

논문

# 입주의향을 고려한 공공임대주택 입주자 선정 기준에 관한 연구\*

## A Study on Resident Selection Criteria for Public Rental Housing Considered Resident Intention

조미정\*\*  
Cho, Mi-Jeong

### Abstract

This research was to analyze the determination of rental housing selection for the public rental, national rental housing, 10-year rental and so on, and try to find out the reason why household who desired for public rental housing did not occupy compared to present resident selection criteria for public rental housing. The analysis used multinomial logit model. It was analyzed that the income influenced greatly on the selection of public rental housing among the characteristic factors of the household. Thus, it was demonstrated that the detailed resident criteria must be established by income, and rental support policy must be accompanied by monthly payment support for low income household, support for rental deposits and so on. Also, it was suggested resident selection criteria which was applied variously by types of rental housing at present through the application of the analyzed result.

*주제어:* 공공임대주택 입주자 선정기준, 임대선택 요인, 주거실태조사, 다항로짓

*Keywords:* Resident Selection Criteria of Public Rental Housing, Factor of Rental Selection, Residential Status Survey, Multinomial Logit

\* 본 논문은 2012년 「대한민국 주거실태조사 대학(원)생 논문 공모전」에서 수상한 논문을 수정·보완한 것임.

\*\* 한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수(cmj2816@hanyang.ac.kr).

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

대부분의 국가에서는 서민층의 주거문제를 해결하기 위하여 공공임대주택의 공급을 국가의 핵심적인 정책 수단으로 활용하고 있다. 우리나라도 저소득층의 주거안정을 위하여 역대 정부에서부터 현 정부에 이르기까지 서민층의 주거안정을 위하여 공공임대주택의 공급과 법·제도 개선 등 임대주택 정책을 꾸준히 펼쳐오고 있다. 그러나 우리나라의 주택보급률은 2000년 96.2%였으나 2002년 100%를 넘어서면서 2010년 112.9%로 주택보급률을 100%이상을 기록하고 있다. 하지만 자가점유율은 지난 10년 동안 평균 54.2%(17,339천 가구 중 9,390천 가구)로 2005년 55.6%에서 2010년 54.2%로 오히려 낮아져 전체 가구의 절반이상이 임차로 거주하는 실정이다(국토해양부, 2011). 이는 주택 부족의 문제는 해소되었다고 할 수 있겠지만 소득 계층별 주거 불균형의 형태로 경제적 양극화가 심화되었다고 볼 수 있다.

소득으로 보면 국민의 하위 40%에 해당하는 약 700만가구가 무주택가구이며, 이들은 전·월세 시장의 희생물이 되면서 심각한 주거불안정의 상태에 직면해 있다. 저소득 무주택 가구가 정상적인 주거생활을 영위하기 위해서는 무엇보다도 전월세시장의 안정이 중요하다. 그럼에도 불구하고 전세가격이 주기적으로 급등을 반복하는 양상이 나타나고 있고, 이를 완화할 대책은 뚜렷하지 않다(이종권, 2011). 또한 임대주택의 명칭도 영구임대주택, 공공임대주택(50년형, 10년형, 5년형), 국민임대주택, 장기전세주택, 보금자리주택 등 일반 국민이 알 수 없을 정도로 다양한 유형과 입주선정기준을 가지고 있어 혼란스럽기만 하다(오정석, 2009).

그동안 정부는 국민의 주거안정을 위해 재정을 들이고 임대주택정책에 많은 관심을 쏟고 있지만 서민의 주거안정에 큰 기여를 못하였다는 평가를 받고 있다. 이러한 문제를 극복하기 위해서는 임대주택의 개념에 대한 재정립과 지속적 공급, 효과적인 배분을 위한 입주자 선정기준에 대한 법률규정 명문화 등이 필요하다(손동수, 2012).

따라서 본 연구에서는 공공임대주택의 입주자 선정기준의 문제점을 분석하여 보고

현재 임차 주택의 거주자의 주거 만족도 등의 특성요인을 살펴보고, 향후 임대주택의 종류 선택에 미치는 결정요인이 무엇인지를 분석하고자 한다. 도출된 결정요인과 입주선정기준을 비교하여 희망하는 주택에 입주하지 못 하는 입주기준의 불일치 원인을 찾아내고 입주의향을 고려하여 서민층의 주거안정을 위한 효율성을 높일 수 있는 공공임대주택 입주자 선정기준을 재편성하고자 한다.

## 2. 연구의 범위

공간적 범위는 전국지역에 임대주택의 거주자를 대상으로 한다. 선택하는 주택유형은 국민임대주택, 영구임대주택, 5/10/50년 공공임대주택, 장기전세주택, 기존주택전세에 한정한다. 임대주택의 종류는 이 외에도 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택개발사업에 의한 임대주택, 「근로자 주택공급 및 관리규정」에 의한 사원 임대주택, 「국민임대주택 건설 등에 관한 특별조치법」에 의한 다가구 매입 임대주택 등 많은 유형의 임대주택이 있다. 하지만 본 연구에서 제외시키고 현재 임대주택 정책의 핵심이 되고 있는 공공에서 공급하는 공공 건설임대주택으로 한정하였다.

시간적 범위는 2010년 통계청에서 실시한 「가구실태조사」를 활용하여 2010년을 기준으로 한다. 내용적 범위는 주택유형을 선택하는 결정요인은 현 재산상황, 거주지역, 주택가격(임대료), 주택에 대한 만족도 등 다양한 요인들이 검토되어야 한다. 그러나 본 연구는 공공건설 임대주택의 입주자 선정기준에 초점을 맞춰 임대주택 선택시 의사결정에 영향을 미치는 요인을 중심으로 분석한다. 도출된 요인을 토대로 단순화되고 체계화된 입주자 선정기준을 제시한다.

## 3. 연구의 방법

분석방법은 유형별 임대주택 선택에 미치는 결정요인을 도출하기 위하여 확률선택모형인 다항로짓 모형(Multinomial Logit Model)을 이용하여 실증분석한다. 종속변수로는 영구임대주택, 국민임대주택, 5/10/50년임대주택, 기존주택전세, 장기전세주택이다. 독립변수는 선행연구와 공공건설 임대주택 입주자선정기준을 토대로 가구특성, 경제적 특성, 주택특성으로 나누어 변수를 선정한다. 선택요인의 차별성을 검증하기 위하여 카이제곱 검정( $\chi^2$ ), 일원분산분석(ANOVA)을 통하여 분석한다.

## II. 선행연구 고찰

우리나라의 임대주택의 정책이 시작된 이후 국가의 핵심적 정책수단이면서 사회적인 이슈의 하나로 떠오르면서 임대주택과 관련된 연구들이 활발히 진행되어 오고 있다.

임대주택에 관한 연구는 입주자들의 만족도, 주택의 선택, 입주 의사결정요인, 임대주택 정책, 비체계적인 입주선정기준에 관한 연구 등이 주를 이룬다.

김친일·최막중(2007)은 서울시와 경기도의 39개 시·구를 대상으로 공공임대주택에 대한 지역간 선호도에 관하여 분석한 결과, 직장이 많은 도심권에 입주를 선호하고 있음을 보여주고 있다. 임대주택의 지역별 배분이 저소득층의 입지 선호를 반영하지 못하고 있어 주거문제를 해결하는 데는 한계가 있음을 시사하였다.

남진·황인자(2005)는 주택재개발사업 구역 내 세입자를 대상으로 임대주택입주권 또는 주거 대책비를 선택하게 되는 요인을 실증적으로 규명한 결과, 주택유형이 단독주택이 아니며 주택의 평수가 작을수록 월 교통비용이 적게 들수록 임대주택을 선택 할 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한, 이주대책에 대한 정보제공을 받은 가구가 임대주택을 선택할 확률이 더 높은 것으로 나타났다.

김진유·지규현(2007)은 입주자들의 이주거리에 따른 임대주택 입주선택확률에 관하여 분석하였다. 그 결과 시도간의 주거이동은 내부이동에 비해 적은 수준이나, 시군구간의 이주는 지역 특성에 따라 큰 편차를 보였다. 입주 선호는 지역특성에 의해 좌우되며 공급하는 국민임대주택 단지의 특성에는 거의 영향을 받지 않았다. 시·군·구간 주거이동은 입지에 따라 다른 양상을 띠므로 공급시 지역특성을 반드시 고려해야함을 시사하고 있다.

류강민 등(2007)는 안성진사지구를 대상으로 입지를 고려한 국민임대주택 입주 의사결정요인을 분석하였다. 분석결과, 입주 결정요인 중 가장 중요한 요인은 이주거리, 직장과의 거리, 현재 주택규모, 인지도로 나타났다. 시사점은 향후 공급하는 국민임대주택규모의 다양화와 현 주택규모를 고려한 공급과 저소득층의 기존 생활권과 가까운 곳에 공급되어야 한다는 것이다.

오정석(2010)은 서울시에 거주하는 영구임대주택 거주자의 주거만족도를 내부환경요소, 외부환경요소, 주변환경요소, 경제적 요소 등 크게 4가지로 나누어 주거만족도에 미치는

영향 관계를 분석하였다. 그 결과 2008년 만족도 연구결과와 비교시 2010년에 만족도가 더 떨어짐을 알 수 있었다. 이는 거주자들의 요구나 욕구가 커졌거나 노후화로 인한 만족도가 저하되었다고 판단된다. 따라서 영구임대주택 거주자들이 국민임대주택으로 전환하기 어려운 현실에서 영구임대주택의 주거환경개선은 꼭 이루어져야 한다는 것을 시사하였다. 연구의 한계로는 설문대상을 영구임대주택 거주자로 한정하여 현실적 고려가 가능한지를 판단하지 못하였으며, 전체 입주자 중 10% 수준인 1,000세대만을 대상으로 하여 객관성을 결여하였다는 것이다.

오정석(2009)은 임대주택정책의 효과성 및 형평성 제고를 위해 다양한 공공임대주택의 법체계와 분류체계를 중심으로 연구하였다. 연구결과, 복잡·다양한 구조로 인해 혼란을 야기하고 있는 문제점을 개선하기 위해서 법령체계, 분류체계, 입주자 선정기준 체계 등의 개선방안을 제시하였다. 새로운 브랜드로 전환하여 임대주택에 대한 이미지 개선과 임대주택 분류체계를 단순하게 분류하고 입주자 선정체계는 단일화된 기준안 마련과 현재의 재개발 임대 가점제 도입을 제안하였다.

정의철(2002), 김정수·이주형(2004), 이상일·이창무(2006)는 주택 점유형태 및 주택유형 선택 요인에 관한 연구로서 경제적 특성(소득, 임대료, 자산 등), 가구특성(가구원 수, 연령, 교육수준 등), 지역특성, 주택규모 등이 의사를 결정하는 요인으로 분석하였다. 유형주택소유의 사용자 비용이 증가하면 다른 유형의 주택을 소유할 확률이 임차할 확률보다 높게 나타났으며, 경제적 특성이 좋을수록 임차보다는 자가를 선택하고 보증부 월세보다는 전세를 선택하는 것으로 나타났다.

선행연구는 소외 될 수도 있는 저소득층의 현실과 문제점에 대한 개선방향을 다루었다는 데에 공통점이 있다. 그러나 연구의 대상이 공공임대주택뿐만 아니라 일반가구에 임차하는 거주자를 대상으로 하여 주거선택요인을 분석하고 있다. 따라서, 임대주택의 유형을 다양하게 고려하지 못하고, 주택유형을 한정하여 분석한 한계를 가지고 있다. 또한 주거선택 요인에 대한 결과만 제시하고 있고, 입주자 선정기준에 대한 명확한 기준을 제시한 연구는 미흡하다.

본 연구에서는 자가와 임차, 아파트·연립·단독주택의 각각의 선택요인이 아닌 공공건설 임대주택의 유형<sup>1)</sup>을 총망라하여 주거 선택요인을 분석하는 것에 차별성이 있다. 또한, 향후 이사계획 시 임대주택 선택에 미치는 결정요인과 입주자 선정기준과의 불일치 원인을 찾아내어 입주의향을 고려한 입주자 선정기준을 재편하여 제시한다는 점이 두 번째 차별성이다.

### Ⅲ. 입주자 선정기준 및 임대주택 유형별 특징

#### 1. 입주자 선정기준

공공에서 공급하고 있는 공공임대 중 대표적인 영구임대, 5·10·50년 공공임대, 국민임대 등의 입주자선정기준을 살펴보면 <표 1>과 같이 매우 다양하다.

첫 번째, 영구임대의 경우는, 국민기초생활보장법의 기초생활수급권자, 한부모가족, 국가유공자, 일군위안부, 장애인, 탈북자, 아동복지시설 퇴소자, 65세 이상 직계존속 부양자 자로서 청약저축 가입자이다.

두 번째, 5·10·50년 공공임대의 경우는 당해 주택건설지역에 거주하는 무주택세대주로서 청약저축 가입자 등에게 우선 공급되며, 50년 공공임대주택은 철거민·국가유공자에게 우선순위가 부여된다. 전용면적 85㎡초과 공공임대주택의 경우는 청약예금 가입자이다.

세 번째, 국민임대의 경우는, 전용면적 50㎡미만은 무주택세대주로서 당해세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4인 이상인 세대는 4인가구 월평균소득 적용)의 70% 이하인자로 단, 50% 이하인 자에게 우선 공급된다. 경쟁시에는 1순위는 당해 주택건설지역(자치구)거주자, 2순위는 인접주택지역(자치구)에 거주자, 3순위는 제1,2순위에 해당하지 않는 자이다. 전용면적 50㎡ 이상 60㎡ 이하인 경우는 최초입주자모집 공고일 현재 청약저축에 가입한 무주택세대주로서 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자로 1순위는 청약저축 24회 이상, 2순위는 청약저축 6회 이상, 3순위는 제1,2순위에 해당하지 않는 자이며, 전용면적 60㎡ 초과는 소득의 100% 이하인 자로 1순위는 청약저축 24회 이상, 2순위는 청약저축 6회 이상, 3순위는 제1,2순위에 해당하지 않는 자가 해당된다. 철거민 우선공급 대상자는 공공사업으로 인하여 철거되는 주택의 소유주 및 세입자이며, 재해로 인하여 철거되는 주택의 철거소유자 및 세입자, 중대한 하자로 인하여 이주 및 철거가 필요한 주택의 소유주 및 세입자가 해당되며, 일반공급시 우선공급은 노부모 부양세대, 장애인, 국가유공자, 북한이탈주민, 중소기업근로자, 3인 이상 다자녀 가정, 모부자 가정, 소년소녀가정(건설물량의 20% 이내), 영구임대주택 입주자중 자격상실자(건설물량의 5% 이내)가 해당된다(국토해양부, 2008, 오정석, 2009). 이처럼 매우 복잡한 유형과 비슷하지만 조금씩 다른 선정 기준을 혼란을 부추기고 있다.

표 1. 공공건설임대주택 입주자 선정기준

유형	입주 대상
영구임대	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기초생활수급자, 한부모가족, 국가유공자, 일군위안부, 장애인, 탈북자, 아동복지시설 퇴소자, 65세 이상 직계존속 부양자</li> <li>· 기타 청약저축가입자</li> </ul>
공공임대 (5/10/50년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 당해 주택건설지역에 거주하는 무주택세대주로서 청약저축 가입자 등에게 우선 공급됨</li> <li>· 50년 공공임대주택은 철거민·국가유공자에게 우선순위가 부여됨</li> <li>· 전용면적 85㎡ 초과 공공임대주택의 경우 청약예금 가입자</li> </ul>
공공 건설 임대 주택	<p>국민임대</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 전용면적 50㎡ 미만             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 무주택세대주로서 당해세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 (4인 이상인 세대는 4인 가구 월평균소득 적용)의 70% 이하인자</li> <li>단 50% 이하인 자에게 우선공급(경쟁시 아래 순서에 의함)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1순위: 당해 주택건설지역(자치구)거주자</li> <li>- 2순위: 인접주택지역(자치구)에 거주자</li> <li>- 3순위: 제1,2순위에 해당하지 않는 자</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>2) 전용면적 50㎡ 이상 60㎡ 이하             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 최초 입주자모집공고일 현재 청약저축에 가입한 무주택세대주로서 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자</li> <li>- 1순위: 청약저축 24회 이상</li> <li>- 2순위: 청약저축 6회 이상</li> <li>- 3순위: 제1,2순위에 해당하지 않는 자</li> </ul> </li> <li>3) 전용면적 60㎡ 초과는 소득의 100% 이하인 자             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1순위: 청약저축 24회 이상</li> <li>- 2순위: 청약저축 6회 이상</li> <li>- 3순위: 제1,2순위에 해당하지 않는자</li> </ul> </li> </ol> <p>※ 철거민 우선공급 대상자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공사업으로 인하여 철거되는 주택의 소유주 및 세입자(입주자격 중 소득요건은 적용치 않음)</li> <li>- 재해로 인하여 철거되는 주택의 철거소유자 및 세입자</li> <li>- 중대한 하자로 인하여 이주 및 철거가 필요한 주택의 소유주 및 세입자</li> </ul> <p>※ 일반공급시 우선공급</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노부모 부양세대, 장애인, 국가유공자, 북한이탈주민, 중소기업근로자, 3인 이상 다자녀 가정, 모부자가정, 소년소녀가정(건설물량의 20% 이내)</li> <li>- 영구임대주택 입주자중 자격상실자(건설물량의 5% 이내)</li> </ul>

## 2. 임대주택 유형별 특징

### 1) 현재 임대 기초 통계량

<표 2>는 2010년 주거실태조사자료 중 임대주택 임차가구 표본은 총 2,354개이며, 단독주택에 거주하는 가구는 1,175가구, 공동주택은 1,044가구이다.

표 2. 임대주택별 기초통계량

변수	더미 구분	일반 셋집 (일반아파트, 단독주택 등 포함)		5년(공공)임대 주택, 10년임대주택		장기임대주택 (영구임대주택, 국민임대주택, 50년공공임대주 택 포함)		다가구매입임 대주택, 기존주택전세 임대주택 (지자체 및 주택공사)		기타	
		빈도	평균%	빈도	평균%	빈도	평균%	빈도	평균%	빈도	평균%
주택유형	단독	1175	53	4	10	2	3	3	43	10	48
	공동주택	1044	47	35	90	66	97	4	57	11	52
점유형태	자가	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	전월세	2219	100	39	100	68	100	7	100	21	100
가구주 학력	고졸 이하	1117	50	20	51	37	54	2	29	13	62
	대졸 이상	1102	50	19	49	31	46	5	71	8	38
기초수급 대상	일반	2172	98	39	100	59	87	6	86	21	100
	기초수급	47	2	0	0	9	13	1	14	0	0
성별	여자	505	23	9	23	16	24	1	14	5	24
	남자	1714	77	30	77	52	76	6	86	16	76
가구주소득	하위 25%	757	34	11	28	25	37	3	43	8	38
	하위 35%	570	26	13	33	23	34	1	14	5	24
	하위 50%	471	21	8	21	13	19	3	43	5	24
	50% 이상	421	19	7	18	7	10	0	0	3	14
무주택 기간	유주택	311	14	5	13	2	3	1	14	4	19
	3년 미만	687	31	12	31	22	32	3	43	7	33
	3-5년	300	14	5	13	11	16	1	14	3	14
	5년 이상	921	42	17	44	33	49	2	29	7	33
세대주 나이	30세 미만	329	15	7	18	5	7	1	14	7	33
	30대	818	37	17	44	28	41	3	43	7	33
	40대	593	27	8	21	20	29	0	0	5	24
	50대 이상	479	22	7	18	15	22	3	43	2	10
부양가족 수	없음	542	24	2	5	10	15	2	29	9	43



부양가족 수	1명	513	23	11	28	17	25	2	29	2	10
	2명	486	22	13	33	20	29	1	14	4	19
	3명 이상	678	31	13	33	21	31	2	29	6	29
거주기간	1년 미만	436	20	6	15	3	4	1	14	9	43
	1~2년	1073	48	14	36	29	43	5	71	7	33
	3~4년	382	17	6	15	14	21	1	14	2	10
	5년 이상	328	15	13	33	22	32	0	0	3	14
청약저축 가입기간	미 가입	1637	74	30	77	40	59	5	71	17	81
	2년 미만	188	8	4	10	8	12	1	14	0	0
	2년 이상	394	18	5	13	20	29	1	14	4	19

일반셋집은 2,219가구, 5/10년 임대주택은 39가구, 장기임대주택은 68가구, 다가구매입 임대주택은 7가구, 기타주택이 21가구로 일반셋집에 거주하고 있다.

각 변수별 통계량을 살펴보면, 가구주 학력은 대졸 이상이 49%로 전체 표본 중 절반에 가까운 수준이다. 가구주의 소득은 하위 35% 이하가 전체에서 차지하는 비중이 60%로 대부분 저소득층의 가구임을 알 수 있다. 세대주 나이는 30, 40대가 64%이며, 무주택기간은 5년 이상이 42%로 가장 높게 나타났으며, 유주택자도 14%인 것으로 나타났다. 그러나 입주자격에 중요한 기준인 청약저축 미가입자는 73%로 나타났다.

## 2) 현재 임대주택 유형별 만족도 현황

주거만족도는 자신이 현재 거주하고 있는 주택에 대하여 전반적으로 느끼는 심리적인 만족도로 거주자의 기대수준을 충족시켜 주는가의 여부에 따라 좌우되는 주관적 개념이다. 따라서 본 연구에서는 객관적인 측면에서의 관찰로 현 임대주택 거주자의 주거실태의 파악과 주거만족의 수준을 파악하고 주거 만족도가 장래에 이사하고자 하는 주택유형을 선택할 때 미치는 영향력을 밝힐 수 있을 것이며, 거주자의 주거복지 증진을 위한 방안 모색하는 데에 필수적 요건이라고 판단되어 만족도 분석을 선행하였다.

현재 거주하고 있는 주거환경에 대한 만족도를 설문조사한 결과 중에서 자가 점유자를 제외하고 임대주택에 거주하고 있는 임차인의 주거 만족도를 분석하였다. 설문문의 내용은 편의·문화시설과의 접근성, 외부환경, 교육환경 등을 16문항으로 구성하여 4점 리커르트 척도를 이용하여 ① 매우 불만족, ② 약간불만족, ③ 대체로 만족, ④ 매우만족으로 주거환경 만족도를 비교하였다.

표 3. 임대주택별 만족도 요인

만족도 요인	일반 셋집(일반아파트, 단독주택 등 포함)	5년(공공)임대주택, 10년임대주택	장기임대주택(영구임대주택, 국민임대주택, 50년공공임대주택 포함)	다가구매입임대주택, 기존주택전세임대주택(지자체 및 주택공사)	기타
	평균	평균	평균	평균	평균
백화점 등 접근용이성	2.794	2.576	2.665	2.678	2.573
병원 등 접근용이성	2.749	2.511	2.653	2.467	2.555
공공기관 접근용이성	2.801	2.507	2.711	2.656	2.713
문화시설 등 접근용이성	2.580	2.472	2.642	2.433	2.500
대중교통 접근용이성	2.705	2.463	2.541	2.533	2.634
주차시설 이용편의성	2.458	2.798	2.868	2.533	2.665
출퇴근 및 통학시간	3.036	2.947	3.210	2.867	3.024
교육 환경	2.726	2.661	2.804	2.656	2.726
치안문제	2.582	2.736	2.700	2.644	2.622
집주변의 소음	2.467	2.624	2.591	2.578	2.409
청소상태	2.670	2.844	2.833	2.711	2.726
집주변의 대기오염 정도	2.699	2.846	2.906	2.900	2.604
이웃과의 관계	2.856	2.849	2.835	2.922	2.921
주변 자연환경	2.803	2.917	2.917	2.744	2.701
전반적 주거환경	2.783	2.901	2.869	2.744	2.756
전반적 주택	2.742	2.890	2.858	2.722	2.689

분석결과, 모든 임대주택에서 거주하는 임차인의 대부분은 평균 2.8 이상으로 ‘출퇴근 통학시간의 부담정도’에 가장 높은 만족도를 나타내고 있었다. 그 다음 순으로 주변 자연 환경에 대한 만족도는 다가구 매입 임대주택을 제외하고 일반 셋집, 5·10년 공공임대주택, 장기임대주택에서 다른 만족도 평균보다 높은 것으로 나타났다. 이는 공공임대주택의 지리적 위치가 도심에서 벗어난 외곽에 대부분 입지하고 있으며, 또한 도시계획으로 조성된 관계로 산, 강, 시내, 하천 등 자연환경에 대한 만족도가 높은 것으로 판단된다. 전반적인 주거환경의 만족도가 높은 단지는 5·10년 공공임대주택으로 나타났다.

편의·문화시설, 공공시설, 대중교통에 대한 접근성의 만족도는 일반 셋집과 비교할 때, 5·10년 공공임대주택과 장기임대주택, 다가구매입 임대주택은 만족도가 낮게 나타났다. 과거에는 거주를 위한 주택 공급에만 중심을 두고 주변의 편의·문화 시설 등에 대한

고려가 부족한 탓으로 판단되며 대중교통에 대한 접근성의 만족도가 낮은 이유 또한 지리적 위치 때문인 것으로 판단된다.

반면에 5·10년 공공임대주택이 전반적인 주거환경 만족도와 주택 만족도가 다른 주택에 비하여 높게 나타났다. 이는 거주자의 특성상 생활양식의 유사함과 가치관의 공감에서 오는 주거환경의 만족이라는 인식에 대한 반응이라고 판단된다.

### 3. 임대 유형별 이사 의향

유형별 임대주택 선택결정요인을 분석하기에 앞서 향후 이사하고자 하는 주택의 의향을 파악하기 위하여 현재 거주하는 임대주택 유형별로 희망하는 점유형태와 주택유형을 빈도분석하였다(<표 4>).

표 4. 임대주택 유형별 이사 의향 (단위 %)

	현재 거주주택	일반 셋집	5년임대주택, 10년임대주택	장기임대 주택	다가구매입임대, 기존주택전세임 대주택	기타
	희망주택					
이사 희망 주택(자가-임대 여부)	자가	30.8	46.1	40.0	52.6	30.1
	전세나 월세 (사글세 포함)	65.6	51.2	55.2	42.1	45.2
	무상이나 기타	3.5	2.5	4.8	5.2	24.5
	모름/무응답	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
이사 희망 주택(전월세-주 택 마련 방법)	일반 셋집 (일반아파트, 단독주택 포함)	83.8	55.0	57.9	75.0	66.6
	영구임대아파트	2.7	5.0	2.9	0.0	0.0
	국민임대아파트	4.4	10.0	18.8	0.0	4.1
	5년(공공)임대	0.8	7.5	4.3	12.5	0.0
	10년 임대	1.9	10.0	7.2	0.0	0.0
	50년 임대	0.4	0.0	1.4	0.0	0.0
	다가구매입	0.5	2.5	0.0	12.5	8.3
	기존주택전세	2.3	7.5	1.4	0.0	8.3
	장기전세주택(서울지역 은 Shift포함)	2.2	2.5	4.3	0.0	8.3
	기타(공무원 임대아파트 포함)	0.6	0.0	1.4	0.0	4.1
모름/무응답	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	

희망하는 점유형태는 다가구매입임대주택, 기존주택전세임대주택의 세입자 52.63%가 자가를 희망하였고, 나머지 주택은 40~65%정도가 전세나 월세로 이사하겠다는 의향을 나타내고 있다.

희망하는 주택유형은 일반 셋집, 5/10년 공공임대, 50년/영구임대, 국민임대, 다가구매입 임대, 기존주택전세임대주택에 거주하는 세입자의 모두가 일반 셋집으로 이사하기를 평균 67.69%가 절대적으로 희망하고 있었다.

그 다음으로 희망하는 주택은 국민임대주택으로 나타났는데 일반셋집에 비하면 평균 4.81%로 훨씬 낮은 수치이다. 다가구매입 임대주택 거주만이 국민임대주택보다는 5년 후 분양·전환되는 5년 공공임대주택을 일반셋집 다음으로 희망하였다. 이러한 결과는 아직까지도 임대아파트라는 사회적인 인식이 변화되지 않는 데에는 오는 결과라고 판단된다. 임대주택 거주자들이 일반 셋집을 제외한 공공건설 임대주택 중 국민임대, 5년/10년 임대주택에 입주하기를 희망하고 있는 결과에서 추측해 볼 수 있는 것은 이들이 희망할 뿐 실제 입주선정기준과 일치하지 않아 입주를 하지 못하는 세대도 발생할 수 있다는 것이다. 따라서 본 연구도 이 점에 초점을 맞추어 진행하였다.

## IV. 분석의 틀

### 1. 분석자료

본 연구에서 사용한 자료는 국토해양부, 국토연구원, 통계청이 공동으로 실시한 「2010년 주거실태조사」를 활용하였다. 모집단의 일부를 조사하는 표본조사로 전국을 대상으로 표본규모는 3.3만가구이다. 조사기간은 2010년 8월 23일부터 2010년 9월3일까지 10일간에 걸쳐 조사되었다.

설문의 내용은 주택 및 주거환경, 주거이동 및 주택구입 계획에 관한 사항, 가구에 관한 사항으로 3개의 분야로 구분하여 구성하였다. 본 연구는 현 임대주택에 거주하는 임차인이 향후 주거이동 시 어떤 유형의 임대주택을 선택할 것인지, 또한 그 선택요인이 무엇인지를 분석하기 위한 연구로서 주거이동 및 주택구입 계획에 관한 사항에 중점을 두고 변수를 선정하였다.

1) 변수의 선정

본 연구는 현재 임대주택에 거주하고 있는 거주민들의 향후 주거이동시 선택하는 주택유형과 그 선택 요인들을 분석하고 입주선정기준과의 차이점을 비교·분석하는 것으로 선행연구와 국토해양부에서 제공하는 공공건설임대주택 선정기준을 토대로 변수를 선정하였다.

종속변수로는 공공임대아파트(영구임대, 국민임대, 5·10년 임대아파트)와 장기전세주택, 기존주택전세로 6가지 유형으로 선정하였다. 독립변수는 가구특성, 경제특성, 주택특성 요인으로 구분하고 그에 관한 세부 요인들은 표 7에서 보는바와 같이 변수를 선정하였다.

가구특성은 세대주의 연령과 성별, 학력, 부양가족 수, 거주기간, 무주택기간을 더미변수로 선정하였고, 경제적 특성으로 기초수급대상, 월평균 소득으로 주택특성은 방수와 주택유형과 점유유형으로 구분하였다.

가구특성 요인의 세대주의 연령과 부양가족 수, 거주기간은 국민임대주택 입주 가점제도에 서 기준이 되는 변수이므로 선정하였고, 무주택기간은 입주선정기준에 해당되는 변수이다.

경제적인 요인에 해당하는 변수로는 기초수급대상과 가구주소득이 향후 주거 이동시 경제적 요인이 주거 선택을 결정하는 데 중요한 영향을 미칠 것이라고 가정하여 변수로 선정하였다.

주택특성 요인으로 방수는 주택규모와 부양가족수와 연관시켜 판단해 볼 수 있는데 방수가 많은 주택에 거주해 온 경우에는 현재와 같은 주택규모를 찾아 이주할 것이라는 가정하에 선정하였다.

김천일(2006)과 남진·황인자(2006)등은 주택의 입주를 선택할 때 점유형태와 주택특성에 따라 선택한다고 가정하고 주택 선택에 미치는 영향을 분석하였다. 점유형태는 자가 소유보다 임차인이 임대주택을 선택할 확률이 높은 것이라고 가정하였고, 주택유형은 단독거주자와 아파트 거주자가 선택하는 요인이 다를 것이라는 가정하에 변수를 선정하였다. 변수의 선정은 <표 5>와 같다.

표 5. 변수 선정

	구분	변수명	측정방법
종속변수	임대주택 유형	이사 희망주택	1:영구임대, 2:국민임대, 3:5년 임대 4:10년 임대, 5:기존주택전세, 6:장기전세
독립변수	가구특성요인	세대주 나이	0:30세 미만, 1:30대, 2:40대, 3:50대이상
		가구주 성별	0:여자, 1:남자

		학력	0: 고졸 이하, 1:대졸 이상
		부양가족 수	0:없음, 1:1명, 2:2명, 3: 3명 이상
		거주기간	0:1년 미만, 1:1~2년, 2:3~4년, 3:5년 이상
		무주택기간	0:유주택, 1:3년 미만, 2:3~5년, 3:5년 이상
		청약저축가입기간	0: 미가입, 1: 2년 미만, 2: 2년 이상
경제적 요인	기초수급대상	0:일반 1: 기초수급대상	
	월평균소득 <sup>2)</sup>	1:하위 25%, 2:하위 35%, 3:하위 50%, 4:50% 초과	
주택특성요인	방수	갯수	
	주택 유형	0:단독, 기타 1:공동주택	
	점유 형태	0:자가, 1:전·월세	

## 2. 분석 모형

본 연구는 2010년 8월 조사 시점을 기준으로 앞으로 2년 이내에 임대 주택을 구하고자 하는 가구를 대상으로 임대주택 유형 선택 결정요인을 찾아보고한다.

임대주택 선택에 미치는 요인을 파악하기 위하여 다항로짓 모형(Multinomial Logit Model)을 사용하였다. 다항로짓모형은 종속변수가 명목형으로 측정되었을 때 분석하는 이분형 로지스틱의 확장모형이다. 다항로짓은 확률선택모형의 하나로 선택행위자가 주어진 대안을 선택할 때 효용을 극대화 시키는 대안을 선택한다는 효용이론에 근본을 두고 있다. 여기서 효용은 선택행위자의 경제적 특성, 선택대상의 특성들의 결합인 효용함수로 나타낼 수 있다. 만약 선택 대상이 여러 개일 경우 선택자는 효용을 극대화할 수 있는 대안을 선택한다. 확률선택모형에서 개인  $n$ 이 대안  $i$ 를 선택할 확률은 개인  $n$ 을 위한 대안  $i$ 의 효용이 다른 모든 대안들의 효용을 초과할 확률과 같다. 분석에서 명목변수는 어떤 기본 범주(Baseline-category)를 선택한 후 이 범주와 나머지 반응 범주와 쌍을 지어 로짓모형을 정의하며, 반응변수  $Y$ 가 명목형 반응범주 1,2,3,4,.....,J이고 공변량  $x_1, x_2, \dots, x_k$ 인 다항로짓 모형식은 다음과 같이 나타낼 수 있다(최열, 2012).

$$\log_e \frac{P(y = j : j = x_1, \dots, x_k) = \pi_j}{P(y = J : J = x_1, \dots, x_k) = \pi_J} = \sum_{k=1}^K \beta_{jk} x_k \quad (1)$$

다양한 임대선택 요인 중 표본수가 30개 이하여서 유의미한 결과를 도출할 수 없는 다가구매입임대주택 및 공무원 임대아파트 등의 기타 유형은 제외하였고 50년 공공임대는 성격이 유사한 영구임대에 포함하여 분석을 하였다. 공공임대주택 선택 유형은 영구임대, 국민임대, 5년임대, 10년임대, 기존주택전세, 장기전세 등이며 가장 선택 빈도가 많은 일반셋집을 기준 범주하여 상대적인 선택 확률을 분석한다(최열·김형준).

## V. 임대주택유형 선택 분석 결과

### 1. 임대주택 선택요인의 차별성 검정

임대 선택 대안에 따라 개별 독립변수별로 선택행위에 차이가 있는지를 검정하기 위해  $x^2$ 검정과 ANOVA를 통하여 분석을 하였다(<표 5>).

분석결과, 가구의 특성 중 세대주 나이, 가구주 성별, 부양가족수, 해당지역의 거주기간<sup>3)</sup> 등의 가구특성, 월평균 소득 등의 경제적 특성, 기존의 주거 유형이나 주거 특성은 희망 임대주택 유형에 따라 통계적인 차이를 보였다. 이사 희망 임대 유형별로 현재의 주거 특성을 살펴보면 이사할 주택 유형이 일반셋집, 영구임대, 국민임대, 10년 임대주택 등인 경우 현재 주거 유형이 전·월세인 비율이 90% 내외로 높은 것으로 나타난 반면 5년 임대나 기존전세주택, 장기 전세주택 등은 현재의 전·월세인 비율이 상대적으로 낮았다.

세대주 나이도 일반셋집, 5년임대, 기존주택전세, 장기전세를 희망하는 세대주의 나이는 30~40대가 많았지만 영구임대, 국민임대, 10년임대 등은 40대 이상 연령대가 많은 것으로 나타났다.

소득수준을 살펴보면 전년도 도시로 소득의 50% 수준에 해당하는 소득 25% 아래에 해당하는 주거층은 대부분 영구임대, 국민임대, 10년 임대 등을 희망하는 비율이 40~50%로 높았다. 다만 일반 셋집도 31%로 소득 수준이 낮은 계층이 많이 분포했다. 일반 셋집이 전체 희망 임대 유형에서 비중은 84%로 절대 다수를 차지하고 있다. 이에 따라 저소득계층의 상당수는 일반 셋집에 거주하고 있으며 영구임대 등 입주자격 살펴 볼 때 희망 가구의 상당수는 입주요건에 부합하지 않거나 경쟁이 심한 곳은 우선순위에 밀려 거주 의사와 실제 입주가 불일치하는 현상을 보인다고 유추할 수 있다. 실제로 국토해양부가 조사한 2012년 국정감사자료에 따르면 6월 기준으로 영구임대주택 입주희망자는 6만5288명으로 평균 입주대기기간은 22개월로 집계 되었다. 지역별로는 인천 지역은 평균 56개월, 경기지역

은 평균 54개월이 걸리는 것으로 조사되었다. 반면 서울지역은 약 6개월 정도로 짧았다.

표 6. Pearson 카이제곱 / ANOVA 검정

구분	변수		통계량
가구특성	세대주나이	카이제곱	39.969
		자유도	18
		유의확률	.002
	가구주성별	카이제곱	15.756
		자유도	6
		유의확률	.015
	가구주학력	카이제곱	51.053
		자유도	6
		유의확률	.000
	부양가족수	카이제곱	33.962
		자유도	18
		유의확률	.013
	거주기간	카이제곱	29.510
		자유도	18
		유의확률	.042
무주택기간	카이제곱	58.414	
	자유도	18	
	유의확률	.000	
방수	F값	2.436	
	자유도	8	
	유의확률	.013	
경제적특성	기초수급대상	카이제곱	70.392
		자유도	6
		유의확률	.000
	월평균 소득	카이제곱	66.868
		자유도	18
		유의확률	.000
	청약저축가입기간	카이제곱	37.454
		자유도	12
		유의확률	0.000
주택특성	주택유형	카이제곱	16.234
		자유도	6
		유의확률	.013
	점유형태	카이제곱	16.806
		자유도	6
		유의확률	.010



## 2. 임대주택 유형별 선택 분석

### 1) 모형의 적합도 검정

가구특성에 따른 임대주택 선택 모형 추정 모형의 적합도를 살펴보면 상수만을 이용한 우도값 -2LL은 3340이고, 독립변수가 포함된 경우 3075로 감소하여 독립변수가 종속변수를 설명하는 데 영향력이 있음을 보여주고 있다(<표 9>).

표 7. 모형 적합 정보

모형	모델 맞춤 기준	우도비 검정		
	-2 로그 우도	$x^2$	자유도	P
절편 만	3340.310			
최종모형	3075.039	265.271	108	.000

$p^2$  값은 0.067로 낮은 편이다. 모형의 설명력을 나타내는 Nagelkerke 값은 0.121로 모형은 반응변수의 변동 중 12%를 모형에서 설명하고 있다. Cox & Snell  $R^2$  과 Nagelkerke  $R^2$  는 로지스틱회귀모형에서 설명하는 부분의 비율을 계량하는 통계량으로 선형회귀모형의  $R^2$  와 비슷하다.

표 8. Pseudo R-제곱

Cox & Snell	.093
Nagelkerke	.121
McFadden	.067

<표 9>는 모든 독립변수를 포함한 최종모형에서 개별적 효과를 나타내는 가능도비 검정결과다. 개별적 효과에 대한 검정은 특정한 변수에 대한 효과가 최종모형으로부터 제거되었을 때 -2(로그 가능도)의 변화된 값에 근거한다. 해당지역의 거주 기간 및 점유형태를 제외한 나머지 변수는 임대주택 선택에 있어 통계적인 관련이 있음을 알 수 있다. 해당지역의 거주기간은 공공건설임대주택 및 국민임대주택의 입주자점으로 적용되고 있는 중요변수이고 점유형태는 대부분 선행연구에서 유의한 의미를 보이는 경우가 많아 독립변수로 추가하였다.

표 9. 우도비 검정

효과	모델 맞춤 기준	우도비 검정		
	측소모형의 -2 Log 우도	$x^2$	자유도	유의확률
절편	3075.039	.000	0	.
주택방수	3092.607	17.568	6	.007
주택유형	3088.062	13.023	6	.043
가구주학력	3091.826	16.787	6	.010
가구주소득	3119.650	44.611	18	.000
무주택기간	3102.988	27.949	18	.063
세대주나이	3104.496	29.457	18	.043
거주기간	3100.319	25.280	18	.117
청약저축가입기간	3108.704	33.665	12	.001
점유형태	3081.423	6.384	6	.382

2) 임대주택 선택 분석결과

분석결과는 <표 10>, <표 11>과 같다. 일반셋집에 비해 영구임대(50년 포함)를 선택할 확률은 기초수급대상자일수록, 소득이 낮을수록, 무주택일수록, 세대주 나이가 많을수록, 해당지역에서의 거주기간이 길수록, 청약저축2순위일수록 높아진다. 국민임대를 선택할 확률도 영구임대와 비슷하게 가구주의 학력이 낮을수록, 소득이 낮을수록, 무주택기간이 길수록, 부양가족이 많을수록 높아진다. 또 청약저축 가입기간이 1순위이면 청약저축 통장을 가지지 않은 가구보다 국민임대주택을 선택할 확률이 높아진다. 그러나 5년임대 주택과 일반셋집은 선택의 차이를 가지는 변수가 거의 없다. 가구주의 학력만이 유일한 구별변수로 나타났다. 학력이 낮을수록 일반셋집에 비해 5년 임대 주택을 선택할 확률이 높다.

표 10. 다항로짓 분석결과 1

	종속변수		영구임대(50년포함)				국민임대				5년임대			
	독립변수		B	Wald	P	Exp(B)	B	Wald	P	Exp(B)	B	Wald	P	Exp(B)
	상수		-3.01	16.08	0.00		-3.33	25.65	0.00		-5.01	17.16	0.00	
가구 특성	세대주 나이	30세 미만	-1.71	8.10	0.00	0.18	0.00	0.00	0.99	1.00	0.77	1.07	0.30	2.17
		30대	-0.85	6.34	0.01	0.43	0.28	1.09	0.30	1.32	0.50	0.84	0.36	1.65

		40대	-0.37	1.70	0.19	0.69	-0.19	0.46	0.50	0.83	0.45	0.74	0.39	1.57
		50대 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	가구주 성별	남자	0.16	0.32	0.57	1.17	0.28	1.52	0.22	1.32	0.15	0.09	0.76	1.16
		여자	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	가구주 학력	고졸 이하	0.49	2.86	0.09	1.63	0.60	6.85	0.01	1.82	0.83	4.32	0.04	2.30
		대졸 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	부양가족 수	없음	-0.24	0.40	0.53	0.79	-0.58	2.65	0.10	0.56	-0.84	1.14	0.29	0.43
		1명	-0.32	0.89	0.35	0.73	0.40	2.15	0.14	1.49	-0.42	0.52	0.47	0.66
		2명	-0.25	0.60	0.44	0.78	0.38	2.04	0.15	1.46	0.53	1.68	0.20	1.71
		3명 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	거주 기간	1년 미만	-0.37	1.06	0.30	0.69	-0.24	0.52	0.47	0.79	0.81	2.03	0.15	2.25
		1~2년	-0.95	9.90	0.00	0.39	-0.14	0.29	0.59	0.87	-0.14	0.07	0.80	0.87
		3~4년	-0.31	0.88	0.35	0.74	-0.30	0.85	0.36	0.74	0.28	0.25	0.62	1.32
		5년 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	무주택 기간	유주택	-1.29	10.09	0.00	0.28	-1.39	15.10	0.00	0.25	-0.16	0.13	0.72	0.85
		3년 미만	0.12	0.14	0.71	1.13	-0.34	1.69	0.19	0.72	-0.05	0.01	0.93	0.96
3~5년		-0.06	0.02	0.88	0.94	-0.83	5.27	0.02	0.43	-1.57	2.22	0.14	0.21	
	5년 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	
경제적 특성	기초수급 대상	일반	-1.47	13.99	0.00	0.23	-0.35	0.47	0.49	0.70	-1.26	1.32	0.25	0.28
		기초수급대상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	가구 소득	하위 25%	0.92	4.70	0.03	2.50	1.11	9.76	0.00	3.03	-0.31	0.27	0.60	0.73
		하위 35%	0.66	2.45	0.12	1.93	0.67	3.55	0.06	1.96	0.04	0.01	0.94	1.04
		하위 50%	-0.05	0.01	0.92	0.95	-0.11	0.08	0.78	0.89	0.08	0.02	0.88	1.08
		50% 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	청약저축 가입기간	미가입	-0.21	0.40	0.52	0.81	-0.72	8.80	0.00	0.49	-0.14	0.09	0.77	0.87
		2년 미만	0.72	2.74	0.10	2.05	0.36	1.28	0.26	1.44	0.81	1.67	0.20	2.25
		2년 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	주택 특성	방수	개수	0.08	0.20	0.65	1.09	0.00	0.00	0.98	1.00	0.11	0.15	0.70
주택 유형			단독	0.07	0.08	0.78	1.08	-0.33	2.33	0.13	0.72	-0.66	2.30	0.13
		공동주택	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
점유 형태		자가	-0.23	0.10	0.75	0.79	0.00	0.00	0.99	1.00	0.18	0.07	0.79	1.20
	전월세	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	

같은 공공임대주택이지만 10년 공공임대주택은 5년 임대와 다른 유형을 보인다. 일반셋집에 비해 10년 공공임대주택을 선택할 확률은 현재 집의 방의 수가 적을수록, 기초수급대상자일수록, 가구주소득이 낮을수록, 세대주의 나이가 많을수록 높아진다. 따라서 10년 임대주택은 5년 임대와 다른 입주기준을 적용할 필요가 있음을 시사한다. 일반셋집에 비해 기존주택전세임대주택을 선택할 확률은 현재 살고 있는 주택의 방수가 많을수록, 소득이 낮을수록, 기초수급대상자일수록 높아진다. 장기 전세를 선택할 확률은 자가인 경우, 청약저축 가입기

간이 2년 이상일수록 높아진다.

표 11. 다항로짓 분석결과 2

	종속변수		10년임대				기존주택전세				장기전세			
	독립변수		B	Wald	P	Exp(B)	B	Wald	P	Exp(B)	B	Wald	P	Exp(B)
	상수		-2.19	5.29	0.02		-4.88	35.62	0.00		-2.88	11.66	0.00	
가구특성	세대주 나이	30세 미만	-1.25	4.93	0.03	0.29	0.09	0.03	0.87	1.09	-0.11	0.04	0.84	0.90
		30대	-0.90	5.19	0.02	0.41	0.57	2.35	0.13	1.76	-0.24	0.43	0.51	0.79
		40대	-0.47	1.64	0.20	0.63	0.18	0.25	0.62	1.20	-0.51	1.88	0.17	0.60
		50대 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	가구주 성별	남자	0.02	0.00	0.96	1.02	-0.53	1.82	0.18	0.59	-0.03	0.01	0.93	0.97
		여자	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	가구주 학력	고졸 이하	0.17	0.32	0.58	1.19	0.02	0.01	0.94	1.02	0.13	0.22	0.64	1.14
		대졸 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	부양 가족 수	없음	-0.71	2.17	0.14	0.49	-0.32	0.55	0.46	0.72	-0.86	2.92	0.09	0.42
		1명	-0.01	0.00	0.99	0.99	-0.44	1.42	0.23	0.64	-0.32	0.77	0.38	0.73
		2명	-0.44	1.15	0.28	0.64	-0.01	0.00	0.97	0.99	-0.39	1.34	0.25	0.68
		3명 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	거주 기간	1년 미만	0.30	0.45	0.50	1.35	0.19	0.26	0.61	1.21	0.12	0.06	0.81	1.13
		1~2년	-0.08	0.05	0.83	0.92	-0.38	1.36	0.24	0.69	0.23	0.35	0.56	1.26
		3~4년	0.25	0.33	0.56	1.29	-0.71	2.82	0.09	0.49	0.54	1.70	0.19	1.72
		5년 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
무주택 기간	유주택	-0.44	1.11	0.29	0.65	0.28	0.80	0.37	1.33	-0.24	0.47	0.50	0.78	
	3년 미만	0.15	0.15	0.70	1.16	0.19	0.32	0.57	1.21	0.07	0.04	0.84	1.08	
	3~5년	0.29	0.48	0.49	1.34	-0.20	0.19	0.67	0.82	0.33	0.67	0.41	1.38	
	5년 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	
경제적 특성	기초수급 대상	일반	-1.04	3.06	0.08	0.35	-1.35	4.18	0.04	0.26	-0.39	0.13	0.71	0.68
		기초수급대상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	가구 소득	하위 25%	1.24	4.44	0.04	3.46	0.56	1.88	0.17	1.75	-0.37	0.72	0.40	0.69
		하위 35%	1.15	3.90	0.05	3.16	0.75	4.30	0.04	2.12	0.21	0.33	0.56	1.24
		하위 50%	1.22	4.51	0.03	3.39	0.13	0.11	0.74	1.14	0.07	0.04	0.85	1.07
		50% 이상	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	청약저축 가입기간	미가입	-0.23	0.37	0.54	0.80	0.00	0.00	0.99	1.00	-0.79	7.03	0.01	0.45
		2년 미만	-0.16	0.07	0.80	0.86	0.64	1.74	0.19	1.90	-0.29	0.36	0.55	0.75
2년 이상		0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	
주택특성	방수	갯수	-0.70	8.97	0.00	0.50	0.43	5.21	0.02	1.54	-0.10	0.21	0.64	0.91
		주택 유형	단독	-0.82	6.88	0.01	0.44	-0.01	0.00	0.99	1.00	-0.44	2.03	0.15
		공동주택	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.
	점유 형태	자가	0.47	0.44	0.51	1.60	0.39	0.75	0.39	1.48	1.32	4.70	0.03	3.76
전월세		0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	0.00	.	.	.	

이상의 결과를 종합해 보면 공공임대주택의 입주기준으로 사용되고 있는 가구의 소득은 임대 유형을 선택하는 데 있어 가장 광범위한 영향을 주는 변수다. 가구의 소득이 도시근로자 가구당 소득의 25% 이하인 경우 일반 셋집보다 영구임대를 선택할 확률이 평균 소득 이상인 가구에 비해 2.167배 높다. 국민임대의 선택 확률도 가구의 소득이 25% 이하인 경우 평균소득이상인 가구에 비해 3.104배 높고, 평균 소득이 도시 근로자 가구당 소득의 25%초과 35%이하에 해당하는 저소득 가구도 평균소득 이상인 가구에 비해 확률이 2.007배 높다. 일반셋집에 비해 10년 임대를 선택할 확률은 소득 25% 이하 가구가 3.219배 높고 소득 35% 이하 가구는 3.136배, 소득 50% 이하 가구는 3.383배 높다. 기존주택전세임대주택도 소득 35%이하 인 가구의 선택 확률이 일반셋집보다 2.109배 높은 것으로 나타났다. 국민임대주택의 입주가점제도와 5년·10년 공공임대주택의 우선 입주자 선정기준으로 적용되고 있는 무주택 기간은 영구임대, 국민임대 선택 확률에 영향을 준다. 주택을 소유한 가구는 무주택기간이 5년 이상인 경우보다 일반셋집보다 공공임대를 선택할 확률이 0.356배로 감소한다. 국민임대의 선택 확률도 무주택기간이 5년 이상인 경우 3년 이상의 경우보다 0.425배로 감소하고 주택을 소유한 가구보다는 0.300배 감소한다. 무주택기간은 그러나 5년·10년 임대, 기존주택전세임대주택 등의 선택 확률에는 유의한 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 해당 지역의 거주 기간은 영구임대 선택에 영향을 주지만 국민임대나 공공임대에는 영향이 없었다. 3~5년 이내 인 경우 5년 이상에 거주한 사람에 비해 영구임대 선택할 확률이 0.392로 낮아졌다. 부양가족은 국민임대 선택에 영향을 주었다. 부양가족이 없는 가구의 경우 부양가족수가 3인 이상인 경우보다 국민임대를 선택할 확률이 0.538배로 낮아지는 것으로 나타났다. 세대주 나이는 영구임대와 10년 임대주택 선택에 영향을 주는 변수다. 세대주 나이가 50세 이상인 경우보다 30세 미만 인 경우 영구임대보다 일반셋집을 선택할 확률이 0.216배로 낮아지며, 30대 인경우도 0.488배로 낮아진다. 10년 임대주택도 영구임대와 비슷하다. 세대주 나이가 50세 이상인 경우보다 30세 미만 인 경우 10년 임대를 선택할 확률이 0.316배로 낮아지며 30대의 경우도 50세 이상인 경우보다 10년 임대를 선택할 확률이 0.431배 낮아진다. 청약통장 가입여부는 영구임대, 국민임대, 공공임대 모두에게 해당 되지만 영구임대와 국민임대 선택에만 유의한 것으로 나타났다. 영구임대는 청약저축 1순위에 비해 2순위인 경우 영구임대주택을 선택할 확률이 2.054배 높아졌으며 국민임대는 청약저축 1순위에 비해 청약저축이 없는 경우 선택할 확률이 0.488배로 낮아진다.

## VI. 결론

현재 영구임대주택, 국민임대, 5년·10년 임대주택 등은 공공성을 가지고 있으며 비슷한 유형의 주택임에도 불구하고 다양한 입주기준을 가지고 있어 혼란을 주고 있다. 특히 세입자의 입주의향이 고려되지 않은 획일적인 입주자격 제한은 거주자와 실제 주거의 불일치의 원인이 되고 주거보호가 필요한 계층에 주거를 더욱 열악하게 만든다. 이에 따라 임대 입주 의향을 반영해 현재 임대주택의 입주자격에 대한 타당성을 검증해 보았다.

본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째 저소득층의 선호임대 유형은 가구의 소득은 영구임대(50년 임대 포함), 국민임대, 10년 임대 그리고 기존주택전세임대주택 등이며 소득 분위에 따라 선호하는 임대주택의 유형이 다르다. 현재 임대주택은 영구임대 및 50년 공공임대, 국민임대, 5년·10년 공공임대, 사원임대 등 4가지 유형으로 구분하여 주택공급에 관한 규칙에 규정에 따라 입주자 자격을 규정하고 있다. 그러나 저소득층을 대상으로 하는 저소득 분위의 가구가 선호하는 영구임대, 국민임대, 10년 임대 등은 통일된 규정에 따라 입주자격을 재정립할 필요가 있다. 이와 동시에 저소득층을 위한 월세 보조금 지원, 전세금 대출 등의 주거지원 프로그램을 종합적으로 고려해서 주택공급에 관한 규칙에 입주자격 및 지원책을 명문화 할 필요가 있다.

둘째 공공임대는 임대기간에 따라 5년, 10년, 50년으로 나뉘고, 일반 공급은 해당지역에 거주하는 무주택세대주이면서 청약저축 가입자에게 우선공급 되고 있지만 입주 의향을 고려할 때 해당지역의 거주기간은 유의한 변수가 아닌 것으로 나타났다. 2011년을 기준으로 저소득층이 입주 희망 빈도가 높은 10년 및 50년 임대 재고 수는 185만호로 전체 임대주택에 12% 수준에 불과하고 해당 지역의 거주기간 제한으로 지역별 입주 대기기간이 상이하게 달라지고 있음을 감안할 때 입주자 기준에서 거주제한을 기준은 없애는 것이 타당할 것으로 보인다. 또 같은 공공임대주택이라도 임대기간에 따라 선택결정 요인이 상이하게 달라지므로 5년 임대와 10년 임대는 별도의 기준에 따라 입주 선정기준을 마련해야 한다.

셋째 임대주택법 1조에서 말하는 국민의 주거생활을 안정시키기 위해서는 저소득층을 위한 국민임대, 장기임대주택이 더 많이 지어져야 한다. 임대주택 재고의 40% 가량을 차지하고 있는 5년 임대주택 등은 저소득층이 원하는 임대주택 유형이 아니다. 넷째 5년

임대주택과 장기전세주택 그리고 일반셋집 등의 3개 유형은 가구의 특성, 경제적 특성, 현 주택의 특성에 따라 결정요인에 차이가 거의 없는 상호 대체적인 상품이다. 이에 따라 입주자격 제한을 두기보다는 전국적인 전월세 안정계획에 따라 수급을 통제 하는 것이 바람직하다. 다섯째, 임대주택에 공통적으로 영향력이 큰 변수는 소득, 무주택기간, 세대주 나이 등이다. 이들 변수에는 가중치를 달리 적용할 필요가 있다. 마지막으로 임대 유형에 따라 완화된 입주 유형을 만들어 입주기준을 단순화하고 체계화하여 누구나 알기 쉽게 재편성할 필요가 있다. 주거안정화와 관련 없는 지역 거주지역 제한 등은 꼭 필요한 임대 유형을 빼고 제외하는 것이 타당하다. 또 영구임대, 국민임대, 10년 임대 모두 제각각의 기준을 적용할 것이 아니라 수요층의 선택 기준에 따라 소득, 무주택기간, 세대주나이, 해당지역 거주기간 등의 기준에 따라 등급을 매길 필요가 있다. 이상의 논의를 정리하면 <표 12>와 같다.

표 12. 입주의향을 고려한 입주자 우선 선정 기준 경계선

유형	입주자격 (공통)	소득가점	무주택기간 가점	세대주 나이 가점	해당지역 거주기간 가점	부양 가족 수 가점	청약저축 가입기간 가점
영구임대	도시근로자	하위 25% 이하	5년 이상	40세 이상	5년 이상	-	2년 미만
국민임대	평균소득	하위 35% 이하	3년 이상	-	-	3인 이상	2년 이상
매입전세	이하 무주택	하위 35% 이하	-	-	-	3인 이상	-
10년 임대	세대주	하위50% 이하		30세 이상			
5년 임대	무주택	우선 순위 없이 전월세 시장 동향에 따라 공급계획 수립					
장기전세	세대주						

- 주1. 영구임대주택, 공공임대주택(50년형, 10년형, 5년형), 국민임대주택, 장기전세주택, 시프트주택, 보금자리주택 등.
- 주2. 2009년 도시근로자 가구당 월평균 소득 385만원을 기준, 국민임대주택의 입주 자격인 소득의 70%, 50%를 범주로 구분함.
- 주3. 해당 지역의 거주기간을 나타내는 변수가 설문에 없어 현재 주택의 거주기간을 대용변수로 사용함. 따라서 해당 지역의 거주기간은 해당 변수에 비해 같거나 큰 성향을 가짐.

## 인용문헌

- 국토해양부, 2010. 「임대주택 업무편람-매뉴얼」
- 국토해양부, 2011. 「2011년도 주택업무편람」, p.448.
- 국토해양부, 2012. 「금년 주택 45만호 인허가계획, 착공 43만호, 입주 35만호 전망」.
- 국토해양부, 2012. 「11년 공공임대주택 재고, 10년 대비 10.5% 증가」.
- 김정수·이주형, 2004. “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 「국토계획」, 39(1): 202.
- 김진유·지규현, 2007. “저소득층 주거이동 특성 분석: 수도권 국민임대주택 입주가구를 중심으로”, 「국토계획」, 42(1): 83-97.
- 김천일·최막중, 2007. “공공임대주택 선호의 지역간 차이”, 「국토계획」, 42(2): 120.
- 남진·황인자, 2006. “주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 결정요인에 관한 연구” 「국토계획」, 46(2): 78-79.
- 류강민·김진유·이광민·이창무, 2007. “국민임대주택 입주의사결정요인 분석”, 「주택연구」, 15(4): 70-72.
- 송동수, 2012. “공공임대주택의 현황과 법적 검토”, 「토지공법연구」, 58: 45.
- 오정석, 2009. “임대주택의 체계 개선 방안 연구: 법령 및 분류체계를 중심으로”, 「한구지적학회지」, 6(1): 90, 97
- 오정석, 2010. “서울시 공공임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인분석”, 「한구지적학회지」, 6(2): 116, 127.
- 이상일·이창무, 2006. “전세와 보증부 월세간 선택요인과 주거수요편차”, 「주택연구」, 14(1): 149, 160-161.
- 이종권, 2011. “저소득 무주택 계층 대상 주택정책의 현단계와 주요 쟁점”, 「부동산·도시 연구」, 4(1): 76.
- 정의철, 2002. “도시가구의 주택 범유점유형태 및 주택유형 선택에 관한 연구”, 「주택연구」, 10(1): 27-28
- 최열·김형준, 2012. “수도권 및 비수도권의 주거이동 결정요인 비교분석”, 「국토계획」, 47(4): 221.
- 김순귀·정동빈·박영술, 2008. 「로지스틱 회귀모형의 이해와 응용」, 한나래 아카데미, 158~160.

<투고 2018.11.02, 심사 2018.11.14, 게재확정일 2018.12.03>