

# 다가구 매입 임대주택 입주자 주거실태 및 의식조사

## Physical Aspects and Community Conditions of 'Dagagu' Housing and Tenant's Perception of the Quality of Housing

김미희\*                      이경희\*\*                      김영주\*\*\*                      김진화\*\*\*\*  
Kim, Mi-Hee                      Lee, Kyung-Rhee                      Kim, Young-Joo                      Kim, Jin-Hwa

### Abstract

As a new way of stabilizing the housing for the urban poor, the Korean government proposed 'Dagagu' Housing Purchase and Public Rental Program (DPPRP) and implemented a pilot program in 2004. The purpose of this study is to find out whether DPPRP can be an alternative measure to solve the housing problems facing the urban poor. Physical aspects and community conditions of 'Dagagu' housing purchased by the government will be evaluated. The changes in the tenants' perception of the quality of housing after moving in the current dwellings will be studied. 46 households were temporarily selected, who moved in the purchased public rental housing in 5 districts (DPPRP pilot area). And among them, 32 households were designated as the final subjects, which could do the interview. The surveyors made door-to-door visits to tenants' houses and conducted in-depth interview by using a questionnaire. The effects of 'Dagagu' Housing Purchase and Public Rental Program can be summarized according to housing environment aspects and economic aspects as follows: After moving in the public rental housing, the respondents saw improvements in overall housing environment and were satisfied with the current housing. According to a survey on the rental fee before and after moving in public rental housing, the rental fee of the latter has greatly declined. Given that the quality of previous housing is inferior to the current housing, the lessened rental burden is very meaningful.

키워드 : 입주자 주거실태, 입주자 주거의식, 다가구매입임대사업

Keywords : Physical Aspects and Community Conditions, Tenant's Perception of the Quality of Housing, 'Dagagu' Housing Purchase and Public Rental Program (DPPRP)

### 1. 연구의 배경 및 필요성

우리나라는 현재(2000년) 주택 보급율이 100%를 넘어서 주택시장이 안정되고 주택정책 방향이 공급중심에서 수요자 중심으로 변화되었으나 여전히 저소득층은 주거비 부담이 과도하고 주거상태가 열악하며, 최저주거기준에 의한 주거 빈곤가구가 전체 가구의 23%나 되어 저소득층의 주거가 불안정한 상태이다. 또한 저소득층 공공임대주택정책은 그 대상 설정이 불명확하고, 공공임대주택의 대단지화로 인한 계층간 사회적 격리를 초래하는 한계가 있었다. 무엇보다도 저소득층의 주거안정을 위해서는 높은 수준의 주거비 부담을 경감시키는 동시에 이들의 행태적 특성이나 소득수준 등을 고려하여 다양한 요구조건에 맞는 적절한 주택이 제공되어야 한다.

이에 정부에서는 저소득층 주거복지향상을 위하여 최저

- \* 정회원 전남대학교 생활환경복지학과 교수, 이학박사
- \*\* 정회원 중앙대학교 주거학과 교수, 문학박사
- \*\*\* 정회원 중앙대학교 주거학과 교수, 이학박사, Ph.D
- \*\*\*\*정회원 전남대학교 실내디자인협동과정 석사과정

소득계층이 현재의 생활권에서 현 수입으로 거주 가능한 주거대안을 제시하고자 기존의 다가구주택 매입, 저렴한 임대하는 사업을 추진하였다. 이는 공공임대주택을 소규모로 분산공급하고 주거와 사회복지서비스 연계하여 자활을 유도하는 것으로서 2004년도에 서울시 다가구주택 503호 매입하여 임대하였다. 다가구주택의 입주가구는 2개의 유형<sup>1)</sup>으로 구분하여 지원하였으며 공급물량의 일부는 노인, 장애인용 그룹홈으로 할당시킨 것이다.

이러한 배경 하에 2004년에 실시된 다가구주택 매입 임대 시범사업이 이 정책입안에서 의도한 바대로 현실적 상황에서 얼마나 도시 빈곤층의 주거안정에 기여하는가를 점검해보고 향후 동 사업을 전국적으로 확대 추진할 경우에 대비하여 시범사업의 타당성을 다각적 측면에서 종합적으로 검토할 필요성이 있다.

- 1) 입주자 유형은 크게 유형1과 유형2로 구분된다. 유형1은 국민임대주택에 입주가 곤란한 2인 이상 가족으로 영구임대주택 입주대상까지를 포함한다. 유형2는 자력생활이 곤란한 단독가구로 장애인 혹은 독거노인 등을 포함한다.

본 연구의 목적은 저소득층의 주거복지 향상을 위한 다가구주택 매입임대 시범사업이 본래의 정책적 목적과 취지에 어느 정도 부합되는지를 다각적 측면에서 평가함으로써 그 효용성과 문제점 및 정책적 시사점을 밝혀 내어, 향후 동 사업이 본격적으로 추진, 확산되기 위해 필요한 정책방향을 제시하고자 하는 것이다. 구체적으로는 다가구주택 매입임대 시범사업의 의의 및 필요성을 검토하고 입주자의 입주 후 평가에서 나타난 효과와 문제점을 다각적으로 분석한다.

## II. 연구 방법

### 1. 조사대상

다가구매입임대주택 입주자 조사대상은 다가구매입임대사업 시범지역으로 선정된 서울시 5개 자치구(영등포구, 중랑구, 노원구, 강서구, 관악구)에서 2004년 12월 31일까지 입주를 마친 입주자 중 면접이 가능한 46가구를 표집대상으로 선정하여 실제로는 32가구를 심층 면접하였다.

### 2. 조사방법

예비조사를 통해 수정된 조사도구를 이용하여 본 조사를 진행하였으며, 조사하기 전에 주택공사에 의뢰한 입주자카드를 확보하였으며, 연락처를 확인한 후 입주자와 연락하여 면접 약속 시간을 정하였다.

일반가구 입주자에 대한 조사를 위해 면접조사 및 주거실태조사 방법에 관한 지침을 교육받은 주거학 전공 대학원생 1인과 연구원 1인으로 2인 1조를 구성하여 총 7개조로 나뉘어 조사를 동시 진행하였고 입주가 마무리된 가구 중 설문이 가능한 가구만을 대상으로 2004년 12월 26일 - 2005년 1월 9일까지 1차 조사를 완료하였으며 추가 입주가 마무리된 가구를 중심으로 2005년 1월 10일 - 1월 15일 2차 면접조사를 실시하였다.

### 3. 조사도구

다가구매입임대주택 입주자의 주거실태, 최저주거기준 부합 여부, 주거비 및 임대료 수준의 적정성 평가 등이 포함되었다. 구체적인 내용은 다가구매입임대주택 입주자의 일반적 특성, 다가구매입임대주택 입주자의 주거실태(입주 전·후 비교), 다가구매입임대주택 사업에 대한 인식 등이 있다. 분석방법은 각각의 임대주택 입주자의 일반적 사항과 주거실태를 알아보기 위해 빈도, 평균, 백분율을 구하였다.

## III. 연구결과의 해석 및 논의

### 1. 다가구매입 임대주택 입주자의 일반적 특성

응답자들의 평균연령은 50.4세였고 성별분포는 남자

34.4%, 여자 65.6%이고, 한 부모가족이 46.7%이고 평균 가족 수는 2.97명이었으며 가족생활주기는 60.0%가 가정 확대기에 속하였다. 직업은 64.0%가 직업이 없었고 월 평균소득액은 619,238원이었다. 최종학력은 고등학교 중퇴나 졸업이 41.2%로 가장 많았다. 조사대상가정의 사회적 지원상황을 보면 응답자 중 96.6%가 현재 국민기초생활보장법상 수급권자였고, 21.4%는 장애인등록증을 소지자이며 17.9%는 모·부자가정이었다.

입주자의 자활의지 및 자활상황을 보여주는 자활프로그램 참여율은 매우 저조하였는데 그 이유로 이에 대한 정보의 부재를 언급한 많이 언급하였다. 또한 청약저축 가입자도 매우 적었고 자활을 위한 구체적인 노력이나 시도가 적극적으로 이루어지지 못하고 있었다. 이들 중 상당수는 자활에 대한 의지는 있으나 정보나 방법을 몰라서, 혹은 건강상 문제 등을 이유로 드는 것을 보았을 때 다양한 조건의 입주자를 대상으로 자활과 관련된 지속적인 교육과 상담을 통한 정보제공 및 다양한 프로그램 개발이 요구된다. 또한 이를 담당하는 전문인력의 양성 및 관련부서의 설치도 고려할 사항이다.

### 2. 다가구매입 임대주택 입주자의 주거실태

#### 1) 입주 전 주거상황

응답자의 89.7%가 입주 전에도 현재 거주하는 곳과 같은 시·군·구 내의 다른 집에 거주했고, 이사하기 전에는 67.7%가 단독주택에 거주했으며, 이들 중 반 정도는 지층(부분 지하층)에 거주하던 것으로 나타났다. 이전의 주택규모는 평균 9.96평 정도였고 응답자의 61.5%는 방 2개짜리 집에서 거주하였으며 난방시설은 53.3%가 도시가스보일러였다.

이전 주택의 점유형태를 보면 41.4%가 보증부월세 형태의 주택에 거주하였으며 전세로 살았던 경우 평균 전세금은 약 1,500만원이었으며 보증부월세인 경우 평균 보증금은 약 660만원에 평균 월세가 약 22만 6천원으로 조사되었다.

#### 2) 현재 주거상황

응답자들의 평균 임대보증금은 약 413만원이었고 평균 월임대료는 91,000원 정도였다. 응답자들의 평균 주택규모는 전용면적 기준으로 48㎡(14.61평)이었으며 대부분 방 2개짜리 주택에서 생활하고 있었다. 응답자의 주거수준 향상은 주택법 제5조의 2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의해 설정된 최저주거기준과 비교해 보면 쉽게 알 수 있다. 가구원수와 표준가구구성을 바탕으로 가구구성별 최소 주거면적과 용도별 방의 개수를 규정하고 있는 최저주거기준에 의하면 부부+자녀1로 구성된 가구원수 3인의 표준가구를 대상으로 할 때, 용도별 방의 개수 및 최소 주거면적으로 2 DK의 29㎡(8.8평)을 제시하고 있다. 본 조사대상의 평균 가족수(2.97명)를 3인으로 볼 때 응답자들의 평균 주택규모(전용면적) 48㎡(14.61평)은 최저

주거기준과 비교할 때 거의 두 배에 가까운 규모이다. 그러나 소수이긴 해도 여전히 최저주거기준에 미달되는 가구가 있음을 볼 때 앞으로는 매입주택에 입주자를 배정하는 과정에서 개별 가구의 특성을 고려하여 적정규모의 주택을 배정하는 합리적인 방식이 요구된다.

모든 응답자들은 주택 내에 입식과 수세식 부엌 및 화장실을 갖추고 단독사용하고 있었으며, 응답자의 대부분은 온수시설을 갖춘 목욕시설을 단독사용하였다.

응답자들은 이전에 살던 주택과 비교할 때 현재의 다가구주택이 주택 규모, 거주층수, 방수 및 난방시설, 부엌과 화장실, 욕실에서 상당한 개선이 있다고 인식하고 있었다. 그러나 여전히 많은 응답자들은 현재의 집으로 입주한 후에도 임대료 및 주거비 부담이 적지 않음을 호소하고 있음을 볼 때 앞으로 보다 다양한 조건의 입주자들을 고려하여 기존의 임대료 산정기준이나 산정방법이 더욱 세분화될 필요성이 있다.

### 3. 다가구매입임대주택에 대한 의식

#### 1) 다가구매입임대사업에 대한 인식

다가구매입임대사업의 기본 취지와 내용 중 주택공사가 관리주체로, 기초생활수급자를 대상으로 하며 계약기간이 2년이라는 사항에 대해서는 거의 대부분의 응답자들이 알고 있었다. 그러나 이 사업이 취약계층의 자활을 위해 입주자들로 하여금 자활프로그램에 참여하도록 유도하는 목적을 갖고 있으며 사회복지서비스를 연계지원하는 정책이라는 내용에 대해서는 반 이상이 잘 모른다고 하여 이 사업의 기본취지에 대한 홍보가 상당히 부족함을 보여주었다. 이밖에도 최장 계약기간이 6년이라는 내용에 대해서는 전혀 모른다가나 알고는 있어도 매우 회의적이어서 이들 대부분은 6년이라는 기간 제한이 너무 짧거나 혹은 부담이 되어 안정되게 살 수 없다는 의견을 피력하기도 하였다. 일부 응답자는 현재의 경제상황과 처지로는 6년 후에 자활하여 나가는 것이 도저히 불가능하다고 생각하는 경우도 있었다. 따라서 앞으로는 다양한 상황의 입주자를 대상으로 한 자활프로그램과 임대기간의 다양화 방안이 제시될 필요성이 있다.

#### 2) 사업시행절차 및 과정에 대한 만족도

현행 주택배정방법에 대해서 대부분의 응답자는 주택공사에서 정한 기준에 따른 우선순위대로 주택을 배정하는 방법에 대해 별 이의가 없었다. 그러나 신체적 장애가 있거나 고령입주자인 경우에는 신체능력에 따른 접근성을 고려할 필요성을 언급하였다. 또한 취하기 어린 아동이 있거나 혹은 식구수가 많은 경우 순위가 다소 낮더라도 이들의 주거요구에 부합되는 주택을 세심하게 고려하여 배정할 필요가 있음을 지적하기도 하였다.

입주절차에 대해서도 대부분 만족하였으나 계약 및 열쇠수령과정에 있어서 입주 당일날 열쇠를 수령하게 되어 있는 현재의 방식으로는 입주 전에 주택을 볼 수 없어

하자발생시 대처가 늦어지며 입주시 불편함을 초래할 수도 있다고 지적하였다. 또한 일부 응답자들은 하자사항이나 불편사항을 신고하는 것 자체가 너무 힘들며 하자보수 서비스를 받기까지 시간이 너무 오래 걸린다고 호소하였다.

#### 3) 사후관리

대다수의 응답자는 정기적인 주택의 점검 및 수리, 정기적인 입주자의 생활관련 요구 파악을 위해 입주자대표가 필요하다고 인식하고 있었다. 그러나 이 경우 지나친 공적 개입은 입주자의 사생활 침해로 여겨질 수도 있으므로 1년에 1~2번 정도 혹은 계절별로 입주자의 요구를 파악하여 관리하는 방안 등이 제시되어야 할 것이다. 앞으로 본 사업규모가 더욱 확대되면서 입주가가 늘어날 것을 감안할 때 하자보수를 전담하는 기존의 주택공사 기동전담반의 인력과 시스템만으로 사후관리를 담당하는데 한계가 있을 것임은 분명하다. 따라서 향후 입주자와 주택공사와의 긴밀한 연계 속에서 입주자들의 생활관리 및 물리적 측면의 주택관리를 비롯한 사후관리의 제 측면을 통합하여 관장하는 부서와 전문인력을 확충하는 작업이 이루어져야 할 것이다.

현재 매입된 다가구주택의 사후관리를 위하여 운영되고 있는 기동전담반의 순회 시스템은 단지 시범적 단계일 뿐 검증된 방안이 아니다. 또한 지금으로선 기동전담반이 담당해야 하는 업무의 범위조차 제대로 설정되어 있지 않은 상태이므로 앞으로는 관리업무에 있어서 입주자가 책임질 부분과 주공이 담당해야 할 부분을 명확히 구분하여 범위를 설정하는 작업이 우선적으로 이루어져야 할 것이다. 이와 함께 현재 사후관리를 맡고 있는 주택공사 기동전담반 내 관리인원의 적정성과 이들이 담당하고 있는 업무단위별 업무처리방식의 효율성 등을 재평가하는 과정이 요구된다.

#### 4) 표준임대차 계약서 관련내용 인지도

표준임대차 계약서에 명시된 내용 중 임차인의 의무사항과 관련된 내용에 대한 인지도에서 주택의 보수와 수선에 대한 비용부담 혹은 공동수도료나 청소비와 같은 공동비용과 관련된 내용에 모른다는 응답자가 반 이상으로 이에 대한 입주자 의식이 결여되어 있음을 보여주었다. 따라서 앞으로는 사후관리 차원에서 임차인의 의무사항과 관련한 입주민 교육과 홍보가 필요하다.

#### 5) 입주 후 주거 및 생활개선에

대다수의 응답자들이 다가구주택으로 입주한 후 물리적, 사회심리적인 측면을 비롯한 여러 가지 차원에서 주거와 생활이 상당히 개선되었다고 응답하였다. 또한 전반적으로 입주자들 대부분은 현재 주택에 만족하고 있었다. 그러나 평균 거주기간이 28일 정도로 너무 짧아 이에 대한 평가를 제대로 하기 위해서는 최소한 향후 6개월 정도의 시간이 지난 후 입주자들에 대한 사후 재평가과정이 이루어져야 할 것이다.

## VI. 결론 및 제언

### 1. 결론

매입임대사업의 효과는 주거환경개선 측면, 경제적 측면, 자활과 복지측면으로 구분하여 정리하면 다음과 같다.

#### 1) 주거환경 개선효과

매입임대주택의 주거환경 개선효과를 입주 전·후의 주거상황을 비교하여 객관적, 주관적으로 개선정도를 비교하고 영구임대주택 입주자와 비교하여 정리하였다.

첫째, 입주 전·후 주거상황을 객관적으로 비교해보면 주택규모, 환기, 채광, 통풍 등이 뚜렷이 개선되었다. 조사대상자들의 대부분은 다가구주택으로 입주하기 전에도 현재 거주하는 곳과 같은 시·군·구 내의 다른 집에 거주했던 것으로 나타났다. 이는 본 사업의 기본취지 중 하나였던 생활의 터전인 기존 거주지에 입주자를 거주하게 한다는 목적과 부합되는 것이다.

입주 전에는 응답자의 2/3 정도가 단독주택에 거주했던 것으로 나타났으며 반 이상이 지층(부분 지하층)에 거주하였다. 그러나 입주 후에는 대부분 지상에 거주하는 것으로 나타나 환기나 채광, 통풍 면에서 많은 개선이 이루어졌다.

이전에 살던 주택의 평균 규모는 10평 정도였으나 현재의 주택규모는 전용면적 평균 약 15평으로 개선이 되었다. 응답자들의 평균 주택규모(전용면적) 14.6평은 최저주거기준(3인 가족, 2DK, 8.8평)과의 수치적 비교만으로도 상당한 개선이 이루어졌음을 알 수 있다. 이는 본 사업의 주요 기대효과 중 하나인 최저주거수준 이하의 주택에 거주하는 가구의 주거수준을 향상시킨다는 내용을 충족시키는 것이다. 이전 주택과 비교할 때 특히 부엌과 화장실, 욕실의 개선이 두드러지는 것으로 나타났다.

둘째, 입주 전·후 주거상황 비교를 통한 주관적 개선도에서는 전반적인 주거환경이 개선되었다. 가장 크게 개선되었다고 평가한 항목은 화장실·욕실면적이었으며 환기통풍, 배수, 화장실·욕실설비 및 마감재상태, 주택규모 등도 이전 주택과 비교할 때 좋아졌다고 하였다. 앞으로 6개월 이상 거주 후 사후평가를 하는 과정이 필요하다. 지역사회 커뮤니티에 대해서는 낮게 평가하였다.

#### 2) 경제적 효과

첫째, 임대료의 부담 완화효과가 확인되었고 실제로 이주자의 임대료 부담을 이전 주택과 비교해보면 대략 일천만원 정도 절감되었다. 즉 입주 이전의 주택에 살며 부담했던 임대료와 다가구매입임대주택의 임대료를 단순비교해 보아도 임대료 부담은 상당히 완화되어 특히 보증금은 전세인 경우 약 1천만원, 보증부월세인 경우에도 약 250만 원이 낮아졌다. 더구나 이들이 이전에 살던 주택의 수준(위치, 규모 등)이 현재보다 열악한 경우가 많았음을 감안 할 때 이러한 부담의 완화는 매우 의미

있고 획기적인 변화라 할 수 있다.

둘째, 주거비 부담 항목에 있어서는 아직 주거비를 한 번도 내지 않은 상태여서 평가 근거가 미약하였다.

### 3) 자활과 복지 측면의 효과

첫째, 임대료의 절감과 양질의 주거조건을 갖춘 주택을 현 생활권내에서 임차가능하게 되어 저소득층의 자활과 복지에 기본을 제공한 것으로 평가되었다.

둘째, 입주자 선정 시 반영되었던 청약저축가입과 자활프로그램참여가 지속적으로 유지될 수 있도록 지역사회 서비스의 연계를 강화하여야 할 것이다.

## 2. 제언

### 1) 주민자치조직의 관리 참여 유도

매입임대주택에서는 여러 가구가 함께 거주하는 반면 관리실이 없으므로 이에 따른 문제 등에 대응하기 위해서 주민자치회 또는 관리 운영위원회를 결성하여 스스로 관리하도록 유도하여야 할 것이다.

### 2) 자활 유도 방안

첫째, 경제적인 자활을 위한 동기부여를 제공하기 위해 다양한 인센티브제를 도입하는 것도 필요하다. 현재 검토 중인 근로소득보존세제(ETIC)나 저소득층의 자산형성 프로그램 등에 대한 검토가 필요하다.

둘째, 입주자와 지역에서 제공하는 복지서비스가 연계될 수 있도록 주민-사회복지기관-동사무소 사회복지 담당부서 간의 네트워크가 형성되어야 할 것이다.

## 참고문헌

1. 건설교통부. 2004년도 주택업무 편람. 2004
2. 선종국. 임대주택관리제도 개선을 위한 제안. 주거복지연대. 2004.
3. 윤복자, 박남희. 서울시 저소득층의 사회인구학적 특성과 주거실태에 관한 분석. 연세생활과학논집 제4권. 연세대 생활과학연구소. 1990.
4. 윤인숙. 매입임대주택정책의 필요성. 도시와 빈곤, 67호. 2004
5. 이일우. 현장에서 본 다가구매입임대주택 정책. 도시와 빈곤. 67호. 2004
6. 주동일. 서울시 다가구매입임대주택의 현황과 과제. 도시와 빈곤. 67호. 2004.
7. 주동일 외. 다가구 공공임대주택의 효율적 관리방안, 서울시 도시개발공사 기획경영처 연구실. 2003.
8. 통계청(2000). 인구주택총조사
9. 통계청(2002). 한국의 인구 및 주택.
10. 하성규. 서민주택 안정과 주택수요. 한국사회정책학회 제1회 학술발표회. 1993.
11. <http://www.moct.go>.