

# 세대별 공공임대주택 이주의향에 대한 연구

## A Study on the Intention to Move to Public Rental Housing by Age Group

남영우\*

Young-Woo Nam\*

### Abstract

This study analyzed the current status of households and housing by age group and the effect on the intention to move to public rental housing based on the results of the 2019 housing survey. For the analysis by age group, households who do not own their own house are below the fourth quintile of the income among the respondents of the housing survey that were selected as the target group of supplying public rental housing. The supply targets were categorized into the young adult (20-30 years old), the middle-aged (40-50 years old), and the elderly (60s or older). Each age group was found to have characteristics in the current status of households and housing conditions. In the analysis of the factors that influenced the intention to move to public rental housing by age group the study found similar results among the different age groups such as a lower intention to move as the number of households increases in all age groups. However, there was a difference in the level of influence. In addition, there was a difference in the results of each age group in the factors affecting the satisfaction of the housing and the satisfaction of the residential environment. The differences in the results for the age groups could be based on the differing preferences and expectations of the household and housing. The implications of this study could be the government should differentiate the location and facilities for the targeted household by closely analyzing the requirements and expectations of housing for each age group.

**Keywords :** Public Rental Housing, Logistic Analysis, Intention to move, Generation, Housing Survey

### 1. 서론

한국은 지난 1970년대부터 수십년간 고도 성장기를 거쳐서 선진국의 대열에 진입하였으며 빠른 도시화에 따른 주거문제의 해결을 위해서 많은 주택공급이 이루어졌다. 1990년대 이후로는 저소득층을 위한 공공임대주택의 공급도 이루어져 2018년 말에는 약 157만호가 공급되었다. 물론 유럽의 사회주택에 비하면 전체 주택대비 재고량 수준은 낮지만 우리나라의 공공임대주택은 민간부분보다는 공공부문에

서 주도적으로 공급하였다는 점에서 상당한 성과를 거두었다고 평가할 수 있다. 임대주택의 공급이 확대되면서 공공임대주택의 유형도 다양화되었다.

가장 많은 공급이 이루어진 국민임대주택은 무주택 저소득층의 주거안정을 지원하기 위해서 국가재정과 주택도시기금의 지원을 통해 건설·공급되는 주택으로 소득 4분위 이하를 대상으로 한다. 영구임대주택은 생계급여 또는 의료급여수급자 등 사회보호계층의 주거안정을 위해서 공급되었다. 이외에도 20년 범위 내에서 전세계약방식으로 공급되는 장

\*나사렛대학교 국제금융 부동산학과 부교수(ywnam@kornu.ac.kr)

기전세주택과 분양전환이 가능한 5년/10년 공공임대주택 등이 공급되었다. 2004년에는 기존의 건설임대의 한계를 보완하고 공공임대주택의 공급량확대를 위해서 다가구매입임대주택이 도입되었으며, 2013년에는 청년층을 대상으로 한 행복주택도 도입되었다. 특히 행복주택은 특정 세대를 공급대상으로 한 공공임대주택이라는 점에서 의미가 있다.

이렇게 공공임대주택은 지속적으로 양적으로나 질적으로나 개선이 되고 있지만 한국의 사회환경이 급격하게 변화하면서 새로운 과제를 안게 되었다. 한국이 직면한 가장 큰 변화는 저출산·고령화이다. 한국의 합계출산율은 2018년을 기준으로 0.9명 수준으로 OECD국가의 평균인 1.65명에 비해서 매우 낮은 수준이다. 고령인구도 지속적으로 증가하여 이미 고령사회에 진입한 우리나라는 빠른 속도로 초고령사회에 진입하게 될 것으로 예상된다.<sup>1)</sup> 정부에서 발표한 4차 저출산·고령화 기본계획에서는 저출산의 원인 중 하나로 청년층의 주거문제를 제시하고 있다. 소득의 양극화가 심해지고 청년층이 거주를 희망하는 수도권의 주택가격이 크게 상승하면서 결혼과 출산을 어렵게 한다는 의견이다. 고령화 측면에서도 저소득 고령가구의 주거문제가 향후 큰 사회적 문제가 될 것이라는 우려가 나타나고 있다.

따라서 앞으로 공공임대주택은 기존의 양적인 공급과 소득계층을 중심으로 한 분배정책과 함께 세대별 특성을 고려한 정책이 개발될 필요가 있을 것으로 보인다. 정부에서도 이러한 점을 고려하여 신혼희망타운의 도입과 행복주택의 공급확대, 고령층을 위한 공공실버주택개발 등 수요자 맞춤형 주거복지 정책을 정착하기 위해서 노력하고 있다. 하지만 아직까지 공급물량이 많지 않고 일부 지역에서는 미입주 현상이 나타나고 있다. 이에 따라 본 연구에서는 2019년 주거실태조사의 결과를 기반으로 하여 세대

별로 공공임대주택 공급대상을 선별하여 특성을 분석하고 공공임대주택에 대한 이주이향을 분석하여 시사점을 제시하고자 한다.

## 2. 이론적 배경

### 2.1 세대별 주거지원정책 현황

앞서 살펴본 바와 같이 현재 한국사회에서 당면한 가장 큰 문제는 저출산과 고령화이며 이를 위해서 정부에서도 많은 대책을 발표하고 있다. 특히 2020년에 발표된 4차 저출산·고령화 기본계획에서는 다양한 방면에서 문제해결을 위한 방안을 마련하고 있으며 이 중에는 주거대책도 포함되어 있다. 본 연구에서는 4차 저출산·고령화 기본계획의 내용을 중심으로 향후 정부의 세대별 주거지원정책을 살펴보고자 한다.

먼저 4차 저출산·고령화 기본계획 중 저출산에 대한 주거부문 지원정책을 살펴보면 크게 신혼부부 및 아동양육가구에 대한 주거지원, 다자녀가구의 주거지원으로 구분할 수 있다. 먼저 신혼부부 및 아동양육가구의 주거지원으로는 75.4만 가구에 대해서 공공주택 및 금융을 지원하는 정책을 발표하였다. 구체적으로 신혼희망타운 분양 8.4만호, 맞춤형 특화 임대단지 27만호 등 공공주택을 35.4만호 공급한다. 이와 함께 신혼부부 전용 구입 및 전세자금 대출상품을 운용하여 40만 가구를 지원한다.

다자녀 가구에 대한 주거지원으로는 양질의 건설 임대주택을 공급하는 계획이 포함되었다. 먼저 양육환경을 개선하기 위해서 기존에 주로 전용면적 60m<sup>2</sup> 이하로 공급되던 공공임대주택에 비해 평형을 확대하여 4인 가구가 선호하는 중형주택(60~85m<sup>2</sup>)을 신규 도입하여 다자녀가구에 공급할 계획이다. 거주기간도 장기간 안정적으로 거주할 수 있도록 30년

1) 한국의 2020년 노령화율은 15.6%로 고령사회기준인 14%를 초과하여 고령사회에 진입해있으며 20%를 넘을 경우 초고령사회에 진입하게 된다.

으로 연장하고 분양주택 수준의 품질로 공급한다. 특히 출산으로 인해서 다자녀 가구(자녀 2명 이상)가 되면서 넓은 평형으로 이주하고자 할 경우 공공임대주택에 대해서 우선권을 부여하고 다자녀가구 매입·전세임대주택을 공급한다. 이외에도 주거비 부담완화를 위해서 구입·전세자금의 대출한도를 확대하고 우대금리를 제공한다.

저출산·고령화기본계획에서는 고령가구에 대한 주거현황의 문제점으로 많은 고령자가 현재 거주하고 있는 주택에서 계속 거주하는 것을 희망하나 안전하게 거주할 수 있는 주거환경이 미흡하다는 점을 제시하고 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서 고령친화적 주택을 공급하는 것을 중점 과제로 정하고 고령자 맞춤형 공공임대주택 공급확대와 고령친화 커뮤니티확산을 추진하고 있다.

먼저 고령자에게 적합한 공공임대주택의 공급을 위해서 문턱제거와 안심센터 설치 등 유니버설 디자인을 적용하고 기존에 영구임대주택 수준으로 한정

되었던 고령자복지주택의 소득요건을 국민임대수준까지 확대하여 고령자복지주택에 거주할 수 있는 대상자의 폭을 크게 확대할 계획이다. 이와 함께 고령자의 자립생활지원을 위해서 필요한 서비스를 연계·적용한다. 고령자의 경우 주거문제의 해결 뿐만 아니라 각종 생활관리 및 건강관리서비스에 대한 접근성도 확보될 필요가 있다. 이를 위해서 지방자치단체와 보건소, 복지관 등과 연계하여 방문의료, 건강관리, 돌봄서비스, 재가요양서비스를 고령자복지주택에서 쉽게 접근할 수 있도록 할 계획이다. 고령자 친화 커뮤니티확산을 위해서는 지역 고령화 친화지표를 개발하여 평가하고 지원한다. 즉 지표가 높은 지역을 ‘고령화친화지구’로 지정하여 각종 인센티브를 제공하고 한국의 실정에 부합하는 은퇴자복합단지 등을 개발하여 대도시(수도권) 베이비부머가 이주하여 지역의 다양한 세대와 교류하며 건강하고 활기찬 노후를 보낼 수 있는 단지 모형을 개발할 계획이다. WHO에서도 고령친화도시에 대한 가이

**Table 1.** WHO Global Age-friendly Cities Guideline

Field	Main item
External environment and facilities	Enhancement of safety, convenience and accessibility of urban infrastructure
Convenience of transportation	Easy to use and inexpensive public transportation, social participation for the elderly and access to medical services
Residential environment stability	Realizing a comfortable and safe life for the elderly
Use of human resources	Volunteer, job opportunities, civic participation activities, and community contributions according to the needs of the elderly
Leisure and social activities	Access to family, society, culture, religion, and leisure activities, and a sense of social belonging through administrative information support
Respect and social integration	Use of education and media related to improving the image of the elderly, and integration of generations through the role of the elderly
Communication and information	Various information provision systems reflecting the characteristics of the elderly, strengthening access to information
Health and local care	Sufficiency, appropriateness, and accessibility of medical services, maintenance of healthy life and possibility of independent living

Source: 4th low birth · Aging Plan

드라인을 제시하여 노년기 건강에 미치는 주거환경의 중요성을 제시하고 있다.

## 2.2 선행연구

본 연구의 분석대상인 세대별 주거이동에 대한 선행연구를 살펴보기 위해서 크게 주거이동에 대한 연구와 세대별 주거에 대한 연구를 조사하였다. 먼저 주거이동에 대한 연구로 고정희(2009)는 공공임대주택가구의 주거이동 유형에 관한 연구에서 국민임대주택 거주자들의 퇴거 이후 주거이동 유형이 상하이동 되었는가 혹은 수평·하향이동 되었는가를 비교분석하였다. 분석결과 입주 전과 거주 당시보다 “주거 비용”에 있어서 상하이동 된 가구의 비율은 76.4%로 나타났으며 “주거면적”에 있어서는 61.8%가 상하이동 한 것으로 나타났다. 주거상하이동에 영향을 주는 변수로는 가구 내 소득자의 수, 직업, 학력으로 나타났다. 연구결과를 통해서 효과적인 국민임대주택의 공급을 위해 주거이동 유형에 따라 나타나는 다양한 가구 특성을 반영해야 하고 주거 상하이동을 위해 국민임대주택단지의 자족기능강화가 필요하다는 시사점을 제시하였다.

최유나 외(2016)는 공공임대주택에서의 주거이동 원인과 특성에 대한 연구에서 공공임대주택의 주거안정성 향상을 위해, 공공임대주택에서의 주거이동원인과 관련 요인을 분석하여 거주가구의 불만족요인을 파악하고 주거만족도를 높일 수 있는 정책방안을 제시하였다. 분석결과 공공임대주택 거주가구의 약 47%가 주거이동계획을 가지고 있으며 공공임대주택의 유형에 따라 차별화되었다. 주거만족도에 미치는 영향도 유형별로 다르게 나타나 공공임대주택이 주거만족도를 높이기 위해서는 다양한 가구특성과 라이프스타일을 고려한 면적과 평면개발 등이 이루어져야한다는 시사점을 제시하였다. 옥희석·서정렬(2019)은 고령화 시대의 주택정책에 대한 기초자료를 제공하기 위해서 베이비부머

와 비베이비부머 세대를 비교분석하여 주거이동과 주택자산선택에 대한 연구를 진행하였다. 부산광역시 거주자를 대상으로 분석을 실행한 결과 비베이비부머 세대가 베이비부머 세대에 비해서 서울 등으로의 이주의향이 높은 것으로 나타났다. 주거만족도에 대해서는 베이비부머세대가 비베이비부머 세대에 비해서 만족도가 높은 것으로 나타났다. 베이비부머세대는 과거 아파트가 아닌 주택에 거주하다가 현재 아파트에 거주하는 비중이 높게 나타났으며 향후 이사계획이 있는 경우 계속 아파트에 거주하는 것을 희망하는 것으로 나타났다.

봉인식(2010)은 수도권 국민임대주택 입주자 이주패턴을 분석하는 연구를 통해서 수도권은 전반적으로 높은 내부이주율을 보이고 있으나 세부 지역별로는 상당한 차이가 발생하고 있다는 결과를 제시하였다. 서울에서 이주한 가구는 대부분 경기도와 인천으로 이주한 반면, 경기도와 인천에서 서울로 이주한 가구는 거의 없는 것으로 나타났다. 또한 국민임대주택 이주자들의 평균 이주거리는 8.8km로 나타나 대부분이 생활권역에서 이동하고 가구원수가 많을수록 이주거리가 줄어드는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 통해서 국가와 광역지자체의 지원과 국민임대주택 입주가구에 대한 모니터링체계구축, 공급보다는 수요를 우선하는 공급, 정비사업 시 세입자를 위한 근거리 내 주거지원, 국민임대주택의 다양성 제고 등이 필요하다는 시사점을 제시하였다.

세대별 주거이동에 대한 선행연구로 민보경·박민진(2018)은 1기 신도시 거주자를 대상으로 세대별 주거이동 패턴을 분석한 연구에서 중장년층과 노년층이 주거문제로 인해 이동하는 비율이 더 크고 청년가구층의 경우에는 전입원인으로 ‘직업’ 등 일자리 문제가 중요하게 작용하는 것으로 나타났다. 또한 1기 신도시 지역의 경우 통근과 통학을 위한 이주수요가 경기도와 서울에서 발생하고 있어 통합적이고 효율적인 교통시스템 및 관리를 위한 협력적

인 거버넌스가 필요하다는 연구결과를 제시하였다. 고정희(2019)는 서울시에 거주하는 1인 가구의 세대별 주거특성을 분석한 연구에서 ‘청년층은 ‘다세대 주택(multi-family house)’ 및 ‘다가구 단독주택(detached house)’의 거주비율이 가장 높게 나타났고 자가보유는 6.2%에 불과하여 주거상황이 취약하다는 결과를 제시하였다. 중년층의 경우에도 전세 및 월세의 거주 비율이 높아 주택시장에서 이들의 주거상황이 여전히 취약하고 노년층은 ‘아파트’ 거주비율이 43.4%로 가장 높았고, 점유형태에 있어서는 자가 거주(owner-occupation)가 47.7%로 청년층, 중년층에 비해 자가 거주 비율이 가장 높게 나타났으나 ‘전세’ 29.9%, ‘보증금이 있는 월세’ 거주도 19%의 비중으로 적지 않아 가구 간 편차가 상대적으로 크다는 결과를 제시하였다. 이러한 분석결과를 통해서 1인가구의 주거문제는 어떠한 특정 세대에 국한되어 지원해야 하는 문제가 아니라 점차 보편화된 문제가 되어있어 이에 대한 대응이 필요하다는 시사점을 제시하였다.

한광아·김혜린(2011)은 서울거주민의 세대별 생활영역을 비교한 연구에서 서울거주민의 통근경로는 지하철노선체계에 따라서 연장되고 활동영역이

주거지에서 환승역으로 이동하며 외곽으로 확산되고 있다는 결과를 제시하였다. 또한 이러한 결과는 미혼의 젊은 세대가 주도하고 있으며 그 원인으로 정보·통신활동의 확대를 제시하였다. 이상의 선행 연구를 살펴본 결과 특정유형 및 지역의 공공임대주택거주자 등의 이주의향에 대한 연구와 세대별 주거인식 등에 대한 연구는 진행되었으나 전체 지역 및 가구를 대상으로 한 세대별 공공임대주택의 이주의향에 대한 연구는 아직까지 미흡한 것으로 판단된다. 본 연구는 2019년 주거실태조사를 기반으로 공공임대주택 공급대상을 선정하여 세대별 공공임대주택 이주의향에 대한 분석을 시행한다는 점에서 분석대상 및 방법에서 차별성이 있다.

### 3. 세대별 주거현황 및 연구설계

#### 3.1 분석대상가구 선정

본 연구는 세대별 공공임대주택 의주의향을 분석하는 것을 목적으로 하므로 먼저 2019년 주거실태 조사의 자료를 기반으로 전체 가구 중에서 공공임대주택의 공급대상가구를 선정한 후 세대를 구분하였다. 먼저 공공임대주택의 공급대상 가구는 무주택가

**Table 2.** Income by Number of Household Members

Division	Household income (10,000 won)						
	All person households	1-person	2-person	3-person	4-person	5 or more	
1	75 or less	~50	~ 90	~ 200	~ 300	~ 300	
2	~ 147	~63	~ 136	~ 280	~ 310	~ 330	
3	~ 200	~80	~ 180	~ 300	~ 360	~ 375	
4	~ 250	~110	~ 205	~ 330	~ 400	~ 400	
Income quintile	5	~ 300	~150	~ 250	~ 380	~ 430	~ 450
	6	~ 340	~200	~ 300	~ 400	~ 500	~ 500
	7	~ 400	~230	~ 340	~ 460	~ 500	~ 545
	8	~ 465	~260	~ 400	~ 500	~ 600	~ 600
	9	~ 560	~300	~ 500	~ 600	~ 700	~ 700
	10	More than 560	300 ~	500 ~	600 ~	700 ~	700 ~

구 중 각 가구원수별 소득분위 4분위 이하의 가구를 선정하였다. 이미 주택을 소유한 가구의 경우 공공 임대주택의 입주대상에 해당하지 않고 국민임대주택 등 주요 공공임대주택의 소득기준이 4분위 이하를 대상으로 하기 때문이다. 2019년 주거실태조사의 마이크로 데이터에 가중치를 적용하여 가구원수별 소득 10분위를 나누고 4분위 이하 가구를 선정하였다.

다음으로 소득 4분위 이하 가구 중에서 무주택가구를 선정하고 가구주 연령별로 분류하였다. 연령별 분석결과를 바탕으로 가구주 연령이 20~30대인 가구를 '청년층', 40~50대인 가구를 '중년층', 60대 이상인 가구를 '노년층'으로 분류하였다. 전체 분석대상 가구 중 중년층이 39%로 가장 높은 비중을 보였고 청년층이 32%, 노년층이 29%로 나타났다.

### 3.2 세대별 가구특성

분석대상 가구의 특징을 확인하기 위해서 분류된 세대를 기준으로 가구의 특성을 분석하였다. 먼저 세대별 가구원수에서는 청년층과 노년층에서는 1인 가구의 비중이 높았으며 중년층에서는 3~4인 가구의 비중이 높게 나타났다. 특히 노년층의 경우 1인 가구의 비중이 전체 세대 중에서도 60%로 가장 높게 나타나 고령층 1인 가구를 위한 임대주택공급의 필요성이 높게 나타난 것을 확인할 수 있다. 현 거주 지역은 중년층의 수도권 거주비율이 57%로 가장 높고 노년층도 54%가 수도권에 거주하는 것으로 나타났다. 청년층은 비수도권의 거주비율이 52%로 수도권보다 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 수도권의 높은 주거비용으로 인해 나타나는 것으로 판단된다.

**Table 3.** The Number of Households by Generation

Division	Number of households	Ratio (%)	Householder	Ratio (%)
20 or less	592,115	17.7	Youth	32
30s	481,133	14.3		
40s	607,671	18.1	Middle-aged	39.3
50s	708,730	21.1		
60s	448,087	13.4		
70s	515,427	15.4	Old age	28.7
Total	3,353,163	100	Total	100

**Table 4.** Number of Household Members and Residential Area by Generation

Division	Youth		Middle-aged		Old age		
	Number	Ratio	Number	Ratio	Number	Ratio	
Number of household members	1	531,309	50%	279,079	21%	576,733	60%
	2	122,359	11%	266,172	20%	278,000	29%
	3	239,833	22%	344,698	26%	78,991	8%
	4	147,983	14%	324,630	25%	24,908	3%
	5~	31,762	3%	101,822	8%	4,883	1%
Residence	Other areas	554,827	51.7%	563,645	42.8%	444,673	46.2%
	Metropolitan area	518,421	48.3%	752,756	57.2%	518,840	53.8%

**Table 5.** Average Income and Number of Household Members

Division	Youth	Middle-aged	Old age
Ordinary income (10,000 won)	161	207	98
Number of household members	2.1	2.8	1.6

세대별 평균소득은 중년층이 207만원으로 가장 높은 것으로 나타났으며 노년층이 98만원으로 가장 낮게 나타났다. 평균 가구원수도 중년층은 2.8명으로 가장 많았으며 노년층이 1.6명으로 나타났다. 앞서 노년층이 수도권 거주비율이 청년층보다 높았다는 점을 고려할 때 노년층의 경우 주거비 부담이 더 높을 것으로 예상되며 가구원 수도 작아 향후 저소득 독거노인에 대한 체계적인 관리가 필요할 것으로 보인다.

### 3.3 세대별 주거특성

분석대상가구의 세대별 주거특성에서 중년층과 노년층은 아파트 거주비중이 높고 청년층은 다가구 단독주택 거주비중이 가장 높은 것으로 나타났다. 최근 기존주택매입임대 등 아파트가 아닌 임대주택

의 공급이 증가하고 있으나 기존에 아파트에 거주하는 가구의 경우 다른 유형의 주택으로 이주하는 것이 쉽지 않으므로 공공임대주택의 공급정책을 수립할 때 가구의 특성에 대한 분석이 중요하다.

세대별 주택점유유형의 경우 모든 세대에서 보증금 있는 월세의 비중이 가장 높게 나타났다. 이는 점차적으로 전세의 비중이 감소하는 주택시장의 상황을 나타내는 것으로 볼 수 있다. 저금리기조가 지속되고 있는 상황에서 월세가 전세에 비해서 주거비 부담이 높다는 점을 고려할 때 무주택임차가구의 부담도 점차 커지고 있는 것을 확인할 수 있으며 따라서 공공임대주택의 공급을 통한 임차시장의 안정이 중요해지고 있다.

세대별 주거전용면적은 중년층이 54m<sup>2</sup>로 가장 크고 청년층이 41m<sup>2</sup>로 가장 낮은 것으로 나타났다. 노년층의 경우 평균 가구원수는 가장 작으나 주거전용면적은 47m<sup>2</sup>로 상대적으로 크게 나타났다. 준공 후 20년을 초과하는 노후주택거주비율이 청년층은 25%이고 노년층은 58%인 점을 고려하면 청년층의 경우 주택의 면적보다는 품질을 중시하고 노년층은 면적을 중시하는 것으로 판단된다. 주택만족도와 주거환경만족도, 임차료 및 대출금 상환부담은 세대별로 큰 차이가 나타나지는 않았다. 주택만족도와 주거환경만족도의 경우 4점 척도에서 3점 수준으로 대

**Table 6.** House Type by Generation

Division	Youth		Middle-aged		Old age	
	Number	Ratio	Number	Ratio	Number	Ratio
Apartment	327,823	30.5%	547,922	41.6%	354,579	36.8%
Multi-family single house	453,213	42.2%	377,934	28.7%	282,386	29.3%
Single House	9,615	.9%	91,115	6.9%	138,362	14.4%
Multi-family housing	101,422	9.4%	132,941	10.1%	76,408	7.9%
Row houses	15,306	1.4%	32,053	2.4%	17,253	1.8%
Officetels	52,371	4.9%	6,886	.5%	5,022	.5%
Dorm	76,502	7.1%	47,539	3.6%	20,399	2.1%
Etc	36,998	3%	80,012	6%	69,105	7%

**Table 7.** Occupation Type by Generation

Division	Youth		Middle-aged		Old age	
	Number	Ratio	Number	Ratio	Number	Ratio
Charter	310,014	28.9%	404,048	30.7%	235,310	24.4%
Monthly rent with deposit	528,796	49.3%	660,682	50.2%	445,507	46.2%
Rent without deposit	91,375	8.5%	96,480	7.3%	78,938	8.2%
Sagulse or Yonsei	65,384	6.1%	11,951	.9%	17,167	1.8%
Daily payment	457	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Free	77,222	7.2%	143,241	10.9%	186,591	19.4%
Total	1,073,248	100%	1,316,401	100%	963,514	100%

체로 만족하는 수준으로 나타났으며 연령대가 높아 질수록 상대적으로 만족도가 낮아지는 것으로 나타났다. 임차료 및 대출금 상환부담은 4점 척도 중 낮은 점수일수록 부담이 크며 모든 세대가 2점 수준으로 어느정도 부담을 느끼는 것으로 나타났다.

임대주택에 대한 이주의향 비율은 중년층이 70%로 높고 노년층 65%, 청년층 52%로 나타났다. 세대 수별 가구수 비율에 비해서 청년층의 이주의향 비율이 낮게 나타난 것은 현재 공급되고 있는 공공임대주택이 청년층의 니즈를 충족시키는데 한계가 있기 때문으로 보인다. 이상에서 살펴본 바와 같이 세대별 가구 및 주거현황에는 각각의 특성이 존재하고 있으며 이에 따라서 세대별로 임대주택의 이주의향에 영향을 미치는 요인에 대한 분석이 필요하다.

#### 4. 세대별 공공임대주택 이주의향 분석

세대별로 공공임대주택의 이주의향에 미치는 영향을 분석하기 위해서 로지스틱 분석을 실행하였다. 먼저 종속변수인 공공임대주택의 이주의향은 주거실태조사의 결과를 활용하였다. 종속변수에 영향을 미치는 독립변수는 세대별로 가구특성과 주거특성을 선정하였다. 가구특성으로는 가구의 경상소득과 가구원 수, 수도권 거주여부를 선정하였다. 본 연구에서는 임대주택 공급대상가구로 4분위 이하 가구를 선정하면서 소득이 공공임대주택 이주의향에 영향을 미칠 수 있으며 가구원수와 수도권 거주여부도 주거선택에 영향을 미칠 수 있어 변수로 선정하였다. 주거특성으로는 기존에 거주하고 있는 주택의 전용

**Table 8.** Housing Characteristics by Generation

Division	Youth	Middle aged	Old age	Remark
Residential area (m <sup>2</sup> )	41	54	47	* Housing satisfaction and residential environment satisfaction are on a 4 point scale and 1 point very dissatisfied ~ 4 points very satisfied
Ratio of intention to move	52.3%	70.0%	64.7%	
Housing satisfaction	3.0	2.9	2.8	* Rent and loan repayment burden is on a 4-point scale, and the higher the score, the lower the burden.
Satisfaction with the residential environment	2.9	2.9	2.8	
Rent and loan burden	2.1	2.0	2.0	* Old houses are set as houses exceeding 20 years after completion <sup>2)</sup>
Ratio of old housing	24.9%	48.2%	58.10%	

2) 노후주택의 경우 도시 및 주거환경정비법 상 노후-불량건축물의 기준(20년 이상 30년 이하)을 적용하였음



면적과 주택에 대한 만족도, 주거환경에 대한 만족도, 임차료 및 대출금에 대한 상환부담을 선정하였다. 전용면적은 중소형이 많은 임차가구의 특성상 이주의향에 영향을 미칠 것으로 예상되며 주택 및 주거환경만족도는 현재 주거에 대한 인식의 영향력을 확인할 수 있을 것으로 보인다.

분석결과를 살펴보면 노년층의 임차료 상환부담 외에는 대부분의 변수가 공공임대주택 이주의향에 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 다만, 영향력을 미치는 방향성과 정도에는 차이가 있는 것으로 나타났다. 먼저 가구원수가 증가하면 모든 세대에서 이주의향이 감소하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 현재 공급되고 있는 임대주택이 대부분 60m<sup>2</sup>이하로 구성되어 많은 가구가 거주하기에는 한계가 있기 때문으로 보인다. 또한 수도권의 거주하는 가구의 경우에도 공공임대주택에 대한 이주의향이 높은 것으로 나타났다. 수도권의 경우 주거비용이 높아 공공임대주택을 통한 주거비 감소효과가 크기 때문으로 보인다.

주택 및 주거환경만족도의 경우 세대별로 분석결과에 차이가 나타났다. 먼저 중년층의 경우에는 각 만족도가 높을수록 임대주택 이주의향이 감소한다.

청년층의 경우에는 주거환경에 대한 만족도가 높으면 공공임대주택으로의 이주의향이 감소하나 주택 만족도가 높아도 이주의향이 높아지는 것으로 나타났다. 노년층의 경우에는 주택에 대한 만족도가 높으면 공공임대주택으로의 이주의향이 감소하나 주거환경에 대한 만족도가 높아도 공공임대주택으로 이주하고자 하는 의향이 높아지는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 상대적으로 수도권 거주비중이 낮은 청년층의 경우 공공임대주택으로 이주하여 주거환경을 개선하고자 하는 경향이 있고 노년층의 경우 경과년수가 오래된 주택에 거주하는 가구의 비중이 높아 임대주택의 이주를 통해서 좀 더 양질의 주택에 거주하고자 하는 경향이 있기 때문으로 판단된다.

### 5. 결론

본 연구에서는 2019년 주거실태조사의 결과를 기반으로 세대별 가구 및 주거현황을 파악하고 공공임대주택으로의 이주의향에 미치는 영향을 분석하였다. 기존에 진행된 선행연구의 경우 공공임대주택 정책대상을 별도로 분류하지 않고 세대별 주거이동을 분석하거나 세대별 특성을 고려하지 않고 공공임

**Table 9.** Logistic Analysis Variable

Variable name		Classification
Dependent variable	Intention to move into public rental housing	Yes = 1
		None = 0
Independent variable	Ordinary income	Monthly ordinary income per household
	Number of household members	Number of people per household
	Resident in the metropolitan	Metropolitan area = 1
		Others = 0
	Exclusive area	m <sup>2</sup>
	Housing satisfaction	1 = very dissatisfied ~ 4 = very satisfied
	Satisfaction with the residential environment	1 = very dissatisfied ~ 4 = very satisfied
	Rent and loan burden	1 = Very burdened ~ 4 = Not burdened at all

**Table 10.** Logistic Analysis Result

Division	Youth		Middle aged		Old age	
	B	Exp (B)	B	Exp (B)	B	Exp (B)
Ordinary income	.001**	1.001	.002**	1.002	.004**	1.004
Number of household members	-.533**	.587	-.133**	.876	-.389**	.677
Resident in the metropolitan	.712**	2.037	.362**	1.437	.620**	1.859
Exclusive area	.008**	1.008	.010**	1.010	.004**	1.004
Housing satisfaction	.041**	1.042	-.175**	.840	-.109**	.897
Satisfaction with the residential environment	-.135**	.874	-.014**	.986	.296**	1.344
Rent and loan burden	.035**	1.036	.222**	1.249	.001	1.001
constant	.057	1.058	-1.873	.154	-2.005	.135
-2LL	954781.297a		906740.581a		579492.591a	
C&S R Square	.071		.026		.026	
Nagelkerke R Square	.095		.039		.039	

Note: \*\* Significant at 99% confidence level.

대주택 이주의향을 분석하였으므로 본 연구의 결과는 분석의 대상과 내용에서 차별성이 있다.

세대별 분석을 위해서 주거실태조사의 응답자 중 소득분위 4분위 이하 무주택가구를 공공임대주택 공급대상으로 선정하고 청년층(20~30대)과 중년층(40~50대), 노년층(60대 이상)으로 분류하였다. 각 세대는 가구의 현황 및 주거현황에서 특성이 있는 것으로 나타났다. 주요 특성을 살펴보면 노년층은 1인 가구 비중이 높고 경상소득이 낮으며 노후주택에 거주하는 비중이 높은 것으로 나타났다. 중년층의 경우에는 가구원수와 소득이 가장 많고 아파트에 거주하는 비중이 높으며 현재 거주하는 주택의 전용면적도 가장 큰 것으로 나타났다. 하지만 임대주택으로의 이주의향도 가장 높게 나타났다. 청년층의 경우 다가구단독주택의 거주비율이 높고 가장 낮은 주거전용면적에서 거주하고 있으나 노후주택 거주비율은 가장 낮은 것으로 나타났다. 세대별로 공공임대주택 이주의향에 영향을 미치는 영향요인의 분석에서는 전체 세대에서 가구원수가 증가하면 이주의향이 낮아지는 등 유사한 결과가 나타났으나 영

향력의 수준에서는 차이가 나타났다. 반면 주택만족도와 주거환경 만족도의 영향요인에서는 세대별 결과에 차이가 나타났다. 이러한 결과는 각 세대의 가구 및 주거상황이 상이하기 때문으로 보인다.

연구결과를 통한 시사점으로 먼저 현재 정부에서 추진하고 있는 수요맞춤형 공급에 성공하기 위해서는 사전에 세대별 요구사항을 면밀히 분석하여 목표 세대별로 입지 및 시설 등을 차별화 할 필요가 있다는 점을 확인할 수 있다. 청년층과 노년층은 1인 가구의 비중이 높고 상대적으로 소득이 낮다는 점에서는 유사한 특성을 보이고 있으나 청년층은 주택의 면적은 가장 작으나 노후주택에 거주하는 비율은 가장 낮았으며 노년층은 청년층에 비해서는 주택의 면적은 넓으나 노후주택 거주비율은 높다는 특징이 있다. 이러한 세대별 특성의 고려 하에 적합한 공공임대주택을 공급해야만 공실을 방지하고 만족도를 높일 수 있다. 공공임대주택의 유형별 통합을 통해서 공급대상 가구에 대해서 선택의 폭을 확대하는 것도 효과적인 방안이 될 수 있을 것으로 기대된다.

다음으로 노년층의 경우 낮은 소득과 높은 주택의

경과년수 등 주거상황이 점차 악화되고 있어 앞서 저출산·고령화 대책에서 제시한 은퇴자 커뮤니티 등 다양한 대응방안이 시도될 필요가 있다. 본 연구는 주거실태조사의 응답결과를 기반으로 하여 세대별 특성을 파악하기 위한 다양한 변수를 적용하지 못하고 인터뷰 등을 통한 직접적인 의견을 반영하지 못한 한계가 있다. 앞으로 세대별 주거에 대한 다양한 연구가 확장되기를 기대한다.

### 참고문헌

1. 고정희(2009), “공공임대주택가구의 주거이동 유형에 관한 연구”, 『한국사회복지학』, 61(2): 33-60.
2. 고정희(2019), “서울시 세대별 1인가구의 주거특성 분석 및 정책제언”, 『부동산학연구』, 25(20): 67-85.
3. 민보경·박민진(2018), “신도시의 세대별 주거이동 패턴 분석”, 『GRI 연구논총』, 20(4): 47-68.
4. 봉인식(2010), “수도권 국민임대주택 입주자 주거이동특성 연구”, 『정책연구』, 1-96.
5. 옥희석·서정렬(2019), “베이비부머와 비베이비부머의 주거이동과 주택선택 변화에 관한 연구: 부산광역시를 중심으로”, 『한국주거학회논문집』, 30(5): 67-76.
6. 최유나·신화경·조인숙(2016), “공공임대주택에서의 주거이동 원인과 특성에 관한 연구”, 『한국생활과학회 학술대회논문집』, 133.
7. 한광아·김혜린 (2011), “서울거주민의 세대별 생활 영역의 비교”, 『한국도시설계학회지 도시설계』, 12(6): 129-146.

### 요약

본 연구에서는 2019년 주거실태조사의 결과를 기반으로 세대별 가구 및 주거현황을 파악하고 공공임대주택으로의 이주의향에 미치는 영향을 분석하였다. 세대별 분석을 위해서 주거실태조사의 응답자 중 소득분위 4분위 이하 무주택가구를 공공임대주택 공급대상으로 선정하고 청년층(20~30대)과 중년층(40~50대), 노년층(60대 이상)으로 분류하였다. 각 세대는 가구의 현황 및 주거현황에서 특성이 있는 것으로 나타났다. 주요 특성을 살펴보면 노년층은 1인 가구 비중이 높고 경상소득이 낮으며 노후주택에 거주하는 비중이 높은 것으로 나타났다. 중년층의 경우에는 가구원수와 소득이 가장 많고 아파트에 거주하는 비중이 높으며 현재 거주하는 주택의 전용면적도 가장 큰 것으로 나타났다. 청년층의 경우 다가구단독주택의 거주비율이 높고 가장 낮은 주거전용면적에서 거주하고 있으나 노후주택 거주비율은 가장 낮은 것으로 나타났다. 세대별로 공공임대주택 이주의향에 영향을 미치는 영향요인의 분석에서는 전체 세대에서 가구원수가 증가하면 이주의향이 낮아지는 등 유사한 결과가 나타났으나 영향력의 수준에서는 차이가 나타났다. 반면 주택만족도와 주거환경 만족도의 영향요인에서는 세대별 결과에 차이가 나타났다.

**주제어** : 공공임대주택, 로지스틱분석, 이주의향, 세대, 주거실태조사