

다가구매입임대주택 입주자와 영구임대주택 입주자의 비교분석

-주거시설 및 생활만족도, 자활서비스프로그램 필요도,

다가구매입임대사업 인식도를 중심으로-

Comparison of Housing Satisfaction, Need for Self-support Service Program, and Perceptions for 'Multiple-Dwelling Purchase and Public Rental Program(MPPRP)' between Resident Groups of MPPRP and Permanent Rental Housing

김영주¹⁾ 권오정²⁾ 김미희³⁾ 채혜원⁴⁾
Kim, Youngjoo Kwon, Oh Jung Kim, Mee Hee Chae, Hye-Won

Abstract

In 2004, as a part of special housing policy for low income household, Korean government initiated 'Multiple-dwelling Purchase and Public Rental Program'(MDPPRP) to help people whose needs for appropriate housing cannot be met in private housing market. The main goal of this program was to provide the base for self support of tenants by purchasing 'Multiple-housing' in bundle and transferring them into rental housing with very low price to the low income tenants. Unlike other public rental housing programs, this model program limited the length of stay in the rental housing by six years to lead tenant's self support. The purpose of this study was to evaluate the effectiveness of this model program for further expanding enforcement. For this, two groups of residents of 'multiple-dwelling purchase and public rental program' and permanent rental housing were compared and analyzed. Thirty two tenants of MDPPRP were interviewed for the study. As research methods, document review, onsite tenant interviews using questionnaire were used. As a whole, most of the tenants were satisfied with their 'multiple-dwelling' environment in physical and socio-psychological aspects.

키워드 : 다가구매입임대주택사업, 영구임대주택, 주거시설, 생활만족도, 자활서비스프로그램

Keywords : Multi-dwelling purchase and public rental program, permanent rental housing, housing facility, life satisfaction, self support service program

1. 서론

그동안 주택공급의 지속적인 확대를 통해 전국의 주택 보급률이 100%를 넘어섰고 주택문제가 심각한 수도권의 경우에도 90%를 넘어서는 등 주택의 양적인 부족문제는 상당히 해소되었다고 볼 수 있다. 그러나 여전히 대다수의 저소득층은 과도한 주거비 부담과 열악한 주거의 질, 협소한 규모의 주거에서 생활하는 등 주거안정을 이루지 못하고 있다. 즉 지금까지 우리나라의 주택정책은 주택건설확대와 주택보급률 증대 등에 초점이 맞추어져 왔을

뿐 저소득층의 주거복지 향상은 정책의 주된 관심사가 아니었다.

주거복지란 주택의 내부공간과 시설설비의 적정성, 근린지역의 질 및 도시서비스에의 접근성 등을 통해 기본적인 삶의 질을 확보하는 것이라고 정의할 수 있다. 이러한 개념은 “주거생활의 안정 도모와 주거수준의 향상을 통한 복지증진”이라는 내용으로 이미 우리나라 주택정책의 목표에도 언급되고 있다.

그러나 2000년 현재 우리나라의 최저주거기준⁵⁾ 미달가구는 330만호로 전체의 23.1%에 달하는 것으로 보고되고

1) 중앙대학교 생활과학대학 주거학과 교수
2) 건국대학교 예술문화대학 소비자주거학과 교수
3) 신남대학교 생활과학대학 생활환경복지학과 교수
4) 중앙대학교 강사

5) 최저주거기준은 면적기준, 시설기준, 구조·성능·환경기준의 세가지 요소로 구성되는 것으로 우리나라에서는 2000년 10월에 건설교통부에서 고시된 후 2003년 7월 주택법이 개정되면서 법제화되어 2004년 6월 8일에 개정된 최저주거기준안이 발표됨.

있으며 이들 주거빈곤가구의 89.4%는 도시지역에 거주함으로써 특히 도시지역 저소득층의 주거환경 개선이 상당히 시급한 것으로 나타나고 있다(박신영, 2003). 저소득층의 주거복지 실현을 위해서는 임대주택의 양적 공급 확대 이외에 사회적 서비스의 제공과 같은 소프트웨어 측면의 배려, 주거비 부담의 경감 및 이들의 행태적 특성과 소득수준을 고려한 다양한 조건의 주택공급이 이루어져야 함에도 불구하고 이제까지는 이에 대한 정부의 지원책이 미흡하였다.

이에 정부에서는 2004년 6월에 「서민 주거복지 확대방안」의 일환으로 「다가구주택매입임대사업」을 시범적으로 추진하게 되었다. 이 사업의 취지는 도심 내 최저소득계층이 현재의 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 정부가 기존의 다가구주택을 매입하여 최저소득계층에게 저렴하게 임대하는 것이다. 이 사업은 공공임대주택을 소규모로 분산·공급함으로써 대규모 집단화에 따른 사회적 격리현상을 방지하고 주거와 사회복지서비스를 연계시켜 서민주거안정을 모색함으로써 저소득층의 자활을 유도하고자 하는 데 주된 목적이 있다. 이러한 배경 하에 실시된 「다가구주택매입임대사업」이 현실적으로 도시 빈곤층의 주거안정에 얼마나 기여하는지 점검하는 한편 향후 전국적으로 확대추진될 경우에 대비하여 그 타당성을 다각적으로 검토할 필요성이 있다.

본 연구는 「다가구주택매입임대사업」의 효용성을 평가하기 위한 연구의 일환으로, 다가구매입임대주택 입주자 및 그와 유사한 조건을 갖고 있는 영구임대주택(아파트) 입주자들간의 집단간 비교를 통해 다가구매입임대주택이 저소득층의 주거대안으로 어떤 측면에서 바람직하며 만일 문제가 있다면 어떤 측면을 개선해야 하는지를 파악하기 위한 것이다. 이를 위해 다가구 매입임대주택 입주자와 영구임대주택 입주자를 대상으로 주거시설 및 생활에 대한 만족도와 함께 자활을 위한 서비스와 프로그램에 대한 필요도, 다가구매입임대사업에 대한 인식을 비교분석하고자 한다.

II. 연구방법 및 내용

1. 조사대상

다가구매입임대주택 입주자 조사대상은 다가구매입임대사업 시범지역으로 선정된 서울시 5개 자치구(영등포구, 중랑구, 노원구, 강서구, 관악구)에서 2004년 12월 31일까지 입주를 마친 입주자 중 37가구를 최종 선정하였으며 이중 32가구를 대상으로 하였다. 영구임대주택의 경우 다가구매입임대사업 시범지역 및 특성이 유사한 인근 지역⁶⁾의 영구임대주택 입주자 57명을 조사대상으로 하였다.

2. 조사방법

6) 노원구, 강서구, 동작구에 소재한 영구임대주택 입주자 57명을 대상으로 함.

다가구매입임대주택 입주자에 대해서는 면접조사용으로 개발된 설문지를 이용하여 사전에 교육받은 연구원이 2인 1조가 되어 심층면접조사를 실시하였다. 비교집단인 영구임대주택 입주자의 경우 조사원이 해당지역에 위치한 영구임대주택을 직접 방문하여 입주자를 무작위로 표집한 후 다가구매입임대주택 입주자용 설문내용과 유사한 설문지를 이용한 설문조사를 실시하였다. 조사기간은 2004년 12월 26일-2005년 1월 10일까지였다.

수집된 자료는 SPSS Win Program 10.0을 이용하여 분석하였다.

3. 조사내용

다가구매입임대주택 입주자와 영구임대주택 입주자와의 비교분석을 위하여 각 집단의 사회인구학적 특성과 주택특성 외에 다가구주택입주자의 입주 전·후 비교를 통한 주거시설 및 생활개선도, 영구임대주택 입주자의 주거시설 및 생활만족도, 자활을 위한 서비스와 프로그램에 대한 필요도에 대한 문항이 설문내용에 포함되었다.

III. 다가구매입임대주택 입주자와 영구임대주택 입주자와의 비교분석

1. 주거시설 및 생활에 대한 만족도 비교

영구임대주택과 다가구매입임대주택 입주자들이 자신의 주거시설 및 생활에 대해 어느정도 만족하는지 비교하기 위하여 7가지 차원에 대한 세부문항을 4점 척도로 질문, 비교하였다⁷⁾.

두 집단을 비교한 결과 영구임대주택 입주자(이하 '영구임대집단'으로 표기)에 비해 다가구매입임대주택 입주자(이하 '다가구집단'으로 표기)들의 평균점수가 대부분의 항목에서 높게 나타났다. 한편 두 집단의 비교를 용이하게 하기 위해 다가구집단의 주택개선도 평균점수(A)와 영구임대집단의 주택만족도 평균점수(B)간의 차이를 통해 점수상이도(A-B)를 구하였으며 이러한 차이가 통계적으로 유의한지를 검증하기 위해 t-test를 실시하였다. 구체적인 내용을 세부차원별로 살펴보면 다음과 같다(표1).

1) 물리적 실내환경

물리적 실내환경 차원에서 두 집단간의 점수분포를 보면 다가구집단의 평균점수가 영구임대집단에 비해 일률적으로 높게 나타났다. 총 178개 항목 중 점수상이도가 가장 큰 항목은 화장실·욕실 면적이었으며 이밖에 주택규모, 부엌면적, 침실면적, 화장실 및 욕실설비에 대한 항목에서도 다가구집단의 점수가 영구임대집단에 비해 높았다. 한편 두 집단간의 점수차이에 대한 t-test 결과 모든 항목에 대한 점수상이도가 통계적으로 유의미한 것으로 나타남으로써 물리적 실내환경 측면에서 다가구주

7) 영구임대주택의 경우 현 주택에 대한 입주자의 만족도를 파악하였으며 다가구임대주택의 경우에는 이전 주택과 비교하여 현 주택의 개선정도를 파악하였다. 따라서 두 집단간 비교 결과를 해석함에 있어 약간의 개념적 차이가 있음을 밝힌다.

택이 영구임대주택에 비해 질적으로 우수함을 보여주었다.

2) 사회심리적 환경

사회심리적 환경차원을 구성하는 5개 문항에 대한 비교 결과 이웃과의 교류에 대한 문항을 제외한 모든 문항에서 다가구집단의 평균점수가 더 높았으며 이러한 점수상이도는 통계적으로 모두 의미있게 나타났다. 이웃과의 교류 측면에서 영구임대 입주자들의 현 주택에서의 평균 거주기간은 10년 이상이었던 반면 다가구주택 입주자들은 거주기간이 단 28일에 불과함에 따라 이웃과 친밀하게 사귀며 교류할 시간이 부족한 때문에 점수가 낮게 나타났다을 것이라고 생각된다.

3) 지역사회 커뮤니티

지역사회 커뮤니티 차원에 해당하는 5개 문항에서는 이웃의 생활수준을 제외한 나머지 항목 모두에서 영구임대집단의 만족도 평균점수가 더 높게 나타났다. 다가구집단은 영구임대집단에 비해 이웃의 생활수준에 대해 좀더 만족하고 있었으나 공공서비스시설에 대한 만족도는 영구임대집단이 다가구집단보다 다소 높게 나타났다.

4) 입지조건

자연환경에의 인접성 문항을 제외하고는 영구임대집단의 만족도점수가 다가구집단에 비해 다소 높았다. 일부 다가구주택 입주자들은 대중교통 이용의 불편함을 지적했는데 이는 다가구주택이 영구임대아파트와 같이 대규모 주택단지로 구성되는 것이 아니라 주거지역내에 산발적으로 흩어져 있음에 따른 결과라고 하겠다.

5) 경제적 측면

임대료와 주거비(영구임대집단의 경우 관리비)부담에 대한 두 집단의 평가점수를 비교한 결과 다가구집단은 영구임대집단에 비해 임대료에 대한 평가점수가 더 높았으며 이러한 차이는 통계적으로도 의미가 있었다. 즉 다가구집단은 영구임대집단에 비해 임대료에 대한 부담감을 적게 느끼고 있었다.

6) 관리적 측면

관리적 측면과 관련된 청소 및 수리용이성에 대한 집단 비교 결과 다가구집단이 이전 주택에 비해 개선되었다고 생각하는 정도가 영구임대집단의 만족도점수에 비해 더 높게 나타났다.

7) 물리적 외부환경

물리적 외부환경 차원을 구성하는 4개 문항에 대해서는 전반적으로 다가구집단의 평가점수가 더 높게 나타났다. 즉 물리적 실내환경과 함께 물리적 외부환경에 대해서도 다가구집단이 영구임대집단에 비해 보다 높은 평가를 내리고 있었다.

8) 전반적 주거만족도

전반적인 주거만족도 점수를 비교해 보았을 때 다가구집단의 평균점수는 4점 만점에 3.28점, 영구임대집단의 평균점수는 2.14점으로 다가구집단의 만족도가 더욱 높게 나타났다. 그러나 이는 거주기간을 비롯하여 두 집단의 제반 주거상황이 다르므로 해석에 보다 신중을 기할 필요가 있다.

<표1> 주거시설 및 생활만족도의 집단 비교

구분	항목	다가구집단 평균점수 (A) N=32	영구임대 집단평균 점수 (B) N=57	점수 상이도 (A-B)	t-value	
물리적 적실 내환 경	주택규모	3.34	1.78	1.57	8.674***	
	침실수	3.22	1.98	1.24	5.535***	
	침실면적	3.30	1.81	1.49	7.966***	
	부엌면적	3.20	1.67	1.53	8.268***	
	부엌설비	3.33	1.93	1.40	7.875***	
	화장실·욕실 면적	3.43	1.74	1.69	10.011***	
	화장실·욕실 설비	3.36	1.98	1.37	8.237***	
	자연채광	3.24	2.72	0.52	2.833***	
	환기통풍	3.37	2.72	0.65	4.104***	
	배수	3.36	2.98	0.38	2.539*	
	내부방음상태	2.96	2.04	0.92	4.404***	
	마감재상태	3.36	2.22	1.14	7.181***	
	난방설비	3.33	2.18	1.16	5.162***	
사회 심리 적환 경	방수상태	3.10	2.72	0.39	1.999*	
	창문개폐용이	3.08	2.56	0.52	3.029**	
	구조적안전성	3.16	2.54	0.62	4.124***	
	방담거주인수	3.25	2.00	1.25	5.625***	
	범죄안전	3.00	2.55	0.45	2.167*	
	공간감	3.48	1.54	1.94	12.716***	
	청각적 프라이버시	2.96	1.71	1.24	7.086***	
	시각적 프라이버시	3.09	2.49	0.60	3.312***	
	이웃과의교류	2.20	2.82	-0.62	N.S.	
	이웃생활수준	2.80	1.93	0.87	4.005***	
	지역 사회 커뮤 니티	공공서비스 시설	2.21	2.68	-0.50	-2.052*
		자녀교육환경	2.11	2.55	-0.44	N.S.
		사회복지시설	2.25	2.62	-0.37	N.S.
입지 조건	편의시설	2.28	2.52	-0.24	N.S.	
	자연환경 인접성	3.00	2.87	0.13	N.S.	
	대중교통 편리성	2.26	2.86	-0.60	-3.041**	
경제 적측 면	직장과의거리	2.13	2.76	-0.63	-3.145**	
	임대료적정성	2.82	2.02	0.80	3.802***	
	주거비적정성	2.09	2.14	-0.05	N.S.	
관리 적측 면	청소·수리 용이성	3.08	2.09	0.99	5.283***	
	관리상태	-	2.15	-	-	
	주민자치회 여부	-	2.36	-	-	
물리 적외 부환 경	주차장여건	2.44	2.33	0.12	N.S.	
	자연재해위험	3.27	3.05	0.21	N.S.	
	건물외관	3.08	2.70	0.38	2.632**	
전체 주거만족도	건물의 향	3.08	2.61	0.47	2.666**	
	전체 주거만족도	3.28	2.86	0.42	2.534*	

* p<.05 ** p<.01 *** p<.001 수준에서 유의적임.

N.S.: Not Significant

2. 자활을 위한 서비스와 프로그램 필요도 비교

복지서비스 및 프로그램과 관련한 9개 문항을 구성하여 그에 대한 필요도를 4점 척도로 구성한 후, 두 집단에 대해 질문하여 그 결과를 비교하였다(표2).

다가구집단의 경우 식료품, 주택수리, 돈 등 현물이나 현금 등의 경제적 도움을 가장 필요(3.56점)로 하고 있었으며, 그 다음으로 복지시설이나 혜택에 대한 정보제공(3.44점), 보건소 및 종합병원을 연결하는 저렴한 의료혜택(3.41점), 보건소나 사회복지관에서 제공하는 건강관리·생활체육서비스(3.25점) 등을 원하고 있었다.

영구임대집단은 저렴한 의료혜택(3.37점)과 건강관리서비스(3.30점) 등 건강과 관련된 서비스에 대한 요구도가 다른 항목에 비해 높게 나타났으며 자녀를 위한 교육 프로그램에 대한 요구도(2.35점)는 가장 낮게 나타났다.

<표2> 자활 서비스와 프로그램 필요도

	다가구집단 평균점수 (A) N=32	영구임대집 단평균점수 (B) N=57	점수 상이도 (A-B)	t-value
현물·현금 등 경제적 도움	3.56	3.19	0.37	3.017**
가사도우미 서비스	2.70	3.23	-0.53	-2.928**
저렴한 의료혜택	3.44	3.37	0.07	N.S.
건강관리서비스	3.28	3.30	-0.02	N.S.
상담서비스	2.90	2.70	0.20	N.S.
직업훈련·취업 알선	2.79	2.67	0.12	N.S.
자녀 교육 프로그램	2.76	2.53	0.23	N.S.
복지정보 제공	3.44	2.96	0.47	2.828**
주민소집 단 활동 지원	2.67	2.67	-	N.S.

** p<.01 수준에서 유의적임. N.S.: Not Significant

3. 다가구매입대사업에 대한 인식도 비교

다가구매입대사업에 대한 두 집단의 인식도를 비교한 결과 전반적으로 영구임대집단은 다가구집단에 비하여 이 사업에 대한 인식도가 상당히 낮았다. 반면 다가구매입대사업이 입주자와 사회복지서비스를 연계하여 지원하는 정책이라는 문항에 대해서는 다가구집단의 인식도가 영구임대집단에 비해 근소하게 높기는 하였으나 통계적으로 의미는 없었다. 이는 주거와 사회복지서비스의 효과적인 연계방안을 제시하고자 한다는 이 사업의 기본 취지와 목적에 대하여 다가구주택 입주자를 비롯한 일반 저소득층의 인식이 상당히 부족함을 드러내는 것이다(표3).

IV. 결론 및 제언

전반적으로 다가구집단은 영구임대집단에 비해 거의

모든 차원에서 현재의 주거수준과 생활을 만족스럽게 평가하고 있었다. 단 거주기간이 훨씬 긴 영구임대집단의 경우 공공서비스시설 및 지역사회커뮤니티에 대한 만족도가 다가구집단보다 더욱 높게 나타났으나 이는 거주기간에 따른 차이일 수 있으므로 비교결과를 정확히 해석하기는 어렵다.

전반적으로 영구임대집단은 다가구집단에 비하여 다가구매입대사업에 대한 인식도가 상당히 낮았다. 이는 다가구주택 입주자를 비롯하여 이 사업의 기본취지와 목적에 대한 일반 저소득층의 인식이 상당히 부족함을 드러내는 것이라 하겠다. 따라서 향후 이 사업의 효율적인 확대실시를 위하여 취약계층 및 관련공무원들을 대상으로 한 보다 적극적이며 지속적인 홍보가 필요하다.

<표3> 다가구매입대사업에 대한 인식도 비교

	다가구집단 평균점수 (A) N=32	영구임대집 단평균점수 (B) N=57	점수 상이도 (A-B)	t-value
영구임대 수준의 보증금 및 임대료	3.03	2.11	0.93	4.535***
기초생활수급자 대상	3.59	2.11	1.49	8.794***
사회복지서비스 연계지원정책	2.19	1.84	0.35	N.S.
계약기간 2년	3.53	2.23	1.30	7.353***
관리주체는 주택 공사	3.69	2.67	1.02	6.855***
자활프로그램 참 여유도목적	2.31	1.81	0.50	2.588*

* p<.05 *** p<.001 수준에서 유의적임. N.S.: Not Significant

참고문헌

1. 박신영(2003). 일본 동영주택 임대료 체계: 융능융익가입제도를 중심으로. 도시와 빈곤, 65호.
2. 고철 외 5인(2002). 주거정책과 복지정책의 연계방안 연구. 국토연구원.
3. 박순일(1995). 생활보호대상자의 영구임대아파트 현황과 정책 과제. 한국보건사회연구원.
4. 윤인숙(2004). 매입임대주택정책의 필요성. 도시와 빈곤, 67호.
5. 이일우(2004). 현장에서 본 다가구매입대주택 정책. 도시와 빈곤, 67호.
6. 주동일(2004). 서울시 다가구매입대주택의 현황과 과제. 도시와 빈곤, 67호.
7. 통계청(2002). 한국의 인구 및 주택.