

# 주거비 부담수준이 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구 - 주택점유형태와 소득수준을 중심으로 -\*

한수정\*\*

## A Study on the Effect of Housing Cost Burden on the Intention of Moving into Public Rental Housing: Focused on the housing tenure and income level\*

Han Soo Jeong\*\*

**국문요약** 주택가격의 가파른 상승과 전·월세 가격 및 대출금리의 상승은 주거비 부담을 높이고 주거안정성을 위협하는 요인으로 작용한다. 주거비 문제는 지속적으로 제기되고 있으며 이를 해결하는 방안으로 공공임대주택 입주 대상의 소득기준 확대 등에 대한 논의가 제기되기도 한다. 이와 관련 본 연구는 공공임대주택 입주대상을 확대하는 것이 이러한 문제를 해결할 수 있는 적합한 방안인지 살펴보고자 하였다. 이를 위해 주택점유형태(자가, 임차)와 소득수준(저소득, 중소득 이상)에 따라 집단을 구분하고 2019년 주거실태조사자료를 활용하여 이항 로짓분석을 수행하였다. 분석결과 i)주거비 부담은 임차가구 뿐 아니라 자가가구에도 공공임대주택의 입주의향을 높이며, ii)저소득가구 뿐 아니라 중소득 이상의 가구에도 공공임대주택 입주의향을 높이는 것으로 나타났다.

**주제어** 공공임대주택, 주거비 부담, 공공임대주택 입주의향

**Abstract:** This study examined the effect of housing cost burden on the intention of moving into public rental housing. For the empirical analysis, I used the 2019 Korea Housing Survey and divided the households based on housing tenure and income level and they are as follows: homeowners, renters and low income, middle income and above. As analysis method, the binomial logit model is used and the empirical analysis shows that the burden of housing costs was increased the intention of moving into public rental housing even in homeowners and households with middle income or higher.

**Key Words:** Public Rental Housing, Housing cost burden, Intention of moving into public rental housing

\* 이 논문은 2021년도 성균관대학교 박사후 교내 연수지원 사업에 의하여 연구되었음.

\*\* 성균관대학교 도시발전연구소 선임연구원(hansoojeong.han@gmail.com)

## 1. 서론

최근 우리나라의 주거비 부담수준은 심각한 사회문제로 대두되고 있다. COVID-19 팬데믹 상황에서 주택가격의 급격한 상승 및 금리의 지속적인 상승은 소득계층을 불문하고 주거비 부담수준을 상승시키고 있으며, 실제 전체 가구의 63.9%가 임대료 및 대출금 상환에 부담을 느끼고 있는 것으로 나타난다(국토교통부, 2020). 주택가격 상승과정에서 주택을 소유하지 못한 가구에서 무리하여 주택을 구입하는 현상으로 ‘영끌’, ‘패닉바이’와 같은 신조어가 등장하기도 하였으며, 이후 금리의 지속적인 상승으로 주거비에 대한 부담이 크게 늘어나고 동시에 주택가격이 하락하기 시작하며 ‘영끌거지’와 같은 신조어까지 등장하였다.

이러한 현상들은 결국 주거비 부담으로 가구의 주거 안정성 및 가구 구성원들의 삶의 질에 상당한 영향을 미친다. 주거비 부담의 문제는 저소득가구에 상대적으로 더욱 심각한 영향을 준다. 소득 자체가 낮아 주거비 지출이 높아지면 식품, 교육, 의료 등의 다른 재화 및 서비스에 지출할 수 있는 자금이 상대적으로 적어지기 때문이다(박서연·전희정, 2019). 그러나 최근에는 중산층 등에서도 지속적인 금리의 상승으로 이자 및 대출금 상환 등의 주거비 부담이 늘어나고 있으며, 늘어나는 주거비 부담을 감당하지 못하고 주택을 처분하여 월세로 주거이동 등을 하는 상황도 발생하고 있다.

정부는 주거비 부담에 상대적으로 취약한 저소득가구를 대상으로 다양한 주거복지정책을 시행하고 있으며, 그 중 대표적인 정책으로 공공임대주택이 있다. 공공임대주택은 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입, 또는 임차하여 공급하는 주택으로(공공주택 특별법 제2조) 가장 대표적인 공급 측면의 주거복지정책이다. 이러한 공공임대주택은 그동안 저소득층에게 안정적이고 보다 쾌적한 주거환경을 제공하기 위해 시행되어 왔다. 그러나 보편적 복지에 대한 논의가 활발히 이루어지며 공공임대주택 정책대상확대에 대한 논의가 이루어지기도 하며,<sup>1)</sup> 한국토지주택공사(LH)는 기존 공공임대주택을 하나로 통합하는 통합공공임대주택

을 새롭게 선보이며 소득기준에 따른 공공임대주택 입주자격조건을 크게 완화하여 정책대상을 확대하기도 하였다.<sup>2)</sup> 또한 자가주택을 가지고 있는 경우 추후 주택을 처분하고 공공임대주택 입주할 의향이 있는지에 대한 연구(국토연구원, 2021) 등 공공임대주택 정책대상확대에 대한 논의도 이루어지고 있다.

이러한 공공임대주택 정책대상의 확대에 대한 논의의 근거는 국민의 주거비에 대한 부담을 덜어주고, 충분한 양과 질의 공공임대주택을 공급함으로써 주택시장을 보다 안정시키려함이다. 또한, 기존에는 공공임대주택에 저소득층만이 거주하다 보니 사회적 배제와 같은 문제들이 발생하였는데 입주 가능한 소득기준을 완화하여 다양한 사회계층을 거주하게 함으로써 현재 공공임대주택이 가지고 있는 주거분리에 따른 문제를 해소하고자 한다(국토연구원, 2020). 그러나 공공임대주택에 입주대상이 확대된다고 하였을 때, 중산층 및 기존 공공임대주택에서보다 소득이 높은 집단에서 공공임대주택에 실제 입주하고자 하는 의향이 있는지에 대해서는 많은 논의가 필요하다. 공공임대주택 정책대상의 확대는 많은 정부예산이 들어가는 과정이며 만약 수요가 맞지 않는다면 대량의 주택 공실 등의 문제를 초래할 수 있기 때문이다.

그동안 우리나라에서 공공임대주택에 관한 연구는 주로 공공임대주택 거주자를 대상으로 한 주거만족도 관련 연구 및 공공임대주택 특성에 관한 연구가 주로 이루어져 왔다. 공공임대주택 입주의향에 관한 몇몇 연구가 이루어지기는 하였으나 그것은 행복주택 입주대상자인 청년, 신혼부부, 혹은 노인을 대상으로 하거나(정기성·기윤환, 2018; 정기성, 218; 김주현·안용진, 2016), 이들에 대해 특정 지역을 대상으로 한 연구가 전부이다(정기성·기윤환, 2018; 정기성, 2018). 이는 공공임대주택은 그동안 소득수준에 의해 자격요건이 주어진 취약계층에게만 제공되던 것이기 때문에 그 밖의 소득계층에서 공공임대주택에 입주를 희망하는가에 관한 연구가 충분히 이루어지지 않았기 때문이다. 그러나 공공임대주택 정책대상 확대에 대한 논의가 이루어지고, 주거비 부담문제가 지속적으로 제기되는 지금 공공임대주택 입주대상 확대가 이를 해결

할 수 있는 적합한 방안인지 연구할 필요가 있다. 이에 본 연구는 다음과 같은 연구질문을 설정하였다. 주거비 부담은 자가가구에서도 공공임대주택 입주의향에 영향을 주는가? 주거비 부담은 중소득 이상의 가구에도 공공임대주택 입주의향에 영향을 주는가? 한편, 금리인상에 따른 주거비 부담은 20~30세대에서 특히 크며 이러한 주거비 부담은 가구의 주택이동 등에 영향을 주는데 최근 서울에 거주하던 20~30세대가 전·월세, 집값 등 치솟는 주거비용을 버티지 못하고 서울 밖으로 이주하는 것으로 나타났다(2021 서울서베이). 이에 본 연구는 수도권 거주와 연령은 주거비 부담이 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향을 조절하는가?에 대한 추가적인 연구질문도 포함한다. 이러한 연구질문에 답하고자 주택점유형태(자가, 임차)와 소득수준(저소득, 중소득 이상)에 따라 집단을 4개로 구분하고, 2019년 주거실태조사를 활용하여 실증분석을 하고자 한다. 이를 통해 주거비 부담이 사회적 문제로 대두되는 지금 공공임대주택 정책대상확대에 대한 논의의 실효성을 살펴볼 수 있을 뿐 아니라 공공임대주택을 제공함에 고려해야 할 요인들을 제시함으로써 앞으로 공공임대주택 등 주거복지정책이 나아가야 할 바를 제시하고자 한다.

## 2. 이론적 배경

### 1) 주거비와 주거비 부담수준

주거비(Housing cost)란 일반적으로 한 가구가 주택 및 주거서비스 등과 관련하여 지불해야 하는 총비용을 의미한다(박서연·전희정, 2019). 이러한 주거비는 일시적인 것이 아닌 주택에 거주하며 지속적으로 발생하는 비용으로 주택 임차료, 주거시설 유지보수비, 기타 주거관련 서비스 비용, 수도비, 전기세, 가스비, 연료 및 에너지 비용 등으로 구성되며(권연화·최열, 2015; 통계청, 2010), 주택점유형태에 따라 자가주택의 경우 주택 구입 자금 마련을 위한 대출금 및 이에 대한 이자 상환액을 고려하거나 임차가구의 경우 보증

금의 기회비용 및 전세자금 마련을 위한 전세자금대출에 대한 이자 등이 고려된다(박서연·전희정, 2019; 권건우·진창하, 2016; Combs & Olson, 1990). 한편, 이러한 주거비는 주거와 관련된 일체의 비용을 단순 합으로 나타낸 절대적인 수치이기 때문에 주거비 부담수준이 어느 정도인지를 분석하는데 어려움이 있다. 따라서 이를 파악하기 위해 주로 한 가구가 소득에 대비하여 주거비를 지불할 능력이 있는가의 여부를 판단할 수 있는 주거비 부담능력(Housing affordability)을 측정하여 활용한다. 주거비 부담(Housing cost burden)은 한 가구가 주택을 소유 또는 임차하고 주거서비스를 이용하는데 드는 비용으로 인한 부담이라고 할 수 있으며, 주거비 부담능력은 이러한 주거비에 대한 부담을 감당할 수 있는가를 나타내는 개념이라고 할 수 있다(유병선·정규형, 2017; 박서연·전희정, 2019). 가계의 생계와 관련된 지출비 가운데 주거비가 차지하는 비율을 산출하는 슈바베 지수(Schwabe Index)에 따르면, 절대적인 주거비 지출은 소득이 증가함에 따라 증가하는 반면 소득대비 주거비 지출의 비율은 소득이 증가함에 따라 감소한다(유병선·정규형, 2017; 박서연·전희정, 2019). 즉 저소득가구는 중·고소득가구에 비해 가구 총소득에서 주거비가 차지하는 비율이 높으며 이는 저소득가구가 주거비 과부담의 문제에 더 취약함을 의미한다. 이에 주거비 부담능력에 대한 논의는 주로 저소득층을 대상으로 활발히 이루어진다(윤주현 외, 2005; 이태진, 2009; 박경준·이성우, 2015).

주거비 과부담을 포함하는 주거빈곤은 개인이나 가구에 다음과 같은 부정적인 영향을 줄 수 있다. 먼저 주거비 부담이 과중해지면 주거비 지출을 줄이기 위해 학교나 직장 등에서 멀리 떨어진 곳으로 주거이동을 하게 될 수 있으며, 이로 인한 장거리 통근·통학 거리 및 시간은 개인에게 높은 스트레스를 줄 수 있다. 가족의 발달에 부정적인 영향을 주기도 하는데, 주거빈곤 가구의 경우 주거비 부담을 위해 부모는 일을 오래 혹은 많이 하게 되며 이는 부모의 정신적·신체적 건강에 부정적인 영향을 줌 자녀와의 교류 또한 줄어들게 되어 자녀의 발달에 장애가 될 수 있다(McLoyd, 1990;

Crowley, 2003). 또한 과도한 주거비 지출로 인해 자녀의 교육에 소비할 수 있는 자산을 감소시켜 인적자본 형성에 부정적인 영향을 미칠 수 있으며(Barker & Miller, 2009), 주거비 부담이 높은 경우 잦은 주거이동으로 이어져 이웃과의 관계에 제한을 받기 때문에 사회자본의 형성 및 유지에 부정적인 영향을 줄 수도 있다(임세희, 2010). 이렇듯 주거비 과부담은 주거빈곤 가구의 삶의 질에 부정적인 영향을 줄 수 있으며 저성장시대에서 이러한 주거비 과부담은 저소득가구 뿐 아니라 중소득 이상의 가구에서도 문제가 되는 실정이다.

## 2) 공공임대주택 입주의향

그동안 우리나라에서 공공임대주택 관련 연구는 주로 공공임대주택 거주자를 대상으로 한 주거만족도 연구 및 공공임대주택 특성 등에 대해 이루어져 왔다. 공공임대주택 입주의향에 대한 연구는 행복주택 입주대상자인 청년, 신혼부부, 혹은 노인을 대상으로 한정적으로 이루어져 왔는데 그 내용을 살펴보면 다음과 같다. 먼저 김주현·안용진(2016)은 신혼부부가구 주거실태조사 자료를 통해 신혼부부를 대상으로 하여 공공임대주택 입주의향 인식변화에 영향을 미치는 요인에 대해 연구하였다. 연구결과 가구주 학력이 낮고 맞벌이 가구이며 이사경험이 있고 수도권에 거주하며 월평균 지출액에서 대출과 용자가 많으며 주택청약에 가입한 경우 공공임대주택 입주의향에 정(+의 영향을 주는 것으로 나타났다. 반면 연령이 증가할수록 공공임대주택에 입주의향이 낮아지며 자녀 수, 총소득, 방 개수는 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 정기성(2018)은 인천시에 거주하는 주거취약계층을 대상으로 행복주택 입주의향 및 입주의향에 영향을 미치는 요인을 연구하였다. 연구결과 가구원 수가 많고 2년 이내 이사계획이 있으며 7년 이내의 신혼부부 가구, 다세대 및 단독주택에 거주하며(참조변수: 아파트) 월 소득이 낮고 부채가 있으며 주거지원 프로그램이 필요하다고 생각하는 경우 행복주택 입주의향에 정(+의 영향을 미치는 것으로 나타났

다. 반면 연령이 많을수록, 가구에 고령자를 포함한 경우 행복주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 한편 월세로 거주하는 가구에서 행복임대주택 입주의향이 낮은 것으로 나타났는데 이는 전세에 비해 경제적 상황이 힘든 월세가구에서 행복주택 보증금 마련에 대한 부담인 것으로 해석되었다. 정기성·기윤환(2018)은 인천시의 청년, 육아가족, 노인을 대상으로 공공임대주택 입주 의사 및 입주 영향요인에 대해 살펴보았다. 연구결과를 살펴보면 먼저 청년가구의 경우 산단근로자 가구이며 이사계획이 있고 임차가구이며 역세권을 희망입지로 하는 경우 공공임대주택 입주 의향이 높은 것으로 나타났다. 육아가족의 경우 연령대가 낮고 임차에 거주하며 주택이 면적이 작고 직장 근처를 희망입지로 하는 경우에서 공공임대주택에 거주 의향이 높은 것으로 나타났다. 노인가구의 경우에는 월 소득 100만 원 미만의 저소득 노인가구와 이사계획이 있으며 임차로 거주하는 경우 공공임대주택 거주 의향이 높은 것으로 나타났다. 마지막으로 남영우(2021)는 소득 4분위 이하 무주택 가구를 대상으로 세대별 공공임대주택 이주 의향에 대한 연구를 '2019년 주거실태조사'를 활용하여 연구하였는데, 연구결과 모든 세대에서 가구원 수가 증가하면 공공임대주택 이주 의향이 감소하며 수도권에 거주하는 경우 공공임대주택 입주 의향이 높은 것으로 나타났다.

이러한 선행연구들을 종합해보면 연령이 낮고 수도권에 거주하며 대출과 용자가 있으며 이사 계획이 있는 경우, 임차에 거주하는 경우 공공임대주택 입주 의향에 정(+의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면 연령이 많고 가구소득이 높으며 아파트에 거주하는 경우 공공임대주택 입주 의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그러나 소득이 낮은 노인가구의 경우 공공임대주택 입주하고자 하는 의향이 높은 것을 볼 수 있으며 가구원 수는 연구에 따라 공공임대주택 입주 의향에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이는 연구대상의 차이에서 기인하는 것으로 생각된다. 한편 선행연구들을 현재 공공임대주택 입주 대상에 속하는 소득이 낮은 집단을 대상으로 한정적으로 이루어졌다. 따라서 이러한 결과를 가지고 공공임대주택 입주대상 확

대에 대한 논의를 하기에 무리가 있다. 또한 국토연구원과 LH에서는 초고령사회에 선제적 대응을 위해 현재 자가주택을 보유하고 있는 가구에서도 추후 주택을 처분하고 주거와 서비스를 결합하는 방식의 공공임대주택에 입주하고자 하는 의향이 있는가에 대해 연구하기도 하였으며 그 결과 노령이 되어 혼자되었을 때 공공임대주택에 입주하고자 하는 의향이 높아지는 것으로 나타나기도 하였다(국토연구원, 2021). 이에 본 연구에서는 기존의 공공임대주택 입주요건과 상관없이 연구대상을 전 국민으로 확대하여 공공임대주택 입주 의향을 살펴봄으로써 앞으로의 공공임대주택 발전 방향에 도움되고자 한다.

### 3) 주거비 부담수준과 공공임대주택 입주의향

그동안 주거비 부담에 대한 논의는 주로 저소득층을 대상으로 활발히 이루어져 왔다. 이는 주거비 과부담 문제에 저소득가구가 더 취약했기 때문이다. 그러나 지속적인 주택가격의 상승 및 금리의 상승 등으로 저소득가구 뿐 아니라 중소득가구에도 주거비 과부담의 문제가 발생하고 있다. 주택을 소유하지 못했던 가구들에서 무리하게 주택을 구입하여 ‘영끌’, ‘패닉바이’와 같은 신조어들이 생겨났으며, 대출 등을 통해 무리하게 주택을 구입하다보니 오르는 금리 상황에 따라 가구의 주거비에 대한 과부담이 더욱 증가하는 실정이다. 자가주택의 소유는 자가주택을 가지고 있다는 것 자체에 대한 심리적 안정감과 미래에 주택가격이 상승할 것을 기대하게 되는 등의 긍정적인 영향을 준다. 따라서 개인 또는 가구는 주택을 마련함에 대출 이자 등 주거비에 대한 부담을 감내하는 정도가 클 수 있다. 그러나 금리의 지속적인 상승 등으로 가구에 주거비가 예상보다 큰 부담을 준다면 이는 삶의 질에 부정적인 영향을 주고 결국 주택을 처분해서라도 주거비용을 감소시키고자 할 수 있다. 이러한 문제는 특히 20~30대 젊은 세대에서 더욱 심각한 것으로 나타난다. 한국부동산원에 따르면 2021년 서울에서 20~30세대가 구매한 아파트가 전체 거래량의 41.6%이며 이들의 대부분은 대출을 최대한 이용한 것으로 나타난다.<sup>3)</sup> 또한 전

세가격의 상승으로 전세자금대출도 증가하였는데 채무자의 약 61%가 20~30대인 것으로 나타나 젊은 세대에서 금리 인상에 따른 주거비 부담의 문제가 클 것으로 보인다. 한편 주거비 부담은 결국 가구의 주거이동 등에도 영향을 주게 된다. ‘2021년 서울서베이’ 조사결과에 따르면 서울에 거주하던 20~30세대가 전·월세, 주택가격 등 치솟는 주거비용을 감당하지 못하고 서울 밖으로 이주하고 있는 것으로 나타났다. 특히 30대는 서울에서 다른 지역으로 전출하는 비율이 가장 높은 것으로 나타났는데 이들의 전출 이유 1순위가 ‘주택’ 때문인 것으로 나타났다.<sup>4)</sup> 과도한 주거비용은 가구 삶의 질에 부정적인 영향을 주게 되며 이러한 문제를 해결하는 방안으로 공공임대주택으로의 입주를 희망하게 된다(정기성, 2018). 또한 수도권에 거주하는 경우 공공임대주택에 입주향이 높아지는 것으로 나타나는데(김주현·안용진, 2016; 남영우, 2021) 이는 수도권은 주택가격이 높아 공공임대주택 거주를 통해 주거비 감소효과가 크기 때문이다.<sup>5)</sup> 즉 과도한 주거비 부담은 공공임대주택에 입주향을 높일 수 있으며 이러한 논의를 통해 본 연구는 다음과 같은 연구가설을 설정하였다.

가설1. 주거비 부담은 자가가구에서도 공공임대주택 입주의향에 정(+)의 영향을 줄 것이다.

가설2. 주거비 부담은 중소득 이상의 가구에도 공공임대주택 입주의향에 정(+)의 영향을 줄 것이다.

가설3. 거주지역과 연령은 주거비 부담이 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향을 조절할 것이다.

## 3. 연구방법

### 1) 연구자료 및 변수

본 연구의 분석자료는 국토교통부와 국토연구원

공동으로 실시한 '2019년 주거실태조사'자료이다. 주거실태조사는 2006년을 시작으로 하여 전국을 대상으로 국민의 전반적인 주거생활에 대해 파악하기 위해 실시하는 조사로 주거관련 연구 및 정책 수요에 부응하고 조사결과를 토대로 정부가 다양한 주택정책을 수립하도록 지원하는데 목적이 있다(국토교통부, 2020).<sup>6)</sup>

본 연구의 종속변수는 '공공임대주택 의향(있음=1, 없음=0)'으로 주거실태조사자료에서 공공임대주택 입주 기회를 준다면 입주할 의향이 있는가? 에 대한 질문을 활용한다. 본 연구의 핵심독립변수(the key interaction variable)는 '주거비 부담'으로 주거실태조사자료의 현재 거주하고 있는 주택의 임차료나 대출금을 매월 상환하는 것이 어느 정도 부담되는가? 에 대한 질문을 활용하며, 부담 정도에 따라 '① 전혀 부담되지 않음(해당없음), ② 별로 부담되지 않음, ③ 약간 부담됨, ④ 매우 부담됨'의 4점 리커트 척도로 구성된다.<sup>7)</sup> 그리고 수도권 거주 여부(수도권=1, 비수도권=0)와 연령(가구주 연령)을 조절변수로 하여 주거비 부담과의 상호작용향을 투입한다.

한편, 기존의 공공임대주택 입주 관련 선행연구(정기성, 2018; 정기성·기윤환, 2018; 김주현·안용진, 2016; 남영우, 2021)를 기반으로 가구특성 및 주택특성을 설명변수로 고려하였다. 구체적으로 가구특성은 교육수준, 가구원 수, 거주기간, 가구소득, 이사계획으로 구성하며 가구주를 기준으로 한다. 교육수준은 '중학교 졸업 이상', '고등학교 졸업', '대학교 졸업 이상'으로 구분하며, 이 중 '중학교 졸업 이하'를 참조변수로 사용한다. 가구원 수는 실제 함께 거주하고 있는 인원(명)으로 연속변수로 측정한다. 거주기간은 현재 주택에 거주한 기간(년)으로 연속변수로 측정하며, 가구소득은 가구 월평균 총 경상소득을 사용하여 '상(601만 원 이상)', '중(301~600만 원)', '하(300만 원 이하)'로 구분하며 이 중 '하'를 참조변수로 사용한다.<sup>8)</sup> 이사계획은 계획 '있음', '없음'의 더미변수로 측정한다. 주택특성은 주택유형, 주택면적, 건축연도, 주택에 대한 만족도, 주거관리비 부담 정도로 이루어진다. 주택유형은 '아파트', '단독 및 다세대 주택', '기타'로 구분하며,

이 중 '기타'를 참조변수로 사용한다.<sup>9)</sup> 주택면적은 주택의 전용면적(m<sup>2</sup>)을 기준으로 연속변수로 활용한다. 건축연도는 '5년 미만', '6~10년', '11~15년', '16년 이상'으로 구분하며, '16년 이상'을 참조변수로 사용한다. 주택상태는 집의 방수상태, 난방 및 단열상태, 주택의 위생 및 채광 등 주택의 상태에 대한 만족도로 만족 정도에 따라 '매우 불만족', '약간 불만족', '대체로 만족', '매우 만족'의 4점 리커트 척도로 구성된다.

## 2) 분석방법

연구의 가설검증을 위해 다음의 3가지 분석을 수행한다. 첫째, 전체표본을 대상으로 하여 이항 로짓분석을 실시하며, '주거비 부담'을 핵심독립변수로 하여 표본들의 공공임대주택 입주의향을 살펴본다. 둘째, 표본을 자가가구, 임차가구 및 저소득(월 소득 300만 원 이하), 중소득 이상(월 소득 301만 원 이상) 가구로 구분하여 이항 로짓분석을 실시한다. 셋째, 수도권 거주 유무와 연령을 조절변수로 하여 주거비 부담과의 상호작용을 살펴본다.

## 3) 기술통계

본연구의 전체표본의 특성을 살펴보면 다음 <표 1>과 같다. 먼저 공공임대주택의 입주의향의 평균은 0.27로 나타났으며 자가가구에서 0.14, 임차가구에서 0.56으로 임차가구에서 공공임대주택 입주의향이 더 높은 것으로 나타났다. 주거비 부담 또한 자가가구 평균 2.14, 임차가구 평균 2.99로 임차가구에서 더 높은 것으로 나타났다. 교육수준은 대략 고졸 이상인 것으로 나타났으며(고졸: 1<1.05), 임차가구에서 교육수준이 더 높은 것으로 나타났다. 가구원 수는 평균 2.46명인 것으로 나타났으며,<sup>10)</sup> 자가가구에서 2.62명으로 더 높은 것으로 나타났다. 거주기간은 평균 9.98년이며 자가가구에서 13.1년, 임차가구에서 3.29년으로 거주기간에 차이가 있다. 가구소득은 약 300만 원으로 우리나라 가구당 월평균소득(482만 원)보다 낮은 것으로 나타났으며(2022년 1분기 가계동향조사, 통계

청),<sup>11)</sup> 자가가가가 약 212만 원, 임차가가가 약 277만 원으로 임차가가의 월평균 소득이 더 높은 것을 볼 수 있다.<sup>12)</sup> 이사계획의 평균은 0.08로 나타났으며 자가가 구에서 0.04, 임차가구에서 0.19로 임차가구에서 이사 계획이 더 많은 것으로 나타났다. 주택유형을 살펴보면 아파트에 거주가 평균 0.45, 단독 및 다세대 주택에 거주가 평균 0.50으로 나타났다. 자가가가의 경우 아파트에 거주하는 경우가 평균 0.52, 단독 및 다세대 주택 거주가 평균 0.46인 반면, 임차가구에서는 아파트 거주가 평균 0.31, 단독 및 다세대 주택에 거주가 평균 0.59로 단독 및 다세대 주택에 거주하는 비율이 높은 것으로 나타났다. 주택면적은 평균 72.20m<sup>2</sup>로 나타났는데,<sup>13)</sup> 자가가가의 경우 81.34m<sup>2</sup>, 임차가가의 경

우 52.53m<sup>2</sup>로 임차가가의 주택면적이 더 좁은 것을 볼 수 있다. 한편 건축된 지 5년 이하 된 주택에서 거주 하는 가가가 가장 많은 것으로 나타났으며(평균 0.65), 자가와 임차가구 모두 5년 이하의 주택에 거주하는 비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 주택상태는 평균 2.98로 보통 이상인 것으로 나타났으며(최저: 1, 최고: 4), 자가가가 평균 3.02, 임차가구 평균 2.9로 자가가 구에서 더 높게 나타났다. 마지막으로 본 연구의 조절 변수로 사용되는 거주지역은 비수도권에 거주하는 가가가 더 많은 것으로 나타났다(수도권 0.34). 다만 임 차가구에서는 평균 0.45로 수도권에 거주하는 가가가 상대적으로 많은 것으로 나타났다(자가가가 수도권 0.29). 표본의 평균연령은 약 59세인 것으로 나타났으

〈표 1〉 기술통계

구분		전체		자가가구		임차가구		t/X <sup>2</sup>
		Mean	S.D	Mean	S.D	Mean	S.D	
입주의향		0.27	0.44	0.14	0.34	0.56	0.49	115.16***
주거비 부담(ref. 부담없음)		2.52	1.07	2.14	1.13	2.99	0.75	67.46***
교육수준		1.05	0.80	0.98	0.82	1.19	0.74	1.30***
가구원 수(명)		2.46	1.21	2.62	1.17	2.12	1.22	-44.89***
거주기간(년)		9.98	11.10	13.10	11.84	3.29	4.55	-1.10***
가구 소득	전체(만 원)	302.52	314.39	212.16	212.16	277.02	180.90	-19.96***
	~300	0.58	-	0.54	-	0.66	-	25.20***
	301~600	0.34	-	0.37	-	0.29	-	-17.99***
	600~	0.06	-	0.07	-	0.04	-	-15.50***
이사계획		0.08	0.28	0.04	0.20	0.19	0.39	56.78***
주택 유형	아파트	0.45	-	0.52	-	0.31	-	-46.52***
	단독 및 다세대	0.50	-	0.46	-	0.59	-	27.46***
	기타	0.04	-	0.01	-	0.09	-	47.88***
주택면적(m <sup>2</sup> )		72.20	30.00	81.34	26.48	52.53	27.57	-1.20***
건축 연도	5년 이하	0.65	-	0.68	-	0.59	-	-19.72***
	6~10년	0.13	-	0.11	-	0.16	-	13.80***
	11~15년	0.09	-	0.08	-	0.12	-	15.57***
	16년 이상	0.11	-	0.11	-	0.11	-	0.27
주택상태		2.98	0.54	3.02	0.54	2.90	0.54	-24.76***
거주지역(ref. 비수도권)		0.34	-	0.29	-	0.45	-	38.07***
연령		58.59	16.30	62.76	14.42	49.63	16.50	-94.40***
N		54,485(100%)		37,177(68.23%)		17,177(31.77%)		-

\* p<0.1, \*\* p<0.5, \*\*\* p<0.01

나, 자가거구는 약 63세, 임차거구에서는 약 50세로 자가거구의 평균연령이 대략 10세 이상 높은 것을 알 수 있다.

## 4. 분석결과

### 1) 공공임대주택 입주의향 측정

공공임대주택 입주의향을 측정된 결과는 <표 2>와 같다.<sup>14)</sup> 전체집단을 대상으로 한 결과를 살펴보면 본 연구의 핵심독립변수인 주거비 부담이 높아질수록 공공임대주택 입주의향을 약 1.3배 높이는 것으로 나타났다. 교육수준에서는 대졸 이상인 경우 중학교 졸업에 비해 공공임대주택 입주의향이 낮아지는 것으로 나타났다. 가구원 수는 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 김주현·안용진(2016), 남영우(2021)의 연구결과와 같다. 거주기간은 길수록 공공임대주택 입주의향이 낮아지는 것으로 나타났는데, 거주기간이 길다는 것은 한 주택에서 안정적으로 거주를 했다는 것으로 즉 주거의 안정성이 있으며 이에 공공임대주택 입주의향을 낮추는 것으로 해석할 수 있다. 이사계획이 있는 경우 공공임대주택에 입주하고자 하는 의향이 약 1.9배 높아지는 것으로 나타났으며, 아파트에 거주하는 경우 단독 및 다세대 주택에 거주하는 가구보다 공공임대주택 입주의향이 낮아지는 것으로 나타났다. 주택면적은 넓을수록 공공임대주택 입주의향이 낮아지는 것으로 나타났으며, 건축연수는 적을수록 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 현재 주택상태에 대한 전반적인 만족도는 높을수록 공공임대주택 입주의향이 낮은 것으로 나타나 주택의 노후화가 공공임대주택 입주의향을 높인다고 해석할 수 있다.

다음으로 자가여부 더미, 소득수준 더미 및 이들 변수를 주거비 부담과 곱한 상호작용항을 투입하려고 첫분석을 수행하였다. 분석결과 자가거구는 임차주택에 비해 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 미치며, 주거비 부담\*자가거구 상호작용항은 통계적으

로 유의미한 영향이 없는 것으로 나타났다. 이는 자가거구의 경우 임차거구에 비해 공공임대주택에 입주하고자 하는 의향이 낮으나 주거비 부담이 있는 경우 자가거구라고 해서 임차거구에 비해 공공임대주택 입주에 영향을 적게 받는 것은 아니라고 해석할 수 있다. 다음으로 주거비 부담\*중소득이상가구 상호작용항은 부(-)의 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 중소득이상가구의 경우 저소득거구에 비해 주거비 부담이 공공임대주택 입주의향에 영향을 적게 받는다는 것으로 저소득거구에서 주거비 부담이 있는 경우 공공임대주택 입주의향이 더 많은 영향을 받는다는 것을 알 수 있다. 이러한 결과를 바탕으로 주택점유형태와 소득집단별 공공임대주택 입주의향을 살펴보고자 한다.

### 2) 주택점유형태 및 소득집단별 공공임대주택 입주의향 측정

주택점유형태 및 소득집단별 공공임대주택 입주의향을 측정된 결과를 살펴보면 주거비 부담은 모든 집단에서 공공임대주택 입주의향을 높이는 것으로 나타났다(<표 3>). 구체적으로 주거비부담은 임차거구 뿐만 아니라 자가거구의 공공임대주택으로의 입주의향을 높이는 것으로 나타났다. 저소득 자가거구의 경우 주거비부담은 공공임대주택으로의 입주의향을 약 1.3배 정도 높이며, 중소득 이상 자가거구에서도 주거비 부담은 공공임대주택으로의 입주의향을 약 1.2배 정도 높이는 것으로 나타나 “주거비 부담은 자가거구에서도 공공임대주택 입주에 정(+)의 영향을 줄 것이다.”라는 본 연구의 가설 1을 지지한다. 입주의향이 있다고 해서 실제 공공임대주택으로 입주 행동이 이루어진다고는 할 수 없지만 이러한 결과는 주거비부담은 자가거구에도 공공임대주택으로의 입주의향에 영향을 주는 것을 알 수 있다. 임차거구의 경우에서도 주거비부담은 공공임대주택으로의 입주의향을 약 1.3배 정도 높이는 것으로 나타났다. 이렇듯 연구결과 저소득 가구 뿐 아니라 중소득 이상 자가와 임차거구 모두에서 주거비 부담이 공공임대주택 입주의향을 높이는

것으로 나타났으며 특히 저소득 자가가구(Odds Ratio=1.33)와 중소득 이상 임차가구(Odds Ratio=1.34)에서 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 현재 공공임대주택 입주요건에 해당하지 않는 가구에서도 공공임대주택에 입주의향이 있음을 알 수 있으며, “주거비 부담은 중소득 이상의 가구에도 공공임대주택 입주의향에 정(+)의 영향을 줄 것이다.”라는 본 연구가설 2를 지지한다.

다른 특성들을 살펴보면, 교육수준은 자가가구인 경우 저소득과 중소득 이상 가구 모두에서 고등학교 졸업인 경우 중학교 졸업에 비해 공공임대주택에 입주하고자 하는 의향이 높아지는 것으로 나타났다. 그러나 저소득 임차가구에서는 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났으며 중소득 이상 임차가구에서는 통계적으로 유의미한 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 대졸 이상에서는 모든 집단에서 통계적으로 유의미한 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 가구원 수는 저소득 임차가구와 중소득 이상 자가가구에서 공공임대주택 입주의향에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났으며, 거주기간은 저소득 자가가구와 중소득 이상 임차가구에서 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이사계획이 있는 경우 중소득 이상 임차가구를 제외한 모든 가구에서 공공임대주택 입주의향을 높이는 것으로 나타났으며, 특히 저소득 자가가구에서 가장 높은 것으로 나타나 저소득 자가가구에서 주거비에 대한 부담이 높은 것으로 해석할 수 있다. 아파트에 거주는 중소득 이상 가구에서 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났으나, 저소득 가구에서는 통계적으로 유의미한 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 주택면적은 모든 집단에서 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났으며, 건축연도 5년 이하의 주택인 경우에도 모든 집단에서 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 마지막으로 주택상태에 대한 만족도는 자가가구에서만 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다.

### 3) 공공임대주택 입주의향의 조절효과

마지막으로 수도권 거주여부와 연령변수 및 이들 변수와 주거비 부담과의 상호작용항을 투입하여 조절효과를 살펴보았으며 결과는 <표 4>와 같다. 먼저 전체 모델을 살펴보면 수도권 거주여부와 연령변수 및 이들 변수와 주거비 부담과의 상호작용항 모두 공공임대주택 입주의향에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 구체적으로 수도권에 거주할수록 공공임대주택 입주의향에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데(Odds Ratio=2.21), 이는 수도권의 높은 주택가격으로 비수도권에 비해 공공임대주택에 입주하고자 하는 의향이 높아지는 것으로 해석할 수 있다. 한편 수도권 거주여부와 주거비 부담과의 상호작용항을 살펴보면 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 주거비 부담이 있더라도 수도권에 거주하는 경우 공공임대주택 입주의향이 감소한다는 것으로 수도권에 거주하기 때문에 어느 정도 수준의 주거비용을 감내한다는 것으로 해석할 수 있다. 연령은 많을수록 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 연령이 많을수록 자가 주택을 소유하고 있는 경우가 많으며 또한 주택 소유에 대한 욕구가 증가하는 것과 연결하여 생각할 수 있다(Kending, 1984, 1990; Clark et al., 2003; 한수정·전희정, 2021). 한편 연령과 주거비 부담과의 상호작용항은 공공임대주택 입주의향에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다(Odds Ratio=1.01). 이는 연령이 많은 상태에서 임차료 및 대출금 등의 주거비 부담이 있는 경우 가구소득의 감소 등으로 그 부담이 더 클 수 있으며 이에 공공임대주택에 입주하고자 하는 의향이 높아지는 것으로 해석할 수 있다. 이러한 연구결과들은 “거주지역과 연령은 주거비 부담이 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향을 조절할 것이다.”는 본 연구가설 3을 지지한다.

다음으로 가구소득과 주택점유형태에 따라 가구를 구분하여 조절효과를 살펴보았다. 먼저 저소득 자가가구에서 수도권 거주여부와 연령변수는 공공임대주택 입주의향에 모두 유의미한 영향을 주는 것으로 나

타났다. 구체적으로 수도권에 거주할수록 공공임대주택 입주의향에 상대적으로 높은 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났으며(Odds Ratio=2.83), 연령이 많을수록 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타나 전체 모형과 같다. 주거비 부담과의 상호작용항을 살펴보면 연령은 주거비 부담이 있고 연령이 많을수록 공공임대주택 입주의향을 높이는 것으로 나타났으나, 수도권 거주여부와는 상호작용항은 유의미한 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 반면 저소득 임차가구에서는 수도권 거주여부와 연령변수 모두 공공임대주택 입주의향에 유의미한 영향을 주지 않는 것으로 나타났으며, 주거비 부담과의 상호작용항에서도 통계적으로 유의미한 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 이는 연령이 낮고 소득이 적으며 임차주택에 거주

할수록 공공임대주택 입주의향에 정(+)의 영향을 주는 기존 연구들과 함께 연결하여 저소득 임차가구의 경우 연령 및 수도권 거주여부와 상관없이 공공임대주택에 입주하고자 하는 의향이 높기 때문인 것으로 생각해 볼 수 있다.

중소득 이상 자가가구에서는 수도권 거주여부와 연령변수는 공공임대주택 입주의향에 모두 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 구체적으로 수도권에 거주할수록 공공임대주택 입주의향에 상대적으로 높은 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났으며(Odds Ratio=2.48), 연령이 많을수록 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타나 전체 및 저소득 자가 가구 모형과 같다. 주거비 부담과의 상호작용항 또한 연령은 주거비 부담이 있고 연령이 많을수록 공공임대

〈표 2〉 공공임대주택 입주의향

구분		전체		전체 with 상호작용항	
		Beta(S.E)	Odds Ratio	Beta(S.E)	Odds Ratio
주거비 부담(ref. 부담없음)		0.31(0.01)***	1.36	0.31(0.03)***	1.37
자가가구(ref. 임차가구)		-	-	-1.23(0.12)***	0.29
중소득이상가구(ref. 저소득가구)		-	-	0.06(0.09)	1.06
주거비 부담*자가가구		-	-	-0.00(0.04)	0.99
주거비 부담*중소득이상가구		-	-	-0.13(0.03)***	0.87
교육 수준	고졸	0.04(0.04)	1.04	0.09(0.05)*	1.09
	대졸이상	-0.19(0.05)***	0.81	-0.09(0.05)*	0.91
가구원 수(명)		-0.03(0.01)*	0.96	-0.10(0.01)***	1.10
거주기간(년)		-0.04(0.00)***	0.95	-0.01(0.00)***	0.98
이사계획		0.61(0.05)***	1.85	0.38(0.05)***	1.46
주택 유형	아파트	-0.34(0.03)***	0.70	-0.11(0.04)***	0.89
	기타	0.02(0.07)	1.02	0.03(0.08)	1.03
주택면적(m <sup>2</sup> )		-0.01(0.00)***	0.98	-0.01(0.00)***	0.98
건축 연도	5년 이하	-0.66(0.04)***	0.51	-0.52(0.05)***	0.59
	6~10년	-0.41(0.05)***	0.66	-0.34(0.05)***	0.71
	11~15년	-0.22(0.05)***	0.79	-0.18(0.05)***	0.83
주택상태		-0.21(0.03)***	0.80	-0.17(0.03)***	0.83
N		20,674		20,574	
Log likelihood		-11088.73		-10581.23	
X <sup>2</sup> value		4489.06***		5375.82***	
Pseudo R <sup>2</sup>		0.16		0.20	

\* p<0.1, \*\* p<0.5, \*\*\* p<0.01

주택 입주의향을 높이는 것으로 나타났으나, 수도권 거주여부와는 상호작용항은 유의미한 영향을 주지 않는 것으로 나타나 저소득 자가가구와 특성이 같은 것을 볼 수 있다. 중소득 이상 임차가구를 살펴보면 수도권 거주여부와 연령변수가 공공임대주택 입주의향에 모두 부(-)의 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다.

특히 수도권에 거주하는 경우 공공임대주택 입주의향이 대략 0.5배 감소하는 것으로 나타나 다른 집단들과 차이를 보인다. 이는 아직 자가주택을 마련하지 않은 중소득 이상 가구에서 수도권에 주택 마련을 고려하고 있기 때문인 것으로 생각할 수 있으며, 수도권에 거주하며 주거비에 대한 부담이 있는 가구의 경우에는

〈표 3〉 입주의향측정: 주택점유형태 및 소득집단별

구분		저소득가구(300만 원 이하)				중소득 이상 가구(301만 원 이상)			
		자가		임차		자가		임차	
		Beta(S,E)	Odds Ratio	Beta(S,E)	Odds Ratio	Beta(S,E)	Odds Ratio	Beta(S,E)	Odds Ratio
주거비 부담 (ref. 부담없음)		0.22*** (0.04)	1.33	0.22*** (0.04)	1.25	0.18*** (0.03)	1.19	0.29*** (0.05)	1.34
교육 수준	고졸	0.21** (0.09)	1.23	-0.16** (0.07)	0.84	0.39*** (0.13)	1.49	-0.05 (0.20)	1.05
	대졸이상	-0.13 (0.11)	0.87	-0.08 (0.09)	0.91	0.20 (0.14)	1.23	-0.33 (0.20)	0.71
가구원 수(명)		0.06 (0.04)	1.06	0.11*** (0.03)	1.11	0.07** (0.03)	1.07	0.06 (0.04)	1.06
거주기간(년)		-0.01*** (0.00)	0.98	-0.01 (0.00)	0.98	-0.00 (0.00)	0.99	-0.05*** (0.01)	0.94
이사계획		1.06*** (0.15)	2.89	0.49*** (0.09)	1.64	0.48*** (0.10)	1.63	-0.10 (0.09)	0.90
주택 유형	아파트	-0.00 (0.08)	0.99	0.05 (0.08)	1.05	-0.22*** (0.07)	0.79	-0.50*** (0.10)	0.60
	기타	0.50* (0.30)	1.66	0.11 (0.09)	1.12	0.20 (0.28)	1.23	-0.10 (0.18)	0.89
주택면적(m <sup>2</sup> )		-0.01*** (0.00)	0.98	-0.00*** (0.00)	0.99	-0.01*** (0.00)	0.98	-0.00*** (0.00)	0.99
건축 연도	5년 이하	-0.24* (0.13)	0.78	-0.65*** (0.09)	0.52	-0.45*** (0.09)	0.63	-0.66*** (0.11)	0.51
	6~10년	-0.09 (0.15)	0.90	-0.22** (0.09)	0.79	-0.36*** (0.10)	0.69	-0.48*** (0.13)	0.61
	11~15년	0.23* (0.13)	1.26	-0.02*** (0.09)	0.76	-0.11 (0.09)	0.88	-0.23 (0.14)	0.79
주택상태		-0.16** (0.07)	0.85	-0.04 (0.05)	0.95	-0.44*** (0.06)	0.64	0.06 (0.09)	1.06
N		4,892		5,393		7,935		2,354	
Log likelihood		-2214.61		-3322.68		-3391.84		-1526.04	
X <sup>2</sup> value		341.05***		153.56***		416.38***		209.91***	
Pseudo R <sup>2</sup>		0.071		0.022		0.057		0.064	

\* p<0.1, \*\* p<0.5, \*\*\* p<0.01

〈표 4〉 입주의향 측정: 조절효과

구분	전체		저소득가구				중소득 이상 가구				
	Beta(S,E)	Odds Ratio	자가		임차		자가		임차		
			Beta(S,E)	Odds Ratio	Beta(S,E)	Odds Ratio	Beta(S,E)	Odds Ratio	Beta(S,E)	Odds Ratio	
주거비 부담 (ref. 부담없음)	-0.23*** (0.06)	0.79	-0.35** (0.16)	0.70	0.06 (0.12)	1.07	-0.26* (0.15)	0.76	-0.12 (0.25)	0.88	
주거비 부담 *수도권	-0.08*** (0.03)	0.91	-0.02 (0.06)	0.97	0.03 (0.08)	1.03	-0.02 (0.05)	0.97	0.03*** (0.11)	1.32	
주거비 부담 *연령	0.01*** (0.00)	1.01	0.01*** (0.00)	1.01	0.00 (0.00)	1.00	0.00*** (0.00)	1.00	0.00 (0.00)	1.00	
수도권 (ref. 비수도권)	0.79*** (0.09)	2.21	1.04*** (0.16)	2.83	0.40 (0.25)	1.49	0.91*** (0.15)	2.48	-0.74** (0.33)	0.47	
연령	-0.03*** (0.00)	0.96	-0.03*** (0.00)	0.96	-0.00 (0.00)	0.99	-0.03*** (0.00)	0.96	-0.03** (0.01)	0.96	
교육 수준	고졸	-0.01 (0.05)	0.98	0.00 (0.10)	1.00	-0.09 (0.09)	0.90	0.24* (0.14)	1.27	-0.11 (0.21)	0.88
	대졸이상	-0.26*** (0.06)	0.77	-0.39*** (0.13)	0.67	-0.03 (0.11)	0.96	-0.02 (0.15)	0.97	-0.61*** (0.22)	0.54
가구원 수(명)	-0.00 (0.01)	0.99	0.01 (0.04)	1.01	0.08** (0.03)	1.08	0.03 (0.03)	1.03	0.66 (0.04)	1.06	
거주기간(년)	-0.03*** (0.00)	0.96	-0.00 (0.00)	0.99	-0.01 (0.00)	0.98	0.00 (0.00)	1.00	-0.03*** (0.01)	0.96	
이사계획	0.59*** (0.05)	1.81	1.01*** (0.15)	2.75	0.45*** (0.09)	1.57	0.43*** (0.10)	1.54	-0.13 (0.09)	0.87	
주택 유형	아파트	-0.27*** (0.03)	0.76	0.10 (0.080)	1.11	0.08 (0.08)	1.08	-0.13* (0.07)	0.87	-0.48*** (0.10)	0.61
	기타	-0.04 (0.07)	0.95	0.58* (0.31)	1.79	-0.01 (0.09)	0.98	0.09 (0.28)	1.09	-0.11 (0.18)	0.89
주택면적(m <sup>2</sup> )	-0.01*** (0.00)	0.98	-0.01*** (0.00)	0.98	-0.00* (0.00)	0.99	-0.01*** (0.00)	0.98	-0.00*** (0.00)	0.99	
건축 연도	5년 이하	-0.54*** (0.05)	0.57	-0.15 (0.13)	0.85	-0.58*** (0.09)	0.55	-0.28*** (0.09)	0.75	-0.69*** (0.11)	0.49
	6~10년	-0.33*** (0.05)	0.71	-0.11 (0.15)	0.89	-0.10 (0.09)	0.90	-0.35*** (0.10)	0.69	-0.51*** (0.13)	0.59
	11~ 15년	-0.18*** (0.05)	0.82	0.18 (0.13)	1.20	-0.18* (0.10)	0.82	-0.09 (0.09)	0.90	-0.25* (0.14)	0.77
주택상태	-0.20*** (0.03)	0.81	-0.11 (0.07)	0.88	-0.01 (0.05)	0.98	-0.44*** (0.06)	0.63	0.05 (0.09)	1.05	
N	20,574		4,892		5,393		7,935		2,354		
Log likelihood	-10810.39		-2131.52		-3287.55		-3299.08		-1515.62		
X <sup>2</sup> value	4917.51***		508.23***		223.81***		601.92***		230.75***		
Pseudo R <sup>2</sup>	0.185		0.106		0.032		0.083		0.070		

\* p<0.1, \*\* p<0.5, \*\*\* p<0.01

공공임대주택 입주의향이 약 1.3배 높아지는 것으로 나타나 앞선 해석을 뒷받침한다(Odds Ratio=1.32). 연령은 저소득 임차가구를 제외한 다른 집단들과 마찬가지로 연령이 많을수록 공공임대주택 입주의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그러나 주거비 부담과 연령과의 상호작용항은 통계적으로 유의미한 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

## 5. 결론

본 연구는 주거안정성 및 과도한 주거비 문제가 지속적으로 제기되는 지금 공공임대주택 정책대상확대가 이를 해결할 수 있는 적합한 방안인지 연구하고자 함이며, 이를 통해 공공임대주택 정책대상확대에 대한 논의의 실효성 및 공공임대주택을 제공함에 고려해야 할 요인을 제시하고자 하였다. 이를 위해 주거비 부담은 자가가구에서도 공공임대주택 입주의향에 영향을 주는가? 주거비 부담은 중소득 이상의 가구에도 공공임대주택 입주의향에 영향을 주는가? 수도권 거주와 연령은 주거비 부담이 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향을 조절하는가? 의 연구질문을 제기하고 이러한 연구질문에 답하고자 주택점유형태(자가, 임차)와 소득수준(저소득, 중소득 이상)에 따라 집단을 4개로 구분하여 연구를 진행하였으며 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 주거비 부담은 자가가구의 경우에서도 공공임대주택으로의 입주의향을 높이는 것으로 나타났다. 물론 입주의향이 있다고 해서 자가가가가 실제로 공공임대주택으로의 입주 행동이 이루어지는지 알 수는 없으나 대출금 등의 주거비 부담은 자가 가구에도 크게 영향을 주며, 주거비 절약을 위해 공공임대주택에 입주의향이 높아지는 것을 확인할 수 있었다.

둘째, 주거비 부담은 저소득가구에서 뿐만 아니라 중소득 이상의 자가와 임차가구 모두에서 공공임대주택 입주의향을 높이는 것으로 나타났다. 즉 비교적 소득이 높은 집단에서도 주거비에 대한 부담이 있으며 이러한 주거비에 대한 부담은 결국 공공임대주택에 대

한 입주의향을 높이는 것을 확인할 수 있었다. 특히 저소득 자가가구와 중소득 이상 임차가구에서 주거비 부담에 따른 공공임대주택 입주의향이 높은 것으로 나타났는데 이러한 결과는 현재 공공임대주택 입주자격이 되지 못하는 집단에서도 공공임대주택에 대한 입주의향이 있음을 알 수 있다.

셋째, 거주지역과 연령은 주거비 부담이 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향을 조절하는 것으로 나타났다. 먼저 수도권에 거주할수록 공공임대주택 입주의향이 높아지는 것으로 나타났다. 그러나 주거비 부담과 수도권 거주여부와의 상호작용항에서는 주거비 부담이 있더라도 수도권에 거주하는 경우 공공임대주택 입주의향이 감소하는 것으로 나타났다. 이는 주거비 부담이 있더라도 수도권에 거주하는 경우 어느 정도 수준의 주거비 비용을 감내한다는 것으로 해석할 수 있다. 연령의 경우 연령이 많을수록 공공임대주택 입주의향이 낮아지는 것으로 나타났다. 그러나 주거비 부담과 연령과의 상호작용항에서는 공공임대주택 입주의향이 높아지는 것으로 나타났다. 이는 연령이 많은 상태에서 임차료 및 대출금 부담이 있는 경우 가구소득의 감소 등으로 주거비에 대한 부담이 더 클 수 있으며 이에 따라 공공임대주택에 입주하고자 하는 의향이 높아지는 것으로 해석할 수 있으며, 이러한 결과는 저소득 자가가구, 중소득 이상 자가 및 임차가구에서 같은 결과로 나타났다.

이와 같은 본 연구의 결과는 다음과 같은 정책적 시사점을 제공한다. 첫째, 본 연구결과 현재 공공임대주택의 입주자격이 되지 않는 집단에서도 공공임대주택에 입주의향이 있음을 알 수 있었다. 특히 저소득 자가가구와 중소득 이상 임차가구에서 주거비 부담이 있는 경우 공공임대주택으로의 입주의향이 높은 것으로 나타났는데, 중소득 이상 임차가구의 경우 현재 LH에서 시범적으로 운영 중인 공공임대주택 입주자격의 소득 기준의 확대가 어느 정도 실효성이 있는 것으로 볼 수 있다. 다음으로 공공임대주택에 입주를 하기 위해서는 주택을 보유하고 있지 않아야 하기 때문에 저소득 자가가구와 같은 경우 주택을 처분해야하는 문제가 발생된다. 따라서 이들 집단에서 공공임대주택 입주를 위

해 현재 주택을 처분하고자 하는 의향이 있는가에 대한 연구 등이 진행 될 필요가 있다. 나아가 초고령 사회에 대비하여 일본의 경우에서처럼 보유하고 있는 주택을 처분하고 공공임대주택에 거주하며 노인서비스를 받을 수 있는 지원주택과 같은 사업 등에 대한 연구가 필요할 것이다.

둘째, 임차료 및 대출금의 주거비 부담은 임차가구 뿐 아니라 자가가구에서도 공공임대주택 입주의향을 높이는 큰 요인인 것으로 나타났다. 특히나 최근 시장 금리가 빠르게 오르면서 '22년 10월 기준 예금은행의 가계대출금리는 연 5.34%로 2012년 5월(4.85%) 이후 가장 높은 것으로 나타났다. 이에 저금리시절 주택담보대출, 신용대출 등을 무리해서 받은 이른바 영끌족들의 이자 부담이 높아지며 이들은 금융비용부담에 주택을 처분하고 있기도 하다. 더욱이 이러한 문제는 개인의 문제를 넘어 이념대립의 문제로까지 나아가 사회통합에 걸림돌이 되기도 한다. 물론 자본주의 시장하에서 개인의 선택에 의한 결정이기에 이에 대한 문제 해결도 본인들이 선택해야 할 문제일 수 있다. 다만 추후 주거안정화에 대한 문제는 정부 차원에서 미리 대비해야 할 필요가 있다.

본 연구는 현재 한국토지주택공사와 국토연구원 등에서 시범·논의 중인 공공임대주택 정책대상확대와 관련하여 2019년 주거실태조사 전체표본을 대상으로 공공임대주택 입주의향에 관하여 실증분석을 수행하였다는 점에서 그 의의가 있다. 다만 연구자료가 2019년 주거실태자료이다 보니 2021년 주택가격의 최고가 경신 및 저금리에 주택담보대출, 신용대출 등을 통한 주택 구매 이후 2022년 주택가격의 조정 및 금리의 급등 등에 따른 변화를 반영하는데 한계가 있다. 따라서 추후의 주거실태조사자료를 통해 이러한 사회적 현상들이 공공임대주택 입주의향에 변화를 주었는지 살펴보는 연구를 진행하면 본 연구와 시계열적인 연구가 되어 보다 심층적이고 종합적인 연구가 될 것으로 판단된다. 추가하여 자가가가가 실제 공공임대주택으로의 입주 행동이 이루어질 것인가, 자가주택을 처분해야만 공공임대주택으로의 입주가 가능하다고 할 때 그것이 실현될지에 대한 의문이 남는다. 또한 양적연구

자료를 통한 결과를 해석함에 부족함이 있다. 이는 추가적인 설문조사 및 인터뷰 등이 필요하며 추후 이러한 연구가 이루어진다면 공공임대주택 정책이 나아가는데 보다 도움될 것이다.

## 주

- 1) 문재인정부에서는 '누구나 살고 싶은 공공임대주택'건설을 목표로 공공임대주택 입주요건을 중산층에게까지 확대하고 2025년까지 중형 임대주택 6만 3000호를 공급계획을 계획하였으며, 윤석열 새 정부는 정책대상 확대에 대한 논의는 아직 구체적으로 이루어지지 않았지만 연평균 10만가구, 총 50만가구의 공공임대주택 공급을 국정과제로 제시하였다.
- 2) LH는 2022년 2월 과천시시정보타운·남양주별내에서 처음으로 통합공공임대주택 청약을 실시하였다. 기존 영구임대(도시근로자 월평균소득의 50% 이하, 수급자 등), 국민임대(도시근로자 월평균소득의 50~100% 이하), 행복주택(도시근로자 월평균소득의 100% 이하)의 자산요건보다 확대하여 중위소득 150% 이하, 자산 2억 9200만 원 이하로 입주자격을 확대 규정하였다.
- 3) 한국은행에 따르면 2021년 말 기준 30대의 LTI(소득대비 대출비율)가 280%로 나타났는데, 이는 연소득의 2.8배를 빚으로 가지고 있다는 뜻이다.
- 4) 서울에 거주하는 2030세대 인구는 2021년 기준 286만 명으로 집계되었는데, 이는 7년 전인 2015년(311만 명) 대비 8.2% 감소한 규모이다. 인구감소의 가장 큰 이유로는 집값, 직장 등 경제적인 문제로 나타났다(서울서베이 조사자료, 2021).
- 5) 선행연구들에 따르면 수도권에 거주하는 경우 비수도권에 비해 주거비 부담이 높은 것으로 나타난다(유병선·정규형, 2017; 이정영·전희정, 2018; 강승엽·전희정, 2020).
- 6) 본 연구에서 활용하는 2019년 주거실태조사는 2019년 6월 12일부터 12월 23일까지 실시되었으며, 총 61,170가구의 유효표본수를 가진다. 조사범위는 세종시를 포함한 17개 시도 전국을 대상으로 하며(단, 제주도 이외의 도서지역은 제외함), 조사시점 현재 대한민국 영토 중 행정권이 미치는 지역 내에 거주하는 일반가구 및 이들의 거처를 조사대상으로 구조화된 조사표와 훈련된 면접원을 통해 대면면접조사로 실시되었다.
- 7) 주거비 부담능력을 측정에 가장 흔히 활용되는 개념으로 '월 소득대비 임대료 비율(RIR: Rent to Income Ratio)'와 '연 소득 대비 주택가격 비율(PIR: Price to Income Ratio)' 등이 있다. 그러나 본 연구에서는 이러한 계량적 산출이 아닌 리커트 척도를 사용하였다. 이는 본 연구는 특정 집단이 아닌 전체를 대상으로 정책확대에 대한 흐름을 살펴보고, 또한 급변하는

- 주택가격에 심리적인 부담이 계량적 산출보다 크게 작용할 수 있다고 판단하여 주거실태조사자료에서 제공하는 리커트 척도를 사용하였다.
- 8) 통계청에서는 우리나라 전체 가구의 소득수준을 1단계에서 10단계로 구분하여 소득분위를 제공한다. 현재 영구, 국민, 행복주택의 소득기준은 최대 도시근로자 평균소득 100% 이하로 소득분위 1~6구간 수준이다(2022년 기준 소득 6구간 6,657,404원 이하). 한편, 본 연구 분석자료의 월평균 가구소득은 302만 원으로 나타났으며 300만 원 이하의 가구가 약 58%인 것으로 나타났다. 이에 본 자료를 이용하여 소득분위를 구분하는 것은 연구에 편향을 가지고 올 수 있다고 판단하여 중위값을 기준으로 집단을 저소득가구, 중소득 이상 가구로 구분하였으며 이는 연구의 한계로 남는다.
- 9) 기타 주택은 상가·공장·여관 등 비주거용 건물과 오피스텔, 고시원이 포함된다.
- 10) 우리나라 평균 가구원 수 2.3명(KOSIS, 2020).
- 11) 2019년 4분기 월평균 가구소득 428만 원(통계청, 가계동향조사).
- 12) 본 연구에서는 이를 토대로 저소득가구(300만 원 이하), 중소득 이상(301만 원 이상)으로 구분하였다.
- 13) 우리나라 일반가구당 주거 평면면적 70.1m<sup>2</sup>(통계청 인구주택총조사, 2021.8.1.)
- 14) 회귀모형의 적합성은 R<sup>2</sup>로 평가될 수 있는데, 설명력(R<sup>2</sup>)의 기준은 학자마다 차이가 있다. Cohen(1988)의 기준에 따르면 R<sup>2</sup>는 large(0.26≤R<sup>2</sup>), middle(0.13≤R<sup>2</sup><0.26), small(0.02≤R<sup>2</sup><0.13)로 구분된다. 본 연구는 이 중 middle, small 기준에 해당하여 유의하다고 할 수 있다. 또한 R<sup>2</sup>는 회귀모형의 적합도로 사용될 수 있으나 모형을 평가하는데 절대적인 기준이 되지는 않는다.
- ### 참고문헌
- 강승엽·전희정, 2020, 서울시 공공임대주택 거주자의 주거비 부담수준과 결정요인. 지역연구, 36(4), 25-42.
- 권건우·진창하, 2016, 생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구. 주택연구, 24(3), 49-69.(1996).
- 권연화·최열, 2015, 노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비 부담능력에 관한 분석. 대한토목학회논문집, 35(4).
- 김주현·안용진, 2016, 공공 임대주택 입주자의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신혼가구를 대상으로. 국정관리연구, 11(3), 241-259.
- 남영우, 2021, 세대별 공공임대주택 이주의향에 대한 연구. LHI 저널, 12(1), 45-55.
- 박서연·전희정, 2019, 주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석: 공공임대주택 거주가구와 주거급여수급가구의 비교연구. 국토계획, 54(3), 27-48.
- 유병선·정규형, 2017, 저소득 임차가구의 주거비부담 결정요인 분석: 전세가구와 월세가구의 차이를 중심으로. 지역발전연구, 26, 1-38.
- 이경영·전희정, 2018, 점유형태별 주거비부담능력의 영향요인에 관한 연구: 수도권 및 비수도권의 지역 간 비교를 중심으로. 국토계획, 53(4), 143-161.
- 이창효, 2016, 주택 임차가구의 임차유형별 주거만족 요인 실증분석: 수도권 거주 공공임대와 일반임차 가구를 중심으로. 주택도시연구, 6(2), 1-23.
- 정기성·기윤환, 2018, 수요 특성별 공공임대주택 거주 의향 분석-인천광역시 청년, 육아가족, 노인 계층 중심으로. 주택연구, 26(4), 29-52.
- 정기성, 2018, 인공지능경망 분석을 활용한 인천시 주거취약계층의 행복주택 입주자의향에 미치는 요인 분석. 주택연구, 26(3), 55-78.
- 정선호, 양태석, & 박중규, 2019, 조절회귀분석을 이용한 매개된 조절효과 검증에 관한 종합적 고찰. 한국심리학회지: 일반, 38(3), 323-346.
- 최웅선·이용모, 2015, 공공임대주택 정책의 효과성 분석: 국민임대주택 입주자의 주거환경 만족도와 사회적 관계 만족도를 중심으로. 정책분석평가학회보, 25(3), 313-339.
- 최희용·전희정, 2017, 수도권 거주가구의 주거이동방향 간 주거환경만족도 차이 분석. 도시행정학보, 30(1), 163-180.
- 하성규·서종녀, 2006, 공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구. 주택연구, 14(3), 159-181.
- 한수정·전희정, 2018a, 공공임대아파트 거주자와 일반아파트 거주자의 정신건강 차이 및 영향요인에 관한 연구. 행정논총, 56.
- 한수정·전희정, 2018b, 공공임대주택 거주에 따른 정신건강 변화에 관한 연구-성향점수매칭 및 이중·삼중차이 분석을 중심으로. 한국정책학회보, 27(4), 67-103.
- 한수정, 2020, 가구 생애주기와 주택점유형태에 따른 주거만족도 차이 및 주거만족도 영향요인에 관한 연구. 성균관대학교 박사학위논문.
- 한수정·전희정, 2021, 가구 생애주기와 주택점유형태에 따른 주거만족도 및 영향요인 차이. 한국행정학보, 55(3), 409-446.
- 국토교통부, 2021, <2020년도 주거실태조사 요약보고서>
- 국토연구원, 2020, <2019년도 주거실태조사 요약보고서>

- 국토연구원, 2020, <공공임대주택 유형통합 임대료 체계 및 재원구조 등 수립연구>
- 국토연구원, 2021, <초고령사회 선제적 대응을 위한 지원주택 추진방향 설정 및 사업모델 개발 연구>
- Aiken, L. S., West, S. G., & Reno, R. R., 1991, Multiple regression: Testing and interpreting interactions. sage.
- Baron, R. M., & Kenny, D. A., 1986, The moderator–mediator variable distinction in social psychological research: Conceptual, strategic, and statistical considerations. *Journal of personality and social psychology*, 51(6), 1173.
- Clark, W. A., Deurloo, M. C., & Dieleman, F. M., 2003, Housing careers in the United States, 1968–93: Modelling the sequencing of housing states. *Urban Studies*, 40(1), 143–160.
- Cohen, J., 1988, *Statistical power for the social sciences*. Hillsdale, NJ: Laurence Erlbaum and Associates, 1988, 98–101.
- Jun, H. J., & Han, S., 2020, The Effect of Discrimination on Stress among Public Housing Residents: A Comparative Study between Social-Mix and Independent Public Housing Complexes. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(18), 6788.
- Jun, H. J., & Jeong, H., 2018, Residential satisfaction among public housing residents living in social-mix housing complexes: The case of the Seoul Metropolitan Area, Korea. *Urban Policy and Research*, 36(3), 319–335.
- Kendig, H. L., 1984, Housing careers, life cycle and residential mobility: Implications for the housing market. *Urban Studies*, 21(3), 271–283.
- Kendig, H. L., 1990, A life course perspective on housing attainment. *Housing demography: Linking demographic structure and housing markets*, 133–156.
- McFadden, D., 1981, Econometric models of probabilistic choice. *Structural analysis of discrete data with econometric applications*, 198272.
- Raedene Combs, E., & Olson, L., 1990, Differences in housing expenditure/income and utility expenditure/income ratios by selected characteristics of rural home owners. *Housing and Society*, 17(3), 27–36.
- Reingold, D. A., Van Ryzin, G. G., & Ronda, M., 2001, Does urban public housing diminish the social capital and labor force activity of its tenants?. *Journal of Policy Analysis and Management: The Journal of the Association for Public Policy Analysis and Management*, 20(3), 485–504.
- Ross, C. E., Mirowsky, J., & Pribesh, S., 2001, Powerlessness and the amplification of threat: Neighborhood disadvantage, disorder, and mistrust. *American sociological review*, 568–591.

게재신청 2023.01.09

심사일자 2023.03.06

게재확정 2023.03.06

주저자: 한수정, 교신저자: 한수정