

다가구 매입 임대주택 입주자 주거 실태 및 의식조사

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

김미희* 이경희** 김영주*** 채혜원**** 김진화*****
Kim, Mi-Hee Lee, Kyung-Rhee Kim, Young-Joo Chae, Hye-Won 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 was to find out whether DPPRP could 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 had greatly declined. Given that the quality of previous housing was inferior to the current housing, the lessened rental burden was very meaningful.

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

주요어 : 입주자 주거실태, 입주자 주거의식, 다가구매입임대사업

1. 연구의 배경 및 필요성

우리나라는 현재(2004년) 주택보급율이 104%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 저소득 층의 주거가 불안정한 상태이다. 또한 저소득층 공공임대주택정책은 그 대상 설정이 불명확하고, 공공임대주택의 대단지화로 인한 계층간 사회적 격리를 초래하는 한계가 있었다. 무엇보다도 저소득층의 주거안정을 위해

서는 높은 수준의 주거비 부담을 경감시키는 동시에 이들의 행태적 특성이나 소득수준 등을 고려하여 다양한 요구조건에 맞는 적절한 주택이 제공되어야 한다.

이에 정부에서는 저소득층 주거복지 수준의 향상을 위하여 최저소득계층이 현재의 생활권에서 현 수입으로 거주 가능한 주거대안을 제시하고자 기존의 다가구주택 매입하여 저렴하게 임대하는 사업을 추진하였다. 이 사업은 공공임대주택을 소규모로 분산공급하고 주거와 사회복지서비스를 연계하여 자활을 유도하고자 하는데 주된 목적이 있다. 2002년도 서울시에서 이와 유사한 사업을 시행(1,250호 대상)한 바 있으나 과도한 사업비 부담 등 여러 가지 이유로 사업을 중단한 선행이 있다(주동일, 2004). 당시 이 사업의 가장 큰 문제점은 소득 1분위가 지불하기엔 너무 높은 임대료였다. 이에 따라 건설교통부가 새로이 제안한 다가구주택 매입임대사업 계획안에서는 임대료를 서울시 수준의 반으로 설정하고 사회복지서비스와의 연계를 추가시킴으로써 주거복지를 실현하는 차원으로 접근하였다. 정부는 2004-2008년까지 총 1만호

본 논문은 2004년 대한주택공사 연구비 지원에 의해 수행됨

*정회원(주거자), 전남대학교 생활환경복지학과 교수, 이학박사
전남대학교 생활과학연구소 연구원

**정회원, 중앙대학교 주거학과 교수, 문학박사

***정회원, 중앙대학교 주거학과 교수, 이학박사, Ph.D

****정회원, 홍익대학교 도시계획 환경관리센터 방문학자

*****정회원, 전남대학교 실내디자인협동과정 석사과정

의 다가구매입임대주택을 공급한다는 목표 아래 2004년에 주택공사를 통하여 다가구주택 503호를 시범적으로 매입·임대하였다. 다가구주택의 입주가구는 2개의 유형¹⁾으로 구분하여 지원하였으며 공급물량의 일부는 노인, 장애인용 그룹 홈으로 할당하였다.

이러한 배경 하에 2004년에 실시된 다가구주택 매입임대 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.

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 밝혀내어, 향후 동 사업이 본격적으로 추진, 확산되기 위해 필요한 정책방향을 제시하는 것이다. 구체적으로 본 연구에서는 다가구주택 매입임대 시범사업의 입주자의 입주 후 평가에서 나타난 효과를 보고자 이를 주거환경개선 측면, 경제적 측면으로 분석하고자 한다.

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 설문 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. 따라서 대부분의 응답자들이 입주 후 한 달 이내여서 거주 후 평가를 하기에는 시기가 다소 일렀음을 밝혀둔다.

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

3. 조사도구

본 연구의 조사도구는 다가구매입임대주택 입주자의 주거환경개선 측면, 경제적 측면으로 구성되었다. 주거환경개선 측면은 입주자의 입주 전·후의 주거실태의 비교, 주관적 생활개선도 등이, 경제적 측면은 입주 전후의 주거비 및 임대료 수준에 대한 객관적 비교 및 주거비 부담정도 등이 포함되었고, 그 외 다가구매입임대주택 사업에 대한 인식 등이 포함되었다. 분석방법은 빈도, 평균, 백분율 등을 이용하였다.

III. 문헌적 배경

1. 다가구주택의 개관 및 현황

다가구 주택은 1990년 건설교통부 지침으로 생긴 단독주택으로서 구분 소유권을 인정하지 않아 단독주택으로서 임대만 할 수 있다. 그러나 1990년부터 일부 지역의 다가구 주택은 세대 당 소방법 기준을 충족시키는 벽체 구성을 전제로 분양이 가능하도록 법을 완화 해준 경우도 있다. (주택산업연구원, 2004)

다가구주택재고현황(2000년 기준)을 총주택수²⁾ 중 다가구 주택수 비중을 동수를 기준으로 보면 전국은 8.1% 이고세대수로 환산한 경우 29.9%로 높아진다. 이를 지역별로 보면 서울이 41.7%로 가장 높고 그 다음은 부산과 대구가 각각 35.0%와 35.4%로 나타났다.

2. 서울시 다가구매입임대사업 추진사례 분석

서울시 다가구매입임대사업은 서울시가 2001년 8월 전·월세 대책과 관련하여 향후 8년간 10만호 임대주택건설계획을 발표하면서 그중 일부분은 기존주택매입을 통한 임대활용정책으로 시작되었다.

다가구매입임대사업의 정책목표는 매년 이사철마다 되

표 1. 다가구주택의 정의 및 기준

구분	내 용
용도분류	단독주택
층수	3개 층 이하
연면적	660 m ² 이하 (동당 주택으로 쓰이는 바닥 면적의 총합, 지하주차장 면적 포함)
분양여부	불가능(가구별 임대)
세대 수	19세대 이하
주차기준	- 시설면적 87 m ² 초과 134 m ² 이하 : 1대 - 시설면적 134 m ² 초과 시 1대에 134 m ² 를 초과하는 90 m ² 당 1대를 더한 대수 - 전 주차대수가 세대 당 1대에 미달되는 경우 세대 당 1대 이상
경계 벽	별도 기준 없음

출처: 주택산업연구원(2004), 다가구주택관련 검토

2)*총 주택 수: 인구주택 총 조사 집계 상 총 주택 수, 자료: 통계청(2000), 「인구주택 총 조사」

풀이되는 전세가 급등으로 무주택서민의 주거불안을 해소 하고 상습침수지역이나 강북의 노후불량주거지 주민들의 주거환경을 개선하는 것이었다(주동일, 2004). 매입재원은 호당 6,200만원으로 매입비기준을 삼았으며 국민주택기금에서 호당 1,500만원을 기준으로 임대보증금은 전세전환기준으로 시장임대료의 60%선으로 계획하였다.

사업 시행과정을 보면 2002년 매입목표 1,400호중 1,225호를 매입하였으나 서울시는 서울도시개발공사(SH공사)를 시행주체로 추진하다가 임대주택 재고확보의 효과성과 사업추진의 어려움 그리고 사후관리의 어려움을 들어 이 정책을 실패로 규정하고 1년 만에 중단하였으며 2005년 현재 SH공사는 74개동³⁾ 1,244호를 운영하고 있으며 현재의 방침은 매각이라고 하였다.⁴⁾

매입대상은 초기 정책의 목표가 향후 침수피해를 줄이고 노후불량주택을 개선하고자 하는 것이었으므로 상습침수지역의 다가구주택과 노후불량주택을 중심으로 5세대이상 거주가능하고 매도의사가 있는 주택을 대상으로 하였다. 이후 노후주택은 임대주택으로 활용하기 어려움을 이유로 제외되었다. 또한 매입대상지는 처음 계획시는 상습침수지역의 다가구주택 밀집지역을 중심으로 하려고 하였으나 매도물량이 적어⁵⁾ 서울 전역에 걸쳐 주택을 매입하게 되었다. 따라서 다가구주택매입 시 평가기준은 1동당 거주가수가 많고 밀집지역에 위치하는 것이 정책목표달성의 최우선 항목이며 침수회수가 많을수록 높은 점수를 받도록 하였다.

입주대상자는 기존의 영구임대주택 입주대상자 선정기준에 따라 가족이 있는 세대, 차상위계층, 저소득 특세대계층⁶⁾ 등으로 각각 공급비율을 결정하였으며 2005년 현재 공급규정에서 90%에 할당하기로 한 공급대상에게 공급된 호수는 28.3%만 공급된 것을 알 수 있다. 시설관리는 별도인력을 확보하지 않고 인근의 SH공사의 직영 임대아파트 관리사무소에서 분담하여 관리하고 있다(주동일, 2003).

서울의 다가구매입주택사업 실패의 근본적인 원인은 저소득층을 위한 임대주택을 확보하는 정책에 상습침수지역과 강북의 노후불량주거지 주민들의 주거환경을 개선이라는 여러 목적을 달성하려는 과정에 있었다. 저소득층을 위한 임대주택이라고 하더라도 입주자의 관심을 일으킬 만한 양질의 주택이어야 한다는 점을 간과하고, 주택의 유지관리비용등 사후관리에 대한 인식의 부족하며, 정책목표대상의 경제력을 벗어나는 임대료 책정한 것 등이 SH공사에 과도한 부담이 되어 성공적으로 사업을 수

행하는데 걸림돌이 되었다.

IV. 연구결과의 해석 및 논의

1. 다가구매입 임대주택 입주자의 일반적 특성

1) 사회·인구학적 특성

응답자들의 평균연령은 50.4세였고 성별분포는 남자 34.4%, 여자 65.6%이고, 한 부모가족이 43.8%이고 평균가족 수는 2.31명이었으며 가족생활주기는 만자녀가 중·고등학교에 다니는 가정확대기가 60%에 이른다. 직업은 62.5%가 직업이 없었고 월 평균소득액은 619,238원이었다. 최종학력은 고등학교 중퇴나 졸업이 41.2%로 가장 많았다. 조사대상가정의 사회복지 지원 및 참여 특성을 보면 응답자 중 96.8%가 현재 국민기초생활보장법상 수급권자였고, 21.4%는 장애인등록증을 소지자이며 17.9%는 모·부자가정이었다.(표 2 참조)

2) 사회복지 지원 및 참여특성

사회적 지원상황에서 기초생활수급자(96.8%)와 보호대상 모·부자가정(17.9%), 장애인 등록증 소지자 (21.4%) 등이 중복되어 지원됨을 알 수 있었다. 자활의지 및 자활상황을 보여주는 자활프로그램은 보건복지부와 노동부의 직업훈련프로그램 참여율을 조사하였으며 그 비율은 28%로 매우 저조하였는데 그 이유로 이에 대한 정보의 부재를 언급한 많이 언급하였다. 또한 청약저축 가입자도 29%로 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 전문 인력의 양성 및 관련부서의 설치도 고려할 사항이다(표 3 참조).

2. 다가구매입 임대주택 입주자의 주거실태

1) 입주 전 주거실태

응답자의 입주 전의 주거 실태를 파악하기 위해 거주지역, 주택유형, 거주 층 수, 주택점유형태, 주택규모, 방 수, 거실 수, 난방시설 등을 살펴본 결과 <표 4>와 같이 정리되었다. 응답자 중 90.6%가 현재의 주택으로 입주하기 전에도 현재 거주하는 곳과 같은 시·군·구내의 다른 집에 거주했던 것으로 나타났다.

이사하기 전에는 65.6%가 단독주택에 거주했던 것으로 나타났고 이들 중 반 정도(53.1%)는 지층(부분 지하층)에 거주하던 것으로 나타났다. 이전 주택의 점유형태를 보면 41.4%가 보증부월세 형태의 주택에 거주하였다.

이전의 주택규모를 살펴본 결과 평균 9.96평 정도의 주택에 거주한 것으로 나타났다. 이사 오기 전 주거시설을 보면 응답자의 61.5%는 방 2개짜리 집에서 거주하였으며 이전 주택의 난방시설은 50.0%가 도시가스보일러였다.

3) 175개동을 최종 매입하였으나 1개동은 2004년 시범사업을 수행한 대한주택공사에 매각하였다.

4) SH공사 내 관련실무자 인터뷰내용

5) 정책입안 시 실제 침수로 인한 공가조사에서 침수지역전체를 대상으로 함으로서 발생한 것이라고 들었다고 함(SH공사 관계자)

6) 서울특별시 특별지원대상으로서 가족이 있는 세대주, 자치구 생활보장위원회의 심의를 거쳐 선정하여 관리하는 가구.

표 2. 응답자의 사회·인구학적 특성 N=32

구분	항목	빈도(%)
성별	남자	11(34.4)
	여자	21(65.6)
	계	32(100.0)
연령	30대	3(9.4)
	40대	17(53.1)
	50대	4(12.5)
	60대	3(9.4)
	70대 이상	5(15.6)
	계	32(100.0)
평균: 50.44세		
가족 형태	독신	4(12.5)
	부부	3(9.4)
	핵가족	3(9.4)
	한 부모가족	14(43.8)
	3세대가족	2(6.3)
	기타	6(18.8)
	계	32(100.0)
가족 수	1명	4(12.5)
	2명	9(28.1)
	3명	12(37.5)
	4명	3(9.4)
	5명이상	4(12.5)
	계	32(100.0)
평균:2.31명		
만자녀 연령 대	학령 전	1(5.0)
	초등학교	2(10.0)
	중고등학교	12(60.0)
	대학교	3(15.0)
	직장인	2(10.0)
계	20(100.0)	
직업	무직	20(62.5)
	일용직근로자	1(3.1)
	회사원	1(3.1)
	자영업(상업)	1(3.1)
	기타	9(28.1)
계	32(100.0)	
월평균 소득	30만원 미만	5(22.7)
	30만원-50만원 미만	4(18.2)
	50만원-70만원 미만	7(31.8)
	70만원-90만원 미만	1(4.5)
	90만원 이상	5(22.7)
계	32(100.0)	
평균: 619,238원s		
최종 학력	무학	3(17.6)
	초등학교 중퇴나 졸업	3(17.6)
	중학교 중퇴나 졸업	2(11.8)
	고등학교 중퇴나 졸업	7(41.2)
	대학교 중퇴나 졸업	2(11.8)
계	17(100.0)	

*각 문항에 따라 비 해당자이거나 단순 무응답이 있음

표 3. 사회복지 지원 및 참여특성 N=32

내용	구분	빈도(%)
사회적 지원상황**	국민기초생활보장법상 수급권자	31(96.8)
	모·부자 복지법 시행규칙상 보호대상 모·부자가정	6(17.9)
	장애인복지법상 장애인 등록증 소지	7(21.4)
	계	32(100.0)
자활 프로그램 참여여부	참여한 적 있음	7(28.0)
	참여한 적 없음	18(72.0)
	계	25(100.0)
자활 프로그램 참여기간	6개월	3(42.9)
	11개월	1(14.3)
	20개월	1(14.3)
	30개월	1(14.3)
	48개월	1(14.3)
계	7(100.0)	
평균: 18개월		
청약저축 가입여부	가입함	7(29.2)
	가입하지 않음	17(70.8)
	계	24(100.0)
각종 지원급여 (평균)	생계급여(n=26)	325,509원
	의료급여(n=2)	33,500원
	자활급여(n=1)	600,000원
	교육급여(n=5)	159,600원

*각 응답에 따라 비 해당자가 있어서 무응답이 있음

**복수응답문항임

2) 입주 후 주거실태

응답자의 입주 후의 주거 실태를 파악하기 위해 거주 층 수, 주택규모, 방 수, 거실 수, 난방시설 등을 살펴본 결과 <표 4>와 같이 정리되었다

응답자의 입주 후 주택규모를 조사한 결과 평균 공용 면적은 약 1.95평, 평균 전용면적은 약 14.61평 정도로 나타났다. 응답자 중 13명(40.6%)는 전용면적 10평-12평, 7명(21.9%)은 13-15평 사이에 거주하고 있었으며 5명(15.6%)은 22평 이상 주택에 거주하고 있는 것으로 나타나 주택규모면에서 이전 주택보다 상당한 개선이 이루어졌음을 보여주었다. 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 m²(8.8평)을 제시하고 있다. 본 조사대상의 평균 가족 수(2.97명)를 3인으로 볼 때 응답자들의 입주 후 평균 주택규모(전용면적) 48 m²(14.61평)은 최저주거기준과 비교할 때 거의 두 배에 가까운 규모이다.

입주 후 주거시설 면에서는 대다수(84.4%)가 방 2개짜리 주택에서 생활하고 있었고 3명(9.4%)은 방 1개, 2명(6.3%)은 방 3개짜리 주택에서 거주하는 것으로 나타나

표 4. 입주 전·후의 주거실태 비교 N=32

구분	항목	입주 전 빈도 (%)	입주 후 빈도 (%)
거주 지역	현재 살고 있는 집	3(9.4)	-
	같은 시군구 내 다른 집	29(90.6)	
	계	32(100.0)	
주택유형	단독주택	21(65.6)	-
	연립주택	4(12.5)	
	다세대주택	3(9.4)	
	민간건설/주공아파트	1(3.1)	
	영업용건물 내 주택	1(3.1)	
	기타	2(6.3)	
계	32(100.0)		
거주 층 수	지층(부분 지하층)	17(53.1)	6(18.8)
	1층	8(25.0)	11(34.4)
	2층	4(12.5)	13(40.6)
	3층	-	1(3.1)
	기타	3(9.4)	1(3.1)
	계	32(100.0)	32(100.0)
주택 점유형태	자가	1(3.4)	-
	전세	8(27.6)	
	보증부 월세	11(37.9)	
	무보증 월세	7(24.1)	
	무상	2(6.9)	
	계	29(100.0)	
주택 규모 (전용면적)	5평 미만	4(16.7)	-
	5평-9평	8(33.3)	4(12.5)
	10평-12평	6(25.0)	13(40.6)
	13평-15평	6(25.0)	7(21.9)
	16-18평	-	2(6.3)
	19-21평	-	1(3.1)
	22평 이상	-	5(15.6)
	계	24(100.0)	32(100.0)
평균	9.96평	14.61평	
방 수	1개	10(38.5)	3(9.4)
	2개	16(61.5)	27(84.4)
	3개	-	2(6.3)
	계	26(100.0)	32(100.0)
거실 수	1개	17(100.0)	29(100.0)
	전기보일러	2(6.3)	-
	기름보일러	10(31.3)	-
	도시가스보일러	16(50.0)	30(93.8)
	지역난방	-	2(6.3)
	보조난방기구	1(31.3)	-
	기타	3(9.4)	-
계	32(100.0)	32(100.0)	

* 각 응답에 따라 비 해당자로 인한 무응답, 단순무응답 있음.

역시 이전 주택보다 방수 면에서도 개선된 상태를 보여 주었다. 부엌과 화장실은 모든 응답자가 입식과 수세식을 갖추고 단독으로 사용하고 있었다. 목욕시설의 경우 90.3%가 온수시설이 있었고 모든 응답자가 목욕시설을 단독으로 사용하고 있음으로서 이전 주택과 비교할 때

특히 부엌과 화장실, 욕실의 개선이 두드러짐을 보여 주었다. 입주 후 거주층수에 대해 13명(40.6%)이 2층에 거주한다고 하였고 11명(34.4%)은 1층, 6명(19.4%)만이 지층(반지하층)에 거주한다고 하였다. 입주 후 주택의 난방 시설은 93.8%가 도시가스보일러를 이용하고 있었다.

이상의 결과를 종합해 볼 때 응답자들은 다가구주택으로 입주 후 주택 규모, 거주층수, 방수 및 난방시설, 특히 부엌과 화장실, 욕실의 주거실태가 개선됨을 알 수 있다.

3) 입주 전·후의 주거비 부담

입주 전 전세로 살았던 경우 평균 전세금은 15,062,500원이었으며 보증부월세인 경우 평균 보증금은 659,090원에 평균 월세가 226,666원이었고, 무보증 월세는 평균월세가 182,857원으로 조사되었다(표 5 참조).

표 5. 입주 전후 주거비 부담비교

사례	이전주택 점유형태	이전주택보증금/월세(원)	현 임대보증금(원)	현 월 임대료(원)
1	전세	3500만	750만	34,860
2		1300만	200만	64,040
3		2000만	350만	96,220
4		500만	478만	81,390
5		1700만	293만	102,070
6		900만	293만	58,670
7		650만	307만	57,690
8		1500만	400만	160,490
평균		15,062,500	-	-
9	보증부 월세	100만/15만	257만	63,670
10		1000만/30만	336만	87,850
11		500만/34만	364만	90,520
12		1300만/22만	286만	79,320
13		500만/20만	321만	95,100
14		1000만/15만	1000만	-
15		1000만/17만	343만	80,300
16		300만/20만	400만	99,100
17		700만/35만	643만	203,270
18		50만/19만	271만	52,850
19	800만/15만	1028만	58,020	
평균		659,090/226,666	-	-
20	무보증 월세	10만	300만	78,720
21		20만	150만	33,450
22		8만	450만	119,440
23		15만	293만	40,990
24		30만	586만	205,220
25		15만	630만	160,000
26		30만	328만	113,490
평균		182,857		
27	자가	-	364만	100,520
28	무상거주	-	357만	75,690
29		-	350만	105,000
30	-	-	307만	55,000
31	-	-	378만	89,340
32	계계약자	-	-	-
평균			4,130,129	91,476

응답자의 입주 후 평균 임대보증금은 4,130,129원이었으며 그 범위는 최하 1,500,000원에서 최고 10,280,000원까지 분포하였다. 이를 구분해보면 총 31명의 응답자 중 13명(41.9%)이 200만원-400만원, 9명(29.0%)은 200만 원 이하(29.0%), 5명(16.1%)은 800 만 원 이상의 임대보증금을 지불한 것으로 조사되었다. 평균 월임대료는 91,476원이었고 그 범위는 최하 33,450원에서 최고 205,220원까지 분포하였다. 이중 100,000원 이상의 월임대료를 내는 경우가 30%로 가장 많았으며 그 다음이 50,000원-60,000원 미만(16.7%) 순이었다(표 5 참조).

3. 다가구매입임대주택에 대한 인식

1) 다가구매입임대사업에 대한 인식

다가구매입임대사업의 기본 취지와 내용 중 잘 인식하고 있는 항목은 관리주체가 주택공사라는 것, 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 연계하여 지원하는 정책이라는 내용에 대해서는 다른 항목에 대해서 이해도가 낮게 나타나 사업의 기본취지에 대한 홍보가 상당히 부족함을 보여주었다(표 6 참조).

2) 사업시행과정에 대한 만족도

주택선정계약과정에 있어서 주택공개방법과 주택배정방법에 대해서 만족하고 있었으며 대부분의 응답자는 주택공사에서 정한 기준에 따른 우선순위대로 주택을 배정하는 방법에 대해 별 이의가 없었다.

입주절차에 대해서도 대부분의 항목에서 만족하였으나 계약 및 열쇠수령과정에서는 다소 덜 만족하였는데(표 6 참조) 이는 입주 당일 열쇠를 수령하게 되어 있어서 입주 전에 주택을 볼 수 없기 때문이다.

표 6. 다가구매입임대주택에 대한 인식 (1) N=32

		구 분	평균*
다가구매입 임대사업에 대한 인식도		영구임대수준의 보증금임대료	3.03
		기초생활수급자 대상	3.59
		사회복지서비스 연계지원정책	2.19
		계약기간 2년	3.53
		관리주체는 주택공사	3.69
		자활프로그램 참여유도목적	2.31
다가구매입 임대주택 사업시행 과정에 대한 만족도	구 분	항 목	평균*
	주택선정 계약과정	주택공개방법	2.72
		주택배정방법	2.83
	입주절차	잔금 납부 및 영수증 수령	3.16
		계약 및 열쇠 수령	2.77
		시설물 점검 인수인계입주	2.79
하자사항 또는 불편사항 신고		2.86	

*평균: 4점 만점 리커트 척도이며 점수가 높을수록 인식도, 만족도가 높은 것임

표 7. 다가구매입임대주택에 대한 인식 (2)

		구 분	빈 도(%)
표준임대차계약서 관련내용 인지도		임차인의 금지행위를 알고 있다	26(81.3)
		공동비용 관련 내용을 알고 있다	14(43.8)
다가구매입 임대주택 입주신청이유*		저렴한 집세	24(75.0)
		양호한 주거시설	13(40.6)
		이전 동네와 가까움	18(56.3)
		비슷한 처지의 이웃	3(9.4)
		아파트보다 인간적	3(9.4)
		체계적 복지서비스	1(3.1)
		기타	10(31.3)

*복수응답문항임

3) 표준임대차 계약서 관련내용 인지도

표준임대차 계약서에 명시된 내용 중 임차인의 의무사항과 관련된 금지사항에 대해서는 응답자의 80% 이상이 잘 알고 있었으나 주택의 보수와 수선에 대한 비용부담 혹은 공동수도료나 청소비와 같은 공동비용과 관련된 내용에서는 응답자의 반 이상이 모르고 있었다. 따라서 앞으로는 사후관리 차원에서 임차인의 의무사항과 관련된 입주민 교육과 홍보가 필요하다(표 7 참조).

4) 다가구매입임대주택 입주신청이유

다가구매입임대주택에 입주를 신청한 이유에 대해 75.0%의 응답자는 저렴한 집세, 56.3%는 이전에 살던 동네와 가깝기 때문에, 40.6%는 양호한 주거시설을 지적하였다. 입주자들은 다가구매입임대주택 선택 시 저렴한 집세를 가장 매력적인 요소로 인식하고 있음을 알 수 있다(표 7 참조).

4. 입주 후 주관적 생활개선도⁷⁾

대다수의 응답자들이 다가구주택으로 입주한 후 물리적, 사회적인 측면 등 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.

1) 물리적인 환경

(1) 실내환경

주택 실내환경의 제반 물리적 측면에 대해 입주자들이 생각하는 주관적 개선정도를 파악하기 위하여 총 17개의 세부사항을 구성하였다. <표 8>의 각 문항별 평균값에서 나타나듯이 전반적인 실내환경에 대한 개선도는 상당히

7) 생활개선도라는 용어를 사용한 것은 과거의 주택과 현재의 주택에 대한 만족도를 비교하기에는 여러 가지 여건이 다르기 때문에 새 주택에서 본인이 주관적으로 생활전반에서 나아졌다고 느끼는 정도를 의미한다.

표 8. 입주 후 주관적 생활개선도(물리적 환경) N=32

구분	항목	평균*
물리적 실내 환경	주택규모	3.34
	침실 수	3.22
	침실면적	3.29
	부엌면적	3.20
	부엌설비	3.33
	화장실욕실면적	3.43
	화장실욕실설비	3.36
	자연채광	3.24
	환기통풍	3.37
	배수	3.36
	내부방음상태	2.96
	마감재상태	3.36
	난방설비	3.33
	방수(방습)상태	3.10
	창문개폐용이성	3.08
물리적 외부환경	구조적 안전성	3.16
	방당 거주인수	3.25
	주차장 여건	2.44
	자연재해의 위험	3.27
입지조건	건물의 외관	3.08
	건물의 향	3.08
	자연환경인접성	3.00
	대중교통편리성	2.26
	직장과의 거리	2.13

*평균: 4점 만점

높게 평가되고 있음을 알 수 있다. 가장 높은 점수를 보인 항목은 화장실·욕실면적에 관련된 것으로서 평균 3.43 점으로 대부분의 응답자가 좋아졌다고 하였으며, 환기통풍, 배수, 화장실·욕실설비 및 마감재상태, 주택규모 등의 문항에서도 이전 주택과 비교할 때 좋아졌다고 응답하였다.

(2) 외부환경

외부환경에 대한 개선정도를 파악하기 위해 4가지 문항 -주차장 여건, 자연재해로 인한 위험, 건물(주택)외관, 건물의 향-등을 질문하였다. 그 결과 <표 8>에 나타난 바와 같이 자연재해로부터의 위험에 대한 개선도 점수가 가장 높았고 그 다음으로 건물의 향, 건물의 외관 순으로 나타났다.

3) 입지조건

다가구매입임대주택의 입지조건에 대한 개선 정도를 살펴보기 위해 자연환경인접성, 대중교통 편리성 그리고 직장과의 거리에 대한 세 개 문항을 질문하였다. 이 중 자연환경인접성 측면은 가장 높게 나타나 이전 주택에 비해 자연환경에 접근이 용이함을 알 수 있었다. 직장과의 거리는 가장 낮게 나타났다.(표 8 참조)

2) 사회적 환경

(1) 사회·심리적 환경

사회·심리적 환경에 대한 주관적 개선정도를 파악하기

위해 5개 세부문항 -범죄로부터의 안전, 심리적 과밀감, 이웃이 소음이 들림, 집이 들여다보임, 이웃과의 교류정도- 을 구성하여 질문하였다. 가장 높은 점수를 보인 항목은 심리적인 과밀상태에 대한 것으로서 평균점수는 3.48 점이었다. 이는 앞서 물리적 주택규모의 개선과도 연관되는 것으로 많은 응답자들이 주택규모면에서의 개선을 분명히 인식하고 있었다. 그러나 이웃과의 교류 면에서는 아직 입주한 지가 얼마 되지 않아 비교적 점수가 낮게 나타났다.

(2) 지역사회커뮤니티

지역사회 시설 등에 대한 개선도를 파악하기 위해 다섯 개 문항 -이웃의 생활수준, 공공서비스시설, 자녀교육환경, 사회복지시설, 편의시설- 을 구성하여 질문한 결과 대체적으로 점수가 낮게 나타났다. 이는 응답자들이 현재의 주택에 입주한 지 얼마 되지 않아 주변 환경에 익숙하지 않다는 점과 함께 다가구주택이라는 특성상 아파트처럼 대규모 단지 화 되지 않아 주변에 대형마트나 상가, 학교 등의 시설이 밀집되어 있지 않은데서 나타난 결과로 보인다. 그중 가장 높은 점수를 보인 항목은 이웃의 생활수준이었고 가장 낮은 점수를 보인 항목은 자녀교육환경이었다. (표 9 참조)

(3) 관리적 측면

관리적 측면에서의 개선정도를 파악하기 위하여 청소와 수리의 용이성에 대한 질문을 한 결과 평균값이 3.08 점으로 비교적 높게 나타났다. 이는 응답자들이 현재의 주택에 입주한 지 얼마 되지 않아 시설이나 설비, 마감재 등이 깨끗한 상태이며 아직 입주하지 않은 세대도 많기 때문에 나타난 결과로 보인다(표 9 참조).

주택관리의 필요성에 대한 입주자 의식을 파악하기 위하여 다섯 개 문항을 구성하여 질문하였다. 그 결과 <표 10>에 나타난 것처럼 5개 항목 각각에 대해 대다수의 응답자가 그 필요성을 인식하고 있었다. 특히 정기적인 주택의 점검 및 수리, 정기적인 입주자의 생활관련 요구 파악에 대한 필요도가 높게 나타났다. 그러나 이 경우 지나친 공적 개입은 입주자의 사생활 침해로 여겨질 수

표 9. 입주 후 주관적 생활 개선도(사회적 환경) N=32

구분	항목	평균*
사회심리적 환경	범죄로부터 안전	3.00
	집이 넓게 느껴짐	3.48
	이웃소음이 들림	2.96
	집이 들여다보임	3.09
	이웃과 교류정도	2.20
	이웃의 생활수준	2.80
지역사회커뮤니티	공공서비스시설	2.21
	자녀교육환경	2.11
	사회복지시설	2.25
	편의시설	2.28
관리적 측면	청소수리 용이성	3.08

*평균: 4점 만점

표 10. 주택관리 및 입주자대표의 필요도 N=32

구분	항 목	평균*
주택관리	정기적인 입주자의 생활관련 요구 파악	3.16
	입주자간 분쟁 해결	2.86
	주민자치 활성화	3.04
	관리방법 홍보 및 관리회보 발간	2.93
	정기적 주택점검 및 수리	3.30
입주자대표의 필요성		2.97

*평균: 4점 만점

표 11. 전반적 주택만족도 N=32

매우만족 빈도(%)	만족 빈도(%)	불만족 빈도(%)	매우불만족 빈도(%)	계 빈도(%)	평균 (4점만점)
15(46.9)	13(40.6)	2(6.3)	2(6.3)	32(100.0)	3.28

도 있으므로 1년에 한 두 번 정도 혹은 계절별로 입주자의 요구를 파악하여 관리하는 방안이 제시되어야 할 것이다.

3) 전반적 주거 만족도

이상의 내용을 종합할 때 응답자들이 현 주거환경 대해 어느 정도 만족하는 지를 파악하고자 4점 척도(매우만족 4점~매우 불만족 1점)로 질문한 결과 86.9%의 응답자가 현 주택에 만족한다고 하였으며 만족도 평균값 3.28점으로 상당히 높은 수준의 만족도를 보였다.(표 11 참조).

V. 결론 및 제언

1. 결 론

매입임대사업의 효과를 주거환경개선 측면, 경제적 측면으로 구분하여 정리하면 다음과 같다.

1) 주거환경 개선효과

매입임대주택의 주거환경 개선효과를 입주 전·후의 주거실태를 객관적으로 비교하고, 주관적 생활개선도를 살펴보았다. 첫째, 입주 전·후 주거실태를 객관적으로 비교해보면 주택규모, 환기, 채광, 통풍 등이 뚜렷이 개선되었다. 입주 전에는 응답자의 반 이상이 지층(부분 지하층)에 거주하였으나 입주 후에는 8할 이상이 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.

조사대상자들의 대부분은 다가구주택으로 입주하기 전에도 현재 거주하는 곳과 같은 시·군·구내의 다른 집에 거주했던 것으로 나타났다. 이는 본 사업의 기본취지 중 하나였던 생활의 터전인 기존 거주지에 입주자를 거주하게 한다는 목적과 부합되는 것이다.

둘째, 입주 전·후 주거실태 및 주생활에 대한 주관적 생활개선도를 보면 가장 크게 개선되었다고 평가한 항목은 화장실·욕실면적이었으며 환기통풍, 배수, 화장실·욕실설비 및 마감재상태, 주택규모 등도 이전 주택과 비교할 때 좋아졌다고 하였다. 그러나 지역사회커뮤니티에 대해서는 그다지 좋은 평가가 나오지 않았는데 이는 응답자들이 현재의 주택에 입주한 지 얼마 되지 않아 주변 환경에 익숙지 않다는 점과 함께 다가구주택이라는 특성상 아파트처럼 대규모 단지화 되어 있지 않아 주변에 대형마트나 상가, 학교 등의 시설이 밀집되어 있지 않은데서 나타난 결과로 보인다.

2) 경제적 효과

임대료의 부담측면에서의 경제적 효과인 확인하고자 실제 입주자의 임대료 부담을 이전 주택과 비교해보면 대략 일천만원 정도 절약되었다. 즉 입주 이전의 주택에 살며 부담 했던 임대료와 다가구매입임대 주택의 임대료를 단순비교해 보아도 임대료 부담은 상당히 완화되어 특히 보증금은 전세인 경우 약 1천 만 원, 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 저소득층에게는 상당부분 의미 있는 변화라 할 수 있다.

한편, 다가구매입임대사업의 본래의 취지인 주거와 복지를 연계하지는 못했지만 다른 지역으로의 이동 없이 현재의 생활권 내에서 기존주택보다 임대료를 적게 내면서 양질의 주택을 임차하여 거주 할 수 있게 했다는 점은 자활의 터전을 마련해준다는 사업목표가 일부 이루어졌음을 보여준다. 아울러 본 연구는 사례 수가 적었고, 조사시기가 다소 일렸으며, 선행 연구가 거의 없어 충분한 논의가 이루어질 수 없었다는 한계점이 있음을 밝혀 둔다.

2. 제 언

본 연구의 결론에 근거하여 다음과 같은 제언을 한다.

첫째, 입주자와 지역사회에서 제공하는 복지서비스가 연계될 수 있도록 주민-사회복지기관-동사무소 사회복지담당부서 간의 네트워크가 형성되어야 할 것이다.

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

셋째, 저소득층에게 경제적인 자활을 위한 동기부여를 제공하기 위해 다양한 인센티브제를 도입하는 것도 필요하다. 현재 검토 중인 근로소득보존세제(ETIC)나 저소득

층의 자산형성 프로그램 등에 대한 검토가 필요하다.

참 고 문 헌

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

(接受: 2005. 12. 19)

