

공공과 민간 임대주택 거주가구의 주거이동 영향요인 비교

A Comparative Study on the Factors Influencing Residential Mobility of Households in Public and Private Rental Housing

이재구* · 김호철**

Jae-Koo Lee* · Ho-Cheol Kim**

Abstract

Using the 2021 Korea Housing Survey Data, this study compared and analyzed the factors influencing the residential mobility of residents in public and private rental housing by population and social characteristics, economic characteristics, and housing characteristics. The analysis results are as follows. As a result of descriptive statistics analysis, it was found that private rental households were young and economically active. While the proportion of apartment residents and new housing, and the level of housing satisfaction were low, the level of housing insecurity was high. Through logistic regression analysis, significant factors influencing the residential mobility of private and public leases were analyzed. In terms of demographic and social characteristics, private leases were affected by marital status, the number of household members, the age of the household head, and the residential area, while public leases were affected by marital status and the age of the household head. In terms of economic characteristics, private leases were affected by assets, debt, and housing management costs, while public leases were affected only by debt. In terms of residential characteristics, private leases were affected by periods of homelessness, housing satisfaction, housing insecurity, and a sense of homeownership, while public leases were affected by housing type, years of construction, housing satisfaction, housing insecurity, and a sense of homeownership.

Keywords: Residential Mobility, Logistic Regression Analysis, Korea Housing Survey, Private And Public Rental Housing

1. 서론

농경사회에서 산업사회로 변화하면서 교통·통신이 발전하고 인적·물적 교류가 점점 많아지며 주거이동도 빈번해지게 된다. 주거이동은 현재 거주주택에 대한 주거불만족이 발생하거나 소득이나 자산의 증감 등 경제적 여건의 변동, 그리고 결혼이나 출산과 같은 가구구성원의 변화 등에 따라 새로운

주거지로 이전하는 행위라 할 수 있는데, 자가가구와 임차가구의 주거이동 행태는 차이가 있다. 2021년 기준 전국의 자가거주율은 57.3%로 전체가구의 42.7%는 타인 소유의 주택에 거주하고 있다. 일반적으로 자가 가구는 임차 가구에 비해 주거이동 가능성이 낮는데, 이는 자가 가구의 주거이동에 대한 거래비용이 임차가구에 비해 크기 때문이다(정의철·장우철, 2023). 2021년도 주거실태조사에서도 현

*단국대학교 일반대학원 도시계획 및 부동산학과 박사과정 수료(주저자: sosimn@naver.com)

**단국대학교 도시계획·부동산학부 교수(교신저자: khc2000@dankook.ac.kr)

재 주택 거주기간이 2년 이내인 가구의 비율은 자가 가구 19.6%, 임차가구 61.4%로 임차가구의 주거이동이 매우 활발하다는 것을 유추할 수 있다.

임대주택은 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분되는데, 공공임대주택은 무주택자로서 일정 수준 이하의 소득계층이 주로 입주할 수 있으며 민간임대주택은 주택임대차보호법에 의거 임대료 등 임대조건에 있어서 일부 보호를 받고는 있으나 기본적으로 사인 간의 계약에 의거하므로 주거안정성 면에서 공공임대주택에 비해 취약할 수 밖에 없다. 또한, 민간임대주택 거주자가 공공임대에 비해 시장에서 주거문제를 자력으로 해결할 수 있는 가능성이 좀 더 높은 점을 감안할 때, 공공임대와 민간임대 거주자의 주거이동에 대한 욕구와 영향요인도 차이가 있을 것으로 예상되나 그 동안의 연구에서 이에 대한 실증적인 분석은 찾아보기 어렵다.

연구의 목적은 공공임대와 민간임대 거주가구의 주거이동 영향요인을 파악하고, 임대주택유형별로 비교 분석함으로써 임대주택 거주자의 주거상향 이동과 주거안정을 도모하기 위한 주택정책적 함의를 도출하는 것이다.

본 연구는 국토교통부에서 국토연구원에 의뢰하여 실시한 2021년도 주거실태조사의 마이크로데이터를 활용하여 실증분석을 시도하였다. 해당 조사의 자료수집은 2021년 8월 11일부터 2022년 1월 28일까지 이루어졌다. 공간적 범위는 주거실태조사의 조사범위와 동일하게 17개 시·도를 포함한 전국을 대상으로 하고, 세종시는 포함되지 제주도 이외의 도시지역은 제외하였다. 전체 조사대상 51,331가구 중 현재 임대주택 거주자를 대상으로 하되, 거주지 이외의 주택을 소유한 유주택 임차가구를 제외한 순수 무주택 임차가구 15,533세대를 대상으로 분석을 실시하였다. 이중 민간임대주택 거주가구는 81.3%인 12,628세대이고 공공임대주택 거주가구는 18.7%인 2,905세대이다. 내용적 범위는 공공임대와 민간

임대 거주가구 간 주거이동 의향과 인구사회적 특성, 경제적 특성, 주거특성의 차이를 비교하고, 주거이동 영향요인을 비교분석하는 것이다.

본 연구는 관련 문헌과 기존 연구에 대한 이론적 고찰을 토대로 통계분석을 통한 실증분석의 방식으로 수행하였다.

2. 이론적 배경과 선행연구 검토

2.1 공공과 민간임대주택의 특성

임대주택은 주택의 소유자가 일정한 경제적 대가를 전제로 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택을 의미한다. 우리나라의 일반가구는 2021년 기준 2,145만가구인데 그중 자가거주 가구는 1,229만 가구이며, 임차가구는 916만 가구로 임차가구의 비율은 42.7%로 10가구 중 4가구 이상은 임차로 거주하고 있다. 임대주택은 임대하는 주체에 따라 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분되는데, 전체 임대주택중 공공임대가 19.4%, 민간임대는 80.6%를 점하고 있다(Table 1 참조).

공공임대주택은 공공이 건설해서 공급하는 공공건설임대주택과 민간으로부터 매입하는 공공매입임대주택으로 구분할 수 있다. 공공임대주택의 공급 초기에는 건설 위주로 공급하였는데, 주로 편의시설과 기반시설이 잘 갖추어진 아파트단지 형태로 공급되어 주택품질은 높은 편이었다. 근래에는 도심지에 대규모의 임대주택을 건설하기 어려워 다가구, 다세대 등 비아파트 형태의 기존 건물을 분산된 형태로 매입하여 공급하기도 하는데, 아파트 형태의 건설형에 비해 주택의 품질이 떨어지고 관리도 어려운 문제점을 갖고 있다. 공공임대주택의 세부적인 종류는 「공공주택특별법시행령 제2조」에 규정되어 있는데, 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 매입임대주택, 전세임대주택 등이 있으며 임대기간

Table 1. Housing Occupancy Type

Classification	Number of Households (Ten Thousand)	%	% Within Rental
Total	2,144.8	100	
Ownership	1,229.0	57.3	
Rental			
Subtotal	915.8	42.7	100
Public	177.5	8.3	19.4
Private	738.3	34.4	80.6

Source: National Statistical Office (2022a), Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2024) (in Korean)

10년 이상의 장기공공임대주택¹⁾의 유형과 2021년 기준 재고는 다음 Table 2 와 같다.

우리나라의 공공임대주택은 1988년에 주택 200만호 건설 계획의 일부로 도입된 영구임대주택 공급을 시작으로 장기 공공임대주택정책이 시행되었으며, 정권 변화에 따라 다양한 형태의 임대주택이 공급되어 왔다. 2021년말 기준 임대기간 10년 이상의 장기임대주택의 재고는 176만여호에 달하는데, 이는 전체 주택재고의 8.1%수준에 해당한다. 신규 건설은 70.7%, 기존주택의 매입·전세는 29.3%로서 신규건설 형태의 재고 비율이 월등히 높지만 매입·전세의 재고비중이 지속 증가하는 추세이다.²⁾ 건설임대의 경우 국민임대(33.3%) > 영구임대(12.3%) > 10년임대(10.2%) > 50년임대(6.5%) > 행복주택(6.4%) > 장기전세(2.1%)의 순으로 재고 비율이 높다.

빈곤층이나 저소득층이 주택시장 기능을 통해 주택을 구입하거나 임차를 통하여 주거안정을 이루는데에는 한계가 있는 점을 감안할 때, 공공임대주택 공급은 저소득층의 주거안정을 위해 그 효과가 가장 직접적이고 가시적인 정책 중 하나라고 할 수 있다. 따라서 역대 정부에서도 공공임대주택 공급을 지속

확대하려는 정책을 전개하였고, 현정부에서도 2022년 7월 ‘주거분야 민생안정방안’을 발표하여 공공임대주택 50만호, 청년주택 50만호 등 부담가능한 수준의 공공임대주택을 100만호 이상 공급하겠다는 목표를 제시하였다.

공공임대주택은 주로 자력으로 주거를 해결하기 어려운 계층을 대상으로 공급되기 때문에 임대료 등 임대조건이 저렴하고 입주자격에 많은 제한이 따른다. 주요 공공임대주택의 임대조건과 입주자격은 다음 Table 3과 같다.

전체 임차가구중 공공임대를 제외한 80.6%는 민간임대주택에 거주하고 있다. 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 민간임대사업자가 등록된 임대주택과 비등록 임대주택으로 구분할 수 있다.

2021년 기준 등록된 민간임대주택은 151.5만 가구로 전체 민간임대주택의 20.5% 수준이고, 79.5%에 해당하는 나머지 586.8만 가구는 비등록임대주택에 해당한다. 민간임대주택의 연도별 현황은 다음 Table 4와 같다.

등록임대주택은 민간임대주택이지만 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의해 규율을 받는 제도권 임

1) OECD통계에서는 공공임대가 사회임대주택(Social Rental Housing)으로 그 규모를 파악하는데, 우리나라에서는 이에 해당하는 개념으로 10년 이상 장기공공임대주택을 산출하여 국제비교를 하고 있다(손재영, 2022: 223~224). 따라서 공공임대주택 중 분양전환을 목적으로 하는 임대기간 10년 미만의 공공임대주택은 장기공공임대주택에서 제외된다.

2) 전체 10년 이상 장기공공임대 재고 중에서 기존주택 매입·전세 재고의 비율은 2,007년 7.3%, 2,010년 11.6%, 2015년 20.9%, 2020년 27.3%로 지속 증가하고 있다.

Table 2. Type and Stock of Long-Term Public Rental Housing

Category	Type	Explanation	Stock (As of the End of 2021)	
			N	Percent
Construction	Permanant	Permanent lease to stabilized housing for the lowest income bracket	215,985	12.3
	50-year Lease	Supplied for the purpose of replacing permanent rental housing	113,859	6.5
	National	Supplied for the purpose of long-term lease of at least 30 years to stabilize housing for low-income people	586,332	33.3
	Happy	Supplied for the purpose of stabilizing housing for young people, such as college students, newcomers to society, and newlyweds	111,942	6.4
	Long-Term Jeonse	Supply by Jeonse contract	36,081	2.1
	Conversion to Ownership (Over 10 Year)	Supplied for the purpose of conversion to owners after renting for a certain period of time	180,316	10.2
	Subtotal		1,244,515	70.7
Purchase/ Jeonse	Perchase	Purchase existing housing and supply it to low-income ordinary people, young people, newlyweds, etc	220,551	12.5
	Jeonse	Renting existing housing and supplying it to low-income people, young people, newlyweds, etc	294,560	16.7
	Subtotal		515,111	29.3
Total			1,759,616	100

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2024) (in Korean)

Table 3. Rental Conditions and Residential Qualifications for Major Public Rental Housing

Type	Rental Condition	Residential Qualification
Permanent	30% of the market price	Basic livelihood recipients, persons of national merit, single-parent families, etc
National	60-80% of the market price	Not more than 70% of the average monthly income per household of urban workers in the previous year
Happy	60-80% of the market price	University students, young people, newlyweds, single-parent families, senior citizens, recipients of housing benefits, etc. who meet the requirements for homelessness and income and assets
Purchase	30% of the market price	Basic livelihood recipients, single-parent families, income of less than 50%, etc

Source: Reconstruction based on Korea National Land and Housing Corporation (2024) (in Korean)

Table 4. Number of Private Rental Housing (2017-2021)

(Unit : Ten Thousand)

Classification		2017	2018	2019	2020	2021
Total N		688.1	688.0	688.4	703.0	738.3
Registration	N	100.3	141.4	138.5	153.2	151.5
	Percent	14.6	20.6	20.1	21.8	20.5
Non-registration	N	587.8	546.6	549.9	549.8	586.8
	Percent	85.4	79.4	79.9	78.2	79.5

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2024) (in Korean)

대주택으로 볼 수 있는데, 임대료 수준이 비등록임대주택에 비해 상당히 낮아 서울의 경우 등록임대주택의 보증금은 비등록임대주택에 비해 45% 저렴하고, 월세는 30% 낮은 수준이다(김동은, 2022). 등록임대주택의 규모는 2012년 44.9만호 이후 2016년부터 급격히 증가하기 시작하여 2017년에는 100만호를 넘어섰고, 2020년 153.2만호로 정점에 달하였다. 그렇지만 2018년부터 등록임대주택에 대한 세제·금융혜택이 감소하고, 2020년에는 4년 단기와 장기매입임대아파트가 등록말소된 영향 등으로 2021년에는 151.5만호로 감소하였다(이상영·이명섭, 2023). 비등록임대주택의 경우 2020년 임대차 3법의 도입으로 과거에 비해 관리가 크게 강화되었다. 임대인과 임차인은 의무적으로 임대차 계약을 신고해야 하고, 임차인에게는 계약갱신청구권이 1회(2년 연장) 부여되며, 임대인은 계약기간 중 임대료 상한제라는 가격규제를 받게 되었다.

비등록임대주택에 대한 관리의 강화에도 불구하고, 주택임대차 3법과 「민간임대주택에 관한 특별법(민특법)」은 근본적인 차이가 있다. 「민특법」은 임대사업자가 임대주택을 등록하고 10년 이상 의무임대기간을 지켜야 세제혜택을 볼 수 있으며, 이 기간 중 신고의무, 계약갱신청구권과 임대료상한제를 적용받으며 위반시에는 강한 제재를 받는다. 이에 비해 민법의 특별법인 주택임대차 3법은 상대적으로 규제의 수준이 약하여 비등록임대주택은 주택임대

차 3법에 의한 느슨한 관리체계 하에 있다고 할 수 있다. 특히, 주택임대차 3법은 임차인의 계약갱신청구권을 1회에 한해 인정함에 따라 의무임대기간 종료 후 신규임대료의 폭등을 초래하였다.

2.2 주거이동의 영향요인

주거는 삶의 질에 많은 영향을 미치는 요소로 인간은 더 나은 거주 환경을 찾아 주거지를 옮기는 현상이 발생한다. 일반적으로 주거이동은 “소득수준, 가구원수와 가족구성, 주택형태 및 위치에 대한 선호 등과 같은 가구내부적 요인과 주택정책 및 주택시장 여건 등과 같은 외부적 요인의 변화에 적응하기 위해 보다 합리적으로 주택소비를 조절해나가는 과정”라 할 수 있다(하성규, 2010). 주거이동이 발생하는 근본적인 이유는 주택의 위치적 고정성과 내구성, 이질성 때문이다. 주택은 위치적으로 고정되어 있기 때문에 특정 시점에서 가구의 최적 주택서비스 소비량이 이 주택이 창출하는 주택서비스의 양과 다르다면 해당 가구는 최적의 주택서비스의 양을 제공하는 다른 주택으로 이동하는 것이 합리적일 것이다. 또한 주택서비스는 다양한 특성을 갖는 이질적이고 복합적인 재화로서 가구의 주택특성들에 대한 수요가 달라지면 변화된 수요에 더 부합되는 주택을 선택하여 이동하려 할 것이다(정의철·장우철, 2023). 예를 들면 결혼이나 출산 등으로 가족구성원이 증가하거나, 직장의 이전, 자녀의 교육문제 등으로 인하여 다

른 규모나 지역의 주택으로 이동하려는 유인이 발생할 것이다.

주거이동에 영향을 주는 요인들은 가구의 사회·경제적 특성, 주택시장이나 근린지역 특성, 제도적 특성 등으로 구분할 수 있다. 가구의 사회·경제적 특성이 변화하면 주택서비스 소비량이 변화하고 이러한 변화가 주거이동을 유발한다. 가구특성이나 경제적 여건의 변화는 주로 생애주기와 관련되어 있는데 성장에 따른 분가, 결혼, 자녀의 출산과 성장, 자녀의 결혼과 출가 등 가족구성원의 변화와 더불어 취업, 승진, 은퇴와 같은 경제활동의 결과로 발생하는 소득과 자산의 변화로 인하여 주거이동이 발생할 수 있다.

주택매매가격이나 임대료의 변화로 인하여 주거이동이 발생할 수 있는데, 거주지역의 주택매매가격이나 주택임대료의 급격한 변화는 가구의 예산제약조건을 변화시키고 이로 인하여 가구의 최적 주택소비량이 변화되어 주거이동이 이루어질 수 있다. 실제 주택매매가격이나 임대료가 급격하게 상승하는 국면에서 주택의 매매나 임대 거래량이 증가하는 경우가 많은 것을 감안하면, 주택가격의 변화와 주거이동은 밀접한 연관성이 있다고 볼 수 있을 것이다.

근린지역 특성도 주거이동과 관련성이 높은 것으로 분석되고 있는데, 주택이 위치한 근린지역의 주거환경이 악화되면 주거환경이 상대적으로 양호한 지역으로의 주거이동을 고려하게 된다. 이웃과의 관계는 최근 많은 연구의 대상이 되고 있는데, 관계가 좋을수록 주거이동 확률이 감소한다는 것이 주된 분석결과이며 특히 자녀들을 중심으로 설정된 이웃관계가 주거이동에 부정적인 영향을 미치는 것으로 분석되고 있다. 제도적 요인도 주거이동에 영향을 주는 요인이다. 공공임대주택 거주가구는 동일한 경제적 조건을 갖춘 민간임대주택 거주가구에 비해 주거이동율이 낮는데, 공공임대주택의 임대료가 낮기 때문으로 보인다. 공공임대거주가구는 다른 공공임대

주택으로의 이동에 현실적인 제약이 따르며, 민간임대주택으로 이동할 경우 더 높은 임대료를 지불하여야 한다. 임대료 규제와 같은 요인도 주거이동에 영향을 줄 수 있는데 시장임대료보다 낮은 수준의 임대료를 지불하려면 임대료가 규제된 주택에 계속 거주해야 하기 때문이다.

주거이동은 상향이동과 하향이동으로 구분할 수 있는데, 주택소비자의 입장에서 선호하고 정책적 목표의 대상이 되는 것은 주거의 상향이동이며 주거의 하향이동은 소득 감소, 구매력 약화 등 주택소비자의 여건 악화로 불가피하게 선택할 수밖에 없는 선택지라 할 수 있다. 주택은 고정성과 내구성으로 인하여 현재 거주하고 있는 주택에서 주거환경을 개선하는 것은 매우 제한적일 수밖에 없으며, 다른 주택으로 이동을 통하여 주거환경의 개선을 도모할 가능성이 높다. 주거의 상향이동은 지하·반지하·옥탑에서 지상으로 이동하는 ‘주택의 위치 변경’, 월세에서 전세, 전세에서 자가로 이동하는 ‘주거 점유형태의 변경’, 단독, 다가구 주택 등 아파트 외 주택에서 아파트로 이동하는 ‘주택유형의 변경’, ‘가구원 1인당 사용면적의 증가’와 같은 형태로 이루어진다. 특히, 주거취약계층의 주거상향 이동은 주거안정과 주거수준의 향상을 위해 더 나은 주거환경을 가진 주택으로 이동하는 것을 의미하며, 주거안정을 위해 LH·지방공사 등 사업시행자가 건설·매입 등을 통해 확보한 공공임대주택으로 이동하는 경우에는 대부분 주거상향이 이루어진다고 볼 수 있다.

2.3 선행연구 검토

일반적으로 주거이동에 관한 연구는 생애주기와 관련된 가구특성의 변화, 직장과의 접근성, 주거만족도로 크게 3가지 관점으로 나눌 수 있다(송주연·전희정, 2018). 임미화(2013)는 가구주 연령별로 청장년층, 중년층, 노년층으로 분류하여 주거이동요인을 분석한 결과 노년층은 가구주 성별이 남성일 경

우 여성보다 주거이동이 활발하고, 주택면적이 클수록 주거이동이 감소함을 밝혔다. 최막중·임영진(2001)은 수도권 가구를 대상으로 연령이 높은 가구에 비해 연령이 낮은 가구일수록 직장과의 접근성이 높은 곳으로 이동을 선호하는 것으로 분석하였다. 주거만족도 관점에서는 현 거주지에 대한 만족과 욕구충족에 따라 주거이동 의향에 차이를 보이고 있는데, 이성해·김철수(1996)는 주거만족도가 주거이동 의향에 가장 큰 영향력을 미치며 주거불만이 높을 때 주거이동이 높은 것으로 분석하였다.

황윤희·정재호(2022)는 2020년 주거실태조사를 활용하여 주거환경특성이 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 미치는 영향을 분석한 결과 접근용이성, 주변환경성은 직접적으로 주거이동에 영향을 주지만 이용편의성은 직접적으로 주거이동에 영향을 주지는 않는 것으로 파악하였다. 또한 황윤희·정재호(2023)는 2020년 주거실태조사 자료를 활용하여 MZ세대의 주거환경 특성이 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 미치는 영향을 분석한 결과 MZ세대는 산업화 세대, 베이비붐 세대, X세대와는 다른 주거환경특성의 차이가 나타났고, 주거환경 특성의 그 요인은 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 영향을 미치는 것을 확인하였다.

양지수·김호철(2023)은 국토교통부의 2019년과 2021년 주거실태조사 마이크로데이터를 활용하여 코로나19 전후 고령가구의 주거이동실태를 이항로지스틱 회귀분석의 방법으로 비교연구하여 코로나19 전후 고령가구의 주거이동은 가구원수, 소득, 주거환경만족도 변수에서 유의한 차이가 있었고, 코로나19 이후 고령가구는 도시지역에 머무르는 경향이 더 강화된 것으로 분석하였다. 양세화·김묘정(2011)은 2007년에 입주 시작한 울산시 소재 아파트 거주가구 248세대를 대상으로 실시한 설문조사를 토대로 자가거주가구와 임차가구의 주거이동 특성을 비교한 결과, 주택소유형태별 주거이동계획

에 영향을 미치는 가구특성은 가족수와 가장의 연령에 있어서 차이가 있는 것으로 분석하였다. 즉, 가족수가 많은 자가가구와 가장의 연령이 30대 이하보다 40대 이상의 임차가구가 주거이동을 더욱 많이 고려하고 있다는 것이다.

김진엽(2023)은 2008~2020년 고령화 연구패널 자료와 이항 로지스틱 모형을 사용하여 가구구성형태가 잠재 노년층과 노년층의 주거이동과 점유형태 결정에 미치는 영향을 실증분석하여 과거 2년 안에 별거, 이혼, 사별을 경험한 경우 가구구성형태 변수가 주거이동에 모두 양(+)의 영향을 미쳤고, 노년층보다는 잠재 노년층에서 주거이동이 높게 나타난 것으로 분석하였다.

송주연·전희정(2018)은 2006년 및 2016년 주거실태조사 자료를 이용하여 노인주거이동 의향에 영향을 미치는 요인 및 변화를 분석한 결과, 2006년 노인가구는 주거이동 의향 요인에 있어 주거안정성 요인이 중요했던 반면 비노인가구는 경제적 요인, 주거안정성 요인, 주거환경 요인 모두 중요했으며 2016년 노인가구는 과거에 비해 가구의 경제적 요인에 의해 더 영향을 받는 것으로 분석하였다.

성주한·김형근(2017)은 한국노동패널 6차(2003)~15차(2012) 조사 자료를 활용하여 패널로지스틱 분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 주거이동을 분석한 결과, 청년의 경우에는 주거이동에 지역적 특성과 경제적 특성이 매우 중요하게 나타났다. 중년과 장년의 경우에는 인구·사회적 특성, 지역적 특성, 경제적 특성이 모두 중요하며, 노년의 경우에는 지역적 특성은 강하지만 경제적 특성의 영향력은 약한 것으로 파악하였다.

한편, 임재빈·정기성(2021)은 통계청의 '국내 인구가동 데이터'를 활용, 선형다중 회귀분석모형을 적용하여 부산시 지역들의 수도권으로 인구가동에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과, 1인가구증가율, 고령인구증가율, 고령자수비율, 합계출산율, 사업체

수증가율, 주택매매지수증가율, 문화시설증가율, 교원1인당 학생수증가율 변수가 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

본 연구에서 진행하고자 하는 민간임대주택과 공공임대주택 거주자간의 주거이동 의향 영향요인 비교 연구는 기존의 선행연구와 비교하였을 때 다음과 같은 차별성을 가지고 연구를 수행하였다. 그동안 자가와 임차가구 간의 주거이동에 관한 비교연구, 시기별 주거이동 요인에 대한 추이분석과 노인 등 특정계층을 대상으로 한 연구 등 주거이동에 관한 많은 연구들이 수행되었으나, 민간임대와 공공임대거주자를 구분하여 주거이동에 영향을 미치는 요인들을 파악하고, 두 유형의 임차가구 간 주거이동 영향요인의 차이를 분석하는 연구는 이루어지지 않았다. 본 연구를 통하여 민간임대와 공공임대 거주가구 간 주거이동에 대한 공통점과 차이점을 분석함으로써 임대주택 정책방향 설정에 대한 시사점을 얻을 수 있을 것으로 기대한다. 또한 분석대상 임차가구 선정시 주택을 소유한 유주택자를 제외하고 순수 무주택자만을 선별하므로써 민간임대와 공공임대 간의 실질적이고 의미있는 비교 가능성을 높일 수 있을 것으로 사료된다.

3. 연구설계

3.1 분석자료 및 분석방법

본 연구에서는 실증적 분석을 위해 2021년도 국토교통부 주거실태조사 자료를 활용하였다. 주거실태조사는 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 조사하여 다양한 국민체층의 특성에 부응하는 정부 정책수립에 필요한 기초자료를 제공하고 정책의 실효성 제고에 기여할 목적으로 전국의 가구를 대상으

로 실시하고 있는 설문조사이다. 조사의 내용은 주택상태, 주거환경, 주거의식, 주거불안감, 주거이동 의향, 주거지원프로그램 인지·이용·만족도, 가구특성 등 다양한 내용을 포함하고 있다.

2021년도 전체 조사대상자 51,331가구 중 임대주택 거주 가구는 17,318가구였으며, 이들 임차가구 중 주택을 소유한 1,466가구와 분양전환공공임대등 309가구,³⁾ 그리고 주거이동 의향 결측치 10가구를 제외한 15,533가구를 최종 분석대상으로 선정하였다. 이 중 민간임대주택은 12,628가구이며 공공임대주택은 2,905가구에 해당하는데, 이는 전체 임대주택에서 민간임대주택의 높은 비중이 반영된 결과로 볼 수 있다.

우선 민간임대와 공공임대거주자 간에 주거이동 의향의 정도에 어떠한 차이가 있는지, 그리고 거주자의 인구·사회적 특성, 경제적 특성, 주거특성의 세부 요인별 차이를 비교하기 위해 기술통계 분석을 시행하고, 공공임대와 민간임대 간 차이의 유의성을 검정하기 위해 변수의 척도유형에 따라 t-테스트와 χ^2 검정 방법을 적용하여 분석하였다. 또한, 민간임대와 공공임대를 구분하여 거주자의 인구·사회적 특성, 경제적 특성, 주거특성의 세부 요인별로 주거이동 영향요인을 파악하기 위하여 이항 로지스틱 회귀분석을 적용하였다. 이항 로지스틱 회귀분석은 종속변수가 이항 분포를 따르는 경우 두 범주 중 하나에 속할 확률을 예측하므로써 종속변수와 독립변수의 연관성을 설명하는 통계적 분석 기법이다. 종속변수인 주거이동 의향이 있음과 없음이라는 이항 분포를 따르는 점을 감안할 때, 본 연구의 분석 방법으로는 이항 로지스틱 회귀분석이 적합하다고 판단하였다.⁴⁾ 로지스틱 회귀분석은 어떤 사건이 발생하지

3) 분양전환공공임대주택 238가구는 일정기간 임대후 분양하는 주택으로 주거이동이 당연히 예정되어 있어 본 연구의 대상으로 적합하지 않으며, 기타공공임대주택 71가구는 세부적인 유형과 성격을 파악할 수 없어 분석대상에서 제외하였다.

4) 종속변수로 설정한 주거이동 의향에 대하여 주거실태조사에서는 향후 다른 주택으로 이사할 계획에 대해 '계획이 있음'과 '계획이 없음' 및 '잘 모르겠음'으로 설문하였는데 '잘 모르겠음'의 응답자는 2,597명으로 16.7%에 해당한다. 본 연구에서는 '잘 모르겠음'의 응답은 확실한 주거이동 의향이 없는 것으로 여겨 '주거이동 의향 없음'으로 분류하였다.

않을 확률에 대한 발생할 확률의 비율인 승산비(Odds ratio)를 활용하며, 회귀계수 β_k 는 다른 독립 변수 수준을 통제하였을 때, 해당 독립변수(x_k)를 한 단위 증가시키면 어떤 사건이 발생할 승산(Odds)이 발생하지 않을 승산보다 $\exp(\beta_k)$ 만큼 증가한다는 것을 의미한다. 종속변수(y)가 주거이동 의향 있음(1)일 확률을 $P(y=1|x)$ 라 할 때, 로지스틱 회귀모형은 다음과 같다.

$$\begin{aligned} \text{승산비(Odds)} &= \frac{P}{1-P} \\ &= e^{\beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_k x_k} \end{aligned}$$

앞의 등식 양변에 자연로그를 취하면 다음과 같은 로지스틱 회귀모형으로 변환된다.

$$\ln \frac{P}{1-P} = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_k x_k$$

분석도구로는 SPSS 21 통계분석패키지를 활용하였다.

3.2 변수선정

종속변수는 주거이동의향 여부로서 현재 자발적으로 주거이동을 하려는 계획이 있는지 여부에 따라 주거이동의향이 있으면 (1), 없으면 (0)으로 설정하였다. 독립변수는 이론적 논의와 선행연구 검토를 토대로 인구·사회적 특성, 경제적 특성, 주거특성으로 구성하였다(최효비·최열, 2022). 구체적으로 인구·사회적 특성 변수는 혼인여부, 가구원수, 가구주 연령, 거주지역으로 구분하였다. 우리나라는 미혼 증가, 결혼연령 증가와 이혼율 증가 등으로 비혼 가구가 증가할 것으로 추정되는데, 현재 혼인 상태에 있는 경우 (1), 미혼·이혼·사별 등으로 비혼 상태인 경우 (2)로 구분하여 혼인여부와 주거이동과의 관

련성을 분석하였다. 가구원 수는 현재 거주하고 있거나 주민등록상 등재된 가구원의 수로 저출산 고령화가 심화됨에 따라 지속적으로 감소하는 추세에 있는 점을 감안, 주거이동과의 관련성을 파악하기 위해 독립변수로 선정하였다. 가구의 연령은 고령화 추세에 따라 지속 증가한다고 볼 수 있는데, 가구의 연령과 주거이동의 연관성을 분석하고자 하였으며 조사당시의 가구주 연령(세)을 기준으로 하였다. 거주지역은 수도권 집중으로 인하여 수도권의 주택가격이 높고 거주자의 경제활동이 보다 활발하다고 볼 수 있는데, 거주지역에 따라 주거이동에 미치는 영향이 어떻게 다른지를 분석하고자 하였으며 이에 따라 수도권(1)과 비수도권(2)으로 구분하였다.

경제적 특성은 가구의 소득, 자산 및 부채규모에 따른 주거이동 영향을 파악하고자 하였다. 이들 변수들은 데이터 간의 과도한 편차를 줄이고 정규성을 갖도록 log변환하였는데 변수 값이 0인 경우 log변환값이 결측치로 처리되어 발생하는 왜곡을 방지하기 위해 원래의 변수값(만원 단위)에 1을 더한 값을 대상으로 log변환하였다. 또는 주거관리비가 주거이동에 미치는 영향을 파악하기 위해 난방비·전기료·상하수도료·일반관리비 등(임대료 및 보일러료 제외) 주거관리비에 대하여 주관적으로 인식하는 부담의 정도를 매우 부담됨(1), 약간 부담됨(2), 별로 부담되지 않음(3), 전혀 부담되지 않음(4)으로 분류하여 분석하였다.

주거특성 변수는 주택유형, 건축연수, 무주택기간, 주거불안감, 주택만족도, 주택보유의식으로 구분하여 주거이동에 미치는 영향을 분석하였다. 주택유형은 아파트에 대한 선호도가 높고 가격이 타 주택유형에 비해 아파트가 높게 형성되는 점을 감안하여 아파트(1)와 비아파트(2)로 구분하였다. 건축연수는 새로 건축된 신축주택에 대한 선호도가 높은 점을 감안 준공된 후 10년 이하는 신축(1), 11년 이

Table 5. Analytical Variables

Category	Variable name	Definition
Dependent Variable	Intention of Residential Mobility	1: Yes (have a plan)
		0: No (no plan)
Demographic and Social Characteristics	Marital Status	1: In marriage 2: In non-marriage
	Number of Household Members	Number of household members currently living together
	The age of Householder	the age of the household head
	Residential Area	1: Metropolitan area 2: Non-metropolitan area
Economic Characteristics	log (Incom+1)	Average monthly gross ordinary income (10,000 KRW)
	log (Asset+1)	Total household asset (10,000 KRW)
	log (Debt+1)	Total household debt (10,000 KRW)
	Degree of Housing Management Cost Burden	1: Very burdensome 2: A little burdensome 3: Not too much pressure 4: Not too much pressure at all
Residential Characteristics	Type of Housing	1: Apartments 2: Others
	Age of Construction	1: 10 years or less 2: 11 years or more
	Period of Homelessness	Period of homelessness (years)
	Housing Satisfaction	1: Very dissatisfied 2: A little dissatisfied 3: Generally satisfied 4: Very satisfied
	A Feeling of Housing Insecurity	Anxiety about the conversion of rent or monthly rent that will rise when renewing the contract 1: Very anxious 2: A little anxious 3: Not very anxious 4: Not anxious at all
	A sense of Homeownership	1: Need to hold 2: No need to hold

상을 구축(2)으로 구분하여 분석하였다. 무주택기간은 가구주가 된 이후 세대원 전체가 무주택 상태를 유지한 기간을 년 단위로 산정하여 적용하였다. 주택만족도는 주택의 물리적인 구조나 상태에 대한 전반적인 만족도를 '매우 불만족·약간 불만족·대체로 만족·매우 만족'의 4점 척도로 측정하였고, 주거

불안감은 재계약시 상승할 임대료 또는 월세전환에 대해 거주자가 주관적으로 인식하는 불안감을 '매우 불안함·조금 불안함·별로 불안하지 않음·전혀 불안하지 않음' 4점 척도로 측정하였다. 주택 보유의식은 내집을 보유해야 한다고 생각하는 것에 대하여 보유 필요(1), 보유 불필요(2)로 구분하였다. 분석에

사용된 종속변수와 독립변수를 종합 정리하면 다음 Table 5와 같다.

4. 분석결과

4.1 기초분석

실증분석을 진행하기에 앞서 기술통계 분석을 진행함과 동시에 t검정과 χ^2 검정을 실시하여 각각의 변수가 민간임대와 공공임대간에 통계적으로 유의한 차이가 있는지 확인하였다. 집단별 차이에 대한 검정결과, 모든 항목에서 통계적으로 유의한 차이를

보이는 것으로 나타났는데 구체적인 분석결과는 다음 Table 6과 같다.

종속변수인 주거이동 의향에 관하여는 민간임대 거주가구는 15.4%, 공공임대 거주가구는 3.7%가 주거이동 의향이 있는 것으로 응답하여 공공임대에 비해 민간임대 거주가구의 주거이동 의향이 상당히 높은 것으로 나타났다. 공공임대주택은 시장에서 자력으로 거처를 마련하기 어려운 이들을 위한 정책수단으로서 입주자격 요건이 엄격하게 제한되어 있어 현재 거주하고 있는 공공임대주택 입주자들은 주거이동을 통하여 현재 이상의 주거수준을 유지하는데

Table 6. Descriptive Statistics

Variable			Private rental Housing		Public Rental Housing		t-test or χ^2
			Frequency/ Average	Percent/ SD	Frequency/ Average	Percent/ SD	
Dependent Variable	Intention of Residential Mobility	Have a Plan	1,946	15.4%	108	3.7%	***
		No Plan	10,682	84.6%	2,797	96.3%	
Demographic and Social Characteristics	Marital Status	In Marriage	6,008	47.6%	1,082	37.2%	***
		In Non-marriage	6,605	52.4%	1,830	62.8%	
	Number of Household Members		2.08	1.177	1.87	1.053	***
	The Age of Householder		48.93	16.225	60.96	16.117	***
Residential Area	Metropolitan Area		6,070	48.1%	1,204	41.3%	***
	Non-metropolitan Area		6,558	51.9%	1,711	58.7%	
Economic Characteristics	Income (Monthly, 10,000 KRW)		303.4	189.9	173.3	126.2	***
	Asset (10,000 KRW)		14,134.8	20,717.7	4,259.4	5,530.4	***
	Debt (10,000 KRW)		7455.5	7,333.7	3,720.5	4,014.7	***
	Degree of Housing Management Cost Burden		2.22	0.717	2.14	0.683	***
Type of Housing	Apartments		4,122	32.6%	2,487	85.3%	***
	Others		8,506	67.4%	428	14.7%	
Residential Characteristics	Years of Construction	10 Years or Less	3,278	26.0%	1,167	40.1%	***
		11 Years or More	9,349	74.0%	1,741	59.9%	
	Period of Homelessness		12.64	12.559	20.18	15.023	***
	Housing Satisfaction		2.91	0.529	3.06	0.484	***
	A Feeling of Housing Insecurity		2.81	0.869	3.28	0.834	***
Homeownership	A Sense of Need to Hold		9,747	77.8%	1,952	67.6%	***
	No Need to Hold		2,781	22.2%	937	22.4%	

***p < 0.01

한계가 있을 것으로 보여 주거이동 의향이 작은 것으로 판단된다.

독립변수의 경우 우선 인구사회적 특성을 살펴보면, 혼인여부는 민간임대의 혼인상태가 47.6%로 공공임대 37.2%에 비하여 높은 것으로 나타났다. 공공임대거주자는 가구주의 연령이 높아 사별의 가능성이 높고, 경제적 여건이 좋지 않아 미혼이나 이혼 등으로 독신으로 지낼 가능성도 높은 점이 반영된 것으로 보인다. 이러한 혼인상태의 차이는 가구원 수에도 반영되어 가구주를 포함한 가구원 수는 민간임대 2.08명, 공공임대는 1.87명으로 공공임대의 가구원 수가 적은 것으로 나타났다.⁵⁾

가구주의 평균 연령은 민간임대 48.9세, 공공임대 61.0세로 공공임대거주 가구주가 12.1세 많아 공공임대주택 가구주의 연령이 매우 높은 수준임을 보여준다. 또한 2021년말 기준 우리나라의 전체 가구주의 평균연령 51.5세와 비교시 민간임대는 평균보다 낮고, 공공임대는 평균보다 9세 이상 높아서 공공임대주택 거주 가구주의 고령화수준이 높다는 것을 방증한다.

경제적 특성의 경우 월평균 총 경상소득은 민간임대 303.4만원, 공공임대 173.3만원으로 민간임대주택 거주가구의 소득이 높았으며, 가구의 총자산은 민간임대 14,134.8만원, 공공임대 4,259.4만원으로 민간임대의 자산이 3배 이상 많았다. 또한 가구 총부채는 민간임대 7,455.5만원, 공공임대 3,720.5만원으로 민간임대 거주가구가 2배 이상 높았다.⁶⁾ 이는 민간임대 거주자가 경제활동을 보다 활발히 수행하기 때문

으로 보인다. 공공임대 거주자의 경우 민간임대에 비해 연령이 고령화되고, 가구원수도 적으며 비혼상태의 거주자가 많고 소득이나 자산 등 입주자격 요건의 제한이 있는 점이 반영된 결과로 해석된다. 주거관리비 부담 정도에 대한 주관적인 부담감은 수치가 낮을수록 부담감이 높은 것을 의미하는데, 민간임대 2.22, 공공임대 2.14로 공공임대거주자가 주거관리비에 대한 부담을 더 느끼는 것으로 나타났다. 이는 월평균 주거관리비 금액은 민간임대가 공공임대보다 많은데도 불구하고, 공공임대거주자의 소득이나 자산 규모가 민간임대보다 적기 때문에 주거관리비에 대하여 더 민감하게 인식하기 때문으로 보인다.

주거특성과 관련해서, 아파트 거주자 비율은 민간임대 32.6%, 공공임대 85.3%로 공공임대의 아파트 거주비율이 매우 높는데 이는 공공임대주택의 경우 기존주택의 매입·전세 이외에는 대부분 아파트 단지 형태로 공급되기 때문으로 풀이된다.⁸⁾ 2021년도 기준 우리나라 전국의 주택 1,881만호 중 아파트는 1,195만호로 63.5%를 차지하고 있는 점을 감안시 민간임대의 아파트 비중은 평균 대비 매우 낮은 수준으로 나타났는데, 이는 무주택 임차가구가 선호도가 낮고 상대적으로 저렴한 비아파트에 거주하는 비율이 높기 때문이라 판단된다. 건축연수의 경우 10년 이하의 신축주택 비율은 민간임대 26.0%, 공공임대 40.1%로 공공임대주택이 높은 것으로 나타났는데, 이는 공공임대주택의 공급이 지속적으로 확대됨에 따른 것으로 보인다.

무주택기간은 민간임대 12.6년, 공공임대 20.2년

5) 가구원 수별 비중은 민간임대의 경우 1인가구 43.4%, 2인가구 23.8%, 3인 이상 가구 32.8%이며, 공공임대의 경우 1인가구 47.5%, 2인가구 30.1%, 3인 이상 가구 22.4%이다. 한편 통계청 자료에 의하면 2021년도 우리나라 전체의 평균 가구원수는 2.3명이며, 1인가구 33.4%, 2인가구 28.3%, 3인 이상 가구 38.3%이다.

6) log변환한 평균은 월평균가구 총경상소득[log(소득+1)]의 경우 민간임대 5.44만원, 공공임대 4.86만원이며, 가구총자산[log(자산+1)]은 민간임대 8.41만원, 공공임대 7.69만원이고, 가구 총부채[log(부채+1)]는 민간임대 2.13만원, 공공임대 1.25만원이다.

7) 본 주거실태조사의 월평균주거관리비 금액은 민간임대 13.8만원, 공공임대 11.3만원으로 민간임대가 높은 것으로 나타났다.

8) 2021년말 기준 공공임대주택 재고는 총 1,775,276세대이며, 이 중 건설임대는 1,280,165세대(72.1%), 기존주택 매입·전세임대는 495,111세대(27.9%)이다(국토교통부, 2024).

으로 공공임대거주자의 무주택기간이 높은 것으로 나타났는데, 이는 공공임대주택의 경우 무주택자로서 소득이나 자산규모가 일정수준 이하인 경우에만 입주할 수 있으며, 경제적 여건이나 고령화 등으로 인하여 주택을 구입할 여력이 부족하기 때문으로 보인다. 이와 같은 사유로 인하여 공공임대주택 거주자는 민간임대에 비해 현재 주택에서 장기간 거주하고 있는 것으로 판단된다. 현재 거주하고 있는 주택에 대한 전반적인 만족도는 민간임대 2.91, 공공임대 3.06으로 공공임대의 만족도가 다소 높은 것으로 나타났다. 이는 민간임대의 경우 상대적으로 선호도가 낮은 비아파트의 거주비율이 높은 것과 연관이 있는 것으로 추정할 수 있다. 본 주거실태조사에서도 주택에 대한 전반적인 만족도는 아파트 3.07, 비아파트 2.84로 아파트가 높은 것으로 나타났다.¹⁰⁾

주거불안감은 재계약시 임대료 상승 또는 월세전환에 대한 불안감의 정도로 수치가 낮을수록 불안감의 정도가 강한 변수인데, 민간임대는 2.81, 공공임대는 3.28로 민간임대의 주거불안감이 높게 나타났다. 이는 공공임대의 경우 공공성이 강조되고 임대료에 대한 규제가 강하여 주택가격이나 전세가격 등의 변동성에 덜 취약하기 때문으로 추정된다. 주택보유 의식의 경우 내 집을 보유해야 한다는 생각인데 민간임대는 77.8%, 공공임대는 67.6%가 내 집을 보유해야 한다고 응답하여 민간임대거주자의 주택보유의식이 높은 것으로 나타났다. 이는 공공임대 거주자가 민간임대 거주자보다는 주거불안감의 정도가 약하고, 현주택에서 장기간 거주하는 등 주거안정성이 높아 내 집을 보유할 필요성을 덜 느끼며, 연령이 높고 자산이나 소득수준이 낮아 현실적으로 내 집을 구입

할 가능성이 낮은 점이 반영된 것으로 해석된다.

4.2 민간과 공공임대 거주가구의 주거이동 영향요인 분석

민간임대주택과 공공임대주택 거주가구의 주거이동 영향요인을 비교 분석하기 위한 이항 로지스틱 회귀분석의 분석결과는 다음 Table 7과 같다.

먼저 인구·사회적 특성을 살펴보면 민간임대주택의 경우 혼인여부, 가구원수, 가구주 연령, 거주지역 모두 유의수준 0.05에서 주거이동에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 혼인여부는 혼인상태인 경우 미혼인상태에 비하여 주거이동 의향이 있을 승산이 29.9% 증가하였다. 배우자가 있는 경우 미혼이나 이혼, 사별 등으로 배우자가 없는 상태보다 주거이동 의향이 높은 것을 의미하는 것으로 배우자가 있을 때 주거이동을 통하여 주거수준을 상향하려는 보다 적극적인 의지가 있는 것으로 해석할 수 있다.¹¹⁾ 가구원수는 1명 증가할수록 주거이동 의향이 있을 승산이 8.1% 증가하였는데, 결혼과 출산 등으로 가구 구성원이 증가함에 따라 주택면적의 증가 등 주거상향이동에 대한 욕구가 증가하는 것으로 해석할 수 있다. 가구주 연령은 1세 증가할수록 주거이동 의향이 있을 승산이 1.4% 감소하는 것으로 나타났다. 가구원수는 지속적으로 감소하는 추세에 있으며, 고령화가 급속도로 진행되는 추세를 감안할 경우 향후에 민간임대주택거주자의 전반적인 주거이동 의향은 지속적으로 감소할 것으로 추론할 수 있다. 거주지역별로는 수도권거주자는 비수도권 거주자에 비하여 주거이동 의향이 있을 승산이 44.4% 증가하는 것으로 나타났는데 이는 수도권 거주가구의 연령이 낮

9) 현 주택에서의 거주기간은 민간임대 4.3년, 공공임대 7.8년으로 공공임대주택의 거주기간이 높은 것으로 나타났다.

10) 세부적인 주택유형별로는 오피스텔(3.13) > 아파트(3.07) > 다세대주택(2.87) > 연립주택(2.86) > 다가구주택(2.83) > 일반 단독주택(2.70) > 고시원(2.48) 순으로 주택만족도가 높은 것으로 나타났다.

11) 주거이동 의향이 있는 민간임대 거주자의 이사계획 주택규모는 혼인상태에 있을 때 현재보다 넓은 곳 56.7%, 현재와 동일 38.4%, 좁은 곳 4.8%로 계획하고 있으며, 미혼인상태의 경우 현재보다 넓은 곳 54.1%, 현재와 동일 40.8%, 좁은 곳 5.1%로, 혼인상태인 가구의 주거상향이동 계획 비율이 다소 높은 것으로 나타났다.

Table 7. Determinants of Residential Mobility

Variable	Private Rental Housing			Public Rental Housing			
	B	S.E.	Exp (B)	B	S.E.	Exp (B)	
(Constant)	-4.162***	0.328	0.016	-0.969	1.330	0.380	
Demographic and Social Characteristics	Marital Status (In Marriage)	0.262***	0.084	1.299	0.864***	0.319	2.372
	Number of Household Members	0.078**	0.033	1.081	0.122	0.120	1.130
	The Age of Householder	-0.015***	0.003	0.986	-0.045***	0.011	0.956
	Residential Area (Metropolitan)	0.367***	0.059	1.444	-0.032	0.229	0.969
Economic Characteristics	log (Income+1)	0.069	0.050	1.072	-0.186	0.156	0.830
	log (Asset +1)	0.153***	0.023	1.165	0.333***	0.120	1.395
	log (Debt +1)	0.032***	0.007	1.033	-0.035	0.033	0.966
	Degree of Housing Management Cost Burden	0.207***	0.040	1.230	0.116	0.178	1.123
Residential Characteristics	Type of Housing (Apartments)	0.017	0.064	1.017	-1.106***	0.271	0.331
	Age of Construction (10 Years or Less)	-0.123	0.063	0.884	0.516**	0.230	1.675
	Period of Homelessness	-0.007**	0.003	0.993	0.014	0.012	1.014
	Housing Satisfaction	-0.204***	0.054	0.815	-0.494**	0.231	0.610
	A Feeling of Housing Insecurity	0.212***	0.032	1.236	-0.359***	0.120	0.698
A Sense of Homeownership (Need to hold)	0.562***	0.076	1.754	0.690**	0.303	1.993	
-2 Log Likelihood		9468.859			721.633		
χ^2		725.825 (df=14)			139.073 (df=14)		
Prob>chi2		0.000			0.000		
Hosmer & Lemeshow χ^2		10.412 (df=8, p=0.237)			6.417 (df=8, p=0.601)		
Nagelkerke R2		0.103			0.183		

p < 0.05, *p < 0.01

고, 소득과 자산이 많아 경제활동이 보다 활발한 점이 반영된 것으로 추론할 수 있다.¹²⁾

공공임대주택의 경우에는 혼인여부와 가구주 연령만이 주거이동 의향에 유의한 영향을 미쳤고, 가구원

수와 거주지역은 유의한 영향을 미치지 못하였다. 혼인상태에 있는 경우 비혼상태에 비해 주거이동 의향이 있을 승산이 137.2%로 매우 높게 나타났으며, 가구주 연령이 1세 증가할수록 주거이동 의향이 있을

12) 동 실태조사에 의하면 민간임대주택 거주자의 경우 평균연령은 수도권 48.6세, 비수도권 49.3세로 수도권이 다소 적으며, 월 평균 총경상소득은 수도권 346만원, 비수도권 265만원으로 수도권이 높고, 가구총자산은 수도권 19,962만원, 비수도권 8,946만원으로 수도권이 상당히 높은 것으로 나타났다.

승산이 4.4% 감소하였다. 공공임대주택은 민간임대주택에 비해 혼인여부와 연령이 주거이동 의향에 미치는 영향의 수준이 상당히 높은 것을 알 수 있다.

경제적 특성 측면에서는 민간임대주택의 경우 가구총자산과 총부채, 주관적인 주거관리비 부담정도 변수가 주거이동 의향에 유의한 영향을 미쳤고 소득은 유의한 영향을 미치지 않았다. log변환한 가구총자산이 1만원 증가할수록 주거이동 의향이 있을 승산이 16.5% 증가하였고, log변환한 가구 총부채가 1만원 증가할수록 주거이동 의향이 있을 승산이 3.3% 증가하는 것으로 나타나 자산규모가 미치는 영향이 상당히 큰 것을 알 수 있다. 주거관리비 부담정도는 주거관리비 부담을 느끼는 강도(범위: 1~4)가 1단위 감소할수록 주거이동 의향이 있을 승산이 23.0% 증가하였다. 주거관리비에 대한 부담감은 소득이나 자산이 많을수록 부담감이 작은 것으로 추정되며,¹³⁾ 따라서 주거관리비에 대한 부담감이 작을 경우 주거이동을 할 수 있는 여력이 그만큼 증가하기 때문으로 보인다.

경제적 특성 변수가 공공임대주택 거주가구의 주거이동 의향에 미치는 영향은 자산만이 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. log변환한 가구의 총자산 규모가 1만원 증가할수록 주거이동 의향이 있을 승산이 39.5% 증가하는 것으로 나타나 자산의 영향이 매우 큰 것으로 분석되었다. 민간임대와 마찬가지로 가구의 소득은 주거이동 의향에 유의한 영향을 미치지 않았다. 이는 플로우(flow) 개념인 소득수준보다는 그 동안 축적한 스톡(stock)으로서의 자산규모가 주거이동에 더 큰 영향을 미치는 것을 의미하는 것으로, 소득의 증가보다는 자산가격이 더 빠르게 상승하는 것과 연관이 있을 것으로 추정된다. 통계상으로도 2021년도 기준 PIR(소득대비 주택가

격 비율)은 수도권 10.1, 전국 6.7수준으로 2006년(수도권 5.7, 전국 4.2) 이후 지속적으로 증가(통계청, 2022b)하고 있어, 소득만으로 내집을 마련하는 것이 점점 어려워지고 있다. 주거관리비 부담정도는 민간임대와 달리 주거이동에 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

주거특성 관련 변수의 경우 민간임대는 무주택기간, 주택만족도, 주거불안감, 주택보유 의식이 주거이동 의향에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 무주택기간이 1년 증가할 때마다 주거이동 의향이 있을 승산이 0.7% 감소하는 것으로 나타났는데 무주택기간이 장기화하는 것은 주택구입이나 주거사항을 위한 경제적 여건이 개선되지 않은 점과 관련이 있을 것으로 추정된다.¹⁴⁾ 또한 무주택기간은 주택보유 의식과 상관관계가 있는 것으로 나타났는데¹⁵⁾, 이는 무주택기간이 장기화할수록 주택보유 필요성을 적게 인식하고 있음을 의미한다. 경제적 여건이 개선되지 않고, 주택보유 필요성도 적게 인식함에 따라 내집마련을 비롯한 주거이동 의향이 감소하는 것으로 해석할 수 있다.

주택만족도는 만족도 수준(범위: 1~4)이 1 증가할수록 주거이동 의향이 있을 승산이 18.5% 감소하였다. 현재 거주하고 있는 주택에 대해 만족할수록 계속 거주하려는 의향이 강하다는 것을 의미한다. 주거불안감은 주거불안감 수준(범위: 1~4)이 1 감소할수록 주거이동 의향이 있을 승산이 23.6% 증가하였다. 임대료 상승이나 월세전환에 대한 불안감의 정도는 가구의 소득이나 자산의 규모가 클수록 불안감이 낮게 나타날 가능성이 있는데 본 실태조사에서도 민간임대주택의 주거불안감과 가구 소득 및 자산 규모는 유의한 상관관계를 보여주고 있어서, 이러한

13) 민간임대주택과 공공임대주택 공히 주거관리비 부담감 감소와 월평균가구 총경상소득 및 가구 총자산규모는 유의수준 0.05에서 정(+)의 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

14) 무주택기간은 유의수준 0.05에서 가구총경상소득, 가구총자산과 부(-)의 상관관계가 있는 것으로 분석되었다.

15) 무주택기간은 주택보유 의식과 정(+)의 상관관계를 나타냈는데, 주택보유 의식은 주택보유 필요 (1), 주택보유불필요 (2)로 코딩되어 의미상으로는 무주택기간과 주택보유 필요성은 부(-)의 상관관계가 있는 것으로 해석할 수 있다.

결과가 도출된 것으로 추정된다. 주택보유 의식은 보유필요가 보유불필요에 비해 주거이동 의향이 있을 승산이 75.4% 증가하는 것으로 나타나, 주거이동 의향에 매우 강한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

공공임대는 주거특성 관련 변수가 인구·사회적 특성 및 경제적 특성 관련 변수들보다 주거이동 의향에 미치는 영향이 많은 것으로 나타났다. 주거특성 변수 중 무주택기간 이외에 주택유형(아파트 여부), 건축연수(신축 여부), 무주택 기간, 주거만족도, 주거불안감, 주택보유 의식 변수가 주거이동에 유의한 영향을 미친 것으로 나타났다.

주택유형의 경우 아파트 거주자는 비아파트 거주자에 비해 주거이동 의향이 있을 승산이 33.1% 감소하였다. 공공임대주택은 주로 아파트를 신규로 건설하여 공급하였는데, 2000년대 초반부터는 도심지 내 택지 확보의 어려움을 해소하고 신속한 공급을 위해 기존의 다가구·다세대에 대한 매입임대나 전세 임대 방식으로 공급을 확대하고 있다. 이에 따라 매입·전세임대주택의 재고는 2021년말 기준 전체 공공임대의 27.9%인 495,111세대를 점하고 있다(주 10 참조). 그러나 이들 다가구·다세대주택 등 비아파트는 건설임대로 공급되는 아파트보다 주택만족도나 주거환경만족도가 낮아¹⁶⁾ 주거이동 의향이 아파트보다 높은 것으로 판단된다.

건축연수는 10년 이하의 신축주택 거주가구가 11년을 초과하는 구축주택 거주가구에 비해 주거이동 의향이 있을 승산이 67.5% 높은 것으로 나타났다. 이는 일반적으로 오래된 주택보다는 신축주택을 선

호하기 때문에 구축주택 거주자의 주거이동 의향이 높을 것이라는 예상과는 반대의 결과라 할 수 있다. 민간임대의 경우에는 유의미하지는 않지만 신축주택 거주가구의 주거이동 의향이 있을 승산이 구축주택보다 11.6% 감소하여 공공임대와는 반대되는 것으로 나타났다. 공공임대의 경우 입주 후 장기간 거주하는 고령 가구수가 많아 17) 구축아파트 거주자의 주거이동 의향이 오히려 낮게 나타나는 것으로 추정된다. 또한, 최근에는 행복주택 등 청년, 신혼부와 같은 젊은 층을 대상으로 한 공공임대주택의 공급이 점차 증가하고 있는데 이들은 장기간 거주 중인 고령 거주가구에 비해 주거 상향이동의 욕구가 큰 점이 반영된 것으로 판단된다.¹⁸⁾

주택만족도는 민간임대와 같이 만족도가 높을수록 주거이동 의향이 낮았는데, 만족도 수준이 1 증가할수록 주거이동 의향이 있을 승산이 39.0% 감소하여 그 영향도는 민간임대보다 높은 것으로 나타났다. 주거불안감의 경우 민간임대와는 정반대의 결과가 나타났는데 주거불안감이 1단위 감소할수록 주거이동의향이 있을 승산이 30.2% 감소하는 것으로 나타났다. 공공임대의 경우 임대료 상승에 대한 부담감이 적을수록 현 거주지에서 안정적으로 거주하고자 하는 것으로 해석할 수 있다. 주택보유 의식은 보유필요가 보유불필요에 비해 주거이동 의향이 있을 승산이 99.3% 증가하는 것으로 나타나, 주거이동 의향에 민간임대보다 더욱 강한 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

16) 공공임대의 주택만족도는 아파트(3.09), 비아파트(2.87), 주거환경만족도는 아파트(3.04), 비아파트(2.85)로 유의수준 .05에서 모두 아파트의 만족도가 높은 것으로 나타났다.

17) 공공임대주택의 가구의 평균연령은 10년이하 신축주택은 56.1세, 11년 이상 구축주택은 64.2세이며, 거주기간은 10년 이하 신축주택 4.3년, 11년 이상 10.1년으로 나타났다.

18) 공공임대주택 세부유형별 주거이동 의향이 있는 가구의 비율은 행복주택(7.8%) > 장기전세주택 (7.4%) > 기존주택매입전세주택(5.7%) > 국민임대주택 (3.9%) > 영구임대주택 (0.8%) 순으로 주거이동의향이 높았고, 가구의 평균연령은 영구임대주택(67.9세) > 국민임대주택(60.6세) > 기존주택매입전세(58.4세) > 장기전세주택 (55.7세) > 행복주택(47.2세) 순으로 연령이 높아서 연령이 낮을수록 주거이동의향이 높은 것으로 나타났다. 한편 건축연수 10년이하 신축주택의 비율은 행복주택(98.4%) > 장기전세주택(45.3%) > 국민임대 (41.1%) > 기존주택매입전세(37.8%) > 영구임대주택(18.9%)순으로 높아서 전반적으로는 신축주택비율이 높은 유형의 거주가구가 상대적으로 젊고 주거이동의향이 높은 것으로 분석되었다.

5. 결론

5.1 연구결과와 요약

본 연구는 로지스틱 회귀모형을 활용하여 민간임대주택과 공공임대주택 거주가구 간 주거이동 의향에 대한 영향요인을 인구·사회적 특성, 경제적 특성, 주거 특성으로 구분하여 비교분석하였다.

기술통계 분석결과 민간임대주택과 공공임대주택은 모든 변수에서 유의미한 차이를 나타냈다. 종속변수인 주거이동 의향이 있는 가구의 비율은 민간임대주택이 공공임대주택보다 약 4.2배 많아 큰 차이를 보였다. 인구·사회적 특성의 경우 혼인여부는 민간임대의 혼인비율이 높았고 가구원수 또한 민간임대가 많았다. 가구주의 연령은 공공임대가 12세 이상 많아 고령화가 심화되고 있음을 알 수 있다. 거주지역은 민간임대의 수도권 거주비율이 높게 나타났다.

경제적 특성은 소득, 자산 및 부채 규모 모두 민간임대가 높은 것으로 나타나 민간임대의 경제활동이 보다 활발하다고 추론할 수 있다. 실제 주거관리비는 민간이 높음에도 불구하고 주거관리비 부담에 대한 주관적 인식은 공공임대가 부담을 더 느끼는 것으로 나타났다. 주거특성 관련 변수의 경우 아파트 비중은 공공임대가 민간임대보다 2.6배 높았고, 신축주택의 비율도 공공임대가 민간임대보다 높았다. 주택만족도는 공공임대가 높게 나타났고, 가구의 무주택기간은 공공임대가 길었다. 임대료 인상에 대한 불안감은 민간임대가 높았고, 주택보유여의식은 민간임대가 높게 나타났다.

주거이동 의향에 영향을 미치는 요인은 민간임대와 공공임대 간 일부 차이를 보이고 있다. 인구·사회적 특성 측면에서 혼인여부는 민간임대와 공공임대 공히 혼인상태일 경우 주거이동 의향이 높았는데 공공임대는 그 정도가 매우 높은 것으로 나타났다. 민간임대는 가구원수가 증가할수록 주거이동 의향이 높았으나 공공임대는 유의한 영향을 미치지 않았다.

민간임대와 공공임대 모두 가구주 연령이 증가할수록 주거이동 의향이 감소하는 것으로 나타났고, 민간임대의 경우 수도권 지역이 비수도권 지역보다 주거이동 의향이 높았으나 공공임대의 경우는 거주지역별로 유의미한 차이를 보이지 않았다.

경제적 특성 측면에서 소득보다는 자산과 부채가 주거이동 의향에 영향을 미쳤다. 자산 규모가 증가할수록 민간과 공공임대 모두 주거이동 의향이 증가하였고, 민간임대의 경우에는 부채 증가시에도 주거이동의향이 증가하는 것으로 나타났다. 주거관리비 부담정도는 민간임대의 경우 부담감이 작을수록 주거이동 의향이 높았으나, 공공임대는 유의한 영향이 나타나지 않았다.

주거특성 측면에서 주택유형의 경우 공공임대는 아파트가 비아파트에 비해 주거이동 의향이 낮았으나 민간임대는 유의한 영향이 나타나지 않았다. 건축연수의 경우 공공임대의 경우에만 신축주택의 주거이동 의향이 높게 나타났다. 무주택기간은 민간임대의 경우 무주택기간이 길수록 주거이동의향은 감소하였으나 공공임대는 유의한 영향이 나타나지 않았다. 주택만족도는 민간임대와 공공임대 모두 만족도가 높아질수록 주거이동의향이 감소하였다. 주거불안감은 민간임대는 불안감이 강할수록 주거이동 의향이 감소하는 반면, 공공임대는 불안감이 강할수록 주거이동 의향이 증가하였다. 주택보유 의식은 민간임대와 공공임대 모두 보유 필요성을 인식하는 경우 주거이동 의향이 높게 나타났다.

5.2 시사점과 한계

본 연구를 통하여 다음과 같은 정책적 시사점을 얻을 수 있다.

첫째, 민간임대 거주자는 공공임대 거주자에 비해 가구주 평균연령이 낮고, 가구원수는 많으며 혼인상태의 비율이 높고, 소득, 자산 및 부채가 많아 경제활동이 활발하다고 볼 수 있다. 이러한 요인들로 인하

여 주거이동 의향이 공공임대 거주자보다 상당히 높은 것으로 나타났다고 할 수 있다. 따라서, 결혼이나 출산 등으로 인한 가족구성원 증가에 따른 주거상향이동이 원활하게 진행될 수 있도록 특히 수도권 지역에 양질의 주택 공급을 확대하고, 장기저리의 주택금융 제공 등 적극적인 지원이 필요하다.

둘째, 공공임대주택의 경우 민간임대거주자에 비해 소득수준이 낮고 고령자가 많아 주거이동 의향이 낮게 나타나고 있는 점을 감안, 주거이동에 대한 지원보다는 주거안정성을 강화하려는 정책적 노력이 요구된다. 이를 위해서는 주거만족도가 높은 아파트 위주로 공공임대주택의 공급을 확대하고, 임대료와 주거관리비의 부담을 경감시키기 위한 다각적인 노력이 필요하다.

셋째, 민간임대와 공공임대 모두 소득은 주거이동 의향에 영향을 미치지 않았고, 자산 규모가 증가할수록 주거이동 의향이 증가하고 있다. 이는 소득증가율보다는 자산가격 증가율이 높아져 PIR이 상승함에 따라 소득보다는 축적된 자산의 영향이 증가함을 의미하며, 경제적 불평등이 심화되는 것과 관련이 있는 것으로 추정된다. 주택의 가격과 임대료의 안정을 통하여 경제적 불평등을 완화하고, 주거상향이동의 가능성을 보다 넓히려는 정책적 노력이 요구된다.

넷째, 민간임대는 주거불안감이 감소할수록 주거이동 의향이 높은 반면 공공임대는 주거불안감이 감소할수록 주거이동 의향이 감소했다. 이런 점을 감안, 임대료의 안정등 주거불안감을 완화함으로써 민간임대거주자의 주거상향 이동을 촉진하고 공공임대거주자가 현재의 주택에서 안심하고 거주하도록 할 필요가 있다.

본 연구는 무주택 임대주택거주자에 대하여 민간과 공공임대주택으로 구분하여 주거이동에 영향을 미치는 요인을 비교 분석하므로써 주거이동 선택의 함의와 동기를 파악하고자 하였다. 다만, 공공임대주택의 경우 신규건설과 기존주택 매입·전세 형태

로 공급방식의 차이가 있고 영구임대·국민임대·행복주택 등 다양한 세부유형이 있으며 이들 공급방식과 세부유형에 따라 주택과 거주자 특성이 다르고 주거이동의 영향요인도 차이가 있을 것으로 예상되나, 세부유형별로 주거이동 의향을 보유한 가구수의 샘플이 과소하여 세부적인 분석을 실시하지 못했다. 민간임대의 경우에는 등록임대주택과 비등록임대주택을 구분해서 비교 분석하는 것도 임대주택 정책의 방향을 설정하는데 상당한 의미가 있을 것이나, 기초 데이터가 확보되지 않아 본 연구에 포함되지 않았다. 향후에 데이터가 축적되고 실증분석을 통하여 각각의 세부 유형별 특성이 반영된 연구가 이루어진다면, 임대주택거주자의 주거이동 실태에 대한 보다 심층적인 이해를 도모하고 공공임대주택을 비롯한 임대주택 정책에 대해 보다 많은 시사점을 제공할 수 있을 것으로 사료된다.

참고문헌

1. 김동은(2022.8.1), "시증보다 월세 36% 싼 등록임대, 월세대란 해법 급부상", 매일경제.
2. 김진엽(2023), "가구구성 형태가 잠재 노년층과 노년층의 주거이동 및 점유형태 결정에 미치는 영향", 「주택도시연구」, 13(3): 55~76.
3. 성주한·김형근(2017), "패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 주거이동에 관한 연구", 「부동산학보」, 69: 175~189.
4. 손재영(2022), "부동산 정책, Why & How", 매일경제신문사.
5. 송주연·전희정(2018), "노인 주거이동 의향 결정요인 및 변화에 관한 연구: 2006·2016 주거실태조사 자료를 이용하여", 「한국정책학회 춘계학술발표 논문집」, 17~38.
6. 양세화·김묘정(2011), "자가거주가구와 임차가구의 주거이동 특성 비교", 「한국가정관리학회지」, 29(3): 13~22.
7. 양지수·김호철(2023), "코로나 19 전후 고령가구 주거이동실태 비교연구", 「주거환경」, 21(4): 1~21.

8. 이상영·이명섭(2023), “임대주택과 사회주택”, 「주택정책론」, 정희남, 서울: 부연사
9. 이성해·김철수(1996), “대도시 주민의 주거만족도 연구(2)”, 「사회조사연구」, 11(1): 47~58.
10. 임미화(2013), “패널자료를 이용한 가구주 연령별 주거이동 발생요인”, 「부동산연구」, 23(2): 79~94.
11. 임재빈·정기성(2021), “지역별 수도권으로의 인구 유출에 영향을 미치는 요인 연구:부산시 사례를 중심으로”, 「LHI Journal」, 12(2): 47~59.
12. 정의철·장우철(2023), “주택시장과 거시경제”, 「주택정책론」, 정희남, 서울: 부연사
13. 최막중·임영진(2001), “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”, 「국토계획」, 36(6): 69~81.
14. 최효비·최열(2022), “이변량 프로빗 모형을 이용한 노인가구의 주거이동 의사 결정요인 분석 : 부산·울산·경남 노인가구를 대상으로”, 「부동산분석」, 8(2): 75~94.
15. 통계청(2022a), “2021년 인구주택 총조사결과”, 대전. National Statistical Office (2022a), “2021 Population and Housing Census Results”, Daejeon. (in Korean)
16. 통계청(2022b), “2021 한국의 사회지표”, 대전.
17. 하성규(2010), 「주택정책론」, 서울: 박영사.
18. 황윤희·정재호(2022), “주거환경 특성이 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 미치는 영향”, 「한국부동산학보」, 87: 117~136.
19. 황윤희·정재호(2023), “주거환경 특성이 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 미치는 영향 연구: 코로나 19시기의 MZ세대를 중심으로”, 「LHI Journal」, 14(1): 47~66.
20. 국토교통부, “임대주택통계”, 2024.6.3 읽음. <https://stst.molit.go.kr/portal/cate/statMetaView>. Ministry of Land, Infrastructure and Transport, “Rental Housing Statistics”, Accessed June 3, 2024. <https://stst.molit.go.kr/portal/cate/ststMetaView> (in Korean)
21. 한국토지주택공사, “LH청약+”, 2024.6.3 읽음. <https://lh.or.kr/lhhappy/cm/cntnts/cntntsView>. Korea National Land and Housing Corporation, “LH Subscription+”, Accessed June 3, 2024. <https://lh.or.kr/lhhappy/cm/cntnts/cntntsView> (in Korean)

요 약

본 연구는 로지스틱 회귀모형을 활용하여 민간임대주택과 공공임대주택간의 주거이동 의향에 대한 영향요인과 인구·사회적 특성, 경제적 특성, 주거 특성으로 구분하여 비교분석하였다. 분석결과는 다음과 같다. 기술통계 분석 결과 종속변수인 주거이동 의향은 민간임대가 높게 나타났다. 혼인상태 비율과 가구원수, 수도권 거주비율은 민간임대가 높았고 소득·자산·부채규모 모두 민간임대가 높았다. 가구의 연령은 공공임대가 많은 것으로 나타나 전반적으로 민간 임차가구의 연령이 젊고 경제활동이 활발하다고 할 수 있다. 공공임대의 아파트와 신축주택의 비율이 높고 주택만족도가 높은 반면 주거불안감과 주거보유 의식은 민간임대가 높은 것으로 나타났다. 주거이동 영향요인에 대한 로지스틱 회귀분석 결과는 다음과 같다. 공공과 민간임대에 공통적인 영향요인은 혼인상태(+), 가구주연령(-), 자산(+), 주택만족도(-), 주택보유 의식(+) 변수이다. 민간임대에만 해당되는 영향요인은 수도권거주(+), 부채(+), 주거관리비부담감소(+), 무주택기간(-), 주거불안감소(+) 변수로 나타났다. 공공임대에만 해당되는 영향요인은 아파트(-), 신축주택(+), 주거불안감소(-) 변수로 나타났다. 전반적으로 공공임대 거주자는 민간임대보다 고령화되고 경제활동이 약한 반면, 거주하는 주택유형이나 건축연수가 양호하고 주택만족도가 높았으며, 주거이동 의향은 낮음을 알 수 있다. 공공임대의 주거이동 영향요인은 민간임대와 달리 거주지역이나 부채, 주거관리비, 무주택기간은 유의하지 않은 반면 주택유형과 건축연수가 유의한 영향을 미쳤다. 주거불안감은 공공임대와 민간임대에 정반대의 방향으로 유의한 영향을 미친 것으로 분석되었다.

주제어: 주거이동, 주거실태조사, 로지스틱회귀분석, 공공임대와 민간임대주택