

## 주거만족도에 의한 공공임대주택의 방향

- 광주광역시 사례를 중심으로 -

### Resident's Satisfaction and Preferred Public Rental Housing Types in Gwangju

이 영 석\*

Lee, Yeong-Seok

#### Abstract

This research analyzes the types of resident's satisfaction and the preferred rental housing types in Gwangju. The results are summarized as follows : This study divided the characters of resident's satisfaction into four factors and classified the types of residents into three specific groups by the factors of resident's satisfaction : high dwelling density and management improvement demanding type, medium size and general satisfaction type, environmental improvement demanding type

The first type includes the lowest income group and relatively high income group coincidentally. They need wider living space or want improvement of the level of management service. The second type omnipresently satisfies not only medium sized living space but also other items. This type will be regarded as the inducement standard for the rental housing policy. The third type includes the lowest group in economic and physical level who wants the general upgrade of living space and management level.

And, residents need long-term rental housing and wider housing area by 5 pyong.

## I. 서론

### 1. 연구의 배경

우리의 주거양식의 하나로 자리잡은 임대주택이 주거복지에 대한 사회적 관심의 증대와 더불어 이제는 임대주택을 둘러싼 정책적 변화가 주택정책의 주요한 쟁점이 되어가고 있다. 이러한 임대주택의 확대공급을 위한 정책의 수립과정에 고려해야 할 요소들 중에는 임대주택 거주자들의 주거환경 실태와 그들의 요구사항의 반영이라고 할 수 있다. 이러한 관점에서 본 연구에서는 임대주택 거주자들의 주거만족도에 의한 거주자 유형의 분류와 그들의 선호주거 방식을 연구의 주요 목표로 하였다. 주거환경에 대한 거주자의 만족정

도는 주거환경의 질을 평가하는 기준이 된다. 주거만족도란 거주자의 욕구를 얼마만큼 반영하는가에 달려있으며, 이를 통해 주택의 물리적, 사회적, 행태적 측면을 평가할 수 있다. (신기수, 1997; 조성명, 1996). 또한 주거선호유형을 검토해봄으로써 수요자 요구를 충족시킬 수 있는 임대주택정책을 적극적으로 확대하는 것이 바람직하다고 할 수 있다.

## II. 연구방법

### 1. 연구과제

- 1) 공공임대주택거주자의 주거만족도의 유형분류
  - ① 공공임대주택거주자의 주거만족도
  - ② 주거만족도에 의한 거주자의 일반적 특성
- 2) 공공임대주택거주자의 주거선호 차이
  - ① 선호임대주택 유형
  - ② 선호규모의 특성

\*정회원, 광주대학교 도시공학과 부교수

## 2. 조사방법

### 1) 조사대상

광주시의 임대주택현황을 보면, 2001년 2월 현재 전체 87개단지에 37,664세대의 임대주택이 건설되어 입주하고 있다. 이 중에는 광산구가 가장 많아 37개 단지에 15,735세대가 공급되어 있으며, 그 다음으로 북구(25개 단지, 8,512세대)와 서구(19개 단지, 12,694세대)의 순이다. 따라서 본 연구에서는 광산구와 북구의 공공임대주택을 조사의 대상으로 하였다.

<표 1> 광주광역시 임대주택 현황

지역구분	단지수	세대수
동 구	2	100
서 구	19	12,694
남 구	4	623
북 구	25	8,512
광산구	37	15,735
계	87	37,664

자료: 광주광역시 건축주택과

조사는 2002년 5월 10일부터 5월 24일까지 2주일간 광산구와 북구에서 200매의 설문지를 배포하여, 그 중 175부를 회수하였으나 응답상태가 불성실한 것으로 여겨지는 25부를 제외한 150부를 분석의 대상으로 하였다.

<표2> 설문조사 및 조사대상지역개요

구분	광산구	북구	계
배포매수	100	100	200
회수매수	86	89	175
유효매수	70	80	150

### 2) 조사도구

본 연구를 위해 작성된 조사도구의 특성은 다음과 같다 (표3 참조). 설문지는 거주자 특성, 주거만족도, 임대료 및 주거요구로 나누어지는데 각 항목은 세부평가요소로 구성되었으며, 조사대상

의 응답의 용이함을 고려하여 단순한 응답 및 5점 리커트 척도로 측정하였다.

<표 3> 설문지 문항구성

항목		내용
거주자특성	인구특성	연령, 가족수, 소득
	거주특성	임대유형
주거만족도	주택시설	배수, 난방, 방수, 방음, 주거규모, 주차
	관리여건	환경관리, 하자보수, 관리원 근무태도, 관리비 수준
	통근거리	직장거리, 학교거리,
임대료	임대료수준	임대보증금, 월세
주요구	이주의향	이주계획, 이주시기, 선호규모, 선호임대유형

### 3) 조사절차 및 분석방법

자료분석에 이용될 모든 자료는 설문지를 이용하여 현장을 직접 방문하여 조사대상자들과 직접 면담에 의한 설문조사를 하였으며, 회수된 설문지는 SPSS 10.0을 이용하였으며 연구내용별 통계처리는 다음과 같다. ①공공임대주택 주거만족도의 구조와 유형화를 살펴보기 위해 요인분석 및 군집분석과 주거만족도에 대한 인식차이를 검증하기 위하여 분산분석(ANOVA)에 의한 F검증과 단칸의 다중범위검증(Multiple Range Test)을 실시하여 거주자 유형별 일반적 특성을 살펴보았다. ②공공임대주택거주자의 주거선호 유형과 선호규모를 파악하기 위해 t-test와 카이검증( $\chi^2$ )을 실시하였다.

## III. 조사결과 및 거주자 만족유형

### 1. 조사대상자의 일반적 특성

일반적인 특성을 파악하기 위해 주거공동체인 가구를 중심으로 인구사회학적 특성의 주요변수인 가구주 연령, 가족수, 가구소득 등을 살펴보면 표4와 같다. 우선 전체가구의 특성으로는, 평균가족수는 3.3명이고 전체가구의 88.7%가 4인이내의 가족으로 구성되어 있는 핵가족의 형태를 보이고

있으며, 가구주의 평균 연령은 44.2세이고, 30~40대가 65.3%의 대다수를 차지하고 있다. 또한 월평균 소득은 165만원 이하가 전체의 56.0%를 차지하는 저소득 계층으로 나타나고 있다. 조사 대상자의 연령은 30대가 38.0%로 가장 많았고 그 다음은 40대가 27.3%, 50대가 12.0% 순으로 나타났다. 전용규모는 16평이상-20평이하가 40.0%로 제일 많았고, 15평이하가 34.7% 25평 이상이 25.3%로 나타나고 있으며, 가구원수는 3-4명이 62.0%, 2명이 26.7% 5-6명이 11.3%로 나타나, 방당주거밀도는 2.0이상이 40.0%, 1.3명이하가 36.7% 이고 1.5-1.7명이 23.7%로서 비교적 높은 편이었다. 입주시의 보증금은 500만원미만이 34.7%로 가장 많았으며, 다음이 1000만원 이상에서 2000만원 미만인 20.0%, 2000만원 이상 3000만원 미만과 3000만원이상이 각각 16.0%의 분포를 이루고 있다. 한편 월임대료는 10만원 미만이 62.0%로서 가장 많았으며, 10평이상 20평 미만이 32.7%, 20만원 이상 지불자도 5.3%에 이르고 있었다. 경과년수는 1995년 이후에 건립된 아파트가 전체의 63.2%, 1995년 이전에 건립된 것이 34.8%에 이르고 있었다.

<표 4> 조사대상 거주자의 일반적 특성

구분	집단	비율(%)
가족수	1~2명	26.7
	3~4명	62.0
	5~6명	11.3
	평균(명)	3.3
가구주연령	29세이하	6.7
	30~39세	38.0
	40~49세	27.3
	50~59세	12.0
	60세이상	16.0
	평균(세)	44.2
월평균소득	110만원이하	28.0
	111~165만원미만	28.0
	165~220만원미만	16.7
	220만원이상	27.3

## 2. 거주자의 만족도 유형과 특성

### 1) 주거만족도 요인분석

임대주택거주자들의 주거만족도를 파악하기 위해 주택시설, 관리여건, 통근거리, 임대료수준등의 4가지 하위영역의 13변수를 분석의 대상으로 하였다. 이들 변수의 구조측정을 위해 배리맥스 회전방식(Varimax Rotation)을 이용한 요인분석을 실시한 결과, 거주자 만족유형은 4개의 요인이 추출되어 '주거면적·관리성', '하자성', '주거선택성' '실내외 환경성'이라고 명명하였다. 요인별 만족도의 경향을 평균점을 중심으로 살펴본 결과는 <표5>와 같으며, 주거면적·관리성에서는 외부환경관리와 관리원의 근무태도에 대한 만족도가 높은 반면, 관리비와 방음에 만족도가 낮음을 알 수 있다. 배수와 방수 등의 하자요인에서는 주거만족도가 가장 높게 나타나고 있다. 그리고 주거선택성에서는 임대보증금에 대한 만족도가 모든 사항 중 가장 불만족도가 높게 나타나고 있으나 통근·통학거리에 대해서는 비교적 만족을 보이고 있다.

<표5> 주거만족도 요인분석

명칭	조사 항목	평균 <sup>a)</sup>
주거면적· 관리성 (3.2) <sup>b)</sup>	규모	3.1
	방음	2.4
	하자보수관리	3.6
	외부환경관리	3.8
	근무태도	3.8
	관리비	2.4
하자성 (3.9)	배수	4.0
	방수	3.9
주거선택성 (3.5)	임대보증금 및	2.3
	월임대료	3.4
	직장거리	3.7
	학교거리	3.7
실내·외 환경성 (3.4)	주차	3.3
	난방	3.5

<sup>a)</sup> 5점 리커트의 평균점수 <sup>b)</sup> 요인별 5점 리커트의 평균점수

<sup>6)</sup> 1점:불만, 2점:약간불만, 3점:보통, 4점:약간 만족, 5점:만족

### 2) 거주자의 주거만족도 유형분류와 특성

거주자의 주거만족도에 의한 동일한 요인의 집

단을 유형화하기 위하여 군집분석을 시행하였다. 요인분석 결과 추출된 '주거면적·관리성', '하자성', '주거선택성' '실내의 환경성'의 4개 만족도 하위구성요소를 변수로 하여 세 개의 주거요구유형을 분류하였고, 이들 세 개의 군집별로 거주만족도의 차이를 검증하기 위하여 분산분석을 이용한 F검증과 던컨의 다중범위검증을 실시하여 전체평균과 각 집단의 평균을 비교하였다<표6>. 각 군집별로 만족요인에 따른 특성을 구체적으로 살펴보면, 군집1은 다른 집단에 비해서 실내의 환경에 대해서 만족하는 편이지만, 주거면적

·관리수준에 대하여 만족도가 매우 낮은 특성을 지닌 집단으로서 '과밀·관리개선요구형' 이라고 명명하였다. 군집2는 만족유형의 특성 중에서 주거면적·관리성과 하자성 및 실내의 환경성 등의 모든 면에서 다른 유형보다 평균적으로 높은 경향을 나타내서 이 유형을 '중형·보편적 만족형'으로 명명하였다. 군집3은 만족유형의 특성 중에서 하자성에 불만족도가 가장 높고, 실내의 환경성이 나쁜 것으로 나타남에 따라 '환경개선요구형'으로 명명하였다.

<표6> 주거요구유형별 만족요인의 차이 검증

N=150

	전체평균	과밀·관리개선요구형(n=18)		중형·보편적 만족형(n=66)		환경개선요구형(n=66)		F
		평균	던컨	평균	던컨	평균	던컨	
주거면적·관리성	3.2	1.8	C	3.9	A	3.2	B	46.6***
하자성	3.9	4.5	B	4.9	A	2.9	C	215.6***
주거선택성	3.5	3.1	B	3.2	B	3.1	B	0.39
실내·외 환경성	3.4	3.4	A	3.4	A	2.9	B	10.5***

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

### 3. 주거요구유형별 거주자의 일반적 특성

주거요구유형별 공공임대주택 거주자의 일반적 특성을 파악하기 위하여 연령, 전용규모, 가구원수, 주거밀도, 보증금, 월임대료, 월평균소득, 경과년수에 차이가 있는지를 카이검증( $\chi^2$ )하였다. 그 결과는 <표7>에서 보는 바와같이 전용규모, 보증금, 월평균소득, 경과년수에서만 유의한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 연령, 가구원수, 주거밀도, 월임대료에서는 유의한 차이가 나타나지 않았다. 전용규모에서는 환경개선요구형에서는 14평이하(48.5%)가, 중형·보편적만족형에서는 15-20평이하(51.5%)가 많이 분포되어 있는 뚜렷한 특징을 나타냈다. 보증금에 있어서는 환경개선요구형에 500만원 이하(49.2%)가, 과밀·관리개선요구형에서는 500-1000만원 미만(33.3%)이 많이 분포되었고, 중형·보편적만족형에서는 1000-2000만원 미만(27.7%)과 2000-3000만원 미만(20.0%)이 많은 편이며, 과밀·관리개선요구형에서는 3000만원 이상(27.8%)이 많이 분포되어 있었다.

월평균소득에서는 과밀·관리개선요구형에서 140만원 이상(44.4%)과 60만원 이하(33.3%)가 가장 많았으며, 환경개선요구형에 60만원 미만(33.3%), 60-110만원 이하(30.3%)가, 중형·보편적만족형에서는 111-140만원 이하(27.3)가 많은 비율을 차지하고 있다. 경과년수에서는 환경개선요구형에 1995년 이전(48.5%)의 건립비율이 높았고, 중형·보편적만족형과 과밀·관리개선요구형에서는 1996년이후에 건립된 주택이 78.8%와 72.2%의 높은 비율을 차지하고 있다. 환경개선요구형은 전용규모, 보증금, 월평균 소득이 낮아 주거환경의 수준이 가장 낮은 영구임대아파트 등에 거주하는 비율이 높았으며, 중형·보편적만족형은 전용규모, 보증금 및 월평균 소득 등 모든 면에서 중간 정도의 수준을 보이며, 과밀·관리개선요구형은 보증금, 월평균소득에서 최상의 수준과 최하의 수준이 공존하고, 경과년수는 최근에 건설된 주택에 거주하여 임대주택 정책결정의 새로운 고려의 대상이 되는 유형으로 지적할 수 있다.

<표7> 주거요구 유형에 따른 거주자의 일반적 특성

		공공임대주택 주거요구유형				$\chi^2$
		과밀·관리개선 요구형	중형·보편적 만족형	환경개선 요구형	계 n(%)	
연령	39세 이하	8(44.4)	30(45.5)	29(43.9)	67(44.7)	7.2
	40대	3(16.7)	16(24.2)	22(33.3)	41(27.3)	
	50대	5(27.8)	7(1.6)	6(9.1)	18(12.0)	
	60세 이상	2(11.1)	13(19.7)	9(13.6)	24(16.0)	
	계	18(100)	66(100)	66(100)	150(100)	
전용규모	14평 이하	5(27.8)	15(22.7)	32(48.5)	52(34.7)	11.6*
	15-20이하	8(44.4)	34(51.5)	18(27.3)	60(40.0)	
	21-25평	5(27.8)	17(25.8)	16(24.2)	38(25.3)	
	계	18(100)	66(100)	66(100)	150(100)	
가구원수	2명 이하	5(27.8)	19(28.8)	16(24.2)	40(26.7)	3.0
	3-4명	13(72.2)	39(59.1)	41(62.1)	93(62.0)	
	5-6명		8(12.1)	9(13.6)	17(11.3)	
	계	18(100)	66(100)	66(100)	150(100)	
주거밀도	1.5미만	9(50.0)	26(39.4)	20(30.3)	55(36.7)	8.9
	1.5-1.9	4(22.2)	9(13.6)	22(33.3)	35(23.3)	
	2.0이상	5(27.8)	31(47.0)	24(36.4)	60(40.0)	
	계	18(100)	66(100)	66(100)	150(100)	
보증금	500만원미만	4(22.2)	16(24.6)	32(49.2)	52(35.1)	27.5***
	500-1000미만	6(33.3)	9(13.8)	1(1.5)	16(10.8)	
	1000-2000미만	2(11.1)	18(27.7)	10(15.4)	30(20.3)	
	2000-3000미만	1(5.6)	13(20.0)	12(18.5)	26(17.6)	
	3000만원 이상	5(27.8)	3(13.8)	10(15.4)	24(16.2)	
계	18(100)	66(100)	66(100)	150(100)		
월임대료	10만원 미만	10(55.6)	37(56.1)	46(69.7)	93(62.0)	4.8
	10-20미만	8(44.0)	24(36.4)	17(25.8)	49(32.7)	
	20만원 이상		5(7.6)	3(4.5)	8(5.3)	
	계	18(100)	66(100)	66(100)	150(100)	
월평균소득	60만원미만	6(33.3)	14(21.2)	22(33.3)	42(28.0)	13.4*
	60-110이하	3(16.7)	19(28.8)	20(30.3)	42(28.0)	
	111-140이하	1(5.6)	18(27.3)	6(9.1)	25(16.7)	
	140만원 이상	8(44.4)	15(22.7)	18(27.3)	41(27.3)	
	계	18(100)	66(100)	66(100)	150(100)	
경과년수	1995년 이전	5(27.8)	14(21.2)	32(48.5)	51(34.0)	11.3**
	1996년 이후	13(72.2)	52(78.8)	34(51.5)	99(66.0)	
	계	18(100)	66(100)	66(100)	150(100)	

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

#### IV. 이주의향과 주거선호 특성

이주의사와 선호임대주택규모 및 선호임대유형의 특성을 알아보기 위해서 가구원수, 보증금 및 경과년수 등과의 교차분석을 한 결과, 유의하게 나타난 사항을 정리해 보면 다음과 같다. 가구원수에 따른 타지역으로의 이주계획을 보면, 가구원수가 2인 이하는 계획이 없는 경우가 37.5%인 반면, 3-4인에서는 73.8%가 이주계획이 있는 것으로 나타나고 있다.( $p < 0.01$ ) 방당주거밀도(인/실)가 2인 이상인 경우는 1-2년 이내에 이주를 원하고, 주거밀도가 1-2인 사이는 3년 이후, 1인 이하는 4년 이후에 이주를 원하고 있다.( $p < 0.01$ )

한편, 보증금과 다른 주택으로의 이주의향에서는 임대보증금이 3000만원 이상인 경우와 500-1000만원 미만 세대는 타지역이주 및 다른 주택으로 이주를 원하는 비율이 각각 21.2%와 16.7%로서 유의하게 나타나고 있다.( $p < 0.1$ ) 경과년수와 선호규모와의 관계에서는, 선호규모가 20평 이하는 95년 이전에 건설된 임대주택의 거주자의 46.7%가 원하는 반면, 선호규모가 26-30평 이하와 31-40평 미만의 세대의 각각 36.0%와 24.0%는 1996년 이후에 건설된 임대주택 거주자들이었다.( $p < 0.01$ )

임대유형으로는 일반적으로 분양전환형보다는 대다수 장기임대를 더 선호(78.5%)하며, 전용규모와 선호규모와의 관계에서는, 전용규모 15평 이하에 거주하는 세대는 20평 이하(87.5%)를 선호하고 있으며, 16-20평 이하세대는 21평-26평 이하(42.9%)를 선호하고, 전용 21-25평 세대의 선호규모는 각각 26-30평 이하(54.5%)와 31-40평 이하(85.7%)를 선호하여 현재의 규모보다 5평 정도의 주거면적을 더 원하고 있는 결과를 보이고 있다.( $p < 0.01$ )

#### V. 결론

복지사회를 지향한 임대주택의 적극적인 공급을 위한 정책이 사회적 과제로 대두된 지 오래다. 이제는 임대주택거주자들에게 보다 양질의 주거환경을 공급할 수 있는 방안이 마련되어야겠다.

이러한 관점에서 임대주택거주자들의 주거만족도에 의한 주거요구 유형과 주거선호에 대한 본 연구의 결과에 따른 정책적 제안은 다음과 같다.

① 융통성있는 공간계획과 관리서비스수준의 향상  
과밀·관리개선요구형은 소득이 가장 낮은 세대와, 보증금 및 월평균 소득이 가장 높은 세대가 공존하는 유형인데, 이들 모두에게는 공간의 과밀감 해소와 관리수준의 향상이 요구된다.

② 임대주택정책의 유도기준 설정

중형·보편적만족형은 20평정도의 전용규모, 보증금 및 월평균 소득 모든 면에서 중간 정도의 수준을 보이는 세대들로서 임대주택정책의 유도기준으로 고려될 수 있다.

③ 최저소득계층을 위한 임대서비스 향상

환경개선요구형은 전용규모, 보증금, 월평균 소득 면에서 주거환경의 수준이 가장 낮은 경우로서, 실내의 환경과 주거면적 및 관리서비스 등 모든 면의 주거서비스 수준을 개선하여야 한다.

④ 장기임대위주의 정책과 임대주택규모의 증가

임대유형으로는 일반적으로 분양전환형보다는 장기임대를 더 선호하고 있으며, 주거밀도 및 실내환경의 개선을 위해서는 기존의 평형보다 최소한 5평정도 더 넓은 임대주택의 공급을 위한 정책적 배려가 수반되어야 한다.

#### 참고 문헌

1. 대한주택공사, 주택통계편람, 2001
2. 김선중 외, 해비타트 거주자의 주거만족도, 한국주거학회, 13권 3호, 2002, p.72  
서명숙, 도시 저소득층의 주거가치와 주거환경 인지에 관한 연구, 연세대학교 대학원 석사학위 논문, 1990
3. 안상엽, 조용준, 대도시 외곽지역 거주자의 주거환경 평가 결정요인에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 12권 2호, 1996
4. 이영석, 주거환경계획, 대우출판사, 1995  
이영석, 「현지개발사업의 물리적 개선과 만족요인에 관한 연구」, 국토·도시계획학회지, 1998
5. 조명성, 신도시 아파트 거주자의 주거만족도에 관한 연구 : 분당지역을 중심으로, 건국대 교육대학원 석사학위 논문, 1996
6. 신기수, 주거환경개선사업에 따른 주민의 주거만족도 평가에 관한 연구, 대구대 사회개발대학원 부동산학과 석사학위논문, 1997