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

# 공공임대주택 유형과 주거 만족도 관계에 대한 연구

## - 한부모 가구를 중심으로 -

2021년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

염 화 현

# 공공임대주택 유형과
# 주거 만족도 관계에 대한 연구

- 한부모 가구를 중심으로 -

지도 교수 금 현 섭

이 논문을 공기업정책학 석사학위 논문으로 제출함
2021년 3월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
염 화 현

염화현의 석사학위 논문을 인준함
2021년 6월

위 원 장 김 준 기

부위원장 임 도 빈

위 원 금 현 섭

# 국문 초록

한부모 가구는 혼자서 양육과 경제를 동시에 감당해야 함에 따른 시간 부족과 충분하지 않은 양육 자원 등으로 인해 많은 경제적 어려움을 겪고 있다. 가족 해체로 인한 가구 분리는 필연적으로 주거 이동에 따른 주거 문제를 발생시키고, 자녀 양육에 있어 악영향과 생활의 빈곤으로 이어져 결국 사회적 문제를 초래할 수밖에 없다. 따라서 한부모 가구의 주거지원 제도는 여러 사회복지 제도 중 가장 중요한 정책적 의미를 지니며, 한부모 개인의 문제가 아닌 사회적 차원의 문제로 인식되어야 하고 이들을 위한 적극적이고 견실한 주거지원 체계 마련이 필요하다. 정부는 한부모 가구의 주거안정 지원을 위한 공공임대주택의 양적 공급 확대의 방편으로 도심 외곽이나 신도시에 건설하는 임대주택 외에 기존 주택을 활용하여 도심 내 최저소득 계층이 현재의 생활권역 내에서 거주할 수 있도록 하는 매입임대주택과 전세임대주택 공급 정책을 확대하고 있지만, 이들의 삶의 질 향상을 위한 주거 정책적 배려는 아직 미흡한 단계이다.

본 연구는 한국토지주택공사(LH)의 공공임대주택 중 한부모 가구가 일반공급 1순위로 입주할 수 있고 기존 영구임대의 문제점을 보완하기 위해 도입된 매입임대주택과 전세임대주택의 입주자 주거 만족도를「2018년도 LH 임대주택 입주고객 만족도 조사」결과를 활용하여 비교 분석하였다. 이를 통해 한부모 가구의 효과적인 임대주택 공급 방안이 무엇인지와 주거 서비스 향상을 위한 정책적 시사점 도출하고자 하였다.

분석 결과 첫째, 공공임대주택 유형과 주거 만족도의 관계에 있어서 ‘주택제품 만족도’와 ‘종합 주거 만족도’에 대해서는 공공임대주택 유형 간 차이는 없는 것으로 나타났지만, ‘주거 서비스 만족도(업무처리 신속성, 공정성 및 정확성, 친절도, 서비스 도움 정도)’에 있어서 전세임대 유형이 매입임대보다 정(+)의 영향을 주고 있다는 것을 확인할 수 있었다

둘째, 주거 만족도에 미치는 특정 요인을 살펴보면, 입주자의 주택제품 만족도에는 ‘가구주 연령’과 ‘주거 면적’이, 종합 주거 만족도에는 ‘주거 면적’과 ‘거주 기간’이 영향을 주고 있었으며, 거주 지역별로도 만족도의 차이가 있는 것으로 나타났다.
특히 한부모 가구에 있어서는 ‘가구주 연령’과 ‘주택 종류’가 영향력 있는 변수로서 일반 입주자와 달리 단독주택에 거주하는 경우 공동주택 거주자보다 전반적인 주거 만족도는 높게 나타났다.

셋째, 공공임대주택 유형이 주거 만족도에 미치는 영향에 있어서 조절효과를 줄 것으로 예상했던 한부모 가구의 성별 차이(부자 가구, 모자 가구)는 영향을 미치지 않은 것으로 확인되었다.

이러한 분석 결과를 바탕으로 한부모 가구를 비롯한 주거 취약 계층의 주거 안정 지원을 위한 정책적 시사점을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 주택 하자보수 체계 개선, 관리 업체의 역량 강화 및 지자체·지역 내 사회적 기업·복지단체 등과 연계와 협업으로 매입임대 입주자의 주거 서비스 만족도 개선을 위한 노력이 필요하다.

둘째, 공공임대주택의 공급에 있어서 공급자 위주의 방식에서 벗어나, 공급 계획 수립 시 입주자·정부와 지자체·LH·사회적 단체 등과 협력적 거버넌스 구성으로 입주 계층의 다양한 수요를 반영하여 차별화된 공급 방식으로 변화가 필요하다.

셋째, 한부모의 주거 안정을 위한 주거의 제공에서 더 나아가, 매입임대 장기 미임대주택을 활용하여 한부모 간 네트워크 형성을 도울 커뮤니티 공간 조성으로 이들의 공동체 활성화 지원과 스스로 자립할 수 있는 자활 교육 및 고용 기회의 제공이 필요하다.

**주요어 : 한부모 가구, 공공임대주택, 주거복지, 주거 만족도**
**학 번 : 2020-24676**

# 목 차


제 1 장 서론 ····· 1

제 1 절 연구의 목적 및 필요성 ····· 1

제 2 절 연구의 범위 및 방법 ····· 3

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 ····· 4

제 1 절 한부모 가구 ····· 4

1. 한부모 가구의 실태 ····· 4
2. 한부모 가구 주거지원 정책 ····· 9
3. 선행연구 ····· 12

제 2 절 우리나라 공공임대주택 ····· 14

1. 공공임대주택 개념 및 정책 변화 ····· 14
2. 주거복지정책의 체계 ····· 16
3. 매입임대주택 ····· 18
4. 전세임대주택 ····· 20
5. 선행연구 ····· 23

제 3 절 주거 만족도 ····· 24

1. 개념 및 의의 ····· 24
2. 선행연구 ····· 25

제 3 장 연구 방법 ····· 29

제 1 절 연구모형 및 가설 설정 ····· 29

1. 조사표본의 선정 ····· 29
2. 연구의 모형 ····· 30
3. 가설의 설정 ····· 31

제 2 절 변수의 조작적 정의 ····· 33

1. 종속변수 ····· 33
2. 독립변수 ····· 33
3. 통제변수・조절변수 ····· 33
4. 분석 방법 ····· 35

제 4 장 분석 결과 ····· 36
제 1 절 표본의 특성 ····· 36
1. 응답자 가구의 일반적 특성 ····· 36
2. 대상 주택의 일반적 특성 ····· 37
3. 변수별 빈도 분석 ····· 39

제 2 절 설문의 타당도와 신뢰성 분석 ····· 41
1. 타당성의 정의와 요인분석 ····· 41
2. 신뢰성 분석 ····· 42
3. 상관관계 분석 ····· 44

제 3 절 주거 만족도 조사 결과 분석 ····· 45
1. 주택제품 만족도 ····· 45
2. 주거 서비스 만족도 ····· 46
3. 종합 주거 만족도 ····· 47

제 4 절 임대주택유형별 주거 만족도 평균 차이 검정 · 48
1. 주택제품 만족도 ····· 48
2. 주거 서비스 만족도 ····· 49
3. 종합 주거 만족도 ····· 51

제 5 절 임대유형이 주거 만족도에 미치는 영향 ····· 52
1. 회귀 분석 ····· 52
2. 한부모 가구 특성의 조절 효과 검증 ····· 57

제 6 절 분석 결과 요약 ····· 60

제 5 장 결론 ····· 62
제 1 절 연구 결과 요약 및 결론 ····· 62
제 2 절 연구의 의의 및 시사점 ····· 64
제 3 절 연구의 한계 ····· 66

참고문헌 ····· 67
Abstract ····· 72

# 표 목 차

[표 2-1] 한부모 가구 연령대 ····· 4
[표 2-2] 한부모 가구 자녀 수 ····· 4
[표 2-3] 한부모 혼인상태 ····· 5
[표 2-4] 한부모 가구 구성 ····· 5
[표 2-5] 양육비 채권 여부 및 지급 받기로 한 형태 ····· 6
[표 2-6] 한부모 가구 소득 수준 ····· 6
[표 2-7] 자산 및 부채 ····· 6
[표 2-8] 빚을 지게 된 이유 ····· 7
[표 2-9] 정부 주거지원 정책 인지도 및 이용 경험 ····· 7
[표 2-10] 공공임대주택 등을 이용하지 않은 이유 ····· 8
[표 2-11] 한부모 가구 복지지설 현황 ····· 9
[표 2-12] 한부모 가구 복지지설 지역별 현황 ····· 10
[표 2-13] 한부모 가구 일반공급 1순위 공공임대 특성 비교 11
[표 2-14] 주거비 지원정책 ····· 12
[표 2-15] 공공주택 유형 ····· 14
[표 2-16] 공공임대주택 유형별 재고 현황 ····· 15
[표 2-17] 우리나라 공공주택정책의 패러다임 형성과정 ··· 16
[표 2-18] 소득계층 별 주거복지정책 체계 ····· 17
[표 2-19] 주거복지 관련 법령체계 ····· 17
[표 2-20] LH공사 매입임대주택 공급 실적 ····· 18
[표 2-21] 매입임대주택의 종류 ····· 19
[표 2-22] 매입임대주택 입주 신청 절차 ····· 19
[표 2-23] LH공사 전세임대주택 공급 실적 ····· 21
[표 2-24] 전세임대주택 유형 ····· 21
[표 2-25] 전세임대주택 신청 절차 ····· 22
[표 2-26] 선행연구에 사용된 주거 만족도 영향요인 ····· 27
[표 3-1] 분석자료 특성 ····· 29
[표 3-2] 변수의 정의 ····· 34
[표 4-1] 응답자 표본 특성 ····· 36
[표 4-2] 대상 주택 표본 특성 ····· 38

[표 4-3] 주거 만족도 빈도별 분석 ····· 39
[표 4-4] KMO와 Bartlett의 검정 ····· 41
[표 4-5] 종속변수 요인분석 결과 ····· 42
[표 4-6] 신뢰성 분석 결과 ····· 43
[표 4-7] 변수 간의 상관관계 ····· 44
[표 4-8] 전체 응답자의 주택제품 만족도 ····· 45
[표 4-9] 한부모 가구의 주택제품 만족도 ····· 45
[표 4-10] 전체 응답자의 주거 서비스 만족도 ····· 46
[표 4-11] 한부모 가구의 주거 서비스 만족도 ····· 46
[표 4-12] 전체 응답자의 종합 주거 만족도 ····· 47
[표 4-13] 한부모 가구의 종합 주거 만족도 ····· 47
[표 4-14] 주택제품 만족도 평균 차이 ····· 48
[표 4-15] 한부모 가구 주택제품 만족도 평균 차이 ····· 48
[표 4-16] 주거 서비스 세부 요인별 만족도 평균 차이 ····· 49
[표 4-17] 한부모 가구 주거 서비스 세부 만족도 평균 차이 ··· 49
[표 4-18] 주거 서비스 세부 만족도 평균 차이 ····· 49
[표 4-19] 한부모 가구 주거 서비스 세부 만족도 평균 차이 ··· 50
[표 4-20] 종합 주거 만족도 평균 차이 ····· 51
[표 4-21] 한부모 가구의 종합 주거 만족도 평균 차이 ·· 51
[표 4-22] 전체 가구의 회귀 분석 결과 ····· 54
[표 4-23] 한부모 가구의 회귀 분석 결과 ····· 56
[표 4-24] 한부모 가구 특성의 조절 효과 ····· 59
[표 4-25] 임대유형 간 한부모 만족도 평균값 비교 요약 ····· 60

# 그 림 목 차

[그림 3-1] 연구모형 ····· 30

# 제 1 장 서론

## 제 1 절 연구의 목적 및 필요성

통계청 국가통계포털(KOSIS) 한부모 가구 통계 집계 결과를 살펴보면, 2019년 기준 한부모 가구는 152만 9천 가구로 전체 가구(2,011만 6천)의 7.6%에 해당하고, 미성년 자녀를 키우는 한부모 가구는 384천 가구로 전체 유자녀 가구(507만 7천)의 7.6% 수준이다. 어린 자녀를 키우는 가족 10가구 중 약 1가구는 한부모 가구로 향후 변화하는 가족 규범 등으로 인해 가구 수는 더욱 증가할 것으로 예상된다.

한쪽 배우자의 부재로 인해서 가족생활에서의 삶의 변화는 현재 행복한 가정을 이루며 살아가고 있는 누구에게나 갑작스럽게 닥칠 수 있는 일이고, 전혀 의도하지 않게 일어날 수 있는 문제이다. 인생을 살아가면서 가장 행복하고 중요한 일인 가정을 이루는 일에 있어서 아무도 이혼을 목적으로, 사별할 것을 예감하고 결혼하지 않는다. 또한 어느 부모건 둘만의 소중한 자녀가 상처받고 어긋나게 자라기를 바라지 않는다. 우리 주위의 한부모 가구가 한부모가 되었기 때문에 겪는 여러 문제와 상처는 언제든 우리 모두에게 일어날 수 있는 당면 사회 문제이다.

가족 해체로 인한 가구 분리는 비자발적 주거 이동을 발생시키므로 주거 문제는 불가피하게 발생하는 것으로 볼 수 있다. 한부모 가구의 형성과정에서 발생한 주거 문제는 자녀 양육에 영향을 미치고 생활의 빈곤으로 이어져 결국 사회적 문제를 초래할 수밖에 없다.

한부모 가구는 우리 사회의 빈곤에 취약한 대표적 가구 유형으로 부부가 함께 감당해야 하는 많은 부담을 고스란히 혼자 떠안게 된다. 실제로 혼자서 양육과 경제를 동시에 감당해야 함에 따른 시간 부족에 시달리고, 충분하지 않은 양육 자원으로 인해 많은 어려움을 겪고 있음을 여러 조사기관의 통계 현황에서 보여준다. 한국사회보장정보원, 「한부모 가구 수급자 현황」에 따르면 2019년 기준 한부모 수급자 가구는 183천 가구에 이르며 이 중 모자 가구가 77.1%인 141천 가구이다. 또한 여성가족부, 「한부모 가구 실태조사(2018)」에 따르면 한부모 가구의 형성 원인으로 이혼에 따른 한부모 가구가 형성되는 비율이 10가구 중 약 8가구로 대부분을 차지하고 있는데, 이혼 시 전 배우자로부터 양육비를 실제로 받은 적이 없는 경우가 73.1%이고, 정기지급을 받은 경우는 15.2%에 불과하며, 지급중단의 경험도 5.7%로 나타났다.

또한 대부분의 한부모는 84.2%의 높은 취업률을 보이고 있는데, 한부모가 되기 1년 전 61.1%에 비해 그 비율은 훨씬 높았고, 15~64세 이상 전체 인구의 고용률 66.6%(통계청, 2018년 경제활동인구조사)보다도 높은 수준이다. 이는 거의 모든 한부모가

혼자서 집안 경제를 책임지고 있음을 보여주고 있으며, 문제는 일하는 한부모의 종사자 지위를 보면 임시 및 일용근로자가 30.8%를 차지하고 있어 전체 취업자 중 임시 및 일용근로자 23.5%(통계청, 2018년 경제활동인구조사)보다 높은 수준으로 고용 안정성이 매우 취약하다는 점이다.

하지만 무엇보다도 한부모가구에게 가장 큰 문제는 자립기반 마련을 위한 주거 문제로, 특히 한부모 여성의 경우 주거 문제가 자녀 양육이, 가사부담, 근로활동의 어려움, 경제적 부담, 생활의 빈곤, 열악한 주거환경 방치 등 악순환으로 이어지기 때문에 한부모 가구의 주거 상황에 적합한 주거지원이 마련될 필요가 있다. (김승희(2017)) 이들의 약 절반이 주거비 마련으로 빚을 지고 있는 등 높은 주거비 부담으로 인해 생활 기반의 안정을 이룰 여력마저 사라지고 있고, 더욱이 시간이 지날수록 치솟고 있는 집값으로 그 기반은 더욱 취약해질 수밖에 없다. 따라서 한부모 가구의 자립 지원을 위한 다양한 복지 정책 중에서도 가장 중요한 정책은 건전한 인격체의 형성과 사회의 기초가 되는 주거 안정 지원정책이다. 현재 한부모 가구의 주거 안정을 위한 정책으로 한부모 시설 운영, 공공임대주택 지원, 주거급여 지급 등이 있다. 하지만 통계에 따르면 적극적 주거 정책 확대의 영향으로 수혜 가구는 증가하고는 있지만, 현재 24.5% 정도만이 공공임대주택에 거주하고 있고, 이용률이 저조한 주요 이유는 '직장과 아이 학교가 멀어서였다'라고 답해 기존 공공임대주택의 공급 정책에 있어 수요자의 입장이 충분히 반영되지 못함을 보여준다.

현재 정부가 공급 중인 여러 공공임대주택 유형 중에서 한부모 가구가 다른 주거 취약 계층보다 일반공급 1순위로 입주 가능한 주택에는 영구임대주택, 매입임대주택, 전세임대주택 등이 있다. 영구임대주택은 초창기 단기간 내 대량 공급을 가능하게 하여 양적 공급에 있어 큰 공헌을 했으나, 주로 도심 외곽에 조성된 공공택지를 활용하거나 개발제한구역 등을 해제하여 건설됨으로써 도심 내 경제적 기반을 둔 저소득층의 주거 수요를 맞추기에 다소 한계를 갖는다. 이에 따라 정부는 도심지 내 최저소득계층이 현재의 생활권에서 거주할 수 있도록 다가구주택 등을 매입 또는 전세 계약 체결을 통해 주변 시세의 30% 수준으로 임대하는 매입임대 주택과 전세임대주택을 2004년도부터 도입하게 되었고, 공급량은 매년 확대되는 추세로 현재는 종전 건설임대주택의 대안적 주거복지정책으로 자리매김하고 있다. 향후 건설임대의 공급 한계를 고려하면 매입임대주택과 전세임대주택은 지속해서 공급될 가능성이 매우 농후하다. (박근석 2016). 하지만 공급자 위주의 획일적인 공공임대주택의 공급은 장기 미임대 공가 발생과 입주민 주거 만족도 하락 등의 문제를 발행하게 되었고, 수요자 중심의 특성을 반영한 다양한 계층의 공급이 필요하다는 목소리가 점차 높아지게 되었다.

이에 본 연구는 우리나라의 새로운 가족 제도로 등장한 한부모 가구에 대한 공공임대주택의 양적 공급에 앞서, 이들이 일반공급 1순위로 입주할 수 있지만 서로 다른 특징을 가지고 있는 매입임대주택과 전세임대주택 두 공공임대주택 유형에 대해

입주를 경험한 한부모 가구의 개별가구 특성이 임대주택 유형과 한부모 가구의 주거 만족도의 관계에 미치는 영향을 파악함으로써 향후 한부모 가구의 수요를 고려한 양질의 공공임대주택 공급과 주거 서비스 제공을 위한 방안을 제시하는 데 연구의 목적이 있다.

## 제 2 절 연구의 범위 및 방법

본 연구는 여러 공공임대주택 유형 중에서 한부모 가구가 일반공급 1순위로 입주할 수 있고, 종전 건설임대주택 공급의 한계를 보완하고자 현재의 생활권에서 현재의 수입으로도 거주할 수 있도록 도입한 '기존주택 매입임대주택(이하 매입임대주택)'과 '기존주택 전세임대주택(이하 전세임대주택)'을 대상으로 실제 거주하고 있는 한부모 가구 개별가구 특성 분석과 주거 만족도 조사를 통해 향후 한부모 가구에 대한 주택 공급정책 및 주거 서비스 향상을 위한 방안의 제시를 주요 내용으로 한다.

연구의 범위로는 지역적으로는 전국이며 시간적 범위는 2019년 12월 현재 LH공사가 공급한 매입임대주택과 전세임대주택에 거주하는 한부모 가구 입주자 중 일부를 추출하여 연구한다.

연구의 방법은 한부모 가구, 공공임대주택 및 주거 만족도와 관련한 기존 문헌 및 선행연구를 고찰하고 통계 분석을 통한 계량적 연구 방법을 사용한다. 통계 분석을 위한 기초 자료는 LH공사가 2018년 실시한「임대주택 입주고객 만족도 조사」와 LH공사가 보유 중인 2019년 12월 임대주택 계약자 현황 자료를 활용한다. LH공사는 2018년 2월 7일~3월 8일까지 전국 임대주택을 대상으로 입주고객 만족도 조사를 시행하였고, 조사원이 직접 표준화된 설문지로 1:1 개별전화조사를 시행하였다.

한부모 가구의 매입임대주택 및 전세임대주택의 유형별 주거 만족도 차이에 대한 분석을 위해 독립표본 t 검정 및 회귀 분석과 한부모 가구의 개별가구 특성을 조절변수로 하여 주거 만족도에 영향을 미치는 요인분석을 위한 위계적 회귀 분석을 시행한다.

매입임대주택, 전세임대주택 유형에 따른 한부모 가구의 주거 만족도에 있어서 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 항목을 분석함으로써 향후 바람직한 한부모 가구 지원 임대주택 정책 방향에 대한 방안을 제시하고자 한다.

# 제 2 장 이론적 배경 및 선행연구

## 제 1 절 한부모 가구

### 1. 한부모 가구의 실태

한부모가족지원법 제4조 제2항에 따르면, 한부모가족은 모자 가족 또는 부자가족을 말하며, 각각 모 또는 부가 가구주(가구주가 아니더라도 세대원을 사실상 부양하는 자 포함)인 가족을 말한다. 이러한 한부모가족의 개념에는 혼인 여부와 관계없이 배우자와의 사별, 이혼이나 별거 등으로 부모 중 한 사람이 아이를 양육하거나 책임지는 경우를 모두 포함한다.

여성가족부가 실시한 한부모가족 실태조사(2018)에 따르면 한부모의 평균 연령은 43.1세로 나타났다. 연령대별로 보면 40대가 54.5%로 가장 많지만 2012년과 2015년을 비교해 볼 때, 30대 이하가 점점 증가하는 것을 알 수 있고, 이는 한부모 가구의 연령층이 점점 낮아짐을 확인할 수 있다

[표 2-1] 한부모 가구 연령대 (단위 : %)

| 구 분 | 30대 이하 | 40대 | 50대 이상 | 평균(세) |
|---|---|---|---|---|
| 2012년 (n=2,522) | 21.4 | 63.7 | 14.9 | 43.7 |
| 2015년 (n=2,522) | 25.3 | 61.2 | 13.5 | 43.1 |
| 2018년 (n=2,500) | 29.0 | 54.5 | 16.5 | 43.1 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 실태조사(2018)

한부모 가구의 평균 자녀 수는 1.5명으로, 자녀 수가 1명인 경우가 절반 이상을 차지했으며, 2명인 경우도 37.1%로 나타났다. 또한 3명 이상의 다자녀를 둔 가구도 7.9%로 나타났다.

[표 2-2] 한부모 가구 자녀 수 (단위 : %)

| 구 분 | 1명 | 2명 | 3명 이상 | 평균(명) |
|---|---|---|---|---|
| 2012년 (n=2,522) | 46.1 | 46.2 | 7.6 | 1.7 |
| 2015년 (n=2,522) | 49.0 | 44.8 | 6.1 | 1.6 |
| 2018년 (n=2,500) | 55.0 | 37.1 | 7.9 | 1.5 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 실태조사(2018)

한부모 가구가 된 원인을 살펴보면 이혼이 77.6%, 사별이 15.4%로 대부분이 이혼 때문임을 알 수 있고, 2012년, 2015년과 비교했을 때 이혼의 비율은 점차 증가하고 있음을 알 수 있다. 이혼이 증가하면서 한부모 여성의 경제활동 또한 증가하고 있으나 이혼 여성의 경제적 상황이 좋은 것은 아니다. 전체 국민기초생활보장 수급자 중 약 60%가 여성이지만, 이들 대부분은 노인, 장애인 등 취약가구이며, 한부모는 대부분이 비정규직에 종사하면서 지속해서 일해도 가난한 근로 빈곤층을 이루고 있다. 이들은 장시간 노동, 저임금, 낮은 인적 자본과 탈 기술화로 인한 반복되는 실업, 질병, 인플레이션으로 인한 물가 급등, 주거비 인상과 같은 만성적 위험에 노출되어 있으며, 빈곤으로 인한 공공부조와 저임금의 장시간 노동의 경계에서 줄타기하는 삶의 한가운데 놓여 있다

[표 2-3] 한부모 혼인상태 (단위 : %)

| 구 분 | 이혼 | 사별 | 기타 |
|---|---|---|---|
| 2012년 (n=2,522) | 76.4 | 18.2 | 5.3 |
| 2015년 (n=2,522) | 77.1 | 15.8 | 7.1 |
| 2018년 (n=2,500) | 77.6 | 15.4 | 7.0 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 실태조사(2018)

한부모 가구의 구성 분포를 살펴보면 모자 가구가 절반 이상을 차지하고 있고, 과거와 비교할 때 모자 가구 또는 부자 가구의 비율은 상대적으로 증가하는 추세이며, 모자 기타, 부자 기타 가구는 감소하는 것으로 나타났다.

[표 2-4] 한부모 가구 구성 (단위 : %)

| 구 분 | 모자 | 모자+기타 | 부자 | 부자+기타 |
|---|---|---|---|---|
| 2012년 (n=2,522) | 46.9 | 16.2 | 19.1 | 17.7 |
| 2015년 (n=2,522) | 47.3 | 17.8 | 19.8 | 15.1 |
| 2018년 (n=2,500) | 51.6 | 13.9 | 21.1 | 13.5 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 실태조사(2018)

한부모 가구 대부분이 이혼에 따른 모자 가구임에 따라 이들의 생활 여건은 어떠한지를 살펴보기 위해 이혼 시 최근 1년간 받기로 결정된 자녀 양육비 지급 형태를 살펴보면 법적 양육비 채권이 없는 경우가 전체 이혼·미혼 한부모의 75.4%에 달했고 정기지급과 일시지급 중 한 가지 이상의 채권이 있는 경우는 24.5%에 불과했다.

[표 2-5] 법적 양육비 채권 여부 및 양육비를 받기로 한 형태 (단위 : %)

| 구 분 | 법적 양육비 채권 있음 | | | 법적 양육비 채권 없음 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 정기지급 | 일시지급+ 정기지급 | 일시지급 | 주고받지 않기로 함 | 법적으로 결정된 바 없음 |
| 2015년 (n=2,043) | 20.5 | 0.5 | 1.4 | 47.4 | 30.2 |
| 2018년 (n=2,039) | 22.5 | 0.1 | 1.9 | 45.7 | 29.7 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 실태조사(2018)

한부모 가구의 월평균 소득은 219.6만 원으로 조사 되었으며 이는 우리나라 전체 평균 가구 실소득인 389만 원(통계청, 2018)과 비교 시 약 절반 수준으로 이들의 경제적 생활 여건이 매우 열악함을 보여준다.

[표 2-6] 한부모 가구 소득 수준 (단위 : %)

| 구 분 | 100만원 미만 | 100~200만원 | 200~300만원 | 300만원 이상 | 평균(만원) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2012년 (n=2,522) | 16.7 | 51.8 | 18.2 | 13.2 | 172.4 |
| 2015년 (n=2,522) | 10.4 | 51.5 | 22.4 | 15.7 | 189.6 |
| 2018년 (n=2,500) | 7.5 | 42.6 | 27.0 | 23.0 | 219.6 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 실태조사(2018)

이혼 여성들이 빈곤한 상황에 놓이게 되는 이유는 이혼 이전에도 빈곤했기 때문인 점과 이혼을 할 때 위자료와 재산분할을 제대로 받지 못하기 때문인 점을 들 수 있다. 또한 국가의 서비스 부족도 원인이 되고 있으며, 여성의 낮은 임금률과 노동시장에서의 성차별, 빈약한 공공 수혜의 문제 등과 같은 사회구조적 문제들이 이혼 여성의 적응에 대한 부차적인 장애로 작용할 뿐만 아니라 그들의 자립을 방해하고 있다.

한부모 가구의 자산과 부채 규모를 살펴보면, 평균 순자산액은 8천 6백만 원 정도이고 약 1천 5백만 원의 부채를 가지고 있다. 조사항목이 같지 않기 때문에 일괄 비교가 어렵지만, 「2018년 통계청 가계 금융·복지조사에서 조사된 평균 순자산 3억 4천만 원(통계청 보도자료, 2018.12.20.)과 비교할 때 약 25% 수준에 불과하다.

[표 2-7] 자산 및 부채 (단위 : 만원)

| 구 분 | 금융자산 | 부동산 | 부채 |
|---|---|---|---|
| 2012년 (n=2,522) | 1,051.5 | 6,184.2 | 1,905.6 |
| 2015년 (n=2,532) | 1,071.9 | 6,963.2 | 1,437.9 |
| 2018년 (n=2,500) | 1,463.3 | 8,618.8 | 1,523.0 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 실태조사(2018)

부채가 있는 한부모 가구의 빚을 지게 된 이유를 보면, 절반가량이 주거비 마련을 위해 빚을 졌다고 응답했고, 과거와 비교해 주거비 부담은 매우 증가하였다. 이는 한부모 가구의 주거 안정이 불안함을 여실히 보여주고 있고 이들에 대한 정부의 주거지원 대책의 중요성을 확인할 수 있다.

[표 2-8] 빚을 지게 된 이유 (단위 : %)

| 구 분 | 주거비 마련 | 자녀 교육비 | 가족 의료비 | 생활비 | 사업 실패 | 직장을 그만 두어서 | 기타 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012년 (n=1,278) | 30.4 | 6.0 | - | 35.6 | 18.9 | - | 9.0 |
| 2015년 (n=1,168) | 37.0 | 5.5 | 2.4 | 36.3 | 15.5 | 1.2 | 2.1 |
| 2018년 (n=1,140) | 47.6 | 2.4 | 2.0 | 39.4 | - | - | 8.6 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 실태조사(2018)

그렇다면 한부모 가구를 위한 정부의 주거지원 정책에 대한 인지도 및 이용 경험 여부를 보면, 한부모가족 복지시설은 0.9%, 공공임대 및 공공분양은 29.2%, 주거비 지원은 22.4% 정도만이 이용하고 있어 실적은 매우 저조하다. 정부의 주거지원 제도를 잘 알지 못하는 경우의 비율은 상당히 감소하였지만, 더 많은 수혜자 발굴을 위해 적극적인 제도의 홍보가 필요할 것으로 보인다.

대부분의 한부모 가구, 특히 여성 가구는 경제적으로 매우 열악한 상황이었지만 이런 상황에서 이들이 현재와 같이 어느 정도 경제적 안정을 이룬 데에는 무엇보다 임대주택이 큰 몫을 한 것으로 나타났다. 과거보다 LH나 지자체를 통해 공공임대주택 공급이 원활해지면서 이들에게도 임대주택에 입주할 기회가 주어졌고, 이로 인해 주거비를 절반 이상 줄였으며, 1~2년마다 전·월세 보증료를 올려주어야 하는 부담감 또한 줄게 되었다. 이로 인해 상당한 정도의 주거비 지출을 줄일 수 있었으며, 월세에서 전세로, 그리고 자가로 집을 옮길 수 있는 자립기반을 쌓을 수 있었다.

[표 2-9] 정부 주거지원 정책에 대한 인지도 및 이용 경험

□ 한부모가족 복지시설 입소 (단위 : %)

| 구 분 | 현재 받고 있음 | 현재는 받지 않으나 받은 적 있음 | 제도를 알고 있으나 받은 적은 없음 | 제도를 알지 못함 |
|---|---|---|---|---|
| 2012년 (n=2,522) | 0.3 | 1.0 | 33.3 | 65.4 |
| 2015년 (n=2,552) | 1.3 | 1.1 | 48.9 | 48.7 |
| 2018년 (n=2,500) | 0.9 | 2.3 | 58.7 | 38.1 |

□ 공공임대·공공분양 등 주택 제공 (단위 : %)

| 구 분 | 현재 받고 있음 | 현재는 받지 않으나 받은 적 있음 | 제도를 알고 있으나 받은 적은 없음 | 제도를 알지 못함 |
|---|---|---|---|---|
| 2012년 (n=2,522) | 14.0 | 1.1 | 45.6 | 39.3 |
| 2015년 (n=2,551) | 15.7 | 1.2 | 53.5 | 29.6 |
| 2018년 (n=2,500) | 29.2 | 2.3 | 51.0 | 17.4 |

□ 주거비 지원 (단위 : %)

| 구 분 | 현재 받고 있음 | 현재는 받지 않으나 받은 적 있음 | 제도를 알고 있으나 받은 적은 없음 | 제도를 알지 못함 |
|---|---|---|---|---|
| 2012년 (n=2,522) | 5.7 | 1.4 | 41.8 | 51.1 |
| 2015년 (n=2,551) | 10.3 | 1.7 | 53.6 | 34.4 |
| 2018년 (n=2,500) | 22.4 | 3.3 | 52.5 | 21.8 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 실태조사(2018)

정부 주거지원제도 중 공공임대주택에 대해 살펴보면, 현재 임대주택을 이용하고 있지 않은 주된 이유로 '직장 / 자녀 학교와 멀어서' , '사람들의 인식이 좋지 않아서'의 응답이 나와, 주거 위치상의 문제가 더 큰 장애요인이 되는 것으로 나타나고 있다. 종전의 공급자 위주의 대규모 건설 방식인 영구임대주택의 한계점과, 이를 보완하기 위한 대안적 주거공급 방식인 매입임대주택과 전세임대주택의 필요성을 보여준다.

[표 2-10] 공공임대주택 등을 이용하지 않은 이유 (단위 : %)

| 구 분 | 2012년 (n=1,175) | 2015년 (n=1,382) | 2018년 (n=1,334) |
|---|---|---|---|
| 직장 / 자녀 학교와 멀어서 | 12.2 | 15.5 | 22.2 |
| 사람들의 인식이 안 좋아서 | 7.5 | 11.3 | 12.1 |
| 비용을 낼 형편이 못되어서 | 12.6 | 14.0 | 14.2 |
| 규모가 작아서 | 4.8 | 5.7 | 9.1 |
| 입주 신청 절차가 어려워서 | 18.6 | 24.4 | 12.6 |
| 입주하고 싶지만, 신청 자격에서 불리하거나 탈락해서 | 13.8 | 11.2 | 11.5 |
| 소득/자산 증가로 입주 자격을 잃어서 | 18.1 | 11.7 | 11.0 |
| 입주 기간이 다 되어서 | 0.2 | 0.3 | - |
| 기타 | 12.0 | 6.0 | 7.3 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 실태조사(2018)

## 2. 한부모 가구 주거지원 정책

### 1) 한부모가족 복지시설

「한부모가족지원법」에 근거하여 현재 저소득 한부모가족이 이용할 수 있는 생활시설로는 모자 가족 복지시설, 부자가족 복지시설, 미혼모 자가적 복지시설, 일시지원 복지시설 등이 있다. 복지시설은 무료 숙식과 무료로 주거공간이 제공된다는 특성이 있으며 해당 시설에 거주하면서도 기초생활 보장급여 등 복지 급여를 받을 수 있다. 한부모 가구 복지시설은 전국 시도에 자리 잡고 있으며 시설유형별로 입소 대상과 기능이 세분되어 있다. 다만 최대 입소 가능한 기간의 제한으로 해당 기간 한부모 본인의 자립을 위한 노력 등이 요구된다.

[표 2-11] 한부모 가구 복지지설 현황

| 시설 유형 | 시설유형 | 시설 개수 | 입소 대상 및 기능 | 입소기간 (연장 가능) |
|---|---|---|---|---|
| 모자 가족 복지 시설 | 기본생활지원 | 42 | 미성년 자녀를 양육하는 무주택 저소득 가족 | 3년(2년) |
| | 공동생활지원 | 3 | 독립적인 가정생활이 어렵고 일정 기간 공동으로 가정을 이루어 생활하면서 자립을 준비하고자 하는 모자 가족 | 2년(1년) |
| | 자립생활지원 | 2 | 만 18세 미만의 자녀를 양육하는 무주택 저소득 모자 가족, 기본생활 지원형에서 퇴소한 모자 세대로서 자립 준비가 미흡한 모자 가족 | 3년(2년) |
| 부자 가족 복지 시설 | 기본생활지원 | 2 | 미성년 자녀를 양육하는 무주택 저소득 부자가족 | 3년(2년) |
| | 공동생활지원 | 2 | 독립적인 가정생활이 어렵고 일정 기간 공동으로 가정을 이루어 생활하면서 자립을 준비하고자 하는 부자가족 | 2년(1년) |
| | 자립생활지원 | 0 | 기본생활지원 형에서 퇴소한 부자 세대로서 자립 준비가 미흡한 부자 가족 | |
| 미혼 모자 가족 시설 | 기본생활지원 | 20 | 이혼 사별 또는 미혼의 임산부 및 출산 후 (6월 미만) 지원을 필요로 하는 여성 | 1년(6월) |
| | 공동생활지원 | 39 | 3세 미만의 영유아를 양육하는 미혼모 | 2년(1년) |
| | 공동생활지원 | 2 | 출산 후 해당 아동을 양육하지 않은 미혼모 | 2년(6월) |
| 일시 지원 복지시설 | | 11 | 배우자의 학대로 인하여 아동의 건전 양육과 모의 건강에 지장을 초래할 우려가 있는 모와 아동 | 6월(6월) |

출처 : 여성가족부 한부모가족 복지시설현황(2019)

[표 2-12] 한부모 가구 복지시설 지역별 현황

| 구분 | 모자 가족 복지시설 | | | 부자가족 복지시설 | | | 미혼모가족 복지시설 | | 일시 지원 복지 시설 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 기본생활 지원형 | 공동생활 지원형 | 자립생활 지원형 | 기본생활 지원형 | 공동생활 지원형 | 자립생활 지원형 | 기본생활 지원형 | 공동생활 지원형 | |
| 서울 | 6 | | | 1 | 1 | 1 | 5 | 10 | 1 |
| 부산 | 6 | | | | | | 2 | 2 | |
| 대구 | 5 | | | | | | 1 | 2 | 1 |
| 인천 | 1 | 2 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 |
| 광주 | 2 | | | | | | 1 | 3 | |
| 대전 | 1 | | | | | | 1 | 3 | 1 |
| 울산 | 1 | | | | | | 1 | 1 | 1 |
| 경기 | 2 | | | | | | 3 | 6 | |
| 강원 | 1 | | | | | | 1 | 1 | |
| 충북 | 1 | | 1 | | | | | | |
| 충남 | 2 | | | | | | 1 | 1 | 1 |
| 전북 | 4 | | 1 | | | | | 1 | 1 |
| 전남 | 2 | | | | | | 1 | 2 | |
| 경북 | 5 | 1 | | | | | | 1 | 1 |
| 경남 | 2 | | | | | | 1 | 2 | 1 |
| 제주 | 1 | | | | | | 1 | 1 | 1 |
| 계 | 42 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 20 | 39 | 10 |

출처 : 여성가족부 한부모가족 복지시설 명부(2019)

## 2) 저소득층 한부모 가구 공공임대주택 정책

「공공주택 특별법」에 근거하여 기초생활 수급 자격이 충족된 저소득층 한부모가구에게는 여러 유형의 공공임대주택의 입주권이 부여된다. 특히 영구임대주택, 기존주택 매입임대주택, 기존주택 전세임대주택 등에 대해서는 다른 주거 취약 계층보다 일반 공급 1순위의 입주 우선권을 부여하고 있다. 또한 거주 중에도 입주 자격을 계속 유지할 때 법적으로 정해진 최장 임대 기간 내 재계약이 가능하여 안정적인 주거가 가능하다. 공공임대주택 유형별로 공급방식, 형태, 주거 입지, 입주 자격, 임대 기간, 공급 조건 등이 상이하다. 공급방식에 있어서는 영구임대가 LH 등이 단지 조성을 통한 신규 건설 후 임대하는 방식이지만 매입임대는 기존 건설된 주택을 매입 후 개보수하여 임대하며, 전세임대는 입주 대상자가 원하는 기존주택에 대해 LH와 집주인이 전세 계약을 체결 후 입주 대상자에게 재임대하는 방식이다. 영구임대와 매입임대가 공급자 중심의 공급방식이라면 전세임대는 수요자 중심의 공급방식이라고 할 수 있다. 임대주택 유형별로 정부 재정지원이 상이함에 따라 입주자가 부담하는 보증금과 임대료 수준은 상이하지만 세 유형 모두 주변 시세 30% 정도의 저렴한 임대조건이 장점이다.

[표 2-13] 한부모 가구 일반공급 1순위 공공임대주택 특성 비교

| | 영구임대 | 매입임대 | 전세임대 |
|---|---|---|---|
| 공급목적 | 최저소득 계층의 주거 안정 | 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존 주택을 저렴하게 재임대 | 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존 주택을 저렴하게 재임대 |
| 공급방식 | 건설 후 임대 | 매입 후 임대 | 전세 계약 후 재임대 |
| 공급형태 | 아파트 | 다가구, 다세대 등 | 입주자 선택 |
| 주거입지 | 신도시 등 도심 외곽 | 도심지 내 | 도심지 내 |
| 입주 자격 (1순위) | 생계·의료급여수급자, 한부모, 국가 유공자, 위안부, 탈북자, 장애인 등 | 생계·의료급여수급자, 한부모 가구 | 생계·의료급여수급자, 한부모 가구 |
| 공급규모 | 40㎡ 이하 | 전용 85㎡ 이하 | 전용 85㎡ 이하 |
| 공급주체 | 국가, 지자체, LH, 지방공사 | | |
| 임대기간 | 50년 | 20년 | 20년 |
| 공급조건 | 보증금+임대료 (시세 30% 수준) | 보증금+임대료 (시세 30% 수준) | 보증금+임대료 (보증금 : 전세금의 5%, 임대료 기금 연 1~2%) |
| 재원 | 재정(기금출자) 85% 입주자 2.5% 시행자 12.5% | 재정(기금출자) 45% 기금(융자) 50% 입주자 5% | 기금(융자) 95% 입주자 5% |

출처 : LH 내부자료

## 3) 주거비 지원

주택 수요자에 대한 주거비 지원정책으로 주거급여 제도와 주택 전·월세 자금 지원 제도가 있다. 주거급여는 2014년 1월 24일 「주거급여법」 제정과 2015년 맞춤형 급여 체계 개편에 따라 기존 생계급여에 포함되어 지급되었으나 개별급여로 분리, 독립되었다. 소득, 주거 형태, 주거비 부담 수준 등을 종합적으로 고려하여 저소득층의 주거비를 지원하는 제도로써 집이 없는 대상자 외에도 집을 소유하고 있는 대상자에게도 노후화된 집을 수선할 수 있도록 지원해준다. 임차 수급자에게는 임차급여를 지급하고, 자가 수급자에게는 주택 노후 정도에 따라 맞춤형 주택 개보수가 가능하도록 수선유지 급여를 지급하는 방식으로 운영되어, 현물급여로서의 성격이 한층 강화되었다. 부양의무자 소득 및 재산 유무와 상관없이, 신청 가구의 소득과 재산만을 종합적으로 반영한 소득 인정액이 기준 중위소득의 45% 이하 가구에 지원된다. 주거급여 외에도 주택 전·월세 자금지원으로 버팀목 대출과 주거 안정 월세 대출 등 대출 지원제도가 있다.

[표 2-14] 주거비 지원정책

| 구분 | | 지원대상 | 내용 |
|---|---|---|---|
| 주거급여 | 임차 급여 (임차 가구) | 부양의무자 기준을 충족하여 소득인정액이 중위소득의 43% 이하 중 타인의 주택 등에 거주, 임대차계약 등을 체결하고 실제 임차료를 지불하고 있는 임차 가구 | - (소득인정액≤생계급여 선정기준) 기준임대료(실제임차료) 전액 지원<br>- (소득인정액 >생계급여 선정기준) 기준임대료-자기부담률<br>* 자기부담률 = (소득인정액 -생계급여 기준금액) x 30% |
| | 수선유지 급여 (자가가구) | 부양의무자 기준을 충족하여 소득인정액이 중위소득의 43%이하 중 주택 등을 소유하고 주택에 거주 | 구조 안전설비 · 마감 등 노후도를 평가하여 노후도에 따라 보수범위 구분 · 지원 / 수급자의 소득 인정액에 따라 차등 지원 및 도서 지역 가산 |
| 주택 전·월세 자금지원 | 버팀목 대출 | 부부합산 연 소득 5천만 원 이하 (신혼부부는 6천만 원 이하), 단독세대주인 경우 만 25세 이상의 무주택가구가 전용 85㎡ 주택을 임차하고자 하는 경우 | -주택기준: 전용면적 85㎡ 주택을 임차<br>-대출한도: 지역별 전세보증금의 70%<br>-대출금리 소득 수준 및 임차 보증금 규모에 따라 차등 지원 |
| | 주거 안정 월세 대출 | - 우대형 : 취업준비생, 사회초년생 등<br>- 일반형 : 부부합산 연 소득 5천만 원 이하 | -주택기준: 임차 보증금 1억 원 및 월세 60만 원 이하의 주택, 전용면적 85㎡ 이하 (도시지역이 아닌 읍면지역은 100㎡ 이하)<br>-대출금리: 우대형: 연1.5%, 일반형: 2.5% |

출처 : 국토교통부(2018), 2018년도 주거급여 사업안내

## 3. 선행연구

한부모 형성과정에서 어린 자녀가 있는 경우 자녀를 양육하기에 적합하고 안전하게 거주할 수 있는 새로운 상황에 적합한 주거 이동 수요가 발생하며, 상황에 적합한 주거복지 정책이 필요한 실정이다(이한나 외 1(2018)). 한부모 가구의 주거실태에 관한 선행연구는 현재의 열악한 주거 여건 등 실태를 토대로 소득 빈곤에 초점을 두고 주거실태를 파악하는 연구가 다수를 이룬다.

고은주 · 김진욱(2009)은 가계조사, 노동패널, 복지 패널을 활용하여 한부모 가구의 빈곤 실태와 특성, 빈곤에 영향을 미치는 요인에 대해 실증분석하여 결과를 도출하였다. 분석 결과, 최저생계비를 기준으로 한부모 가구의 빈곤율은 19%이며, 여성 한부모 가구의 빈곤율이 남성 한부모 가구의 빈곤율보다 높아 여성 한부모 가구가 빈곤에 더 취약한 것으로 나타났다. 문은영·김보람(2010)은 서울시 한부모가족을 대상으로 생활실태를 조사한 결과, 점유 형태는 46.0%가 전세로, 남성이 여성보다 주거안정성이 높은 것으로 나타나 성별에 따른 경제적 수준의 차이가 존재하는 것으로 분석되었다. 황정임·김은지 외(2013)는 여성 가구주의 주거실태 및 정책을 분석한

결과 저소득 한부모가족은 정책대상으로 포함되고 있긴 하지만 수혜율은 높지 않은 것으로 나타났다. 상당수가 월세 형태의 열악한 주거수준에 있었고, 임대주택을 지원받는 동안 지원요건을 충족해야 하므로 실제 주거지원 이후의 주거 마련을 위한 준비가 되지 않아서 주거지원 종료 후에 더 열악한 주거상태에 놓일 것에 대한 불안감과 두려움을 가지고 있다고 하였다.

보호 대상 한부모 가구 중 여성 한부모가 73.4%를 차지하고 있어, 남성과 비교했을 때 여성이 더욱 경제적으로 어려움을 경험하고 있었고(이복실, 2012). 이혼에 따른 여성 한부모 가구는 경제적 어려움뿐만 아니라 신체적인 문제, 자녀 양육과 생계를 동시에 책임져 나감에 따른 역할 과중, 이혼 후 사회 관계망의 변화 및 축소, 사회적 편견 등의 다양한 심리·정서적 어려움을 겪게 된다(김혜선·김은하, 2010). 실제로 향후 생활의 기대가 어떨 것인가에 대한 질문에 여성 한부모 가구의 79.9%가 '지금보다 더욱 어려워질 것이다' 혹은 '현재와 같은 생활에서 별 차이가 없을 것이다'라고 응답하여 한부모 가구로서의 생활에 대한 비관적 전망이 매우 우세하였다. (문은영·김보람, 2010). 이현정 · 윤정덕(2017)은 한부모 가구를 대상으로 가구주 성별에 따른 가구의 사회 · 경제적 특성을 살펴보고 주택 점유 형태를 보았다. 분석 결과, 자가 또는 차가 간의 자산규모 차이를 심화시킨 요인은 주택자산이었다. 주택자산효과는 남성과 여성 모두 통계적으로 유의하게 도출되었고, 주택자산의 소비 탄력성은 여성이 남성보다 높았다.

특히 남성 한부모 가구는 수도권 아파트에 거주하는 청년층 혹은 중년층 가구에서, 여성 한부모 가구는 비수도권 아파트에 거주하고 부채비율이 낮은 장년 혹은 노년층에서 주택자산효과가 두드러졌다. 이한나·김승희(2019)는 한부모가족의 주거이력을 추적하여 이의 실태를 파악하고 한부모가족의 유형별 주거 이동의 차이를 실증분석하였다. 그 결과 연령이 낮은 한부모 가구가 나이가 많은 가구보다 임차에 있을 확률이 높았고, 주택 유형은 주거환경이 더 나은 아파트가 감소하였지만, 다가구/다세대의 수는 증가하였다.

대부분의 한부모 가구에 관한 연구는 사회복지의 관점에서 논의됐으며, 주거지원에 관한 연구는 찾기 쉽지 않다. 대부분 주거지원에 관한 연구는 근로 빈곤 가구(김경휘, 2009), 저소득층(김경휘·김선미, 2009), 소득계층 별(노승철·이희연, 2009), 공공임대주택 입주민(강미·이재우, 2018) 등 소득분위에 따라 주거 취약 계층을 대상으로 주거 이력 및 실태를 분석한 연구가 대부분이다. 사회적 약자로서 소외됐거나, 이들의 주거 문제에 대해 근본적인 해결책이 없이 정책적으로 소홀히 다루어지고 있다. 한부모 가구의 개별가구 특성, 가구 구성 등 세분된 특성에 따라 주거요구가 다름을 인식하고 주거지원이 이루어질 필요가 있다.

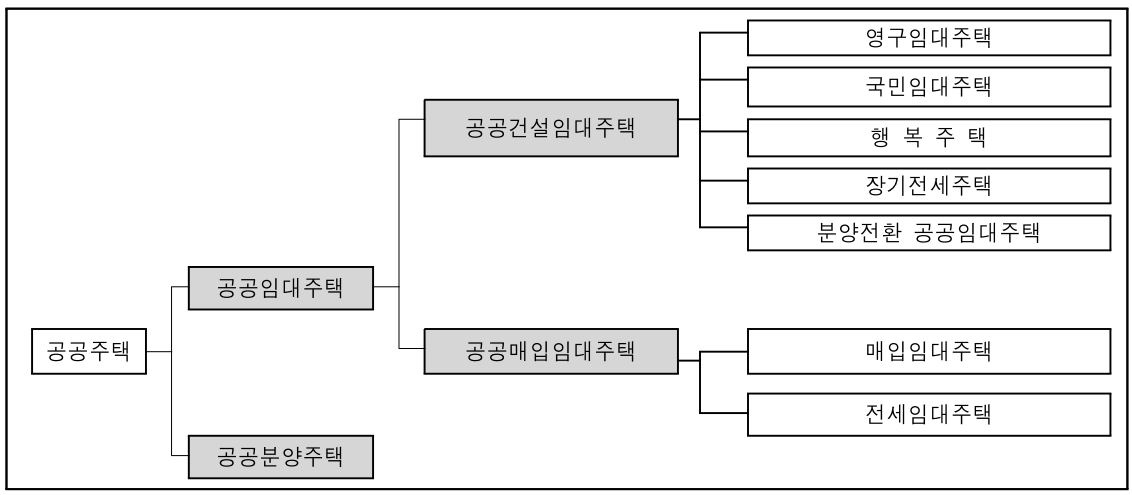
## 제 2 절 우리나라 공공임대주택

### 1. 공공임대주택 개념 및 정책 변화

공공임대주택은 국가 또는 지자체, LH공사, 지방공사, 공공기관 또는 민간사업자가 국가 또는 지자체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택이다. 공공임대주택의 종류는 크게 공공건설임대주택과 공공매입임대주택으로 구분할 수 있는데, 건설임대주택은 공공 또는 민간이 주체가 되어 임대를 목적으로 새로 주택을 건설하여 임대하는 주택이고, 매입임대주택은 기존의 주택을 공공 또는 민간이 매매 등에 의하여 소유권을 취득한 후 그곳을 임대하는 주택을 말한다. (공공주택 특별법 제2조)

공공임대주택으로 영구임대주택, 국민임대주택, 5년/10년/50년 임대주택, 장기전세주택, 매입임대주택, 전세임대주택, 행복주택 등 다양한 유형의 임대주택이 등장했고, 이러한 주택들은 정부 주거복지정책 대상으로서의 소득계층·신분별로 입주 계층, 정부 재정지원 기준, 주택 규모, 임대 의무 기간, 임대조건 등에 있어서 유형별로 차이가 있으나, 경제적 기반 약화 등의 이유로 시장 내에서 주거 문제를 스스로 해결할 수 없는 무주택 서민들이 저렴한 임대 비용으로 주거 안정을 누릴 수 있도록 함을 목표로 한다는 점에서는 같다.

[표 2-15] 공공주택 유형




출처 : 공공주택 특별법 제2조 및 같은 법 시행령 제2조

[표 2-16] 공공임대주택 유형별 재고 현황

( 단위 : 호)

| 구분 | 소계 | 영구 임대 (영구) | 50년 임대 (50년) | 국민 임대 (30년) | 행복 주택 (30년) | 공공 임대 (10년) | 공공 임대 (5년) | 사원 임대 (5년) | 장기 전세 (20년) | 매입 임대 (20년) | 전세 임대 (20년) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2018 | 1,570,242 | 207,240 | 110,944 | 534,743 | 37,848 | 207,969 | 64,027 | 22,624 | 32,744 | 117,533 | 234,570 |
| (비율) | (52.6%) | (6.9%) | (3.7%) | (17.9%) | (1.3%) | (7.0%) | (2.2%) | (0.8%) | (1.1%) | (3.9%) | (7.9%) |

출처 : 국토부 주택업무편람 2020

우리나라의 공공주택정책은 1988년 경제성장을 도모할 때 주거 안정의 확보가 필요하다는 사회 인식에 따라 수립된 주택 200만 호 건설 계획(1988~1992)할 때 영세민의 주거 안정을 위해 포함된 영구임대주택을 건설하면서부터 본격적으로 시행되었다. 애초 25만 호를 공급 목표로 추진하였으나, 입주희망자가 적었고, 집단화 슬럼화 문제, 재정 부담 등의 이유로 19만 호 건설 (LH 14만 호, 지자체 5만 호) 후 중단되었다가 이명박 정부 「보금자리주택 150만 호 건설 계획」에 따라 2009년 건설이 재개되었다. 영구임대주택은 임대 기간이 50년으로 사실상 영구적인 임대주택으로 기초생활보장 수급자, 장애인 등 주거 취약 계층의 주거비 부담을 고려하여 전용면적 26.05~42.48㎡인 소형 위주로 건설되었다. 주택 건설비에 대한 정부의 재정지원 비율이 85%로 입주민의 실제 보증금과 임대료는 주변 시세 대비 매우 낮은 수준이다. 개별 주택 입지에 따른 지가 차이를 반영하지 않고, 영구임대주택의 소재 지역을 도시 규모 및 특성에 따라 4급지로 구분하여 급지별로 같은 임대보증금과 임대료를 부과하고 있다. 주요 대상자인 생활보장 대상자 가운데 영구임대주택 입주 희망가 구가 많지 않아 대규모 미입주 사태가 발생함에 따라 1992년 저소득 모자가정, 주택청약 저축가입자까지 입주자 자격요건이 완화되었고 1993년 철거세입자, 일군 위안부까지 확대되었고 1993년에는 더는 영구임대주택이 공급되지 않게 되었다. 하지만 사회 소외 계층, 저소득 계층의 밀집 거주 따른 사회적 낙인, 운영관리상 문제점 등의 여러 문제점이 나타났다. 영구임대주택의 저소득 계층의 밀집 거주 문제 및 재정지출 과다의 문제점을 보완하기 위해 50년 임대주택이 등장했다. 주택 규모를 전용 60㎡ 이하로 확대했으며, 입주 요건도 영구임대 입주대상 소득보다 다소 높은 청약저축 가입자로 변경하였고, 정부 재정지원 규모도 건설비의 50% 이하로 축소 지원하였다.

1998년 국민의 정부는 기존 임대주택에서 나타난 슬럼화 등의 문제를 해결하기 위해 여러 유형의 입주자와 같은 단지에 거주할 수 있도록 사회적 혼합(social mix)을 실현하고자 국민임대주택을 도입하였다.

주택 규모를 전용 85㎡까지 확대하였으며 입주대상 또한 사회적 소외 계층과 함께 일정 소득요건을 갖춘 청약저축 가입자까지 확대하였다. 도입 초기에는 임대 기간을

10년, 20년으로 두었으나, 2003년부터 30년으로 통일하여 입주자로서는 사실상 영구, 50년 임대주택과 같게 되었다. 영구임대주택과 달리 건설비의 일부 재정지원과 사업비의 대부분을 국민주택기금 융자나 사업자 자체 자금을 사용한 점이 특징이다.

2004년 신규주택 건설에 장기간이 소요되고, 도심 내 가용택지의 부족으로 도심 외곽에 건설할 수밖에 없는 한계점, 임대 아파트가 저소득층 집단거주지라는 부정적 인식을 극복하는 방안으로 생활권 인근 도시에 다가구주택 등을 매입하여 임대하는 매입임대주택의 새로운 유형이 공급되었다. 또한 기존 소유자와 전세 계약을 체결 후 공급하는 전세임대주택도 등장하였다. 임대주택을 분산 공급하여 집단화에 따른 사회적 격리와 슬럼화를 방지하려는 의도였다. 2008년부터는 다세대, 연립주택까지 매입을 허용하였다. 공공임대주택의 면적은 점차 확대되었고(전용 40㎡ 이하 → 전용 60㎡ 이하 → 전용 85㎡ 이하), 기존의 기초생활보장 수급자 위주의 입주대상도 일정 소득 이하의 무주택가구 구성원으로 확대되었고, 입주대상 유형도 다양화되었다.

[표 2-17] 우리나라 공공주택정책의 주요 패러다임 형성과정

| 시 기 | 정책 명 | 주요 정책내용 |
|---|---|---|
| 국민의 정부 이전<br>(~1997) | 영구임대주택 등 | 주택 200만 호 건설 계획 발표(1988)<br>영구임대주택 공급(1989~1992) |
| 국민의 정부<br>(1998~2002) | 국민임대주택<br>도입기 | 국민임대주택 도입<br>(연간 8~10만 호 공급) |
| 참여정부<br>(2003~2007) | 국민임대주택<br>확장기 | 국민임대주택 100만 호 |
| 이명박 정부<br>(2008~2012) | 보금자리주택 | 보금자리주택 150만 호<br>*공공임대 80만 호, 공공분양 70만 호 |
| 박근혜 정부<br>(2013~2016) | 행복주택,<br>민간임대주택 | 행복주택 14만 호<br>민간임대주택 15만 호 |
| 문재인 정부<br>(2017~) | 공적임대주택 | (대선공약) 공적 주택 85만 호<br>*공공임대 65만 호, 공공지원 임대 20만 호 |
| | 공적 주택 | (2017.11월) 공적 주택 100만 호<br>*공적임대 65만 호, 공공지원 주택 20만 호, 공공분양 15만호 |

출처 : 우리나라 장기공공임대주택사업의 지속성 확보방안에 관한 연구(김상봉, 선기운(2018))

## 2. 주거복지정책의 체계

주택정책의 기본적 목적은 국민의 양적(quantitative) 주거 수요에 대응하는 '공급정책'과 질적(qualitative) 주거 수요에 대응하는 '주거복지 정책'을 향상하는 데 있다. 주거복지정책은 주거 안정성, 주거의 질 향상 및 주거비 부담 적정화를 목표로 공급측면과 수요 측면 지원을 연계, 사각지대 없는 주거복지 지원체계를 구축하고자 한다. 그간 국내 주택정책은 수도권 및 광역시 중심의 대량 주택건설 공급을 통해 양적

주거수준의 개선에 초점을 두어 시행되었다. 대량 공급 위주의 주택정책 추진으로 양적 주거 여건은 전반적으로 크게 개선되었으나 주거복지 측면에서의 저소득 가구의 주거 문제는 상대적으로 개선이 이루어지지 못하고 있다.

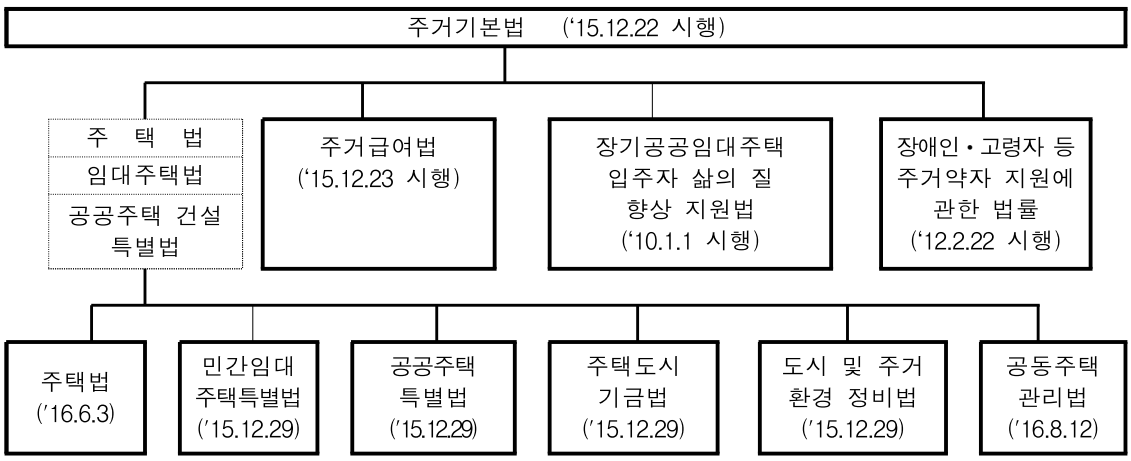
[표 2-18] 소득계층 별 주거복지정책 체계

| 소득 | 1분위 | 2분위 | 3분위 | 4분위 | 5분위 | 6분위 | 7분위 | 8분위 | 9분위 | 10분위 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 수요 특징 | 임대료 부담 능력 취약 | | 자가 구입 능력 취약 | | 정부지원 시 자가구입 가능 | | 자력으로 자가 구입 가능 교체 수요 | | | |
| 공급 지원 | 영구·매입·전세 | | | | | | | | | |
| | | 국민임대 | | | | | | | | |
| | | 행복주택 | | | | | | | | |
| | | | 5·10년공공임대 | | | | | | | |
| | | | 공공분양 | | | | 민간분양 | | | |
| | | | 기업형임대(뉴스테이) | | | | | | | |
| 수요 지원 | 주거급여 | | | | | | | | | |
| | 구입자금 대출 | | | | | | | | | |
| | 전세자금 대출 | | | | | | | | | |
| | 월세대출 | | | | | | | | | |
| 초점 | < 주거복지 > | | | | | < 주택시장 안정 > | | | | |

출처 : LH 내부자료

'15.12월 주거 정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법인 주거 기본법이 시행되었다. 이 법의 목적은 주거복지 정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 규정하고 국민의 주거권을 보장함으로써 주거 안정과 주거수준의 향상에 이바지하기 위함이고 인간다운 주거생활을 할 권리를 선언하고, 국가 등에 보장 책무를 부여. 주거 정책의 기본원칙 설정, 주거종합계획의 수립, 주거복지 전달체계 구축 등을 주요 내용으로 담고 있다.

[표 2-19] 주거복지 관련 법령체계




출처 : LH 내부자료

## 3. 매입임대주택

### 1) 개요

매입임대주택은 건설임대주택의 도심 외곽의 대규모 단지 개발에 따른 저소득층 가구의 직주분리와 통근 문제, 저소득층의 집단거주지라는 문제점 등을 보완하기 위해 2004년 저소득층이 현재의 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택 등을 매입하여 임대하는 방안을 마련하도록 하라는 노무현 대통령 지시('04.01.05)로 시행되었다. (국정과제 회의, 「임대주택정책 개편방안」, 2005.4.27.) 다른 임대주택 유형과는 달리 직주분리와 사회적 배제에 관한 문제를 해결하기 위한 제도로서, 기존 생활권을 유지하며 서민의 주거 안정을 도모하였다. (LH 토지주택연구원(2016)) 도심 내 위치한 전용면적 85㎡ 이하의 다가구·다세대주택, 단독주택, 도시형생활주택, 연립주택/아파트를 대상으로 매입하여 개·보수 후 시세의 30% 수준의 가격으로 최저 소득계층에 제공된다.

매입임대주택은 공급대상과 주택 유형 등에 따라 크게 5가지 유형으로 세분되며, 최근 다양한 수요자 계층을 반영하기 위해 청년매입임대주택, 사회적 주택, 기숙사형 청년 주택, 고령자, 신혼부부, 다자녀 매입임대주택 등 그 유형이 점차 확대되고 있다.

[표 2-20] LH공사 매입임대주택 공급 실적

[단위 : 호]

| 구분 | | 계 | ~2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 매입 | 신축다세대주택매입 | 4,433 | 4,433 | - | - | - | - | - |
| | 다가구주택매입 | 113,208 | 56,965 | 9,222 | 7,274 | 8,355 | 11,048 | 20,344 |
| | 부도임대매입 | 20,735 | 20,101 | 12 | 248 | - | 374 | - |
| | 도시정비임대매입 | 4,087 | 3,419 | 245 | 176 | 92 | 146 | 9 |
| | 미분양주택매입 | 7,100 | 7,100 | - | - | - | - | - |

출처 : LH 내부자료

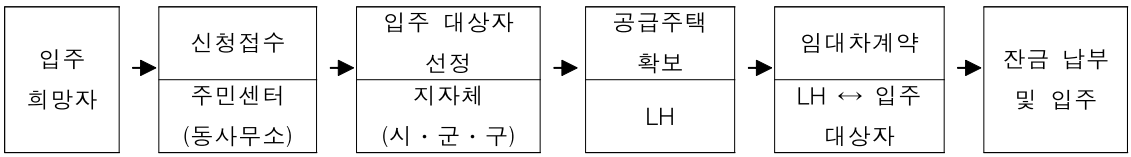
[표 2-21] 매입임대주택의 종류

| 구분 | 매 입 임 대 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기존주택 (다가구) | 부도주택 | 도시정비 | 미분양 주택 | 신축 다세대 |
| 목적 | 도심 내 최저소득 계층을 현 생활권에서 주거지원 ('04 ~ ) | 부도주택 임차인 보증금 보전 및 주거안정 ('06 ~ ) | 민간도시정비사업 의무건설임대주택 매입('07 ~ ) | 건설사 유동성 지원, 임대주택으로활용 ('08 ~ '10) | 서민층의 전세난에 사전대응('11 ~ '12) |
| 근거 법령 | 공공주택특별법 제43조 | 공공주택특별법 제41조 | 공공주택특별법 제45조 | 국토부'지방 미분양아파트 활용방안'('07.9.20) | 국토부'전월세시장 안정방안'('11.8.18) |
| 임대 사업자 | LH 지자체 | LH 지자체 | LH 지자체 | LH | LH |
| 의무임대 기간 | 20년 | 10년,30년 | 10년 | 10년,30년 | 10년 |
| 주택 규모 (전용) | 85㎡이하 | 85㎡이하 | 85㎡이하 | 85㎡이하 | 85㎡이하 |
| 입주 자격 | 생계의료급여수급자 한부모가족 등 | (60㎡이하) 국민임대 (60㎡~85㎡) 10년 공임 조건과 동일 | (재건축) 10년 공임 (재개발)재개발구역내 권리자로관할지자체장이 통보한 자 등 | 당해지역 거주자 | 월평균소득100%이하인 무주택세대구성원 및 청약저축가입자 |
| 임대 조건 | 시세 30% | (60㎡이하)시세의55~83% (60~85㎡)시세의80% | 시세의 90% | (60㎡이하)시세의55~83% (60~85㎡)시세의 80% | 시세의 80% |

출처 : LH 내부자료

본 연구는 매임임대주택 유형 중 '기존주택 매입임대'를 대상으로 한다. 기존주택 매입임대는 수급자, 한부모 등 최저 소득계층을 대상으로 하며 임대 기간 최대 20년에 시세 30% 수준의 임대료에 공급된다 (공공주택업무처리지침 제 51조 5항)

[표 2-22] 매입임대주택 입주 신청 절차




출처 : LH 내부자료

## 2) 특징

매입임대주택은 영구임대주택 등의 대규모 집단화에 따른 사회적 격리 현상을 방지하고 도심 내 주거의 다양성 확보와 단기간 내 공급이 가능한 주택을 확보함에 따라 직주근접을 실현한다는 측면에서 유의미한 정책이며, 향후 도심 내 대규모 임

대주택 공급은 현실적으로 어려울 것으로 판단되기 때문에 공급물량 및 지역의 확대가 필요하다. (LH 토지주택연구원(2016)) 또한 매입임대주택 중 공가를 활용하여 지진 발생, 화재 등 긴급한 주거 상실의 위험에 처한 가구에 대해 응급 형 주택으로 활용되고 있다.

그러나 공급자 중심의 주택 매입과 주택의 대부분이 다세대·다가구 주택의 밀집 지역에 점적으로 퍼져있는 주택 분포 현황, 주택의 노후화 등으로 인하여 관리의 어려움이 발생하고 사회복지 시설 및 편의시설 등 주거환경이 열악하고 제한적이어서 주거복지서비스 전달의 어려움이 크다는 한계를 지니고 있다. 이로 인해 더욱 광범위한 지역 슬럼화를 유발할 수 있고 도시미관 및 위생 저하 등의 문제점이 발생하게 되고 미임대 공가 문제가 발생한다. 2020년 6월 기준 LH 매입임대주택의 공가는 전국 1만 가구 정도(8.7%)이며, LH 공공임대 주택 전체의 공가율인 3.3%에 비해 훨씬 높다. 이에 각 매입대상지의 신규 수요 발굴 노력과 함께 물리적 환경을 고려한 공가율이 발생하는 원인을 분석하여 매입임대주택의 활성화 방안 마련이 필요하다. 또한 매입임대주택은 주택가격 상승 시 매입이 곤란함에 따라 재고 확보의 어려움이 발생하게 된다.

## 4. 전세임대주택

### 1) 개요

전세임대주택 제도는 도심 내 다가구 주택 등을 매입하여 저렴하게 임대하는 매입임대사업이 도심 내 임대주택 공급 확대 차원에서 바람직하나, 대량 매입 시 지역 부동산 가격의 불안을 자극하고, 집값 급등 시 매물 부족 또는 매입비 상승, 주택관리의 문제 등 일부 문제점이 발생하여 2005년 '4.27 임대주택정책 개편방안'에서 보완적 공급방안으로 추진되어 매입임대주택과 함께 대안 주거복지사업으로 자리 잡고 있다. 전세임대주택 제도는 도심 내 저소득층이 현재 생활권 내에서 입주자가 원하는 지역에 원하는 주택 유형을 선택할 수 있게 지원하는 제도로 사업 주체가 기존주택의 집주인과 전세 계약을 체결한 후 저소득층에게 다시 재임대 형태로 지원된다는 점에서 공공임대주택으로서의 물량 확보력은 없지만, 입주자가 희망하는 지역 내 다양한 주택 유형을 선택할 수 있는 장점이 있기에 입주민의 정책 호응도가 큰 주거 지원제도라 할 수 있다. (진미윤, 2009).

세부 유형을 보면 기존주택전세임대, 소년소녀가장 등 전세임대, 신혼부부 전세임대, 대학생 전세임대, 다자녀 전세 임대가 있으며 시행자는 LH공사와 지방자치단체로 임대 기간, 주택 규모, 임대조건이 지원 대상자별로 상이하다.

[표 2-23] LH공사 전세임대주택 공급 실적

[단위 : 호]

| 구분 | | 계 | ~2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전세 | 기존주택 | 206,006 | 77,767 | 25,251 | 24,496 | 27,068 | 37,373 | 14,051 |
| | 소년소녀전세 | 13,783 | 9,130 | 711 | 660 | 909 | 1,118 | 1,255 |
| | 신혼부부 전세 | 59,405 | 27,310 | 4,624 | 4,557 | 3,552 | 6,472 | 12,890 |
| | 청년 전세 | 59,371 | 17,819 | 4,923 | 8,135 | 7,044 | 8,163 | 13,287 |

출처 : LH 내부자료

[표 2-24] 전세임대주택 유형

| 구분 | 전 세 임 대 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기존주택 전세임대 | 소년소녀가정 등 | 신혼부부 전세임대 [신혼부부II] | 청년 전세임대 | 다자녀 전세임대 |
| 목적 | 도심 내 저소득 계층을 현 생활권에서 주거지원 | 사회취약계층 아동, 청소년 주거 지원 | 도심 내 신혼부부 현 생활권에서 주거 지원,출산율 제고 | 청년의 주거비 부담 해소 | 자녀를 양육하기에 적합한 양질의 주택 공급 |
| 임대 사업자 | LH 지자체 | LH 지자체 | LH 지자체 | LH | LH |
| 최대거주기간 | 20년 | 만 20세 이후 2년 단위 3회 계약 | 20년 [10년] | 2년 단위 최대 6년 | 20년 |
| 주택 규모 (전용) | 85㎡이하 | 85㎡이하 | 85㎡이하 | 60㎡이하 | 85㎡이하 |
| 입주 자격 | · 수급자<br>· 한부모가족 등 | · 소년소녀가정<br>· 교통사고 유자녀 가정 등 | (신혼) 월평균소득 70% 이하 신혼부부, 한부모<br>(신혼II) 월평균소득 100%이하 이하 같음 | 대학생, 취업준비생, 만19~39세 이하 | 두 명 이상의 자녀를 양육하는 가구 |
| 임대 조건 | (임대보증금) 전세금의5%<br>(월임대료) 기금의 연1~2% | (만 20세까지) 무상지원<br>(만 20세 이후) 기금의 연1~2% | (임대보증금) 전세금의5%<br>(월임대료) 기금의 연1~2% | (임대보증금) 1~2백만원<br>(월임대료) 기금의 연1~3% | (임대보증금) 전세금의2%<br>(월임대료) 기금의 연1~2% |
| 재원 | 기금 95%<br>입주자 5%<br>[기금대출]<br>· 수도권 90<br>· 광역시 70<br>· 기 타 60<br>(백만원) | 기금 100%<br>[기금대출]<br>· 수도권 90<br>· 광역시 70<br>· 기 타 60<br>(백만원) | 기금 95% [80%]<br>입주자 5%[20%]<br>[기금대출]<br>· 수도권 120[240]<br>· 광역시 95[160]<br>· 기 타 85[130]<br>(백만원) | 기금 96~99%<br>입주자 100~200만원<br>[기금대출]<br>· 수도권 120<br>· 광역시 95<br>· 기 타 85<br>(백만원) | 기금 98%<br>입주자 2%<br>[기금대출]<br>· 수도권 120<br>· 광역시 95<br>· 기 타 85<br>(백만원) |

출처 : LH 내부자료

이중 기존주택 전세임대의 입주대상은 생계 의료급여 수급자, 보호 대상 한부모 가족 등이며 2019년까지 LH공사는 209천 호를 지원하였다. 단독주택·다가구·다세대주택·연립주택·오피스텔·아파트 중 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하 전세주택 또는 부분 전세주택을 대상 주택으로 하며 전세금 지원 한도액은 지역별로 다르며(수도권 9천만 원, 광역시 7천만 원, 그 밖의 지역 6천만 원), 지원 한도액을 초과할 때 초과하는 전세금액을 입주자가 부담 시에는 지원할 수 있다.

한도액 범위 내에서 전세지원금의 5%를 임대보증금으로 내며 전세지원금에서 임대보증금을 차감한 금액에 대한 연 1~2% 이자 해당액을 월 임대료로 낸다. 최초 입주할 때 임대 기간은 2년으로 하되, 최대 9회차까지 재계약(2년 단위)이 가능하며, 입주희망자는 주소지 담당 주민센터에 신청하면 된다.

[표 2-25] 전세임대주택 신청 절차

| 입주 신청 | 입주자선정 | 계약안내 | 전세주택 물색,계약요청 | 전세계약체결 | 입주 |
|---|---|---|---|---|---|
| 신청자 → 지자체 | 지자체 | LH → 입주대상자 | 입주대상자→LH | LH-주택소유자 | |

출처 : LH 내부자료

## 2) 특징

전세임대주택 제도의 장점은 입주자로서는 영구임대주택 임대 수준의 저렴한 임대조건으로 지역적 상황에 따라 공공임대주택이 없는 지역 또는 다가구 매입임대주택 물량 확보가 어려운 지역에서의 즉시 주거지원이 가능하고 지원 대상자가 원하는 지역의 주택을 직접 선택하여 입주 가능하다는 점이다. 또한 임대주택 거주라는 빈곤의 인식과 사회적 낙인효과를 해소할 수 있다. 사업자로서도 매입임대주택과 대비해서 매입에 대한 사업비용이 절감되고, 주택 개보수 비용 및 유지 관리 비용이 집주인에게 있는 만큼 적게 드는 장점이 있다.

하지만 공공임대주택 재고 확보력이 없고, 산발적으로 흩어져 있어 집합적으로 모여있는 다른 공공임대주택에 비해 관리가 불안정하며, 대학가의 일부 지역의 주변 주택 전셋값 상승을 유발하게 되는 일부 단점이 있다. 일부 임대인은 전세금 지원 한도의 최대금액까지 확보하면서 전세금을 올려 부동산 시장을 더욱 불안하게 만들었다. 또한 전세임대 지원 보증금 한도액을 이용하여 시세보다 높게 계약을 체결하고, 지원 종료 시 새로운 계약자를 구할 때 동일 수준의 계약을 체결할 수 없어 보증금 회수에 차질이 발생하기도 했다.

## 5. 선행연구

최은영 (2016)은 공급 중심의 성격과 낮은 지원 기준단가로 인해 신규 공급 정체와 지역 편중 문제가 발생한다고 언급하였고, 이에 대한 개선방안으로 재정지원 강화와 공급 대상층의 확대, 수요에 기반한 물량 확보가 필요하다고 주장하였다.

김성윤(2016)의 연구에서는 LH공사의 다가구 매입주택을 대상으로 관리 현장조사와 관리주체의 심층 인터뷰 조사, 입주자 면접조사 및 설문조사를 통해 관리 실태를 파악하고 문제점을 도출하여 바람직한 매입임대주택의 관리 개선방안을 도출하였다.

이영철(2010)은 전세임대주택은 도심 내에 저렴한 임대주택의 재고량 확충, 분산입주로 사회혼합 및 슬럼화 예방, 주거 취약 계층의 주거 안정에 크게 기여하였음을 주장했다.

권대철(2011)은 개별가구 별로 산출한 편익을 평균한 값으로 경제적 편익을 비교해 보았을 때, 주택에 대한 단위임대료 수준과 정부 지원책에 다른 효용증가분이 상호 작용한 결과 전세임대주택이 가장 높게 도출되었음을 제시하였다.

박상우・박환용 (2014)는 매입임대, 전세임대는 기존에 임대용으로 활용되던 주택을 이용한 임대주택공급방식이므로 공공임대주택 재고 순증에 이바지하는 정도가 작아서 건설형 임대주택의 지속적 공급이 필요하다고 지적했다.

김영국 외(2016)는 다가구 매입임대주택의 관리체계 수립을 위한 기초연구로 다가구 매입임대주택의 시설관리 현황을 살펴보고 문제점을 분석하여 개선방안을 제시하였다. 분석 결과, 다가구 매입임대주택의 물리적 환경 및 사업 특성을 고려한 관리체계 수립이 요구되며, 2012~2013년 매입주택을 중심으로 장기적인 유지보수 계획의 수립 필요성이 도출되었다. 또한 시설관리를 사후점검 형식보다 사업 주체인 SH공사에서 정기점검 위주의 관리방식을 제시하였다.

진미윤 외(2009)는 전세임대주택사업 실시 5년이 지나면서 기존 입주자가 퇴출당하여야 하는 제도상의 문제점을 보완하기 위해 임대 기간(입주 가능 기간)을 확대 조정하는 방안을 제시하였다.

매입임대주택에 관한 연구는 설문조사와 인터뷰를 통한 공급 정책과 관리 및 운영 부분에 대한 개선방안을 제시하는 연구가 주를 이룬다. 하지만 전세임대주택 제도에 대한 평가 관련 연구는 거의 이루어지지 않았다. 전세임대주택 사업은 LH가 정부의 위탁을 받아 저소득층의 주거복지 및 주거 안정성에 가장 크게 이바지하는 부분일 뿐만 아니라 이 사업은 향후 지속해서 수요가 있으며 전·월세 시장의 구조변화에 따른 정부의 정책적 대응력이 매우 높은 사업으로 이 사업은 지속 확대될 전망이다.

## 제 3 절 주거 만족도

### 1. 개념 및 의의

주거 만족도는 주택에 거주하는 인간의 주관적인 판단과 밀접히 관련되고 주거와 관련한 공간적, 물리적, 심리적 상황에 대한 지각과 인지를 통하여 판단된 결과이며 (한경원, 2006), 거주자가 체감하는 주택과 주변 환경에 대한 만족 또는 불만족을 의미한다. 다만, 개인적으로 경험한 주관적인 만족도이므로 거주자가 직접 체험하지 못한 환경에 대한 평가는 불가능함에 따라 거주자의 기대하는 수준의 변화에 따라서 주거 만족도의 평가는 달라진다. (이병관, 2017) 또한 주거 만족도는 단순히 주택의 물리적 특성에 의한 만족을 의미하는 것이 아니며, 일반적인 상품의 고객 만족도와는 달리 주택과 그 주변의 환경을 포함하는 주거의 전반적인 사항에 대한 만족도를 의미함에 따라 개인적인 행태 심리적 요소와 사회적, 심리적 주변 환경요소의 영향을 받는 종합적인 특성을 갖게 된다. (강순주 외, 2004)

Fried와 Gleicher(1961)가 주거의 질을 평가하는 데 있어서 주택의 배관이나 구조적인 특성보다는 거주자의 주거 만족도가 가장 적합한 기준이라고 하여 주거 만족도에 대한 중요성을 처음으로 강조한 이후로 많은 연구자가 주거 만족도를 주요 개념으로 하는 이론을 전개하였다. 주거 만족도에 관한 실증적인 연구는 1974년 Francescato et al에 의해 활발한 연구가 이루어졌는데 Francescato는 정부의 주택정책 성과를 평가하는 기준으로 주거 만족도의 연구 결과가 유용하다고 하였다. 정부의 주택정책에 있어서 가장 중요한 점은 시장에서 주택을 취득할 수 없는 저소득 계층에게 적절한 주거환경을 제공하는 것인데, 이러한 주택정책의 실효성을 평가하기 위한 기준으로 주거 만족도의 중요성을 강조하였다. 시장 메커니즘을 통해서는 개인적인 선호와 기대 욕구 등을 표현할 수 없는 저소득 계층의 의견 청취 수단으로 공공임대주택에 대한 주거 만족도 연구가 중요하다고 주장하였다.

공공 부문에서 공급하는 재화의 경우는 예산의 제약, 각종 복잡한 절차 및 규제 등으로 인해 수요자의 만족에 대한 반응을 즉각적으로 파악하고 대처가 힘들기에 거주자의 주거 만족도를 면밀하게 분석하여 공공 주택정책 수립 시 체계적으로 반영하는 것은 입주자의 편익을 높일 수 있을 뿐만 아니라 공급자로서도 자원의 효율적 배분이 가능하다(Yeol Choi, 1993). 주거 만족도를 측정한다는 것은 측정 자체가 목적이 아니라 측정 결과를 토대로 입주자들의 불만족 요소들을 파악하여 이를 개선하기 위한 정책적 대안을 제시할 수 있는 점에서 의의가 있다(최용부, 1999). 주거환경을 다루는 최종 목표는 거주자의 삶의 질을 향상하는 것인데, 삶의 질이 주거 만족과 밀접하게 연관되어 있으므로 만족도 측정은 주택정책의 중요한 요소라고

할 수 있다(최용부, 2005). 주거 만족에 영향을 미치는 요인은 연구자들이 전통적으로 주택의 적정성을 평가하기 위해 사용해 온 기준인 사회 경제적, 사회·심리적, 물리적 요인으로 크게 구분할 수 있지만, 연구자에 따라 다양한 분류 체계와 접근 방법으로 끊임없이 검증되고 있으며, 이러한 검증의 결과로 최근에는 더 많은 다양한 변수들이 연구에 사용되고 있다(윤호, 2008). 주거 만족도와 영향요인의 인과관계는 주거 만족도의 차이 여부를 확인해 줄 뿐만 아니라 개별 변수들이 주거 만족도에 미치는 영향력의 크기를 측정함으로써 상대적인 중요도를 파악하여 주택정책 수립에 중요한 자료로 제공된다고 할 수 있다(정성용, 1999 ; 윤호 2009).

## 2. 선행연구

주거 만족도에 영향을 미치는 요인들은 초기에는 단위주택의 물리적 환경 분석에만 치중했으나, 점진적으로 분석 범위가 지역사회로 확장되고, 주택 내부 외에 외부 및 단지 전체, 지역사회의 시설범위까지 반영하기 시작했으며, 저소득층을 대상으로 주택의 사회 심리적 요소가 주거 만족도에 미치는 영향에 관심을 두기 시작했다(남영우 외, 2007).

이소영(1996)은 경기도 부천시 지역의 영구임대를 대상으로 거주자의 인구 사회학적 특성을 독립변수로, 주택 만족도와 근린 만족도를 종속변수로 설정하여 연구 검증한 결과 가구주의 나이가 많고, 노인 수가 많을수록 주거 만족도와 정(+)적인 상관관계를 나타냈고, 소득, 장애인 수, 가족 수, 자녀 수 등은 부(-)적인 상관관계를 나타냈다. 거주 기간이 길수록 주거 만족도가 낮았는데, 이는 입주 초기에 가졌던 주거상태의 개선에 대한 만족감이 거주 기간이 지나면서 희석된 결과라고 하였다.

안치환(2014)은 수도권 신도시 공공임대주택 입주자 521명을 대상으로 설문조사를 실시하여 주택유형별, 입주자 특성별 주거 만족도 차이를 비교·분석하고 주거 만족도에 미치는 영향요인을 분석하였다. 입주자 특성에 따른 주거 만족도 비교분석 결과는 나이가 많을수록, 소득이 낮을수록, 가구 구성원 수가 적을수록, 학력이 낮을수록 만족도가 높게 나타났다.

최용부(2005)는 주거 만족도 요인을 주택 부문, 단지 부문, 근린 부문, 관리 부문, 경제성 부문으로 구분하여 성별, 연령, 학력, 가족 수, 거주 기간 등 거주자 특성에 따른 주거 만족도의 차이를 분석하였는데, 여성일수록, 학력이 높을수록, 가족 수가 많을수록 주거 만족도가 높았으나 연령과 거주 기간에 따른 주거 만족도는 차이가 없는 것으로 나타났다.

이성근 외(2012)는 지역을 수도권 도심형, 수도권 비 도심형, 비수도권 도심형, 비수도권 비 도심형의 4가지로 분류하여 지역 특성별 국민임대 주택 주거 만족도 결정요인을 분석하였다. 그 결과 국민임대주택 주거 만족도에는 내부 구조, 내부

자재 품질, 단지 부대시설, 근린생활 시설, 주거비 부담이 모두 유의미한 영향을 미치지만, 지역 특성별로 이 5가지 요인들이 주거 만족도에 미치는 영향이 다른 것으로 나타났다. 이러한 연구 결과를 바탕으로 기존의 주거비 부담에 초점을 맞춘 정책보다는 지역 특성에 따라 차별화된 국민임대주택 공급 정책이 필요함을 강조하였다.

따라서 이러한 개별가구 특성에 따른 주택 선호 유형이 존재한다는 선행연구를 바탕으로 한부모 개별가구 특성 또한 매입 (전세) 임대주택 유형별 특성과 주거 만족도에 영향을 미칠 것으로 보이며, 실증적으로 이러한 차이를 확인하고 통계적으로 유의미한지 검증을 통해 다양화되는 주택수요 구조의 특성에 대한 분석이 필요할 것이다.

김태경(2007)은 경기도의 45개 임대주택단지 입주자를 대상으로 설문조사를 한 결과, 입주자들의 불만이 가장 큰 항목은 보증금 및 임대료, 관리비이며, 그다음으로 접근성인 것으로 나타났다. 따라서, 주거 만족도를 결정하는 가장 중요한 요인이 소요 비용이나 접근성이며, 주택의 면적이나 시설 수준 등을 나타내는 주거수준 변수들은 만족도를 설명하는 데 가장 중요하지 않은 것으로 나타났다.

하규수 외(2010)는 지역, 연령, 거주 기간, 주택 크기 등 입주자 변인을 독립변수로 하고 주택환경, 단지 환경, 관리상태 등 시설환경 만족도와 교통, 교육 등 근린·사회환경 만족도를 종속변수로 하는 연구모형으로 주거환경 만족도 차이를 분석하였는데, 지역별로는 강남지역이, 나이별로는 대체로 나이가 낮을수록 만족도가 높았으며, 거주 기간은 10년 이상인 경우, 주택 크기는 평수가 넓을수록 근린·사회환경 만족도가 높았다.

배장오 외(2014)는 공공임대 아파트 입주자 150명을 대상으로 주거 만족 수준을 분석하였다. 설문지에 의한 일대일 면접조사를 실시한 결과 공공임대 아파트 입주자들의 전체적인 주거 만족 수준은 '보통 이하'인 것으로 나타났으며, 공공임대 아파트 입주자들의 성별, 월 소득, 가구 형태에 따라 전반적인 주거 만족에 차이가 있는 것으로 나타났다. 입주자의 성별, 나이, 월 소득 등 개인적 특성에 따라 중요시하는 주거환경 부분의 차이가 있고 이에 따라 주거 만족 수준에도 차이가 있음을 고려하여 향후 임대 아파트를 새로 건설할 때는 입주자의 특성을 충분히 반영할 필요가 있다고 제안하였다.

김태경 외(2013)는 경기도 내 31개 시·군 주민들을 대상으로 주거 만족도 · 선호도 분석을 통한 주택수요 변화를 연구하였다. 주택 유형과 관련된 설문조사에서는 소득계층별로 저소득층은 아파트 등 공동주택을 선호하지만, 고소득층은 단독주택을 선호하는 것으로 분석되었다. 또한, 도시 거주를 선호하는 사람일수록, 가구원 수가 증가할수록 그리고 소득이 증가할수록 단독주택에 대한 선호도가 높아지는 것으로 나타났다.

이장균(2010)은 다가구 매입임대주택과 전세임대주택의 주거 만족도 결정요인을 비교 분석하였다. 회귀 분석 결과 다가구 매입임대주택 주거 만족 결정요인으로는 '거주이전 자유'와 '주거환경'이, 전세임대주택 주거 만족 결정요인으로는 '거주이전 자유'가 도출되었으며, 거주이전 자유가 클수록 주거 만족도가 높은 그것으로 분석되었다.

지금까지 살펴본 주거 만족도 영향요인에 관한 선행연구 결과를 요약해 보면 [표 2-26]과 같다.

[표 2-26] 선행연구에 사용된 주요 주거 만족도 영향요인

| 의미 있는 변수 | 연구자 | 연구 결과 |
|---|---|---|
| 가구주 성별 | 최용부(2005) | 여성일수록 만족도가 높음 |
| | 배장오 외 (2014) | 성별에 따라 만족도 차이가 있음 |
| 전용면적 | 김영수(2007) | 넓을수록 만족도가 높음(강남) |
| | | 작을수록 만족도가 높음(공공임대) |
| | 김태경(2007) | 주택면적과 만족도 상관없음 |
| | 하규수, 진선진(2010) | 넓을수록 만족도가 높음 |
| 임대주택 거주 기간 | 안치환(2014) | 짧을수록 만족도가 높음 |
| | 하규수, 진선진(2010) | 10년 이상일 때 만족도가 높음 |
| | 최용부(2005) | 거주 기간과 차이 없음 |
| | 이소영(1996) | 거주 연수가 길수록 주거 만족도가 낮음 |
| 가구주 연령 | 이소영(1996) | 연령이 높을수록 만족도가 높음 |
| | 최용부(2005) | 연령과 차이 없음 |
| | 배장오 외(2014) | 연령에 따라 만족도 차이가 있음 |
| 거주 지역 | 이성근 외(2012) | 지역 특성별로 만족도에 미치는 영향이 다름 |
| | 하규수, 진선진(2010) | 비수도권의 만족도가 높음 |
| 주택 종류 | 김태경 외(2013) | 저소득층은 공동주택을 선호,<br>고소득층은 단독주택을 선호 |

공공임대주택을 대상으로 취약 계층 중 한 유형인 한부모 가구의 가구 특성이 미치는 영향에 관한 연구는 거의 확인할 수 없으며, 대부분의 선행연구는 기존의 주택(아파트, 다가구주택, 다세대주택 등)의 유형 선택에 있어서 개별가구 특성이 미치는 영향요인을 도출하는 연구가 이루어졌다.

본 연구는 기존에 분석하지 못한 주거 취약 계층인 한부모 가구를 대상으로 LH가 공급하는 공공임대주택 중 매입임대주택과 전세임대주택의 한부모 가구 특성에 따른 주택 유형 수요에 관한 분석과 주택 유형에 따른 한부모 가구의 주거 만족도를 비교 분석하여 한부모 가구를 위하여 효과적인 임대주택 공급방식은 무엇인지 살펴

보고 향후 LH가 한부모 가구 공공임대주택 공급방안과 주거 서비스 제공을 위한 방안을 제시하는 데 연구의 목적이 있다.

선행연구를 살펴본 결과, 한부모 가구에 관한 선행연구는 대부분 한부모 가구 빈곤 이론, 사회복지 측면에서 치우쳐있어 가장 중요한 자립기반인 주거 안정의 지원 방안에 관한 연구는 부족한 실정이다. 특히 공공임대주택 유형의 선택 요인에 대한 실증적인 분석은 노인가구, 1인 가구, 장애인 가구에 관한 연구, 주택 공급에 있어서는 신혼부부, 청년, 고령자에 대해서 다수 이루어지고 있으며 한부모 가구에 관한 연구는 거의 확인할 수 없다.

점차 증가하고 있는 한부모 가구의 개별 특성에 따른 수요 맞춤형 주택 공급 및 주거 서비스 시행을 위한 판단 근거를 마련하였다는데 선행연구와 차별성을 가진다. 대부분의 공공임대주택 주거 만족도에 관한 연구는 건설임대주택을 기준으로 비교 연구가 이루어졌으며, 건설임대주택의 도심 외곽 위치에 따른 경제생활의 어려움, 저소득층 집단거주로 인한 사회적 배제 등의 문제점을 보완하고자 도입된 매입임대주택과 전세임대주택의 입주자 주거 만족도 비교 연구는 거의 이루어지지 않았다, 우리 사회의 한 가족 형태로 자리 잡은 한부모 가구의 개별가구 특성에 따른 공공임대주택의 주거 만족도 연구는 전혀 없는 실정이다.

한부모 가구의 주거 문제에 관한 연구의 수가 절대적으로 부족한 실정임을 고려할 때, 이들에게 가장 중요하고도 시급한 주거 문제를 국내에서 주거복지 사업의 중추적 역할을 담당하고 있는 LH가 운영 관리 중인 공공임대주택에 실제 거주 경험이 있는 한부모 가구를 대상으로 전문 조사원이 1:1 설문 조사한 결과를 활용하여 한부모 가구의 주거 만족도에 대한 통계적 분석으로 정책적 시사점을 도출한다는 점에서 본 연구는 선행연구와의 차별성을 갖는다. 또한 기존 영구임대와 같은 건설임대주택의 한계점을 보완하고자 도입된 매입임대와 전세임대의 주거 만족도 차이 분석을 통해 두 제도의 현안을 진단하고, 주거 만족도에 영향을 미치는 특정 요인이 무엇인지를 확인하여 더 나은 제도의 방향을 제시하고자 한다. 향후 매입임대와 전세임대의 개선점을 도출하고, 한부모 가구의 주거복지 정책에 대한 정책적 시사점을 도출하고자 하는데 본 연구의 의의가 있다.

# 제 3 장 연구방법

## 제 1 절 연구 모형 및 가설 설정

### 1. 조사표본의 선정

본 연구는 LH공사에서 2018년 2월 7일부터 3월 8일까지 전국을 대상으로 수행한 「2018년 임대주택 입주고객 만족도 조사」와 LH공사가 보유하고 있는 2019년 12월 말 기준 계약자 정보를 활용하였다. 입주고객 만족도 조사의 모집단은 LH가 운영 관리 중인 영구임대주택, 국민임대 주택, 행복주택, 매입임대주택, 전세임대주택 608,034세대가 대상이며, 이 중 표본 추출법을 사용하여 입주고객 건설임대 주택 6,307가구, 매입임대 주택 2,000가구, 전세 임대주택 2,000가구를 선정하여 실시되었으며, 표준화된 설문지에 의한 1:1 개별 전화 조사 방식으로 수행되었다.

기초 자료를 토대로 본 연구에서의 분석 대상은 다가구 매입임대주택 입주 자격과 전세임대주택의 주거 만족도를 보다 객관적으로 비교하기 위해 두 집단에 공통으로 속해 있는 생계·의료급여 수급자, 차상위계층, 저소득층 장애인과 한부모 가구로 한정하였다. 표본을 제한하여 살펴본 결과 총 표본은 3,098명으로서 매입임대주택 입주 고객만족도 조사 응답자는 1,543명, 전세임대주택은 1,555명으로 구성되었다.

그 중 한부모 가구의 입주고객 만족도 조사 응답자는 총 489명으로서 매입임대주택 261명, 전세임대주택 228명으로 현재 한부모 가구 수가 우리나라 전체 가구 수의 약 10%임을 고려할 때 전체 표본 4,000가구 중 489여 가구는 적정한 수치로 판단된다.

[표 3-1] 분석자료 특성

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>조사대상 및 표본</td><td>LH공사 공공임대주택 입주자 10,904가구</td></tr>
<tr><td>조사기간 및 지역</td><td>2018년 2월 7일~ 3월 8일 / 전국</td></tr>
<tr><td>조사방법</td><td>표준화된 설문지에 의한 1:1 개별 전화 조사</td></tr>
<tr><td>표본설계</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">조사대상</th></tr>
<tr><th>구 분</th><th>모집단</th><th>표본 수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td>전 체</td><td>1,071,975</td><td>10,904</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td>영구임대</td><td>152,639</td><td>263</td><td>0.2</td></tr>
<tr><td>국민임대</td><td>490,668</td><td>6,307</td><td>1.3</td></tr>
<tr><td>행복주택</td><td>49,240</td><td>334</td><td>0.7</td></tr>
<tr><td>매입임대</td><td>147,252</td><td>2,000</td><td>1.4</td></tr>
<tr><td>전세임대</td><td>232,176</td><td>2,000</td><td>0.9</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

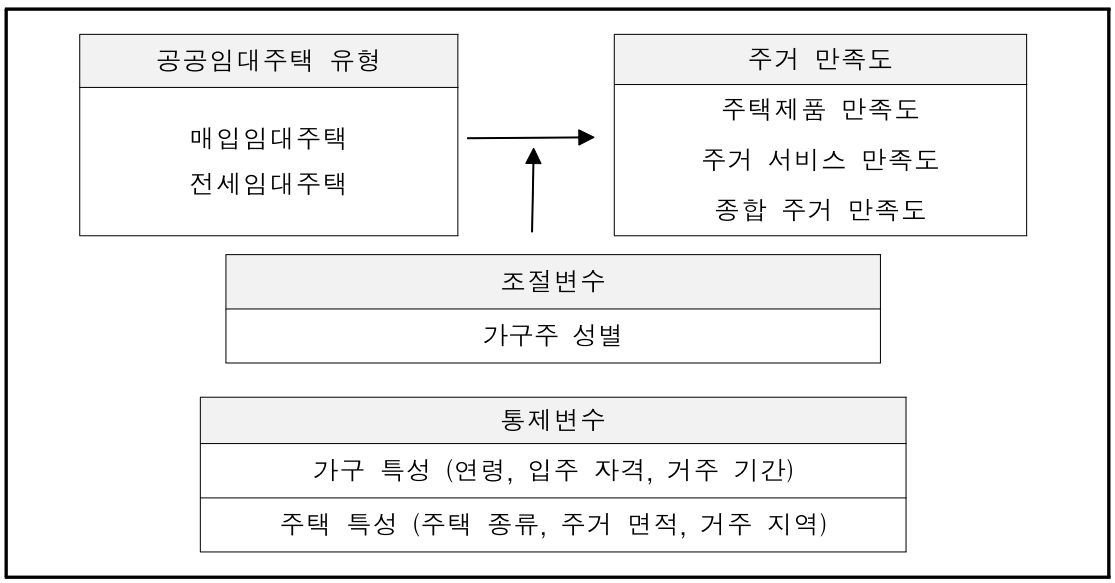
| | 구 분 | | 입주 자격 | | | | 전체 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 한부모 | 수급자 | 차상위 | 장애인 | |
| 본 연구 | **매입임대** | 표본 수 | **261** | 920 | 287 | 75 | **1,543** |
| | | 비율(%) | **8.4** | 29.7 | 9.3 | 2.4 | 49.8 |
| | **전세임대** | 표본 수 | **228** | 834 | 446 | 47 | **1,555** |
| | | 비율(%) | **7.4** | 26.9 | 14.4 | 1.5 | 50.2 |
| | **전체** | 표본 수 | **489** | 1,754 | 733 | 122 | **3,098** |
| | | 비율(%) | **15.8** | 56.6 | 23.7 | 3.9 | 100.0 |

## 2. 연구의 모형

본 연구는 앞에서 고찰해본 선행연구를 바탕으로 공공임대주택 유형 중 매입임대와 전세임대에 초점을 두어 한부모 가구의 주거 만족도와의 관계를 분석함이 목적이다. 구체적으로 첫째, 공공임대주택 유형이 입주자의 주거 만족도에 미치는 영향을 분석하고, 둘째, 공공 임대주택 유형과 주거 만족도와의 관계에서 영향을 미치는 특정 요인은 무엇인지와 셋째, 한부모 가구의 개별 특성이 조절변수로 작용하는지를 살펴보는 것이다.

본 연구를 위해 수집한 데이터는 사회과학 연구에 널리 이용되고 있는 통계 패키지 프로그램인 SPSS 25.0을 활용하여 분석을 시행하였으며, 연구의 목적을 달성하기 위해 각 변수 간의 관계에 대하여 아래와 같이 연구모형을 설정하였다.

[그림 3-1] 연구모형



## 3. 가설의 설정

### 1) 한부모 가구의 매입임대와 전세임대 주거 만족도 차이 분석

매입(전세)임대주택의 제도는 저소득층이 저렴한 임대료로 현재 거주하는 지역에서 생활할 수 있어 서민 주거 안정에 크게 기여하고 있다. 또한 저소득층이 원하는 거주 지역과 다양한 주택 유형에 입주가 가능하고 거주 기간이 최장 20년으로 장기적인 주거 안정이 가능하다. 주택 공급 측면에서도 현재 매입임대주택 공급물량은 12만 호, 전세임대주택은 23만 호 정도로 늘어난 점은 앞으로도 주거 안정성의 긍정성 요소이다. 사회적 측면에서도 건설임대 주택의 문제점으로 지적된 저소득층 집단거주로 인한 사회적 배제 등의 부작용도 최소화할 수 있다. 하지만 매입임대주택의 문제점은 건설임대 주택에 비해 넓은 지역에 산재해 있음에 따라 정부, 지자체, 공공기관 등에서 제공하는 생활 서비스, 주거복지서비스 등의 혜택을 받기 어려운 점이 사실이다.

전세임대주택은 LH 등이 소유자가 아닌 실질적인 집주인이 있어 상대적으로 주택관리의 어려움이 없으나 LH공사 등의 소유인 매입임대주택은 도심 내 산발적으로 흩어져 있어 주택관리를 위한 소요 시간 및 이동 거리가 멀고 많은 관리 인력이 필요함에 따라 건설임대주택과 비교해 관리의 어려움이 존재한다. 더구나 정책목표 물량에 맞추기에 급급해 노후도가 심한 주택을 매입할 때 수선비가 더 많이 소요되어 관리의 어려움은 더 커지게 된다. 전국에서 가장 많은 매입임대주택 물량을 보유한 LH공사는 2016년부터 매입임대주택의 관리방식을 건설임대 주택과 유사하게 전면 위탁관리제도를 도입하였다. 또한 전세임대주택의 문제점은 전세임대 주택은 지원 전세보증금 한도액을 이용하여 계약을 체결하기 때문에 일부 집주인들은 시세보다 높은 전세 계약을 유도하여 주변 전셋값을 더욱 자극하는 일부 부작용으로 임차인의 부담을 가중한다. 그리고 입주자 자신이 주택을 직접 구하고, 부동산 비용 및 임차 비용을 부담해야 하며, 계약 시 구비서류도 다른 임대주택에 비해 복잡하고, 시설물 보수 등의 문제가 발생할 때 집주인이 수리를 안 해 주면 문제가 그대로 남아 있게 되어 갈등이 발생하기도 한다. 이러한 장단점을 지닌 매입임대와 전세임대 두 유형의 주거 만족도 비교에 관한 선행연구를 살펴보면 매입임대의 주거 만족도는 2012년 조사(박근석 외 2012) 평균 3.6점으로 나타났으며, 2015년 조사 (조승연 외 2015)에서는 만족도 평균 3.49로 보통 이상의 수준이지만 전세임대주택의 입주자 만족도는 2012, 2013, 2014년 LH공사가 조사한 자료를 보면 100점 만점에 82.6, 84.1, 82점으로 높은 점수를 보이고 있는데, 이를 리커트 5점 척도로 환산하면 4.1점 이상의 점수로 나타나 매입임대 주택과 비교해 전세임대주택의 만족도가 높음을 확인하였다. (박근석 2016) 또한 대전지역 내 매입임대 및 전세임대 입주자 중 각각 100호를 대상으로 구조화된 우편 설문지를 통해 입주자 만족도 및 선호도 등을 조사한 결과

매입임대, 전세임대의 정책적 만족도는 상당히 높으나 전세 임대주택의 선호도(37.5%)가 매입임대의 선호도(14.8%)보다 높은 결과를 확인하였다. (정지형 외 3 (2009)). 특히 한부모는 앞서 통계 결과에서 살펴본 바와 같이 대부분이 일용직 근로자이고 혼자서 육아를 담당해야 함에 따라 일자리 수요가 풍부하고 복지서비스가 잘 갖추어진 도심지 내에 주거지를 마련해야 함에 따라 이들에게 있어 매입・전세임대 제도는 분명히 유익한 제도이다. 그간 선행연구를 바탕으로 한부모 가구의 전세임대 주거 만족도와 매입임대 주거 만족도는 차이가 존재할 것으로 보이며, 따라서 실증적으로 이러한 차이를 확인하고 통계적으로 유의미한지 검증을 통해 향후 한부모 가구의 주거 정책 방향에 대한 논의가 필요할 것이다.

**가설 1. 전세임대주택의 한부모 가구의 주거 만족도는 매입임대주택보다 높을 것이다.**

### 2) 공공임대 유형과 주거 만족도와의 관계에 있어 한부모 가구의 조절 효과

공공임대주택을 대상으로 사회의 대표적 취약 계층 중 하나인 한부모 가구의 주거 만족도에 관한 연구는 거의 확인할 수 없으며, 대부분의 선행연구는 기존의 주택(아파트, 다가구주택, 다세대주택 등)의 유형 선택에 있어서 개별가구 특성이 미치는 영향 요인을 도출하는 연구가 이루어졌다. 김한철(2020)은 한부모 가구의 영구임대주택과 매입임대주택의 유형 결정에 미치는 영향요인에 관한 연구에서 인적 특성인 성별, 연령, 교육 수준은, 등록 장애 가구원 유무와 자녀 수 중에서 등록 장애 가구원 유무와 자녀 수가 한부모 가구의 공공임대주택 유형 결정요인으로 도출했고, 김주영 외1 (2013)은 가구 특성이 주택점유 형태와 주택 유형 선택에 미치는 영향을 분석하기 위해 가구주 나이, 성별, 가구원 수, 거주 지역, 거주 기간, 학력, 소득 등을 독립변수로 하는 실증분석을 시행한 결과 여성 가구주일수록, 소득이 낮을수록, 가구원 수가 적을수록 차가 주택을 선택 가능성이 큰 것으로 분석했다. 이러한 개별가구 특성에 따른 주택 선호 유형이 존재한다는 선행연구를 바탕으로 한부모 가구의 개별 특성 또한 매입 (전세) 임대주택 유형과 주거 만족도와 관계에 있어서 영향을 미칠 것으로 보이며, 실증적으로 이러한 차이를 확인하고 통계적으로 유의미한지 검증을 통해 다양화되는 주택수요 구조의 특성에 대한 분석이 필요할 것이다. 앞서 살펴본 바와 같이 한부모 가구 중에서도 특히 여성 한부모 가구는 경제적으로, 사회 심리적으로 매우 열악할 상황에 직면한 경우가 많고 남성 한부모 가구보다 주거 안정성이 필요할 것으로 보임에 따라 매입임대, 전세임대 유형과 주거 만족도와의 관계에 있어서 가구 성별이 영향을 미치는지 실증적인 분석을 통해 한부모의 주거 정책에 대한 시사점 도출이 필요할 것이다.

주거는 사회적 배제와 밀접한 관련이 있으며 주거 자체가 사회적 배제를 초래하는 핵심적인 요소라 할 수 있는데, 즉 특정한 주거지에 생활하는 것으로 차별의 원인이 되기도 한다. (홍인옥・남원석 2003) 특히 공공임대 아파트에서 나타나는 동네 효과는 여성 한부모 가구의 삶에도 부정적인 영향을 미친다고 할 수 있다. 그 외 선행연구에서 확인된 주거 만족도에 미치는 변수들의 매입(전세)임대주택 유형과 주거 만족도에 실증적으로 영향을 미치는지 검증하고자 한다.

**가설 2. 매입(전세)임대주택의 유형이 주거 만족도에 미치는 영향은 한부모 가구 유형 (부자 가구, 모자 가구)에 따라 차이가 있을 것이다.**

## 제 2 절 변수의 조작적 정의

### 1. 종속변수

종속변수인 주거 만족도는 주택제품 만족도(주변 환경 만족도, 이전 거주지 대비 주택 만족도, 주변 시세 대비 보증금 및 월세 수준)와 주거 서비스 만족도 (업무처리 신속성, 친절성, 공정성・정확성, 서비스 도움 정도)를 구성하였고, 한부모 가구에 대한 두 가지 만족도 외에 고려하지 못한 항목을 보완하기 위해 주택 전반에 대한 종합 주거 만족도로 구성하였다.

### 2. 독립변수

본 연구는 현재 LH공사가 공급・운영・관리 중인 공공임대주택 유형 중에서 저소득층 한부모 가구가 일반공급 1순위로 입주 가능한 매입임대주택과 전세임대주택을 독립변수로 한다. 두 공공임대주택 유형 모두 저소득층 한부모 가구의 입주 자격요건이 같고 실제 거주하고 있는 가구 비율 또한 유사하며, 두 공공임대주택 유형 모두 종전 영구임대주택의 한계점을 보완하기 위해 도심 내 최저소득 계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로도 거주할 수 있도록 하는 도입 배경이 같은 유형인 점에서 비슷하다.

### 3. 통제변수·조절변수

주거 만족도에 영향을 미치는 변수는 무수히 많으며 이를 완벽히 통제하는 것은

불가능할 것이다. 본 연구에서는 선행연구 결과를 토대로 주거 만족도에 미치는 영향이 크다고 판단되는 요인들을 통제변수로 설정해 독립변수 이외에 주거 만족도에 영향을 미쳐 임대주택 유형과 주거 만족도와의 인과관계를 왜곡시킬 가능성을 최소화하고자 한다. 통제변수로는 가구주 성별, 연령, 입주 자격, 거주 기간, 주택 유형, 주거 면적, 거주 지역을 통제변수로 설정하였고, 매입(전세)임대주택의 유형이 주거 만족도에 미치는 영향을 분석하기 위해 한부모 가구 성별, 입주 자격, 주택 종류, 거주 지역을 조절변수로 설정하였다.

이상의 변수의 조작적 정의는 [표 3-2]와 같다.

[표 3-2] 변수의 정의

| 구분 | | 세부 변수명 | 척도 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 독립 변수 | 공공 임대주택 | 매입임대주택<br>전세임대주택 | 명목 | 매입=0<br>전세=1 |
| 통제 변수 | 가구 특성 | 응답자 성별 | 명목 | 남성(부자 가구)=0<br>여성(모자 가구)=1 |
| | | 응답자 연령 | 비율 | 단위 : 세 |
| | | 입주 자격 | 명목 | 한부모=1,생계의료수급자=2,<br>차상위계층=3, 저소득층<br>장애인=4 |
| | | 거주 기간 | 비율 | 단위 : 년 |
| | 주택 특성 | 주택 종류 | 명목 | 단독=1 다가구=2 다세대=3<br>연립=4 아파트=5 오피스텔=6<br>도시형 생활=7 |
| | | 주거 면적 | 비율 | 단위 : ㎡ |
| | | 거주 지역 | 명목 | 서울=1,경기=2,인천=3<br>강원=4, 부산울산=5 대구경북=6,<br>대전충남=7 광주전남=8,<br>충북=9,전북=10,경남=11,제주=12 |
| 종속 변수 | 주택제품 만족도 | 이전주택 대비<br>현 주거환경에 만족하는 정도 | | 5점 리커트척도 |
| | | 관리비, 사용료 등<br>주거비 부담의 적정성 | | 5점 리커트척도 |
| | | 주변 시세 대비<br>보증금, 임대료 수준의 적정성 | | 5점 리커트척도 |
| | 주거 서비스 만족도 | 입주신청, 계약, 임대료 납부 등<br>업무처리 신속성 | | 5점 리커트척도 |
| | | 업무처리의 공정성 및 정확성 | | 5점 리커트척도 |
| | | 담당 직원의 친절 정도 | | 5점 리커트척도 |
| | | 주거 서비스가 도움이 된 정도 | | 5점 리커트척도 |
| | 종합 주거 만족도 | 전반적인 주거 만족도 | | 5점 리커트척도 |

## 4. 분석 방법

수집한 데이터는 사회과학 연구에 널리 이용되고 있는 통계 패키지 프로그램인 SPSS 25.0을 활용하여 분석하였으며, 다음과 같이 총 5단계로 실시하였다.

첫 번째 단계는 응답자 가구의 인구통계학적 특성 및 주거 만족도의 특징을 분석하기 위해 빈도 분석 및 기술 통계 분석을 시행하였다.

두 번째 단계는 분석 가능한 변수들의 검증이다. 이는 분석 적용에 앞서 연구자가 선정한 변수들이 분석에 사용하기 적합한지 검토하는 과정으로 상관분석, 타당성을 검증하기 위해 요인분석을 시행하였다.

세 번째 단계는 신뢰도 분석을 통해 Cronbach의 α 값을 활용하여 설문 문항의 내적 일관성(internal consistency)을 검증하였다.

네 번째 단계는 공공임대주택 유형별(매입임대, 전세임대) 주거 만족도가 주택유형별 특성에 따라 유의미한 차이가 있는지를 검증하기 위해 독립표본 t검정(Independent-sample t-test)을 실시하였다.

다섯 번째 단계는 임대주택 유형이 주거 만족도에 미치는 영향을 분석하기 위해 입주 자격, 연령, 성별, 거주 지역, 거주 기간, 주택 종류, 주거 면적 등 통제변수를 통제한 상태에서 로지스틱 회귀분석(logistic regression analysis)을 실시하였고, 또한 임대주택 유형이 주거 만족도에 미치는 영향에 대한 여러 조절변수의 효과를 분석하기 위해 위계적 회귀 분석(hierarchical analysis)을 하였다.

# 제 4 장 분석 결과

## 제 1 절 표본의 특성

### 1. 응답자 가구의 일반적 특성

설문조사에 응답한 매입(전세)임대주택의 입주자 가구의 일반적 특성은 [표 4-1]과 같이 나타났다.

전체 응답자는 3,098명으로 매입임대 입주자는 1,543명(49.8%), 전세 임대는 1,555명(50.2%)이다. 성별 분포는 남성이 1,340명, 여성이 1,758명으로 여성의 응답자 비율이 상대적으로 높았다. 평균 연령은 48세이고, 20대가 17.4%, 30대가 15%, 40대가 22.1%, 50대가 21.4%, 60대 이상이 22.8%를 차지하고 있다. 입주 자격별 응답 분포를 살펴보면 생계 의료수급자가 1,754명(56.6%)으로 가장 많았고, 차상위계층이 733명(23.7%), 한부모 가구는 489명(15.8%), 저소득층 장애인이 122명(3.9%) 순으로 나타나 매입(전세)임대주택은 일반공급 1순위자 중 생계 의료수급자에게 대부분 공급되었음을 알 수 있다.

조사대상 가구의 임대주택의 거주 기간은 2년 미만이 2,236명(72.2%)으로 가장 많았고, 4년 미만이 275명, 6년 미만이 249명, 8년 미만이 164명, 9년 이상이 174명으로 나타났다.

[표 4-1] 응답자 표본 특성

| 구 분 | | | 매입임대 | 전세임대 | 전체 |
|---|---|---|---|---|---|
| 총응답자 수 | | 빈도 | 1,543 | 1,555 | 3,098 |
| | | 비율 | 49.8% | 50.2% | 100.0% |
| 성별 | 남성 | 빈도 | 674 | 666 | 1,340 |
| | | 비율 | 21.8% | 21.5% | 43.3% |
| | 여성 | 빈도 | 869 | 889 | 1,758 |
| | | 비율 | 28.1% | 28.7% | 56.7% |
| 입주 자격 | 한부모 가구 | 빈도 | 261 | 228 | 489 |
| | | 비율 | 8.4% | 7.4% | 15.8% |
| | 생계 의료 수급자 | 빈도 | 920 | 834 | 1754 |
| | | 비율 | 29.7% | 26.9% | 56.6% |
| | 차상위계층 | 빈도 | 287 | 446 | 733 |
| | | 비율 | 9.3% | 14.4% | 23.7% |
| | 저소득층 장애인 | 빈도 | 75 | 47 | 122 |
| | | 비율 | 2.4% | 1.5% | 3.9% |

| 구 분 | | | 매입임대 | 전세임대 | 전체 |
|---|---|---|---|---|---|
| 연령 | 20대 미만 | 빈도 | 8 | 29 | 37 |
| | | 비율 | 0.3% | 0.9% | 1.2% |
| | 20대 | 빈도 | 134 | 406 | 540 |
| | | 비율 | 4.3% | 13.1% | 17.4% |
| | 30대 | 빈도 | 202 | 262 | 464 |
| | | 비율 | 6.5% | 8.5% | 15.0% |
| | 40대 | 빈도 | 423 | 263 | 686 |
| | | 비율 | 13.7% | 8.5% | 22.1% |
| | 50대 | 빈도 | 413 | 251 | 664 |
| | | 비율 | 13.3% | 8.1% | 21.4% |
| | 60대 이상 | 빈도 | 363 | 344 | 707 |
| | | 비율 | 11.7% | 11.1% | 22.8% |
| | 평 균 | | 51.07세 | 45.07세 | 48.06세 |
| 거주 기간 | 2년 미만 | 빈도 | 1,061 | 1,175 | 2,236 |
| | | 비율 | 34.2% | 37.9% | 72.2% |
| | 3~4년 | 빈도 | 230 | 45 | 275 |
| | | 비율 | 7.4% | 1.5% | 8.9% |
| | 5~6년 | 빈도 | 113 | 136 | 249 |
| | | 비율 | 3.6% | 4.4% | 8.0% |
| | 7~8년 | 빈도 | 87 | 77 | 164 |
| | | 비율 | 2.8% | 2.5% | 5.3% |
| | 9년 이상 | 빈도 | 52 | 122 | 174 |
| | | 비율 | 1.7% | 3.9% | 5.6% |

## 2. 대상 주택의 일반적 특성

대상 주택의 특성은 [표 4-2]와 같이 나타났다.

주택의 유형을 살펴보면 연립주택이 26.4%로 가장 많았고, 다세대주택 24%, 다가구주택 21.2%, 단독주택 19.5%, 아파트 6%, 도시형생활주택 1.7%, 오피스텔 1.2%로 나타났다. 주거 면적은 41㎡~60㎡ 비율이 38.4%로 가장 많았고, 40㎡ 이하가 35.5%, 61㎡~80㎡ 이하가 16.4%, 81㎡ 이상이 9.7%였다.
수도권(서울 24.1%, 경기 23.9%, 인천 12.3%)이 50.3%이고, 지방 광역시(부산·울산 8.9%, 대구·경북 7.7%, 대전·충남 6.5%, 광주전남 4.3%)로 나타나 도심지 내 공급하는 매입(전세)임대 제도의 입지적 특성이 반영된 것으로 보인다.

[표 4-2] 대상 주택 표본 특성

| 구 분 | | | 매입임대 | 전세임대 | 전체 |
|---|---|---|---|---|---|
| 총응답자 수 | | 빈도 | 1,543 | 1,555 | 3,098 |
| | | 비율 | 49.8% | 50.2% | 100.0% |
| 주택 유형 | 단독주택 | 빈도 | 351 | 253 | 604 |
| | | 비율 | 11.3% | 8.2% | 19.5% |
| | 다가구주택 | 빈도 | 257 | 401 | 658 |
| | | 비율 | 8.3% | 12.9% | 21.2% |
| | 다세대주택 | 빈도 | 179 | 563 | 742 |
| | | 비율 | 5.8% | 18.2% | 24.0% |
| | 연립주택 | 빈도 | 738 | 79 | 817 |
| | | 비율 | 23.8% | 2.6% | 26.4% |
| | 아파트 | 빈도 | 0 | 185 | 185 |
| | | 비율 | 0.0% | 6.0% | 6.0% |
| | 오피스텔 | 빈도 | 18 | 20 | 38 |
| | | 비율 | 0.6% | 0.6% | 1.2% |
| | 도시형생활주택 | 빈도 | 0 | 54 | 54 |
| | | 비율 | 0.0% | 1.7% | 1.7% |
| 주거 면적 | 40㎡ 이하 | 빈도 | 351 | 748 | 1,099 |
| | | 비율 | 11.3% | 24.2% | 35.5% |
| | 41㎡~60㎡ | 빈도 | 533 | 656 | 1,189 |
| | | 비율 | 17.2% | 21.2% | 38.4% |
| | 61㎡~80㎡ | 빈도 | 393 | 114 | 507 |
| | | 비율 | 12.7% | 3.7% | 16.4% |
| | 81㎡ 이상 | 빈도 | 266 | 35 | 301 |
| | | 비율 | 8.6% | 1.1% | 9.7% |
| 거주 지역 | 서울 | 빈도 | 344 | 404 | 748 |
| | | 비율 | 11.1% | 13.0% | 24.1% |
| | 경기 | 빈도 | 504 | 237 | 741 |
| | | 비율 | 16.3% | 7.7% | 23.9% |
| | 인천 | 빈도 | 175 | 205 | 380 |
| | | 비율 | 5.6% | 6.6% | 12.3% |
| | 강원 | 빈도 | 54 | 25 | 79 |
| | | 비율 | 1.7% | 0.8% | 2.6% |
| | 부산·울산 | 빈도 | 136 | 141 | 277 |
| | | 비율 | 4.4% | 4.6% | 8.9% |
| | 대구·경북 | 빈도 | 91 | 147 | 238 |
| | | 비율 | 2.9% | 4.7% | 7.7% |
| | 대전·충남 | 빈도 | 65 | 137 | 202 |
| | | 비율 | 2.1% | 4.4% | 6.5% |
| | 광주전남 | 빈도 | 67 | 67 | 134 |
| | | 비율 | 2.2% | 2.2% | 4.3% |
| | 충북 | 빈도 | 0 | 33 | 33 |
| | | 비율 | 0.0% | 1.1% | 1.1% |
| | 전북 | 빈도 | 35 | 59 | 94 |
| | | 비율 | 1.1% | 1.9% | 3.0% |
| | 경남 | 빈도 | 72 | 91 | 163 |
| | | 비율 | 2.3% | 2.9% | 5.3% |
| | 제주 | 빈도 | 0 | 9 | 9 |
| | | 비율 | 0.0% | 0.3% | 0.3% |

## 3. 변수별 빈도 분석

본 연구의 종속변수인 주거 만족도는 7개의 세부 문항으로 구성된 설문을 통해 측정하였으며 이에 대한 빈도표는 아래 [표 4-3]과 같다.

전반적으로 매입(전세)임대주택의 주거 만족도는 높은 수준을 보이고 있으며, 특히 공공임대주택의 운영 관리 주체가 업무를 처리하면서 신속성, 정확성, 공정성 및 실제로 입주민들에게 제공되는 서비스가 도움이 되는 정도 등 전통적 관리 서비스와 관련된 항목은 매우 높은 만족도를 보인다. 하지만 매입(전세)임대주택의 주거비 수준이 주변 시세와 비교 했을 때 시세 30% 정도의 낮은 수준임에도 불구하고, 입주민이 실제 거주하면서 부담해야 하는 보증금, 임대료 수준 등에 대한 만족도는 상대적으로 낮은 수준을 보였다. 이는 입주 계층의 대부분이 저소득 계층의 수급자임에 따라 경제적으로 열악한 상황임을 보여주고 있고, 한편으로는 양적 공급 확대에 치우친 나머지 무분별한 주택 매입을 통한 공급 추진으로 가격 대비 제품 품질 만족도는 낮음을 나타낸다고 볼 수 있다.

[표 4-3] 주거 만족도 빈도별 분석

| 설문 항목 | 구분 | | 매우불만족 | 불만족 | 보통 | 만족 | 매우만족 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 이전주택 대비 현 주거환경에 만족하는 정도 | 매입임대 | 빈도 | 49 | 110 | 251 | 322 | 811 |
| | | 비율 | 1.6% | 3.6% | 8.1% | 10.4% | 26.2% |
| | 전세임대 | 빈도 | 53 | 86 | 276 | 371 | 769 |
| | | 비율 | 1.7% | 2.8% | 8.9% | 12.0% | 24.8% |
| | 합계 | 빈도 | 102 | 196 | 527 | 693 | 1,580 |
| | | 비율 | 3.3% | 6.3% | 17.0% | 22.4% | 51.0% |
| 관리비, 사용료 등 주거비 부담의 적정성 | 매입임대 | 빈도 | 42 | 93 | 243 | 373 | 792 |
| | | 비율 | 1.4% | 3.0% | 7.8% | 12.0% | 25.6% |
| | 전세임대 | 빈도 | 41 | 144 | 288 | 338 | 744 |
| | | 비율 | 1.3% | 4.6% | 9.3% | 10.9% | 24.0% |
| | 합계 | 빈도 | 83 | 237 | 531 | 711 | 1,536 |
| | | 비율 | 2.7% | 7.7% | 17.1% | 23.0% | 49.6% |
| 주변시세 대비 보증금, 임대료 수준 적정성 | 매입임대 | 빈도 | 35 | 96 | 248 | 425 | 739 |
| | | 비율 | 1.1% | 3.1% | 8.0% | 13.7% | 23.9% |
| | 전세임대 | 빈도 | 41 | 81 | 290 | 369 | 774 |
| | | 비율 | 1.3% | 2.6% | 9.4% | 11.9% | 25.0% |
| | 합계 | 빈도 | 76 | 177 | 538 | 794 | 1,513 |
| | | 비율 | 2.5% | 5.7% | 17.4% | 25.6% | 48.8% |

| 설문 항목 | 구 분 | | 매우불만족 | 불만족 | 보통 | 만족 | 매우만족 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 업무처리 신속성 | 매입임대 | 빈도 | 49 | 72 | 235 | 238 | 949 |
| | | 비율 | 1.6% | 2.3% | 7.6% | 7.7% | 30.6% |
| | 전세임대 | 빈도 | 9 | 37 | 147 | 276 | 1,086 |
| | | 비율 | 0.3% | 1.2% | 4.7% | 8.9% | 35.1% |
| | 합 계 | 빈도 | 58 | 109 | 382 | 514 | 2035 |
| | | 비율 | 1.9% | 3.5% | 12.3% | 16.6% | 65.7% |
| 직원 친절성 | 매입임대 | 빈도 | 31 | 30 | 178 | 265 | 1,039 |
| | | 비율 | 1.0% | 1.0% | 5.7% | 8.6% | 33.5% |
| | 전세임대 | 빈도 | 4 | 4 | 77 | 271 | 1199 |
| | | 비율 | 0.1% | 0.1% | 2.5% | 8.7% | 38.7% |
| | 합 계 | 빈도 | 35 | 34 | 255 | 536 | 2,238 |
| | | 비율 | 1.1% | 1.1% | 8.2% | 17.3% | 72.2% |
| 업무공정성 및 정확성 | 매입임대 | 빈도 | 29 | 26 | 201 | 264 | 1,023 |
| | | 비율 | 0.9% | 0.8% | 6.5% | 8.5% | 33.0% |
| | 전세임대 | 빈도 | 8 | 13 | 112 | 220 | 1,202 |
| | | 비율 | 0.3% | 0.4% | 3.6% | 7.1% | 38.8% |
| | 합 계 | 빈도 | 37 | 39 | 313 | 484 | 2,225 |
| | | 비율 | 1.2% | 1.3% | 10.1% | 15.6% | 71.8% |
| 서비스 도움 정도 | 매입임대 | 빈도 | 19 | 42 | 127 | 283 | 1,072 |
| | | 비율 | 0.6% | 1.4% | 4.1% | 9.1% | 34.6% |
| | 전세임대 | 빈도 | 6 | 4 | 49 | 194 | 1,302 |
| | | 비율 | 0.2% | 0.1% | 1.6% | 6.3% | 42.0% |
| | 합 계 | 빈도 | 25 | 46 | 176 | 477 | 2,374 |
| | | 비율 | 0.8% | 1.5% | 5.7% | 15.4% | 76.6% |
| 종합 주거 만족도 | 매입임대 | 빈도 | 28 | 83 | 229 | 443 | 760 |
| | | 비율 | 0.9% | 2.7% | 7.4% | 14.3% | 24.5% |
| | 전세임대 | 빈도 | 51 | 60 | 257 | 401 | 786 |
| | | 비율 | 1.6% | 1.9% | 8.3% | 12.9% | 25.4% |
| | 합 계 | 빈도 | 79 | 143 | 486 | 844 | 1,546 |
| | | 비율 | 2.6% | 4.6% | 15.7% | 27.2% | 49.9% |

## 제 2 절 설문의 타당도와 신뢰성 분석

### 1. 타당성의 정의와 요인 분석

측정 도구의 타당성(Validity)이란 검사 도구가 측정하고자 하는 것을 얼마나 실제에 가깝게 충실히 측정하고 있는가 하는 정도를 나타낸다. (남궁근, 2017) 요인 분석(Factor Analysis)은 많은 측정변수를 공통적인 요인으로 묶어 자료의 복잡성을 줄이고 측정된 변수들이 같은 구성 개념을 측정하고 있는지를 파악하려는 방법이다. 요인분석으로 적절하게 요인으로 묶이지 않는 문항들은 해당 요인을 측정하는 데 타당하지 못한 것으로 간주하여 검사 문항에서 제외 또는 수정한다. (성태제, 2019).

본 연구에서는 만족도 척도 문항 7개의 타당성을 검증하기 위해 탐색적 요인 분석(EFA)을 실시하여 잠재요인을 추출하였다. KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)와 Bartlett's 검정 결과 KMO의 표본적합도(MSA)는 0.811[1]으로 나타나 본 자료가 요인 분석에 적합하다고 할 수 있다. 또한, Bartlett의 구형성 검정 결과, $x^2$=7949.270, 자유도=21, p=0.000으로 유의 수준 0.05를 기준으로 주거 만족도 척도 변수 간의 상관성이 인정되어 요인분석에 적합하며 공통요인이 존재한다고 판단되었다.

[표 4-4] KMO와 Bartlett의 검정

| KMO의 표본적합도(MSA) 검정 | | 0.811 |
|---|---|---|
| Bartlett의 구형성 검정 | 근사 카이제곱 | 7949.270 |
| | 자유도 | 21 |
| | 유의확률 | .000*** |

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

모든 측정변수는 구성요인을 추출하기 위하여 주성분 분석(principle component analysis)을 사용하였으며, 요인 적재치의 단순화를 위하여 직교 회전방식(varimax)을 채택하였다.

1) KMO값은 변수 간의 상관관계가 다른 변수에 의해 잘 설명되는 정도를 나타내는 값으로, 0.9 이상이면 상당히 좋은 편, 0.8 이상이면 꽤 좋은 편, 0.7 이상이면 적당한 편, 0.6 이상이면 평범함 편 0.5 미만이면 받아들일 수 없는 수치로 판단한다. (송지준, 2015)

본 연구에서의 문항의 선택기준은 고유값(eigen value)은 1.0 이상[2], 요인 적재치는 0.4 이상[3] 을 기준으로 하였다. 본 연구의 종속변수인 주거 만족도에 대한 요인 분석 결과 2개의 하위 요인으로 구분되었으며, 주요인 1은 '주거 서비스 만족도', 주요인 2는 '주택제품 만족도'로 각각 명명하였다.

[표 4-5] 종속변수 요인 분석 결과

| 항목 | 공통성 | 요인 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | |
| 업무처리 신속성 | .646 | **.790** | .150 | |
| 업무처리 공정성 및 정확성 | .761 | **.860** | .148 | |
| 담당 직원 친절도 | .713 | **.823** | .189 | |
| 서비스 도움 정도 | .578 | **.709** | .273 | |
| 주거환경 만족도 | .455 | .268 | **.619** | |
| 주거비 부담의 적정성 | .770 | .086 | **.873** | |
| 주변 시세 대비 임대료 수준 적정성 | .743 | .209 | **.836** | |
| 요인 명 | | 주거 서비스 만족도 | 주택제품 만족도 | |
| 고유 값 | | 3.397 | 1.269 | |
| 분산 비율 | | 48.524 | 18.123 | |
| 누적 분산비 | | 48.524 | 66.647 | |

※ Extraction Method : CFA (common factor analysis)

※ Rotation Method : Direct Oblimin

2) 고유값(eigen value)은 "변수 하나에 담긴 정보의 양을 1이라고 했을 때, 추출된 요인에 포함된 상대적 정보의 양이 얼마인지를 보여주는 것"으로, 요인의 고유값이 클수록 그 요인이 변수들의 분산을 잘 설명하는 것을 의미한다. 사회과학 분야서는 보통 1.0 이상을 기본으로 한다. (안광호 외, 2011)

3) 요인 적재치는 0.4 이상이면 유의한 변수로 간주하며 0.5를 넘으면 아주 중요한 변수로 본다.

## 2. 신뢰성 분석

신뢰성 분석(Reliability test)은 같은 대상에 대하여 같거나 유사한 측정용 도구를 사용하여 반복해서 측정할 때 같거나 비슷한 결과를 얻을 수 있는 정도를 의미하는 것으로(남궁근, 2017) 신뢰도는 주로 측정 도구의 내적 일관성(internal consistency)을 통해 판단되며, 각각의 설문 문항들이 내적 일관성으로 구성된 신뢰성을 가졌는지를 확인하기 위해 크론바흐의 알파(Cronbach's α) 값을 사용하였다.
크론바흐의 알파 값이 0.7 이상이면 내적 일관성이 크다고 판단하나 이는 절대적인 기준은 아니며, 질문의 수와 차원을 종합적으로 고려하여 적정한 알파 값을 판단할 필요가 있다. (고길곤, 2014)

본 연구에서 요인분석을 통해 추출된 2가지 만족도 요인에 대한 크론바흐 알파 값을 구한 결과 주택제품 만족도 요인이 0.723, 주거 서비스 만족도 0.832로 나타났다. 일반적으로 0.7 이상이면 신뢰도에 문제가 없다고 판단하므로 두 가지 영역 모두 문항 간 신뢰도가 매우 높음을 확인할 수 있다.

[표 4-6] 신뢰성 분석 결과

| 구 분 | | Cronbach α | 항목삭제 시 Cronbach α |
|---|---|---|---|
| 주택제품 만족도 | 주거환경 만족도 | 0.723 | 0.779 |
| | 주거비 부담의 적정성 | | 0.559 |
| | 임대료 수준 적정성 | | 0.545 |
| 주거 서비스 만족도 | 업무처리 신속성 | 0.832 | 0.807 |
| | 업무처리 친절성 | | 0.755 |
| | 업무처리 공정성 및 정확성 | | 0.768 |
| | 서비스의 도움 정도 | | 0.820 |

## 3. 상관관계 분석

본 연구의 회귀 분석에 앞서 연구모형에서 제시된 변수 간의 상대적 영향력을 파악하기 위해 상관관계(Correlation analysis)를 실시하였다.
상관관계를 분석하는 도구로서 Pearson의 상관관계 분석을 시행하였으며 상관계수의 절대치 혹은 상관계수의 자승 값이 1에 가까울수록 상관관계가 강하다고 판단하며, 0에 가까우면 서로 상관관계가 없다고 해석한다. (노형진, 2014)
그 결과, '종합 주거 만족도'와 '주택제품 만족도' 간의 상관관계가 r=0.412, p=0.000으로 상관관계 중 가장 높은 정(+)적 상관관계를 나타냈고, 반대로 '주택 종류'와 '주거 면적'은 r=0.036, p=0.045로 가장 낮은 정(+)적 상관관계를 보였다. 또한 '주거 면적'과 '임대주택 유형'은 r=-0.381, p=0.000으로 가장 높은 부(-)적 상관관계를 나타냈고, '주택제품 만족도'와 '거주 기간'은 r=-0.044, p=0.015로 가장 낮은 부(-)적 상관관계를 가졌다.

[표 4-7] 변수 간의 상관관계

| 구분 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 임대 유형 | 1 | | | | | | | | | | |
| 성별 | 0.009 | 1 | | | | | | | | | |
| 연령 | -.183*** | -.048** | 1 | | | | | | | | |
| 주거 면적 | -.381*** | .058** | .108*** | 1 | | | | | | | |
| 거주 기간 | .040* | -0.001 | .354*** | .064*** | 1 | | | | | | |
| 입주 자격 | .060** | -.130*** | -.046* | -.091*** | -0.01 | 1 | | | | | |
| 주택 종류 | -0.003 | 0.013 | -0.032 | .036* | -0.013 | -0.027 | 1 | | | | |
| 거주 지역 | .126*** | -.068*** | -.094*** | -0.026 | -.091*** | .088*** | 0.021 | 1 | | | |
| 주택 제품 만족도 | -0.033 | -0.022 | -.061** | .043* | -.044* | -0.01 | -0.026 | 0.016 | 1 | | |
| 주거 서비스 만족도 | .169*** | -0.018 | -0.03 | -.083*** | -0.024 | -0.01 | -0.027 | -0.031 | .412*** | 1 | |
| 종합 주거 만족도 | -0.009 | 0.008 | -.051** | 0.02 | -.060** | -0.033 | 0.015 | -.056** | .557*** | .384*** | 1 |

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

## 제 3 절 주거 만족도 조사 결과 분석

설문의 타당도와 신뢰도 검정 결과로 채택된 7개 문항을 토대로 2가지 요인별 주거 만족도(주택제품, 주거 서비스)와 입주자 종합 주거 만족도의 조사 결과를 분석하였다.

### 1. 주택제품 만족도

전체 응답자의 주택제품에 대한 만족도 점수는 평균 4.12점(한부모 가구 4.13점)으로 나타났으며, 만족(4점) 이상의 점수를 획득한 비율이 76.8% (한부모 가구 77.9%)로 매입(전세)임대주택의 제품 만족도는 높은 수준으로 나타났다. 매입임대와 전세임대 유형 간 제품 만족도 비교 시 전체 응답자는 매입임대(4.15) > 전세임대(4.09), 한부모 가구는 매입임대(4.18) > 전세임대 (4.07)의 결과를 보여 매입임대의 주택제품 만족도가 상대적으로 높았다.

[표 4-8] 전체 응답자의 주택제품 만족도

| 구분 | 매우불만족 | 불만족 | 보통 | 만족 | 매우만족 | N | 평균 | 표준편차 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 매입임대 | 18 | 69 | 225 | 588 | 643 | 1,543 | 4.15 | 0.909 |
| | 0.6% | 2.2% | 7.3% | 19.0% | 20.8% | | | |
| 전세임대 | 16 | 52 | 323 | 553 | 611 | 1,555 | 4.09 | 0.905 |
| | 0.5% | 1.7% | 10.4% | 17.9% | 19.7% | | | |
| 전체 | 34 | 121 | 548 | 1,141 | 1,254 | 3,098 | 4.12 | 0.907 |
| | 1.1% | 3.9% | 17.7% | 36.8% | 40.5% | | | |

[표 4-9] 한부모 가구의 주택제품 만족도

| 구분 | 매우불만족 | 불만족 | 보통 | 만족 | 매우만족 | N | 평균 | 표준편차 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 매입임대 | 5 | 9 | 34 | 100 | 113 | 261 | 4.18 | 0.920 |
| | 1.0% | 1.8% | 7.0% | 20.4% | 23.1% | | | |
| 전세임대 | 2 | 8 | 50 | 80 | 88 | 228 | 4.07 | 0.907 |
| | 0.4% | 1.6% | 10.2% | 16.4% | 18.0% | | | |
| 전체 | 7 | 17 | 84 | 180 | 201 | 489 | 4.13 | 0.915 |
| | 1.4% | 3.5% | 17.2% | 36.8% | 41.1% | | | |

## 2. 주거 서비스 만족도

전체 응답자의 주거 서비스에 대한 만족도 점수는 평균 4.61점(한부모 가구 4.60점)으로 나타났으며, 만족(4점) 이상의 점수를 획득한 비율이 92.2% (한부모 가구 93%)로 매입(전세)임대주택의 주거 서비스 만족도는 매우 높은 수준으로 나타났다. 매입임대와 전세임대 유형 간 주거 서비스 만족도 비교 시 전체 응답자는 전세임대 (4.72) > 매입임대 (4.50), 한부모 가구는 매입임대 (4.71) > 전세임대 (4.50)의 결과를 보여 전세임대의 주거 서비스 만족도가 상대적으로 높았다.

[표 4-10] 전체 응답자의 주거 서비스 만족도

| 구분 | 매우불만족 | 불만족 | 보통 | 만족 | 매우만족 | N | 평균 | 표준편차 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 매입 임대 | 3 | 24 | 167 | 356 | 993 | 1,543 | 4.50 | 0.764 |
| | 0.1% | 0.8% | 5.4% | 11.5% | 32.1% | | | |
| 전세 임대 | 1 | 3 | 44 | 329 | 1,178 | 1,555 | 4.72 | 0.525 |
| | 0.0% | 0.1% | 1.4% | 10.6% | 38.0% | | | |
| 전체 | 4 | 27 | 211 | 685 | 2,171 | 3,098 | 4.61 | 0.665 |
| | 0.1% | 0.9% | 6.8% | 22.1% | 70.1% | | | |

[표 4-11] 한부모 가구의 주거 서비스 만족도

| 구분 | 매우불만족 | 불만족 | 보통 | 만족 | 매우만족 | N | 평균 | 표준편차 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 매입 임대 | 0 | 5 | 28 | 59 | 169 | 261 | 4.50 | 0.763 |
| | 0.0% | 1.0% | 5.7% | 12.1% | 34.6% | | | |
| 전세 임대 | 1 | 1 | 4 | 50 | 172 | 228 | 4.71 | 0.565 |
| | 0.2% | 0.2% | 0.8% | 10.2% | 35.2% | | | |
| 전체 | 1 | 6 | 32 | 109 | 341 | 489 | 4.60 | 0.685 |
| | 0.2% | 1.2% | 6.5% | 22.3% | 69.7% | | | |

## 3. 종합 주거 만족도

전체 응답자의 전반적인 종합 주거 만족도 점수는 평균 4.17점 (한부모 가구 4.22점)으로 나타났으며, 만족(4점) 이상의 점수를 획득한 비율이 77.1% (한부모 가구 79.9%)로 매입(전세)임대주택 제도에 대한 전반적인 만족도는 높은 수준으로 나타났다.
매입임대와 전세임대 유형 간 종합 주거 만족도 비교 시 전체 응답자는 매입임대(4.18) > 전세임대(4.16), 한부모 가구는 매입임대(4.27) > 전세임대 (4.17)의 결과를 보여 매입임대의 주택제품 만족도가 상대적으로 높았다.

[표 4-12] 전체 응답자의 종합 주거 만족도

| 구분 | 매우불만족 | 불만족 | 보통 | 만족 | 매우만족 | N | 평균 | 표준편차 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 매입임대 | 28 | 83 | 229 | 443 | 760 | 1,543 | 4.18 | .993 |
| | 0.9% | 2.7% | 7.4% | 14.3% | 24.5% | | | |
| 전세임대 | 51 | 60 | 257 | 401 | 786 | 1,555 | 4.16 | 1.046 |
| | 1.6% | 1.9% | 8.3% | 12.9% | 25.4% | | | |
| 전체 | 79 | 143 | 486 | 844 | 1546 | 3,098 | 4.17 | 1.020 |
| | 2.6% | 4.6% | 15.7% | 27.2% | 49.9% | | | |

[표 4-13] 한부모 가구의 종합 주거 만족도

| 구분 | 매우불만족 | 불만족 | 보통 | 만족 | 매우만족 | N | 평균 | 표준편차 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 매입임대 | 7 | 5 | 36 | 75 | 138 | 261 | 4.27 | .956 |
| | 1.4% | 1.0% | 7.4% | 15.3% | 28.2% | | | |
| 전세임대 | 9 | 4 | 37 | 67 | 111 | 228 | 4.17 | 1.025 |
| | 1.8% | 0.8% | 7.6% | 13.7% | 22.7% | | | |
| 전체 | 16 | 9 | 73 | 142 | 249 | 489 | 4.22 | .989 |
| | 3.3% | 1.8% | 14.9% | 29.0% | 50.9% | | | |

## 제 4 절 임대주택 유형별 주거 만족도 평균 차이 검정

두 가지 임대주택의 유형별 특성이 입주자의 주거 만족도 평가에 있어서 분명하게 존재할 것인지에 대해 실증적으로 이러한 차이를 확인하고 통계적으로 유의미 한지를 검증하기 위해 주택제품 만족도, 주거 서비스 만족도, 종합 주거 만족도의 평균 차이에 대한 독립표본 t-test를 통하여 분석하였다.

### 1. 주택제품 만족도

임대주택 유형에 따른 주택제품 만족도에 대한 독립표본 t 검정 결과는 [표4-14]와 같다. 검정 결과, t=1.811, p=0.070 (한부모 가구 t=1.280, p=0.201) 으로 유의확률(p) 값이 0.05보다 크게 나타나 통계적으로 유의하지 않음에 따라 '매입(전세)임대 유형에 따라 주택제품 만족도 점수에 차이가 없다'라고 할 수 있다. 한부모 가구로 표본을 한정했을 때도 같은 결과를 나타냈다.

이것은 매입임대, 전세임대 유형이 LH가 기존의 신규 공동주택 건설을 통해 공급하는 방식이 아니라 기존에 건설된 다가구, 다세대, 단독주택 등을 매입 후 개·보수 또는 전세 계약을 체결하여 시세보다 저렴하게 재임대하는 제도 특성에 따른 것으로 보인다.

[표 4-14] 매입・전세임대 주택제품 만족도 평균 차이

| 구 분 | 종속변수 | | | t Value | p Value |
|---|---|---|---|---|---|
| | N | 평균(M) | 표준편차(SD) | | |
| 매입임대 | 1,543 | 4.15 | 0.909 | 1.811 | 0.070 |
| 전세임대 | 1,555 | 4.09 | 0.905 | | |

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

[표 4-15] 한부모 가구의 매입・전세임대 주택제품 만족도 평균 차이

| 구 분 | 종속변수 | | | t Value | p Value |
|---|---|---|---|---|---|
| | N | 평균(M) | 표준편차(SD) | | |
| 매입임대 | 261 | 4.18 | .920 | 1.280 | 0.201 |
| 전세임대 | 228 | 4.07 | .907 | | |

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

## 2. 주거 서비스 만족도

임대주택 유형에 따른 주거 서비스 만족도에 대한 독립표본 t 검정 결과는 [표4-16]과 같다. 검정 결과, t=-9.562, p=0.000 (한부모 가구 t=-3.467, p=0.000)으로 유의 수준 0.001을 기준으로 통계적으로 유의하게 나타났다. 따라서 '매입(전세) 임대유형에 따라 주거 서비스 만족도 점수에 차이가 있다'라고 할 수 있다. 매입임대는 평균 4.50점, 전세임대는 4.72점으로 매입임대보다 전세임대 입주자가 주거 서비스 만족 점수에 상대적으로 높은 평균 점수를 나타냈다.

[표 4-16] 매입·전세임대 주거 서비스 만족도 평균 차이

| 구 분 | 종속변수 | | | t Value | p Value |
|---|---|---|---|---|---|
| | N | 평균(M) | 표준편차(SD) | | |
| 매입임대 | 1,543 | 4.50 | 0.764 | -9.562 | 0.000*** |
| 전세임대 | 1,555 | 4.72 | 0.525 | | |

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

[표 4-17] 한부모 가구의 매입·전세임대 주거 서비스 만족도 평균 차이

| 구 분 | 종속변수 | | | t Value | p Value |
|---|---|---|---|---|---|
| | N | 평균(M) | 표준편차(SD) | | |
| 매입임대 | 261 | 4.50 | .763 | -3.467 | 0.000*** |
| 전세임대 | 228 | 4.71 | .565 | | |

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

[표 4-18] 매입·전세임대 주거 서비스 만족도 평균 차이

| 구 분 | | 종속변수 | | | t Value | p Value |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | N | 평균(M) | 표준편차(SD) | | |
| 업무처리 신속성 | 매입임대 | 1,543 | 4.27 | 1.080 | -7.738 | 0.000*** |
| | 전세임대 | 1,555 | 4.54 | .806 | | |
| 업무처리 공정성 및 정확성 | 매입임대 | 1,543 | 4.46 | .915 | -9.023 | 0.000*** |
| | 전세임대 | 1,555 | 4.71 | .593 | | |
| 담당 직원친절도 | 매입임대 | 1,543 | 4.44 | .913 | -7.775 | 0.000*** |
| | 전세임대 | 1,555 | 4.67 | .691 | | |
| 서비스 도움 정도 | 매입임대 | 1,543 | 4.52 | .852 | -10.467 | 0.000*** |
| | 전세임대 | 1,555 | 4.79 | .540 | | |

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

[표 4-19] 한부모 가구의 매입·전세임대 주거 서비스 만족도 평균 차이

| 구 분 | | 종속변수 | | | t Value | p Value |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | N | 평균(M) | 표준편차(SD) | | |
| 업무처리 신속성 | 매입임대 | 261 | 4.32 | 1.082 | -2.684 | 0.000*** |
| | 전세임대 | 228 | 4.55 | .808 | | |
| 업무처리 공정성 및 정확성 | 매입임대 | 261 | 4.43 | .919 | -3.688 | 0.000*** |
| | 전세임대 | 228 | 4.69 | .638 | | |
| 담당 직원친절도 | 매입임대 | 261 | 4.51 | .821 | -1.728 | 0.006** |
| | 전세임대 | 228 | 4.64 | .735 | | |
| 서비스 도움 정도 | 매입임대 | 261 | 4.47 | .930 | -4.799 | 0.000*** |
| | 전세임대 | 228 | 4.80 | .531 | | |

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

검정 결과, 유의 수준 0.001을 기준으로 통계적으로 유의하게 나타남에 따라 '매입(전세) 임대 유형에 따라 업무처리의 신속성, 공정성 및 정확성, 담당 직원의 친절도, 서비스의 도움 정도에 대한 만족도 점수에 차이가 있다.'라고 할 수 있다. 요인별 주거 서비스 만족도 수준의 크기는 매입임대가 담당 직원의 친절도(4.51) > 서비스의 도움 정도(4.47) > 업무처리의 공정성 및 정확성(4.46) > 업무처리 신속성(4.27) (한부모 가구는 담당 직원의 친절도(4.51) > 서비스의 도움 정도(4.47) > 업무처리의 공정성 및 정확성(4.43) > 업무처리 신속성(4.32)) 순으로 나타났고 전세임대는 서비스의 도움 정도(4.79) > 업무처리의 공정성 및 정확성(4.71) > 담당 직원의 친절도(4.67) > 업무처리 신속성(4.54) (한부모 가구는 서비스의 도움 정도(4.80) > 업무처리의 공정성 및 정확성(4.69) > 담당 직원의 친절도(4.64) > 업무처리 신속성(4.55)) 순이었다.

매입임대, 전세임대주택 모두 업무처리의 신속성에 있어서 가장 낮은 점수를 나타낸 것은 도심지 내 산재하여 있는 입지적 특성과 공동주택과 달리 단지 내 별도의 관리사무소가 부재하거나 권역별 위탁관리제도가 시행 중임에도 불구하고 접근성이 떨어져 실질적으로 긴급한 보수 및 하자처리 등의 업무가 신속히 이루어지지 않고 있음을 확인할 수 있다.

현재 매년 매입임대주택 정책목표 물량의 증가로 인해 운영 관리 호수 또한 늘어나고 있어, 효율적인 운영 관리를 위해 권역별 민간 위탁관리 용역 제도[4] 등이

4) LH는 급증하는 매입임대주택의 관리 효율화 및 입주자 서비스 제고를 위해 직접 관리하는 방식에서 민간위탁방식을 시범 도입(2014)하여 현재 전국 확대 추진 중으로 임대 운영·자산 관리 중 노동집약적 현장 업무와 주택관리를 공개 입찰을 통해 선정된 민간 주택관리업체에 위탁 시행하고 있다.

도입되고 있다. 적극적인 매입임대 운영 관리를 위한 제도 시행에도 불구하고 상대적으로 주거 안정성이 낮은 전세임대 보다 낮은 만족도를 나타내고 있음은 매입임대주택이 도심 내 최저소득 계층에게 저렴하고 양질의 주거 서비스를 제공한다는 긍정적 효과가 큼에도 불구하고, 실제로 입주민이 체감하는 매입임대 운영 관리 서비스의 질 수준은 아직 부족한 수준인 것으로 보인다.

## 3. 종합 주거 만족도

임대주택 유형에 따른 전반적인 종합 주거 만족도에 대한 독립표본 t 검정 결과는 [표 4-20]과 같다. 검정 결과, t=-0.477, p=0.633 (한부모 가구 t=1.127, p=0.260) 으로 유의확률(p) 값이 0.05보다 크게 나타나 통계적으로 유의하지 않음에 따라 '매입(전세) 임대유형에 따른 종합 주거 만족도 점수에 차이가 없다'라고 할 수 있다. 한부모 가구로 표본을 한정했을 때도 같은 결과를 나타냈다. [표 4-21]

[표 4-20] 공공임대주택 유형별 종합 주거 만족도 평균 차이

| 구 분 | 종속변수 | | | t Value | p Value |
|---|---|---|---|---|---|
| | N | 평균(M) | 표준편차(SD) | | |
| 매입임대 | 1,543 | 4.18 | 0.993 | 0.477 | 0.633 |
| 전세임대 | 1,555 | 4.16 | 1.046 | | |

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

[표 4-21] 한부모 가구의 공공임대주택 유형별 종합 주거 만족도 평균 차이

| 구 분 | 종속변수 | | | t Value | p Value |
|---|---|---|---|---|---|
| | N | 평균(M) | 표준편차(SD) | | |
| 매입임대 | 261 | 4.27 | 0.956 | 1.127 | 0.260 |
| 전세임 대 | 228 | 4.17 | 1.025 | | |

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

## 제 5 절 임대주택 유형이 주거 만족도에 미치는 영향

### 1. 회귀 분석

본 절에서는 공공임대주택 유형의 가구 특성 및 주택 특성 중 어떠한 특성이 부문별 주거 만족도에 어느 정도로 영향을 미치는지를 살펴보고자 공공임대주택 유형(매입임대, 전세임대)을 독립변수로, 주거 만족도 (주택제품 만족도, 주거 서비스 만족도, 종합 주거 만족도)를 종속변수로, 가구주 성별, 연령, 주거 면적, 거주 기간, 입주 자격, 주택 종류, 거주 지역을 통제변수로 한 회귀 분석을 실시하였다. 통상 최소 제곱회귀분석(ordinary least square regression, OLS)방법을 사용한 추정 방법이 로지스틱 회귀분석(logistic regression analysis)을 사용한 결과와 크게 다른 것은 아니지만 로지스틱 회귀분석의 방법이 더 엄밀한 방법이기 때문에 종속변수가 이항 범주를 갖는 경우에는 로지스틱 회귀분석을 사용하는 것이 학술연구에서는 일반적으로 받아들여지고 있어 (고길곤, 2018) 본 연구의 종속변수인 '주거 만족도'는 범주형 변수에 가까워 로지스틱 회귀분석을 사용하여 분석하였다.

전체 입주자 유형을 대상으로 한 공공임대주택 유형이 주거 만족도에 미치는 영향에 대한 회귀 분석 결과는 [표4-22]와 같다.

첫째, 공공임대 주택 유형이 '주택제품 만족도'에 미치는 영향은 통계적으로 유의미하게 영향을 미치지 못한 것으로 나타나 가설은 기각되었다. 이러한 결과는 앞선 제4장 제4절의 평균 차이 검정(독립표본 t-test)에서 서술한 바와 같이 매입임대와 전세임대 유형 모두 LH가 신규 택지에 신축을 통행 공급하는 방식이 아닌 기존 건설된 주택을 매입 후 개·보수 또는 전세 계약을 체결 후 저렴하게 임대하는 사업의 특성에 따른 것으로 판단된다.

다만 주택제품 만족도에 있어서 영향력을 미치는 변수로 '가구주 연령' 및 '주거 면적' 등의 변수가 유의 수준 0.05에서 통계적으로 유의미하게 나타났다. 입주자 연령이 낮을수록, 거주하고 있는 주거 면적이 클수록 주택제품의 만족도가 높아지는 특성이 있는 것으로 확인되었다.

'주택제품'에 대해 만족할 가능성의 오즈비(odds ratio)는 다른 조건이 일정할 때 거주자의 연령이 한 단위 증가할수록 0.993배 변하고, 주거 면적이 한 단위 증가할수록 1.005배 변한다. 또한 주택 종류에 있어서 아파트에 거주하는 경우 단독주택에 거주하는 경우보다 0.726배 정도 차이가 난다. 거주 지역을 보면 대구·경북과 대전·충남 지역 입주자가 서울 거주자보다 각각 1.417배, 1.707배 정도 주택제품 만족도가 높은 것으로 보인다.

둘째, 임대주택 유형이 주거 서비스 만족도에 미치는 영향에 대한 회귀 분석 결과 전세임대가 통계적 유의 수준 하에서 매입임대보다 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나 가설은 부분적으로 채택되었다. 이러한 결과는 앞선 제4장 제4절의 평균 차이 검정(독립표본 t 검정)에서 서술한 바와 같이 매입임대의 운영 관리를 위해 위탁관리용역 제도 등이 도입되고 있음에도 불구하고 민간 집주인이 관리하는 전세임대보다 낮은 만족도를 나타내고 있음은 입주민이 체감하는 공공기관의 서비스 질 수준은 아직 미흡한 수준인 것으로 보인다.

거주 지역을 보면 서울지역 임대주택 거주자보다 강원지역 입주자의 주거 서비스 만족도는 2.037배 높고, 경남지역 입주자의 만족도는 0.397배 정도 낮을 가능성이 커지는 그것으로 보임에 따라 전국적으로 표준화된 주거 서비스가 제공될 필요가 있을 것으로 보인다.

셋째, 임대주택 유형이 종합 주거 만족도에 미치는 영향에 대한 회귀 분석 결과 통계적으로 유의미하게 영향을 미치지 못한 것으로 나타나 가설은 기각되었다. 다만 '주거 면적' 및 '거주 기간'의 변수가 유의 수준 0.05에서 통계적으로 유의미하게 나타났다. '거주 기간'이 짧을수록 '주거 면적'이 클수록 전반적인 종합 주거 만족도는 높아지는 특성이 있는 것으로 나타났다. 전반적으로 매입임대, 전세임대 종합 주거 만족도에 대해 만족할 가능성의 오즈비(odds ratio)는 다른 조건이 일정할 때 거주 기간이 길수록 0.960배 정도 감소하고, 주거 면적이 증가할수록 1.005배 정도 증가한다.

거주 지역을 보면 경기, 인천, 광주전남과 경남이 서울지역 입주자보다 각각 0.748배, 0.688배, 0.491배, 0.502배 정도 전반적인 주거 만족도는 낮은 것으로 보임에 따라 해당 지역의 특색에 맞는 입주자의 만족도 향상을 위한 새로운 방안이 필요할 것으로 보인다.

[표 4-22] **(전체 가구)** 공공임대주택 유형과 주거 만족도 관계에 대한 회귀 분석 결과

| 모형 | | 주택제품 만족도 | | 주거 서비스 만족도 | | 종합 주거 만족도 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Exp(B) | p | Exp(B) | p | Exp(B) | p |
| 유형 (기준:매입임대) | 전세임대 | 0.864 | 0.103 | **1.936*** ** | 0.000 | 1.054 | 0.567 |
| 성별 (기준:남성) | 여성 | 0.893 | 0.101 | 0.881 | 0.123 | 0.967 | 0.631 |
| 연령 | | **0.993**** | 0.002 | 1.001 | 0.638 | 0.996 | 0.098 |
| 주거 면적 | | **1.005**** | 0.002 | 0.998 | 0.248 | **1.005**** | 0.006 |
| 거주 기간 | | 0.986 | 0.378 | 0.972 | 0.107 | **0.960**** | 0.008 |
| 입주자격 (기준:한부모) | 수급자 | 0.998 | 0.985 | 0.997 | 0.978 | 0.982 | 0.855 |
| | 차상위 | 0.925 | 0.481 | 0.790 | 0.070 | 0.827 | 0.085 |
| | 장애인 | 0.881 | 0.489 | 0.972 | 0.899 | 0.996 | 0.984 |
| 주택종류 (기준:단독주택) | 다가구 | 0.982 | 0.865 | 1.073 | 0.585 | 1.182 | 0.129 |
| | 다세대 | 0.852 | 0.135 | 0.908 | 0.454 | 1.131 | 0.260 |
| | 연립주택 | 0.840 | 0.097 | 0.867 | 0.234 | 1.029 | 0.787 |
| | 아파트 | 0.726 | 0.057 | 0.874 | 0.502 | 0.950 | 0.771 |
| | 도시형 생활주택 | 1.363 | 0.343 | 1.219 | 0.610 | 1.467 | 0.187 |
| | 오피스텔 | 1.124 | 0.673 | 1.077 | 0.834 | 1.206 | 0.482 |
| 거주지역 (기준:서울) | 경기 | 0.907 | 0.313 | 1.191 | 0.134 | **0.748**** | 0.004 |
| | 인천 | 0.879 | 0.272 | 1.046 | 0.740 | **0.688**** | 0.002 |
| | 강원 | 1.218 | 0.358 | **2.037*** | 0.015 | 0.916 | 0.707 |
| | 부산·울산 | 1.15 | 0.315 | 1.263 | 0.145 | 0.903 | 0.447 |
| | 대구·경북 | **1.417*** | 0.015 | 1.35 | 0.086 | 1.191 | 0.254 |
| | 대전·충남 | **1.707**** | 0.001 | 1.454 | 0.057 | 0.811 | 0.186 |
| | 광주전남 | 0.78 | 0.170 | 1.136 | 0.541 | **0.491***** | 0.000 |
| | 충북 | 1.414 | 0.293 | 0.668 | 0.252 | 0.551 | 0.088 |
| | 전북 | 0.998 | 0.992 | 0.936 | 0.772 | **0.627**** | 0.018 |
| | 경남 | 0.759 | 0.060 | **0.397***** | 0.000 | **0.502***** | 0.000 |
| | 제주 | 1.466 | 0.519 | 2.375 | 0.417 | 0.631 | 0.452 |

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

입주자 유형 중 한부모 가구로 특정하여 공공임대주택 유형이 주거 만족도에 미치는 영향에 대한 회귀 분석의 결과는 [표 4-23]과 같다.

첫째, 한부모 가구의 주택제품 만족도에 있어서 영향력을 미치는 변수는 '가구주 연령'과 '주택 종류'로, 한부모 가구주의 연령이 낮을수록, 거주 주택의 종류가 단독주택인 경우의 만족도가 다가구, 다세대, 연립주택 및 아파트와 같은 공동으로 거주하는 주택 종류보다 주택제품의 만족도가 높아지는 특성이 있는 것으로 나타났다. 전반적으로 다른 조건이 일정할 때 매입임대, 전세임대 '주택제품'에 대해 만족할 가능성의 오즈비(odds ratio)는 다른 조건이 일정할 때 한부모 가구주 연령이 한 단위 증가할수록 0.986배 변하고, 주택 종류에 있어서 단독주택에 거주하는 경우보다 다세대주택에 거주하는 경우 0.457배, 연립주택에 거주하는 경우 0.495배, 아파트에 거주하는 경우 0.380배 정도 차이가 난다.

둘째, '주택 종류'는 한부모 가구의 전반적인 종합 주거 만족도에 영향을 미치는 유의미한 주요 변수로도 확인되었는데, 단독주택에 거주하는 경우보다 다세대주택에 거주하는 경우 0.529배, 연립주택에 거주하는 경우 0.572배 정도 차이가 난다. 이러한 결과는 매입임대와 전세임대에 거주하는 한부모 가구의 경우, 일반적인 저소득층의 경우 단독주택보다 공동주택에 거주하는 경우 주거 만족도가 높아진다는 기존 선행연구에서 예상한 실증적인 조사와 통계 검증으로 확인된 결과와 통계적으로 유의미하게 다름을 알 수 있다. 이는 한부모 가구가 생계와 육아로 인해 이웃과의 친밀한 관계를 형성할 시간이 부족하고 자신이 처한 상황을 잘 드러내고 싶어 하지 않으려는 '자발적인 배제성(self exclusion)'에 기인한 것으로 보인다.
특히 여성 한부모의 경우 본인이 처한 상황을 외부에 드러내지 않으려는 성향으로 인해 사회적 관계망이 더욱 축소되고 있으며, 이는 자신을 스스로 고립시키는 자발적 배제의 양상으로 나타나고 있다는 기존 연구 결과를 잘 보여주는 결과이다.

셋째, 전체 입주 가구에서 주거 만족도에 유의미한 변수로 나타난 '주거 면적', '거주 지역'은 한부모 가구에 대해서는 통계적으로 유의미하게 영향을 미치는 변수로 확인되지 않았다.

[표 4-23] **(한부모 가구)** 공공임대주택 유형과 주거 만족도 관계에 대한 회귀 분석 결과

| 모형 | | 주택제품 만족도 | | 주거 서비스 만족도 | | 종합 주거 만족도 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Exp(B) | p | Exp(B) | p | Exp(B) | p |
| 유형 (기준:매입임대) | 전세임대 | 0.707 | 0.143 | 1.654 | 0.079 | 0.912 | 0.704 |
| 성별 (기준:남성) | 여성 | 0.843 | 0.396 | 0.889 | 0.630 | 0.783 | 0.254 |
| 연령 | | **0.986*** | 0.039 | 0.992 | 0.358 | 1.000 | 0.990 |
| 주거 면적 | | 0.999 | 0.900 | 0.994 | 0.176 | 1.001 | 0.896 |
| 거주 기간 | | 0.974 | 0.574 | 0.943 | 0.239 | 0.927 | 0.087 |
| 주택종류 (기준:단독주택) | 다가구 | 0.587 | 0.103 | 0.510 | 0.093 | 0.653 | 0.194 |
| | 다세대 | **0.457**** | 0.008 | 0.510 | 0.080 | **0.529*** | 0.034 |
| | 연립주택 | **0.495*** | 0.016 | 0.532 | 0.082 | **0.572*** | 0.053 |
| | 아파트 | **0.380*** | 0.015 | 0.508 | 0.168 | 0.466 | 0.065 |
| | 도시형 생활주택 | 0.905 | 0.896 | 0.544 | 0.351 | 0.700 | 0.572 |
| | 오피스텔 | 0.420 | 0.254 | 0.283 | 0.189 | 0.895 | 0.893 |
| 거주지역 (기준:서울) | 경기 | 0.915 | 0.710 | 1.051 | 0.862 | 0.711 | 0.181 |
| | 인천 | 1.142 | 0.642 | 0.752 | 0.361 | 0.650 | 0.135 |
| | 강원 | 1.030 | 0.957 | 1.082 | 0.910 | 1.967 | 0.346 |
| | 부산·울산 | 1.918 | 0.060 | 1.665 | 0.261 | 1.818 | 0.115 |
| | 대구·경북 | 1.696 | 0.204 | 1.509 | 0.416 | 1.313 | 0.535 |
| | 대전·충남 | 1.590 | 0.267 | 1.716 | 0.372 | 1.069 | 0.879 |
| | 광주전남 | 0.684 | 0.443 | 1.098 | 0.878 | **0.321**** | 0.008 |
| | 충북 | 2.480 | 0.219 | 0.656 | 0.567 | 0.739 | 0.698 |
| | 전북 | 1.885 | 0.243 | 1.660 | 0.442 | 0.474 | 0.084 |
| | 경남 | 0.743 | 0.442 | 0.540 | 0.178 | **0.307**** | 0.004 |

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

## 2. 한부모 가구 특성의 조절 효과 검증

매입(전세)임대주택 유형과 주거 만족도 관계에 있어서 한부모 가구의 성별 등에 따른 조절 효과에 대해 분석한다. 조절 효과를 실증적으로 파악하려는 방법의 하나는 위계적 회귀 분석을 통한 분석으로 회귀식에 변수들을 단계적으로 투입하는 과정에서 조절 효과를 확인하고자 하는 변수를 독립변수와의 상호작용 항으로 추가했을 때의 설명력 값이 통계적으로 유의미하게 증가하였느냐의 여부를 통해 알아보는 방법이다 (표영현, 2003).

조절변수(Moderator Variable)란 독립변수와 종속변수의 관계 방향 또는 강도에 영향을 미치는 변수를 말한다 (Baron& Kenny, 1986). 즉, 종속변수에 대한 독립변수의 효과를 중간에서 조절하는 변수를 말한다. 예를 들어 독립변수(X)와 종속변수(Y) 간의 관계에서 가정된 조절변수(M)의 조절 효과는 다음과 같은 3단계의 회귀식을 통해 확인할 수 있다.

- *1단계 : $Y = a + \beta X + \varepsilon$*
- *2단계 : $Y = a + \beta X + \gamma M + \varepsilon$*
- *3단계 : $Y = a + \beta X + \gamma M + \delta XM + \varepsilon$*

** 참조 : $a$ : 상수, $\beta \cdot \gamma \cdot \delta$ : 회귀계수, $\varepsilon$ : 잔차항*

공공임대주택 유형이 주거 만족도에 미치는 영향에서 한부모 가구의 개별 특성의 조절변수에 의해서 어떠한 효과를 나타내는지 알아보고자 한다. 1단계에서는 독립변수인 임대주택 유형과 통제변수를 투입하고, 2단계에서는 조절변수인 성별(부자 가구, 모자 가구)을 추가하였으며, 3단계에서는 독립변수와 조절변수의 상호작용 항을 추가하였다. 본 연구에서는 한부모 가구의 성별(부자 가구, 모자 가구), 입주 자격, 주택 종류, 거주 지역 등이 종속변수인 주거 만족도의 관계에 영향을 줄 수 있을 것으로 판단하여, 해당 요인들을 조절변수로 선정하였고 조절 효과 검증을 위해 위계적 회귀 분석을 시행하였다.

위계적 회귀 분석은 회귀식에 변수들을 단계적으로 투입하는 과정에서 조절 효과를 확인하고자 하는 변수를 독립변수와 곱셈으로 결합한 항목으로 추가했을 때 설명력 $R^2$값이 통계적으로 유의미하게 증가하는가를 통해 조절 효과를 검증하는 것이다(신덕천, 2013).

분석 결과, [표 4-24]와 같이 공공임대주택 유형과 주거 만족도와의 관계에 있어서 한부모의 성별(부자 가구, 모자 가구)이 조절 효과를 줄 것으로 예상했지만 영향을 주지 않은 것으로 나타났다. 또한, 매입임대, 전세임대와 주거 만족도의

관계에 있어서 ‘가구주 성별 * 입주 자격’, ‘가구주 성별 * 주택 종류’, ‘가구주 성별 * 거주 지역’의 상호작용 항을 추가하여 이러한 변수들이 조절 효과를 줄 것으로 예상했지만 이들 역시 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다.

따라서, 공공임대주택 유형과 주거 만족도의 관계에 있어서 한부모 가구의 성별 차이는 영향을 미치지 않은 것으로 확인되었으며, 본 연구 결과로 특별히 여성 한부모 가구이기 때문에 공공임대 아파트에서 흔히 나타나는 동네 효과로 인한 사회적 배제를 더욱 크게 경험한다고는 볼 수 없었다. 즉 동네 효과로 인한 사회적 배제는 특별히 어느 계층에 더 집중되는 문제가 아니라 매입임대와 전세임대 내에 사는 모든 계층이 겪는 공통된 문제로 보는 것이 타당하다고 판단된다.
그런 점에서 여성 한부모 가구의 지역사회 차원에서의 사회적 배제는 공공임대주택 거주 주민들이 겪는 사회적 배제의 차원에서 다루어지는 것이 바람직하다.

[표 4-24] 한부모 가구 특성의 조절 효과

| 모 형 | | 주택제품 만족도 | | 주거 서비스 만족도 | | 종합 주거 만족도 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Exp(B) | p | Exp(B) | p | Exp(B) | p |
| 유형 (기준:매입임대) | 전세임대 | 0.863 | 0.099 | **1.909*** ** | 0.000 | 1.044 | 0.641 |
| 성별 (기준:남성) | 여성 | 0.898 | 0.142 | 0.878 | 0.136 | 0.985 | 0.845 |
| 연 령 | | **0.993** ** | 0.002 | 1.002 | 0.393 | 0.997 | 0.182 |
| 주거 면적 | | **1.005** ** | 0.002 | 0.998 | 0.284 | **1.005** ** | 0.005 |
| 거주 기간 | | 0.987 | 0.389 | 0.973 | 0.122 | **0.961** ** | 0.010 |
| 주택종류 (기준:단독주택) | 다가구 | 0.985 | 0.885 | 1.073 | 0.584 | 1.184 | 0.125 |
| | 다세대 | 0.850 | 0.130 | 0.901 | 0.416 | 1.122 | 0.295 |
| | 연립주택 | 0.841 | 0.098 | 0.862 | 0.215 | 1.026 | 0.811 |
| | 아파트 | 0.727 | 0.058 | 0.872 | 0.496 | 0.948 | 0.759 |
| | 도시형 생활주택 | 1.363 | 0.342 | 1.208 | 0.626 | 1.451 | 0.205 |
| | 오피스텔 | 1.107 | 0.713 | 1.037 | 0.917 | 1.176 | 0.540 |
| 거주지역 (기준:서울) | 경기 | 0.903 | 0.292 | 1.174 | 0.169 | **0.742** ** | 0.003 |
| | 인천 | 0.875 | 0.257 | 1.031 | 0.821 | **0.681** ** | 0.001 |
| | 강원 | 1.204 | 0.387 | 1.958 | 0.022 | 0.887 | 0.607 |
| | 부산·울산 | 1.151 | 0.311 | 1.255 | 0.157 | 0.900 | 0.433 |
| | 대구·경북 | **1.409** * | 0.016 | 1.310 | 0.121 | 1.168 | 0.311 |
| | 대전·충남 | **1.696** ** | 0.001 | 1.422 | 0.071 | 0.802 | 0.162 |
| | 광주전남 | 0.776 | 0.160 | 1.112 | 0.610 | **0.487*** ** | 0.000 |
| | 충북 | 1.389 | 0.320 | 0.644 | 0.210 | 0.546 | 0.083 |
| | 전북 | 0.990 | 0.957 | 0.913 | 0.688 | 0.622 | 0.016 |
| | 경남 | 0.751 | 0.050 | **0.384*** ** | 0.000 | **0.489*** ** | 0.000 |
| 한부모_더미 (기준 : 비한부모) | | 1.065 | 0.719 | 1.080 | 0.725 | 1.237 | 0.266 |
| 여성_더미 * 한부모_더미 | | 0.957 | 0.829 | 0.998 | 0.992 | 0.827 | 0.386 |

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

## 제 6 절 분석 결과 요약

지금까지 논의한 공공임대주택 유형별(매입임대, 전세임대) 주거 만족도의 기초 통계 분석, 주거 만족도 차이에 대한 독립표본 t 검정, 주거 만족도 영향요인에 대한 회귀 분석 결과를 요약하면 다음과 같다.

매입임대, 전세임대주택을 대상으로 한 전체 입주자의 전반적인 종합 주거 만족도는 5점 만점 기준에 매입임대주택은 4.16점으로, 전세임대주택은 4.17점으로 비슷한 수준으로 나왔으나, 한부모 가구에 있어서는 매입임대 4.27점, 전세임주택 4.17점으로 나타나 매입임대의 주거 만족도가 전세임대 보다 높게 나타냈다. 세부 요인별로 만족도를 비교하면 주택제품 만족도에 있어서는 매입임대 4.18점, 전세임대 4.07점으로 매입임대가 높았으며, 주거 서비스 만족도에 있어서는 매입임대 4.50점, 전세임대 4.71점으로 전세임대가 높게 나타났다. 다만, 독립표본 t 검정 시행을 통해 2가지 임대주택 유형 간 만족도 차이에 대한 통계적 유의성을 검정한 결과, 주거 서비스 만족도 부분에서만 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 매입임대, 전세임대 모두 LH가 신규 건설이 아닌 기존주택을 매입 또는 지원자가 거주 희망하는 주택에 대한 재임대를 통해 공급하기 때문에 제품의 품질이 다소 낮아 제품 만족도는 차이가 없는 것으로 보이며, 매입임대의 주거 서비스 만족도가 낮게 나타난 점은 매입임대가 전국에 산재하여 있어 단지형으로 건설되는 일반 건설임대주택과 달리 단지 내 관리사무소가 없음에 따라 신속한 관리 서비스가 이루어지기 어렵고, 특히 공공기관에 대한 입주민들의 공공 서비스의 기대 수준이 일반 개인의 소유인 전세임대보다 높기 때문으로 보인다.

[표 4-25] 공공임대주택 유형 간 한부모 가구 만족도 평균값 비교 결과 요약

| 구분 | | 크기 | t(p) |
|---|---|---|---|
| 주택제품 만족도 | | 매입임대(4.18) > 전세임대(4.07) | 1.280 (0.201) |
| 주거 서비스 만족도 | 업무처리의 신속성 | 전세임대(4.55) > 매입임대(4.32) | -2.684 (0.000***) |
| | 업무처리의 공정성 및 정확성 | 전세임대(4.69) > 매입임대(4.43) | -3.688 (0.000***) |
| | 담당직원의 친절도 | 전세임대(4.64) > 매입임대(4.51) | -1.728 (0.006**) |
| | 서비스의 도움 정도 | 전세임대(4.80) > 매입임대(4.47) | -4.799 (0.000***) |
| 종합 주거 만족도 | | 매입임대(4.27) > 전세임대(4.17) | 1.127(0.260) |

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

공공임대주택 유형과 한부모 가구의 주거 만족도의 관계에 있어 전세임대와 매입임대의 주거 만족도를 3가지 요인을 통해 비교 검증한 결과, 주택제품 만족도와 종합 주거

만족도에 있어서는 통계적으로 유의미한 차이가 없었으나 전세임대의 주거 서비스 만족도가 매입임대보다 높게 통계적으로 유의미하게 영향을 미치고 있는 것으로 분석되었다. 이러한 분석 결과를 바탕으로 가설1에 대한 검증 결과를 요약하면 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

| 번호 | 가 설 | 검증 결과 |
|---|---|---|
| 1 | 전세임대주택의 한부모 가구의 주거 만족도는 매입임대주택보다 높을 것이다. | 부분 지지 |

공공임대주택 유형이 한부모 가구의 주거 만족도에 미치는 영향에 있어서 유의미한 변수가 있는지를 로지스틱 회귀분석과 위계적 회귀 분석을 통해 살펴본 결과 한부모 가구의 성별과 모자 가구의 입주 자격, 주택 종류, 거주 지역 변수에 따른 조절 효과는 확인할 수 없었다. 공공임대주택에서의 거주가 여성 한부모 가구의 삶에 부정적인 영향을 미친다고 할 수 있다. 그러나 본 연구 결과를 통해 특별히 여성 한부모 가구이기 때문에 사회적 배제 등의 문제를 더욱 크게 경험한다고는 볼 수 없었다. 특별히 성별에 따라 집중되는 문제가 아니라 한부모로서의 공통된 문제로 보는 것이 타당하다고 판단된다.

이러한 결과를 바탕으로 가설 2, 3에 대한 검증 결과를 요약하면 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다

| 번호 | 가설 | 검증 결과 |
|---|---|---|
| 2 | 매입(전세)임대주택의 유형이 주거 만족도에 미치는 영향은 한부모 가구 유형 (부자 가구, 모자 가구)에 따라 차이가 있을 것이다. | 지지하지 않음 |

# 제 5 장 결론

## 제 1 절 연구 결과 요약 및 결론

한부모 가구는 부부가 함께 감당해야 하는 많은 부담을 고스란히 혼자 떠안으며, 혼자서 양육과 경제를 동시에 감당해야 하면서 많은 어려움을 겪고 있는 우리 사회의 빈곤에 취약한 대표적 가구 유형이다. 특히 여성 한부모 가구는 인적 자본의 부족으로 인해 빈곤하게 되는 남성 한부모 가구와 달리 독립적인 생계유지를 도울 만큼의 좋은 일자리 부족과 어린 자녀 돌봄으로 경제활동이 제한됨에 따라 빈곤에 처할 가능성이 커지게 되고, 남편의 부재로 인한 소득의 감소와 함께 노동시장에서의 여성 차별에 따른 배제의 결과로 경제적인 어려움은 더욱 가중되고 있다. 그중에서도 가장 큰 어려움은 자립기반 마련을 위한 주거 문제로 높은 주거비 부담으로 인해 생활 기반의 안정을 이룰 여력마저 사라지고 있는 점이다. 이러한 주거 안정 지원을 위해 이들에게 가장 시급하고도 중요한 정책은 주거 안정 지원정책으로, 그중 가장 핵심은 양질의 수요 맞춤형 공공임대주택의 공급이라고 할 수 있다.

이에 본 연구는 우리나라의 새로운 가족 제도로 등장한 한부모 가구에 대한 공공임대주택의 양적 공급에 앞서, 여러 공공임대주택 유형 중 한부모가 일반공급 1순위로 입주할 수 있고, 종전 건설임대주택 공급의 한계를 보완하고자 현재의 생활권에서 현재의 수입으로도 거주할 수 있도록 도입된 매입임대주택과 전세임대주택 두 공공임대주택 유형과 실제 입주를 경험한 한부모 가구의 주거 만족도와의 관계를 검증하였다. 그리고 한부모 가구의 성별(부자 가구, 모자 가구)의 가구 특성이 공공임대주택 유형과 주거 만족도의 관계에 있어서 어떠한 영향을 미치는지를 살펴보고자 했다. 이를 통해 공급자가 제공하는 공공임대주택 공급 정책과 실제 수요자가 느끼는 입주자 주거 만족도의 틈새를 줄여 주거지원 정책의 성과를 높일 수 있는 실무적 방안을 제시하는 것이 이 연구의 목적이다. 본 연구는 LH가 운영 관리 중인 전국 공공임대주택을 대상으로 조사원이 직접 표준화된 설문지로 1:1 개별 전화 조사를 한 「임대주택 입주고객 만족도 조사」 결과를 활용하여, 통계 분석을 하였으며, 검증 결과는 다음과 같다.

첫째, 이 연구의 독립변수인 매입임대와 전세임대의 공공임대주택 유형별 특성이 입주자의 주거 만족도에 일부 영향을 주고 있음을 확인하였다. 두 유형 간의 '주택 제품', '주거 서비스', '종합 주거' 등 세 가지 요인별 주거 만족도에 있어서 평균값에

차이가 났지만 ‘주거 서비스 만족도’에 있어서만 전세임대의 주거 서비스 만족도가 매입임대보다 정(+)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 특히 한부모 가구에 있어서 LH가 시행 중인 주거 서비스의 실질적인 도움 정도는 전세임대가 매입임대보다 더 큰 것으로 확인되어, 매입임대의 주거 서비스 제공의 개선 노력이 필요한 것으로 나타났다. ‘주택제품’에 대한 주거 만족도에 있어서 양 제도 간 차이가 없는 점은 LH가 신규 주택 건설 및 유지 관리를 통해 임대공급을 시행하는 것과 달리, 기존에 건설된 주택을 사전에 매입 또는 전세 계약을 체결 후 주택을 개·보수하여 임대공급을 시행하는 사업 특성에 따른 것으로 보인다. 전국에 소규모로 산재하여 있는 매입임대와 전세임대의 특성상, 일반 건설임대주택 단지와 비슷한 수준의 체계적인 주거복지 서비스 전달은 현실적으로 어려운 부분이다. 현재 LH는 지속적인 매입임대의 관리 물량의 증대에 따른 체계적이고 효율적인 관리를 위해 민간 위탁관리 용역을 실시하고 있다. 이를 통해 입주민의 생활 민원 해결, 신속한 하자 서비스 제공 등의 다양한 노력을 기울이고 있지만, 입주민이 체감하는 서비스 만족도는 아직은 미흡한 수준이고 여러 측면에서 보완해 나가야 할 점이 많음을 본 연구 결과에서 확인할 수 있었다.

둘째, 매입임대와 전세임대의 공공임대주택 유형과 주택제품 만족도와의 관계에서 영향력을 미치는 변수는 ‘입주자 연령’과 ‘주거 면적’으로 나타났다. 즉 입주자의 ‘연령’이 낮을수록, 거주하고 있는 ‘주거 면적’이 클수록 주택제품의 만족도는 높아지는 특성이 있는 것으로 확인되었다. 다음으로 공공임대 주택 유형과 주거 서비스 만족도와의 관계에서 전세임대 유형이 매입임대보다 정(+)의 영향을 미쳤지만, 거주 지역별로 만족도 차이가 있는 것으로 나타나 지역에 상관없이 표준화된 주거 서비스가 제공될 수 있는 노력이 필요할 것으로 보인다. 마지막으로 공공임대주택 유형이 종합 주거 만족도에는 영향을 미치지 못했으나, ‘주거 면적’이 클수록, ‘거주 기간’이 짧을수록 종합 주거 만족도가 높아지는 특성이 있는 것으로 분석되었다. 공공임대주택이 장기간 거주가 가능한데도 거주 기간이 길어질수록 종합 주거 만족도가 하락하는 원인에 대한 구체적인 원인분석을 통해 삶의 질을 높이는 방안 마련이 필요할 것으로 보인다.
한부모 가구로 대상을 특정하여 공공임대주택 유형이 주거 만족도에 미치는 영향에 대해 살펴본 결과, 주택제품 만족도에 있어서 영향력을 미치는 변수로 ‘가구주 연령’과 ‘주택 종류’로 나타나 한부모 연령이 낮고, 단독주택에 거주하는 경우 다세대, 연립, 아파트 등의 공동주택에 거주하는 것보다 높은 것으로 확인되었으며, 다른 입주 계층과 달리 단독주택 거주가 공동주택에 거주하는 경우보다 종합 주거 만족도에서도 높은 것으로 나타나 스스로 한부모임을 숨기며 지역사회와 단절하며 살아가기를 희망하는 한부모 가구의 자발적 배제(self exclusion) 현상을 잘 보여주고 있다.

셋째, 공공임대주택 유형과 주거 만족도와의 관계에 있어서 한부모의 성별(부자 가구, 모자 가구)이 조절 효과를 줄 것으로 예상했지만 영향을 주지 않은 것으로 나타났다.

## 제 2 절 연구의 의의 및 시사점

한부모 가구에 관한 연구의 수가 절대적으로 부족한 실정(이영호, 2012)임을 고려할 때, 이들의 가장 중요하고도 시급한 주거 문제에 관해 주거복지 사업을 전문적으로 수행하는 공공기관이 직접 조사한 데이터를 활용하여 실증적으로 살펴봄으로써 한부모 가구의 공공임대주택 주거 만족도를 분석하였다는 점에서 본 연구는 의의가 있다, 보편적인 주거 안정을 위한 주택정책의 핵심 목표는 주거복지라고 할 수 있는데, 이에 대한 패러다임은 양적 주택 공급 확대에서 점차 삶의 질 향상을 위한 주거 서비스 개선으로 변화해 가고 있으며, 이를 위해 공공임대 주택 입주자의 주거 만족도 향상을 위한 다양한 노력이 진행되고 있다. 단순히 주거 취약 계층을 공공임대주택에 입주시키는 것만으로 주거복지는 완성되지 않고, 향후 인구 및 가구의 변화를 고려한 입주 계층의 다변화와 운영 관리 방식의 혁신을 통해 최우선으로 공공임대주택의 주거 만족도를 높일 필요가 있다.
앞서 진행한 연구를 바탕으로 다음과 같은 몇 가지 정책적 시사점을 도출하였다.

첫째, 매입임대주택 입주자의 주거 서비스 만족도 개선을 위한 효과적 방안 마련이 필요하다. 개발 가능지가 점차 감소하면서 매입방식의 임대주택에 대한 수요증가에 따른 양적 공급 확대와 더불어 매입임대주택 입주민의 삶의 질 향상을 위한 주거 서비스 개선 노력이 필요한데, 매입임대주택 또한 LH 소유의 공공임대주택인 만큼 관리사무소가 있는 아파트와 동일한 수준의 주거 환경개선이 요구된다. 입주민이 체감할 수 있는 주거 서비스를 제공하기 위해서는 평소 입주민의 요구 중 가장 많은 주택 하자보수에 중점을 두어 체계적 개선이 필요할 것으로 보인다. 이를 위해서는 일선 현장에서 입주민과 직접 대면으로 관리업무를 수행하는 전국 권역별 'LH 매입임대 민간위탁관리 용역 업체'의 전문 기술인력 채용과 상시적인 역량 강화 교육으로 하자 보수의 신속화와 내실화를 도모할 필요가 있으며, 업체 간의 경쟁 요소 도입을 통한 성과체계 마련으로 각 관리 주체가 좀 더 높은 수준의 관리 서비스를 제공하게 할 동기 유인책이 필요하다. 그리고 매입임대의 속성상 주택 관리의 사각지대가 존재함에 따라 전국 관리 권역을 좀 더 세분화하여 관리 업체 수 증가와 인력 증원으로 담당 관리 호수를 줄여나감으로써 주택 관리의 세심한 업무까지 과업 범위를 확대해 나가야 한다. 또한 건설형 임대주택과 달리 매입・전세임대주택이 지역적으로 산재하여 입주민들에게 다양한 주거지원 서비스 제공이 어려운 측면의 해결을 위해 LH, 지자체와 지역 내 사회적 기업, 복지단체 등과 연계와 협업으로 이들의 자립과 주거 안전망 구축을 위한 다양한 주거복지 서비스 프로그램 운영이 필요하다.

둘째, 매입임대·전세임대주택의 공급에 있어서 기존의 주거복지 서비스 제공이 정부의 시혜적인 성격으로 인식되어 실질적인 수혜자인 입주자의 의견이 충분히 반영되지 않는 일방적 제공이었으나, 입주 계층의 다양한 수요에 기반을 둔 차별화된 공급 방식으로 변화가 필요하다. 수요 계층별· 연령층에 따라 선호하는 주택 유형이 존재하고, 공급 지역별로도 주거 만족도의 편차가 존재하는 것으로 본 연구 결과에서 나타남에 따라 공공임대주택 공급 계획 수립 시 사전에 충분히 수요를 파악한 후에 그에 맞는 차별화된 공급 방식이 필요하다. 어느 지역에서는 임대주택 수요가 많아 장기간의 입주 대기기간이 발생하는 반면, 다른 지역에서는 수요가 없어 장기 미임대 주택이 발생하는 이유는 사전 수요 조사가 충분히 이루어지지 못한 결과라 할 수 있겠다. 이러한 문제점 보완을 위해서는 입주자, 정부와 지자체, LH, 사회적 단체 등과 정책의 수립단계에서부터 집행까지 다양한 계층을 참여시키는 협력적 거버넌스 구성이 중요하다. 단순한 입주자의 거주 후 주거 만족도 조사에 그치는 단계에서 벗어나 한부모 등이 고객이 아닌, 주체가 되어 주거복지 서비스 정책의 수립 및 계획단계에서부터 여러 수혜자 계층의 다양하고 실질적인 의견이 반영될 수 있도록 해야 한다.

셋째, 매입임대·전세임대주택에 거주하는 한부모 가구의 자발적 배제의 해결과 이들이 지역사회에서 정상적인 생활을 해나가기 위한 공동체 활성화 지원이 필요하다. 이를 위해 매입임대 장기 미임대주택을 활용하여 한부모 간 네트워크 형성을 도울 커뮤니티 공간의 조성이 필요하며, 가시적 접근성이 좋은 공동체 공간은 주민들의 소통과 교류의 공간으로써 큰 효과를 보이는 많은 사례를 찾아볼 수 있는 만큼 한부모만을 위한 공간 마련은 중요하다. 이 공동체 공간을 기반으로 지자체, 사회적 기업, 자활기업 등과의 연계를 통한 공동체 조성으로 한부모가 경험하는 심리·사회적 어려움 해결과 함께 그 밖의 다양한 서비스 개발 및 한부모가 사회에서 자립할 수 있도록 자활 교육과 공공임대주택 공급에서 더 나아가 도배, 단순 하자보수 등의 역량 교육 지원으로 현재 거주하고 있는 매입임대주택 가꾸기를 통한 일자리 창출이나 LH 공공임주택 동네 소식지 발행과 홍보 대사 활동 등 고용 기회의 제공 또한 필요하다.

## 제 3 절 연구의 한계

본 연구는 다음과 같은 연구의 한계점을 지닌다.

첫째, 단순히 1개년도의 설문조사 자료를 분석한 결과로 공공임대주택 입주자의 주거 만족도를 일반화하는 것은 한계가 있을 수 있어 다년간의 지속적인 조사를 통한 분석이 필요하며, 여러 공공임대주택 유형 중 매입임대와 전세임대 간 비교 외에 영구임대 등 기타 유형과의 비교로 연구 대상의 확대가 필요할 것으로 보인다.

둘째, 한부모가 이혼 등 가구의 변화로 인하여 경험하게 되는 주요한 특징들인 소득 수준의 변화, 직업군의 분포, 직장과 주거의 접근성, 이웃 간 또는 사회적 교류 횟수나 도움 정도 등의 변수가 주거 만족도에 미치는 영향을 고려하지 못한 한계를 갖는다.

셋째, 주거 만족도가 다양한 주택 내외 환경요인 등에 대한 입주자의 주관적인 반응임을 고려할 때, 평가 항목들은 무수히 많을 것으로 가능한 많은 변수를 포함한 포괄적 연구가 바람직하나, 본 연구에서는 3개 범주의 주거 만족도로 한정함에 따라 이를 전체 주거 만족도로 일반화하기에는 무리가 있으며, 선행연구를 바탕으로 임의로 분류한 측면이 강해 이에 대한 이론적 근거가 부족한 한계를 지니고 있다.

공공임대주택에 거주하는 한부모 가구의 주거 만족도에 관한 지속적인 연구를 통해 본 연구가 지니는 한계를 극복해가고, 연구 결과를 검증 및 확장하는 것은 앞으로 풀어야 할 과제라 하겠다. 한부모 가구의 주거 안정을 위해 진정으로 필요로 하는 것이 무엇이고, 더 나은 주거 서비스를 제공하는 방안이 무엇인지에 대한 활발한 후속 연구들이 이루어지길 기대해 본다.

# 참고 문헌


**<단행본>**

고길곤(2014), 범주형 자료 분석, 문우사

남궁근(2017), 행정조사방법론, 법문사

노경섭(2016), 제대로 알고 쓰는 논문 통계분석, 한빛아카데미.

노형진(2014), SPSS를 활용한 조사방법 및 통계분석, 학현사

서영숙·황은숙(2003), 한부모가정과 이혼 이해 교육, 양서원.

성태제(2019), 알기쉬운 통계분석, 학지사

송지준(2015), 논문작성에 필요한 SPSS AMOS 통계분석방법, 21세기사

황은숙(2013), 한부모가정 아동교육, 한국한부모가정사랑회

**<논문>**

강미·이재우(2018), “저소득가구의 주거이동 요인 분석”, 부동산 연구, 제28권 제3호 pp.79-94

권대철(2011), “공공임대주택 유형별 소비효율성 : 건설임대, 매입임대, 전세임대 주택을 중심으로, 서울대학교 환경대학원, 박사학위논문

권인혜(2007), “매입 및 건설 공공임대주택 입주민의 근린의식과 주거만족에관한 연구” 서울대학교 환경대학원, 석사학위논문

고석진(2016), “임대주택 거주자의 가구특성에 따른 주거환경만족도 연구”, 서울대학교 행정대학원, 석사학위논문

고은주·김진욱(2009), “한부모 가구의 빈곤요인에 관한 연구”, 「사회복지정책」 36(2): 219-236,

김경휘·김선미(2010), “소득계층에 따른 주거불평등에 관한 연구: 주거이동 경험가구를 중심으로”, 한국복지패널 학술대회 논문집, 제3권, pp.148-176.

김선엽·박천일(2012), “공공임대주택 거주자의 주거만족 결정요인에 관한 연구”, 「사회과학인구」, 28(2): 79-99.

김성윤·강순주(2016), “다가구 매입임대주택의 관리 실태 분석을 통한 관리 방향 모색”, 한국주거학회 학술대회논문집, 28.2 : 85-90.

김성용·이수진(2018), “공공임대 입주자의 주거만족도 인구에 관한 정책적 함의”, 「주거환경」, 16(1): 227-243.

김성용·오세준(2018), “서울시 국민임대주택과 50년 공공임대주택 거주가구의 수요 특성 비교분석”, 「주택도시연구」, 8(1): 19-35.
김수영(2013), “서민주거이 부담 완화를 위한 임대주택사업 대안 모색”, 국회입법조사처, 정책연구용역보고서.
김수현·안용진(2018), “공공임대주택 유형별 주거환경만족 결정요인 차이연구”, 「주택도시연구」, 8(1): 1-17.
김승희(2017), “한부모 가정 주거실태와 주거지원방향, 지역재생과 주거복지”, 주거복지세미나 발표논문집, ㈜꾸림&지역미래연구소
김신식·오정석·김봉준(2013), “서울시 공공임대주택의 주거만족도 및 주택관리 선호도 연구”, 「한국지방행정학보」, 10(2): 391-107.
김영국·정재원·하미경(2016), “다가구 매입임대주택 시설관리 개선방안 연구”, 「대한건축학회」, 36(2): 466-473.
김정수·이주형(2004), “가구특성에 따른 주택선택형태에 관한 연구”, 「대한국토계획학회지」, 39(1): 191-204.
김주영·유승동(2013), “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석: 생애주기상 가구원수 변화와 가구의 경제적 특성을 중심으로” 「주택연구」, 21(4): 61-85.
김진영·강순주(2004), “아파트 主婦의 住生活樣式에 따른 家事作業空間에 대한 意識”, 대한건축학회 논문집 : 53-60.
김태경(2007), “국민임대주택 입주자 특성 및 주거만족요인 분석을 통한 임차인 주거지원정책 제언”, 주택연구 15.2 : 73-98.
김태경 외(2013), “경기도 주거만족도 선호도 분석을 통한 지역별 주택수요 변화연구”, 경기개발연구원
김한철(2020), “한부모 가구의 공공임대주택 유형 결정에 영향을 미치는 요인에 관한 연구 : 영구임대주택과 다가구매입임대주택을 중심으로, 한양대도시대학원, 석사학위논문
김혜선·김은하(2010), “이혼한 여성 한부모 어머니의 경험: 삶의 위기에서 시작된 경험들”. 한국위기관리논집, 6(1), 219-242.
김희봉(2013), “공공주택의 주거만족도 영향요인 비교 연구 : 한국토지주택공사의 공공분양주택과 국민임대주택을 중심으로″ 서울대학교 행정대학원, 석사학위논문
남영우·최민섭(2007), “국민임대주택 주거만족도의 영험요인에 대한 연구”,「부동산학연구」, 13(3): 89-103, 한국부동산분석학회
남원석 외(2011), “주거복지의 새로운 패러다임”; 공공임대주택 정책의 변천과 주요 쟁점“, 사회평론,

노승철·이희연(2009), “주거이동을 통한 주거불안정성 변화에 관한 연구”, 한국경제지리학회지 제12권 제4호, 한국경제지리학회, pp.507-520

문완식(2015), “다가구매입임대주택 주거만족도에 관한 연구, 서울시를 중심으로”, 건국대학교 대학원, 박사학위논문.

문은영, 김보람(2010), “서울시 한부모가족 생활실태 및 지원방안 연구”, 서울시 여성가족재단 연구사업보고서, 서울시 여성가족재단, pp.1-222.

박근석·주관수·이현정(2015), “매입임대주택 거주자의 주거환경 및 주택관리 만족도 분석”, 「한국주거학회논문집」, 26(3) : 85-97.

박근석(2016), “매입 전세임대 주택의 성과와 방향”, 국토, 422 : 33-37, 국토연구원

박내식·정철로(2017), “주택유형에 따른 주거만족도 비교 연구 : 2016년 주거실태 조사를 중심으로”, 「지역사회논문집』, 42(2) : 185-197.

박내식(2018), “다가구 매입 임대주택 제도의 개선방안에 관한 연구: 거주자 주거만족 요인 중요도 분석을 중심으로, 전주대학교 박사학위논문.

박상우·박환용(2014), “공공임대주택 공급의 지역전세시장에 대한 영향 분석: 수도권 지역을 중심으로”, 국토연구 제83권 : 69-80.

박인(2017), “다가구매입임대주택의 효율적 관리방안에 관한 연구: 거주입주민과 SH 공사 담당자의 평가를 중심으로, 서울과학기술대학교 석사학위논문.

박인서(2013), “다가구 매입임대주택제도의 활성화 방안에 관한 연구, 인천대학교 박사학위논문.

배장오 외(2014), “임대아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구”, 부동산학보, 59 : 173-187

배장오·전영일(2014), “임대아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구”, 부동산학보 59: 173-187.

성정현(2017), “이혼한 여성 한부모들의 자립경험”, 한국콘텐츠학회논문지 17(5), pp. 137-152.

안치환(2014), “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구 : 수도권 신도시를 중심으로”, 가천대학교 행정대학원, 박사학위논문

유현숙,곽현근(2007), “여성 한부모가족의 사회적 배제에 관한 연구 : 영구임대아파트 지역을 중심으로”, 사회복지연구 no.34, pp. 245-272.

윤 호(2009), “인천시 영구임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인 연구”, 부동산학보, 36 : 343-365, 한국부동산학회

이기혁(2015), “공공임대주택의 관리방식이 입주자 주거만족도에 미치는 영향 : LH 공공임대주택의 관리방식을 중심으로”, 서울대학교 행정대학원, 석사학위논문

이병관(2017), “임대주택 유형별 특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향 연구”, 서울대학교 행정대학원, 석사학위논문

이복실(2012). “한부모가족지원 정책현황 및 과제”. 한국가족자원경영학회 제17차 추계학술대회 자료집. 3-10.

이성근 외(2012), “지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인분석”, 도시행정학보, 25(1) : 65-84, 한국도시행정학회

이소영(1996), “영구임대주택 주민의 주거만족도에 관한 연구”, 이화여자대학교 사회복지대학원, 석사학위논문

이장균(2010), “다가구매입임대주택과 전세임대주택의 주거만족도 결정요인 비교 분석”, 부동산학보, 41 : 50-57, 한국부동산학회

이주형·임종현·이천기(2009), “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 「대한국토계획학회지」, 44(3): 79-93.

이중근(2003), “임대아파트 입주가구의 주거만족도 결정요인에 관한 연구: 임대아파트와 분양전환 아파트를 중심으로”,「한국주거학회논문집」14(4): 109-119.

이한나·김승희(2018), “한부모 가족 형성과정에서 점유형태 변화와 시기별 특성 분석”, 「한국주거환경학회」, 16(4): 41-55.

이현정·윤정득(2017), “한부모 가구의 사회경제적 특성 및 주택자산효과”, 「한국부동산학회」, 70: 221-235.

정지형 외(2009), “다가구매입임대주택과 전세임대주택에 대한 만족도 및 선호도 비교분석 : 대전지역을 중심으로”, 대한지리학회 학술대회논문집, 116-118

조승연·최은희(2016) “매입임대주택 공급현황 및 주거실태 진단”, 한국주택학회 2016년 정기학술대회 자료집 , 443-461.

진미윤(2018), “주거복지 실현을 위한 정부의 정책 로드맵과 지향점”, 한국주거학회 학술대회논문집 30.1 : 3-13.

진미윤(2011), “보금자리주택의 공급 특성과 무주택 저소득 가구를 위한 향후 주택정책”, 한국주거학회 논문집 제22권 제2호: 21-33.

최은영(2016), “주거권에 대한 국제적 논의와 우리나라의 주택 정책”, 한국공간환경학회 학술대회 논문집 : 1-18.

최용부(1999), “주거환경만족에 관한 연구모형의 설계”, 사회과학연구 17.2 : 85-124.

최용부(2005), “주거만족에 관한 이론적 논의”, 사회과학연구, 23 : 31-56, 경상대학교 사회과학연구원

하규수 외(2010), “아파트 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족도의 차이에 대한 연구”, 대한가정학회지, 48(1) : 83-96, 대한가정학회

한경원(2006), “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 서울대학교 환경대학원, 박사학위논문

한영민(2010), “신혼가구의 주거선택에 미치는 요인분석”, 서울시립대학교 석사학위 논문
황정임·김은지(2012), “저소득 한부모 가족 아동양육비 지원방안 연구”, 한국여성정책연구원,
홍인옥·남원석(2003), “공공임대주택 입주민의 사회통합지원방안 모색”, 보건복지부 한국도시연구소

**<연구보고서 및 기타 문헌자료>**

국토교통부, 주거급여사업 안내(2018)
국토교통부, 주택업무편람(2020)
김은지·장혜경·박복순·최인희·서정희(2011), “한부모가족지원 제도·법 체계화방안 연구”, 한국여성정책연구원.
문은영・김보람(2010), “서울시 한부모가족 생활실태 및 지원방안 연구”. 서울시여성가족재단 연구보고서.
여성가족부, 한부모 가구 실태조사 (2018)
한국사회보장정보원, 한부모 가구 수급자 현황(2019)
한국토지주택공사, 2018년도 LH임대주택 입주고객 만족도 결과보고서(2019)
한국토지주택공사, LH 매입임대사업 효율성 제고를 위한 공급 및 운영관리 개선방안(2018)

**<인터넷 사이트>**

국가통계포털 http://kosis.kr/
국토교통부 http://www.molit.go.kr/
마이홈포털 htup://www.myhonic.go.kr/
법제처(국가법령정보센터) http://law.go.kr/
여성가족부 http://www.mogef.go.kr/
통계청 국가통계포털 http://kostat.go.kr

# Abstract

## Public Rental Housing Type and A Study on the relationships of Residential Satisfaction.

### - Single-parent in the furniture -

Yeom, Hwa hyun
Department of Public Enterprise Policy
The Graduate School
of Public Administration
Seoul National University

Single-parent households are suffering from lack of time and insufficient nurturing resources due to having to handle both parenting and income generation needs. The separation of households due to the dissolution of the family inevitably causes housing problems caused by housing movements, leading to adverse effects on child rearing and poverty in life?, which in turn leads to social problems. Therefore, housing welfare policies for single-parent households are critical for all parties concerned, and should be viewed as a social rather than a single-parent individual issue, and an active and sound housing support system is needed. The government has implemented a policy to provide rental housing and purchase rental housing that allows the lowest-income class to live in the current life zone as a way to expand the quantitative supply of public rental housing for single-parent families.

The purpose of this study was to draw policy implications for improving the effective rental housing supply of single-parent households by comparing the satisfaction of the tenant's house with the purchase lease introduced to compensate for the problems of the existing permanent lease. To this end, existing literature and prior studies on the actual status of single-parent households, public rental housing policies, and residential satisfaction were

reviewed, and quantitative research methods were used through statistical analysis. The basic data for statistical analysis were used 「The 2018 survey of rental housing customer satisfaction」 conducted by LH, and statistical verification was conducted.

As a result of the analysis, First, it was found that there was no difference between the types of public rental housing in terms of 'housing product satisfaction' and 'comprehensive housing satisfaction', but in terms of 'residential service satisfaction (speed of business processing, fairness and accuracy, kindness, service help)'. Therefore, it was confirmed that the Jeonse rental housing is higher than the purchased rental housing.

Second, as a result of analyzing the effect of public rental housing type on housing satisfaction, it was confirmed that the Jeonse rental housing type had a positive (+) effect on the housing service satisfaction than the purchased rental housing. In addition, looking at specific factors affecting housing satisfaction, the 'age of the householder' and 'residential area' affects the satisfaction of tenants' housing products, and 'residential area' and 'residence period' affect the overall housing satisfaction. There was a difference in satisfaction level. In particular, for single-parent households, 'age of householder' and 'type of house' are influential variables. Unlike ordinary tenants, living in detached houses showed higher overall housing satisfaction than those living in apartment houses.

Third, it was confirmed that the gender differences (rich households, single-parent households) that were expected to have a moderating effect on the effect of public rental housing types on housing satisfaction did not affect them.

Based on these analysis results, the policy implications of single-parent households' public rental housing are presented as follows :

First, efforts are needed to improve the satisfaction of residential service tenants of public rental housing, by improving the housing defect repair system, strengthening the capabilities of management companies, and linking and collaborating with social enterprises and welfare organizations in local governments and regions.

Second, when establishing a supply plan, it is necessary to change to a differentiated supply method by reflecting various demands from tenants,

governments, LH, social organizations, etc. by forming cooperative governance, moving away from a provider-oriented approach to the supply of public rental housing,

Third, while providing housing for the stability of single-parent families, It is necessary to create a community space where they can form a network by using long-term non-rental housing to support community revitalization and provide self-reliance education, employment opportunities so that they can become self-reliant.

**keywords** : single-parent households, public rental housing, housing welfare, residential satisfaction

***Student Number*** : 2020-24676