



## 통근특성을 통해 본 서울시 공공임대주택 거주자의 주거만족도: 매입임대와 영구임대 비교를 중심으로

성진욱\*, 천현숙\*\*

### 요약

이 연구의 목적은 공공임대주택의 입지문제를 통근특성을 통해 주거만족도에 미치는 영향요인을 살펴보는 것에서 착안하였다. 다소 유연한 공급이 가능한 매입임대주택과 그렇지 않은 영구임대주택을 상호 비교하여 임대 유형별, 지역별 차이에 따른 결정요인을 도출하는 것이 주요 목적이다. 분석자료는 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 2차년도 자료를 활용하였으며, 종속변수의 특성을 고려하여 순서형 로지스틱 회귀분석을 연구모형으로 적용하였다. 이 연구의 결과는 다음과 같다. 첫째, 통근시간 및 거리가 증가할수록 주거만족도는 임대 유형 및 지역과 관계없이 주거만족도가 낮아지는 경향을 보인다. 둘째, 대중교통 접근이 용이한 곳에서 주거만족도가 높다. 셋째, 직주일치 차원에서 동일 권역 생활권에서 주거와 일자리가 일치하는 매입임대의 경우 상당한 긍정적인 영향력을 나타내는 것으로 확인되었다. 이를 통해 향후 건설형 공공임대주택을 대체하여 증가가 예상되는 매입형 공공임대주택에 대한 정책적 근거와 시사점을 도출하는 것에 의의가 있다.

**주제어:** 서울시, 공공임대주택, 통근특성, 직주균형, 주거만족도

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

저소득층의 대표적인 공공임대주택 유형이라 볼 수 있는 영구임대주택(이하 영구임대)은 1980년대 후반 주택 200만 호 공급정책의 일환으로 공급되기 시작하였다. 사실 우리나라 공공임대주택

의 효시라고 할 수 있다. 주택문제를 일시적으로 해결하기 위해 집단화된 방식으로 공공임대주택을 대량으로 공급하였다. 주거안정의 효과는 있었으나, 거주지 분리에 따른 공간적 낙인과 더불어 공공임대주택의 부정적 인식을 마련하는 단초가 되었다. 또한 일자리를 찾아 주로 도심으로 통근하는 대다수 거주자들의 통근시간을 늘리는데 기인했다(성진욱 · 남진, 2019).

\* (제1저자) 서울주택도시공사 SH도시연구원 책임연구원, E-mail: sju762@i-sh.co.kr

\*\* (교신저자) 서울주택도시공사 SH도시연구원 원장, E-mail: hchun@i-sh.co.kr

유사한 소득계층을 대상으로 영구임대의 보완 제 성격으로 매입임대주택(이하 매입임대)이 도입되었다. 2004년 도심의 생활권에 직주근접한 공공 임대주택을 공급하는 취지의 유형이다.<sup>1)</sup> 매입임대는 입지선택에 있어 타 임대유형에 비해 다소 탄력적인 특성을 보인다. 현 생활권 내 공공임대주택 제공을 통한 삶의 질 향상을 도모한다는 점에서 대규모로 공급되기보다 주로 동 단위 형태로 도심 곳곳에 공급되고 있다. 단지형으로 공급된 건설형 공공임대주택이 도시외곽의 공공택지에 공급되어 직주불균형 문제가 있었던 반면에, 도심의 생활권에 공급되고 있는 매입형 공공임대주택은 직주근접 실현가능한 입지특성을 갖고 있다(하성규, 2012; SH도시연구원, 2019).

영구임대와 매입임대의 가구는 소득 1~2분위의 유사한 사회경제적 배경을 가지더라도 어떤 임대 유형에 입주하는지 그리고 어떤 지역에 거주하는지에 따라 전반적인 삶의 차이를 보일 수밖에 없다. 이에 본 연구는 영구임대와 매입임대의 입주자 특성과 입지특성을 고려하여 주거만족도 중에서 통근 요인에 대한 만족도 차이를 살펴보고자 한다. 영구임대와 매입임대를 연구대상으로 선택한 이유는 두 가지 유형 모두 소득계층이 유사하면서 영구임대는 건설형으로 아파트 단지형으로 공급되고, 매입임대는 기존주택 매입하여 다세대, 다가구주택으로 공급되고 있어서 주택유형이나 입지특성 등이 뚜렷하게 구별되기 때문이다. 또한 입지에 따른 통근 특성에서 특성이 두드러지게 비교되는 차이점이 있어서 비교 대상으로 적절하였기 때문

이다.

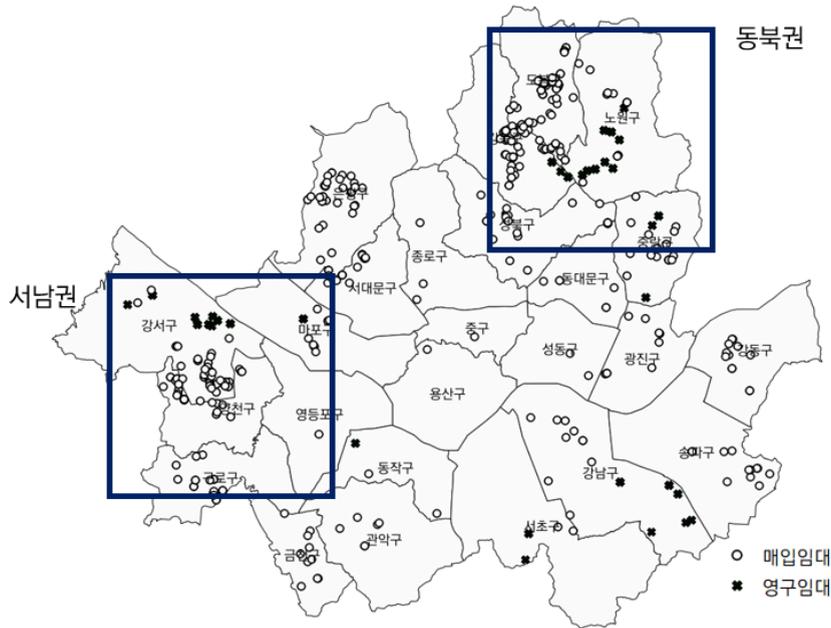
김준형·최막중(2006)은 소득계층별 직주불균형의 존재에 대해 실증적으로 파악하였으며, 저소득일수록 직주균형이 불가능하고, 중고소득계층에게는 주거수준의 질적 저하에 따른 주거문제가 상존할 수 있다는 점을 주장하고 있다. 이 논의를 확장시켜 개인, 가구, 주거지의 환경이 통근특성을 통해 직주불균형, 주거환경 등을 종합적으로 살펴볼 필요가 있다(김진유 외, 2012). 통근문제는 개인차원이 아닌 공공부문의 정책적 개입이 필요한 사항이다. 통근은 통근시간, 거리, 비용 외에 전반적 행복수준과도 연관되어 있다(진장익 외, 2017).

따라서 이 연구는 개인, 가구, 지역의 특성을 고려한 상태에서 통근특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향요인을 밝혀내는 것이 중요하다. 또한 서울시는 향후에도 개발가능 택지 부족으로 건설형 공공임대주택이 아닌 매입형 방식의 매입임대 및 공공지원 성격의 전세임대 등의 공급이 증가할 수밖에 없는 상황임을 고려할 때, 본 연구를 통해 매입임대의 공급 및 관리측면에서의 학술적, 정책적 시사점을 제시할 수 있을 것으로 기대된다.

## 2. 연구의 범위와 방법

연구의 공간적 범위는 <그림 1>과 같이 서울시를 대상으로 하며, 2017년 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 자료를 활용하였다. 주요 분석의 대상은 공공임대주택 유형 중 매입임대 11,032가구를 대상으로 한다. 택지개발로 조성된 영구임대

1) 2018년 기준 서울시 공공임대주택 284,257호 중 영구임대 46,782호(16.5%), 매입임대 30,738호(10.8%)로 전체 공공임대주택 재고의 27.3%를 차지하고 있다.



〈그림 1〉 연구의 공간적 범위

와 달리 도심 곳곳에 동단위로 매입한 매입임대는 타 임대유형에 비해 통근특성에 보다 유연한 장점이 있어서 입지특성이 뚜렷하게 구분되면서 입주자 소득계층이 같기 때문에 비교의 의미가 있기 때문이다. 임대유형간 비교분석과 더불어 지역별 차이를 살펴보기 위해서는 서울시 5개 권역생활권 중 동북권과 서남권을 대상으로 진행하였다. 그 이유는 매입임대와 영구임대가 함께 입지되어 있어, 분석이 용이하다는 점을 고려하였다.<sup>2)</sup> 이를 통해 생활권 차원에서의 공공임대주택 공급과 직주근접차원의 시사점을 비교분석할 수 있을 것으로 기대된다.

연구방법은 통근특성에 대한 국내외 문헌검토

를 통해 주요 변수들을 도출하는 과정을 거쳤다. 이후 통근특성이 주거만족도에 미치는 영향요인을 실증분석하였으며, 적용모형은 종속변수 응답값의 특성을 고려하여 순서형 로지스틱 회귀분석을 이용하였다.

분석에 활용한 데이터는 서울주택도시공사에서 제공하고 있는 「서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」 2차년도(2017) 자료를 활용하였다. 이 조사는 가구의 일반적인 특성뿐만 아니라, 주거, 경제 등 다양한 측면에서 포괄적으로 조사하고 있다(SH도시연구원, 2019). 또한 동일한 질문에 대해 임대유형간 비교가 용이하다는 점에서 해당 자료를 가중치<sup>3)</sup>를 적용하여 활용하였다.

2) 〈그림 1〉에서는 동남권에서도 같이 분석이 가능할 것으로 보이나, 매입임대의 절대적인 물량이 적어 영구임대와 비교하는 것은 적절하지 않은 것으로 판단되어 제외하였다.

## II. 선행연구 검토

### 1. 공공임대주택 주거만족도에 관한 연구

주거만족도에 영향을 미치는 요인은 이웃관계를 포함하는 사회적 변인, 물리적 환경요인, 개인의 사회경제적 특성 등으로 구분할 수 있다. Morris(2015)은 연령, 소득, 교육, 직업 등의 요인을 살펴보고 있고, 나아가 주위환경, 주거지역, 질 좋은 학교와 거리, 도로여건 등을 영향요인으로 보고 있다. 윤호(2007)의 연구는 영구임대와 매입임대로 나누어 주거환경, 주택환경, 주거비, 이웃관계 등의 요인이 주거만족도에 미치는 영향을 살펴보았다. 이 연구에서는 영구임대는 주변환경, 이웃관계 등의 항목에서 매입임대보다 만족도가 높았고, 매입임대는 주택환경과 주거비 항목의 만족도가 높은 것으로 나타났다.

공공임대주택의 주거비부담 완화 편익에 초점을 두어 입주자의 주거만족도를 살펴보는 연구들도 있다(유승동 · 김주영, 2017). 이 연구는 2011년도 주거실태조사 자료를 활용하여 임대료 회귀 모형에 공공임대주택 변수를 포함하여 편익을 분석하고 공공임대주택 임대료가 민간임대주택보다 50%~54% 저렴한 것으로 분석하고 있다.

최웅선 · 이용모(2018) 연구는 국민임대주택 효과성을 주거환경만족도와 사회적 관계 만족도를 중심으로 분석하고 있다. 한국복지패널 자료를 활용하여 이층차분 분석한 결과, 국민임대주택 입주

자가 입주자의 주거환경만족도와 사회적 관계 만족도 모두 긍정적 영향을 주는 것으로 분석하고 있다.

권치홍 · 김주영(2012)의 연구는 공공분양주택과 공공임대주택의 입주민 대상 설문조사를 통해 공공임대주택 입주자들이 공공분양주택보다 전반적인 주거만족도가 높다는 것을 밝히고 있다. 공공임대주택은 물리적 환경, 관리사무소 업무, 커뮤니티 환경이 주거만족도에 유의한 결과를 나타냈으며, 공공분양주택은 물리적 환경과 커뮤니티 환경이 유의한 결과를 보이는 것으로 분석되었다. 선행 연구를 통해 공공임대의 낮은 임대료로 인한 주거편익이 높고 안정적 주거 가능으로 인한 높은 주거만족도를 보이고 있음을 알 수 있으나, 통근요인이 주거만족도에 미치는 영향에 대한 부분은 규명되지 않고 있다(김형태, 2009; 김대환, 2018).

### 2. 통근과 직주근접에 관한 연구

경제활동을 하는 가구주나 가구원에게 통근거리, 통근소요시간, 비용 등은 주거만족도에 영향을 미치는 요인이 된다. 정책적인 측면에서 통근의 문제는 단순한 교통문제가 아닌 주택정책, 도시공간구조 등과 밀접한 관계를 갖는다. 가구의 특성을 고려하지 않은 직장과 주거의 물리적 배치는 직주균형의 정책효과가 반감될 수 있다. 개인, 가구, 주택, 입지의 속성 등을 종합적으로 고려하여 통행에 대한 고찰이 필요하다(성현곤 · 임형준, 2010).

직주균형은 지속가능한 개발, 성장관리, 스마트

3) 표본조사를 실시하는 목적은 표본을 통해 관심대상인 모집단의 특성을 추정하고 추론하는 것이다. 흔히 단순임의추출(Simple Random Sample)을 가정한 분석이 아닌 복합표본설계 자료의 경우에는 가중치를 적용하여야 편향이 없는 추정결과를 얻을 수 있다(윤영숙, 2013). 특히 이 연구에서 다루고 있는 매입임대의 경우, 지역, 규모, 가구 수를 반영하는 가중치를 제시하고 있으며, 이를 통계분석 시 사용하였다.

성장 등의 논의에서 도시정책의 주요 고려요소로 주목받고 있다(Stutzer & Frey, 2008). 직장과 주택이 지리적으로 근접해 있더라도 소득과 주거비의 차이로 인해 지역 내 고용가구가 동일 지역에서 주거기회를 찾을 수 없다면 직주균형은 이루어질 수 없다. 이런 점에서 일자리가 있는 지역에서 주거를 공급하는 매입임대정책은 직주근접 실현에 매우 유의한 정책이라고 할 수 있다.

직주분리로 인해 통근 소요기간이 길수록 행복 수준이 낮아진다는 연구결과도 있다. 통근에 대한 연구는 수단선택이나 통근시간, 통근서비스를 넘어서 전반적인 행복수준과 결부되어 있다. 승용차를 이용하는 통근자는 동일한 행복수준을 유지하기 위해 전체통근자에 비해 대략 2배 정도의 비용을 더 투자하고 있는 것으로 나타났다(진장익 외, 2017).

신상영(2003)의 연구에서는 수도권을 중심으로 광역적 접근성 지표를 개발하여 거주지와 직장 사이의 직주불일치를 측정하고, 통행시간과 통행수단 두 지표를 분석하였다. 직주균형전략은 통근수단의 변화보다는 통근시간의 단축에 효과가 있는 것으로 나타났으며, 주거지역 근처에 일자리를 확충하기보다 일자리 근처에 주거기회를 확충하는 것이 효과가 있는 것으로 나타났다.

입지측면에서는 주거입지선택에서 대중교통접근성과 직주균형의 구조적 관계가 통행행태에서 어떠한 영향을 미치는지 분석하였다. 대중교통 접근성이 양호한 주거지를 선택하는 가구의 경우에 직장과의 입지적 균형을 선택할 확률이 높음을 확인하였다(성현곤, 2012).

통근자의 인구사회, 경제적 특성에 따른 직장과의 공간적 분포 특성차이도 있으며, 평균적으로 남성이 여성보다 많은 통근시간을 소요하고

있는 것으로 분석되고 있다(전명진, 1996). 이밖에 교통수단, 직업, 주거형태에 따라라도 통근의 차이가 있다. 즉, 통근은 성별, 소득 간 직장에 대한 접근성의 차이, 주거입지 결정 등 이슈와도 관련이 높다(노정현, 2002; 이삼수, 2004; 통계청, 2018).

전명진·강춘령(2009)의 연구에서는 수도권에 거주하고 있는 맞벌이 가구와 외벌이 가구의 통근 통행 수단 및 통행시간의 차이를 분석하고, 맞벌이 가구에서 가사노동 및 자녀의 수가 많을수록 통근 거리가 짧아진다는 분석결과를 제시하고 있다. 송윤선 외(2008)의 연구에서도 맞벌이 가구 아내가 가장 짧은 시간을 소요하는 것으로 나타났고, 독신 가구가 두 번째로 짧게 나타났다.

고용의 관점에서 최막중·지규현(1997)의 연구에서는 중심고용지의 공간적 분산이 직주근접의 효과를 제고할 수 있는지, 통근거리의 감소효과를 달성하는지에 대한 실증적인 연구로써, 직장의 공간적 분산이 반드시 긍정적인 측면을 가져오는 것은 아니라는 점을 지적하고 있다.

매입임대의 공간적 분산과 근무지(도심, 여의도, 강남)와의 관계를 살펴볼 필요가 있다. 통근거리에 대한 회귀분석결과, 교육수준, 자가여부 등의 결정요인들을 도출하였다. 전명진·정명지(2003)의 연구에서는 수도권 측면에서 서울에서 통근하는 사람과 서울로 통근하는 교외화 현상으로 인해 통근거리가 길어짐을 실증적으로 밝혀내었다. 신도시 개발 등 교외화를 조장하는 토지이용정책을 견지할 필요가 있다.

### 3. 연구의 차별성

선행연구들은 대부분 통근 및 통행시간에 미치

는 영향요인을 살펴보고, 직주균형을 위한 주택공급정책에 시사점을 제공하는 연구가 대부분이다. 직주 불균형은 교통거리와 시간, 이로 인한 교통혼잡과 대기오염 등 사회적 비용과 밀접한 관련이 있다. 따라서 선행연구는 주로 직주근접을 통한 도시 지속가능성을 높이는 정책이 요구된다는 것이다. 통근의 특성을 파악하고, 이로 인해 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하는 것은 주택의 입지, 도시공간, 나아가 교통정책에 이르기까지 시사점을 도출하는데 중요한 단계이다(성현곤·임형준, 2010; Kahneman et al., 2004).

이 연구는 통행수단과 같은 교통특성, 개인 및 가구의 인구·사회학적 특성을 통제된 후, 통근통행과의 관계를 분석한다는 점에서 선행연구와 차별성을 갖는다. 무엇보다 통근특성에 따라 삶의 질이 크게 좌우될 수 있는 저소득층을 대상으로 한 공공임대주택 패널조사 데이터를 활용하여 실증분석했다는 점이 선행연구들과 주된 차별성을 갖는다.

### III. 분석의 틀

#### 1. 연구모형

종속변수는 매우 불만족, 불만족, 만족, 매우 만족과 같이 순서를 가지는 특성을 나타내고 있다는 점에서 순서형 로지스틱 회귀분석(ordered logistic regression) 모형을 활용하였다. 종속변수의 한 단위 증가는 일정한 증가가 아닌 점을 고려할 때 변수의 다항선택성과 이산성이 일반 선형 회귀식(ordinary least squares, OLS)이 가진 기본 가정을 만족시키기 어렵다.

다항 로지스틱 회귀분석과 유사한 성격을 가지고 있지만, 명목형 변수를 다루는 것과 달리 종속변수가 특정한 순서 범주에 속할 확률을 구한다는 점에서 차별성을 가지고 있기 때문에 순서형 로지스틱 회귀분석을 연구모형으로 사용하는 것이 타당하다고 판단되며, <식 1>과 같다(성진욱·남진, 2019; Williams, 2006).

$$P(Y_i > j) = \frac{\exp(\alpha_j + X_i\beta_j)}{1 + [\exp(\alpha_j + X_i\beta_j)]},$$

$$j = 1, 2, \dots, M-1$$

<식 1>

이를 이용하여 종속변수가 특정한 순서 범주에 속할 확률로 나타낼 수 있다.  $\mu$ 는 관찰 가능한 응답 변수의 경계 값을 나타내는 것으로 총  $J$ 개의 관찰 가능한 응답들에 대하여  $j$ 를 선택하는 기준들이 된다. 이 연구에서는 종속변수인 만족도에 대해 4점 척도로 조사를 하였고, 한계치로 표현하면  $\mu_1 < \mu_2 < \mu_3$ 과 같다.

#### 2. 변수선정

앞서 검토된 선행연구에서 검증된 변수들을 중심으로 공공임대주택 패널조사 자료를 활용하여 변수를 구축하였으며, 주로 가구용 설문지를 활용하였다. 가구원용 설문지에서는 개인별 통근시간, 통근수단, 직장의 행정동 정보를 알 수 있기 때문에 별도로 데이터를 통합하여 분석에 활용하였다. 응답자의 임대주택 위치에서 직장의 행정동 중심점까지의 거리는 QGIS 프로그램을 활용하여 통근 거리를 km 단위로 도출하여 변수를 구축하였다.

해당 설문에서는 만족도 항목중 주택내부만족

도, 외부환경만족도, 주거환경 측면에서의 접근성 만족도를 평균화 하여 주거만족도를 산정하였으며, 이는 공공임대주택 거주자로서 주관적으로 판단할 수 있는 종합적인 만족도라고 볼 수 있다.

이 연구에서는 통근특성을 설명변수로 한다. 통근시간, 통근거리, 통근수단, 직주일치로 구성된다. 그 외 통제변수로서 개인특성과 가구특성을 모두 반영하였다. 개인특성으로는 연령, 연령제곱, 고졸 여부 변수를 활용하였으며, 가구특성으로는 수급가구, 월소득, 가구원수, 경제활동가구원수를 구축하여 보다 완성도 있는 모형을 구축하고자 하였다.

변수의 조작적 정의는 <표 1>과 같다.

### 3. 기초통계량

가구주의 연령은 매입임대 56.52세, 영구임대 64.98세로 영구임대가 다소 높았고, 본 분석에서는 통근특성을 고려하기 위해 <표 2>와 같이 경제활동 중인 가구주의 평균연령은 매입임대 44.71세, 영구임대 53.19세를 적용하였다.<sup>4)</sup> 경제활동에 참여하고 있는 가구의 비율은 매입임대 27.9%, 영구임대 20.7%로 일반가구에 비해 현저히 낮은 수치이다. 매입임대는 주로 40대, 영구임대는 60대

<표 1> 변수정의

구분		단위	조작적 정의	데이터 출처	
주거만족도		점	공공임대주택 거주자로서 종합만족도	가구용 설문지	
설명변수	통근특성	통근시간	분도(분), 가구주 기준	가구원용 설문지	
		통근거리	km	임대주택 위치에서 행정동 중심점까지의 거리	GIS 분석
		통근수단	dummy	대중교통=1, 그렇지 않은 경우=0	가구원용 설문지
		직주일치	dummy	생활권 내 직주일치=1, 그렇지 않은 경우=0	가구원용 설문지
통제변수	개인특성	연령	세	응답자 연령	가구용 설문지
		연령제곱	세	응답자 연령의 제곱	가구용 설문지
		고졸 여부	dummy	고졸 이상=1, 그렇지 않은 경우=0	가구용 설문지
	가구특성	수급가구	dummy	수급가구=1, 그렇지 않은 경우=0	가구용 설문지
		ln월소득	만 원	로그값을 적용한 월소득	가구용 설문지
		가구원수	명	전체가구원 수	가구용 설문지
		경제활동가구원수	명	전체가구원 중 경제활동에 참가구원 수	가구용 설문지

4) 매입임대와 영구임대의 연령대별 경제활동 참여비율

구분	20대(%)	30대(%)	40대(%)	50대(%)	60대 이상(%)	전체(%)
매입임대	9.9	10.6	48.5	29.2	1.8	100.0
영구임대	5.0	18.6	20.1	8.1	48.2	100.0

〈표 2〉 인구사회학적 특성

구분		단위	매입임대					영구임대					
			N	Mean	S.D.	Min.	Max.	N	Mean	S.D.	Min.	Max.	
통제변수	개인특성	연령	세	11,032	44.71	12.97	25.00	91.00	45,424	53.19	13.16	24.00	95.00
		연령제곱	세	11,032	1998.98	1,541.44	625.00	8,281.00	45,424	2,829.17	1,648.71	576.00	9,025.00
		고졸여부	dummy	11,032	0.68	0.47	0.00	1.00	45,424	0.40	0.49	0.00	1.00
		여성가구주	%	11,032	57.3	0.49	0.00	1.00	45,424	57.8	0.49	0.00	1.00
	가구특성	수급가구	dummy	11,032	0.29	0.45	0.00	1.00	45,424	0.41	0.49	0.00	1.00
		ln월소득	만 원	8,812	4.73	0.73	1.43	6.57	41,908	4.61	0.67	2.30	6.53
		가구원수	명	11,032	2.47	1.20	1.00	6.00	45,424	1.92	1.09	1.00	7.00
		경제활동가구원수	명	11,032	0.81	0.83	0.00	4.00	45,424	0.59	0.78	0.00	4.00

이상이 타 연령대에 비해 주로 경제활동에 많이 참여하는 것으로 나타났다.

주요 설명변수인 통근특성을 〈표 3〉을 통해 살펴보면, 통근시간은 매입임대 34.07분으로 영구임대에 비해 1.02분 정도 차이가 난다. 한국교통연구원(2013)에 따르면 1분의 경제적 가치는 월 15,600원으로 나타난다. 통근거리는 영구임대 평균 10.22km에 비해 매입임대가 약 3km 가까운 곳에 직장이 위치하는 것으로 조사되었다. 통근수단은 대중교통 이용도가 높는데, 그 비율은 매입임대 68%, 영구임대 62%였다. 자차로 이동하는 경우는 영구임대 14.1%, 매입임대는 8.6% 수준으로 낮았다. 서울시 생활권계획에 따른 권역 생활권범위<sup>5)</sup>

내 직장과의 거주지 일치 여부는 결측치가 다수 있지만 매입임대 82%, 영구임대 77%로 나타났다.

통제변수로써 연령은 앞서 설명을 하였으며, 학력변수를 고졸 여부를 더미 변수화 하여 살펴보았다. 매입임대는 가구주의 68%, 영구임대는 40%가 고졸 이상의 학력이었다. 수급가구 비율은 매입임대 29%, 영구임대 41%로 분석되었다.<sup>6)</sup> 월소득은 로그값을 적용<sup>7)</sup>하였으며, 적용이전의 월소득은 매입임대에서는 평균 141만 원, 영구임대 127만 원 수준이다. 가구원수는 크게 전체 가구원수와 경제활동 가구원수를 구분하여 살펴보았다. 매입임대에서는 평균 2.47명의 가구원으로 구성되어 있으며, 경제활동 가구원수의 경우 0.81명으로 나타

5) 생활권의 공간구성은 서울 전지역을 대상으로 5개 권역생활권(도심, 동북, 서북, 서남, 동남)과 116개 지역생활권으로 이루어져 있다. 지역생활권은 주민의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간으로써 자치구 행정구역 내 3개 내외 행정동(인구 10만 이내)을 1개 지역생활권으로 한다.  
 6) 수급가구는 소득인정액이 중위소득의 30% 이하인 가구이다. 생계급여액은 가구원 수에 따라 다른데, 1인 가구의 경우 527,158원, 4인 가구 1,424,752원 수준이다.  
 7) 로그값을 적용한 이유는 데이터 간 편차를 줄여 왜도(skewness)와 첨도(kurtosis)를 줄여 정규성을 높이고 분석에서 정확한 값을 얻기 위함이다.

〈표 3〉 통근 특성

구분			단위	매입임대					영구임대				
				N	Mean	S.D.	Min.	Max.	N	Mean	S.D.	Min.	Max.
설명 변수	통근 특성	통근시간	분	4,338	34.07	21.70	5	120	13,285	35.09	21.53	5	120
		통근거리	km	5,296	7.26	5.14	0.71	24.56	13,584	10.22	5.65	0.81	27.40
		통근수단	dummy	2,981	0.68	0.44	0.00	1.00	8,281	0.62	0.39	0.00	1.00
		직주일치	dummy	3,974	0.82	0.38	0.00	1.00	11,889	0.77	0.42	0.00	1.00

난다. 영구임대에서는 평균 1.92명의 가구원 중 0.59명이 경제활동을 하는 것으로 분석되었다.

#### IV. 주요 결과

##### 1. 임대유형별 분석결과

경제활동을 하는 개인의 경우, 최소한 1일 2회의 통행이 발생한다. 서울시 공공임대주택 패널조사 자료를 이용하여 임대유형별 개별 가구의 통근 특성을 파악하여 주거만족도에 미치는 요인들을 분석한 결과는 다음의 〈표 4〉와 같다. 통근을 위한 시간 자체가 길어질수록 주거만족도는 낮아지는 것으로 분석되었고, 임대유형과 관계없이 모두 통계적으로 유의한 것으로 나타났으며, 이는 선행연구와 동일한 결과이다(전명진·정지은, 2011; 진장익 외, 2017). 통근거리가 길수록 주거만족도는 낮아지는 것으로 나타났고, 특히 매입임대에서 뚜렷한 차이를 보였다. 주거지에서 직장까지 거리가 1km 감소하는 경우, 주거만족도는 1.07배 높아짐을 알 수 있다. 영구임대에서는 반대의 결과를 나타냈다. 이는 영구임대는 지리적 입지가 매입임대에 비해 도심과 다소 떨어져 있어 주거지 주변의

직장보다 타 지역에서 근무하는 경우에 만족도가 높다는 것을 짐작할 수 있다.

통근 수단은 대부분 대중교통을 이용하는 것으로 기초통계에서 확인할 수 있었다. 영구임대에서는 유의하지 않았지만 매입임대에서는 대중교통을 통해 통근하는 경우가 그렇지 않은 경우에 비해 1.37배 높은 만족도를 보였다. 직장과 주거지가 동일한 권역생활권에 입지하는 경우 주거만족도는 2.02배 높아지는 것으로 분석되었다. 이는 매입임대의 정책 도입취지인 직주근접의 효과를 실증적으로 증명하고 있는 것으로 볼 수 있다.

##### 2. 권역별 분석결과

통근특성이 지역에 따라 다른 특성을 보일 것으로 예상되어 서울시 5개 권역생활권 중 동북권과 서남권을 대상으로 하였다. 이들 권역은 연구범위에서 전술한 바와 같이 상호 비교대상인 영구임대와 매입임대가 모두 분포되어 있는 생활권역이다. 동북권의 경우 서울시 전체 30.9%의 임대주택 재고를 보이며, 서남권은 이보다 높은 35.1% 수준이다. 이들 권역의 합은 66%에 이른다(국토교통부, 2017).

〈표 5〉와 같이 우선 동북권의 경우를 살펴보면,

〈표 4〉 임대유형별 분석결과

구분		매입임대		영구임대	
		B 추정값	Odds ratio	B 추정값	Odds ratio
설 명 변 수	통근시간(분)	-0.025	0.975***	-0.012	0.988***
	통근거리(km)	-0.068	0.934***	0.014	1.014*
	통근수단(대중교통=1)	0.315	1.370*	0.053	1.054
	생활권 내 직주일치(해당=1)	0.704	2.021***	-0.839	0.432***
통 제 변 수	연령(세)	-0.108	0.898*	0.232	1.261***
	연령제곱(세)	-0.001	0.999	0.003	1.003***
	학력(고졸 이상=1)	1.716	5.562***	0.469	1.599***
	수급자 여부(해당=1)	-0.569	0.566***	0.493	1.638***
	ln월소득(만 원)	0.952	2.590***	1.245	3.472***
	가구원수(명)	0.044	1.045	0.090	1.094**
	경제활동가구원수(명)	-0.032	0.968	-0.905	0.405***
-2LL(Chi-square)		2,202.362***		8,780.228***	
Cox & Snell		.100		.127	
Nagelkerke		.168		.172	
유효 N		2,747		7,285	

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

매입임대의 경우 전체권역에서와 비슷한 결과를 보인다. 통근시간이 길어질수록, 통근거리가 멀어질수록 주거만족도는 감소하고 있으며, 대중교통을 이용하여 통근할수록 그렇지 않는 경우에 비해 주거만족도가 1.58배 높다. 이는 대중교통 접근성이 양호한 주거지를 선택하는 가구의 경우에 직장 과 주거의 입지적 균형 또한 선택할 확률이 높다는 선행연구 결과와 일치한다(신상영, 2003; 성현곤, 2012; 서안나 · 김재익, 2019).

영구임대에서는 앞서 매입임대와 같은 맥락에서 통근시간과 거리가 늘어날수록 부(-)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 특히 통근수단에서는

대중교통을 이용하는 경우 주거만족도가 매입임대와 다른 양상을 보인다. 이는 생활권 내 직주일치 여부에서도 확인할 수 있듯이 근거리 내 직장보다 원거리에서 직장을 다니는 경우 주거만족도가 높다는 것을 짐작할 수 있다. 통제변수에서 나타나듯이 월소득이 가장 영향력이 높은 변수임을 감안할 때, 상대적으로 소득이 높고 양호한 일자리를 위해서는 생활권을 벗어나는 경우가 주거만족도가 높아지는 것으로 판단된다(남영우, 2019).

서남권에서도 동북권과 마찬가지로 통근시간은 유형에 관계없이 주거만족도와 반비례 관계를 보인다. 매입임대는 통근수단과 생활권내 직주일

〈표 5〉 지역별 임대유형간 비교분석 결과

구분		동북권				서남권			
		매입임대		영구임대		매입임대		영구임대	
		B 추정값	Odds ratio	B 추정값	Odds ratio	B 추정값	Odds ratio	B 추정값	Odds ratio
설명 변수	통근시간(분)	-0.049	0.952***	-0.018	0.982***	-0.116	0.891**	-0.070	0.933***
	통근거리(km)	-0.199	0.819***	-0.093	0.911***	0.370	1.447	0.262	1.299***
	통근수단(대중교통=1)	0.459	1.583**	-0.864	0.422***	1.374	3.953***	0.287	1.332
	생활권 내 직주일치(해당=1)	0.098	1.103	-2.313	0.099***	1.643	5.171***	-1.224	0.294**
통제 변수	연령(세)	0.157	1.170	0.631	1.879***	-2.373	0.093**	0.129	1.138
	연령제곱(세)	0.002	1.002	0.006	1.007***	-0.024	0.976**	0.002	1.002**
	학력(고졸 이상=1)	0.133	1.142	1.130	3.096***	0.517	1.677	-0.253	0.777***
	수급자 여부(해당=1)	0.431	1.539**	1.558	4.749***	-0.797	0.451***	0.168	1.183***
	ln월소득(만 원)	0.567	1.762*	2.192	8.949***	0.866	2.378**	0.871	2.390
	가구원수(명)	0.346	1.414***	0.486	1.626***	-0.867	0.420	0.216	1.241
	경제활동가구원수(명)	0.834	2.303***	-2.312	0.099***	1.534	4.638	0.511	1.667**
-2LL(Chi-square)		986.382***		3,043.109***		783.409***		1,266.185	
Cox & Snell		.185		.363		.526		.445	
Nagelkerke		.302		.490		.670		.661	
N		4,820		19,998		3,368		15,823	

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

치 변수에서 전체모형과 동일한 결과 값을 보였으며, 같은 이유로 해석될 수 있다. 특히 직주일치의 경우 그렇지 않은 경우에 비해 5.17배 주거만족도가 높아지는 점을 고려할 때, 서남권의 매입임대 제공은 직주일치 및 주거만족도를 향상시킨다는 점에서 정책적 효과가 있는 것으로 평가할 수 있다. 영구임대의 경우 앞서 〈표 4〉에서 제시한 전체모형과 동일한 결과 값을 보이고 있으며, 무엇보다도 통근거리가 가장 영향력이 높은 변수로 나타났다.

## V. 결론

이 연구는 공공임대주택 거주자를 대상으로 통근특성에 따른 주거만족도를 실증분석하고자 하였다. 공공임대주택은 단순히 주택만 제공하는 것이 아니라, 생활권을 고려한 주택공급이 이루어졌을 때에는 통근시간 및 거리를 대폭 줄일 수 있고, 이는 사회적인 측면에서 비용감소효과가 있는 것으로 다수 연구에서 검증된 바 있다. 이러한 측면에서 선별적이며 다소 유연한 정책집행이 가능한

매입임대를 주요 분석대상으로 설정하였으며, 비교집단으로 입주계층이 비슷한 영구임대를 설정하여 임대유형별, 지역별 비교분석을 하였다. 해당 연구결과를 통해 제안할 수 있는 학술적 및 정책적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 통근시간과 거리의 감소가 저소득층이 주로 거주하는 공공임대주택의 주거만족도에 중요한 요인임을 실증적으로 확인하였다. 특히 직주근형의 견지에서 직장과의 주택이 지리적으로 근접해 있더라도 소득과 주거비의 차이로 인해 지역 내 고용기구가 동일지역에서 주거기회를 찾을 수 없다면 직주근형은 이루어질 수 없다.

따라서 개별가구를 대상으로 직주근접 주택 수요에 부응할 수 있는 매입임대의 합리적 배분과 공급이 필요하다. 나아가 통근시간 및 거리를 감소하는 것은 물리적인 여건 개선뿐만 아니라, 경제적으로 주거부담완화를 가져오므로 소득재분배 효과 측면에서도 의미가 있다.

둘째, 직주분리로 인해 통근특성에 미치는 주요 영향요인 중 하나는 통근수단으로 나타났다. 자가승용차를 이용하는 통근자는 그렇지 않은 통근자에 비해 약 2배 정도 더 많은 비용을 투자하고 있는 것을 고려해볼 때(진장익 외, 2017), 주로 저소득층이 거주하고 있는 공공임대주택의 경우 대중교통 수단이 용이한 곳을 고려한 신중한 주택공급이 요구된다. 관련법마다 역세권의 범위가 다르게 적용되고 있으나, 최근 국토교통부의 2020주거종합계획에 따르면 역세권범위를 기존 250m에서 350m로 확대하였다. 역세권의 범위를 넓히고 도심 내 주택 공급 활성화를 위한 제도적 여건이 조성됨에 따라 보다 대중교통 접근성을 높이는 공급

정책이 필요하다.

셋째, 현재는 공공임대주택 입주자 모집 시 현 거주지 중심으로 동일 자치구를 우선 고려하고 있다. 그러나 현 직장의 위치까지 고려할 수 있는 계획적 배려가 요구된다. 주거입지와 통근통행은 정책적인 측면에서 상당한 의미를 가진다는 점에서 서울시 생활권계획에 구분되어 있는 지역생활권, 권역생활권까지 고려한다면 세심한 정책실행이 이루어질 것으로 기대된다.

마지막으로 매입임대를 확보하는데 있어 일부 자치구에서는 매입임대가 공급되지 않도록 행정적 제재를 요청한다는 점에서 자치구 단위의 프레임에서 벗어나 인근 생활권을 고려한 유연한 정책이 요구된다. 주택만을 공급하는 것이 아니라, 지역에 필요한 공공시설까지 함께 공급하고 지원할 수 있는 공공시설복합형 매입임대유형이 도입될 필요가 있다.

해당연구는 서울시 공공임대주택 유형 중 매입임대와 영구임대 중심으로 임대유형별 및 지역별 통근특성과 주거만족도에 관한 영향요인을 살펴보고 비교분석하였다는 점에서 의의가 있다. 그러나 통근특성 비교 시 소득계층이 유사한 매입임대와 영구임대뿐 아니라, 서울시 외곽에 건설형으로 공급된 국민임대주택, 장기전세주택 등을 분석대상으로 고려하지 못하였다. 또한 통근특성에 있어서 통근수단 측면에서의 접근성까지 고려하는 등 입지적 차이에서 오는 영향요인을 경제활동 특성별, 소득분위별 등 다양한 연구가 진행된다면 서울 전역에 입지하고 있는 공공임대주택 전반에 관한 정책적 시사점을 도출할 수 있을 것으로 기대된다.

## 참고문헌

- 국토교통부 (2017). *임대주택통계*. 세종: 국토교통부.
- 권치흥, 김주영 (2012). 공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구. *주거환경*, 10(3), 33-46.
- 김대환 (2018). 주택거주형태에 따른 만족도와 임대주택정책에 대한 시사점. *주택도시금융연구*, 3(1), 145-171.
- 김준형, 최막중 (2006). 소득계층을 고려한 직주균형 지표의 개발과 주택정책적 함의에 관한 연구. *국토계획*, 41(4), 29-40.
- 김진유, 성현곤, 박지형 (2012). 주거지불능력 및 주거환경이 통근자족성에 미치는 영향: 2010년 서울대도시권을 중심으로. *국토계획*, 47(5), 113-125.
- 김형태 (2009). 직주균형이 통근통행에 미치는 영향 (1990~2005): 수도권 지역을 대상으로. *국토계획*, 44(7), 171-184.
- 남영우 (2019). 공공임대주택 지원 대상 가구의 이주 의향에 대한 연구. *주택도시금융연구*, 4(2), 135-158.
- 노정현 (2002). *교통계획: 통행수요이론과 모형*. 서울: 나남출판.
- 서안나, 김재익 (2019). 주거비 과부담 임차가구의 특성과 이질성에 관한 연구. *주택도시금융연구*, 4(2), 159-178.
- 성진욱, 남진 (2019). 서울시 공공임대주택 주택성능과 주거환경 만족도에 미치는 영향요인. *국토계획*, 54(3), 49-62.
- 성현곤 (2012). 주거입지선택에서의 대중교통 접근성과 직주균형의 구조적관계가 가구수준의 통행행태에 미치는 영향. *국토계획*, 47(4), 265-282.
- 성현곤, 임형준 (2010). 서울대도시권에서의 직장인의 직주일치 선택확률에 미치는 요인에 관한 연구. *국토계획*, 45(5), 141-152.
- 송윤선, 남진, 김도경 (2008). 서울시 가구유형별 통근통행시간의 영향요인분석. *국토계획*, 43(3), 7-20.
- 신상영 (2003). 직주접근성과 통근통행: 수도권을 사례로. *국토계획*, 38(4), 73-87.
- 유승동, 김주영 (2017). 공공임대 주택의 편익: 임대료를 중심으로. *입법과 정책*, 9(2), 205-223.
- 윤호 (2007). 주거만족도의 영향요인 분석. *부동산정책연구*, 8(2), 21-38.
- 이삼수 (2004). 직주배치를 통한 서울대도시권 통근통행의 효율성분석. *국토계획*, 39(3), 95-109.
- 전명진 (1996). 맞벌이 가계의 주거 및 직장선택과 통근행태에서의 성별차이: 서울시를 중심으로. *국토계획*, 31(4), 111-123.
- 전명진, 강춘령 (2009). 수도권 맞벌이 가구의 통근통행행태 분석. *국토계획*, 44(3), 193-206.
- 전명진, 정명지 (2003). 서울대도시권 통근통행 특성 변화 및 통근거리 결정요인 분석: 1980~2000년. *국토계획*, 38(3), 159-173.
- 전명진, 정지은 (2011). 수도권 직주불일치 수준 및 초과통근 분석. *국토계획*, 46(4), 189-197.
- 진장익, 진은애, 김단야 (2017). 서울시 직장인들의 통근시간과 행복. *국토계획*, 52(2), 99-116.
- 최막중, 지규현 (1997). 다핵화 정책에 의한 직주근접 효과의 규범적 평가: 서울시를 중심으로. *국토계획*, 32(5), 25-37.
- 최웅선, 이용모 (2018). 공공임대주택 정책의 효과성 분석: 국민임대주택 입주자의 주거환경 만족도와 사회적 관계 만족도를 중심으로. *정책분석평가학회보*, 25(3), 313-339.
- 최윤영, 김지현 (2018). 연령별 은퇴 후 선호하는 주거생활권과 주택유형에 미치는 요인에 대한 연구: 00은행 전국지점 직원을 대상으로. *주택도시금융연구*, 3(2), 27-52.
- 통계청 (2018). *한국의 사회동향*. 대전: 통계청.
- 하성규 (2012). *주택정책론*. 서울: 박영사.

한국교통연구원 (2013년 9월 11일). 수도권 통근시간 1시간인 직장인 통근행복상실비용 월94만원. *e대 한경제*. Retrieved from [http://m.cnews.co.kr/m\\_home/view.jsp?idxno=201309111700456230738](http://m.cnews.co.kr/m_home/view.jsp?idxno=201309111700456230738)

SH도시연구원 (2019). *매입임대주택 공급확대 및 활성화 방안 연구*. 서울: 서울주택도시공사.

Kahneman, D., Krueger, A. B., Schkade, D. A., Schwarz, N., & Stone, A. A. (2004). A survey method for characterizing daily life experience: The day reconstruction method. *Science*, 306 (5702), 1776-1780.

Morris, A. (2015). The residualisation of public housing and its impact on older tenants in

inner-city Sydney, Australia. *Journal of Sociology*, 51(2), 154-169.

Stutzer, A., & Frey, B. S. (2008). Stress that doesn't pay: The commuting paradox. *Scandinavian Journal of Economics*, 110(2), 339-366.

Williams, R. (2016). Understanding and interpreting generalized ordered logit models. *The Journal of Mathematical Sociology*, 40(1), 7-20.

---

논문접수일: 2020.09.10  
논문심사일: 2020.11.05  
게재확정일: 2020.11.16

*Journal of Housing and Urban Finance* 2020; 5(2):19-33  
pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139  
<https://doi.org/10.38100/jhuf.2020.5.2.39>

## Commuting characteristics and residential satisfaction by public housing type in Seoul

Jinuk Sung\*, Hyeon-Sook Chun\*\*

---

### Abstract

This study explored the problem of uneven location of public housing due to supply-oriented housing policies. In particular, the study focused on exploring the factors affecting residential satisfaction through commuting characteristics. The analysis data were derived from the panel survey (2-wave) on public housing provided by SH Corporation. An ordered logistic regression analysis was applied as a research model considering the characteristics of the dependent variable. The results of this study are as follows. First, as commuting time and distance increase, residential satisfaction tends to decrease regardless of the public housing type and region. Second, residential satisfaction is higher in places with an easy access to public transportation. Third, in terms of the job-housing balance, when housing and jobs matched the area of residence, the purchased public housing lease indicated a significant positive influence. Therefore, it is meaningful to derive policy bases and implications for purchase-type public housing, the supply of which is expected to increase in the future by replacing construction-type public housing.

**Key words:** Seoul, public housing, commuting characteristics, job-housing balance, residential satisfaction

---

---

\* Associate Research Fellow, Urban Research Center, Seoul Housing and Communities Corporation, E-mail: sju762@i-sh.co.kr

\*\* Director, Urban Research Center, Seoul Housing and Communities Corporation, E-mail: hchun@i-sh.co.kr

© Copyright 2020 Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.