



공공임대주택 거주유형에 따른 생활 및 사회환경 특성 비교*

Comparative Analysis of Living and Social Environment Characteristics according to Public Rental Housing Type

서원석** · 김찬혁***

Wonseok Seo · Chanhyuk Kim

Abstract

Given that the a policy for public rental housing which could integrate various types of public housing into one has been in full swing, it is important to identify the characteristics of residents' living and social environments according to the types of public rental housing and compare differences of them. In this respect, this study investigated the characteristics of residents' living and social environments among public rental housing types with ANOVA, post-hoc analysis, and the multinomial logistic analysis. The main findings are as follows. First, a positive (+) relationship occurred between trust and social interaction with neighbors. Second, living environment for health showed different characteristics according to public rental housing types. Third, social interaction was relatively weak for residents of permanent rental housing. Fourth, residential satisfaction also was significantly lower in permanent rental housing than others. Fifth, residents of permanent rental housing had a characteristic that denied habitation mingled with different economic classes. Sixth, permanent rental housing had more negative characteristics in light of living and social environments. Based on these results, this study reviewed the implications for long-term public rental housing policies.

Keywords: Public rental housing, Housing policy, Living environment, Social environment, Multinomial logistic model

* 이 논문은 2022년 중앙대학교 연구장학기금 지원에 의한 것임.

** 중앙대학교 도시계획·부동산학과 교수(주저자·교신저자) | Professor, Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University | First · Corresponding Author | wseo@cau.ac.kr |

*** 중앙대학교 도시계획·부동산학과 석사과정(공동저자) | Master's Student, Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University | Co-Author | ispin31@naver.com |

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

공공임대주택은 저소득층의 삶의 질 향상 및 주거복지와 관련된 중요한 정부 정책이라고 할 수 있다. 우리나라는 1989년 서민 주거 안정을 목적으로 영구임대주택 제도를 도입한 이래 다양한 공공주택 정책을 펼쳐왔고, 그 결과 공공주택은 민간주택 시장에 정착할 재정적 여건이 되지 않는 서민들의 주거 안정에 크게 이바지하였다(지남석·임병호, 2013). 공공주택 정책에 대한 필요성 또한 보편적인 동의를 받고 있어 시민 대부분은 임대주택 공급에 공감하고 있다.

이런 측면에서 우리나라 공공주택 비중은 2019년 기준 주택 수 대비 약 9.2%를 차지하는 등 공급량은 빠르게 늘어나고 있다(장경석·송민경, 2020). 다만 서울은 높은 주택가격으로 인한 주거 불안정이 심화되고 있음에도 불구하고 공공임대주택 비율이 전국 평균에 미치지 못하는 8% 수준에 그치고 있어(김승훈, 2020) 아직 많은 저소득층이 주거 불안에 시달리고 있다(Park and Seo, 2020). 이에 따라 정부는 서울을 중심으로 다양한 유형의 공공임대주택 공급을 추진하는 등 공급 확대에 주력하고 있다.

거주자의 주거 만족은 양적 공급과 함께 공공임대주택 정책의 중요한 목표라고 할 수 있다. 이러한 측면에서 다수의 연구가 임대주택 거주민과 인근지역 주민들의 인식 및 만족도 분석을 통해 공공임대주택 거주민의 삶의 질 향상을 위한 정책 방안을 제안하고 있다. 해당 연구들은 대체로 입

주민의 주거환경, 근린 환경 측면에서 주거만족도를 파악한 후, 이에 따른 정책적 고려사항을 제시한 바 있다(권치홍·김주영, 2012; 남영우·최민섭, 2007; 안용진, 2019). 또한, 공공임대주택 거주민과 인근 민간주택 거주민 간 갈등에 관한 관심도 중요한 주제로 삼고 있다(서원석·박기덕, 2020; 이재수·조강현, 2019; 하성규·서종녀, 2006).

이와 함께 공공임대주택 거주민 간 주거환경을 둘러싼 갈등(이수민·김영주, 2020; 이혜진 외, 2011; 정기성·이길제, 2020) 역시 최근 들어 중요한 사회적 문제로 대두되고 있다. 공공임대주택 거주민과 인근 민간주택 거주민 간에 발생하는 갈등의 경우 오랫동안 관심의 대상이 된 덕분에 주택공급 혁신 방안과 같은 다양한 해결 방안이 강구되고 있지만(서원석·박기덕, 2020), 공공임대주택 거주자 사이의 갈등은 뒷순위에 있어 정책 방안을 찾기 쉽지 않아 보인다. 더군다나 최근 사회적 배제 해소를 위한 대안으로 다양한 유형의 공공주택을 하나로 통합한 ‘통합공공임대주택’ 정책이 본격화(김강산, 2022; 정기성·이길제, 2020)되면서 공공임대주택 내에서의 계층혼합은 더욱 가속화되고 있어, 생활 및 사회적 배경이 다른 거주자들 간 갈등은 심각한 사회문제로 확대될 가능성이 있다.

그동안 지나치게 세분되어 있는 입주 조건과 공급 유형에 대한 비판이 있었다는 점에서, 통합화된 공공임대주택은 장기적으로 필연적인 방향이라고 판단된다. 하지만 이는 또 다른 배제와 갈등을 키우는 원인이 될 수 있어 공공임대주택 유형에 따른 거주민의 생활 및 사회환경 특성을 파

악하고 그 차이를 비교하는 것은 시의적절하다고 할 수 있다. 이에 따라 이 연구는 공공임대주택 유형에 따른 미시적 생활환경(개인, 건강, 근로) 및 사회환경(교류관계, 사회관계) 특성을 파악하고 이를 바탕으로 장기적인 공공임대주택 정책 방향에 대한 시사점을 검토하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

이 연구는 공공임대주택 유형에 따른 거주민의 경제 및 생활환경 특성을 미시적으로 비교하는 데 목적을 두고 있다는 점에서, 30만 호 이상의 공공임대주택이 공급되어 있지만, 여전히 공급부족에 시달리고 있는 서울이 적절한 연구 대상 지역이라고 판단된다.

실증분석을 위해서는 유형별 공공임대주택 거주민의 생활 및 사회환경 특성을 파악할 필요가 있는데, 2016년부터 실시되어 온 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사는 이러한 항목을 모두 포함하고 있다. 따라서 가장 최근인 2019년도에 실시된 후 2022년 자료가 공개된 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사(3차년도)를 바탕으로 임대주택 거주유형을 영구임대, 국민임대, 재개발임대, 장기전세로 구분해 실증분석에 적용하였다.

분석 방법은 공공임대주택 거주유형별 경제적 특성과 생활환경 특성을 검토할 수 있는 다항로지스틱모형(multinomial logistic model)을 사용하였으며, 이와 함께 공공임대주택 유형별 평균 차이를 비교하기 위해 분산분석(ANOVA) 및 사후분석(post hoc analysis, PHA)을 함께 수행하였다.

II. 선행연구 검토

기존에 수행된 연구들은 다양한 측면에서 공공임대주택 거주민의 특성에 관해 검토하였는데, 특히 이 연구와 관련 있는 공공임대주택 유형별 주거환경 만족도를 다룬 연구도 다수 이루어진 바 있다. 이를 주요 연구를 중심으로 살펴보면, 김상돈(2009)은 서울시 공공임대주택을 유형별(영구임대, 50년공공임대, 국민임대, 재개발임대, 매입임대)로 구분해 물리적 환경, 사회적 환경, 경제적 환경과 같은 거주환경에 대한 만족도를 비교·분석하였다. 그 결과 거주환경은 유형별로 차이를 보였으며, 거주환경에 대한 만족도는 국민임대와 재개발임대가 상대적으로 높게 나타났다는 사실을 밝혔다.

김주현·안용진(2018)은 구체적으로 순위형 로짓모형을 이용해 공공임대주택 유형별 주거환경만족에 영향을 미치는 요인을 비교하였다. 분석 결과, 다수의 선행연구에서 밝힌 바와 같이 주택성능과 같은 물리적 요인 및 사회적 커뮤니티 요인이 주거환경만족에 미치는 영향이 크다는 사실을 파악하였다. 또한, 주거환경만족도에 영향을 미치는 결정요인을 조사한 결과 공공임대주택 유형별로 차이가 있음을 확인하였다. 오정석·이성원(2019) 역시 동일한 자료를 이용해 공공임대주택 유형별 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향을 분석한 결과 유형별 주거만족도 차이가 유의하게 나타났다는 결과를 얻었다.

지남석·임병호(2013)는 대전광역시를 공간적 대상으로 공공임대주택 유형별(영구임대, 중기임대, 단기임대) 주거만족도 비교를 통해 종합적인

주거만족도는 영구임대가 가장 높다는 점을 파악하였다. 이와 더불어 다차원 척도법을 이용한 주거환경 요인의 만족도 패턴 분석 결과 기존 연구와 마찬가지로 공공임대주택 유형별로 만족도는 다르게 나타난다고 하였다.

최근 들어 공공임대주택에 대한 계층 간 혼합 거주 및 인식에 관한 연구도 꾸준히 진행되고 있는데, 정기성·이길제(2020)는 인천시를 대상으로 공공임대주택에 대한 계층 및 세대 혼합에 대한 인식을 조사하였다. 이항로지스틱모형을 이용한 분석을 통해 혼합에 대한 필요성은 가구원이 많거나 고학력자이거나 여성일 때 더 높다는 사실을 확인하였다. 또한, 공공주택정책에 대해 인지를 하고 있거나 현재 거주하고 있는 경우 혼합거주에 대해 더 긍정적인 태도를 보였다는 사실도 파악하였다.

이수민·김영주(2020)는 분양임대혼합아파트 단지의 혼합거주에 대한 의식조사를 통해 임대아파트 거주자는 혼합거주에 대해 서로 다른 선호를 하고 있음을 밝혔다. 낮은 비율을 선호하는 이유는 임대동 평수가 작는데 임대 비율이 높아지면 혼잡성이 커지기 때문이었으며, 혼합거주를 선호하는 이유는 혼합비율이 낮을 경우 경제적 격차로 인한 차별이 발생할 가능성이 있기 때문이었다. 이혜진 외(2011) 역시 사회적 혼합아파트 거주자 조사를 통해 유사한 결론을 도출한 바 있다. 구체적으로 혼합동 임대 세대 거주자는 약 40%~60%의 임대 세대 비율이 적절하다고 응답해 임대 세대라고 해도 임대 비율이 무조건 높은 것을 선호하지 않음을 확인하였다.

김강산(2022)은 현재 추진 중인 통합공공임대

주택 정책이 기존에 유형별로 임대주택을 구분함으로써 발생하는 부정적 이미지를 상쇄시켜 공공임대주택에 대한 긍정적 시각을 제고시킬 수 있기 때문에 필요하다고 하였다. 다만 이와 동시에 물리적 기준에 따른 통합이 중심이 될 경우, 거주자들의 차별적인 사회경제적 특성으로 인한 갈등이 발생할 가능성도 있음을 밝혔다.

이상에서 보는 바와 같이 선행연구는 공공임대주택 거주민의 주거만족도에 있어 거시적 측면의 물리적, 사회적 환경 및 경제적 격차가 유형별로 차이가 있는지를 주로 검토하였다. 이를 통해 공공임대주택을 구성하는 다양한 환경은 임대주택 유형에 따라 거주민에게 차별적으로 인식될 수 있다는 사실을 확인하였다. 최근 들어 공공임대주택 거주민 간 주거환경을 둘러싼 갈등이 사회적 문제로 대두되고 있고, 통합공공임대주택 정책도 본격적으로 추진되고 있는 상황에서 공공임대주택 거주자들의 미시적 생활환경과 사회환경이 유형별로 차이를 보이고 있는지 파악하는 것은 갈등을 낮추고 공공주택 정책의 원활한 추진을 위해 중요하다고 할 수 있다. 하지만 아직 관련 연구들은 거시적 측면의 주거 환경과 공공임대주택 혼합거주를 포함한 교류 및 사회관계 인식 및 특성을 다룬 연구는 드물었다고 할 수 있다. 이러한 관점에서 이 연구는 공공임대주택 유형에 따른 생활환경(개인, 건강, 근로) 및 사회환경(교류관계, 사회관계) 특성을 파악하고, 이를 바탕으로 장기적인 공공임대주택 정책 방향에 대한 시사점을 검토함으로써 기존 연구의 한계를 개선하고자 하였다.

III. 변수 및 분석방법

1. 자료 및 변수

분석을 위한 자료는 2019년 서울주택도시공사 SH연구원에서 진행한 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사(3차년도)를 바탕으로 두었다. 이 자료는 우리나라 최초로 공공임대주택 입주자 정보를 패널형태로 구축해 공공임대주택 입주 가구의 일반특성, 주거, 복지, 경제, 보건 측면을 주기적으로 조사하고 있다. 조사 결과는 가장 최근인 2022년도에 공개되었다.

이 연구는 조사 대상 19세 이상 가구원 총 4,642명 중 무응답 거주민, 조사 빈도가 극히 적은 공공임대 유형(행복주택, 기타), 입주에 따른 소득 기준이 명확하지 않거나 50%에서 120%까지 편차가 큰 공공임대 유형(50년공공임대, 매입임대) 거주자를 제외한 3,249명을 실증분석에 포함하였다.

이를 토대로 종속변수는 입주 자격 기본 소득

조건이 명확하고, 소득 편차가 상대적으로 크지 않은 영구임대, 국민임대, 재개발임대, 장기전세로 공공임대주택 유형을 설정하였다(〈표 1〉 참조). 이 중 최저소득 계층의 주거 안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택인 영구임대가 해당 세대의 월 평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50%로 가장 낮았으며, 1순위 입주 자격으로 국가유공자, 생계급여 및 의료급여 수급자, 일본 군위안부 피해자 등 특수 사회적 약자 계층을 포괄하고 있다. 반면 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세 계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택인 장기전세는 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 세대에게 먼저 공급하고, 남은 주택이 있을 경우 가구당 월평균 소득의 70% 초과 100% 이하인 세대에게 공급하는 등 가장 높은 기본 소득 조건을 가지고 있다. 공공임대주택의 유형별 비중은 비슷했는데, 이는 전체 설문조사 표본 가구가 제한적인 상황에서 유형별 표본을 확보하기 위해 비례배분법과 제

〈표 1〉 공공임대주택 유형 및 소득조건

유형	공급목적	기본소득조건	자료비중
영구임대	최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택	50%	25.0%
국민임대	저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택	50%~70%	20.5%
재개발임대	도시 및 주거환경정비법상 주택재개발사업으로 인하여 철거되는 주택의 거주자에게 공급하는 공공임대주택	70%	27.1%
장기전세	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 공급하는 공공임대주택	70%~100%	27.4%

주 : 1) 공공주택 특별법 시행령 제2조(공공임대주택).

2) 서울주거상담 참조(<https://www.seoulhousing.kr/html/0101004.do>).

급근비례배분법을 토대로 표본 수를 확정했기 때
문이다.

독립변수는 연구목적 달성을 위해 가장 적절하

다고 판단되는 설문 문항을 선택했는데, 생활환경, 교류관계, 사회관계와 관련된 16개 변수를 포함하였다(〈표 2〉 참조). 구체적으로 생활환경은

〈표 2〉 변수구성 및 설명

변수		단위	설문내용
종속변수	공공주택 유형	-	공공임대주택유형 1=영구임대, 2=국민임대, 3=재개발임대, 4=장기전세(참조)
생활환경	가구원	명	가구원 수
	건강상태	리커트	건강상태 1=아주 안 좋음, 2=건강하지 않은 편, 3=보통, 4=건강한 편, 5=아주 건강
	흡연	더미	흡연 여부 1=피움, 0=피우지 않음
	음주	리커트	음주 빈도 1=마시지 않음, 2=한 달에 1번 이하, 3=한 달에 2~4번, 4=일주일에 2~3회, 5=일주일에 4회 이상
	스트레스	리커트	일상생활 중 스트레스를 받는 정도 1=전혀 받지 않는다, 2=받지 않는 편이다, 3=받는 편이다, 4=매우 받는다
	여가활동	리커트	평소 집에서 보내는 시간 1=0~5, 2=5~10, 3=10~15, 4=15~20, 5=20~24, 6=하루 종일
	근로형태	더미	근로시간 형태 1=전일제, 0=기타
교류관계	신뢰감	리커트	이웃에 대한 신뢰감 1=전혀 그렇지 않다, 2=별로 그렇지 않다, 3=대체로 그렇다, 4=매우 그렇다
	주민조직	더미	주민조직이나 모임에 참여한 경험 1=있음, 0=기타
	교류관계	리커트	이웃과의 교류 적정 수준 1=전혀 필요 없다, 2=필요 없다, 3=필요하다, 4=활발히 교류 필요
	갈등	더미	이웃과의 갈등 경험 1=있음, 0=기타
	친구	리커트	친구들과의 관계 1=매우 불만족, 2=약간 불만족, 3=대체로 만족, 4=매우 만족
사회관계	거주만족	리커트	공공임대주택에 거주 만족도 1=매우 불만족, 2=약간 불만족, 3=대체로 만족, 4=매우 만족
	차별인식	더미	임대주택 입주민으로서의 차별 경험 1=있다, 0=기타
	사회혼합	리커트	상이한 경제 계층 간 공동거주 1=매우 반대, 2=반대, 3=찬성, 4=매우 찬성
	강남권	더미	현재 거주하는 권역 1=동남권, 0=기타 지역

가구원 수, 건강상태(5점 리커트), 흡연여부(더미), 음주빈도(5점 리커트), 스트레스(4점 리커트), 여가활동(6점 리커트), 그리고 근로시간 형태(더미)가 포함되었다. 교류관계는 가구원의 주택단지 내 활동 및 교류와 관련된 이웃에 대한 신뢰감(4점 리커트), 주민조직이나 모임 참석 경험(더미), 이웃과의 교류 적정수준(4점 리커트), 이웃과의 갈등 경험(더미), 친구들과의 관계(4점 리커트)가 변수로 사용되었다. 마지막으로 사회관계는 공공임대주택에 대한 사회적 인식 및 만족도와 관련된 변수로 구성되었는데, 공공임대주택에 대한 거주만족도(4점 리커트), 차별에 대한 경험(더미), 상이한 경제 계층 간 공동거주에 대한 인식(4점 리커트), 그리고 현재 거주하는 권역(더미)에 대한 사항을 포함하였다.

2. 분석방법

다항로지스틱모형을 이용한 실증분석은 공공임대주택 거주유형에 따른 생활환경과 사회환경(교류관계, 사회관계) 특성을 비교하는 것이 핵심이라는 점에서, 종속변수는 영구임대, 국민임대, 재개발임대, 장기전세로 유형화하였다. 이 연구는 현재 거주하고 있는 공공임대주택 유형을 기준으로 해당 거주자의 특성을 비교하기 때문에 거주 가능한 대안 j 가운데 하나의 유형(H)에 속하게 된다. 이때 가능한 대안을 영구임대(YG), 국민임대(KM), 재개발임대(RD), 장기전세(LJ)라고 하고 장기전세를 기준으로 가정하면, (식 1)과 같이 다항로지스틱모형 형태를 구성할 수 있다.

$$\begin{aligned} YG &= p(YG)/p(LJ) \\ KM &= p(KM)/p(LJ) \\ RD &= p(RD)/p(LJ) \end{aligned} \quad (\text{식 1})$$

그리고 여기서 생활 및 사회환경 특성을 x_i 라고 할 때, 다항로지스틱모형을 이용해 생활 및 사회환경 특성이 거주 가능한 개별 대안에 속할 확률은 (식 2)와 같은 함수식으로 표현할 수 있다(문태현 외, 2008).

$$\begin{aligned} \ln \frac{p(YG)}{p(LJ)} &= \beta_{YG} \times x_i \\ \ln \frac{p(KM)}{p(LJ)} &= \beta_{KM} \times x_i \\ \ln \frac{p(RD)}{p(LJ)} &= \beta_{RD} \times x_i \end{aligned} \quad (\text{식 2})$$

(식 1)과 (식 2)를 토대로 이 연구에서 사용한 다항로지스틱 함수를 일반화시키면 (식 3)과 같이 나타낼 수 있다.

$$\begin{aligned} \ln \frac{p(H_j = n-1)}{p(H_j = n)} &= \beta_{n-1} \times x_i \\ s.t. \\ j &= 1, 2, 3 \dots n \end{aligned} \quad (\text{식 3})$$

실증분석 결과는 일반적으로 $\exp(\beta)$ 값인 승산비(odds ratio, Odds)를 바탕으로 설명하게 되는데, 승산비가 1보다 크다는 것은 해당 독립변수가 기준유형(장기전세) 대비 비교유형(영구임대, 국민임대, 재개발임대)의 특성에 속할 확률이 1배 이상이 된다는 것을 의미한다.

다항로지스틱모형을 이용한 실증분석을 위해서는 먼저 유형별 공공임대주택 거주자의 생활 및

사회환경이 차이가 있는지를 확인할 필요가 있다. 이는 세 개 이상 집단 간의 평균 차이 검정 방법인 분산분석(ANOVA)을 통해 가능하다. 다만 분산분석은 평균 차이의 유무를 확인할 수 있을 뿐 집단 간 차이를 직접 비교하기는 어렵기 때문에 사후분석(PHA)을 통해 이를 확인하게 된다(서원석·강민성, 2017). 따라서 본 연구는 분산분석 및 사후분석을 바탕으로 공공임대주택 거주자의 생활환경 및 사회환경을 비교하고, 다항로지스틱 모형을 이용해 공공임대주택 거주유형에 따른 특성 차이를 실증분석 하였다.

IV. 실증분석

1. 기초통계분석

분석에 사용된 16개 개별 특성(독립변수)에 대한 기초통계 결과를 살펴보면 <표 3>과 같은데, 먼저 생활환경 특성의 가구원 수는 2019년 기준 평균 2.82명으로 동 기간 서울의 평균 가구원 수 2.3명¹⁾에 비해 많은 것으로 나타났다. 건강 상태는 평균 3.20으로 거주민 스스로 건강한 상태라고 생각하고 있지는 않았지만, 흡연율이 13%에

<표 3> 기초통계 결과

	변수	단위	평균	최소	최대	표준편차
생활환경	가구원	명	2.82	1	8	1.295
	건강상태	리커트	3.20	1	5	0.996
	흡연	더미	0.13	0	1	0.335
	음주	리커트	1.82	1	5	1.106
	스트레스	리커트	2.72	1	4	0.623
	여가활동	리커트	3.26	1	6	1.077
	근로형태	더미	0.32	0	1	0.467
교류관계	신뢰감	리커트	2.80	1	4	0.503
	주민조직	더미	1.94	1	2	0.236
	교류관계	리커트	2.85	1	4	0.516
	갈등	더미	0.03	0	1	0.178
	친구	리커트	3.22	1	4	0.642
사회관계	거주만족	리커트	3.06	1	4	0.519
	차별인식	더미	0.07	0	1	0.248
	사회혼합	리커트	2.91	1	4	0.447
	강남권	더미	0.24	0	1	0.427

1) 통계청 인구총조사(2019년 기준).

그치고 음주는 대략 1달에 1번 이하로 하는 것으로 보아 취약한 건강 상태 인식이 잘못된 생활 태도에서 기인한 것은 아닌 것으로 판단된다. 스트레스는 평균 2.72로 중간 범위보다는 높았지만 “받는 편이다(3)”보다는 낮아 스트레스가 건강을 해치는 직접적 원인이 되지는 않는 것으로 보인다. 그리고 공공임대주택 거주자가 집에서 보내는 시간은 하루의 절반 정도를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 마지막으로 근로형태의 경우 32% 정도만 전일제로 근무하고 있었다.

미시적 측면의 사회환경 특성을 설명하는 교류 관계를 살펴보면, 이웃에 대한 신뢰감은 평균 2.8점으로 높은 수준은 아닌 것으로 추정되었다. 다만 주민조직이나 모임에 참여한 경험은 94%로 신뢰감과는 관계없이 공공임대주택 거주민 간 상호 교류는 꾸준한 것으로 나타났다. 하지만 이웃과의 교류 적정 수준은 평균 2.85로 “필요하다(3)”보다 낮아 전반적으로 교류는 지속하되 신뢰감이나 필요성에 대해서는 긍정적으로 인식하고 있지 않은 것으로 파악되었다. 이웃과의 갈등 경험은 3%의 거주민만 있다고 응답했으며, 친구들과의 관계도 평균 3.22로 대체로 만족하는 수준인 것으로 나타났다.

사회관계에 포함되는 거주만족도의 경우 평균 3.06으로 대체로 만족하고 있다고 응답해 현재의 주거상황에 대해 좋은 평가를 하고 있었다. 임대주택 입주민으로서 차별을 경험했던 응답자도 7%에 불과했는데, 이러한 경험이 거주만족도에 영향을 주었을 것으로 판단된다. 상이한 경제 계층 간 공동거주에 대한 인식도 반대보다는 찬성에 가깝게 나타나(평균 2.91) 현재 정부에서 추진 중

인 통합공공임대주택에 대한 성공 가능성을 예상해볼 수 있다. 하지만 평균값이 “찬성(3)”보다는 높지 않다는 점에서 경제 계층 간 통합에 대해 우려를 하는 임대주택 거주민이 상당수라는 것은 정책 추진시 부담으로 작용할 것으로 보인다. 마지막으로 서울의 가장 핵심 주택시장인 강남권(강남권)에 거주하고 있다는 응답은 24%였다.

2. 공공임대주택 유형별 생활 및 사회환경 비교

공공임대주택 유형별 생활 및 사회환경 특성의 차이가 있는지를 분산분석과 사후분석을 사용해 검토하였는데, 사후분석은 집단을 가장 강하게 분리시킬 수 있고 통계적 유의성에 대한 도출이 상대적으로 용이한 Duncan 방법을 적용하였다.

〈표 4〉의 비교 결과를 상세히 살펴보면 생활환경에 포함되는 가구원 수는 장기전세(3.83명)가 유일하게 3명을 넘었고, 국민임대(2.87명) 또한 3명이 근접하는 구성원을 가지고 있었다. 건강 상태는 집단별로 명확히 차이를 보였는데, 장기전세 거주자가 건강에 대한 인식이 가장 좋았고, 영구임대 거주자는 평균 2.79로 보통 수준에 미치지 못하는 평가를 하는 것으로 나타났다. 흡연은 거주유형과는 관계없이 모두 비율이 낮았으나 음주는 거주유형에 따라 유의한 차이를 보였다. 구체적으로 장기전세 거주자(2.07)가 음주 비율이 가장 높았고, 영구임대(1.53)가 가장 낮았는데 그 차이는 비교적 컸다. 스트레스는 장기전세 거주자가 유의하게 다른 유형에 비해 낮았으며, 집에서 보내는 시간 역시 장기전세 거주자가 다른 유형에 비해 월등히 낮은 것으로 파악되었다. 마지

〈표 4〉 분산분석 및 사후분석 결과

변수명	MEAN				ANOVA		PHA
	영구임대 (1)	국민임대 (2)	재개발임대 (3)	장기전세 (4)	F	Sig.	Duncan
가구원	2.22	2.87	2.32	3.83	374.710***	0.000	1=3<2<4
건강상태	2.79	3.34	3.02	3.66	137.038***	0.000	1<3<2<4
흡연	0.14	0.11	0.14	0.12	1.657	0.174	1=2=3=4
음주	1.53	1.74	1.88	2.07	36.705***	0.000	1<2<3<4
스트레스	2.76	2.71	2.77	2.64	7.566***	0.000	4<1=2=3
여가활동	3.63	3.14	3.25	3.03	49.530***	0.000	4<2<3<1
근로형태	0.17	0.36	0.34	0.41	43.908***	0.000	1<3=2<4
신뢰감	2.69	2.88	2.75	2.91	35.036***	0.000	1<3<2=4
주민조직	1.96	1.96	1.93	1.92	6.808***	0.000	4=3<2=1
교류관계	2.74	2.87	2.83	2.96	27.011***	0.000	1<3=2<4
갈등	0.05	0.02	0.03	0.03	2.335*	0.072	2=4=3<1
친구	3.00	3.21	3.23	3.43	68.817***	0.000	1<2=3<4
거주만족	2.98	3.10	3.04	3.12	11.607***	0.000	1<3<2=4
차별인식	0.10	0.04	0.08	0.04	11.696***	0.000	2=4<3=1
사회혼합	2.76	3.00	2.93	2.98	48.011***	0.000	1<3<4=2
강남권	0.17	0.44	0.02	0.37	191.218***	0.000	3<1<4<2

주 : 1) * p<0.1, *** p<0.01.

2) Significance level of Duncan=0.05.

막으로 근로 형태는 국민임대와 장기전세가 다른 유형의 공공임대주택에 비해 전일제 근무 비율이 높았다.

교류환경에 포함되는 이웃에 대한 신뢰감은 국민임대와 장기전세가 동일하게 높은 것으로 확인되었다. 이웃과의 교류 또한 국민임대와 장기전세가 다른 유형에 비해 유의하게 활발한 교류가 필요하다고 응답해 신뢰와 교류는 정(+)의 관계가 형성될 수 있음을 보여주었다. 반면 주민조직이나 모임에 참여한 경험은 장기전세와 재개발임

대가 가장 낮게 나타나 이웃에 대한 신뢰와 주민조직 참여의 관계는 특별한 유의성은 없는 것으로 판단된다. 이웃과의 갈등 경험은 공공임대 유형별로 극명한 차이를 보였는데, 영구임대가 다른 유형에 비해 유의하게 갈등을 겪었던 적이 높게 나타났다. 친구들과의 관계는 장기전세가 다른 유형에 비해 좋다고 응답했으며, 재개발임대와 국민임대가 그다음으로 좋은 평가를 하는 것으로 확인되었다.

마지막으로 사회관계의 경우 교류관계가 전반

적으로 좋다고 응답한 장기전세 거주자가 다른 유형에 비해 더 만족하는 것으로 나타났으며, 국민임대 역시 만족감이 높았다. 차별 경험 또한 교류관계와 관련이 있는 것으로 보이는데, 상대적으로 교류에 대해 좋은 경험을 가지지 못한 영구임대 거주자의 차별 경험이 가장 높게 나타났다. ‘도시및주거환경정비법’에 의한 주택재개발 또는 도시계획사업에 따른 무주택세대주(철거민)에게 공급하는 재개발임대 역시 공급 특성상 거주민 간 경제력 격차가 크다는 점에서 차별 경험이 많은 것으로 파악되었다. 마지막으로 거주지역의 경우 국민임대가 다른 유형에 비해 강남권(동남권)에 더 많이 분포되어 있는 것으로 조사되었지만, 본 연구에서 사용한 자료가 비례배분법을 바탕으로 샘플을 추출했다는 점에서 큰 의미를 부여하기는 어려운 것으로 보인다.

3. 공공임대주택 유형에 따른 생활 및 사회환경 특성 분석

이 연구는 다항로지스틱모형을 이용해 공공임대주택 유형에 따른 생활 및 사회환경 특성을 확인하였다. 분석모형 적합도는 <표 5>와 같은데,

절편만이 포함된 분석모형의 적합기준(-2로그우도)은 8,371.996이었고, 모든 독립변수를 포함한 최종모형은 6,434.914(0.000)으로 나타나 독립변수를 통해 공공임대주택 유형별 특성을 적절히 파악할 수 있는 것으로 확인되었다. 이와 더불어 독립변수가 공공임대주택 유형별 특성을 설명하는 비율을 나타내는 유사결정계수(Pseudo- R^2) 값은 Cox&Snell과 Nagelkerke 값이 각각 0.449와 0.479로 모형설명력은 충분한 것으로 나타났다.

<표 6>의 분석 결과를 상세히 살펴보면, 먼저 생활환경의 경우 영구임대와 재개발임대의 가구원이 장기전세에 비해 많은 특징이 있었다. 기준변수인 장기전세의 공급 규모는 청약 순위와 우선공급 대상에 따라 최대 전용면적 85㎡ 초과와 주택에서 거주할 수 있지만, 영구임대의 경우 최대 40㎡, 재개발임대의 경우 최대 84㎡라는 점에서 이 유형 거주자는 상대적으로 취약한 주거환경에 놓여 있음을 이 결과를 통해 확인할 수 있다.²⁾

건강상태는 장기전세 거주자가 가장 건강하다는 인식을 하고 있었는데, 이에 대한 구체적인 상태를 알 수 있는 흡연, 음주, 스트레스는 상반된 결과가 나왔다. 구체적으로 흡연은 장기전세보다

<표 5> 모형적합도 검정결과

	모형적합기준	우도비검정			Pseudo R^2	
	-2로그우도	카이제곱	자유도	유의확률	Cox&Snell	Nagelkerke
절편만	8,371.996	-	-	-	0.449	0.479
최종	6,434.914	1,937.082	48	0.000		

2) 서울시 공공임대주택 유형별 공급규모는 영구임대는 전용면적 40㎡ 이하, 국민임대는 전용면적 39㎡, 49㎡, 59㎡, 재개발임대는 전용면적 30㎡ 이하, 30㎡ 초과~40㎡ 이하, 40㎡ 초과~84㎡ 이하, 장기전세는 전용면적 60㎡ 이하, 60㎡ 초과~85㎡ 이하, 85㎡ 초과로 규정하고 있다(<https://www.seoulhousing.kr/html/0101004.do>).

〈표 6〉 다항로지스틱모형 분석결과

변수명	영구임대/장기전세			국민임대/장기전세			재개발임대/장기전세		
	β	Wald	Odds	β	Wald	Odds	β	Wald	Odds
절편	10.422***	95.513	–	3.026***	9.311	–	7.814***	58.501	–
가구원	-1.051***	343.609	0.350	-0.616***	158.907	0.540	-1.037***	357.959	0.354
건강상태	-0.366***	23.289	0.694	-0.109	2.223	0.897	-0.421***	31.549	0.657
흡연	0.867***	19.517	2.379	0.236	1.631	1.266	0.408**	4.707	1.503
음주	-0.281***	19.065	0.755	-0.187***	10.706	0.829	-0.026	0.195	0.975
스트레스	0.148	2.079	1.159	0.134	1.980	1.144	0.334***	10.869	1.397
여가활동	0.103	2.370	1.108	-0.033	0.245	0.967	-0.022	0.112	0.978
근로형태	-0.570***	14.475	0.566	0.051	0.162	1.052	0.059	0.192	1.061
신뢰감	-0.230	2.573	0.794	0.004	0.001	1.004	-0.200	2.067	0.819
주민조직	0.414	2.163	1.513	0.447*	3.335	1.563	-0.371	2.237	0.690
교류관계	-0.609***	19.217	0.544	-0.281**	4.479	0.755	-0.614***	20.326	0.541
갈등	0.810**	5.357	2.248	0.072	0.040	1.075	0.282	0.620	1.326
친구	-0.445***	17.973	0.641	-0.430***	18.461	0.650	-0.063	0.357	0.939
거주민족	-0.335***	6.943	0.716	-0.066	0.284	0.936	-0.134	1.155	0.875
차별인식	0.993***	14.261	2.699	0.021	0.006	1.022	0.825***	10.143	2.283
사회통합	-0.739***	26.600	0.478	0.215	2.150	1.239	-0.001	0.000	0.999
강남권	-1.000***	46.626	0.368	0.304**	6.593	1.355	-3.379***	176.570	0.034

주 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01.

는 영구임대나 재개발임대 거주민이, 음주는 장기전세 거주민이 더 많이 하는 것으로 나타났으며, 스트레스는 기타 유형보다 재개발임대 거주민이 더 취약했다. 이러한 결과는 공공임대주택 거주민을 위한 세부 항목별 건강지원 프로그램이 필요하며, 이는 공공임대주택 유형별로 차등적으로 실시해야 한다는 것을 시사하고 있다. 근로형태는 통계적으로 유의하게 영구임대가 상대적으로 비전일제 근무비율이 높은 것으로 나타나 영구임대 거주자의 고용불안정성이 높을 가능성을 보

여주고 있다.

다음으로 교류관계를 보면 국민임대 거주자가 주민조직이나 모임에 참여한 경험이 높은 것으로 확인되었다. 이웃과의 교류 적정수준은 장기전세에 비해 다른 유형의 공공임대주택에서 필요성에 대한 인식이 낮았는데, 장기전세 입주자의 기본소득 조건이 높다는 점에서 이웃들(일반주택 거주민)과의 사회경제적 차이가 상대적으로 적어 이러한 결과가 도출된 것으로 보인다(서원석·박기덕, 2020). 이웃과의 갈등 경험과 친구와의 소

원한 관계는 영구임대 거주자의 특성일 가능성이 컸는데, 선행연구에서 밝힌 바와 같이 영구임대주택에 대한 사회적 배제 현상이 높고 이웃에 대해 느슨하고 무관심한 관계(오정석 · 이성원, 2019; 이은주, 2009; 하성규 · 서종녀, 2006)가 주요 원인으로 추정된다. 친구들과의 관계는 영구임대주택과 더불어 국민임대 거주자가 더 불만족스러워하는 것으로 나타났다.

마지막으로 사회관계를 살펴보면 공공임대주택에 대한 거주만족도는 다른 유형과 달리 유의하게 영구임대주택에서 낮은 특성을 보였다. 영구임대주택은 입주 자격에 있어 특수성이 있고, 거주 면적이 가장 작으며, 이웃 및 친구와의 관계 또한 상대적으로 좋지 못하다는 점에서 주거에 대한 만족도가 다른 공공임대주택 유형보다 낮은 것으로 보인다. 이런 측면에서 임대주택 입주민으로서의 차별 경험도 다른 유형에 비해 높은 것으로 나타났으며, 박희태 · 오종석(2020) 또한 이 연구와 유사하게 차별과 주거만족도는 부(-)의 관계가 있다는 결과를 얻은 바 있다. 재개발임대 거주자 역시 장기전세 거주자에 비해 유의하게 차별 경험이 더 높은 것으로 확인되었는데, 무주택 철거민의 자격으로 정비사업이 이루어진 아파트에 입주하는 경우가 많다는 점에서 서원석 · 박기덕(2020)이 주장한 주변 일반주택 거주자와의 높은 경제력 격차(경제적 사회거리)가 이러한 경험에 대한 인식을 크게 만드는 원인이 된 것으로 추정되었다. 상이한 경제 계층 간 공동거주에 대한 인식은 국민임대와 재개발임대의 경우 장기전세와 비교해 유의한 차이가 없었으나, 영구임대는 혼합에 반대하는 측면이 강한 것으로 나타났다.

강남권(동남권) 입지 특성은 영구임대와 재개발임대가 장기전세와 부(-)의 관계를 국민임대는 정(+)의 관계를 보였는데, 앞서 언급한 대로 본 연구에서 사용한 설문조사 자료가 비례배분법을 바탕으로 했다는 점에서 큰 의의를 찾아보기는 어렵다고 할 수 있다. 다만 이 결과를 바탕으로 살펴본다면 국민임대는 기준유형(장기전세)에 비해 동남권에 더 밀집해 있으며, 기타 유형은 비동남권에 더 밀집해 있다는 특징이 있는 것으로 보인다.

분석 결과를 종합적으로 살펴보면 장기전세 대비 승산비가 가장 크거나(+) 작은(-) 경우를 해당 공공임대주택 유형의 특성이라고 할 때 <표 7>과 같은 특징을 파악할 수 있다. 우선 생활환경 및 사회환경과 관련해 영구임대주택이 좀 더 많은 특징

<표 7> 공공임대주택 유형별 특성 비교

변수명		영구임대	국민임대	재개발임대
생활 환경	가구원	-		
	건강상태			-
	흡연여부	+		
	음주여부	-		
	스트레스			+
	근로형태	-		
교류 환경	주민조직		+	
	교류관계			-
	갈등	+		
	친구	-		
사회 관계	거주만족	-		
	차별인식	+		
	사회혼합	-		
	강남권			-

주 : 장기전세 대비 승산비가 가장 크거나(+) 작은(-) 경우를 해당 공공임대주택 유형의 특성으로 간주함.

적 성격을 보이고 있었는데, 입주자격 1순위가 생계급여 또는 의료급여 수급자, 국가유공자, 일본 군위안부 피해자, 지원 대상 한부모가족, 북한 이탈 주민 등 다른 유형에 비해 특수한 상황이 반영되어 가구원 수가 적고 비전일제 근로 형태를 보이는 것으로 판단된다. 또한, 선행연구와 유사하게 이웃 및 친구 관계가 상대적으로 취약하고, 이로 인해 거주만족도가 낮은 특징도 있는 것으로 파악되었다.

재개발임대의 경우 건강 상태와 이웃과의 교류에 있어 더 부정적인 인식을 하는 특징이 있는 것으로 확인되었는데, 무주택 철거민의 자격으로 정비사업이 이루어진 아파트에 입주하는 경우가 많다는 점에서 기존 연구 결과와 같이 주변 일반 주택 거주자와의 높은 경제력 격차가 이러한 인식을 하는 원인이 되는 것으로 보인다.

흥미롭게도 국민임대는 기준유형인 장기전세와 비교해 생활 및 사회환경 차이가 크지 않은 것으로 확인되었는데, 공급 규모가 소득수준에 비해 비교적 다양하고 입주 조건도 까다롭지 않다는 점이 부정적 측면의 특성이 적게 나타난 이유인 것으로 추정된다.

V. 결론 및 시사점

이 연구는 지나치게 세분되어 있는 입주 조건과 공공임대주택 유형에 대한 비판으로 인해 통합 공공임대주택 정책이 본격적으로 추진되고 있는 현시점에서 장기적인 공공임대주택 정책 방향에 대한 시사점을 검토하기 위해 공공임대주택 유형

간 거주민의 생활 및 사회환경 특성을 분산분석, 사후분석, 그리고 다항로지스틱모형을 이용해 확인하였다.

주요 분석 결과를 살펴보면 다음과 같다. 첫 번째, 분산분석과 사후분석을 통해 이웃에 대한 신뢰와 교류는 정(+)의 관계가 형성될 수 있음을 파악하였다. 두 번째, 건강과 관련된 생활환경은 공공임대주택 유형에 따라 다른 특성을 보였으며, 전반적으로 좋은 수준은 아닌 것으로 나타났다. 이를 통해 공공임대주택 거주민을 위한 세부 항목별 건강지원 프로그램의 필요성과 함께 관련 정책은 공공임대주택 유형별로 차등적으로 실시해야 한다는 점을 확인하였다. 세 번째, 교류 관계는 영구임대주택 거주민이 상대적으로 취약한 것으로 나타났는데, 영구임대주택에 대한 사회적 배제 현상이 높고, 해당 유형 거주민들이 다른 유형에 비해 더 이웃에 대해 느슨하고 무관심한 관계를 형성하고 있는 것이 주요 원인인 것으로 판단된다. 네 번째, 거주만족도 역시 유의하게 영구임대주택에서 낮은 특성을 보였는데, 입주 자격에 있어 특수성이 있고, 거주 면적이 가장 작으며, 이웃 및 친구와의 관계 또한 상대적으로 무관심한 상황이 원인인 것으로 추정된다. 다섯 번째, 상이한 경제 계층 간 혼합거주에 반대하는 특성을 가진 유형은 영구임대인 것으로 나타났다. 여섯 번째, 전반적으로 생활환경 및 사회환경과 관련해 영구임대주택이 좀 더 부정적인 특성이 많이 나타나는 것으로 파악되었다.

이 결과를 바탕으로 다음과 같은 정책적 시사점을 살펴볼 수 있다. 먼저 공공임대주택의 생활 및 사회환경은 유형별로 상이한 것으로 나타났다

는 것은 유형별 거주자의 삶의 방식이 차별적이라는 의미로 읽혀질 수 있다. 이러한 측면에서 현재 추진되고 있는 통합공공임대주택은 단순한 물리적인 통합 중심이 아닌 상이한 경제 계층 간 사회적인 통합을 위한 선행 작업이 우선되어야 하며, 생활환경을 고려한 임대주택의 배치, 사회적 통합을 위한 커뮤니티 기능의 강화 등이 구체적인 방안이 될 수 있을 것으로 보인다.

또한, 기존 공공주택 정책은 공공임대주택 거주자와 일반주택 거주자의 갈등 문제를 해결하는데 주로 초점을 맞추고 있었다. 실제로 공공임대주택에 부정적인 시각을 가지는 이유 가운데 하나가 흡연, 음주, 여가활동 등의 생활방식으로 인한 갈등(박지영 외, 2019)이라고 할 수 있는데, 이 연구는 공공임대주택 거주자 간에도 생활 및 사회환경의 차이가 존재하고, 그로 인해 갈등이 나타날 수 있음을 확인하였다. 따라서 공공임대 거주민의 생활방식에 대한 생활 요소별 갈등 요인을 점검하고 사전에 이를 차단하는 데 주력할 수 있도록 정책 방안을 마련해야 할 것이다. 특히 영구임대주택 거주자의 생활 및 사회환경이 전반적으로 취약하다는 점에서 영구임대 거주자의 교류 및 사회관계의 취약성 해소를 위한 프로그램 개발도 필요하다고 판단된다.

마지막으로 공공임대주택은 생애주기에 따라 주택에 대한 자금부담을 낮춰 주고, 이를 통해 장기적으로 내 집 마련이라는 목표를 달성할 수 있도록 하는 역할을 하고 있다. 이러한 측면에서 유형별 입주 조건 및 대상이 다른 공공임대주택 거주자에게 차별적인 맞춤형 주거지원 프로그램을 적용하고, 이를 통해 그들이 원하는 목표를 원활

히 이룰 수 있도록 정책 방향을 설정하는 것 또한 중요할 것으로 보인다.

이 연구는 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사(3차년도)를 바탕으로 공공임대주택 유형별 생활 및 사회환경 특성을 미시적으로 검토해 다양한 관점의 정책적 시사점을 제시했다는 데 의의가 있으나, 자료 및 연구 방법의 한계로 인해 모든 유형의 공공임대주택을 분석에 포함시키지 못했다. 따라서 향후 다양한 연구 방법을 통해 이와 같은 한계를 개선할 필요가 있다. 또한, 공공임대주택 유형에 따른 특성 차이는 생활 및 사회환경 외 고용, 경제, 주거 이동 등 다양한 측면에서 나타날 수 있다는 점에서 다양한 요소를 분석에 포함해야 할 것이다. 향후 이러한 한계점들이 반영된 추가 연구가 이루어지기를 기대한다.

ORCID

서원석 <https://orcid.org/0000-0003-0272-2026>

김찬혁 <https://orcid.org/0000-0002-1661-2517>

참고문헌

1. 권차홍 · 김주영, 2012, 「공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구」, 『주거환경』, 10(3):33-46.
2. 김강산, 2022, 「공공임대주택 유형 통합의 추진 현황과 향후 과제」, 서울: 국회입법조사처.
3. 김상돈, 2009, 「공공임대주택 유형별 거주만족도 비교분석에 관한 연구」, 한양대학교 박사학위논문.

4. 김승훈, 2020, 서울 공공임대주택 비율 8%뿐... 20% 되면 집값 잡을 수 있다, 2월 17일, 서울PN.
5. 김주현·안용진, 2018, 「공공임대주택 유형별 주거환경만족 결정요인 차이 연구: 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 1차년도 조사자료를 바탕으로」, 『주택도시연구』, 8(1):1-17.
6. 남영우·최민섭, 2007, 「국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구」, 『부동산학연구』, 13(3):89-103.
7. 문태현·정운영·정정석, 2008, 「주택유형 선택요인 분석 및 선택확률에 관한 연구: 진주시 사례를 중심으로」, 『국토계획』, 43(2):87-98.
8. 박지영·방종대·최상희·정소이·김명식·최보미, 2019, 「LH 공공임대주택 이미지 개선 방안 연구: 인식평가와 실천과제 도출」, 세종: 토지주택연구원.
9. 박희태·오종석, 2020, 「강남 임대아파트에 살면 행복할까?: 주변 지역의 아파트 가격 변화가 공공임대주택 입주민의 차별인지 및 주거 만족도에 미치는 영향에 대한 실증분석」, 『주택도시연구』, 10(1):87-104.
10. 서원석·강민성, 2017, 「다범주로지스틱모형을 이용한 거주주택 유형별 주택 및 주거환경 인식 비교연구」, 『주거환경』, 15(3):301-313.
11. 서원석·박기덕, 2020, 「경제적 사회거리가 공공주택 거주민의 근린만족도에 미치는 영향분석」, 『GRI연구논총』, 22(2):53-75.
12. 안용진, 2019, 「물리적 근린환경 특성이 공공임대주택 입주민의 주거환경 만족도에 미친 영향」, 『GRI연구논총』, 21(1):241-260.
13. 오정석·이성원, 2019, 「공공임대주택의 유형별 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향: 서울시 임대주택 패널 1차년도 자료를 중심으로」, 『한국지적학회지』, 35(1):27-38.
14. 이수민·김영주, 2020, 「분양임대혼합아파트 단지의 소셜믹스에 대한 관리자 및 거주자 의식조사」, 『한국주거학회논문집』, 25(6):27-37.
15. 이은주, 2009, 「서울시 영구임대주택 도시빈민의 삶의 경험: 주민관계를 중심으로」, 『사회이론』, 36:29-80.
16. 이재수·조강현, 2019, 「서울시 공공임대주택 유형별 주거특성과 주민 차별 및 갈등요소 차이 연구」, 『부동산정책연구』, 20(3):71-86.
17. 이혜진·이연숙·이수진, 2011, 「사회적 혼합아파트 거주자의 혼합유형 선호특성과 사회적 행태연구: 서울시 은평뉴타운을 대상으로」, 『한국생태환경건축학회논문집』, 11(5):69-77.
18. 장경석·송민경, 2020, 「공공임대주택 공급동향 분석과 정책과제」, 서울: 국회입법조사처.
19. 정기성·이길재, 2020, 「인천시 공공임대주택 내 계층 혼합인식 및 취약계층 포용성에 관한 연구」, 『주택연구』, 28(1):87-109.
20. 지남석·임병호, 2013, 「임대주택 유형별 주거만족도 비교 및 상관성에 관한 연구: 대전광역시를 대상으로」, 『국토계획』, 48(4):33-51.
21. 하성규·서종녀, 2006, 「공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구」, 『주택연구』, 14(3):159-181.
22. Park, K. and W. Seo, 2020, "Effects of residential instability of renters on their perceived health status: Findings from the Korean welfare panel study," *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(19):7125.

논문 접수 일: 2022년 8월 24일
 심사(수정)일: 2022년 10월 31일
 게재 확정 일: 2022년 11월 15일

국문초록

최근 다양한 유형의 공공주택을 하나로 통합한 통합공공임대주택 정책이 본격적으로 추진되고 있다는 점에서 공공임대주택 유형에 따른 거주민의 생활 및 사회환경 특성을 파악하고 그 차이를 미시적으로 비교하는 것은 중요하다. 이러한 측면에서 이 연구는 공공임대주택 유형 간 거주민의 생활 및 사회환경 특성을 분산분석, 사후분석, 그리고 다항로지스틱모형을 이용해 확인하였다. 주요 연구 결과는 다음과 같다. 첫 번째, 이웃에 대한 신뢰와 교류는 정(+)의 관계가 형성되는 것으로 나타났다. 두 번째, 건강과 관련된 생활환경은 공공임대주택 유형에 따라 다른 특성을 보였다. 세 번째, 교류관계는 영구임대주택 거주민이 상대적으로 취약한 것으로 나타났다. 네 번째, 거주만족도 역시 유의하게 영구임대주택에서 낮은 특성을 보였다. 다섯 번째, 상이한 경제 계층 간 혼합거주에 반대하는 특성을 가진 유형은 영구임대 거주자로 나타났다. 여섯 번째, 전반적으로 생활환경 및 사회환경과 관련해 영구임대주택이 좀 더 부정적인 특성이 많이 나타나는 것으로 파악되었다. 이러한 결과를 바탕으로 이 연구는 장기적인 공공임대주택 정책 방향에 대한 시사점을 검토하였다.

주제어 : 공공임대주택, 주택정책, 생활환경, 사회환경, 다항로지스틱모형