

공공임대주택 유형별 주거만족도 영향요인 비교연구

A Comparative Study on Factors Influencing Residential Satisfaction by Types of Public Rental Housing

이미정* · 김찬호** · 이창수***

Mee-Jung Lee* · Chan-Ho Kim** · Chang-Soo Lee***

Abstract

The aim of this study is to analyse housing satisfaction among residents of different types of public rental housing – permanent, national, and happy housing – following the integration of housing types upon the full-scale supply of integrated public rental housing. By identifying key factors that influence residential satisfaction, our goal is to inform the planning of public rental housing complexes and derive policy implications. The study focuses on analysing discrepancies in residential satisfaction among residents of different types of public rental housing and comparing the factors influencing this satisfaction. Microdata from the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport's 'Housing Situation Survey' in 2021 is utilized for analysis, employing one-way ANOVA and binomial logistic regression methods. Empirical analysis reveals variations in residential satisfaction levels between residents of permanent and national rental housing, with national rental housing residents exhibiting higher satisfaction. The influencing factors of overall condition satisfaction are consistent for permanent and national rental residents but differ for happy housing residents. Additionally, the influencing factors of overall residential environmental satisfaction vary across all three housing types. Nonetheless, common factors across all types include housing noise and facility accessibility, highlighting their significance in complex planning. Subsequent studies may involve time series analysis to assess changes in influencing factors over time.

Keywords: Public Rental Housing, Integrated Public Rental Housing, Residential Satisfaction, Binomial Regression Analysis

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

1989년 최초로 영구임대주택 도입 이후 공공임대주택의 유형은 2020년 9월 이전 「공공주택특별법」 상 영구임대, 국민임대, 행복주택, 장기전세, 분양전

환공공임대, 기존주택매입임대, 기존주택전세임대주택으로 분류되며, 유형별로 입주자격, 거주자격 및 임대료 산정기준 등이 상이하다.

기존의 공공임대주택 공급 방식인 유형별 공급에 따른 한계인 임대주택 수요와 공급 간의 불일치를 최소화하고 수요자 중심의 배분체제로 전환하기 위

*가천대학교 대학원 도시계획학과 박사과정 수료(주저자: poppyfl@gachon.ac.kr)

**중앙대학교 사회기반시스템공학부 교수(chkim@cau.ac.kr)

***가천대학교 도시계획·조경학부 교수(교신저자: changlee@gachon.ac.kr)

해 2017년 11월, 정부의 국정과제 「주거복지로드맵」에서 공공임대주택 유형통합 필요성에 대한 논의가 시작되었다. 이후 2020년 9월 「공공주택특별법」 개정으로 공공임대주택의 분류상 '통합공공임대' 유형이 추가되었다. 2022년에는 최초의 통합공공임대 시범사업단지 2곳이 지정되어 LH에서 공급을 완료하였고, 2024년 현재 통합공공임대주택 전면 공급을 위한 제도개선을 지속하며 신규 공급뿐만 아니라 기존의 공공임대주택 유형도 통합공공임대로 전환하여 공급을 추진하고 있다. 따라서 향후 공공임대주택의 주력 공급 유형은 통합공공임대주택이 될 것이며, 제도 도입 초기인 지금이 커다란 변화의 시작 시기라고 할 수 있다.

이에 대비하여 LH 등 공공영역을 중심으로 공급 기준 통합, 임대료, 입주자격 통합 등에 관한 실무적 연구가 먼저 시작되었다. 그러나 합리적 공급기준 마련과 더불어 실질적으로 거주자의 주거만족도를 제고할 수 있는 계획적 방향성에 관한 연구도 함께 진행되어야 할 필요가 있다.

통합공공임대주택은 기존의 건설형 장기공공임대주택인 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택의 세 가지 유형이 통합된 유형이다. 이로써, 유형별로 입주자 자격요건이 다르고 배타적이었던 기존과 달리 통합공공임대 전면 공급을 통해 다양한 계층이 한 주택단지에 어우러져 함께 살게 되는 주택단지가 공공임대주택 단지의 주력 모델이 될 것으로 전망된다. 기존의 임대주택 유형별 공급 방식은 거주만족을 위한 요구사항이 다를 경우 임대유형별로 계획 기준도 함께 차별성을 둘 수 있었지만, 유형 통합 단지를 공급할 때는 다양한 임대계층별 요구사항이 한 단지 내에 함께 구현되어야 하므로, 주거만족을 위한 주택의 물리적 조건 및 입지와 주택계획 요소 선정에 있어 변화가 필요한지를 확인해야 한다. 이에 따라 기존 공공임대주택별 거주자의 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 대해 공통점과 차이점이 있는

지를 실증적으로 파악하여, 통합공공임대주택 단지 계획 수립 시 시사점으로 활용할 필요가 있다.

본 연구에서는 유형 통합 대상인 3가지 건설형 장기공공임대 유형(영구임대, 국민임대, 행복주택)별 주거만족도 차이를 비교하고, 유형별 주거만족도에 영향을 미치는 공통 요인과 차별 요인을 확인하여, 향후 3기 신도시를 포함한 임대유형 통합 공동주택 단지 계획 수립 시 고려사항에 대한 정책적 함의를 도출하고자 한다.

이와 관련한 세부적인 연구목적은 다음과 같다.

첫째, 유형통합 대상인 영구, 국민, 행복주택 임대 유형별 주거만족도 차이를 비교한다.

둘째, 영구, 국민, 행복주택 임대유형별 주거만족도 영향요인의 차이를 비교 분석한다.

셋째, 이러한 과정을 통해 통합공공임대주택 거주자 주거만족도 제고를 위한 계획적·정책적 고려사항과 함의를 도출한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 공공임대주택 중 건설형 장기공공임대주택이면서 아파트 유형에 거주하는 임차가구 거주자로 가구주와 가구원을 구분하지 않는다. 공공임대주택은 「주택법」에 따른 정부와 지자체 등이 공급하는 임대주택을 말하며, 동 법상의 민간임대주택과 대비된다. 건설형 임대주택은 정부나 지자체 등이 재정 등을 지원받아 신규 건설하여 공급하는 주택으로 영구 및 국민임대, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대 등이 해당하며, 매입형 주택유형인 기존주택매입임대, 기존주택전세임대주택과 대비된다. 장기공공임대주택은 「장기임대주택법」 제2조에 따라 30년간 또는 50년 이상 임대할 목적으로 건설 또는 매입한 임대주택을 의미한다.

연구의 내용적 범위는 공공임대주택 주거만족도 영향요인 분석 및 임대유형별 만족도 영향요인의 차이 비교이다. 이를 통해 통합공공임대주택 단지계획

시 입주자의 주거만족도 제고를 위해 우선 고려해야 하는 요소를 도출하고자 한다.

연구에 사용하는 자료는 매년 국토교통부가 발표하는 ‘주거실태조사’ 국가통계자료이며, 가장 최근인 2021년도 자료를 활용하였다.

연구의 공간적 범위는 국내 전 지역을 대상으로 하되, 본 연구에서 사용하는 ‘2021년 주거실태조사(국토교통부)’ 자료상의 조사 지역으로 한정한다.

연구의 방법은 기존 연구 및 관련 문헌 고찰과 통계분석을 통한 실증분석으로 진행한다.

2. 이론적 고찰

2.1 공공임대주택 제도의 변화와 특성

2.1.1 공공임대주택 제도의 변천

공공임대주택은 1982년 정부의 임대주택 육성 방안에 따라 1984년에 「임대주택건설촉진법」이 제정되고 5년 및 20년 공공임대주택을 최초 공급하면서 시작되었다. 이후 1988년 같은 법의 개정으로 장기임대주택의 개념이 등장하여 1989년 서울도봉구에 영구임대주택단지가 최초로 건설됐다. 1993년 이후로는 「임대주택법」에 근거하여 50년 공공임대주택과 국민임대주택 공급이 시작되었으며, 현재와 같은 30년 국민임대주택은 2002년에 최초로 공급되기 시작하였다. 이후 「국민임대주택 건설 등에 관한 특별법(2004)」, 「보금자리주택 건설 등에 관한 특별법(2009)」을 거쳐 2013년에 행복주택이 처음 도입되었다. 2014년부터 현재까지는 「공공주택 건설 등에 관한 특별법(약칭 공공주택특별법)」에 공공임대주택 관련 제도 전반을 근거로 두고 있다.

「공공주택특별법」은 공공임대주택을 ‘임대 또는 일정기간 임대한 후 분양전환을 목적으로 공급하는 주택으로서 영구임대, 국민임대, 행복주택, 통합공공임대, 장기전세, 분양전환공공임대, 기존주택매입임대 및 기존주택전세임대주택’으로 규정하고 있다

(국토교통부, 2024). 이 중 공공건설임대주택은 법상 지정된 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 방식으로 본 연구의 대상인 영구임대, 국민임대, 행복 및 통합공공임대주택이 해당하며, 공공매입임대주택은 공공주택사업자가 건설하지 않고 매매 등으로 취득하여 공급한다. 이처럼 공공임대주택 제도는 통합공공임대주택 도입 전까지 유형이 추가되어 세분되는 방향으로 변화해 왔음을 알 수 있다.

구체적으로 영구임대, 국민임대, 행복주택 등 세 가지 유형을 비교해 살펴보면, 모두 쾌적한 주거환경을 제공하며 효율적 임대운영이 가능한 30년~50년 장기임대주택에 해당하여 우리나라의 대표적 주거복지 정책수단으로 활용되고 있다는 공통점이 있다. 하지만 유형별로 입주 조건은 모두 다르다. 공급 규모는 영구임대 전용면적 40m² 이하, 국민임대와 행복주택은 60m² 이하이며 임대료 수준은 영구임대는 시세 30% 이하, 국민임대와 행복주택은 시세 60~80% 수준에서 결정한다. 입주대상도 상이하여 영구임대는 최저소득계층, 국민임대는 소득 4분위 이하, 행복주택은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은계층 등을 대상으로 한다.

이와 같이 그 간의 공공임대주택 제도는 공급규모와 입주대상을 세분된 유형별로 경직되게 운용되었다. 그 결과 수요와 공급 간 불일치 및 잦은 입주자 퇴거 문제 등 주거안정을 확보하지 못하는 문제가 유발되었다. 이에 따라 임대주택 유형 통합의 필요성이 대두되었다.

2.1.2 통합공공임대주택의 개념과 특징

통합공공임대주택은 「공공주택특별법 시행령」 제 2조에 따라 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층의 주거 안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말하며 기존의 영구임대, 국민임대, 행복주택 등

세 가지 유형을 통합한 공공임대주택의 새로운 유형이다.

최초의 개념은 2017년 11월 정부의 「주거복지로드맵」에서 유형 통합의 중요성이 언급되었으며(국토교통부, 2017), 2020년 ‘주거복지로드맵 2.0’에서 유형 통합모델이 발표되었다(국토교통부, 2020). 법제화된 시기는 2020년 9월로 「공공주택특별법 시행령」 개정에 의해 통합공공임대 유형이 신설되었다.

이후 2021년 4월 입주자격과 공급기준 등이 제도화되었으며, 2022년 3월 표준임대보증금 및 표준임대료에 관한 기준이 고시되었다.

세부적 공급 기준상으로는 세 가지 차별점을 들 수 있다. 우선 입주자자격의 범위가 넓어져 3인 가구 기준으로 중위소득 150% 이하, 자산 3억 6,100만원 이하(2023년 기준)의 무주택 가구 구성원으로 통일됐다.

다음으로 소득에 따라 같은 평형이라도 임대료에 차등을 두게 되어 입주자의 지불능력에 따라 최소 시세의 35%에서부터 최대 90%까지 임대료를 책정한다.

마지막으로 중형평형 공급을 확대하고 가구원수에 따라 지원할 수 있는 면적에 제한을 두었다. 1인 가구는 전용면적 기준 40m² 이하, 2인 가구의 경우 50m² 이하, 3인 가구는 60m² 이하만 신청할 수 있으며, 4인 이상 가구는 84m²까지 제한없이 지원할 수 있다(김옥연 외, 2023; 재인용).

공급 관련 제도 마련 후 2022년 2월 LH에서는 과천시식정정보타운 S-10블록과 남양주별내 A1-1블록 두 곳 총 1,181가구를 대상으로 최초의 통합공공임대주택 공급을 완료하였다. 2023년 이후 신규 사업 승인 신청단지는 영구임대, 국민임대, 행복주택으로 구분하는 대신 통합공공임대주택을 전면 도입하였으며, 기존 임대주택은 대기자명부 도입과 연계하여 통합공공임대주택으로 전환공급을 단계별로 추진하게 된다.

이처럼 통합공공임대주택은 다양한 임대유형을 하나로 합치고 합리적인 임대료로 다양한 계층이 어울려 지내는 소셜믹스(Social Mix) 단지인 것을 특징으로 하며, 통합공공임대주택의 도입은 기존 공공임대주택과 대비하여 보증금 부담은 낮추면서 장기간 안정적으로 거주가 가능한 임대 모델을 만들었다는 점에서 큰 의의가 있다.

2.1.3 주거만족도

주거만족도 개념의 중요성에 대해 처음으로 언급한 사람은 Fried and Gleicher(1961)이며, 거주자의 만족도가 주거의 질을 평가하는 적합한 기준이라고 주장했다(오정석·천현숙, 2020).

주거만족이란 주거요구가 충족되는 정도에 대한 주관적 평가의 결과로써, 이는 소비자가 수행하는 평가의 과정에서 생기는 것이다(장세욱, 2006; 오정석·천현숙, 2020). 주거만족도는 거주자가 주택에 대한 경험을 근거로 판단하는 주관적인 평가이고, 거주자의 욕구 수준이 변화함에 따라 평가의 수준이 달라진다(문현승 외, 2018).

주거는 사전적 정의로 ‘일정한 곳에 머물러 사는 집’을 의미한다. 박선호(2021)에 의하면 주거는 삶의 공간이기 때문에 주거환경을 포함하여 공간과 관련된 환경적 요인에 영향을 받는다고 하였다. 주거만족도는 주거의 물리적 상태 속성 뿐만 아니라 주변 환경을 포함한 전반적인 만족도를 뜻하기 때문에 입주자의 심리적 요소와 행태적 요소, 사회적 환경요소의 영향을 받는다(김주현·안용진, 2018; 황윤희·정재호, 2023; 재인용).

2.2 선행연구 검토

최근 공공임대주택 거주자를 대상으로 한 주거만족도 조사 연구를 검토한 결과, 연구의 종류는 크게 집단 간 만족도 비교와 만족도 영향요인에 관한 연구로 나뉘며, 연구에 따라 두 가지를 모두 포함한 연

구도 있었다. 연구 대상의 경우 공공임대주택 전체를 대상으로 하거나, 임대유형별로 구분하여 2개 집단 간 비교를 시행한 경우가 많았다. 영향요인 연구의 경우 분석 방법은 다중회귀분석이나 이항 또는 순서형 로지스틱 분석을 주로 사용하였으며, 드물게 구조방정식이나 매개효과 분석을 적용하기도 하였다. 분석자료는 자체 설문조사를 실시하거나 패널조사 데이터를 활용하였는데, 패널 데이터의 경우 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사와 국토부의 주거실태조사를 활용하였다.

주거만족도 영향요인 비교 관련 선행연구의 실증 분석 결과를 살펴보면, 김규리(2022)는 다가구 매입형, 임대단지형, 분양임대 혼합형 등 3개 임대유형에 따라 주거만족 수준 및 주거만족 영향요인에 차이가 있다고 하였다. 김성용·이수진(2018)은 국민임대주택과 50년 임대주택의 유형별로 주거만족도가 다르며, 물리적 환경은 국민임대주택 주거만족도에 양(+)의 영향을 미치고, 주택시설환경과 사회적 관계는 50년 공공임대주택 주거만족도에 양(+)의 영향을 미친다고 하였다. 천성희(2020)는 영구임대주택과 매입임대주택 거주자 집단별 주거만족도 영향요인과 순위에 차이가 있어 영구임대는 사회적 관계, 매입임대는 주택내부상태 요인의 영향력이 가장 크다고 하였다. 안치환(2014)의 경우 10년 공공임대, 국민임대, 영구임대주택을 대상으로 주거만족도의 영향요인이 경제성, 입지, 주택내부 특성의 세부요인이라고 하였다. 신흥기(2020)는 국민임대, 영구임대, 행복주택을 대상으로 주거만족도가 가장 영향력이 큰 변수가 관리서비스 만족도라고 밝혔다.

정현·문상호(2020)는 장기전세와 민간전세 거주자 만족도 영향요인에 관한 연구에서 물리적 환경과 사회적 요인이 정(+)의 영향을, 입지적 요인은 부(-)의 영향을 미친다고 하였다. 박선호(2021)는 공공임대주택과 민간임대주택 거주집단을 대상으로 공

공임대주택 주택상태만족도 영향요인이 방수, 난방, 안전, 위생, 소음이며 주거환경만족도의 영향요인은 외부시설 접근성, 거주환경, 주차보행 환경이라고 하였다. 또한 공공임대주택과 민간임대주택 간 주거만족도 영향요인의 순서는 같지만 영향강도가 다르다고 하였다. 이상과 같이 최근 5년 내 공공임대주택 주거만족도 관련 연구가 다수 있었음을 알 수 있었다.

집단 비교연구의 경우 장한수·박태원(2017), 구한민·김갑성(2021), 이선화(2021) 등 공공임대주택과 민간임대주택, 또는 천성희(2020)와 같이 건설형 임대주택과 매입형 임대주택 등 2개 집단을 대상으로 한 경우가 많았다. 측정변수와 주거만족도 간의 인과관계 분석 방법은 김선영(2020), 민병규(2021) 등 다중회귀분석 검증이 다수이며, 김주영(2020)과 같이 이항 로지스틱 회귀분석이나 이준선(2011)처럼 구조방정식을 활용한 연구도 소수 있었다. 하지만 임대주택의 유형은 법상 총 8개로 세분되어 있고, 신설된 통합공공임대주택의 경우 기존 건설형 장기공공임대 3가지 유형인 영구임대, 국민임대, 행복주택이 통합된 유형으로서 통합공공임대주택 제도의 성공적 정착을 위해서는 이 세 가지 유형 간의 비교 연구가 가장 필요한 바, 이에 대하여 분석을 실시한 선행연구는 찾아볼 수 없었다. 신흥기(2020)의 경우 연구대상 집단을 영구임대, 국민임대, 행복주택으로 설정하였으나 자체 설문조사를 실시하였으며 본 연구에서 설정한 측정변수와 종속변수가 모두 상이하야 본 연구의 차별성이 있다.

3. 연구 방법론

3.1 분석체계

조사대상을 3가지 임대유형별로 구분하여 집단 간 주거만족도의 차이가 있는지 분석하고, 임대 유형별 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 확인하고

자 한다.

1단계로 선행연구를 검토하고, 2단계로 연구가설을 설정한다. 3단계로 변수의 조작적 정의, 4단계로 변수의 타당성 및 신뢰도를 검증하고, 5단계에서 상관분석 및 회귀분석을 통한 연구가설을 검증하여 마지막 6단계에서 검증결과를 분석한다.

3.2 모형 및 가설 설정

3.2.1 연구의 전제와 가설

실증적 연구의 전제는 관찰할 수 있는 자료를 토대로 연구모형 및 가설을 설정하여 인과관계의 법칙을 밝히는 것이다. 이에 본 연구의 전제로 추상적 개념을 구체적으로 정의하기 위하여 구조화된 설문조사 지 측 측정 도구인 주거실태조사 결과를 사용하여 조사 개념을 조작적으로 정의하였다.

연구가설은 두 가지로 첫 번째 가설은 ‘공공임대 유형별(영구, 국민, 행복) 주거만족도에 차이가 있다’로 하며, 두 번째 가설은 ‘공공임대 유형별(영구, 국민, 행복) 주거만족도 영향요인에 차이가 있다’로

설정하였다. 두 번째 가설의 세부가설은 Table 1과 같다.

3.2.2 연구모형

연구모형은 다음 Fig. 1과 같이 설정하였다. 주택상태 수준과 주거환경 수준을 측정변수로 하고 전반적 주택상태만족도와 주거환경만족도를 종속변수로 하여 인과관계를 살펴보고 종속변수의 수준이 임대주택별로 차이가 있는지 비교한다.

3.3 자료 및 변수의 설정

3.3.1 분석자료

분석자료는 국토교통부에서 실시한 2021년도 ‘주

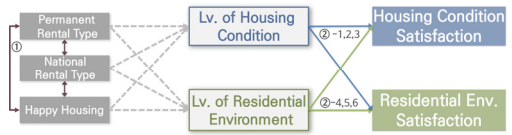


Fig. 1. Research Model

Table 1. Sub-Hypothesis of 2nd Hypothesis

Housing Condition	[2-1]	The level of factors in the housing condition of Permanent Rental Housing has a positive effect on overall housing condition satisfaction.
	[2-2]	The level of factors in the housing condition of National Rental Housing has a positive effect on overall housing condition satisfaction.
	[2-3]	The level of factors in the housing condition of Happy Housing has a positive effect on overall housing condition satisfaction.
Residential Environment	[2-4]	The level of factors in the residential environment of Permanent Rental Housing has a positive effect on overall housing environment satisfaction.
	[2-5]	The level of factors in the residential environment of National Rental Housing has a positive effect on overall residential environment satisfaction.
	[2-6]	The level of factors in the residential environment of Happy Housing has a positive effect on overall residential environment satisfaction.
Factors Affecting Residential Satisfaction	[2-7]	There are differences in the influencing factors of overall housing condition satisfaction by rental housing type.
	[2-8]	There are differences in the influencing factors of overall residential environment satisfaction by rental housing type.

거실태조사' 마이크로 데이터를 사용하였다.

주거실태조사는 「주거기본법」 제20조에 근거하여 실시하는 조사로 주거 및 주거환경, 가구 특성, 주거복지 수요 및 그 밖의 주거실태를 파악하는 것을 1차 목적으로 하며, 우리나라의 주택 및 주거 정책 수립을 위한 기초자료로 활용하는 것을 2차 목적으로 한다. 본 연구에 사용한 자료는 일반가구를 대상으로 하는 일반조사이며, 2006년 최초 실시 이후 격년으로 실시하다가 2017년 이후부터는 매년 실시하여 2021년까지 총 11회에 걸쳐 시행되었다. 국토교통부(2022)에서 발표한 2021년도 주거실태조사 요약 보고서에 따르면 통계의 종류는 조사통계(표본조사)이고, 조사대상은 대한민국에 거주하는 일반가구 및 이들의 거처이며, 조사방법은 구조화된 조사표와 대면면접조사이다. 조사범위는 17개 시·도 전국이며, 표본 수는 총 51,331가구이다. 이 중 본 연구의 대상인 영구임대 표본 수는 788가구, 국민임대 표본 수는 1,408가구, 행복주택 표본 수는 258가구로 총 2,454가구이다.

3.3.2 변수의 조작적 정의

1) 측정변수

주택상태수준 변수를 구조, 소음, 안전 등으로 분류하여 총 11개로 선정하였으며, 주거환경수준 변수를 접근성, 교통, 소음, 안전, 이웃친밀성 등으로 분류하여 총 14개의 변수를 선정하였다. 선정한 총 25개의 변수의 목록은 Table 2와 같다.

척도는 1점부터 4점까지의 리커드 척도를 사용하였으며, 주택상태수준 변수의 경우 불량(1점)에서부터 양호(4점)까지로, 주거환경수준 변수를 매우 불만족(1점)에서 매우 만족(4점)까지로 구성하였다.

2) 종속변수

전반적 주택상태만족도와 전반적 주거환경만족도를 종속변수로 설정하고, '1점=매우 불만족', '2점=약간 불만족', '3점=대체로 만족', '4점=매우 만족'의 4점 척도로 조사하였다.

3) 기타변수

다른 연구에서 사용한 측정변수를 반영하여 주택

Table 2. Independent Variables

Lv. of Housing Condition	Structure	Structure, Watertight, Insulation, Ventilation, Natural Light
	Noise	General Noise, Noise Between Floors
	Safety	Disaster Safety, Fire Safety, Security, Sanitation
Lv. of Residential Environment	Facilities Accessibility	Commercial, Medical, Public, Cultural Facilities, Park & Green, Education
	Transportation	Public Transportation
		Parking Convenience
		Walking Safety
	Noise	Noise Pollution
	Safety	Crime Prevention
		Cleaning Status
Neighborhood	Air State	
Additional Variables	Neighborhood Intimacy	
	Deterioration, House Size, Income, Education, Ages, Sex	

특성에 해당하는 노후도와 주택규모, 개인 및 가구 특성에 해당하는 소득수준, 학력, 연령대와 성별을 기타변수로 추가 설정하였다. 노후도는 주거실태조사 중 '건축연도' 조사항목을 동일하게 사용하여 '1=3년 미만', '2=3~5년', '3=6~10년', '4=11~15년', '5=16~20년', '6=21~25년', '7=26~30년', '8=30년 초과'로 척도를 구분하였고, 주택규모는 방의 개수와 베이(Bay)수 변화를 감안하여 '1=20m² 미만', '2=20~30m² 미만', '3=30~50m² 미만', '4=50~60m² 미만', '5=60m² 이상'의 범주형 척도로 구성하였다. 소득수준은 '1=월 2백만 원 미만'에서 '6=월 6백만 원 이상'까지 백만 원 단위로, 학력은 초졸 이하, 중졸, 고졸, 대졸, 대학원 이상의 5개 범위의 척도로, 연령대는 '1=20대'에서 '6=70대 이상'까지 10년 단위로 구분하였으며 마지막으로 성별 더미변수는 '남성=0'으로 설정하였다.

3.4 조사설계

사회과학 연구에 널리 이용되고 있는 통계패키지 프로그램 SPSS 22.0을 활용하였다.

분석 절차로 첫 번째 가설의 검증을 위하여 일원배치 분산분석(ANOVA)을 통해 영구임대, 국민임대, 행복주택 거주 집단 간 주거만족도 평균 비교를 실시하였다.

다음으로 두 번째 가설의 검증을 위하여 설정한 독립변수와 종속변수를 포함한 회귀분석을 실시하였다. 이 때 종속변수인 전반적 주택상태만족도와 전반적 주거환경만족도는 '1점=매우 불만족', '2점=약간 불만족', '3점=대체로 만족', '4점=매우 만족'의 4점 척도로 조사되었으며, 조사의 특성상 '매우 만족' 및 '매우 불만족'의 응답 비율이 낮아 주거 만족의 정도를 '만족' 또는 '불만족'의 이분형 종속변수로 설정하는 이항 로지스틱 회귀분석(Binary Logistic Regression Analysis)을 실시하여 유형별 주거만족도 영향요인의 공통점과 차이점을 비교하여 도출하였다.

4. 실증분석

4.1 기초통계 분석

주요 변수들의 기초통계 분석 결과는 다음의 Table 3과 같다. 표에 제시된 변수들은 모두 리커트 4점 척도로 조사하여 주택상태 변수는 '1점=불량', '2점=조금 불량', '3점=조금 양호', '4점=양호'로 구성되어 있고, 주거환경 변수, 전반적 주택상태만족도 및 주거환경만족도 변수는 '1점=매우 불만족', '2점=약간 불만족', '3점=대체로 만족', '4점=매우 만족'까지로 구성되어 있다.

주택상태 변수의 기초통계 분석 결과, 세 가지 임대주택 유형 거주자 모두 '채광상태'의 평균값이 가장 높았으며 '층간소음'의 평균값이 가장 낮았다. 가장 높은 수준으로 응답한 '채광상태'의 평균값은 영구임대 3.29점, 국민임대 3.54점, 행복주택 3.50점으로 나타났으며, 가장 낮은 요인인 '층간소음' 상태는 영구임대 2.68점, 국민임대 2.80점, 행복주택 2.75점 수준을 보였다.

주거환경 변수의 경우 가장 만족수준이 낮은 요인은 모든 임대주택 거주자가 '문화시설 접근용이성'을 꼽았다. 영구임대, 국민임대, 행복주택 각각의 평균값이 차례로 2.74점, 2.64점, 2.59점이다. 반면 가장 높은 만족 수준을 보인 요인은 영구임대의 경우 '보행안전' 요인으로 평균값이 3.10점, 국민임대와 행복주택은 '청소 및 쓰레기 처리상태' 요인으로 평균값은 각각 3.21점과 3.22점으로 나타났다.

본 연구의 종속변수에 해당하는 전반적 주택상태만족도와 전반적 주거환경만족도의 평균값은 영구임대 거주자의 경우 각각 3.00점과 3.03점으로 주거환경만족도가 약간 더 높은 것으로 나타났다. 반면 국민임대 거주자의 전반적 주택상태만족도는 3.12점, 전반적 주거환경만족도는 3.04점으로 주택상태만족도가 더 높았으며, 행복주택 거주자의 경우에도 각각의 평균값이 3.14점과 3.00점으로 주택상태에 더 만족하는 것으로 분석되었다.

Table 3. Results of Descriptive Statistics

Variables	Permanent type (N=788)			National type (N=1,408)			Happy Housing (N=258)			
	mean	s.d.	var.	mean	s.d.	var.	mean	s.d.	var.	
Housing Condition	Structure	3.18	.667	.444	3.47	.638	.407	3.49	.593	.352
	Watertight	3.12	.713	.508	3.40	.691	.477	3.47	.678	.460
	Insulation	3.15	.644	.415	3.45	.652	.425	3.49	.734	.539
	Ventilation	3.28	.616	.380	3.51	.609	.371	3.39	.752	.565
	Natural Light	3.29	.608	.370	3.54	.603	.364	3.50	.644	.414
	General Noise	2.94	.735	.541	3.16	.759	.576	3.11	.853	.727
	Noise Btw. Floors	2.68	.778	.605	2.80	.804	.647	2.75	.866	.750
	Disaster Safety	3.21	.601	.361	3.37	.595	.354	3.38	.582	.339
	Fire Safety	3.20	.559	.313	3.37	.581	.337	3.33	.656	.431
	Security	3.16	.568	.323	3.38	.607	.369	3.37	.655	.429
	Sanitation	3.05	.662	.439	3.37	.602	.363	3.36	.635	.403
	Subtotal	3.11	.459	.211	3.35	.484	.234	3.33	.471	.222
	Residential Environment	Commercial Access	2.96	.622	.387	3.00	.675	.456	2.87	.737
Medical Fac. Access		2.97	.678	.459	2.97	.699	.488	2.87	.788	.621
Public Fac. Access		3.02	.620	.385	2.98	.675	.455	2.94	.799	.639
Cultural Fac. Access		2.74	.715	.512	2.64	.792	.627	2.59	.967	.936
Park, Green Access		3.09	.653	.426	3.19	.632	.399	3.09	.697	.486
Public Transportation		3.04	.665	.442	3.03	.661	.437	2.97	.705	.497
Parking		3.03	.570	.325	3.08	.688	.474	3.11	.675	.455
Walking Safety		3.10	.544	.296	3.17	.577	.333	3.06	.686	.471
Education		3.07	.513	.264	3.09	.588	.346	3.05	.621	.386
Crime Prevention		3.05	.537	.288	3.16	.550	.303	3.16	.602	.363
Noise Pollution		2.91	.683	.467	3.05	.675	.456	3.04	.750	.562
Cleaning Status		3.07	.562	.316	3.21	.543	.295	3.22	.531	.282
Air State		3.02	.530	.280	3.20	.553	.306	3.09	.595	.354
Neighborhood		3.04	.487	.237	3.08	.485	.235	3.03	.478	.229
Subtotal		3.01	.376	.141	3.06	.417	.174	3.01	.405	.164
Overall Housing Condition Satisfaction	3.00	.437	.191	3.12	.478	.228	3.14	.442	.196	
Overall Residential Environment Satisfaction	3.03	.498	.248	3.04	.515	.265	3.00	.547	.300	

4.2 타당성 분석 및 신뢰도 분석

주거실태조사에 사용한 측정변수들의 타당성과 신뢰성 분석을 통한 척도 순화 과정을 실시하였다.

타당성 분석(Validity Test)은 본 조사에 사용된 측정문항이 측정 대상의 개념이나 속성을 얼마나 정확히 측정하고 있는지를 확인하여 설문조사에 사용된

모든 문항을 사용하지 않는 대신 측정도구를 동일차원으로 분류하여 축소하는 과정이다. 타당성 검증 기법으로는 요인 분석(Factor Analysis)이 보편적으로 활용되고 있다.

본 연구에서도 조사 문항의 타당성 여부를 확인하고 측정대상 변수들을 동일한 요인으로 묶어 차원을 분류하고자 요인분석을 실시하였다. 대상변수는 환기, 채광, 단열상태 등 주택상태요인 11개 변수와 의료시설 접근성, 대기오염, 주차편의 등 주거환경요인 14개 변수로 총 25개 변수이다. 전체 측정변수의

구성요인을 추출하기 위해서 주성분 분석(Principle Component Analysis)을 사용하였으며, 배리맥스(Varimax) 직교회전 방식을 적용하였다. 분석 후 고유향(Eigen Value)이 1.0 이상이고 주성분 분석 결과 적재치가 0.4 이상이고 한 쪽이 더 크다면 해당 구성요인으로 분류하였다.

측정변수인 주택상태요인과 주거환경요인의 요인분석 결과, Table 4와 같이 4가지 구성요소로 분류됨을 확인하였다. 4가지 구성요소로 분류할 경우 세 부적으로 주택상태요인이 2가지, 주거환경요인이 2

Table 4. Results of Factor Analysis

	Variables	Factors				Cronbach's Alpha
		1	2	3	4	
Lv. of Housing Condition	Insulation	.781	.083	.037	.148	.920
	Structure	.771	.142	.033	.159	
	Ventilation	.748	-.073	.082	.222	
	Security	.739	.194	.044	.312	
	Disaster Safety	.736	.165	.079	.280	
	Watertight	.734	.181	.122	.075	
	Natural Light	.725	-.073	.059	.193	
	Fire Safety	.724	.154	.071	.257	
	Sanitation	.701	.245	.029	.269	
Lv. of Housing Noise	Noise Btw. Floors	.305	.728	.109	.126	.598
	General Noise	.405	.586	.034	.333	
Facilities Accessibility	Medical Facilities	.033	-.023	.862	.165	.848
	Commercial	.047	.035	.823	.155	
	Public Facilities	.097	.035	.792	.182	
	Cultural Facilities	.026	.295	.697	.038	
	Public Transportation	.093	-.139	.635	.386	
Lv. of Residential Environment	Air State	.252	.119	.035	.721	.879
	Crime Prevention	.322	-.009	.206	.709	
	Cleaning Status	.290	.068	.152	.705	
	Noise Pollution	.106	.421	.075	.694	
	Walking Safety	.273	.029	.225	.682	
	Parking	.294	.093	.115	.624	
	Neighborhood	.065	.212	.136	.576	
	Park, Green	.224	-.160	.283	.553	
Education	.181	.068	.426	.535		

Note: KMO=.944, Barlett's $\chi^2 = 32,683.33$ (p=.000)

가지로 다시 분류되었다. 신뢰도 분석 결과 크론바흐 알파 값이 0.598~0.920 범위로 측정되었다.

4.3 가설1의 검증 - 유형별 주거만족도 차이 분석

세 가지 공공임대주택 유형별 주거만족도 차이를 확인하기 위한 방법론으로 일원배치 분산분석(One-way ANOVA)을 실시하였다. 종속변수인 주거만족도는 평균주거만족도로 주택상태만족도와 주거환경만족도의 평균값으로 정의하였다. 등분산성 검증 결과 Table 5와 같이, F통계량 10.666, 유의수준 0.05 미만으로 모집단이 동일한 분산을 가진다는 귀무가

설이 기각되지 않아 등분산을 가정할 수 없었다. 따라서 Table 6의 Welch 검정을 추가로 실시하여 분석 결과값을 사용하였다.

일원배치 분산분석 결과, Welch 검정의 F값은 6.356, 유의수준 0.01미만으로 첫번째 가설인 ‘공공임대 유형별 주거만족도에 차이가 있다’는 채택되었다. 구체적인 집단 간 평균 차이를 확인하기 위하여 Bonferroni 사후검정 실시 결과, 영구임대 거주자의 주거만족도는 국민임대 및 행복주택 거주자의 주거만족도 보다 낮은 것으로 나타났다. 반면 국민임대와 행복주택 거주자 간 주거만족도 차이는 유의하지 않았다. 분석 결과는 다음의 Table 7, Table 8과 같다.

Table 5. Results of Homoscedasticity Test

Levene Statistic	df1	df2	p value
10.666	2	2451	.000

Table 6. Results of Welch's T-test

T Statistic	df1	df2	p value
6.356	2	698.632	.002

4.4 가설2의 검증 - 임대유형별 주거만족도 영향요인 비교

4.4.1 임대유형별 주택상태만족도 영향요인

분석 결과 영구임대 거주자의 전반적 주택상태만족도에 영향을 미치는 변수는 주택상태요인, 주택소요요인, 시설 접근성요인, 주택규모 등 총 4가지로

Table 7. Results of One-way ANONA Analysis

Classification	N	Mean	Std. Deviation	F	p value	Post-hoc	
Types	1=Permanent	788	3.02	.404	6.116**	.002	1<2
	2=National	1408	3.08	.429			
	3=Happy	258	3.06	.425			

Note: * and ** indicate significance at the 5%, and 1% levels, respectively.

Table 8. Results of Bonferroni Post-hoc

(I) Types	(J) Types	Difference in Means (I-J)	Std. Error	p value	95% C.I	
					Lower	Upper
1=Permanent	2=National	-.065**	.019	.001	-.110	-.021
	3=Happy	-.048	.030	.333	-.120	.024
2=National	1=Permanent	.065**	.019	.001	.021	.110
	3=Happy	.017	.028	1.000	-.051	.086
3=Happy	1=Permanent	.048	.030	.333	-.024	.120
	2=National	-.017	.028	1.000	-.086	.051

Note: * and ** indicate significance at the 5%, and 1% levels, respectively.

Table 9. Results of Logistic Regression for Factors Affecting Overall Housing Condition Satisfaction

	Independent Variables	Unstandardized Coefficients		Wald	Exp (β)	Exp (β) 95% C.I	
		β	Std. Error			Lower	Upper
Permanent Rental Type	Housing Condition	2.814**	.529	28.293	16.677	5.913	47.036
	Housing Noise	.935**	.303	9.551	2.548	1.408	4.610
	Facilities Access	1.036**	.335	9.577	2.819	1.462	5.434
	Residential Env.	-.823	.540	2.320	.439	.152	1.266
	Deterioration	-.084	.087	.935	.919	.775	1.090
	House Size	.425*	.203	4.387	1.530	1.028	2.279
	Lv. of Income	.071	.191	.140	1.074	.739	1.561
	Lv. of Education	-.292	.177	2.703	.747	.527	1.058
	Ages	.253	.140	3.283	1.288	.980	1.695
	Sex (Male=0)	-.317	.297	1.136	.728	.407	1.305
N=788 / Hosmer-Lemeshow $\chi^2=5.860$ (p=0.663) / Classification Accuracy: 92.5%							
-2 Log-Likelihood=355.854 / Cox-Snell R ² =0.138 / Nagelkerke R ² =0.305							
National Rental Type	Housing Condition	2.413**	.383	39.616	11.166	5.267	23.670
	Housing Noise	1.070**	.250	18.271	2.916	1.785	4.764
	Facilities Access	.968**	.276	12.321	2.631	1.533	4.517
	Residential Env.	-.751	.451	2.777	.472	.195	1.141
	Deterioration	.039	.070	.313	1.040	.907	1.192
	House Size	.171	.159	1.148	1.186	.868	1.621
	Lv. of Income	.252	.129	3.796	1.286	.999	1.656
	Lv. of Education	-.018	.173	.010	.982	.699	1.380
	Ages	.142	.119	1.423	1.152	.913	1.454
	Sex (Male=0)	.610*	.281	4.703	1.840	1.060	3.192
N=1,408 / Hosmer-Lemeshow $\chi^2=8.792$ (p=0.360) / Classification Accuracy: 94.5%							
-2 Log-Likelihood=475.544 / Cox-Snell R ² =0.101 / Nagelkerke R ² =0.282							
Happy Housing Type	Housing Condition	1.988	1.293	2.363	7.301	.579	92.111
	Housing Noise	1.697*	.810	4.390	5.458	1.116	26.696
	Facilities Access	.609	.890	.468	1.838	.321	10.508
	Residential Env.	3.957*	1.802	4.822	52.304	1.530	1787.966
	Deterioration	-.186	.507	.134	.831	.308	2.242
	House Size	-.276	.624	.197	.758	.223	2.575
	Lv. of Income	-.148	.447	.109	.862	.359	2.073
	Lv. of Education	-.463	.867	.285	.629	.115	3.442
	Ages	-.973*	.486	4.009	.378	.146	.980
	Sex (Male=0)	1.608	1.337	1.445	4.991	.363	68.648
N=258 / Hosmer-Lemeshow $\chi^2=3.281$ (p=0.916) / Classification Accuracy: 97.3%							
-2 Log-Likelihood=44.278 / Cox-Snell R ² =0.145 / Nagelkerke R ² =0.518							

Note: * and ** indicate significance at the 5%, and 1% levels, respectively.

나타났다. 이항로지스틱 회귀분석(불만족=0, 만족=1) 시 측정된 Exponential 베타값에 따라 주택상태요인 수준이 양호할수록 주택상태만족도가 높을 확률이 16.677배로 가장 높았다.

국민임대 거주자의 주택상태만족도에 영향을 미치는 변수는 주택상태요인, 주택소음요인, 시설 접근성요인 및 더미변수(남성=0)로 설정한 성별이 유의한 것으로 나타났다. 측정된 Exponential 베타값에 따라 주택상태요인 수준이 양호할수록 주택상태만족도가 높을 확률이 11.166배로 가장 높았다. 확률 수준에 차이가 있지만, 두 가지 임대유형 거주자 모두 주택상태요인을 가장 큰 영향요인으로 인식하고 있음을 확인할 수 있다.

반면 행복주택 거주자의 주택상태만족도에 영향을 미치는 측정변수는 주택소음요인, 주거환경요인, 연령대 등 총 3가지로 나타나 앞선 두 임대유형 거주자의 인식과는 차이를 보였다. 분석 결과 주거환경요인 수준이 높을수록 주택상태만족도가 높을 확률이 52.304배로 상당히 높은 인과성을 보였으며, 주택소음요인은 주택상태만족도를 5.458배의 확률로 높이고, 연령대 요인은 0.378배의 확률로 높여 연령대가 높을수록 주택상태만족도는 낮아져 부(-)의 관계임을 확인하였다. 실증분석 결과 요약은 Table 9와 같다.

4.4.2 유형별 주거환경만족도 영향요인

분석 결과 영구임대 거주자의 전반적 주거환경만족도에 영향을 미치는 변수는 주택상태요인, 시설 접근성요인, 주거환경요인, 건축년수 및 주택규모 등 총 5가지로 유형화되었다. 이항로지스틱 회귀분석 시 측정된 Exponential 베타값에 따라 시설 접근성수준이 양호할수록 주거환경만족도가 높을 확률이 23.821배로 가장 높았고, 다음으로 주거환경요인과 주택상태요인 순이었다.

다음으로 국민임대 거주자의 주거환경만족도에 영

향을 미치는 변수는 주택소음요인, 시설 접근성요인, 주거환경요인 및 성별더미 변수로 확인되었다. 측정된 Exponential 베타값에 따라 시설 접근성수준이 양호할수록 주거환경만족도가 높을 확률이 40.923배로 매우 높았으며, 주거환경요인 수준은 29.295배의 확률이었다. 확률 수준에 차이가 있지만 두 가지 임대유형 거주자 모두 시설 접근성요인을 가장 큰 영향요인으로 나타났으며, 주거환경수준을 다음 큰 영향요인으로 인식하고 있음을 확인할 수 있다.

마지막으로 행복주택 거주자의 전반적 주거환경만족도에 영향을 미치는 변수는 주택상태요인, 주택소음요인, 시설 접근성요인, 주택규모 및 연령대 등 총 5가지였다. 시설 접근성수준이 높을수록 주거환경만족도가 높을 확률이 11.186배였으며, 주거환경요인 수준은 주거환경만족도를 측정하기 위한 변수인 주차시설, 이웃관계, 청소상태, 보행안전 등의 요소로 구성되었음에도 전반적 주거환경만족도의 영향요인으로 유의하지 않았다. 그 대신 주택상태만족도 측정을 위해 구성된 주택상태요인과 주택소음요인이 행복주택 거주자의 전반적 주거환경만족도의 영향요인으로 나타났다. 분석 결과 요약은 Table 10과 같다.

5. 결론 및 시사점

본 연구는 2020년 「공공주택특별법」상 공공임대주택 유형으로 추가되어 2022년 최초 공급이 이루어진 신규 공공임대주택 유형인 통합공공임대주택의 유형통합 대상인 영구임대, 국민임대, 행복주택 거주자의 주거만족도 차이를 비교하고, 각 임대유형별 주거만족도의 영향요인을 분석하였다. 주거만족도 차이 비교를 위해 일원배치 분산분석 기법을 활용하였으며, 영향요인 분석을 위해 선행연구 검토와 국토부 ‘주거실태조사’의 조사항목을 토대로 주거만족도에 영향을 미치는 측정변수들을 도출하고, 이

Table 10. Results of Logistic Regression for Factors Affecting Overall Residential Environment Satisfaction

Independent Variables	Unstandardized Coefficients		Wald	Exp (β)	Exp (β) 95% C.I		
	β	Std. Error			Lower	Upper	
Permanent Rental Type	Housing Condition	1.183**	.430	7.565	3.265	1.405	7.586
	Housing Noise	.070	.298	.055	1.072	.598	1.923
	Facilities Access	3.171**	.392	65.439	23.821	11.050	51.356
	Residential Env.	1.486**	.556	7.149	4.420	1.487	13.141
	Deterioration	.165*	.083	3.991	1.180	1.003	1.387
	House Size	-.410*	.202	4.124	.664	.447	.986
	Lv. of Income	.125	.158	.626	1.133	.832	1.542
	Lv. of Education	.171	.184	.858	1.186	.826	1.703
	Ages	.023	.152	.023	1.023	.760	1.377
	Sex (Male=0)	.113	.305	.138	1.120	.616	2.035
	N=788 / Hosmer-Lemeshow $\chi^2=5.842$ (p=0.665) / Classification Accuracy: 92.0%						
-2 Log-Likelihood=347.708 / Cox-Snell R ² =0.207 / Nagelkerke R ² =0.423							
National Rental Type	Housing Condition	.335	.331	1.021	1.397	.730	2.674
	Housing Noise	.727**	.232	9.828	2.070	1.313	3.261
	Facilities Access	3.712**	.350	112.588	40.923	20.616	81.230
	Residential Env.	3.343**	.499	44.808	28.295	10.633	75.296
	Deterioration	.164	.086	3.654	1.178	.996	1.393
	House Size	.245	.180	1.847	1.278	.897	1.819
	Lv. of Income	-.049	.124	.155	.952	.747	1.215
	Lv. of Education	.102	.178	.330	1.108	.781	1.571
	Ages	-.097	.130	.551	.908	.703	1.172
	Sex (Male=0)	.609*	.290	4.408	1.839	1.041	3.248
N=1,408 / Hosmer-Lemeshow $\chi^2=5.159$ (p=0.740) / Classification Accuracy: 94.1%							
-2 Log-Likelihood=444.094 / Cox-Snell R ² =0.269 / Nagelkerke R ² =0.576							
Happy Housing Type	Housing Condition	1.328*	.643	4.263	3.774	1.070	13.313
	Housing Noise	1.316**	.418	9.902	3.727	1.643	8.458
	Facilities Access	2.415**	.458	27.849	11.186	4.562	27.424
	Residential Env.	-.177	.791	.050	.837	.178	3.944
	Deterioration	.130	.490	.070	1.138	.436	2.976
	House Size	.888*	.322	7.607	2.431	1.293	4.570
	Lv. of Income	-.336	.206	2.653	.715	.477	1.071
	Lv. of Education	-.118	.335	.123	.889	.461	1.716
	Ages	-.401*	.198	4.091	.670	.454	.988
Sex (Male=0)	.619	.563	1.207	1.857	.616	5.600	
N=258 / Hosmer-Lemeshow $\chi^2=3.413$ (p=0.906) / Classification Accuracy: 90.3%							
-2 Log-Likelihood=137.273 / Cox-Snell R ² =0.252 / Nagelkerke R ² =0.449							

Note: * and ** indicate significance at the 5%, and 1% levels, respectively.

변수들을 이항 로지스틱 회귀분석을 통해 종속변수인 전반적 주택상태만족도와 전반적 주거환경만족도와의 인과관계를 확인하였다.

분석 결과 우선 공공임대 유형별 거주자의 주거만족도 차이는 영구임대 거주자와 국민임대주택 거주자 간에 있었으며, 국민임대주택 거주자의 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. 다음으로 이항 로지스틱 회귀분석 결과 전반적 주택상태만족도는 영구임대 거주자의 경우 순서대로 주택상태요인 수준, 시설 접근성요인 수준, 주택소음요인의 수준이 높을수록 만족도가 높은 것으로 나타났다. 국민임대 거주자의 경우 주택상태요인, 주택소음요인, 시설 접근성요인 순서로, 행복주택 거주자의 경우 주거환경요인 및 주택소음수준이 높으면 만족도가 높은 것으로 확인되었다.

전반적 주거환경만족도는 영구임대 거주자의 경우 시설 접근성요인 수준이 높을수록 만족도가 높은 확률이 23.8배로 가장 높았으며 주거환경요인 수준과 주택상태요인 수준도 영향요인인 것으로 나타났다. 국민임대 거주자의 주거환경만족에 영향을 미치는 요인은 시설 접근성요인, 주거환경요인, 주택소음요인이었으며, 주변시설 접근성이 좋을수록 주거환경만족도가 높아질 확률이 112.6배로 나타났다.

마지막으로 행복주택 거주자는 시설 접근성이 좋을수록, 주택소음에 대한 만족도가 높을수록, 단열이나 채광 등 주택상태 수준이 높을수록 주거환경에 만족할 확률이 높아지는 것을 확인할 수 있었다. 이때 행복주택 거주자의 경우에도 시설 접근성 요인을 가장 큰 영향요인으로 인식하고 있었다. 종합적으로 세 가지 유형 모두 공통적으로 주택소음요인을 주택상태만족도의 영향요인으로, 시설 접근성요인을 주거환경만족도의 영향요인으로 인식하고 있어 주택단지계획 시 우선 반영해야 하는 요인으로 밝혀졌다. 이를 요약하면 다음의 Table 11로 나타낼 수 있으며, 종합 분석 결과 시사점은 다음과 같다.

첫째, 영구임대주택 거주자의 주거만족도가 가장 낮은 것으로 나타나 통합공공임대주택 공급 시 기존 영구임대 입주계층에 해당하는 거주자의 요구사항을 더 세심히 살필 필요가 있다. 특히 영구임대 거주자는 생계급여 또는 의료급여 수급자의 비중이 높아 소득수준이 가장 낮고 장기간 거주하는 것이 특징이다. 현재 국내의 영구임대주택은 30년 경과 주택단지를 다수 포함하고 있어 거주기간이 길어질수록 주택 노후화와 함께 주택상태수준에 대한 만족도가 낮아질 것이 특히 우려된다. 다행히 신규로 공급될 통합공공임대주택은 신도시 지역 내의 신축단지이므로

Table 11. Summary of Factors Affecting Residential Satisfaction by Three Rental Types

Rental Type	Overall Housing Condition Satisfaction			Overall Residential Environment Satisfaction		
	Variables	β	Exp (β)	Variables	β	Exp (β)
Permanent	Housing Condition	2.814**	16.677	Housing Condition	1.183**	3.265
	Housing Noise	.935**	2.548	Facilities Access	3.171**	23.821
	Facilities Access	1.036**	2.819	Residential Env.	1.486**	4.420
National	Housing Condition	2.413**	11.166	Housing Noise	.727**	2.070
	Housing Noise	1.070**	2.916	Facilities Access	3.712**	40.923
	Facilities Access	.968**	2.631	Residential Env.	3.343**	28.295
Happy	Housing Noise	1.697*	5.458	Housing Condition	1.328*	3.774
	Residential Env.	3.957*	52.304	Housing Noise	1.316**	3.727
				Facilities Access	2.415**	11.186

Note: * and ** indicate significance at the 5%, and 1% levels, respectively.

로 주택 노후에 따른 만족도 저하 측면은 대부분 개선될 것으로 예상되지만, 비경제활동 거주자의 비율이 높아 거주지 주변 근린상업시설, 공공시설, 복지시설, 근린공원 등 주요시설에 대한 도보 이용 접근성 또한 주요한 주거만족도 영향요인으로 꼽혀, 단지의 입지 선정 시 시설 접근성에 대한 부분을 보다 면밀히 살펴야 할 것이다.

둘째, 통합공공임대주택 거주 대상인 현 영구임대, 국민임대 및 행복주택 거주자의 경우 모두 주택소요요인 수준과 시설접근성요인 수준이 높을수록 전반적 주거만족도가 높아질 확률이 있다는 점이 밝혀져 향후 통합공공임대주택 계획 시에는 이들 요인을 우선 고려해야 할 것이다.

주택소요요인은 외부에서 주택 내로 유입되는 소음 및 층간소음 등 창호나 바닥의 물리적 시설 수준으로 주택설계와 시공단계에서 충분히 반영하여 지속 개선이 가능한 부분이다. 반면 주변시설의 접근성 수준의 경우 매년 대규모로 공급되는 공공임대주택의 특성상 단지별로 입지와 규모에 많은 차이를 보일 수밖에 없어 일관된 기준을 적용하기에는 한계가 있어 보인다. 다만 향후 3기 신도시를 비롯한 대규모 택지개발지구의 토지이용계획시에 최대한 선호입지를 고려할 수 있는 정책적 유도와 사업시행자인 LH, GH 등의 노력이 필요하다.

본 연구의 의의는 기존 연구에서 다루지 않았던 우리나라의 대표적인 건설형 공공임대주택 유형인 영구임대, 국민임대, 행복주택 전국 거주자의 주거만족도와 영향요인 특성에 대해 집단 간 평균 비교와 이항 로지스틱 회귀분석을 통하여 실증적으로 밝힌 점에 있다. 이에 더하여 이들 세 유형을 통합한 새로운 유형인 통합공공임대주택 전면 공급 시기에 맞추어 통합공공임대 계획 시에 우선 고려해야 할 주거만족도 제고 요인을 제시했다는 정책적 의의도 있다.

다만 이번 연구는 2021년도 국토부 주거실태조사 자료에 한정하여 도출된 결과이다. 연구가설은 채택

되었으나 단일 연도의 조사 결과를 토대로 실증 분석하여 영향요인의 변화 추세를 반영하지 못했기 때문에 이를 이론으로 일반화하기에는 한계가 있다. 따라서 후속 연구를 통해 2021년 이전의 주거실태조사 결과에 대하여도 동일한 분석방법으로 임대유형별 주거만족도 차이 실증 및 주거만족도 영향요인을 밝혀내고 영향요인의 변화 여부에 대한 시계열 분석이 필요하다.

참고문헌

1. 구한민·김갑성(2021), “공공임대주택 거주자의 주거만족도 형성과정: 특성요인에 대한 만족도의 매개효과”, 『주택연구』, 29(1): 33~78.
2. 국토교통부(2017), “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 「주거복지로드맵」 발표”, 세종.
3. 국토교통부(2020), “내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0시대”, 세종.
4. 국토교통부(2022), “2021년도 주거실태조사 요약보고서”, 세종.
5. 국토교통부(2024.1.25), “공공주택특별법”.
6. 김규리(2022), “서울시 공공임대주택 임대유형별 주거만족도에 관한 연구: 사회적 요인을 중심으로”, 석사학위논문, 한양대학교.
7. 김선영(2020), “서울시 공공임대주택 거주자의 커뮤니티 환경과 주거 만족 실증분석”, 『한국실내디자인학회논문집』, 29(6): 33~78.
8. 김성용·이수진(2018), “공공임대주택 입주자의 주거만족도 연구에 관한 정책적 함의: 서울시 국민임대주택과 50년 공공임대주택을 중심으로”, 『주거환경』, 16(1): 227~243.
9. 김옥연·신형섭·최보미(2023), “수요자 관점에서 통합개선한 통합공공임대주택의 모든 것”, 『LHRI Focus』, 11: 3~7.
10. 김주영(2020), “가구의 공공임대주택 선호에 미치는 영향요인 분석”, 『지역개발연구』, 52(1): 121~134.
11. 김주현·안용진(2018), “공공임대주택 유형별 주거환경만족 결정요인 차이 연구: 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 1차년도 조사자료를 중심으로”, 『주택도시연구』, 8(1): 1~17.

12. 문현승·이석원·이용훈(2018), “주거만족을 통한 도시 활성화에 관한 연구-전주시를 중심으로”, 「부동산정책연구」, 19(1): 61~78.
13. 민병규(2021), “공공임대주택의 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 고려대학교.
14. 박선호(2021), “공공임대주택과 민간임대주택의 주거만족도 영향요인 및 차이 분석”, 박사학위논문, 가천대학교.
15. 신흥기(2020), “공공임대주택 입주자의 주거만족도 및 삶의 질에 관한 연구: 경남지역 LH 공공임대주택을 중심으로”, 박사학위논문, 창원대학교.
16. 안치환(2014), “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구: 수도권 신도시를 중심으로”, 박사학위논문, 가천대학교.
17. 오정석·천현숙(2020), “혼합주택단지가 입주민의 주거만족도와 사회관계만족에 미치는 영향: 서울시 공공임대주택 패널 2차년도 자료를 중심으로”, 「주거환경」, 18(2): 1~13.
18. 이선화(2021), “공공임대주택의 생애주기별 주거안정 효과에 관한 연구: 2019년 주거실태조사를 중심으로”, 박사학위논문, 세종대학교.
19. 이준선(2011), “친환경 인증 계획요소가 공동주택 거주 만족도에 미치는 영향 분석”, 박사학위논문, 가천대학교.
20. 장세욱(2006), “국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구”, 석사학위논문, 대구대학교.
21. 장한수·박태원(2017), “사회적 혼합 유형별 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 비교 분석: 서울 특별시를 중심으로”, 「도시정책연구」, 8(2): 5~20.
22. 정현·문상호(2020), “주거환경이 주거만족도에 미치는 영향: 장기전세주택(SHift)과 민간전세주택의 비교를 중심으로”, 「국토연구」, 107: 129~149.
23. 천성희(2020), “공공임대주택의 주거만족도 비교분석: 서울시 영구임대주택 및 기존주택 다가구 매입임대주택을 중심으로”, 박사학위논문, 단국대학교.
24. 황윤희·정재호(2023), “주거환경특성이 주거만족도, 주거보유의식과 주거이동에 미치는 영향 연구: 코로나 19 시기의 MZ세대를 중심으로”, 「토지주택연구」, 14(1): 47~66.
25. Fried, M. and P. Gleicher (1961), “Some Sources of Residential Satisfaction in an Urban Slum”, *Journal of the American Institute of Planners*, 27(4): 305~315.

요 약

본 연구의 목적은 통합공공임대주택 본격 공급 시기에 맞추어 유형통합 대상인 영구임대, 국민임대, 행복주택 유형별 거주자의 주거만족도와 영향요인에 대한 분석을 실시하여 공공임대주택 단지계획 시 입주자의 주거만족도 제고를 위해 우선 고려해야 하는 요소를 도출하고 정책적 시사점을 찾고자 하는 것이다. 연구의 범위는 공공임대주택 유형별 거주자의 주거만족도 차이를 분석하고 주거만족도 영향요인을 규명하고 비교하는 것이다. 분석대상 자료는 2021년도 국토교통부 ‘주거실태조사’ 마이크로 데이터이며 분석방법으로는 일원배치 분산분석과 이항 로지스틱 회귀분석을 활용하였다. 실증분석 결과 영구임대주택 거주자와 국민임대주택 거주자의 주거만족도 수준에 차이가 있었으며 국민임대 거주자의 주거만족도가 더 높았다. 임대유형별 주거만족도 영향요인으로 전반적 주택상태만족도의 경우 영구임대와 국민임대 거주자는 주택상태, 주택소음, 시설접근성 요인, 행복주택 거주자의 경우 주택소음과 주거환경요인으로 나타나 상이하였다. 전반적 주거환경만족도의 영향요인은 영구임대 거주자의 경우 주택상태, 시설접근성 및 주거환경 요인이었으며 국민임대 거주자는 주택소음, 시설접근성, 주거환경 요인, 행복주택 거주자는 주택상태, 주택소음, 시설접근성 요인으로 나타나 상이하였다. 세 가지 유형 모두 공통적으로 주택소음 요인을 주택상태만족도의 영향요인으로, 시설접근성 요인을 주거환경만족도의 영향요인으로 인식하고 있어 단지계획 시 우선 반영해야 하는 요인으로 밝혀졌다. 후속 연구를 통해 영향요인의 변화 추세에 대한 시계열 분석이 필요하다.

주제어: 공공임대주택, 통합공공임대주택, 주거만족도, 이항 로지스틱 회귀분석