

충남 신혼부부의 공공임대주택 수요 추정과 정책적 함의*

The Estimation of the Demand of Newly Married Couples for Public Rental Housing in Chungnam

홍성호** · 임준홍***

Sung-Hyo Hong** · Jun-Hong Im***

Abstract

This paper estimates the demand of newly married couples for public rental housing in Chungnam. This research attempts to overcome data limitations by linking survey data with administrative data for analysis. First, the results of a binary logit model that analyzes newly married couples' intention to move into public rental housing, based on the Chungnam Social Survey 2019, reveal that residential location, educational level, housing type, and tenure type have a statistically significant effect. By combining the estimated coefficients with another dataset, the statistics of newly married couples for administration purposes acquired from Statistics Korea, this research estimates the demand for public rental housing among the newly married couples in Chungnam. The estimation results show that the total demand for public rental housing in Chungnam is 11,424 units among 43,705 newly married couples. The total demand of 21,685 newly married couples who occupy rental housing is estimated to be 9,436 units. The policy for providing public rental housing to newly married couples in Chungnam aims to increase their fertility rates. Hence, further research should be followed up to evaluate the effect of the supply of public rental housing on fertility rates. Also, a research method should be developed to control for possible endogeneity between the demand for public rental housing and childbirths.

Keywords : Demand for Public Rental Housing, Newly Married Couples, Chungnam

1. 서론

우리나라는 저출산·고령화 현상이 뚜렷하고 그 추세는 점점 강해지고 있다. 1983년부터 시작된 저출산(2.1 이하의 합계출산율) 현상이 35년 이상 지속되고, 초저출산(1.3 이하의 합계출산율) 현상도 2002년 이후 지속되고 있으며(관계부처합동, 2020),

통계청의 출생·사망 통계 잠정결과에 의하면 우리나라 2020년 합계출산율은 0.84까지 하락하였다. 이에 반해 통계청의 2020년 고령자 통계에 의하면 2020년 우리나라의 고령인구는 15.7%이며, 2025년에는 20.3%, 2060년에는 43.9%로 증가할 것을 예측하고 있다.

이러한 저출산의 원인을 정부는 노동과 교육, 높은

*이 논문은 2021년 충남연구원 전략연구과제 '충남형 「더 행복한 주택」 수요분석과 지역특성을 고려한 공급모델 제안' 연구내용 일부를 수정·보완하여 작성하였음.

**공주대학교 부교수(주저자: shong11@kongju.ac.kr)

***충남연구원 선임연구위원(교신저자: jhim@cni.re.kr)

주택가격 등 사회경제적 요인, 전통적·경직적 가족 규범 및 제도, 청년층의 인식과 태도변화 등 문화·가치관 측면의 요인, 저출산 연령대 여성인구의 감소, 혼인율의 지속적 하락 등 인구학적 경로 요인 등으로 제시하고, 특히 저출산 계획에서는 결혼·출산의 실현을 가로막는 요인으로 높은 주택가격을 지적하고 있다(관계부처합동, 2020). 그 근거로 최근 주택가격의 가파른 상승이 주거비용을 높이고 소비지출여력을 감소시키는 요인으로 작용하면서 이는 결혼을 어렵게 하고, 무주택자의 출산율을 낮추는 것으로 제시된다(배호중, 2019).

통계청(2021)의 신혼부부 통계자료에 대한 분석결과에 의하면, 혼인 1년차의 주택소유 비중은 34.4%에 불과하고 5년차에 이르러서야 53.9%로 상승한다. 초혼의 경우로 한정하여, 신혼부부의 주택소유 시점은 1년차가 28.7%에 해당하고 2~5년차는 5.4~6.5%에 해당하여 혼인 후 1년 이내에 4쌍 가운데 1쌍 이상의 초혼 신혼부부가 주택소유에서 변화를 경험하는 것으로 나타난다. 이들의 연차별 자녀수는 1년차에 0.23명에서 5년차에 1.16명으로 증가하고 유자녀 부부의 비중은 1년차에 23.0%에서 5년차에 82.5%로 상승한다. 0.84에 불과한 합계출산율을 고려할 때, 혼인 초기-이들때면, 5년 이내에 주택소유와 출산이라는 중차대한 의사결정이 이뤄지기 때문에 이들의 주거안정을 정책적으로 강화함으로써 저출산을 완화할 수 있는 사회적 분위기를 조성할 필요가 있다. OECD 국가를 대상으로 삶의 질 체감도를 측정한 결과(OECD, 2017), 우리나라는 환경, 건강, 삶의 만족도, 일과 삶 균형, 커뮤니티 등이 OECD 평균보다 낮다. OECD 37개국 중 우리나라의 Better Life Index(BLI) 순위는 29위이다. 이에 정부는 2023년까지 국민의 삶의 만족도를 OECD 평균 수준으로 높이겠다고 밝혔다(보건복지부, 2019).

이러한 위기의식과 노력은 정부의 주택정책에서

도 강조되고 있다. 중앙정부의 주거복지 로드맵 2.0(2020.03.20.)에서는 신혼부부 25만호 주택공급계획과 신혼희망타운·신혼특화 임대주택 공급 등을 제시하고 있으며, 지방정부인 충청남도에서는 민선 7기 핵심과제의 하나로 '더 행복한 주택'이라는 정책 네이밍으로 건설형과 매입형 임대주택을 지금까지 915호 공급을 하면서 자녀출산에 따라 임대료를 50%, 100% 감면하고 있다. 이러한 정부정책의 실효성을 높이기 위해서는 무엇보다 주택에 대한 신혼부부의 수요가 반영되어야 할 것이다. 하지만, 주택 혹은 주택으로부터의 주거서비스는 다른 재화나 서비스와 달리 규모, 나이, 실내 디자인 등에 있어 이질적이고(heterogeneous), 내구적이며(durable), 이동이 불가능하여(immobile), 이에 대한 수요의 추정 이 용이치 않다. 비록 통근거리의 증가와 맞벌이 부부 분거 비중의 상승이 나타나지만, 주택의 공급에 있어 적어도 입지에 대한 결정은 해당 정책의 성패를 좌우하기 때문에 수요가 반영된 지역별 주택공급 계획의 수립이 필요하다.

본 논문은 충남사회조사 2019년 자료에 포함된 신혼부부를 대상으로 이들의 공공임대주택 입주의향에 영향을 미치는 요인을 이항로짓모형을 통해 분석하고, 이를 행정자료인 통계청의 신혼부부통계와 연계하여 충남 신혼부부에 의한 공공임대주택의 수요를 추정한다. 표본에 해당하는 설문조사 자료와 전수에 해당하는 행정자료를 함께 이용함으로써, 자료의 한계를 극복한다는 점에서 방법론적 측면에서 일정부분 기여한다.

본 논문의 구성은 다음과 같다. 제2장은 공공임대주택 입주의향 결정요인과 수요추정관련 선행연구를 검토하고 수요추정을 위한 방법론에 대해 설명한다. 제3장은 실증분석에 이용된 자료와 변수들의 기초통계에 대해 기술하며, 실증분석 결과는 제4장에서 논의된다. 마지막 장은 정책적 함의 및 연구의 한계와 향후 과제를 제시한다.

2. 이론적 배경과 분석모형

2.1 이론적 배경과 선행연구

신혼부부의 주택소비와 관련하여 다수의 연구가 진행되었다. 신혼부부의 자가주택 점유에 대한 결정 요인으로서 남편의 연령과 학력, 가구원수, 통근시간, 맞벌이 여부, 소득, 주택의 유형이나 규모, 거주지역 등이 공통적으로 고려되었다. 박천규·이영(2010)은 혼인 후 3년 이내 출산한 신혼부부를 대상으로 이들의 자가주택 점유확률을 추정하였다. 주거실태조사를 이용한 이들의 실증분석결과에 의하면, 소득이 낮거나 연령과 가구수가 많은 경우에 자가주택 점유의 가능성이 보다 높은 것으로 나타났다. 한편, 신영식·이현석(2017)은 신혼부부의 향상소득과 총 순자산이 많을수록 자가주택을 점유할 확률이 오히려 높은 것으로 제시한다. 더불어, 이들은 맞벌이이거나 비수도권에 거주하거나 아파트에 살고 있는 경우에 자가주택 점유의 비율이 보다 높음을 보여준다. 한영민(2010) 역시 맞벌이인 경우 자가로 주택을 점유할 확률이 높다는 결과를 나타낸다. 이창효·장성만(2016)은 주거환경으로서 주택 자체의 속성과 주택을 둘러싸고 있는 주변 환경이 가구의 자가 대비 전세의 선택에 상이한 영향을 미치며 후자가 정(+)의 효과를 나타내는 것으로 분석한다.

신혼부부 대상 주거지원은 주택 특별공급, 전세임대주택 공급, 주택자금 지원으로 구분될 수 있다(정윤혜·신화경, 2018). 이와 관련하여, 홍성효·임준홍(2020)은 충남형 공공임대주택사업인 '더 행복한 주택'과 관련하여 아산시 (예비)신혼부부를 대상으로 이들의 공공임대주택에 대한 수요 결정요인을 실증적으로 분석하였다. 특히, 입주의향에 있어 여타의 정책적 요인들에 비해 주변 환경이 보다 중요하고 도시와 농촌 간 차이가 뚜렷함을 실증분석을 통해 제시하여 입지적 요인-즉, 신혼부부의 거주지와 근무지, 주택의 공급지-에 대한 고려가 중요함을 함

축한다. 김주현·안용진(2016)은 맞벌이 가구, 이사 경험, 수도권 거주, 주택마련정책, 생활안정정책이 신혼부부의 공공임대주택 입주의향에 정(+)의 영향을 미치는 반면 가구주 나이, 학력, 자녀수, 총소득, 월세 거주가 부(-)의 영향을 미치는 것으로 제시한다. 공공임대주택 입주의향에 있어 세대 간 차이를 분석한 정기성·기운환(2018)에 의하면, 청년층은 다소 개인주의적인 성향을 나타내는 동시에 지역주민과의 소통공간 마련에 긍정적이었으며, 육아가족 계층의 경우 다른 세대나 계층과의 혼합에 긍정적이었고, 이 두 집단 모두 입주의향이 상대적으로 높게 분석되었다.

한편, 이상포·노정현(2017)과 정윤혜·신화경(2018) 등은 신혼부부의 주거만족도에 관해 고찰하였다. 전자는 주거환경을 내부적인 것과 외부적인 것으로 구분하고 이들에 대한 각각의 만족도가 상호 어떠한 관계를 나타내는지에 대해 분석하였으며, 외부 주거 환경에 대한 높은 만족도가 내부 주거환경 만족도를 상승시키는 것으로 제시한다. 후자는 신혼부부의 주거만족도가 소득에 따른 주거환경과 지역에 따라 다른 반면에 자녀수나 혼인년차에 따라서는 통계적으로 유의한 차이가 없는 것으로 분석하였다.

2.2 분석모형

먼저, 충남사회조사 2019년 자료에 포함된 신혼부부를 대상으로 이들의 공공임대주택 입주의향 결정요인을 이항로짓모형으로 분석하여 응답자 속성에 따른 입주의향을 추정한다. 입주의향과 응답자 개인의 속성 간 관계는 다음과 같이 표현될 수 있다:

$$y_j^* = X_j\beta + \epsilon_j \quad (1)$$

여기서, 종속변수 y_j^* 는 신혼부부 j 의 공공임대주택에 대한 입주의향을 나타내며, 실제 설문조사에는 이를 입주의향이 있는 경우 1, 그렇지 않은 경우 0의

값을 갖는 여부로 조사되었다. X_j 는 신혼부부 j 의 속성을 나타내는 매트릭스(matrix)로 주거지역¹⁾, 맞벌이 여부, 남편의 학력, 남편의 연령, 주택유형, 차가 주택 거주 여부 등을 포함한다. ϵ_j 는 통상의 오차항을 나타낸다.

식 (1)을 통해 신혼부부 속성별 공공임대주택 입주의를 추정하고, 통계적으로 유의한 변수들에 한하여 추정결과인 $\hat{\beta}$ 을 행정자료인 통계청의 신혼부부통계와 연계하여 개별 신혼부부의 공공임대주택 입주확률을 다음과 같이 추정한다:

$$\text{확률 추정치}(\hat{p}_j) = \frac{e^{X_j\hat{\beta}}}{1 + e^{X_j\hat{\beta}}} \quad (2)$$

결국, 충남 신혼부부의 공공임대주택 수요에 대한 추정량은 $\sum_{j=1} \hat{p}_j$ 와 같으며, 신혼부부 전체에 대해 추정하거나 차가 주택점유 신혼부부에 한정하여 추정한다. 전자의 경우, 식 (1)의 추정에 있어 신혼부부의 속성으로 차가 주택 거주 여부를 포함한다. 반면에, 후자의 경우에는 차가 주택 거주 신혼부부만을 대상으로 하기 때문에 식 (1)의 추정에 있어 차가주택 거주 여부가 설명변수로 포함되지 않는다.²⁾

3. 자료 및 변수

3.1 자료

본 논문은 실증분석을 위해 충남도의 충남사회조사 2019년 원자료와 통계청의 신혼부부통계를 이용한다. 충남사회조사 2019년 자료에는 비록 가구주에 대한 가중치가 있으나 단지 567쌍의 신혼부부만

이 포함되어 특정 속성을 지닌 신혼부부-이를테면, 자녀가 2명인 신혼부부-가 존재하지 않는다. 따라서, 이 자료만을 가지고 충남 신혼부부의 공공임대주택 수요에 대한 모수를 추정하는 데는 한계를 지닌다.

행정자료인 신혼부부통계는 통계청이 저출산 주요정책 수립에 필요한 기초자료를 제공하기 위해서 2016년부터 매년 작성해 오고 있다. 신혼부부를 대상으로 직접 조사하지 않고, 인구동향조사, 인구·가구·일자리행정통계, 주택소유통계DB, 보육자료, 소득자료, 대출자료 등 행정자료와 이미 조사된 조사자료를 기초로 구축한 데이터베이스를 상호 연계해 작성한다.³⁾ 이 자료는 충남 신혼부부에 대한 전수를 포함하나 이들의 공공임대주택에 대한 수요-즉, 입주의향-에 관해서는 어떠한 정보도 포함하지 않는다.

두 자료 간 공통의 변수는 결혼연차, 맞벌이 여부, 가구소득, 자녀의 수, 세대 구성, 주택소유 여부, 거처의 종류 등이 포함되나, 충남사회조사 2019년 자료에 포함된 신혼부부 표본은 567쌍에 불과해 이들 속성 모두를 고려하여 실수요를 추정하는 것은 속성별 공공임대주택 입주의향의 대표성에 한계가 존재할 것이다. 이에 대한 해결책으로, 회귀분석을 통해 입주의향에 통계적으로 유의하게 영향을 미치는 속성을 찾아낸 후에 이들에 한정하여 다차원의 속성에 따른 입주의향을 추정하고 추정계수를 신혼부부 통계에 결합하여 실수요를 도출한다.

본 논문의 실증분석에 포함된 신혼부부는 (i) 남편 가구와 아내 가구 모두 충남에 거주하고, (ii) 부부가 동일한 거처에 거주하며, (iii) 혼인년도가 2015년 혹은 그 이후인 경우로 한정되며, 신혼부부통계에는

1) 충남은 천안, 아산, 서산, 당진을 포함하는 권역 1(북부권), 보령, 서천, 태안을 포함하는 권역 2(서해안권), 공주, 계룡, 청양, 홍성, 예산을 포함하는 권역 3(내륙권), 논산, 금산, 부여를 포함하는 권역 4(금강권)로 구분된다.
 2) 전체 신혼부부의 공공임대주택에 대한 수요를 도출함에 있어 개별 신혼부부의 확률을 합하는 대신에 확률이 0.5 이상인 경우에 공공임대주택 1채의 수요가 있는 것으로 간주하고 이들을 합하여 도출하는 방법도 가능하다.
 3) 신혼부부는 매년 11월 1일 기준 혼인 신고한 지 5년이 경과되지 않은 부부 중에서 혼인관계를 유지 중이며, 국내에 거주(부부 중 1명 이상)하고 있는 부부로 정의된다.

43,705쌍의 충남 신혼부부가 포함되었다.⁴⁾ 한편, 충남사회조사 2019년 자료에는 가구주 가중치를 적용하여 산출된 신혼부부가 34,387쌍만큼만 존재하는 것으로 나타난다. 두 자료 간 신혼부부 수의 차이는 충남사회조사가 가구주 기준, 결혼기간이 7년 이내 부부, 즉 2012년 혹은 그 이후 결혼한 부부로 신혼부부를 정의하는 반면에 행정자료에는 2015년 혹은 그 이후에 결혼한 부부로 정의하기 때문이다.⁵⁾

3.2 변수

충남사회조사 2019년 자료를 이용한 충남 신혼부부의 공공임대주택에 대한 입주의향 결정요인분석

을 위한 모형에 포함된 설명변수들의 기초통계는 Table 1에 제시된다.

충남을 4개의 권역으로 나누어 거주지를 구분한 결과, 권역 3 39.6%, 권역 1 35.9%, 권역 4 13.8%, 권역 2 10.6%로 나타난다. 맞벌이 부부는 30.0%로, 신혼부부통계에 의한 우리나라 전체 신혼부부의 맞벌이 부부 비중인 49.1%에 비해 상당히 낮은 수준을 나타낸다. 남편 학력은 고졸 이하 30.4%, 대학 졸업 63.4%, 대학원 졸업 6.2%이며, 연령대별로는 30대 66.2%, 40세 이상 22.4%, 29세 이하 11.4%로 분포한다. 거주하고 있는 주택의 유형별 비중은 아파트가 74.3%로 단연 높고, 단독주택 15.5%, 연립주택

Table 1. Summary Statistics

Variable	Mean	Std. Dev.	Percent of couples with intention to move into public rental housing	
Region	1: Cheonan, Asan, Seosan, Dangjin	0.359	0.480	31.8
	2: Boryeong, Seochon, Taean	0.106	0.308	11.7
	3: Gongju, Gyeryong, Cheongyang, Hongseong, Yesan	0.396	0.489	34.3
	4: Nonsan, Geumsan, Buyeo	0.138	0.345	38.5
Dual-earner	0.300	0.458	27.1	
Husband's educational attainment	High school graduate or less	0.304	0.460	31.6
	Undergraduate	0.634	0.482	33.2
	Graduate	0.062	0.241	14.8
Type of housing unit	Single detached	0.155	0.362	24.8
	Apartment	0.743	0.437	31.9
	Townhouse	0.058	0.234	35.5
	Multiplex	0.031	0.173	39.9
	Others	0.013	0.114	57.0
Age	29 or less	0.114	0.318	34.6
	between 30 and 39	0.662	0.473	30.4
	40 or more	0.224	0.417	33.6
Tenant	0.485	0.500	39.9	

4) 신혼부부통계는 2014년에 혼인한 경우부터 포함하나 다른 연도에 비해 표본의 수가 현저하게 적어 전체가 아닌 일부분만을 포함할 가능성이 크기 때문에 분석에서 제외하였다.

5) 물론, 통계적 오차가 존재할 수도 있다.

5.8%, 다세대 주택 3.1% 등으로 나타난다. 차가 주택점유의 비중은 48.5%로 거의 절반가량이 전세 혹은 월세로 거주하고 있다.

4. 실증분석 결과

4.1 입주의향

분석에 포함된 신혼부부는 567쌍으로, 임대주택에 대한 입주의향이 있는 경우의 비율은 공공임대 31.4%, 민간임대 11.4%에 해당하며, 이는 혼인기간이 7년을 초과하는 기혼부부의 공공임대주택에 대한 14.9%와 민간임대에 대한 3.7%에 비해 두 배 이상 높은 수준에 해당한다.

신혼부부의 공공임대주택 입주의향은 거주지역으로 다소 상이하며, 동지역에서 25.1%로 가장 낮고 읍지역과 면지역에서 각각 34.0%와 35.0%에 해당한다.

주택점유형태별로는 보증부 월세의 형태로 주택을 점유하는 경우에 공공임대주택에 대한 입주의향이 52.9%로 가장 높게 나타나고, 사글세를 포함하는 무보증부 월세 역시 47.8%로 높은 의향을 보인다. 이미 자신의 주택에 거주하고 있는 경우와 무상으로 주택을 점유하고 있는 경우도 공공임대주택에 대한 입주의향이 각각 23.8%와 28.5%로 비교적 높음을 볼 수 있다. 이는 향후 신혼부부의 공공임대주택에 대한 실수요를 추정하고자 하는 경우 현재 자가 주택에 거주하는 신혼부부도 공공임대주택에 대한 잠재적 수요자로 고려되어야 함을 함축한다.

주택유형별로는 기타 유형을 제외하면 신혼부부가 다세대 주택에 거주하고 있는 경우에 공공임대주택에 대한 입주의향이 39.9%로 가장 높은 것으로 나타나고, 그 다음은 연립주택(35.5%), 아파트(31.9%), 단독주택(24.8%)의 순에 해당한다. 하지만, 충남사회조사에 포함된 신혼부부의 주택유형별 분포가 아파트에 치중되어 주택유형별 공공임대주택에 대한

Table 2. Intention to Move into Public Rental Housing by Type of Couples

Newly married couples	Public rental	Private rental	No intention
Yes	31.4	11.4	57.2
No	14.9	3.7	81.4

Table 3. Newly Married Couples' Intention to Move into Public Rental Housing by Living Place

Living place	%	Public rental	Private rental	No intention
Dong	30.7	25.1	16.3	58.6
Eup	36.9	34.0	7.5	58.5
Myun	32.4	35.0	11.3	53.7

입주의를 파악하는 데는 한계가 있음을 주지할 필요가 있다.

학력수준에 따른 신혼부부의 표본수가 충분하지 않아, 고등학교, 전문대학, 4년제 대학 이렇게 세 집단에 한정하여 공공임대주택에 대한 입주의향을 비교하는 경우 대학 졸업의 경우에 공공임대주택에 대한 입주의향이 33.2%로 가장 높고, 고등학교 졸업이하는 31.6%, 대학원 졸업은 14.8%로 분석된다.

4.2 행정통계에 나타난 충남 신혼부부의 분포

충남 신혼부부의 행정구역별 분포를 살펴보면, 천안시에 17,199쌍이 거주하여 충남도 전체에서 39.4%를 차지한다. 그 다음으로는 아산시 7,940쌍(18.2%), 당진시 4,091쌍(9.4%), 서산시 3,933쌍(9.0%), 홍성군 1,857쌍(4.3%) 등으로 분포하여, 주로 권역 1과 내포신도시에 편중됨을 볼 수 있다.

신혼부부 가운데 맞벌이는 42.9%에 해당하고, 남편 외벌이 44.3%, 아내 외벌이 5.7%, 그리고 무직이나 가사 7.1%로 나타난다. 혼인 당시 남편의 학력수준에 따른 신혼부부의 비중은 고등학교 졸업 이하 38.9%, 대학교 졸업 55.7%, 대학원 졸업 4.2% 등을

Table 4. Newly Married Couples' Intention to Move into Public Rental Housing by Housing Tenure

Housing tenure	%	Public rental	Private rental	No intention
Owner-occupied	51.5	23.8	9.5	66.7
Chonsei	23.6	38.6	10.2	51.2
Monthly rent with deposit	7.2	52.9	26.9	20.2
Monthly rent without deposit	7.0	47.8	10.4	41.8
Free of charge	10.6	28.5	13.6	57.9

Table 5. Newly Married Couples' Intention to Move into Public Rental Housing by Type of Housing

Type of housing	%	Public rental	Private rental	No intention
Single detached	15.5	24.8	8.4	66.8
Apartment	74.3	31.9	11.4	56.7
Townhouse	5.8	35.5	21.7	42.8
Multiplex	3.1	39.9	5.1	55.0
Others	1.3	57.0	18.2	24.8

Table 6. Newly Married Couples' Intention to Move into Public Rental Housing by Educational Attainment

Educational attainments	%	Public rental	Private rental	No intention
High school graduate or less	30.4	31.6	16.4	52.0
Undergraduate	63.4	33.2	9.7	57.1
Graduate	6.2	14.8	5.4	79.8

차지한다. 혼인년도별로는 2015년에 23.4%로 비중이 가장 크나 이후 점차 감소하여 2019년에는 13.1%로 가장 낮다. 이는 우리나라의 저출산과 만혼의 추세를 단적으로 보여준다. 내국인 혼인이 93.4%인 반면에 나머지 6.6%는 다문화 혼인에 해당한다.

출산에 한정하여, 자녀가 없는 경우는 34.5%에 해당하고 1명 41.6%, 2명 19.9%, 3명 3.2%, 4명 이상 0.8%로 분포한다. 세대구성을 기준으로, 1세대 가구 38.3%, 2세대 가구 56.4%, 3세대 이상 가구 5.2%, 그 외 0.1%로 분포하며, 2세대 가구 가운데 신혼부부와 동거하는 대상에 따라 부모 2.2%, 자녀 52.8%, 부모와 자녀 이외 1.4%로 구분된다.

거처의 유형에 따른 분포에서는 단독주택 17.5%, 아파트 73.1%, 연립주택 1.5%, 다세대주택 2.7%,

그 외 5.2%로 나타나, 아파트의 비중이 단연 높음을 볼 수 있다. 주택을 소유하지 않는 경우는 49.6%에 해당하나 1채를 보유한 경우가 39.5%, 2채가 8.4%, 3채가 1.6% 등으로 나타나 다주택의 경우도 적지 않은 것으로 나타난다.

4.3 충남 신혼부부의 공공임대주택 입주意向 추정결과

Table 7은 충남사회조사 2019년 자료를 이용한 공공임대주택 입주意向에 대한 이항로짓모형 추정 결과를 보여준다. 첫 번째 열은 전체 신혼부부를 대상으로 추정한 결과이며, 두 번째 열은 차가 주택에 거주하는 신혼부부만을 대상으로 추정한 결과에 해당한다. 다만, 전자는 차가 주택점유 여부를 추가적

Table 7. Binary Logit Results on Intention to Move into Public Rental Housing based on Chungnam Social Survey 2019

	All newly married couples	Newly married couples who belong to tenants
Region (base: Cheonan, Asan, Seosan, Dangjin)		
Boryeong, Seocheon, Taean	-1.1720** (-13.39)	-1.2366** (-8.38)
Gongju, Gyeryong, Cheongyang, Hongseong, Yesan	0.2075** (7.22)	0.3477** (12.67)
Nonsan, Geumsan, Buyeo	0.2827** (2.89)	-0.1276 (-1.62)
Dual-earner	-0.1827 (-0.82)	-0.0973 (-0.22)
Husband's educational attainments (base: high school graduate or less)		
Undergraduate	0.0210 (0.07)	-0.6350** (-3.22)
Graduate	-1.0973* (-2.14)	-1.6922** (-4.55)
Type of housing (base: single detached)		
Apartment	0.3011 (0.97)	0.6050 (1.07)
Townhouse	0.4745 (0.40)	1.4232 (1.04)
Multiplex	0.3947 (1.15)	1.0560* (2.42)
Others	1.4742** (4.09)	1.6330** (3.11)
Age (base: 29 or below)		
Between 30 and 39	0.0451 (0.18)	
40 or more	0.3293 (0.50)	
Tenant	0.7881** (3.46)	
Constant	-1.5153+ (-1.79)	-0.4935 (-1.03)
Log-L	-20019	-10433
Pseudo R-squared	0.0625	0.0650
Number of observations	34,235	16,595

Note: Weights are incorporated. Thus, the number of observations is different from the sample size, 567 couples. Values in parentheses are robust t-values for statistical significance, and the error terms are assumed to be correlated within the region.

** , * , and + indicate statistical significance at 1%, 5%, and 10%, respectively.

인 설명변수로 포함한다.

먼저, 전체 신혼부부에 대한 추정결과는 거주지, 학력수준, 주택유형, 차가 주택점유 여부가 공공임대주택 입주의향에 통계적으로 유의한 영향을 미침을 제시한다. 특히, 논산, 금산, 부여에 거주하는 경우가 상대적으로 높은 입주의향을 보이며, 대학원의 고학력인 경우에는 오히려 입주의향이 낮은 것으로 나타난다. 차가 주택을 점유하고 있는 경우에 공공임대주택에 대한 입주의향이 15.8%(한계효과)만큼 상대적으로 높은 것으로 분석된다. 반면에, 맞벌이 여부와 연령대는 입주의향에 통계적으로 유의한 영향을 나타내지 않는다.

임차 거주 신혼부부만을 대상으로 분석한 결과에 의하면, 지리적으로 공주, 계룡, 청양, 홍성, 예산에 거주하는 경우에 여타 지역 거주 신혼부부에 비해 상대적으로 높은 입주의향을 보인다. 남편의 학력이 고등학교 이하의 저학력이거나 다세대 주택에 거주하는 경우에 상대적으로 높은 입주의향을 나타낸다.

4.4 충남 신혼부부의 공공임대주택 수요 추정결과

Table 7에서의 분석결과를 이용해 식 (2)와 같이 개별 신혼부부의 공공임대주택에 대한 입주확률을 추정할 수 있다. 충남 전체 신혼부부 43,705쌍으로부터의 공공임대주택 수요는 11,424호로 추정되며,

차가 주택점유 신혼부부 21,685쌍에 의한 수요는 9,436호로 추정된다.

4.4.1 권역/시군

권역별로는 권역 1에서 전체 신혼부부(33,163쌍) 대상 8,757호로 신혼부부 가운데 공공임대주택에 대한 입주수요가 있는 경우의 비중은 26.4%에 해당하고, 차가 주택점유 신혼부부(16,169쌍) 대상 7,156호의 수요로 이들 신혼부부 가운데 44.3%가 입주수요를 갖는 것으로 나타난다. 권역 3에서 전체 신혼부부 4,938쌍의 1,487호와 차가 주택점유 신혼부부 2,647쌍의 1,344호, 권역 2에서 전체 신혼부부 2,843쌍의 299호와 차가 주택점유 신혼부부 1,429쌍의 292호, 권역 4에서 전체 신혼부부 2,761쌍의 882호와 차가 주택점유 신혼부부 1,440쌍의 644호에 해당하는 수요가 존재하는 것으로 추정된다.

시군별로는 천안시, 아산시, 당진시, 서산시에서 확연히 높은 수요를 나타내고, 이들 권역 1을 제외한 시군들 중에서 홍성군, 논산시, 보령시, 공주시 등에서 상대적으로 높은 수요를 나타낸다.

4.4.2 자녀의 수⁶⁾

자녀의 유무에 따른 수요는 자녀가 있는 경우에 전체 신혼부부들로부터 7,292호의 공공임대주택에

Table 8. Results of Estimated Demand: Region

Region	Estimated demand (housing units)		Newly married couples			
	All	Tenant	All		Tenant	
1	8,757	7,156	33,163	(26.4)	16,169	(44.3)
2	299	292	2,843	(10.5)	1,429	(20.4)
3	1,487	1,344	4,938	(30.1)	2,647	(50.8)
4	882	644	2,761	(31.9)	1,440	(44.7)

Note: Values in parentheses indicate the share of newly married couples who have intention to move into public rental housing

6) 충남사회조사에서 가족관계 변수로 신혼부부의 동거 자녀 유무를 판단하는 데는 한계가 있어 공공임대주택 입주의향을 추정하는 이항로짓모형에서는 자녀 유무를 설명변수로 포함하지 못하였다.

Table 9. Results of Estimated Demand: City or County

City or county	Estimated demand (housing units)		Newly married couples	
	All	Tenant	All	Tenant
Cheonan	4,764	3,935	17,199	8,600
Gongju	383	345	1,291	669
Boryeong	157	150	1,516	756
Asan	1,975	1,588	7,940	3,730
Seosan	992	807	3,933	1,925
Nonsan	545	407	1,703	935
Gyeryong	183	177	610	373
Dangjin	1,025	827	4,091	1,914
Geumsan	156	114	482	240
Buyeo	181	122	576	265
Seocheon	52	53	485	243
Cheongyang	84	79	266	140
Hongseong	570	524	1,857	1,052
Yesan	267	218	914	413
Taeon	89	89	842	430

Table 10. Results of Estimated Demand: Having Children

Having children	Estimated demand (housing units)		Newly married couples	
	All	Tenant	All	Tenant
Yes	7,292	5,837	28,630	13,406
No	4,133	3,599	15,075	8,279

Table 11. Results of Estimated Demand: Years Since Being Married

Years since being married	Estimated demand (housing units)		Newly married couples	
	All	Tenant	All	Tenant
1	2,096	1,957	7,386	4,429
2	2,462	2,190	9,009	4,983
3	2,382	1,975	9,135	4,556
4	2,515	1,914	10,032	4,458
5	1,969	1,399	8,143	3,259

대한 수요가 나타나는 반면에 자녀가 없는 경우에는 해당 수치가 4,133호로 절반을 조금 상회하는 수준이다.

4.4.3 혼인년차⁷⁾

혼인년차에 따른 공공임대주택에 대한 수요는 연차와 비례하여 증가하나 5년차의 경우에는 오히려 감소하는 것으로 나타난다.

5. 결론

본 논문은 신혼부부의 공공임대주택에 대한 수요를 추정함에 있어 조사자료와 행정자료를 연계하여 분석함으로써 자료의 한계를 일정 부분 극복한다는 점에서 관련 선행연구와 차별화될 수 있다. 먼저, 충남사회조사 2019년 자료를 이용한 신혼부부의 공공임대주택 입주의향에 대한 이항로짓모형 추정결과는 거주지, 학력수준, 주택유형, 차가 주택점유 여부 등이 통계적으로 유의한 영향을 미침을 제시한다. 추정된 계수들을 통계청의 신혼부부통계에 연결하여, 충남 신혼부부의 공공임대주택에 대한 수요량을 추정할 수 있다. 추정결과에 의하면, 충남 전체 신혼부부 43,705쌍의 공공임대주택에 대한 수요는 11,424호이며, 차가주택을 점유하고 있는 신혼부부 21,685쌍에 의한 수요는 9,436호로 추정된다.

주택의 비이동성(immobile)을 감안할 때, 신혼부부의 공공임대주택에 대한 실수요 추정에 있어 향후 지리적 범위의 고려가 필요하다. 특히, 신혼부부의 맞벌이 비중이 높고, 충남의 시군 간 교통 등에서의 여건이 상이하여 행정구역이 아닌 통근권을 중심으로 공공임대주택 실수요를 추정할 필요가 있다. 더불어, 충남도에서 신혼부부를 대상으로 공공임대주택을 공급하고자 하는 주된 이유가 이들의 출산율을 제고하기 위함임을 고려할 때, 공급에 따른 출산율 제고의 효과에 대한 추정을 고민할 필요가 있을 것이다. 다만, 공공임대주택에 대한 수요와 자녀 출산 간에는 내생성의 가능성이 크기 때문에 이를 통제하기 위한 방법론에 대한 고민이 필요하다. 비록 본 논문에서 표본자료에 의한 입주의향 결정요인과 전수 자료를 이용한 입주확률을 추정하여 입주수요를 산출하였으나 실수요가 아닌 입주의향에 기초하고 있기 때문에 과대 추정의 가능성을 포함한다.

우리나라의 낮은 출산율은 소멸국가, 지방소멸까지 위협한다. 이는 점점 심화되고, 해결책이 보이지 않는 출산율과 지역격차 심화문제를 극단적으로 말한 것으로 이해된다. 이는 출산율 정책이 중요함을 말한다. 최근 과열되고 불안정한 부동산 시장은 청년에게는 결혼을, 신혼부부에게는 출산을 가로막는 중요한 장애요인이 되고 있다. 신혼부부 주택정책이 강조되는 이유는 선행연구에서도 알 수 있듯이 결혼과 출산에 중요한 결정요인이고, 기본적인 주거권과도 직결되어 있기 때문이다. 하지만 임대주택 공급은 막대한 비용이 수반되고, 과잉공급·불일치공급 역시 또 다른 사회적 비용을 유발하므로, 신혼부부 주택정책의 출발은 보다 정확한 수요의 파악이다. 이에 본 연구결과를 참조하여 신혼부부 주택공급은 지역특성에 맞는 보다 면밀한 수요분석이 요구되며, 이와 더불어 신혼부부의 주택·주거선호 분석도 병행되어야 한다. 또한 중앙정부와 지방정부에서 추진되는 신혼부부 주택공급 사업을 재검토하여 국가와 지방정부의 역할 더 나아가 민간의 역할까지 정립되고, 보다 체계적인 추진이 요구된다.

충남의 신혼부부 대상 공공임대주택 공급정책은 단순히 이들의 주거여건을 개선하고자 하는 측면을 넘어 이들의 출산율을 개선하는데 보다 큰 목적이 있기 때문에 향후 보다 많은 신혼부부를 대상으로 정책을 추진할 것으로 예상된다. 하지만, 이들의 공공임대주택에 대한 수요를 보다 면밀히 파악하기 위해서는 공공임대주택에 대한 부정적 선입견-이러면, 입주자격요건으로서의 매우 낮은 소득수준이나 입주를 제한하는 실질적인 요인이 무엇인지를 이해하는 것이 중요하다. 이를 위해, 입주의향을 묻는 설문조사는 응답자의 속성을 가능한 충실히 조사할 필요가 있다.

7) 충남사회조사는 신혼부부의 혼인연차와 관련한 변수를 포함하고 있지 않아 공공임대주택 입주의향을 추정하는 이항로짓모형에서는 혼인연차를 설명변수로 포함하지 못하였다.

참고문헌

1. 관계부처합동(2020), “제4차 저출산·고령사회 기본 계획”.
2. 김주현·안용진(2016), “공공 임대주택 입주의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신혼가구를 대상으로”, 「국정관리연구」, 11(3): 241~259.
3. 박천규·이영(2010), “결혼 후 3년 이내 출산이 주택 소비에 미치는 영향”, 「주택연구」, 18(1): 27~39.
4. 배호중(2019), “주거비 부담이 출산에 미치는 영향: 2000년 이후 혼인 가구를 중심으로”, 「사회복지연구」, 50(1): 35~70.
5. 보건복지부(2019), “제2차 사회보장기본계획(2019~2023)”.
6. 신영식·이현석(2017), “신혼부부의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인 분석”, 「부동산도시연구」, 9(2): 135~150.
7. 이상포·노정현(2017), “신혼부부 가구의 주거만족도와 주거환경요인과의 구조적 관계분석”, 「집합건물법학」, 22: 37~58.
8. 이창효·장성만(2016), “점유형태 선택과 주거환경 및 주거의식의 관련성 분석”, 「지역연구」, 32(2): 31~44.
9. 정기성·기윤환(2018), “수요 특성별 공공임대주택 거주 의향 분석 -인천광역시 청년, 육아가족, 노인 계층 중심으로-”, 「주택연구」, 26(4): 29~52.
10. 정운혜·신화경(2018), “신혼부부 주거안정을 위한 주택정책 개선에 필요한 신혼부부 가구의 특성과 주거 현황에 관한 분석”, 「한국생태환경건축학회 논문집」, 18(4): 53~63.
11. 충청남도(2019), “충남사회지표조사” 원자료
12. 통계청(2021), “2020년 인구동향조사 출생·사망통계 잠정 결과” 보도자료(2021.2.24.)
13. 통계청(2021), “신혼부부통계로 살펴 본 혼인 후 5년간 변화 분석 -출산·경제활동·주택소유 중심으로 -”.
14. 한영민(2010), “신혼가구의 주거선택에 미치는 요인 분석”, 석사학위논문, 서울시립대학교
15. 홍성효·임준홍(2020), “아산시 청년층의 ‘충남형 더 행복한 주택’에 대한 수요와 정책적 함의”, 「지역개발연구」, 52(2): 115~133.
16. OECD (2017), Better Life Index - Edition 2017 <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=BLI2017>.

요약

본 논문은 충남 신혼부부의 공공임대주택에 대한 수요를 추정한다. 이는 조사자료와 행정자료를 연계하여 분석함으로써 자료의 한계를 일정 부분 극복한다는 점에서 관련 선행연구와 차별화될 수 있다. 먼저, 충남사회조사 2019년 자료를 이용한 신혼부부의 공공임대주택 입주의향에 대한 이항로짓모형 추정결과는 거주지, 학력수준, 주택유형, 차가 주택점유 여부가 통계적으로 유의한 영향을 미침을 제시한다. 추정된 계수들을 행정을 위한 통계청의 신혼부부통계에 연결하여, 충남 신혼부부의 공공임대주택에 대한 수요량을 추정할 수 있다. 추정결과에 의하면, 충남 전체 신혼부부 43,705쌍의 공공임대주택에 대한 수요는 11,424호이며, 차가주택을 점유하고 있는 신혼부부 21,685쌍에 의한 수요는 9,436호로 추정된다. 향후, 충남도에서 신혼부부를 대상으로 공공임대주택을 공급하고자 하는 주된 이유가 이들의 출산율을 제고하기 위함임을 고려할 때, 공급에 따른 출산율 제고의 효과에 대한 추정을 고민할 필요가 있을 것이다. 다만, 공공임대주택에 대한 수요와 자녀 출산 간 나타날 수 있는 내생성 문제를 통제하기 위한 방법론에 대한 고민이 필요할 것이다.

주제어 : 공공임대주택 수요, 신혼부부, 충남