

사회주택 입주자 주거만족도 및 만족도 영향 요인 분석*

Analysis of Social Housing Residents' Housing Satisfaction and Factors Influencing Satisfaction

이 윤 재** · 정 윤 혜*** · 김 진 성****

Lee, Youn Jae · Jung, Yoon Hye · Kim, Jin Sung

요약

본 연구의 목적은 서울시에서 공급하는 사회주택을 대상으로 주거 만족도를 평가하고 주거 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하여 입주자 만족도 제고를 위한 개선 방향을 제안하는 것이다. 분석 결과, 사회주택에 거주하는 응답자는 초기 공급 비율이 높았던 리모델링형 사회주택에 거주하는 비율이 높았고 20-30대의 젊은 여성의 거주 비율이 높았다. 사회주택 입주자 주거 만족도는 전반적으로 보통(3점) 이상의 만족 수준을 나타냈으며 전반적인 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 요인으로는 '주거 내부 구조 및 각 호실 크기', '주택 내부 시설 청결', '장기간 거주 가능한 임대기간', '주거비 수준', '주택 내 커뮤니티 활동', '입주자 간 생활규칙 준수성 관리'로 나타났다.

주요어 : 사회주택, 입주자 만족도, 영향 요인, 설문조사, 주거환경

ABSTRACT

The purpose of this study is to evaluate housing satisfaction for social housing provided by Seoul Metropolitan Government and analyze factors affecting housing satisfaction to suggest improvement directions to improve occupant satisfaction. As a result of the analysis, respondents living in social housing had a high rate of living in remodeled social housing, which had a high initial supply rate, and a high percentage of young women in their 20s and 30s. Social housing occupants' housing satisfaction level was generally higher than average (3 points), and the factors that had a positive effect on overall housing satisfaction were 'residential internal structure and size of each room', 'cleanliness of housing facilities', and 'long-term It was found in 'livable rental period', 'housing cost level', 'community activities in the house', and 'management of compliance with living rules among residents'.

Keywords : Social Housing, Residential Satisfaction, Influencing Factors, Survey, Residential Environment

* 이 연구는 2020년 SH도시연구원 수시과제로 수행된 「서울시 사회주택 입주자 만족도 조사」의 일부 내용을 발췌하여 수정·보완하였음을 밝힘.

** 주저자, 정회원, 상명대학교 공간환경학부 부교수(E-mail: lee266@smu.ac.kr)

*** 교신저자, 서울주택도시공사 도시연구원 책임연구원(E-mail: jyh9097@i-sh.co.kr)

**** 공동저자, 서울주택도시공사 도시연구원 수석연구원(E-mail: jskim77@i-sh.co.kr)

1. 서 론

1.1 연구의 배경

최근 청년 가구의 주거불안이 증가하고 있는데 이것은 경제성장의 잠재력 둔화와 고용의 질 저하로 청년 실업률이 증가하고 코로나19의 팬데믹 상황과 맞물려 청년 가구의 경제적 자립을 더욱 어렵게 만드는 등에 기인한다. 한국은행 통화신용정책보고서에 따르면 청년층의 취업자 감소율이 2020년 기준 6.1%로 비(非) 청년층에 비해 약 2배 높은 수준으로 나타났다¹⁾. 또한, 대기업 신입 공채 폐지가 현실화되면서 국내 기업 채용의 패러다임이 변화하고 있음을 알 수 있다²⁾.

이러한 상황 속에서 서울시 청년 가구의 RIR은 OECD가 권고한 수준을 초과한 20.1%로 나타나 소득 대비 주거비에 대한 부담이 상당히 높은 것으로 나타났다. 특히, 도시지역을 중심으로 임대시장에서는 월세 중심의 소형 주택 수요가 증가하나 높은 주거비로 인해 물리적으로 열악한 주거환경 속에 다수의 청년 가구가 거주하고 있는 양상을 나타내고 있다. 정부는 맞춤형 복지정책의 한 일환으로 양질의 저렴한 주택 개발 및 공급을 추진하였고 서울시는 청년 가구의 주거안정과 주거권 보장을 위해 희망하우징, 역세권 청년주택, 사회주택 등 다양한 주거지원 정책을 추진해왔다. 그중 기존 공공임대주택 공급 방식과 달리 공공과 민간이 상호 협력하여 적정 주거비, 안정적인 주거 기간 보장, 공동체 활성화를 특화시킨 사회주택이 대표적인 청년을 위한 주택의 하나로 자리 잡아가고 있다.

사회주택은 2015년 1월 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제정 이래로 2020년 9월 기준 약 741호가 공급되었다³⁾. 하지만 1천 호

사회주택 공급을 앞둔 현시점에도 불구하고 전반적인 사회주택에 대한 실태 파악 및 입주자 만족도 등에 대한 점검이 미비한 실정이다. 2018년도 한차례 사회주택 입주자 만족도를 진행한 바 있었으나 표본 집단의 크기 문제, 정책 평가의 적정시기 등 조사 설계 및 시점 등에 문제가 있었다.

이에 사회주택 정책 공급 7년째를 맞아 사회주택에 대한 입주자 만족도, 운영 관리의 효율성, 사업의 적정성 평가 등 공급의 효율성 및 관리에 대한 점검이 필요하다.

1.2 연구 목적

본 연구의 목적은 서울시에서 공급하는 사회주택을 대상으로 주거 만족도를 평가하고 주거 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하여 입주자 만족도 제고를 위한 개선 방향을 제안하는 기초자료로 활용하고자 한다.

2. 이론적 고찰

2.1 사회주택 개념

사회주택은 국제적으로 통용되는 용어로 공공임대주택을 비롯하여 주거약자를 위해 공급하는 주택을 통칭한다⁴⁾. 국내 사회주택 개념은 산·학·관계에서 공인한 사전적 정의는 부재하나 「2015년 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에서 사회경제적 약자를 대상으로 주거 관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택을 사회주택이라 설명하고 있다. 주택 시장 내에서는 사회주택, 사회적 주택, 공공지원민간임대주택, 공적지원

1) 통화정책국, 「통화신용정책보고서」, 한국은행, 2020, p.13.

2) 이지은, (2021, 3월 30일), 롯데도 신입 공채 없앤다.(YTN. https://www.ytn.co.kr/_ln/0102_202103301829409253)

3) 서울주택도시공사, 「임대주택관리현황」, 2020.

4) 신수임, “사회주택을 통해 구현된 공공성 가치의 확장에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울대학교 대학원 사회교육과 지리전공, 2022. p.6.

주택 등 다양한 용어가 혼재되어 사용되고 있다.

반면 유럽과 북미지역에서는 국내와 달리 사회주택이 포괄하는 주택의 범위가 넓고 도입 시기와 공급목적에 따라 국가별 사회주택의 개념이 상이하다. 또한 한 국가 내에서도 시대에 따라 다양하게 해석될 수 있다. 특히, 사회주택의 공급 배경과 시기에 따라 주택 공급의 목적이 다르며 이러한 배경들이 공급형태와 개념에도 영향을 미친다. 국외의 사회주택은 산업화·도시화 과정을 겪으면서 다수의 주택 멸실(滅失)로 주택 부족 현상, 주거비 상승 등 사회적 문제의 해결방안으로서 공공, 비영리단체, 주택협회에서 양질의 저렴한 주택을 정량적으로 공급하기 시작했다면 국내 사회주택의 출발점은 멸실에 따른 정량적 주택 공급보다 주거사각지대에 처한 사회경제적 약자를 위한 저렴한 주택을 공급하는데 그 목적이 있다. 국가별 사회주택의 개념을 살펴보면 다음 <표 1>과 같다.

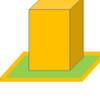
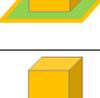
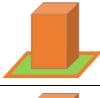
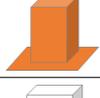
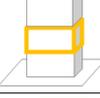
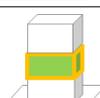
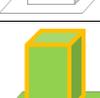
<표 1> 국가별 사회주택 정의 및 개념

국가	사회주택 정의 및 개념
Korea	<ul style="list-style-type: none"> • 사전적 정의 부재 • 사회경제적 약자를 대상으로 주거 관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택
Netherlands	<ul style="list-style-type: none"> • 사회임대주택으로 명명 • 비영리 주택협회·지자체 소유 주택 협회가 저소득층 및 중산층 가구를 위해 공급하는 주택
Austria	<ul style="list-style-type: none"> • 사회주택의 공식적 정의 부재 • 저렴한 임대주택
Paris	<ul style="list-style-type: none"> • 사회주택의 공식적 정의 부재 • 저렴한 임대주택(반드시 임대주택일 필요는 없음)
Denmark	<ul style="list-style-type: none"> • 사회가족주택, 노인주거, 청년 주거를 포괄하는 주택(주거비에 대한 직접적 언급은 없음)
United Kingdom	<ul style="list-style-type: none"> • 지방정부 또는 기타기관이 저소득층에게 저렴한 임대료로 임대하는 주택 및 아파트 social housing 또는 public housing

2.2 사회주택 공급형태

사회주택은 사업 방식에 따라 공공 토지 및 건물 임대형, 민간자산 재임대형, 임대 위탁형으로 구분되며 구체적인 사회주택 공급유형별 사업 추진 구조는 <표 2>⁵⁾와 같다.

<표 2> 사회주택 공급유형별 사업 추진 구조

공급 형태		유형 도식화	사업 진행	센터 관리	
공공 토지 및 건물임대형	토지 임대부		×	●	
	빈집활용 토지임대부		●	×	
	토지지원 리츠		●	×	
	사회주택 리츠	공공토지 신축형		●	●
		노후건물 리모델링형		●	●
민간 자산 재임대형	리모델링 보조금 지원형		×	●	
	빈집살리기 프로젝트		×	●	
임대 위탁형	노후고시원 매입 리모델링형		●	●	
	사회적 주택		●	×	

소유관계: ■ 사업자 ■ SH ■ 리츠 민간

공공 토지 및 건물 임대형은 사회적 경제 주체⁶⁾가 사업성이 있는 부지를 발굴하여 서울시 또는 리츠에 부지 매입을 신청하고 적격사업자로 선정되면 이를 빈집활용 토지 임대부, 토지지원 리츠,

5) SH도시연구원, 사회주택 커뮤니티 활성화를 위한 지원체계 구축 연구, 서울주택도시공사, 2021. p.110.

사회주택 리츠로 공급하게 된다. 사회주택 리츠의 경우 사업자가 건설 또는 리모델링 비용에 대하여 부담하지 않으며 운영·관리를 통해 운영 수수료 및 배당금으로 수익을 창출한다.

민간자산 채임대형의 경우 토지와 건물은 민간 임대사업자의 소유이며 민간사업자와 사회적 경제 주체가 임대차계약을 맺어 주택을 공급하게 된다. 이때 건물 일부 또는 전체에 대한 리모델링 비용은 사회적 경제주체와 서울시가 부담하게 되며 사회적 경제주체는 임대료 수입을 통해 수익을 창출하게 된다.

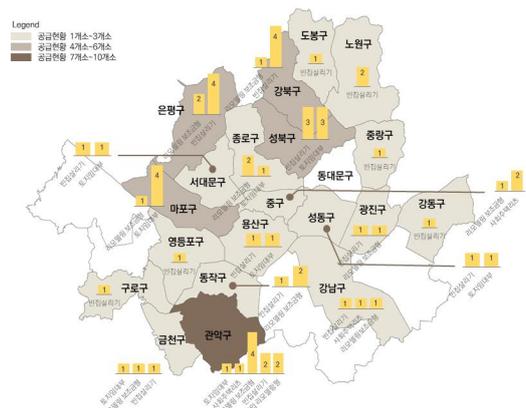
임대 위탁형은 서울주택도시공사(이하 SH) 자산인 토지와 건물에 대하여 SH와 사회적 경제주체가 임대차계약을 맺고 운영·관리를 위탁받아 주택을 공급하는 유형이다. 사회주택의 경우 공급유형에 따라 입주자격·임대료·거주기간이 다르며 토지임대부, 민간자산 채임대형은 사업의 안정성과 입주자 임대보증금 보호 장치가 미흡하여 현재 사업이 중단되었다. 또한, 8가지 유형의 사회주택 중 서울시 사회주택종합지원센터(이하 센터)에서 관리하고 있는 유형은 5가지이다.

2.3 서울시 사회주택 공급현황

서울시 센터에서 관리하고 있는 사회주택은 총 67개동, 741호가(준공호수) 공급되었고(2020.09.30. 기준) 22개의 사업자에 의해 운영·관리 되고 있다. 사회주택은 <표 2>와 같이 크게 3가지 공급 형태로 8개의 세부 유형이 있으며 이 중 서울시 센터가 5개를 관리하고 있다. 여기서 관리 대상은 사업이 중단된 유형도 포함하고 있다. 이는 사회주택 특성상 공급이 중단되었어도 기 공급된 주택에 대해서는 운영이 지속적으로 이루어지기 때문에 관리 대상에 포함된다. 이에 지금까지 공급된 사회주택 유형을 살펴보면 토지임대부(12개동/125호),

리모델링 보조금 지원형(17개동/191호), 빈집살리기 프로젝트(27개동/184호) 유형이 가장 많고 상대적으로 사회주택리츠와 노후건물 매입 리모델링형은 공급량이 적었다.

지역구별 사회주택 공급현황을 살펴보면 관악구가 11개로 공급 비중이 가장 높았고 다음으로 마포구, 은평구, 성북구, 강북구 순으로 나타났다. 반면, 강서구, 양천구, 동대문구, 서초구, 송파구는 사회주택 공급이 적어 지역 간 공급의 편차가 있는 것을 알 수 있다. 특히, 1인 가구 비율이 높고 소규모 주거에 대한 수요가 높은 대학가와 상대적으로 저렴한 토지 가격이 형성된 지역에서 사회주택 공급 비율이 높았다. 자치구별·사업유형별 사회주택 공급현황을 나타내면 [그림 1]⁷⁾과 같다.



[그림 1] 서울시 사회주택 자치구별 및 사업유형별 공급현황

2.4 사회주택 관련 선행연구 동향

사회주택을 키워드로 한 선행연구를 살펴보면 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」가 제정된 2015년 이후 다양한 선행연구들이 수행되었다. 사회주택은 크게 사회주택의 국내 도입방안 연구, 국내·외 사회주택 제도분석 연구, 사

6) 사회적 경제 주체는 사회적기업, 협동조합, 마을기업, 자활기업, 소셜벤처 등을 의미하며 이들의 활동이 사회적 경제 활동을 의미한다.
7) SH도시연구원, 전계보고서, p.25.

회주택 입주자 및 공급자를 대상으로 한 만족도 기초조사 실증연구로 구분된다.

최재원 외 연구에서는 국내·외 선행연구 및 관련 문헌 고찰을 통해 한국형 사회주택의 개념 정립을 도모하였고 사회주택 유형화를 통한 국내 사회주택 정책 방향 제시하였다⁸⁾.

배혜은 외 연구에서는 사회주택과 유사한 혁신형 주거에 대한 현황 및 제도를 비교 분석하여 민간임대주택의 활성화를 도모하였다⁹⁾. 하지만 제도적 기준에 의한 입주자 분석이 이루어져 실제 입주자의 거주 후 평가 의견이 수렴되지 못한 한계가 있었다.

최상희 외 연구에서는 사회주택 입주자 및 공급자 설문조사를 통해 ‘한국형 사회주택의 발전방향과 주체별 협력과제’를 도출하였다¹⁰⁾. 해당 연구의 경우, 연구 범위가 전국단위로서 주거비에 대한 지역적 편차로 인해 공공임대주택 대비 사회주택 주거비가 높은 것으로 나타나 이를 서울시 사회주택에 직접적으로 차용하는데 한계가 있었다.

서울시 연구에서는 사회주택 입주자 거주환경 만족도 조사의 모델 구축을 위한 기초조사를 진행하였지만 절대적 모집단 수의 부족으로 해석에 문제가 발생하였다¹¹⁾. 또한, 문항 구성에 있어 단편적인 만족 여부만 조사되어 만족도에 영향을 미친 구체적인 요인에 대한 해석이 어려운 한계가 있었다.

선행연구 결과를 종합하면 사회주택은 국내 주택 시장의 정착을 위해 국외 제도와 사례를 중심으로 비교한 연구들이 다수 선행된 것을 알 수 있다. 하지만 앞서 사회주택 개념에서도 알 수 있듯이 각 국가마다 정의하는 사회주택 개념과 주택정책이 달라 국외 제도를 그대로 국내에 반영하는데 한계가 있다.

또한 제도적 평가 이외에도 사회주택에 대한 입

주자 만족도 평가를 통해 제도의 전반적 검증이 필요하나 단편적 설문 문항 설계로 인해 그 인과관계를 파악하기 어려웠다.

따라서 본 연구는 서울시에서 공급하는 사회주택을 대상으로 공급유형별 거주자 만족도를 파악하고 만족도에 영향을 미치는 다양한 요인들을 분석하고자 하며 이는 선행연구와 차별성을 갖는다.

3. 연구방법

3.1 조사대상

본 연구의 조사 대상은 서울시 사회주택 내 입주자 471명 중 개인정보 보호법에 동의한 응답자 313명을 대상으로 구조화된 설문지를 통한 모바일 설문조사를 수행하였다.

조사 기간은 2020년 10월 19일부터 11월 20일까지 약 30일 동안 조사되었으며 사회주택을 공급한 22개의 사업자를 기준으로 고르게 조사될 수 있도록 입주 현황에 기초하여 조사 설계를 수행하였다.

<표 3> 조사개요

구분	내용
조사대상	입주를 완료한 서울시 사회주택 거주자
모집단 크기	471명(2020년 10월 19일 기준)
조사 표본수	313명
표본오차	±3.21%
조사방법	구조화된 설문지를 통한 모바일 설문
조사기간	2020.10.19.~11.20.(약 30일)

분석 방법은 <표 2>와 같이 센터가 관리하는 사회주택 유형 5개를 대상으로 사회주택 거주자

8) 최재원·최영오, “한국형 사회주택 개발을 위한 공공임대주택의 배치유형 및 에너지 현황분석”, 대한건축학회 논문집-계획계, 제33권 제9호, 2017, pp.23-32.
 9) 배혜은 주서령 홍이경, “혁신형주거현황 및 제도의 비교분석”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 제32권 제2호, 2020, pp.189-192.
 10) 한국토지주택연구원, 사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구, 한국토지주택공사, 2018, pp.1-177.
 11) 서울시, 서울시 입주자 거주환경 만족도 조사: 모델구축을 위한 기초조사, 서울시, 2018, pp.1-234.

만족도를 조사·분석하고자 한다. 구체적인 조사개요는 <표 3>과 같다.

3.2 조사도구 작성 틀

조사 도구는 2018년도 선행된 서울시 사회주택 입주자 거주환경 만족도 설문조사 항목을 기반으로 서울시 공공임대주택 패널 항목과의 비교 가능성, 사회주택 평가 모니터링 항목, 불만족 원인에 대한 이유 분석 등을 반영하여 조사 도구를 수정·보완하여 재작성하였다.

2018년 기 조사된 설문 문항 구성은 총 7가지 영역이며 구체적으로 주택특성, 주거만족도, 주택관리평가, 커뮤니티 프로그램, 주거서비스, 사회주택 추천의향, 응답자 특성이 있다. 기존 설문 문항의 경우, 주거환경, 주거만족도, 커뮤니티 프로그램 참여 등 현재 입주자 현황 분석만 가능하여 구체적인 사회주택 만족도에 미치는 영향 요소 분석에 한계가 있었다. 이에 본 연구는 공공유형별 거주자 만족도와 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 주택특성, 주거만족도, 주택관리평가, 응답자 특성을 중심으로 ‘유지’, ‘삭제’, ‘추가’, ‘수정’의 과정을 통해 설문 문항을 보완 하였다.

‘유지’는 사회주택의 전반적인 현황을 파악하기 위한 기본적인 문항으로 기존 문항의 유지를 의미한다. ‘삭제’는 조사 목적에 부합하지 않거나 사회주택 특성을 반영하지 못한 항목에 대한 삭제를 의미한다. ‘추가’는 기존 설문 문항에는 없으나 사회주택 만족도의 인과관계를 파악하기 위해 필요한 문항을 추가한 것을 의미한다. 즉, 주거만족도에서는 사회주택 운영·관리에 대한 만족도 문항을 추가해 환경적인 요인 이외에 운영·관리가 만족도에 미치는 영향 정도를 파악하고자 하였다.

‘수정’은 기존 문항의 조사범위가 광범위하여 조사 범위를 변경하거나 설문 문항 영역에 맞지 않는 세부 문항을 더 적합한 영역으로 이동하는 등 조사와 분석에 있어 효율적인 방향으로 수정한 것을 의미한다.

구체적으로 주거만족도의 기존 문항은 주거환경을 내·외부 만족도로 통합하여 조사하였으나 내부와 외부를 구성하는 요소가 달라 내·외부를 통합하기보다 나누어 조사하는 것이 만족도 분석에 적합하여 수정하였다.

<표 4> 설문조사 도구의 틀

구분	설문 항목	유지	삭제	추가	수정	수정 및 보완 내용
주택 특성	현재 주택	■				-
	이전 주택			■		이전주택의 전용면적 조사 항목 추가
주거 만족도	주택 내부 환경				■	주택 내부환경 세부 항목이 내·외부를 모두 포함하는 항목으로 구성되어 주택 내부환경을 주거환경으로 분류
	주택 외부 환경				■	주거 외부환경 세부 항목이 대중교통 편리성, 직장 및 학교 접근성, 생활편의시설, 인근 상권 이용 등 주거편의성으로 분류
	경제적 요인	■				-
	사회 관계	■				-
	이전 주택 만족도		■			사회주택 만족도 평가에 이전주택 만족도 조사가 필요가 없음.
	운영 관리			■		주택 관리평가 구성 항목을 주거만족도 세부항목으로 구성
	전반적 주거 만족도			■	■	항목별 주거만족도와 전반적인 주거만족도 비교 분석을 위해 문항 추가
주택 관리 평가	시설물 관리				■	운영관리 만족도 항목으로 통합
	운영 관리				■	주거만족도 중 운영관리 만족도 항목으로 통합
	주택 관리 서비스		■			주택관리 서비스는 사회주택 조사 항목으로 부적합
응답자 특성	■				성별, 연령, 직업, 소득	

수집된 데이터는 통계프로그램 SPSS 32.0을 사용하여 기술통계, 회귀분석, 교차분석 등 정량적 분석을 실시하였고 조사도구 문항의 신뢰도를 검증하기 위해 5점 척도로 구성된 32개 문항에 대한 신뢰도를 분석한 결과, Cronbach's Alpha 값이 0.958로 나타나 조사도구의 신뢰도는 높은 것으로 나타났다.

4. 분석결과 및 분석

4.1 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성은 사회주택 유형, 성별, 연령, 직업, 소득을 중심으로 분석하였으며 <표 5>와 같다.

응답자가 거주하는 사회주택 유형을 살펴보면 리모델링 지원형 사회주택 거주 비율이 35.5%로 가장 높았고 다음으로 토지임대부(26.8%), 빈집살리기 프로젝트(18.8%), 사회주택리츠(11.2%), 리모델링 매입형(7.7%) 순으로 나타났다. 이는 앞서 사회주택 공급현황에서 분석한 바와 같이 리모델링형 보조금 지원형 공급 비율이 높아 타 유형에 비해 상대적으로 거주 비율이 높은 것을 알 수 있다.

응답자의 연령대는 20대가 75.1%, 30대 21.1%, 40대 이상이 3.8% 순으로 나타나 20~30대 젊은 층 거주 비율이 높은 것을 알 수 있다. 이는 사회주택의 공급 취지가 1인 가구 증가와 청년층 주거비 부담 완화라는 대안적 주거로 공급되었기 때문에 나타난 결과로 해석된다.

성별은 여성이 81.5%로 남성(18.5%)에 비해 약 4배 높은 거주율을 나타냈다. 사회주택 공급 초기에는 입주자 모집에 있어 균등한 성비로 모집하였으나 추후 상대적으로 남성 입주자의 모집이 어려워 운영상에 문제가 제기되었다. 이에 일부 공급자는 여성 전용으로 입주자를 모집하거나 특정 성별에 국한하지 않고 입주자를 선정하였다.

소득은 200만원 미만이 47.6%로 2020년 기준

전년도 도시근로자 가구별 월평균 소득 70%에 해당되는 수준이며 그 중 100만원 미만이 24%로 소득수준이 낮은 입주자 비율이 높은 것을 알 수 있다. 이는 입주자의 직업군에서도 알 수 있듯이 입주자의 46%가 학생 또는 취업준비생으로 비교적 수입을 통해 주거생활을 유지하는 것으로 나타났다.

<표 5> 조사대상자의 일반적 특성

구 분		빈도	비율
공급 유형	리모델링 지원형	111	35.5
	리모델링 매입형	24	7.7
	빈집살리기 프로젝트	59	18.8
	사회주택리츠	35	11.2
	토지임대부	84	26.8
성별	남성	58	18.5
	여성	255	81.5
연령	20대 이하	235	75.1
	30대	66	21.1
	40대 이상	12	3.8
직업	학생/취업준비생	144	46.0
	전문/경영/사무직	113	36.1
	기타/무직	56	17.9
소득 수준	100만원 미만	75	24.0
	100만원~200만원 미만	74	23.6
	200만원~300만원 미만	106	33.9
	300만원 이상	19	6.1
	응답 거절	39	12.5
거주 기간	3개월 미만	84	26.8
	3개월~6개월 미만	58	18.5
	6개월~12개월 미만	96	30.7
	12개월 이상	75	24.0

거주기간은 1년 미만 단기 거주자가 76%로 높게 나타났으며 상대적으로 2년 이상의 장기 거주 비율은 12.1%로 낮은 수치를 보였다. 사회주택은 입주자 특성상 20대 이하의 학생 또는 취업준비생 비율이 높아 취업 및 진학 등의 이유로 주거 이동

이 발생하여 단기 거주자의 비율이 높은 것으로 해석된다.

4.2 주택 특성

응답자가 현재 거주하고 있는 사회주택의 특성과 사회주택에 입주하기 직전 주택에 대한 물리적 특성을 살펴보기 위해 직전 주택 유형, 점유 형태, 전용면적, 현재 사회주택 공간별 공유여부를 중심으로 분석하였다.

사회주택 거주자의 직전 주택 유형을 분석하면 단독/다가구 주택과(23.3%), 아파트(23.0%)에서 거주 비율이 높은 것으로 나타났다. 직전 주택의 점유 형태는 응답자의 과반수 이상이 ‘보증금 있는 월세’(51.8%)로 주택을 점유하고 있었으며 다음으로 주거비가 지출되지 않는 무상(부모와 함께 거주)의 형태가 28.1%로 높게 나타났다.

앞서 응답자 특성에서도 알 수 있듯이 사회주택 거주자의 연령대가 20대 이하가 75.1%로 거주자의 연령대가 낮고 직전 주택의 점유 형태가 부모와 함께 거주한 비율이 높아 사회주택이 청년층에게 주거 독립의 첫걸음이며 주택정책으로서 주요한 역할을 한다고 판단된다.

직전 주택의 전용면적을 살펴보면 응답자의 49.2%가 6㎡ 이상~29㎡ 미만의 상대적으로 면적이 협소한 주택에 거주하고 있었다. 사회주택 역시 공간을 공유하거나 29㎡ 이하의 면적으로 공급되기 때문에 입주자의 경제적 여건 및 사회적 위치가 직전 주택에서의 상황과 크게 변화하지 않았다는 것을 알 수 있다.

성별에 따른 직전주택 유형을 분석하면 여성이 남성에 비해 아파트 거주 비율이 높고 사회주택과 같이 주택의 일부 공간을 공유하는 세어형 주택에 거주 경험이 많은 것을 알 수 있다. 즉, 세어형 주택은 남성보다 여성에게 수요가 높고 이러한 현상은 사회주택에 거주하는 여성의 비율이 높은 결과가 나타나는 이유인 것으로 분석된다. 반면, 직전 주택 점유 형태는 성별, 연령에 따라 특별한 차이

를 나타내지 않았다.

〈표 6〉 성별·연령에 따른 직전주택 유형

빈도(비율)

구분	단독/다가구	아파트	다세대/연립	세어	비주거	계	
성별	남성	16 (27.6)	12 (20.7)	17 (29.3)	3 (5.2)	10 (17.2)	58 (100)
	여성	57 (22.4)	60 (23.5)	37 (14.5)	33 (12.9)	68 (26.7)	255 (100)
연령	20대 이하	50 (21.3)	61 (26.0)	37 (15.7)	26 (11.1)	61 (26.0)	235 (100)
	30대	19 (28.8)	9 (13.6)	14 (21.2)	10 (15.2)	14 (21.2)	66 (100)
	40대 이상	4 (33.3)	2 (16.7)	3 (25.0)	0 (0.0)	3 (25.0)	12 (100)

성별, 연령별 직전주택 전용면적을 분석하면 남성은 16㎡ 이상~29㎡ 미만이 31%로 가장 높았고 여성은 85㎡ 이상 26.3%로 높게 나타났다. 여성이 남성에 비해 직전주택 전용면적이 큰 것은 직전주택 점유 형태에서도 알 수 있듯이 여성이 남성에 비해 부모와 함께 거주하는 무상 거주 비율이 높기 때문에 나타난 결과로 해석된다.

〈표 7〉 성별 연령에 따른 직전주택 전용면적

빈도(비율)

구분	6㎡ 미만	6㎡ 이상 - 16㎡ 미만	16㎡ 이상 - 29㎡ 미만	29㎡ 이상 - 49㎡ 미만	49㎡ 이상 - 60㎡ 미만	60㎡ 이상 - 85㎡ 미만	85㎡ 이상	계	
성별	남성	4 (6.9)	10 (17.2)	18 (31.0)	7 (12.1)	6 (10.3)	4 (6.9)	9 (15.5)	58 (100)
	여성	18 (7.1)	66 (25.9)	60 (23.5)	11 (4.3)	20 (7.8)	13 (5.1)	67 (26.3)	255 (100)
연령	20대 이하	15 (6.4)	59 (25.1)	56 (23.8)	11 (4.7)	14 (6.0)	13 (5.5)	67 (28.5)	235 (100)
	30대	7 (10.6)	16 (24.2)	18 (27.3)	6 (9.1)	10 (15.2)	3 (4.5)	6 (9.1)	66 (100)
	40대 이상	0 (0.0)	1 (8.3)	4 (33.3)	1 (8.3)	2 (16.7)	1 (8.3)	3 (25.0)	12 (100)

다음으로 현재 거주하는 사회주택의 공간별 공유 여부를 살펴보면 방은 응답자의 94.9%가 개별 실로 사용하고 있었고 주방, 거실은 75% 이상이 공간을 공유하고 있었다. 반면, 화장실은 응답자의 44.4%가 개별 공간으로 사용하고 있으나 55.6%는 화장실도 타인과 공유하는 것으로 나타났다. 개별 공간인 방은 전반적으로 공간을 공유하는 비율이 낮으나(약 5.1%) 일부 소득이 100만원 미만인 응답자의 경우는 방까지 공유하는 것으로 나타났다. 즉, 일부 거주자는 방에 대한 공유를 통해 주거비에 대한 비용을 절감하고 있다는 것을 알 수 있다.

〈표 8〉 사회주택 입주자 주택 특성

		구분	빈도	비율
직전 주택	주택 유형	단독/다가구	73	23.3
		아파트	72	23.0
		다세대/연립	54	17.3
		세어	36	11.5
		비주거	73	23.3
	점유 형태	보증금 있는 월세	162	51.8
		무상 (부모와 함께 거주)	88	28.1
		전세	27	8.6
		보증금 없는 월세	27	8.6
		사글세 또는 연세	9	2.9
	전용 면적	6㎡ 미만	22	7.0
		6㎡ 이상~16㎡ 미만	76	24.3
		16㎡ 이상~29㎡ 미만	78	24.9
29㎡ 이상~49㎡ 미만		18	5.8	
49㎡ 이상~60㎡ 미만		26	8.3	
60㎡ 이상~85㎡ 미만		17	5.4	
85㎡ 이상		76	24.3	
현재 주택 (사회주택)	방	개별	297	94.9
		공유	16	5.1
	화장실	개별	139	44.4
		공유	174	55.6
	주방	개별	72	23.0
		공유	241	77.0
	거실	개별	76	24.3
		공유	237	75.7

4.3 사회주택 공급유형별 만족도

사회주택 입주자 주거만족도를 분석하기 위해 전반적인 주거 만족도와 주거만족도를 구성하는 요인에 대한 만족도를 분석하고 이를 사회주택 공급유형별로 나누어 분석하였다.

주거만족도를 구성하는 요인에는 주거환경, 주거편의성, 경제적인, 사회적인, 운영관리 총 5가지로 구분되며 구체적인 내용은 <표 9>와 같다.

〈표 9〉 주거만족도 구성요인 및 세부 항목 내용

주거만족도 구성요인	주거만족도 구성 요인별 세부 항목 내용
주거 환경	• 주거 내부구조 및 각 호실 크기, 주택 내부시설 및 청결, 주민 공동시설, 주택외관 디자인, 내·외부 방법 및 보완시설
주거 편의성	• 대중교통 이용편리성, 직장 및 학교 접근성, 생활편의시설 이용, 인근상권 이용
경제적 요인	• 장기간 거주 가능한 임대기간, 임대보증금 보호방안, 임대보증금 대출, 주거비 수준, 임대료 인상률
사회적 요인	• 주택 내 커뮤니티 공간 배치, 입주민간의 커뮤니티 활동, 지역사회 연계형 커뮤니티 활동
운영 관리	• 시설물 하자보수관리, 주택위생환경 유지관리, 공용시설 유지관리, 주택관리규약 명확성, 입주자간 생활규칙 준수성 관리, 임대정보 공개 투명성, 외부인 출입차단

4.3.1 사회주택 전반적인 주거만족도

주거만족도 조사는 5점 척도로 조사되었으며 사회주택에 대한 전반적인 주거만족도는 평균 3.85점으로 보통 이상의 만족 수준을 나타냈다.

특히 사회주택 공급유형별 전반적 만족도를 분석하면 토지임대부가 4.06점으로 타 유형에 비해 상대적으로 만족도가 높았고 다음으로 사회주택 리츠(4.00), 리모델링 매입형(3.79), 리모델링 지원

형(3.78), 빈집살리기 프로젝트(3.59) 순으로 나타났다.

토지임대부 유형은 주택 공유형태에 있어 방, 화장실, 주방, 거실 등 생활에 필요한 대부분의 공간을 개별공간으로 사용하고 있어 개인 공간이 충분히 확보되고 이러한 주거환경이 거주자의 전반적인 주거 만족도에 긍정적 영향을 미친 것으로 나타났다.

반면, 빈집 살리기 프로젝트는 타 유형에 비해 상대적으로 만족도가 낮게 나타났다. 이는 빈집으로 방치된 주택을 리모델링하여 사회주택으로 공급하였기 때문에 타 유형에 비해 상대적으로 입지 환경이 열악하고 주택 시설이 낙후되어 나타난 결과로 유추된다. 즉, 주거만족도는 실내공간의 품질만으로 결정되는 것이 아닌 주택의 입지, 외관 및 시설 등 노후화까지 종합적으로 고려되는 것을 알 수 있다.

〈표 10〉 사회주택 전반적 만족도 및 공급유형별 만족도

구분		빈도	평균	표준 편차
전반적인 주거만족도		313	3.85	.841
공급 유형	리모델링 지원형	111	3.78	.836
	리모델링 매입형	24	3.79	1.215
	빈집살리기 프로젝트	59	3.59	.873
	사회주택리츠	35	4.00	.804
	토지임대부	84	4.06	.647

4.3.2 사회주택 주거만족도 구성 요인

사회주택 주거만족도의 구성 요인인 주거환경, 주거 편의성, 경제적 요인, 사회적 요인, 운영관리 만족도를 분석하였다. 그 결과, 주거 편의성이 3.88 점으로 만족도가 가장 높게 나타났고 다음으로는 주거환경(3.78), 경제적 요인(3.72), 운영관리(3.68), 사회적관계(3.33) 순으로 나타났다.

주거 편의성 만족도는 대중교통 이용 편리성, 직장 및 학교 접근성, 생활편의 시설 이용, 상권

이용에 대한 만족도를 의미한다. 사회주택의 경우, 기존 매입주택의 토지 및 건물을 활용하여 주택을 공급했기 때문에 신도시 성격의 건설형 공동주택에 비해 교통과 생활편의 시설이 이미 형성되어 있어 주거 편의성 만족도가 높은 것을 알 수 있다.

반면 사회적 관계에 대한 만족도는 3.33점으로 타 만족도 요소에 비해 상대적으로 낮았다. 이는 최근 코로나라는 사회적 현상으로 기존 오프라인으로 진행되었던 다양한 커뮤니티 활동이 중단되거나 일회성 프로그램으로 대체되어 나타난 결과로 해석되며 그로 인해 사람과의 접촉을 지양하는 사회적 현상이 반영된 결과로 볼 수 있다.

다음으로 공급유형별 사회주택 주거 만족도 구성 요인 만족도를 분석하면 <표 11>과 같다. 공급유형별 주거만족도 구성요인 만족도를 분석하면 주거환경 요인은 리모델링 매입형(3.75), 사회주택리츠(3.94), 토지임대부 유형에서 만족도가 가장 높게 나타났고 주거 편의성 요인에서는 리모델링 지원형(4.02) 유형에서 만족도가 높게 나타났다.

〈표 11〉 사회주택 공급유형별 주거만족도 구성요인 만족도

공급유형	주거 환경	주거 편의성	경제적 요인	사회 관계	운영 관리
전체	3.78	3.88	3.72	3.33	3.68
리모델링 지원형	3.66	4.02	3.56	3.23	3.65
리모델링 매입형	3.75	3.88	3.58	3.38	3.63
빈집살리기 프로젝트	3.44	3.78	3.83	3.25	3.59
사회주택 리츠	3.94	3.89	3.80	3.31	3.86
토지 임대부	4.12	3.76	3.86	3.51	3.71

경제적 요인은 토지임대부(3.86) 유형에서 만족도가 가장 높았고 운영관리 요인은 사회주택리츠(3.86), 토지임대부(3.7) 유형에서 만족도가 높았다. 반면 사회적관계 요인에서는 모든 공급유형에서 다

른 만족도 구성 요인에 비해 상대적으로 만족도가 낮게 나타났다.

주거환경 만족도가 높은 사회주택 공급유형은 토지를 임차하여 신규로 주택을 공급하는 비율이 높아 타 유형에 비해 주택의 물리적 환경이 우수하고 안전성이 확보된 것을 알 수 있다. 주거 편의성 만족도가 높은 리모델링 지원형은 주로 근린생활시설의 일부 또는 전부를 임차하여 주택을 공급하고 있어 접근성이 좋은 대로변에 위치한 것을 알 수 있다.

주거편의성 만족도는 리모델링 지원형 공급유형에서 만족도가 가장 높게 나타났는데 이는 앞서 분석한 것과 같이 리모델링 지원형의 경우 기존 매입주택의 토지 및 건물을 활용하여 이미 형성된 편의시설, 교통, 상권 등이 형성되어 있었기 때문에 나타난 결과로 유추된다.

경제적요인 만족도는 토지임대부 유형에서 만족도가 높았다. 토지임대부 유형의 경우 토지에 대한 비용은 정부가 지출하고 개발비에 대한 비용을 사업자가 부담하기 때문에 사업자가 입주자의 보증금을 이용해 다른 개발에 투자하기 어려운 구조이다. 이러한 공급 구조 형태는 입주자로부터 임차보증금 보호, 임차보증금 대출 등 경제적 요인 만족도를 높게 만든 요인으로 판단된다.

운영관리 만족도는 사회주택 리츠에서 만족도가 가장 높았다. 앞서 분석한 바와 같이 사회주택 리츠는 사업자가 건물에 대한 건설 또는 리모델링 비용을 부담하지 않고 주택의 운영·관리를 통해서만 수익을 창출하는 구조이다. 이에 수익과 직결된 운영관리 요소에 더 많은 서비스를 공급하고 관리하기 때문에 입주자 만족도가 높게 나타난 것으로 유추할 수 있다.

반면 사회관계 만족도는 코로나라는 사회적 현상 등이 반영되어 다른 주거만족도 구성 요인에 비해 만족도가 낮았다. 특히 ‘리모델링 지원형(3.23)’, ‘빈집살리기 프로젝트(3.25)’ 유형은 코로나 현상 이외에도 기존 건물의 일부 또는 오래 방치된 빈집을 리모델링하여 공급한 형태로 사회관계

형성을 위한 충분한 커뮤니티 공간을 확보하거나 지속가능한 커뮤니티 운영이 어려운 환경에 노출되어 사회관계 만족도가 타 유형에 비해 상대적으로 더 낮은 것을 알 수 있다.

4.4 사회주택 주거만족도 구성요인 세부항목 만족도

사회주택 전반적인 만족도에 영향을 미치는 영향 요인을 분석하기 위해 주거만족도 구성 요인 세부 항목 만족도와 전반적인 주거만족도에 대한 다중회귀분석을 실시하였으며 그 결과, <표 12>와 같다.

회귀분석에 앞서 종속변수의 독립성과 독립변수 간 다중공선성을 검토한 결과, 종속변수의 독립성은 Durbin-Watson 지수 1.874로 자기상관 없이 독립적인 것으로 나타났다. 또한 독립변수 간 다중공선성은 VIF 지수 10미만으로 다중공선성이 없어 회귀분석을 실시하였다.

사회주택 전반적인 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과, 주거만족도를 구성하는 5가지 구성요인 중 주거환경, 경제적 요인, 사회관계요인, 운영관리의 세부 항목의 일부가 전반적인 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미쳤다.

구체적으로 전반적인 주거만족도에 영향을 미치는 주거만족도 구성요인 세부 항목 만족도를 살펴보면 [주거환경] 요인에서는 ‘주거 내부구조 및 각 호실 크기’(p<0.001) 및 ‘주택 내부시설 청결’(p<0.001)이 [경제적 요인]에서는 ‘장기간 거주가능한 임대기간’(p<0.01)과 ‘주거비 수준’(p<0.05)이 [사회관계 요인]에서는 ‘입주민간의 커뮤니티 활동’(p<0.05)이 [운영관리] 요인에서는 ‘입주자 간 생활규칙 준수성 관리’(p<0.05)가 있었다. 즉, 여섯 가지 주거만족도 구성 요인 세부 항목 만족도가 높을수록 사회주택 전반적인 만족도가 높아지며 이에 대한 설명력은 64.7%((R²=0.647)이다.

〈표 12〉 사회주택 공급유형별 주거만족도 구성요인 만족도

종속 변수	변수명	회귀분석	
		SE	β
(상수)		0.201	
주거 환경	주거 내부구조 및 각 호실크기	0.039	0.190***
	주택 내부시설 청결	0.040	0.174***
	주민공동시설	0.045	0.098
	주택 외관 디자인	0.041	0.000
	주택 내·외부 방범 및 보안시설	0.042	0.059
주거 편의성	대중교통이용 편리성	0.044	-0.002
	직장 및 학교 접근성	0.042	-0.011
	생활편의시설 이용	0.054	0.058
	인근 상권 이용	0.047	0.038
경제적 요인	장기간 거주 가능한 임대기간	0.052	0.152**
	임대보증금 보호방안	0.046	0.022
	임대보증금 대출알선	0.044	-0.025
	주거비 수준	0.045	0.102*
	임대료 인상률	0.049	-0.063
사회 관계 요인	주택 내 커뮤니티공간 배치	0.048	-0.071
	입주민간의 커뮤니티 활동	0.049	0.135*
	지역사회 연계형 커뮤니티 활동	0.052	-0.009
운영 관리	시설물 하자보수관리	0.047	-0.052
	주택 위생환경 유지관리	0.057	0.023
	공용시설 유지관리	0.062	0.056
	주택 관리규약의 명확성	0.057	0.095
	입주자간 생활규칙 준수성 관리	0.042	0.128*
	임대정보공개 투명성	0.046	0.032
	외부인 출입차단	0.044	0.064
F		21.956	
R ²		.647	
Adjusted R ²		.617	

종속변수: 사회주택 전반적인 주거만족도

*p < .05, **p < .01, ***p < .001

임대주택에 대한 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 그간 다양한 선행연구를 통해 검증되어왔다. 주거환경에 대한 범위가 연구자에 따라 다소 상이하나 다수의 연구 결과를 통해 주택의 실내공간 면적, 평면구조, 주택 성능, 주택관리가 전반적인 주거만족도에 영향을 미치는 것을 알 수 있다¹²⁾¹³⁾¹⁴⁾¹⁵⁾. 즉, 사회주택도 임대주택의 한 유형으로 공급 규모와 관계없이 주거환경 차원에서 공간에 대한 구조와 크기, 청결과 같은 주택관리가 주거 만족도에 영향을 미치는 것을 확인할 수 있었다.

다음으로 경제적인 요인과 사회적 요인에서 장기 거주가능한 임대 기간, 주거비 수준, 입주민과 커뮤니티 활동이 전반적인 주거만족도에 유의미한 영향을 미쳤는데 이는 사회주택의 특화전략이 거주자의 만족도에 긍정적인 요인으로 작용했다고 해석할 수 있다. 사회주택 특화전략으로는 민간 공급 주택의 약 80%로 책정되는 저렴한 임대료, 장기 거주 가능한 주거 안정성, 지역사회 연계를 통한 공동체 활성화가 있다¹⁶⁾. 이는 사회주택 거주자 특성에서도 알 수 있듯이 거주자 다수가 학생, 사회초년생이며 직전 주택이 부모와 함께 거주하는 비율이 높아 주거비 부담 완화가 주거 만족도에 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 또한, 정책적으로 최대 10년 동안 거주할 수 있어 청년 가구의 주거 안정을 도모하는 것으로 나타났다.

마지막으로 공동체 활성화 측면에서 살펴보면 사회주택 거주자는 입주 초기부터 공동체 활동을 전제로 입주하여 활동에 대한 의지와 기대가 높고 공동체 활동의 성과가 주거만족도로 이어진다고 해석할 수 있다. 또한, 사회주택 커뮤니티 활성화를 위한 지원체계 구축 연구에 따르면 사회주택

- 12) 정기성 김병석, “인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석”, 대한부동산학회지, 제48권, 2018, p.20.
- 13) 노성화·진은애, “공공임대주택 수요특성 및 거주만족도 분석”, 한국주거학회논문집, 제29권 제6호, 2018, pp.121-132.
- 14) 성진욱, “서울시 공공임대주택 유형별 주거만족도 특성 및 영향요인 분석”, 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원 도시공학과, 2019, p.103.
- 15) 정현 문상호, “주거환경이 주거만족도에 미치는 영향”, 국토연구, 제107권, 2020, pp.129-149.

거주자는 커뮤니티 활동을 통해 타인과 함께 거주하고 교류하는 것이 주거 안전에 긍정적이라고 응답하여 생활안전에도 효과적인 것을 알 수 있었다¹⁷⁾. 특히, 실제 국내·외 사례를 통해 지속적인 커뮤니티 활동이 사회주택과 관련된 커뮤니티 매니저 등 취업 연계형으로 발전된 사례도 있어 공동체 활성화가 경제활동에도 영향을 미치는 것으로 나타났다.

다음으로 운영관리 요인에서는 입주자 간 생활 규칙을 잘 지키는 준수성에 대한 관리 만족도가 전반적인 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 공간의 공유 실태에서도 확인할 수 있듯이 방을 제외한 화장실, 주방, 거실은 거주자 간 서로 공유하는 비율이 높아 공동생활 규칙 준수와 관리 여부가 중요한 요인인 것으로 해석할 수 있다. 앞서 사회적 요인의 분석 결과와 같이 공동체 활동이 긍정적인 부분도 존재하나 공유하는 공간, 물건, 생활 규칙 등 미준수로 인해 일상생활에 불편함을 초래하고 거주자 간 갈등을 유발할 수 있어 운영·관리의 역할도 매우 중요한 것을 시사한다.

5. 결 론

본 연구는 서울시 사회주택 입주자의 주거 만족도를 평가하고 주거 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하여 만족도 제고를 위한 개선 방향을 제안하는 기초자료로서 다음과 같은 연구 결과를 도출하였다.

첫째, 사회주택의 공급 취지는 1인 가구 증가와 청년층의 주거비 부담완화를 위한 주택 공급을 목표로 하였으나 실제 입주자 특성을 살펴보면 여성 청년층에게 주로 공급되고 있었다. 성별 특성상 공간을 공유하는 포용 범위와 선호도가 다를 수 있으나 여성 입주자가 사회주택에 몰리는 현상이

나타났다. 이에 공급 취지에 맞게 다양한 입주자에게 제공되기 위해서는 성별에 따른 공유 가능 범위, 라이프 스타일, 선호하는 커뮤니티 활동 등 입주자 생활 특성을 파악하여 입주자를 선정하고 성별에 따라 특화된 전략으로 주택을 공급할 필요가 있다.

둘째, 사회주택이 입주자의 주거비 부담을 완화하고 주거 독립의 첫걸음으로서 역할을 수행한다는 점에서 정책적으로 큰 의미가 있다. 단, 사회주택의 주거비 완화는 공간의 공유로부터 가능한 것으로 공유범위에 따라 주거 만족도에 영향을 미칠 수 있으며 주거비 절감을 위해 더 많은 공유형태의 주택을 선택하는 입주자도 있었다. 이에 공간의 공유를 통해 주거비를 절감하되, 화장실, 방과 같이 최소한의 프라이버시 확보가 필요한 공간은 공유보다는 개인 공간으로 공급하는 방향을 모색할 필요가 있다.

셋째, 사회주택 입주자의 주거 만족도는 전반적으로 보통 이상의 만족 수준을 나타냈으며 개인 공간이 충분히 확보된 형태의 주택 유형에서 만족도가 가장 높았다. 반면, 빈집을 리모델링하여 공급하는 사회주택은 입지환경과 주택 시설의 노후화로 개인 공간이 충분하거나 정비되어 있더라도 주거 만족도가 낮았다. 즉, 입주자가 평가하는 주거 만족도는 실내 공간에 한정된 것이 아닌 주택을 중심으로 주변 생활권까지 포함하고 있다는 것을 알 수 있다. 이에 주택 공급 측면에서 입지적으로 대중교통의 편의성과 주거 안전성이 확보된 지역과 위치를 선정하는 것이 중요할 것으로 판단된다.

넷째, 사회주택 입주자는 주거 만족도를 구성하는 요인 중 주거 편의성에 대한 만족도가 가장 높았다. 사회주택 특성상 신도시와 달리 기존에 형성된 교통시설, 생활편의 시설, 상권 등 기존 인프라를 이용할 수 있기 때문에 나타난 결과이며 앞서 내린 결론과 같이 주거 만족도 제고에 있어 지

16) SH도시연구원, 전계보고서, p.10.

17) 상계보고서, pp.63-64.

역과 대지 선정에 있어 생활 편의성까지 함께 고려될 필요가 있다.

다섯째, ‘주거 내부구조 및 각 호실 크기’, ‘주택 내부 시설 청결’, ‘장기간 거주 가능한 임대기간’, ‘주거비 수준’, ‘주택 내 커뮤니티 활동’, ‘입주자 간 생활규칙 준수성 관리’가 전반적인 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미쳤으며 해당 항목에 대한 만족도가 높을수록 사회주택의 전반적인 주거만족도가 높았다. 특히, 저렴한 주거비, 장기 거주 가능한 임대 기간, 커뮤니티 활동과 같은 사회주택 특화 전략이 입주자의 주거 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타나 주택정책의 긍정적 효과를 검증할 수 있었다. 특히 커뮤니티 활동은 타인과의 교류, 공간의 공유 등 공동체 생활을 전제로 하기때문에 입주자간 생활규칙 준수가 매우 중요하다. 이에 운영자의 일방적인 생활 규칙 제공보다는 입주자 간 서로 충분한 협의를 통해 규칙을 마련할 수 있도록 지원해야 한다.

본 연구는 사회주택에 거주하는 입주자의 주거 만족도 제고를 위해 현재 주거 만족도와 주거 만족도에 영향을 미치는 요인 등을 분석하였으나 센터에서 관리하지 않는 주택에 대한 입주자 만족도는 반영하지 못한 한계가 있었다. 추후 연구에서는 만족도 제고를 위해 구체적인 대안을 마련할 수 있도록 상대적으로 현재 만족도가 낮고 전반적인 만족도에 영향을 미치는 커뮤니티에 대한 연구가 필요하다.

〈참고문헌〉

1. 노성화·진은애, “공공임대주택 수요특성 및 주거만족도 분석”, 「한국주거학회논문집」, 제29권 제6호, 2018.
2. 민동환, “서울시 사회주택 유형별 특성 및 주거만족도 실증 연구”, 서울시립대학교, 석사학위논문, 2020.
3. 배혜은·주서령·홍이경, “혁신형주거현황 및 제도의 비교분석”, 한국주거학회 학술대회논문집, 제32권 제2호, 2020.
4. 서울시, 서울시 입주자 거주환경 만족도 조사: 모델구축을 위한 기초조사, 서울시, 2018.
5. 서울시, 서울시 사회주택 입주자 만족도 조사, 2020.
6. 서울주택도시공사, 임대주택관리현황, 2021.
7. 서울주택 도시연구원, 사회주택 커뮤니티 활성화를 위한 지원체계 구축 연구, 서울주택도시공사, 2021.
8. 성진욱, “서울시 공공임대주택 유형별 주거만족도 특성 및 영향요인 분석”, 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원 도시공학과, 2019.
9. 신수임, “사회주택을 통해 구현된 공공성 가치의 확장에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울대학교 대학원 사회교육과 지리전공, 2022.
10. 정기성·김병석, “인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석”, 대한부동산학회지, 제48권, 2018.
11. 정현 문상호, “주거환경이 주거만족도에 미치는 영향”, 국토연구, 제107권, 2020.
12. 최재원·최영오, “한국형 사회주택 개발을 위한 공공임대주택의 배치유형 및 에너지 현황분석”, 「대한건축학회 논문집 계획계」, 제33권 제9호, 2017.
13. 통화정책국, 통화신용정책보고서, 한국은행, 2020.
14. 한국토지주택연구원, 「사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구」, 한국토지주택공사, 2018.

(접수일 2022.11.10, 심사일 2022.11.18, 심사완료일 2022.11.29.)