國土計劃 pISSN: 1226-7147, eISSN: 2383-9171
https://doi.org/10.17208/jkpa.2023.04.58.2.104

Journal of Korea Planning Association Vol.58, No.2 (2023)
대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제58권 제2호 pp.104-115

Check for updates

서울시 공공임대주택의 특성과 가구의 경제적 향상에 관한 연구*,**

The Characteristics of Public Housing in Seoul and the Economic Improvement of Households

한지혜***[ID] · 남진****[ID]
Han, Ji-Hye · Nam, Jin

Abstract

In terms of housing welfare, various efforts are being made in high-quality public housing for individual households. However, discussions on the economic independence of public housing residents on the housing ladder continue with respect to positive aspects such as income redistribution and negative aspects such as poverty traps and moral hazard. Therefore, this study analyzed the characteristics of public housing based on the panel survey data of residents in public housing organized by the Seoul Housing & Communities Corporation in 2016 and 2019, and identified quantitative changes in the economic status of residential households. Based on these results, an influential relationship was identified on how the characteristics of public housing affect the economic improvement of residential households. It was found that the economic level of households living in public housing is increasing. In households below the minimum standard of housing, it was found that the lower the residential satisfaction, the more positive was the household's economic improvement. This can be understood as causing the positive effect of the redistribution of income in public housing in Seoul, while at the same time risking households falling into the poverty trap and moral hazard. This study is meaningful in that it identifies how characteristics of public housing in Seoul impact the economic improvement of households and presents specific policy implications for establishing a sustainable virtuous cycle system in public housing.

주제어 공공임대주택, 경제적 향상, 소득의 재분배, 빈곤의 함정, 도덕적 해이
Keywords Public Housing, Economic Improvement, Redistribution of Income, Poverty Traps, Moral Hazard

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 2002년 공식적으로 주택보급률 100%를 달성하며 성공적인 주택 공급을 이루고 있는 것으로 보여졌다. 그러나, 주택의 물량보급에만 초점이 맞추어져 있을 뿐 주택의 질적인 요소에 대한 고려가 부재하여 도시 저소득층의 주거 빈곤 문제는 지속적으로 심화되어 갔다. 이에 개별 가구가 양질의 주택에 거주할 수 있도록 해야 한다는 주거복지(housing welfare)에 대한 논의

* 이 논문은 국토교통부의 스마트시티 혁신인재육성사업으로 지원되었음.
** 이 논문은 2022 서울시 공공임대주택 논문공모전에서 수상한 내용을 수정·보완하여 작성하였음.
*** Doctorate Candidate, Department of Urban Planning and Design & Department of Smart Cities in Graduate School, University of Seoul (First Author: hby9207@uos.ac.kr)
**** Professor, Department of Urban Planning and Design & Department of Smart Cities in Graduate School, University of Seoul (Corresponding Author: jnam@uos.ac.kr)

가 본격적으로 이루어졌다(곽인숙, 2007). 특히, 공공임대주택은 주거복지정책의 핵심으로 규정되며, 다양한 법·제도적 정책을 바탕으로 공공임대주택의 공급물량을 늘리기 위한 노력이 지속적으로 이어지고 있다.

이러한 공공임대주택은 주거 및 경제적 안정을 제고하는 긍정적인 효과를 제공함으로써 저소득층의 주거 빈곤 문제 해결에 기여할 것으로 기대되었다(고정희, 2009; 홍인옥, 2003). 그러나, 저소득층의 높은 수요를 공공임대주택의 공급물량만으로 수용하는 것은 현실적으로 어려운 상황이 됨에 따라 주거 상향을 위한 주거 사다리(housing ladder)로서 공공임대주택의 역할에 대한 중요성은 높아지고 있다(서울주택도시공사, 2020; 국토교통부, 2017). 더불어 일각에서는 사회복지적 차원에서 서로 다른 소득 집단들 사이의 소득 이전을 의미하는 소득의 재분배 효과가 주거복지의 일환인 공공임대주택에서도 긍정적으로 작용한다는 주장이 나타났다(진미윤·김경미, 2020). 이와는 반대로 소득의 재분배와 경제적 자립을 이루지 못한 가구는 주거복지의 사각지대로 내몰리는 문제가 발생할 수 있으며, 이때 공공임대주택 거주 가구는 사회복지와 마찬가지로 빈곤의 함정과 도덕적 해이 발생이라는 부정적인 측면으로 이어질 우려를 발생시키고 있어 주거사다리로서의 공공임대주택을 위한 거주 가구의 경제적 자립에 대한 논의의 필요성이 대두되고 있다.

기존 공공임대주택 관련 연구는 대부분 주거비 부담, 편익, 주거 만족도의 측면에 초점을 맞추고 있어 공공임대주택이 거주 가구의 경제적 향상에 긍정적인 영향을 미치는지 그 관계를 분석한 연구는 미흡한 실정이다. 또한, 거주 가구의 경제적 향상에 미치는 영향요인이 무엇인지에 대해 논의된 바는 없다. 이에 이 연구에서는 공공임대주택의 특성이 거주 가구의 경제적 향상에 어떤 영향을 미치는지 그 영향 관계를 밝히고자 한다. 구체적으로는 공공임대주택의 거주 실태를 주거환경과 가구 측면에서 분석하고, 가구의 경제적 수준을 정량적으로 파악하고자 한다. 이를 통하여 지속 가능한 공공임대주택 정책 수립과 국민 주거 안정에 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 흐름

공간적 범위는 서울시 전역이며, 시간적 범위는 2016년과 2019년으로 서울주택도시공사에서 주관한 「공공임대주택 입주자 패널조사」 자료를 기반으로 한다. 이 연구에서는 자료의 최종시점인 2019년(3차년도) 기준 응답 완료한 가구 중 이사 및 소득 관련 문항에 대한 결측치를 제외한 2,333가구를 대상으로 한다.

서울시 공공임대주택의 거주 특성과 가구의 경제적 향상 간의 영향 관계를 분석하기 위해 사회복지적 측면에서 소득 재분배 효과, 빈곤의 함정과 도덕적 해이에 대한 이론적 고찰을 실시하였으며, 공공임대주택의 주거비 부담 능력과 경제적 편익, 주거 만족도에 관한 선행연구를 중점적으로 검토하였다. 실증분석에 앞서 주거이동과 가구·주거환경 현황을 확인하고, 가구의 소득, 자산, 부채, 생활비 등을 통해 가구의 경제적 수준 및 생활 수준을 분석함으로써 서울시 공공임대주택의 거주 실태를 파악하였다. 마지막으로 다중회귀모형을 활용하여 서울시 공공임대주택의 특성이 가구의 경제적 향상에 미치는 영향 관계를 분석하였다. 연구의 흐름을 정리하면 〈Figure 1〉과 같다.

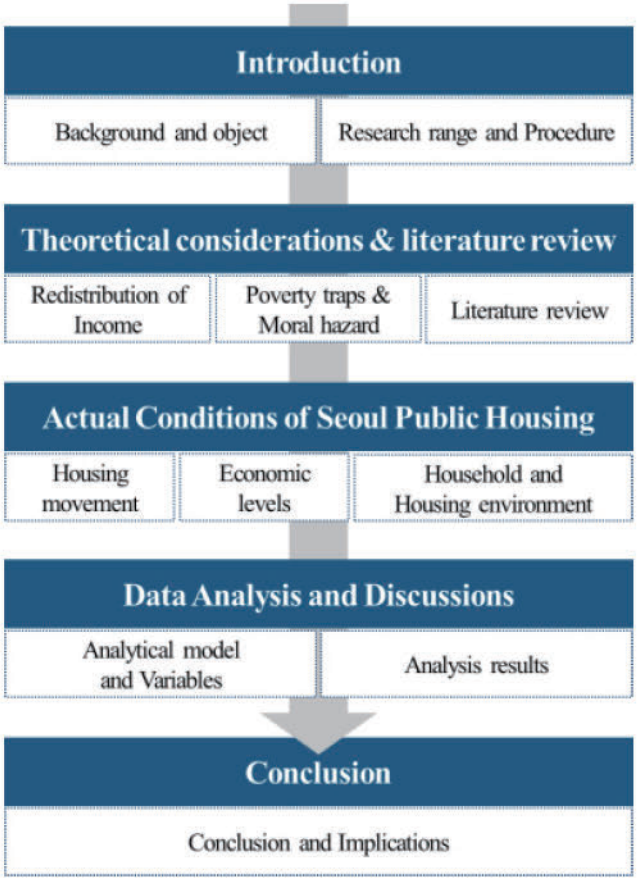

Figure 1. Research procedure

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 소득의 재분배 효과

사회복지정책은 일반적으로 사회통합과 정치적 안정, 개인의 자립 및 성장, 잠재 능력 향상을 통한 재생산의 보장, 소득 재분배와 최저생활의 확보 등을 목적으로 한다. 또한, 사회보험, 공공부조 등의 소득보장에서부터 의료 보험, 의료 부조 등의 의료보장, 사회서비스 보장, 교육 보장, 나아가 주택 보조수당, 공공임대주택, 국민주택의 공급 등 주택보장까지 다양한 영역과 형태를 포함한다(Marshall, 1949).

부의 재분배(redistribution of wealth)라고도 불리는 소득의 재분배(redistribution of income) 효과는 시장에서 배분된 소

득이 다양한 방향으로 재분배되는 기능을 수행하는 효과, 즉 개인 또는 집단의 소득 이전을 말한다(원석조, 2009). 구체적으로는 시간, 사회계층 구조, 세대를 기준으로 구분되며, 이는 장기적 재분배와 단기적 재분배, 수직적 재분배와 수평적 재분배, 세대 내 재분배와 세대 간 재분배로 나누어진다. 이러한 소득의 재분배 효과는 사회 불평등을 완화하며, 사회적·보편적 형평과 사회통합을 지향하는 효과를 일으킨다(Titmuss, 1974).

기존 사회복지정책의 긍정적인 측면으로 언급되어 온 소득의 재분배 효과는 그 일환인 주거복지정책에서도 주요한 정책적 목적이자 효과로 작용하고 있다(김훈, 2017). 특히, 소득 이전, 조세·재정지출, 연금 등과 관련된 금전적 지원을 중점으로 하는 논의를 넘어 주거 빈곤층에게 직접적인 혜택을 제공하는 공공임대주택 정책에서 그 역할은 더욱 중요해지고 있다. 실제 공공임대주택이 개별 가구에 대한 주거 안정과 임대료 부담 완화의 측면을 넘어 계층 간의 소득 재분배적 역할을 수행하고, 이는 사회 전체의 빈곤 감소로 이어질 수 있다는 주장이 제기되고 있으며(김윤중·이훈, 2022; 진미윤·김경미, 2020), 나아가 영국, 일본 등의 해외에서는 공공임대주택 거주가 소득의 재분배 효과로 인해 가구의 역량을 강화시켜 복지정책의 근본적인 목적인 개인의 자립과 자활로 이어지는 사례도 나타나고 있다(변용찬 외, 2010; 박기백 외, 2006). 이에 이 연구에서는 주거복지정책으로써 공공임대주택이 소득의 재분배 효과와 가구의 경제적 자립에 기여하는지 그 영향을 정량적으로 파악하고자 한다.

2. 빈곤의 함정과 도덕적 해이

사회복지정책의 부정적 외부효과로는 빈곤의 함정(poverty trap)과 도덕적 해이(moral hazard)를 들 수 있다.

먼저, 빈곤의 함정은 사회복지 급여가 높은 수준으로 제공됨에 따라 개인이 근로에 대한 욕구를 상실하고 혜택에 의존하여 빈곤을 택하는 현상을 말한다. 소득 및 자산이 일정 수준 이하일 시 정부의 지원을 받을 수 있으나, 근로 등을 통해 소득 및 자산이 증가할 경우 수혜자 자격을 박탈당하게 돼 빈곤의 굴레에서 벗어나지 못하는 사회복지 시스템의 모순이 드러나는 현상이다. 결국 사회보장 급여의 존재가 가난을 정체시키는 것으로, 이러한 현상은 미국 클린턴 정부의 근로 조건부 복지(welfare to work)와 영국 노동당 정부의 일하게 만드는 복지(workfare) 등 노동 장려 사회복지 정책이 등장하는 근간이 되었다(한국사회보험연구소, 2008).

도덕적 해이의 개념은 미국의 사회보험 가입자들이 부도덕한 행동을 행하는 것에서 등장하였다. 윤리적 또는 법적으로 해야 할 의무를 다하지 않는 행위를 의미하며, 특히 건강보험에서의 발생가능성이 가장 높다. 경제학에서는 이를 흔히 주인-대리인 관계(principle-agent relationship)라고 하며, 이는 정보의 비대칭성으로 인해 주인에게 바람직하지 못한 행위를 대리인이 자신의 입장에서 행동하는 경향으로 설명된다(성백남·정갑영, 2011). 이러한 도덕적 해이에 대한 정의는 최근 법·제도적 허점을 이용하여 자기 책임을 소홀히 하는 현상을 포괄하는 용어로 그 의미가 확장되었다. 이는 사회적 위험의 발생확률을 증가시킬 수 있으며, 나아가 국가 및 사회복지정책의 재정부담이 상승하는 효과를 불러일으킬 수 있다는 주장이 나타남에 따라 우려를 발생시키고 있다(안홍순, 2012).

빈곤의 함정과 도덕적 해이는 사회복지정책을 넘어 주거복지정책에서도 발생하고 있다. 실제 2020년 국정감사를 통해 지난 5년 동안 소득 초과, 불법 전대 등으로 입주자격을 상실하였으나 이를 숨기고 거주하다 적발된 서울시 공공임대주택의 부적격 입주가 1,900여 건으로 나타났으며, 애초에 입주 자격이 없는 사람들이 불법 명의를 활용하여 자격이 있는 사람들을 제치고 입주하는 사례가 속출하고 있다(남정운, 2022). 주거복지가 발달한 해외 선진국에서는 빈곤의 함정으로 인해 복지 의존적인 행태를 보이는 사람들이 적지 않다는 점이 빈번하게 화두에 오르고 있으며(김영태, 2005), 이에 국내에서도 공공임대주택 거주 중 입주 자격이 상실될 것을 우려하여 경제활동을 줄이거나, 재산을 낮추는 방식으로 자격을 얻으려는 현상이 발생하는 것에 대한 우려가 심화되고 있는 실정이다. 따라서, 이 연구에서는 이러한 현상이 실제 공공임대주택에서 발생하는지 그 관계를 확인하고, 구체적인 영향요인을 실증적으로 밝히고자 한다.

3. 선행연구 검토

지속가능한 공공임대주택, 양질의 주거환경에 대한 관심이 증대됨에 따라 주거비 부담 능력(housing affordability)과 편익, 주거 만족도에 대한 연구는 공공임대주택 연구의 핵심적인 요소로서 지속적으로 이루어지고 있다. 먼저, 공공임대주택은 인근 지역의 시세 대비 저렴하게 공급하는 주거복지정책임에도 불구하고 주거비 부담 문제가 발생하고 있다는 주장이 나타나고 있다. 특히, 소득 수준이 주거비 부담에 결정적인 역할을 수행하는 요소가 되며, 주거비 부담을 완화하기 위해서는 임대주택 유형, 주거 형태, 임대료 및 관리비, 주거복지정책 유형 등에 대한 고려가 필요함을 제시하고 있다(신동갑·장희순, 2021; 강승엽·전희정, 2020; 박서연·전희정, 2019).

이때, 공공임대주택이 인근 주택 대비 낮은 임대료를 지불한다는 점에서 공공임대주택이 사회·경제적으로 제공하는 경제적 편익을 추정하는 연구가 나타났다(김윤중·이훈, 2022). 대부분의 연구에서 Stone-Geary 효용함수를 사용하여 실질적인 편익을 월평균 가격으로 도출하였다. 오동훈(2000)은 6대 도시의 평균과 서울시의 편익을 각각 추정·도출하였으며, 서울시의 경우 영구임대 32만 원, 50년 공공임대는 22만 원의 편익이 추정되었다. 김윤

중·이훈(2022)은 공공임대주택의 월평균 임대료 편익을 60만 원으로 도출하였으며, 이를 유형별·권역별로 구분하여 주거 취약계층의 안정과 주거복지의 유용성을 시사하였다.

주거의 질에 대한 중요성이 높아짐에 따라 주거만족도에 관한 연구도 물리적, 개인적, 사회경제적, 공간적 요소를 기반으로 다양하게 나타났다(진장익 외, 2018). 권대철·고진수(2010)는 종합주거 만족도와 세부 만족도를 구분하여 모델을 설정하고, 인구·사회·경제적 특성이 각각의 모델에 미치는 영향을 종합적으로 고려하기 위해 구조방정식 모형을 활용하였다. 이외에도 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위한 모형으로는 다중회귀모형(진장익 외, 2018)과 함께 각 수준별 상호관계를 파악할 수 있는 다층모형이 활용되었다(천성희·조명래, 2020; 성진욱·남진, 2019).

4. 연구의 차별성

이 연구는 소득의 재분배 효과, 빈곤의 함정과 도덕적 해이를 통해 사회복지정책의 외부효과와 공공임대주택과의 관계를 고찰하고, 공공임대주택에 관한 선행연구를 검토하여 다음과 같은 연구의 차별성을 도출하였다.

모든 복지정책의 가장 큰 목표는 개인의 자립과 자활이며, 앞서 살펴본 바와 같이 소득의 재분배 효과는 혜택을 받는 자들의 자립과 자활로 이어질 수 있다. 그러나, 지금까지의 공공임대주택 관련 연구는 대부분 공공임대주택 입주자의 주거비 부담과 편익, 주거 만족도를 중심으로 논의가 이루어져 왔으며, 주거사다리로서의 공공임대주택의 역할과 가구의 경제적 자립 및 향상에 관한 논의는 미미한 실정이다. 이 연구에서는 이처럼 공공임대주택의 소득 재분배적 역할 수행에 대한 관심과 필요성이 높아지고 있는 상황에서 공공임대주택이 거주 가구의 경제적 향상에 미치는 영향에 대한 구체적인 논의를 진행하고자 하였다.

소득의 재분배 효과와 같은 긍정적인 측면과 함께 해외 선진국들에서는 오래전부터 복지 의존적인 성향을 보이며, 빈곤의 함정과 도덕적 해이에 빠지는 사례가 다수 나타났다. 최근에는 국내에서도 공공임대주택에 거주하기 위해 불법을 저지르는 등의 행위를 하는 사례가 증가하고 있다. 그러나, 아직까지 공공임대주택의 논의에 있어 사회복지적 관점을 통해 현상을 바라보고 적용한 연구는 미흡한 실정이다. 이에 이 연구에서는 첫 번째, 서울시 공공임대주택이 소득의 재분배 효과를 유발하여 거주 가구의 경제적 향상을 이룰 것인가?, 두 번째, 빈곤의 함정과 도덕적 해이가 발생하여 경제적 자립이 어렵진 않은가?, 세 번째, 어떤 요소가 가구의 경제적 자립을 도울 수 있을 것인가? 라는 연구 질문을 바탕으로 사회복지의 일환인 주거복지 차원에서도 사회복지의 외부효과를 적용할 수 있음을 확인하고, 이에 대한 해결방안과 정책적 시사점을 논의하고자 하였다.

Ⅲ. 서울시 공공임대주택 거주 실태

이 연구에서는 서울시 공공임대주택의 거주 실태를 파악하기 위해 2016년과 2019년의 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 자료를 활용하였으며, 크게 주거이동 현황, 경제 수준 분석, 가구 및 주거환경 현황으로 나누어 파악하였다.

1. 주거이동 현황

서울시 공공임대주택 거주 가구의 주거이동 여부 및 주거이동 이유를 파악하기 위해 2016년과 2019년의 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 자료 중 "귀댁은 지난 조사 이후 이사를 하셨습니까?" 문항에 "이사했다"로 응답한 가구를 대상으로 분석하였다. 주거이동 이유로는 "이사를 하신 이유는 무엇입니까?" 문항에 대한 응답을 기준으로 살펴보았다. 이때, 주거이동에 대한 가구의 주체성을 확인하고자 자발적 이동과 비자발적 이동으로 구분하여 분석하였다.

1차년도인 2016년 응답했던 3,009가구 중 3차년도인 2019년까지 패널조사에 응답한 가구는 총 2,511가구로 확인되었다. 전체 2,511가구 중 3.9%에 해당하는 99가구가 이사하였으며, 그중 56.6%에 해당하는 56가구가 자가주택 마련, 주택규모 확장, 시설 및 설비 더 양호한 집으로 이사, 교통 편리, 입지 좋은 곳으로 이사, 자녀양육 및 교육환경 등의 이유로 주택 입지 및 성능이 더 양호한 곳으로 이사한 것으로 나타났다(Table 1). 이러한 현황을 바탕으로 서울시 공공임대주택이 주거사다리로서 역할하는 긍정적인 측면이 나타나고 있음을 확인하였으며, 서울시 공공임대주택에 계속 거주하고 있는 가구를 대상으로 분석을 진행하였다.

2. 경제 수준 분석

서울시 공공임대주택 거주 가구의 경제 수준을 파악하기 위해 2016년과 2019년의 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 자료를 활용하였다. 서울시 공공임대주택 거주 가구의 경제 수준은 크게 경제적 수준 측면과 생활 수준 측면으로 나누어 파악하였으며, 서울시 공공임대주택 계속 거주 가구 중 2016년과 2019년의 소득 관련 질문에 모두 응답한 2,333가구를 대상으로 하였다.

1) 경제적 수준 측면

서울시 공공임대주택 거주 가구의 경제적 수준 분석을 위해 가구의 연소득과 자산, 부채를 확인하였다. 소득은 소비를 위한 경제적 자원의 일부분을 의미하나 불규칙적인 유량의 개념이므로 이를 보완하기 위해 저량의 개념인 자산과 부채를 가구의 경제적 수준을 측정하는 중요한 기준으로 함께 확인하였다(박규범, 2021; 강이주 외, 2006). 구체적으로는 가구의 연소득과 자산의

합에서 부채를 제외한 소득인정액을 해당 가구의 경제적 수준으로 정의하였다. 이때, 서울시 공공임대주택 거주 가구의 경제적 수준이 서울시 내에서 가지는 의미를 파악하기 위해 한국노동패널조사자료를 활용하여 서울시 전체 가구의 경제적 수준을 함께 분석하였다(Table 2).

먼저, 서울시 공공임대주택 거주 가구의 평균 연소득은 2016년 2,218만 원에서 2019년 2,432만 원으로 약 9.7%만큼 증가한 것으로 나타났다. 이는 2016년 대비 2019년 서울시 일반 가구의 연소득 증감률인 2.5%와 비교하여 3배 이상 높은 수치이며, 통계청에서 발표한 2016년 대비 2019년 소비자물가상승률[1]인 3.7%보다 약 2.6배 높은 수치인 것으로 나타났다. 이러한 결과는 서울시 공공임대주택 거주 가구의 연소득이 실질적으로 상승하고 있음을 의미한다. 자산은 2016년 평균 1,805만 원에서 2019년 평균 2,070만 원으로 서울시 일반 가구의 절반인 약 14.7%만큼 증가하였다. 부채의 경우, 2016년 평균 4,456만 원에서 2019년 4,402만 원으로 약 1.2%만큼 감소하였으며, 이는 서울시 일반 가구의 부채가 16.1%만큼 증가한 것과 대조적인 결과이다. 연소득 및 자산의 증가와 부채의 감소에 따른 종합적인 결과로 서울시 공공임대주택 거주 가구의 경제적 수준은 2016년 평균 1,751만 원에서 2019년 평균 2,304만 원으로 31.6%만큼 성장하였다. 이는 지난 3년간 서울시 공공임대주택에 거주하는 가구의 경제적 향상이 이루어졌음을 의미한다.

다음으로 서울시 공공임대유형별 거주 가구의 경제적 수준을 분석하였다(Table 3). 공공임대유형은 영구임대, 50년 공공임대, 국민임대, 다가구매입임대, 장기전세, 재개발임대 등 6가지 유형으로 구분되며, 각 유형별 거주 가능한 소득 수준이 있어 소득 분위를 반영하는 지표로서 의미를 가진다. 분석 결과, 모든 공공임대유형에서 가구의 경제적 수준이 향상된 것으로 나타났으며, 영구임대 및 50년 공공임대(8.6%), 재개발임대(19.6%), 다가구매입임대(33.3%), 장기전세(72.1%), 국민임대(81.5%) 순으로 2016년 대비 2019년 경제적 수준의 변화폭이 큰 것으로 나타났다. 2019년 기준 실질적인 경제적 수준은 장기전세가 3,401만 원으로 가장

Table 1. The status of housing movement in Seoul public housing

Classifi-cation	Reasons for movement	Moved households	
		N	Ratio
Involuntary movement	Disqualification of residence	7	7.1%
	Increasing the burden of monthly rent	2	2.0%
	Expiration of the contract	7	7.1%
	Reduction in the size of a house	1	1.0%
	To live close with family	7	7.1%
	Movement of workplace	6	6.1%
	Change in the situation of households	3	3.0%
	Etc.	10	10.1%
	Total	43	43.4%
Voluntary movement	Provision of one's own house	17	17.2%
	Expansion of the size of a house	16	16.2%
	Moving to a place with good facilities and equipment	19	19.2%
	Child nurture and educational environment	2	2.0%
	Moving to a place with convenient transportation and good location	2	2.0%
	Total	56	56.6%
Number of moving households		99	3.9%
Number of continuing households		2,412	96.5%
Total		2,511	100.0%

Table 2. Analysis of residence households' economic levels in Seoul: overall, public housing

(Unit: 10,000 won)

Classification		Overall*	Public** housing
Annual income	2016	4,672	2,218
	2019	4,790	2,432
	Change rate	2.5%	9.7%
Assets	2016	9,148	1,805
	2019	11,936	2,070
	Change rate	30.5%	14.7%
Liablilities	2016	11,265	4,456
	2019	13,074	4,402
	Change rate	16.1%	-1.2%
Economic levels	2016	6,775	1,751
	2019	8,511	2,304
	Change rate	25.6%	31.6%

Table 3. Analysis of households' economic levels in Seoul public housing

Type	N	Economic levels		
		2016	2019	Change rate
Permanent housing /50-year housing	822	1,906	2,070	8.6%
National housing	325	1,087	1,973	81.5%
Purchased multiple dwelling housing	293	1,209	1,611	33.3%
Long-term housing	379	1,977	3,401	72.1%
Redevelopment housing	514	2,068	2,473	19.6%
Total	2,333	1,751	2,304	31.6%

높았으며, 다가구매입임대가 1,611만 원으로 가장 낮은 것으로 확인되었다.

2) 생활 수준 측면

서울시 공공임대주택 거주 가구의 생활 수준을 파악하기 위해 가계 소비지출 총액에서 식료품비가 차지하는 비율인 엥겔지수를 파악하였다. 이때, 이 연구에서는 외식문화가 형성되어 있는 현시대적 변화를 반영하기 위해 식료품비에 외식비를 함께 포함하는 수정된 엥겔지수를 함께 산출하였으며, 결과는 〈Table 4〉와 같다.

2016년 가계의 엥겔지수는 평균 35.5%에서 2019년 34.3%로 약 1.2%만큼 감소하였으며, 수정된 엥겔지수는 2016년 41.0%에서 2019년 39.4%로 약 1.6%만큼 감소하여 전반적으로 하락한 것으로 나타났다. 엥겔지수가 낮을수록 가계의 소득이 높음을 의미하므로 엥겔지수의 감소는 가구의 생활 수준의 측면에서 긍정적인 현상으로 이해되나, 같은 해 한국은행에서 발표한 국내 엥겔지수인 11.4%를 약 3배 이상 상회하는 수치로 나타나 지속적인 감소가 필요한 것으로 판단된다.

3. 가구 및 주거환경 현황

서울시 공공임대주택 거주 실태를 가구 및 주거환경 측면에서 파악하기 위해 분석 대상 가구인 2,333가구의 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 응답을 기준으로 거주기간, 거주 만족도, 최저주거기준 미달가구 여부, 가구주 교육수준 등을 분석하였다. 이때, 거주 만족도는 개인 단위 설문조사로만 이루어져 가구 단위로 파악하기 위해 각 가구원의 평균값으로 도출하였다.

서울시 공공임대주택 거주 가구의 평균 거주기간은 11.77년으로 나타났으며, 2019년 거주하기 시작한 가구와 함께 1989년부터 30년간 거주하고 있는 가구도 존재하는 것을 확인하였다(Table 5). 임차 가구의 계약 갱신 시점이 2년 단위인 것을 고려하면, 서울시 공공임대주택의 거주 가구는 비교적 장기간 거주하고 있는 것을 알 수 있다(성진욱·남진, 2019). 거주 만족도는 최소 1점부터 최대 4점까지의 척도로 구성된 주택성능 및 주거환경에 대한 종합적인 평가이다. 서울시 공공임대주택의 거주 만족도는 2016년 평균 3.12점에서 2019년 평균 3.08점으로 약 1.5%만큼 소폭 감소한 것으로 나타났으나, 이는 3점 이상인 '대체로 만족'하는 상태를 의미하므로 공공임대주택 거주 가구는 대체로 거주에 만족하고 있는 것으로 이해된다.

다음으로 서울시 공공임대주택의 전용면적별 거주 가구 및 최저주거기준 미달가구를 식별하였다(Table 6). 전체 가구의 59.4%가 전용면적 39m² 이하 주택에 거주하고 있으며, 40~49m²(17.4%), 50~59m²(15.3%), 60m² 이하(7.9%) 순으로 높게 나타났다. 이때 거주 가구의 12.0%가 최저주거기준 미달 가구이며, 최저주거기준 미달 가구의 95.4%가 전용면적 39m² 이하의 주택에 거주 중인 것으로 확인되었다.

서울시 공공임대주택 거주 가구의 교육수준을 파악하기 위해 가구주의 교육수준을 고등학교 졸업과 대학교 졸업 이상으로 구분하여 분석하였다(Table 7). 이때, 가구주의 최종학력에 따른 가구의 경제적 수준 변화를 확인하기 위해 교육수준별 경제적 수준

Table 4. Analysis of households' living standards in Seoul public housing

Year	Engel's index		
	Public housing		Domestic
	Basic	Modified	
2016	35.5	41.0	11.5
2019	34.3	39.4	11.4

Table 5. Analysis of residence period and residential satisfaction in Seoul public housing

Variable		N	Mean	S.D.	Min	Max
Residence period		2,333	11.77	7.64	0	30
Residential satisfaction	2016	2,333	3.12	0.49	1	4
	2019	2,333	3.08	0.48	1	4

Table 6. Analysis of households that below the minimum housing standards by exclusive area in Seoul public housing

Classification	Below the minimum housing standards		Others		Total	
	N	Ratio (%)	N	Ratio (%)	N	Ratio (%)
Below 39m²	267	11.4	1,119	48.0	1,386	59.4
40~49m²	13	0.6	392	16.8	405	17.4
50~59m²	-	-	358	15.3	358	15.3
60m² and over	-	-	184	7.9	184	7.9
Total	280	12.0	2,053	88.0	2,333	100.0

Table 7. Analysis of economy levels by education levels in Seoul public housing

Classification		Others	High school graduate	Over college graduate	Total
Households	N	903	907	523	2,333
	Ratio	38.7%	38.9%	22.4%	100.0%
Economic levels	2016	1,355	1,837	2,289	1,751
	2019	1,509	2,569	3,217	2,304
	Change rate	11.4%	39.9%	40.5%	31.6%

을 함께 파악하였다.

먼저, 가구주의 최종학력이 고졸인 가구는 총 907가구로 전체의 38.9%이며, 2019년 경제적 수준은 가구 전체 평균인 2,304만 원보다 높은 2,569만 원으로 나타났다. 대졸 이상인 가구는 523가구(22.4%)로 나타났으며, 2019년 경제적 수준은 3,217만 원으로 고졸 가구 대비 높은 수준임을 확인하였다. 반면, 2016년 대비 2019년 가구의 경제적 수준 변화에서는 고졸 가구와 대졸 이상 가구 모두 약 40%로 나타나 두 집단 간 큰 차이는 발생하지 않는 것으로 확인되었다.

Ⅳ. 공공임대주택 가구 특성과 경제적 향상의 영향관계

1. 모형 및 변수 선정

이 연구에서는 2016년과 2019년의 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 자료를 기반으로 서울시 공공임대주택의 특성이 거주 가구의 경제적 향상에 미치는 영향을 다중회귀모형을 활용하여 분석하였다. 이때, 종속변수는 경제적 수준의 변화로 측정되었으며, 경제적 수준은 가구의 연소득과 자산의 합에서 부채를 제외한 소득인정액 개념을 활용하였다. 따라서, 2016년과 2019년의 경제적 수준의 차이를 경제적 수준의 변화로 정의하고, 모형의 정확도를 위해 정규화를 실시하였다. 각 모형의 독립변수로는 경제적 특성 변수와 가구 및 주거환경 특성 변수를 사용하였다. 모형은 아래의 식 (1)과 같으며, 모형에 사용한 변수는 〈Table 8〉과 같다.

$$CEL_i = f(E_i, H_i) = \alpha + \beta_1 x_{1i} + \cdots + \beta_k x_{ki} + \epsilon_i \quad (1)$$

CEL_i = i가구의 경제적 수준변화

E_i = 경제적 특성변수, H_i = 가구 및 주거환경 특성 변수

α = 상수, ϵ_i = 오차항

x_{ki} = i가구의 k번째 독립변수

1) 경제적 특성 변수

경제적 특성 변수로는 가구의 초기년도 경제적 수준, 수정 엥겔지수, 임차료 및 임차보증금 부담 정도를 사용하였다. 초기년도 경제적 수준은 가구의 과거 경제적 수준을 의미하는 변수로서 가구의 경제적 향상이 과거의 경제적 수준에 따라 달라질 것이라는 가정을 증명하기 위한 변수로 선정하였다. 초기년도 경제적 수준은 2,333가구의 2016년 경제적 수준으로 종속변수와 마찬가지로 모형의 정확도를 위해 정규화를 실시하여 구축하였다. 수정 엥겔지수는 가구의 총생활비에서 식비 및 외식비가 차지하는 비중으로 가구의 생활 수준을 나타내는 변수로 선정하였다. 임차료 및 임차보증금 부담 정도는 가구가 느끼는 임차료 및 임차보증금에 대한 주관적인 부담을 나타내는 응답 값으로 전혀 안 부담=1, 별로 안 부담=2, 약간 부담=3, 매우 부담=4의 4점 척도로 구성된다.

2) 가구 및 주거환경 특성 변수

Table 8. Basic statistics

		Variables		N	Mean	S.D.	Min	Max
Dependent variable		Change of economic levels		2,333	0.000	1.000	-7.941	22.395
Independent variables*	Economics	Economic levels in 2016		2,333	0.000	1.000	-20.948	11.873
		Modified engel's index		2,333	0.394	0.125	0.000	1.000
		The burden of monthly rent		2,333	1.497	1.506	0.000	4.000
		The burden of rent deposit		2,333	2.656	0.788	1.000	4.000
	Household and housing environment	Public housing type (dummy)	Permanent housing/ 50-year housing	2,333	0.352	0.478	0.000	1.000
			National housing	2,333	0.139	0.346	0.000	1.000
			Long-term housing	2,333	0.162	0.369	0.000	1.000
			Redevelopment housing	2,333	0.220	0.415	0.000	1.000
		Residential period		2,333	11.766	7.639	0.000	30.000
		Minimum housing standards (below=1)		2,333	0.120	0.325	0.000	1.000
		Residential satisfaction		2,333	3.077	0.485	1.000	4.000
		Age of householder		2,333	64.613	14.240	0.000	99.000
		Education level (high school=1)		2,333	0.613	0.487	0.000	1.000

*All independent variables, except for economic levels in 2016, are in 2019.

가구 및 주거환경 특성 변수로는 공공임대유형, 거주기간, 최저주거기준 미달 여부, 거주 만족도, 가구주 연령, 고졸 이상 여부를 활용하였다. 먼저, 공공임대유형은 서울주택도시공사에서 공급하는 공공임대유형인 영구임대주택/50년 공공임대주택, 국민임대주택, 장기전세주택, 재개발임대주택을 대상으로 하였다. 공공임대유형은 소득 분위를 고려하여 공급하며, 공공임대유형별로 직업분포에 차이가 있다는 선행연구의 주장에 따라 가구의 경제적 향상에 영향에 미칠 것으로 가정하였다(권치홍·김주영, 2012). 공공임대유형 변수는 각 유형에 해당하는 가구를 1, 해당하지 않는 가구를 0으로 하는 더미 변수로 구성하였다. 거주기간은 해당 가구가 공공임대주택에 입주한 이후부터 지속적으로 거주한 기간을 파악하기 위한 변수로 선정되었으며, 자료의 시점과 거주 시작연도의 차를 거주기간으로 산정하였다. 최저주거기준 미달 여부는 전용면적을 기준으로 파악하였다. 최저주거기준은 국민이 주거생활을 영위하는 데 있어 최소한의 주거기준을 의미하므로 최저주거기준 미달 가구는 최소한의 주거생활을 누리지 못하는 취약계층 또는 저소득 계층일 확률이 높다(김혜승·김태환, 2008). 이에 이 연구에서는 최저주거기준 미달 여부가 가구의 경제력과 연관이 있을 것으로 가정하고, 1인당 전용면적이 최저주거기준 미달 수준인 가구를 1, 아닌 가구를 0으로 하는 더미 변수로 구축하였다. 거주 만족도는 주택성능 및 주거환경에 대한 전반적인 질문에 대한 응답으로 1점부터 4점까지의 척도로 이루어져 있으며, 매우 만족하는 상태가 4점으로 나타난다(천성희·조명래, 2020; 성진욱·남진, 2019; 진장익 외, 2018). 가구주 연령은 가구를 대표하는 가구주를 기준으로 가구의 경제활동 가능 여부와 생산성을 의미하는 변수로 사용하였다. 교육수준 변수는 가구주의 최종학력을 기준으로 구축하였으며, 가구의 교육수준 기준은 서울시 공공임대주택 거주 가구의 평균적인 학력과 교육의 지속성을 고려하여 고등학교 졸업 이상을 기준으로 도출하였다(성진욱·남진, 2019; 이창효, 2016).

2. 분석 결과

경제적 특성 변수에서는 초기년도 경제적 수준, 수정 엥겔지수, 임차보증금 부담 정도 변수가 종속변수인 경제적 수준 변화와 음(-)의 영향 관계로 나타났다(Table 9). 먼저, 가구의 초기년도 경제 수준이 높을수록 거주 가구의 경제적 향상에 부정적인 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 이는 경제적 수준이 낮은 가구가 경제적 향상의 폭이 더 높으며, 기준년도에 이미 일정 수준 이상의 경제적 수준이 확보된 가구의 경우 경제적 향상 폭이 높지 않은 것으로 이해할 수 있다. 즉, 저소득 가구의 경제적 향상이 일정 수준에 정체되는 현상이 발생하는 것이다. 이러한 현상은 저소득 가구가 공공임대주택에 계속 거주하기 위해 스스로 경제적 수준을 입주 자격 이하로 유지하도록 임계치를 설정하는 빈곤의 함정과 도덕적 해이의 발생으로 추측할 수 있다. 수정 엥겔지수는 높을수록 가구의 경제적 수준이 하향하는 것으로 나타났다. 이는 다수의 선행연구에서 밝혀진 바와 같이 가구의 식료품비 및 외식비 지출 비중이 높아질수록 가구 전반적인 생활 수준이 하향하는 것을 의미하며, 가구의 경제적 수준 또한 감소하게 되는 것을 보여준다. 주거비와 관련한 변수로는 임차보증금에 부담을 많

Table 9. The results of analysis

Variables			Coef.	Std. Err.	t	P>t
(Constant)			0.986	0.157	6.270	0.000
Economics	Economic levels in 2016		-0.679***	0.015	-44.000	0.000
	Modified engel's Index		-0.613***	0.130	-4.710	0.000
	The burden of monthly rent		-0.014	0.012	-1.110	0.266
	The burden of rent deposit		-0.160***	0.020	-7.880	0.000
Household and housing environment	Public housing type (dummy)	Permanent Housing /50-year housing	0.010	0.057	0.170	0.865
		National housing	0.103*	0.060	1.720	0.086
		Long-Term housing	0.257***	0.064	3.990	0.000
		Redevelopment housing	0.107*	0.058	1.850	0.064
	Residential period		0.005*	0.003	1.910	0.057
	Minimum housing standards (below =1)		0.184***	0.049	3.720	0.000
	Residential satisfaction		-0.065*	0.032	-2.030	0.042
	Age of householder		-0.005***	0.001	-3.730	0.000
	Education level (high school=1)		0.088*	0.038	2.340	0.019
$Adjusted R^2$				0.464		

*p<0.10, **p<0.01, ***p<0.001

이 느끼는 가구일수록 경제적 수준이 감소하는 결과가 도출되었다. 이는 가계의 경제적 여유의 부족을 의미하는 임차보증금에 대한 부담이 주거비 부담의 측면으로 표출되기 때문으로 이해할 수 있다.

가구 및 주거환경 특성 변수에서는 공공임대유형 중 국민임대, 장기전세, 재개발임대가 가구의 경제적 수준 변화와 양(+)의 영향 관계인 것으로 나타났다. 먼저, 장기전세는 소득 분위 1분위부터 6분위까지를 포함하는 임대유형으로 공공임대유형 중 가장 소득 분위의 범위가 넓은 유형이다. 국민임대와 재개발임대는 소득 1분위부터 4분위까지 거주 가능한 임대유형으로 소득 1, 2분위를 대상으로 하는 영구임대 및 50년 공공임대와 비교하여 상대적으로 높은 소득 분위를 포함한다. 영구임대 및 50년 공공임대를 제외한 장기전세, 국민임대, 재개발임대 모두 가구의 경제력 향상에 긍정적인 영향을 주는 것을 확인하였으며, 각 영향력은 상이하게 나타났다. 장기전세는 0.257로 가구의 경제적 향상에 가장 높은 영향력을 보였으며, 국민임대와 재개발임대는 각각 0.103과 0.107로 장기전세에 비해 낮은 수준으로 확인되었다. 앞서 주거실태 현황에서 확인했던 바와 같이 장기전세 거주 가구는 타 공공임대유형과 비교하여 평균적으로 경제적 수준이 높은 상위권에 해당한다. 실제로 2018년 서울시 서초구 시세 13억 원이 넘는 아파트 내 장기전세주택은 9억 5천만 원대에 분양된 사례가 있어 저소득 가구부터 중산층 가구까지 자격 대상에 포함됨을 알 수 있다. 따라서 서울시 공공임대주택은 평균적으로 경제적 수준이 높은 가구가 빈곤의 함정과 도덕적 해이를 경험하며 성장이 더딘 모습을 보이나, 그중에서도 상위권을 차지하는 장기전세 거주 가구는 소득의 재분배 효과를 경험하는 것으로 판단된다.

거주기간, 최저주거기준 미달 여부, 교육수준 변수도 경제적 수준 변화와 양(+)의 영향 관계로 밝혀졌으며, 거주 만족도와 가구주 연령 변수는 경제적 수준 변화와 음(-)의 영향 관계로 나타났다. 먼저, 거주 가구의 공공임대주택 거주기간이 길수록, 최저주거기준 미달 가구일수록 가구의 경제적 향상이 나타나는 것을 확인하였다. 이는 공공임대주택에서의 거주가 장기적으로 가구의 주거 안정성을 확보하는 데에 도움을 주는 것으로 이해할 수 있으며, 최저주거기준을 확보하기 어려운 저소득 계층에도 복지의 긍정적 측면인 소득의 재분배 효과를 경험하게 하는 것으로 해석된다. 다음으로 가구주의 교육수준이 고졸 이상인 경우, 가구의 경제적 향상을 체험하는 것으로 나타났다. 이는 교육의 지속성이 가구 전체의 경제적 향상을 견인하는 주요 요소임을 의미한다. 거주 만족도는 경제적 수준에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 공공임대주택 거주에 대한 만족도가 높아질수록 가구의 경제적 향상 폭이 감소하는 것으로, 임대주택에 대해 거주 가구가 만족할 때, 빈곤의 함정과 도덕적 해이에 빠지는 부정적 경험을 하는 것으로 이해할 수 있다. 마지막으로 가구주의 나이가 많을수록 가구의 경제적 수준은 감소하는 것으로 나타났으며, 이는 가구의 노동력 및 생산성을 의미하는 지표로서 가구 전체의 경제적 수준의 감소에 영향을 미치는 것으로 해석된다.

V. 결 론

공공임대주택은 개별 가구가 양질의 주택에 거주할 수 있도록 해야 한다는 주거복지의 차원에서 다양한 노력을 기울이고 있다. 그러나, 주거복지의 긍정적 측면인 소득의 재분배 효과와 부정적 측면인 빈곤의 함정과 도덕적 해이 속에서 주거사다리로서의 공공임대주택을 위한 경제적 자립에 대한 논의의 필요성이 대두되고 있다. 이에 이 연구는 2016년과 2019년의 서울주택도시공사가 주관한 공공임대주택 입주자 패널조사 자료를 기반으로 하여 서울시 공공임대주택 거주 가구 2,333가구를 대상으로 공공임대주택의 거주 실태를 파악하고, 가구의 경제적 수준 변화를 정량적으로 분석하였다. 이를 통해 공공임대주택의 거주 특성이 가구의 경제적 향상에 어떤 영향을 미치는지 그 영향 관계를 식별하였다.

연구의 결과 및 시사점은 다음과 같다. 첫째, 초기년도 경제적 수준 변수를 통해 서울시 공공임대주택에 거주하는 가구의 경제적 향상 폭이 일정 수준 이상으로 높아지지 않고 정체되는 현상이 나타나는 것을 확인하였다. 더불어 공공임대주택 거주에 대한 만족도가 높을수록 경제적 수준은 오히려 감소하는 결과를 도출하였다. 이는 개인이 높은 수준의 주거복지 혜택에 만족·의존하여 공공임대주택에 계속 거주하기 위해 스스로 경제적 수준을 입주자격 이하로 유지하도록 임계치를 설정하고 빈곤을 택하게 되는 빈곤의 함정과 도덕적 해이의 발생으로 추측할 수 있다. 즉, 앞서 분석 결과에서 확인한 바와 같이 공공임대주택이 장기적으로는 긍정적인 소득의 재분배 효과를 일으키고 있으나, 빈곤의 함정과 도덕적 해이의 위험에 노출될 가능성이 공존한다는 것이다. 이에 공공임대주택 거주 가구가 주거복지에 전적으로 의존하지 않고, 공공임대주택을 주거사다리로 활용하며 스스로 자립할 수 있는 환경을 구축할 수 있도록 현실적인 대책 마련이 필요하다.

둘째, 2019년 기준 주거이동을 경험한 서울시 공공임대주택 거주 가구(99가구, 3.9%)의 56.6%가 자발적 주거이동을 경험하였으며, 2016년 대비 2019년 서울시 공공임대주택 거주 가구의 경제적 수준은 향상한 것으로 나타났다. 이와 함께 거주기간이 길수록, 최저주거기준 미달 가구일수록 경제적 향상이 이루어짐을 확인하였으며, 공공임대유형에 따라 경제적 향상에 대한 영향 정도가 상이하게 나타남을 확인하였다. 이는 장기적 관점에서 서울시 공공임대주택이 주거사다리로서 역할하고 있으며, 나아가 소득의 재분배 효과를 발생시키고 있음을 증명하는 결과이다. 특히, 공공임대유형 중에서도 장기전세는 가장 넓은 범위의 소득계층을 아우르며, 경제적 수준도 가장 상위권으로 나타난 유형이다. 이때, 서울시 공공임대주택은 평균적으로 경제적 수준이 높

은 가구가 빈곤의 함정과 도덕적 해이를 경험하며 성장이 더딘 모습을 보이나, 장기전세에 거주하는 경우 오히려 소득의 재분배 효과를 경험하는 것으로 판단된다. 이러한 결과는 시세 대비 낮은 주거비를 통해 양질의 보금자리를 누리던 공공임대주택에서 비자발적 주거이동을 하는 것에 대한 두려움에 대한 발생이 공공임대유형별로 상이한 것으로 이해된다. 그러나, 여전히 절반에 가까운 46.4%의 가구가 비자발적 주거이동을 경험하고 있음에 따라 자발적 주거이동을 위한 지원 및 관리체계 마련이 필요하며, 이때 소득 구간별 지원 가능한 공공임대주택에 관한 정보 제공 등을 통해 궁극적으로 공공임대주택 거주 가구가 주거 불안정성에 대한 두려움을 이겨낼 수 있도록 정책적 지원이 필요하다.

셋째, 가구를 대표하는 가구주의 연령 및 교육수준이 가구의 경제적 향상에 유의한 영향을 미치는 것으로 밝혀졌다. 가구주의 최종학력이 고졸 이상인 가구일수록, 가구주의 연령이 낮을수록 가구 전체의 경제적 향상에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석된다. 이는 경제적 수준이 소득 이외에 자산 및 부채를 모두 반영된 개념임에도 불구하고, 개인의 생산성과 교육 지속성이 경제적 향상에 주요한 요소임을 의미한다. 이에 공공임대주택 거주자들에게 개인의 생산성 향상과 교육의 지속성을 담보하기 위한 생활복지 차원의 지원정책이 필요하다. 구체적으로 고등 교육과 취업 교육에 대한 지원이 필요하며, 일자리에 대한 복지 연계를 통한 근로유인 정책을 지원할 필요가 있다. 이를 통해 주거복지가 단순히 금전적인 지원과 주거 지원에 머무르지 않고, 주거복지의 궁극적 목표인 거주 가구의 자립과 독립을 위해 생활복지와 연계할 필요가 있음을 시사한다.

이 연구는 기존 공공임대주택 관련 연구들과 달리 사회복지이론을 바탕으로 공공임대주택의 특성과 가구의 경제적 향상에 대해 살펴보았으며, 가구, 경제, 주거환경의 차원에서 분석을 통해 소득의 재분배 효과와 도덕적 해이가 공존하는 것을 밝혀내었다는 데에 그 의의가 있다. 이에 공공임대주택이 빈곤의 함정과 도덕적 해이의 발생을 극복하여 주거사다리로서의 역할을 수행하고, 주거복지를 넘어선 생활복지로 나아가기 위한 정책적 시사점을 제공하였다. 그러나, 분석자료로 활용한 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사자료의 시점은 2016년과 2019년으로 3년간의 비교적 짧은 기간의 데이터를 활용하여 서울시 공공임대주택 거주 가구의 경제적 향상을 파악하였다는 한계가 있어, 향후 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사자료를 5년 또는 10년 단위로 구득 가능할 때 경제적 향상에 관한 분석을 진행한다면 보다 장기적인 관점에서의 공공임대주택이 나아갈 방향에 대한 논의가 가능할 것으로 판단된다.

주1. 소비자물가지수는 소비자가 일정한 생활 수준 유지를 위해 필요한 소득 및 소비 금액의 변동으로 매년 근로자 임금인상의 기초자료로 사용되기도 한다.

구분	2016	2017	2018	2019
소비자물가 총지수 (2020=100)	95.8	97.6	99.1	99.5
소비자물가상승률(%)	1.0	1.9	1.5	0.4

인용문헌
References

1. 강승엽·전희정, 2020. "서울시 공공임대주택 거주자의 주거비 부담수준과 결정요인: 영구임대주택과 다가구 매입임대주택 비교연구", 「지역연구」, 36(4): 25-42.
Kang, S.Y. and Jun, H.J., 2020. "Determinants of Housing Cost Burden among Public Housing Residents in Seoul: A Comparative Study between Purchased Rental Housing and Permanent Rental Housing", *Journal of the Korean Regional Science Association*, 36(4): 25-42.
2. 강이주·김영신·허경옥, 2006. 「알기 쉬운 가계경제학」, 서울: 신정.
Kang, Y.J., Kim, Y.S., and Heo, K.O., 2006. *Housing Economy*, Seoul: Shinjeong.
3. 고정희, 2009. "공공임대주택가구의 주거이동 유형에 관한 연구: 청주시 국민임대주택 퇴거자를 중심으로", 「한국사회복지학」, 61(2): 33-60.
Ko, J.H., 2009. "A Study on the Types of Residential Mobility in the Households of Public Rental Housing: Focused on Those Who Moved Out from National Rental Housing in Cheongju", *Korean Journal of Social Welfare*, 61(2): 33-60.
4. 곽인숙, 2007. "주거복지와 사회복지", 「주거」, 3: 5-12.
Gwak, I.S., 2007. "Housing Welfare and Social Welfare", *KHousing*, 3: 5-12.
5. 국토교통부, 2017. 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 '주거복지로드맵' 발표」, 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2017. *Announcement of 'Housing Welfare Road Map' for Building Social Integrated Housing Ladder*, Sejong.
6. 권대철·고진수, 2010. "입주자 주거만족도 분석을 통한 건설공공임대주택과 매입공공임대주택정책 비교 연구", 「국토계획」, 45(4): 43-55.
Kwon, D.C. and Ko, J.S., 2010. "Comparative Analysis on the Public Rental Housing Policy for the Lowest-income Tenants through the Residential Satisfaction Survey", *Journal of Korea Planning Association*, 45(4): 43-55.
7. 권치홍·김주영, 2012. "공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구", 「주거환경」, 10(3): 33-46.
Kwon, C.H. and Kim, J.Y., 2012. "A Study on the Residential Satisfaction of National Sales and Rental Housing Residents", *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 10(3): 33-46.
8. 김영태, 2005. "다가구주택 매입임대 시범사업의 의의와 과제",

「월간 복지동향」, 76: 22-23.
Kim, Y.T., 2005. "The Significance and Challenges of the Multi-unit Purchasing Housing Pilot Project", *Welfarenow*, 76: 22-23.

9. 김윤중·이훈, 2022. "서울 공공임대주택 입주에 따른 소득효과 분석: 임대료 편익을 중심으로", 「부동산분석」, 8(2): 39-55.
Kim, Y.J. and Lee, H., 2022. "Analysis of Income Effect of Living in Public Rental Housing in Seoul: Focusing on Rental Benefits", *Journal of Real Estate Analysis*, 8(2): 39-55.

10. 김혜승·김태환, 2008. "최저주거기준과 최저주거비부담을 고려한 주거복지정책 소요추정", 「국토연구」, 59: 223-245.
Kim, H.S. and Kim, T.H., 2008. "Housing Welfare Policy Based on Minimum Housing Standards and Affordability", *The Korea Spatial Planning Review*, 59: 223-245.

11. 김훈, 2017. "주거복지정책의 발달과정에 관한 고찰: 공공임대주택정책을 중심으로", 「한국행정사학지」, 41: 205-237.
Kim, H., 2017. "A Study on the Development Process of Housing Welfare Policy: Focused on Public Rental Housing Policy", *Journal of Association for Korean Public Administration History*, 41: 205-237.

12. 남정운, 2022.3.28., "'기회와 부작용' 공공임대주택 빛과 그림자", 일요시사.
Nam, J.W., 2022, Mar 28. "'Opportunities and Side Effects' Public Housing Light and Shadow", *Ilyosisa*.

13. 박규범, 2021. "지역 특성이 우리나라 가구의 경제적 복지에 미치는 영향: 3수준 다층성장모형을 적용하여", 「보건사회연구」, 41(1): 81-98.
Park, K.B., 2021. "The Effects of Regional Characteristics on the Economic Well-being of Households in Korea: Using Hierarchical Growth Model", *Health and Social Welfare Review*, 41(1): 81-98.

14. 박기백·성명재·김종면·김진, 2006. 「사회분야 지출의 소득재분배 효과: 현물급여 및 간접세 포함」, 한국조세재정연구원.
Park, K.B., Sung, M.J., Kim, J.M., and Kim, J., 2006. *The Redistributive Effect of Government Social Expenditures, Including Indirect Taxes and In-kind Benefits*, Korea Institute of Public Finance.

15. 박서연·전희정, 2019. "주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석 –공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교연구–", 「국토계획」, 54(3): 27-48.
Park, S.Y. and Jeon, H.J., 2019. "Determinants of Housing-Cost Burden among Subsidized Households: A Comparative Study between Public Housing Residents and Housing Choice Voucher Recipients", *Journal of Korea Planning Association*, 54(3): 27-48.

16. 변용찬·이태진·허수정·강미나·김인순·박신영·서종균·이인혜·임성만·홍미령·홍인옥, 2010. 「취약계층 지원 및 주거복지 강화방안을 위한 연구」, 한국보건사회연구원.
Byun, Y.C., Lee, T.J., Heo, S.J., Kang, M.N., Kim, I.S., Park, S.Y., Seo, J.G., Lee, I.H., Lim, S.M., Hong, M.R., and Hong, I.O., 2010. *A Study on the Support of the Vulnerable and the Strengthening of Housing Welfare*, Korea Institute for Health and Social Affairs.

17. 서울주택도시공사, 2020. 「2019 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사: 기초분석보고서」, 서울.
Seoul Housing and Communities Corporation, 2020. *The 2019 Public Housing Panel Survey in Seoul: Descriptive Report*, Seoul.

18. 성백남·정갑영, 2011. 「미시경제학」, 박영사.
Seong, B.N. and Jeong, G.Y., 2011. *Microeconomics*, Pakyoungsa.

19. 성진욱·남진, 2019. "다층모형을 활용한 개인, 가구, 지역차원에서의 주거만족도에 관한 연구: 서울시 공공임대주택 사례를 중심으로", 「국토계획」, 54(4): 26-37.
Seong, J.W. and Nam, J., 2019. "Analysis on the Residential Satisfaction of Individual, Household and Area-Level Characteristics using Multi-Level Models: Focusing on Public Housing in Seoul", *Journal of Korea Planning Association*, 54(4): 26-37.

20. 신동갑·장희순, 2021. "서울시 공공임대주택 입주민의 주거비부담에 미치는 영향요인 연구", 「주택도시연구」, 11(1): 1-22.
Shin, D.G. and Jang, H.S., 2021. "Influencing Factors on the Housing Cost of Public Housing in Seoul", *SH Urban Research & Insight*, 11(1): 1-22.

21. 안홍순, 2012. 「사회복지정책론」, 공동체.
Ahn, H.S., 2012. *Social Welfare Policy*, Knowledge Community.

22. 오동훈, 2000. "우리나라 대도시 공공임대주택 입주자의 편익에 관한 연구", 「한국정책학회보」, 9(3): 237-257.
Oh, D.H., 2000. "A Study on Benefit of Public Rental Housing Resident Living in Large Cities of Korea", *The Korea Association for Policy Studies*, 9(3): 237-257.

23. 원석조, 2009. 「사회복지정책론」, 공동체.
Won, S.J., 2009. *Social Welfare Policy*, Knowledge Community.

24. 이창효, 2016. "주택 임차가구의 임차유형별 주거만족 요인 실증분석: 수도권 거주 공공임대와 일반임차 가구를 중심으로", 「주택도시연구」, 6(2): 1-23.
Yi, C.H., 2016. "An Empirical Analysis on Factors of Residential Satisfaction by the Rental Housing Types: Focused on Public and Private Rental Households in the Seoul Metropolitan Region", *SH Urban Research & Insight*, 6(2): 1-23.

25. 진미윤·김경미, 2020. 「공공임대주택의 주거 빈곤 완화 및 소득재분배 효과」, 토지주택연구원.
Jin, M.Y. and Kim, G.M., 2020. *A Study on the Housing Poverty Reducing and Redistributive Effects of Public Rental Housing as In-kind Benefits*, Land & Housing Institute.

26. 진장익·이슬기·김재승·김정우, 2018. "공공임대주택의 지역적 특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향: 다층모형(Multi-level Model)을 활용하여", 「부동산분석」, 4(1): 15-32.
Jin, J.I., Lee, S.G., Kim, J.S., and Kim, J.W., 2018. "The Effects of Spatial Environments of Public Rental Housingon Residents' Satisfaction: Based on Multi-level Model", *Journal of Real Estate Analysis*, 4(1): 15-32.

27. 천성희·조명래, 2020. "공공임대주택의 주거만족도 연구: 서울시 영구임대주택 및 매입임대주택을 중심으로", 「주택도시연구」, 10(1): 1-22.
Cheon, S.H. and Cho, M.R., 2020. "Study on the Satisfaction of Public Housing Residents: Focusing on the Permanent Rental Housing and Purchased Rental Housing in Seoul", *SH Urban Research & Insight*, 10(1): 1-22.

28. 한국사회보험연구소, 2008.「사회보험 사회복지제도의 근로유인 효과 분석」, 노동부.
Korea Institute for Social Insurance, 2008. *An Analysis of the Effect of the Social Insurance Social Welfare System on Work Incentive*, Ministry of Employment and Labor.

29. 홍인옥, 2003. "공공임대주택의 필요성과 정책방향",「도시와 빈곤」, 62: 73-85.
Hong, I.O., 2003. "The Necessity and Policy Direction of Public Housing", *Urbanity and Poverty*, 62: 73-85.

30. Marshall, T.H., 1949. *Citizenship and Social Class: And Other Essays*, Cambridge: Cambridge University Press.

31. Titmuss, R.M., 1974. *Social Policy: An Introduction*, London: Allen and Unwin.

Date Received 2023-02-01
Reviewed(1st) 2023-03-16
Date Revised 2023-03-27
Reviewed(2nd) 2023-04-07
Date Accepted 2023-04-07
Final Received 2023-04-13