

충북지역 공공임대주택의 주거만족도 분석 -물리적·사회적 요인을 중심으로-

설영훈¹, 채성주^{2*}

¹(재)충북발전연구원 미래기획센터, ²(재)충북발전연구원 공간정책연구부

A Study on the Residential Satisfaction of Public Rental Housing in Chungbuk -Focusing on Physical and Social Factors-

Young-Hoon Seol¹ and Sung-Ju Chae^{2*}

¹Center for Chungbuk Future & Vision, Chungbuk Research Institute

²Department of Spatial Planning and Policy, Chungbuk Research Institute

요약 본 연구는 물리적 요인뿐만 아니라 사회적 요인을 고려한 충북지역 공공임대주택 입주자의 주거만족도 분석을 통해 공공임대주택의 주거만족도를 유형별로 비교해보고, 주택유형별 만족도의 특성을 파악함으로써 지역적 특성을 반영한 공공임대주택 정책방향에 대한 기초정보를 제공하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 공공임대주택의 이론적 고찰 및 공공임대주택 공급과 관리 현황을 파악한 후, 물리적·사회적 요인을 중심으로 공공임대주택 주거실태 만족도조사를 유형별로 실시하였다. 물리적 요인에 대한 주거만족도 조사결과, 주택 및 아파트단지의 내부 및 외부와 주변 환경에 대한 만족도가 상이하게 나타났다. 한편, 사회적 요인에 대한 주거만족도 조사 결과, 이웃관계에 대한 주거만족도와 단지에 대한 이미지는 주택유형별로 유의미한 차이가 존재하는 반면, 지역공동체 활동참여에 대한 만족도는 주택유형별로 차이가 없는 것으로 나타났다.

Abstract The Purpose of this study is to propose policy directions for residential level improvement of residents in Public Rental Housing. In this study, the contents coverage was limited to the policy proposal on the efficient management of public rental housing by reviewing papers, understanding present situations of supply and management of Public Rental Housing and investigating residential conditions. First, the residential satisfaction of physical factors were different from by the type of public rental housing. The satisfaction of physical factors was highest in the kookmin rental housing, permanent and 50 years rental housing were lower than kookmin rental housing. Second, resident's satisfactions of social factor such as neighborhood relationship and the image of apartment complex were differed by each housing types. However, there was no difference in satisfaction of community participation by each housing types.

Key Words : Public Rental Housing, Residential Satisfaction, Chungbuk

1. 서론

저소득층이 저렴한 가격으로 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 공공임대주택의 재고를 확보하는 것은 저소득층의 주거안정을 위한 물적 토대를 구축하는 것이며

이는 공공임대주택 정책의 핵심이라 할 수 있다[1]. 우리나라의 공공임대주택은 정부가 저소득층의 주거안정도를 도모하기 위해 장기임대주택을 육성하면서 본격적으로 시작되었으나 공공임대주택의 공급은 선진국과 비교하면 아직 부족한 편으로 정부의 지원 없이는 주택마련이 어

*Corresponding Author : Sung-Ju Chae(Chungbuk Research Institute.)

Tel: +82-43-220-1123 email: csj@cri.re.kr

Received July 17, 2013 Revised (1st August 9, 2013, 2nd August 16, 2013, 3rd August 21, 2013) Accepted September 6, 2013

려운 무주택 저소득가구가 약 292만(전체가구의 18.3%)에 달하는 실정이다[2]. 이러한 서민들의 주거문제 해결을 위해 정부에서는 ‘보급자리주택 150만호 공급계획(’09~’18)’을 수립하여 보급자리주택 건설을 추진 중에 있다.

공공임대주택은 무주택 서민과 저소득층의 주거생활 안정에 크게 기여하고는 있으나 일반분양주택과는 달리 임대주택이라는 특성상 입주 후 관리상의 문제뿐만 아니라 노후화에 대한 미흡한 대책으로 인해 입주자의 주거실상에 대한 불만이 심화하여 공공임대주택 본연의 기능을 다 하지 못하고 있는 실정이다. 특히 지방의 경우는 주거실태에 대한 정확한 조사와 정책적 대응이 열악하므로 이러한 문제가 더욱 심각하다.

따라서 공공임대주택 입주자의 주거만족도를 객관적으로 측정하고 개선점을 도출하는 것은 향후 공공임대주택 정책을 효율적으로 추진하기 위해 기초적으로 선행되어야 할 과제라 할 수 있다. 기존 연구에 의하면 기존 공공임대주택 재고의 노후화에 따른 주택내부설비에 대한 문제, 인근 주거지와와의 마찰문제 등이 꾸준히 제기되고 있다.

이에 본 연구는 물리적 요인뿐만 아니라 사회적 요인을 고려한 충북지역 공공임대주택 입주자의 주거만족도 분석을 통해 공공임대주택의 주거만족도를 유형별로 비교해보고, 주택유형별 만족도의 특성을 파악함으로써 지역적 특성을 반영한 공공임대주택 정책방향에 대한 기초 정보를 제공하는 것을 목적으로 한다.

본 연구는 다음과 같이 구성되어 있다. 본격적인 논의에 앞서 제2장에서는 공공임대주택의 개념 및 현황을 살펴보고, 제3장에서는 관련 선행연구를 살펴본다. 다음으로 제4장에서는 분석결과를 제시하였으며, 제5장에서는 분석결과를 토대로 공공임대주택의 주거만족도 향상을 위한 정책방향을 제시하고 연구의 한계점들을 언급하면서 결론을 맺는다.

2. 공공임대주택 및 주거만족도

2.1 공공임대주택의 개념과 유형

2.1.1 공공임대주택의 개념

임대주택이란 개인 또는 국가, 지방자치단체 등이 주택을 건설하여 유지관리에 필요한 임대료를 받고 이를 필요로 하는 임차인에게 제공하여 거주 및 사용하도록 하는 주택을 말한다. 이는 모든 형태의 전세, 월세 등을 포괄하는 광의의 임대주택 개념이다[3].

공공임대주택은 공공재원의 지원을 받아 건설되고 임차인자격 및 임대료 등에 대해서 규제를 받는 주택이라 할 수 있는데, 공공임대주택은 그 근본목적이 저소득층의 주거안정을 도모하려는 것이므로 주로 정부나 비영리단체가 공급·소유·임대·관리를 담당하고 있다.

2.1.2 공공임대주택의 유형

공공임대주택은 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금의 자금지원을 통해 영구적인 임대의 목적으로 건설되는 임대주택, 국민주택기금의 자금지원을 통해 무주택근로자를 위해 건설되는 임대주택, 그 이외의 공공건설 임대주택 등 세 가지 유형으로 구분된다. 공공임대주택의 경우에는 임대무기간이 설정되어 있는데, 공공건설 임대주택 중에서 국가나 지방자치단체의 재정 지원 또는 국민주택기금의 자금지원을 받아 임대를 목적으로 공급되는 임대주택의 경우에는 영구임대나 50년 임대, 국민주택기금의 자금지원을 받아 무주택근로자를 위해 공급되는 임대주택(국민임대)은 10년, 그 이외의 공공임대주택은 5년으로 규정되어 있다.

[Table 1] The type of public rental housing

Type/Size	Cost burden	Target
permanent rental (permanent) /Under 40㎡	Central · local government (more than 85%) Tenant 15%	Livelihood protect program recipients Fatherless family, men of national merit Subscription deposit member
50years public rental (50years) /Under 60㎡	’92~’93 · central finance 50%, fund 20%, tenant 30% After ’94 · support fund by size	Subscription deposit member Special housing supply recipient · Men of national merit, homeless, disabled person
National rental (kookmin) /Under 85㎡	Central finance 10-40% Housing fund 40%-50% Company 10% Tenant 10%-30%	Under50㎡ : under 70% urban worker’s average pay (Homeless householder) 50~60㎡ : under 70% urban worker’s average pay and Subscription deposit member (Homeless householder) More than 60㎡ : under 70% urban worker’s average pay and Subscription deposit member (Homeless householder)

2.2 충북지역 공공임대주택 현황

2010년 5월 기준으로 충북지역에는 38개 단지 총 25,337세대의 임대주택이 공급되었는데, 영구임대가 6개

단지 6,139세대(24.2%), 50년 공공임대가 3개 단지 1,951세대(7.7%), 국민임대가 29개 단지 17,247세대(68.1%)로 나타났다.

2.2.1 영구임대주택

영구임대주택은 청주에 3개 단지, 충주·제천·증평에 각 1개 단지 등 6개 단지에 총 6,139세대가 공급되었는데, 단지 당 평균 1,000세대의 규모로 조성되었다. 단지 규모는 충주 연수지구가 1,582세대로 가장 크고 증평지구가 358세대로 가장 작은 것으로 나타났다.

2.2.2 50년 공공임대주택

50년 공공임대주택은 제천시와 음성군 일원 3개 지구에 총 1,951세대가 공급되었는데, 단지 당 평균 650세대의 규모로 조성되었다. 제천 하소지구는 57㎡형 540세대, 제천 장락지구는 55㎡형 119세대와 67㎡형 801세대 등 총 920세대, 음성 금왕지구는 59㎡형 163세대와 74㎡형 328세대 등 총 491세대가 공급되었다.

2.2.3 국민임대주택

국민임대주택은 2001년 청주가경 1지구를 시작으로 29개 단지에 총 17,247세대가 공급되었는데, 단지 당 평균 595세대의 규모로 조성되어 충북지역 공공임대주택 유형중 가장 규모가 작다.

시·군별로 살펴보면 청주는 8개 지구 6,494세대, 충주는 2개 지구 1,036세대, 제천은 4개 지구 2,512세대, 옥천은 1개 지구 610세대, 음성은 4개 지구 2,178세대, 진천은 2개 지구 795세대, 청원은 2개 지구 1,527세대, 증평은 2개 지구 1,072세대, 괴산은 1개 지구 310세대, 보은은 1개 지구 400세대, 영동은 1개 지구 313세대가 각각 공급되었다. 임대료는 청주 강서지구 75㎡형이 월 160,360원으로 가장 비싸고, 충주 연수지구 86㎡형이 월 157,000원, 청원 오송지구 76㎡형이 월 148,000원으로 그 뒤를 잇는 것으로 나타났다.

2.2.4 충북 공공임대주택 평균 거주비용

평균 보증금의 경우 영구임대는 223만원, 50년 임대는 1,011만원, 국민임대는 1,293만원으로 나타났는데, 국민임대의 경우 1,000만원 이상~1,500만원 미만, 영구임대는 500만원 미만, 50년 임대는 500만원 이상~1,500만원 미만의 경우가 높은 비율을 나타냈다.

특히 50년 임대의 경우 보증금 수준(Fig. 1.(a))에 대해 높다, 매우 높다고 응답한 세대가 40.0%로 분석되었는데, 50년 임대의 보증금 수준이 영구임대의 약 5배에 달하고

있고 국민임대의 약 80%에 이르고 있어 소득수준에 부합되는 적정 보증금 설정이 필요할 것으로 판단된다 [Table 2].

[Table 2] Deposit conditions

	Permanent	50years	Kookmin
Under 5,000,000 won	100%	0	0
5,000,000 won~10,000,000 won	0	46.7%	17.6%
10,000,000 won~15,000,000 won	0	46.7%	57.4%
Over 15,000,000 won	0	6.7%	25.0%
Average	2,230,000 won	10,110,000 won	12,930,000 won

평균 연간 임대료의 경우 영구임대는 40.4만원, 50년 임대는 122.6만원, 국민임대는 108.3만원으로 나타났는데, 임대료 수준에 대한 질문에 영구임대의 경우 낮다고 응답한 비율이 50%에 달하나, 50년 임대의 경우 높다는 응답이 60%에 달해 50년 임대의 경우 임대료에 대해서는 불만족하는 경향이 높은 것으로 나타났다[Fig. 1.(b)].

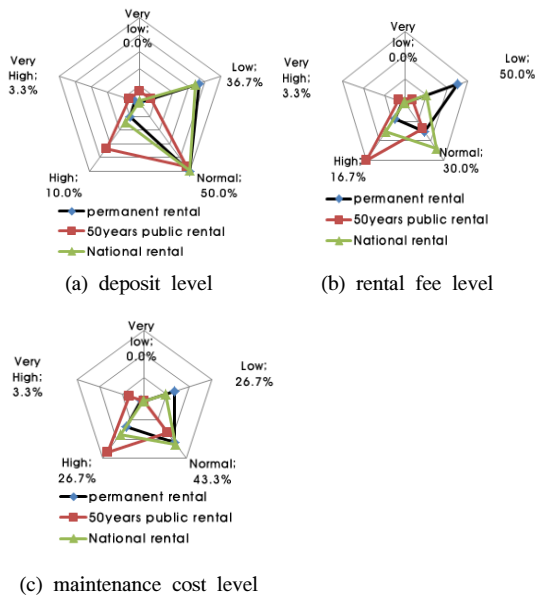
[Table 3] Annual rental fee

	Permanent	50years	Kookmin
Under 600,000 won	96.7%	10.0%	0
600,000~1,200,000 won	3.3%	0	64.0%
Over 1,200,000 won	0	90.0%	36.0%
Average	404,000 won	1,226,000 won	1,083,000 won

관리비의 경우 영구임대는 10.4만원, 50년 임대는 12.7만원, 국민임대는 12.2만원으로 나타났는데, 관리비 수준에 대한 질문에 50년 임대는 높다, 매우 높다는 응답이 67%로 나타나, 국민임대 36%, 영구임대 30%에 비해 부정적 의견이 높았다[Fig. 1.(c)]. 관리비가 가장 비싼 겨울의 경우, 영구임대는 평균 16만원, 50년 임대는 18.1만원, 국민임대는 18.5만원으로 나타났다.

[Table 4] Maintenance cost

	Permanent	50years	Kookmin
Spring/Fall	81,000 won	103,000 won	96,000 won
Summer	93,000 won	119,000 won	111,000 won
Winter	160,000 won	181,000 won	185,000 won
Average	104,000 won	127,000 won	122,000 won



[Fig. 1] Deposit, Rental fee, Maintenance cost

2.3 주거만족도

주거만족이란 주거 욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가의 결과로서 거주자가 행하는 평가의 과정에서 발생한다. 이에 근거하면 주거만족도는 주거환경에 대한 기대나 열망이 크고 충족이 작을수록 낮고, 욕구나 필요가 작고 제공된 주거서비스가 양호할수록 높을 것이라 유추할 수 있다[4].

즉, 주거만족도는 주거 욕구의 충족 정도를 주택에 대한 기대감, 열망, 경험 등에 비추어 비교함으로써 현재의 주거상태에 대하여 내리는 평가로 주거와 관련된 물리적, 공간적, 심리적인 상황에 대한 주택거주자의 주관적 판단 결과라 할 수 있다.

3. 선행연구 고찰

공공임대주택의 주거만족도에 관한 연구는 다양하게 이루어졌는데, 영구임대아파트와 50년 공공임대아파트를 대상으로 거주자의 만족도를 조사한 연구[5]에서는 영구임대의 경우 적당한 임대료, 안정적인, 적당한 관리비, 하자 없음 등에서 보통 이상의 만족을 보인 반면, 나머지 항목에 대해서는 불만족한 것으로 나타났다. 한편, 50년 공공임대아파트의 경우는 ‘교통의 편리’에 대해 아주 만족하고, ‘이웃관계 양호, 하자 없음, 안정적인, 주거환경 양호, 관리상태 양호’에 대해 보통 이상의 만족을 보인

반면 나머지 항목에 대해서는 불만족하고 있는 것으로 나타났다.

공공임대주택에 대한 가장 큰 만족은 저렴한 주거비용으로 안정된 주거생활을 영위할 수 있다고 밝힌 연구[6]에서는 경제, 내부·외부 환경, 입지 등 주거만족도에 대한 요소별 조사에서는 다양한 개선 욕구가 표출된다고 분석하였으나, 임대주택 주거만족도에 대한 분석에 주력한 나머지 사후적 평가에 치우쳐 주거불만 요인을 개선할 구체적인 대안제시가 부족했다는 한계점을 지니고 있다.

노인주거 임대아파트 입주자에 대한 실태와 만족도, 이주 시 선호하는 주거형태와 주거선택요소의 선호도를 분석하여 임대아파트의 질적 향상에 필요한 주거요소를 파악한 연구[7]에서는 향후 임대아파트의 계획 및 입지 선정에 대중교통 편의성, 시장과의 거리 등을 우선으로 고려해야 하고, 단위세대 설계 시 통풍, 소음, 사생활 등 주거환경의 개선과 임대료, 관리비, 난방비, 임대보증금 등 경제적인 측면에서의 저렴한 공급대책 마련을 대안으로 제시하였다.

공공아파트 입주자의 주거만족도에 영향을 주는 요인으로 시설관리를 지적한 연구[8]에서는, 주거만족도 관련 변수의 측정뿐만 아니라 주거만족도에 영향을 미치는 변수 간의 영향력 크기를 검토하였으나 주거만족의 요인을 밝히지는 못하였다.

영구임대주택을 대상으로 일반현황과 관리 및 운영 실태, 물리적 환경실태와 경제상태, 복지서비스 이용실태, 주민자치와 공동체생활 등을 조사한 보고서[9]에서는 단지 환경개선을 통한 쾌적하고 편안한 거주환경 조성, 가구 특성을 고려한 내부시설 정비, 부담 가능한 임대료 부과, 연체가구의 최소한의 생활보장 등을 주거복지 제고방안으로 제시하였다.

선행연구에서 볼 수 있듯이 공공임대주택 주거만족도에 관한 연구는 주거만족도와 주거환경 관련 사항에 대해 설문조사를 활용한 연구가 대부분을 차지하고 있다. 이러한 연구들은 대체로 주거현상 분석차원에서 임대료 체계개편의 필요성이나 제도개선 등 중앙정부차원에서 실행 가능한 정책을 주로 제시하고 있고, 주로 물리적 요인과 경제적 요인에 대한 연구가 대부분이며 단지 내 주민 간의 관계, 단지에 대한 이미지, 공동체 활동 참여와 같은 사회적 요인에 대한 만족도에 관한 연구는 부족한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 선행연구의 연구방법과 주요 연구내용을 토대로 물리적 요인에 대한 분석과 함께 사회적 요인을 고려한 공공임대주택의 실태조사 및 분석을 시행한다.

4. 표본특성 및 분석결과

4.1 설문방법 및 표본특성

본 연구에서는 리커트 5점 척도로 구성된 주거만족도에 영향을 미치는 독립변수를 물리적·사회적 요인으로 구분하여 분석을 하였다. 임대주택 유형별로 표본을 할당하여 2010년 8월 30일부터 2010년 9월 8일까지 자기기입식 설문지를 사용하여 공공임대주택 거주자와 1:1 면접 설문을 시행하였다. 이는 가구별 방문을 통하여 설문지를 직접 배부한 후 응답자가 스스로 응답하게 하는 방법으로 설문내용 중 의문이 있는 항목에 대해서는 질문을 통하여 설문작성이 용이하도록 하였다.

유효 설문 부수는 381부로 표본의 특성을 보면, 주택 유형은 국민임대가 전체의 약 88%인 336부, 영구임대가 30부(7.9%), 50년 임대가 15부(3.9%)이고, 성별로는 여성 응답자가 259명으로 전체응답자의 68%를 차지하고 있다. 가족구성은 부부+자녀가 60.1%, 부부가 18.9%, 부부+아동+부모가 9.4%이고, 가족 구성원 수는 4명이 43.3%, 2명이 19.9%, 3명이 19.2%의 순으로 나타났다.

4.2 주거만족도

4.2.1 물리적 요인

주택 내부에 대해 국민임대(3.81), 영구임대(3.53), 50년 임대(3.50)의 순으로 만족도가 높은 것으로 분석되었다. 영구임대의 경우, 집의 크기, 방의 개수, 내부 구조, 소음 등, 50년 임대는 집의 크기, 내부 구조, 설비수준, 소음 등, 국민임대는 집의 크기, 방의 개수, 내부마감재, 창호상태, 소음 등에서 평균보다 낮은 만족도를 보였다. 3가지 유형의 공공임대주택에서 집의 크기, 소음에 대한 만족도가 공통으로 낮게 나타났다.

주택유형별 만족도의 평균값이 통계적으로 유의한 차이가 있는지를 보기 위해 주택 내부 만족도를 종속변수, 주택유형을 요인으로 하는 일원배치 분산분석을 실시한 결과, 집의 크기, 내부 구조, 화장실/부엌 설비수준, 환기/통풍의 질, 난방/온수공급, 누수 등의 항목이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타나 주택유형별 만족도에 차이가 있음이 확인되었다.

집의 크기, 내부 구조, 난방/온수 공급에 대해서는 국민임대, 50년 임대, 영구임대의 순으로, 화장실/부엌 설비수준, 환기/통풍의 질에 대해서는 국민임대, 영구임대, 50년 임대의 순으로 만족도가 높았다. 한편, 누수에 대한 만족도는 국민임대가 가장 높았고, 영구임대, 50년 임대는 같은 수준의 만족도를 나타내었다.

[Table 5] Housing internal satisfaction

	Permanent	50years	Kookmin	F	P-value
Size of house	3.37	3.40	3.76	4.332	0.014**
Number of rooms	3.30	3.67	3.66	2.589	0.076
Room layout	3.43	3.47	3.84	5.616	0.004*
Facilities level of bathroom and kitchen	3.53	3.40	3.86	4.038	0.018**
Internal materials condition	3.53	3.47	3.79	2.705	0.068
Quality of daylight	3.77	3.60	3.93	2.018	0.134
Quality of air	3.60	3.33	3.90	4.902	0.008*
Hot-water supply	3.53	3.60	3.93	5.561	0.004*
Water leak	3.60	3.60	3.91	3.335	0.037**
Drainage condition	3.67	3.60	3.85	1.551	0.213
Window condition	3.57	3.47	3.75	1.686	0.187
Noise level	3.40	3.40	3.51	0.330	0.719
Average	3.53	3.50	3.81		

***P<0.01, **P<0.05, *P<0.1

단지 내부에 대해 국민임대(3.68), 50년 임대(3.41), 영구임대(3.40)의 순으로 만족도가 높은 것으로 분석되었다. 평균 만족도보다 낮은 항목을 살펴보면, 영구임대는 단지밀도, 아파트 형태와 색채, 사회복지시설, 방범상태, 50년 임대는 단지밀도, 아파트 형태와 색채, 휴식운동시설, 사회복지시설, 방범상태, 국민임대는 주차시설, 방범상태로 나타났는데 3가지 유형의 공공임대주택에서 공통으로 방범상태에 대한 만족도가 낮다는 것이 특징이다.

단지 내부 만족도를 종속변수, 주택유형을 요인으로 하는 일원배치 분산분석을 실시한 결과, 건물이나 사람의 밀집 정도, 아파트 형태와 색채, 사회복지시설, 방범상태 등 4개 항목이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타나 주택유형별로 단지 내부 만족도의 평균에 차이가 있음이 확인되었다.

건물이나 사람의 밀집 정도, 아파트 형태와 색채, 방범상태의 경우 국민임대, 50년 임대, 영구임대 순으로 만족도가 높은 것으로 분석되었다. 한편, 사회복지시설의 경우에는 국민임대가 가장 만족도가 높고, 영구임대, 50년 임대는 같은 수준의 만족도를 보였다.

[Table 6] Apartment complex internal satisfaction

	Permanent	50years	Kookmin	F	P-value
Building and population density	3.33	3.40	3.76	6.432	0.002*
Form and color of apartment	3.37	3.40	3.71	3.564	0.029**
Green area	3.50	3.47	3.71	1.697	0.185
Rest and exercise facilities	3.67	3.40	3.71	1.011	0.365
Parking facilities	3.43	3.47	3.58	0.508	0.602
Social welfare facilities	3.33	3.33	3.68	3.783	0.024**
Crime prevention	3.20	3.40	3.62	3.791	0.023**
Average	3.40	3.41	3.68		

***P<0.01, **P<0.05, *P<0.1

단지 외부(입지환경)에 대해 영구임대(3.58), 국민임대(3.56), 50년 임대(3.39)의 순으로 만족도가 높은 것으로 분석되었다. 주택유형별 평균 만족도보다 낮은 항목을 살펴보면, 영구임대는 교육환경, 편의시설, 50년 임대는 교육환경, 직장과의 거리, 자연환경, 국민임대는 교통환경, 판매시설, 편의시설로 나타났다.

단지 외부 만족도를 종속변수, 주택유형을 요인으로 하는 일원배치 분산분석을 실시한 결과, 모든 항목이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의하지 않아 주택유형별로 평균 만족도에 차이가 없었다.

[Table 7] Apartment complex external satisfaction

	Permanent	50years	Kookmin	F	P-value
Educational facilities conditions	3.57	3.27	3.65	1.588	0.206
Traffic facilities conditions	3.60	3.47	3.54	0.120	0.887
Shopping facilities conditions	3.67	3.87	3.54	1.365	0.257
Convenience facilities conditions	3.37	3.40	3.40	0.019	0.981
Distance to employment	3.67	3.20	3.61	1.948	0.144
Natural conditions	3.60	3.13	3.61	2.619	0.074
Average	3.58	3.39	3.56		

***P<0.01, **P<0.05, *P<0.1

4.2.2 사회적 요인

이웃관계에 대해 국민임대(3.28), 영구임대(3.26), 50년 임대(2.82)의 순으로 만족도가 높은 것으로 분석되었다. 이웃과의 관계에 대한 만족도가 평균보다 낮은 항목을

살펴보면, 영구임대는 ‘내가 아플 때 나를 돌봐줄 이웃이 있다’, 50년 임대는 ‘내가 아플 때 나를 돌봐줄 이웃이 있다’·‘의논할 이웃이 있다’·‘이웃들이 규칙을 잘 지킨다’, 국민임대는 ‘차로 나를 데려다 줄 이웃이 있다’·‘의논할 이웃이 있다’로 나타났다.

[Table 8] Neighbor relationship

	Permanent	50years	Kookmin	F	P-value
There is a neighbor to care of my children	3.27	3.07	3.33	0.581	0.560
There is a neighbor to house-sit	3.30	3.00	3.40	1.239	0.291
There is a neighbor to take care of me when I fell sick	2.93	2.60	3.27	4.480	0.012**
There is a neighbor to driving for me	3.33	2.87	3.18	0.995	0.371
There is a neighbor to counsel for me	3.33	2.73	3.17	1.784	0.169
neighbors are abide by the regulations	3.37	2.67	3.31	3.470	0.032**
Average	3.26	2.82	3.28		

***P<0.01, **P<0.05, *P<0.1

이웃관계 만족도를 종속변수, 주택유형을 요인으로 하는 일원배치 분산분석을 실시한 결과, ‘내가 아플 때 나를 돌봐줄 이웃이 있다’와 ‘이웃들이 규칙을 잘 지킨다’는 항목이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. ‘내가 아플 때 나를 돌봐줄 이웃이 있다’에 대해서는 국민임대, 영구임대, 50년 임대의 순으로, ‘이웃들이 규칙을 잘 지킨다’에 대해서는 영구임대, 국민임대, 50년 임대 순으로 만족도가 높았다.

지역공동체 활동참여에 대해 영구임대(2.29), 국민임대(2.19), 50년 임대(2.13)의 순으로 만족도가 높은 것으로 분석되었다. 3가지 유형의 임대주택 모두에서 반사회, 부녀회, 노인회 등의 주민회의, 임차인대표회의 등의 아파트 관리활동과 학부모활동, 지역봉사활동 등 종교활동을 제외하고는 지역공동체 활동참여에 대한 만족도가 전반적으로 낮은 것으로 나타났다.

지역공동체 활동참여에 대한 만족도를 종속변수, 주택유형을 요인으로 한 일원배치분산분석을 실시한 결과, 모든 항목이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의하지 않아 주택유형별로 지역공동체 활동참여에 대한 만족도는 차이가 없는 것으로 나타났다.

[Table 9] Participation in community activities

	Permanent	50years	Kookmin	F	P-value
Religion	2.50	3.00	2.74	0.925	0.398
Neighborhood meeting	2.27	1.93	2.04	0.889	0.412
Tenant & Apartment administration meeting	2.13	1.73	1.96	0.977	0.377
Parent's association, community service	2.27	1.87	2.02	1.090	0.377
Average	2.29	2.13	2.19		

***P<0.01, **P<0.05, *P<0.1

카이제곱검증(chi-square tests)을 이용하여 주택유형에 따른 주택단지의 이미지 변화를 분석하였는데, 유의확률 5%에서 주택유형별로 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 또한 Cramer's V값은 0.230으로 주택유형과 주택단지의 이미지 간에 상관관계가 어느 정도 높다고 할 수 있다.

[Table 10] Chi-square tests and Cramer's V

	Value	df	P-value
Pearson Chi-Square	40.398	6	0.000
Cramer's V	0.230		0.000

주택단지의 이미지에 대해 영구임대와 50년 임대는 저소득층의 집단 주거지역이라는 부정적인 이미지가 강하였지만 국민임대는 거주비용이 경제적인 주거지역이라는 긍정적인 이미지가 강한 것으로 나타났는데, 영구임대와 50년 임대의 경우 임대주택에 대한 부정적 인식이 차츰 사라지고 주거환경이 더욱 개선되었음에도 불구하고, 입주민의 거주지에 대한 부정적 인식은 해소되지 못한 것으로 판단되므로 저소득층 집단주거지, 칩체되고 낙후된 주거지에 거주하고 있다는 심리적 박탈감을 해결할 수 있는 사회적 프로그램을 개발할 필요가 있다고 판단된다.

[Table 11] Complex image

	Permanent	50years	Kookmin
Low cost residence area	13.3%	26.7%	41.1%
Low-income group residence area	63.3%	53.3%	22.9%
Depressed residence area	13.3%	0.0%	3.0%
Ordinary residence area	10.0%	20.0%	33.0%
Sum	100%	100%	100%

5. 결론

무주택 서민과 저소득층의 주거문제 해결을 위한 공공임대주택 공급확대 정책은 향후에도 지속해서 추진될 것으로 보인다. 이에 따라 주택재고(Housing Stock)도 꾸준히 증가할 것이므로 이러한 재고 증가 추세를 고려하면 기존 공공임대주택 입주자의 특성과 주거실태, 주거 및 관리특성 등의 분석을 통해 문제점을 파악하고 입주자의 주거수준 향상을 도모하기 위한 기초 정보를 제공하는 것은 필수적인 선행과제라 할 수 있다.

본 연구에서는 공공임대주택 유형별 주거만족도 분석을 통해 문제점을 파악하여 공공임대주택 입주자의 주거수준 향상을 도모하고 공공임대주택의 효과적인 추진을 위한 기초 정보를 제공하는 것을 목적으로 하는데 이를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 주택유형별로 주택 및 아파트단지의 내·외부와 주변 환경에 대한 물리적 요인의 만족도가 상이하게 나타났다. 주택 내부에 대한 만족도는 국민임대, 영구임대, 50년 임대의 순으로 높은 가운데, 세부항목별로는 통계적으로 만족도 평균에 차이가 없는 항목도 존재하였다. 그러나 집의 크기, 내부 구조, 설비수준, 환기/통풍의 질, 난방/온수공급, 누수 등에서는 유형별로 만족도에 차이가 발견되었다. 저소득층의 주거안정이라는 공공임대주택의 공급취지를 고려할 때 주택면적, 방의 개수 등을 확대하는 것이 주거만족도를 높이는 해결책이 될 수는 없지만 향후 입주자들의 수요를 고려하여 적정 수준의 확충에 대한 고려가 필요할 것으로 생각한다. 단지 내부에 대한 만족도는 국민임대, 50년 임대, 영구임대의 순으로 높은 가운데, 세부항목별로는 통계적으로 만족도 평균에 차이가 없는 항목도 존재하였다. 그러나 건물이나 사람의 밀집 정도, 아파트의 형태와 색채, 사회복지시설, 방법상태 등에서는 유의한 차이가 발견되었다. 단지 외부에 대한 만족도는 영구임대, 국민임대, 50년 임대의 순으로 높게 나타났으나 통계적으로 유의미한 결과를 도출할 수 없었다. 즉, 단지 외부에 대한 만족도는 주택유형별로 차이가 없었다.

둘째, 사회적 요인에 대한 주거만족도를 분석한 결과, 이웃관계에 대한 주거만족도는 주택유형별로 차이가 있었으나 지역공동체 활동참여에 대한 만족도는 주택유형별로 차이가 없었다. 한편, '내가 아플 때 나를 돌봐줄 이웃이 있다'와 '이웃들이 규칙을 잘 지킨다'는 항목이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타나 국민임대 거주자가 영구임대나 50년 임대 거주자보다 이웃에 대한 신뢰도가 높음을 알 수 있다. 공동체 활동에 대한 참여수준은 모든 유형의 주택에서 낮게 나타났는데 일상

적인 이웃관계와 달리 지역사회조직에 대한 공식적인 참여는 특정 목적을 실현하거나 문제를 해결하기 위한 적극적인 사회적 유대에 해당하므로 공공임대주택 입주자들의 참여를 이끌어내고 역량을 강화시키는데 초점을 맞춘 공공임대주택 입주자운동과 더불어 이웃관계를 회복시켜주는 지역공동체 활동의 활성화를 통해 공동체 의식 회복운동을 추진할 필요가 있다. 또한, 주택유형별 임대주택 단지에 대한 이미지에서도 통계적으로 유의한 차이가 존재하였다. 국민임대는 저렴한 주거지역이라는 긍정적 이미지가 강하였고, 영구임대와 50년 임대는 저소득층의 거주지, 침체하고 낙후된 주거지라는 부정적 이미지가 강하였다. 따라서 이러한 심리적 박탈감을 없앨 수 있는 사회적 프로그램을 개발할 필요가 있다.

본 연구는 설정된 연구목적을 어느 정도 달성했다고 판단됨에도 불구하고 다음과 같은 한계를 지니고 있다. 첫째, 실태조사 차원의 한계이다. 본 연구에서는 충북지역 공공임대주택을 대상으로 설문조사를 시행하였으나 유효응답 381부 중, 영구임대와 50년 임대가 각각 30부, 15부에 불과하여 주택재고비율을 고려한 응답비율에 미치지 못하여 세밀한 분석이 불가능하였다. 본 연구의 결과가 더욱 높은 타당성을 갖기 위해서는 후속연구를 통해 좀 더 폭넓은 대상을 조사·분석함으로써 제한된 연구자료에서 발생하는 한계를 보완해야 할 것이다. 둘째, 정책제언 차원의 한계이다. 정책제언에서 공공임대주택 정책의 기본방향만을 제시하고 구체적인 대안까지는 제시하지 못하였다. 이러한 대안을 만들기 위해서는 행정·학계·시민단체·기업 등이 참여하는 협력체계를 구축하고 이러한 체계 내에서 종합적인 검토가 이루어져야 할 것이다. 셋째, 분석방법 차원의 한계이다. 본 연구에서는 공공임대주택의 주거실태를 주거만족도에 초점을 두고 진행하였다.

주거만족도는 객관적인 주거환경을 어느 정도 반영하는지 하나 개인의 주거기대 수준에 더욱 민감하게 반응하는 주관적인 지표이므로, 공공임대주택 관련 후속 연구에서는 주거만족도 요인 간 중요도 분석을 통해 우선순위를 도출하는 등의 연구가 이루어진다면 공공임대주택의 주거환경 개선 및 입주자들의 삶의 질 향상을 위한 정책을 추진하는데 보다 이바지할 수 있을 것이다.

References

[1] S. D. Kim, A Study on the Comparison Analysis of Residence Satisfaction by the Type of Public Rental House, pp.2, The Graduate School of Hanyang University, 2009.

[2] Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, A Plan for Bogeumjari Housing's Supply Expansion and a Reform of its Supply System, 2009.

[3] J. K. Lee, The Subsidized Rental Housing Policy, pp.33, Nanam, 2004.

[4] S. J. Chae, Housing Conditions and Residential Satisfaction of Public Rental Housing in Chungbuk, pp. 26, CRI, 2010.

[5] S. J. Jang, M. Y. Park, A Study on the Residential Character and the Consciousness of Housing Movement in the Public Rental Apartment, Journal of the Korean Housing Association, Vol. 14, No. 3, pp.93-100, 2003.

[6] H. Y. Kim, A Study of the Resident Satisfaction of the Public Rental Housing, The Graduate School of Konkuk University, 2004.

[7] C. Y. Park, A Study on the Residential choice Elements by Rental Apartment Residents, The Graduate School of Pukyong National University, 2004.

[8] S. H. Lee, Study of factors that affect Satisfaction rate of residents in Communal Apartments, The Graduate School of Kookmin University, 2004.

[9] Ministry of Construction Transportation, Housing Survey of Permanent Rental Housing, 2005.

설영훈(Young-Hoon Seol)

[정회원]



- 2009년 2월 : 충남대학교 대학원 경제학과 (경제학석사)
- 2012년 2월 : 충남대학교 대학원 경제학과 (경제학박사)
- 2007년 4월 ~ 2012년 9월 : 대전발전연구원
- 2012년 10월 ~ 현재 : 충북발전연구원

<관심분야>

거시경제, 계량경제, 기술경제, 정보통신

채성주(Sung-Ju Chae)

[정회원]



- 2004년 9월 : 일본 국립 후쿠이 대학교 공학연구과 (공학박사)
- 2004년 12월 ~ 2006년 9월 : 부산발전연구원 전문위원
- 2006년 10월 ~ 현재 : 충북발전연구원 연구위원
- 2011년 12월 ~ 현재 : 충북발전연구원 지역발전연구센터장

<관심분야>

지속가능한 발전, 낙후지역, 친환경개발, 토지이용