Journal of the Korean Society of Civil Engineers
Vol. 34, No. 3: 1023-1031/ June, 2014
DOI: http://dx.doi.org/10.12652/Ksce.2014.34.3.1023

ISSN 1015-6348 (Print)
ISSN 2287-934X (Online)
www.kscejournal.or.kr

Regional and Urban Planning **지역 및 도시계획**

장기안심주택 공급 실효성과 거주의사 평가에 관한 연구

이연수* · 류 훈** · 박성진*** · 강준모****
Lee, Youn Soo*, Ryu, Hoon**, Park, Sung Jin***, Kang, Jun Mo****

A Study on the Effectiveness of Supply and Evaluation of Residential Intention for Long-term Secured Public Rental Housing

ABSTRACT

This study is conducted to evaluate the supply effectiveness of the Long-term Secured Public Rental Housing (LSPRH) program implemented by the City of Seoul since March, 2012. To estimate the residential intention of potential applicants for the housing program, two logistic regression models of residential intention are estimated based on the residential characteristics of real residents. The purpose of this model estimation is to find out factors influencing the supply of LSPRH and thus to suggest the ideas for improving the effectiveness of the rental housing program operation. The analysis result shows that financial condition, income level, and public support are the major determinants for selecting LSPRH. It is also revealed that those who are currently living in rental housing or living in a house more expensive than those in nearby areas have higher residential intention for the LSPRH program. The result also presents that some problems associated with the traditional rental housing programs - such as visually recognizable low-quality exterior building design or the concentration of rental housing on limited spots - could be solved by this new type of public housing program. Lastly, one interesting finding different from previous research is that people with the intention to move into either traditional rental housing or LSPRH do not necessarily prefer a more spacious house than their current rental house.

Key words : Rental housing, Long-term secured public rental housing, Evaluation of residential intention, Logistic regression analysis

초 록

본 연구는 2012년 3월부터 서울시가 시행하고 있는 장기안심주택 제도에 대한 거주의사 평가를 분석하여 장기안심주택 공급의 실효성과 운영에 대한 시사점을 제시하고자 한다. 이를 위해 실제 장기안심주택 거주자의 거주특성에 대한 거주의사 모형과 거주영향요소 선택요인과 관련된 장기안심주택 거주의사 모형을 정립하였으며 이를 통해 향후 장기안심주택의 공급을 공급하는데 있어 고려해야 될 요소를 찾아내는 것을 연구의 목적으로 설정하였다. 이 연구를 통해 지원자의 재정 상태, 소득수준, 공공지원 측면이 지원자가 장기안심주택을 선택할 때 가장 큰 영향을 준다는 사실을 확인할 수 있었으며 또한 현재 차가인 가구와 주변 주택가격시세보다 비싼 가격에 입주하는 가구들의 잠재적 거주의사가 높았음을 알 수 있었다. 이를 통해 기존의 임대주택에서 가장 큰 문제점으로 지적되어 왔던 외부에서 보는 임대주택의 가시적 식별성과 한정된 지역에 집중되는 임대주택 분포밀도에 의해 파생되는 각종 문제점들을 장기안심주택이 어느 정도 해결하는데 도움을 줄 수 있을 것이라는 예측이 가능했다. 또한 기존의 연구결과들과는 다르게 실제 임대주택이나 장기안심주택에 거주하고자 하는 사람들의 경우 주택규모가 기존 보다 큰 중대형 임대주택을 특별히 선호하지는 않는 것으로 나타났다.

검색어 : 임대주택, 장기안심주택, 거주의사평가, 로지스틱 회귀분석

* 정회원 · 교신저자 · 홍익대학교 도시계획과 박사수료 (**Corresponding Author** · Hongik University · zizing12@naver.com)
** 홍익대학교 도시계획과 박사 (hoonr@seoul.go.kr)
*** 홍익대학교 도시공학과 조교수 (sungjin.park1@gmail.com)
**** 정회원 · 홍익대학교 도시공학과 정교수 (junmo@hanafos.com)

Received March 25, 2014/ **revised** April 30, 2014/ **accepted** May 7, 2014

Copyright ⓒ 2014 by the Korean Society of Civil Engineers
This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1970년대 이후 급속한 산업화·도시화로 인해 서울을 중심으로 도시지역에 인구가 집중됨으로써 여러 도시문제를 야기하였다. 그 중에서도 주택부족난이 심각해짐으로써 주택문제는 사회적으로 큰 이슈가 되어 정부의 최우선 과제 중의 하나로 인식되었다. 주택의 양적 부족으로 인하여 정부는 주택의 공급정책을 실시하여 주택부족난을 해결하려하였으나, 주택의 양적확대로 인해 소득재분배의 불균형이라는 새로운 문제점이 부각되었다. 이러한 문제점은 사회적으로 소외된 저소득층의 주거문제를 발생시켰다. 이에 따라 정부는 저소득층을 위한 공공임대주택의 공급정책을 추진하였으며, 임대주택의 유형, 형식 및 공급방법은 그 필요성에 따라 다양하게 추진되어왔다. 공공임대주택은 공급원에 따라 크게 건설형과 매입형으로 분류된다. 건설형 임대주택[1]은 영구임대, 공공임대, 국민임대, 장기전세, 보금자리임대주택, 주거환경임대주택으로 나뉘며, 매입형 임대주택[2]의 경우 재개발매입형, 재건축매입형, 도시재정비임대, 기존주택매입형, 역세권 장기전세주택(SHift), 기존주택전세임대주택으로 구분할 수 있다.

Ryu (2012)의 연구에 따르면 건설형 임대주택은 공공의 재원과 가용토지가 충분할 때에는 사회적 배려계층에 대한 주거안전망으로서의 기능을 효과적으로 발휘할 수 있다고 하였다.

그러나 다음과 같은 문제들로 인하여 건설형 임대주택과 매입형 임대주택의 한계가 있음을 지적하였다. 최근들어 공공재원 및 가용토지 고갈로 인하여 임대주택의 추가적 확보가 점점 어려워지고 있는 문제가 있다. 이에 반하여, 매입형 임대주택은 개발가용지가 거의 고갈된 서울시와 같은 대도시에서는 토지를 마련하지 않고도 임대주택을 확보할 수 있는 유용한 수단이다. 매입형 임대주택은 기존의 공가 등을 이용할 수 있으므로 주택자원을 효율적으로 활용할 수 있을 뿐 아니라, 다양한 유형의 임대주택이 필요한 지역에 공급이 가능하다는 장점이 있다. 하지만 건설형에 비해 단기간 많은 수의 임대주택을 공급하기 어렵고 충분한 공급효과를 내기까지의 시간이 오래 걸리며, 민간주택을 협의를 통해 매입해야 하기 때문에 매입조건의 이견 대립 등의 문제점이 발생한다고 하였다.

즉, 건설형 임대주택의 경우 개발가용지가 거의 없는 서울에 적합하지 않은 유형이며, 매입형의 경우 적재적소에 임대주택을 공급하기 어려우며 비용적인 측면에서 문제점이 있다고 할 수 있다. 이에 서울시에서는 더 이상 공급하기 힘든 건설형 보다는 매입형 임대주택의 장점을 극대화시키고 한계점을 보완한 새로운 유형의 임대주택 공급방식인 장기안심주택의 공급을 추진하고 있다.

본 연구에서는 서울시에서 2012년 1,350호를 목표로 추진 중인 장기안심주택에 대한 요소를 추출하고 거주의사에 관한 모형의 개발을 통해 실효성을 파악하고자 하며, 이와 더불어 장기안심주택을 보다 원활하고 효율적으로 공급하는 방안에 대해 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

1.2.1 연구의 범위

본 연구에서는 장기안심주택의 사업범위인 서울시 행정구역을 공간적 범위로 한다. 본 연구의 내용적 범위는 다음과 같다. 첫째, 임대주택에 관한 이론고찰을 통해 임대주택의 유형과 시대적 흐름을 알아보고, 지금까지 진행되어 온 임대주택제도와 정책에 대해서 살펴 볼 것이다. 둘째, 거주의사 및 만족도 측면에서의 평가방법론에 대해서 다각도로 검토하여 장기안심주택에 부합될 수 있는 거주의사 모델을 제시하고자 한다.

Table 1. Summary of Research Scope

Scope	Contents
Theory Consideration	· Timeline of rental housing · Analysis methods for residential intention and satisfaction
Selection of Factors	· Selecting criteria related to rental housing · Selecting criteria related to long-term secured public rental housing · Survey on residential intention
Model Estimation	· Selecting criteria based on expert survey · Selecting criteria based on rental housing problems · Residential intention for long-term secured public rental housing

1.2.2 연구의 과정 및 방법

본 연구는 서울시에서 시행 중인 장기안심주택 공급의 실효성을 알아보고 거주의사에 대하여 실증분석을 통해 효율적인 장기안심주택 공급방안을 도출하는 것을 목적으로 한다. 연구의 과정은 다음과 같이 진행되었다. 첫째, 문헌고찰을 통해 임대주택의 개념, 유형, 흐름, 제도 및 정책에 대하여 살펴보고 기존 연구들에서 사용된 거주의사 분석방법을 알아본 후 분석에 사용된 변수들을 검토하여 본 연구에서 사용가능한 변수들을 1차적으로 설정하였다. 둘째, 전문가 설문조사를 실시하여 분석에 사용할 변수들을 2차적으로 재설정하였으며, 임대주택의 문제점에 관한 변수들을 추가하여 최종 변수를 설정하였다. 셋째, 학계·공무원·엔지니어 전문가들을 대상으로 기존의 임대주택과 장기안심주택에 영향을 미치는 요소들을 추출하기 위한 설문조사를 실시하여 총 60부의 유효설문

1) 임대주택으로 활용하기 위한 건축물을 신축하는 형식의 공급방식을 말한다.
2) 기존 주택을 매입한 후 이를 다시 임대하여 공급하는 방식을 말한다.

지를 회수할 수 있었다. 전문가 설문으로 추출된 항목으로는 사회·경제적 요소(가구원수, 가구총소득), 주택 요소(주택점유형태, 임대보증금, 임대료, 주택규모), 지역적 요소(임대주택입지지역, 직장과의 거리, 인근아파트시세 및 주택가격시세), 임대주택 요소(임대주택 관련정책 인지수준, 임대주택 가시적 식별성, 임대주택 분포밀도), 장기안심주택 요소(입주가격요건, 공공자금지원, 공공자금지원이자, 임대기간)로 나타났다. 넷째, 불특정다수와 장기안심주택 입주가능자들을 대상으로 거주의사에 관한 설문조사를 실시하였다. 전문가 설문을 통해 추출된 요소들을 리커드 5점 척도법을 사용하여 2012년 7월 1일부터 2012년 7월 15일까지의 기간동안 총 200부의 설문조사를 실시하였다. 그러나 설문에 성실히 응답하지 않은 81부는 유효부수에서 제외하고 총 119부를 표본으로 하여 분석을 실시하였다.

마지막으로 설문조사 결과를 통해 거주의사 만족도에 대한 모형을 정립하였다. 정립된 모형을 바탕으로 장기안심주택에 미치는 영향력과 상관관계를 분석하여 장기안심주택 공급시 우선적으로 고려해야 될 부분과 효율적 공급방안을 제시하였다.

2. 이론고찰 및 선행연구검토

2.1 이론고찰

2.1.1 임대주택의 시대적 변천과 특징

임대주택은 저소득층의 주거안정을 위해 정부 또는 지방자치단체의 재정 및 국민주택기금 지원으로 공사와 지자체가 건설 및 공급하여 일정기간 이상을 임대하는 주택을 말한다. 1960~70년대 우리나라는 극심한 주택부족난으로 주택의 필요성이 증대되었고, 이에 따라 주택관련 제도와 체제의 틀을 마련하였으며 건축법, 도시계획법, 토지구획정리사업법, 공영주택법 등이 이 시기에 제·개정되었다. 1980년대에는 택지개발촉진법을 제정하여 부족한 택지난을 해소하여 주택공급을 활성화하려 하였다. 이를 위해 양도소득세 완화, 주택자금융자조건의 개선, 국민주택 전매기간을 단축하는 등의 조치를 취하였다. 그러나 주택경기가 과열되는 부작용이 발생하자 1982년 투기억제 대책, 1983년 민영임대주택에 대한 채권매입제도 등의 강력한 진정 정책을 도입하였다. 1984년에는 서민주거안정을 위하여 임대주택건설촉진법을 제정하였고 주택사업자에게 소형주택 공급비율을 적용하게 하는 등의 제반 조치를 취하여 저소득층을 위한 임대주택정책의 초석을 마련하였다. 1990년대는 주택가격의 급등으로 대규모 주택공급을 위한 정부 정책이 펼쳐진 시기이다. 정부는 200만호 주택건설계획을 세우고 주택이 공급하였으며 이로 인해 주택가격의 상승은 현저히 둔화되었다. 또한 무주택 우선 공급 등 실수요자 위주의 주택공급과 투기억제정책 등도 주택가격 안정화에 기여하였다(Kang, 2004; Yu, 2002; 재구성). 2000년대에는 IMF 경제위기 이후 주택시장 활성화를 위한 정책수단이 도입되는 시기이다. 민간이 건설하는 전용면적 59~85㎡까지의 임대주택에 대해서 국민주택기금 지원이 검토되었으며, 민간건설 중형국민주택이 공급되기 시작하였다. 또한 주택임대시장이 불안해진 2002년 국민임대주택 50만호 등 장기공공임대주택 100만호 건설을 발표하였다. 또한 서울시와 SH공사는 2007년부터 전세금을 보증금 형식으로 계약하고 퇴거시 돌려받을 수 있도록 하는 제도로서 주변의 전세 시세 80%이하의 가격으로 최장 20년까지 거주 할 수 있는 장기전세주택(SHift)을 공급하게 되었고, 2008년에는 저소득층의 주거 불안해소 및 무주택 서민의 내집마련을 촉진하기 위해 보금자리주택 건설계획을 발표하였다.

2.1.2 장기안심주택

장기안심주택이란 전세세입자가 입주를 원하는 주택 전세보증금의 30% (4,500만원 한도)를 서울특별시에서 지원(다만, 1억원 미만 전세보증금의 경우 50%금액 무이자 지원)하여, 최대 6년까지 전세보증금 인상 걱정 없이 거주 할 수 있는 새로운 개념의 공공임대주택을 말한다. 장기안심주택의 임대료 수준과 계약기간은 보증금 지원형의 공급유형을 채택한 장기안심주택은 세입자에게 전세보증금의 30%를 무이자 지원해주고 재계약시(2년마다) 전세보증금의 5%초과 인상분을 무이자 지원해주며, 최대 6년까지의 거주가 가능하다는 특징이 있다. 장기안심주택은 서울시를 사업지역으로 삼으며, 공급호수는 1,000호(2014년 목표 970호)로 하고 대상주택은 주택법 제2조1호에 따른 전용면적 60m^2 이하의 주택으로 다만, 5인 이상의 가구는 85m^2 이하의 주택을 대상으로 한다. 전세보증금은 1억 5천만원 이하(5인 이상의 가구는 2억 1천만원 이하)를 기준으로 한다, 공급유형은 일반공급과 특별공급으로 나누어지며, 일반공급은 소득 및 자산요건 충족자를 대상으로 전체공급호수의 70%를 공급하며, 특별공급은 전체공급의 30%를 공급하고 신혼부부(20%), 다자녀가구(10%)를 대상으로 우선적으로 특별공급한다.

장기안심주택의 입주자 신청자격은 월평균소득이 작년도 도시근로자 가구당 월평균 소득이 70%이하인 자, 부동산기준으로 토지 또는 건물이 12,600만원 이하인 자, 자동차 현재가치기준[3] 2,464만원 이하인 자의 자격을 충족하는 입주자를 말한다. 그러나 정부의 주거지원대책 기수혜자 신청시 유의사항으로 공공임대주택 입주자, 국토부 기존주택 전세자금 지원대상자, 국민주택기금을 재원으로 하는 저리주택전세자금 등 정부의 주거지원을 받고 있는 경우 신청자격을 제한한다. 단, 장기안심주택 계약 전 공공임대주택 퇴거 또는 대출금 상환(상환이행 각서 제출)시 지원 가능하다.

장기안심주택은 건설형, 매입형 등 기존 공공임대주택 공급방식인 공공이 토지를 확보하여 직접 건설하거나 민간이 주택을 매입함

3) 산출방법은 자동차취득가액 * [1 - (0.1 * 경과년수)]

으로써 토지나 건물의 소유권을 공공이 확보하는 방식으로 재정과 가용토지 고갈 및 저성장시대의 정비사업 축소 등으로 한계에 부딪힌 것에 대한 문제점을 해결하여 공공이 토지나 건물을 직접 소유하지 않고 공공과 민간이 상호 협력적으로 임대주택을 공급하는 하는 특징이 있다(Ryu, 2012).

장기안심주택의 가장 큰 혜택은 임차인·세입자를 위해 중개수수료와 감정평가 수수료를 서울시에서 지원한다는 점이다. 공시지가가 없는 신축주택의 경우에는 감정평가가 필수적인 사안이나 기존에 세입자가 부담하였던 비용을 지원받을 수 있다. 특히, 세입자의 경우 생계, 자녀교육 등의 이유로 인하여 서울 및 수도권에 거주하기를 희망하는 사람들이 대다수인데, 장기안심주택은 이러한 사람들이 자신들이 원하는 지역을 대상으로 임대주택을 선택할 수 있는 기회가 생기게 되었다는 장점이 있다. 서울시에서는 이러한 장기안심주택이 새로운 주택을 짓지 않고도 전세난으로 고통받는 서민들의 부담을 덜어주는 효과를 기대한다고 하였다.

2.2 선행연구검토

장기안심주택의 실효성과 거주의사 평가를 위한 본 연구를 위하여 선행연구를 검토해본 결과 크게 임대주택의 사업성과 실태에 관한 연구, 거주성 및 거주만족도 평가에 관한 연구의 연구로 분류할 수 있었다.

첫째, 임대주택의 사업성과 실태에 관한 연구는 다음과 같다. Lee et al. (2003)의 연구에서는 국내 공기업의 임대주택개발사업 사업성분석의 현황을 일반현황, 사업성분석 항목의 중요 및 정확성, 사업성분석 보고서 현황의 3가지 측면에서 분석하였다. 사업성분석의 절차를 크게 시장분석, 기본사업계획, 사업비산정, 사업수익산정, 사업성 분석의 5단계로 구분하여 중요도를 조사한 결과 5절차 모두 3.00이상의 높은 중요도를 갖는 것으로 분석되었다. 정확도를 조사한 결과, 기본사업계획과 사업수익산정의 정확도는 높았으나, 시장분석, 사업비산정은 높은 중요도에도 불구하고 낮은 정확도를 갖는 것으로 나타나 시장분석 및 사업비산정의 정확도 확보가 임대주택 개발사업 사업성분석의 핵심과제임을 밝혔다. Lee (2007)의 연구는 공공임대주택사업의 적정 수익률의 산정과 더불어 저소득층의 주거비 지불능력을 고려한 주거비 보조금액을 제시하였다. 수익률 산정의 경우 순현재가치법(NPV)과 내부수익률법(IRR)을 통해서 산출하였으며 투자수익률 분석을 위한 할인율로는 평균값으로 4.45%를 제안하였다. Park (2007)의 연구에서는 민간임대주택의 관련제도를 고찰하고 장기임대주택의 수요 및 수익성을 분석하였다. 장기임대주택 수요는 총가구수, 차가율, 입주의사율, 입주능력가구비율을 모두 곱하여 산출하였다. 그러나 입주의사 분석은 단순 설문조사를 통해 얻어진 응답결과만을 반영하여 방법론적인 측면이 미진하다는 한계를 가진다. 수익성 분석결과 수도권은 할인율 8.43%를 상회하는 양호한 수익성을 보이는 것에 비하여, 광역시와 기타지역의 경우 시세에 비해 건설원가가 높아 수익성은 매우 열악하였기 때문에 수도권 이외의 지역에서는 수익성 제고를 위해 정부차원의 지원이 필요함을 주장하였다.

둘째, 거주성 및 거주성 평가에 대한 연구의 경우 차후 본 연구에서의 거주의사 평가를 위한 방법론적인 부분을 뒷받침하기 위해 연구방법론을 정밀히 파악하였다. Cho (2009)의 연구에서는 영구임대주택 입주자 만족에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 입주자 객관적 특성과 주관적 특성으로 구분하여 각기 변수를 설정하여 요인분석을 실시하였다. 객관적 특성으로는 세대수, 거주기간, 연령, 노후도, 층수, 입주자격, 성별, 이주이유 등의 변수를 설정하였으며, 주관적 특성으로는 실내시설환경, 아파트 단지 시설환경, 아파트 단지 거주환경의 문제점, 주거비용 관련 문제점, 주민복지에 관련된 변수들을 설정하였다. 요인분석결과 단지환경, 실내시설, 주거비용, 주거성능, 편의시설의 요인으로 분류되었으며, 각 요인들과 입주자 만족도에 대하여 회귀분석을 실시하였다. 회귀분석결과 모든 요인이 입주자 만족도에 관하여 유의미한 상관성을 나타나는 것으로 분석되었다. Jang (2007)은 중대형 민간임대주택의 NPV기법과 IRR기법을 사용하여 사업성 분석의 실시 및 로지스틱 회귀분석을 사용하여 거주의사 평가 분석을 실시하였다. 거주의사 평가의 경우 설문조사를 토대로 가구원수, 가구주 학력, 가구주 직업, 가구유형(자녀유무, 부모님을 모시는지 여부), 가구총소득, 주택임차형태(자가, 차가), 주택규모의 설명변수를 선정하였으며 종속변수로는 중대형 임대주택 거주의사로 하여 이항 로지스틱 분석을 실시하였다. 분석결과 차가가구, 주택규모가 작을수록, 가구주의 학력이 고졸이하 일수록, 가구원수가 적을수록, 부모님과 함께 생활하는 가구의 경우 중대형 임대주택을 선택할 확률이 높음을 밝혀냈다. Ryu (2007)은 입주의사를 종속변수로 설정하고 독립변수는 점유형태, 주택유형, 주거면적, 국민임대주택 인지수준, 가구주 연령, 가구주 교육수준, 가구원수, 취학자녀수, 월소득, 총자산, 주거이동거리, 직장과의 거리를 설정하여 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 분석결과 직장과의 거리 또는 주거지와의 거리는 국민임대주택 입주의사에 부정적인 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 이러한 변수들이 입주의사에 가장 큰 영향을 미칠 수 있음을 주장하였다. 또한 현재 소비하고 있는 주택면적 보다 국민임대주택 공급면적이 더 작을수록 입주에 부정적 영향을 보이며, 월소득, 자산과 같은 경제력 변수가 증가할수록 임대주택에 입주하지 않으려는 경향이 보임을 알 수 있었다.

앞서 기술한 바와 같이 2000년대에 들어서 임대주택 관련 연구들이 활발히 진행되고 있다. 그러나 임대주택 관련 법규 및 제도의 검토, 정책방향 등의 이론적 연구들이 대부분이었으며, 임대주택의 공급 활성화 측면에서도 실증적 분석 보다는 이론적 근거를 제시한

연구가 대부분이었다. 또한 2011년에 계획되어 2012년 3월부터 시행되고 있는 장기안심주택과 관련된 연구는 사례를 찾기가 어려웠으며, 연구가 미진한 상황이었다. 따라서 본 연구에서는 장기안심주택의 실제 거주의사를 파악하기 위하여 거주의사 평가 모델을 제시하고 현재 진행 중인 장기안심주택의 실효성 및 거주의사를 평가하여 향후 장기안심주택 관련 중요요소를 밝혀내고 장기안심주택이 나아갈 방향을 제시하고자 하였다.

3. 분석의 틀

3.1 설문조사

3.1.1 전문가 설문조사

본 연구에서는 장기안심주택의 거주의사에 따른 특성을 도출하기 위하여 본 설문에 앞서 전문가 설문조사를 통하여 장기안심주택과 관련된 설문 설계에 필요한 요소들을 추출하였다. 요소는 선행연구 및 법적 틀을 검토하여 선정하였고 설문의 방식은 리커드 5점 척도를 사용하였다.

설문은 2012년 6월 11일을 기준으로 하여 주택 및 임대주택 관련 업무 5년 이상의 전문가 60명을 대상으로 진행하였다. 장기안심주택의 요소 관련 설문조사의 분석결과를 토대로 리커드 척도를 점수화 시켜 각 요소의 합계 점수가 전체 평균 점수를 기준으로 전체 평균 점수보다 높은 요인들이 중요도가 높다는 판단 하에 각 항목별로 요소를 추출하였다. 전문가 설문을 토대로 추출된 요소들은 장기안심주택 특성 및 실효성 등을 증명하기 위한 거주의사와 관련된 요소들의 특성을 살펴보기 위한 최종 요소를 도출하는데 사용되었다.

3.1.2 본 설문의 설계

설문은 크게 사회·경제적 특성, 주택 특성, 지역적 특성, 기존 임대주택의 문제점 특성 및 공공지원 특성으로 분류하여 불특정 다수를 대상으로 실시한다. 표본의 대상은 현재 임대주택 및 장기안심주택에 거주하고 있는 주민들을 대상으로 하면 설문에 대한 신뢰성을 높일 수 있겠지만 선행연구 등에서 임대주택 관련 설문조사를 실시한 사례들을 살펴보면 회수율은 10%도 되지 않고, 특히 장기안심주택의 경우 시행시기가 짧아 입주자가 거의 없는 실정에서 임대주택 및 장기안심주택의 입주자들을 대상으로 설문조사를 하기에는 한계가 있다. 따라서 본 연구에서는 불특정 다수를 대상으로 하지만 임대주택 중에서도 특히, 장기안심주택 입주 기준에 따라 지원 자격이 되는 표본을 추출하기 위하여 설문 자체에 장기안심주택 입주기준을 판별할 수 있도록 설계하였다. 불특정 다수에 대한 설문조사를 실시한 이유는 장기안심주택이 소득 취약계층이 아닌 중산층을 대상으로 공급되는 특성상 현재 임대주택에 거주하거나 그렇지 않은 사람들 모두 입주할 수 있다는 점에서 불특정 다수를 대상으로 설문을 실시하였을 경우 본 연구의 취지인 장기안심주택에 대한 거주의사 및 실효성에 대한 평가가 가능할 것이라 판단된다. 또한 서울시를 대상으로 공급되는 장기안심주택의 경우 현재 거주지가 서울 및 수도권에 사는 사람들이 비교적 많은 관심을 가질 것이라 생각되어 이 지역에 거주하는 사람들을 타겟으로 설문조사를 실시하였다. 본 설문은 2012년 7월 1일부터 2012년 7월 15일까지의 기간동안 총 200부의 설문조사를 실시하였다. 그러나 설문에 성실히 응답하지 않은 81부는 유효부수에서 제외하고 총 119부를 표본으로 하여 분석을 실시하였다.

3.2 모형의 개발 및 검증

3.2.1 변수의 설정

본 연구에서는 장기안심주택 거주의사 평가를 위해 거주의사를 종속변수로 설정하였다.

전문가 설문조사를 바탕으로 선정된 독립변수들은 사회·경제적 특성, 주택 특성, 지역 특성, 기존 임대주택의 문제점 특성, 공공지원 특성의 요소를 중심으로 선정하였다(Table 2 참조).

독립변수의 구성은 변수 각각의 특성이 다르기 때문에 거주자특성 선택요인에 관련된 독립변수들과 장기안심주택 거주영향요소 선택요인에 관련한 독립변수로 구분하였다. 본 연구에서 대부분의 변수들을 더미화 한 이유는 설문조사를 실시하여 정확한 수치를 얻을 수 없었기 때문에 수치에 대한 범위를 정하여 입력 하였다.

Table 2. Independent Variables Selected

Classifications	Factors
Social·Economic Characteristics	Household Size
	Household Income
Housing Characteristics	Type of Ownership
	Floor Area
	Lease Term (period)
	Lease Deposit
Regional Characteristics	Region of Rental Housing Location
	Distance to the Workplace
	Price of Neighboring Housing
Issues of Existing Rental Housing Characteristics	Level of Awareness on Rental Housing policy
	Discernability of Rental Housing
	Distribution Density of Concentrated Rental Housing
Public Support Characteristics	Public Support
	Public Support Interest

Table 3. Variables Related to Resident Characteristics that may Influence Residential Intention

Division	Variable	Description
Dependent Variable	Residential Intention for Long-term Secured Public Rental Housing	yes = 1, no = 0
Independent Variable	Household Size	1-2 residents = 0, 3 or more = 1
	Household Income	less than 1,350,000 won = 0, more than 1,350,000 = 1
	Type of Ownership	own = 0, lease = 1
	Floor Area	smaller than 50㎡ = 0, bigger than 50㎡ = 1
	Region of Rental Housing Location	Seoul = 0, Metropolitan area outside of Seoul = 1
	Distance to the Workplace	less than 10㎞ = 0, more than 10㎞ = 1
	Price of Neighboring Housing	10-20% cheaper = 0, similar or more expensive = 1
	Level of Awareness on Rental Housing Policy	aware = 0, unaware = 1

Table 4. Variables Tested as a Potential Factors Influencing Residential Intention

Type	Variables	Description
Dependent Variable	Residential Intention for Long-term Secured Public Rental Housing	1 is given to "yes," 0 is given otherwise
Independent Variable	Lease Term (period)	1 is given, if the survey respondent takes it into account. 0 is given, otherwise
	Lease Deposit	
	Floor Area	
	Distance to the Workplace	
	Region of Rental Housing Location	
	Discernability of Rental Housing	
	Distribution Density of Concentrated Rental Housing	

3.2.2 로지스틱 회귀모형

로지스틱 회귀분석(Logistic Regression Analysis)은 사회과학의 여러 분야에서 많이 활용되고 있는 기법으로 종속변수가 2분형인 경우에 사용된다. 독립변수는 2분변수, 범주형 변수 및 정량적 변수 등 어느 경우에도 가능하다(Hong, 2012). 로지스틱 회귀분석은 독립변수의 영향력을 알아보기 위한 Odds Ratio를 계산하고 전체적인 분류모형을 얻기 위해 사용되는데 여러 독립변수의 Odd

Table 5. The Result of Logistic Regression Analysis (Residential Influence Factors)

Parameter	B	S.E.	Wald	DF	Sig.	Exp (B)
Household Size	0.137	0.263	0.269	1	-	1.146
Household Income	-0.303	0.194	2.437	1	-	0.738
Type of Ownership	1.210	0.642	3.548	1	*	3.353
Floor Area	0.296	0.171	3.014	1	*	1.345
Region of Rental Housing Location	0.577	0.414	1.950	1	-	1.782
Distance to the Workplace	0.242	0.211	1.311	1	-	1.273
Price of Neighboring Housing	0.812	0.290	7.835	1	**	2.253
Level of Awareness on Rental Housing Policy	0.536	0.325	2.791	1	*	1.710
Constant	-4.083	1.271	10.325	1	*	0.017
N	119					

* significant at 0.1 level
** significant at 0.05 level
-2Log likelihood : 119.487
Model Chi-square : 41.757(p-value 0.000)
Nagelkerke r-squared : 0.399
Hosmer & Lemeshow : p-value 0.992
Classification Accuracy of the Logistic Regression : 73.9%

비는 독립변수의 회귀계수가를 지수변환하여 계산된 Exp (B)이다. 즉, Exp (B)는 해당 독립변수의 1단위 값이 증가할 때 종속변수에 대한 Odds 비가 변화하는 비율이고, 이를 이분형 종속변수의 큰 값이 발생할 가능성을 말한다(Kwak, 2013).

본 연구에서는 이항 로지스틱 회귀분석 기법을 거주의사 평가 모형에 적용함에 있어서, 종속변수를 '0'과 '1'의 값으로 하여 거주의사 여부를 예측하였으며 여기에서 종속변수 '1'은 장기안심주택에 입주의사가 있다는 것을 뜻한다.

거주자 특성요인 관련 장기안심주택 거주의사 평가 모형의 추정결과 Chi-square p값이 0.000으로 통계적으로 유의하게 분석되었다. 장기안심주택 거주의사에 대한 거주자 특성 선택요인 관련 모형에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타난 변수는 점유형태, 주택규모, 인근시세, 임대주택 관련정책 인지수준이며, 각 변수들의 추정계수값을 살펴보면 점유형태가 가장 높은 수치를 나타냈다 (Table 5 참조).

장기안심임대주택프로그램을 선택한 사람의 경우 선택하지 않는 사람에 대비해 임차가에 거주할 경향이 3.35배 높은 것으로 분석되었다. 이는 장기안심주택 정책의 실효성이 상당히 높을 것으로 예측할 수 있다. 또한 장기안심주택 프로그램을 선택한 사람의 경우 선택하지 않은 사람에 비하여 비교적 큰 규모로 거주할 경향이 1.345배

높은 것으로 나타났다. 이는 장기안심주택의 특성상 소득 취약계층을 대상으로 하기보다는 어느 정도 소득수준이 높은 사람들을 대상으로 하기 때문인 것으로 풀이된다.[4)]

또한 장기안심주택 프로그램을 선택한 사람의 경우 선택하지 않은 사람에 비하여 현재 인근주택 시세보다 높은 가격에 거주하는 사람들일 확률이 2.253배 높은 것으로 분석되었다. 이는 집을 저렴하게 임대받을 수 있다면 자가에서 차가인 장기안심주택으로 전향하여 거주할 확률이 높아진다는 것을 의미한다. 또한 임대주택 관련정책 인지수준이 낮은 사람들이 장기안심주택에 대한 거주의사가 높다는 분석결과가 나타났는데, 대부분의 사람들은 임대주택 정책이 좋거나 나쁘거나 상관없이 재정적 지원이 있는 국민임대주택에 대해 거주할 의사가 높다는 것으로 나타났다.

통계적인 의미는 낮으나, 가구총소득이 낮은 가구일수록 장기안심주택을 선택할 확률이 높아지는 것으로 나타났으며, 가수원수가 많을수록, 입지지역이 서울에 비해 경기도 등의 수도권일수록, 직장과의 거리가 먼 사람일수록 장기안심주택 입주에 의사가 있다는 결과가 도출되었다.

거주영향요소 선택요인 관련 장기안심주택 거주의사 평가 모형 추정결과 Chi-square p값이 0.000으로 통계적으로 유의하게 분석되었다. 장기안심주택 거주의사에 대한 거주영향요소 선택요인 관련 모형에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타난 변수는 공공지원, 공공지원이자, 전세보증금, 주택규모, 직주근접, 임대주택식별여부로 나타났으며, 추정계수값이 가장 높은 것으로는 공공지원관련 변수들인 것으로 분석되었다(Table 6 참조).

장기안심주택 프로그램을 선택한 사람의 경우 선택하지 않은 사람에 비하여 공공지원 및 공공지원이자를 고려하는 사람들일 경우가 각각 33.810배, 7.318배 높은 것을 분석되었다. 이는 임대주택을 선택할 때 재정적인 부분이 거주선택에 상당히 중요한 영향을 미친다는 것을 실증적으로 밝힌 것으로 해석된다. 이는 Byun and Roh (2010), Cho (2000), Ryu et al. (2007) 등의 대다수의 연구와 동일한 결과를 보였는데 비교적 소득수준이 낮거나 중산층에서 거주하는 임대주택의 특성에 부합되는 결과라 판단된다. 반면 직장과의 거리와 거주의사간의 상관관계는 명료하게 검증되지 않았다. Park (2006), Ryu et al. (2007) 등의 연구를 바탕으로 예측할 때 직주근접에 대한 욕구가 거주자가 입주지역을 선택할 수 있는 임대주택 형식인 장기안심주택의 거주의사에 영향을 미칠 것으로 예상되었으나 통계적으로 의미있는 유의수준에서 가설이 검증되지 않았다. 영향력의 방향성은 예상과 일치했으므로 추후 다른 방식의 접근법을 통해 이 가설을 제대로 검증하는 노력이 필요하다고 사료된다.

장기안심주택 프로그램을 선택한 사람의 경우 선택하지 않은 사람에 비하여 임대주택 식별여부를 고려하여 거주할 경향이 7.313배 높은 것으로 나타났다. 이는 임대주택 식별이 불가능한 장기안심주택의 경우 임대주택의 사회적 문제(Social Mix, NIMBY)에 대한 해결책으로 활용 가능하다는 것을 보여주는 것으로 판단된다. 주택규모를 고려하여 장기안심주택을 선택한다고 응답한 사람들이 그렇지 않은 사람들보다 장기안심주택을 선택할 확률이 1%인 것으로 분석되었다. 이로 미루어 볼 때 사람들은 주택규모가 굳이 크지 않더라도 장기안심주택을 선택하며, 재정적 지원이나 임대주택의 사회적 문제에 더 큰 초점을 맞추고 있다는 것으로 보인다.

마지막으로 장기안심주택 프로그램을 선택한 사람의 경우 선택하지 않은 사람에 비하여 전세보증금으로 고려하여 거주할 경향이 0.179배 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 장기안심주택의 경우 기초생활수급자 등의 취약계층을 대상으로 하는 공공임대주택이 아닌 세입자도 전세보증금의 70%를 준비해야 하기 때문인 것으로 풀이된다.

Table 6. The Result of Logistic Regression Analysis (Resident Characteristics Factors)

Parameter	B	S.E.	Wald	DF	Sig.	Exp(B)
Public Support	3.521	1.138	9.566	1	**	33.810
Public Support Interest	1.990	0.962	4.281	1	**	7.318
Lease Term (period)	-1.437	0.876	2.692	1	-	0.238
Lease Deposit	-1.719	0.780	4.850	1	**	0.179
Floor Area	-6.638	2.534	6.860	1	**	0.001
Region of Rental Housing Location	2.293	0.731	9.840	1	**	9.906
Distance to the Workplace	0.233	0.842	0.077	1	-	1.262
Discernability of Rental Housing	1.990	0.907	4.810	1	**	7.313
Distribution Density of Concentrated Rental Housing	1.184	1.604	0.545	1	-	3.267
Constant	-0.559	0.484	1.337	1	-	0.572
N	119					

* significant at 0.1 level
** significant at 0.05 level
-2Log likelihood : 73.888
Model Chi-square : 87.356(p-value 0.000)
Nagelkerke r-squared : 0.701
Hosmer&Lemeshow : p-value 0.532
Classification Accuracy of the Logistic Regression : 86.6%

4) Ryu et al. (2007) 등의 기존의 연구에서는 현재 주택의 규모가 비교적 큰 곳에 거주하고 있는 사람들이 국민임대주택에 거주하는 것을 원하지 않는다는 결과가 나타났다. 이러한 연구에서는 저소득층이 선호하는 국민임대주택을 대상으로 하였기 때문이라 판단되며, 중산층이 주 대상인 장기안심주택의 경우 현재 비교적 큰 규모의 주택에 거주하는 사람들에게 효과적인 임대주택의 공급이 가능할 것으로 예상된다.

4. 해석 및 결론

본 연구는 2012년 3월부터 서울시에서 시행하고 있는 장기안심주택 공급의 실효성과 거주의사 평가에 대해 알아보고자 실제 거주자 거주특성에 대한 장기안심주택 거주의사 모형과 거주영향요소 선택요인 관련 장기안심주택 거주의사 모형을 정립하여 향후 장기안심주택의 공급에 영향을 주는 인자를 파악하고 고려해야 될 요소를 찾아냄으로써 장기안심주택 공급 활성화 및 운영에 대한 시사점을 제시하고자 하였다.

본 연구에서 분석된 로지스틱 회귀모형의 결과로부터 다음과 같은 시사점이 도출되었다. 첫째, 장기안심주택을 선택함에 있어서 재정 상태, 소득수준, 공공지원 측면이 가장 큰 영향을 준다는 사실을 확인할 수 있었다. 장기안심주택의 경우 기초생활수급자는 아니지만 장기전세주택이나 일반 전세를 구하기 힘든 틈새 계층에 초점을 맞춘 주택이므로 중상층의 서민들이 보편적으로 입주자격이 된다. 그럼에도 불구하고 재정적 측면이 선택 모형에서 가장 큰 영향을 미친다는 것은 아직까지도 생활환경이나 만족도 측면에서의 임대주택 운영방안보다는 공공지원적인 측면에 초점을 맞추어 임대주택 공급정책을 취해야 할 것이라고 판단된다.

둘째, 주택점유형태가 차가인 가구와 주변 주택가격시세보다 비싼 가격에 입주하고 있는 사람들이 장기안심주택을 선택할 확률이 높다는 결과가 나타났다는 점이다. 이는 현재 자가주택에 거주하고 있는 사람들보다 임대주택에 거주하는 사람들에게 장기안심주택 선택기회를 부여하는 장기안심주택의 취지에 부합되는 결과이다. 즉, 자가주택을 소유하지 못하고 있는 사람들을 위한 임대주택 정책의 실효성을 뒷받침 해주는 근거로 볼 수 있을 것이다.

셋째, 임대주택 관련정책 인지수준과 장기안심주택 거주의사 양자 간의 분석에 있어 임대주택 정책에 대해 무지한 사람들이 장기안심주택에 거주의사가 높다는 결과가 나타나났다. 이 점은 대부분의 사람들은 임대주택의 정책이나 법제도적인 측면에서 거주의사를 보이는 것이 아니라, 공공지원, 재정상태, 소득수준 등의 금전적인 측면에서 임대주택을 선택한다는 점을 대변해 준다고 판단된다.

넷째, 정해진 지역에 입주해야 했던 기존의 임대주택 보다는 거주자 스스로 입주지역을 선택할 수 있는 장기안심주택의 경우 직주근접에 대한 실효성이 상당히 클 것으로 예상되었으나 장기안심주택을 선택할 때 직장과의 거리가 중요한 고려대상이 될 것이라는 가설은 이번 연구로는 명확히 검증할 수 없었다.

다섯째, 기존의 임대주택에서 가장 큰 문제점 중 하나인 외부에서 보는 임대주택의 가시적 식별성과 몇 군데에 집중되어 분포하는 임대주택 분포밀도와 관련해서 장기안심주택이 이러한 문제점을 어느 정도 해결이 가능할 것으로 판단된다. 임대주택 식별여부를 고려하여 주택을 선택하는 사람이 장기안심주택을 선택할 확률이 7.373배 높은 것으로 나타난 것이 이에 대한 근거로 볼 수 있다.

여섯째, 주택규모에 관련된 거주의사에 대한 부분에서는 일반적으로 학자들이 주장했던 내용과는 조금은 다른 결과를 보였다. 중산층을 대상으로 하여 중대형 임대주택을 도입하자는 기존의 연구들과는 달리 주택규모 면에서는 이러한 주장에 차이가 있는 결과가 도출됨으로써 아직까지는 실제 임대주택이나 장기안심주택에 거주하고자 하는 사람들은 주택규모가 기존 보다 큰 중대형 임대주택을 특별히 선호하지는 않는 것으로 나타났다. 이는 비교적 임대료 수준이 높은 장기안심주택의 특성상 기존의 연구에서와 달리 중대형 임대주택을 선호하지 않으며, 또한 주택규모가 특별히 중요하지 않다는 연구결과를 나타낸다.

본 연구는 실질적으로 장기안심주택에 거주할 수 있는 자격요건을 갖춘 사람들을 대상으로 하지 못하였다는 한계가 있다. 따라서 향후 실제 장기안심주택에 거주할 수 있는 실수요자를 대상으로 선정하여 연구를 수행한다면 보다 심도 있는 연구가 될 것으로 판단된다.

감사의 글

이 논문은 2014년 홍익대학교 학술연구진흥비에 의하여 지원되었습니다. 또한 이 논문은 2013년 정부(미래창조과학부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구입니다(NRF-2010-0029453).

References

Byun, K. Y. and Roh, J. H. (2010). “Fundamental considerations on formation of wills to dwell in the rental apartment in gimhea.” *Proceeding of Annual Conference of the Architectural Institute of Korea*, Architectural Institute of Korea, Vol. 2010, No. 1, pp. 23-26 (in Korean).

Cho, Y. K. (2000). *A study on the important factors have an effect on residential satisfaction of the permanent rental apartment housing*, Master Thesis, Konkuk University (in Korean).

Han, S. S. and Choi, J. S. (2004). “A study on the improvement of the community facilities for the community activation and management in public rental housing complex.” *Journam of the Korean Housing Association of Conference*, Korean Housing Association, pp. 419-423 (in Korean).

Hong, D. S. (2012). *Survey Analysis*, Dasanbooks (in Korean).

Jang, T. I. (2007). *The empirical analysis on demand and supply of large-sized private rental housing and policy suggestions for activating its supply*, Ph.D, Kangwon University (in Korean).

Kang, H. S. (2007). “Improving rental housing policy: Problems

and Policy Suggestions." *Korean Public Management Review*, The Korea Association for Public Management, Vol. 18, No. 1, pp. 257-280 (in Korean).

Kwak, J. M. (2013). "Research and statistical analysis : SPSS & AMOS." Infomabooks (in Korean).

Lee, D. W. (2007). "A study on the evaluating proper house rental supplement for poors." Construction Management, *Korea Institute of Construction Engineering and Management*, Vol. 5, No. 2, pp. 59-67 (in Korean).

Lee, S. G., Lee, J. Y. and Lee, H. K. (2003). "A study of the situation in the feasibility analysis for public rental housing." *Korean Public Management Review*, The Korea Association for Public Management, pp. 222-225 (in Korean).

Park, C. Y. (2006). "A study on demonstrative analysis of policy on public rental housing units." *Journal of the Busan Women's College*, Busan Women's College, Vol. 28, pp. 111-146 (in Korean).

Park, H. Y. (2007). "Demand and feasibility analysis of the private rental housing." *Kyonggi Platform*, Kyonggi Development Institute, pp. 69-86 (in Korean).

Paek, S. H. (2005). *The study for activation scheme of public rental housing supply*, Master Thesis, Seoul National University of Technology (in Korean).

Ryu, K. M. (2007). *The determinants of public rental housing choice*, Master Thesis, Hanyang University (in Korean).

Ryu, K. M., Kim, J. Y., Lee, K. M. and Lee, C. M. (2007). "The determinants of public rental housing choice." *Housing Studies Review*, Korean Association for Housing Policy Studies, Vol. 15, No. 4, pp. 67-90 (in Korean).

Ryu, H. (2012). *Study on the private-public partnership for public rental housing programs in seoul*, Ph.D, Hongik University.

Yu, D. S. (2002). "Retrospect and prospect of rental housing policy." *Planning and Policy*, Korea Research Institute For Human Settlements, Vol. 15, No. 2, pp. 5-30 (in Korean).

Yu, M. H., Lee, C. M. and Na, K. Y. (2007). "An analysis of the crystal structure of willingness to pay for national rental housing: Using double bounded dichotomous choice question." *Housing Studies Review*, Korean Association for Housing Policy Studies, Vol. 15, No. 2, pp. 5-30 (in Korean).