

청년 매입임대주택 입주자 선호도 특성 분석

A Study on the Preference Characteristics of Tenants in Young People's Purchased Rental Housing

박봉규* · 김호철**

Park, Bong-Gue · Kim, Ho-Cheol

Abstract

The government prepared and promoted various housing support policies for young people whose living environment has deteriorated. In particular, it is evaluated that it greatly contributed to the stability of housing for young people by supplying purchase rental housing that can be quickly supplied where necessary to young people. However, in order to solve the housing problem for young people, it is very important to expand the quantitative supply and supply housing that meets the housing needs of young people. The purpose of this study is to analyze the data on the subscription status of youth purchase rental housing supplied from Seoul to identify the preference characteristics of youth purchase rental housing tenants, and further to present developmental suggestions to be used in youth purchase rental housing policies. To this end, a case survey and an interview survey were conducted based on the competition rate for subscription. As a result of the case survey, the 'dedicated area' of housing characteristics factors, the 'subway accessibility' of location characteristics factors, and the 'rental type' of economic and rental characteristics factors were found to be highly differentiated between non-preferred and preferred houses. In addition, through the interview survey, it was confirmed that the items that young people consider important when choosing purchased rental housing were "adjacentness to the main activity space," "accessibility to the subway," "housing deterioration," "rental type," "dedicated area," and "rental fee."

주제어: 청년, 매입임대주택, 선호도 특성, 서울시

Keyword: Young People, Purchased Rental Housing, Preference Characteristics, Seoul City

* 단국대학교 대학원 도시계획 및 부동산학과 박사과정 수료(주저자 : qqg9234@naver.com)

** 단국대학교 도시계획 및 부동산학과 교수(교신저자 : khc2000@dankook.ac.kr)

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

매입임대주택은 도심 내 저소득 계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 한국토지주택공사(이하 LH)와 서울주택도시공사(이하 SH) 등 공공사업자가 민간에서 건축한 기존 주택을 매입하여 저소득층, 청년 등에게 공급하는 공공임대주택¹⁾이다. 서울시처럼 개발 용지가 부족하여 대규모 임대주택 공급이 어려운 지역에서 변화하는 주택 수요에 유연하게 대응할 수 있는 주요한 공급수단이다.

정부는 2017년 ‘주거복지로드맵’, 2018년 ‘신혼부부·청년 주거지원 방안’ 에서 급격한 주택가격 상승으로 인해 청년들의 주거 여건이 매우 악화되었고, 이는 결혼 및 출산율 저하의 주요 원인으로 작용하고 있다고 진단하였다. 또한 이를 해결하기 위해 청년주택 27만실 공급, 대학생 기숙사 6만명 입주 등의 구체적인 청년 주거지원 방안을 발표하였다. 이 방안 속에는 도심에 신속하게 공급이 가능한 매입임대주택 물량 확대, 청년가구 대상 매입임대주택 공급 본격 착수 등도 포함되어 있었다.

정부의 매입임대주택 공급 확대 등 청년 주거지원 방안은 청년층의 주거 안정에 크게 기여한 것으로 평가된다. 2021년 5월에 발표한 국토교통부의 2020년도 주거실태조사 결과에 따르면 청년 최저주거기준 미달가구의 비율은 7.5%로, 2017년 10.5%, 2018년 9.4%, 2019년 9.0% 대비 지속 감소하였으며, 1인당 주거면적은 30.9㎡로 2017년 21.6㎡, 2018년 27.3㎡, 2019년 27.9㎡ 대비 크게 넓어진 것으로 나타났다.

하지만 청년들의 주거문제 해결을 위해서는 양적인 공급 확대와 함께 청년들의 주거수요에 부합하는 주택을 공급하는 것도 매우 중요하다. 이를 위해서는 매입임대주택에 대한 청년들의 선호도를 정확히 파악하고 이를 피드백함으로써 청년세대가 만족하는 주택이 시장에 공급되도록 해야 한다. 본 연구의 목적은 서울지역에서 공급된 청년 매입임대주택 청약현황 데이터를 분석하여 청년 매입임대주택 입주자 선호도 특성을 파악하고, 나아가 청년 매입임대주택 정책에 활용될 발전적 제언을 제시하는 것이다.

2. 연구내용 및 방법

청년 매입임대주택은 분기 또는 수시로 청약 접수를 받는데 모집 주택별로 청약경쟁률에 큰 차이가 발생한다. 모집 가구를 채우지 못하는 주택도 있고, 수백 대 1의 경쟁률을 보이는 주택도

1) 한국토지주택공사 홈페이지(<https://www.lh.or.kr/contents/cont.do>) 매입임대주택 정의

있다. 이렇게 청약경쟁률에 차이가 발생하는 원인은 무엇인지, 또한 청년들의 청약 의사결정에 영향을 미치는 요인이 무엇인지가 연구의 출발점이었다. 일반적으로 청약경쟁률이 높은 주택은 선호도가 높은 주택이고, 청약경쟁률이 낮은 주택은 선호도가 낮은 주택이라고 인식된다. 본 연구는 이런 점에 착안하여 매입임대주택 청약경쟁률을 근거로 선호주택 및 비선호주택 사례를 선정하고 비교조사하여 양 사례의 차별점을 분석함으로써 매입임대주택과 관련된 입주자 선호도 특성을 밝히고자 하였다.

본 연구의 흐름은 다음과 같다. II장은 이론적 고찰 및 선행연구 검토로 매입임대주택 청약절차 등을 살펴보고, 선행연구 내용을 검토하여 사례조사 항목 등을 도출하였다. III장에서는 서울지역 청년 매입임대주택 청약신청현황을 권역별, 유형별로 분석하였다. IV장에서는 사례조사와 면접조사를 통해 청년 매입임대주택 입주자 특성을 분석하였다. V장은 결론부분으로 분석결과를 정리하고, 이를 근거로 정책 제언을 제시하였다.

연구의 시간적 범위는 청년 매입임대주택이 본격 공급된 2018년부터 2021년까지로 하고, 공간적 범위는 청년들의 주거문제가 가장 심각한 서울지역으로 정하였다. 연구방법은 서울지역에서 공급된 청년 매입임대주택 중에서 청약경쟁률을 근거로 4개 주택을 선정하여 사례조사를 실시하였고, 사례조사 내용을 보완하고자 공공기관의 임대주택관련 업무 담당직원들을 대상으로 면접조사를 실시하였다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 청년 매입임대주택 정의 및 입주자 모집 절차

청년 매입임대주택은 공공사업자가 기존 또는 신규주택을 매입하여 만 19세 이상 ~ 만 39세 이하의 청년과 대학생, 취업준비생들을 대상으로 시중 임대료의 40-50% 수준으로 임대하는 주택을 말한다. 거주기간은 기본 2년이며, 입주자격 유지시 2회의 재계약이 가능하여 최대 6년간 거주가 가능하다(기존 주택등 매입임대주택 업무처리지침 국토교통부훈령 제1340호, 2020.12.09.).



그림 1. 입주자 모집 절차

청년 매입임대주택 입주자 모집 절차는 <그림 1>과 같다. 공공사업자는 공급대상 주택, 임대조건, 입주자 선정기준 등을 정하여 입주자 모집 공고를 한다. 입주희망자는 입주자 모집공고문을 확인한 후 PC, 모바일을 활용하여 청약 신청을 한다. 신청자별로 총 6개 항목(소득 수준, 무주택 여부, 장애 여부 등)에 대한 평가점수를 집계하여 서류심사 대상자를 선정하는데 일반적으로 3배수 정도를 선정한다. 서류심사 대상자는 해당 서류를 기한 내에 제출해야 하며, 미제출 시 예비입주자 선정에서 제외된다. 공공사업자는 제출서류 등을 확인하여 입주자격 충족 여부를 검증하는데, 부적격 사유가 발생한 서류심사 대상자는 소명기간 내에 이의신청을 할 수 있다. 공공사업자는 자격 검증을 통해 예비 입주자 순번을 확정하여 발표하고, 공급하는 주택을 개방하여 예비 입주자들이 주택을 확인할 수 있도록 하는데 예비 입주자 순번에 따라 희망하는 주택을 지정하여 계약을 체결하게 된다. 계약자는 계약체결 후 60일 이내에 입주하면 된다.

2. 선행연구 검토

주거 선호란 주거 특성에 대한 좋고 싫음을 의미하며, 주거 만족은 자신들이 사는 곳에 대한 긍정 혹은 부정적으로 느끼는 주거에 대한 정서적인 반응이라고 할 수 있다. 이 때문에 청년들의 ‘주거 선호’와 ‘주거 만족’은 주거 이동 또는 주거 선택에 영향을 미칠 수밖에 없다. 많은 선행연구들이 임대주택 입주자를 대상으로 한 설문조사 결과를 활용하여 주거 선호도 또는 만족도에 영향을 미치는 요인들을 분석함으로써 지역별, 세대별 주거선호 특성을 연구해 왔다.

전홍란(2007)의 서울시 기혼여성 대상 주거입지 선호도 분석 연구에서는 직장이 있는 여성은 교통의 편리도, 주변환경 및 편의시설, 직장과의 거리 순으로 응답하였고, 직장이 없는 여성은 교통의 편리도, 주변환경 및 편의시설, 주택 유형 순으로 응답하였다.

서보경 외(2008)의 대구시 매입임대주택 대상 입주자 거주실태와 주거만족도 분석연구에서는 1인당 주거면적, 가족구성, 월임대료, 난방방식 등이 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

윤호(2010)는 인천시 매입임대주택 입주자 대상 연구에서 내부시설 및 외부시설, 주변환경, 주거비, 하자관리 등 5개 변수를 설정하여 분석하였다. 내부시설, 주변환경, 하자관리 순으로 주거만족도에 영향을 미쳤고, 외부시설과 주거비는 유의하지 않은 것으로 나타났다.

강신애·홍형욱(2013)의 사회 초년생 대상 주거선호 및 공공임대주택에 대한 인식과 선호 연구에서 선호주택은 62.4%가 아파트, 17.8%가 연립·다세대로 조사되었고, 방의 개수는 42.9%가 4개, 39.8%가 3개, 12.2%가 2개로 조사되었으며, 선호지역은 55.4%가 서울강남, 32.7%가 서울강북으로 조사되었다. 또한 주변환경시설에 대한 선호조사에서는 미혼자는 공공교통수단, 편의시설, 방범시설 순이었고, 기혼자는 편의시설, 공공교통수단, 대형쇼핑시설 순으로 나타났다.

최열 외(2014)는 부산지역 매입임대주택 입주자 대상 연구에서 주택입지 특성과 주택 내·외부 특성으로 구분하여 분석하였는데 주택입지특성 요인 중 복지시설, 교육시설, 공공시설, 공원의 접근성 순으로, 주택 내·외부 특성 요인 중 방의 규모, 균열, 창호, 난방 순으로 영향을 미쳤다.

박근석 외(2015)의 전국 매입임대주택 입주자 대상 주거환경 만족도 연구에서는 주택노후도, 주택규모, 보증금, 근린 환경, 매입임대주택에 대한 주위 시선이 영향요인으로 분석되었는데 그 중 주택노후도와 주택규모는 지역적 차이 없이 공통적인 영향요인이었고, 서울지역에서는 근린 환경과 보증금이 추가 영향요인이었다.

김성희·김용진(2019)은 1·2인 소형가구의 주택선택요인 분석 연구에서 접근성, 주변 및 내부 환경, 안전성, 경제성 등 4개 요인과 직장과의 접근성 등 20개 항목에 대한 AHP 분석을 하였다. 분석결과 4개 요인에 대한 선호도는 접근성, 안전성, 경제성, 주변 및 내부환경 순이었고, 20개 항목 중 상위 3개 항목은 대중교통 접근성, 주택 내부의 방범, 직장과의 접근성이고, 하위 3개 항목은 공원 및 녹지공간, 공장의 소음 및 오염 정도, 주택 내·외부 청결로 나타났다.

김재중·조미정(2019)은 위례 및 청라국제도시 점포주택 거주자를 대상으로 한 만족도 및 중요도 연구에서 대중교통이용의 편리성, 상가로 인한 편리성 등 총 24항목에 대해 분석하였다. 중요도는 상가임대가격의 적정성이 가장 높았고, 상가의 필요성이 가장 낮게 나타났다. 만족도 부분에서는 쓰레기 배출 및 수거에서 가장 높은 만족도를 보였고, 상가 업종에 대한 만족도가 가장 낮게 조사되었다.

천성희·조명래(2020)는 서울시 공공임대주택 주거만족도 연구에서 주택내부 시설요소와 주택외부 환경요소로 구분하여 영향요인을 분석하였는데 매입임대주택 주거만족영향요인은 주택내부 시설요소 중 주택성능, 배리어프리 설계, 설비상태, 마감상태 순이었고, 주택외부 환경요소 중 휴게·녹지공간, 주차시설, 방범상태, 장애인·고령자 배려시설 순으로 나타났다.

선행연구를 살펴본 결과 주거만족도 및 주거선호도에 영향을 미치는 다양한 요인에 대한 연구가 진행되었음에도 청년 매입임대주택과 관련한 연구는 전무한 상황이고, 연구방법도 설문조사 결과를 활용한 통계분석 방법이 주를 이루고 있다. 청년층은 일반 저소득 취약계층과 차별화되는 주거선호 특성이 있고, 이는 매입임대주택 선택에도 영향을 미칠 것으로 예상되기 때문에 이에 대한 연구가 필요한 시점이다. 본 연구를 통해 청년 매입임대주택관련 연구를 새롭게 시도해 보고자 하며, 연구방법도 청년 매입임대주택 청약현황 데이터를 활용한 사례조사와 담당자 면접조사를 실시하여 데이터 부족으로 인한 양적연구의 어려움을 해결하고자 하였다.

Ⅲ. 청년 매입임대주택 청약신청현황

앞에서 설명한 바와 같이 공공사업자가 매입임대주택 입주자 모집공고를 하면 입주희망 청년들은 입주자 모집공고문을 확인하고 본인이 입주하고 싶은 주택을 선택하여 청약 신청을 하게 되며, 공공사업자들은 그 신청현황을 집계하여 홈페이지에 게시한다. 본 연구에 활용된 자료는 공공사업자가 홈페이지에 게시한 자료임을 밝힌다. 2018년부터 2021년까지 LH 및 SH가 서울지역에서 공급한 청년 매입임대주택의 청약신청현황은 <표 1>과 같다.

표 1. 청년 매입임대주택 청약신청현황

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년	계	평균
공급건수	67	54	44	45	210	52.5
공급호수	899	981	1,078	1,144	4,102	1,025.5
신청건수	3,395	13,201	44,975	54,848	116,419	29,104.8
경쟁률	3.8	13.5	41.7	47.9		28.4

출처: LH 청약센터(<https://apply.lh.or.kr>) 및 SH 인터넷 청약시스템(<https://www.i-sh.co.kr/app/index.do>)

해당 기간 청년 매입임대주택 공급건수는 총 210건이다. 공급건수는 입주자 모집이 이루어지는 모집단위를 의미하는데 2019년 9월 이전에는 임대주택 단위로 모집이 이루어졌고, 그 이후에는 자치구 단위로 이루어졌다. 이로 인해 2018년, 2019년에 비해 2020년, 2021년 공급건수가 크게 줄었다. 공급호수는 2018년 899호에서 2021년 1,144호로 해마다 증가 추세이며, 연 평균 약 1,025호를 공급하였다. 신청건수는 2018년 3,395건에서 2021년 54,848건으로 대폭 증가하였고, 경쟁률도 2018년 3.8 : 1에서 2021년 47.9 : 1로 경쟁이 매우 심해진 것을 확인할 수 있다. 이는 주거비 상승 등으로 서울지역 청년 주거 여건이 악화되어 매입임대주택에 대한 수요가 증가했기 때문이며, 2018년부터 공급되기 시작한 청년 매입임대주택에 대한 홍보효과가 나타난 결과로 해석된다. <표 2>는 권역별 청약신청현황이다.

표 2. 권역별 청약신청현황

구 분	도심권	동남권	동북권	서남권	서북권	계
공급건수	9	29	93	59	20	210
공급호수	437	577	1,916	917	255	4,102
신청건수	11,265	27,002	38,715	27,001	12,436	116,419
경쟁률	25.8	46.8	20.2	29.4	48.8	28.4

출처: LH 청약센터(<https://apply.lh.or.kr>) 및 SH 인터넷 청약시스템(<https://www.i-sh.co.kr/app/index.do>)

서울지역을 도심권(종로구, 중구, 용산구), 동북권(도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 동대문구, 중랑구, 성동구, 광진구), 동남권(강동구, 송파구, 강남구, 서초구), 서북권(은평구, 서대문구, 마포구), 서남권(강서구, 양천구, 영등포구, 동작구, 관악구, 구로구, 금천구) 등 5개 권역으로 나누어 신청현황을 살펴보았다. 공급호수는 동북권이 1,916호로 가장 많았고 이어 서남권, 동남권, 도심권, 서북권 순이었다. 반면 경쟁률은 서북권(48.77)과 동남권(46.8)이 높고, 동북권(20.2)이 가장 낮았다. 이는 공급호수가 많아 경쟁률이 낮아진 원인으로 해석되며, 실제로 공급호수가 많은 동북권과 서남권은 경쟁률이 낮고, 공급호수가 적은 서북권과 동남권은 경쟁률이 높게 나타났다. <표 3>은 유형별 청약신청현황이다.

표 3. 유형별 청약신청현황

구 분		2018년	2019년	2020년	2021년	계
청년	공급건수	67	49	34	35	185
	공급호수	899	680	766	778	3,123
	신청건수	3,395	9,931	33,683	48,830	95,839
	경쟁률	3.78	14.60	43.97	62.76	30.69
기숙사	공급건수	0	5	10	10	25
	공급호수	0	301	312	366	979
	신청건수	0	3,270	11,292	6,018	20,580
	경쟁률	0	10.86	36.19	16.44	21.02

출처: LH 청약센터(<https://apply.lh.or.kr>) 및 SH 인터넷 청약시스템(<https://www.i-sh.co.kr/app/index.do>)

청년 매입임대주택은 크게 청년 유형과 기숙사 유형으로 구분된다. 공급건수 기준으로는 청년 유형이 88.1%(185건), 기숙사 유형이 11.9%(25건)이고, 공급호수 기준으로는 청년 유형 76.1%(3,123호), 기숙사 유형 23.9%(979호)로 나타났는데 이는 기숙사 유형이 공급건수는 적은 반면, 한번 모집할 때 청년 유형보다 2배 이상 많은 물량을 공급한다는 의미이다. 이는 경쟁률에도 영향을 미쳐 기숙사 유형의 경쟁률이 청년 유형 경쟁률보다 낮은 것을 확인할 수 있다.

IV. 사례조사 및 면접조사 결과

1. 사례조사

2018년부터 2021년까지 서울지역에서 LH와 SH가 공급한 청년 매입임대주택을 대상으로 주택별 청약현황을 조사하여 청약경쟁률 기준으로 하위 2개 주택(A주택, B주택)을 비선호주택 사례로, 상위 2개 주택(C주택, D주택)을 선호주택 사례로 선정하였다. 사례조사 대상주택은 <표 4>와 같다.

표 4. 사례조사 대상주택

구 분	A 주택	B 주택	C 주택	D 주택
소재지	강북구	금천구	마포구	송파구
공급시기	2018.4	2018.4	2020.7	2021.3
공급호수	30	16	14	13
신청건수	37	25	2,390	2,298
청약경쟁률	1.2:1	1.6:1	171:1	177:1
비 고	비선호주택 사례		선호주택 사례	

A주택은 강북구에 소재하고 2018년에 30호 모집에 37건 신청하여 1.2 : 1의 가장 낮은 경쟁률을 보였다. B주택은 금천구에 소재하고 2018년에 16호 모집에 25건 신청하여 경쟁률은 1.6 : 1이었다. C주택은 마포구에 소재하고 2020년에 14호 모집에 2,390건이 신청하여 경쟁률은 171 : 1이었다. D주택은 송파구에 소재하며 2021년에 13호 모집에 2,298건이 신청하여 177 : 1의 가장 높은 경쟁률을 보였다.

선행연구에서 주거선호도 또는 주거만족도에 영향을 미치는 요인들은 크게 주택의 물리적 요인인 주택특성 요인, 외부 환경적 요인인 입지특성 요인, 임대료 등 주거비용과 관련된 경제적 요인, 공급 및 하자 관리와 관련된 관리적 요인, 개인의 소득, 연령, 가족구성 등과 관련된 개인특성 요인 등으로 조사되었고, 그에 속한 하위항목도 매우 다양하게 조사되었다. 본 연구에서도 선행연구의 상위요인과 하위항목을 최대한 조사하려고 노력하였다. 다만 본 연구는 매입임대주택 청약과정에서 공개된 자료만을 활용하여 연구를 진행하였기 때문에 개인특성 요인 등이 조사에서 제외되었음을 밝힌다.

사례조사 내용은 <표 5>와 같이 주택특성 요인, 입지특성 요인, 경제성 및 임대특성 요인 등 3개 상위요인과 22개 하위항목을 대상으로 비선호주택과 선호주택간 비교조사를 실시하였다.

표 5. 사례조사 내용

선행연구에서 도출된 요인	사례조사 내용	
	상위요인	하위항목
주택특성 요인	주택특성 요인 (10개)	주택종류, 용도지역, 용적률, 총호수, 전용면적, 호당주차대수, 주차방식, 건축구조, 엘리베이터 설치, 사용승인일자
입지특성 요인	입지특성 요인 (8개)	지하철 접근성, 버스 접근성, 대학교 접근성, 공원 접근성, 편의점 접근성, 대형마트 접근성, 종합병원 접근성, 주민센터 접근성
경제적 요인 관리적 요인	경제성 및 임대특성 요인(4개)	보증금, 월 임대료, m ² 당 월 임대료, 임대유형
개인특성 요인	-	-

먼저 주택특성 요인을 조사한 것이 <표 6>이다.

표 6. 주택특성 요인 비교

항 목	비선호주택		선호주택	
	A 주택	B 주택	C 주택	D 주택
주택종류	도시형생활주택	도시형생활주택	아파트	도시형생활주택
용도지역	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	일반상업지역	제2종 일반주거지역
용적률	198.76%	199.61%	533.96%	199.56%
총호수	10호	8호	51호	15호
전용면적	8.74㎡	13.37㎡	20.13㎡	27.52㎡
호당주차대수	0.8	0.88	0.71	0.53
주차방식	옥외 자주식	옥외 자주식	옥내 기계식	옥외 자주식
건축구조	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트
엘리베이터 설치	O	X	O	O
사용승인일자	2017-11-07	2017-12-04	2020-05-07	2020-11-03

‘주택 종류’는 C주택을 제외하고 모두 도시형생활주택으로 조사되었는데 정부에서 주택 공급을 확대하기 위해 도시형생활주택에 대해 주차장 요건 등 여러 건축규제를 완화해 줌으로써 시장에 도시형생활주택이 많이 공급되었기 때문으로 해석된다. ‘용도지역’도 일반상업지역에 건축된 C주택을 제외하고 모두 제2종 일반주거지역에 건축되었다. ‘용적률’은 동일한 제2종 일반주거지역에 건축된 A, B, D주택의 용적률이 거의 비슷한 수준이었는데, 이는 용도지역별로 용적률 허용범위가 정해져 있기 때문이다. ‘총호수’는 용적률 내에서 호당면적 규모에 따라 결정된다. A, B, D주택이 비슷한 용적률임에도 호수는 각각 10호, 8호, 15호로 차이가 있는데 용적률이 같다면 호수가 적을수록 호당면적이 넓어져 선호도가 높다고 볼 수 있다. ‘전용면적’은 입주자의 독립적 사용공간을 의미하는 것으로 전용면적이 넓을수록 선호도가 높다고 볼 수 있는데, 사례에서는 D주택의 전용면적이 27.52㎡ 가장 넓고 A주택이 8.74㎡로 가장 좁았다. 호당주차대수는 D주택이 0.53대로 가장 적고, B주택이 0.88대로 가장 많은데 일반적으로 주차대수가 많을수록 선호도가 높은 주택이라 볼 수 있다. ‘주차방식’은 옥내 기계식인 C주택을 제외하고 나머지 주택은 옥외 자주식 방식이었다. 주차방식은 사람이 주차를 하면 자주식, 기계가 주차를 하면 기계식이라고 하고, 주차장소가 건물 내이면 옥내, 건물 밖이면 옥외라고 한다. ‘건축구조’는 모든 주택이 철근콘크리트 구조였다. ‘엘리베이터 설치’는 주택의 편의성을 좌우하는 중요한 요소로 엘리베이터가 설치된 주택의 선호도가 높다고 볼 수 있는데, 사례에서는 B주택을 제외하고 모두 설치되어 있었다. ‘사용승인일’은 주택의 노후도를 나타내는 항목으로 입주자 모집 시점에서 사용승인일이 가까운 주택의 선호도가 높다고 볼 수 있는데, 사용승인일

기준으로 A주택 6개월, B주택 5개월, C주택 3개월, D주택 5개월 후에 입주자 모집이 이루어졌다.

조사결과 비선호주택과 선호주택 간에 차별성이 강한 항목은 ‘전용면적’ 으로 조사되었다. 비선호주택사례 A·B주택은 8.74㎡와 13.37㎡, 선호주택사례 C·D주택은 20.13㎡와 27.52㎡로 큰 차이를 보여 전용면적이 넓을수록 선호도가 높다는 것을 확인하였다. 반면 호당주차대수는 반대의 결과가 나타났는데 이는 청년 매입임대주택의 대중교통 접근성이 양호하고, 입주대상 청년들의 자차 보유율이 높지 않기 때문으로 해석된다. ‘엘리베이터 설치’ 와 ‘사용승인일자’ 항목도 비선호주택과 선호주택간 차별성이 존재하는 것으로 조사되었다. 나머지 항목들은 차별성을 확인할 수 없었다.

이어서 입지특성 요인을 조사한 것이 <표 7>이다.

표 7. 입지특성요인 비교

항 목	비선호주택			선호주택		
	A 주택	B 주택	평균	C 주택	D 주택	평균
지하철 접근성	수유(4) 730m	독산(1) 1,300m	1,015m	애오개(5) 450m	송파나루(9) 230m	340m
버스 접근성	99m	210m	155m	94m	170m	132m
대학교 접근성	성신여대 510m	경기교대 461m	486m	숙명여대 520m	건국대 4,600m	2,560m
공원 접근성	189m	70m	130m	591m	155m	373m
편의점 접근성	51m	164m	108m	74m	143m	109m
대형마트 접근성	롯데마트 2000m	홈플러스 841m	1,421m	이마트 1100m	롯데마트 1500m	1,300m
종합병원 접근성	서울현대병원 700m	희명병원 1,200m	950m	세브란스병원 2,200m	강남힘찬병원 520m	1,360m
주민센터 접근성	번1동 507m	독산4동 214m	361m	아현동 694m	방이2동 470m	582m

대중교통의 편리성을 조사하는 항목이 ‘지하철 접근성’ 과 ‘버스 접근성’ 이다. ‘지하철 접근성’ 은 비선호주택의 평균거리는 1,015m, 선호주택의 평균거리는 340m로 큰 차이를 보였다. ‘버스 접근성’ 은 비선호주택의 평균거리는 155m, 선호주택의 평균거리는 132m로 비선호주택과 선호주택 모두 접근성이 양호하였다. ‘대학교 접근성’ 은 비선호주택의 평균거리는 486m, 선호주택의 평균거리는 2,560m로 조사되었다. 가장 거리가 먼 D주택의 경쟁률이 가장 높았던 것은 청년 매입임대주택 입주대상 이 대학생뿐만 아니라 취업준비생, 취업자도 포함되기 때문으로 해석된다. 참고로 공공사업자들이 제시하고 있는 매입대상주택과 지하철역 및 버스정류장, 대학교와의 거리는 500m 이내이다. ‘공원 접근성’ 은 비선호주택의 평균거리는 130m, 선호주택의 평균거리는 373m로 조사되어 모두 접근성이 양호하였다. 상업시설 접근성을 조사하는 항목이 ‘편의점 접근성’ 과 ‘대형마트 접근성’ 이다. ‘편

의점 접근성' 은 비선호주택의 평균거리 108m, 선호주택의 평균거리 109m로 조사되어 모두 양호하였다. '대형마트 접근성' 은 비선호주택의 평균거리 1,421m, 선호주택의 평균거리 1,300m로 거리가 비슷하였다. '종합병원 접근성' 은 비선호주택의 평균거리 950m, 선호주택의 평균거리 1,360m로 비선호주택의 거리가 다소 가까웠고, '주민센터 접근성' 도 비선호주택의 평균거리 361m, 선호주택의 평균거리 582m로 비선호주택의 거리가 가까운 것으로 조사되었는데 이는 청년들의 이용이 많지 않아 청약경쟁률에 영향을 주지 않았기 때문으로 해석된다. 참고로 공공사업자들이 제시하고 있는 매입대상주택과 공원, 대형마트, 종합병원, 주민센터 등 생활편의시설과의 거리는 1,500m 이내이다.

조사결과 비선호주택과 선호주택간 차별성이 강한 항목은 '지하철 접근성' 으로 지하철 접근성이 좋을수록 선호도가 높아지는 것으로 해석된다. 또한 '버스 접근성', '공원 접근성', '편의점 접근성' 항목들은 비선호주택과 선호주택 모두 양호한 것으로 조사되었으며 청년들의 주택 청약에 영향을 준 것으로 보여진다. 반면, '종합병원 접근성' 과 '주민센터 접근성' 은 비선호주택이 선호주택보다 접근성이 양호하여 청년들의 주택 청약에 영향을 주지 않은 것으로 보여진다.

마지막으로 경제성 및 임대특성 요인을 조사한 것이 <표 8>이다.

표 8. 경제성 및 임대특성 요인 비교

항 목	비선호주택		선호주택	
	A 주택	B 주택	C 주택	D 주택
보증금	1,000,000원	1,000,000원	1,000,000원	1,000,000원
월 임대료	118,704원	200,351원	332,216원	548,524원
m ² 당 월 임대료	13,582원	14,985원	16,503원	19,931원
임대유형	공동거주(3인)	공동거주(2인)	단독거주	단독거주

'보증금' 과 '월 임대료' 는 국토교통부의 '기존주택 매입임대주택 업무처리지침' 에 따라 정해진다. 1순위 입주대상자 기준으로 '보증금' 은 1,000,000원이고, '월 임대료' 는 시중 임대료 시세의 40%이다. 'm²당 월 임대료' 는 월 임대료를 전용면적으로 나눈 것으로 입주자들의 실제 거주면적 당 임대료를 의미한다. 선호주택인 D주택 19,931원, C주택 16,503원으로 비선호주택 B주택 14,985원, A주택 13,582원보다 높게 조사되었다. 청년들은 임대료 부담이 적기 때문에 주거비용을 더 지불하더라도 선호하는 주택에 거주하려는 경향이 있다는 것을 알 수 있다. '임대유형' 은 임대주택에 혼자 거주하느냐, 여러 명이 거주하느냐에 따라 단독거주 유형과 공동거주 유형²⁾으로 구분된다. 비선호주택인 A주택은 3인 공동거주 유형, B주택은 2인 공동거주 유형이고, 선호주택인 C, D주택은

2) 2인 이상이 한 집에 거주하면서 거실, 화장실, 주방 등을 공동으로 사용하는 주택

모두 단독거주 유형이었다.

조사결과 비선호주택과 선호주택 간 차별성이 가장 강한 항목은 ‘임대유형’이다. 공동거주 유형은 상대적으로 임대료 및 관리비를 절약할 수 있어 청년들의 선호도가 높을 것으로 예상했으나, 아직까지는 공동거주에 대한 거부감이 존재하는 것을 확인할 수 있었다.

사례조사를 통해 주택특성 요인의 ‘전용면적’, 입지특성 요인의 ‘지하철 접근성’, 경제성 및 임대특성 요인의 ‘임대유형’이 비선호주택과 선호주택 간 차별성이 강한 항목으로 조사되었다. 즉, 이 세 가지 항목이 청년들의 매입임대주택 청약 신청에 가장 큰 영향을 미쳤을 것으로 예상되는데, 이를 종합해 보면 청년 매입임대주택 입주자들은 ‘전용면적’이 넓고, ‘지하철 접근성’이 좋으며, ‘단독거주’ 유형의 주택을 선호한다는 것이다.

2. 면접조사

청년들의 주택관련 선호를 잘 이해하고 있는 현장 담당자의 의견을 들어 사례조사 내용을 보완하고자 공공기관 업무담당 직원을 대상으로 2022년 6월 ~ 7월에 면접조사를 실시하였다. 면접조사에는 서울지역 등에서 임대주택 매입 및 공급업무를 담당하는 직원 14명이 참여하였다. 면접조사 내용은 사례조사 결과를 바탕으로 청년들의 주거 선호도 확인을 위한 질문으로 구성하였다. 면접조사 방법은 질문내용별로 답변을 청취하여 정리하는 방식으로 진행하였다.

첫째, 매입임대주택 선택시 청년들이 중요하게 생각하는 항목에 대해 ‘주 활동공간과의 인접성’, ‘지하철 접근성’, ‘주택 노후도’, ‘임대유형’, ‘전용면적’, ‘임대료’ 등으로 응답하였다.

둘째, 위 항목들에 대한 청년들의 우선순위에 대해 ‘임대유형’ > ‘주 활동공간과의 인접성’ > ‘지하철 접근성’ > ‘주택 노후도’ > ‘전용면적’ > ‘임대료’ 순으로 조사되었다. 그 이유는 청년들의 ‘공동거주’ 유형에 대한 심한 거부감과 활동적 생활패턴이 반영된 입지요인 중시, 신규주택 선호 경향, 상대적으로 낮은 주거면적과 주거비용의 중요도 등이라고 응답하였다.

셋째, 청년들이 선호하는 주택유형에 대해 아파트 > 오피스텔 > 도시형 생활주택 > 다세대 주택 > 다가구 주택 순으로 응답하였는데 결국 세대수가 많은 주택을 선호한다고 해석할 수 있다. 세대수가 많을수록 안전과 생활 편의성, 관리비 등에서 유리하기 때문이라고 응답하였다.

넷째, 사례조사 결과와 관련하여 주택특성 요인 중 ‘호당 주차대수’와 ‘주차 방식’, ‘엘리베이터 설치’ 항목이 주택 선택에 영향을 주는 지에 대해 ‘호당 주차대수’와 ‘주차방식’은 영향을 주지 않고, ‘엘리베이터 설치’는 영향을 준다고 응답하였다. 청년 매입임대주택 입주자 대부분이 자기 차량을 소유하지 않아 주차관련 항목은 영향을 주지 않고, ‘엘리베이터 설치’는 입주자들의 이동편의성 때문에 영향을 준다고 답하였다. 입지특성 요인 중 ‘편의점’과 ‘대형마트’의 영향

정도에 대해 ‘편의점’ 은 영향을 많이 주고, ‘대형마트’ 는 영향이 없다고 응답하였다. ‘편의점’ 은 다양한 서비스를 제공하기 때문에 접근성이 좋을수록 선호도가 올라간다고 답한 반면, ‘대형마트’ 는 청년들의 이용이 적어 영향을 주지 않는다고 답하였다. ‘종합병원 접근성’ 과 ‘주민센터 접근성’ 의 영향 정도에 대해 청년들의 두 시설 이용이 적어 영향을 주지 않는다고 응답하였다. 마지막으로 ‘공원 접근성’ 의 영향 정도에 대해 일부 영향을 미친다고 하였는데 이는 청년 매입임대주택이 역세권 등 도심에 건축되어 주변환경의 쾌적성이 떨어지는데 주변에 공원이 있는 경우 이를 보완해 줄 수 있기 때문이라고 답하였다.

V. 결론

본 연구에서는 청년들이 만족하는 매입임대주택이 시장에 꾸준히 공급되도록 하기 위해 매입임대주택 청약현황 데이터를 활용한 사례조사와 현장 업무담당자 면접조사를 실시하여 청년 매입임대주택 입주자 선호도 특성을 파악하였다. 본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

사례조사는 주택특성 요인, 입지특성 요인, 경제성 및 임대특성 요인 등 3개 상위요인과 22개 하위항목을 대상으로 실시하였으며 주택특성 요인의 ‘전용면적’, 입지특성 요인의 ‘지하철 접근성’, 경제성 및 임대특성 요인의 ‘임대유형’ 이 비선호주택과 선호주택 간 차별성이 강한 항목으로 조사되었다. 이를 통해 청년 매입임대주택 입주자들은 ‘전용면적’ 이 넓고, ‘지하철 접근성’ 이 좋으며, ‘단독거주’ 유형의 임대주택을 선호한다는 것을 확인할 수 있었다.

면접조사를 통해 청년들이 매입임대주택 선택 시 중요하게 생각하는 항목은 ‘주 활동공간과의 인접성’, ‘대중교통 접근성’, ‘주거면적’, ‘임대료’, ‘임대유형’, ‘주택노후도’ 등이고, 이들 항목간 우선순위는 ‘임대유형’ > ‘주 활동공간과의 인접성’ > ‘지하철 접근성’ > ‘주택 노후도’ > ‘전용면적’ > ‘임대료’ 순으로 조사되었다. 또한 청년들이 원하는 주택유형은 아파트 > 오피스텔 > 도시형 생활주택 > 다세대 주택 > 다가구 주택 순으로 조사되었다. 추가적으로 주택특성 요인 중 ‘엘리베이터 설치’, 입지특성 요인 중 ‘편의점 접근성’, ‘공원 접근성’ 도 임대주택 선택에 영향을 준다고 조사되었다. 연구 결과를 종합하여 청년 매입임대주택 정책에 활용될 발전적 제언을 제시하고자 한다.

첫째, 지속적으로 청년 매입임대주택 공급을 확대해야 한다. 매입임대주택 청약경쟁률이 2018년 3.8 : 1에서 2021년 47.9 : 1로 대폭 증가하였는데 이는 서울지역 거주 청년들의 주거 문제가 심각하다는 방증이기도 하다. 저렴한 청년 매입임대주택을 대량으로 공급하면 청년들의 주거 상황이 개선될

것으로 기대된다. 둘째, 임대유형 중 공동거주 유형에 대한 근본적인 재검토가 필요하다. 공동거주 유형 공급물량을 축소 조정하고, 공동거주 유형을 단독거주 유형으로 전환해야 한다. 셋째, ‘주 활동공간과의 인접성’, ‘지하철 접근성’ 등 청년들이 중시하는 입지 요인들이 충족되는 주택을 매입해야 한다. 역세권 주택 등 입지가 양호한 주택은 상대적으로 매입비용이 많이 소요됨으로 정부 지원도 이에 맞춰 현실화해야 한다. 넷째, ‘주택 노후도’와 관련하여 청년들의 신규주택 선호 경향이 강하기 때문에 매입주택 중 신규주택 비율을 상향해야 한다. 다섯째, 전용면적을 지속적으로 확대해야 한다. 청년주택의 전용면적은 최소 16㎡ ~ 60㎡로 그 폭이 매우 넓은데 아직도 전용면적이 작은 주택들이 상당수 공급되고 있어 이에 대한 면적 확대가 필요한 상황이다. 여섯째, 청년들이 선호하는 주택유형인 아파트의 공급을 확대해야 한다. 이를 위해서 신규아파트 동단위 매입을 추진하고, 기존 아파트의 호단위 매입도 늘려야 한다. 마지막으로 입지특성 요인 중 ‘편의점 접근성’, ‘공원 접근성’도 주택 매입시 충분히 고려할 필요가 있다.

본 연구를 통해 청년들이 만족하는 주택이 시장에 꾸준히 공급되어 청년 주거문제 해결에 조금이나마 도움이 되기를 기대한다. 하지만 본 연구가 서울지역만을 대상으로 하였고, 사례조사 대상주택이 4개로 사례 수가 적어 연구결과를 일반화하는데 다소 한계가 있다는 점을 인정한다. 다른 지역을 대상으로 연구를 진행하면 서울지역과는 구별되는 선호도 특성들이 나타날 수 있고, 사례조사 대상주택을 늘릴 경우에도 다른 연구결과가 나올 가능성이 있다. 따라서 앞으로 사례 수를 늘리고, 연구의 공간적 범위도 확대하여 지역별 주거 선호도 특성을 보다 정확히 파악하고 그를 바탕으로 지역에 맞는 주거정책을 수립하는데 도움이 될 수 있는 연구가 요구된다.

인용문헌

- 강신애·홍형욱, 2013. “사회초년생의 주거선호 및 공공임대주택에 대한 인식과 선호”, 『한국주거학회논문집』 25(2): 397-402.
- 국토교통부, 2017. 「사회통합형 주거 사다리 구축을 위한 주거복지로드맵」
- 국토교통부, 2018. 「행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부·청년 주거지원 방안」
- 김성희·김용진, 2019. “1·2인 소형가구의 주택선호요인 분석”, 『도시정책연구』 10(1): 89-103.
- 김재중·조미정, 2019. “공공택지 내 점포주택 거주자 만족도 및 중요도 분석: 위례신도시 및 청라국제도시를 중심으로”, 『도시재생』 5(2): 37-52.
- 박근석·주관수·이현정, 2015. “매입임대주택 거주자의 주거환경 및 주택관리 만족도 분석”, 『한국주거학회논문집』 26(3): 85-97.
- 서보경·곽성호·하재명, 2008. “거주실태와 주거만족도 분석을 통한 지방도시 매입임대주택사업의 실효성 평가 : 대구시 사례를 대상으로”, 『대한건축학회논문집』 24(11): 93-100.
- 윤호, 2010. “인천시 다가구매입임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인 연구”, 『부동산학보』 40: 192-213.
- 전홍란, 2007. “기혼여성의 주거입지 선호도 분석”, 연세대학교 대학원 석사학위 논문.
- 천성희·조명래, 2020. “공공임대주택의 주거만족도 연구”, 『주택도시연구』 10(1): 1-22.
- 최열·박성호·하규양, 2014. “부산지역 매입임대주택의 입지 및 주택 내·외부 특성에 따른 주거공간 분석”, 『대한토목학회논문집』 34(4): 1307-1315.
- <https://www.lh.or.kr> / 한국토지주택공사
- <https://www.i-sh.co.kr> / 서울주택도시공사
- <https://apply.lh.or.kr> / 한국토지주택공사 청약센터
- <https://www.i-sh.co.kr/app/index.do> / 서울주택도시공사 인터넷 청약시스템

< 투고 2022.07.29., 심사 2022.08.04., 게재확정 2022.08.12. >