pISSN : 2465-9754 eISSN : 2508-1292 https://doi.org/10.30902/jrea.2022.8.1.127

Journal of Real Estate Analysis

http://www.ejrea.org *April 2022, Vol.8, No.1, pp. 127~148*

주거지원정책 선호의 결정요인 분석
- 수요 및 공급 정책에 초점을 맞추어서 -

The Analysis on the Determinants of Housing Policy Preference
- Focusing on the Demand and Supply Strategies -

이윤주* · 최열**
Yun Ju Lee · Yeol Choi

▌Abstract ▐

The goals of the policies for housing welfare in the future are to save lower-income brackets from housing poverty, make a quantitative residential support, improve housing quality, offer adequate housing, guarantee residential stability and eventually enhance the quality of life. In order to identify the determinants of preference for housing support policies based on the Survey of Household Finances and Living Conditions (SFLC) in 2020, this study tried to empirically analyze effects of demographic-sociological, economic, residential-environmental, and cognitive characteristics of preference for housing support policies. This study analyzed the need of housing support policies and identified the preference of demand and supply according to them. This study also differentiated them and divided tenants into owners in order to analyze preferences. According to the results of Logistic Regression, housing support policies for vulnerable brackets including younger age groups, women, families, low-income groups, tenants and households with low- residential satisfaction were necessary. Policies for demand such as mortgage were more popular than ones for supply such as rental housings. Regional characteristics as well as economic ones including tenants and owners turned out to be very important for preference of housing policies. As targets of the policies are more diverse, there is growing interest in order-made housing welfare. This study is expected to be timely and meaningful for comprehensive analysis of preference of housing policies according to residential characteristics. The targets of the policies are necessary to be diversified and expanded as residential instability can have a large influence on social unity and national economy.

Keywords: Housing support policy, Housing welfare, Logistic regression, Household characteristics, Residence survey

* 부산대학교 도시공학과 박사수료(주저자) | Ph. D. Candidate, Department of Urban Planning & Engineering, Pusan National University | First Author | yjlee@pusan.ac.kr |

** 부산대학교 도시공학과 교수(교신저자) | Professor, Department of Urban Planning & Engineering, Pusan National University | Corresponding Author | yeolchoi@pusan.ac.kr |

© Copyright 2022 Korea Real Estate Board. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

Ⅰ. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

인간 기본권리로서의 적정 주거에 대한 권리(right to adequate housing)는 세계인권헌장(Universal Declaration of Human Right, UDHR) 및 세계 경제, 사회, 문화, 관습(international convenant on economic, social & rights, ICESCR)에 선언되어 있다. 주거의 질이 곧 삶의 질을 결정하는 중요한 요소로서 안전하고 위생적인 주거는 물리적으로나 사회경제적, 정신적으로도 생존에 가장 기본적인 권리라고 할 수 있다. 이처럼 물리적 주택의 양적 개선에서 나아가 복합적인 주거환경의 질적 수준의 향상을 목적으로 하는 새로운 주거정책 패러다임의 변화는 세계적인 추세이다(Schwartz, 2021; UN-HABITAT, 2009).

이에 우리나라에서도 2015년 국민의 주거 안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 주거기본법을 제정하고 물리적 · 사회적 위험에서 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리인 주거권을 보장하고 있다. 과거의 우리나라의 주거정책은 주택의 절대적인 물량 부족으로 인한 공급을 우선으로 하는 정책을 시행했고 현재는 이러한 문제는 상당한 부분 해소되어 안정권이라고 볼 수 있다. 이러한 변화는 한국의 새로운 주거정책의 기본방향이 양적 목표에서 질적인 목표로, 물리적 주택 공급 확대에서 주거복지향상으로 전환되고 있는 것을 보여준다(이재춘 외, 2020; 하성규, 2018; Kim and Park, 2016).

주거기본법 제3조의 주거정책의 기본원칙에서는 주거지원필요계층의 주거수준 향상에 우선 지원하며 장기적인 사회적, 경제적 변화에 선제적으로 대응할 것을 명시하고 있다. 주거지원 필요계층은 인구구조의 변화와 사회경제적 변화에 따라 세분되고 다양해지고 있다. 우리나라에서 주택을 자가로 소유해야 한다는 주택 보유에 대한 인식은 가장 강력한 경제적 욕구 중 하나라고 볼 수 있었다. 최근에는 이러한 주택 보유의식 또한 변화하고 있고 주택을 자산 축적의 수단으로 이용하는 성향도 강하게 나타나고 있다. 절대적인 주택 공급은 늘어났지만, 주택시장의 불안정성과 불균형은 주거의 불평등성을 악화시키고 있다. 장애인 · 고령자 · 저소득층 · 신혼부부 · 청년층 · 지원 대상 아동 등 주거 지원이 필요한 계층의 다양화는 과거 거주하는 주택의 물리적 수준의 취약성 개선에서 좀 더 확장되어 적정한 주거환경 확보해야 한다는 당위를 부여하고 있으며, 그에 따라 각 계층이 원하는 지원 정책 또한 다양해질 수밖에 없다.

그동안의 주거정책과 관련한 연구를 살펴보면 거주자들의 특성에 따른 주택만족도나 주거환경 만족도에 관한 연구는 많지만 주거 정책 자체에 관한 연구는 부족한 실정이다. 다양화되는 인구와 가구구조의 변화는 주거 정책의 변화를 필요로 하며, 어떠한 영향 요인이 주거지원책 선호의 차이를 만드는지에 대해서 연구할 필요성이 있다. 각 가구별로 특성이 다르고 주거비 부담에도 다양한 어려움이 있어 선호하는 정책에도 차이가 있기 때문이다.

 https://doi.org/10.30902/jrea.2022.8.1.127

따라서 본 연구는 다음과 같은 연구가설을 실증분석하고자 한다. 첫째, 가구의 특성이 주거지원정책의 선호에 영향을 미칠 것이다. 둘째, 가구 특성에 따라 수요적, 공급적 정책의 선호가 달라질 것이다. 셋째, 가구의 점유유형에 따라 주거정책의 선호가 달라질 것이다. 일반적으로 알려진 인구사회학적 특성과 경제적 특성뿐 아니라 주거 환경과 주거정책에 대한 인식 등의 특성을 함께 분석하여 주거정책의 선호와 관련된 특성을 찾아 이해하고자 하는 것이다. 이러한 연구 가설을 확인하기 위해 국토교통부에서 실시한 2020년 주거실태조사를 바탕으로 이항 로지스틱, 다항 로지스틱 회귀모형 분석을 실시하고 주거지원정책에 대한 정책적 함의를 제시하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 주거지원정책

주거지원정책은 주거복지 문제를 해결하기 위해 국가가 취하는 일련의 행위 또는 행위 과정이며 목적은 국민의 주거 안정과 주거수준의 향상에 있으며 모든 국민이 적절한 주거비 부담으로, 쾌적한 주거생활을 영위하는 주거 욕구의 충족에 있다(김혜승 · 김태환, 2008). 주거 정책은 그 성격에 따라 공급 측면과 수요 측면의 정책으로 분류할 수 있으며 그 효과성에 대한 다양한 논의가 있어왔다. 구체적으로 공급적 정책은 정부가 직접 임대주택을 준공하여 주거 불안정을 겪고 있는 가구에 현물을 공급하는 등 주택의 공급으로 주거 서비스 가격을 낮추는 효과를 가진다. 반면에 수요적 정책은 수요자인 주거 취약계층 혹은 저소득 가구를 대상으로 주거비를 보조하는 등 주거 서비스의 구매력을 높이는 성격의 정책이다(김혜승 · 김태환 2008; 최성은, 2017; Been et al., 2019; Galster, 1997).

공급적 측면의 지원 경우에는 정부의 개입을 통한 주택 공급으로 주택의 절대적 부족 현상을 해결해 그 효과를 증명했지만, 근린효과(neighbourhood effect) 이론과 같이 빈곤 계층의 공간적 분리에 따른 부정적 외부효과를 가져오거나(Anderson et al., 2003; Friedrichs et al., 2003), 공급의 확대가 저소득층 주거 개선, 주거비 부담을 온전히 개선하지 않는다는 비판이 있다(Been et al., 2019). 한국에서는 임대주택건설과 지역주민과의 갈등으로 인한 주거만족도에 부정적 영향을 설명하는 연구도 존재한다(하성규 · 서종녀, 2006).

수요적 측면의 지원정책의 경우 다양한 사회 · 경제적인 요구와 물리적으로 거주 주택과 환경 선택의 폭을 현금 보조를 통해 늘려준다는 점에서 효과가 크다고 보는 연구가 있다(Owens, 2017). 그러나 한편으로 무조건적인 수요 지원 측면 강화는 임대시장 가격의 인상을 가져 올 수도 있어 신중해야 한다는 의견도 있다. 빈곤 가구의 경우 저금리 대출을 지원하는 수요자 보조 주거지원정책의 정책효과가 특별히 크지는 않았음을 보여주는데, 최근 주택가격 및 전세가격이 급증하고 있는 상황을 고려할 때 일정 소득 수준이 뒷받침되지 않으면 저금리로 대출을

지원하는 정책이 더 좋은 질의 주택으로의 이전을 보장해주지는 않음을 유추할 수 있다(최성은, 2017).

최근에는 인구 구조의 변화, 주택에 관한 자산 인식, 불균형하고 불안정한 부동산 시장 등 주거를 둘러싼 환경들이 급변하는 가운데 주거정책의 패러다임이 점차 공급 중심의 정책에서 수요 중심으로 변화하는 과정이라고 볼 수 있다(이재춘 외, 2020; Anderson and Dieleman, 2002; Czischke, 2009; UN-HABITAT, 2009).

조세재정연구원에 따르면 〈표 1〉과 같이 우리나라의 주거부문 재정지출에서 수요자에 대한 재정지원은 공급지원에 비해 작지만 2012년 이후 증가 추세에 있다. 수요적 측면의 지원정책인 전세금, 주택 구입자금등 융자지원은 증가추세인데 반해 공공임대주택공급 및 분양 지원은 감소추세인 것을 확인할 수 있다.

또, 2015년 저소득층을 위한 기초생활수급비의 주거급여가 보조금 지원의 주택바우처형태로 변화하여 지급 대상과 규모가 확대되었다. 이러한 주거기본법과 주거급여, 각종 재정 지출의 변화는 수요측면의 지원 정책 확대로의 변화로 이해할 수 있다(김혜승 외, 2014; 임형빈 · 김홍배, 2016).

2. 선행연구 고찰

주거지원정책의 효과성에 주목하고 수요와 공급적 측면 각각에 대한 논의에 이르는 연구는 다양하게 이루어져 온 반면, 실제로 이를 이용하는 정책 대상 가구의 주거정책 필요에 관한 연구는 부족한 실정이다.

김혜승 · 김태환(2008)의 연구는 2006년 주거실태조사를 바탕으로 주거욕구를 고려한 주거지원 프로그램의 소요 및 재정 소요를 추정하였다. 가구의 선호와 필요성에 따라 배분하여 분석한 결과 공공임대주택보다 주거지원에 대한 소요가 큰 것으로 나타났다. 분석한 결과를 바탕으로 주거정책이 대상 가구의 주거욕구 충족에 충분이 기여하지 못하는 것으로 판단하였다.

주거지원정책의 선호에 대한 대안 변수로 정책 대상자들의 입주의사와 주거만족도를 사용하여 정책의 효과를 분석하고 주거정책에 대한 시사점을 제시하는 범위에서 많은 연구가 이루어졌다. 성진욱 · 이영민(2017)의 연구에서는 공공임대주택에 대한 인식과 공급 정책과 보조 정책 선호에 대한 집단으로 구분하고 강남 3구 등 지역적 주거특성을 반영하여 공공임대주택 입주의

〈표 1〉 주거부문재정지출 변화

주거부문재정지출	2012	2013	2014	2015	2016
주거비지원	5,826	6,702	8,023	12,292	11,334
주택개량	2,253	3,576	3,069	3,955	2,650
공공임대분양	101,740	74,051	72,851	74,384	70,519
주택자금대출	66,877	91,803	119,155	115,078	101,285

자료 : 조세재정연구원(최성은, 2017) 재인용(억 원).

 https://doi.org/10.30902/jrea.2022.8.1.127

사를 확인하였다. 그 밖에 효과성 평가 연구로는 공급자와 수요자 보조 주거복지정책의 비용효과 분석(장경석 · 최막중, 2009), 주거복지정책 수혜로 인한 주거비 부담, 만족도 분석(김민정 · 조민효, 2018) 등의 연구가 있다. 주거복지정책의 정책 변동에 관한 연구로는 강한수 · 박용성(2020)의 연구에서 우리나라 공공임대주택공급 정책의 변화를 분석하였으나 공급측면에 국한한 한계가 있었다. 김훈(2017)의 연구 역시 주거복지정책의 발달과정에 관한 고찰이 있었으나 또한 공공임대주택정책을 중심으로 이루어졌다.

임형빈 · 김홍배(2016)는 저소득층 주택정책의 지역별 효과를 분석하여 주거급여와 주택 바우처제도의 수요적 지원정책을 탐색하였다. 주거급여와 주택바우처로 인하여 대부분의 지역에서 수요의 증가가 발생하였으며, 주거서비스 가격이 상대적으로 높은 대도시에서 주택 바우처 제도의 효과가 크게 나타남을 밝히고 있다. 반면 주거급여의 효과는 중소도시에서 나타나는 것으로 주거정책의 지역별 특성을 반영하고 있다.

공급적 지원정책의 특정한 수혜자를 대상으로 하여 만족도를 분석한 연구가 이루어지고 있다. 가구의 특성, 주거비 특성, 주택의 물리적 특성과 주거 환경 특성 등을 고려하여 만족도의 영향요인을 파악하고 있다. 임대주택거주자들의 주거 만족도에 관한 연구(권대철 · 고진수, 2010; 성진욱 · 남진, 2019; 최열 · 하규양, 2012)와 주거복지정책 유형별 주거비 부담 수준 결정 요인분석(박서연 · 전희정, 2019) 등이 있다. 안상훈 외(2013)에서는 정부의 주거지원 지출에 대한 확대 지지 정도를 연령, 성별, 학력, 가구 균등화 가처분소득, 근로형태를 통제변수로 사용하고 점유형태, 주거가산가치, 주거비 부담액, 주거복지관련 수급 경험 여부를 활용하여 분석하였다.

일반적으로 가구 규모, 가구 구성원의 나이, 가구 선호도 및 자원, 시장 기회 제약을 비롯한 많은 요인이 가구의 거주 방식에 영향을 미친다(Morris and Winter, 1975). 이처럼 가구의 특성에 따른 거주방식, 즉 점유형태의 선택은 곧 주거지원정책의 선호에도 영향 미치기 때문에 인구 · 가구 수, 주택과 관련한 시장 상황 등이 급변하고 있는 시점에서 새로운 가구의 특성을 반영한 주거 지원정책을 마련하는 것이 필요하다고 볼 수 있다. 가구의 특성에 따른 주거정책의 필요성을 시사하는 연구를 살펴보면 주로 주거환경에 대한 기대와 실제에 대한 차이를 의미하는 주거 만족도나 주거환경 만족도(Galster, 1997)를 종속변수로 분석한 연구가 다수이다. 구체적으로 생애주기에 따른 특성(한수정 · 전희정, 2021)이나 1인 가구(권연화 · 최열, 2018; 김병석, 2019), 은퇴 고령층(이경희, 2017; 전병주 · 최은영, 2015) 등 가구적인 특성이나 주택 형태나 점유 형태(박윤태 외, 2015; 박윤환 · 임현철, 2020)에 따른 연구가 있다. 최근에는 가구 형태가 다양해짐에 따라 가구 범위의 확장뿐만 아니라 지역 특성(손경민 · 진장익, 2020)을 반영하는 연구도 이루어지고 있다.

이러한 연구들은 가구의 특성이 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하여 주거정책에 대한 개선 방향을 제시하였다는 데 의의가 있다. 하지만 주거 만족도와 주거환경 만족도에 특정

된 분석과 공공임대주택 등 특정 정책수혜자에 대한 분석만 이루어져 대상과 효과가 한정적이고 현재 제공되고 있는 주거정책에 대한 총체적인 고려가 미흡하다고 판단된다. 본 연구는 전국적으로 시행된 주거실태조사의 전체 가구를 대상으로 정책의 필요성과 선호를 반영한다는 차별성이 있다. 더하여 정책 대상과 주거지원정책의 연계를 고려하기 위해 점유형태를 임차가구와 자가가구를 구별하여 분석모형으로 설정하였다. 정책의 목적과 정책 수요자들의 필요가 일치하는 것이 매우 중요하고 정책의 필요도가 높은 집단에 정책의 효과가 더 크게 나타난다는 연구(Hildebrandt and Stevens, 2009; Waller and Plotnick, 2001)에 비추어 볼 때 정책 수요자들의 선호 자체를 최신의 자료를 통해 분석하는 것도 의미가 있다고 하겠다. 이번 연구에서 주거지원정책에 대한 전반적인 선호 분석을 통해 선호 가구의 특성을 파악하여 정책 대상의 기준을 설정할 때 기여할 수 있을 것으로 사료된다. 따라서 본 연구는 현재 실행되고 있는 정책에 대한 선호를 확인하고 앞으로의 주거 정책의 방향 설정에 기초자료를 제공하고자 한다.

Ⅲ. 분석

1. 분석방법

실증적 분석의 방법을 결정할 때 종속변수가 연속적이지 않고 독립적인 명목형(nominal) 변수의 선택확률을 구하기 위해서는 일반적인 회귀모형을 사용하는 것보다 로지스틱 회귀모형을 이용하는 것이 적합하다. 종속변수가 두 가지 범주를 갖는 경우 이항 로지스틱 회귀(binary logistic regression)를 이용하고 세 가지 이상일 경우 다항 로지스틱 회귀(multinomial logistic regression)를 이용한다. 이항 및 다항 로지스틱 회귀 분석은 최대우도 추정(maximum likelihood estimatio method, MLE)에 기반하여 수행하게 된다(Favero and Belfiore, 2019; Greene, 2008; Hanushek and Jackson, 2013).

이항 로지스틱 모형에 대한 일반식은 다음과 같다.

$$Z_i = \alpha + \beta_1 \cdot X_{1i} + \beta_2 \cdot X_{2i} + \cdots + \beta_k \cdot X_{ki} \quad \text{(식 1)}$$

Z_i는 i관측치에 대한 로짓이고 α는 상수, $\beta_j (j = 1,2,...,k)$는 각 설명변수 X_j의 추정모수로서 설명변수 i 관측치에 대한 이진 형태로 나타난 사건 발생 확률 추정식은 다음 (식 2)와 같다.

$$odds_{Y_{i=1}} = \frac{P_i}{1-P_i}$$
$$P_i = \frac{1}{1+e^{-Z_i}}$$
$$P_i = \frac{1}{1+e^{-(\alpha+\beta_1 \cdot X_{1i}+\beta_2 \cdot X_{2i}+\cdots+\beta_k \cdot X_{ki})}} \quad \text{(식 2)}$$

다항로지스틱 회귀인 M개의 범주를 가진 종속변수의 모델에 대한 로짓 $Z_{i_m} (m = 0, 1, ..., M-1)$의 일반식은 다음 (식 3)과 같다.

$$Z_{i_m} = \alpha_m + \beta_{1m} \cdot X_{1i} + \beta_{2m} \cdot X_{2i} + \cdots + \beta_{km} \cdot X_{ki} \quad \text{(식 3)}$$

M개의 범주를 가진 종속변수의 경우 확률식은 다음 (식 4)와 같다.

$$1-P_i=\frac{1}{1+e^{Z_i}}$$

$$P_i=\frac{e^{Z_i}}{1+e^{Z_i}}$$

$$P_{i_0}=\frac{1}{1+e^{Z_{i_1}}+e^{Z_{i2}}}$$

$$P_{i_m}=\frac{e^{Z_{i_m}}}{\sum_{m=0}^{M-1}e^{Z_{i_m}}} \quad \text{(식 4)}$$

따라서 본 연구는 주거 지원 정책에 대한 필요성 여부, 정책의 성격에 따른 선호를 각각 이항 로지스틱 회귀분석으로 분석하고 임차가구와 자가가구별로 하위 정책에 따른 선호를 확인하기 위하여 다항 로지스틱 회귀분석을 진행하였다.

2. 변수의 구성

본 연구는 국토교통부에서 주택 및 주거 정책을 수립하기 위해 실시한 2020년 주거실태조사 자료를 바탕으로 분석하였다. 분석 대상은 17개 시도를 포함한 전국대상의 유효표본 51,420가구 중 각 분석모델별로 변수에서 발생한 결측치를 제외한 표본을 사용하였다. 변수의 구성은 선행연구 〈표 2〉를 통해 본 연구에 활용 가능한 변수를 반영하여 구성하였다. 선행연구에서 기본적으로 통제변수로 사용하는 가구주의 연령, 성별, 교육수준 변수를 사용하였고 경제적 특성에서 자산과 부채를 결합하여 순자산 변수로 활용하였다. 주거지원정책의 소득기준이 가구원수별 소득기준을 활용하고 있기 때문에 월평균 가구소득을 가구원수를 반영한 균등화가구소득으로 사용하였다. 그 밖에 인구구조의 변화를 반영하는 가구 특성인 1인 가구더미와 미성년 자녀 여부를 더미로 활용하였다. 주거환경과 주택특성으로 주로 활용되는 거주주택의 형태와 선행연구에서 활용되었던 방개수와 주택면적을 현실정에 맞게 가구원당 주거면적을 통해 반영하였고 주택만족도와 주거환경만족도를 사용하였다. 임대료 등 주거서비스 가격의 차이로 인한 지역적 특성을 반영하기 위해서 거주지역의 수도권 여부와 동·읍면부 여부를 더미 변수를 활용하였다.

또 점유형태에 따른 정책 선호의 영향을 비교하기 위하여 임차와 자가 가구를 구분하여 분석모델에 적용하였다.

최종적인 변수의 구성은 〈표 3〉과 같다. 독립변수로는 가구의 인구 사회적 특성으로 가구주의 나이와 성별, 교육수준, 가구 형태, 미성년자녀 유무, 경제적인 특성으로는 균등화가구소득, 순자산, 주거관리비 부담 정도(1점: 전혀 부담 안됨~4점: 매우 부담됨), 주택의 점유 형태(자가 인지 여부), 주거 환경적 특성으로는 거주하고 있는 주택 유형(아파트 인지 여부), 거주지역의 수도권 여부, 도시지역 여부, 가구원당 주거면적, 주택 만족도, 주거환경 만족도(1점: 매우 불만족~4점: 매우 만족), 주거정책에 대한 인식적 특성으로 이사계획 여부, 주택을 자가로 꼭 보유해야 한다는 주택 보유에 대한 인식, 주거지원정책에 대한 얼마나 알고 있는지의 인지 정

〈표 2〉 선행연구의 변수정리

종속변수			1 주택 점유 형태	2 주택 유형* 점유 형태	3 주택 점유 형태	4 주택 유형* 점유 형태	5 주거 정책 매입 임대/ 공공 임대/ 주거비 보조	6 주거 만족도	7 공공 임대 주택 주거 만족도	8 건설 공공 임대 주택, 매입 공공 임대 주택 주거 만족도	9 공공 임대 주택 주택 만족도/ 주거 환경 만족도	10 공공 임대 주택 입주 의사 주거 정책 공급/ 보조	11 공공 임대 주택 주거 환경 만족도	12 주거 정책 확대 지지	13 임대료
독립 변수	인구 사회 학적 특성	가구주 연령	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	
		가구주 성별		○		○	○	○		○			○	○	
		가구주 교육 수준	○	○	○	○		○					○	○	
		가구원 수 가구 형태	○	○	○	○				○	○		○		
		미성년 자녀									○	○			
	경제적 특성	소득		○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	
		자산 부채		○	○									○	
		주거비					○	○			○		○	○	
		점유형태										○		○	
	주거 환경 특성	주택형태	○							○	○	○			○
		거주지역			○			○				○			○
		주거면적		○		○	○			○	○		○		○
		주택 만족도					○	○	○	○					
		주거환경 만족도					○		○						
	주거 정책 인식 특성	이사계획	○								○				
		자가주택 보유의식			○										
		주거정책 이용경험												○	
연구 대상지역			전국	서울시	전국	서울 · 경기	부산시	전국	충북	수도권	서울시	서울시	전국	전국	전국
분석방법			다항로짓	다항로짓	다항로짓	이항로짓	다항로짓	아노바	카이제곱 검증	구조 방정식	순서형 로짓	이항로짓	DID	다중회귀	헤도닉

자료 : 1: 박미선(2013), 2: 남진 · 김진하(2015), 3: 김주영 · 유승동(2013), 4: 강은택 · 마강래(2009), 5: 최열 · 하규양(2012), 6: 박윤태 외(2015), 7: 설영훈 · 채성주(2013), 8: 권대철 · 고진수(2010), 9: 성진욱 · 남진(2019), 10: 성진욱 · 이영민(2017), 11: 최웅성 · 이용모(2015), 12: 안상훈 외(2013), 13: 김혜승 · 김태환(2008).

〈표 3〉 로짓모형의 변수 구성

구분			설명
종속변수	주거지원정책의 필요성		1=필요, 0=필요없음
	주거지원정책의 지원 형태		1=수요, 0=공급
	수요적 주거정책		1. 월세보조금 지원 2. 전세자금 대출 지원 3. 주택개량 · 개보수 지원 4. 주택 구입자금 대출 지원
	공급적 주거정책		5. 임대 후 분양전환 공공임대주택 공급 6. 공공분양주택 공급 7. 장기공공임대주택 공급
독립변수 가구 특성	인구사회학적 특성	가구주 연령	만 나이
		가구주 성별	1=남성, 0=여성
		가구주 교육수준	1=대졸 이상, 0=고졸 이하
		가구 형태	1=1인 가구, 0=가족가구
		미성년 자녀	1=미성년 자녀 있음, 0=없음
	경제적 특성	균등화 가구소득	가구월가처분소득/sqrt가구원수
		순자산	자산-부채(백만 원)
		주거비 부담 정도	1=전혀 부담 안 됨, 4=매우 부담됨
		주택점유형태	1=자가, 0=비자가
	주거환경적 특성	거주주택형태	1=아파트, 0=그 외
		거주지역	1=수도권, 0=그 외
		도시화	1=동부, 0=읍면부
		가구원당 주거면적	㎡/가구원 수의 자연로그값
		주택 만족도	1=매우 불만, 4=매우 만족
		주거환경 만족도	
	주거정책 인식적 특성	이사계획	1=있음, 0=없음
		자가주택 보유의식	1=필요, 0=불필요
		주거정책인지	정책인지개수
		주거정책 이용 경험	1=이용함, 0=이용한 적 없음

도와 실제로 이용한 경험이 있는지 여부를 더미로 사용하였다.

종속변수로는 가구의 상황을 고려할 때 가장 필요하다고 생각하는 프로그램을 선택하는 문항으로 주거 지원 정책이 필요하다고 생각하는지 여부(Model 1), 필요하다면 수요적, 공급적 성격의 정책 중 어떤 것을 선호하는지(Model 2)를 이항 로지스틱으로 분석하고, 관련 정책을

다시 세부적으로 나누어 점유형태에 따라 임차가구와 자가가구를 나누어 다항 로지스틱 모형(임차×수요의 Model 3, 자가×수요의 Model 4, 임차×공급의 Model 5, 자가×공급의 Model 6)을 통해 분석하였다. 주거 지원정책의 종류로는 월세 보조금 지원, 전세 자금 대출 지원, 주택구매자금 대출 지원, 주택개량 개보수지원, 임대후 분양전환, 공공임대주택 공급, 장기공공임대주택 공급, 공공분양주택 공급 정책으로 분류된 자료를 바탕으로 재구성하여 사용하였다. 변수는 VIF를 엄격하게 적용하여 변수의 다중공선성을 검토한 후 사용하였다.

Ⅳ. 분석 결과

1. 기초통계분석

본 연구의 분석 대상 자료에 대한 기초통계량은 〈표 4〉와 같다. 주거지원정책을 필요하다고

〈표 4〉 변수의 기초통계량

구분		Mean	Std. dev.	Min.	Max.	Vif.
인구사회학적 특성	가구주 연령	57.597	16.162	15	100	2.16
	가구주 성별	0.758	0.428	0	1	1.3
	가구주 교육수준	0.344	0.475	0	1	1.61
	1인 가구	0.269	0.443	0	1	2.16
	미성년자녀	0.217	0.412	0	1	1.63
경제적 특성	균등화 월소득	5.082	0.650	0.144	7.550	1.87
	순자산	4.784	1.448	-2.303	9.306	2.57
	주거비 부담 정도	2.787	0.696	1	4	1.11
	주택점유형태	0.605	0.489	0	1	1.76
주거환경적 특성	거주주택형태	0.479	0.500	0	1	1.38
	거주지역	0.349	0.477	0	1	1.29
	도시여부	0.752	0.432	0	1	1.18
	가구원당 주거면적	34.970	19.787	2.475	250.8	1.82
	주택 만족도	2.987	0.540	1	4	1.44
	주거환경 만족도	2.960	0.520	1	4	1.36
주거정책 인식적 특성	이사계획	0.082	0.274	0	1	1.12
	자가주택 보유의식	0.882	0.322	0	1	1.09
	주거정책인지	4.411	2.491	0	10	1.11
	주거정책 이용 경험	0.207	0.405	0	1	1.21

 https://doi.org/10.30902/jrea.2022.8.1.127

응답한 가구는 전체 51,420가구 중에서 18,745가구로 36% 정도였다. 필요하다고 응답한 가구 중에서 공급적 정책을 선호하는 가구는 4,212가구, 수요적 정책을 선호하는 가구는 14,167가구로 무려 77%를 차지하였다. 주거지원정책의 종류 중에서는 주택 구입 자금 대출 지원을 6,432가구로 전체의 35%, 전세 자금 대출 지원을 4,180가구로 23%, 장기공공임대주택 공급 2,283가구로 12%가 선호하였으며 뒤이어 주택 개량 · 개보수지원, 월세 보조금 지원, 임대 후 분양전환 공공임대주택 공급, 공공분양주택 공급정책 순으로 나타났다. 가구주 연령은 평균 약 58세이며, 성별은 남성이 약 76%를 차지하였고 교육수준은 대졸 이상이 34%, 1인 가구는 27%, 미성년자녀가 있는 가구는 전체의 21%를 차지하였다. 응답자의 거주 주택형태는 아파트가 48%를 차지하였으며 지역적 특성으로 수도권 거주 35%, 동 거주가 75%로 구성되었다. 자가 주택을 가져야 한다는 의식은 평균 88%로 높게 나타났고 주거정책은 평균 4.4개의 정책을 인지하고 있었으면 사용경험은 응답자의 20% 정도로 나타났다.

2. 분석 결과

주거지원정책 필요성 여부의 결정 요인을 분석한 이항 로지스틱 모형(Model 1)의 결과는 〈표 5〉와 같다. 주거지원정책이 필요하다고 응답할 오즈비가 큰 경우는 가구주의 나이가 어릴수록, 여성 가구주일수록, 가족 가구일수록, 미성년자녀가 있는 경우, 균등화 소득이 높을수록, 순자산이 낮을수록, 주거비 부담이 클수록, 임차인 경우, 아파트가 아닌 곳에 거주할수록, 수도권일수록, 교외에 거주할수록, 가구원당 면적이 작을수록, 주택 만족도가 낮을수록, 주거환경 만족도가 높을수록, 주거 이동 의사가 있는 경우, 자가 주택 보유 의식이 있는 경우, 주거 지원정책을 많이 알수록, 주거 지원정책 이용 경험이 있는 경우로 나타났다. 특히 이사계획이 있는 경우 2,97배, 주거정책 이용 경험이 있는 경우 1.9배, 거주지역이 수도권인 경우 1.85배, 자가주택이 꼭 필요하다고 생각하는 경우 1.65배 높게 나타났다. 소득이 높고 주거환경 만족도가 높고, 자가 보유 주택이 꼭 필요하다고 느끼는 경우, 주거 지원정책에 대한 이해도가 높은 경우 정책의 필요성을 더 중요시하는 것으로 나타났다. 이것은 개인의 경제적 조건보다는 지원과 관련된 물질적 이해관계에 따라 제도에 대한 태도가 달라진다는 측면에서 이해할 수 있다 (안상훈 외, 2013; Pierson, 1996).

모델 2에서는 주거지원정책이 필요하다고 응답한 그룹을 다시 세부적으로 정책의 성격에 따라 수요정책과 공급정책으로 나누어 선호를 이항 로지스틱 모형을 분석하였다. 그 결과, 현재 거주하고 있는 주택의 점유 형태가 자가인 경우 임차 가구에 비해 2.15배, 이사 의향이 있는 경우 1.4배, 미성년 자녀가 있는 경우 1.21배, 순자산이 큰 경우 1.1배 공급보다 수요적 성격의 정책을 선호할 오즈비가 높은 것으로 나타났다. 그 밖에도 주택 만족도가 높을수록, 가구원당 주택 면적이 넓을수록, 주거환경 만족도가 높을수록, 가구주의 나이가 어리고 아파트가 아닌

〈표 5〉 주거지원정책 필요(Model 1)와 수요/공급(Model 2) 정책에 대한 이항로짓모형 결과

구분		Model 1			Model 2		
		Coefficient	Std. err.	Odds ratio	Coefficient	Std. err.	Odds ratio
인구사회학적 특성	가구주 연령	−0.011***	0.001	0.989	−0.011***	0.002	0.989
	가구주 성별	−0.139***	0.032	0.870	0.070	0.052	1.072
	가구주 교육수준	−0.053	0.031	0.948	0.168**	0.055	1.183
	1인 가구	−0.292***	0.040	0.747	0.037	0.065	1.038
	미성년자녀	0.073*	0.035	1.076	0.193**	0.062	1.213
경제적 특성	균등화 월소득	0.191***	0.025	1.210	−0.015	0.047	0.985
	순자산	−0.208***	0.013	0.812	0.098***	0.021	1.103
	주거비 부담 정도	0.362***	0.018	1.437	−0.027	0.032	0.973
	주택점유형태	−0.745***	0.032	0.475	0.765***	0.057	2.149
주거환경적 특성	거주주택형태	−0.222***	0.027	0.801	−0.201***	0.049	0.818
	거주지역	0.618***	0.027	1.855	−0.560***	0.047	0.571
	도시여부	−0.108***	0.029	0.897	−0.171**	0.059	0.843
	가구원당 주거면적	−0.002*	0.001	0.998	0.004*	0.002	1.004
	주택 만족도	−0.457***	0.026	0.633	0.181***	0.045	1.198
	주거환경 만족도	0.230***	0.027	1.259	0.103*	0.045	1.109
주거정책 인식적 특성	이사계획	1.091***	0.044	2.978	0.339***	0.062	1.403
	자가주택 보유의식	0.502***	0.038	1.651	0.176**	0.060	1.192
	주거정책인지	0.167***	0.005	1.182	−0.048***	0.010	0.953
	주거정책 이용 경험	0.644***	0.030	1.903	0.200***	0.050	1.222
		Number of obs=41,388 LR $x^2(19)$=9,202.54 Prob〉x^2=0.0000 Log likelihood=−22,328.995			Number of obs=14,431 LR $x^2(19)$=87.92 Prob〉x^2=0.0000 Log likelihood=−7,098.6706		

* p〈0.05, ** p〈0.01, *** p〈0.001.

형태의 주택에 거주할수록, 비수도권, 교외 지역일수록 수요 중심의 주거지원정책을 선호하는 경향을 보아 주택 자금 대출 지원과 관련한 정책이 정책 대상자의 선호를 반영할 수 있는 자율성이 크기 때문일 것이라고 볼 수 있다. 대조적으로 거주지역이 수도권일 경우에는 공급정책을 더 선호하는 것으로 나타났는데 수도권의 인구집중, 지속적인 주택가격 상승으로 인한 주거비 부담이 커졌기 때문으로 보인다.

주거실태조사의 응답을 바탕으로 수요적 주거지원정책으로는 1. 월세 보조금 지원, 2. 전세자금 대출 지원, 3. 주택개량 개보수지원, 4. 주

택구입자금 대출 지원으로 분류하였다. 점유 형태에 따라 임차가구와 자가가구의 선호가 다르게 나타나고 있어 이를 분류하여 각각의 모델로 분석하였다. 먼저 모델 3에서는 〈표 6〉과 같이 임차가구의 수요적 주거지원정책의 선호에 대하여 분석하였다. 임차가구에서 가장 많이 선호하는 정책인 전세자금 대출 지원(π_2)을 기준으로 다항 로지스틱 분석을 시행하였다. 전세자금 대출 지원보다 월세 보조금 지원을 선호하는 응답자(π_1/π_2)의 특성으로는 1인 가구의 경우 1.73배, 도시에 거주하는 경우 1.69배, 주거비 부담이 클수록 1.28배 높은 것으로 나타났다. 그 밖

〈표 6〉 임차가구의 수요적 주거지원정책 선호에 대한 다항로짓모형 결과(Model 3)

구분		π_1/π_2			π_3/π_2			π_4/π_2		
		Coefficient	Std. err.	Odds ratio	Coefficient	Std. err.	Odds ratio	Coefficient	Std. err.	Odds ratio
인구 사회학적 특성	가구주 연령	0.011***	0.003	1.011	0.008*	0.003	1.008	0.060***	0.007	1.062
	가구주 성별	−0.116	0.087	0.890	0.089	0.087	1.093	−0.221	0.196	0.801
	가구주 교육수준	−0.278**	0.106	0.757	0.221**	0.080	1.247	0.673**	0.230	1.960
	1인 가구	0.549***	0.107	1.732	−0.459***	0.102	0.632	−0.460	0.237	0.631
	미성년자녀	−0.560***	0.139	0.571	0.342***	0.087	1.408	0.125	0.271	1.133
경제적 특성	균등화 월소득	−0.449***	0.085	0.638	0.040	0.082	1.041	−0.215	0.171	0.807
	순자산	−0.327***	0.037	0.721	0.279***	0.034	1.322	0.073	0.074	1.076
	주거비 부담 정도	0.245***	0.061	1.278	−0.170***	0.051	0.844	0.408**	0.133	1.504
주거환경적 특성	거주주택형태	0.263*	0.102	1.301	0.622***	0.078	1.863	−0.279	0.205	0.757
	거주지역	−0.150	0.088	0.861	−0.290***	0.073	0.748	−0.333	0.198	0.717
	도시여부	0.526***	0.123	1.693	−0.310***	0.090	0.734	−1.157***	0.186	0.314
	가구원당 주거면적	−0.012***	0.003	0.988	0.007*	0.003	1.007	0.023***	0.006	1.024
	주택 만족도	−0.154	0.090	0.857	0.086	0.075	1.089	−0.208	0.171	0.812
	주거환경 만족도	0.164	0.093	1.178	−0.154*	0.072	0.857	0.057	0.175	1.059
주거정책 인식적 특성	이사계획	−0.475***	0.121	0.622	0.385***	0.076	1.469	0.475*	0.213	1.608
	자가주택 보유의식	−0.555***	0.091	0.574	0.919***	0.106	2.507	0.032	0.206	1.033
	주거정책인지	−0.007	0.018	0.993	0.016	0.015	1.016	0.026	0.036	1.026
	주거정책 이용 경험	0.076	0.100	1.079	−0.599***	0.079	0.549	−0.406	0.209	0.666

π_1: 월세보조금지원
π_2: 전세자금대출지원
π_3: 주택구입자금대출지원
π_4: 주택개량개보수지원

Number of obs=5,801
LR $x^2(54)$=2,497.59
Prob〉x^2=0.0000
Log likelihood=−5,399.9504

* p〈0.05, ** p〈0.01, *** p〈0.001.

에 연령이 높을수록, 학력이 낮을수록, 가족가구일수록, 월소득과 순자산이 적을수록, 아파트에 거주할수록, 주거면적이 작을수록 월세 보조금 지원정책을 선호할 오즈비가 큰 것으로 나타났다.

전세자금 대출 지원 정책보다 구입자금 대출 지원(π_3/π_2)을 선호할 오즈비가 큰 특성으로는 미성년자녀가 있는 경우 1.4배, 순자산이 높을수록 1.32배, 거주주택이 아파트인 경우 1.86배, 이사계획이 있는 경우 1.47배, 자가보유의식이 있는 경우 2.5배 높은 것으로 나타났다. 그 밖에도 연령이 높고, 교육수준이 높고, 가족가구인 경우, 주거비 부담이 큰 경우, 비수도권인 경우, 교외지역인 경우, 주거면적이 큰 경우, 주거환경만족도가 낮은 경우, 주거정책 이용 경험이 없는 경우에 구입자금 대출을 선호하는 것으로 나타났다.

전세자금 대출 지원보다 개량개보수 지원 정책을 선호하는 오즈비가 높은 경우(π_4/π_2)는 주거비 부담이 큰 경우 1.5배, 교육수준이 높은 경우 1.96, 연령이 높은 경우 1.06배, 가구원당 주거면적이 큰 경우 1.02배, 교외지역에 거주하는 경우 0.31배 높은 것으로 나타났다.

자가가구의 수요적 주거지원정책 선호에 대한 모델 4의 결과는 〈표 7〉과 같다. 자가가구에 가장 선호하는 정책인 주택 구입자금 대출 지원(π_3)을 기준으로 다항로지스틱분석을 실시하였다.

주택 구입자금 대출 지원보다 월세 보조금 지원 정책을 선호할 오즈비가 큰 특성으로는 도시지역에 거주하는 경우 3.63배, 주거정책인지의 정도가 높은 경우 1.25배 높은 것으로 나타났다.

전세자금 대출 지원을 선호할 오즈비가 큰 특성으로는 역시 도시지역에 거주할 경우 1.4배, 자가주택 보유의식이 낮은 경우 0.2배, 주거정책에 대한 이해가 높은 경우 1.18배로 나타났다. 도시지역이 교외지역에 비하여 주거서비스 가격이 비싸기 때문에 구입자금보다는 월세보조나 전세대출같은 임차비용보조의 형식을 선호하는 것을 알 수 있다.

개량개보수지원의 경우에는 가구주 연령이 높은 경우 1.03배, 미성년자녀가 없는 경우 0.73배, 주거비 부담이 큰 경우 1.62배, 거주주택이 아파트가 아닌 경우, 거주지역이 교외인 경우, 비수도권인 경우, 주택만족도가 낮은 경우, 이사계획이 없는 경우, 주거정책의 이해도가 높은 경우, 이용 경험이 없는 경우에 구매자금지원정책보다 선호할 오즈비가 높았다. 주거 서비스 관련 비용이 적은 교외 지역의 경우나 비수도권 거주나 연령이 높고 미성년자녀가 없는 경우 주택에 대한 애착 등으로 인한 점유한 주택을 유지하는 비용을 지원하는 것을 선호하는 것으로 보인다.

공급중심 정책 선호를 분석한 임차 가구 모델 5의 결과는 〈표 8〉과 같고 자가가구 모델 6은 〈표 9〉와 같다. 공급적 주거지원정책으로는 5. 임대 후 분양전환 공공임대주택 공급, 6. 장기공공임대주택 공급 7. 공공분양주택 공급으로 분류하였으며 응답자 중 임차와 자가 가구 모두 장기공공임대주택(π_6)을 가장 선호하여 이를 기준으로 하여 다항로지스틱분석을 시행하였다.

모델 5에서 임차가구의 경우에는 가구주 연

 https://doi.org/10.30902/jrea.2022.8.1.127

〈표 7〉 자가가구의 수요적 주거지원정책 선호에 대한 다항로짓모형 결과(Model 4)

구분		π_1/π_3			π_2/π_3			π_4/π_3		
		Coefficient	Std. err.	Odds ratio	Coefficient	Std. err.	Odds ratio	Coefficient	Std. err.	Odds ratio
인구사회학적 특성	가구주 연령	0.030	0.017	1.031	0.001	0.006	1.001	0.036***	0.004	1.036
	가구주 성별	0.712	0.516	2.037	0.106	0.158	1.112	−0.101	0.114	0.904
	가구주 교육수준	−0.413	0.388	0.662	−0.076	0.124	0.927	−0.019	0.113	0.981
	1인 가구	0.571	0.675	1.771	0.406	0.230	1.500	0.114	0.166	1.121
	미성년자녀	−0.684	0.511	0.504	−0.146	0.145	0.864	−0.298*	0.139	0.743
경제적 특성	균등화 월소득	0.085	0.332	1.089	−0.132	0.114	0.876	−0.099	0.081	0.906
	순자산	0.006	0.231	1.006	0.077	0.080	1.080	−0.017	0.059	0.984
	주거비 부담 정도	0.002	0.223	1.002	−0.012	0.076	0.988	0.482***	0.062	1.620
주거환경적 특성	거주주택형태	−0.272	0.312	0.762	−0.038	0.111	0.963	−0.941***	0.086	0.390
	거주지역	−0.335	0.330	0.715	0.449***	0.113	1.567	−0.837***	0.102	0.433
	도시여부	1.289**	0.500	3.630	0.337*	0.141	1.401	−0.331***	0.087	0.719
	가구원당 주거면적	−0.005	0.011	0.995	0.002	0.004	1.002	−0.001	0.003	0.999
	주택 만족도	−0.476	0.288	0.621	0.055	0.103	1.056	−0.411***	0.075	0.663
	주거환경 만족도	0.077	0.296	1.080	0.134	0.102	1.143	−0.044	0.076	0.957
주거정책 인식적 특성	이사계획	0.288	0.462	1.334	0.080	0.159	1.083	−0.956***	0.207	0.384
	자가주택 보유의식	−0.859	0.618	0.423	−1.528***	0.179	0.217	0.196	0.254	1.216
	주거정책인지	0.227***	0.065	1.254	0.112***	0.022	1.118	0.050**	0.018	1.052
	주거정책 이용 경험	−0.110	0.334	0.895	−0.405***	0.113	0.667	−0.823***	0.106	0.439

π_1: 월세보조금지원
π_2: 전세자금대출지원
π_3: 주택구입자금대출지원
π_4: 주택개량개보수지원

Number of obs=5,464
LR $x^2(54)$=1,860.84
Prob$>x^2$=0.0000
Log likelihood=−3,993.3417

* $p<0.05$, ** $p<0.01$, *** $p<0.001$.

령이 어린 경우 0.98배, 학력이 높은 경우 1.3배, 순자산이 높은 경우 1.34배, 주거환경만족도가 낮은 경우 0.74배, 자가보유의식이 낮은 경우 0.64배로 장기공공임대주택공급보다 임대후 분양전환 공공임대주택을 선호할 오즈비가 높았다.

장기공공임대주택 공급보다 공공분양주택 공급(π_7/π_6)을 선호하는 오즈비가 높은 특성으로는 가구주 연령이 어린 경우, 교육수준이 높은 경우, 미성년 자녀가 있는 경우 1.8배, 순자산이 높은 경우 1.3배, 주거비 부담 정도가 높은 경우로 나타났다.

〈표 8〉 임차가구의 공급적 주거지원정책 선호에 대한 다항로짓모형 결과(Model 5)

구분		π_5/π_6			π_7/π_6		
		Coefficient	Std. err.	Odds ratio	Coefficient	Std. err.	Odds ratio
인구사회학적 특성	가구주 연령	−0.016***	0.005	0.984	−0.012*	0.005	0.988
	가구주 성별	0.033	0.124	1.034	0.038	0.138	1.039
	가구주 교육수준	0.285*	0.138	1.330	0.447**	0.149	1.564
	1인 가구	−0.217	0.158	0.805	0.140	0.173	1.150
	미성년자녀	0.152	0.159	1.164	0.590***	0.170	1.804
경제적 특성	균등화 월소득	0.160	0.126	1.173	0.007	0.138	1.007
	순자산	0.297***	0.050	1.346	0.264***	0.054	1.302
	주거비 부담정도	0.072	0.080	1.075	−0.351***	0.087	0.704
주거환경적 특성	거주주택형태	0.054	0.134	1.055	0.201	0.146	1.223
	거주지역	−0.066	0.119	0.936	0.223	0.132	1.250
	도시여부	−0.274	0.155	0.760	−0.178	0.177	0.837
	가구원당 주거면적	0.003	0.005	1.003	0.004	0.005	1.004
	주택 만족도	−0.009	0.118	0.991	0.009	0.131	1.009
	주거환경 만족도	−0.293*	0.120	0.746	−0.226	0.133	0.798
주거정책 인식적 특성	이사계획	−0.194	0.153	0.824	−0.082	0.159	0.921
	자가주택 보유의식	−0.409**	0.125	0.664	0.299	0.154	1.348
	주거정책인지	0.031	0.026	1.031	0.025	0.029	1.025
	주거정책 이용 경험	0.231	0.135	1.260	−0.168	0.150	0.845
π_5: 임대후분양전환공공임대주택공급 π_6: 장기공공임대주택공급 π_7: 공공분양주택공급		Number of obs=2,273 LR x^2(36)=307.41 Prob〉x^2=0.0000 Log likelihood=−2,074.1577					

* p〈0.05, ** p〈0.01, *** p〈0.001.

자가가구의 경우 모델 6에서 장기공공임대주택 공급보다 임대후 분양전환 공공임대주택 공급을 선호하는 경우(π_5/π_6)는 가구주의 연령이 어린 경우, 주거비 부담 정도가 낮은 경우 주거정책인지 정도가 낮은 경우로 나타났다. 공공분양주택공급을 장기공공임대주택공급보다 선호하는 특성(π_7/π_6)으로는 순자산이 높은 경우 1.34배, 주거비 부담 정도가 낮은 경우, 아파트에 거주하는 경우 1.85배, 자가주택보유의식이 있는 경우 2.66배, 주거정책 이용 경험이 있는 경우 1.7배로 나타났다. 복지서비스의 이용 경험이 친복지적 인식 확대에 유의미한 영향을 주는 연구들과 같은 맥락이다(주은선 · 백정미, 2007; Stipak, 1979).

〈표 9〉 자가가구의 공급적 주거지원정책 선호에 대한 다항로짓모형 결과(Model 6)

구분		π_5/π_6			π_7/π_6		
		Coefficient	Std. err.	Odds ratio	Coefficient	Std. err.	Odds ratio
인구사회학적 특성	가구주 연령	−0.024*	0.010	0.976	−0.014	0.010	0.987
	가구주 성별	0.022	0.270	1.023	0.263	0.261	1.301
	가구주 교육수준	−0.283	0.242	0.754	−0.017	0.218	0.983
	1인 가구	−0.849	0.434	0.428	0.023	0.378	1.023
	미성년자녀	0.435	0.281	1.545	0.212	0.266	1.236
경제적 특성	균등화 월소득	0.228	0.196	1.257	0.137	0.181	1.147
	순자산	0.004	0.138	1.004	0.300*	0.128	1.349
	주거비 부담 정도	−0.308*	0.150	0.735	−0.438**	0.138	0.645
주거환경적 특성	거주주택형태	0.067	0.195	1.069	0.617***	0.179	1.853
	거주지역	0.152	0.207	1.164	−0.043	0.193	0.958
	도시여부	−0.163	0.223	0.850	0.284	0.228	1.328
	가구원당 주거면적	0.010	0.008	1.010	−0.001	0.007	0.999
	주택 만족도	−0.024	0.197	0.976	−0.181	0.182	0.834
	주거환경 만족도	0.224	0.177	1.251	0.043	0.167	1.044
주거정책 인식적 특성	이사계획	−0.511	0.363	0.600	−0.031	0.292	0.970
	자가주택 보유의식	0.007	0.360	1.007	0.981*	0.434	2.666
	주거정책인지	−0.098*	0.044	0.906	−0.005	0.040	0.995
	주거정책 이용 경험	0.148	0.265	1.159	0.530*	0.237	1.700
π_5: 임대후분양전환공공임대주택공급 π_6: 장기공공임대주택공급 π_7: 공공분양주택공급		Number of obs=893 LR $x^2(36)$=125.01 Prob〉x^2=0.0000 Log likelihood=−887.3114					

* p〈0.05, ** p〈0.01, *** p〈0.001.

V. 결론

본 연구에서는 주거 지원 정책 선호의 결정요인을 파악하기 위해 가구의 인구사회학적, 경제적, 주거환경적, 주거정책 인식적 특성이 정책 선호에 미치는 영향을 실증적으로 분석하고자 하였다. 2020년 주거실태조사를 바탕으로 주거 지원 정책의 필요성에 대해서 분석하고 정책의 성격에 따라 수요와 공급 측면의 선호를, 다시 정책을 세분화하고 임차가구와 자가가구를 구분하여 선호를 비교 · 분석을 하였다. 가구의 특성에 따른 주거지원정책에 대한 선호를 종합적으로 분석하였다는 데에 의의가 있다. 주거지원정책의 대상이 다양화되면서 맞춤형 주거

복지에 관한 관심도 높아지고 있어서 연구의 시의성도 있다고 하겠다.

인구사회학적 특성을 분석한 결과, 가구주의 연령이 어릴수록 주거지원정책이 필요하다고 생각하며 수요적 지원정책을 선호하였고 임차가구인 경우 장기공공임대보다 임대후분양전환, 공공분양주택 공급을 선호하는 것으로 나타났다. 성별효과는 여성일 경우 정책이 필요하다는 부분에서 유의미한 효과를 보였다. 1인 가구의 경우에는 임차가구에서 월세 보조금 지원을 선호하고 가족가구는 전세자금 대출 지원보다 구입자금 대출 지원정책을 선호하였다. 미성년자녀가 있는 가구 역시 정책의 필요성과, 수요적 지원정책을 선호하였다. 기존의 주거 취약계층으로 분류되는 특성을 가진 계층에서 주거 지원정책의 필요성 인식이 높게 나왔고 여전히 이들의 정책 수요가 많은 것으로 보인다.

경제적 특성으로는 가구소득이 적거나, 주거비 부담이 크거나, 순자산이 적거나, 현재 임차가구일 경우에 정책의 필요성과 월세 보조금 지원 등이 전세자금 대출 지원보다 선호도가 크게 나타났다.

주거 환경적 특성으로 지역적 특성이 유의미한 경우가 많았다. 이는 주거 서비스 가격에서 지역 간 차이가 크게 나고 있기 때문일 것이다. 수도권 지역 거주자일수록 주거지원정책의 필요성을 인지하고 있으며 임차가구의 경우 구입자금 대출지원보다 전세자금 대출지원을 선호하였다. 비수도권지역에서는 수요적 정책을 선호하고 임차의 경우는 구입자금지원을, 자가의 경우 개량개보수 지원 정책 선호에 유의미한 결과가 도출되었다. 도시와 교외 지역을 비교할 때는 도시지역의 임차가구의 경우 월세지원정책을 자가가구의 경우도 구입자금지원보다 월세나 전세자금 대출지원을 선호하는 모습을 보였다.

주거정책 인식적 특성으로는 이사 의향이 있는 경우와 자가 보유의식이 높은 경우 정책의 필요가 높고 수요정책을 선호하였고, 정책을 많이 인지할수록 필요성이 높고 공급정책을 선호하였으며 정책 이용 경험도 유의미한 영향요인으로 나타났다. 이처럼 주거 정책 필요 계층을 충족시키고 더불어 증가하고 있는 주거비 부담으로 인한 주거 불안정성 등의 문제를 해결하기 위해 적극적이고 선택의 폭이 넓은 지원 정책이 필요한 시점이다. 또 그에 따른 홍보와 충분한 정보 제공으로 정책 접근성을 높여야 할 것으로 보인다. 한편 교외 지역과 자가 가구의 주택 개량 개보수 지원에 대한 선호가 크게 나타났고 이는 빈집과 주택 노후화의 발생이 예상되는 지역의 대책 마련도 필요하다는 것을 의미한다. 이처럼 주거소비자의 성향과 선호의 변화를 반영하고 단순한 주택의 수준보다 확장된 주거 복지수준의 질적 향상을 주거정책에 반영할 필요가 있다. 인구와 가구의 구조변화는 지역 간의 차이도 클 것으로 전망되어 주거정책의 지역 특성을 고려한 전환이 필요할 것이다.

비정상적인 부동산 시장으로 인한 주거 사다리의 약화가 우려되는 현재의 상황에서 주거 정책의 변화는 필연적인 것이다. 기존의 공급 중심 주거 지원 정책의 패러다임이 변화하고 있으며 본 연구에서도 알 수 있듯이 정책 대상자들

 https://doi.org/10.30902/jrea.2022.8.1.127

은 수요적 지원 정책을 조금 더 선호하고 있다. 수요적 주거정책은 주거 욕구를 반영하여 주거 선택의 기회를 다양화하는 효과를 가져온다. 그러나 다른 한편으로는 수요 지원의 강화가 임대시장에 영향을 줄 수도 있으며 공급의 확대가 주거비 부담을 온전히 개선하지 못하는 상황도 존재하였다. 주거정책을 둘러싼 환경은 이토록 복합적이기 때문에 신중한 접근이 필요하며 공급과 수요적 측면을 함께 고려하여 추진하는 것이 중요하다.

앞으로의 주거지원정책의 목표는 단순히 저소득층의 주거 빈곤으로부터의 구제, 주택의 양적 지원뿐만 아니라 주거의 질적 수준을 향상시켜 적정 주거를 제공함으로써 주거의 안정을 보장하여 삶의 질을 고양시키는 것에 있다고 하겠다. 주거의 불안정성이 사회통합과 국가 경제에 미치는 영향을 고려할 때, 주거 지원 정책의 대상을 더 다양화하고 확장하여 그에 적절한 성격의 주거 지원 정책을 마련해 나가야 하는 것이 바람직하다.

본 연구는 주거 정책의 패러다임의 변화에 대응하여 가구의 인구사회학적, 경제적 주거 환경적, 정책 인식적 특성을 바탕으로 주거 지원 정책의 선호를 분석하였다. 정책의 수요를 파악하여 이를 만족시키는 정책 개발의 기초적인 자료를 제시하였다는 데 연구의 의의가 있다. 최신의 조사 자료를 사용하여 시의성을 확보하였으나 주거정책의 변화를 확인하기 위해서 과거의 자료를 함께 비교 · 분석하지 못한 한계가 있다. 또, 지원정책 선호의 우선순위를 자료상의 한계로 인해서 구득하지 못하여 최우선의 응답만을 기준으로 분석을 진행한 한계점이 있다. 지역적 특성을 파악하기 위해 가구의 지역적 배경이 구체적으로 제공된다면 조금 더 미시적인 정책 분석이 가능할 것이라고 생각된다.

기존의 주거 지원 정책의 한계를 극복하고 다양한 주거 지원 필요 계층의 정책 수요를 만족시키는 정책 개발을 위해 앞으로도 지속적인 사회적 논의와 후속 연구들이 더욱 필요할 것이다.

ORCID

이윤주 https://orcid.org/0000-0003-0816-6307
최 열 https://orcid.org/0000-0001-7712-4237

참고문헌

1. 강은택·마강래, 2009,「주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구」,『주택연구』, 17(1):5-22.
2. 권대철 · 고진수, 2010,「입주자 주거만족도 분석을 통한 건설공공임대주택과 매입공공임대주택정책 비교 연구」,『국토계획』, 45(4):43-55.
3. 권연화·최열, 2018,「1인가구의 연령별 특성에 따른 주거상 · 하향 이동에 관한 연구」,『국토연구』, 99:97-112.
4. 김민정 · 조민효, 2018,「주거복지정책의 주거비부담 및 주거만족도 효과성 분석」,『정책분석평가학회보』, 28(3):107-138.
5. 김병석, 2019,「1인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향」,『도시행정학보』, 32(1):69-80.
6. 김주영·유승동, 2013,「가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석: 생애주기상 가구

원수 변화와 가구의 경제적 특성을 중심으로」, 『주택연구』, 21(4):65-89.

7. 김혜승 · 강미나 · 박미선 · 제갈영, 2014. 「주거급여 제도의 확대 개편과 향후 과제: 임차가구 주거급여를 중심으로」, 『국토정책 Brief』, 486:1-8.
8. 김혜승 · 김태환, 2008, 「최저주거기준과 최저주거비 부담을 고려한 주거복지정책 소요추정」, 『국토연구』, 59:223-245.
9. 김훈, 2017, 「주거복지정책의 발달과정에 관한 고찰: 공공임대주택정책을 중심으로」, 『한국행정사학지』, 41:205-237.
10. 남진 · 김진하, 2015, 「서울시 소득계층별 주택유형과 점유형태 선택요인 분석」, 『도시행정학보』 28(2): 199-222.
11. 박미선, 2013, 「주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 요인의 시대적 변화 연구: 1990년~2010년을 중심으로」, 『도시행정학보』, 26(3):291-314.
12. 박서연 · 전희정, 2019, 「주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석: 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교연구」, 『국토계획』, 54(3): 27-48.
13. 박윤태 · 원유호 · 김구회, 2015, 「저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인 연구」, 『한국주거학회논문집』, 26(6):115-126.
14. 박윤환 · 임현철, 2020, 「주거취약계층과 중산층의 주거만족도 결정요인 비교 분석」, 『GRI 연구논총』, 22(1):273-300.
15. 설영훈 · 채성주, 2013, 「충북지역 공공임대주택의 주거만족도 분석: 물리적 · 사회적 요인을 중심으로」, 『한국산학기술학회 논문지』, 14(9):4552-4559.
16. 성진욱 · 남진, 2019, 「서울시 공공임대주택 주택성능과 주거환경 만족도에 미치는 영향요인」, 『국토계획』, 54(3):49-62.
17. 성진욱 · 이영민, 2017, 「공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 서울시민의 공공임대주택에 대한 인식을 중심으로」, 『서울도시연구』, 18(3):39-55.
18. 손경민 · 진장익, 2020, 「지역특성이 노인층 · 청년층 주거만족도에 미치는 영향 분석: 구조방정식 경로분석모형을 활용하여」, 『국토계획』, 55(4):19-34.
19. 안상훈 · 박종연 · 김수완, 2013, 「주거 관련 물질적 이해관계가 복지태도에 미치는 영향: 주거지위와 연관된 주요 변수를 중심으로」, 『사회복지정책』, 40(4):375-398.
20. 이경희, 2017, 「은퇴 고령층의 주거이동과 생활만족도 분석」, 『노동리뷰』, 153:69-78.
21. 이재춘 · 이길제 · 조윤지 · 강미나 · 서원석 · 김정인 · 송경호, 2020, 「인구 · 가구구조 및 주거특성의 변화 전망과 주거정책 패러다임 재정립 방향」, 세종: 국토연구원.
22. 임형빈 · 김홍배, 2016, 「저소득층을 위한 주택정책의 지역별 효과 분석: 주거급여와 주택바우처 제도를 중심으로」, 『한국지역개발학회지』, 28(1):137-149.
23. 장경석 · 최막중, 2009, 「공급자와 수요자 보조 주거복지정책의 비용효과분석: 국민임대주택과 전세자금대출 프로그램을 중심으로」, 『국토계획』, 44(1): 113-124.
24. 전병주 · 최은영, 2015, 「노인의 사회적 배제 특성, 주거 점유형태가 생활만족도에 미치는 영향 및 사회적 관계망의 완충효과: 배우자 유무를 중심으로」, 『사회과학연구』, 26(1):77-107.
25. 주은선 · 백정미, 2007, 「한국의 복지인식 지형: 계층, 복지수요, 공공복지 수급경험의 영향을 중심으로」, 『사회복지연구』, 34:203-225.
26. 최성은, 2017, 「주거부문 재정지출 현황과 저소득층 주거지원정책의 방향」, 『재정포럼』, 247:32-44.
27. 최열 · 하규양, 2012, 「매입임대주택 거주자의 주거지원 정책에 대한 선호 분석: 부산시 다세대 · 다가구 매입임대주택 거주민을 대상으로」, 『국토계획』, 47(2):99-110.

28. 최웅성·이용모, 2015,「공공임대주택 정책의 효과성 분석: 국민임대주택 입주자의 주거환경 만족도와 사회적 관계 만족도를 중심으로」,『정책분석평가학회보』, 25(3):313-339.
29. 하성규, 2018,『주택정책론』, 서울: 박영사.
30. 하성규 · 서종녀, 2006,「공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구」,『주택연구』, 14(3):159-181.
31. 한수정 · 전희정, 2021,「가구 생애주기와 주택점유형태에 따른 주거만족도 및 영향요인 차이」,『한국행정학보』, 55(3):409-446.
32. Anderson, L. M., J. S. Charles, M. T. Fullilove, S. C. Scrimshaw, J. E. Fielding, J. Normand, and Task Force on Community Preventive Services, 2003, "Providing affordable family housing and reducing residential segregation by income: A systematic review," *American Journal of Preventive Medicine*, 24(3):47-67.
33. Been, V., I. G. Ellen, and K. O'Regan, 2019, "Supply skepticism: Housing supply and affordability," *Housing Policy Debate*, 29(1): 25-40.
34. Czischke, D., 2009, "Managing social rental housing in the EU: A comparative study," *European Journal of Housing Policy*, 9(2): 121-151.
35. Favero, L. and P. Belfiore, 2019, *Data Science for Business and Decision Making,* Elsevier Science.
36. Friedrichs, J, G. Galster, and S. Musterd, 2003, "Neighbourhood effects on social opportunities: The European and American research and policy context," *Housing Studies*, 18(6):797-806.
37. Galster, G., 1997, "Comparing demand-side and supply-side housing policies: Sub-market and spatial perspectives," *Housing Studies*, 12(4):561-577.
38. Greene, W. H., 2008, "The econometric approach to efficiency analysis," in *The Measurement of Productive Efficiency and Productivity Change*, Oxford University Press: New York; Oxford.
39. Hanushek, E. A. and J. E. Jackson, 2013, *Statistical Methods for Social Scientists,* New York, NY: Academic Press.
40. Hildebrandt, E. and P. Stevens, 2009, "Impoverished women with children and no welfare benefits: The urgency of researching failures of the temporary assistance for needy families program," *American Journal of Public Health*, 99(5):793-801.
41. Kim, K. H. and M. Park, 2016, "*Housing policy in the Republic of Korea*," ADBI Working Paper 570, Asian Development Bank Institute.
42. Morris, E. W. and M. Winter, 1975, "A theory of family housing adjustment," *Journal of Marriage and Family*, 37(1):79-88.
43. Owens, A., 2017, "How do people-based housing policies affect people (and place)?" *Housing Policy Debate,* 27(2):266-281.
44. Anderson, P., 1996, "The new politics of the welfare state," *World Politics*, 48(2):143-179.
45. Priemus, H. and F. Dieleman, 2002, "Social housing policy in the European Union: Past, present and perspectives," *Urban Studies*, 39(2):191-200.
46. Schwartz, A. F., 2021, *Housing Policy in the United States,* 4th ed. New York, NY: Routledge Books.
47. Stipak, B., 1979, "Citizen satisfaction with urban services: Potential misuse as a performance indicator," *Public Administration Review*, 39(1):46-52.
48. UN-HABITAT, 2009, *The Right to Adequate Housing*, Fact Sheet No. 21, Office of the United Nations High Commissioner for Human

Rights.

49. Waller, M. R. and R. Plotnick, 2001, "Effective child support policy for low-income families: Evidence from street level research," *Journal of Policy Analysis and Management*, 20(1):89-110.

논문접수일: 2022년 2월 18일
심사(수정)일: 2022년 4월 1일
게재확정일: 2022년 4월 7일

국문초록

앞으로의 주거복지정책의 목표는 단순히 저소득층의 주거 빈곤으로부터의 구제, 주택의 양적 지원뿐만 아니라 주거의 질적 수준을 향상시켜 적정 주거를 제공함으로써 주거의 안정을 보장하여 삶의 질을 고양하는 것에 있다. 본 연구에서는 2020년 주거실태조사를 바탕으로 주거 지원 정책 선호의 결정 요인을 파악하기 위해 가구의 인구사회학적, 경제적, 주거 환경적, 주거 정책에 대한 인식적 특성이 주거 지원 정책 선호에 미치는 영향을 실증적으로 분석하고자 하였다. 먼저 주거 지원 정책의 필요성에 대해서 분석하고 정책의 성격에 따라 수요와 공급적 측면의 선호를, 다시 정책을 세분화하고 임차가구와 자가가구를 구분하여 선호를 비교분석을 하였다. 로지스틱 회귀분석 결과 저연령, 여성, 가족가구, 저소득, 임차가구, 낮은 주거만족도 등 기존 주거취약계층의 주거지원정책에 대한 필요성이 확인되었으며 임대주택 공급정책보다 대출 지원과 같은 수요 정책을 선호하고 있는 것으로 분석되었다. 주거지원정책 선호에는 임차와 자가의 점유형태와 같은 경제적 특성뿐만 아니라 수도권과 교외지역과 같은 지역적 특성도 중요한 결정요인으로 나타났다. 주거의 불안정성이 사회통합과 국가 경제에 미치는 영향을 고려할 때 주거 지원 정책의 대상이 다양화되고 확장되어 가야 하는 것이 바람직하다.

주제어 : 주거지원정책, 주거복지, 로지스틱 회귀분석, 가구특성, 주거실태조사