DBpia

가족생애주기별 공공임대주택의 인식 비교연구
서울시를 대상으로
Comparative Study on Perception of Public Housing by Family Life Cycle in Seoul

저자 (Authors)
이다은, 서원석
Lee, Da-Eun, Seo, Won-Seok

출처 (Source)
주택도시연구 7(2), 2017.08, 37-53(17 pages)
SH Urban Research & Insight 7(2), 2017.08, 37-53(17 pages)

발행처 (Publisher)
SH도시연구원
SH Urban Research Institute

URL
http://www.dbpia.co.kr/journal/articleDetail?nodeId=NODE07229594

APA Style
이다은, 서원석 (2017). 가족생애주기별 공공임대주택의 인식 비교연구. 주택도시연구, 7(2), 37-53

이용정보 (Accessed)
중앙대학교
165.***.103.13
2020/05/08 10:59 (KST)

저작권 안내
DBpia에서 제공되는 모든 저작물의 저작권은 원저작자에게 있으며, 누리미디어는 각 저작물의 내용을 보증하거나 책임을 지지 않습니다. 그리고 DBpia에서 제공되는 저작물은 DBpia와 구독계약을 체결한 기관소속 이용자 혹은 해당 저작물의 개별 구매자가 비영리적으로만 이용할 수 있습니다. 그러므로 이에 위반하여 DBpia에서 제공되는 저작물을 복제, 전송 등의 방법으로 무단 이용하는 경우 관련 법령에 따라 민, 형사상의 책임을 질 수 있습니다.

Copyright Information
Copyright of all literary works provided by DBpia belongs to the copyright holder(s)and Nurimedia does not guarantee contents of the literary work or assume responsibility for the same. In addition, the literary works provided by DBpia may only be used by the users affiliated to the institutions which executed a subscription agreement with DBpia or the individual purchasers of the literary work(s)for non-commercial purposes. Therefore, any person who illegally uses the literary works provided by DBpia by means of reproduction or transmission shall assume civil and criminal responsibility according to applicable laws and regulations.

주택도시연구 제7권 제2호
SH Urban Research & Insight Vol. 7, No. 2, pp. 37~53(2017. 8)
http://dx.doi.org/10.26700/shuri.2017.08.7.2.37

가족생애주기별 공공임대주택의 인식 비교연구: 서울시를 대상으로*

Comparative Study on Perception of Public Housing by Family Life Cycle in Seoul

이다은** · 서원석***
Lee, Da-Eun · Seo, Won-Seok

Abstract

The purpose of this study was to analyze the perception of public housing associated with its necessary, supply, and types by family life cycle to provide implications and suggestions. For empirical analysis, family life cycle was classified into four types: emerging family, family formation, family with school-age children, and family contraction. Difference in life cycle perception was analyzed using analysis of variance (ANOVA) and Duncan post hoc analysis. As a result, this study confirmed that family with school-age children had the most negative view on public housing. In addition, family formation and family contraction showed high need for public housing. Moreover, it is necessary to actively improve educational and residential environments through developing public housing because families with school-age children considered that educational and residential environments from public housing development had significantly negative impact on their children. Since family formation and family contraction typically tend to have high interest in public housing to meet the needs of life cycle, it is necessary to pursue customized public housing policy that can actively reflect the interests of each life cycle. In addition, public housing and management policies are needed to improve public housing awareness.

| Key Words | 가족생애주기, 공공주택, 임대주택, 주택정책, 서울시
Family Life Cycle, Public Housing, Rent Housing, Housing Policy, Seoul

* 이 논문은 2016년도 중앙대학교 CAU GRS 지원에 의하여 작성되었음.
** 중앙대학교 도시계획 · 부동산학과 석사과정 (주저자)
*** 중앙대학교 도시계획 · 부동산학과 부교수 (교신저자: wseo@cau.ac.kr)

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

1. 서론

지속화되고 있는 저금리 기조는 주택시장에서 다양한 외부효과를 발생시키고 있는데, 전세에서 월세로의 급격한 전환, 전세공급 부족으로 인한 전세가격의 급격한 상승 등의 현상이 나타나고 있다. 이는 중산층 뿐 아니라 서민의 체감주거비도 상승시키고 있는데, 특히 청년, 신혼부부, 노년, 저소득층과 같은 주거취약 계층들의 주거비 부담문제는 사회적으로 주요한 이슈로 다루어지고 있으며, 정부도 정책적 해결의지를 보이고 있다.

주택시장에서 안정적인 주거환경을 확보하기 어려운 주거취약 계층은 상대적으로 저렴하고 장기간 거주할 수 있는 공공임대주택에 관심을 보이고 있지만, 2014년 기준 공공임대주택의 재고량은 117만호, 전체 주택에서 차지하는 비율은 5.5%로 OECD 국가의 평균치인 11.5%의 절반 정도의 수준에 그치고 있는 것이 현실이다(박경애 외, 2013; 박연진, 2016). 이처럼 공공임대주택에 대한 수요는 지속적으로 증가하는 반면 공급은 절대적으로 부족한 구조적 현상으로 인해 지속적인 수급불균형이 나타나고 있는데, 실제로 2016년 공공임대주택 평균경쟁률은 52.2대1이었으며, 서울 마곡지구 5단지는 가장 높은 366:1의 경쟁률을 보였다. 또한 행복주택의 경우에도 서울 가좌역이 평균 47.5대1로 2016년 1분기 공급된 곳 중 가장 높았는데, 사회초년생과 같은 특정계층을 대상으로 하는 행복주택은 무려 2,012대1의 청약경쟁률을 기록한바 있다.

이러한 현상을 통해 주거비 경감 및 국민 주거안정을 위한 공공임대주택의 수요와 공급의 균형이 시급하다는 사실과 함께 임대주택을 필요로 하는 계층의 니즈(needs)를 반영하는 수요자 중심의 공공임대주택 정책이 필요하다는 사실을 확인할 수 있다. 앞서 언급한 생애주기 초입기인 사회초년생의 경쟁률이 2천대1이 넘었다는 것은 공공임대주택의 양적공급 확대와 더불어 생애주기별 임대주택정책 역시 중요하게 고려해야할 사항이라는 것을 알려주고 있으며, 실제로 다수의 연구를 통해 주택수요에 있어서 생애주기는 중요한 요인이라는 것이 확인된바 있다(정희수 · 권혁일, 2004; 정의철 · 조성진, 2005; 박천규 외, 2009; 장한두, 2010; 임혜리 외, 2012). 이와 같은 측면에서 주택의 수요와 인식 등에 큰 영향을 미치는 가족생애주기를 고려하지 않은 채 공공임대주택 공급이 이루어질 경우 수요자의 요구와 필요를 충족시키기 어렵게 될 것이고, 이는 국민주거안정이라는 공공임대주택의 목적과 기능을 약화시키게 될 것이다. 이 점을 인지한 정부도 2016년 주거종합계획을 통해 생애주기별 특화형 임대주택 공급확대에 중점을 두고 정책을 추진하고 있다.

이러한 측면에서 생애주기별로 공공임대주택을 어떻게 인식하고 있는지에 대한 연구는 시의적절하다고 할 수 있지만, 기존 선행연구에서는 특정 연령층의 인식이나 공공임대주택의 일부유형에 대한 인식만을 검토하였을 뿐 공공임대주택의 공급에 있어 고려할 필요가 있는

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

가족생애주기별 인식에 대한 연구는 아직까지 미비한 것이 현실이다.

이에 본 연구는 공공임대주택의 필요성, 공급, 임대주택 유형 등과 관련해 가족생애주기별 인식정도를 파악하고, 이를 통해 생애주기에 맞는 공공임대주택 공급을 위한 시사점을 제공하고자 한다. 실증분석을 위해 본 연구는 가족생애주기를 가족진입기, 가족형성기, 자녀교육기, 가족축소기 등 4개 유형으로 분류한 뒤 ANOVA분석 및 Duncan사후분석을 이용해 생애주기별 인식차이를 비교분석 하고자 한다.

2. 이론적 고찰 및 선행연구

2.1 가족생애주기

Rowntree(1903)로부터 시작되어 1930년에 체계화된 가족생애주기는 개인이 아동에서 청년, 성인기를 거쳐 노년이 될 때까지 변화과정을 겪는 것과 같이 가족이 경험하는 결혼 · 출산 · 자녀양육 · 이혼 등과 같은 일반적이고 보편적인 변화를 말한다. 생애주기마다 고려하는 요인과 결정이 상이하므로 가족생애주기는 가족상태의 변화가 주택 · 소비 · 가계 · 이동 등 사회 · 인구학적 변화와 관련이 깊다고 할 수 있는데, 크게 Murphy and Staples의 현대화된 생애주기모형과 Gilly and Enis의 생애주기모형으로 구분할 수 있다.

Murphy and Staples(1979)의 현대화된 생애주기는 이전의 가족생애주기 모형과 달리 자녀수 감소로 동거기간이 축소되므로 동거기간이 아닌 자녀 유무와 이혼율이 증가하는 사회적 변화를 고려하여 이혼가구를 가족생애주기 구성에 포함하였으며, 젊은 독신, 무자녀 젊은 부부, 기타 성년기, 중년기, 노년기로 생애주기를 구분하였다.

반면 Gilly and Enis(1982)의 생애주기모형은 동거가구, 독신가구, 이혼이나 사망으로 인한 한 부모 가구와 같이 기존에 배제되었던 가구유형을 기준 내에 포함한 포괄적이고 확장된 가족생애주기라고 할 수 있으며, 연령의 경우 기존에 사용되었던 남성 가구주 연령이 아닌 출산과 관련 있는 여성의 연령을 기준으로 사용하였다. 생애주기모형은 미혼 I(35세미만), 신혼부부, 6세 미만 유자녀 젊은 부부가구(여성가구주 연령〈35), 6세 이상 유자녀 젊은 부부가구(여성가구주 연령〈35), 6세 미만 한부모가구(여성가구주 연령〈35), 6세 이상 한부모가구(여성가구주 연령〈35), 미혼 II(35세-64세), 무자녀 부부가구, 6세 미만 유자녀 중년 부부 가구(여성가구주 연령 35-64세), 6세 이하 유자녀 중년 부부가구(여성가구주 연령 35-64세), 유자녀 한부모 가구(여성가구주 연령 35-64세), 미혼 III(65세 이상), 노년부부를 가족생애주기에 포

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

함하고 있다.

우리나라의 경우에도 다양한 연구들이 가족생애주기를 구분하고 있는데, 가구주 및 자녀의 연령, 혼인상태 및 학업단계, 자녀에 대한 부모의 책임유형, 부모의 경제력, 가족의 규모변화 등을 주요기준으로 사용하였다. 우선 정희수 · 권혁일(2004)은 가구주 연령을 기준으로 40세 미만으로 첫아이 출산 및 10세 미만 자녀가 있는 가족형성 및 확대기(1단계), 50세 미만으로 19세 미만 자녀가 있는 가족안정기(2단계), 60세 미만으로 30세 미만 자녀가 있는 가족축소기(3단계), 그리고 60세 이상인 가족해체기(4단계)로 구분하였으며, 박천규외(2009)도 가구주의 연령을 기준으로 제1단계(30-39세), 제2단계(40-49세), 제3단계(50-59), 제4단계(60세 이상)로 가족생애주기를 구분하였다.

반면 하성규(2006)는 결혼이나 자녀의 학업단계와 같은 이벤트를 중심으로 결혼 전 독신단계, 자녀가 없거나 미취학인 결혼 후 초기단계, 연령과는 관계없이 자녀의 교육을 중시하는 자녀 양육단계, 자녀독립 · 출가단계, 자녀축소단계 등 5단계로 생애주기를 설정하였고, 권치홍외(2015)는 결혼, 첫 자녀 연령, 세대, 가구원 수를 고려하여 가족진입기(미혼), 가족형성기(결혼, 자녀 없음), 가족양육기(출산, 첫 자녀연령 7세), 가족학령기 I(첫 자녀 초등교육기), 가족학령기 II(첫 자녀 중 · 고등교육기), 가족축소기(첫 자녀 사회진출)로 구분하였다.

2.2 선행연구

2.2.1 가족생애주기와 주거특성 요인

본 연구와 관련된 선행연구 중 가족생애주기에 따른 주택 및 주거특성 요인을 다룬 최근 연구를 살펴보면, 먼저 임혜리 외(2012)는 만 20세 이상의 서울시 주민을 대상으로 가족생활주기에 따른 주거가치관의 차이를 파악하였다. 연구결과를 보면 사건에 의한 가족생활 변화가 주거가치관에 영향을 미치며, 가족생활주기에 따라 중요하게 생각하는 주거가치요인의 차이가 있다는 사실을 파악하였다. 이를 구체적으로 살펴보면, 결혼전기는 임대주택을 선호하는 경향이, 신혼부부와 사회초년생이 많은 가족형성기에는 경제성, 사생활, 입지적 조건을 중요하게 생각하는 경향이, 자녀양육기의 경우 교육, 주변 근린공원과 같은 건강성과 사회성을 중요시하는 경향이, 노년기의 경우 주민쉼터 및 커뮤니티 공간에 대한 사회성과 편리성을 중요하게 생각하는 경향이 있음을 확인하였다.

장한두(2010)는 미혼 · 신혼, 미취학아동기, 초등교육기, 중 · 고등교육기, 대학교육기, 자녀성년기로 가족생애주기를 구분해 이들의 주거만족도를 파악하였다. 연구결과 미취학아동기와 초등교육기에는 주택규모와 거주지의 질적 수준이, 대학교육기와 자녀성년기의 경우 물리적

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

인 영향보다 사회적 환경과 주택의 경제적 가치가 주거만족도를 결정하는 중요한 요인이라는 사실을 파악하였다.

권동현 · 이영호(2007)는 아파트 단지에 거주하는 주부들을 대상으로 근린환경에 대한 요구를 조사한 후, 자녀의 교육기에 따라 미취학기, 초등교육기, 중 · 고등교육기, 성인기 이후로 가족생활주기를 구분해 가족생활주기별 입지 · 교육 · 교통 환경에 대한 요구를 살펴보았다. 분석결과 성인기 이후는 자연에 대한 선호가 높았고 자녀가 미취학, 초 · 중 · 고등교육기에 해당할 경우 근린시설이 잘 갖추어진 곳, 도심주변, 학군이 좋은 지역에 대한 관심이 많다는 사실을 확인하였다.

2.2.2 공공임대주택에 대한 인식

공공임대주택에 대한 인식과 관련된 선행연구는 공공임대주택 중 특정유형에 대한 인식과 특정계층이 가지는 인식으로 구분되어 연구되어 왔는데, 먼저 이훈 · 허재완(2014)은 행복주택 대상지역을 반대 없이 사업승인이 완료된 지구(집단 I), 심한 반대로 사업승인을 받지 못한 지구(집단 II), 사업검토 및 정책발표가 없는 지구(집단 III)로 분류하여 행복주택에 대한 인식을 조사하였다. 분석결과 반대가 심한 집단 II가 행복주택에 대해 가장 부정적인 이미지를, 집단 III이 가장 긍정적인 이미지를 가지고 있음을 확인하였다. 또한 세 집단 모두 행복주택이 젊은 층의 주거비용 및 재산형성에 도움이 되기 때문에 찬성하지만 집단 I은 주택가격에 있어서의 부정적 영향, 집단 II는 교통 환경 악화, 집단 III은 이분법적인 차별적 제도를 근거로 행복주택 입지에 반대한다는 사실도 함께 파악하였다.

최정민(2005)은 영구임대아파트에 대한 주민인식 조사결과 기존 영구임대아파트에 대해서는 긍정적이지만 추가건설에 대해서는 부정적으로 인식하고 있음을 확인하였으며, 그 이유로는 주택가격의 하락, 타인의 부정적 인식, 자녀 교육환경의 악화 등을 꼽았다.

김종림(2004)은 국민임대주택 입지에 대한 인근 거주자 인식을 실증분석 하였는데, 동네의 이미지 · 삶의 질 · 거주자에 대해 긍정적인 평가가 높다는 사실을 확인하였다. 특히 재산가치, 교육여건, 주거쾌적성, 생활편의성, 교통편리성, 동네이미지 향상에 대해 입지 이전과 비교했을 때 긍정적 응답비율이 높은 것으로 나타나 국민임대주택의 입지에 있어 비용지불보다 편익이 높다면 긍정적인 시각이 나타날 수 있다는 점을 확인하였다.

박수정 · 권오정(2016)은 20 · 30대 청년층을 대상으로 공공임대주택에 대한 인식을 조사한 결과, 실용적이라는 긍정적인 이미지가 있어, 살고 있는 시 · 구 · 동 및 집근처에 공공임대주택이 공급되는 것에 대해서 큰 거부감은 가지고 있지 않다는 사실을 확인하였다. 함현종 외

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

(2014) 역시 수도권 거주 사회초년생을 대상으로 공공임대주택에 대한 인식을 파악하였는데, 대체적으로 저렴하고 안정적인 임대료와 최대 50년까지 거주할 수 있는 거주안정성 때문에 공공임대주택을 선호하지만, 교육환경과 거주환경의 쾌적성, 소득과 교육수준이 비슷한 계층의 집단거주에 대한 우려도 함께 가지고 있음을 확인하였다.

이상의 선행연구 검토를 통해 가족생애주기별로 주택을 바라보는 관점은 차별적일 수 있다는 사실을 확인하였다. 하지만 가족생애주기에 따라 다양한 유형의 공공임대주택을 어떻게 바라보고 있는지에 대한 연구는 청년 및 사회초년생 계층 등 극히 일부에 국한되어 있을 뿐 전반적으로 미흡했다고 볼 수 있다. 따라서 본 연구는 공공임대주택의 필요성, 공급, 임대주택 유형 등과 관련해 가족생애주기별 인식정도를 파악하고, 이를 통해 생애주기에 맞는 공공임대주택 공급을 위한 기초자료 및 시사점을 제공함으로써 기존 연구의 한계를 개선하고자 하였다.

3. 자료 및 분석의 틀

3.1 자료 및 변수

본 연구는 SH서울주택도시공사에서 실시한 2015 공공임대주택에 대한 서울시민 인식조사 자료를 실증분석에 활용하였는데, 이 설문조사는 공공임대주택의 지속적 공급을 위한 근거 마련을 위해 서울시민 인식조사를 실시하고, 이를 통해 공공주택사업의 원활한 추진과 저소득 시민의 주거복지에 기여하기 위한 목적으로 수행되었다. 본 연구는 응답대상자중 서울시민 8,366명에 대한 생애주기별 공공임대주택의 필요성, 이미지, 입지, 주택가격 및 주택환경에 대한 인식자료를 분석에 사용하였다.

실증분석을 위해 가족생애주기를 가족이벤트를 기준으로 가족진입기(emerging family), 가족형성기(family formation), 자녀교육기(family with school-age children), 가족축소기(family contraction)등 4개로 구분하였는데, 2015 공공임대주택에 대한 서울시민 인식조사 자료에서 파악 가능한 이벤트는 결혼 유무, 자녀 유무, 막내자녀 학업단계로 기존 선행연구 중 권치흥외(2015)의 연구에서 사용된 기준과 부합하는 측면이 많아 해당 연구의 기준을 본 연구에 맞게 수정 · 적용하였다. 구체적으로 가족진입기는 40세 이하의 미혼이고, 가족형성기는 결혼하였지만 자녀가 없고, 자녀교육기는 기혼이며 막내자녀가 미취학아동, 초 · 중 · 고등학생의 자녀가 있고, 가족축소기는 결혼을 하였고 대학생이상의 자녀를 둔 가구로 하였다. 이때 가족생애주기 집단 간 명확한 차이를 확인하고자 미취학아동, 초등교육, 중 · 고등교육기는 모두 동일하게

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

교육을 중요시하기 때문에 자녀교육기라는 하나의 가족생애주기로 통합하였다.

분류된 생애주기의 특징을 살펴보면 가족진입기는 결혼을 하지 않은 20 · 30대가 주로 속해 있고(평균연령 28.86세) 다른 가족생애주기에 비해 월세에 거주하는 경우가 많았다. 가족형성기의 경우 신혼부부이거나 결혼을 하고 출산을 하지 않은 부부세대로 구성된 전세가구가, 자녀의 연령대가 교육이 중요한 자녀교육기 역시 전세에 거주하는 가구가 많은 것으로 나타났으며, 평균연령은 모두 40대인 것으로 파악되었다. 가족축소기는 주로 50 · 60대로 자녀의 학업단계가 대학생이상이므로 자녀들의 교육이 이전 생애주기에 비해 중요하지 않고 자녀가 독립을 준비하거나 독립하는 시기이며, 점유형태에 있어 이전 주기보다 전세는 감소하고 자가는 증가한 것으로 확인되었다. 모든 가족생애주기는 아파트에 가장 많이 거주하는 것으로 나타났다.

〈표 1〉 가족생애주기 분류기준 및 일반현황

		가족진입기		가족형성기		자녀교육기		가족축소기	
기준		• 미혼 • 40세 이하		• 결혼O • 자녀X		• 결혼O • 막내자녀 미취학아동 • 초,중,고등학생		• 결혼O • 막내자녀 대학생 이상	
사례 수		2,873		605		2,616		3,176	
연령	20대	1,746	60.80%	53	8.80%	67	2.60%	0	0.00%
	30대	829	28.90%	255	42.10%	887	33.90%	18	0.60%
	40대	298	10.40%	97	16.00%	1,361	52.00%	223	7.00%
	50대	0	-	66	10.90%	283	10.80%	1,331	41.90%
	60대	0	-	134	22.10%	18	0.70%	1,604	50.50%
소득	200만원미만	274	9.50%	92	15.20%	94	3.60%	720	22.70%
	200-299	472	16.40%	79	13.10%	260	9.90%	527	16.60%
	300-399	484	16.80%	103	17.00%	517	19.80%	499	15.70%
	400-499	337	11.70%	76	12.60%	484	18.50%	297	9.40%
	500-599	302	10.50%	87	14.40%	525	20.10%	350	11.00%
	600만원	505	17.60%	102	16.90%	582	22.20%	403	12.70%
	무응답	499	17.40%	66	10.90%	154	5.90%	380	12.00%
주택유형	아파트	1,031	35.90%	245	40.50%	1,426	54.50%	1,535	48.30%
	단독/다가구	576	20.00%	149	24.60%	485	18.50%	941	29.60%
	다세대/연립	848	29.50%	191	31.60%	665	25.40%	630	19.80%
	원룸/오피스	351	12.20%	14	2.30%	18	0.70%	23	0.70%
	고시원/쪽방	23	0.80%	1	0.20%	0	0.00%	4	0.10%
	기타	44	1.50%	5	0.80%	22	0.80%	43	1.40%
점유형태	자가	946	32.90%	204	33.70%	979	37.40%	1,986	62.50%
	전세	967	33.70%	287	47.40%	1,260	48.20%	737	23.20%
	월세	809	28.20%	102	16.90%	343	13.10%	400	12.60%
	기타	151	5.30%	12	2.00%	34	1.30%	53	1.70%

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

〈표 2〉 설문문항 및 속성

항목	변수명	설문문항	변수속성
생애주기	Life Cycle	-	1=가족진입기, 2=가족형성기, 3=자녀교육기, 4=가족축소기
필요성	필요성	저소득층 및 서민층을 위한 공공임대주택이 필요하다고 생각하십니까? 필요하지 않다고 생각하십니까?	1=전혀 필요하지 않다, 2=별로 필요하지 않다, 3=대체로 필요하다, 4=매우 필요하다
이미지	이미지	'공공임대주택'하면 긍정적인 이미지가 먼저 떠오르십니까, 부정적인 이미지가 먼저 떠오르십니까?	1=부정적인 이미지가 먼저 떠오른다, 2=긍정적 또는 부정적이지도 않은 이미지가 먼저 떠오른다, 3=긍정적인 이미지가 떠오른다
입지	공공임대	현재 살고 계신 동네에 저소득층을 위한 공공임대주택이 공급되는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까?	1=반대, 2=모르겠다, 3=찬성
	행복주택	현재 살고 계신 동네에 청년이나 신혼부부를 위한 행복주택이 공급되는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까?	
	뉴스테이	현재 살고 계신 동네에 중산층을 위한 민간임대주택인 뉴스테이가 공급되는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까?	
주택가격 및 주거환경	집값영향	살고 계시는 동네에 공공임대주택이 들어서면 집값에 어떤 영향을 미칠 것이라고 생각하십니까?	1=많이 떨어질 것이다, 2=조금 떨어질 것이다, 3=별다른 변화가 없을 것이다, 4=조금 올라갈 것이다, 5=많이 올라갈 것이다
	주거환경	살고 계시는 동네에 공공임대주택이 들어서면 주거환경에 어떤 변화가 생길 거라고 보십니까?	1=부정적인 측면이 매우 클 것이다, 2=부정적인 측면이 조금 클 것이다, 3=별다른 변화가 없을 것이다, 4=긍정적인 측면이 조금 클 것이다, 5=긍정적인 측면이 매우 클 것이다

공공임대주택의 필요성, 이미지, 주택가격 및 주거환경에 대한 인식은 리커트척도(likert scale)가 사용되었는데, 필요성은 4점척도, 이미지는 3점척도, 그리고 주택 및 주거환경은 5점척도를 기준으로 하였다. 입지항목에는 저소득층을 위한 공공임대주택 공급, 행복주택공급, 뉴스테이 공급 등 계층에 특화된 임대주택에 대한 종합적인 인식을 파악하였는데, 속성은 찬성(3), 반대(1), 모르겠다(2)로 구분되었다.

3.2 분석의 틀

본 연구는 공공임대주택에 대한 가족생애주기별 인식차이를 분석하는 것을 목적으로 하고 있다. 이를 위해 다항로지스틱분석과 같은 방법을 사용해 인식차이를 비교할 수 있으나, 이는 종속변수인 가족생애주기별 차이에 영향을 미치는 특성을 중점적으로 파악하게 됨으로써 가족생애주기별로 공공임대주택의 필요성, 공급, 임대주택 유형 등에 대한 인식정도를 파악하고

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

자 하는 본 연구의 방향에 부합하지 않는다고 판단하였다.

따라서 본 연구는 가족생애주기별로 공공임대주택에 대해 인식의 차이가 존재하는지, 가족생애주기별로 어떠한 차이가 있는지를 살펴보기 위해 ANOVA분석(분산분석)과 Duncan사후분석을 실시하였다. 분산분석은 3개 이상의 집단 간 평균의 차이에 대한 통계적 유의성을 F검정을 이용하여 검정하는 분석방법으로 집단 간 특성 및 차이를 비교할 수 있다. 그 중 일원분산분석분석방법은 명목변수가 하나인 경우에 사용되며, 각 그룹 Y_1, Y_2, Y_3가 있을 때 그룹에 대한 종속변수의 표본평균은 각각 Y_{1a}, Y_{2a}, Y_{3a}로, 표본집단에 대한 총평균과 모평균은 A와 A_{1a}, A_{2a}, A_{3a}라고 하면 기본 모형은 다음과 같이 나타낼 수 있다(이희연 · 노승철, 2013).

$$A_{ia} = A + \nu(\nu_{ia} = A_{ia} - A) \tag{1}$$

이 때 ν는 표본평균과 총평균의 차이며, 각 집단의 평균으로부터 측정된 값들이 얼마나 분산되어 있는지를 확인할 수 있다.

사후분석은 유의미한 차이가 있을 때 어떤 집단들 사이에 차이가 있는지 구체적으로 파악할 수 있는데, 평균을 비교하는 방법에 따라 Scheffé, Tukey, LSD, Duncan 검정법으로 구분된다. 이 중 Duncan사후분석은 다중범위검정(multiple-range test)으로 k개의 처리, k-1개의 처리, …, 2개의 처리로 이루어진 부분집합에서 최대평균과 최소평균의 차인 범위의 크기에 유의성이 있는지를 부분집합의 개수마다 다른 유의수준을 사용하여 검정하게 된다. 어떠한 방법을 사용해도 평균차이에 대한 실증분석 결과는 크게 다르지 않으나, 본 연구는 차이를 검출하는 확률이 높은 Duncan사후분석을 통해 실증분석을 수행하였다. Duncan사후분석의 유의수준은 다음 식을 사용해 구할 수 있으며, a는 실험별 오류율(experiment-wise error rate)을 의미한다(송문섭 · 조신섭, 2004).

$$a_n = 1 - (1 - a)^{1-n} \tag{2}$$

4. 실증분석 결과

4.1 기초통계분석

본 연구에서 사용한 변수들의 기초통계분석 결과를 살펴보면, 공공임대주택의 필요성에 대

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

해 모든 가족생애주기에서 필요하다고 인식하고 있으며, 특히 가족형성기에서 가장 큰 필요성(3.63)을 느끼는 것으로 나타났다. 공공임대주택에 대한 이미지는 모든 가족생애주기에서 대체로 긍정적으로 평가하고 있었는데, 가족축소기가 가장 긍정적(2.44)이었고 자녀교육기가 가장 부정적(2.17)이었다.

〈표 3〉 기초통계분석 결과

구분		평균			
		가족진입기	가족형성기	자녀교육기	가족축소기
필요성		3.52	3.63	3.59	3.58
이미지		2.36	2.38	2.17	2.44
입지	공공임대	2.74	2.77	2.69	2.70
	행복주택	2.86	2.80	2.77	2.77
	뉴스테이	2.51	2.45	2.54	2.45
집값영향		2.58	2.64	2.58	2.59
주거환경		3.25	3.12	3.13	3.06

저소득층을 위한 공공임대주택, 행복주택, 뉴스테이와 같은 공공임대주택 공급 역시 전반적으로 살고 있는 동네에 공급되는 것에 대해 긍정적이었고, 행복주택-저소득층을 위한 공공임대주택-뉴스테이 순으로 공급에 대한 긍정의 정도가 높은 것으로 드러났다.

공공임대주택이 살고 있는 동네에 들어서면 집값은 대체적으로 조금 떨어질 수 있다는 인식을 하고 있는 반면에 주거환경의 변화에 대해서는 모든 가족생애주기에서 평균이 3점 이상을 보여 긍정적인 측면이 큰 것으로 인식하고 있었다.

4.2 가족생애주기별 공공임대주택에 대한 인식 비교분석

가족생애주기에 따라 공공임대주택에 대한 인식차이가 있는지를 확인하기 위해 ANOVA분석을 실시한 결과, 집값영향을 제외한 모든 변수는 통계적으로 유의하게 가족생애주기에 따라 공공임대주택을 다르게 인식하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 공공임대주택에 대한 필요성, 이미지, 입지, 주거환경 측면에서 가족생애주기에 따라 각각 다른 시각을 가지고 있다는 사실을 보여주는 증거라고 할 수 있다.

이러한 비교분석 결과를 바탕으로 생애주기별로 공공임대주택에 대해 어떠한 인식차이가 있는지를 Duncan사후분석을 통해 구체적으로 확인하였는데, 실증분석은 유의수준 5%에 대한 부분집합을 기준으로 하였다. 먼저 공공임대주택의 필요성에 대해서는 전체적으로 필요하다는 인식이 있었으나, 가족진입기에 비해 자녀교육기 및 가족축소기가 좀 더 필요하다고 느

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

끼고 있었으며, 가족형성기에 있는 사람들은 공공임대주택에 대해 가장 필요성을 높게 인식하고 있는 것으로 나타났다. 또한 기혼인 생애주기와 미혼인 생애주기 사이에 인식의 차이가 있다는 사실도 확인하였는데, 이는 결혼, 출산, 자녀성장 등과 같이 기혼의 생애주기에서 발생하는 이벤트로 인해 나타나는 가구원의 주거문제가 중요한 원인이 되는 것으로 판단된다.

〈표 4〉 공공임대주택에 대한 인식차이 비교분석 결과

구분		평균	F	P
필요성		3.57	10.157	.000
이미지		2.33	59.645	.000
입지	공공임대주택	2.71	5.245	.001
	행복주택	2.80	17.854	.000
	뉴스테이	2.49	7.411	.000
집값영향		2.59	4.669	.171
주거환경		3.14	25.695	.000

〈표 5〉 공공임대주택의 필요성에 대한 인식

Duncan			
Life Cycle	1	2	3
가족진입기	3.52		
가족축소기		3.58	
자녀교육기		3.59	
가족형성기			3.63
평균	3.57		

이미지에 대한 인식의 경우 자녀교육기가 공공임대주택에 대해 가장 좋지 않은 이미지를, 가족축소기는 가장 좋은 이미지를 가지고 있는 것으로 나타났다. 즉 자녀의 교육이 생애주기에 있어 중요한 요인으로 작용할수록 공공임대주택이 교육환경에 미치는 외부효과의 가능성으로 인해 더 큰 부정적 이미지를 가지고 있는 반면에 자녀가 있지만 성장했거나 교육이 덜 중요한 생애주기에 속한 사람들은 공공임대주택에 대해서는 상대적으로 관대할 수 있다는 것이다. 이와 관련해 다수의 연구는 공공임대주택을 부정적으로 인식하는 원인으로 교육환경 악화를 제시하고 있는데(최정민, 2005; 이훈 · 허재완, 2014; 함현종 외, 2014), 자녀가 없거나 독립하여 교육이 덜 중요한 가족진입기와 가족축소기가 교육을 중요하게 생각하는 자녀교육기보다 공공주택에 대해 더 긍정적인 이미지를 가지고 있다는 본 연구의 결론 역시 기존 연구의 결과를 잘 설명하고 있다고 보여진다.

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

〈표 6〉 공공임대주택의 이미지에 대한 인식

Duncan			
Life Cycle	1	2	3
자녀교육기	2.16		
가족진입기		2.36	
가족형성기		2.38	
가족축소기			2.44
평균	2.33		

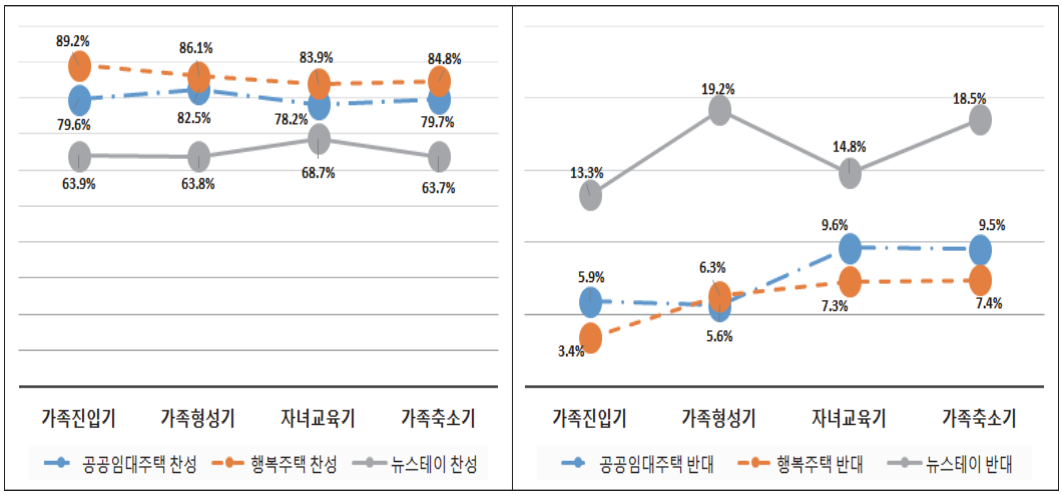
다음으로 살고 있는 동네에 각각 다른 유형의 공공임대주택이 공급되는 것에 대한 인식을 살펴보면, 우선 저소득층을 위한 공공임대주택 공급에 대해서는 가족생애주기별로 명확한 차이를 보이지 않았지만 반대보다는 모르겠다 또는 찬성의 의견이 높은 것으로 나타났다. 특히 가족형성기가 다른 생애주기보다 높은 찬성비율을, 자녀교육기는 비교적 낮은 찬성비율을 보인 것을 확인하였다.

행복주택의 경우 다른 공공임대주택 유형과 비교해 가장 높은 찬성의견을 보였는데, 특히 가족진입기의 찬성비율이 기타 생애주기와 비교해 높고, 다른 가족생애주기와도 차이가 있는 것으로 나타났으며, 신혼부부와 같은 가족형성기 또한 상대적으로 높은 찬성비율을 보였다. 이와 같은 생애주기의 경우 일반적으로 행복주택의 정책목표에 부합하는 입주계층이 다수 포함되어 있는데, 본 연구를 통해 자신들이 직접적인 대상이 될 수 있는 공공임대주택 정책에 대해서는 관대한 시각을 가지고 있음을 확인하였다. 반면에 자녀교육기는 긍정적인 시각이 가장 낮게 나타나 앞서 언급한 교육환경에 대한 문제가 행복주택의 경우에도 나타날 수 있음을 보여주고 있다.

〈표 7〉 공공임대주택의 입지에 대한 인식

Duncan									
공공임대주택				행복주택			뉴스테이		
Life Cycle	1	2	3	Life Cycle	1	2	Life Cycle	1	2
자녀교육기	2.69			자녀교육기	2.77		가족형성기	2.45	
가족축소기	2.70	2.70		가족축소기	2.77		가족축소기	2.45	
가족진입기		2.74	2.74	가족형성기	2.80		가족진입기		2.51
가족형성기			2.77	가족진입기		2.86	자녀교육기		2.54
평균	2.71			평균	2.80		평균	2.49	

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)



〈그림 1〉 가족생애주기별 공공임대주택 유형에 대한 인식

뉴스테이의 경우 앞선 저소득층을 위한 공공임대주택 및 행복주택의 입지에 대한 인식과는 다른 양상을 보여주고 있는데, 다른 유형의 공공임대주택에 대해 가장 반대를 하던 자녀교육기는 뉴스테이의 입지에 대해서는 가장 긍정적인 인식을 하고 있는 것으로 나타났다. 뉴스테이의 경우 앞선 임대주택 유형과는 달리 중산층을 정책적 목표로 하는 임대주택으로 거주자의 생활수준이 다른 임대주택에 비해 높아 교육환경의 부작용이 상대적으로 낮을 수 있다는 인식이 이러한 결과로 나타난 것으로 추정된다.

다만 공공임대주택 및 행복주택과 비교해 모든 가족생애주기에 있어 상당히 낮은 찬성의견을 보였는데, 이러한 결과는 복지측면이 보다 강조된 공공임대주택 및 행복주택에 대해서는 관대한 시각이 있는 반면 저소득층이 아닌 비교적 높은 소득계층을 대상으로 하는 임대주택(뉴스테이)에 대해서는 비판적 시각을 가질 가능성이 있다는 사실을 보여주고 있다.

〈표 8〉 공공임대주택 공급에 따른 주거환경변화 인식

Duncan			
Life Cycle	1	2	3
가족축소기	3.06		
가족형성기	3.12	3.12	
자녀교육기		3.13	
가족진입기			3.25
평균	3.14		

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

마지막으로 공공임대주택이 들어서면 주거환경 변화는 어떻게 될 것인지를 묻는 질문에는 전반적으로 큰 주거환경 변화는 없을 것으로 보고 있었다. 이를 가족생애주기별로 구분해 살펴보면 가족진입기는 평균 3.25점의 응답으로 가장 긍정적으로 판단하고 있었는데, 공공임대주택이지만 대규모의 개발을 통해 근린편의성이 높아질 수 있다는 측면에서 가족구성원에 대한 고려가 필요 없는 생애주기를 중심으로 이러한 평가가 나타난 것으로 판단된다. 반면 가족축소기는 평균 3.06으로 주거환경에 있어 공공임대주택의 공급이 큰 영향을 줄 것으로 생각하지는 않는 것으로 나타났다.

5. 결론 및 시사점

본 연구는 공공임대주택에 대한 서울시민 인식조사를 바탕으로 가족생애주기별 공공임대주택에 대한 인식을 실증분석하고, 이를 통한 향후 공공임대주택의 정책방향을 살펴보았다. ANOVA분석 및 Duncan사후분석을 이용한 분석결과 가족생애주기별 공공임대주택에 대한 인식은 차별적이라는 결과를 도출하였는데, 가족진입기의 경우 공공임대주택에 대해서는 비교적 긍정적인 모습을 보인다는 사실을 확인하였다. 가족형성기의 경우 가족생애주기 중 공공임대주택을 가장 필요로 하고, 이미지도 긍정적인 것으로 나타났다.

하지만 공급측면에서는 공공임대주택의 유형별로 다른 인식을 하고 있었는데 상대적으로 입주대상으로써 혜택을 볼 수 있는 저소득층을 위한 공공임대주택이나 가족형성기 특성에 잘 부합되는 행복주택에 대해서는 공급에 대해 찬성하는 시각을, 임대료가 높아 입주의 가능성이 낮은 뉴스테이 공급에 대해서는 부정적인 시각을 가지고 것으로 파악되었다.

반면 자녀를 둔 생애주기의 경우 공공임대주택에 대해 가장 부정적인 평가를 하고 있는 것으로 나타났다. 특히 소득이 상대적으로 높은 중산층을 대상으로 하는 뉴스테이는 찬성하지만 소득이 낮은 저소득층을 포함하는 공공임대주택이나 행복주택은 부정적으로 보고 있다는 점은 공공주택에 대한 인식에 있어 자녀의 교육환경이 중요하다는 사실을 보여주는 결론이라고 할 수 있다. 이러한 측면에서 자녀교육기에 있는 사람들에 대한 공공주택의 순기능을 홍보하는 정책이 필요할 것으로 판단된다.

마지막으로 가족축소기 역시 가족형성기와 유사하게 공공임대주택의 필요성이나 이미지에 대해서는 긍정적으로 평가하고 있으며, 자녀의 독립 및 은퇴로 인해 공공임대주택의 입주대상에 가까운 생애주기라는 점에서 공공임대주택과 행복주택에 대한 평가가 뉴스테이보다는 긍정적임을 확인하였다.

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

〈표 9〉 가족생애주기별 공공임대주택에 대한 인식특징 및 시사점

Life Cycle	Duncan						특징 및 시사점
	필요성	이미지	공공임대	행복주택	뉴스테이	주거환경	
가족 진입기	3.52	2.36	2.74	2.86	2.51	3.25	• 공공주택에 대한 적은거부감
가족 형성기	3.63	2.38	2.77	2.80	2.45	3.12	• 가장 큰 필요성 • 입주 가능성 있는 공공주택유형에 대한 관심 • 정책포커스(정책대상)
자녀 교육기	3.59	2.17	2.69	2.77	2.54	3.13	• 가장 부정적으로 인식 • 자녀의 교육환경 고려 • 교육환경 개선에 대한 적극적 홍보 필요 • 정책포커스(정책홍보)
가족 축소기	3.58	2.44	2.70	2.77	2.45	3.06	• 입주 가능성 있는 공공주택유형에 대한 관심 • 정책포커스(정책대상)

실증분석 결과를 통해 본 연구는 생애주기에 있어 자녀교육기가 공공임대주택에 대해서 가장 부정적인 시각을 가지고 있다는 점과 가족형성기 및 가족축소기는 자신들이 현재 또는 향후에 공공임대주택에 입주할 수 있다는 관점에서 공공임대주택을 바라보고 있다는 점을 확인하였다.

자녀교육기의 경우 자녀의 교육환경이 공공임대주택을 부정적으로 바라볼 수밖에 없게 만든다는 점에서 공공임대주택 개발에 따른 주거환경개선 효과에 대한 적극적인 홍보가 필요할 것으로 판단된다. 또한 교육수요가 높은 지역에 공공임대주택이 입지할 때 주변 교육환경을 함께 고려할 수 있는 관리정책도 병행할 필요가 있을 것이다. 반면 가족형성기 및 가족축소기의 경우 해당 생애주기의 수요에 맞는 공공임대주택에 대해 높은 관심을 보이는 경향이 있으므로 각 생애주기의 관심사항을 적극적으로 반영할 수 있는 맞춤형 공공임대 정책을 추진하는 것이 필요할 것으로 판단된다. 또한 그들을 공공주택 정책대상으로 보고 홍보 및 인식개선을 위한 관리방안을 모색하는 것도 고려되어야 할 것이다.

정부는 공공주택에 대한 지속적인 관심을 가지고 있지만 아직까지 수급불균형의 상황을 벗어나지는 못하고 있다. 이러한 측면에서 본 연구의 결론은 양적인 공급을 지속적으로 추진할 필요가 있으며, 이 과정에서 수요자의 가족생애주기가 고려된 수요자 맞춤형 주택정책이 적극적으로 고려되어야 할 것이라는 점을 시사하고 있다. 수요자 맞춤형 정책이 원활하게 추진되지 않을 경우 현재 일부지역에서 나타나고 있는 것처럼 임대주택의 공급에도 불구하고 더 많은 지역에서 미입주가 발생하는 문제를 겪을 가능성도 있을 것으로 판단된다.

마지막으로 본 연구는 다음과 같은 측면에서 향후 개선된 추가연구가 진행되기를 기대한다. 먼저 본 연구는 공공임대주택 인식과 관련된 자료의 한계로 서울에 한정하여 연구가 이루어졌

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

는데, 공공임대주택에 대한 인식은 지역마다 다를 수 있으므로 향후 서울 이외 지역에 대한 자료구축이 필요하며, 이를 이용한 지역 간 인식차이 분석이 이루어지기를 기대한다. 또한 본 연구는 가족생애주기별로 공공임대주택의 필요성, 이미지, 입지, 집값 및 주거환경 변화에 대한 긍정 · 부정 · 찬반을 중심으로 분석을 진행했는데, 로지스틱분석 등을 이용한 공공임대주택 선택 시 보다 미시적인 요인의 영향력을 파악할 필요도 있을 것이다.

참고문헌

1. 권동현 · 이영호(2007), “아파트 거주자의 근린환경 요구에 관한 연구-가족생활주기와 주택규모에 따른 주부들의 요구를 중심으로”, 대한건축학회연합논문집, 9(1), pp.89~96.
2. 권치흥 · 김용순 · 최은희 · 조민수(2015), “가족생애주기를 고려한 주택수요특성 및 향후 주택정책 방향”, 한국토지주택공사 토지주택연구원.
3. 김종림(2004), “지역주민의 국민임대주택에 대한 인식과 개선 방향”, 공간과사회, 22, pp.56~80.
4. 박경애 외(2013), “민간투자를 통한 공공임대주택 공급 확대 방안”, 한국개발연구원.
5. 박수정 · 권오정(2016), “20 · 30대 청년층의 공공임대주택에 대한 인식 및 견해 조사 연구: 공공임대주택에 대한 인식과 견해차이를 중심으로”, 한국주거학회 학술대회논문집, 2, pp.227~232.
6. 박연진(2016), “낙후지역 공공임대주택 공급방식이 확 바뀐다”, 나라경제, 1, pp.70~71.
7. 박천규 · 이수욱 · 손경환(2009), “가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구”, 국토연구, 60, pp.171~187.
8. 송문섭 · 조신섭(2004), 「SAS를 이용한 통계자료분석」, 서울: 자유아카데미.
9. 이 훈 · 허재완(2014), “행복주택 입지에 대한 지역주민인식 연구”, 부동산연구, 24(4), pp.103~118.
10. 이희연 · 노승철(2013), 「고급통계분석론」, 서울: 문우사.
11. 임혜리 · 김재준 · 김경훈(2012), “가족생활주기별 주거가치관 분석에 관한 연구”, 대한건축학회논문집-계획계, 28(11), pp.167~175.
12. 장한두(2010), “가족생애주기에 따른 신도시 주거환경의 평가: 분당신도시를 대상으로”, 대한건축학회논문집-계획계, 26(4), pp.45~56.
13. 정의철 · 조성진(2005), “인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구”, 국토계획, 40(3), pp.37~46.
14. 정희수 · 권혁일(2004), “생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 주택연구, 12(1), pp.5~25.
15. 최정민(2005), “영구임대아파트에 대한 불만도 및 인식 평가”, 대한건축학회논문집, 21(12), pp.235~246.
16. 하성규(2006), 「주택정책론」, 서울: 박영사.
17. 함현종 · 홍형옥 · 조아승(2014), “사회초년생의 우리나라 공공임대주택과 정책에 대한 인식 조사연구”, 한국주거학회 학술대회논문집, 1, pp.394~399.
18. Gilly, M. C., and Enis, B. M.(1982), “Recycling the family life cycle: A proposal for

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)

redefinition", Advances in Consumer Research, 9, pp.271~276.
19. Murphy, P. E., and Staples, W. A.(1979), "A modernized family life cycle", Journal of consumer research, 6(1), pp.12~22.
20. Rowntree, B. S.(1903), 「Poverty : A study of Town Life」, London: Macmillan and Co.

논문접수 : 2017.03.27.
1차 심사 : 2017.05.18.
2차 심사 : 2017.07.03.
게재확정 : 2017.08.07.

중앙대학교 | IP:165.***.103.13 | Accessed 2020/05/08 10:59(KST)