

민간 건설 공공임대아파트와 일반 임차아파트 거주자의 주거실태 및 주거의식에 관한 연구

A Study on Current Housing Situation and Residents' Perception of Public Rental Housing and Private Rental Housing

김영주* 김영태**
Kim, Youngjoo Kim, Young-Tae

Abstract

The main purpose of this study was to identify the problems and the effectiveness of public rental housing constructed by private construction company. To accomplish this, the current situation and the residents' perception were compared between public rental housing and private rental housing through the analysis of existing data collected in March 2005 by Gallup Korea and submitted to Korea Housing Corporate. The results showed that public rental housing contributed to the housing stability for the low income households. Most of the respondents were satisfied with their current housing. The burden of housing cost such as amount of Chunse deposit, however, still needs to be lessened

키워드 : 공공임대아파트, 일반임차아파트, 주거실태, 주거의식, 주거만족도

Keywords : public rental housing, private rental housing, current housing situation, residents' perception, housing satisfaction

1. 서론

1. 연구의 배경 및 필요성

임대주택이란 개인 또는 국가, 지방자치단체 등이 주택을 건설하여 유지관리에 필요한 임대료를 받고 이를 필요로 하는 임차인에게 제공하여 거주 및 사용하도록 하는 주택을 말한다(이중근, 2004). 이는 우리나라의 모든 형태의 전세, 월세 등을 포괄하는 광의의 임대주택 개념이다. 한편 공공의 재정지원으로 공공부문이 건설, 소유, 관리하는 주택은 협의의 공공임대주택이라고 할 수 있으며, 공공자금지원으로 건설된 민간임대주택은 광의의 공공임대주택에 포함되는 개념이다.

우리나라의 주택정책은 중장기적으로 주택대량공급을 통한 주택의 양적 부족문제를 해결함으로써 주택보급률을 제고시키고 단기적으로 간헐적인 주택가격 급등을 안정화시키는데 주력해왔다. 따라서 분양주택 중심의 정책을 추진하는 과정에서 임대주택 시장의 안정이나 이에 대한 육성방안은 상대적으로 소홀히 다루어져 온 것이 사실이다. 우리나라의 임대주택 프로그램은 1982년 정부가 저소득층의 주거안정을 도모하기 위해 장기임대주택을 육성하면서 본격적으로 시작되었다. 지금까지 임대주

택은 저소득층의 주거안정이라는 주거복지적 차원에서 접근하였으며 재고량 측면에서도 상대적으로 매우 부족한 상황으로 2004년 말 현재 재정 및 국민주택기금이 투입된 임대주택은 전체 주택의 8.9%인 약 115만호를 공급하고 있다. 또한 임대주택 재고의 70% 이상이 5년 후에 분양 전환되는 단기임대주택으로 저소득계층이 장기간 저렴하게 거주할 수 있는 장기임대주택 재고량은 절대 부족한 상황이다. 이러한 단기임대주택은 주로 민간업체가 건설·매입하여 공급하고 최저 2.5년 경과 후에 분양되어 사실상 내 집 마련의 수단으로 활용되고 있으나 경기의 영향에 불안정하여 부도가 발생할 소지가 있다. 한편 10년 이상 임대되는 장기임대주택은 33만호로 전체 주택 재고의 2.5%에 불과한 실정이다.

기존의 민간건설 공공임대주택을 대상으로 한 선행연구를 살펴보면 공급 확대 및 민간임대주택산업의 활성화를 위한 제도개선에 관한 공급자 측면의 연구(고철, 1996; 김태섭, 2003; 윤주현·김근용, 2002; 장성수, 2000)와 수요 파악 및 관리 중심의 수요자 측면 연구(박신영·진미윤, 2001; 홍인옥, 2003)로 구분할 수 있다. 그러나 대부분은 공급활성화를 위한 연구가 주를 이루고 있으며 수요자 측면의 분석은 공급체계나 관리 중심의 연구들로 임차가구의 실제 주거실태나 주거의식에 관한 연구는 상당히 소홀히 다루어져 왔던 것이 사실이다(박환용 외, 2005). 따라서 앞으로는 수요자 측면의 생활실태와 문제

*정회원, 중앙대학교 생활과학대학 주거학과 조교수

**정회원, 빈부격차·차별시정위원회, 과장

점, 요구 등을 면밀히 조사 분석함으로써 임대주택의 효용성을 파악하고 그에 따른 제도적 개선안을 모색할 필요성이 있다.

2. 연구의 목적

본 연구의 목적은 민간부문에 의해 건설 공급된 공공 임대아파트 거주자와 주변지역에 소재한 일반 임차 아파트 거주자를 대상으로, 이들의 주거실태와 주거의식 분석을 통해 수요자 중심적인 관점에서 임대주택의 효용성과 문제점 등을 파악하고자 하는 것이다. 이를 통해 향후 민간건설임대주택의 제도적인 개선방안을 모색하기 위한 근거를 제시하고자 한다.

II. 연구방법 및 내용

1. 연구자료

본 연구에 사용된 통계자료(raw data)¹⁾는 대한주택공사가 한국갤럽에 의뢰하여 실시한 '2005년 임대주택 실태조사'를 통해 수집된 것으로서, 이를 발주처인 주공 측의 동의를 얻어 입수한 후, 본 연구의 목적에 따라 재분석한 후 내용을 재구성하였다.

2. 연구대상 및 범위

본 연구의 대상은 민간사업자가 5년 임대 후 분양을 전제로 공급한 민간건설 공공임대주택에 거주하는 임차가구(이하 공공임대아파트 가구로 명명) 및 그 주변지역의 일반 아파트에 거주하는 임차가구(이하 일반 임차아파트 가구로 명명)로 제한하였다. 지역적으로는 임차가구가 많이 거주하는 수도권, 부산, 광주 등의 대도시 지역을 대상으로 하였다.

3. 분석내용 및 분석방법

입수된 조사자료 내용 중 주거실태를 분석하기 위하여 주택의 점유형태(현재 주택/이전 주택), 이전에 살던 주택의 종류, 주택 규모(현재 주택/이전 주택), 주택내 방수(현재 주택/이전 주택), 주택가격 및 자금조달 관련사항 등을 임대주택 유형별로 비교, 분석하였다. 한편 주거의식을 파악하기 위하여 현재 주택으로의 이사동기, 주거만족도(주거개선도), 향후 이사계획 및 이사희망이유 등을 임대주택 유형 및 지역별로 비교, 분석하였다.

본 연구의 자료 분석을 위하여 SPSS version 12.0 프

1) 본 연구에 활용된 조사 자료의 기본적 설계 및 수집과정을 간단히 기술하면 다음과 같다. 모집단은 경기, 부산, 광주지역의 최근 5년간 임대된 공공임대아파트 및 일반임차아파트 10곳을 조사지점으로 선정한 후, 이중 25평 이하에 거주하고 있는 거주자 중 만 21세 이상인 자를 대상으로 하였다. 유효표본은 806명(공공임대아파트 401가구/일반 임차아파트 405가구)으로 층화추출법을 이용하여 표본을 추출하였으며 자료의 수집을 위하여 구조화된 질문지를 이용, 2005년 3월16일~3월23일까지 면접원들이 일대일 가구방문 면접조사를 실시하였다.

로그그램을 활용하였으며 주요 통계처리방법은 빈도, 백분율, 평균, t-검증, 일원변량분석, 카이검증 등이었다.

III. 조사결과

1. 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성을 임대주택 유형별로 구분하여 정리하면 <표 1>과 같다. 두 집단 모두 남성 가구의 비율이 95% 이상으로 높게 나타남으로써 상대적으로 소득이 낮게 평가되는 여성가구의 임대아파트 거주 비율이 높지 않음을 알 수 있었다. 응답자의 연령은 두 집단 모두 30대가 가장 많았고 그 다음이 40대, 50대의 순이었으며 대다수가 결혼하였다. 결혼기간은 5년 이하인 경우가 가장 많았고 그 다음이 6년, 10년 순으로 나타나 내 집을 마련하기 전에 임대주택에 거주하는 경우가 많음을 알 수 있었다. 가족수는 두 집단 모두 3~4명인 경우가 가장 많았고 2세대 비율이 가장 높아 응답자의 대부분(90% 이상)이 가족단위로 거주하고 있음을 알 수 있었다. 직업은 두 집단 모두 화이트 칼라직(사무기술직 및 경영관리직 포함) 종사자 비율이 가장 높았으며 직업이 없는 가구의 비율은 매우 낮았다. 가구의 평균 소득을 보면 공공임대아파트 가구는 평균 230.6만원, 일반 임차아파트 가구는 평균 226만원으로, 2005년도 1/4분기 도시근로자 가구소득 329.1만원에 비해 다소 낮게 나타났다. 그러나 300만원 이상 소득 가구의 비율도 높아서 공공임대아파트 가구는 29.7%, 일반 임차아파트 가구는 30.6%를 차지했다.

2. 주거실태 비교 분석

1) 주택의 점유형태

현재 주택의 점유형태를 보면 두 집단 모두 독채 전세로 거주하는 비율이 보증부 월세 거주비율보다 상당히 높게 나타났다. 특히 카이검증 결과 일반 임차아파트 가구의 경우 독채전세의 관찰빈도가 기대빈도 이상으로 높게 나타났다. 한편 공공임대아파트 가구는 보증부 월세에 거주하는 경우가 기대빈도 이상으로 높게 나타났으며 이러한 차이는 카이검증 결과 .001수준에서 유의적이었다. 한편 이전 주택의 점유형태에서는 두 집단 모두 독채 전세의 비율이 가장 높았으나 그 다음은 자기 집에 살던 가구의 비율이 높았다.

2) 이전 주택유형

이전에 거주하던 주택의 유형을 보면 두 집단 모두 아파트인 경우가 가장 많았고 그 다음이 단독주택이었다. 그러나 전체적으로 보면 아파트 이외의 주택유형에 살았던 비율이 두 집단 모두 50% 이상인 것으로 나타났다.

3) 주택규모

현재 주택규모면에서는 두 집단 모두 23~25평이 가장 많았다. 평균 주택규모를 보면 공공임대아파트의 경우 22.62평, 일반 임차아파트는 20.37평이었다. 특히 공공임대아파트의 경우 20평 이상 주택에 거주하는 가구의 비

율이 84%인 반면 일반 임차아파트 가구는 54.1%였다. 주택규모 면에서의 차이에 대한 통계적 검증 결과는 .001 수준에서 유의적이었다. 이는 민간 건설 공공임대아파트가 20평대를 상회하는 규모로 건설됨에 따른 결과라고 할 수 있다. 한편 이전에 거주하던 주택의 규모와 비교할 때 두 집단 모두 현재의 주택 규모가 다소 감소된 것을 알 수 있었다. 이는 두 집단 모두 절반 이상의 응답자가 현재의 주택으로 이사하기 전에 아파트가 아닌 곳에 살았음을 감안한다면 주거면적이 다소 줄더라도 아파트를 선호하기 때문에 나타난 결과라고 볼 수 있다.

4) 주택가격 및 자금조달 관련사항

공공임대아파트 가구나 일반 임차아파트 가구 모두 이전 주거에 비해 현재는 좀더 많은 임대료를 지불하고 있는 것으로 나타났다. 특히 두 집단 모두 50% 이상의 응답자가 이전에 아파트에 거주하지 않았음을 감안하면 아파트의 임대료가 다른 주택유형에 비해 높다는 것을 알 수 있다. 두 집단의 평균 전세보증금을 살펴보면 임대아파트의 경우 4352.2만원, 일반 임차아파트는 4002.7만원이었으나 이를 평당 전세보증금²⁾으로 환산할 경우에는 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 이러한 전세보증금은 지역에 따라 차이가 있어서 두 집단 모두 경기지역이 가장 높았고 그 다음이 부산, 광주의 순이었다. 여기서도 나타나듯이 경기와 부산의 전세보증금 격차에 비해 부산과 광주의 격차가 훨씬 적음을 볼 때 수도권의 주택가격이 상당히 높다는 것을 알 수 있다. 임대보증금을 조달하는 방법에서는 두 집단 모두 자기자금으로 충당하는 비율이 월등히 높게 나타났다. 그 다음은 금융기관을 통해 대출받는 경우였으며 대출상환부담금액은 월 20~50만원인 가구비율이 가장 높았다.

3. 주거의식 비교 분석

1) 이사 동기

공공임대아파트 가구의 경우 현재 주택으로 이사오게 된 가장 주된 동기로 '보다 좋은 주택으로 옮기려고'(33.2%)를 꼽은 반면 일반 임차아파트 가구는 '직장변동,취직,전근 때문에'(40.0%)라는 비율이 가장 높았다. 이러한 차이에 대하여 카이검증을 실시한 결과 .001 수준에서 집단간에 유의적인 차이가 있는 것으로 나타났다.

2) 주거만족도(주거개선도)

주택유형에 따른 두 집단별로 현재의 주택이 이전 주택과 비교하여 어느 정도 개선되었는지를 파악하기 위하여 주택의 규모, 내부마감재의 질, 화장실, 목욕탕 등 주거시설, 주거여건 관리상태, 집밖의 소음 및 악취, 지역내 녹지와 조경시설, 거주 편의시설, 생활 편의시설, 대중교통 이용 편리성, 치안 및 방법상태, 지역중심지 접근성,

근린공원 접근성, 자녀교육 여건, 주거비 부담, 종합비교 등 총 15개 항목에 대한 주거만족도 점수(5점 만점)를 조사하였다. 전반적으로 임대아파트 가구의 주거만족도가 일반 임차아파트 가구에 비해 다소 높았다. 한편 세부 항목별로 두 집단간의 주거만족도 점수 차이에 대한 t-검증을 실시한 결과 <표 2>와 같이 나타났다. 두 집단간의 만족도 점수 차이가 유의적으로 나타난 항목은 총 8개로, 이중 '주택의 규모', '내부마감재의 질', '화장실,목욕탕 등 주거시설', '주거여건 관리상태'에 대해서는 임대아파트 가구의 주거만족도가 유의적으로 높게 나타났으나 '생활편의시설', '대중교통 이용편리성', '치안 및 방법상태', '지역중심지 접근성' 등에 대해서는 일반 임차가구의 만족도가 임대아파트 가구에 비해 유의적으로 높게 나타났다. 한편 지역에 따라서는 주거만족도에 차이가 있었다. 종합적인 주거만족도에서는 광주지역이 다른 두 지역에 비해 경기지역 임대아파트 거주자의 경우 다른 두 지역에 비해 유의적으로 높게 나타났다. 이를 세부 항목별로 살펴보면 주택규모면에서는 경기지역 응답자의 만족도가 유의적으로 높게 나타났다. 부산지역은 집밖의 소음 및 악취 부분에 대해서만 다른 지역에 비해 유의적으로 만족도점수가 높게 나타났고 대중교통이용편리성에서는 유의적으로 다른 지역보다 가장 낮은 만족도 점수를 보였다. 한편 광주지역은 생활편의시설, 근린공원접근성, 자녀교육여건 등에서 다른 지역보다 유의적으로 높은 만족도 점수를 보였다.

3) 향후 이사계획 및 이사 희망 이유

향후 2년 내에 다른 주택으로 이사할 계획이 있는지를 파악한 결과 임대아파트 가구의 42.4%, 일반 임차아파트 가구의 51.1%가 '있다'고 응답하였으며 이러한 응답의 차이는 .05 수준에서 유의적이었다. 임대아파트 가구의 이사 계획 비율이 일반 임차아파트 가구에 비해 다소 낮기는 하지만 분양전환이 전제된 임대아파트의 특성을 감안한다면 상당히 응답비율이 높게 나타난 것이라고 하겠다.

이사할 계획이 있다고 응답한 가구를 대상으로 그 이유를 파악한 결과 두 집단 모두 '보다 좋은 주택으로 옮기려고'를 주된 이유로 꼽았다. 임대아파트 가구의 경우에는 그 다음 이유로 '교통 및 교육 등의 여건이 나빠서'와 '주거부담금, 보증금 및 임대료, 관리비가 비싸서'를 꼽은 반면 일반 임차아파트 가구는 '임대기간이 만료되어 집주인이 나가라고 해서'를 두 번째 이유로 들었으며 이러한 집단간 응답의 차이는 .001 수준에서 유의적이었다.

2) 두 집단의 평균 전세보증금을 각각의 평균 주택규모(임대아파트 평균 주택규모 22.2평/ 일반 임차아파트 평균 주택규모 20.3평)로 나눌 경우 임대아파트의 평당 전세보증금은 196만원이며 일반 임차아파트의 경우에는 197.2만원임.

<표 1> 조사대상자의 일반적 특성

구분		공공임대아파트		일반임차아파트		x ²	
		빈도	%	빈도	%		
전체		401	100.0	405	100.0		
일반사항	성	남자	387	96.5	387	95.6	-
		여자	14	3.5	18	4.4	
	연령	20대	23	5.7	26	6.4	8.254*
		30대	242	60.3	225	55.6	
		40대	74	18.5	106	26.2	
		50세 이상	62	15.5	48	11.9	
	결혼여부	기혼	382	95.3	376	92.8	N.S.
		미혼	12	3.0	22	5.4	
		기타	7	1.7	7	1.7	
	결혼기간	5년 이하	154	40.3	124	33.0	21.766***
		6~10년	116	30.4	113	30.1	
		11~15년	37	9.7	62	16.5	
		16~30년	42	11.0	63	16.8	
		31년 이상	32	8.4	13	3.5	
모름/무응답		1	0.3	1	0.3		
직업	자영업	81	20.2	113	27.9	11.631*	
	블루칼라	100	24.9	83	20.5		
	화이트칼라	184	45.9	186	45.9		
	가정주부	9	2.2	3	0.7		
	학생	1	0.2	-	-		
	무직/기타	26	6.5	20	4.9		
지역	경기	201	50.1	205	50.6	N.S.	
	부산	100	24.9	100	24.7		
	광주	100	24.9	100	24.7		
가족수	1명	12	3.0	10	2.5	N.S.	
	2명	58	14.5	62	15.3		
	3~4명	302	75.3	304	75.1		
	5~6명	27	6.7	29	7.2		
	7명 이상	2	0.5	-	-		
세대구성	1세대	59	14.7	61	15.1	N.S.	
	2세대	316	78.8	322	79.5		
	3세대	13	3.2	9	2.2		
	단독가구	12	3.0	10	2.5		
	비혈연가구	1	0.2	3	0.7		
소득수준	99만원 이하	19	4.7	16	4.0	9.765*	
	100~199만원	83	20.7	118	29.1		
	200~299만원	180	44.9	147	36.3		
	300만원 이상	119	29.7	124	30.6		
주거실태	현재 주택점유형태	독채 전세	255	63.6	359	88.6	74.356***
		보증부월세	146	36.4	46	11.4	
		월세	-	-	2	0.5	
	이전 주택점유형태	자가	99	24.7	88	21.7	15.756*
		독채 전세	182	45.4	200	49.4	
		일부 전세	39	9.7	21	5.2	
		보증부 월세	23	5.7	23	5.7	
		무상	56	14.0	61	15.1	
		기타	2	0.5	12	3.0	
	이전 주택유형	단독주택	148	36.9	159	39.3	N.S.
		아파트	178	44.4	172	42.5	
		연립/다세대주택	62	15.5	57	14.1	
		기타	13	3.2	17	4.1	
	현재 주택규모	16평 이하	10	2.5	62	15.3	91.157***
17~19평		54	13.5	124	30.6		
20~22평		87	21.7	48	11.9		
23~25평		250	62.3	171	42.2		

이전 주택규모	16평 이하	64	16.0	84	20.7	N.S.
	17~19평	67	16.7	56	13.8	
	20~22평	75	18.7	77	19.0	
	23~25평	87	21.7	80	19.8	
	26~35평	77	19.2	75	18.5	
	36평 이상	31	7.7	33	8.1	
현재 방수	2개	45	11.2	85	21.0	72.715***
	3개	92	22.9	175	43.2	
	4개	264	65.8	145	35.8	
이전 방수	1개	10	2.5	16	4.0	N.S.
	2개	64	16.0	79	19.5	
	3개	162	40.4	172	42.5	
	4개	149	37.2	120	29.6	
	5개 이상	15	3.7	16	3.9	
현재 전세보증금	3500만원 미만	37	14.5	147	40.9	161.239***
	3500~4000만원 미만	24	9.4	27	7.5	
	4000~4500만원 미만	85	33.3	43	12.0	
	4500~7000만원 미만	43	16.9	113	31.5	
	7000~1억원 미만	11	4.3	29	8.1	
	1억원 이상	55	21.6	-	-	
현재 보증부월세 보증금	2000만원 미만	7	4.8	31	70.5	101.592***
	2000~3000만원 미만	11	7.5	4	9.1	
	3000~3500만원 미만	24	16.4	1	2.3	
	3500~4000만원 미만	68	46.6	1	2.3	
	4000만원 이상	36	24.7	6	13.6	
현재 보증부월세 월세	5만원 이하	67	45.9	-	-	119.849***
	6~10만원	17	11.6	5	11.4	
	11~15만원	55	37.7	3	6.8	
	16만원 이상	7	4.8	33	75.0	
이전 전세보증금	2000만원 미만	24	10.9	31	14.0	N.S.
	2000~3000만원 미만	85	38.5	65	29.4	
	3000~3500만원 미만	28	12.7	29	13.1	
	4000~4500만원 미만	18	8.1	28	12.7	
	4500~7000만원 미만	11	5.0	13	5.9	
	7000~1억원 미만	23	10.4	32	14.5	
	1억원 이상	22	10.0	9	4.1	
최근 2년간 전세보증금 인상액	200만원 미만	72	37.7	165	60.2	69.796***
	200~500만원 미만	45	23.6	18	6.6	
	500~1000만원 미만	7	3.7	27	9.9	
	1000~1500만원 미만	14	7.3	23	8.4	
	1500~3000만원 미만	17	8.9	27	9.9	
	3000만원 이상	34	17.8	8	2.9	
임대보증금 조달방법 1 (금융기관융자액)	없음	261	65.1	315	77.8	42.049***
	1000만원 미만	10	2.5	5	1.2	
	1000~2000만원 미만	43	10.7	24	5.9	
	2000~5000만원 미만	37	9.2	22	5.4	
	5000만원 이상	25	6.2	1	0.2	
해당없음/무응답	25	6.2	38	9.4		
임대보증금 조달방법 2 (자기자금 금액)	없음	6	1.5	11	2.7	43.814***
	1000만원 미만	2	0.5	34	8.4	
	1000~2000만원 미만	14	3.5	27	6.7	
	2000~5000만원 미만	290	72.3	236	58.3	
	5000만원 이상	85	21.2	94	23.2	
해당없음/무응답	4	1.0	3	0.7		
매달 상환하는 금융기관융자액	10만원 미만	32	22.9	18	20.5	15.924**
	10~20만원 미만	23	16.4	19	21.6	
	20~50만원 미만	43	30.7	11	12.5	
	50만원 이상	6	4.3	1	1.1	
	무응답	36	25.7	39	44.3	

<표 2> 주택유형별 주거 만족도 비교 분석결과

항목	임대아파트 (N=401)	일반임차 아파트 (N=405)	t-value
주택의 규모	3.42	3.06	5.736***
내부마감재의 질	3.25	3.03	3.380***
화장실,목욕탕 등 주거시설	3.41	3.01	6.542***
주거여건 관리상태	3.38	3.12	4.379***
집밖의 소음 및 악취	3.09	2.98	N.S.
지역내 녹지,조경시설	3.23	3.11	N.S.
거주 편의시설	3.07	3.11	N.S.
생활 편의시설	2.66	3.09	-6.758***
대중교통 이용편리성	2.58	3.12	-7.577***
치안 및 방범상태	3.31	3.14	3.393***
지역중심지 접근성	2.83	3.00	-2.641**
근린공원 접근성	3.06	2.98	N.S.
자녀교육 여건	3.03	3.09	N.S.
주거비 부담	2.88	2.90	N.S.
종합적 비교	3.17	3.15	N.S.

** p<.01 *** p<.001 수준에서 유의적임. N.S.: Not Significant

IV. 결론 및 제언

민간 건설 공공임대아파트 가구와 일반 임차아파트 가구를 대상으로 주거실태 및 주거의식을 비교 분석한 결과 전반적인 주거수준은 이전에 거주하던 주택에 비하여 개선이 되었다고 할 수 있다. 특히 공공임대아파트의 경우 일반 임차아파트 가구보다 주택규모에 대한 만족도가 높았는데 이는 평균 규모 60m²(전용면적 18평) 수준에 최저 주거기준 이상으로 주택을 공급한 데 따른 결과라고 하겠다. 한편 기타 세부 항목에 대한 주거만족도 측면에서도 두 집단의 응답자 대부분이 이전 주택과 비교하여 현 주택의 개선정도를 보통 이상이라고 답함으로써 임대주택의 주거상태가 긍정적으로 개선되었음을 보여주었다. 그러나 주거비 부담 측면에서는 공공임대아파트의 보증금과 일반 임차아파트의 보증금이 거의 유사한 수준으로 나타남에 따라 민간 건설 공공임대아파트가 입주자의 주거비 부담 완화에는 거의 기여하지 못하고 있음을 보여주었다.

민간 건설 공공임대아파트 가구의 경우 현 주택으로의 이주 동기로 더 나은 주택으로 옮기기 위한 것임을 가장 많이 언급함으로써 임대아파트에 대한 수요자의 긍정적 인식을 파악할 수 있었다. 이는 집주인에 의한 강제이주 가능성이 높은 일반 임차아파트에 비해 민간건설 공공임대아파트의 정상적 입주자는 그러한 문제가 없음을 보여주는 것이다. 공공임대아파트는 임대의무기간이 지난 후 분양주택으로 전환되어 자기 집을 마련할 수 있는 기회가 주어진다. 결국 이러한 특성들은 공공임대아파트가 중산화 가능계층 거주자의 주거안정성에도 어느 정도 기여하고 있음을 반영하는 것이라고 볼 수 있다.

현실적으로 많은 민간건설업체들은 임대사업을 시행할 경우 자금이 일정기간 묶이게 되므로 임대사업보다는 분

양사업을 선호한다. 그밖에도 민원의 소지나 기업이미지 악화 등을 우려하여 대형 주택건설업체들은 소형임대시장에의 참여를 기피하는 실정이다. 이는 결국 임대주택에 대한 요구가 절실한 수많은 저소득층의 주거접근성을 저해하고 나아가 이들의 주거안정성에 부정적인 영향요인으로 작용하게 된다. 이에 따라 앞으로는 저소득층 및 중산화 가능계층의 주거안정성에 기여도가 높은 임대주택산업을 활성화할 수 있는 방안을 다각적으로 모색하는 연구가 필요하다. 이와 함께 임대주택 거주자의 주거비 부담을 완화시킬 수 있는 방안의 모색도 요구된다.

참고문헌

1. 고철(1996). "민간임대주택업의 육성방안". 「국토」 제176호. 국토개발연구원
2. 김태섭(2003). 민간임대주택 활성화를 위한 제도연구. 주거환경연구원
3. 박신영·진미운(2001). 공공임대주택의 소요계층에 따른 공급전략과 관리운영방안. 대한주택공사
4. 박환용 외(2005). 민간임대주택 평가 및 개선방안. 건설교통부한국주택학회
5. 윤주현·김근용(2002). 공공임대주택제도 개선방안 연구. 건설교통부·국토연구원
6. 이종근(2004). 임대주택정책론 이론과 실제-. 나남출판
7. 장성수(2000). 민간 임대주택산업 활성화 방안 연구. 주택산업연구원
8. 홍인옥(2003). 공공임대주택의 필요성과 정책방향. 「도시와 빈곤」 제62호. 한국도시연구소