



## 노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정요인 분석\* - 부산광역시 동구 및 중구를 중심으로 -

### The Analysis on the Determinants of Intention to Move into Public Housing for Deteriorated Residential Area Residents - The Case of Dong-gu and Jung-gu, Busan Metropolitan -

최효비\*\* · 김경수\*\*\*

Hyobi Choi · Gyeongsu Kim

#### Ⅰ Abstract Ⅰ

In the case of sloping deteriorated residential areas in old downtowns of Busan, where road conditions are poor and buildings have no preservation value, it is not easy to improve residential conditions with current urban regeneration project methods. Given that the peculiarity of old and gradient residential areas behind the center of the city with very low profitability, the need for public-driven urban regeneration projects is increasing in order to improve the residential environment of these areas. Accordingly, this study investigated household characteristics, residential conditions, economic characteristics, and awareness of public housing for residents in deteriorated residential areas. On the basis of this, the determinants of intention to move into public housing were analyzed. The main results of the study are as follows. First, the variables that could have a significant influence on the intention to move into public housing in all samples as well as Dong-gu and Jung-gu were mainly ones of characteristics of residential conditions (housing type, housing age, housing satisfaction). Second, the variables that could affect the intention to move into public housing for the residents of the old areas and the ones in Dong-gu were ones of household characteristics (the final scholarship of household heads, the number of household members and moving plans). Third, only the variables of the residential satisfaction had a significant effect on all samples as well as Jung-gu. Fourth, the economic variables that significantly affected the intention to move into public housing were different according to the area in which they lived. Based on the results, this study examined considerations to supply public housing.

**Keywords:** Deteriorated residential area, Public housing, Intention to move, Busan, Binary logit model

\* 본 논문은 2020년 부산연구원에서 수행한 ‘부산시 공공주택 노후주거지 재생 실행방안 연구’ 내용 일부를 수정·보완한 것임.

\*\* 부산연구원 연구원(주저자) | Researcher, Busan Development Institute | First Author | machoi9085@gmail.com |

\*\*\* 한국해양대학교 특임교수(교신저자) | Specially Appointed Professor, Korea Maritime and Ocean University | Corresponding Author | kskim@kmou.ac.kr |

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

부산의 인구는 한국전쟁으로 인한 피난민의 유입과 1960~70년대 농촌인구의 이주로 인해 급격히 증가하였다. 단기간에 모여든 많은 사람들로 인해 도심 내 주거지가 포화되자 도심과 가까운 동구 및 중구 일대 산중턱까지 주거지를 형성하며 시가지를 확장하였다. 도심 인근의 경사형 주거지는 거주민의 필요에 따라 별도의 계획 없이 조성되어 열악한 형태로 발전한 불법·무허가 주택이 대부분이고, 도로구획 또한 매우 복잡한 형태로 형성되었다.

원도심 배후 경사형 노후주거지 일원의 열악한 주거환경을 개선하기 위해 1990년대에는 「도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법」에 따라 주거환경개선지구를 지정하기도 하였다(김경수 외, 2020). 주거환경개선지구 내 토지 또는 건축물의 소유자는 건축법 등의 적용 특례, 국공유지의 무상양여, 주거환경개선사업 지원, 토지 수용 등을 제공받았음에도 불구하고 원도심 배후 노후주거지의 열악한 주거환경은 크게 개선되지 않았다. 일례로 동구 및 중구 일대에는 여러 가구가 화장실을 공유하는 최저주거기준<sup>1)</sup> 미달 주택이 여전히 존재하고 있다. 또한 재난위험시설(재난위험시설물 D, E등급), 소방차 진입이 불가능한 지역 등 경사형 노후주거지 주민의 안전은 온전히 보장받지 못하고 있는 실정이다.

최근 원도심 쇠퇴, 외곽 신도시 개발, 청년인구 감소, 산업구조 변화 등 사회·경제적 여건 변화로 인해 경사형 주거지의 노후화 및 공동화는 가속화되고 있다. 주택 연령이 30년 이상인 노후주택의 비중은 다른 지자체에 비해 부산광역시 높음 편으로, 2020년 기준 전국 노후주택 비중이 19.41%인 것에 반해 부산광역시 노후주택 비중은 24.10%에 달한다(통계청, 2023c). 특히 경사형 주거지가 밀집한 동구와 중구의 노후주택 비중이 독보적으로 높은 것으로 나타났다. 구체적으로 노후주택 비중이 동구의 경우 47.76%, 중구의 경우 42.74%를 기록하였다(통계청, 2023c). 노후주거지가 밀집한 동·중구의 경우 빈집 비중 또한 높은 것으로 나타났다. 동구 빈집 비중 11.55% 및 중구 빈집 비중 16.20%는 부산광역시 빈집 비중 8.89%에 비해 현저히 높은 수준이다(통계청, 2023b). 빈집 중 노후주택이 차지하는 비중이 동구의 경우 68.38%, 중구의 경우 48.33%(통계청, 2023b)로, 노후주택이 증가할수록 빈집이 증가할 확률이 높은 것으로 추정된다.

부산 원도심 배후 경사형 노후주거지 일원은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 시행에 따른 산복도로 르네상스, 행복마을만들기, 도시활력증진지역 개발사업, 새뜰마을사업, 경제기반형 도시재생사업, 근린재생형 도시재생사업, 경제기반형 도시재생뉴딜사업 등 도시재생사업을 지속적으로 추진해왔음(부산광역시, 2020)에도 불구하고 공·폐가 증가와 인구 감소 등 공동화가 심화되고 있다. 부산의 원도심 경사형 노후주거

1) 「주택법」 제5조의 2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여, 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 최소주거기준을 설정하였으며, 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 가구구성에 따라 차이가 있으나 기본적으로 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도 시설이 완비된 전용 입식부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설은 갖추어야 한다(법제처, 2024b).

지 재생은 주민 협의, 재원 조달과 같이 일반적으로 도시재생사업이 겪는 어려움 외에도 다양한 문제점이 있다. 우리나라의 현행 도시재생사업의 정책 방향은 성공 가능성이 높은 지역(양호한 도로 및 기반시설, 평지 등)을 중심으로 점진재생을 도모하는 방식이라, 도로 상황이 열악하고 건축물의 보존 가치가 전무한 경사형 노후주거지의 경우 현행 도시재생사업의 구조를 그대로 적용시키기에 한계를 보인다(김경수 외, 2020).

현행 도시재생사업 방식은 공공이 지원하는 마중물 사업 이후 민간의 투자가 이어져야 하는데, 높은 고령인구 비율, 낮은 사업성 등 경사형 노후주거지가 가진 핸디캡으로는 후속사업으로의 확산이 쉽지 않은 실정이다. 한정적인 예산만으로는 주차난을 해결할 주차장을 마련하는 것도, 구불구불하고 좁은 길을 반듯하게 넓히는 것도 턱없이 부족하기 때문이다. 사업성 부족으로 소규모 재생사업을 시행할 수밖에 없는 지역의 한계를 극복하기 위해서는 공공이 개입하여 중·대규모 주거지 재생사업으로 노후주거지를 정비하고 지역민의 재정착과 주거안정을 도모할 필요성이 증대되고 있는 것이다. 따라서 본 연구는 새로운 공공주도 도시재생모델 제시에 앞서, 노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정요인을 도출하여 노후주거지 주민의 주거 질 개선을 위한 정책 수립에 바탕이 되고자 한다.

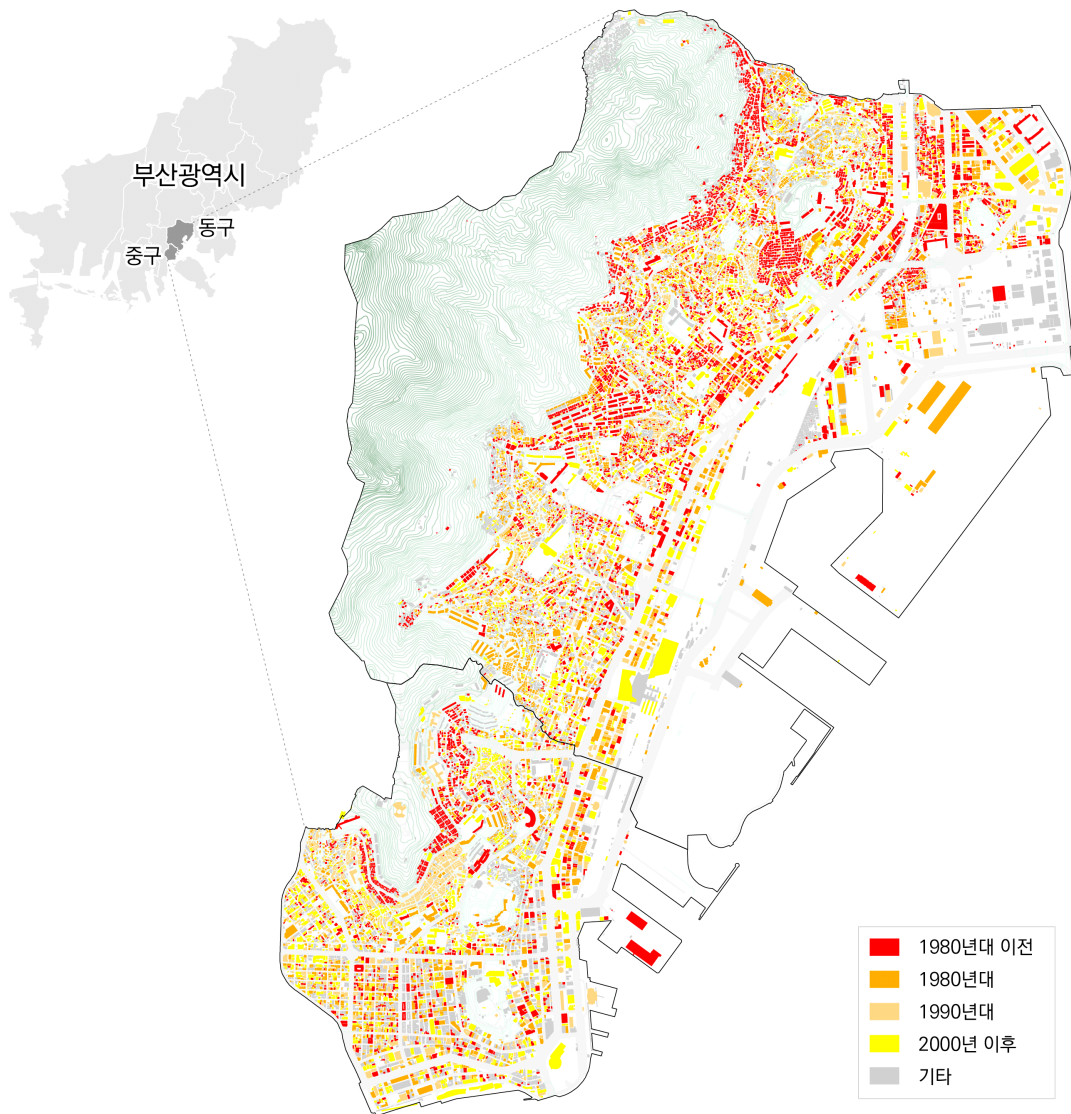
## 2. 연구의 범위 및 방법

부산광역시의 노후주택 비중은 전국 평균을 상회하며, 특히 동구 및 중구의 노후주택 비중은 부

산광역시 평균을 현저히 뛰어넘는 수준이다. 노후주택의 증가는 공·폐가의 증가로 귀결되어 경사형 노후주거지의 공동화를 조장하고 있다. 이를 방지하기 위해 경사형 노후주거지를 대상으로 도시재생사업을 꾸준히 펼치고 있으나 현행 도시재생사업 방식을 그대로 채택하기엔 많은 한계를 드러내고 있다. 이러한 한계를 극복하고자 공공주도의 도시재생모델 발굴 필요성이 대두되고 있다. 공공주도 도시재생모델 구축에 앞서 노후주거지 주민의 공공주택에 대한 인식을 조사하고, 이를 바탕으로 공공주택 입주의사 결정요인을 도출하고자 한다.

노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정요인을 분석하기 위한 연구의 공간적 범위는 노후건축물이 밀집한 부산광역시 동구 및 중구로 설정하였다(〈그림 1〉). 노후건축물이 밀집한 원도심 중 부산 최초의 시가화 지역이자 북항재개발 사업의 시너지를 일으킬 수 있는 지역이 동구 및 중구이기 때문이다. 동구 및 중구는 부산항, 경부선 등 국가기간시설에 의해 지역이 단절된 채 도시구조가 기형적으로 형성되어 지역 차원의 커뮤니티가 미흡할 뿐 아니라 북항재개발 사업의 추진으로 노후주거지 정비에 대한 요구가 증대되는 지역이다(김경수 외, 2020). 이를 위해 부산광역시 동구 및 중구 주민 800명을 대상으로 2020년 10월 16일부터 26일까지 주택 및 주거환경, 주거이동 및 주거의식, 가구의 주거비 부담, 주거복지정책 등에 대한 내용의 ‘부산시 공공주도 노후주거지 재생 관련 설문조사’를 개별면접조사 방식으로 실시하여 연구의 기초자료를 마련하였다.

해당 설문조사를 바탕으로 노후주거지 주민의



자료 : 국토교통부(2023b).

〈그림 1〉 연구의 공간적 범위(부산광역시 동구 및 중구)에 따른 건축물 준공년도

가구 특성, 주거환경 특성, 경제적 특성 및 공공주택에 대한 인식을 파악하고, 이러한 특성이 공공주택 입주 의사에 미치는 영향을 분석하였다. 부산광역시 동구 주민과 중구 주민은 가구 특성, 주

거환경 특성, 경제적 특성, 공공주택에 대한 인식 뿐 아니라 공공주택 입주 의사 정도에 차이를 보였다. 따라서 대상지 전체 주민을 대상으로 한 공공주택 입주 의사 결정요인과 동구와 중구 주민 각각을

대상으로 한 공공주택 입주 의사 결정요인을 도출하여 거주하는 구(區)에 따른 특성을 파악하고자 하였다. 노후주거지 주민의 공공주택 입주 의사 결정요인은 이항(binary)의 범주형 자료(categorical data)인 종속변수의 속성을 고려하여 이항로짓모형(binary logit model)을 활용하여 분석하였다.

## II. 이론적 배경

### 1. 노후주거지의 개념

노후주거지란 20년 이상 노후 건축물이 2/3 이상인 지역 중 빈집이 지속적으로 증가하거나 빈집의 비율이 높고, 도로, 공원 등 공공인프라가 열악하여 사회·경제적 환경의 변화에 신속하게 대응하지 못하는 일단의 주거지역을 말한다(김필선, 2018; 박정은 외, 2022). 기성시가지의 오래된 주거지역, 특히 구릉지에 형성된 주거지역의 경우 노후주택과 노후불량주택이 혼재되어 있기 때문에 단위지역 차원에서 일반노후주거지와 노후불량주거지를 분류하는 것은 현실적으로 쉽지 않다. 따라서 노후주거지를 노후불량주거지와 일반노후주거지를 포함하는 광의의 개념으로 정의하기도 한다(김인희 외, 2004).

부산은 한국전쟁으로 인한 피난민의 유입과 1960~70년대 급격한 도시화·산업화에 따른 인구 집중현상에 의해 도시가 급격히 성장하였다. 부산으로 이주한 사람들은 원도심 배후의 경사지에 기반시설이 미비한 상태에서 국·공유지를 무단 점거하여 주거지를 조성하였으며, 거주민의

상황과 필요에 따라 무분별한 확산 과정을 거치며 현재의 경사형 노후주거지 형태를 갖추게 되었다. 이러한 경사형 노후주거지는 동구, 중구, 서구 등에 밀집되어 있다(정인아·우신구, 2019). 본 연구는 부산 최초의 시가화 지역이자 북항재개발 사업과 시너지 효과를 창출할 수 있는 동구 및 중구 일대를 대상으로 노후주거지 주민의 공공주택 입주 의사 결정요인을 도출하였다.

### 2. 공공주택의 개념

공공주택이란 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원받아 「공공주택 특별법」 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 국민주택규모 이하의 주택을 말한다. 공공주택은 분양을 목적으로 공급하는 ‘공공분양주택’과 임대 또는 임대 후 분양전환을 목적으로 공급하는 ‘공공임대주택’이 있다.

공공분양주택은 주택을 공급받은 자가 20년 이상 30년 이하의 범위에서 공공주택사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 소유 지분을 적립하여 취득하는 ‘지분적립형 분양주택’과, 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 조건으로 분양하는 ‘이익공유형 분양주택’이 있다. 공공임대주택은 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 ‘공공건설임대주택’과 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매



매 등으로 취득하여 공급하는 ‘공공매입임대주택’이 있다(법제처, 2024a).

공공임대주택은 공공분양주택에 비해 물량이 많으며 유형 또한 다양하다. 현행법 기준으로 영구임대주택, 국민임대주택, 분양전환공공임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 기존주택매입주택, 기존주택전세임대주택 총 7가지 유형으로 분류된다(〈표 1〉).

우리나라의 공공임대주택 정책은 1960~70년대까지 구체적인 정책방향 및 목표가 부재했던 시기에서 1980~1992년 사회안정정책의 주된 정책수단이라는 인식이 형성된 시기를 거쳐 1993~1997년 임대주택 재고율 10% 달성이라는 구체

적인 정책목표 하에 민간주도의 공공임대주택 정책을 전개하던 시기를 지나왔다. 1998년 이후 복지패러다임이 강조되면서 정권의 변화와 무관하게 공공 주도의 공공임대주택 확대 기조가 지속되어왔다(이종권 외, 2013). 지금까지는 공공임대주택을 중심으로 공공주택을 공급하고자 하였으나, 변화하는 주거 수요에 대응하기 위해 2023년 ‘서민·취약계층 주거복지 방안’ 발표 이후 공공임대주택과 공공분양주택을 균형 있게 공급하는 것으로 정책의 기조가 바뀌었다(국토교통부, 2023a).

각국의 정치, 경제, 사회, 문화 여건에 차이가 있기 때문에 공공주택 정책을 직접적으로 비교하는 것은 무리가 있다. 그럼에도 불구하고 빈곤층

〈표 1〉 공공주택의 유형

공공분양주택		분양을 목적으로 공급하는 주택으로 「주택법」 제2조 제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택
공공임대주택	영구임대주택	국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
	국민임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
	행복주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
	통합공공임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
	장기전세주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
	분양전환 공공임대주택	일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
	기존주택 등 매입임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택 등을 매입하여 「국민기초생활보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
	기존주택 전세임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

자료 : 법제처(2024a).

을 대상으로 소유주체에 대해 규제를 두고, 주민이 퇴거로부터 보호되며, 입주민이 의사결정에 참여한다는 점에 비추어 볼 때 유럽의 사회주택(social housing)이 유사한 정책이라고 볼 수 있다(천현숙, 2016; UNECE, 2006). 유럽 내에서도 공공임대주택에 대한 사회적 책임은 차이가 있다. 네덜란드의 경우와 같이 공공임대주택의 비중이 크고 입주대상도 폭이 넓은 나라가 있는 반면, 이탈리아, 스페인 등은 공공임대주택의 비중이 작고 빈곤층을 대상으로 운영하고 있다(김수현, 2022).

### 3. 선행연구 고찰

정부가 공공주택을 보급함에 있어 공공임대주택을 중심으로 보급한 만큼 지금까지의 관련 연구 또한 공공임대주택을 중심으로 수행되었다. 관련 주제 또한 공공임대주택에 대한 인식, 주거만족도 영향 요인, 입주자 실태조사 등에 관한 연구가 주를 이루었다. 단편적으로 국토교통부가 실시하는 주거실태조사 또한 공공임대주택을 중심으로 설문하고 있었다.<sup>2)</sup>

공공임대주택에 대한 인식은 긍정적 관점과 부정적 관점으로 나눠 살펴볼 수 있다. 공공임대주택에 입주하는 계층의 많은 수가 사회적 배려 대상자에 속하기 때문에 공공임대주택 주변 지역은 주거환경이 악화될 것이라 우려한다. 이러한 생

각은 지역이기주의 현상을 유발하고 주변지역의 가치 하락 등을 초래하여 결과적으로 공공임대주택 공급에 대한 납비현상으로 이어진다(김준형 외, 2005; Glaster et al., 2003). 그럼에도 불구하고 공공임대주택은 주거복지 차원에서 서민들의 주거안정에 큰 기여를 하고 있음을 부정할 수 없다(강미나, 2016; 김상돈 · 이주형, 2008).

공공임대주택의 공급이 확대된 만큼 정책의 수혜자인 공공임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도 관련 연구도 이어졌다. 해당 연구는 공공임대주택을 유형별로 구분(이미정 외, 2024)하거나, 공공주택을 유형별로 구분(권치홍 · 김주영, 2012)하여 유형별 주거만족도 결정요인을 비교 분석하였다. 또한 분석 대상의 특성을 다수준화하여 개인 특성, 주택 특성을 포함하는 개인 수준 변수뿐 아니라 공간적 특성을 반영하는 지역 수준 변수를 포함하는 실증분석 연구가 주를 이루었다(김선엽 · 박천일, 2012; 진장익 외, 2018).

공공주택 입주의사에 관한 연구 또한 공공임대주택을 중심으로 수행되었다(〈표 2〉). 각 연구마다 가구의 특성과 경제적 상황을 반영할 수 있는 변수를 활용하여 공공임대주택 입주의사 결정요인을 도출하였다. 이에 본 연구는 선행연구를 바탕으로 가구 특성, 주거환경 특성, 가구 특성을 반영할 수 있는 요인들을 선정하여 공공주택 입주의사 결정요인을 도출하고자 하였다.

앞서 살펴본 바와 같이 정부가 공공임대주택을

2) 「주택법」 제5조에 근거하여 2006년부터 국토교통부는 주거실태조사를 실시하였다. 주거실태조사 중 일반가구를 대상으로 하는 일반조사는 짝수년에, 특수가구(노인, 장애인, 임대주택거주, 저소득 등)를 대상으로 하는 정책조사는 홀수년에 실시하고 있다. 2014년부터는 주거실태조사의 일관성 유지를 위해 표준조사표를 마련하였으며, 2017년부터는 표본규모를 확대하여 매년 일반가구 조사를 시행하고, 그간 부정기적으로 실시해오던 노인, 청년, 신혼부부, 저소득 가구 등 특수가구조사를 일반가구조사에 포함하여 시행하고 있다. 2017년 이후 공공임대주택 입주 의향을 묻는 문항이 추가되었으며, 2018년 이후 공공임대주택 거주 주민을 대상으로 공공임대주택 거주 만족도를 묻는 문항이 추가되었다(강미나 외, 2023).

〈표 2〉 공공임대주택 입주 의사 결정 요인

선행연구 변수명		김주현 · 안용진 (2016)	남영우 (2019)	성진욱 · 이영민 (2017)	이윤홍 (2017)	이정혜 · 박희종 (2022)	이창효 · 이인희 (2021)	정기성 · 기윤환 (2018)
종속 변수	입주 의사	공공임대주택 입주의향 변화	공공임대주택	공공임대주택	공공임대주택	공공임대주택 <sup>a)</sup>	공공임대주택	공공임대주택
독립 변수	가구주 나이	-	-	×	-			○
	가구주 성별				×			○
	가구주 학력	+ <sup>a)</sup>					+	
	가구원 수		+		+			
	자녀	-		×				
	주택 유형			-	-			
	주택 면적	-	-			○		○
	점유형태	○		+ <sup>a)</sup>	+ <sup>a)</sup>			○
	거주지역	+ <sup>b)</sup>	+ <sup>b)</sup>					
	주택 만족도		-					
	주거환경 만족도		-					
	이사 계획							○
	가구 경상소득	-	-	-	-	○	○	○
	주거관리비	×	○				○	
	자산			+				
	주변 공공임대주택			+	×			
	공공임대주택 인지 상태							○
	공공임대주택 희망 면적							○
	공공임대주택 희망 세대수							○
연구 대상		도시규모별 신혼가구	공공임대주택 지원대상가구	서울시민 (자가주택 및 공공임대주택 거주자 제외)	서울시민	공공임대주택 입주요건을 만족하는 청년가구주	수도권 주택 이외 거처가구	인천광역시 청년 계층, 육아가족 계층, 노인 계층
연구 방법론		이항로짓모형	이항로짓모형	이항로짓모형	위계선형모형	이항로짓모형	이항로짓모형	이항로짓모형

주 : 1) +: 정의 영향, -: 부의 영향, ○: 유의미한 영향, ×: 유의미한 영향 없음.

2) <sup>a)</sup> 본 연구와 참조변수 반대로 구성, <sup>b)</sup> 수도권 여부 더미변수.

중심으로 공공주택을 공급한 만큼 현재까지 공공 주택에 관한 연구는 주로 공공임대주택을 중심으

로 수행되었다. 본 연구는 공공임대주택 중심의 정책에서 공공임대주택과 공공분양주택을 균형



있게 공급하고자 하는 정부의 정책 기조에 맞추어 공공임대주택과 공공분양주택을 모두 포함하는 공공주택을 연구의 대상으로 함에 앞선 연구들과 차이를 가진다.

### III. 분석의 틀

#### 1. 자료의 구축

노후주거지 재생 정책 수립을 위한 기초자료를 구축하고자 부산연구원은 노후주거지가 밀집된 부산광역시 동구 및 중구 주민을 대상으로 ‘부산시 공공주도 노후주거지 재생 관련 설문조사’를 실시하였다. 조사는 2020년 10월 16일부터 26일까지 개별면접조사 방식으로 이루어졌다. 표본은 거주지(동), 성, 연령을 층화변수로 활용한 층화표본추출(stratified sampling) 방식을 사용하여 추출하였으며, 유효표본으로 동구 583가구, 중구 217가구, 전체 800가구를 확보하였다. 설문은 주택 및 주거환경, 주거이동 및 주거의식, 가구의 주거비 부담, 주거복지정책 등을 주요 내용으로 하되, 국토교통부 주거실태조사 표준조사표를 차용하여 구성하였다.

해당 설문조사를 바탕으로 노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정요인 분석을 위해 <표 3>과 같이 변수를 구성하였다. 일부 변수는 연구에 적합하게 설문을 재분류 또는 재코딩하여 사용하였다. 종속변수는 공공주택에 입주할 의사가 ‘있음(1)’과 ‘없음(0)’으로 구성된 이항의 범주형 자료를 활용하였다. 독립변수는 앞서 살펴본 <표 2>

와 같이 선행연구를 바탕으로 가구 특성, 주거환경 특성, 경제적 특성, 공공주택에 대한 인식을 반영할 수 있는 변수로 구성하였다.

가구 특성을 반영하는 변수로 가구주 연령, 가구주 성별, 가구주 최종학력, 가구원 수, 이사 계획을 채택하였다. 지불 능력을 고려한 이사 계획 여부 문항을 활용하여 이사 계획 변수를 재구성하였다. 본 연구에서는 이사 계획에 대해 잘 모르겠다고 응답한 경우 구체적 계획이 없는 것으로 간주하여 이사 계획이 없는 것으로 설정하였다.

주거환경 특성을 반영하기 위해 주택 유형, 주택 점유형태, 주택 면적, 주택 연령, 주택 만족도, 주거환경 만족도를 변수로 사용하였다. 부산 시내 주택 유형의 절반 이상이 아파트인 것을 감안하여 아파트를 기준으로 변수를 재구성하였다. 주택 및 주거환경 만족도 변수는 매우 불만족-약간 불만족-대체로 만족-매우 만족의 4단계 척도를 사용하였다.

경제적 특성은 가구의 월평균 주거관리비, 월평균 경상소득, 총 자산, 총 부채 변수를 사용하였다. 변수의 스케일에 맞게 단위를 조정하여 주거관리비와 경상소득 변수는 만 원을 단위로, 자산과 부채 변수는 천만 원을 단위로 하였다.

본 연구에서는 기존 연구에서 충분히 검토하지 못한 공공주택 관련 인식을 반영하여 잠재적 공공주택 입주의사자의 선호도를 파악하고자 하였다. 이를 위해 공공주택 인지 여부, 선호하는 공공주택의 주택 유형, 선호하는 방의 개수, 선호하는 단지 규모를 독립변수로 사용하였다.

후술하겠지만 노후주택 밀집 지역인 부산광역시 동구와 중구 주민의 공공주택 입주의사에는 차

〈표 3〉 분석 변수

구분	변수명		변수 설명			
종속변수	공공주택 입주의사		1: 있음		0: 없음(ref)	
독립변수	가구 특성	가구주 연령	(세)			
		가구주 성별	1: 남		0: 여(ref)	
		가구주 최종학력	1: 대졸 이상		0: 고졸 이하(ref)	
		가구원 수	(명)			
		이사 계획	1: 있음		0: 없음(ref)	
	주거환경 특성	주택 유형	1: 아파트		0: 그 외(ref)	
		주택 점유형태	1: 자가		0: 그 외(ref)	
		주택 면적	(평)			
		주택 연령	(년)			
		주택 만족도	1: 매우 불만족	2: 약간 불만족	3: 대체로 만족	4: 매우 만족
		주거환경 만족도	1: 매우 불만족	2: 약간 불만족	3: 대체로 만족	4: 매우 만족
	경제적 특성	월평균 주거관리비	(만 원)			
		월평균 경상소득	(만 원)			
		총 자산	(천만 원)			
		총 부채	(천만 원)			
	공공주택	인지 상태	1: 알고 있음		0: 모름 (ref)	
		선호 주택 유형	1: 아파트		0: 그 외 (ref)	
		선호 방 개수(거실 포함)	1: 1개	2: 2개	3: 3개	4: 4개 이상
		선호 단지규모	1: 소규모 단지(100세대 미만) 3: 대규모 단지(500세대 이상)		2: 중규모 단지(100~500세대)	

이가 있었다. 따라서 전체 표본을 대상으로 한 분석뿐 아니라 동구 표본 및 중구 표본 각각을 대상으로 분석을 시행하여 거주지역에 따른 공공주택 입주의사 결정요인을 도출하고자 하였다.

## 2. 분석 방법

본 연구는 노후주거지가 밀집한 원도심 지역인 부산광역시 동구 및 중구에 거주하는 주민들을 대

상으로 공공주택 입주의사에 영향을 미치는 요인을 도출하는 것을 목적으로 한다. 종속변수는 입주의사가 ‘있음(1)’과 ‘없음(0)’으로 구성된 이항의 범주형 자료 형태이다. 범주형 자료의 경우 종속변수는 연속된 값을 가지며 독립변수와 선형성을 가져야 한다는 선형회귀모델의 기본가정을 위배하기 때문에 선형회귀모델을 사용하는 것은 부적절하다. 이처럼 개별 의사결정주체들의 선택행위이론에 근거할 경우 확률선택모델(probabilistic

choice model)을 이용하는 것이 적합하다(이희연 · 노승철, 2013; McFadden, 1981).

가장 많이 이용되는 확률선택모형은 와이불(Weibull) 분포를 가정한 로지스틱 회귀모델(logistic regression model)이다. 로지스틱 회귀모델 중 선택대안이 2개인 경우는 이항 로지스틱 회귀모델을, 선택대안이 3개 이상인 경우는 다항(multinomial) 로지스틱 회귀모델을 적용하는 것이 적합하다. 따라서 본 연구는 이항 로지스틱 회귀모델을 이용하여 노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정요인을 분석하였다.

로지스틱 회귀모델은 성공확률의 로짓(log unit, LOGIT), 즉 오즈(odds)의 로그값에 대해 다음의 선형식 (식 1)을 가정한다.

$$\text{logit}[\pi(x)] = \log\left(\frac{\pi(x)}{1-\pi(x)}\right) = \alpha + \beta x \quad (\text{식 1})$$

이 모형은  $\pi(x)$ 가 S-형태로 양적변수  $x$ 에 따라 증가하거나 감소한다는 것을 의미한다. 이를 성공 확률  $\pi(x)$ 에 대하여 직접 지수함수  $\exp(\alpha + \beta x) = e^{\alpha + \beta x}$ 를 이용하여 다음의 (식 2)와 같이 표현할 수 있다.

$$\pi(x) = \frac{e^{\alpha + \beta x}}{1 + e^{\alpha + \beta x}} \quad (\text{식 2})$$

모수  $\beta$ 는  $\pi(x)$ 에 대한 S-형태 곡선에서 증가 비율 또는 감소 비율을 결정한다. 로짓 단위로 해석하는 (식 1)의 양변을 지수화하면 오즈비(odds ratio) 개념을 이용하여 해석할 수 있다. 성공의 오즈는 다음의 (식 3)과 같다.

$$\frac{\pi(x)}{1-\pi(x)} = \exp(\alpha + \beta x) = e^{\alpha} (e^{\beta})^x \quad (\text{식 3})$$

$x$ 가 한 단위 증가함에 따라 종속변수의 오즈는  $e^{\beta}$ 배만큼 증가하는 것으로 해석한다(Agresti, 2018).

## IV. 분석 결과

### 1. 기초통계분석

본격적인 분석에 앞서 노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 정도를 살펴본 결과 거주지역에 따라 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다(〈표 4〉). 따라서 본 연구는 노후주거지 전체 표본을 대상으로 한 공공주택 입주의사 결정요인 분석뿐 아니라 동구와 중구 각각을 표본으로 한 분석을 추가로 실행하여 거주지역에 따른 노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정요인 특성을 파악하고자 하였다.

노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정요인 분석에 사용된 변수의 기초통계량은 다음의

〈표 4〉 거주지역에 따른 공공주택 입주의사 차이

Group	N	Mean	Std.Err.	Std.Dev.
동구	583	0.3190	0.0193	0.4665
중구	217	0.5806	0.0336	0.4946
Combined	800	0.3900	0.0173	0.4881
diff		-0.2616	0.0377	
t		-6.9365		
Pr( T  >  t )		0.0000		

〈표 5〉 및 〈표 6〉과 같다. 부산광역시 동구 및 중구에 거주하는 800가구 중 312가구(39.00%)는 공공주택에 입주할 의사가 있다고 응답하였다. 한편 동구 주민의 31.90%(186가구), 중구 주민의 58.06%(126가구)가 공공주택에 입주할 의사가 있는 것으로 응답하여 거주하는 구(區)에 따라 공공주택 입주의사는 차이가 있는 것으로 나타났다.

분석 대상의 가구 특성은 다음과 같다. 노후주거지 가구주의 평균 연령은 50.86세로, 동구 가구주 평균 연령 50.91세, 중구 가구주 평균 연령 50.71세와 큰 차이를 보이지 않았다. 노후주거지 가구의 약 50%는 여성 가구주로, 2020년 부산광역시 가구의 약 35%가 여성 가구주인 것(통계청, 2023a)과 차이가 있었다. 노후주거지 가구주의 약 1/3은 대학교 졸업 이상의 학력 소지자였으며, 가구주의 학력은 거주하는 지역에 따른 차이가 없는 것으로 나타났다. 노후주거지 거주 가구의 평균 가구원 수는 2.38명으로, 이 또한 거주지역에 따른 차이는 없는 것으로 분석되었다. 부산광역시 노후주거지 가구의 약 20%만이 이사 계획을 가지고 있는 것으로 조사되었으며, 구체적으로 동구 주민의 19.90%(116명), 중구 주민의 18.89%(41명)가 이사 계획을 가지고 있다고 응답하였다.

노후주거지 거주 가구의 주거환경 특성을 살펴보면, 2020년 기준 부산광역시 주택의 67.41%가 아파트인 것(통계청, 2023d)에 반해 전체 표본의 30.50%(244가구)만이 아파트에 거주하는 것으로 나타났다. 동구 주민의 경우 28.47%(166가구), 중구 주민의 경우 35.94%(78가구)가 아파트에 거주하는 것으로 나타나 거주지역에 따른 주택 유형은 차이가 있었다. 동구 주민의 52.83%

(308가구)가 자가에 거주하는 반면, 중구 주민의 43.78%(95가구)만이 자가에 거주하여, 주택 점유형태 또한 거주지역에 따른 차이가 있는 것으로 분석되었다. 노후주거지 주민이 거주하는 주택 면적은 평균 20.48평으로 두 지역이 비슷한 수준으로 나타났으나, 거주하는 주택의 평균 연령은 전체 26.77년, 동구 28.38년, 중구 22.45년으로 주택의 노후도에는 차이를 보였다. 주택 만족도 및 주거환경 만족도의 경우 중구 주민보다 동구 거주 주민의 만족도가 높은 것으로 나타났다.

부산광역시 노후주거지 거주 가구의 경제적 특성 분석 결과, 해당 가구는 주거관리비로 월평균 15만 5,788원을 지출하였으며, 동구 거주 가구보다 중구 거주 가구의 주거관리비 지출이 큰 것으로 나타났다. 노후주거지 거주 가구의 월평균 경상소득은 280.84만 원으로, 동구와 중구 가구의 월평균 경상소득은 유의미한 차이를 가지지 않는 것으로 분석되었다. 노후주거지 거주 가구는 평균 1억 5,506만 원의 자산과 1,522만 원의 부채를 보유하고 있었다. 동구 거주 가구의 자산 규모가 중구 거주 가구의 자산 규모에 비해 유의미하게 큰 것으로 나타났으나, 부채 규모는 차이가 없는 것으로 나타났다.

부산광역시 중구 거주 가구의 78.34%(170가구), 동구 거주 가구의 58.33%(343가구)가 공공주택에 대해 사전에 알고 있다고 응답하여, 거주지역에 따른 공공주택 인지 상태는 차이가 있는 것으로 분석되었다. 노후주거지 거주 주민의 공공주택에 대한 선호도는 선호 주택 유형, 선호 단지 규모에서 차이를 보였다. 구체적으로 동구 주민의 67.75%(395가구), 중구 주민의 75.58%

〈표 5〉 범주형 변수의 기초통계량

구분	변수		전체		동구		중구			
			Freq.	%	Freq.	%	Freq.	%		
종속변수	공공주택 입주의사		있음	312	39.00	186	31.90	126	58.06	
			없음	488	61.00	397	68.10	91	41.94	
독립변수	가구특성	가구주 성별	남	399	49.88	291	49.91	108	49.77	
			여	401	50.12	292	50.09	109	50.23	
		가구주 최종학력	대졸 이상	260	32.50	194	33.28	66	30.41	
			고졸 이하	540	67.50	389	66.72	151	69.59	
		이사 계획	있음	157	19.62	116	19.90	41	18.89	
			없음	643	80.38	467	80.10	176	81.11	
		주거환경 특성	주택 유형	아파트	244	30.50	166	28.47	78	35.94
				그 외	556	69.50	417	71.53	139	64.06
			주택 점유형태	자가	403	50.38	308	52.83	95	43.78
				그 외	397	49.62	275	47.17	122	56.22
	주택 만족도		매우 불만족	9	1.12	9	1.54	0	0.00	
			약간 불만족	160	20.00	101	17.32	59	27.19	
			대체로 만족	580	72.50	429	73.58	151	69.59	
			매우 만족	51	6.38	44	7.55	7	3.23	
	주거환경 만족도		매우 불만족	18	2.25	17	2.92	1	0.46	
			약간 불만족	175	21.88	117	20.07	58	26.73	
			대체로 만족	483	60.38	343	58.83	140	64.52	
			매우 만족	124	15.50	106	18.18	18	8.29	
	공공주택		인지 상태	알고 있음	513	64.12	343	58.83	170	78.34
				모름	287	35.88	240	41.17	47	21.66
			선호 주택 유형	아파트	559	69.88	395	67.75	164	75.58
				그 외	241	30.12	188	32.25	53	24.42
			선호 방 개수 (거실 포함)	1개	11	1.38	7	1.20	4	1.84
				2개	175	21.88	130	22.30	45	20.74
		3개		394	49.25	302	51.80	92	42.40	
		4개 이상		220	27.50	144	24.70	76	35.02	
		선호 단지규모	소규모 단지	173	21.62	150	25.73	23	10.60	
			중규모 단지	240	30.00	186	31.90	54	24.88	
			대규모 단지	387	48.38	247	42.37	140	64.52	



〈표 6〉 연속형 변수의 기초통계량

변수	전체					동구					중구				
	N	Mean	S.D.	Min	Max	N	Mean	S.D.	Min	Max	N	Mean	S.D.	Min	Max
가구주 연령	800	50.86	15.52	20	83	583	50.91	15.41	20	83	217	50.71	15.84	21	80
가구원 수	800	2.38	1.02	1	5	583	2.40	1.05	1	5	217	2.33	0.93	1	4
주택 면적	800	20.48	7.84	5	49	583	20.61	7.97	5	49	217	20.15	7.47	6	40
주택 연령	800	26.77	15.25	1	65	583	28.38	15.61	1	65	217	22.45	13.34	1	60
주거관리비	800	15.58	6.55	3	35	583	15.16	6.32	3	35	217	16.71	7.02	5	35
경상소득	800	280.84	126.77	30	650	583	282.23	127.67	30	650	217	277.10	124.52	50	650
총 자산	800	15.51	12.05	0	95	583	16.31	13.01	0	95	217	13.35	8.64	0.3	38.5
총 부채	800	1.52	3.45	0	30	583	1.61	3.84	0	30	217	1.28	2.08	0	10

(164가구)가 아파트를 선호하는 것으로 나타나, 동구 주민에 비해 중구 주민의 아파트 선호도가 더 큰 것으로 조사되었다. 단지규모 선호도에 대해서는 동구 주민은 소규모 단지를 25.73%(150가구), 중규모 단지를 31.90%(186가구), 대규모 단지를 42.37%(247가구)가 선호한다고 응답한 반면, 중구 주민은 소규모 단지를 10.60%(23가구), 중규모 단지를 24.88%(54가구), 대규모 단지를 64.52%(140가구)가 선호한다고 응답하여 중구 주민의 경우보다 큰 단지를 선호하는 것으로 나타났다. 한편 선호하는 방의 개수는 거주지역에 따른 유의미한 차이가 없었으며, 동구 및 중구 주민 모두 거실을 포함한 방이 3개인 공공주택을 선호한다고 응답한 비율이 가장 높은 것으로 조사되었다.

## 2. 노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정 요인 분석

부산광역시 동구 및 중구를 대상으로 노후주거

지 거주 주민의 공공주택 입주의사 결정요인을 도출한 결과는 〈표 7〉과 같다. 가구 특성 중 전체 노후주거지 가구의 공공주택 입주의사에 유의미한 영향을 미치는 변수로 가구주 연령, 가구주 최종학력, 가구원 수, 이사계획이, 동구 거주 가구의 공공주택 입주의사에 유의미한 영향을 미치는 변수로 가구주 최종학력, 가구원 수, 이사계획이 도출되었다. 가구주 연령은 정(+)의 영향을, 가구주 최종학력과 가구원 수는 부(-)의 영향을 미쳤다. 구체적으로 노후주거지에 거주하는 가구주의 연령이 1세 증가할수록 공공주택 입주의사가 있을 확률은 1.49% 증가하는 것으로 분석되었다. 가구주의 나이가 어릴수록 공공임대주택에 입주의사가 있을 확률이 높은 선행연구(김주현·안용진, 2016; 남영우, 2019; 이윤홍, 2017)와 반대되는 결과로 고령인구비율이 전국 평균보다 10%p 이상 높은 지역적 특성이 반영된 결과로 추정된다. 가구주의 최종학력이 대학 졸업 이상인 가구에 비해 고등학교 졸업 이하인 가구는 공공주택 입주의사가

〈표 7〉 노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정요인 분석 결과

변수		전체(N=800)			동구(N=583)			중구(N=213)		
		Coef.	Std.Err.	Odds ratio	Coef.	Std.Err.	Odds ratio	Coef.	Std.Err.	Odds ratio
가구 특성	가구주 연령	0.0148*	0.0088	1.0149	0.0061	0.0105	1.0062	0.0300	0.0220	1.0304
	가구주 성별	-0.1946	0.1730	0.8232	-0.2586	0.2040	0.7721	-0.3984	0.4177	0.6714
	가구주 최종학력	-0.5336**	0.2480	0.5865	-0.7014**	0.2963	0.4959	-0.1785	0.5786	0.8365
	가구원 수	-0.3981***	0.1230	0.6716	-0.4712***	0.1423	0.6243	-0.3221	0.3537	0.7246
	이사계획	-0.6211**	0.2440	0.5374	-0.5226*	0.2837	0.5930	-1.0272	0.6756	0.3580
주거환경 특성	주택 유형	-0.6208**	0.2431	0.5375	-0.5424*	0.2980	0.5814	-1.2634**	0.5953	0.2827
	주택 점유형태	-0.3815	0.2381	0.6829	-0.3081	0.2864	0.7348	-0.5559	0.6324	0.5736
	주택 면적	0.0251	0.0198	1.0254	0.0230	0.0233	1.0232	0.0757	0.0542	1.0786
	주택 연령	-0.0341***	0.0075	0.9665	-0.0196**	0.0091	0.9806	-0.0516***	0.0196	0.9497
	주택 만족도	-0.8860***	0.2200	0.4123	-0.5906**	0.2504	0.5540	-1.9566***	0.6436	0.1413
	주거환경 만족도	-0.4150**	0.1709	0.6603	-0.2428	0.1961	0.7844	-1.9654***	0.6028	0.1401
경제적 특성	월평균 주거관리비	0.1280***	0.0198	1.1366	0.1024***	0.0232	1.1078	0.1734***	0.0503	1.1894
	월평균 경상소득	-0.0008	0.0012	0.9992	0.0020	0.0015	1.0020	-0.0066**	0.0026	0.9934
	총 자산	-0.0732***	0.0163	0.9295	-0.0797***	0.0189	0.9234	-0.0460	0.0513	0.9550
	총 부채	0.0094	0.0408	1.0094	0.0039	0.0487	1.0039	0.1263	0.1191	1.1346
공공주택	인지 상태	0.1469	0.2019	1.1582	0.1307	0.2252	1.1396	0.4282	0.7230	1.5345
	선호 주택 유형	0.3007	0.2385	1.3508	0.3673	0.2719	1.4438	0.8794	0.6636	2.4093
	선호 방 개수	0.5930***	0.1480	1.8094	0.4987***	0.1774	1.6465	0.1083	0.3598	1.1143
	선호 단지규모	0.0001	0.1474	1.0001	0.0278	0.1729	1.0282	-1.1153**	0.4528	0.3278

주 : \* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

있을 확률이 전체 노후주거지의 경우 70.50%, 동구의 경우 101.65% 높게 나타났다. 김주현·안용진(2016) 또한 가구주의 학력이 낮은 가구일수록 공공임대주택에 대한 입주 의향 확률이 높게 나타남을 밝혔다. 그들은 가구주의 학력이 낮은 가구일수록 초혼 연령이 낮은 것에 비추어 볼 때 결과적으로 주거안정을 위해 공공임대주택 입주에 긍정적 영향을 미친 것으로 추정하였다. 가구원 수

의 또한 부(-)의 영향을 미쳐 전체 노후주거지 거주 가구 및 동구 거주 가구의 가구원 수가 감소할수록 공공주택 입주의사가 있을 확률은 증가하는 것으로 추정되었다. 이는 가구원 수가 많아질수록 주거안정의 필요성이 높아짐에 따라 공공임대주택 입주 의향 확률이 높게 나타난 남영우(2019), 이윤홍(2017)의 연구 결과와 반대되는 것이다. 가구주 나이 변수의 영향과 함께 고려해 볼 때, 다

른 가족과 함께 살지 않는 독거노인가구 및 노인 부부가구의 경우 일반가구에 비해 주거안정에 대한 정책 수요가 보다 높다고 할 수 있다. 이사 계획 유무에 의한 영향은 전체 가구와 동구 거주 가구에서만 관찰되었다. 이사계획 변수의 민감도는 유의미한 변수들 중 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 구체적인 이사 계획이 없는 가구의 경우 이사 계획이 있는 가구에 비해 공공주택에 입주할 의사가 있을 확률이 전체 노후주거지는 86.09%, 동구 거주 가구는 68.65% 높은 것으로 분석되었다. 이사할 계획을 가진 가구는 구체적으로 이사할 지역, 주택 유형 등을 계획해 두었을 가능성이 높기 때문이다. 한편 중구 거주 가구의 공공주택 입주의사에 유의미한 영향을 미치는 가구 특성 변수는 없는 것으로 나타났다.

노후주거지의 주거환경 특성 중 주택 유형, 주택 연령, 주택 만족도 변수는 전체 가구, 동구 거주 가구, 중구 거주 가구의 공공주택 입주의사에, 주거환경 만족도 변수는 전체 가구 및 중구 가구의 공공주택 입주의사에 유의미한 영향을 미치는 것으로 추정되었다. 해당 변수들은 모두 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 아파트 거주 주민보다 비아파트 거주 주민의 공공주택 입주의사가 전체 표본의 경우 1.86배, 동구 표본의 경우 1.72배, 중구 표본의 경우 3.54배 높은 것으로 분석되었다. 보다 노후한 주택에 거주하는 주민의 공공주택 입주의사 또한 높게 나타났다. 주택의 연령이 1년 경과할수록 전체 가구의 공공주택 입주의사는 3.47%, 동구 가구의 공공주택 입주의사는 1.98%, 중구 가구의 공공주택 입주의사는 5.30% 증가하였다. 주택 및 주거환경 만족도가

낮을수록 공공주택 입주의사는 높게 나타났는데, 동구의 경우 주거환경 만족도 변수는 공공주택 입주의사에 유의미한 영향을 미치지 못하는 것으로 분석되었다. 특히 중구 거주 가구의 경우 주택 및 주거환경 만족도의 영향이 큰 것으로 나타났다. 구체적으로 주택 만족도가 1단위 떨어질수록 공공주택 입주의사는 7.08배 증가하였으며 주거환경 만족도가 1단위 떨어질수록 공공주택 입주의사는 7.14배 증가하는 것으로 추정되었다.

경제적 특성 중 월평균 주거관리비 변수는 노후주거지 전체뿐 아니라 동구, 중구 주민의 공공주택 입주의사에 유의미한 정(+)의 영향을 미쳤다. 주거관리비가 1만 원 증가할수록 공공주택 입주의사가 있을 확률이 전체 가구의 경우 13.66%, 동구 거주 가구의 경우 10.78%, 중구 거주 가구의 경우 18.94% 증가하는 것으로 추정되었다. 가구의 월평균 경상소득은 중구 거주 가구의 공공주택 입주의사에만 유의미한 영향을 미쳤으며, 총 자산은 동구 거주 가구 및 전체 가구의 공공주택 입주의사에 유의미한 영향을 미쳤다. 두 변수 모두 부(-)의 영향을 미치는 것으로 드러났다. 중구에 거주하는 가구의 경우 경상소득이 1만 원 감소할수록 공공주택에 입주하고자 하는 의사가 있을 확률이 0.67% 증가하였다. 총 자산이 1천만 원 감소할수록 공공주택 입주의사는 전체 가구의 경우 7.59%, 동구 거주 가구의 경우 8.29% 증가하는 것으로 분석되었다.

노후주거지 거주 가구의 공공주택 선호 특성을 반영하는 변수 중 선호 방 규모 변수는 전체 가구와 동구 거주 가구에 정(+)의 영향을 미쳐 공공주택의 방이 많을수록 공공주택에 입주의사가 높은

것으로 추정되었다. 선호하는 방의 개수가 1개 증가할수록 공공주택 입주의사가 증가할 확률이 전체 가구의 경우 1.81배, 동구 거주 가구의 경우 1.65배 증가하였다. 중구 거주 가구의 경우 공공주택 입주의사에 선호 방 규모 변수는 유의미한 영향을 미치지 못하였으며 선호 단지규모 변수만 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 중구 거주 가구의 경우 선호하는 단지규모가 1단위 작을수록 공공주택 입주의사가 있을 확률이 3.05배 증가하는 것으로 추정되었다.

## V. 결론

부산은 전쟁으로 인한 피난민의 유입과 전후 이촌향도로 인해 도시가 급격히 성장하게 되었다. 도심이 포화되자 사람들은 도심 배후의 구릉지를 따라 정착하게 되었다. 도시계획을 수립할 겨를도 없이 거주민의 필요에 따라 임기응변으로 도시가 조성되어 도심 배후의 경사형 주거지는 매우 복잡한 형태로 형성되었다. 원도심 배후 경사형 노후주거지의 열악한 주거환경을 개선하기 위해 오랜 기간 노력해왔음에도 불구하고, 사업성이 충분치 않은 노후주거지의 주거환경을 개선하기엔 기존의 도시재생사업방식은 한계에 다달았다. 그에 따라 기존 도시재생사업의 한계를 뛰어넘는 체계적이고 전면적인 공공주도형 도시재생사업 추진의 필요성이 대두되고 있다. 본 연구는 이러한 공공주도형 도시재생사업에 앞서 노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정요인을 도출하여 공공주도 도시재생모델의 밑바탕을 마련하

고자 수행하였다.

부산광역시 동구 및 중구 거주 주민 800명을 대상으로 수행한 ‘부산시 공공주도 노후주거지 재생 관련 설문조사’를 바탕으로 노후주거지 주민의 가구 특성, 주거환경 특성, 경제적 특성 및 공공주택에 대한 인식에 따른 공공주택 입주의사 결정요인을 도출하였다. 거주지에 따른 특성을 파악하고자 대상 지역 전체와 동구 및 중구를 구분하여 분석하였으며, 분석은 종속변수의 속성을 고려하여 이항로짓모형을 활용하였다.

전체 표본, 동구 표본, 중구 표본 모두에 유의미한 영향을 미치는 변수는 주거환경 특성을 반영하는 변수가 많았다. 주택 유형, 주택 연령, 주택 만족도 변수가 이에 해당하였다. 주택유형 변수는 전체 표본, 동구 표본, 중구 표본에 부(-)의 영향을 미쳐 아파트에 거주하지 않는 주민일수록 공공주택 입주의사가 높은 것으로 추정되었다. 주택 만족도 변수 또한 노후주거지 주민의 공공주택 입주의사 결정에 부(-)의 효과가 있는 것으로 분석되어, 주택 만족도가 낮은 가구일수록 공공주택 입주의사가 있을 확률이 높은 것으로 나타났다. 주택 만족도 변수의 경우 전체 표본에서 첫 번째, 동구 표본에서 두 번째, 중구 표본에서 두 번째로 민감도가 높은 것으로 분석되어, 여타 변수보다 공공주택 입주의사에 영향을 크게 미치고 있는 것으로 나타났다. 이는 열악한 노후 주택에 거주하는 주민들의 주거 개선 시급성을 반증하는 결과라 할 수 있다. 주거환경 특성을 반영하는 주거환경 만족도 변수의 경우 전체 표본 및 중구 표본에만 유의미한 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나, 전체 표본, 동구 표본, 중구 표본 모두에 유의미한

부(-)의 영향을 미치는 주택 만족도 변수와 차이를 보였다.

전체 표본과 동구 표본에 유의미한 영향을 미치는 변수는 가구주 최종학력, 가구원 수, 이사계획과 같이 가구 특성을 반영하는 변수가 주를 이루었다. 공공주택에 대한 인식 관련 변수 중 선호 방 개수 변수 또한 전체 노후주거지 가구와 동구 가구에 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 선호 방 개수 변수는 공공주택 입주의사에 유의미한 정(+)의 영향을 미쳐, 선호하는 방의 수가 많을수록 공공주택에 입주하고자 하는 의사가 있을 확률이 높은 것으로 추정되었다. 원활한 공공주도 노후주거지 재생사업을 위해서는 지역 주민이 공공주택으로 이주 후 재생사업이 완료된 지역에 재정착하는 것을 정책목표로 삼아야 하는 만큼 공공주택 입주를 유도하기 위해서는 현행 공공주택 면적 제한에 대해 다시 한 번 생각해 보아야 할 것이다. 물론 한정된 자원으로 공공주택을 공급하는 것이기 때문에 공공주택의 크기를 무작정 늘릴 수는 없지만, 공공주택을 공급할 때 최저 주거 면적 기준을 탈피하여 적정 주거 면적 기준을 적용할 필요가 있음을 다시 한 번 확인했다고 할 수 있다.

중구 거주 가구의 경우 공공주택 선호 단지규모 변수가 공공주택 입주의사에 유의미한 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 많은 수의 중구 주민은 대규모 공공주택을 선호하는 것으로 응답하였으나, 단지 규모가 한 단위 작아질수록 공공주택 입주의사가 있을 확률이 2배 이상 높은 것으로 나타났다. 노후주거지의 재생이 시급한 지역일 경우 소규모 단지의 공공주택을 우선 공급하여 사업의 속도를 확보하고, 차후 대규모 공공주

택을 공급하는 것을 고려해볼지 하다.

경제적 특성 변수가 공공주택 입주의사에 미치는 영향은 거주하는 지역에 따라 차이가 있었다. 전체 표본 및 동구 표본의 경우 총 자산 변수가 공공주택 입주의사에 유의미한 부(-)의 영향을, 중구 표본의 경우 월평균 경상소득 변수가 공공주택 입주의사에 유의미한 부(-)의 영향을 미치는 것으로 도출되었다. 이를 바탕으로 공공주택에 입주를 희망하는 정책 수요자의 경제적 특성을 보다 입체적으로 파악하는 것을 제안한다.

본 연구는 공공임대주택뿐 아니라 공공분양주택을 포함한 공공주택을 대상으로 하여 앞선 연구보다 대상의 범위를 확대하였으며, 공공주택 입주의사 결정요인을 도출하여 공공주도의 노후주거지 재생을 위한 정책 수립의 기초자료로 활용할 수 있음에 연구의 의의가 있다. 향후 보다 명확한 정책적 가이드라인 수립을 위해서는 해당 지역 주민을 대상으로 연령 계층, 가구 유형, 공공주택 인지여부 등 정책 수요자의 특성에 따른 공공주택 세부 유형 각각에 대한 선호도를 파악하고, 이를 바탕으로 공공주택 유형에 따른 입주의사 결정요인을 도출할 필요가 있다.

## ORCID

최효비 <https://orcid.org/0000-0003-4919-0872>

김경수 <https://orcid.org/0009-0001-1989-3238>



## 참고문헌

1. 강미나. (2016). 공공임대주택 공급계획상의 과제. *국토*, 422, 14-19.
2. 강미나, 박미선, 이재춘, 윤성진, 이길재, 이치주, 조정희, 권건우, 손은영, 조윤지, 김나영, 문소희, 우지윤, 이진우, 임지현. (2023). *2022년도 주거 실태조사 연구보고서(일반가구)*. 국토교통부.
3. 국토교통부. (2023a). *2023년 주택업무편람*. 국토교통부.
4. 국토교통부. (2023b). *건물통합정보*. 국토교통부.
5. 권치홍, 김주영. (2012). 공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구. *주거환경*, 10(3), 33-46.
6. 김경수, 최영상, 최효비. (2020). *부산시 공공주도 노후주거지 재생 실행방안 연구*(정책연구 2020-12-946). 부산연구원.
7. 김상돈, 이주형. (2008). 다가구매입임대주택이 주변 지역에 미치는 외부효과에 관한 연구. *한국주거학회 논문집*, 19(5), 29-36.
8. 김선엽, 박천일. (2012). 공공임대주택 거주자의 주거만족 결정 요인에 관한 연구. *사회과학연구*, 28(2), 79-99.
9. 김수현. (2022). 공공임대주택 선발 국가들의 정책 경험과 우리나라의 정책 방향. *주택연구*, 30(4), 141-173.
10. 김인희, 김광중, 고수정. (2004). *제1종 일반주거지역 내 노후주거지 실태분석 및 정비방향에 관한 연구*(시정연 2004-R-02). 서울시정개발연구원.
11. 김주현, 안용진. (2016). 공공 임대주택 입주의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신흥가구를 대상으로. *국정관리연구*, 11(3), 241-257.
12. 김준형, 김성제, 최막중. (2005). 임대주택 사회적 혼합의 장애요인과 해소방안에 관한 연구. *국토계획*, 40(5), 153-163.
13. 김필선. (2018). *노후주거지 재생을 위한 가로주택정비사업에 관한 연구*(박사학위논문). 동의대학교.
14. 남영우. (2019). 공공임대주택 지원 대상 가구의 이주의향에 대한 연구. *주택도시금융연구*, 4(2), 135-158.
15. 박정은, 강미나, 조정희, 김유란, 박성경. (2022). *노후주거지 정비 시각지역 해소를 위한 소규모 정비·재생 연계방안*(기본 22-47). 국토연구원.
16. 법제처. (2024a). *공공주택 특별법*. [https://www.law.go.kr/법령/공공주택\\_특별법](https://www.law.go.kr/법령/공공주택_특별법)
17. 법제처. (2024b). *주택법*. <https://www.law.go.kr/법령/주택법>
18. 부산광역시. (2020). *2030 부산광역시 도시재생 전략계획*. 부산광역시.
19. 성진욱, 이영민. (2017). 공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 서울시민의 공공임대주택에 대한 인식을 중심으로. *서울도시연구*, 18(3), 39-55.
20. 이미정, 김찬호, 이창수. (2024). 공공임대주택 유형별 주거만족도 영향요인 비교연구. *토지주택연구*, 15(1), 39-55.
21. 이윤홍. (2017). 서울시민 공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 수요자 특성 요소에 관한 연구. *국제지역연구*, 21(4), 173-194.
22. 이정혜, 곽희중. (2022). 청년 가구주의 공공임대주택 입주의향 요인에 관한 연구. *주택연구*, 30(4), 31-55.
23. 이종권, 김경미, 권치홍, 박상학. (2013). *공공임대주택 50년 성과와 과제*(연구지원 2013-7). 토지주택연구원.
24. 이창효, 이인희. (2021). 주택이외 거처 유형별 거주가구의 공공임대주택 입주 의사에 미치는 영향요인 차이: 판잣집·비닐하우스와 고시원·고시텔의

- 구분. 주택도시연구, 11(1), 41-59.
25. 이희연, 노승철. (2013). 고급통계분석론: 이론과 실습. 문우사.
  26. 정기성, 기윤환. (2018). 수요 특성별 공공임대 주택 거주 의향 분석: 인천광역시 청년, 육아가족, 노인 계층 중심으로. 주택연구, 26(4), 29-52.
  27. 정인아, 우신구. (2019). 노후경사주거지 유희공간 발생과 지역특성 분석: 부산 원도심 배후의 경사 주거지를 중심으로. 대학건축학회논문집 - 계획계, 35(2), 115-125.
  28. 진장익, 이슬기, 김재승, 김정우. (2018). 공공임대 주택의 지역적특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향: 다층모형(Multi-level Model)을 활용하여. 부동산분석, 4(1), 15-32.
  29. 천현숙. (2016). 공공임대주택 정책의 성과와 향후 과제. 국토, 422, 6-13.
  30. 통계청. (2023a). 인구총조사: 가구주의 성, 연령 및 주거의 종류별 가구(일반가구) - 시군구. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1JC1514&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JC1514&conn_path=I2)
  31. 통계청. (2023b). 주택총조사: 건축연도 및 주택의 종류별 미거주 주택(빈집) - 시군구. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1JU1512&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I2)
  32. 통계청. (2023c). 주택총조사: 주택의 종류 및 노후기간별 주택 - 시군구. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1JU1521&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1521&conn_path=I2)
  33. 통계청. (2023d). 주택총조사: 주택의 종류별 주택 - 읍면동(연도 끝자리 0, 5), 시군구(그 외 연도). [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1JU1501&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I2)
  34. Agresti, A. (2018). *An introduction to categorical data analysis* (3rd ed.). Wiley.
  35. Glaster, G., Tatian, P., Santiago, A., Pettit, K., & Smith, R. (2003). *Why not in my back yard? Neighborhood impacts of assisted housing*. Center for Urban Policy Research.
  36. McFadden, D. (1981). Econometric models of probabilistic choice. In C. Manski & D. McFadden (Eds.), *Structural analysis of discrete data with econometric applications* (pp. 198-272). MIT Press.
  37. United Nations Economic Commission for Europe [UNECE]. (2006). *Guidelines on social housing: Principles and examples*. UNECE.

논문접수일: 2024년 9월 18일

심사(수정)일: 2024년 10월 15일

게재확정일: 2024년 11월 15일

## 국문초록

도로 상황이 열악하고 건축물의 보존 가치가 전무한 부산 원도심 경사형 노후주거지의 경우, 현행 도시재생사업 방식으로는 주거환경을 개선하는 것이 쉽지 않은 일이다. 사업성이 매우 낮은 도심 배후의 경사형 노후주거지의 특수성을 고려할 때, 이들 지역의 주거환경을 개선하기 위해서는 공공 주도 도시재생사업의 필요성이 증대되고 있다. 이에 본 연구는 노후주거지 주민을 대상으로 가구 특성, 주거환경 특성, 경제적 특성 및 공공주택에 대한 인식을 조사하고, 이를 바탕으로 공공주택 입주의사 결정요인을 도출하였다. 연구의 주요 결과는 다음과 같다. 첫째, 전체 표본, 동구 표본, 중구 표본의 공공주택 입주의사에 유의미한 영향을 미치는 변수는 주거환경 특성 변수(주택 유형, 주택 연령, 주택 만족도)가 주를 이루었다. 둘째, 전체 노후주거지 주민 및 동구 주민의 공공주택 입주의사에 영향을 미치는 변수는 가구 특성 변수(가구주 최종학력, 가구원 수, 이사계획)가 주를 이루었다. 셋째, 주거환경 만족도 변수만 전체 표본 및 중구 표본에 유의미한 영향을 미쳤다. 넷째, 거주하는 지역에 따라 공공주택 입주의사에 유의미한 영향을 미치는 경제적 변수는 차이가 있었다. 이러한 결과를 바탕으로 공공주택을 공급함에 있어 고려해야 할 사항들을 살펴보았다.

주제어 : 노후주거지, 공공주택, 입주의사, 부산, 이항로짓모형