

수요 특성별 공공임대주택 거주 의향 분석*

-인천광역시 청년, 육아가족, 노인 계층 중심으로-

An Analysis of the Intention to Move to Public Rental Housing
by the Characteristics of Residential Aspiration
-Focusing on 'Young People', 'Newlywed and Family', and 'the Elderly' Classes
in Incheon-

정 기 성 (Kiseong Jeong)** · 기 윤 환 (Yunhwan Key)***

〈 Abstract 〉

The need for housing welfare targeting on 'young people', 'newlywed and family' and 'the elderly' class in Incheon has been sharply rising due to the demographic changes such as low birth rate, and the increases in solo dwellers and aging population. It is necessary to identify the preferred factors for public rental housing by the classes, considering the regional characteristics of Incheon, and to develop a differentiated public rental housing supply plan. Thus, this study aims to examine the impact factors of the intention to live in public rental housing, considering the characteristics of 'young people', 'newlywed and family' and 'the elderly' class in Incheon and conducting a comparative analysis of the differences among the classes. As analysis method, the binomial logit model is used and the main findings are as follows. First, the 'young people' class who has a plan to move in the near future are more likely to choose to live in the public rental housing based on their positive awareness on the rental housing. Second, in the cases of the elderly, it can be seen that the classes who prefer to live in the small sized public rental housing are the genuine demand group for the public housing. Third, industrial complex workers show higher intention to live in the

* 이 논문은 2017년 인천발전연구원에서 진행한 '지역재생과 연계한 맞춤형 공공주택 공급방안' 연구 내용의 일부를 수정·보완 한 것임

** 국토연구원 책임연구원, jkseong@krihs.re.kr, 주저자

*** 인천발전연구원 연구위원, keydosa@idi.re.kr, 교신저자

housing than other young people groups while lower than newlywed group. Also they want to have a good condition of job-housing proximity.

키워드 : 공공임대주택, 가구 계층별 특성, 거주의향, 선택확률모형, 산단근로자

Keyword : Public Rental Housing, Housing Movement Decision, Logistic Regression Model, Residential Aspiration by Household Types, Industrial Complex Workers

I. 서론

우리나라 저출산과 고령화 문제는 심각한 사회문제로 대두되고 있으며 1인 가구의 급속한 증가는 인구·사회구조의 변화를 초래하고 있다. 통계청 자료에 따르면 2015년 전국의 1인 가구의 수는 520만 명으로 전체 가구 비율의 약 27%를 차지하고 있으며, 노인 가구의 증가와 함께 전국의 생산가능 인구(15~64세)는 2015년 기준 50년 후 약 44% 감소할 전망이다. 문제는 증가하는 1인 가구와 노인 계층의 대부분이 저소득 주거취약계층이라는 것이다(김승권 외, 2012; 국토부, 2016). 특히 청년 1인 가구의 증가와 신혼부부 및 자녀 양육 계층의 주거불안 문제는 곧 출산율 하락과 노동력 부족으로 이어질 수 있으며 국가 전체의 사회·경제 문제로 이어질 수 있는 문제이다.

인천시 또한 같은 맥락에서 청년, 육아 계층 및 노인 가구를 위한 공공의 주거복지 노력이 필요한 상황이다. 인천시 1·2인 가구의 비율은 급격하게 증가하고 있으며 특히 대학생 및 사회초년생으로 대표되는 34세 이하 청년 1인 가구의 비율은 빠르게 증가하여 전체 가구의 23%를 나타내고 있다(인천광역시, 2016). 또한 65세 이상 노인 가구의 비율도 전체 가구 대비 18%를 차지하는 것으로 나타났으며, 혼자 사는 노인가구의 경우 2010년 대비 2035년에는 약 3배 증가하는 등 인천시는 고령화 사회로 진입하였다고 볼 수 있다. 인천시의 저소득 노인, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 계층은 월세 거주 비율이 타 점유형태 비율의 2배 이상 높아 이들 주거취약계층의 주거비부담이 높은 상황이며 이 계층을 위한 공공 지원의 임대주택공급은 필요한 상황이다(국토부, 2016). 이에 중앙정부는 2013년부터 행

복주택을 통하여 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 젊은 주거취약 계층과 노인계층을 위한 맞춤형 공공임대주택을 공급하기 시작하였다.

인천시 또한 주거 복지가 필요한 계층들의 특성에 맞춘 공공임대주택 선호요인을 파악하고 맞춤형 임대주택 공급을 위한 차별화된 계획을 세울 필요가 있다. 특히 인천시의 지역 특성을 반영하고 특화된 가구 유형 및 수요를 충족시키기 위해서 인천시 내 2곳의 국가산업단지과 10곳의 일반산업단지에서 근로하고 있는 산업단지 근로자(이하 산단근로자) 가구의 특성을 고려할 필요가 있다. 산업단지가 가지고 있는 주요 문제점으로 근로자들의 정주 요건 불만족, 근로자를 위한 기반시설 및 복지 혜택 부족, 소규모 영세 기업 근무 특성상 낮은 임금 수준 등이 있으며(성상준·하권찬, 2011; 유상민·변병설, 2011; 이재송 외, 2018) 이러한 문제들은 산단근로자들의 주거문제와 연관성을 가진다. 특히 육아 산업단지 근로자들을 중심으로 산업단지 내 어린이집 등 육아복지시설의 부족이 이들의 정신적 만족감 및 근무 효율성 저하 현상이 나타난다는 연구 결과가 있으며(변병설, 2009) 실제로 전국 30개 산업단지 중 국가지원 보육시설은 전혀 없는 상태이다(백선정·백현식, 2012). 또한 낮은 임금문제는 곧 주거비 부담에 노출될 가능성이 높음을 의미하며 특히 인천지역 산단근로자의 근로시간 및 평균 급여 등에서 전국 기준과 비교하여 근로조건이 열악한 것으로 나타나 주거 안정성에 문제가 있는 것으로 판단된다. 이와 관련하여 인천시 주거취약 산단근로자 가구를 중심으로 청년과 육아가족 계층으로 나누어 지역 특성을 반영한 공공임대주택 선호 영향 요인을 분석이 필요하다. 따라서 본 연구에서는 인천시의 청년계층(대학생, 사회초년생, 청년 산단근로자), 육아가족계층(신혼부부, 유자녀 산단근로자) 노인계층(65세 이상 고령자)을 대상으로 공공임대주택 입주 의사와 거주 의향에 따른 영향 요인들을 파악하고 계층별로 비교분석하는 것을 목적으로 한다. 본 연구의 결과는 인천시 공공임대주택 공급에 있어서 계층별 맞춤형 공급을 위한 기초자료로 제공될 수 있는 실증적인 연구로서 의의가 있다.

II. 이론적 논의

1. 가구 및 계층 특성을 고려한 공공임대주택

인구구조 및 사회·경제적 변화로 주거취약계층이 다양해지면서 대상 가구 및 계층별 특성을 고려한 공공임대주택 공급의 필요성이 대두되었다. 이에 따라 공공임대주택 관련 연구에 대해서는 최근까지 많은 연구가 진행되고 있으며, 공공임대주택 대상 가구 및 계층의 수요특성과 이들의 입주意向 및 영향 요인에 관한 연구들로 세분화할 수 있다. 장한수(2017)는 서울시의 공공임대아파트를 물리적 사회적 혼합으로 분류한 4가지 유형에 대하여 거주자의 가구특성별 주거만족도를 분석하여 사회적 혼합 주택정책에 대한 시사점을 나타냈다. 강미나(2016)는 빠르게 증가하고 있는 1인 가구, 노인 가구, 여성 및 청년 가구들을 주목하여 이들에 대한 공공임대주택 배분 검토의 필요성과 가구특성에 맞는 주택의 설계·공급을 강조했다. 장영희(2016)는 공공임대주택에 대한 필요성을 강조하면서 공급될 지역의 주민들이 가질 부정적 인식을 염려하였다. 이에 공공임대주택의 주거 안정성과 가구 유형별 맞춤형 공급을 강조하며 시민들의 지지를 이끌어낼 필요가 있다고 주장하였다. 임경지(2015) 또한 청년 계층의 주거실태와 가구 특성을 반영한 공공임대주택의 필요성을 주장함과 동시에 현재 공공임대주택 사업의 한계로 지역 반발을 해결하지 못한 공급 차질과 실수요 계층 및 가구의 요구를 반영하지 못하는 정책이라고 언급함. 이창무 외(2009)와 이동훈(2011)은 주거취약계층, 저소득 1인 가구와 신혼부부 및 청년 계층을 고려하여 공공임대주택 수요를 분석하고 그들의 가구특성을 고려한 맞춤형 공공임대주택 공급 전략이 필요하다고 주장하였다.

계층 및 가구별 공공임대주택 선호도 및 입주意向에 관한 연구도 활발히 진행되고 있다. 김주현 외(2016)은 신혼가구를 대상으로 공공임대주택 입주意向 인식 변화에 미치는 요인에 대한 연구를 진행하였다. 연구 결과 신혼가구의 생활안정 정책의 확대와 주택정책의 연계적용이 그들의 공공임대주택 입주意向을 높일 수 있다고 규명하였다. 장영희(2016)는 서울시민 1만 가구를 대상으로 공공임대주택 인식조사를 진행하였으며, 95.1%의 시민들이 공공임대주택의 필요성을 나타냈으며, 57.6%의 응답자는 거주 희망을 나타냈다. 임대주택의 필요성과 함께 거부감 또한 높은 것으로 나타나 지역 특성과 대상 계층 특성을 세밀히

고려한 공공임대주택 공급계획이 필요한 것으로 보인다. 임세정 외(2015)는 대표적인 청년 주거취약계층의 하나인 대학생의 공공임대주택 정책에 대한 인식과 선호도를 조사하였으며, 이창무 외(2009)는 군자역 반경 10km 지역에 거주하는 청년, 노인, 신혼부부 가구를 대상으로 공공임대주택 희망 수요를 조사하였다.

2. 지역 특성을 반영한 본 연구의 차별성

기존 연구들을 검토한 결과 공통적으로 인구·사회 및 경제 변화에 따른 다양화 되고 세분화 된 주거복지 필요 계층 및 가구특성을 반영한 공공임대주택 공급 계획과 정책이 필요하다는 것이다. 특히, 대학생, 사회초년생, 등으로 대표되는 청년계층과 신혼부부 및 육아 중심의 계층 및 노인계층을 주요 대상으로 주거복지를 실현할 필요성이 제기되고 있으며, 지역별 특화된 가구특성에 대한 연구의 필요성도 강조되고 있다(이창무 외, 2009; 강미나, 2016). 다만 기존의 연구들이 주로 서울을 연구 범위로 진행되었으며, 가구특성 또한 생애 주기에 맞춘 대상 계층에 한정되어 있다는 한계가 있다. 따라서 본 연구는 기존 연구와 비교하여 다음과 같은 차별성을 가지고 있다.

첫째, 이전 연구에서 다루어지지 않았던 인천광역시를 연구 범위로 새롭게 설정하였다. 2016년 기준 인천시 전체 공공임대주택 공급이 영구임대(18.1%)와 국민임대(44.3%)에 치우쳐져 있으며, 맞춤형 공공임대주택으로 분류되는 행복주택의 공급현황은 0%였다. 2018년부터 인천시 논현동과 용마루 지역에 행복주택 공급계획 소식이 들렸지만 2026년까지 공급될 공공임대주택의 전체 계획 공급량(116,093호) 중 7.2% (8,304호)의 비율만 행복주택으로 계획된 상황으로 다소 부족하여 다양한 주거복지 수요에 적절하게 대응하지 못하는 상황이다(인천광역시, 2016). 따라서 인천광역시 10개 시군구에 거주하는 다양한 계층의 공공임대주택 수요와 입주의향을 분석하여 지역 맞춤형 공공임대주택 공급계획에 기여하고자 한다.

둘째, 대상 가구를 인천시의 특성을 반영하여 산단근로자를 포함시켜 청년계층과 육아가족 계층에 분산시켜 연구를 진행하였다. 인천시 내 국가산업단지과 일반산업단지에서 근로하고 있는 192,425명(2016년 기준)의 산단근로자를 대상으로 인천시 내 산업단지근로자들이 제기하는 직주근접 문제, 육아 및 복지 시설 부족 및 주거비 부담문제를 공공임대주택 정책에 반영하여 해결책을 모색하고자 한다.

셋째, 청년, 육아가족, 노인 계층 간에 공공임대주택 선호 영향 요인의 특성을 비교분석하여 정책적 시사점을 제시하였다. 젊은 1인 가구를 중심으로 개인의 자유를 중시하며 자기실현을 중심으로 하는 가벼운 관계를 지향하는 등 세대별 가치관의 다양화 현상이 나타나고 있다. 인천지역 내 청년계층과 혼자 사는 노인 및 신혼부부 등 주거문제의 대두와 더불어 주거 공간에 대한 수요와 가치관 또한 다양화되어 나타나고 있으며 기존의 일괄적인 주거취약계층 대상 공공임대주택 공급으로는 다양화되고 있는 계층 및 가구의 수요를 대응하기 힘들어 보인다. 따라서 인천 지역의 인구·사회 및 경제적 특성을 반영하여 청년, 육아가족, 노인 계층으로 나누어 연구를 진행하고자 한다.

III. 연구 설계

1. 연구 범위 및 연구 방법

본 연구는 인천발전연구원의 지역재생과 연계한 맞춤형 공공주택 공급방안 과제 기초자료 구축용 설문조사의 유효 표본 1,034부를 토대로 진행하였다. 연구의 시간적 범위는 연구 과제를 위한 설문조사가 진행되었던 2017년 6월부터 9월까지 약 3개월의 시간을 기준으로 하며, 연구의 공간적 범위는 인천광역시 10개 군·구를 대상으로 한다. 연구 대상은 인천시에 거주하며 월 소득 6분위 이하 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 노인, 산단근로자 가구를 대상으로 한다. 세부적으로 공공임대주택 공급대상의 월 소득 최소 기준인 행복주택 기준¹⁾에 속하는 가구를 대상으로 하였다. 2017년 통계청 자료 기준으로 3·4분기 2인 기준 가구의 도시근로자 월 소득 평균이 3,753,794원인 것과 전국 2인 이상 가구의 6분위 경상소득의 평균이 4,310,972원을 근거로 하여 본 연구에서는 가구당 월 소득 4백만 원 이하를 기준으로 연구 대상을 한정하였다. 또한 선행연구를 통해 나타났듯이 인천시 가구 및 계층별 공공임대주택 수요의 다양성을 구분하여 분석할 수 있도록 연구 대상을 청년 계층(대학생, 사회초년생, 청년 산단근로자), 육아가족 계층(가족 산단근로자, 신혼부부), 노인계층(65세 이상 고령자)의 세 가지로 구분하였다. 세부 연구 대상 계층별 기준은 <표 1>

1) 월 소득 6분위 이하, 도시근로자 월 소득 100%이하

과 같다. 인천시의 특성을 기반으로 하여 설정한 연구 대상의 전체 표본 수는 634개이며, 계층별로 청년계층이 354, 육아가족 계층이 94, 노인계층이 186명이다. 각 계층을 대상으로 공공임대주택 거주의향을 이항로짓모형을 활용하여 인천시 가구특성별 공공임대주택 거주의향에 미치는 주요한 요인들을 분석하였다.

〈표 1〉 연구대상 계층별 기준 및 표본 수

계층 유형		가구 특성(기준)	유효 표본	
청년 계층	대학생	인천 소재 대학교 정원에서 기숙사 거주 인원 제외 졸업 1년 이상 남은 대학생 20~34세 재학생, 휴학생 포함	170	354
	사회 초년생	고교 이상 졸업 후 5년 이내 근무자 20~34세 경제활동인구	117	
	산단 근로자	청년 산단단지근로자(20~34세) ²⁾	67	
육아 가족 계층	신혼부부	5년 이내 혼인 가구, ³⁾ 20~39세 경제활동인구	51	94
	산단근로자	유자녀 산단단지근로자(35~59세)	43	
노인 계층	고령자	65세 이상	186	
전체			634	

2. 연구 분석 모형

확률선택모형(Probabilistic choice model)은 McFadden(1981)에 의해 이론적으로 개발된 것으로 각 의사결정 주체들의 선택행위 이론에 바탕을 두고 있다. 확률선택모형은 경제학, 도시계획, 사회학 등에서 광범위하게 사용되며 확률효용이론에 기초하여 개별 의사결정 주체들은 가장 높은 효용을 가진 대안을 선택한다고 가정한다. 주거선택, 교통수단의 선택 등 활용 분야가 매우 다양하며 확률 분포의 가정에 따라 선형확률모형(Linear

- 2) 청년계층의 연령 범위 20~34세의 기준은 중앙정부의 청년 연령 기준 20세(만19세)~만39세와 인천광역시 청년 연령 기준 18~34세를 기본으로 하여, 본 연구에서는 20~34세로 규정하였습니다.
- 3) 국토부 '공공주택 특별법 시행령' 및 '공공주택 특별법 시행규칙', '공공주택업무처리지침'에 따라 2018년 4월부터 공공임대주택 신혼부부 우선 공급대상이 혼인 5년 이내에서 7년 이내로 확대되었다. 그러나 본연구의 시간적 범위가 2017년으로 신혼부부의 기준을 혼인 5년 이내로 규정하여 진행하였다.

probability model), 프로빗모형(Probit model), 로짓모형(Logit model)으로 구분할 수 있다(김정수 외, 2004; 박미선, 2013). 이중 확률적 효용이 이론적으로 가장 설득력 있는 와이블(Weible) 분포임을 기본으로 하며 계산이 용이한 것이 로짓모형이며 종속변수가 주택의 유형이나 주거 의사 등 이분형(dichotomous)으로 선택될 수 있는 경우 이항 로짓모형(Binomial logit model)을 선택하는 것이 일반적이다. 이항 로짓모형의 종속변수와 독립변수 간의 관계식은 다음과 같이 정의 한다.

$$y^* = \ln\left[\frac{p}{1-p}\right] = \alpha + \beta_1\chi_1 + \beta_2\chi_2 + \dots + \beta_k\chi_k = \sum_{k=1}^K \beta_k\chi_k \quad (1)$$

y^* 는 관찰이 불가능한 확률의 형태로 나타나며 일정 수준 이상의 이항 선택항 범주인 경우 사건이 일어나며 그렇지 않은 경우 일어나지 않는 것으로 간주한다. p 는 x 의 경우 y 가 일어날 확률 값을 나타내며 종속변수 값이 1이 나올 확률을 말한다. 성공확률을 뜻하는 *odds*는 $p/p-1$ 로 나타낼 수 있으며, (1)의 관계식은 *odds*값에 자연로그를 취한 상태이다. β_k 는 회귀계수를 나타내며, (1)의 관계식에서 가정한 사건 y 가 일어날 확률 p 는 다음과 같이 유도된다.

$$p = \text{prob}(y = 1) = \frac{e^{\sum_k \beta_k \chi_k + \alpha}}{1 + e^{\sum_k \beta_k \chi_k + \alpha}} = \frac{1}{1 + e^{-\left(\sum_k \beta_k \chi_k + \alpha\right)}} \quad (2)$$

본 연구에서는 종속변수인 공공임대주택 거주 의향에 대하여 있다/없다의 이항반응범주의 형태로 가정하였기 때문에 이항 로짓모형을 이용한 회귀분석(Binomial Logistic Regression)을 진행하였다.

3. 분석 변수의 설정

본 연구는 청년, 육아가족, 노인의 계층별 공공임대주택 거주 선택에 미치는 영향을 분석하기 위해 2017년 6월부터 9월까지 인천시에 거주하는 5가지 계층(대학생, 사회초년생, 산단근로자, 신혼부부, 노인)을 대상으로 공공임대주택 수요 및 주거 희망 특성 조사 설문 결과를 이용하였다. 본 연구의 목적을 달성하기 위해 선행연구에서 분석결과에 중요한 영향을 끼친 변수와 인천의 가구특성을 반영하는 변수들을 추출하였고, 종속변수는 공공임대주택 거주 의사를 이분형으로 설정하였다. 독립변수는 성별, 나이, 월 소득, 이사 계획, 산단근로자 가구의 가구특성요인, 점유형태, 주택 면적의 주거특성 요인, 인지 상태, 희망입지, 희망 면적, 희망 세대수, 희망 점유형태로 구성된 공공임대주택 요인, 계층 및 세대 혼합, 입주자 전용공간, 지역주민 소통공간, 입주자모임 참여로 구성된 공동체 요인으로 4개 영역 16개 변수로 구성하였다.

가구특성과 주거특성의 경우 이미 많은 선행연구에서 주요한 독립변수로 사용되어 거주 선택에 대한 확률 분석 연구에 적용되었기에 이번 연구에서도 중요하게 사용되었다. 특히 인천시의 경우 산단근로자 가구의 특성이 중요한 요소이기 때문에 연구 대상 가구의 산업단지근로자 가구 여부에 대한 변수를 가구특성 영역에 추가하였다. 공공임대주택 요인의 경우 김주현 외(2016), 임세정 외(2015), 이창무 외(2009) 등의 기존 연구에서 볼 수 있듯이 신혼부부, 대학생, 노인 등 다양한 계층이 가진 가구특성이 공공임대주택 입주 의사와 선호도에 주요한 영향을 미친다는 결과가 규명되었기에 본 연구에서도 대상 계층의 공공임대주택에 대한 인지 및 희망 요인 변수들을 사용하였다. 희망 요인 변수들의 경우, 전체 응답자를 대상으로 공공임대주택을 선호하고, 공공임대주택으로 이사한다는 가정과 그들의 현실적 경제력을 고려하여 응답하는 전제가 설정되었다. 공동체 요인의 경우 공공임대주택 공급계획에 있어서 지역주민과 공동체의 이해와 합의가 얼마나 중요한지 연구되었으며(임경지, 2015; 장영희, 2016; 장한수 외, 2017), 공동체 활성화 공간이 공공임대주택 거주 만족도에 유의한 영향을 끼친다는 연구 결과들이 있었다(남원석 외, 2014; 박준영 외, 2016). 이에 본 연구에서 공동체 활성화와 혼합을 의미하는 변수들을 사용하여 분석하였다. 변수 구성의 세부 내용은 <표 2>와 같다.

〈표 2〉 변수 구성

구분	변수명	내용	변수 코딩 ⁴⁾	
종속변수	공공임대주택 선호	공공임대주택 거주 의향	있다=1, 없다=0	
독립 변수	가구 특성	성별	성별 (남/여)	남자=1, 여자=0(참조)
		나이	나이	연속변수
		월 소득	월 소득 정도	100만원 미만=1, 100~199만원=2, 200~299만원=3, 300~400만원 미만=4, (참조)
		이사계획	2년 이내 이사 계획	있다=1, 없다=0(참조)
		산단근로자 가구	산단근로자 가구 상태	그렇다=1, 아니다=0(참조)
	주거 특성	점유 형태	자가, 전세, 월세(보증부 포함), 기타	자가=1(참조), 전세=2, 월세(보증부 포함)=3, 기타=4
		면적	거주하는 주택의 면적(평)	연속변수
	공공 임대 주택	인지 상태	공공임대주택 인지 정도	모르거나 무관심=1(참조), 어느정도 인지=2, 자세히 인지=3
		희망 입지	희망하는 공공임대주택 입지	역세권=1(참조), 현재지역=2, 직장근처=3, 대학가=4, 도심지=5, 공공시설주변(병원, 복지관 등)=6
		희망 면적	희망하는 공공임대주택 면적	12평 이하=1, 12~18평=2, 18~25평 미만=3(참조)
		희망 세대수	희망하는 공공임대주택 세대수	50세대 미만=1(참조), 50~200세대=2, 200세대 초과=3
		희망 점유형태	희망하는 공공임대주택 점유형태	전세=1(참조), 보증부 월세=0
	공동체	계층 및 세대 혼합	혼합 필요 유무	필요함=1, 필요없음=0(참조)
		입주자 전용 공간	공간 필요 유무	필요함=1, 필요없음=0(참조)
		지역주민 소통 공간	공간 필요 유무	필요함=1, 필요없음=0(참조)
		입주자 모임 활동	활동 참여 의사 유무	있다=1, 없다=0(참조)

4) 변수 코딩 중 명목척도의 경우 분석 시 더미로 전환되어 처리되었으며, 〈표 3〉에서는 편의상 1,2,3 등의 숫자 순서로 표기 됨. 예를 들어 점유형태의 경우, 자가=1(1,0,0,0), 전세=2(0,1,0,0), 월세=3(0,0,1,0), 기타=4(0,0,0,0)으로 더미처리 되어 분석되었음.

IV. 실증분석

1. 기초통계량

본 연구의 대상 계층인 인천시 청년, 육아가족, 노인 계층의 인구·사회 및 경제적 기초통계량을 비교한 내용을 <표 3>에 제시하였다. 응답자의 성별을 보면 청년과 육아 가족 계층의 경우 비교적 고르게 분포하였으며, 노인 응답자는 여성의 비율이 약 2배 가량 높았다. 가구원 수의 경우 청년계층은 1인 가구의 비율이 61.9%로 높았으며, 육아가족 계층의 경우 3인 이상이, 노인계층은 2인 가구의 비율이 가장 높았다. 가구 월 소득은 육아가족 계층의 경제력이 나머지 두 계층에 비해 비교적 높은 것으로 나타났으며, 노인계층의 월 소득은 가장 낮게 나타나 경제적으로 취약한 모습을 보인다. 산단근로자 가구의 경우 청년계층의 18.9%, 육아가족 계층의 45.7%를 차지하였으며, 주택 점유 형태를 보면 청년계층의 경우 월세의 비율(57.3%)이 가장 높은 반면 나머지 두 계층은 자가의 비율이 가장 높았다. 공공임대주택 수요특성을 살펴보면, 인지상태의 경우 세 계층 모두 ‘어느정도 인지’한다는 비율이 가장 높았다. 입주의향의 경우 청년, 육아가족 계층은 약 70%의 높은 비율로 긍정적인 답변을 하였으나, 노인계층은 입주의향이 없다는 응답이 59.1%로 ‘있다’에 비해 조금 더 높았다. 희망 면적으로 육아가족과 노인계층의 경우 18-25평 이하를 가장 많이 원하였고 청년계층은 12-18평을 가장 선호하여 나머지 계층에 비해 다소 작은 면형을 희망하였다. 희망세대수도 마찬가지로 청년계층의 경우 50세대 미만의 소규모 세대를 원한 반면 나머지 계층은 200세대 이상의 중·대규모 단지를 원하였다. 희망점유형태는 세 계층 모두 전세를 원하였으나 청년계층의 월세 희망 비율도 35.9%로 높은 편이었다. 공동체 관련 문항에서 살펴보면, 청년과 노인계층이 타계층과 세대 간 혼합에 부정적인 반면 육아가족계층은 긍정적인 응답이 더 높았다. 입주민 전용공간과 지역주민 소통공간에 대한 필요성은 세 계층 모두 공감하였으며, 입주자 모임 참여에 관해서는 모두 부정적인 응답이 더 높았다. 그러나 청년계층의 커뮤니티 공간(입주민, 지역주민)에 대한 부정적 응답도 높은 것으로 나타나 세 계층 가운데 가장 개인주의적인 성향을 나타냈다.

〈표 3〉 기초통계량(%)

변수		청년	육아가족	노인	
성별	남	55.6	46.8	31.2	
	여	44.4	53.2	68.8	
가구원 수	1인	61.9	4.3	19.9	
	2인	12.7	33.0	61.3	
	3인 이상	25.4	62.8	18.8	
가구 월 소득(만 원)	100미만	36.2	0.0	28.0	
	100-199	10.7	3.2	29.0	
	200-299	30.5	36.2	27.4	
	300-400미만	22.6	60.6	15.6	
산단근로자 가구	그렇다	18.9	45.7	0.0	
	아니다	81.1	54.3	100.0	
이사계획	있다	55.6	52.1	15.6	
	없다	44.4	47.9	84.4	
점유형태	자가	21.8	44.7	61.3	
	전세	18.9	37.2	29.6	
	월세	57.3	11.7	7.0	
	기타	2.0	6.4	2.2	
공공임대주택 수요특성	공공임대주택 인지상태	자세히 인지	13.3	4.3	13.4
		어느정도 인지	79.4	87.2	78.0
		모름/무관심	7.3	8.5	8.6
	공공임대주택 입주의향	있다	70.1	70.2	40.9
		없다	29.9	29.8	59.1
	희망입지	역세권	52.8	61.7	33.9
		현재지역	12.1	9.6	38.2
		직장근처	21.5	17.0	1.1
		대학가	7.1	0.0	0.0
		도심지	5.1	4.3	5.9
		공공시설	1.4	7.4	21.0
	희망면적	12평 미만	22.6	4.3	7.0
		12-18평	44.1	16.0	41.4
		18-25평 미만	33.3	79.8	51.6
	희망세대수	50세대 미만	37.6	12.8	18.8
		50-200	30.5	35.1	29.0
		200세대 초과	31.9	52.1	52.2
	희망점유 형태	전세	64.1	91.5	87.1
		보증부 월세	35.9	8.5	12.9
	계층,세대 혼합 필요	필요함	34.7	55.3	32.3
		필요 없음	65.3	44.7	67.7
	입주민 전용 공간	필요함	61.6	85.1	72.0
		필요 없음	38.4	14.9	28.0
	지역주민 소통 공간	필요함	52.0	81.9	60.8
		필요 없음	48.0	18.1	39.2
	입주자모임참여	참여함	28.5	46.8	34.9
		참여 안함	71.5	53.2	65.1

2. 분석 결과와 시사점

1) 연구 모형의 적합성 검정

이항 로짓모형의 적합성은 <표 4>에서 확인 할 수 있듯이 모형의 카이제곱 값과 유의수준, Hosmer&Lemeshow 검정, 우도비(-2LogL) 검정, 설명력(Pseudo R²)을 통해 알 수 있다. 청년, 육아가족, 노인 계층 모델 모두 로짓 모형의 유의수준이 1% 이하로 유의미하게 나타난다. Hosmer&Lemeshow 검정의 p 값이 또한 모두 0.05 이상으로 나와 관측빈도와 기대빈도를 비교한 결과 모형이 적합하다는 것을 의미한다. 우도비(-2LogL) 검정의 결과 세 모형 모두 변수를 포함한 결과 모형이 절편만 포함한 모형보다 우도비 값이 작게 나타나 모형이 적합한 것으로 나타났다. 모형의 설명력(Nagelkerke R²)은 각각 42.2%(청년), 77.2%(육아가족), 60.4%(노인)로 적합하게 나타났다. 따라서 3가지 모형 모두 공공임대주택 주거 의향에 미치는 요인 분석에 적당한 연구 모형으로 판단할 수 있다.

<표 4> 연구 모형 적합성 검정 결과

구분	청년계층	육아가족계층	노인계층
모형의 카이제곱 χ^2 (유의수준)	109.970***	73.798***	110.479***
Hosmer & Lemeshow 검정	$\chi^2=8.180$, df=8,p=.416	$\chi^2=4.290$, df=8,p=.830	$\chi^2=16.402$, df=8,p=.203
-2LogL	-2LL(0)= 378.715, -2LL(k)= 322.183 $\chi^2=125.022$ df=31 p=0.000	-2LL(0)= 99.144, -2LL(k)= 75.948 $\chi^2=73.798$ df=29 p=0.000	-2LL(0)= 215.764, -2LL(k)= 153.797 $\chi^2=97.804$ df=12 p=0.000
Pseudo R ²	Cox&Snell R ² : 0.298 Nagelkerke R ² : 0.422	Cox&Snell R ² : 0.544 Nagelkerke R ² : 0.772	Cox&Snell R ² : 0.448 Nagelkerke R ² : 0.604

〈표 5〉 이항 로지 모형 분석 결과

구분	변수	청년계층			육아가족계층			노인계층		
		Coef(B)	S.E.	Odds ratio	Coef(B)	S.E.	Odds ratio	Coef(B)	S.E.	Odds ratio
가구 특성	성별 남	.238	.303	1.268	1.582*	.868	4.866	1.091**	.533	2.979
	나이	-.041	.030	.960	-.227**	.103	.797	-.025	.062	.975
	가구원 수	-.027	.208	.973	-.420	.816	.657	.743**	.341	2.102
	월소득 100미만	-.147	.546	.882	-	-	-	1.275**	.504	3.580
	월소득 100-199	.022	.532	1.022	-1.866	.330	.332	.354	.504	1.425
	월소득 200-299	.264	.476	1.302	-1.214	.370	.222	.444	.506	1.559
	산단근로자 가구 그렇다	.711*	.562	2.035	-1.559**	.583	.210	-	-	-
	이사계획 있음	1.689***	.321	5.415	.024	1.097	1.024	3.050***	.810	21.107
	점유형태 전세	2.220***	.668	9.210	.778*	.668	2.177	1.671**	.612	5.319
	점유형태 월세	1.382**	.631	3.982	1.160	1.291	3.189	1.390	1.326	4.014
주거 특성	점유형태 기타	-.134	1.106	.875	-1.414	2.090	.243	2.449	2.606	11.581
	면적	.033	.026	1.033	-.094**	.045	.910	-.023	.033	.977
	공임인지 어느정도 인지	.270	.402	1.309	8.809	.915	3.207	.307	.773	1.359
	공임인지 자세히 인지	2.597**	1.139	13.421	3.108	1.086	1.598	1.048	1.063	2.853
	희망임지 현재지역	.201	.486	1.223	-.206	1.481	.814	.763	.584	2.145
	희망임지 직장근처	-.075	.452	.928	4.502**	2.599	9.238	.618	1.925	1.856
	희망임지 대학가	-2.077***	.571	.125	-	-	-	-	-	-
	희망임지 도심지	-.845	.671	.430	2.607	2.581	13.554	.701	.981	2.015
	희망임지 공공시설	.258	1.284	1.294	1.746	1.789	5.732	1.303*	.676	3.681
	희망면적 12~18평	.087	.302	1.091	1.238	.797	3.449	.196	1.316	1.207
공동체	희망면적 18~25평	-.103	.314	.902	1.538	.697	3.129	-2.084***	.796	.124
	희망세대수 50~200	-.359	.365	.699	6.698**	3.118	8.538	.807	.705	2.242
	희망세대수 200세대 초과	-.344	.417	.709	.338	1.737	1.403	.058	.734	1.060
	희망점유형태 보증부 월세	.786**	.323	2.196	2.860	.953	4.675	.288	.889	1.334
	계층·세대 혼합 필요	.262	.390	1.299	1.108*	.609	3.028	.597	.525	1.816
	입주민공간 필요	.376	.379	1.457	-2.970	7.947	.375	.947	.642	2.577
	지역주민공간 필요	.697***	.322	2.008	2.303	7.947	7.783	-.625	.668	.535
	입주자모임참여 의사 있음	1.036**	.449	2.817	.851	1.627	2.341	1.191**	.550	3.291
	표본수 (질적: 634)		354			94			186	

주: *p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

2) 청년계층 분석결과

먼저 청년계층의 공공임대주택 거주의향에 미치는 요인 분석 결과를 살펴보면, 산단근로자 가구, 이사계획, 점유형태, 공공임대주택에 대한 인지, 희망 입지, 희망 점유형태, 지역주민 공간 필요, 입주자모임 참여 의사의 변수가 거주의향에 유의하게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 세부적으로 가구특성 요인 가운데 청년계층 가운데 산단근로자 가구는 그렇지 않은 그룹에 비해 공공임대주택 입주의향이 있다고 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한 이사 계획 있는 청년 계층의 경우 공공임대주택 거주 의향이 있을 확률이 이사계획 없는 그룹보다 높았다. 주거특성 요인에서 살펴보면 자가로 주택을 점유하고 있는 청년계층에 비해 전세와 월세로 사는 청년계층의 공공임대주택 거주 의향 있을 확률이 더 높았다.

공공임대주택 관련 특성 요인들의 경우 공공임대주택에 대해 자세히 아는 청년계층의 거주의향이 잘 모르거나 인지가 희박한 그룹에 비해 더 높을 확률로 나타났다. 또한, 대학가 주변을 희망 공공임대주택 입지로 생각하는 청년계층은 역세권을 희망입지로 생각하는 청년계층 그룹보다 공공임대주택 거주의향이 있다고 선택할 확률이 더 낮았다. 이는 공공임대주택 입주에 관심이 있는 청년계층은 입지 선호 지역으로 대학가보다 역세권을 생각한다는 것으로 해석된다.

마지막으로 공동체 관련 영향 요인 분석 결과로 지역주민 공간을 필요로 하는 청년계층은 그렇지 않은 계층에 비해 공공임대주택 거주의향이 있다고 선택할 확률이 더 높았다. 또한 입주자모임 참여를 필요로 하는 청년계층이 그렇지 않은 청년 계층 그룹에 비해 공공임대주택 거주에 관심이 있다고 선택할 확률이 더 높은 것으로 나타났다. 이는 지역주민 공간 필요 결과와 더불어 이웃과의 소통과 공동체 활성화에 의지가 있는 청년계층일수록 공공임대주택 거주에 관심이 높을 것으로 해석할 수 있다.

3) 육아가족 계층 분석결과

육아가족 계층의 경우 성별, 나이, 산단근로자 가구, 점유형태, 면적, 공공임대주택 희망 입지, 희망 세대수, 계층 및 세대 혼합 필요성 변수가 유의미하게 공공임대주택 거주에 관심이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 가구특성 요인 중에서는 남성 응답자가 여성 응답자보다 공공임대주택 입주에 관심이 있다고 선택할 확률이 높게 나타났다. 연령대가 낮을수록 공공임대주택 거주에 관심이 있다고 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한 산단근로자 가구의

공공임대주택 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 나머지 육아가족계층(신혼부부)의 공공임대주택 거주 의향이 있다고 선택할 확률보다 더 낮게 나타났다. 주거 특성을 살펴보면 자가에 비해 전세로 사는 육아가족 계층의 공공임대주택 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 더 높았으며, 현재 거주하는 주택의 면적이 작을수록 공공임대주택에 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 더 높았다.

공공임대주택 관련 요인들의 경우 직장 근처를 공공임대주택 희망입지로 생각하는 육아가족 계층은 역세권 그룹보다 거주 의향 결과 값이 정(+)으로 나타났으며, 이는 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 더 큰 것으로 해석된다. 희망 면적의 경우, 18~25평을 선호하는 육아가족 계층에 비해 12~18평을 선호하는 그룹의 공공임대주택 거주 의향이 더 높은 것으로 나타났다. 희망 공공임대주택 세대수 요인의 경우 50세대 미만을 선호하는 육아가족 계층에 비해 50~200세대를 선호하는 그룹의 공공임대주택 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 더 높은 것으로 나타났다.

육아가족 계층의 공동체 관련 영향 요인 분석 결과는 계층, 세대 혼합이 필요하다고 생각하는 그룹의 공공임대주택 입주 의향이 있다고 선택할 확률이 필요 없다고 생각하는 그룹보다 더 높은 것으로 나타났다.

4) 노인 계층 분석결과

노인 계층의 공공임대주택 거주 의향에 유의미하게 영향을 미치는 변수로는 성별, 가구원수, 월 소득, 이사 계획, 점유형태, 공공임대주택 희망입지와 면적, 입주자모임 참여 의사로 나타났다. 가구특성 요인의 경우 가구 월 소득 100만 원 미만의 저소득 노인 계층은 월 가구 소득 300~400만 원 미만 그룹에 비해 공공임대주택 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한 이사 계획 있는 노인 계층의 공공임대주택 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 이사 계획 없는 그룹보다 더 높았다. 주거특성에서 살펴보면 자가에 비해 전세로 사는 노인 계층의 공공임대주택 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 더 높았다.

공공임대주택 관련 요인 중에서는 희망입지와 면적 변수 결과가 유의미하게 나타났다. 먼저 병원 등 공공시설 근처 지역을 공공임대주택 희망입지로 생각하는 노인 계층은 역세권 그룹보다 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 더 높았다. 이는 노인 계층이 도심의 역세권 지역보다 문화회관, 병원 등 자신들에게 실질적인 영향을 주는 시설들이 가까운 지역을 선

호하는 것으로 해석된다. 또한 희망 공공임대주택 면적이 18~25평인 노인 계층은 12평 이하의 소형 면적을 희망하는 그룹에 비해 공공임대주택 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 더 낮은 것으로 나타났다. 이는 비교적 넓은 평수를 선호하는 노인 계층은 행복주택 등 공공임대주택의 면적이 크지 않은 것을 인지하고 민간 임대쪽으로 방향을 돌리는 것으로 나타나며, 소형 평수를 희망하는 계층이 공공임대주택 면적을 인지하는 실질적(genuinely) 수요 계층이라는 것을 의미한다.

마지막으로 공동체 관련 요인 분석 결과, 입주자모임 참여 의사가 있는 노인 계층이 그렇지 않은 그룹에 비해 공공임대주택 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 더 높은 것으로 나타났다.

5) 계층별 비교 분석 및 종합

인천광역시 주거복지정책 대상 청년, 육아가족, 노인 계층의 공공임대주택 거주 의향에 영향을 주는 요인을 선택확률 모형을 통해서 분석하였다. 그 결과 청년, 육아가족, 노인 계층 각각 고유의 특징을 나타내었으며, 계층별 종합 비교 분석 가운데 핵심 내용은 다음과 같다. 첫째, 세 계층 가운데 가구 월 소득요인이 공공임대주택 입주의향에 영향을 미친 계층은 노인계층이 유일하였으며, 월 소득 100만 원 이하의 취약 노인계층의 공공임대주택 입주의향이 높은 것으로 나타났다. 이는 기초통계량 결과를 근거로 노인 계층의 경제 상황이 타 계층에 비해 낮아 주거비 부담 측면에서 주거복지가 필요한 것으로 판단된다. 둘째, 이사 계획이 있는 청년계층의 공공임대주택 입주의향이 이사 계획 없는 그룹에 비해 높게 나타났다. 기초통계량 결과 청년계층의 월세 비율이 높고 이사 계획이 있다는 응답이 55.6%로 과반 넘게 나타나 이 계층의 주거 이동률이 높은 사실을 알 수 있다. 청년계층의 공공임대주택 입주의향이 있다는 응답이 70%를 넘는 것을 근거로 하여 그들의 다음 주거 유형으로 공공임대주택을 선택할 확률이 높다. 게다가 공공임대주택을 자세히 인지하고 있는 청년계층의 입주의향이 상대적으로 높은 것으로 보아, 이 계층의 공공임대주택에 대한 인식이 긍정적인 것으로 판단할 수 있다. 이는 공공임대주택에 대한 사회적 인식이 부정적이었던 기존의 모습과 다른 것으로 청년 주거안정을 주요 목표들 중 하나로 설정한 정부의 노력과 주거복지정책이 반영된 결과라고 판단할 수 있다. 셋째, 희망하는 공공임대주택의 입지결과가 세 계층 모두 다르게 나타났다. 기초통계량 결과 청년과 육아가족 계층 모두

역세권을 가장 선호하였으나, 육아가족 계층의 경우 직장 근처를 희망입지로 생각하는 그룹의 공공임대주택 입주의향이 더 높은 것으로 나타났다. 노인 계층의 경우 현재 살고 있는 지역과 문화, 의료 시설 등 복지와 연관된 공공시설 주변 입지를 선호하였으며, 역세권을 희망하는 그룹보다 공공시설 주변 입지를 원하는 노인 계층의 공공임대주택 입주의향이 더 높은 것으로 나타났다. 따라서 계층별 공공임대주택의 희망입지별로 공급대상이 달라져야 할 것으로 판단된다. 넷째, 노인계층의 경우, 12평 이하 소형 공공임대주택을 선호하는 계층이 공공임대주택의 실질적인(genuinely) 수요 계층이라고 해석할 수 있다. 또한 입주자 모임 참여나 지역주민과의 소통공간을 필요로 하는 등 공동체 활성화 의사가 있는 계층의 경우 공공임대주택 거주 의향이 있다고 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 다섯 번째, 육아가족계층의 다른 세대와 계층 간 혼합에 대해 긍정적인 입장이었으며, 이 계층의 공공임대주택 입주의향도 높게 나타났다. 이 결과는 신혼부부와 육아 및 가족 중심의 계층 특성상 이웃의 도움과 교류가 필요하고 소통이 중요하게 작용하는 것과 최근 중요하게 부각되고 있는 공동체 및 커뮤니티 시설을 중점으로 한 맞춤형 공공임대주택의 공급과 연관이 있는 것으로 판단된다. 여섯째, 기초 통계량 결과 청년계층은 세 계층 가운데 다소 입주자 소통 측면에서 개인주의적인 성향을 나타내었지만, 지역주민과의 소통 공간 마련에 긍정적인 모습을 보였으며, 이들의 공공임대주택 입주의향도 높은 것으로 나타났다. 따라서 청년을 대상으로 공급되는 공공임대주택에 지역재생 및 지역공동체 활성화의 앵커 역할을 담당하는 공간을 조성하고 주체적인 역할로 청년 계층의 참여를 유도할 필요가 있다고 판단된다. 마지막으로 청년, 육아가족계층에 부분적으로 세분화되었던 산단근로자 가구의 특성을 주목할 필요가 있다. 육아가족계층의 45.7%를 차지한 유자녀 산단근로자 가구는 신혼부부 가구와 함께 공공임대주택 입주의향에 미치는 변수에 영향을 받았으며, 연령대가 젊은수록, 자가 보다 전세일수록, 주택 면적이 작을수록, 직장근처를 희망입지로 생각할수록, 계층 및 세대 혼합을 원할수록 공공임대주택 입주의향이 있다고 선택할 확률이 높은 것으로 판단할 수 있다. 또한 육아가족계층의 전체적인 공공임대주택 입주 선호 비율은 70.2%로 타 계층에 비해 가장 높게 나타났으나 신혼부부 가구와 비교하여 유자녀 산단근로자 가구의 입주의향 비율은 다소 낮은 것으로 나타났다. 청년 산단근로자 가구의 경우 응답한 청년 계층의 18.9%를 구성하였으며, 이 그룹은 사회초년생과 대학생 가구에 비해 공공임대주택 입주의향이 있다고 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

V. 결론

본 연구는 인천광역시 청년, 육아가정, 노인 계층의 공공임대주택 거주 의향에 미치는 요인 분석을 목적으로 수행되었다. 인천시 주거복지가 필요한 대표적인 가구 및 계층을 추출하고자 2017년 '지역재생과 연계한 인천시 맞춤형 공공임대주택 모델개발'을 위한 설문 조사 표본 1,034개 중 본 연구에 적합한 공공임대주택 공급대상 인천광역시 거주 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 노인, 산단근로자로 구성된 총 634개의 표본을 추출하였다. 이를 대상으로 공공임대주택 거주의향을 종속변수로 하는 이항 로짓모형 분석을 실시하였다.

분석결과, 청년계층은 산단근로자일수록, 이사계획이 있을수록, 전세 살수록, 공공임대주택에 대해서 잘 알수록, 역세권에 공공임대주택 입지를 희망할수록, 보증부 월세를 원할수록, 지역주민 공간이 필요하다고 생각할수록, 입주자모임 참여 의사가 있을수록 공공임대주택 거주의향이 있다고 선택할 확률이 높았다. 육아가족계층의 경우 남성 응답자일수록, 연령이 어릴수록, 신혼부부일수록, 전세 살수록, 공공임대주택 희망입지로 직장근처를 희망할수록, 희망 공공임대주택 세대수가 중규모(50~200세대)일수록, 계층 및 세대 혼합이 필요하다고 생각할수록 공공임대주택 거주의향이 있다고 선택할 확률이 높았다. 노인계층은 남성 응답자일수록, 저소득층일수록, 이사계획이 있을수록, 전세로 살수록, 희망 공공임대주택 입지로 공공시설 근처를 요구할수록, 희망 공공임대주택 면적이 소형일수록, 입주자 모임 참여 의사가 있을수록 공공임대주택 거주의향이 있다고 선택할 확률이 높았다.

본 연구는 늘어가는 인천시 내 주거복지 요구를 가구 및 계층 특성을 반영하여 효과적으로 대응하는 데 있어서, 기존의 인천시 공공임대주택 계획과 정책에 보완이 가능하다는데 그 의미가 있다. 이에 본 연구 결과를 통한 정책적 시사점은 다음과 같다.

첫 번째로 인천광역시 내 계층별 맞춤형 공공임대주택의 공급 확대가 필요하다. 인천광역시는 대부분의 공공임대주택 공급이 영구·국민임대주택에 치우쳐 있으며 행복주택 공급 계획이 상대적으로 부족하여 다양한 주거복지 수요에 적절하게 대응하지 못하는 상황이다.

두 번째로 육아가족계층을 대상으로 맞춤형 실내 디자인과 커뮤니티 시설이 특화된 공공임대주택의 공급 확대가 필요하다. 연구 대상 육아가족 계층의 경우 자가 및 전세 비율이 높고 소득 수준이 청년과 노인계층에 비해 양호한 것으로 나타났음에도 불구하고 공공임대주택 입주 의향 비율이 가장 높았다. 이는 이 계층의 공공임대주택을 통한 육아친화 주거복

지와 주거복지 혜택을 동시에 누리기 원하는 것으로 해석 할 수 있다. 따라서 경기도 따복 하우스 Baby2+5)와 같이 고령화 저출산 문제를 해결하고 육아 및 가족 계층의 주거안정을 도모하는 인천광역시 특화형 임대주택 모델 개발 및 공급이 필요한 것으로 판단된다.

세 번째로 인천시 내 도시재생과 지역주민과의 소통이 원활하게 이루어지는 앵커시설 역할을 공공임대주택이 할 수 있도록 임대주택 단지 내 공동체 활성화 공간 마련이 필요하다. 청년과 노인 계층 모두 지역주민과 입주자 간 소통에 대해 긍정적인수록 공공임대주택 거주 의사가 있을 확률이 높은 결과와 육아가족계층의 세대 및 다른 계층과의 혼합 친화적 특성을 바탕으로 인천시에 공급될 공공임대주택에 입주 가구와 지역 사회를 고려한 커뮤니티 공간을 조성할 필요성이 강조된다.

네 번째로 역세권 및 직주근접이 좋은 지역에 청년과 육아가정 계층을 위한 공공임대주택을 공급하고, 문화·의료 및 복지과 관련된 공공시설 근처와 노인 인구가 높은 지역을 중심으로 노인 계층을 위한 공공임대주택을 공급하는 것이 필요하다. 특히, 노인계층은 시끄러운 역세권보다 조용하고 의료 및 복지를 누릴 수 있는 지역을 공공임대주택 입지로 선호한다는 연구 결과가 나타나 이러한 노인 계층의 특성을 고려할 필요가 있다.

다섯 번째로 산단근로자의 특성을 고려한 공공임대주택의 공급이 필요하다. 본 연구에서 청년 산단근로자와 유자녀 산단근로자로 나누어 공공임대주택 입주의향 분석을 진행하였으며, 그 결과 청년 산단근로자의 임대주택 입주의향은 사회초년생과 대학생에 비해서 높았으며, 유자녀 산단근로자의 경우는 전체적으로 높은 공공임대주택 입주의향을 보이는 것으로 판단되었으나 신혼부부에 비해서 낮은 입주의향을 나타내었다. 이러한 계층별 우선순위를 바탕으로 산단근로자 공공임대주택 공급계획이 이루어져야 할 것이며, 산단근로자들의 보육관련 복지문제는 입주기업의 개별적 해결보다는 공공임대주택을 통한 주거복지와 함께 중앙정부 및 지자체의 직접적인 개입을 통해 해결하는 것이 바람직한 것으로 판단된다.

끝으로 본 연구의 한계 및 향후 연구의 방향에 대해서 언급하고자 한다. 첫 번째로 인천시의 지역 특성을 반영하여 산단근로자를 포함하여 연구했으나 표본의 설계과정에서 이 계층의 결혼 유무에 관한 직접적인 데이터를 확보하지 못하였다. 연구 진행 과정에서 산단근로자 계층을 다시 청년 계층과 육아가족 계층으로 나누어 자녀가 없는 20~34세 산단근로

5) 저출산 극복과 청년층 주거안정을 주요 목적을 위해 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 부지를 활용하여 경기도시공사와 민간사업자가 공동 시행하는 경기도형 맞춤형 임대주택임

자와 자녀가 있으며⁶⁾ 35세 이상 산단근로자로 규정하여 분석을 진행하였다. 그러나 직접적인 결혼유무로 계층을 분류하지 못하여 그 정확성에 한계가 있다. 한계를 극복하고 산단근로자 가구 특성을 구체적으로 규명하기 위하여 선택확률 모델 분석의 독립변수로 ‘산단근로자 가구 유무’를 추가하여 청년 산단근로자와 유자녀 산단근로자의 특성을 나타내었다. 그러나 향후 인천시 산단근로자 대상 연구를 진행할 때에는 기혼여부 뿐만 아니라 계층별 특성을 나타낼 수 있는 인구 사회 경제적 특징들을 잘 나타낼 수 있는 표본설계를 진행하여야 할 것이다. 두 번째로 설문조사 자료 취득의 공간적 범위가 제한적으로 나타나 강화군과 옹진군에 대한 표본 추출이 부족한 한계가 있다. 특히 이 지역에는 노인계층의 분포가 높은 지역으로 향후 연구에서 이들 지역에서의 표본수를 충분히 확보하여 노인계층의 공공임대주택에 대한 다양한 연구를 보다 정밀하게 진행할 수 있을 것으로 기대한다. 세 번째, 기존 조사자료를 이용하여 공공임대주택의 희망입지를 물어본 설문조사 문항의 모호성이 제기될 수 있다. 현재지역이 역세권일 수도 있고 도심지와 역세권의 구분이 불명확하며 대학 주변이 역세권이자 도심지일수도 있다. 따라서 향후 연구에서는 입지 특성 및 개념을 명확화하여 분석을 진행해야 할 필요가 있다.

참고문헌

1. 강미나, “공공임대주택 공급계획상의 과제,” 『국토』, 제422권, 국토연구원, 2016, pp. 14-19.
2. 국토부, 『주거실태조사』, 2016.
3. 김승권·박종서·김유경·김연우·최영준·손창균·윤아름, “2012년 전국 결혼 및 출산 동향 조사,” 한국보건사회연구원, 2012.
4. 김정수·이주형, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구,” 『국토계획』, 제39권, 제1호, 대한국토도시계획학회, 2004, pp. 191-204.
5. 김주현·안용진, “공공 임대주택 입주의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신혼가구를 대상으로,” 『국정관리연구』, 제11권 제3호, 한국국정관리학회, 2016, pp. 241-257.

6) 커뮤니티 공간 프로그램 선택 문항에서 육아 및 가족 관련 응답한 산단근로자 응답자로 구분

6. 남원석·박은철, “‘1인가구시대 맞춤형 주거해법’ 사회임대형 공동체주택 활성화,” 서울연구원, 2014.
7. 박미선, “주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 요인의 시대적 변화 연구 - 1990년~2010년을 중심으로,” 『도시행정학보』, 제26권 제3호, 한국도시행정학회, 2013, pp. 291-314.
8. 박준영·정재진·박우장, “공공임대주택 단지만족도에 영향을 미치는 공동체공간 결정 요인에 관한 분석,” 『한국생태환경건축학회 논문집』, 제16권 제1호, 한국생태환경건축학회, 2016, pp. 95-101.
9. 변병설, “쇠퇴도시 유형별 재생전략 및 기법 개발,” 『충북대학교 워크샵 자료집』, 2009.
10. 백선정·백현식, “경기도 산업단지내 어린이집 설치 활성화 방안 연구-스마트허브(반월-시화단지)를 중심으로-,” 경기도가족여성연구원, 2012.
11. 성상준·하권찬, “산업단지 내 근로자의 주거 선호도 연구,” 『한국디지털건축인테리어학회 논문집』, 제11권 제3호, 한국디지털건축인테리어학회, 2011, pp. 17-25.
12. 유상민·변병설, “쇠퇴산업단지의 재생기법 연구,” 『국토지리학회지』, 제43권 제1호, 국토지리학회, 2011, pp. 65-77.
13. 이동훈, “소규모 맞춤형 공공임대주택 공급 전략,” 서울연구원, 2011.
14. 이창무·최소의·박 한·박환용, “도심형(역세권) 공공임대주택의 수요특성 사례 분석,” 『서울도시연구』, 제10권 제4호, 서울연구원, 2009, pp. 191-207.
15. 이재송·석두성·최정민·최 열, “산업단지 정주여건에 관한 종사자의 만족도 분석: 부산광역시 기장군 산업단지를 중심으로,” 『한국지역개발학회지』, 제30권 제1호, 한국지역개발학회, 2018, pp. 215-236.
16. 이왕기, “인천비전 2050,” 인천연구원, 2016.
17. 임경지, “청년 주거문제 실태와 현 공공임대주택 정책의 한계,” 『월간 복지동향』, 제196권, 참여연대사회복지위원회, 2015, pp. 5-11.
18. 임세정·권오정, “대학생 공공임대주택 정책에 대한 대학생들의 인식과 선호도 조사,” 『한국주거학회 학술대회논문집』, 한국주거학회, 2015, pp. 341-346.
19. 장영희, “공공임대주택 지속가능성에 대하여,” 『국토』, 제422권, 국토연구원, 2016, pp. 110-110.
20. 장한수·박태원, “사회적 혼합 유형별 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 비교 분석-서울특별시를 중심으로-,” 『도시정책연구』, 제8권 제2호, 도시정책학회, 2017, pp. 5-20.

21. McFadden, D., "Econometric Model of Probabilistic Choice," In *Structural Analysis of Discrete Data with Econometric Applications*, C. F. Manski and D. McFadden (Eds.), Cambridge: The MIT Press, 1981, pp. 198-272.

-
- 접수일 2018. 04. 05.
 - 심사일 2018. 04. 13.
 - 심사완료일 2018. 07. 09.

국문요약

수요 특성별 공공임대주택 거주 의향 분석 -인천광역시 청년, 육아가족, 노인 계층 중심으로-

본 연구는 인천시의 청년계층, 육아가족 계층, 노인 계층을 대상으로 공공임대주택 입주 의사와 거주의향에 따른 영향 요인들을 파악하고 비교분석하여 공공임대주택 공급 관련 정책방향을 모색하고자 한다.

이항 로짓모형을 통한 계층별 실증분석결과 및 시사점은 다음과 같다. 첫째, 노인계층의 경우 월 소득 100만원 이하 그룹의 공공임대주택 입주의향이 높은 것으로 나타났다. 둘째, 이사 계획이 있는 청년 계층의 공공임대주택 입주의향이 이사 계획 없는 그룹에 비해 높게 나타났다. 셋째, 희망하는 공공임대주택의 입지결과가 세 계층 모두 다르게 나타났다. 넷째, 노인계층의 경우, 12평 이하 소형 임대주택을 선호하는 계층이 공공임대주택의 실질적인 수요 계층이라고 해석 할 수 있다. 다섯 번째, 육아가족계층의 다른 세대와 계층 간 혼합에 대해 긍정적인 입장이었으며, 이 계층의 공공임대주택 입주의향도 높게 나타났다. 여섯째, 청년계층은 다소 개인주의적인 성향을 나타내었지만, 지역주민과의 소통 공간 마련에 긍정적인 모습을 보였으며, 이들의 공공임대주택 입주의향도 높은 것으로 나타났다.