

매입임대주택 거주자의 주거환경 및 주택관리 만족도 분석

Satisfaction of Residents on the Publicly Purchased Property Program with Residential Environment and Housing Management

박근석* 주관수** 이현정***
Park, Keunsuk Joo, Kwan-Soo Lee, Hyunjeong

Abstract

The Publicly Purchased Property (PPP) Program since 2004 has allowed low-income households to reside in decent housing at a reasonable expense and to live in a community they choose. With an increasing number of the housing stock, management of the properties becomes a growing concern. The purpose of this research is to find out the satisfaction of the tenants with residential environment and housing management. To collect data, a face-to-face interview survey was conducted for 310 households living in the designated properties of 8 cities in and outside the Seoul Metropolitan Area (SMA). Most of the households were a family of three headed by late middle-aged man and lived in physically sound, small-sized units at an affordable cost. Overall satisfaction with living environment was higher in non-SMA than in SMA, and influenced by building deterioration and unit size. Further, most of the respondents were in favor of housing management services provided by a nearby public housing estate. Building deterioration and regular on-site visits of management staff were determinants in the satisfaction with housing management. The results indicate that proper housing management delays building deterioration and assures decent living for low-income people, leading to high levels of residential satisfaction.

Keywords : Publicly Purchased Property, Residential Satisfaction, Housing Management, Public Rental Housing, Housing Welfare

주요어 : 매입임대주택, 주거만족, 주택관리, 공공임대주택, 주거복지

I. 서론

개발주의 국가모형(developmentalist state)으로 지난 20세기 압축성장(compressed development)을 거친 우리나라 주택부문에 공공임대주택 발달사는 매우 짧다. 서구식 개념의 사회주택(social housing)은 1988년 노태우 정부의 주택 200만호 건설계획의 일환으로 소개된 영구임대주택 사업이 최초였다. 이후 김영삼 정부의 50년 공공임대주택을 거쳐 김대중 정부와 노무현 정부의 국민임대주택에 이르기까지 저소득층을 위한 임대주택 공급은 주로 단기간에 걸친 건설 중심이었다. 그러나 (구)주택보급률 기준

100%를 초과하는 2002년 전후로 주택정책의 패러다임이 주거복지 중심으로 본격화되었다(Ronald & Lee, 2012; Lee, 2014; Statistics Korea, 2015). 주거권이라는 관점에서 2000년 최저주거기준을 수립하고, 2003년 주거복지로드맵을 구축하면서 임대주택의 공급방식을 다양화하고 공급대상도 확대하기 시작했다. 기존의 획일적인 건설 중심의 임대주택 공급 안은 계층별 주거지 분리로 인해 공공임대주택단지의 낙인화를 유도하고, 거주자의 주거지 선택을 제한하는 등의 각종 문제가 제기되었다. 이에 직주근접형 공공임대주택 공급 방안이 검토되었고, 도시 영세민의 주거안정을 도모하기 위해 2004년부터 시행되어 온 기존주택 매입임대사업은 첫째 503호 공급을 시작으로 현재까지 추진되어 오고 있다.

기존주택 매입임대사업에 의한 주택공급량은 매년 꾸준히 증가하여 2014년 말 기준 전국적으로 총 6만호에 육박하고 있으며, 현 정부는 서민들의 전·월세난을 완화하기 위해 신축 매입임대주택의 공급물량 확대 등으로 기존주택 매입임대사업을 더욱 확대할 계획이다. 실제 매입임대주택은 무주택 도시 저소득층에게 기존 생활권이 갖는 각종 생활편의시설을 이용할 수 있고, 시세보다 훨씬 저렴한 임대료로 양호한 수준의 주택에 거주할 수 있는 장점 때문에 호응이 좋은 편이다(Land and Housing

*정회원(주거자), 토지주택연구원 연구위원, 경영학박사

**정회원, 토지주택연구원 수석연구원, 행정학박사

***정회원(교신저자), 경희대학교 주거환경학과 부교수, PhD

Corresponding Author: Hyunjeong Lee, Dept. of Housing & Interior Design, Kyung Hee University, 26 Kyungheedaero, Dongdaemun-Gu, Seoul 130-701, South Korea (ROK)
E-mail: ecohousing@khu.ac.kr

본 논문은 2012년도 한국토지주택공사(LH) 토지주택연구원의 연구과제(보고서번호: 2012-49) 결과 일부를 정리한 것임.

본 논문의 결과 일부는 2015 APNHR(Asia Pacific Network for Housing Research) Conference에서 발표하였음.

Institute, 2012). 전국 주요 도시를 중심으로 보급된 매입 임대주택은 어느덧 사업시행 10여년이 되면서 기 매입 임대주택 중 상당수는 개·보수가 필요하거나 지하층 등의 이유로 임대되지 않는 사례가 증가하면서 이에 대한 개선책을 조속히 마련해야 할 실정이다. 매입임대주택은 기존주택을 매입해서 임대하는 특성 때문에 지리적으로 분산되어 있고, 거주자들의 자발적인 관리 참여와 의욕이 저조할 뿐만 아니라 주택 수리나 노후화에 따른 하자보수가 증가하는 등 관리 상의 어려움이 뒤따르고 있다. 이로 인해 관리예산 증대, 관리비 상승, 나아가 거주자의 주거만족도 저하 등의 문제가 발생하고 있다. 또한, 매입임대주택사업 특성 상 위치가 좋은 지역에 양호한 주택을 매입하는 편이 좋으나 부동산 시장이 호황기일 때는 주택매입이 어렵고, 매입대상주택 상당수가 노후도, 입지, 주변 생활여건 등에서 균형을 이루지 못하는 경우가 허다하다(Land and Housing Institute, 2012).

따라서, 쾌적한 거주성을 확보하고 주거만족도를 제고하기 위해서는 거주환경과 관리 실태를 파악하고 그 문제점을 해결하기 위한 방안들이 적극적으로 모색될 필요가 있다. 즉, 전국의 매입임대주택 거주자를 대상으로 거주환경을 평가할 필요가 있으며, 지역별 특성과 그 차이를 비교하여 맞춤형 해결방안이 마련되어야 할 것이다. 이에 본 연구는 전국의 주요 도시에 공급된 매입임대주택의 거주자를 대상으로 주거환경 및 주택관리에 대한 만족도를 조사하고, 그 영향요인을 파악하고자 한다. 나아가 분석결과를 토대로 매입임대주택 관리를 개선하는 방안을 제시하고자 한다. 본 연구의 결과는 향후 증가하게 될 매입임대주택의 종합적인 스톡 관리, 구체적으로 거주자의 생활관리와 주택단지의 유지·운영관리를 개선시키는 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

II. 문헌고찰

1. 매입임대주택 사업 개요

「기존주택 매입임대사업」은 「다가구주택 매입임대사업」이라는 명칭으로 2004년 서울지역 다가구주택 약 500호 매입으로 시작하였으며, 도심 내 극빈층이 기존 생활권에 제공된 양질의 주택에서 저렴한 주거비용으로 거주할 수 있도록 한 공공임대주택 프로그램이다. 재원은 재정(45%)과 국민주택기금(40%)에 의해 조달되며, 최초 임대료 수준은 영구임대주택과 유사하게 시세의 30% 수준이다. 입주요건은 소득분위 1분위에 해당되는 최저소득계층이 주 공급 대상으로 기초생활수급자, 한부모 가구 또는 장애인에게 우선적으로 배정하며, 전년도 도시근로자 가구당 월 평균 소득의 50%이하로 소득과 자산기준 요건을 갖춘 가구도 지원가능하다. 단지형의 아파트인 영구임대주택과 달리 매입임대주택은 여러 가지 유형의 공동주택으로 공급된다. 다가구주택 뿐만 아니라 단독주택, 다중주택, 85㎡ 이하의 공동주택(예, 다세대주택, 연립주택, 아파트 등)으로, 일

반가구용 임대주택, 공동생활가정용 임대주택, 단신계층용 임대주택 등 공급방식을 다양하게 공급되고 있다(Korea Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, 2012). 최초 임대기간은 2년이며, 2년 단위로 4회에 걸쳐 재계약할 수 있어 최장 10년까지 거주할 수 있으나 공동생활가정의 경우 재계약 회수의 제한은 없다(Land and Housing Institute, 2012). 「기존주택 매입임대사업」은 수도권 지역의 모든 도시 뿐만 아니라 지방의 인구 10만 이상 되는 도시로까지 넓혀 전국적으로 추진 중에 있고, 2014년 말 기준 총 5만7천여호가 공급되었다(Figure 1). 2008년부터 매년 7천호 공급 계획을 추진해 오고 왔으며, 이중 90%는 한국토지주택공사(Korea Land and Housing Corporation, LH)가, 나머지는 각 지자체(지방공사)에서 매입하였다. 현 정부 들어 전월세시장 안정대책의 일환으로 신축 매입임대주택 2만 가구를 공급하는 등 기존주택 매입임대사업을 지속적으로 확대할 예정이므로 거주자의 복지와 주택관리에 대한 지속적인 요구가 커질 것으로 예측된다.

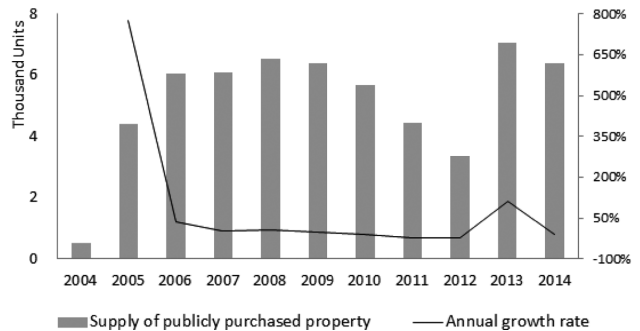


Figure 1. Annual Supply of Publicly Purchased Properties
Source: Land and Housing Institute (2012)

2. 선행연구 고찰

매입임대주택사업과 관련한 선행연구들 중 주거만족도에 관한 연구는 다소 있었지만, 대부분이 광역시 중심의 특정 지역에 국한하거나 유사한 공공임대주택 프로그램(예, 영구임대주택, 전세임대주택)과 비교하는 연구였다. 관련 연구들에서 다가구매입임대주택에 관한 결과를 중심으로 살펴보면 <Table 1>과 같다.

Lee(2004)는 서울시 소재 다가구매입임대주택을 관리하는 공공임대아파트 관리사무소장을 대상으로 인터뷰 조사를 하였으며, 관리 상의 어려움과 건물의 노후화로 인해 거주자들은 사회적, 경제적 행정적 관리의 사각지대에 놓여 있다고 밝혔다. 이러한 문제점을 해결하기 위하여 다가구매입임대주택을 전담하는 조직과 건물을 관리할 통합 시스템 구축이 필요하다고 하였다.

Kwon et al.(2006)의 연구에서는 다가구매입임대주택 시범사업지역의 담당 공무원과 주거복지 관련 실무자들을 대상으로 현장 방문 면접조사를 실시하였다. 분석결과 조사대상자 대부분은 다가구매입임대주택 사업의 실효성을 높이 평가하였고, 매입기준으로 주차여건, 주택위치, 자녀

Table 1. Summary of Literature Review

Author (Chronological order)	Year and Research method	Research Scope	Key Findings
Lee (2004)	Interview in 2003	3 professional housing managers in the Publicly Purchased Property (PPP) program of the Seoul Housing Corporation (SH)	Logistics of property management and building deterioration in the PPP are likely to force the tenants to remain socioeconomically isolated.
Kwon et al. (2006)	Questionnaire survey & interview in 2004-2005	149 civil officers and practitioners of the PPP program in Seoul and Gyeonggi Province	Effectiveness, selection criteria for purchasing properties, reasonable rents, the state housing agency as the right one in carrying out the PPP, significance of housing management should be considered for the success of the PPP.
Kim et al. (2006)	Interview in 2004-2005	32 households in the PPP of Seoul	PPP residents assessed that their current living environment is largely improved, in particular physical conditions, and their economic burden is significantly alleviated.
Hong (2009)	Questionnaire survey in 2007	160 households in the PPP of Daegu	High satisfaction with physical environment and housing management but low satisfaction with access to and use of social welfare services
Yoon (2009)	Questionnaire survey in 2009	200 households in the PPP of Incheon	Out of 5 sense of community indices, low score in interrelationships with neighborhood and social exclusion, but high score in community attachment and community affiliation. Community attachment and social exclusion are determinants in residential satisfaction.
Yoon (2010)	Questionnaire survey in 2009	83 households in the PPP of Incheon	High satisfaction with housing and its surroundings, housing cost, overall residential satisfaction, but low satisfaction with housing management. Housing cost and housing management are found to be significant factors in residential satisfaction
Lee et al. (2010)	Questionnaire survey in 2008	100 households in the PPP of Daejeon	Both freedom of residential mobility and residential environment are decisive factors in residential satisfaction
Kim & Noh (2011)	Questionnaire survey in 2010	104 households in the PPP of Gwangju	PPP tenants are satisfied with public transportation, reasonable housing cost and repair services, but not with access to social welfare center and social services.
Choi et al. (2014)	Questionnaire survey in 2011	311 households in the PPP by the Busan Metropolitan Corporation	Unit size, building stories, building deterioration, amenities and housing management are critical in residential satisfaction. Proper management of deteriorated building is significant in residents' quality of life, as well as residential satisfaction.

교육환경, 사회복지시설, 공공서비스, 주택의 관리상태, 주택의 노후도 순으로 중요하게 고려되었으며, 임대료는 시세보다 낮아 적정한 수준이라고 하였다. 또한, 사업주체로는 현 LH를 적임자로 보았고, 하자보수 등의 주택관리를 중요한 업무로 판단하였으며, 통합관리 또는 구분관리에 대한 중요성을 제기하였다.

Kim et al.(2006)는 서울시의 다가구매입임대주택 거주자들을 대상으로 입주 전과 후의 주거환경개선과 경제적 측면에 대한 심층면접조사를 실시하였다. 응답자들은 입주 전과 비교하여 입주 후 주거실태가 현저히 개선되었고, 주관적 측면에서도 생활이 크게 향상되었다고 평가하였는데 특히 물리적 조건(예, 환기통풍, 배수, 화장실·욕실설비 및 마감재 상태, 주택규모 등)의 개선이 두드러진 반면 지역사회 커뮤니티 관련항목에 서는 개선되지 않았다고 응답하였다. 경제적으로도 이전 주택에 비해 임대료 부담이 완화되어 거주자들이 기존 생활권 내 저렴한 임대료로 양질의 주택에서 계속 거주하고 있는 것으로 나타났다.

Hong(2009)의 연구는 대구시 소재 다가구 매입임대주택 거주자를 대상으로 입주 후 주거만족도를 물리적 환경, 경

제적 측면, 근린 환경적 측면 등 3가지로 나누어 설문조사를 하였다. 그 결과 물리적 환경 (예, 건축물의 성능, 건축 환경) 그리고 건물과 하자·보수 등 관리에 대한 만족도가 높았다. 조사대상자들의 경제적 만족도(예, 임대료, 임대보증금)가 높았는데, 주거비가 저소득층의 생활비에서 차지하는 비율이 높은 점을 고려할 때 주거비가 낮고, 비교적 저렴한 임대료에 비해 넓은 주거면적에 거주하는데 기인한다. 근린환경(예, 근린시설, 이웃관계)에 대해 응답자들은 대체로 만족하는 편인 반면 사회복지 서비스 이용에 대한 만족도가 특히 낮았다. 따라서, 주택관리에 대한 거주자의 자발적 참여 제고, 높은 보증금과 낮은 임대료 체계 같은 탄력적인 주거비 운용, 지역사회와 연계한 사회복지서비스 이용 등을 고려해야 한다고 지적하였다.

Yoon(2009)는 인천지역 다가구매입임대주택 거주자를 대상으로 5가지 지표(근린 내의 교류관계, 근린애착, 동류의식, 공적참여, 배제감)로 구성된 근린의식을 평가하였고, 거주자들의 근린의식이 주거만족도에 미치는 영향을 조사하기 위해 설문조사를 실시하였다. 거주자들은 이웃과의 교류가 현저히 적었으나, 근린애착 예, 근린에 대한 장소인식, 정서적 유대감)과 동류의식(예, 동질감)은 높은 편

이었으며 배제감은 낮게 평가하였다. 근린의식이 주거만족도에 미치는 영향을 분석한 결과에서 근린애착과 배제감이 결정요인으로 밝혀졌다. 즉, 기존 생활권에서 거주 지속성은 근린의식과 주거만족도에 영향을 주지만, 이웃과의 교류나 자발적인 공적 참여는 미흡하므로 이에 대한 정책적인 보완이 요구하였다.

Yoon(2010)의 연구는 인천시 소재 다가구매입임대주택의 거주자들을 대상으로 주거만족도에 관한 설문조사를 실시하였으며, 주거환경(예, 주택환경, 주변환경, 주거비, 사회적 차별, 전반적인 주거만족도)이 통계적으로 유의한 수준에서 주거만족도의 영향요인으로 나타났다. 특히, 조사대상자들은 주택환경, 주거비, 전반적인 주거만족도 등에서 높이 평가한 반면 주택관리에 대한 만족도는 낮았다. 다가구매입임대주택 거주자의 주거만족도에서 주거비와 주택관리가 매우 중요한 영향요인임을 알 수 있었다.

Lee et al.(2010)는 대전지역의 다가구매입임대주택 거주자를 대상으로 설문조사하여 주거만족도의 영향요인을 분석하였다. 아파트단지 요인들(예, 주택시설, 임대료 및 주거비, 하자보수 등 사후 서비스, 방의 개수 및 크기, 실내마감재 및 시공상태 등)와 주변환경 요인들(예, 주거환경, 학교 또는 직장과의 거리, 거주이전의 자유, 이웃과의 친밀도 등)을 독립변수로 하여 회귀분석한 결과 거주이전의 자유와 주거환경이 주거만족도의 결정요인으로 밝혀졌다.

Kim and Noh(2011) 연구에서는 광주시 소재 다가구매입임대주택의 거주자를 대상으로 주거환경 실태와 지역사회 복지서비스의 이용 및 만족도에 관한 설문조사를 실시하였다. 분석결과 조사대상자들은 주거환경실태와 관련해서 주거외부환경 중 교통 및 통근에서 만족도가 높은 편이었으며, 주거비에 대한 부담이 높지 않은 것으로 인식하였고, 하자보수 서비스를 활발히 이용하고 있는 반면 복지시설 및 서비스 부족을 지적하였다. 또한 지역사회 복지서비스와 관련해서 응답자들은 가사(예, 식사 및 반찬 제공), 건강(예, 무료 건강검진 및 진료 서비스), 주거(예, 집수리 도배·장판 시공서비스), 자녀교육(예, 방과 후 프로그램 및 자녀 체험학습, 캠프), 성인교육(예, 컴퓨터 자격증 및 교육) 관련 프로그램을 적극적으로 이용하고 있었다.

Choi et al.(2014)는 부산시 소재 매입임대주택 거주자들을 대상으로 실시한 설문조사에서 주거환경평가 결정요인을 실증적으로 분석하였다. 입지특성, 주택특성, 주거비 특성, 가구주 특성이 주거만족도에 미치는 영향을 살펴본 결과, 주택내부시설 요인 중 주택규모, 층수, 주택 노후화가, 주택외부시설 요인 중 주택 및 시설관리가 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났고, 주택입지에 대한 만족도는 비교적 높았다. 즉, 매입임대주택에서 생활편의 시설의 접근성과 주택관리가 거주자의 주거만족도에 미치는 영향이 크며, 특히 노후화된 주택의 적정 관리가 무엇보다 거주자에게 양질의 주거생활을 보장하는 주요 요인임을 밝혔다.

이상에서 살펴본 바와 같이 매입임대주택사업이 시행한 지 10여년이 지났지만, 관련 연구는 광역시를 중심으로 특정 지역에 한정된 조사에 그치고 있으며 지역 간 주거환경 평가, 특히 수도권과 비수도권 간의 차이를 비교하는 연구는 전무하였다. 또한, 선행연구들 절대 다수가 주거 또는 주거환경 만족도에 불과하여 주택관리의 중요성을 간과하고 있었다. 따라서, 전국의 매입임대주택 거주자의 주거환경 및 주택관리 만족도를 살펴보고, 지역 간 특성과 그 차이를 비교하는 것은 지역별 맞춤형 주거환경 개선방안을 모색하고 주거취약계층의 주거권을 보장함으로써 주거복지 구현에 매우 중요하다.

III. 연구방법

본 연구에서 주거환경과 주택관리에 대한 만족도를 조사하기 위한 측정도구인 설문지는 선행연구¹⁾를 근거로 작성하였으며, 모든 평가 항목들은 각각 매우 불만족(1점)부터 매우 만족(5점)까지 5점 Likert 척도로 구성하였다. 작성한 측정도구는 주거복지 분야 전문가 4인에 의해 타당도를 검증받았다. 또한 조사도구인 설문지 문항에 대한 신뢰도 분석을 실시하여 신뢰성을 저해하는 항목들을 제거하였다. 그 결과 주거환경 및 주택관리 만족도 관련 항목들의 신뢰도는 각각 Cronbach's α 계수가 0.688~0.774, 0.725~0.779로 분포하였으며, 모두 0.6 이상으로 측정변수들의 신뢰성이 확보되었다.

설문조사는 전국적으로 서울, 광역시 3곳(광주, 대전, 부산), 경기도 4곳(성남, 수원, 안산, 의정부) 등 총 8개 도시에서 한국토지주택공사(LH)가 관리하는 매입임대주택의 310세대에 조사원이 일일이 직접 방문하여 거주자를 대상으로 면접에 의한 설문조사를 진행하였다<Table 2>. 수도권의 220가구와 비수도권의 광역시에 거주하는 90가구 등 총 310가구를 대상으로 2012년 11월 26일부터 2012년 12월 21일까지 약 4주간 조사를 실시하였다. 면접 설문조사에 참여한 가구 선정은 모집단 크기에 비례하여 층화임

Table 2. Overview of Population and Sampling

Category	Population		Sample		
	f	%	f	%	
Seoul Metropolitan Area (SMA)	Seoul	7,525	40.6	100	32.3
	Seongnam	273	1.5	30	9.7
	Gyeonggi Province	1,690	9.1	30	9.7
	Suwon	2,524	13.6	30	9.7
	Ansan	301	1.6	30	9.7
	Uijeongbu	301	1.6	30	9.7
	Subtotal	4,788	25.8	120	38.7
	Total	12,313	66.5	220	71.0
Non-SMA Metropolitan Cities	Gwangju	2,138	11.5	30	9.7
	Daejeon	1,813	9.8	30	9.7
	Busan	2,261	12.2	30	9.7
	Subtotal	6,212	33.5	90	29.0
	Total	18,525	100	310	100

의추출법(Stratified Random Sampling)에 의하여 표집하였다. 즉, 조사대상 지역인 서울, 경기 및 비수도권의 광역시 3곳을 층화하여 모집단의 크기에 비례하여 1차 표본 비율을 정하고, 경기도는 시별 독립성을 부여하여 2차 표본비율은 각 도시별 단순확률표집법을 적용하였다²⁾.

조사내용은 가구의 일반적 특성, 현재 거주하는 주택과 인근 환경에 대한 주거환경 만족도, 주택관리와 제반요소에 대한 주택관리 만족도와 개선사항 등을 중심으로 구성하였다. 수거된 설문지는 코딩하여 SPSS 22.0 통계프로그램을 활용하여 빈도, 백분율 등 기술통계와 t-검증, 회귀분석 등 추리통계를 사용하였다.

IV. 결과분석 및 논의

1. 조사대상가구의 일반적 특성

설문조사에 참여한 조사대상 매입임대주택 거주 가구들의 일반적 특성(예, 가구주의 성별과 연령, 가구원 수, 자녀 수, 주택규모, 가구소득, 정부보조금, 보증금, 임대료, 관리비, 생활비, 광열비 등)을 살펴 본 결과, 가구주 성별에서 남성 가구주 비율이 더 높았으며, 경기도 지역에서 남성 가구주 비율이, 비수도권 광역시에서 여성가구주의 비율이 전국 평균을 상회하였다<Table 3>. 이러한 수도권과 비수도권 간의 가구주 성별 차이는 통계적으로 유의하였다. 그러나, 선행연구 결과와 다소 차이가 있었는데, 여성 가구주의 비율은 Kim et al.(2006)의 연구(서울시 여성 응답자 비율 65.6%) 보다 현저히 많았고, Hong(2009)의 연구(대구시 입주자 성별 중 여성 비율 47.5%) 보다 적었다. 가구주의 평균 연령은 53세였으며, 경기도(56.8세)의 가구주 연령이 전국 평균보다 높았고, 서울(49.6세)은 전체 평균보다 낮았다. 이러한 지역별 연령분포는 선행연구와 다소 차이가 있었는데, 서울 거주 가구주의 평균 연령은 Kim et al.(2006)의 연구(서울시 50.44세)와 유사한 반면, 비수도권의 광역시 거주 가구주의 평균연령(51.2세)의 경우 Hong(2009)의 연구(대구시 51.1세)와 유사하나 Kim and Noh(2011)의 연구(광주시 45.5세) 보다 많았다. 가구원 수는 평균 3명이었고, 자녀수는 1-2명이었다. 거주하는 주택의 크기는 46 m²의 소규모로, 평균 가구원수와 가구 구성(부부와 자녀 한명)을 고려할 때 최저주거기준(36 m²) 보다 상회하였다. 주택규모의 지역 간 차이가 통계적으로 유의하여 비수도권의 광역시(54.8 m²)와 서울(52.1 m²)의 가구가 최저주거기준에 의한 주택규모에 미달하는 경기도(34.8 m²)에 비해 더 큰 주택에 거주하고 있었다. 전체적으로 조사대상가구의 대다수는 중·장년층의

남성 가구주로 자녀가 1-2명인 3인 내외의 가구로 최저주거기준을 웃도는 규모의 주택에 거주하고 있었다. 이러한 결과는 Hong(2009)과 Kim et al.(2006)의 연구결과와 유사하였다.

한편, 조사대상가구들의 월평균 가구소득은 약 107만원이었고, 서울(130.9만원)이 가장 높았으며 비수도권 광역시(91.3만원)에서 가장 낮았다. 서울 거주 가구 소득은 Kim et al.(2006)의 연구(61.9만원) 보다 현저히 높은 반면 비수도권 광역시 거주 가구 소득은 Kim and Noh(2011)의 광주 거주 가구 소득(94.8만원)과 큰 차이가 없었다. 정부보조금은 월 평균 21.4만원이었으며, 비수도권의 광역시(29.5만원)가 수도권(18.1만원) 보다 훨씬 많았고 이러한 지역별 차이는 통계적으로 유의하였다. 현재 거주하는 주택의 보증금에서도 지역 간 차이가 존재하였고, 통계적으로 유의하였다. 전체 평균은 약 760만원이었으며, 집값이 비싼 수도권(서울 약 960만원, 경기도 약 733만원)이 비수도권의 광역시(약 575만원)보다 현저히 높았다. 지역별 임대보증금은 선행연구들보다 많았는데, 서울의 임대보증금은 Kim et al.(2006)의 연구(서울시 413만원) 보다 2.3배 높았고, 비수도권의 광역시는 Hong(2009)의 연구(대구시 320만원), Kim and Noh(2011)의 연구(광주시 412.6만원), Choi et al.(2014)의 연구(부산시 374만원)를 1.4-1.8배 상회하였다. 임대료는 전체 평균 7.7만원이었고, 서울(10.5만원)이 가장 높았고 경기도(5.7만원)가 가장 낮았다. 관리비는 지역별 차이가 있었는데, 서울(약 12만원)이 가장 높았고, 비수도권의 광역시(9.2만원)가 가장 낮았다. 이러한 지역별 임대료는 Kim et al.(2006)의 연구(서울시 9.1만원), Hong (2009)의 연구(대구시 6.7만원), Kim and Noh(2011)의 연구(광주시 8.5만원) 등을 비교할 때 조사년도를 고려하여 비슷한 수준이나 Choi et al.(2014)의 연구(부산시 4.6만원) 보다는 월등히 높은 수준이라 할 수 있다.

가구당 월 생활비는 전체 평균 약 92만원이었으며 물가가 비싼 수도권(93만원)이 비수도권의 광역시(88.1만원) 보다 소폭 낮았다. 가구당 부담하는 월 평균 광열비는 전체적으로 4만원 수준이었고, 경기도(3.2만원)가 가장 낮았다. 지역별 ‘광열비’ 차이가 통계적으로 유의하였는데, 비수도권의 광역시(4.5만원)가 수도권(3.9만원) 보다 더 높았다. 따라서, 조사대상가구들은 ‘정부보조금’, ‘보증금’, ‘관리비’, ‘광열비’에서 지역별 차이가 있었는데, 수도권 지역의 가구들이 ‘가구소득’, ‘보증금’, ‘관리비’, ‘생활비’에서 비수도권 광역시의 가구들보다 높은 반면, 비수도권 지역의 가구들은 ‘정부보조금’과 ‘광열비’가 수도권 거주 가구보다 높았다.

2. 조사대상가구의 주거환경 만족도

1) 주거환경 만족도

조사대상가구들의 주거환경 제반에 대한 만족도를 살펴 본 결과, 지역별 차이는 없었다<Table 4>. 전체적으로 주

1) Kim and Seo (2008)의 연구에서 주거만족도 세부항목을 토대로 Choi et al. (2014), Hong (2009), Land and Housing Institute (2012), Lee et al. (2010), Yoon (2009) 등의 조사내용을 재구성하였음.

2) 서울, 경기도, 비수도권의 광역시 모집단 비율 중 서울은 단일시로는 모집단의 비율이 높으므로 비율을 자체 조정하고, 나머지 도시는 추정에 의한 정규분포를 이루는 최소 표본(30개)에 준하여 할당하였음.

Table 3. General Characteristics of Respondents

Category		Total		Seoul Metropolitan Area (SMA)						t-value ^a		
				Seoul		Gyeonggi Province		Subtotal			Non-SMA	
		f	%	f	%	f	%	f	%		f	%
Gender of householders	Male	175	56.5	51	51.0	83	69.2	134	60.9	41	45.6	2.492*
	Female	135	43.5	49	49.0	37	30.8	86	39.1	49	54.4	-2.492*
	Total	310	100.0	100	100.0	120	100.0	220	100.0	90	100.0	
Age of householders	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	52.9(13.1)		49.6(10.8)		56.8(14.6)		53.6(13.5)		51.2(12.2)		1.515
	Median	50		47.5		54		50		49		
	Minimum, Maximum	20, 88		29, 82		28, 88		28, 88		20, 86		
Household size	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	2.8(1.3)		3.1(1.2)		2.5(1.2)		2.8(1.3)		2.9(1.3)		-0.911
	Median	3		3		2.5		3		3		
	Minimum, Maximum	1, 7		1, 7		1, 5		1, 7		1, 6		
Number of children	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	1.3(1.1)		1.6(1.1)		0.9(0.9)		1.2(1.1)		1.4(1.0)		-1.376
	Median	1		2		1		2		2		
	Minimum, Maximum	0, 5		0, 5		0, 3		0, 5		0, 4		
Unit size (m ²)	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	46.2(18.9)		52.07(15.4)		34.8(15.8)		42.6(17.8)		54.8(18.7)		-5.361***
	Median	46.2		51.2		29.7		39.6		49.5		
	Minimum, Maximum	16.5, 99.0		23.1, 99.0		16.5, 79.2		16.5, 99.0		16.5, 99.0		
Household income (ten thousand KRW)	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	106.9(102.9)		130.9(163.9)		98.6(53.4)		113.3(118.1)		91.3(46.1)		1.714
	Median	100.0		118.3		108.3		108.3		86.7		
	Minimum, Maximum	0, 1666.7		10.0, 1666.7		11.7, 283.3		10.0, 1666.7		0, 233.3		
Public assistance (ten thousand KRW)	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	21.4(29.0)		17.3(21.3)		18.7(23.3)		18.1(22.4)		29.5(39.9)		-2.560*
	Median	13.0		13.0		12.0		12.0		20.0		
	Minimum, Maximum	0, 270		0, 100		0, 200		0, 200		0, 270		
Deposit (ten thousand KRW)	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	759.8(1377.2)		959.3(1971.4)		732.5(1224.9)		835.6(1607.8)		574.7(418.6)		2.229*
	Median	470.50		465.00		372.00		445.00		490.00		
	Minimum, Maximum	50.0, 13000.0		100.0, 13000.0		50.0, 7000.0		50.0, 13000.0		59.0, 2500.0		
Rent (ten thousand KRW)	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	7.6(5.2)		10.5(5.7)		5.7(4.1)		7.9(5.5)		7.0(4.4)		1.409
	Median	7.0		9.6		6.0		7.0		7.1		
	Minimum, Maximum	0, 35.0		0, 26.0		0, 35.0		0, 35.0		0, 17.0		
Management fees (ten thousand KRW)	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	10.2(4.2)		11.9(3.6)		9.4(4.2)		10.5(4.1)		9.2(4.1)		2.629**
	Median	10.0		11.9		10.0		11.0		8.9		
	Minimum, Maximum	1.1, 23.0		3.0, 20.0		1.1, 20.0		1.1, 20.0		1.2, 23.0		
Living expense (ten thousand KRW)	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	91.6(98.4)		93.0(61.9)		93.0(142.2)		93.0(112.8)		88.1(48.2)		0.396
	Median	80.0		70.0		75.0		70.0		80.0		
	Minimum, Maximum	10.0, 1500.0		16.0, 500.0		12.0, 1500.0		12.0, 1500.0		10.0, 300.0		
Utilities (ten thousand KRW)	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	10.2(41.6)		11.9(35.8)		9.4(42.1)		10.5(41.3)		9.2(40.9)		2.629**
	Median	10.0		11.9		10.0		11.0		8.9		
	Minimum, Maximum	1.1, 23		3, 20		1.1, 20		1.1, 20		1.2, 23		

*p < .05, **p < .01, ***p < .001

^adifference between Seoul Metropolitan Area (SMA) and non-SMA

Table 4. Satisfaction with Residential Environment

Category	N	Total	Seoul Metropolitan Area (SMA)			Non-SMA	t-value ^a
			Seoul	Gyeonggi Province	Subtotal		
Overall satisfaction with residential environment	M(SD)	310	100	120	220	90	-0.520
Building deterioration	M(SD)	3.5(0.78)	3.4(0.80)	3.6(0.78)	3.5(0.80)	3.6(0.75)	0.607
Unit size	M(SD)	3.5(0.90)	3.2(0.82)	3.7(0.85)	3.5(0.88)	3.4(0.94)	-1.686
Perceived public stigma	M(SD)	3.5(0.96)	3.2(0.91)	3.6(0.99)	3.4(0.98)	3.6(0.89)	-1.197
Amenities	M(SD)	3.3(0.77)	3.2(0.79)	3.3(0.75)	3.3(0.77)	3.4(0.78)	-0.657
Access to social welfare center	M(SD)	3.3(0.91)	3.4(0.67)	3.2(0.93)	3.3(0.82)	3.4(1.11)	-0.860
Rents	M(SD)	3.2(0.82)	3.2(0.76)	3.2(0.80)	3.2(0.78)	3.3(0.90)	-0.593
Management fees	M(SD)	3.3(0.96)	3.0(0.81)	3.5(1.01)	3.3(0.96)	3.4(0.84)	-0.761
Utilities	M(SD)	3.4(0.83)	3.1(0.66)	3.6(0.86)	3.4(0.82)	3.5(0.85)	-1.133
Public assistance	M(SD)	2.9(1.01)	2.8(0.82)	3.0(1.09)	2.9(0.98)	3.0(1.08)	-0.955
	M(SD)	2.7(0.99)	2.9(0.94)	2.5(0.92)	2.7(0.94)	2.8(1.11)	

^adifference between Seoul Metropolitan Area (SMA) and non-SMA

Table 5. Resident's Dissatisfaction and its Comments

Items	Seoul Metropolitan Area (SMA)										t-value ^a
	Total		Seoul		Gyeonggi Province		Subtotal		Non-SMA		
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%	
Unit size	22	33.3	11	28.9	8	57.1	19	36.5	3	21.4	1.973*
Management services	14	21.2	11	28.9	0	0.0	11	21.6	3	21.4	0.640
Defects and frequent repair	14	21.2	10	26.3	2	14.3	12	23.1	2	14.3	1.476
Noise and its lack of privacy	7	10.6	1	2.6	2	14.3	3	5.8	4	28.6	-1.327
Amenities	6	9.1	2	5.3	2	14.3	4	7.7	2	14.3	-0.224
Perceived public stigma	2	3.0	2	5.3	0	0.0	2	3.8	0	0.0	1.417
Housing structure type	1	1.5	1	2.6	0	0.0	1	1.9	0	0.0	0.639
Total	66	100.0	38	100.0	14	100.0	52	100.0	14	100.0	

*p<.05

^adifference between Seoul Metropolitan Area (SMA) and non-SMA

거주환경에 만족하는 편(3.5)이었으며, 지역별로는 비수도권의 광역시와 경기도가 동일한 수준의 만족도(3.6)로 전체 평균(3.5)보다 상회한 반면 서울(3.4)은 평균 이하였으며, Kim et al.(2006)의 연구(서울 거주 가구의 전반적 주택 만족도 4점 만점의 3.3점)보다 낮았다.

주거환경 제반요소별 만족도를 살펴보면, '주택노후도', '주택규모', '매입임대주택에 대한 주위시선', '근린환경', '복지시설 접근성', '임대료', '관리비' 순으로 높았다. 이와는 달리 광열비와 정부 보조금에 대한 불만이 있어 가장 낮은 만족도를 나타냈다. 이러한 결과는 매입임대주택 특성 상 기존의 입지요소를 활용하면서 저렴한 주거비로 비교적 넓은 주택에 거주하는 매입임대주택사업의 취지가 잘 반영되었음을 보여준다.

한편, 주거환경 제반요소에 대한 만족도를 지역별로 살펴보면, 서울은 '근린환경', '복지시설 접근성', '매입임대주택에 대한 주위시선', '주택노후도', '주택규모', '관리비', '임대료' 순으로, 경기도는 '주택노후도', '관리비', '주택규모', '임대료', '매입임대주택에 대한 주위시선', '복지시설 접근성', '근린환경' 순으로, 비수도권의 광역시는 '주택규모', '관리비', '매입임대주택에 대한 시선', '임대료',

'주택노후도', '근린환경', '복지시설 접근성' 순으로 만족도가 높았다. 비수도권 지역에 거주하는 가구들은 비교적 낮은 보증금, 임대료, 관리비에 비해 큰 규모의 주택에 거주하고 있어 비교적 높은 정부 보조금과 낮은 생활비로 전체적인 주거만족도를 높이는데 기여하고 있다. 이러한 '임대료(3.4)', '복지시설 접근성(3.3)'에 대한 만족도는 Hong(2009)의 연구(대구시 거주 가구의 임대료와 임대보증금에 대한 만족도 5점 만점의 평균 2.6, 복지시설 등 부대시설 만족도 2.8)보다는 높게 나타났다. 이와는 대조적으로, 서울 거주 가구의 경우, 입지적 특성에서 오는 근린시설 및 복지서비스 이용과 접근에 대한 만족도가 비수도권 광역시 수준의 큰 주택에 거주하면서 상대적으로 높게 책정된 보증금, 임대료, 관리비에도 불구하고 이들에 대한 만족도보다 높았다.

조사대상가구들 중 주거환경에 대한 불만족 요인을 살펴보면, 주택규모, 주택관리, 잦은 하자 발생, 소음, 교통 및 생활편의시설의 접근성 등 주택관리와 관련한 항목들이 많은 편이었다<Table 5>. 특히 주택규모에 대한 불만은 최저주거기준에 고시한 주택규모에 미달할 뿐만 아니라 전체 평균 주택규모보다 낮은 경기도에서 두드러졌으

Table 8. Regression Analysis for Resident's Satisfaction with Housing Management

Category		Overall		Seoul Metropolitan Area (SMA)						t-value ^a		
				Seoul		Gyeonggi Province		Subtotal			Non-SMA	
		f	%	f	%	f	%	f	%		f	%
Frequency of management staff's visit	N	310		100		120		220		90		
	M(SD)	0.84(0.8)		1.05(1.0)		0.88(0.5)		0.96(0.8)		0.56(0.7)		4.308***
	Median	1		1		1		1		0		
	Minimum, Maximum	0, 5		0, 5		0, 3		0, 5		0, 5		
Reasons for management staff's visit	Cleaning	11	3.5	7	7.0	0	0.0	7	3.2	4	4.4	-0.544
	Facility management	142	45.8	42	42.0	35	29.2	77	35.0	65	72.2	-6.486***
	Unit maintenance	86	27.7	20	20.0	58	48.3	78	35.5	8	8.9	6.008***
	Collection of rent arrears	12	3.9	9	9.0	1	0.8	10	4.5	2	2.3	0.961
	Others	59	19.0	22	22.0	26	21.7	48	21.8	11	12.2	2.154*
	Total	310	100.0	100	100.0	120	100.0	220	100.0	90	100.0	
Satisfaction with management staff's visit	Satisfied	142	53.8	32	40.5	70	71.4	102	57.6	40	46.0	0.307
	Neither	90	34.1	33	41.8	28	28.6	61	34.5	29	33.3	-0.790
	Dissatisfied	32	12.1	14	17.7	0	0.0	14	7.9	18	20.7	-2.997**
	Total	264	100.0	79	100.0	98	100.0	177	100.0	87	100.0	
	M(SD)	2.4(0.70)		2.2(0.73)		2.7(0.45)		2.5(0.64)		2.3(0.78)		2.530*
Suggestions about management services	Speedy response upon request	7	21.9	3	21.4	0	0.0	3	21.4	4	22.2	-0.052
	No physical visit of management staff	6	18.8	3	21.4	0	0.0	3	21.4	3	16.7	0.332
	Prompt work process	5	15.6	3	21.4	0	0.0	3	21.4	2	11.1	0.780
	Moisture and mold	5	15.6	4	28.7	0	0.0	4	28.7	1	5.6	1.679
	Delayed management work	5	15.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	27.8	-2.557*
	Sound transmission between floors	2	6.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	11.1	-1.458
	Others	2	6.3	1	7.1	0	0.0	1	7.1	1	5.6	0.178
	Total	32	100.0	14	100.0	0	0.0	14	100.0	18	100.0	
Whether to change current management agent	No	296	95.5	100	100.0	114	95.0	214	97.3	82	91.1	1.919
	Yes	14	4.5	0	0.0	6	5.0	6	2.7	8	8.9	-1.919
	Total	310	100.0	100	100.0	120	100.0	220	100.0	90	100.0	
Reasons for keeping property managed by current management agent	Prompt repair	83	51.2	23	48.9	36	48.6	59	48.8	24	58.5	0.027
	Frequent visit of management staff	46	28.4	11	23.4	22	29.7	33	27.3	13	31.7	0.124
	Cost-effectiveness	14	8.6	5	10.6	7	9.5	12	9.9	2	4.9	1.476
	Better services for housing and social welfare	19	11.7	8	17.0	9	12.2	17	14.0	2	4.9	2.306*
	Total	162	100.0	47	100.0	74	100.0	121	100.0	41	100.0	
Alternative management agent	Public agents	7	50.0	0	0.0	1	16.7	1	16.7	6	75.0	-2.449*
	Private companies	6	42.9	0	0.0	4	66.6	4	66.6	2	25.0	1.588
	Local government	1	7.1	0	0.0	1	16.7	1	16.7	0	0.0	1.000
	Total	14	100.0	0	0.0	6	100.0	6	100.0	8	100.0	
Reasons for changing management agent	Professional management services	5	35.7	0	0.0	2	33.3	2	33.3	3	37.5	-0.149
	Improper management operations	5	35.7	0	0.0	2	33.3	2	33.3	3	37.5	-0.149
	Frequent visit of management staff	4	28.6	0	0.0	2	33.3	2	33.3	2	25.0	0.318
	Total	14	100.0	0	0.0	6	100.0	6	100.0	8	100.0	
Management services provided by a nearby public housing estate	Supported	162	52.3	47	47.0	74	61.7	121	55.0	41	45.6	1.512
	Opposed	67	21.6	16	16.0	25	20.8	41	18.6	26	28.9	-1.872
	Neither	81	26.1	37	37.0	21	17.5	58	26.4	23	25.6	0.147
	Total	310	100.0	100	100.0	120	100.0	220	100.0	90	100.0	

*p< .05, **p< .01, ***p< .001

^a difference between Seoul Metropolitan Area(SMA) and non-SMA

번도 방문 없음’, ‘위층과의 소란 중재’, ‘민원 요구 시 방문’ 등으로 다양하였다. 다음으로, 관리직원 방문에 대한 만족도는 전체적으로 높았으며(2.4), ‘만족’ 응답(53.8%)이 대체로 많았다. 반면 ‘불만족’ 응답은 지역별 차이가 통계적으로 유의하였는데, 비수도권의 광역시(20.7%)가 수도권 지역(7.9%)보다 ‘불만족’ 비율이 더 높았다. 이는 방문횟수가 수도권에 비해 현저히 낮은 것과 무관하지 않다. 또한, 관리직원에 대한 개선사항으로는 ‘요청 시 신속한 처리’, ‘관리직원의 방문이 없음’, ‘적극적인 업무 처리’ 등 다양한 의견이 있었다. 특히 비수도권의 광역시에서 ‘관리가 되지 않음’이라고 응답한 비율이 압도적이었고 이러한 지역 간 차이는 통계적으로 유의하였다. 그러나 주택관리주체의 변경여부에 대해 지역에 상관없이 절대 대다수 가구들(95.5%)은 변경하지 않길 원했으며 극소수만(4.5%)이 변경을 희망했고 비수도권의 광역시 거주 가구에서 응답비율이 비교적 높게 나타났다. 이는 주택관리에 대한 관리에 대한 불만이 높은 비수도권의 광역시 거주 가구들에서 더 나은 서비스를 기대하고자 관리주체의 변경 의견이 높은데 따른다. 현재의 관리주체(LH)가 계속 관리를 담당해야 하는 이유에 대해서는 지역에 상관없이 대다수 응답자가 ‘신속한 하자보수 처리’와 ‘빈번한 관리직원의 방문’, ‘양질의 주거복지서비스 제공’ 등을 손꼽았다. 특히, ‘신속한 하자보수 처리’에 대한 요구는 Kim et al.(2006)의 연구(서울시 정기적 주택점검 및 수리에 대한 필요도 4점 만점의 3.3), Hong(2009)의 연구(대구시 처리신속성에 대한 만족도 5점 만점의 3.2), Kim and Noh(2011)의 연구(광주시 하자보수 서비스 만족도 4점 만점의 2.6), Choi et al.(2014)의 연구(부산시 주택보수 처리신속성에 대한 만족도 5점 만점의 3.0) 등에서 나타난 바와 같이 다가구매입임대주택의 주택관리 만족도에서 핵심요소임을 알 수 있다. 이와는 대조적으로, 관리주체를 변경하기 원하는 경우, 희망하는 관리주체로 ‘공공 전문관리기관’이 많았으며, 이 응답 비율은 비수도권의 광역시에서 높은 반면 수도권 지역 중 경기도에서는 ‘민간 전문관리회사’를 선택한 경우가 많았다. 그 선택이유로는 ‘전문적인 관리서비스에 대한 기대감’과 ‘현재 관리가 잘 되고 있지 않아서’ 등이었다.

한편, 인근 공공(LH)아파트의 관리소와 연계한 관리방안에 대해 과반수 이상(52.3%)이 ‘찬성’하였고, 그 찬성 이유는 ‘하자보수를 빨리 처리할 듯함’, ‘관리직원이 자주 방문할 듯함’, ‘임대료가 조금 오르더라도 서비스가 나아질 듯함’, ‘주거복지 혜택이 현재보다 나아질 것 같음’ 등이 있었다. 이는 조사대상 가구들 대다수는 보다 체계적인 주택관리 서비스가 필요하다고 인식하고 있음을 시사한다. 따라서, 조사대상가구들 대부분은 현재 주택관리 주체에 의한 관리서비스에 대체로 만족하는 편이나 관리서비스의 신속한 대응을 희망하고 그 일환으로 인근 공공아파트 관리사무소와 연계하여 보다 체계적인 주택관리를 원하고 있음을 알 수 있다.

2) 주택관리 만족도의 영향요인

조사대상가구의 주택관리 만족도에 영향을 미치는 요인을 살펴보기 위해 회귀분석한 결과, ‘보증금’과 ‘임대료’는 부(-)의 영향을, ‘주택노후도’, ‘관리직원의 월 방문횟수’는 정(+)의 영향을 통계적으로 유의하였으며, 그 설명력(R^2_{adj})은 약 22%였다<Table 9>. 즉, 보증금과 임대료가 낮고, 주택이 노후하지 않으며, 관리직원의 방문이 잦을수록 주택관리에 대한 만족도가 높게 나타났다. 따라서 주택노후화에 따른 적절한 관리가 수반되고, 관리직원들이 정기적으로 방문하게 되면 거주자의 주택관리에 대한 만족도는 개선될 수 있음을 보여준다.

Table 9. Regression Analysis for Resident's Satisfaction with Housing Management

Variables	B	SE	Beta
(Constant)	2.736	0.386	-
Gender of householder	-0.027	0.094	-0.017
Age of householder	-0.002	0.004	-0.032
Household size	-0.036	0.051	-0.055
Household income	-4.082E-5	0.000	-0.030
Unit size	0.001	0.003	0.023
Deposit	0.000	0.000	-0.187**
Rents	-0.003	0.001	-0.194**
Utilities	0.002	0.001	0.086
Building deterioration	0.468	0.105	0.294***
Perceived public stigma	0.158	0.094	0.101
Amenities	-0.006	0.093	-0.004
Access to social welfare center	0.162	0.103	0.103
Frequency of management staff's visit	0.295	0.078	0.222***
Management services provided by a nearby public housing estate	0.112	0.093	0.071

p<.05, *p<.001
 $R^2=.257, R^2_{adj}=.215, F(14, 249)=6.159, p=.000$

주택관리 만족도에 대한 영향요인을 지역별로 살펴본 결과, 서울 거주 가구에서는 ‘주택규모’, ‘보증금’, ‘임대료’, ‘주택노후도’, ‘관리직원의 월 방문횟수’가, 경기도 거주 가구에서는 ‘매입임대주택에 대한 주위시선’과 ‘인근 공공(LH)아파트의 관리사무소와 연계한 관리 방안’이 통계적으로 유의하게 나타났다<Table 10>. 따라서, 서울 거주 가구는 경제적 요소 못지 않게 적절한 주택관리를 위해 관리직원의 빈번한 방문이 주택관리 만족도를 제고시킬 수 있다. 경기도 거주 가구의 경우, 인근 공공(LH)아파트의 관리사무소와 연계하여 정기적인 주택관리를 통해 주택 노후화를 지연시키면 매입임대주택에 대한 주위시선이 자연스럽게 개선될 수 있음을 알 수 있다. 반면 비수도권의 광역시 거주 가구에서 주택관리 만족도에 대한 영향요인이 통계적으로 유의하지 않았다. 이러한 결과는 주택관리를 보다 체계화시켜 주택관리 만족도를 제고될 수 있으며, 인근 공공(LH)아파트의 관리소와 연계하여 정기

Table 10. Regression Analysis for Resident's Satisfaction with Housing Management by Regions

Variable	Seoul			Gyeonggi Province			Seoul Metropolitan Area (SMA)			non-SMA		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(Constant)	2.502	0.560	-	3.102	0.448	-	3.098	0.329	-	3.551	0.838	-
Gender of householder	-0.261	0.161	-0.165	-0.069	0.105	-0.068	-0.071	0.089	-0.052	0.093	0.229	0.049
Age of householder	0.005	0.007	0.065	0.005	0.004	0.141	0.002	0.004	0.041	-0.013	0.010	-0.162
Household size	-0.083	0.074	-0.110	-0.036	0.062	-0.096	-0.063	0.051	-0.107	0.036	0.116	0.049
Household income	0.000	0.000	0.127	7.897E-5	0.000	0.105	2.137E-5	0.000	0.018	0.000	0.000	-0.235
Unit size	0.014	0.005	0.251**	0.005	0.006	0.150	0.005	0.003	0.122	0.001	0.007	0.011
Deposit	0.000	0.000	-0.444***	-1.152E-5	0.000	-0.019	0.000	0.000	-0.280***	-5.003E-5	0.000	-0.022
Rents	-0.006	0.001	-0.379***	-0.001	0.001	-0.086	-0.004	0.001	-0.294***	-0.001	0.003	-0.058
Utilities	0.001	0.002	0.046	-0.001	0.002	-0.115	-0.001	0.001	-0.029	0.005	0.003	0.196
Building deterioration	0.611	0.180	0.375**	0.159	0.130	0.144	0.595	0.103	0.433***	0.138	0.267	0.072
Perceived public stigma	0.053	0.139	0.033	0.279	0.121	0.308*	0.106	0.091	0.078	-0.003	0.230	-0.002
Amenities	-0.252	0.138	-0.157	0.150	0.105	0.158	-0.056	0.085	-0.040	0.113	0.299	0.059
Access to social welfare center	0.197	0.165	0.122	-0.002	0.112	-0.002	0.237	0.093	0.171*	0.123	0.302	0.065
Frequency of management staff's visit	0.293	0.079	0.354***	-0.095	0.160	-0.065	0.174	0.064	0.177**	0.071	0.151	0.055
Management services provided by a nearby public housing estate	-0.226	0.143	-0.141	0.321	0.109	0.346**	0.085	0.086	0.063	0.059	0.236	0.031

p<.01, *p<.001 *p<.05, **p<.01 *p<.05, **p<.001, ***p<.001 R²=.137, R²_{adj}=-.031
 R²=.669, R²_{adj}=.596 R²=.297, R²_{adj}=-.179 R²=.481, R²_{adj}=.436 F(14, 72)=.817, p=.648
 F(14, 64)=9.228, p=.000 F(14, 83)=2.508, p=.005 F(14, 162)=10.729, p=.000

적인 관리직원의 방문과 적절한 주택관리를 지원하는 방안을 적극 마련해야 할 것이다.

IV. 결론 및 제언

도시 저소득층의 주거안정을 위해 2004년부터 도입된 매입임대주택사업은 주거취약계층에게 직주근접 생활을 유지하고 저렴한 주거비용 양질의 주택에 거주할 수 있도록 한 본연의 취지를 잘 달성하고 있다. 전국의 거의 모든 도시에서 시행되고 있는 이 사업은 매년 지속적으로 공급하는 단지과 세대 수가 증가하면서 관리에 대한 중요성이 꾸준히 제기되었다. 건물 뿐만 아니라 거주자에 대한 관리의 필요성이 커지면서 거주자의 주거환경과 주택관리에 대한 만족도를 파악하는 것은 궁극적으로 주거복지정책의 실효성을 거두는데 필요하다. 이러한 맥락에서 특정 도시에 편중되지 않고 지역 간 주거환경을 비교하는 것은 의미있다. 이에 본 연구에서는 전국 8개 도시의 한국토지주택공사(LH)가 관리하는 매입임대주택 거주 310 가구를 대상으로 주거환경 만족도와 주택관리 만족도를 지역별로 구분하여 살펴보았다. 그 주요 결과를 요약하면 다음과 같다.

먼저 조사대상가구 전체의 일반적 특성을 살펴보면, 가구의 성별은 전체적으로 남성이 우세하였고, 가구의 평균 연령은 50대 초반이었으며, 자녀가 1-2명인 3인 가구원수에 적합한 최저주거기준 주택(46 m²)에 거주하고 있었다.

둘째, 조사대상가구 대부분은 도심지 내에서 저렴한 임대료로 양질의 주택에 거주하고 있어 전반적인 주거환경에 대한 만족도는 높았다. 이를 지역별로 구분하여 살펴보면, 서울 거주가구는 가구소득, 생활비, 보증금, 임대료, 관리비가 다른 지역의 가구보다 높았고, 매입임대주택의 입지적 특성으로 인한 근린환경에 대한 만족도가 높았다. 이와는 대조적으로 비수도권의 광역시 거주 가구들은 비교적 넓은 주택에 낮은 보증금, 저렴한 임대료와 관리비, 높은 정부 보조금과 낮은 생활비 등으로 주거환경 만족도가 비교적 높았고, 주택관리에 대한 불만이 거의 없었다. 그리고 경기도 거주 가구는 평균 주택규모(약 35 m²)가 다른 지역의 가구들보다 현저히 작았고 보증금, 임대료, 관리비, 광열비 등이 낮았다. 특히 주택규모에 대한 불만이 컸는데, 그 불만족 원인은 최저주거기준에 미치지 못하는 주택규모와 잦은 하자발생에 따른 주택관리 미흡에 기인하였다.

셋째, 주거환경 만족도는 주택노후도, 보증금, 주택규모, 근린환경, 매입임대주택에 대한 주위 시선이 영향요인이었다. 특히, 주택노후도와 주택규모는 통계적으로 유의한 수준에서 지역에 상관없이 공통적인 주요한 변인이었으며, 이와 더불어 지역별로는 추가 영향요인이 있었다. 즉, 서울은 근린환경과 보증금이, 비수도권 광역시는 매입임대주택에 대한 시선이 추가 영향요인으로 작용하였다. 즉, 지역에 상관없이 주택규모가 크고 주택이 노후하지 않으면 주거환경 만족도가 높았으며, 여기에 서울 거주 가구

는 근린환경이 양호할수록, 비수도권 광역시 거주 가구는 주택에 대한 주위 시선이 부정적이지 않으면 주거환경 만족도에 긍정적으로 영향을 미쳤다.

넷째, 주택관리와 관련하여 전체 조사대상가구들은 관리직원이 월 1회 주로 시설물이나 세대 내 보수로 방문한다고 응답하였으며, 이들 방문에 대한 만족도는 높은 편이었다. 소수의 조사대상가구(10%)가 관리에 대한 불만을 제기하였으나, 전체 대다수 가구들(96%)은 현재의 관리주체가 그대로 유지되길 희망하였고, 인근 공공(LH)아파트 단지의 관리사무소와 연계한 관리방안에 적극적으로 찬성하였다. 지역별로는 서울과 비교하여 비수도권의 광역시 거주 가구는 관리직원의 월 방문횟수가 절반수준이었고 관리주체의 변경을 강력히 희망했으나, 관리 개선사항 건수는 비슷한 분포를 보였다. 반면 경기도 거주 가구는 주택관리에 대한 개선사항이 없었지만, 인근 아파트 관리사무소를 통한 관리 연계에 매우 적극적이었다. 이는 관리 방문 횟수보다 일상적인 주택관리에서 요청 시 관리 서비스 빠른 응대가 거주자의 주택관리 만족도를 제고할 수 있음을 시사한다.

다섯째, 주택관리 만족도에 영향을 주는 요인으로 주택 노후도, 관리직원의 월 방문횟수, 임대료, 보증금이 통계적으로 유의하였다. 지역별로는 주택규모, 근린환경, 주택관리에 불만이 거의 없는 비수도권의 광역시를 제외하고 서울과 경기도에서만 통계적으로 유의한 수준에서 주택관리에 대한 영향요인이 나타났다. 서울은 주택노후도와 관리직원의 월 방문횟수가, 경기도는 매입임대주택에 대한 주위 시선과 인근 공공(LH)아파트 단지 관리사무소와의 연계가 중요한 변수로 작용하였다. 따라서, 경제적 요소 못지 않게 매입임대주택 관리에 대한 개선이 요구되며, 인근 공공(LH)아파트 관리사무소와 연계하여 정기적이고 적절한 주택관리는 주택의 조기 노후화를 방지하고 매입임대주택에 대한 부정적인 시선을 차단할 수 있을 뿐만 아니라 양질의 거주환경을 조성하여 거주자의 만족도를 제고할 수 있다.

본 연구의 결과에서 나타난 바와 같이 매입임대주택 거주자의 주거환경 만족도는 대체로 주택관리 만족도보다 높았으나, 거주자의 만족도를 제고하기 위해서는 적정 수준의 주택관리가 뒷받침되어야 할 것이다. 주거환경 및 주택관리 만족도에는 차이가 있는 점을 고려하여 거주자에게 지속적으로 양질의 주거환경을 보장하기 위해 지역별 차별화된 주택관리 방안을 모색할 필요가 있다. 특히 매입임대주택의 공급 특성 상 지리적으로 넓게 분포되어 있고 공급량이 꾸준히 증가하는 동시에 노후화가 빠르게 진행되는 현실을 고려할 때 일선 현장에서 주택관리를 담당해야 하는 인원과 예산은 기하급수적으로 증가하여 이에 따른 재정적 부담은 커질 수 밖에 없다. 따라서 선제적 방안으로서 해당 매입임대주택 단지 반경 5 km 내 위치한 인근 공공임대아파트 관리사무소에 위탁하거나, 매입임대주택단지 관리업무에 거주자의 자발적인 참여를 유

도하는 부분 자치관리방식을 적극 도입할 필요가 있다. 또한, 지리적으로 산재된 매입임대주택단지 특성 상 자치관리방식은 불가피하므로 이러한 단지들끼리 클러스터로 관리하는 광역적 접근방안을 적극 검토할 필요가 있다. 아울러 관리 운영과 함께 지자체와 협력하여 주거복지지원센터에 유지·운영관리를 위탁하는 동시에 지역사회의 각종 단체들(예, 사회복지관, 종교단체, 비영리단체 등)과 네트워크를 구축하여 거주자의 생활관리의 효율성을 모색할 필요가 있다. 나아가 노후도가 심한 단지의 경우, 소규모 주거지 정비사업을 통해 신규 공공임대주택을 공급하는 대안도 주거복지정책의 실효성 측면에서 검토할 필요가 있다.

REFERENCES

1. Choi, Y., Park, S. H., & Ha, K.-Y. (2014). The evaluation of the purchase social housing on the characteristics of location and housing in Busan. *Journal of the Korean Society of Civil Engineers*, 34(4), 1307-1315.
2. Hong, K. (2009). A Study on Residents' Satisfaction with Multi-family Public Rental Housing Program in Daegu. *Journal of the Korean Housing Association*, 20(1), 71-82.
3. Kim, M., Lee, K., Kim, Y., Chae, H., & Kim, J. (2006). Physical aspects and community conditions of 'Dagagu' housing and tenant's perception of the quality of housing. *Journal of the Korean Housing Association*, 17(4), 47-55.
4. Kim, M. & Noh, S. (2011). Housing environmental conditions and usages of community welfare services among residents in 'Da-Ka-Gu' rental housing and permanent rental apartments. *Journal of the Korean Housing Association*, 22(4), 133-142.
5. Kim, E.-H. & Seo, C.-H. (2008). A study on theoretical approach for the residential satisfaction index based on the apartment housing. *The Korean Institute of Interior Design Journal*, 17(1), 50-59.
6. Korea Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs (2012). *2012 Housing Yearbook*. Gwacheon, Korea: Author.
7. Kwon, O., Kim, M., Kim, Y., Park, K. & Lee, O. K. (2006). Opinions on 'Dagagu' housing purchase and public rental housing program by public officials and professional in the area of welfare. *Journal of the Korean Housing Association*, 17(1), 135-144.
8. Lee, H. (2014). Housing and socioeconomic transformations in South Korea. In J. Doling & R. Ronald (eds), *Housing East Asia*, 180-203. Basingstoke, Hampshire, UK: Palgrave Macmillan
9. Lee, I. (2004). Practitioners' views on 'Dagagu' housing purchase program. *Urbanity and Poverty*, 67, 30-37.
10. Lee, J. K., Jeong, J. H., Baek, J. I., & Ban, Y. U. (2010). A comparative analysis of the determinants to affect housing satisfaction level between multi-family rental housing and deposit-based rental housing. *Journal of the Korea Real Estate Academy*, 41, 50-57.
11. Land and Housing Institute (2012). A study of management and improvement of the purchased rental housing program.

- Daejeon, South Korea: Korea Land and Housing Corporation.
12. Nam, W. S. (2014). The future of public rental housing in Korea. *Space and Environment*, 48, 136-177.
 13. Ronald, R. & Lee, H. (2012). Housing policy socialization and de-commodification in South Korea. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2), 111-131.
 14. Statistics Korea (2015). Korean Statistical Information Service: Number of Households and Housing Stock. http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_592&conn_path=I2
 15. Yoon, H. (2009). A Study on the Neighbourhood spirit and Residential Satisfaction of purchased multi-family rental housing tenants in Incheon. *Journal of the Korea Real Estate Policy Association*, 10(2), 63-88.
 16. Yoon, H. (2010). A study on the residential environment and residential satisfaction of public rent housing tenants in Incheon. *Journal of the Korea Real Estate Research Institute*, 41, 184-200.

Received: April 24, 2015

Revised: June 8, 2015

Accepted: June 11, 2015