지역: 전국대상, 연령층: 여성배우자의 연령이 만 49세 이하인 가구, 가구: 신혼부부 가구(혼인기간 7년 이내), 소득・자산・세대원 무주택여부 포함, 점유형태・거주주택 유형포함, 표본수 6만가구) 것으로 판단되는 자료 중 가장 최근에 발표된 2019년도 주거실태조사를 활용하였다.

주거실태조사는 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 일반조사와 정책조사(특수가구조사)로 구분하여 일반조사는 짝수해에, 정책조사는 홀수해에 실시하였다. 일반조사는 일반가구를 대상으로 매 2년마다 실시하는 조사로 2006년 이후 2019년까지 총 9회에 걸쳐 시행되었으며, 정책조사는 특수가구를 대상으로 실시하는 조사로 2007년 노인가구, 2009년 장애인가구, 2011년 임대주택 거주가구, 2013년 저소득가구, 2015년 장애인가구를 대상으로 시행되었으며, 2017년 이후부터는 표본규모를 확대하여 일반가구 조사를 매년 시행하고, 특수가구조사는 일반가구 조사에 포함하여 시행하였다. 신혼부부가구는 특수가구조사에 포함되어 있다.

[표3-1] 2019년도 주거실태조사 개요

구분	내용	
근거	주거기본법 제20조, 시행령 제13조 주거기본법 제20조 ④, 시행령 제13조 ③ 1호	
조사 주기	-일반가구 조사: 2006년부터 2년 마다, 2017년부터 매년 시행. -특수가구 조사: 2007년(노인), 2009년(장애인), 2011년(임대주택 거주가구, 2013년(저소득가구), 2015년(장애인) 2017년부터 일반가구에 포함하여 시행	
조사 기간	2019년 6월 12일~12월 23일	
조사 대상	조사시점 현재 대한민국 영토 중 행정권이 미치는 지역 내에 거주하는 일반 가구 및 이들의 거처	
조사 항목	주택 및 주거환경, 주거이동 및 주거의식, 정책평가 및 정책수요, 가구에 관한 사항, 배경문항	
조사 방법	구조화된 조사표와 훈련된 면접원을 통한 대면면접조사	
조사 범위	17개 시・도(세종시 포함)를 포함한 전국 대상 (단, 제주도 이외의 도서지역은 제외)	
표본 설계	모집단	전국의 모든 가구(거처)의 가구주(및 배우자)
	표본추출	층화 3단계 집락추출법
	표본규모	60,735

1) 시간적 범위

본 연구는 가장 최근에 실시된 2019년 주거실태조사를 대상으로 하여 그 시간적 범위는 2019년이며, 주거실태조사가 시행된 후 발표된 인구추계 변화 등을 반영하여 시의성을 높였다.

2) 내용적 범위

지금까지의 신혼부부 가구와 관련하여 진행된 연구에서는 연구자가 각 연구의 특성에 따라 ‘신혼부부 가구’를 다르게 정의하고 있으며, 2019년 주거실태조사는 특성가구 중 ‘신혼부부 가구’를 ‘결혼한 지 7년 이내의 가

구 중 여성배우자의 연령이 만 49세 이하인 가구'로 정의하여 조사하였다.

본 연구는 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이를 분석하기 위하여 연구 대상을 국민임대주택 신혼부부 특별공급 입주자격을 갖춘 가구로 한정하였다. 즉, 국민임대주택 전용 60㎡ 이하의 입주대상인 무주택, 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하 가구 중에서 연구목적에 부합하도록 임차주택에 거주(점유형태로서 자가주택 및 무상 임차주택 거주자 제외한 전세·월세·일세 임차주택 거주)하는 결혼 7년 이내의 신혼부부 가구(여성 배우자의 연령이 만 49세 이하인 가구)를 대상으로 하였다.

[표3-2] 신혼부부 특별공급 주요 임대주택 유형

<table>
<tr><th>구분</th><th>국민임대</th><th>행복주택</th></tr>
<tr><td>공급목적</td><td>무주택 저소득층의 주거안정</td><td>젊은 세대의 주거안정
및 주거복지 향상</td></tr>
<tr><td>공급규모</td><td>전용 84㎡이하</td><td>전용 60㎡이하</td></tr>
<tr><td>공급대상</td><td>소득4분위 이하의
저소득 계층</td><td>신혼부부, 사회초년생,
대학생 등</td></tr>
<tr><td rowspan="3">신혼부부
자격 및
소득기준</td><td colspan="2">결혼기간이 7년 이내인 무주택 가구</td></tr>
<tr><td>- 전용 60㎡ 이하: 도시근로자
월평균 소득의 70% 이하
- 전용 60㎡초과: 도시근로자
월평균 소득의 100% 이하</td><td>도시근로자
월평균소득의 100%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2"><2019년도 도시근로자 월평균 소득의 70% 금액>
<table>
<tr><th>가구원수</th><th>월평균소득기준</th></tr>
<tr><td>3인이하</td><td>3,938,828원 이하</td></tr>
<tr><td>4인</td><td>4,358,439원 이하</td></tr>
<tr><td>5인</td><td>4,856,848원 이하</td></tr>
<tr><td>6인</td><td>5,315,858원 이하</td></tr>
<tr><td>7인</td><td>5,774,868원 이하</td></tr>
<tr><td>8인</td><td>6,233,879원 이하</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>공급주체</td><td colspan="2">국가, 지자체, LH, 지방공사</td></tr>
<tr><td>신혼부부
특별공급 비율</td><td colspan="2">건설물량의 30% 이내</td></tr>
<tr><td>거주기간</td><td>30년</td><td>자녀가 없는 경우 : 6년
자녀가 있는 경우 : 10년</td></tr>
</table>

3) 공간적 범위

본 연구에서 공간적 범위는 수도권 또는 광역시 등으로 한정하지 않고 2019년도 주거실태조사 응답가구 중 전국의 도시근로자 평균소득 70% 이하의 신혼부부 가구 전체를 대상으로 연구를 실시하였다.

이상의 연구 범위를 요약하면 2019년도 주거실태조사 결과를 토대로 본 연구의 분석 대상은 결혼기간이 7년 이내인 무주택(가구주 본인뿐만 아니라 세대구성원 전원이 무주택)· 도시근로자 월평균소득 70% 이하로 여성 배우자의 연령이 만49세 이하인 임차주택에 거주하는 761가구를 대상으로 하였다(표1-3).

[표3-3] 2019년도 주거실태조사와 본 연구의 표본 비교

구분	2019년 주거실태조사 (전국)				본 연구 대상: (전국, 도시근로자 평균소득 70% 이하)		
	계	자가	임차	무상	계	민간 임대	국민 임대
7년 미만 신혼부부	4,300	1,744	2,369	187	761	638	123
기타	56,870	35,433	18,775	2,662	-	-	-
계	61,110	37,177	20,381	2,849	-	-	-

2. 연구의 방법

1) 저소득층 분류

저소득층은 사회적·경제적으로 취약하여 주거 문제를 스스로 해결할 수 없는 가구이거나 최저주거기준에 미달하는 환경에 거주하는 주거빈곤 계층에 속하는 계층을 말하며(이현우 외, 2016; 유성희, 2019 재인용), 특히 주택분야에서의 저소득층은 '시장을 통하여 자기의 부담으로 주택을 구입

하거나 임차할 능력이 전혀 없거나 어려운 계층'을 의미한다(임재현 외, 2012; 유성희, 2019). 그러나 구체적으로 저소득층의 정의는 사회적으로 합의된 개념이 아니기에 선행연구에서도 기준이 상이하다(박서영, 2018).

일반적으로 국민기초생활보장법에서 복지혜택이 필요하다고 규정한 기초 생활수급권자(1분위), 차상위계층(2분위)과 국민기초생활보장법에서 규정된 개념은 아니지만, 사회적 안전망이 필요한 차차상위 계층(3분위)과 4분위 까지 포함한다(보건복지부; 박서영, 2018)

본 연구에서는 저소득층을 위한 국민임대주택 신혼부부 특별공급 소득기준인 '도시근로자 월평균소득 70% 이하'를 저소득층을 분류하는 기준으로 하였다.

2) 국민임대・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(이정헌・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(김근용 외, 2015)가 있다. 즉 소유권의 주체가 공공인지, 임대를 목적으로 하는 주택뿐만 아니라, 소유권의 주체가 공공은 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 1-4).

임세희(2018)는 2016년도 주거실태조사를 토대로 공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과 차이를 연구하기 위하여 공공임대주택은 영구

임대, 50년임대, 국민임대, 장기전세, 전세임대, 기존주택 매입임대, 행복주택을 대상으로 하였으며, 민간임대주택은 자가・무상 거주를 제외한 전세 등의 공공임대주택 외의 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 개인 영세사업자 등에 의해 운영되는 비제도권 임대주택에서 거주하고 있다고 밝히고 있다.

[표 3-4] 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, 2020년 주택업무편람

이에 본 연구에서는 임대주택의 유형 분류에 있어 주택법의 정부 재정지원 여부에 따른 분류와 선행연구(임세희, 2018)를 토대로, 공공임대주택은 주택법 제2조의 정부의 재정 또는 주택도시기금이 지원된 국민주택으로써 공공임대주택 중 국민임대주택과 민영주택은 국민주택 외의 주택으로써 공동주택인 아파트를 대상으로 하였다.

공공임대주택 중 국민임대주택으로 대상을 한정한 이유는 첫째, 저소득

계층을 대상으로 한 주택이며, 공공주택의 건설·공급·운영에 관한 기준이라고 할 수 있는「공공주택건설등에 관한 특별법」에 의한 장기공공임대주택 중 국민임대주택의 비율이 2018년 기준 52.4%로서 가장 큰 비중을 차지하고 있고, 국민임대주택의 입주대상이 저소득(소득분위 4분위 이하) 가구로서 본 연구의 목적인 저소득 가구의 주거만족도 분석이라는 연구목적과 동일하기 때문에 5분위 이상의 소득계층을 대상으로 하는 5년·10년 공공임대주택 등은 제외하였다. 둘째, 2019년 주거실태조사의 임차가구 중 국민임대주택이 장기공공임대주택의 6.1%로 가장 큰 비중을 차지하여, 저소득 가구의 주거만족도 연구에 적절할 것으로 판단되었기 때문이다

민간임대주택의 유형으로서 주택법상 주택의 형태 및 용도에 의한 분류로서 국민주택 외의 민영주택 중 아파트로 한정한 것은 첫째, 국민임대주택과 동일한 주택유형(공동주택)으로서 비교 가능한 주택 유형이며, 둘째, 2019년 주거실태조사의 민간임대주택 거주 신혼부부 임차가구의 거주주택 유형 중 가장 큰 비중을 차지하는 주택유형이 아파트이며, 셋째, 2018년 기준 주택건설 유형중 아파트가 71.6%로서 가장 큰 비중을 차지하고 있기 때문에 민간임대주택 중 아파트를 대상으로 연구를 진행하였다.

[표 3-5] 유형별 주택건설 실적

(단위:호)

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

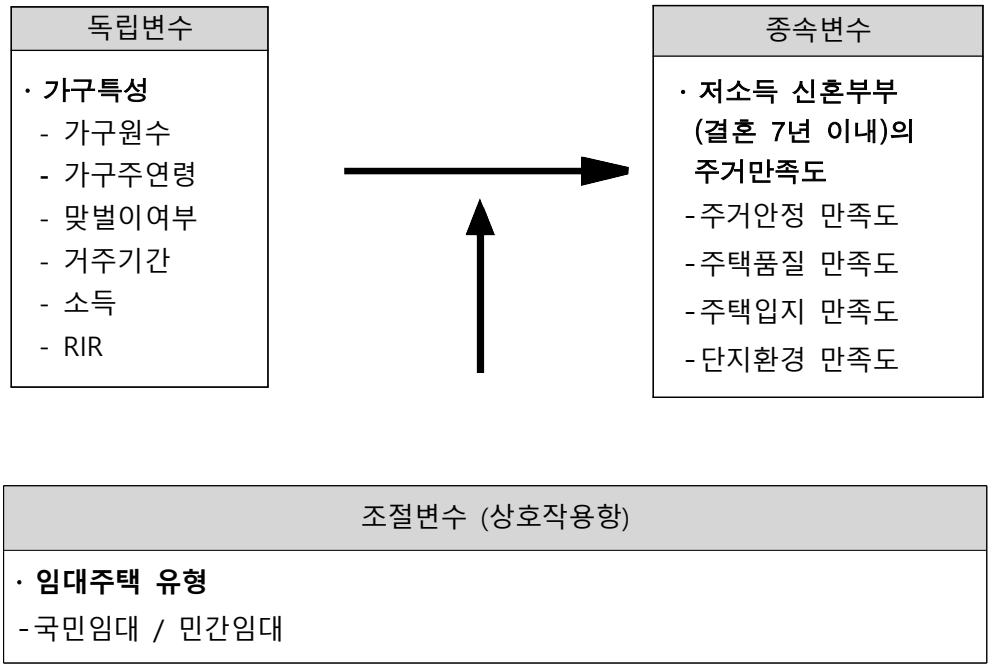
출처: 국토교통부, 2020년주택업무편람, p.337 수정 인용

제 2절 연구모형과 가설

1. 연구모형

본 임차주택에 거주하는 저소득 신혼부부를 대상으로 하여 임차주택의 유형이 주거만족도에 미치는 영향력을 검증하기 위하여 기존 선행연구에서 검토된 요인들을 토대로 주거만족도를 종속변수로 설정하고, 선행연구에서 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 예측된 가구특성 및 주택특성을 독립변수로 연구모형을 구성하였다. 가구특성이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하고, 가구특성과 주거만족도의 관계에서 임대주택유형의 상호작용효과 분석을 위해 상호작용항을 추가하여 4가지 주거만족도를 독립변수로 구성하였다.

[그림 3-6] 연구모형



주거만족도에 대한 평균 차이가 임대주택 유형에 따라 통계적으로 유의한지를 분석하기 위해 분산분석 및 t-검정을 실시하고, 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위해 다중회귀분석을 실시하였다.. 이는 국민임대주택에 거주하는 저소득 신혼부부의 주거만족도에 영향을 미치는 가구특성 요인을 통계적으로 검증하기 위한 것이다.

2. 연구가설

본 연구의 목적은 무주택 저소득 서민의 주거안정을 위해 시행되는 국민임대주택 정책의 수혜 대상인 저소득 가구 중 현재 국민임대주택에 거주중인 저소득 신혼부부와 공공임대주택에 거주하지 않는 저소득 신혼부부 가구의 주거만족도 차이 및 영향 요인을 분석하여 현재 국민임대주택의 불만족 요인을 규명하고, 주거 선택 의사 결정에 있어 영향 요인을 파악하여 향후 국민임대주택 정책의 개선 방향을 논의하고자 함에 있다. 우리나라의 공공임대주택정책은 Kemeny(1995), (1996)의 이중임대 체계에 해당한다는 점에서(김수현, 2010; 남원석, 2014; 임세희, 2018), 국민임대주택 등 공공임대주택은 입주자격(세대구성원 전원이 무주택, 소득 및 자산이 일정수준 이하일 것)이 엄격히 제한되어 있고, 임대차 계약기간 종료 시 재계약조건이 사전에 알려져 있어 입주민이 주택소유 등 부적격 사유에 해당하지 않으며 계속 거주를 희망할 경우 재계약을 통한 계속 거주가 보장되며, 또한 재계약시 임대료 상승에 대한 제한이 적용되고 있다. 입지상으로는 기존 주거지 및 GB해제 등 택지개발사업지구 내 입지하고 있으며, 주택품질 및 입주민 편의시설 등 단지 관리가 공공주택 건설등에 관한 특별법 및 주택법에 의해 엄격히 관리되고 있다.

반면, 민간임대주택에 대한 규제는 매우 느슨하다고 평가된다(김수현, 2010; 남원석, 2014; 임세희, 2018). 민간임대주택의 경우 임대기간 종료 후 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, 공공임대주택 중 국민임대주택과 민간임대주택의 주요 차이를 요약하면 아래와 같다

[표 3-7] 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)

선행연구에서 가구특성이 주거만족도에 영향을 미친다는 연구결과를 토대로 가구특성(가구원수, 가구주 연령, 맞벌이여부, 가구소득, RIR)에 따라 4개 분야 주거만족도에 차이가 있을 것이라는 가설1~4를 다음과 같이 설정하고, 임대주택유형의 조절효과를 분석하기 위해 가설5~8을 설정하였다.

가설 1. 신혼부부 가구특성에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.

1-1. 가구원수에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.

1-2. 가구주 연령에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.

1-3. 맞벌이 여부에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.

1-4. 거주기간에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.

1-5. 가구소득에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.

1-6. RIR에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.

가설 2. 신혼부부 가구특성에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.

2-1. 가구원수에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.

2-2. 가구주 연령에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.

2-3. 맞벌이 여부에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.

2-4. 거주기간에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.

2-5. 가구소득에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.

2-6. RIR에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.

가설 3. 신혼부부 가구특성에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.

3-1. 가구원수에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.

3-2. 가구주 연령에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.

3-3. 맞벌이 여부에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.

3-4. 거주기간에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.

3-5. 가구소득에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.

3-6. RIR에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.

가설 4. 신혼부부 가구특성에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.

4-1. 가구원수에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.

4-2. 가구주 연령에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.

4-3. 맞벌이 여부에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.

4-4. 거주기간에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.

4-5. 가구소득에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.

4-6. RIR에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.

가설 5. 신혼부부 가구특성이 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

5-1. 가구원수가 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

5-2. 가구주 연령이 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

5-3. 맞벌이 여부가 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

5-4. 거주기간이 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

5-5. 가구소득이 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

5-6. RIR이 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

가설 6. 신혼부부 가구특성이 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 따라 차이가 있을 것이다.

6-1. 가구원수가 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

6-2. 가구주 연령이 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

6-3. 맞벌이 여부가 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

6-4. 거주기간이 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

6-5. 가구소득이 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

6-6. RIR이 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

가설 7. 신혼부부 가구특성이 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 따라 차이가 있을 것이다.

7-1. 가구원수가 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

7-2. 가구주 연령이 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

7-3. 맞벌이 여부가 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

7-4. 거주기간이 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

7-5. 가구소득이 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

7-6. RIR이 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

가설 8. 신혼부부 가구특성이 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 따라 차이가 있을 것이다.

8-1. 가구원수가 단지환경만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

8-2. 가구주 연령이 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

8-3. 맞벌이 여부가 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

8-4. 거주기간이 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

8-5. 가구소득이 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

8-6. RIR이 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.

제 3 절 변수의 구성

1. 종속변수 : 주거만족도

4가지 주거만족도 하위 요인은 4점 척도로 측정되며, 요인분석에 따라 전체 28개 문항 중 공통성이 .4미만으로 측정된 3개 항목을 제외하고 25개 설문항목 풀에서 채택하였다.
요인분석을 실시하여 추출된 4가지 주거만족도 하위 요인은 '주거안정만족', '주택품질만족', '주택입지만족', '단지환경만족'으로 구성하였으며, 저소득 신혼부부 가구의 주거권 측면에서 선행연구 내용을 활용하여 연구를 진행하였다.

[표 3-8] '적절한 주거의 구성요소'와 본 연구의 대상

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

출처 : 이영화, 2019

2. 독립변수: 임대주택 유형

본 연구에서는 임대주택 유형에 따른 무주택 저소득 신혼부부의 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 재정 지원 여부에 따른 분류로서 협의의 공공임대주택으로 한정함이 저소득 신혼부부 가구의 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.

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

가구주 연령과 가구원수, 거주기간은 응답자가 작성한 원데이터를 연속변수로 사용한다. 가구원수는 주민등록상 인원이 아닌 응답자가 응답한 실제 동거하는 인원으로 하며, 소득은 근로・사업소득, 재산소득(금융소득, 부동산소득, 개인연금등 사적연금), 사회보험 수혜금, 기초연금 등 정부보조금, 사적이전소득 등을 포함한 1년간(2018.1.1～2018.12.31) 실수령액(단, 경조소득, 퇴직금등 비경상소득은 제외)의 월평균 총 경상소득 금액 원데이터를 적용한다. RIR(Rent to Income Ratio)은 임차주택 거주가구의 임대료 부담정도를 나타내는 지표 중 하나로 '소득 대비 임대료 비율'을 의미하며, 일반적으로 세전 소득의 30% 이상을 임대료로 지불하는 경우 과도한 임대료를 지불하는 것으로 간주하여 정책지원대상이 되고 있다(배순석외 2014; 강미나, 2018 재인용). 따라서 RIR은 저소득 가구의 주거정책수립에 있어 중요한 판단요소로 작용한다.(이영화, 2019)

본 연구에서는 RIR을 독립변수로 활용한다. RIR 산정은 선행연구(박서영, 2018)에 따라 주거 실태조사 응답가구의 소득 대비 임대료 비율로 산정하며, 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 활용하며, 월세이율은 주거실태조사 시 활용된 2019.9월 기준의 한국감정원 월세동향조사 월세이율인 0.51%를 적용한다.(주거실태조사) 이상의 변수의 조작적 정의를 요약하면 [표 3-5]과 같다.

[표 3-9] 변수의 조작적 정의

변수			변수의 내용
독립변수	가구 특성	연령	가구주의 나이
		가구원수	본인, 배우자등 거주 가구원수
		거주기간	현재 주택에 거주한 년수
		맞벌이 여부	신혼부부의 맞벌이 여부
		소득	월평균 총 경상소득(원데이터 적용)
		RIR	소득 대비 임대료 비율 (Rent to Income Ratio)
조절변수	임대주택 유형	국민임대	공공주택 중 국민임대주택
		민간임대	공공임대주택을 제외한 아파트
종속변수	주거 만족도	1. 주거안정 만족도	계약기간중 퇴거, 계약만료후 재계약거부, 재계약시 임대료 상승, 보증금 미반환 불안감 각 역수(4개문항)
		2. 주택품질 만족도	균열상태, 방수상태, 난방단열, 환기상태, 채광상태, 재난안전성, 화재안전성, 주택방범상태, 위생상태 만족도 (9개문항)
		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 가구 구성원 전원이 무주택인 전국의 저소득(소득분위 1~4분위)인 임차주택 거주 가구로서 결혼 7년 이내의 신혼부부 761가구(국민임대 123가구, 민간임대 683가구)이며, 표본의 인구사회학적인 특성은 [표 4-1]와 같다.

가구주의 평균 연령은 전체 표본 기준 36.19세로, 국민임대 37.42세, 민간임대 35.96세이다. 지역별로는 수도권(서울,경기,인천)·비수도권의 거주 비율이 각 31.93%, 68.07%를 차지하고 있다.

[표 4-1] 표본의 일반적 특성

구분		전체	민간임대	국민임대
가구주 평균 연령		36.19세	35.96세	37.42세
지역	계	761(100%)	638(100%)	123(100%)
	수도권	243(31.93%)	204(31.97%)	39(31.71%)
	비수도권	518(68.07%)	434(68.03%)	84(68.29%)

2. 표본의 소득 수준

본 연구의 대상이 저소득 계층임에 따라 가구원수별 도시근로자 월평균 소득의 70%이내의 가구만을 대상으로 하였으며 평균 소득은 전체 평균 292.4만원, 국민임대 거주 가구 259.9만원, 민간임대 거주 298.7만원으로 민간임대 거주자의 평균 소득이 38.8만원 높은 것으로 나타났다.

[표 4-2] 표본의 월평균소득 분포 특성 (단위 : 만원)

구분	계	민간임대	국민임대
계	761(100%)	638(100%)	123(100%)
평균 소득	292.4	298.7	259.9

3. 가구 구성 형태에 관한 사항

본 연구의 대상이 신혼가구임에 따라 표본의 가구 구성을 살펴보면, 평균 가구원수는 전체 표본기준 2.98명(국민임대 2.97명, 민간임대 3.09명)으로 나타났으며, 2인 가구비율이 전체 표본기준 23.65%(국민임대 26.83%, 민간임대 23.04%)로 나타났다.

[표 4-3] 표본의 가구구성 특성

구분		계	민간임대	국민임대
계		761	638	123
결혼 기간	평균 결혼기간	4.06년	4.66년	3.99년
	1년 이내	67(8.8%)	61(9.56%)	6(4.88%)
	2년 이내	111(14.59%)	97(15.2%)	14(11.38%)
	3년 이내	116(15.24%)	105(16.46%)	11(8.94%)
	4년 이내	121(15.9%)	100(15.67%)	21(17.07%)
	5년 이내	142(18.66%)	115(18.03%)	27(21.95%)
	6년 이내	111(14.59%)	87(13.64%)	24(19.51%)
	7년 이내	93(12.22%)	73(11.44%)	20(16.26%)
가구원 수	평균 가구원수	2.98명	3.09명	2.97명
	2	180(23.65%)	147(23.04%)	33(26.83%)
	3	355(46.65%)	298(46.71%)	57(46.34%)
	4	207(27.20%)	180(28.21%)	27(21.95%)
	5	17(2.23%)	13(2.04%)	4(3.25%)
	6	2(0.26%)	0(0.00%)	2(1.63%)
자녀수	평균 자녀수	0.96명	0.95명	1.06명
	0	178(23.39%)	145(22.73%)	33(26.83%)
	1	371(48.75%)	313(49.06%)	58(47.15%)
	2	198(26.02%)	170(26.65%)	28(22.76%)
	3	13(1.71%)	10(1.57%)	3(2.44%)
	4	1(0.13%)		1(0.81%)

4. 거주 주택에 관한 사항

표본의 점유 형태는 전세 및 보증금 있는 월세 가구로 이루어져 있다. 국민임대는 임대보증금 및 월 임대료를 지불함에 따라 '보증금 있는 월세'에 해당하며, 그 비율이 83.43%로 큰 비중을 차지한 반면, 민간임대는 전세(임대보증금을 내고 매월 부과되는 임대료 없이 거주하는 점유형태)의 비율이 79.78%를 차지한다. 이는 국민임대주택의 임대조건이 임대보증금과 임대료로 구성되어 있으며, 임대료가 없는 전세로 전환하는 것이 불가한 규정 때문인 것으로 판단된다.

거주 기간과 관련하여 평균 거주 기간은 전체 표본 기준 1.55년(국민임대 1.75년, 민간임대 1.41년)으로 국민임대의 거주기간이 0.34년 높은 것으로 나타났다. 4년 이하의 단기 거주 비율은 전체 표본 기준 88.17%(국민임대 78.05%, 민간임대 90.13%)로 민간임대의 단기 거주 비율이 높은 반면, 4년 초과 거주 비율은 전체 표본 기준 11.82%(국민임대 21.95%, 민간임대 9.87%)로 나타나 국민임대 거주 가구가 민간임대에 비하여 장기거주 비율이 높은 것으로 나타났다. 이는 민간임대주택이 「주택임대차보호법」등에 의해 임대기간에 대한 보호 외에 임대기간 종료 후의 재계약 등에 대하여는 민법상 일반 원칙인 '계약자유의 원칙'에 의해 임대인의 재계약 거부, 임대보증금 증액 요구로 인한 계약부담 등의 영향으로 인해 단기 거주 비율이 높은 것으로 판단된다.

반면 국민임대는 임대기간 종료 후에도 임차인이 주택소유 등 재계약 부적격 사유에 해당하지 않는 한 최장 30년 동안 재계약을 통하여 계속 거주가 보장된다. 즉, 임차인의 계약갱신 요구권이 인정됨에 따라 임차인의 점유의 안정성이 국민임대가 민간임대에 비하여 높은 것으로 판단된다.

[표 4-4] 표본의 가구형태 구성 특성

구분		계	민간임대	국민임대
		761	638	123
점유 형태	전세	522(68.59%)	509(79.78%)	13(10.57%)
	보증금 있는 월세	239(31.41%)	129(20.22%)	110(89.43%)
거주 기간	평균거주기간	1.55년	1.41년	1.75년
	2년이하	447(58.74%)	397(62.23%)	50(40.65%)
	2년 초과~4년이하	224(29.43%)	178(27.9%)	46(37.4%)
	4년초과~6년이하	79(10.38%)	58(9.09%)	21(17.07%)
	6년초과~8년이하	10(1.31%)	5(0.78%)	5(4.07%)
	8년 초과	1(0.13%)		1(0.81%)
이사 경험	평균	1.74회	1.74회	1.74회
	없음	288(37.84%)	245(38.4%)	43(34.96%)
	1회	253(33.25%)	206(32.29%)	47(38.21%)
	2회	146(19.19%)	128(20.06%)	18(14.63%)
	3회	53(6.96%)	45(7.05%)	8(6.5%)
	4회	11(1.45%)	8(1.25%)	3(2.44%)
	5회	7(0.92%)	4(0.63%)	3(2.44%)
	6회	1(0.13%)	1(0.16%)	-
	7회	2(0.26%)	1(0.16%)	1(0.81%)

5. 주택의 물리적 특성

표본 가구의 현 거주 주택의 면적은 '49.6㎡~66.1㎡'가 전체 표본의 36.01%로 가장 높고, 다음으로 '33.0㎡~49.6㎡', 82.6이상 순으로 나타났다. 임대주택 유형별로는 국민임대는 '33.0㎡~49.6㎡'이 46.34%로 가장 높은 반면, 민간임대는 '49.6㎡~66.1㎡'이 36.36%로 가장 높은 것으로 나타났다.

방 개수는 전체 표본 기준 2.53개(국민임대 2.28개, 민간임대 2.57개)로 국민임대는 방2개의 비율이 62.6%로 가장 높은 반면, 민간임대는 방 3개의 비율이 73.2%로 가장 높은 것으로 나타났다. 사용승인 경과 연수 측

면에서는 전체 표본기준 '6년 미만' 주택의 비율이 38.89%로 가장 높은 것으로 나타났다. 임대주택 유형별로는 국민임대는 '6년이상~16년 미만' 주택의 비율이 43.91%로 가장 높은 반면, 민간임대는 '6년 미만'의 주택도 37.93%로 가장 높은 비중을 차지하고 '16년 이상~27년 미만의 주택의 비율이 32.98%로 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 국민임대주택은 사용승인 6년 미만 50% 이상을 차지하고, 민간임대는 사용승인 12년미만이 50% 이상을 차지하는 것으로 나타났다.

[표 4-5] 표본의 주택 물리적 특성

구 분		전 체	민간임대	국민임대
계		761	638	123
주택 규모	평균면적(m^2)	60.47	53.32	61.31
	33.0미만	6(0.79%)	1(0.16%)	5(4.07%)
	33.0이상 49.6미만	133(17.48%)	76(11.91%)	57(46.34%)
	49.6이상 66.1미만	274(36.01%)	232(36.36%)	42(34.15%)
	66.1이상 82.6미만	113(14.85%)	105(16.46%)	8(6.5%)
	82.6이상	235(30.88%)	224(35.11%)	11(8.94%)
방의 수	평균 개수	2.53	2.57	2.28
	1	12(1.58%)	3(0.47%)	9(7.32%)
	2	232(30.49%)	155(24.29%)	77(62.6%)
	3	504(66.23%)	467(73.2%)	37(30.08%)
	4	13(1.71%)	13(2.04%)	
사용 승인 경과 년수	평균	4.36	4.50	3.22
	3년 미만	145(19.05%)	130(20.38%)	15(12.2%)
	3년이상 6년미만	151(19.84%)	112(17.55%)	39(31.71%)
	6년이상 12년미만	97(12.75%)	66(10.34%)	31(25.2%)
	12년이상 16년미만	65(8.54%)	46(7.21%)	19(15.45%)
	16년이상 21년미만	91(11.96%)	81(12.7%)	10(8.13%)
	21년이상 27년미만	98(12.88%)	94(14.73%)	4(3.25%)
	27년이상 30년이하	65(8.54%)	65(10.19%)	
	30년 초과	44(5.78%)	41(6.43%)	3(2.44%)
	기타	5(0.66%)	3(0.47%)	2(1.63%)

제2절 설문의 타당성과 신뢰도 검증

1. 타당성의 정의와 요인분석

타당성(Validity)은 측정 도구가 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 27개 문항을 대상으로 요인분석을 실시하고, 요인분석 시 공통성이 .4이하인 2문항을 제거 후 25개 문항을 대상으로 통계분석을 실시하였다.

KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 측도와 Bartlett 검정 결과 KMO 값은 0.927이고, Bartlett 구형성 검정 통계값이 11977.938 (자유도=351, 유의확률=0.000)로 요인분석에 적합한 것으로 판단되었다.

[표4-6] KMO와 Barllett의 검정

표본적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도		0.927
Barllett의 구형성 검정	근사 카이제곱	11977.938
	자유도	351
	유의확률	0.000

본 연구 요인분석의 요인 추출방법은 '최대우도'이며, 회전방법은 사각회전인 '직접 오블리민'을 사용하였다. 그 이유는 사회과학에서는 요인 간 상관관계가 0인 경우는 드물기 때문에 상관계수≠0을 가정하여 요인 간 연관관계를 유지하여 회전하기 때문에 회전방법은 사각회전인 직접 오블리민이 정확하기 때문이다(노경섭, 2016).

요인분석 실시 결과 총 23개 변수를 대상으로 고유값이 1이상인 요인은 모두 4개로 추출되었고, 4개 요인의 총누적 설명 변량은 61.945%이다. 총 25개 변수를 대상으로 한 요인분석 결과, 제 1 요인은 주거안정 요인, 제 2 요인은 주택품질 요인, 제 3 요인은 주택입지 요인, 제 4 요인은 단지환경 요인으로 묶여져, 각 요인별 질문들을 결합하여 얻은 값을 이용하여 모형에 포함시켰다.

[표 4-7] 설명된 총분산

요인	초기 고유값			추출 제곱합 적재량		
	전체	%분산	누적	전체	%분산	누적
1	8.232	32.93%	32.93%	6.134	24.53%	24.53%
2	3.583	14.33%	47.26%	3.699	14.79%	39.33%
3	2.733	10.93%	58.19%	3.157	12.63%	51.96%
4	1.426	5.71%	63.90%	2.985	11.94%	63.90%

추출방법 : 최대우도

[표4-8] 패턴행렬 (항목 삭제 후)

구분		요인1	요인2	요인3	요인4
주거안정 (4)	계약기간 보장	0.1163	-0.0237	0.8956	0.0916
	재계약 가능	0.1267	-0.0152	0.9173	0.0863
	임대료 미인상	0.1027	0.0194	0.8776	0.0853
	보증금 반환	0.1459	0.0456	0.7901	0.0436
주택품질 (10)	균열	0.791	0.0794	0.1572	0.1182
	방수	0.7749	0.1449	0.0528	0.0742
	난방	0.7751	0.0881	0.0959	0.112
	환기	0.7763	0.041	0.0471	0.1231
	채광	0.7452	0.0464	0.1158	0.0995
	방음	0.5644	0.0993	0.044	0.1473
	재난	0.7767	0.0909	0.071	0.1865
	화재	0.7895	0.0578	0.1152	0.2027
	방범	0.7967	0.009	0.0754	0.2496
	위생	0.7612	-0.0082	0.0423	0.2932
주택입지 (6)	상업	0.0493	0.8367	0.0103	0.1167
	의료	0.1051	0.8653	0.0388	0.1169
	공공기관	0.0248	0.7948	-0.0128	0.1777
	문화	0.0705	0.7693	0.0004	0.1716
	공원	0.1971	0.472	0.0805	0.3988
	교통	0.0679	0.7033	-0.0283	0.1569
단지환경 (5)	보행	0.2544	0.2135	0.0915	0.6587
	치안	0.2382	0.3093	-0.0046	0.7219
	청소	0.2897	0.1912	0.0854	0.718
	대기오염	0.1448	0.0477	0.0994	0.7224
	이웃	0.1978	0.2549	0.0631	0.6268

주) 주택입지의 주차는 대상에서 제외, 단지환경 중 교육은 대상에서 제외함.

2. 신뢰도 검증

신뢰도란 동일 대상에 대해 동일한 측정도구를 반복적으로 사용할 때 그 측정결과 값이 차이가 작아야 된다는 것으로, 주로 측정도구의 내적 일관성을 통해 판단한다(고길곤, 2017) 내적 일관성을 측정할 때 주로 사용되는 통계량은 크론바흐 알파이며 일반적으로 알파 값이 0.7 이상이면 내적 일관성이 크다고 판단하나 이는 절대적인 기준은 아니다(고길곤, 2017)

본 연구에서는 요인분석을 통해 추출된 4가지 요인에 대한 내적 일관성을 확인하고자 신뢰도 분석을 실시하였다. 분석 결과 주거안정만족 요인의 크론바흐 알파 값은 0.902, 주택품질 만족요인이 0.924, 주택입지 만족요인이 0.846, 단지환경 만족요인이 0.831로 신뢰도가 높음을 알 수 있다.

[표4-9] 항목 총계 통계량

구분		Cronbach alpha	
주거안정	계약기간 보장	0.864	0.9018
	재계약 가능성	0.8482	
	임대료 미인상	0.8681	
	보증금 반환	0.9117	
주택품질	균 열	0.9137	0.9242
	방 수	0.9158	
	난 방	0.9153	
	환 기	0.916	
	채 광	0.9176	
	방 음	0.9298	
	재 난	0.9147	
	화 재	0.9141	
	방 범	0.9131	
	위 생	0.9144	
주택입지	상 업	0.807	0.8456
	의 료	0.7994	
	공공기관	0.8134	
	문 화	0.8113	
	공 원	0.8369	
	교 통	0.826	

구분		Cronbach alpha	
단지환경	주 차	0.8668	0.831
	보 행	0.7968	
	교 육	0.8156	
	치 안	0.7854	
	청 소	0.7915	

제3절 주거만족도 기초분석

1. 주거만족도 요인별 총괄 분석

주거만족도 4가지 요인에 대해 761가구를 대상으로 분석한 결과 4개 요인별 주거만족도는 주택품질, 단지환경, 주택입지, 주거안정 만족도 순으로 높게 나타났다. 국민임대는 민간임대에 비해 주거안정 만족도가 0.720, 단지환경 만족도는 0.056, 주택품질 만족도는 0.173 만큼 높게 나타난 반면 주택입지 만족도는 0.020 만큼 낮은 것으로 나타났다. 이는 국민임대 주택이 계약기간 만료 후 재계약 시 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 생활 인프라 등에 대한 접근성이 용이하지 않은 것의 영향으로 판단된다.

[표4-10] 요인별 주거만족도 분석(단위 : 4점 척도)

구분	전체		민간임대		국민임대	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주거안정	2.811	0.823	2.694	0.800	3.415	0.664
주택품질	3.270	0.513	3.253	0.513	3.360	0.505
주택입지	2.894	0.545	2.897	0.537	2.877	0.588
단지환경	3.090	0.410	3.081	0.390	3.137	0.503

[표4-11] 주택유형별 개별 세부요인의 만족도

변수		전체		민간임대		국민임대	
		평균	순위	평균	순위	평균	순위
주거 안정	계약기간 보장	3.106	16	3.027	12	3.520	24
	재계약 가능성	3.099	15	3.014	10	3.537	25
	임대료 미인상	2.921	7	2.826	4	3.415	19
	보증금 반환	2.917	5	2.796	3	3.545	26
주택 품질	균열	3.317	24	3.290	24	3.455	22
	방수	3.279	20	3.259	20	3.382	17
	난방	3.346	25	3.334	25	3.407	18
	환기	3.434	27	3.412	27	3.545	26
	채광	3.402	26	3.389	26	3.472	23
	방음	2.775	2	2.776	2	2.772	2
	재난	3.297	23	3.273	23	3.423	20
	화재	3.294	22	3.270	21	3.423	20
	방범	3.272	19	3.257	19	3.350	15
	위생	3.286	21	3.270	21	3.374	16
주택 입지	상업	2.855	3	2.867	5	2.797	3
	의료	2.875	4	2.878	6	2.862	4
	공공기관	2.940	8	2.947	8	2.902	6
	문화	2.729	1	2.730	1	2.724	1
	공원	3.045	12	3.031	14	3.114	10
	교통	2.917	5	2.928	7	2.862	4
	주차	2.996	9	2.969	9	3.138	12
단 지 환경	보행	3.068	13	3.047	15	3.179	13
	교육	3.011	10	3.017	11	2.976	7
	치안	3.116	17	3.121	17	3.089	9
	청소	3.147	18	3.135	18	3.211	14
	대기오염	3.043	11	3.028	13	3.122	11
	이웃	3.075	14	3.074	16	3.081	8

2. 주거만족도 요인의 항목별 만족도 분석

4가지 하위 요인에 대한 만족도를 항목별로 살펴보면 다음과 같다.

1) 주거안정 만족도

본 요인에 대한 설문은 최근 월세가구의 증가에 따라 임차가구의 주거불안 정도를 파악하기 위하여 2017년 주거실태조사 부터 신규로 추가되어 조사된 항목이다(국토교통부, 2017년 주거실태조사 개선 비교표).

주거 안정 만족도는 계약기간 중 집주인의 퇴거요구에 대한 불안감의 '계약기간 중 퇴거', 계약기간 만료 후 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, 기타 위협으로부터 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 점유 형태가 임차인 경우, 전세 또는 월세로 살면서 느꼈던 경험에 대한 불안 정도로서, 불안감이 적을수록 주거안정 만족도는 높은 것으로 판단하였다.

원척도에서는 불안감이 '①없다~④매우 크다'로 측정하여, 본 설문지의 다른 변수 만족도의 문항 척도 ('①매우 불만족~④매우 만족')와 다르게 구성되어 있다. 그래서 설문지상 다른 변수의 만족·불만족 문항 척도와 동일한 방향성을 유지하여 혼선을 막기 위해 주거불안을 '①매우 크다~④없다'로 수정하여 주거안정 만족으로 사용하였다. 역산하는 문항은 상기 4개 문항이며, 원척도와 반대로 점수가 클수록 주거불안이 낮은 것(주거안정 만족도가 높은 것) 으로 해석된다.

[표4-12] 주거안정 만족도 분석

종속변수		전체		민간임대		국민임대	
		평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주거안정 만족도		2.811	0.823	2.694	0.800	3.415	0.664
	계약기간 보장	3.106	0.728	3.027	0.718	3.520	0.632
	재계약 보장	3.099	0.774	3.014	0.771	3.537	0.631
	임대료 미인상	2.921	0.864	2.826	0.859	3.415	0.712
	보증금 반환	2.917	0.863	2.796	0.853	3.545	0.604

주거안정의 항목별 만족도는 전체적으로 '계약기간 보장' → '계약만료 후 재계약 보장' → '보증금 반환' → '임대료 미인상' 대한 주거안정만족도 순으로 높은 것으로 나타났다(표4-12).

이는 주택임대차보호법의 임차인 보호를 위한 규정에 의거 '계약만료 후 재계약 거부' 및 계약기간 중 퇴거 위험에 대한 불안감은 낮은(주거안정성 측면의 만족도는 높은) 반면 '재계약 시 임대료 상승'에 대하여는 임차인의 불안감이 높은(주거 안정성 측면의 만족도는 낮은) 것으로 나타났는데, 이는 주택임대차 보호법에 의한 임대계약 기간 보장에 비하여 임대기간 만료 후의 재계약에 관한 사항이 국민임대주택에는 있는 반면, 민간임대주택의 경우에는 재계약 시 임대료 등에 대한 규정이 상대적으로 미비한 것의 영향으로 판단된다.

2) 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 주

택내 침입에 대한 안전성인 주택방범, 악취·벌레등의 위생 상태를 통해 측정되었다.

주택품질 만족도는 '적절한 주거의 구성요소(표2-2)' 중 최저 주거 기준 확보라는 '거주가능성(Habitability)'과 안전한 식수, 난방·조명등에 필요한 에너지, 위생상태에 대한 지속가능한 방법으로 접근할 수 있어야 한다는 서비스, 물자, 시설, 인프라에 대한 가용성의 측면에서 의미를 갖는다.

[표4-13] 주택품질 만족도 분석

변수	전체		민간임대		국민임대	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택품질	3.270	0.513	3.253	0.513	3.360	0.505
균열	3.317	0.671	3.290	0.681	3.455	0.604
방수	3.279	0.715	3.259	0.711	3.382	0.730
난방	3.346	0.696	3.334	0.695	3.407	0.699
환기	3.434	0.640	3.412	0.640	3.545	0.631
채광	3.402	0.646	3.389	0.643	3.472	0.657
방음	2.775	0.823	2.776	0.826	2.772	0.808
재난	3.297	0.608	3.273	0.615	3.423	0.558
화재	3.294	0.576	3.270	0.576	3.423	0.558
방범	3.272	0.608	3.257	0.598	3.350	0.653
위생	3.286	0.636	3.270	0.633	3.374	0.645

임대주택 유형에 따른 주택품질 만족도는 국민임대가 다소 높은 것으로 나타났다. 전체적으로 채광, 난방 상태에 대한 만족도가 가장 높게 나타났고, 방음 항목의 만족도가 가장 낮게 나타났다. 이는 본 연구의 대상이 아파트 거주자로 한정됨에 따라 주택이 지상에 소재하고 난방시설을 갖추고 있으며, 층간소음에 취약하기 때문인 것으로 판단된다.

3) 주택입지 만족도

주택입지 만족도는 시장・대형마트 등의 상업시설, 병원・의료복지 시설 등의 의료시설, 읍・면・동사무소・경찰서 등의 공공기관, 극장・공연장 등의 문화시설 접근 용이성에 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 구성요인 중 가장 낮은 항목이다. 국민임대・민간임대 양자 모두 '도시공원' → '공공기관' → '상업시설' → '문화시설'의 순으로 만족도가 높은 것으로 나타났다. 이는 본 연구의 대상이 결혼기간 7년 이내의 신혼부부 가구임에 따른 문화시설 접근 필요성과 이용 기대에 비하여 만족도가 낮은 것으로 판단된다.

[표4-14] 주택입지 만족도 분석

변수	전체		민간임대		국민임대	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
주택입지	2.894	0.545	2.897	0.537	2.877	0.588
상업시설	2.855	0.700	2.867	0.702	2.797	0.689
의료시설	2.875	0.706	2.878	0.696	2.862	0.761
공공기관	2.940	0.682	2.947	0.689	2.902	0.645
문화시설	2.729	0.754	2.730	0.749	2.724	0.782
도시공원	3.045	0.657	3.031	0.643	3.114	0.727
대중교통	2.917	0.718	2.928	0.703	2.862	0.793
주차시설	2.996	0.687	2.969	0.692	3.138	0.644

4) 단지환경 만족도

단지환경 만족도는 주변도로의 보행 안전, 학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등의 교육환경, 치안 및 범죄 등 방범 상태, 청소 및 쓰레기 처리상태, 대기오염 정도, 이웃과의 관계에 대한 4점 척도로 측정되었다. 국민임대가 민간임대보다 교육환경, 치안를 제외한 나머지 분야에서 만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

[표4-15] 단지환경 만족도 분석

변수	전체		민간임대		공공임대	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
단지환경	3.090	0.410	3.081	0.390	3.137	0.503
보행	3.068	0.558	3.047	0.538	3.179	0.641
교육	3.011	0.598	3.017	0.581	2.976	0.683
치안	3.116	0.513	3.121	0.501	3.089	0.573
청소	3.147	0.540	3.135	0.520	3.211	0.631
대기오염	3.043	0.613	3.028	0.600	3.122	0.672
이웃	3.075	0.471	3.074	0.461	3.081	0.522

3. 주거만족도 기초분석 소결

이상의 주거만족도 기초분석 결과를 요약하면 다음과 같다.
국민임대는 주거안정, 주택품질, 단지환경 만족도에서 민간임대에 비하여 각 0.720, 0.107, 0.056 만큼의 만족도가 높은 것으로 나타났다. 구체적으로 국민임대는 민간임대에 비하여 주거안정 만족도 측면에서 '계약기간 보장' → '계약만료 후 재계약 보장' → '보증금 반환' → '임대료 미인상' 순으로 만족도가 높은 것으로 나타나, 저소득 신혼부부 계층의 주거안정에 기여하고 있음을 알 수 있다.

반면, 주택입지 만족도는 민간임대가 국민임대에 비하여 0.2만큼 높은 것으로 나타나 국민임대의 입지 및 생활 인프라 구비 측면에서 신혼부부의 생애주기단계상 주거수요 측면의 선호 요인에 대한 기대와 욕구실현간의 차이에 따라 입지부문의 만족도가 낮은 것으로 판단된다. 주택입지요인인 상업시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설에 대한 접근용이성이 모두 국민임대가 민간임대보다 낮게 나타났는데 이는 본 연구의 대상이 저소득 신혼부부 가구임에 따른 생애주기 특성상 주거필요 생활인프라 수준에 대한 필요와 그 미충족에 따른 영향으로 판단된다.

제4절 주거만족도 T-test

본 절에서는 앞서 분석한 주거만족도 기초 분석을 토대로 주거만족도에 대한 평균 차이가 임대주택 유형에 따라 통계적으로 유의한지를 분석하기 위해 t-검정을 실시하였다.
먼저 집단 간 평균 변수의 분산이 같은지 검정하기 위해 Levene 등분산 검정을 실시하였다. 그 결과 2*Pr(F>f)의 값이 모두 0.05 이상(0.1297)으로 등분산을 가정하는 것으로 확인되었다.

1. 주거안정 만족도에 대한 영향 분석

독립표본 t-test를 실시한 결과 민간임대의 주거안정 만족도는 평균 2.694(SD=0.79972)로 나타났고, 공공임대의 주거안정 만족도는 평균 3.414(SD= 0.664397)로 분석되어 0.72만큼의 차이를 드러냈다. 이러한 차이가 유의한지 확인하기 위해 독립표본 t-test를 실시한 결과 t=-10.63(p<0.001)로 나타나 임대주택 유형에 따른 주거안정 만족도에 차이가 있는 것으로 확인되었다. 즉, 민간임대주택보다 공공임대주택의 주거안정 만족도가 통계적으로 유의하게 큰 것으로 분석되었다.

[표4-16] 주거안정 만족도 T-test 분석

구 분	민간임대(n=638)		국민임대(n=123)		t
	평균	표준편차	평균	표준편차	
주거안정 만 족 도	2.694	0.79972	3.414	0 .664397	-10.63***

*p<.05, **p<01, ***p<001

2. 주택품질 만족도에 대한 영향 분석

독립표본 t-test를 실시한 결과 민간임대의 주택품질 만족도는 평균 3.2528(SD=3.2528)로 나타났고, 공공임대의 주택품질 만족도는 평균 3.360(SD=0.0476)로 분석되어 0.076만큼의 차이를 드러냈다. 이러한 차이가 유의한지 확인하기 위해 독립표본 t-test를 실시한 결과 =.-2.1303(p<0.001)로 나타나 임대주택 유형에 따른 주택품질 만족도 차이는 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다. 즉, 국민임대주택보다 민간임대주택의 주택품질 만족도가 통계적으로 유의하게 큰 것으로 분석되었다.

[표4-17] 주택품질 만족도 T-test 분석

구 분	민간임대(n=638)		국민임대(n=123)		t
	평균	표준편차	평균	표준편차	
주택품질 만 족 도	3.2528	0.0203	3.360	0.04549	-2.1303*

*p<.05, **p<01, ***p<001

3. 주택입지 만족도에 대한 영향 분석

독립표본 t-test를 실시한 결과 민간임대의 주택입지 만족도는 평균 2.8968(SD=0.5367)로 나타났고, 공공임대의 주택입지 만족도는 평균 2.8714(SD=0.5882)로 분석되어 0.0254만큼의 차이를 드러냈다. 이러한 차이가 유의한지 확인하기 위해 독립표본 t-test를 실시한 결과 주택입지 만족도 차이는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 분석되었다.

[표4-18] 주택입지 만족도 T-test 분석

구 분	민간임대(n=638)		국민임대(n=123)		t
	평균	표준편차	평균	표준편차	
주택입지 만 족 도	2.8968	0.5367	2.8766	0.5882	0.3746

*p<.05, **p<01, ***p<001

4. 단지환경 만족도에 대한 영향 분석

독립표본 t-test를 실시한 결과 민간임대의 단지환경 만족도는 평균 3.0808(SD=0.38995)로 나타났고, 공공임대의 단지환경 만족도는 평균 3.1365(SD=0.50265)로 분석되어 0.0557만큼의 차이를 드러냈다. 이러한 차이가 유의한지 확인하기 위해 독립표본 t-test를 실시한 결과, 단지환경 만족도 차이는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 분석되었다.

[표4-19] 단지환경 만족도 T-test 분석

구 분	민간임대(n=638)		국민임대(n=123)		t
	평균	표준편차	평균	표준편차	
단지환경 만 족 도	3.0808	0.3899	3.1365	0.50265	-1.1635

*p<.05, **p<01, ***p<001

5. t-test 종합 분석

저소득 신혼부부 가구의 주거만족도에 대한 평균 차이가 임대주택 유형에 따라 통계적으로 유의한지를 분석하기 위해 t-검정 결과 주거안정 만족도는 국민임대주택이, 주택품질 만족도는 민간임대주택이 통계적으로 유의하게 높은 것으로 분석되었고, 주택입지 만족도와 단지환경 만족도는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다.

이는 민간임대주택은 갱신계약이 보장되지 않고, 최근 수년간 부동산 임대가격이 급등하고 있는 상황에서 임대가격 인상 상한이 정해져 있지 않아 보증금과 임대료 증액에 대한 불안감이 높은 반면, 국민임대주택은 소득 등 입주자격을 유지할 경우 갱신계약이 보장되고, 임대료 인상이 5% 이내로 이루어져 임대가격 인상에 대한 불안감이 상대적으로 낮기 때문인 것으로 볼 수 있다. 표본 신혼부부가구가 거주 중인 주택의 사용승인 경과연수의 평균이 민간임대는 4.5년, 국민임대는 3.22년이며, 국민임대주택 거주 신혼부부가구의 69.11%는 사용승인 경과연수가 12년 미만으로 비교적 노후도가 낮은 주택의 거주 비중이 높아 주택품질 만족도가 상대적으로 높은 것으로 볼 수 있다.

제5절 주거만족도 및 상호작용항 회귀분석

본 절에서는 가구특성을 독립변수, 주거만족도 4가지 하위요인을 종속변수로 구성한 회귀분석을 실시하여 가구특성과 임대주택유형이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였고, 상호작용항(독립변수×조절변수)을 추가 투입한 회귀분석을 실시하여 임대주택 유형의 조절효과에 대해 검증하였다.

회귀분석 시 독립변수간의 상관관계에 따른 '다중공선성'의 문제는 VIF(Variance Inflation Factor, 분산팽창계수)와 공차한계(Tolerance,허용도)를 통해 확인하였으며, '오차항의 독립성 가정 검정은 더빈-왓슨 통계량(Durbin-Watson)을 이용하였다.

1. 주거안정 만족도에 대한 영향 분석

저소득 신혼부부의 가구특성과 주거안정 만족도와의 관계에서 임대주택 유형의 주효과 및 조절효과 분석결과는 다음과 같다.

[표4-20] 주거안정 만족도에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 분석

구분		추정계수	추정오차	t	P>t
상수		3.316	0.301	11.02	0.00
주효과	임대주택 유형 (ref= 민간임대주택)	-0.038	0.765	-0.05	0.96
	가구원수	-0.006	0.043	-0.14	0.89
	가구주연령	-0.001	0.006	-0.23	0.82
	맞벌이 부부	-0.155	0.102	-1.52	0.13
	거주기간	-0.011	0.023	-0.49	0.63
	가구소득	0.001	0.001	-2.11	0.04
	RIR	-0.271	0.200	-1.35	0.18
상호작용효과	임대주택유형×가구원수	-0.100	0.096	-1.05	0.29
	임대주택유형×가구주연령	0.002	0.014	0.16	0.87
	임대주택유형×맞벌이부부	0.475	0.243	1.96	0.05
	임대주택유형×거주기간	-0.055	0.051	-1.07	0.29
	임대주택유형×가구소득	-0.002	0.001	1.79	0.08
	임대주택유형×RIR	0.112	1.001	0.11	0.91
비고		N = 761 F(sig) = 8.0*** R^2 = 0.1222, $Adj.R^2$ = 0.107			

* p<0.10, ** p<0.05, *** p<0.01

가구특성이 주거안정 만족도에 미치는 영향에서 임대주택 유형의 조절효과 검증을 위해 각 가구특성과 임대주택유형의 상호작용항을 포함하여 회귀분석을 실시한 결과 설명력은 12.22%로 나타났고(R2=.1222) 연구모

형은 적합한 것으로 확인되었다. 임대주택유형과 맞벌이 여부의 상호작용항(t=-1.96), p<0.1), 임대주택유형과 가구소득의 상호작용항(t=0.002, p<0.1)이 유의한 것으로 나타났다.

가구소득이 높을수록 주거안정 만족도가 높아지는데, 공공임대주택의 경우 가구소득이 높을수록 주거안정 만족도가 낮아지는 상호작용효과가 나타났으며, 맞벌이 가구에 대하여는 맞벌이가 아닌 경우 주거안정 만족도가 높아지는 상호작용효과만 나타났다.

이는 맞벌이 가구는 가구소득 증가 가능성이 상대적으로 높고, 국민임대주택의 경우 2년마다 갱신계약 시 기준소득을 초과하면 정도에 따라 임대료가 할증되거나 갱신계약이 불가한 갱신계약 조건이 있기 때문인 것으로 볼 수 있다.

2. 주택품질 만족도에 대한 영향 분석

저소득 신혼부부의 가구특성과 주택품질 만족도와의 관계에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 분석결과는 다음과 같다.

[표4-21] 주택품질 만족도에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 분석

구분		추정계수	추정오차	t	P>t
상수		3.051	0.195	15.62	0.00
주효과	임대주택 유형 (ref= 민간임대주택)	-0.660	0.497	-1.33	0.18
	가구원수	0.008	0.028	0.27	0.79
	가구주연령	-0.003	0.004	-0.83	0.41
	맞벌이 부부	-0.040	0.066	-0.61	0.54
	거주기간	-0.044	0.015	-2.98	0.00
	가구소득	0.001	0.000	3.27	0.00
	RIR	0.281	0.130	2.16	0.03
상호작용	임대주택유형×가구원수	0.011	0.062	0.18	0.86

구분		추정계수	추정오차	t	P>t
효과	임대주택유형×가구주연령	0.017	0.009	1.81	0.07
	임대주택유형×맞벌이부부	0.137	0.158	0.87	0.39
	임대주택유형×거주기간	0.007	0.033	0.2	0.84
	임대주택유형×가구소득	0.000	0.001	0.13	0.90
	임대주택유형×RIR	0.481	0.650	0.74	0.46
비고		N = 761 F(sig) = 2.84 *** R^2 = 0.0471, $Adj.R^2$ = 0.0305			

* p<0.10, ** p<0.05, *** p<0.01

가구특성이 주택품질 만족도에 미치는 영향에서 임대주택 유형의 조절효과 검증을 위해 각 가구특성과 임대주택유형의 상호작용항을 포함하여 회귀분석을 실시한 결과 설명력은 4.71%로 나타났고(R2=.0471) 연구모형은 적합한 것으로 확인되었다.

가구특성 중 거주기간(t=-2.98, p<0.05), 가구소득(t=3.27, p<0.05), RIR(t=2.16, p<0.1), 임대주택 유형과 가구주 연령의 상호작용항(t=1.81, p<0.1)이 유의한 것으로 나타났다.

즉, 거주기간이 짧을수록, 가구소득과 RIR이 높을수록 주택품질 만족도가 높아지는 것으로 확인되었으며, 국민임대주택에 거주하며 가구주 연령이 많은 경우 주택품질 만족도가 높아지는 상호작용효과가 확인되었다.

표본의 신혼부부가구들이 신축 주택을 선호하고 가구소득이 높을수록 품질이 우수한 주택을 선택했을 가능성이 있음을 알 수 있다.

3. 주택입지 만족도에 대한 영향 분석

저소득 신혼부부의 가구특성과 주거입지 만족도와의 관계에서 임대주택 유형의 주효과 및 조절효과 분석결과는 다음과 같다.

[표4-22] 주택입지 만족도에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 분석

구분		추정계수	추정오차	t	P>t
상수		2.998	0.208	14.4	0.00
주효과	임대주택 유형 (ref= 민간임대주택)	0.098	0.530	0.18	0.85
	가구원수	-0.070	0.030	-2.36	0.02
	가구주연령	-0.007	0.004	-1.69	0.09
	맞벌이 부부	0.060	0.071	0.85	0.40
	거주기간	0.036	0.016	2.29	0.02
	가구소득	0.001	0.000	1.63	0.10
	RIR	0.381	0.139	2.75	0.01
상호작용효과	임대주택유형×가구원수	0.198	0.066	2.99	0.00
	임대주택유형×가구주연령	0.015	0.010	1.5	0.13
	임대주택유형×맞벌이부부	-0.208	0.168	-1.24	0.22
	임대주택유형×거주기간	-0.083	0.035	-2.33	0.02
	임대주택유형×가구소득	-0.003	0.001	-3.18	0.00
	임대주택유형×RIR	-0.736	0.693	-1.06	0.29
비고		N = 761 F(sig) = 2.47 *** R^2 = 0.0411, $Adj.R^2$ = 0.0244			

* p<0.10, ** p<0.05, *** p<0.01

가구특성이 주택입지 만족도에 미치는 영향에서 임대주택 유형의 조절효과 검증을 위해 각 가구특성과 임대주택유형의 상호작용항을 포함하여 회귀분석을 실시한 결과 설명력은 4.11%로 나타났고(R2=.0411) 연구모형은 적합한 것으로 확인되었다.

가구특성 중 가구원수(t=2.36, p<0.05), 가구주 연령(t=1.69, p<0.1), 거주기간(t=-2.29, p<0.05), RIR(t=-2.75, p<0.01)이 유의한 것으로 나타났고, 임대주택 유형과 가구원수의 상호작용항(t=2.99, p<0.01), 임대주택유형과

거주기간의 상호작용항(t=2.33, p<0.01) , 임대주택 유형과 가구소득의 상호작용항(t=-3.18, p<0.01)이 유의한 것으로 나타났다.

즉, 가구원수가 많을수록 주택입지 만족도가 낮아지는데 국민임대주택의 경우 가구원수가 많을수록 주택입지 만족도가 높아지는 상호작용효과가 나타났으며, 거주기간이 증가할수록 주택입지 만족도는 높아지지만 국민임대주택의 경우 주택입지만족도가 낮아지는 상호작용효과가 확인되었다. 가구소득에 대하여는 가구소득이 증가할수록 국민임대주택의 경우 주택입지 만족도가 낮아지는 상호작용효과만 존재하는 것으로 확인되었다.

결혼기간이 7년 이내인 신혼부부가구의 가구원수가 많다는 것은 미취학 자녀의 수가 많다는 것을 의미한다. 국민임대주택의 경우 가구원수가 많을수록 주택입지만족도가 높아진다는 것은 국민임대주택 주변에 보육시설 등이 잘 갖춰져 있기 때문인 것으로 볼 수 있다.

4. 단지환경 만족도에 대한 영향 분석

저소득 신혼부부의 가구특성과 단지환경 만족도와의 관계에서 임대주택 유형의 주효과 및 조절효과 분석결과는 다음과 같다.

[표4-23] 단지환경 만족도에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 분석

구분		추정계수	추정오차	t	P>t
상수		2.931	0.158	18.58	0.00
주효과	임대주택 유형 (ref= 민간임대주택)	-0.356	0.401	-0.89	0.38
	가구원수	-0.016	0.022	-0.71	0.48
	가구주연령	0.000	0.003	0.06	0.95
	맞벌이 부부	0.075	0.054	1.39	0.16
	거주기간	-0.020	0.012	-1.7	0.09
	가구소득	0.000	0.000	1.65	0.10

구분		추정계수	추정오차	t	P>t
	RIR	0.083	0.105	0.79	0.43
상호작용효과	임대주택유형×가구원수	0.115	0.050	2.29	0.02
	임대주택유형×가구주연령	0.003	0.007	0.38	0.71
	임대주택유형×맞벌이부부	-0.102	0.127	-0.8	0.42
	임대주택유형×거주기간	-0.016	0.027	-0.59	0.56
	임대주택유형×가구소득	0.000	0.001	-0.04	0.97
	임대주택유형×RIR	0.943	0.525	1.8	0.07
비고		N = 761 F(sig) = 1.78 ** R^2 = 0.03, $Adj.R^2$ = 0.0132			

* p<0.10, ** p<0.05, *** p<0.01

가구특성이 단지환경 만족도에 미치는 영향에서 임대주택 유형의 조절효과 검증을 위해 각 가구특성과 임대주택유형의 상호작용항을 포함하여 회귀분석을 실시한 결과 설명력은 3%로 나타났고(R2=.03) 연구모형은 적합한 것으로 확인되었다.

가구특성 중 거주기간(t=-1.7, p<0.1)이 유의한 것으로 나타났으며, 임대주택 유형과 RIR의 상호작용항(t=1.8 p<0.1)이 유의한 것으로 나타났다.

즉, 거주기간이 증가할수록 단지환경 만족도는 감소하는 것으로 확인되었고, 가구원수와 RIR이 증가할수록 국민임대주택의 경우 단지환경 만족도가 더욱 증가하는 상호작용효과만 존재하는 것으로 확인되었다.

결혼기간이 7년 이내인 신혼부부가구의 가구원수가 많다는 것은 미취학 자녀의 수가 많다는 것을 의미한다. 국민임대주택의 경우 가구원수가 많을수록 단지환경만족도가 높아진다는 것은 국민임대주택 단지의 방범상태, 교육환경 등이 양호하고, 신혼부부가구 입주자격으로 입주한 이웃이 많아 공감대가 형성으로 인해 이웃관계에 대한 만족도가 높은 것으로 볼 수 있다.

5. 가구특성과 임대주택 유형의 주효과 및 조절효과 종합 분석

가설 1~4 검증을 위한 가구특성에 따른 주거만족도 영향 회귀분석 결과 통계적으로 유의하지 않았던 독립변수들이 임대주택 유형의 조절효과로 인해 다음과 같이 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

[표4-24] 주거만족도에서 임대주택유형의 주효과 및 조절효과 종합 분석

구분		영향력(베타)			
		주거안정 만족도	주택품질 만족도	주택입지 만족도	단지환경 만족도
주 효과	임대주택 유형				
	가구원수			-0.070	
	가구주연령			-0.007	
	맞벌이 부부				
	거주기간		-0.044	0.036	-0.020
	가구소득	0.001	0.001		
	RIR		0.281	0.381	
상호 작용 효과	임대주택유형×가구원수			0.198	0.115
	임대주택유형×가구주연령		0.017		
	임대주택유형×맞벌이부부	0.475			
	임대주택유형×거주기간			-0.083	
	임대주택유형×가구소득	-0.002		-0.003	
	임대주택유형×RIR				0.943

국민임대주택일 경우 맞벌이 가구이며 가구소득이 높을수록 주거안정 만족도가 낮아지고, 가구주연령이 높을수록 주택품질 만족도가 높아지고, 거주기간이 짧을수록, 가구소득이 적을수록 주택입지 만족도가 높아지고, 가구원수가 많고 RIR이 높을수록 단지환경 만족도가 높아지는 상호작용 효과가 나타났다.

제5장 결 론

제1절 연구의 요약

지금까지 논의한 저소득 신혼부부 가구의 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이에 대한 T-검정 및 가구특성이 주거만족도에 미치는 영향에 대한 회귀분석, 가구특성과 주거만족도와의 관계에서 임대주택유형의 조절효과에 대한 분석 결과를 독립변수인 가구특성 중심으로 요약하면 다음과 같다.

첫째, 가구원수는 표본인 전체 저소득 신혼부부 가구의 주거만족도에 영향을 미치지 않으나 국민임대주택에 거주하는 신혼부부의 경우 가구원수가 많을수록 주택입지 만족도와 단지환경 만족도가 높아지는 것으로 나타났다. 결혼기간 7년 이내의 신혼부부이므로 가구원수가 많다는 것은 영유아 자녀수가 많다는 것을 의미한다. 국민임대주택의 경우 사업시행자가 공공성을 높여 충분한 교통, 공원, 보육시설 등 생활 인프라 시설을 포함한 개발계획 수립을 통해 건설되어 영유아를 양육하는 신혼부부의 만족도가 높은 것으로 볼 수 있다.

둘째, 가구소득이 높을수록 주거안정 만족도가 높아지지만, 국민임대주택의 경우 가구소득이 낮을수록 주거안정 만족도도 높아지는 상호작용효과가 나타났다. 이는 국민임대주택의 임대가격 상승에 대한 민감도가 민간임대주택보다 낮으며, 재계약 시 기준소득을 초과할 경우 갱신계약이 불가한 규정으로 인해 소득이 높아질 경우 갱신계약 거부에 대한 불안감이 높아지는 것으로 볼 수 있다.

셋째, 국민임대주택의 경우 가구주 연령이 낮을수록 주택품질 만족도가 낮아지는 것으로 나타났다. 이는 연령이 낮을수록 주택품질에 대한 기대가 높은 것으로 볼 수 있다.

[표5-1] 연구결과 요약

연구가설		결과
가설 1. 신혼부부 가구특성에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.		
1-1	가구원수에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
1-2	가구주연령에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
1-3	맞벌이 여부에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
1-4	거주기간에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
1-5	가구소득에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.	채택
1-6	RIR에 따라 주거안정 만족도의 차이가 있을 것이다.	채택
가설 2. 신혼부부 가구특성에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.		
2-1	가구원수에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
2-2	가구주연령에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
2-3	맞벌이 여부가 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
2-4	거주기간에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.	채택
2-5	가구소득에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.	채택
2-6	RIR에 따라 주택품질 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
가설 3. 신혼부부 가구특성에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.		
3-1	가구원수에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
3-2	가구주연령에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
3-3	맞벌이 여부가 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
3-4	거주기간에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.	채택
3-5	가구소득에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
3-6	RIR에 따라 주택입지 만족도의 차이가 있을 것이다.	채택

연구가설		결과
가설 4. 신혼부부 가구특성에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.		
4-1	가구원수에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
4-2	가구주연령에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
4-3	맞벌이 여부가 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
4-4	맞벌이 여부에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.	채택
4-5	가구소득에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
4-6	RIR에 따라 단지환경 만족도의 차이가 있을 것이다.	기각
가설 5. 신혼부부 가구특성이 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.		
5-1	가구원수가 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
5-2	가구주연령이 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
5-3	맞벌이 여부가 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	채택
5-4	거주기간이 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
5-5	가구소득이 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	채택
5-6	RIR이 주거안정 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
가설 6. 신혼부부 가구특성이 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 따라 차이가 있을 것이다.		
6-1	가구원수가 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
6-2	가구주연령이 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	채택
6-3	맞벌이 여부가 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
6-4	거주기간이 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
6-5	가구소득이 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에	기각

연구가설		결과
	따라 차이가 있을 것이다.	
6-6	RIR이 주택품질 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
가설 7. 신혼부부 가구특성이 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 따라 차이가 있을 것이다.		
7-1	가구원수가 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
7-2	가구주연령이 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
7-3	맞벌이 여부가 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
7-4	거주기간이 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	채택
7-5	가구소득이 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	채택
7-6	RIR이 주택입지 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
가설 8. 신혼부부 가구특성이 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 따라 차이가 있을 것이다.		
8-1	가구원수가 단지환경만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	채택
8-2	가구주연령이 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
8-3	맞벌이 여부가 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
8-4	거주기간이 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
8-5	가구소득이 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	기각
8-6	RIR이 단지환경 만족도에 미치는 영향은 임대주택 유형에 따라 차이가 있을 것이다.	채택

제2절 연구의 의의 및 시사점

본 연구의 대상은 저소득 신혼부부 가구로, 거주 중인 임대주택 유형에 따른 주거만족도 차이 및 저소득 신혼부부 가구의 주거만족도 영향요인을 분석하고, 가구특성과 주거만족도와의 관계에서 임대주택유형의 조절효과를 분석함으로써 저소득 신혼부부 맞춤형 주택정책 및 주거복지정책의 시사점을 도출하는데 본 논문의 의의가 있다.

연구결과를 토대로 다음과 같은 정책적 시사점을 도출할 수 있다.

1. 국민임대주택 건설의 확대

본 논문의 연구결과 주택입지 만족도만 민간임대주택이 약간 높았을 뿐 주거안정 만족도, 주택품질 만족도, 단지환경 만족도는 국민임대주택이 높은 것으로 나타났다. 대규모 택지개발사업 추진 시 관련 법령으로 공원, 교육시설, 보육시설 등 생활 인프라를 포함한 토지이용계획에 따라 단지환경, 주택품질이 양호한 것으로 볼 수 있다. 소득요건을 갖춘다면 30년 간 거주가 가능하여 주거안정 만족도도 월등히 높다.

저소득 신혼부부가 안정된 주거생활을 영위하기 위해서는 생활인프라가 잘 갖춰진 질좋은 주택에 장기간 거주가 가능할 수 있는 국민임대주택 건설 물량의 확대가 필요하다.

2. 국민임대주택의 건설물량 확보 방안의 다양화

주택입지 만족도의 경우 국민임대주택이 민간임대주택보다 낮은 것으로 나타났다. 국민임대주택은 주로 도심 외곽의 대규모 택지개발사업을 통해 건설되어 교통 등 입지가 도심 내 위치한 민간임대주택에 비해 좋지 못한 편이다.

이를 극복하기 위해서는 대규모 택지개발을 통한 국민임대주택 건설 외에도 도심 내 주택단지의 재개발, 재건축 시 공공임대주택 의무건설비율

을 높이거나, 인센티브 제공을 통해 민간임대주택의 수준과 동일한 임대주택을 확보하는 정책이 필요하다. 입지가 좋은 곳에 용적률 등 인센티브를 확대하고 그 대가로 임대주택을 건설하도록 한다면 제한된 토지의 효용을 높이고, 소셜믹스를 통해 다양한 계층이 어우러져 거주하여 사회적 통합에도 도움이 될 것이다.

3. 지속적 주거안정을 위한 분양전환 임대주택 공급

본 논문의 연구 결과 국민임대주택의 경우 가구소득이 높아질수록 주거안정 만족도가 낮아지는 상호작용효과가 나타났다. 이는 국민임대주택 재계약 시 소득기준이 초과되면 갱신계약이 거부되는 제도 때문인 것으로 볼 수 있다. 신혼부부는 사회초년생이 많고 소득이 점차 늘어나는 것이 당연한데, 이로 인해 주거 불안이 생기는 것에 대해 정책적으로 개선이 필요하다. 소득이 높아지면 자가 주택 보유를 통해 주거안정을 도모할 수 있을 것으로 생각되나, 지속적인 주택가격 상승으로 인해 임대주택 보증금과 주택 매수비용의 격차가 커서 자가주택 보유가 현실적으로 어려운 상황이다. 2017년 이후 현 정부는 주택가격 안정을 위해 세금 인상, 대출 제한 등 주택수요 억제 정책을 추진해 왔다. 그러나 20여 차례가 넘는 부동산 대책 추진에도 불구하고 주택가격은 지속 상승하고 있고, 이는 주택보유 여부에 따른 자산 격차를 발생시켜 무주택 청년들에게 시간이 지날수록 '내집 마련'을 하지 못할 가능성이 높아질 것이라는 불안감을 키우고 있다. '벼락거지', '부동산 블루', '영끌', '패닉바잉', 2020년 신문기사에 자주 등장한 신조어들이다. 주택가격 급등에 따른 자산격차로 '벼락거지'가 생겨나고 '부동산 블루'를 일으켜 '영끌', '패닉바잉'이 일어나고 있다는 것이다. 2020년 서울 아파트 3채 중 1채는 30대가 매입한 것으로 나타났다.(한국부동산원) 저소득 신혼부부에게는 '영끌'을 해도 매입이 어려운 만큼 부동산 가격의 상승한 상황이다.

이런 상황에서 저소득 신혼부부 가구의 지속적인 주거안정을 위해서는 '임대 후 분양전환 주택'의 공급을 확대하여 주거 점유형태 선택의 다양

성을 제공해야한다. 적은 초기비용으로 주거안정이라는 내집마련 효과를 누릴 수 있는 맞춤형 지분적립형 분양주택 등 다양한 내집마련 방식을 제공할 필요가 있다.

제3절 연구의 한계

국민임대 입주자격을 갖춘 저소득 신혼부부 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하여 향후 국민임대주택 정책 추진 시 시사점을 제시하였다는 의의에도 불구하고, 본 연구는 아래와 같은 한계점이 있다.

첫째, 설문 자료에 국민임대주택과 민간임대주택의 물리적 특성을 구분할 수 있는 문항의 부재로 연구결과 활용에 한계점이 존재한다. 공공임대주택의 주거만족도가 민간임대주택에 비해 낮게 나타난 부분이 어떠한 요인으로 인해 낮게 나타난 것인지 검증하기 어렵기 때문에 개선점을 도출하는 것에 어려움이 있다.

둘째, 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 대상으로한 공공임대주택 정책에는 국민임대뿐만 아니라, 기존주택 매입임대사업, 전세임대사업 등 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 주택품질만족 등 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 연

구에서는 설문문항의 한정 및 표본을 저소득 신혼부부 가구로 한정한 상황하에서 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 최소화하여 독립변수의 영향력을 파악하고자 함에 따라, 주거만족도에 영향을 미치는 다양한 통제변수를 반영하지 못하였다는 한계점이 있다. 이로 인하여 결과적으로 어떤 가구특성이 주거만족도에 영향을 미치는지에 대한 근본적인 대답을 제시하지 못하였다는 한계가 있다. 따라서 향후 연구에서는 국민임대주택뿐만 아니라 기존주택 매입임대사업 등 다양한 유형의 공공임대주택 정책을 대상으로 구성하고, 주거만족도의 하위요인을 다양한 요인을 포함하여 포괄적으로 구성하며, 저소득 신혼부부 가구의 주택 선택 시 영향을 미칠 수 있는 의료시설, 보육시설 접근용이성 등 신혼부부 가구가 다른 연령층보다 구별되는 요인을 통제변수로 추가하여 연구를 진행함으로써, 임대주택의 유형에 따라 신혼부부 가구의 주거만족도가 왜 상이한지에 대한 근본적인 이유 제시가 가능하여 신혼부부 가구에 대한 수요 맞춤형 주택정책 추진이 가능할 것으로 판단된다.

셋째, 본 연구는 2019년도의 주거실태조사 결과만을 대상으로 하여 횡단적 연구로 진행되었다. 따라서 공공임대주택에 거주하는 신혼부부 가구의 주거만족도 변화 추이를 반영하지 못하였다는 한계점이 있다. 2017년도 주거실태조사는 신혼부부의 결혼기간을 10년 미만, 초과로만 구분하여 조사되어 3개년 이상의 데이터 활용이 불가하였다. 향후 3개년 이상의 종단적 연구를 통한 신혼부부 가구의 주거만족도 하위요인의 변화 추이를 분석함으로써, 신혼부부 가구의 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.

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), "주거비부담능력평가방식 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・최신융(2012), 『주택정책론(제3판)』, 부연사

<신문・잡지 기타>

국가인권위원회(2017), 「유엔 인권사회위원회(1991년) "적절한 주거에 대한 권리(The right to adequate housing)」일반논평 제4호

국토교통부(2020), 「2019년 주거실태조사」

정책브리프(2018), 「제2차 장기 주거종합계획('13~'22년) 수정계획 수립」 http://www.korea.kr/policy/pressReleaseView.do?newsId=156277856

정책브리프(2020), 「제4차 저출산 고령사회 기본계획」

<논 문>

강미나(2018), “임대료부담과다 가구의 주거특성과 정책적 지원방안”, 「국토정책 Brief」, 제677호, 국토연구원

고정희・서용석(2018), “한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구”,「주택연구」, 26(2)

김근용・김혜승・박천규・이윤상(2015), 『공공임대주택 공급체계 개선방안 연구』, 국토연구원, 15(20)

김동현, 전희정(2019) “신혼가구의_주택마련방법이_출산에 미치는 영향: 주택점유형태의 매개효과를 고려하여”, 『한국지역개발학회지』, 31권 1호, p37-66

김복식, 류지성 (2016). “우리나라 공공임대주택정책의 경로변화”, 『한국콘텐츠학회논문지』, 16(9), 170-184

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)

김성욱(2011), “주택임대차 제도의 개선방향에 관한 연구”, 「법학연구」, 52(2), 부산대학교 법학연구소

김수현(2010), 우리나라 공공임대주택의 성격과 서울시 장기전세주택 . 한국사회정책, 17(3), 123-152.

김영주(2005) “대도시 저출산 가정의 주거현황과 주거의식”

김주영(2013), “가구 특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 21(4)

김주현・안용진(2016), “신혼가구 공공주택 입주의향의 의식변화에 미치는 결정요인 분석”,『한국주거학회』, 28(2) : 99-104.

김준호(2016), “소득계층 및 주택점유형태별 주거 만족도에 관한 연구”, 「부동산・도시연구」, 9(1)

김현식(2012) “신혼 초기 첫째자녀 출산과 삶의 만족도”『인구교육』5권 1호 p.71-89 : 한국인구교육학회

김희봉(2013), “공공주택의 주거만족도 영향요인 비교 연구: 한국토지주택공사의 공공분양주택과 국민임대주택을 중심으로”, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문

노찬영(2018), “신혼가구의 공공임대주택 선택요인 분석” : 서울대학교

민태욱(2017), “공공임대주택에 관한 입법평가”,「토지공법연구」, 제80집, 한국토지공법학회

박서영(2018), “저소득층 주거지원 프로그램별 주거만족도와 주거안정성 분석”, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문

박미선 2018 “주거사다리 강화를 위한 신혼부부 주거지원 정책방안”. 『국토정책 Brief』 62호 : 국토연구원.

박서연 2019 “신혼부부의 출산계획에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”. 『지역연구』p59-72 : 한국지역학회

박윤태・원유호・김구회(2015), “저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인 연구”, 「한국주거학회」, 26(6)

박종훈, 이성우. 2017. 신혼가구는 왜 독립적이지 못하는가.『지역연구』 제3권 3호, p.31-47.

박준, 김현정, 이신(2018) "임대주택 유형별 주거안정 효과" 『공간과 사회』 제28권 4호(통권66호)142～175

성진욱・이영민(2017), “공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 서울시민의 공공임대주택에 대한 인식을 중심으로”, 「서울도시연구」, 18(3), 서울연구원

손희주・남궁미(2018), “가구생애 주기별 주거만족도 영향요인 분석: 2016년도 주거실태조사를 중심으로”, 「한국지역개발학회지」, 30(1), 한국지역개발학회

신서경・윤영호・권오정・최병숙(2017), “한국형 사회주택의 개념정립과 유형화 연구”, 「Journal of the Korean Housing Association」, 28(6)

신영식(2017), “신혼부부의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인 분석”, 『부동산 도시연구』, 9(2) : 135-150

유성희(2019), “저소득층의 사회통합과 주거권 실현을 위한 법제 연구;

민간건설 영역의 저렴주택 공급을 중심으로", 건국대학교 법학대학원 박사학위논문
이병관(2017), "임대주택 유형별 특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향 연구 (한국토지주택공사의 임대주택을 중심으로)" : 서울대학교
이삼식. 2013. 주거환경이 출산에 미치는 영향과 정책과제. 『보건복지 이슈 & 포커스』 제 183호, 한국보건사회연구원. <보고서>
이상포, 노정현(2017) "신혼부부_가구의_주거만족도와 주거환경요인과의 구조적 관계 분석"
이상포, 노정현(2017) "주거환경이 신혼부부 출산 정책에 미치는 영향 분석", 『대한부동산학회지』 제35권 1호, p.273-289. <논문>
이소영·오명원·강현재·엄순철(2017), 사회적 주택 개발을 위한 신혼 가구의 주거요구. 『한국주거학회 학술대회논문집』, 제29권 1호, p.135-135.
이은기(2016), "주거기본법의 제정과 주거권, 그 함의",「공법연구」, 44(4)
이영화(2019) "임대주택 유형이 고령가구의 주거만족도에 미치는 영향 연구": 서울대학교
이혁진(2016) , "주거비부담 및 주택금융서비스가 주거만족도에 미치는 영향: 신혼부부를 중심으로", 서울대학교 석사학위논문
임세희(2018), "공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과 차이", 「한국사회정책」, 25(3)
장성수, 서옥순(2008), "시장여건 변화에 대응한 공공과 민간의 역할 구분." 「주택산업연구원 연구보고서」 2008.3 : 1-104.
장한수, 박태원(2017), "사회적 혼합 유형별 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 관 한 비교 분석 - 서울특별시를 중심으로." 『도시정책연구』
전세란, 이명훈, "신혼부부가구 출산의지에 영향을 미치는 주거환경요인 분석", 『2016 주거실태조사 학술대회 수상작품집』, 2016
정윤혜, 신화경(2018) "신혼부부 주거안정을 위한 주택정책 개선에 필요한 신혼부부 가구의 특성과 주거현황에 관한 분석"
진미윤(2016), "국내 민간임대주택의 여건과 활성화 방안", 「한국주거학회」,

정책세미나 발표논문
천현숙(2011) "저출산문제 해소를 위한 주거지원정책 방안"『국토』 p.35-41 : 국토연구원
천현숙(2016), "공공임대주택 정책의 성과화 향후 과제", 「국토」, 제422호
하성규(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
Andrews, D., Sanchez, A.C., & Johansson, A. (2011), Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. OECD. France
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
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

Abstract

The study on the influence of rental housing types on the residential satisfaction for the newlyweds

KIM JIN HEE
Department of Public Enterprise Polocy
The Graduate School
of Public Administration
Seoul National University

In order to provide stable housing for newlyweds, the government is implementing a system in which up to 30% of public housing construction supplies are supplied to newlyweds first.
Considering the purpose of this system, it is also very important to improve the quality of life and efficiency of the system by increasing the housing satisfaction of newlywed couples, not just expanding the quantity of public rental housing.

Based on the analysis results, the government should expand the construction of public rental housing that can live for a long period of time in order to improve the housing stability satisfaction of newlywed couples. Instead of just quantitative expansion, quality of housing should be built at the level of private rental housing.

Second, in order to improve the location weakness of national rental housing, the volume of national rental housing in a good location should be increased by increasing the mandatory construction ratio of public rental housing by providing various benefits when implementing reconstruction in the city center.

Third, in order to provide continuous housing stability for newlyweds, it is necessary to supply rental houses that can be owned after renting. Under the public Rental Housing Regulations, renewals are rejected if the income of newlyweds is higher than the upper limit. At this time, it is difficult to buy own houses due to high housing prices, so housing that can be owned after renting is needed.

keywords : newlyweds, public rental housing, private rental housing, residential satisfaction

Student Number : 2019-21765