

은평구 장기전세주택 입주민의 주거만족도에 관한 연구

Analysis of the residential satisfaction of SHift

허 용* 홍 형 옥** 이 현 정***

Huh Yong, Hong Hyung-Ock, Lee Hyun-Jung

Abstract

In 2007, Seoul Metropolitan Government introduced new public rental housing policy called SHift that works as rental deposit base. The purpose of this study is to evaluate the residential satisfaction of SHift. This research has shown conclusively that there is a link between the Location of apartment, Internal Premises, External Premises and satisfaction of SHift residents. The main factors of Residential satisfaction of SHift residents are Location of economical factor. The factor analysis of the 12 factors of variable are confirmed by the internal consistency reliability. This analysis is evaluate on discrimination of the correlation between the dwelling circumstance and the residential satisfaction. The economical factor was the main factor among the Independent variables. It can be concluded that the general overview of the Residential Satisfaction of SHift residents satisfaction is "quite good". But there are maby problems on SHift.

Key words : housing policy, Residential satisfaction

주요어 : 주택정책, 주거만족

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

아파트란 한 채의 건물 안에 독립된 여러 세대가 살 수 있게 구조가 되어 있는 공동주택으로, 건축대지와 건축공사비를 절약하고, 협소한 국토를 효율적으로 이용할 수 있는 이점이 있다. 한국전쟁 후 우리나라는 경제개발 제일원칙에 의해 경제 살리기에 주력하였으며, 국민의 주거안정을 위해 아파트 공급확대정책을 지속적으로 펼쳐 왔다. 국민의 주거안정을 위해 공공 임대주택이 최초로 공급된 것은 1971년 대한주택공사에서 건설한 개봉아파트이며, 서울시 최초의 영구임대 아파트는 1989년 SH공사(구 서울특별시 도시개발공사)가 건립한 하계5단지 아파트(오정석, 2008)이다.

1989년 '도시영세민 주택안정 특별대책'에 따라 주택을 구입할 능력이 없는 빈곤층의 주택문제해결을 위해 영구임대주택건설이 시작되었으며, 임대주택은 저소득층의 주거안정을 위해 국내최초로 시도된 사회복지적 성격의 주택이라 할 수 있다. 이후 50년 공공임대, 재개발임대, 국민임대, 보금자리 주택보급 등 다양한 주택정책(오정석, 2008)들이 쏟아져 나왔다.

2006년 서울시가 민선4기 시장의 출범과 동시에 은

평뉴타운 고분양가 논란이 일면서 토지임대부 분양제도와 환매조건부 분양제도 등 다양한 주택정책에 대해 고심하게 되었고, 이러한 논의 후 장기전세주택에 대한 공급가능성을 분석한 후 2007년 장기전세주택 공급정책을 발표하기에 이른다. 장기전세주택은 SH의 공사의 공기업선진화 방안에 따라 'SHift'라는 브랜드로 자리매김(황태수, 2006)하였다.

SHift는 중산층과 실제 수요자를 위한 주택정책으로서 주택을 소유의 개념에서 거주 개념으로의 국민의 식 전환을 위해 도입된 새로운 주택유형이다. 기존의 임대주택이 중·소형위주로 공급되었던 관행을 깨고, 중산층이 실제로 거주하기에 편리한 중·대형 평형의 주택을 공급하여 최장 20년의 기간 동안, 주변 전세시 대비 70~80%, 수준에서 거주할 수 있도록 하는 새로운 주택 공급 정책이라 할 수 있다. 민선 5기에 오세훈 시장이 재선이 되면서 SHift 공급을 늘리겠다는 공약을 하였다. 따라서 현재까지의 SHift의 입주민들의 SHift에 대한 주거환경적 평가를 고려하여, 향후 공급에 있어 그 실효성을 높여야 할 필요성이 있다고 본다.

본 연구의 목적은 서울시에서 정책적으로 공급하는 장기전세주택(SHift)의 주거환경을 다양한 요소로 분화하여, SHift에 거주하는 주민들의 주거환경 만족도에 대한 분석을 함으로써 SHift에 대한 기초자료를 구축하는 데에 있다.

* 준회원(주저자), 경희대학교 주거환경학과 학사과정

** 정회원(교신저자), 경희대학교 주거환경학과 교수

*** 정회원, 경희대학교 주거환경학과 교수

2. 연구내용 및 연구문제

본 연구의 내용은 먼저 서울시가 정책적으로 공급하는 SHift에 대한 문헌고찰을 통해 SHift의 전반적인 특징들을 크게 물리적, 사회문화적, 경제적 요소로 나누어 고찰하고, 측정도구를 만들어 SHift에 대한 인식 및 만족도에 대해 알아본다. 조사대상자들의 특성 및 만족도를 바탕으로 독립변수와 종속변수간의 상호 연관관계를 파악할 것이다. 연구 내용에 따른 구체적인 연구문제는 다음과 같다.

1. SHift 입주민의 주거만족도는 어떠한가
2. SHift의 주거환경과 주거만족도는 어떠한 상관성이 있는가

II. 이론적 배경

1. SHift의 개요 및 현황

서울시는 단순히 주택 장기전세주택(SHift) 및 호를 공급한다는 데 초점을 맞추지 않고, 주택을 ‘사는 것에서 사는 곳’으로 시민들의 의식을 전환하겠다는 정책 목표를 함께 제시하였다. 즉, 장기전세주택에 거주한 세대에게 최장 20년간 거주할 수 있는 권리를 보장해 줌으로써 주택을 구매할 필요성을 느끼지 않게 하겠다는 것뿐만 아니라, 더 나아가 서울시민 전체의 주택에 대한 인식을 투기대상에서 거주수단으로 패러다임을 바꿀 수 있도록 하겠다는 것이다. 즉 장기전세주택은 주택 구입능력이 충분하지 못한 무주택 가구의 주거를 안정시키고, 다양한 주거 수요에 부응하기 위한 고급형 임대주택인 것이다. 이렇듯 시세보다 저렴한 전세가와 청약통장의 재사용 가능, 중대형 평형 위주의 공급, 좋은 입지 등 기존의 임대주택제도와 차별화된 제도(도시행정학보, 2010)이다.

표1. SHift 공급 현황

구분	계	2010	2009	2008	2007
계	9,884	2,000	3,243	2,625	2,016
4 9 m ² 이하	33	·	·	32	1
5 9 m ² 이하	5,496	660	2,072	1,319	1,445
8 4 m ² 이하	3,602	1,154	1,033	845	570
114 m ² 이하	744	186	138	420	·
114 m ² 초과	9	·	·	9	·

출처 : SHift 공식 홈페이지 자료 활용(2010)

2. 주거환경구성요소에 관한 이론

본 연구에서 주거환경의 개념은 포괄적인 의미에서

“인간이 주생활을 영위할 수 있도록 하는 경제, 사회, 문화, 물리적 조건들을 포함한 유·무형의 외부조건”이며, 좁은 의미로는 단위주택 그 자체 혹은 주택을 둘러싼 지역 내의 모든 물적 시설조건, 주민과의 사회적 관계 조건(황태수, 2006)이라 정의 할 수 있다. 주거환경을 구성하는 요소로는 주택을 포함한 지역환경의 물리적, 공간적 환경과 이런 물리적 환경과 인간의 형태에 관련 된 사회, 심리적 환경 등이 있으며 이들이 추구해야 하는 환경목표는 경제, 사회적 특성, 지역적 여건 및 특성에 따라 다르게 설정되나, 주거환경구성에 대한 공통적인 목표로는 WHO의 주거위생위원회에서 제시한 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성의 4가지이며, 이것은 단순히 주택이나 자연적인 조건에 의한 만족이 아니고, 인간, 주거, 환경이 서로 조화를 이루어야 만족하게 되는 것이다. 특히 쾌적성이라는 개념에는 미적 요소나 지역적 특성이 포함되기 때문에 가치판단이 어려울 경우도 있으나, 환경목표 중에서 가장 높은 문화성을 수반하므로 주민의 선택을 존중하여(임성호, 1998) 이를 높이 평가할 필요가 있다.

3. 주거가치

주거가치는 수요와 공급의 일반원칙에 따라 성립하면서도 그 주택에서 발생하는 쾌적성, 수익성, 상대적 희소성, 유효수요, 욕구 등의 상관결합에 의해 발생하며 여기에는 내적, 외적 요인들이 상호작용하여 가격에 영향(임성호, 1998)을 미치게 된다. 내적요인이라 함은 주택의 규모, 경과년수, 평면형태 등과 같은 물리적인 요인, 당해 주택과 도심의 거리와 같은 입지적 요인, 주거밀도, 그리고 학군과 같은 환경적 요인을 말하며, 외적 요인은 주택 고유의 특성과는 상관없는 정부정책 방향 및 모든 통제 불가능한 거시환경(황태수, 2006)을 말한다. 무엇보다 주거가치는 주거환경의 선택과 결정에 지속적으로 영향을 미치는 기초적인 개념으로, 주거에 관한 의사결정을 할 때 거주자가 주거환경에 관련된 여러 요소들의 상대적인 중요성을 분석, 평가하여 가장 바람직하고 가치 있는 방향으로 선택하게 하는 잠재적인 힘(황태수, 2006)이다.

III. 연구방법 및 절차

1. 조사대상

본 조사는 설문지를 이용한 사회조사연구로서 조사대상은 서울시 은평구에 거주하는 장기전세주택의 입주민 107명이다. 현재 가장 입주민이 많은 은평뉴타운으로 조사대상자를 한정하였다. 또한 은평뉴타운은 서울에서 정책적으로 많은 심혈을 기울인 정책도시라 할 수 있기 때문에, 거주자 주거환경 만족도에 대한 연구가 타 지역에 대한 연구보다 실효성이 클 것이다.

2. 조사도구

설문문항으로는 물리적 요인 중 내부요인에 관한 사항 7문항, 외부요인에 관한 사항 7문항에 대하여 질의하였다. 사회·문화적 요인에서는 입지에 관한 사항 6문항 심리적 요인에 관한 사항 4문항을 설문하였다. 경제적 요인에 관하여는 6문항에 대하여 조사하였다. 입지조건은 아파트의 위치, 단지주변 생활편의시설, 교통의 편리성, 학군, 단지주변 등을, 내부요인은 전체적인 평면구조와 크기, 시공상태, 재난방지 및 보안시설, 외부요인은 평형구성 및 세대 수, 단지의 배치, 단지 내 조경의 식재 수준, 주차장 및 단지 내 편의시설 등을, 경제적 요인은 임대료 및 관리비, 심리적 요인은 이웃과의 친밀감 및 이웃의 수준 등을 설문 문항으로 하였다.

표2. 조사도구

구분	문항수	설문내용
물리적 요인	내부요인	7 내부 구조, 평면, 크기, 시공상태, 채광 및 환기, 보안시설, 층간소음
	외부요인	7 주택 외형, 단지배치, 편의시설, 세대 수, 단지 내 도로통행, 단지 내 조경과 식재, 주차시설
사회·문화적 요인	입지요인	6 자연재해, 교육환경, 대중교통, 직장과의 근접성, 편의시설, 공원 및 녹지
	심리적 요인	4 이웃과의 친밀감, 이웃의 수준 등
경제적 요인	6	임대료 및 관리비 등

3. 자료처리

본 연구의 분석방법으로는 SPSS for Win 18.0을 이용하여 빈도분석, 요인분석, 상관관계분석을 실시하였다.

조사대상자의 일반적 특성, 만족도 평균값 비교를 위해 빈도분석을 사용하였다. 또한 조사대상자의 일반적 특성에 따른 주거환경 만족도를 파악하기 위해 t-test와 One Way Anova를 실시하였다.

IV. 연구 결과 및 분석

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 가구 특성을 파악하기 위한 변인으로 성별, 연령, 학력, 직업, 혼인여부, 동거 가족 수, 소득으로 나누어 각 범주 별 빈도분석을 실시하였다.

표 3. 조사대상자의 일반적 특성 n=95

구분	분류	N(%)
	남	43 (45.3)

성별	여	52 (54.7)
	소계	95(100.0)
나이	20대	7 (7.4)
	30대	80 (84.2)
	40대	8 (8.4)
	소계	95(100.0)
혼인여부	기혼	89 (93.7)
	미혼	6 (6.3)
	소계	95(100.0)
학력	고졸이하	6 (6.3)
	대졸	83 (87.4)
	대학원졸 이상	6 (6.3)
	소계	95(100.0)
직업	자영업	18 (18.9)
	일반사무직	44 (46.3)
	전문직	6 (6.3)
	학생	4 (4.2)
	주부	17(17.9)
	기타	6 (6.3)
소계	95(100.0)	
가구소득	130만원 이상 280만원 미만	15 (15.8)
	280만원 이상 360만원 미만	44 (46.3)
	360만원 이상 500만원 미만	28 (29.5)
	500만원 이상	8 (8.4)
	소계	95(100.0)
동거가족수	3명	17 (17.9)
	4명	71 (74.7)
	5명 이상	7 (7.4)
	소계	95(100.0)
출퇴근 수단	버스 및 지하철	73 (76.8)
	자가용	15 (15.8)
	기타	7 (7.4)
	소계	95(100.0)

2. 전반적인 주거환경 만족도

조사대상자의 전반적인 주거만족도에 대해 설문 한 결과 전체의 69.4%가 만족한다는 응답을 하였고, 92.6%가 지인에게 SHift를 추천 할 의향이 있다고 답하였다.

표 4. 조사대상자의 전반적인 주거환경 만족도 n=95

구분	분류	N(%)
SHift 만족 여부	매우불만족	7(7.4)
	불만족	6(6.3)
	보통	16(16.8)
	만족	37(38.9)
	매우만족	29(30.5)
소계	95(100.0)	
추천 의향	있다	88(92.6)
	없다	7(7.4)
	소계	95(100.0)

주거환경 요소 별 만족도는 다음과 같다.

*5:매우만족, 4:만족, 3:보통, 2:불만족, 1:매우불만족

표 5. 조사대상자의 요소 별 만족도 n=95

구분	항목	평균	전체평균
내부적 요소	평면구조	3.31*	3.36
	실내 규모	3.35	
	건축자재	3.29	
	층간 소음	3.14	
	채광 및 환기	4.11	
외부적 요소	외형	3.26	3.41
	단지배치	3.44	
	편익시설	3.06	
	평형구성	3.61	
	단지 내 도로통행	3.42	
	단지 내 조경과 식재	3.45	
경제적 요소	주차시설	3.53	4.05
	임대료	3.73	
	관리비	3.14	
입지 요소	자산제한규정	2.26	3.62
	자연재해에 대한 안전성	4.07	
	자녀의 교육환경	2.97	
	대중교통 이용의 편리성	3.07	
	직장과의 근접성	2.68	
심리적 요소	직장과의 근접성	2.68	3.15
	단지 외부 편익시설	2.81	
	이웃과의 친밀감	3.31	
	이웃의 수준	3.35	
	사회통합적 측면	3.29	

5점척도로 만족도 분석 결과 경제적 요소에 대한 만족도의 평균이 4.05로 가장 높게 나타났다. 이는 꾸준히 상승하고 있는 주택 가격 및 전세가의 영향으로 상대적으로 임대료가 저렴한 SHift의 만족도가 높게 나타난 것으로 보인다. 또한 입지 요소에 대한 만족도도 3.62로 높은 수치가 나왔는데, 이는 조사단지인 은평 뉴타운이 북한산 자락에 위치하여 있기 때문인 것으로 보인다. 직장과의 근접성은 2.68로 상당히 낮은 수치를 보이는데, 이는 장기전세 주택이 가격 측면에서는 저렴하고 부담이 적지만, 주거 선택의 자율성까지는 확보하지 못했다고 보여진다. 아직 SHift가 좋은 입지에 위치해 있다고는 하지만 기존의 임대주택이 갖고 있는 한계점은 아직 가지고 있다는 것으로 볼 수 있다. 또한 편익시설에 대한 만족도는 3.06이란 수치가 나왔다. 이는 조사 당시 아직 단지 내 상가 등 내부 편익시설이 완비되지 않았기 때문이다.

3. 주거환경 만족도의 요인분석

요인분석을 위하여 직각회전방법으로 가장 많이 사용되는 베리맥스(Varimax)회전을 이용하였으며, 요인분석의 기준으로 아이겐 값 1.0이상의 요인을 추출하였고, 요인의 단일차원성의 세부기준으로 이인적재량 0.4이상으로 선정하였다.

표 6. 주거환경 만족도의 요인분석

요인 명명	구분	요인 부하치			총분산에 대한 누적 설명량
		1	2	3	
사회문화적 요인	이웃의 수준	0.681	-0.052	-0.329	54.135
	단지 내 조경과 식재	0.556	-0.254	0.068	
	편익시설 이용의 편리성	0.542	0.004	0.104	
	단지 내 경관	0.471	0.125	0.177	
	이웃과의 친밀감	0.409	0.322	-0.248	
주택내부적 요인	유지 및 관리비	-0.034	0.682	0.035	49.318
	주택내부구조	0.088	0.640	0.095	
	주택내부크기	0.075	-0.581	0.241	
주택외부적 요인	평형구성 및 세대 수	0.045	0.394	0.615	44.315
	채광 및 환기	0.415	0.063	0.575	
	주택의 배치	0.102	0.104	-0.536	
	주택의 외형	0.072	-0.266	0.399	
고유값		1.661	1.639	1.440	
KMO		0.535			

주성분 분석의 결과 12개의 변수들 중 3개의 요인이 추출되었다. 제1요인의 고유치는 1.661이며 이웃의 수준, 단지 내 조경과 식재, 편익시설 이용의 편리성, 단지 내 경관이 적재되어 있다. 이 변수들은 SHift의 사회문화적 특성과 관련 있음을 알 수 있다. 따라서 제 1요인을 사회문화적 요인이라 명명하였다.

제 2요인의 고유치는 1.639이며 유지 및 관리비, 주택내부구조 등이 적재되어 있다. 이 변수들은 SHift의 내부적 특성과 관련이 있음을 알 수 있다. 따라서 제 2요인을 내부적 요인이라 명명하였다. 제 3요인의 고유치는 1.440이며 평형구성 및 세대 수, 채광 및 환기, 주택의 외형 등이 적재되어 있다. 이 변수들은 SHift의 외부적 특성과 관련이 있음을 알 수 있다. 따라서 제 3요인을 외부적 요인이라 명명하였다.

주택 내부적 요인 중 주택내부크기와 주택 외부적 요인 중 주택의 배치는 음의 관계를 갖기 때문에 차후 분석에서 제외하였다.

4. 주거환경의 경제적 요소와 주거만족도의 상관관계

경제적 요소와 주거만족도의 상관관계를 분석한 결과, 다른 항목에서는 모두 유의한 결과가 도출되지 않았지만, 임대료와 주거 만족도가 상관계수 0.271(p<.01)로 통계적으로 유의한 결과가 도출되었다. 위에서 설명한 여러 가지 요소들 모두 SHift 입주민의 주거만족도와 상관관계가 없으므로 분석되었는데, 이는 SHift 입주민이 주거 선택에 있어서 다른 요소들을 고려하지 않았지만 임대료에 민

감하게 반응한다는 것을 보여 준다.

표7. 경제적 요소와 주거만족도의 상관관계

	주 거 만족도	임대료	유지 및 관리비	청 약 통 장의 제사용
주거 만 족도	1			
임대료	0.271**	1		
유지 및 관리비	-0.048	-0.069	1	
청 약 통 장의 제사용	-0.040	0.114	-0.079	1

p**<.01

V. 요약 및 결론

설문 문항으로 사용된 세부요소 만족도에 대한 변수 30 개중 연구에 취지에 맞게 12개의 변수를 추출하여 요인 분석을 한 결과 사회문화적 요인, 주택 내부적 요인, 주택 외부적 요인으로 추출되었다. 추출된 요인과 주거만족도 간의 상관관계 분석을 실시한 결과 이러한 요인들이 SHift 입주민의 주거만족도에는 아무런 영향을 끼치지 못하는 것임이 밝혀졌다.

주거환경요소와 주거만족도간의 상관관계 분석을 실시한 결과 임대료와 주차시설만이 주거만족도와 상관관계가 있음이 도출되었다. 임대료에 대한 만족도와 주거 만족도의 상관관계수 0.271(p<.01)로 나왔다. SHift 입주민의 주거 만족도는 SHift 주거환경의 경제성 과 가장 밀접한 관련이 있다고 보여진다. 우선 SHift 입주민의 경우 중산화 가능계층, 중산층이 많은 수요를 차지하고 있는데, 최근 끝없는 전세 값 상승으로 인한 주거불안정으로 이러한 결과가 도출되었다고 본다.

과거의 임대주택 공급과는 달리 현재에는 SHift와 같은 다양한 주거환경적 요소들을 고려한 정책적 주택공급의 확산이 우선시 되어야 한다고 본다. SHift는 공급과 동시에 규정들에 있어서 수요자들의 요구에 맞게 그 정책을 탄력적으로 운영하고 있다. 또한 2010년 11월 9일 서울시는 2차 역세권 중 간선도로에서 떨어진 제2종 일반주거지역에서도 시프트(장기전세주택) 사업이 가능하도록 제3종 일반주거지역으로 용도를 완화하고 용적률도 200%에서 300%까지 허용하는 내용으로 '역세권 시프트 관련 규

정'을 개정했다. 서울시가 역세권 시프트 기준을 완화하는 것은 민간의 시프트 공급을 활성화하기 위한 방안이다. 늘어나는 용적률 100% 중 절반인 50%를 시프트로 짓도록 한 것은 그 때문이다. 부동산 경기 침체로 민간의 분양주택 건설뿐 아니라 시프트 공급도 크게 줄어들어 전세난이 깊어지는 등 서민들의 집 걱정이 커지고 있는데 따른 대안인 셈이다. 당장의 전세난 해소에는 역부족이지만 선제적 대응이라는 측면에서는 긍정적 효과가 기대된다.

이러한 서울시의 시프트 정책이 자체 건설 중심에서 민간 중심으로 변화하려는 시도로 보여진다. 시프트 사업은 집을 '사는 것'에서 '사는 곳'으로 바꾼다는 새로운 개념의 주택정책으로 성공적이라는 평가를 받고 있다. 연구의 분석에서 설명하였듯이 SHift 수요자들의 경우는 그 경제성에 매우 민감하며 앞으로 입주를 생각하고 있는 수요자 역시 그러할 것이라 본다. 민간의 활성화도 좋지만 공공기관이 지속적으로 확대해 나가며 SHift 주거환경의 경제적 측면뿐만 아니라, 다양한 측면을 고려한 정책적 공급이 이루어져야 할 때라고 생각된다.

참고문헌

1. 김기대 (2000). **연구임대주택에 대한 주거 만족도 연구**. 경상대학교 석사학위논문.
2. 박용우 (2010). **서울시 장기전세주택 발전방향에 관한 연구**. 서울시립대학교 석사학위논문.
3. 박형섭 (2005). **장기임대주택정책의 실효성에 관한 연구**. 강원대학교 석사학위논문.
4. 오정석 (2008). 서울시 영구임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구. **부동산학보**, 22(2), 211-214.
5. 오정석 (2009). 공공임대주택 공급정책의 문제점과 향후 과제. **한국지역학회지**, 25(2), 93-96.
6. 오정석 (2010). 장기전세주택이 주택가격에 미친 영향. **한국지역학회지**, 26(1), 94-97.
7. 이덕수 (2006). **실버타운 입주자의 특성 및 주거만족도에 관한 연구**. 중앙대학교 석사학위논문.
8. 이상호 (2005). **공공아파트 입주민의 주거만족도 영향요인 연구**. 국민대학교 박사학위논문.
9. 이중근 (2004). **임대주택정책론**. 서울: 나남출판.
10. 임성은 외2 (2009). 장기전세주택이 주변 전세가격에 미치는 영향. **한국도시행정학보**, 17(3), 77-79
11. 조덕래 (2001). **주거환경에 대한 만족도 비교연구**. 부산대학교 석사학위논문.
12. 하성규 (2006). **주택정책론**. 서울: 박영사.
13. 홍형욱 외1 (2003). **주거관리론**. 서울: 교문사.