


서울 공공임대주택 누가, 어떻게 살고있나

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사

4 차 년 도

2022



 서울주택도시공사

Hankook Research

「서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」

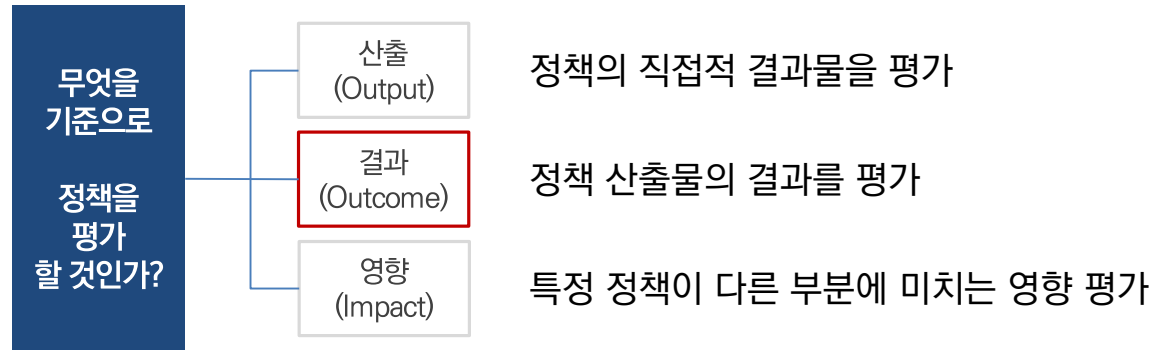
주요결과 보고

2023

서울주택도시공사
(SH도시연구원)



데이터에 기반한 지난 30여년 간의 공공임대주택 정책평가 필요



목 차

I	들어가며	04
II	조사 개요	08
III	주요 결과	14
IV	주요 이슈에 대한 인식	39
V	맺으며	56
	부록: 주요 정책효과	60

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사

C H A P T E R

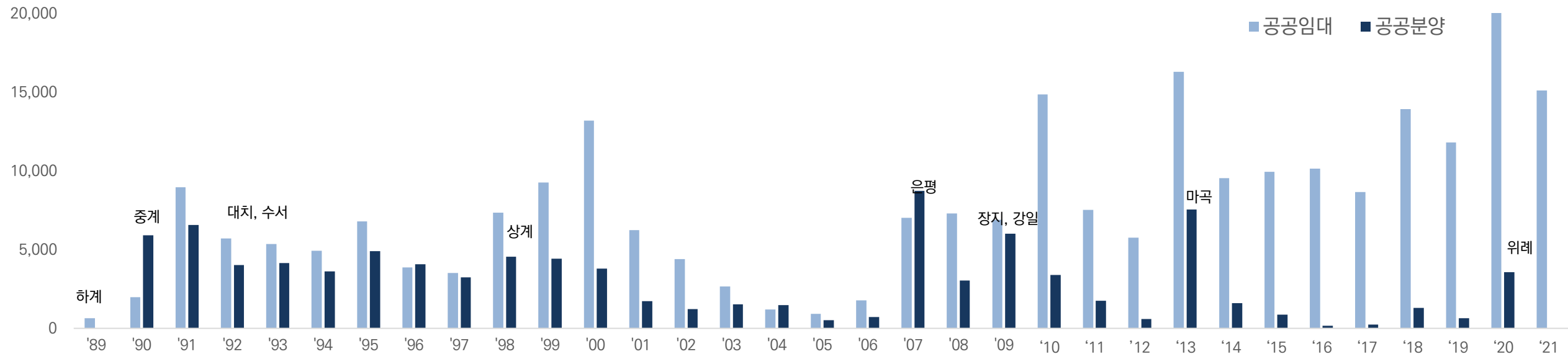
I

들어가며

1. 공공임대주택에는 누가 어떻게 살고 있는 것일까요?

- 정치적 성향과 관계없이 **강력한 사회정책 수단**
공급 이후 순환되지 않고 고착화 되는 거주자에 대한 실태조사 전무
- 다양한 가구특성을 반영하지 못한 **공공임대주택에 대한 새로운 사회적 요구**
이른바 공공임대 유형통합, 소득기반 임대료 체계, 입주자 배분 등

(단위 : 호)



2. 조사 배경 및 목적

- 과거에는 공공임대주택의 물량 공급에 초점이 맞추어진 반면,
최근 질적 측면의 개선도 적극 고려하는 추세로 전환
- 공공임대주택 입주민의 주거 복지 향상을 위한 전문 조사의 필요성 대두**
 - 공공임대주택 최초 입주 시에 수령하는 입주자 관리카드를 제외하고는 입주자의 정보 및 변동 사항을 파악할 수 있는 방법이 전무한 실정
 - 또한 기존의 정보는 공공임대주택 입주 자격에 치중되어 있어 주거복지 차원과 관련한 정보는 부재
 - 이에 따라 입주자의 주거실태 변화 및 주거복지 수요 조사를 통한 기초 현황 자료의 생산이 필요한 상황

공공임대주택 입주 가구 주거실태의 **시계열적 변화 및 주거복지에 대한 욕구를 파악하여**
입주민의 주거 복지 향상에 기여하고 관련 제도 및 정책 수립의 방향을 도출

3. 시정 철학과의 정합성

- 새로운 유형의 복지 사각지대 증가 → 사회경제적 변화에 취약한 계층 발굴
- ‘약자와의 동행’을 최우선 가치로 두고 정책 추진 → 약자동행지수 개발 등

동행·매력
특별시 서울



생 계

- 1 안심소득 보장 및 자립 지원으로 생계 사다리 복원
- 2 취약계층 맞춤형 돌봄 강화
- 3 장애인, 미취업청년 등 취약계층 일자리와 노동권 강화



주 거

- 4 반지하·노숙인 등 주거취약계층 주거상향 지원 확대
- 5 고품질 임대주택 공급 등 주거 안전망 확보
- 6 신혼부부·청년 등 미래세대를 위한 주거 사다리 마련



의료·건강

- 7 공공의료 시스템 및 서비스 확충
- 8 정신건강 취약계층 건강 회복 촉진
- 9 의료 소외계층에 대한 다각적인 의료지원 확대



교육·문화

- 10 저소득 취약계층 교육격차 해소를 통한 교육사다리 복원
- 11 교육 소외계층에 대한 특화교육 강화
- 12 저소득층·장애인 등의 문화·여가 향유 기회 확대



안 전

- 13 안전 취약계층을 위한 촘촘한 사회안전망 구축
- 14 이동약자에 대한 편의 지원 강화로 배리어프리 실현

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사

C H A P T E R

II

조사 개요

1. 조사 위계

주거실태조사와 본 조사, 그리고 개별 조사를 통해 서울시민 전체의 주거 관련 실태 및 정책 수요를 종합적으로 파악

서울시민 주거 현황의 종합적 파악

일반 가구 주거 현황

- ✓ 국토부 주거실태조사
- ✓ 서울시 주거실태조사

취약계층

공공임대가구

- ✓ 서울 공공임대 패널조사

그 외 (비주택 거처)

- ✓ 반지하, 옥탑, 고시원 등

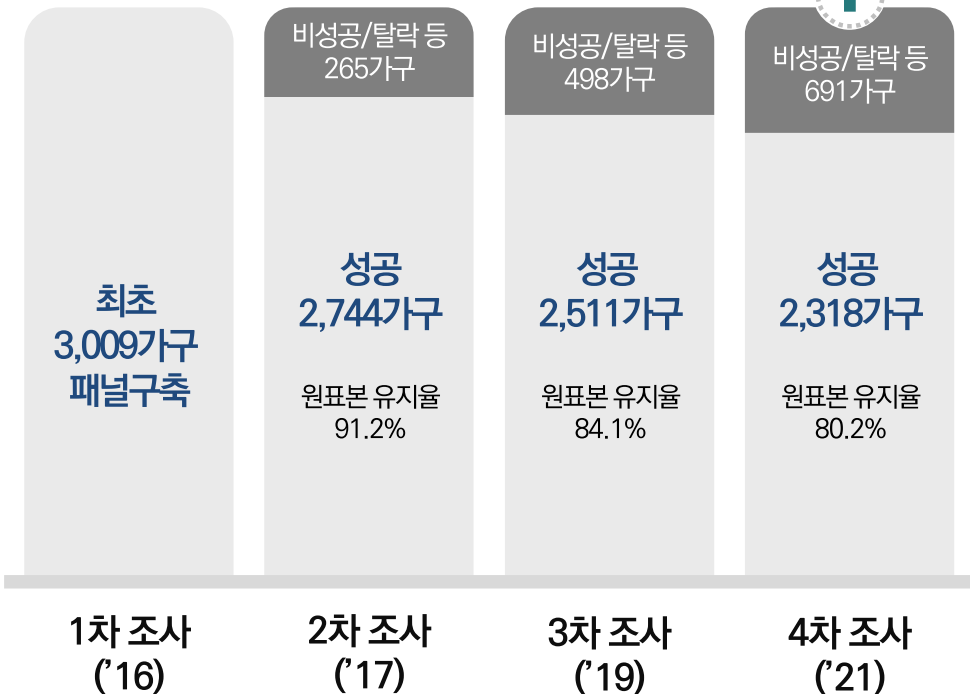
- 국토부(전국)와 서울시 주거실태조사를 통해 서울시민의 주거 현황과 복지 수요를 파악
- 다만, 주거실태조사는 일반가구가 중심이 된 조사로 취약계층의 세부 현황과 특성을 면밀히 확인하기 어렵다는 한계가 존재
- 본 조사(서울시 공공임대패널 조사)와 개별 조사(반지하/옥탑 주거실태조사 등)를 함께 진행함으로써, 상호 보완을 통해 서울시민 전체를 아우를 수 있는 주거통합 조사로 기능

2. 추진경과

서울시 공공임대주택 입주자를 대상으로 패널 구축하여 추적 조사

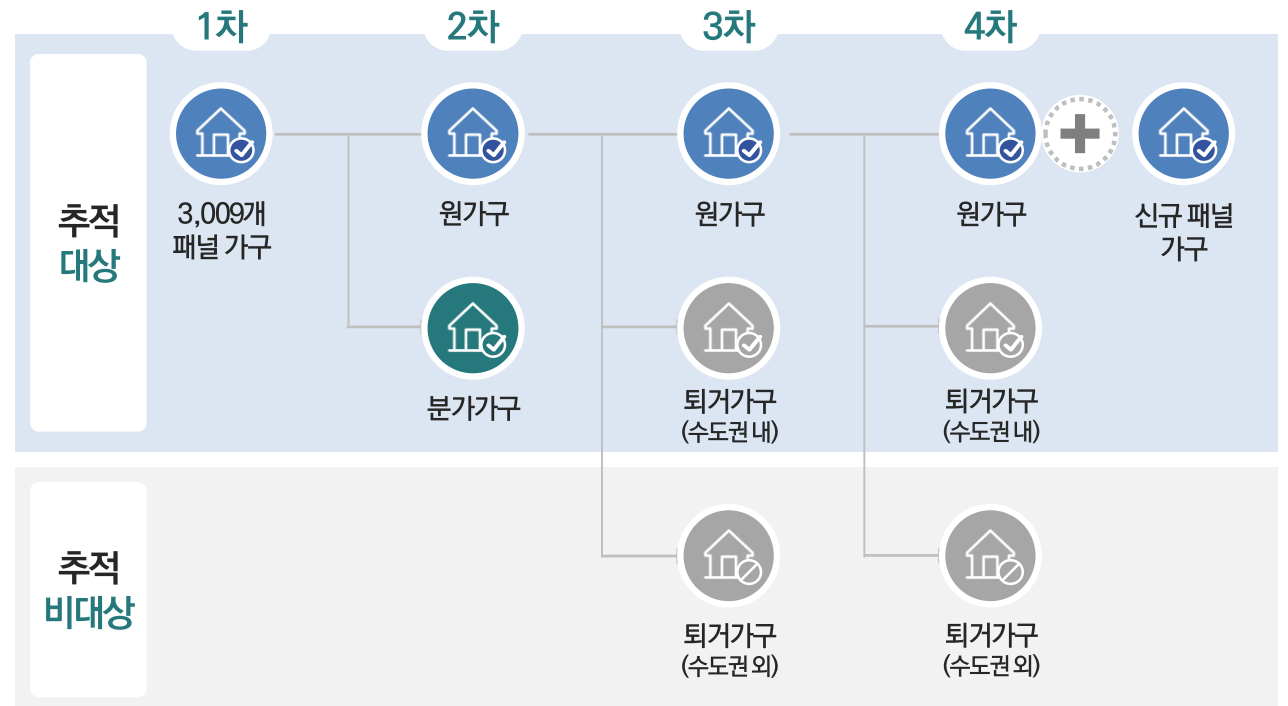
서울시 전체 공공임대주택 18만여 가구 중
주요 6개 임대 유형별로 표본을 추출함

행복주택
신규 401가구
패널구축



1차년도 구축 및 4차년도 추가 가구를 추적 조사함

- 가구원 전체 사망 등으로 가구가 소멸한 경우 및 수도권 이외 지역으로 이동한 경우는 패널에서 제외
- (3차년도부터) 분가가구는 추적 대상에서 제외하되 원가구를 통해 분가 당시 상황만 파악
- (3차년도부터) 퇴거가구는 간단히 현황만 확인할 수 있도록 한 차례만 조사하고 다음 차수부터는 추적 대상에서 제외



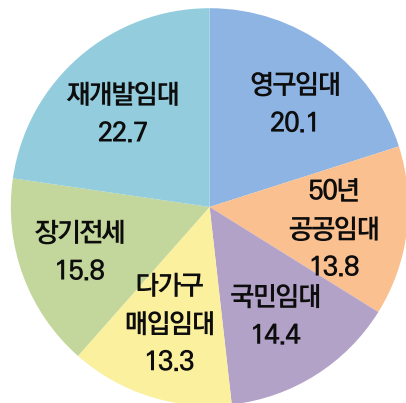
3. 조사대상

패널 구성 변화

- 기존 6개 임대유형, 4차년도 신규 유형 추가
 - 1차년도 패널 구축 당시 6개 주요 공공임대주택 유형으로 구성
 - 4차년도 행복주택 추가

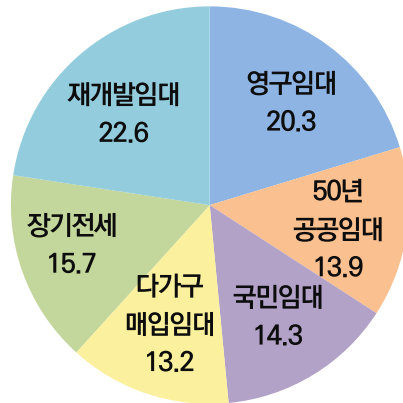
1차('16)

(단위 : %, n*=3,009)



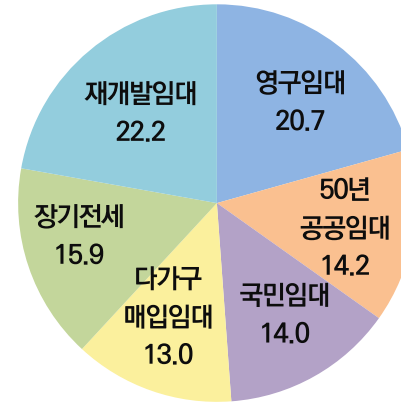
2차('17)

(단위 : %, n*=2,735)



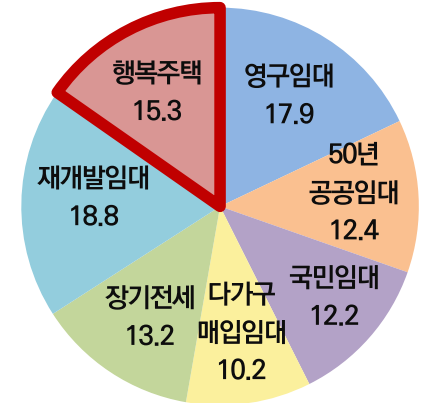
3차('19)

(단위 : %, n*=2,461)



4차('21)

(단위 : %, n*=2,642)



4. 조사내용



5. 주요성과

서울시민 누구나 한 눈에 알아볼 수 있게 구성

- 나아가 실무자 및 연구자들을 위한 방향성 제시
- 분석데이터 예시 마련 → **부록참조**



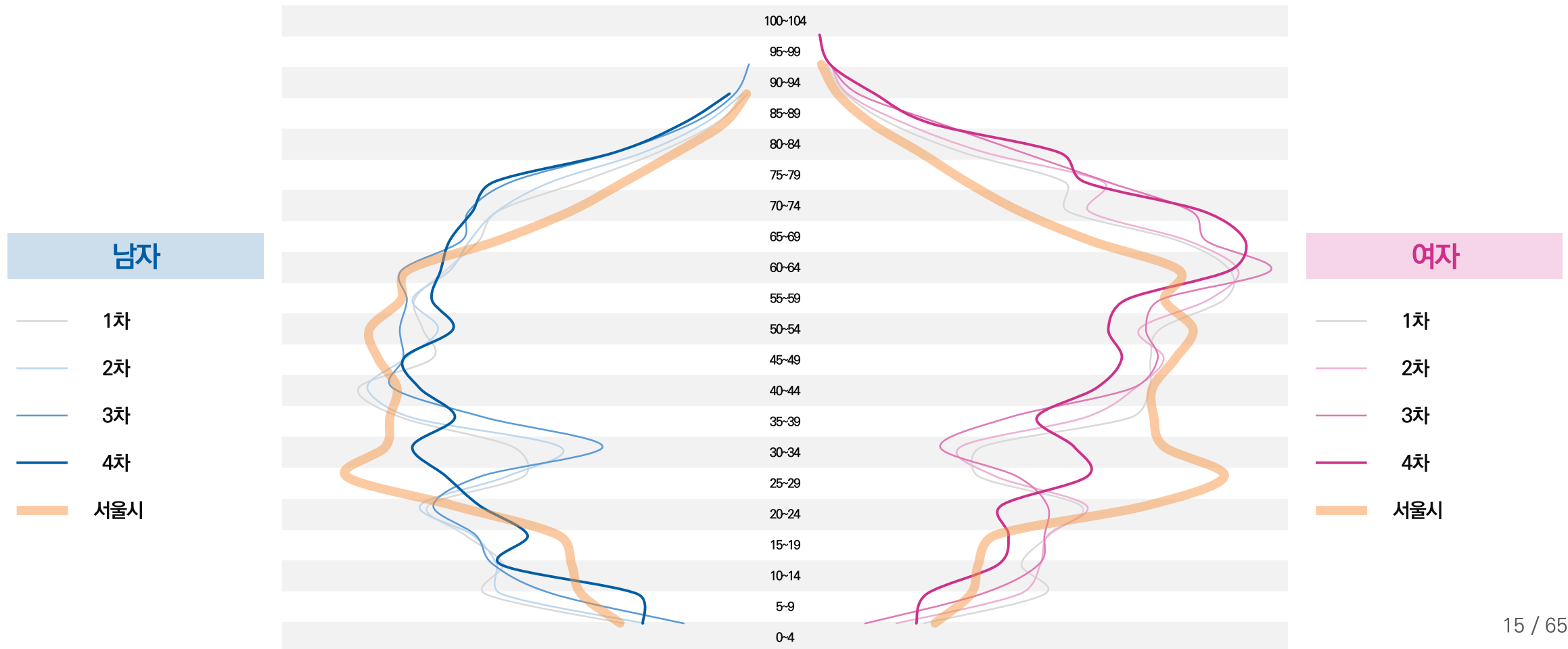
서울시 공공임대주택 입주자 패널조사

C H A P T E R



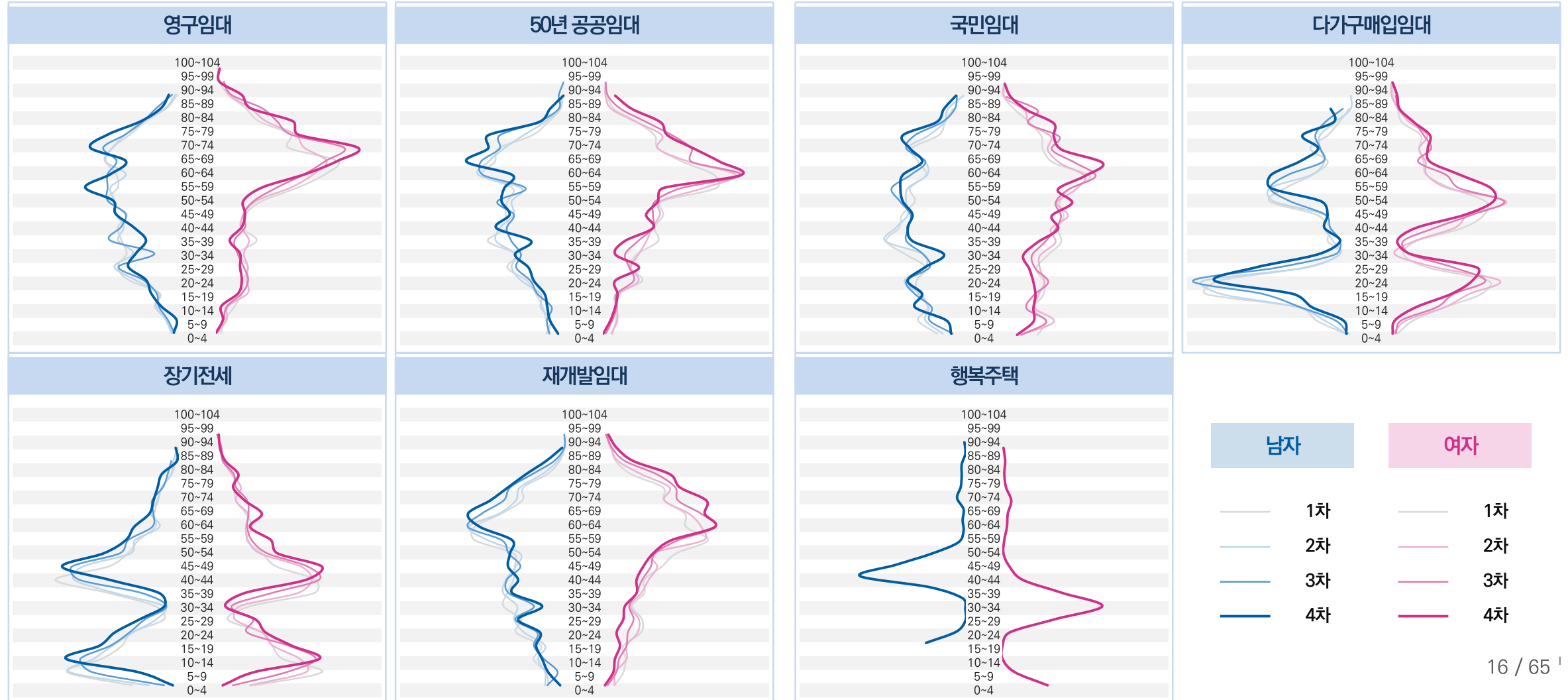
주요 결과

어떤 사람들이 공공임대주택에 거주하는가?



1. 인구사회

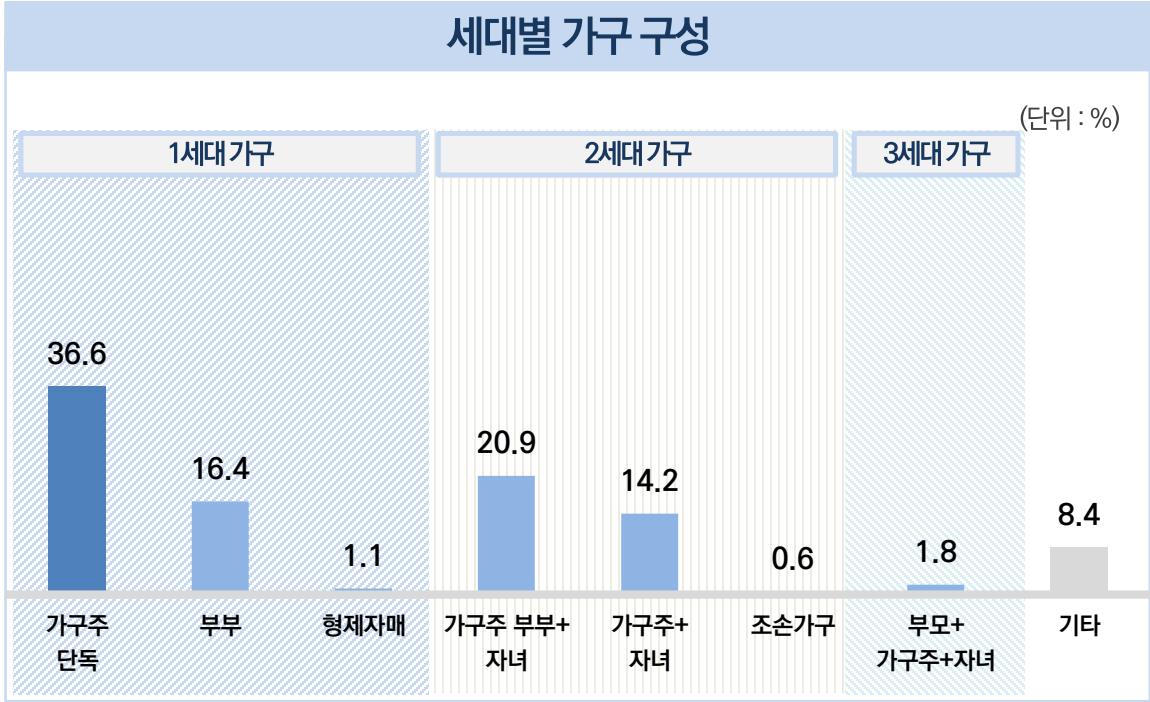
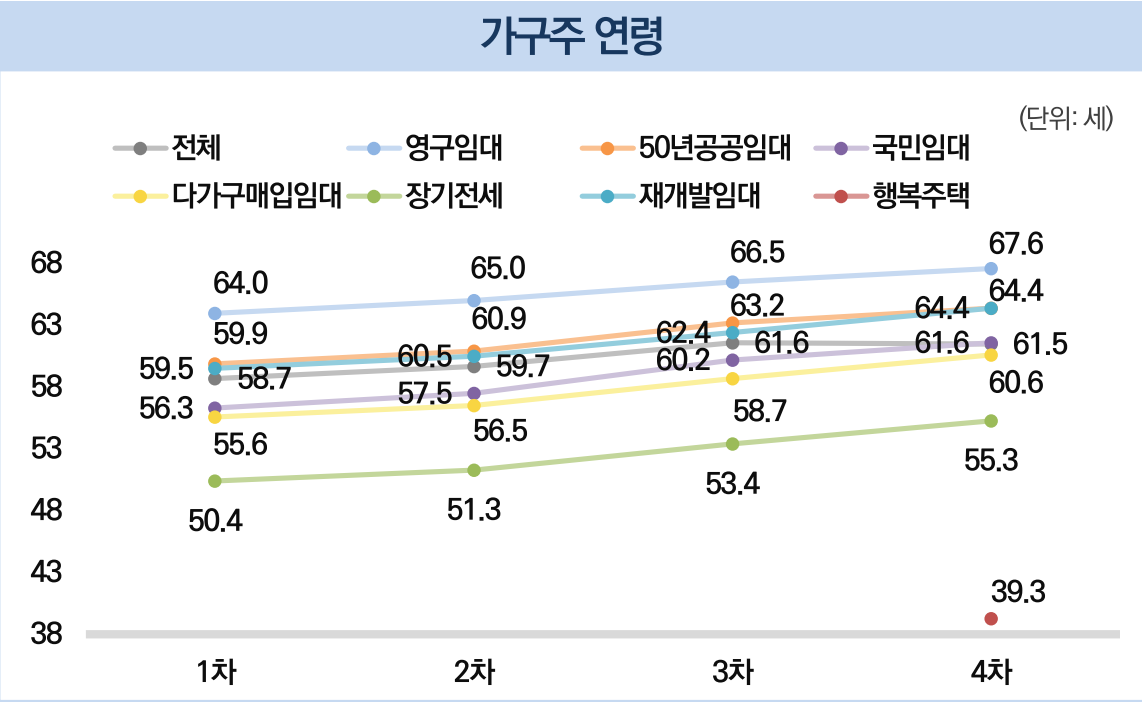
노인·중장년 비율이 높으며, 임대유형별 가구구성 형태 상이



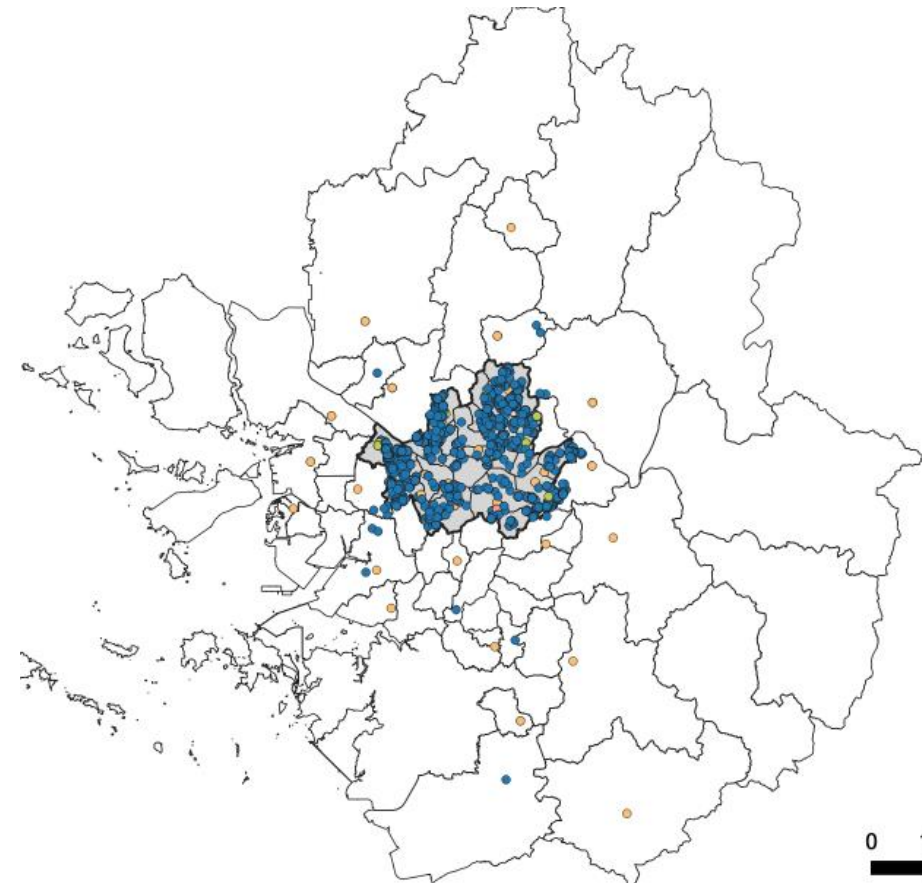
1. 인구사회

가家主 연령은 증가 추세

- 가家主 연령은 증가하고 있음
 - 가家主 연령 가장 높은 유형은 영구임대(67.6세), 가장 낮은 유형은 행복주택(39.3세)
- 가家主 연령의 변화는 조사 차수에 따른 자연적인 추세



공공임대주택 입주 이후 주거상황은 나아졌는지?



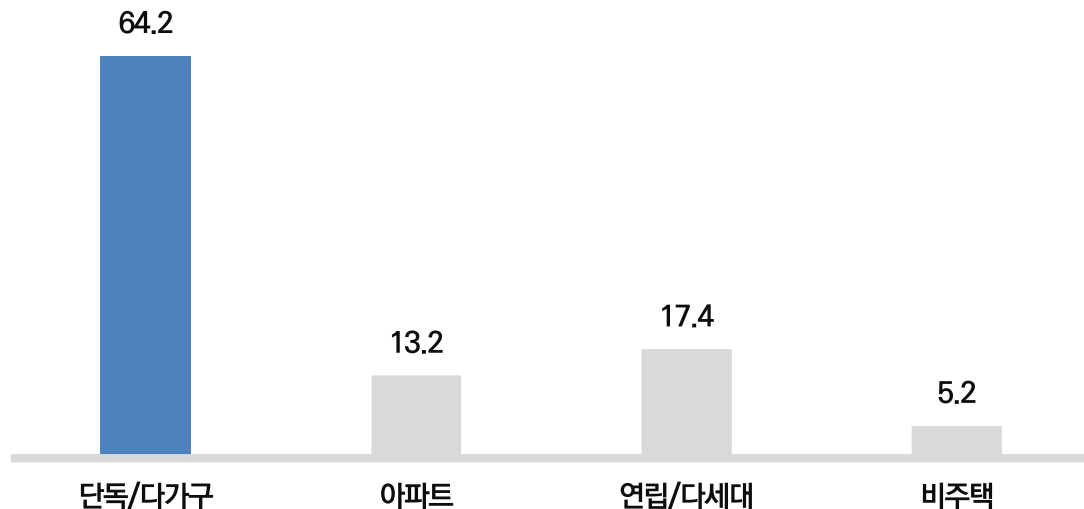
2. 주거실태

주로 단독/다가구에서 이주, 직전주택 위치는 반지하/옥탑도 10% 이상

- 직전주택 유형으로는 단독/다가구(64.2%) 비율이 가장 높음
- 3차(’19) 직전주택 위치로는 지상(87.9%) 비율이 가장 높음.
- 비주택뿐만 아니라 지하·반지하·옥탑 거주 가구를 주거용 및 지상으로 이주시킨 점은 공공임대주택의 큰 역할

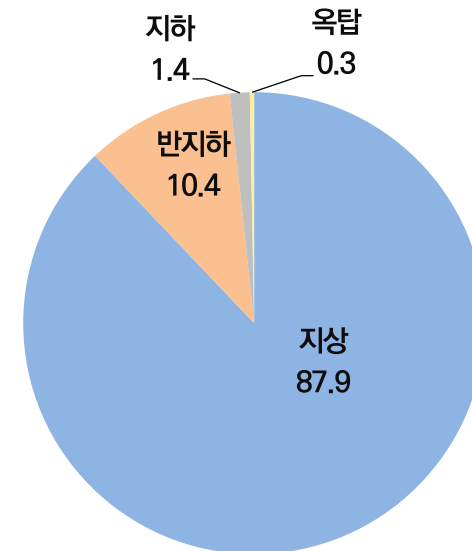
직전주택 유형

(단위 : %)



3차(’19) 직전주택 위치

(단위 : %)

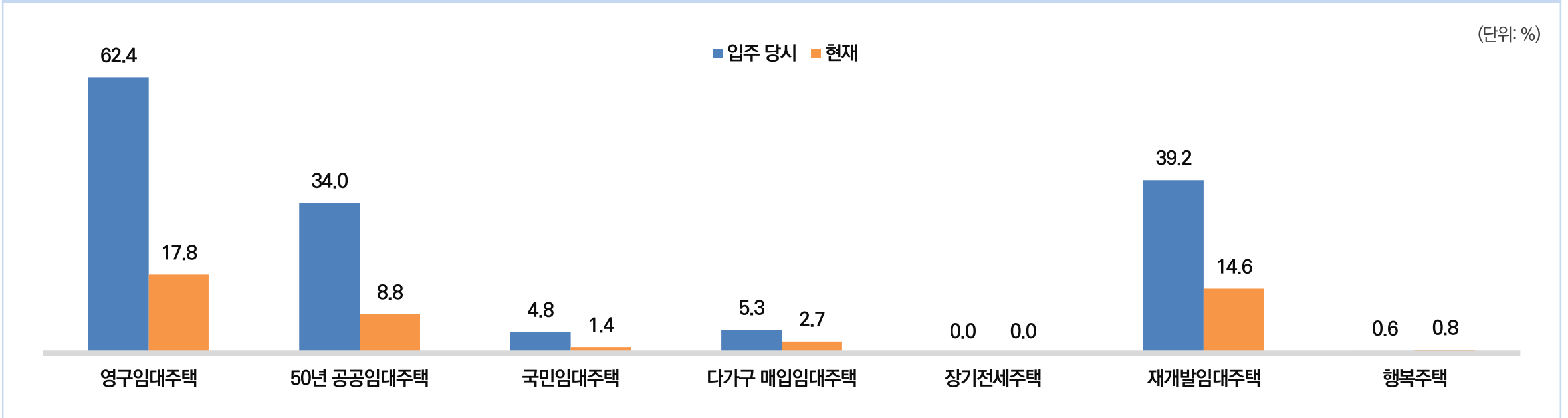


2. 주거실태

임대유형별 최저주거기준 미달 여부 차이

- 장기전세, 행복주택을 제외한 모든 유형이 입주 당시에 비해 최저주거기준 미달 비율 감소
 - 입주 당시와 현재 최저주거기준 미달 비율 가장 높은 유형은 모두 영구임대로, 입주 당시는 62.4%, 현재는 17.8%
- 가구구성 변화로 인하여 최저주거기준 미달 여부 차이
 - 주택의 물리적 변화가 거의 없음에도 불구하고 입주당시와 현재의 최저주거기준 미달 여부 차이가 있는 것은 가구구성의 변화가 원인으로 유추

최저주거기준 미달 여부



2. 주거실태

가구원 수를 고려한 최저주거기준 미달가구 비율은 전국 및 서울 평균보다 높음

- 서울주택도시공사 내부 자료에 따르면 가구원 수를 고려한 최저주거기준 미달가구는 약 11.5%로 나타나며, 이는 전국 및 서울시 평균 보다 높은 수치임

(단위: 가구)

구분	서울주택도시공사	서울	전국
가구원 수를 고려한 최저주거면적 미달가구	23,527 (11.5%)	234,403 (6.1%)	674,335 (3.3%)
전체가구	204,221	3,848,016	20,238,355

주: 서울시 및 전국 자료는 2020년도 주거실태조사 표본자료(국토교통부), SH는 내부자료(시설 및 침실기준은 세부자료 부재로 분석 불가)

2. 주거실태

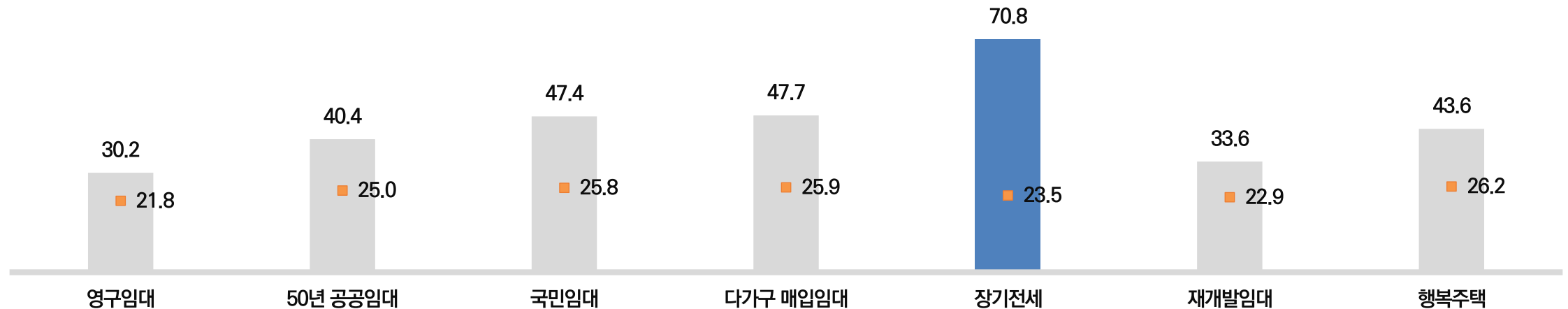
임대유형별로 면적에 차이가 있으나 1인당 전용면적은 비슷

- 현재 주택 면적이 가장 넓은 유형은 장기전세(70.8㎡), 1인당 면적이 가장 넓은 유형은 행복주택(26.2㎡)

현재 주택면적 & 1인당 면적

■ 현재 주택면적 ■ 1인당 면적

(단위: ㎡)

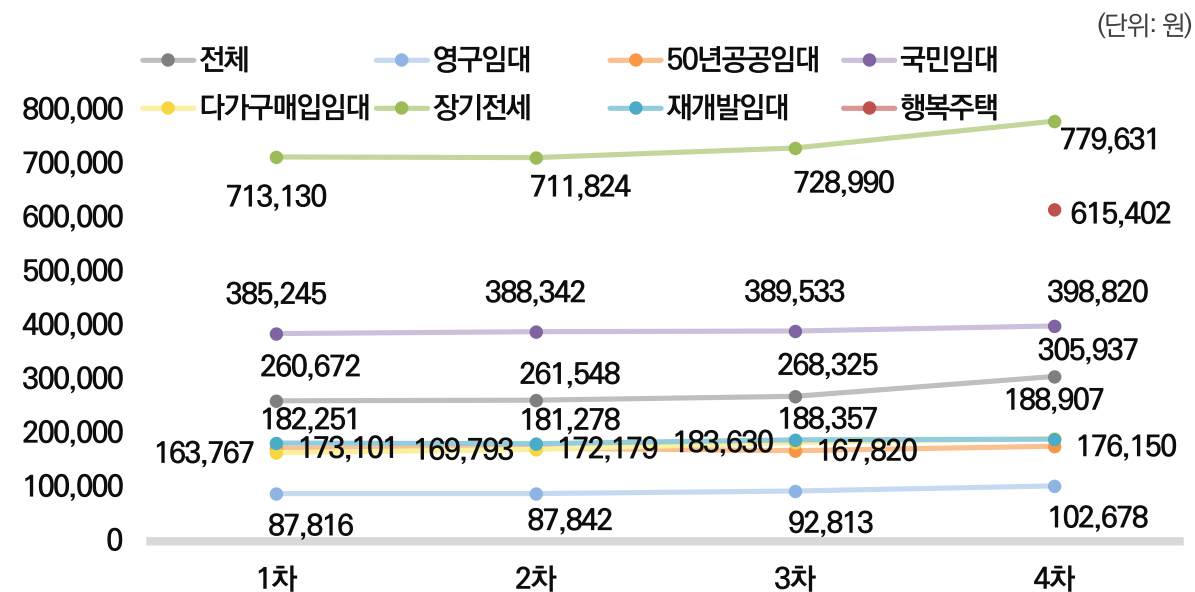


2. 주거실태

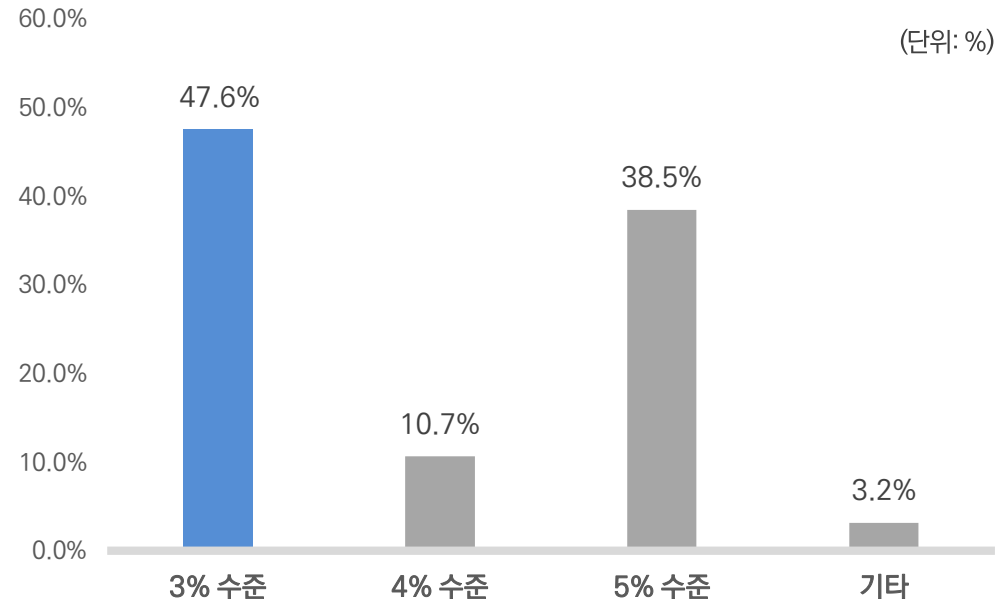
지난 2016년 이후 현재까지 주거비 변동은 크게 없음

- 임대료의 변화는 크게 없음
 - 전환 월세 평균이 가장 높은 유형은 장기전세(779,631원)이고, 가장 낮은 유형은 영구임대(102,678원)
- SH 임대주택 지난 10년간 임대료 동결로 인하여 큰 변동 없음

전환 월세 평균



임대료 인상에 대한 서울시민 인식(23.5)

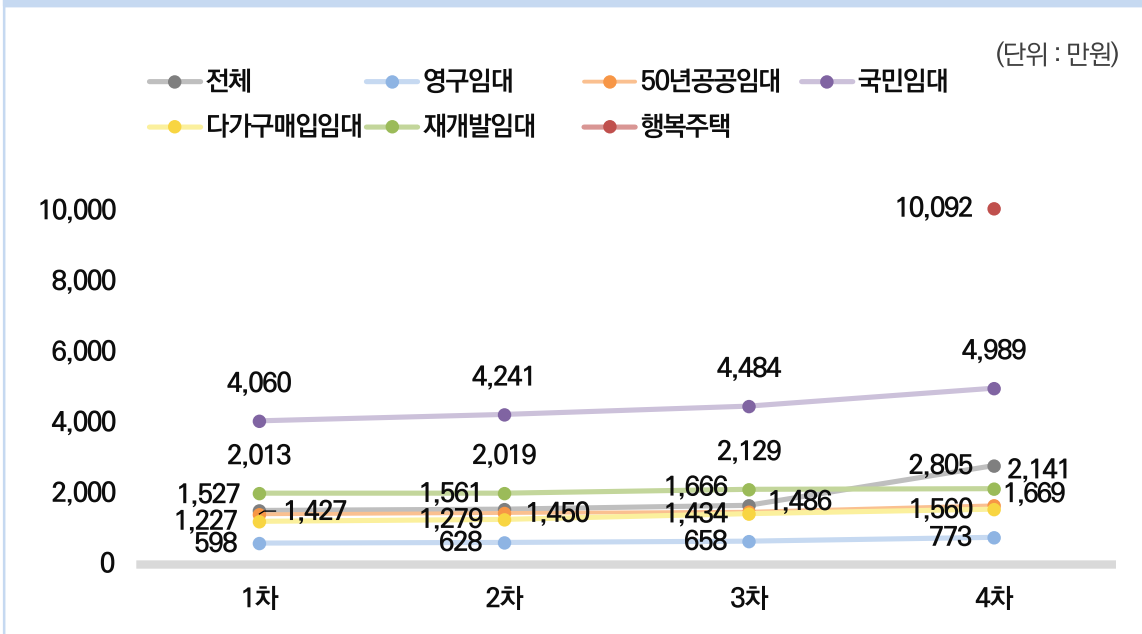


2. 주거실태

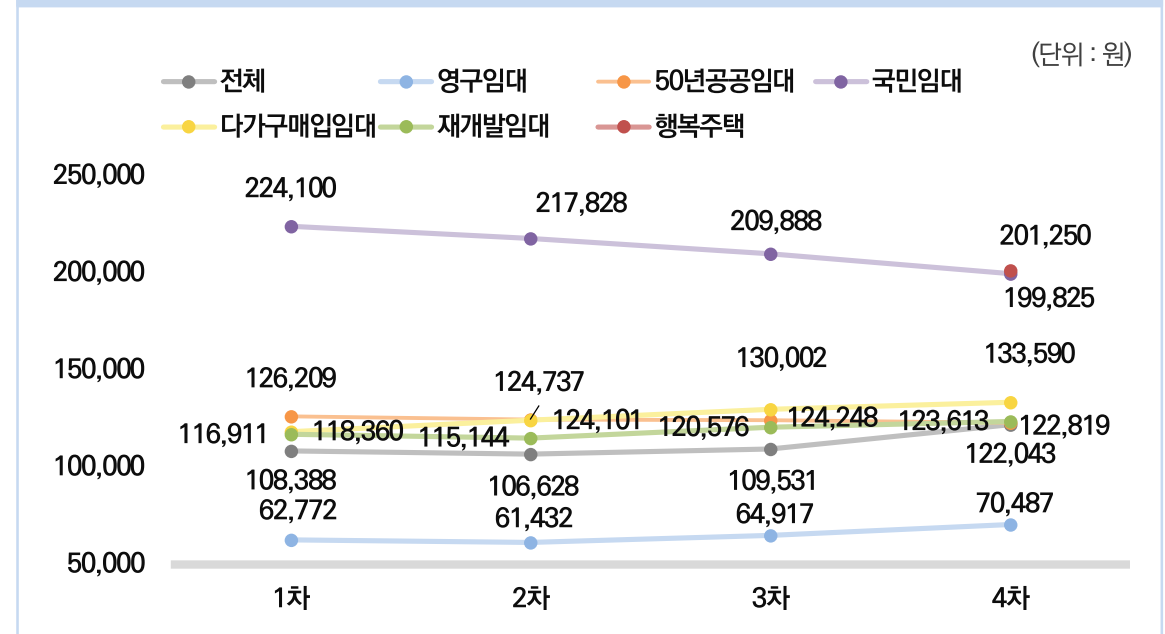
행복주택의 보증금과 월세는 타 임대유형에 비하여 높음

- 전체 기준, 보증부 월세의 보증금과 월세는 4차년도 소폭 증가
 - 보증부 월세 보증금과 월세의 평균이 가장 높은 유형은 모두 행복주택(각각 10,092만원, 201,250원)
 - 국민임대 보증금은 증가하였으나, 월세는 감소 추세

보증부 월세-보증금 평균



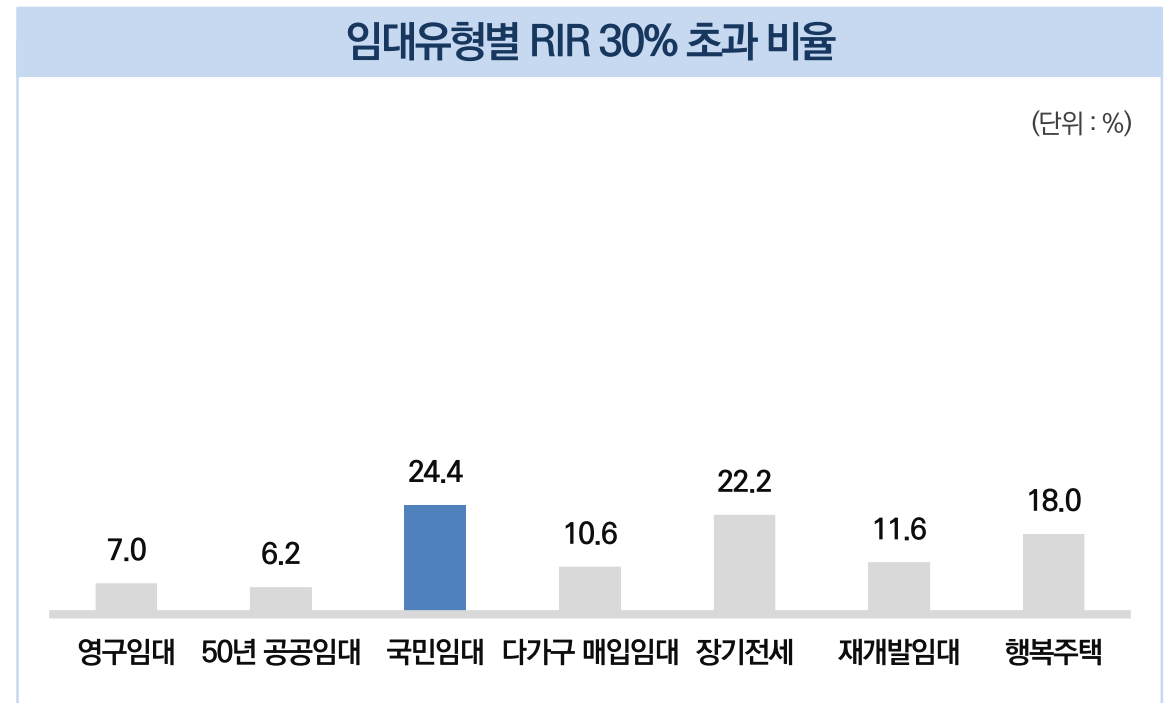
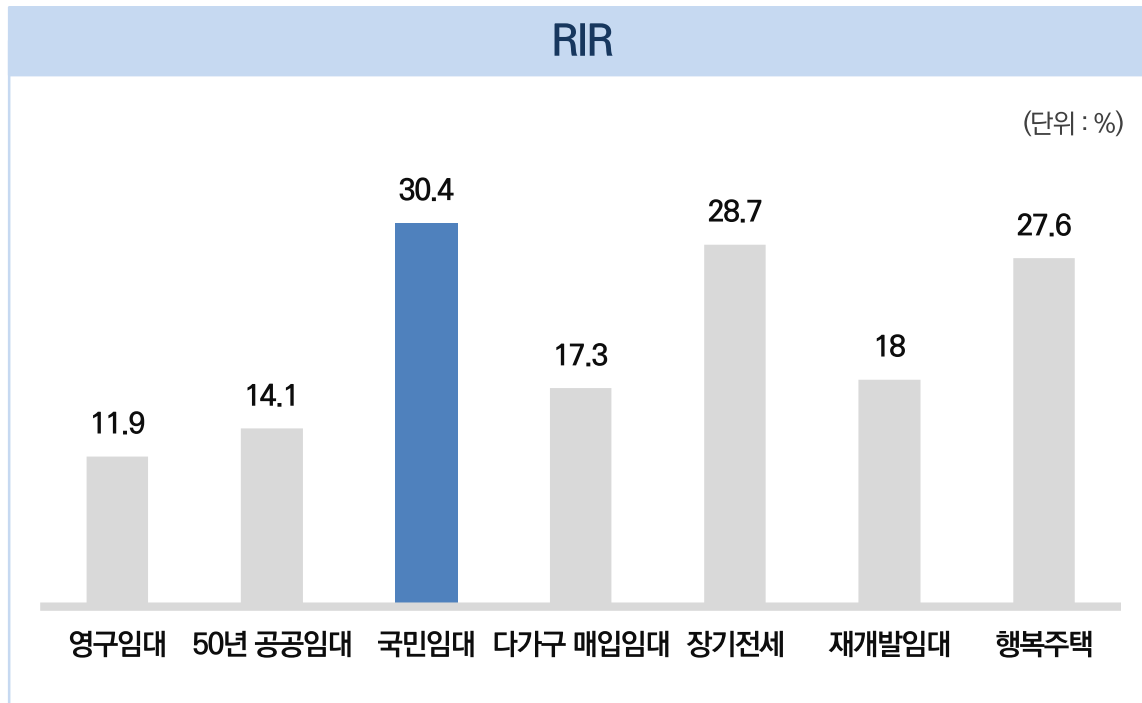
보증부 월세-월세 평균



2. 주거실태

소득 대비 주거비 부담은 국민임대가 가장 높음

- RIR 가장 높은 유형은 국민임대(30.4%)
 - RIR 30% 초과 비율 또한 국민임대(24.4%)가 가장 높음

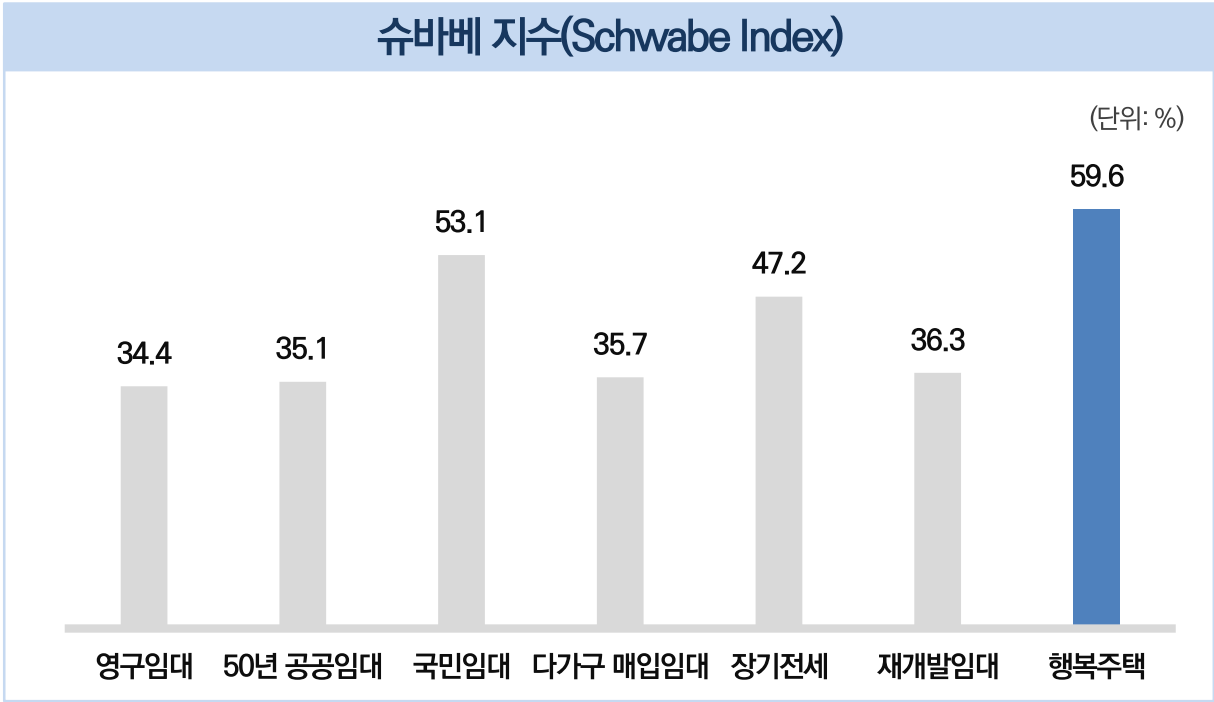
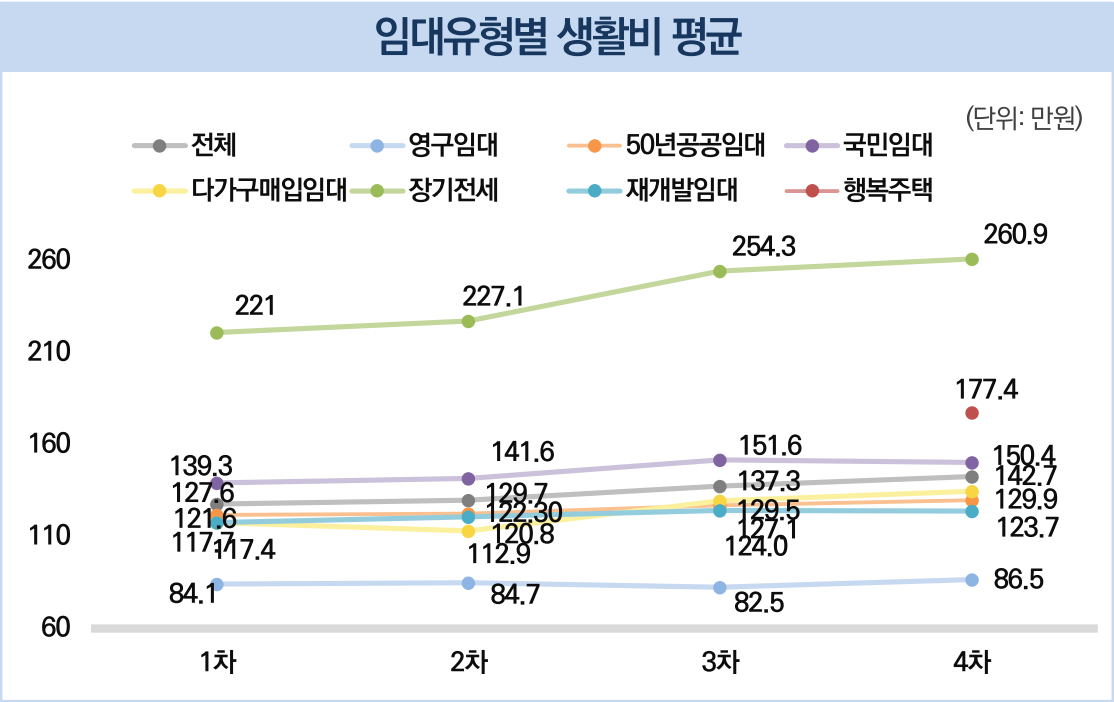


2. 주거실태

생활비 대비 주거비 부담은 행복주택이 가장 높음

- 슈바베 지수는 행복주택(59.6%)이 가장 높음

*슈바베 지수: 가구 생계비 대비 주거비



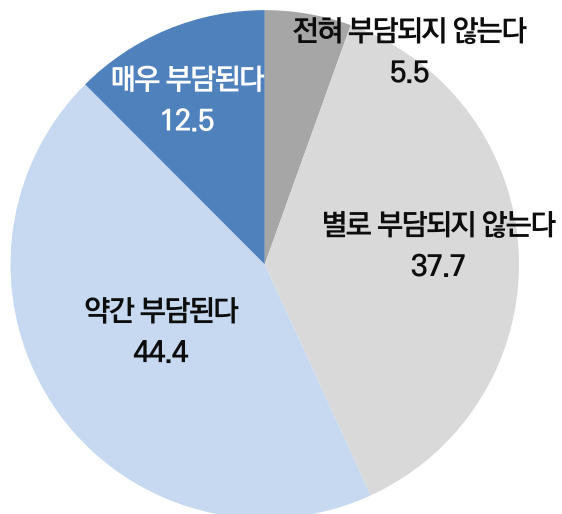
2. 주거실태

보증금·월세가 부담되지 않는다는 가구는 40% 수준 (주거비에 대한 주관적 인식)

- 보증금·월세 ‘부담되지 않는다’ 응답 40% 수준
 - 보증금 ‘전혀 부담되지 않는다’ 5.5%, ‘별로 부담되지 않는다’ 37.7%
 - 월세 ‘전혀 부담되지 않는다’ 9.9%, ‘별로 부담되지 않는다’ 34.6%

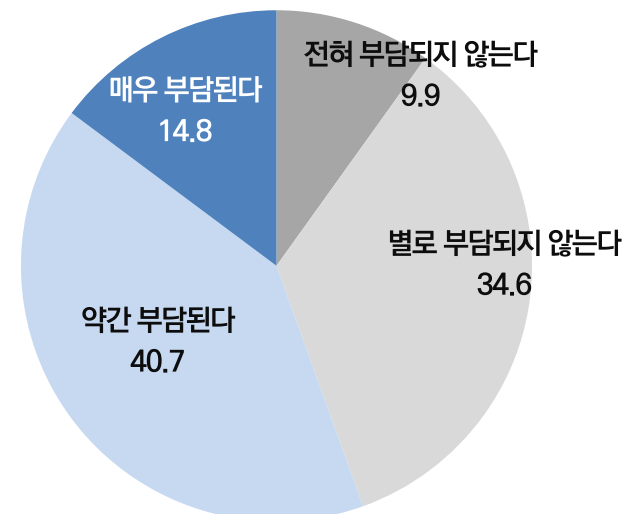
보증금 부담 정도

(단위 : %)



월세 부담 정도

(단위 : %)



어떤 경제활동을 통해 삶을 꾸려 나가는가?

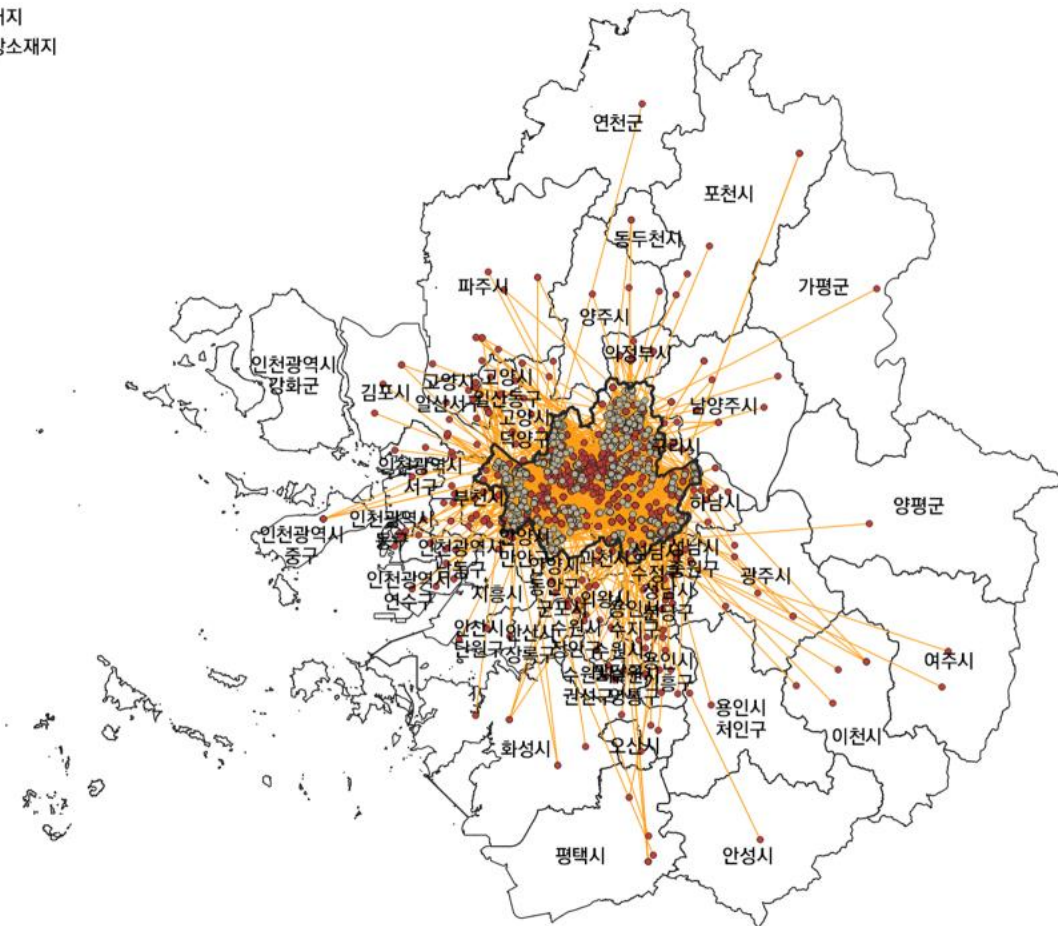
Blue-collar

생산 현장직 노동자

Pink-collar

저임금 단순기능직 여성 근로자

- 주거지
- 직장소재지

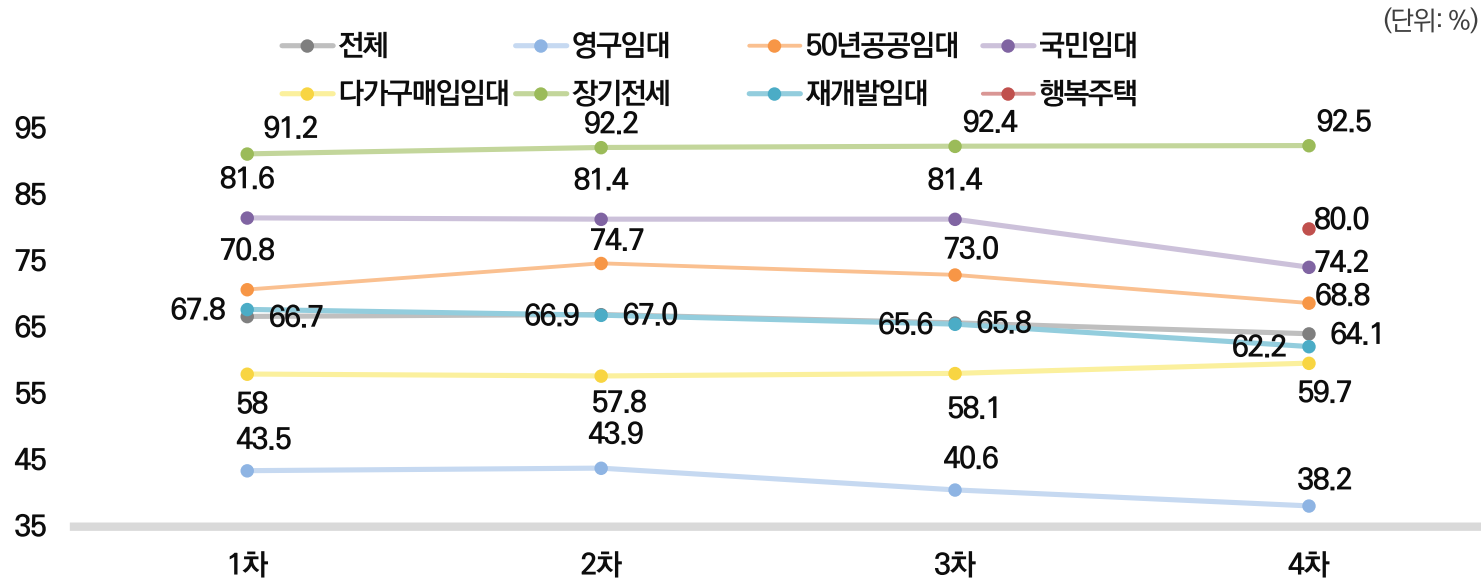


3. 경제활동

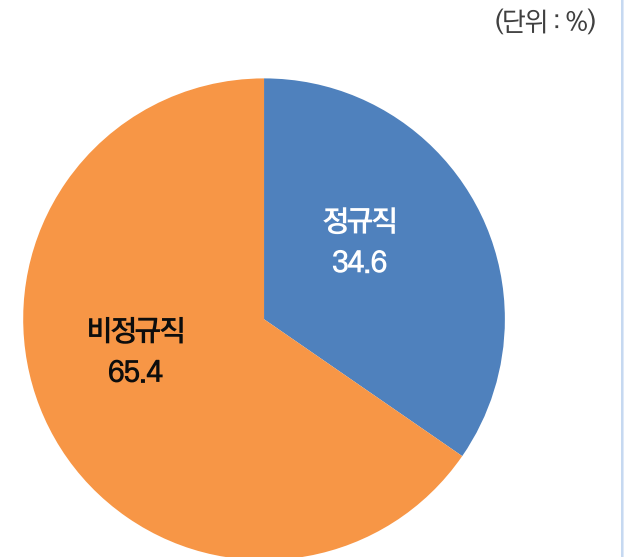
전체 가구 60% 이상 경제활동에 참여

- 전체 경제활동 해당 가구 비율은 감소하고 있음.
 - 경제활동 해당 가구 비율 가장 높은 유형은 장기전세(92.5%), 가장 낮은 유형은 영구임대(38.2%)
- 3차(19)~4차(21) 감소비율은 코로나19의 영향으로 유추해볼 수 있음.

임대유형별 경제활동 해당 가구 비율



4차(21)



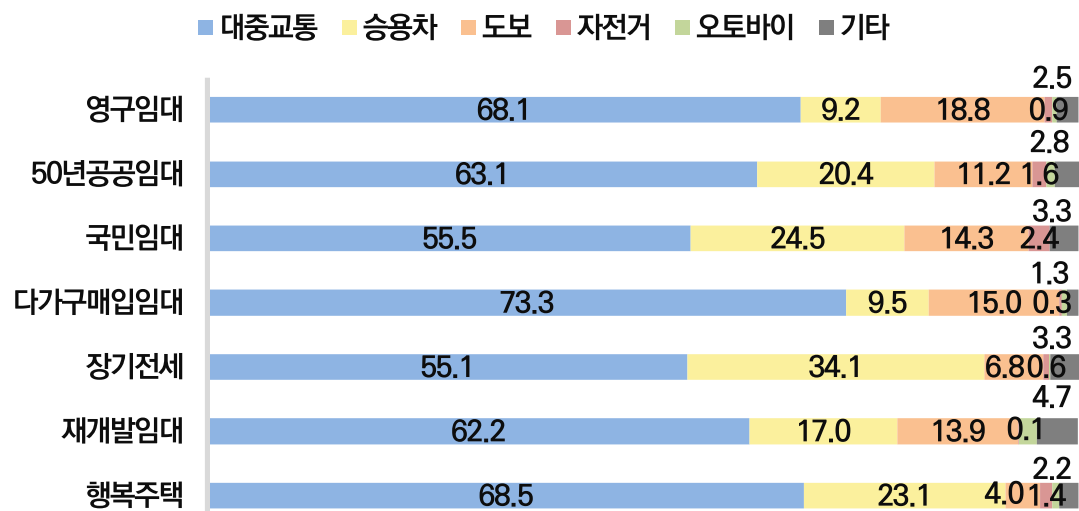
3. 경제활동

대중교통 이용 비율이 높고, 평균 통근시간 36분 이상

- 통근수단은 모든 임대유형에서 대중교통 이용 비율이 가장 높음
 - 대중교통 비율이 가장 높은 유형은 다가구매입임대(73.3%)
- 평균 통근 시간은 행복주택(40.8분)이 가장 높음

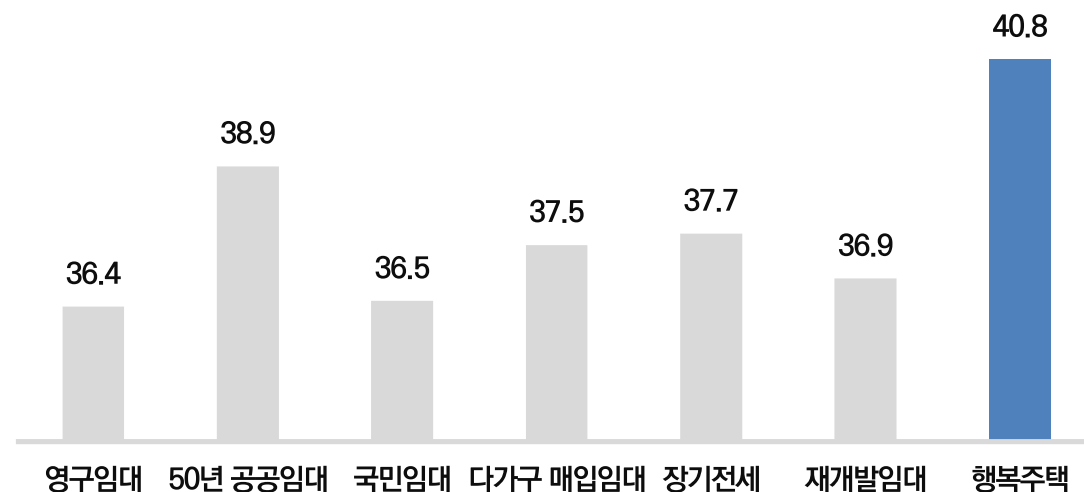
통근 수단

(단위 : %)



평균 통근 시간

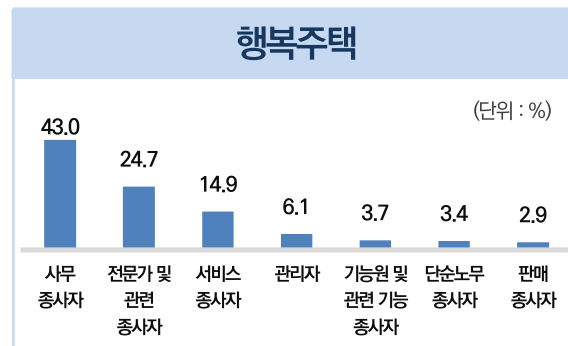
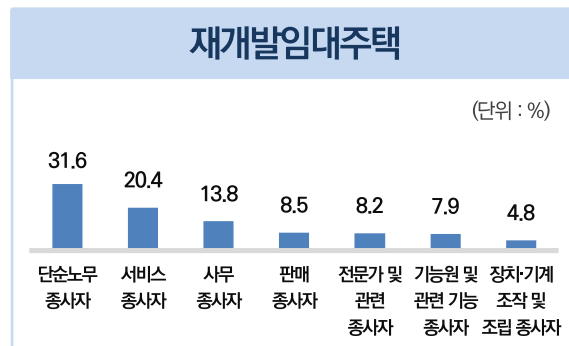
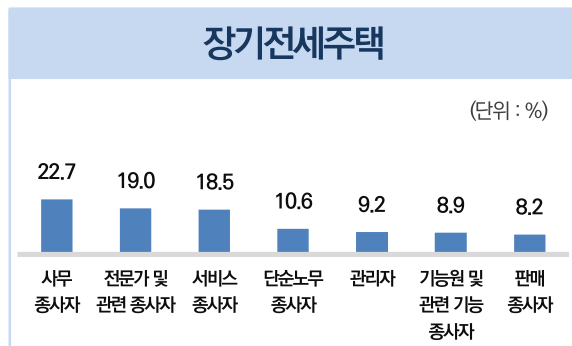
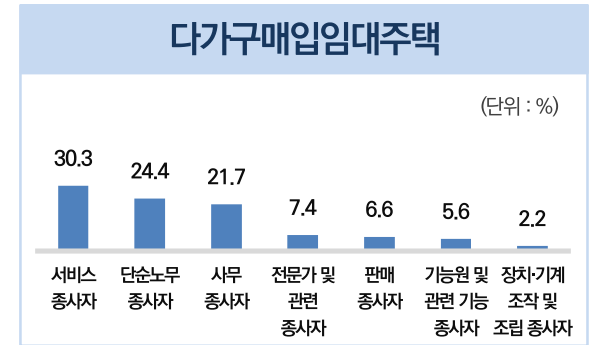
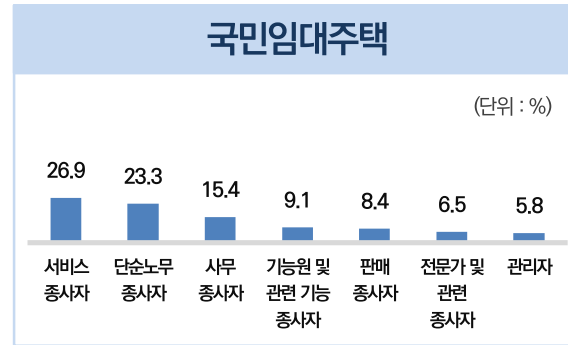
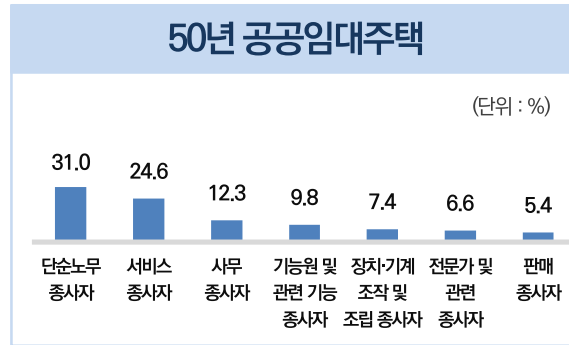
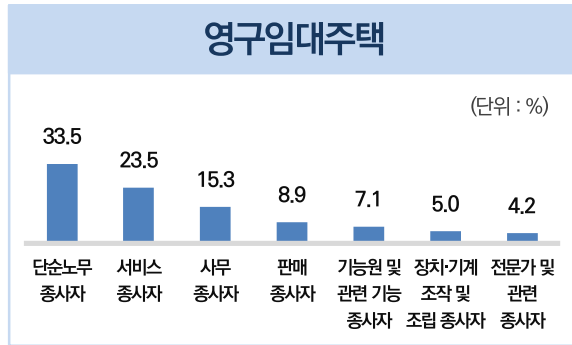
(단위 : 분)



3. 경제활동

주로 단순노무직과 서비스직에 종사

- 직종으로 살펴보면, 장기전세와 행복주택을 제외한 임대유형은 단순노무종사자와 서비스 종사자가 차지하는 비율이 50% 이상
 - 장기전세와 행복주택은 사무 종사자와 전문가 및 관련 종사자 비율이 높음



3. 경제활동

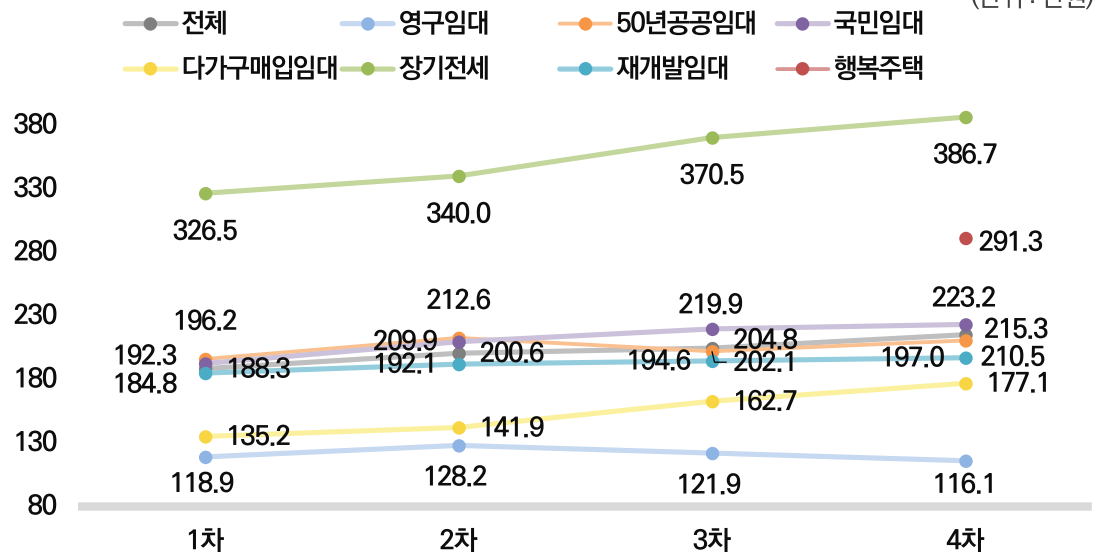
가구 경상소득 및 균등화소득은 증가 추세

- 전체 가구의 경상소득과 균등화소득은 증가하고 있음
 - 가구 경상소득 평균이 가장 높은 유형은 장기전세(386.7만원)이고, 균등화소득 평균이 가장 높은 유형은 행복주택(218.3만원)

* 균등화소득: 근로소득, 사업소득, 금융소득, 부동산소득, 개인연금소득, 공적이전소득, 사적이전소득의 총합을 가구원 수의 제곱근으로 나눈 소득

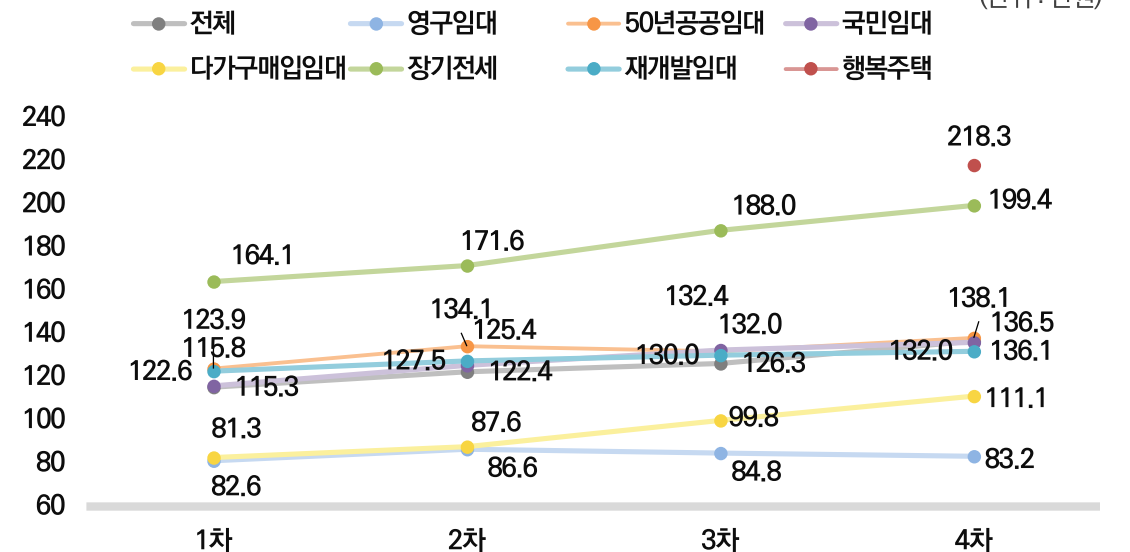
가구 경상소득 평균

(단위 : 만원)



가구 균등화소득 평균

(단위 : 만원)



3. 경제활동

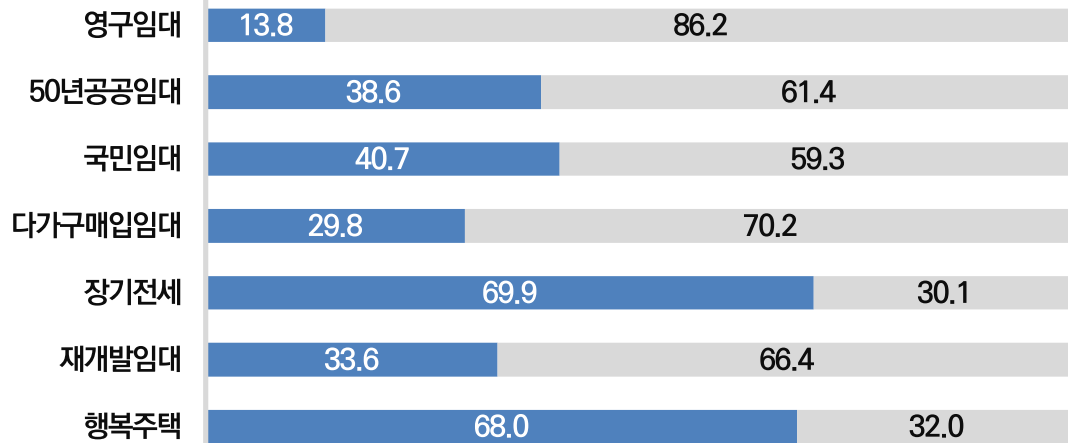
장기전세·행복주택 가구는 68% 이상 저축, 저축금액은 월 60만원 이상

- 장기전세, 행복주택을 제외한 모든 유형에서 저축을 하지 않은 비율이 저축을 한 비율보다 높음
 - 장기전세의 저축 비율은 69.9%, 행복주택은 68.0%
- 저축금액 평균은 행복주택과 장기전세가 상대적으로 높음(각각 64.6만원, 62.5만원)

저축 여부

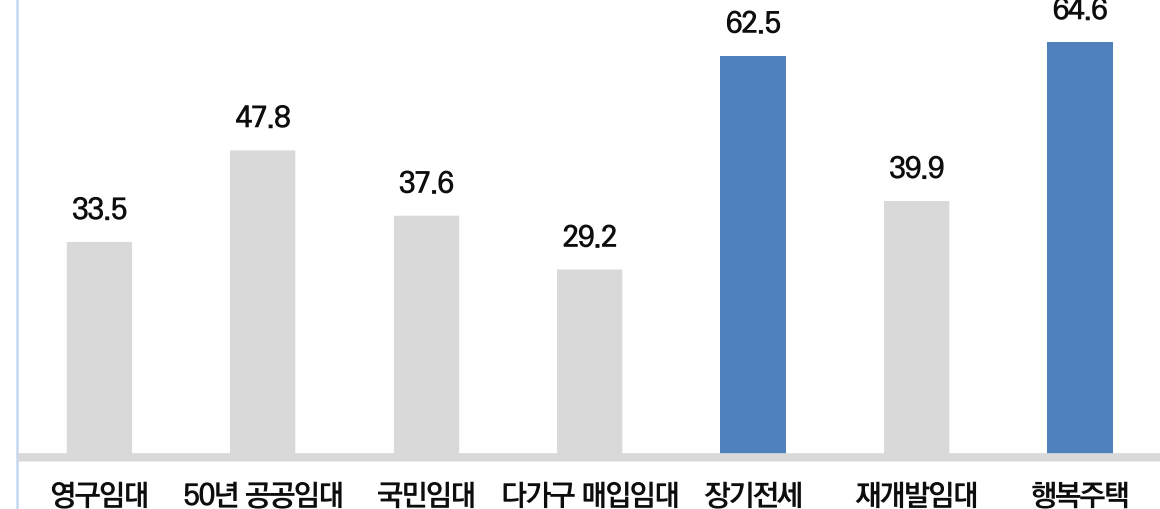
(단위 : %)

■ 저축을 하였다 ■ 저축을 하지 않았다



저축 금액

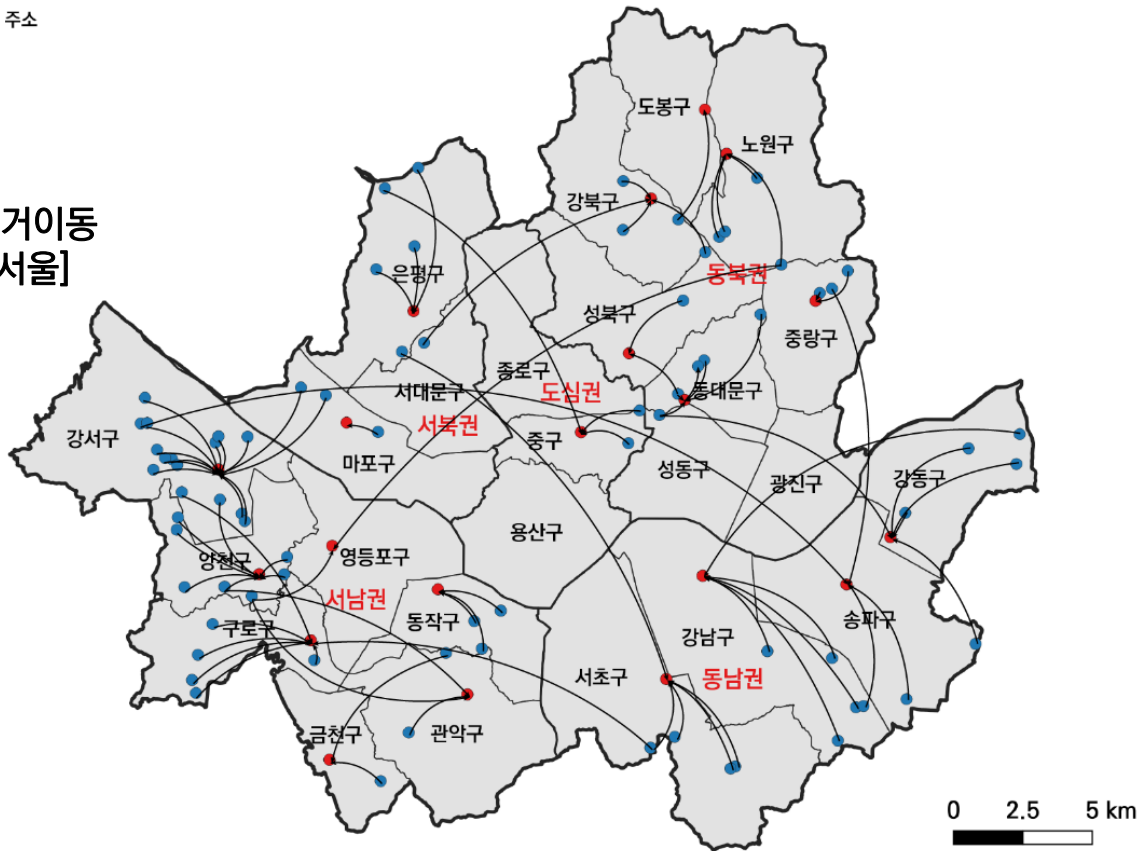
(단위 : 만원)



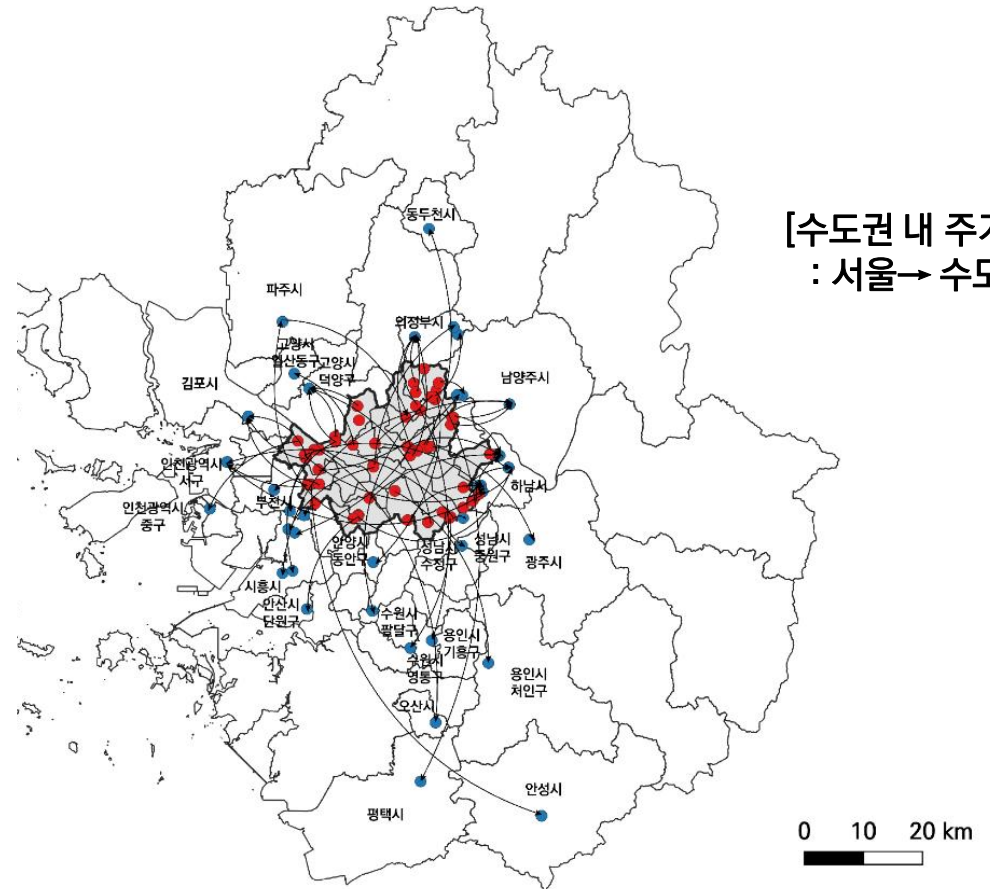
공공임대주택의 정책효과는 무엇인가? 장기간 저렴하게 거주하는 것 외에 무엇이 있을까?

- 퇴거 이전 주소
- 퇴거 이후 주소

[서울 내 주거이동
: 서울→서울]



[수도권 내 주거이동
: 서울→수도권]

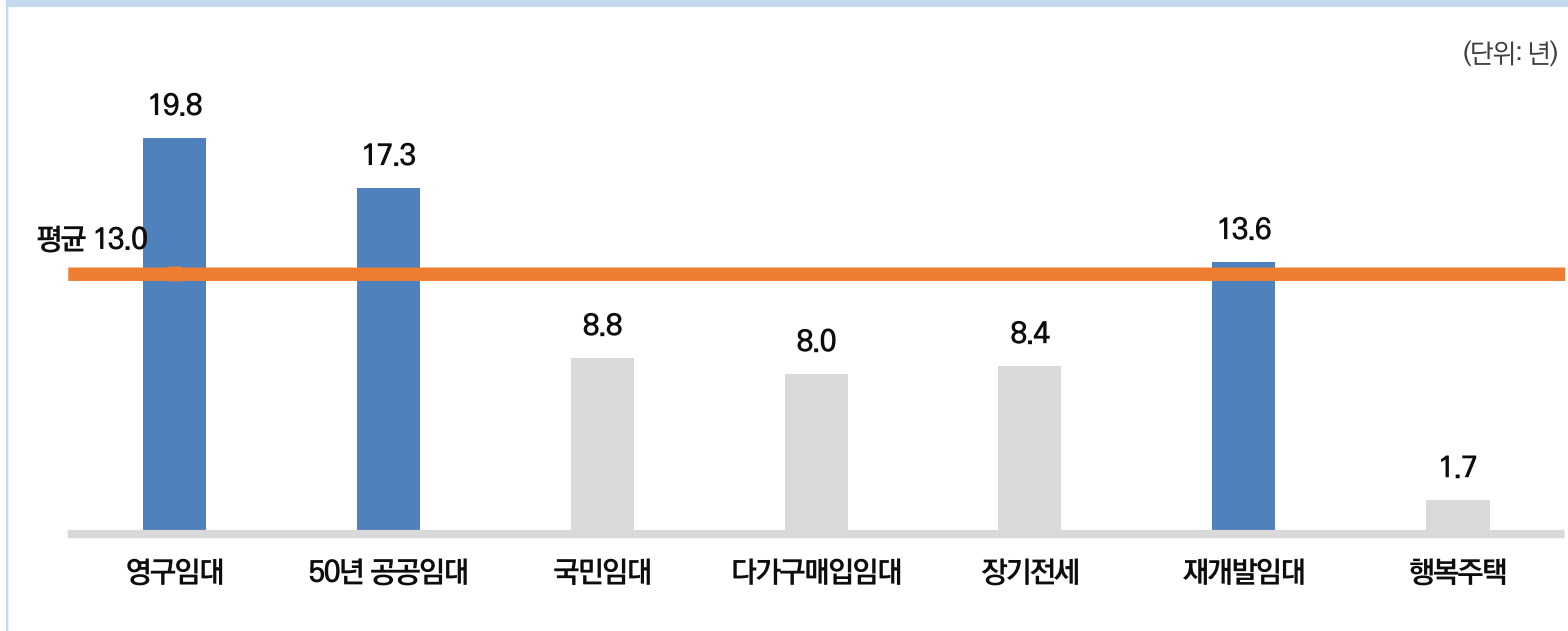


4. 정책효과

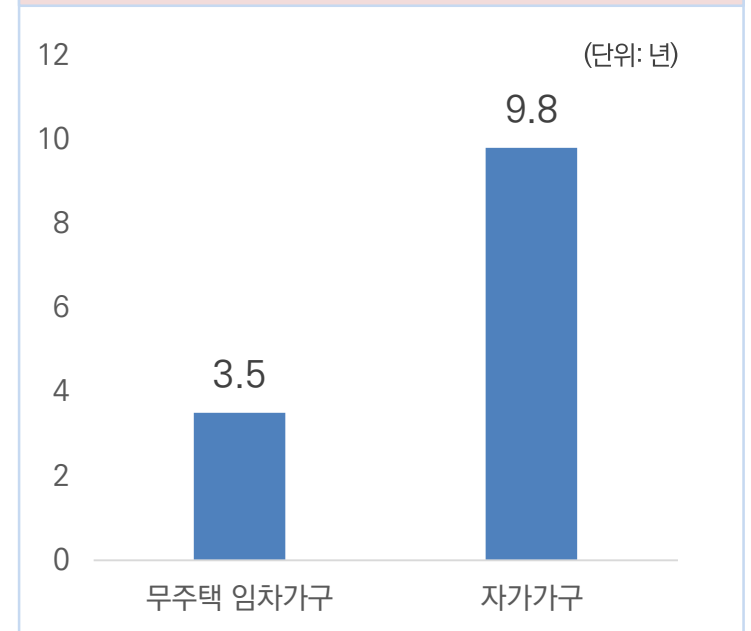
공공임대 평균 거주기간은 13년

- 영구임대, 50년 공공임대, 재개발임대의 거주기간 평균은 전체 평균보다 길
 - 영구임대 19.8년, 50년 공공임대 17.3년, 재개발임대 13.6년
- 행복주택 거주기간이 짧은 것은 타 유형보다 최근에 공급되었기 때문임

임대유형별 현재주택 거주기간



주거실태조사에 따른 평균거주기간



4. 정책효과

안정적 주거생활에 대체로 만족하는 수준

- 주거생활에 만족한다(매우 만족한다+대체로 만족한다)는 비율은 전체의 87.7%
 - 상대적으로 다가구매입임대의 불만족도가 높음

(단위: %)

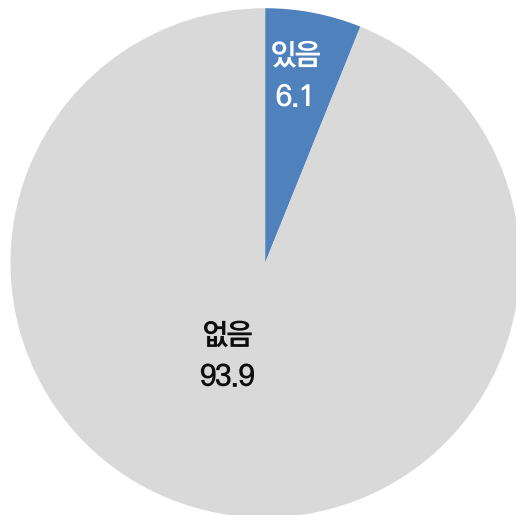
임대유형	전혀 만족하지 않는다	별로 만족하지 않는다	대체로 만족한다	매우 만족한다	계
전체	0.5	11.9	74.7	13.0	100.0
영구임대	0.5	16.0	71.2	12.3	100.0
50년 공공임대	0.6	18.9	66.4	14.1	100.0
국민임대	0.0	8.2	82.1	9.7	100.0
다가구매입임대	1.2	24.6	69.5	4.7	100.0
장기전세	0.3	5.5	77.3	16.9	100.0
재개발임대	0.5	10.4	75.9	13.1	100.0
행복주택	0.6	3.7	77.1	18.5	100.0

4. 정책효과

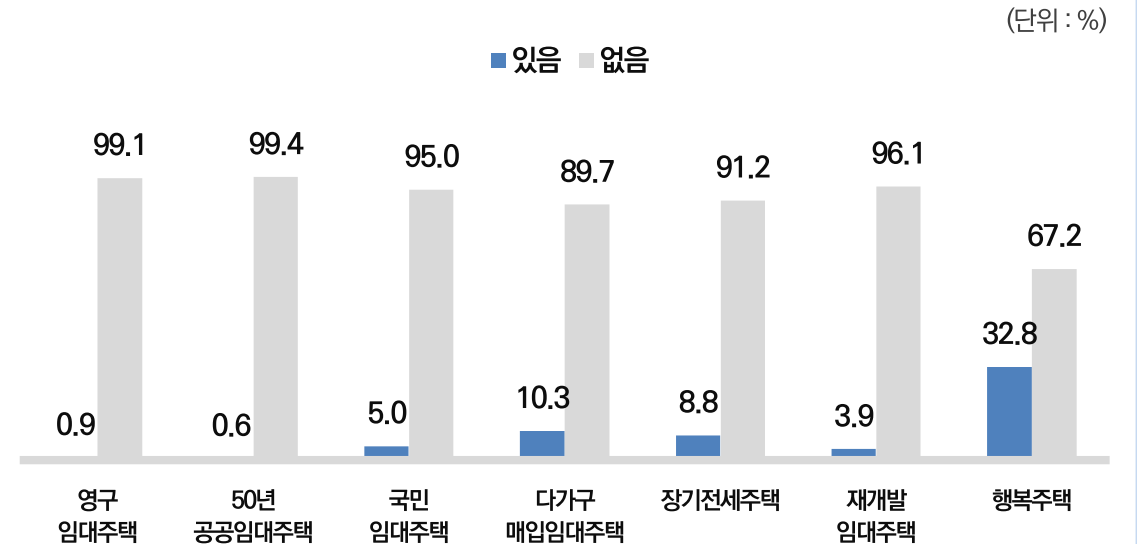
대부분의 가구가 이사계획이 없음

- 1~4차년도 모두 이사 계획 비율 10% 미만 수준
 - 행복주택 가구 이사계획은 32.8%로 가장 높음
- 저렴하고 장기간 거주할 수 있는 장점을 누리고자 하는 것으로 판단
 - 다가구매입임대는 주거비가 저렴함에도 불구하고 이사계획가구 비율 높음

4차(21) 이사 계획 비율



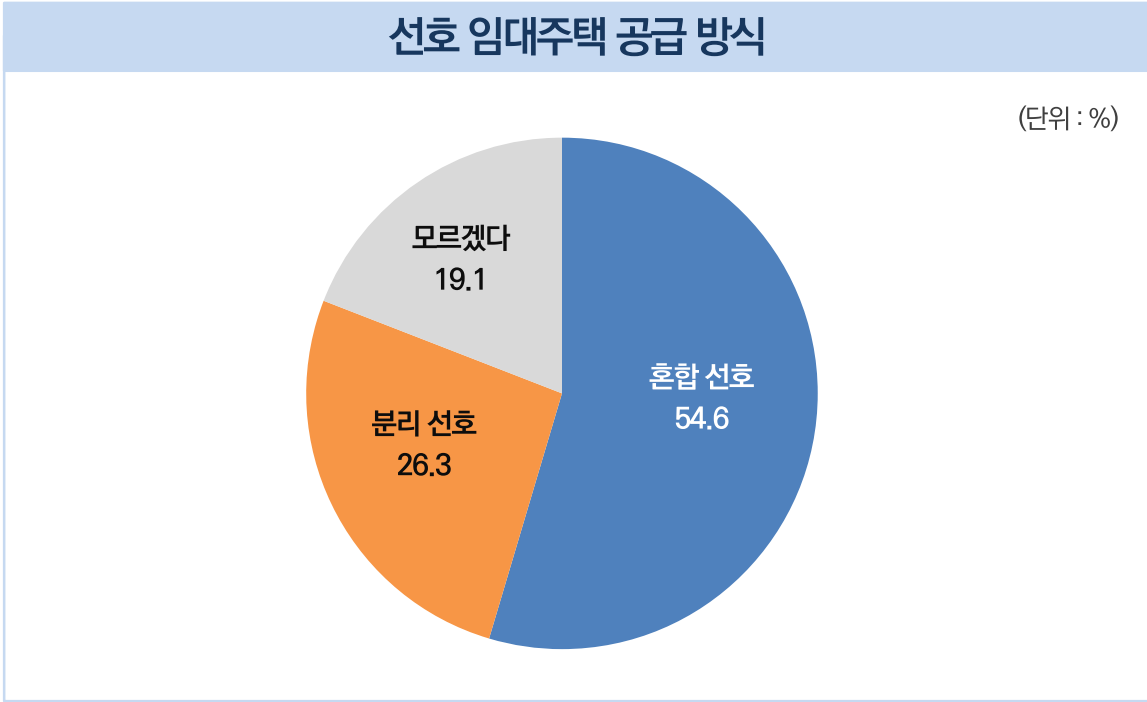
4차(21) 임대유형별 이사 계획 비율



4. 정책효과

혼합 단지형의 공급 방식 선호

- 임대주택 공급 방식으로는 한 단지에 혼합하여 짓는 방식을 선호한다(54.6%)는 비율이 가장 높음



임대유형별 선호 임대주택 공급 방식

(단위 : %)

임대유형	혼합 선호	분리 선호	모르겠다	계
전체	54.6	26.3	19.1	100.0
영구임대	42.5	35.3	22.2	100.0
50년 공공임대	45.2	28.7	26.1	100.0
국민임대	65.1	14.4	20.5	100.0
다가구매입임대	56.2	18.8	25.0	100.0
장기전세	57.0	26.5	16.5	100.0
재개발임대	57.4	27.9	14.7	100.0
행복주택	76.0	11.7	12.3	100.0

C H A P T E R

IV

주요 이슈에 대한 인식

1. 공공임대주택 혁신
2. 청년과 신혼부부
3. 코로나19

공공임대주택 혁신 입주자들은 어떻게 생각할까?

누구나 살고 싶고
모두가 부러워하는 서울형 고품질 임대주택



품질 혁신

- 평형 확대
- 자재 고급화로
고품질 주거공간 제공



소셜믹스

- 분양-임대 완전 혼합
- 동호수 공개추첨제
- 주거이동 확대
- 공동입주자대표회의



노후단지 재정비

- 노후 임대주택 단지
재정비사업
- 영구임대주택 1호
'하계5단지' 선도사업

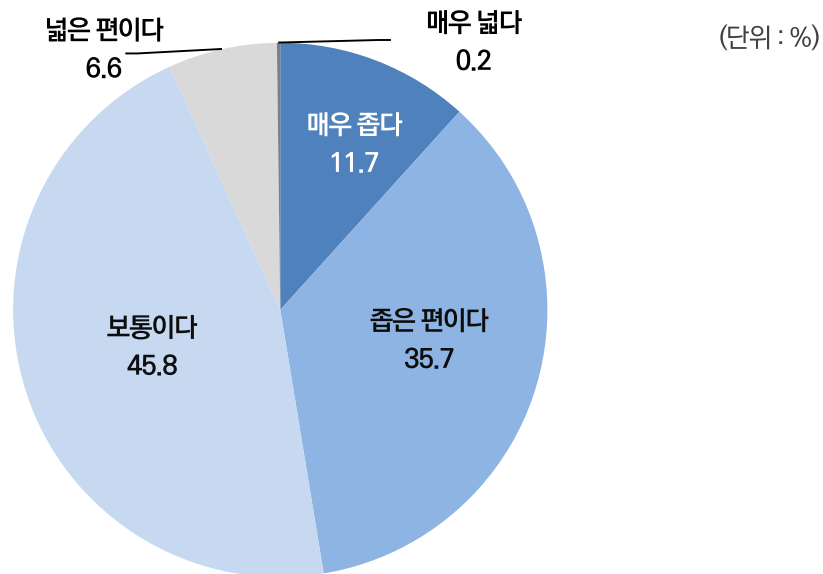


1. 품질혁신

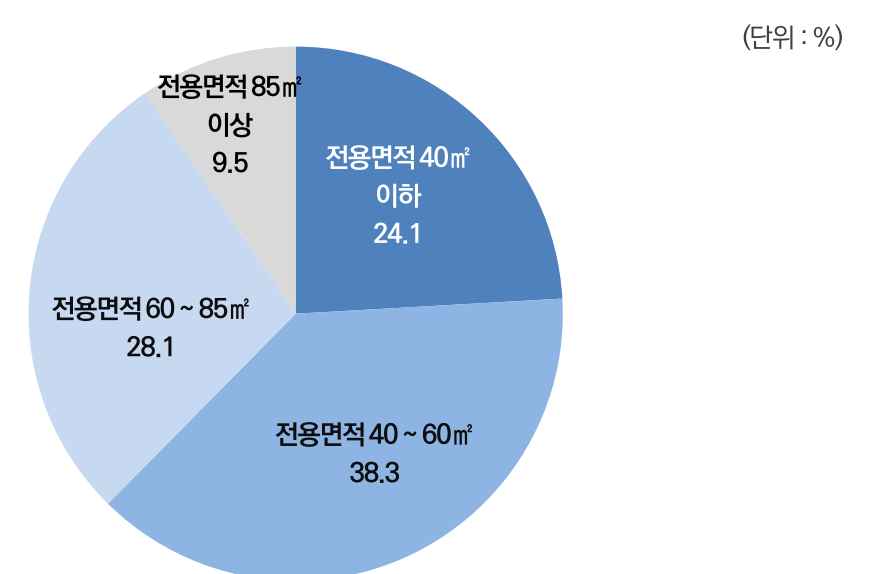
현재 주택 전용면적이 좁다는 인식이 있고, 40~60㎡ 크기에 대한 희망 수요가 가장 많음

- 응답자의 절반 가까이(47.4%)가 현재 주택 전용면적이 좁다고 생각함
 - ‘매우 좁다’는 비율은 11.7%, ‘좁은 편이다’라는 비율은 35.7%임
- 이사를 해야 하는 상황이 된다면 40~60㎡ 크기의 집으로 옮기겠다는 응답이 가장 많음

현재 주택 전용면적 평가



희망 전용면적



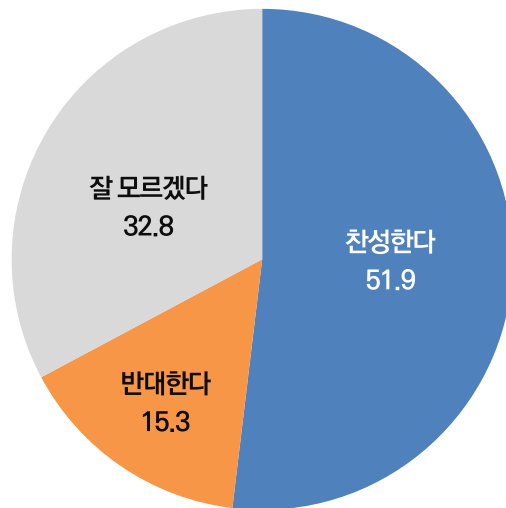
2. 소셜믹스

동호수 공개추첨에 찬성, 입주자대표회의 참여에 대해서도 긍정적 입장

- 동호수 공개추첨에 찬성하는 응답자는 전체의 51.9%로 반대(15.3%)에 비해 3배 이상 많음
 - 한편 전반적으로 '반대한다'는 응답보다 '잘 모르겠다'는 응답 비율이 높아, 부정적인 의견보다 인지도가 낮음을 유추할 수 있음
- 공공임대 거주 가구도 입주자대표회의 참여가 가능하게 된다면 참여할 의향이 있다는 비율은 43.8%, 없다는 26.3%임

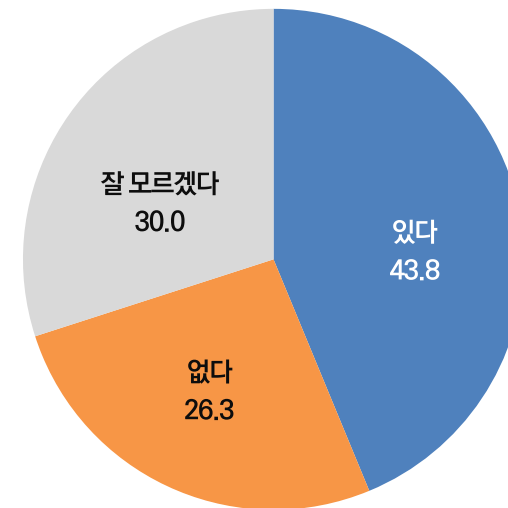
동호수 공개추첨 찬반

(단위 : %)



입주자대표회의 참여 의향

(단위 : %)

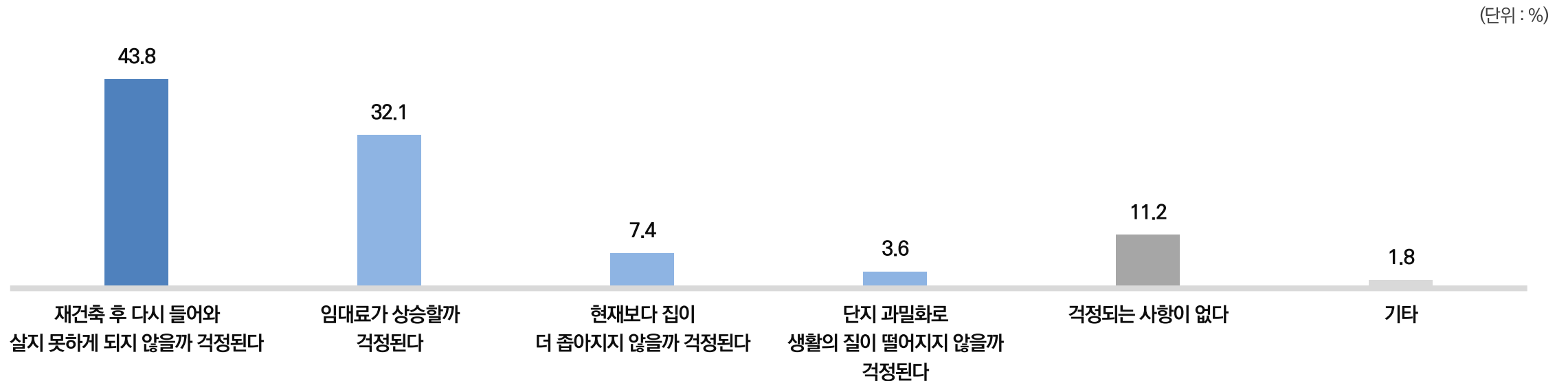


3. 노후단지 재정비

노후 임대주택 재건축 시, 재정착 및 임대료 상승 문제 크게 우려

- 서울시 노후 임대주택 단지 순차 재건축 계획과 관련한 우려 사항으로는 ‘재건축 후 다시 들어와 살지 못하게 되지 않을까’하는 응답이 43.8%로 가장 많음
 - 그 다음으로는 ‘임대료 상승(32.1%)’, ‘전용면적 축소(7.4%)’, ‘과밀화로 인한 생활의 질 하락(3.6%)’ 등의 순임
- ‘걱정되는 사항이 없다’는 응답 비율은 주택 노후도가 20년 미만인 가구와 이사 계획이 있는 가구에서 상대적으로 높음

노후주택 재건축 관련 우려 사항



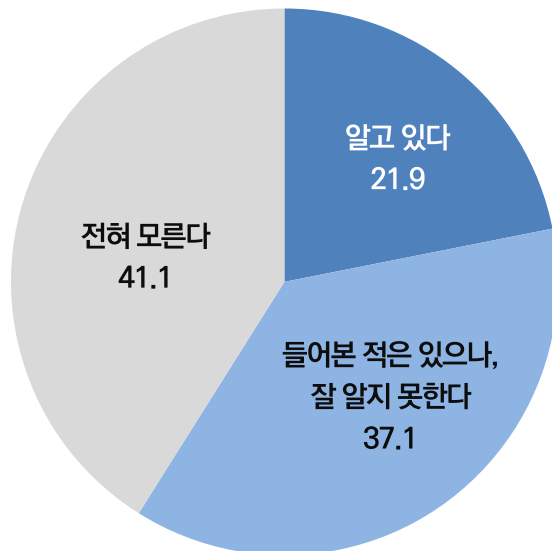
4. 정책인식: 토지임대부 분양주택

응답자 중 절반 가까이 토지임대부 분양주택 입주 희망

- ‘알고 있다’는 비율은 21.9%, ‘들어본 적은 있으나, 잘 알지 못한다’는 비율은 37.1%임
- 토지임대부 분양주택 입주 의향자는 전체의 49.8%, 입주 의향이 없다는 18.7%
 - 인지자의 입주 의향(59.1%)이 비인지자의 입주 의향(36.4%)보다 1.5배 이상 높음

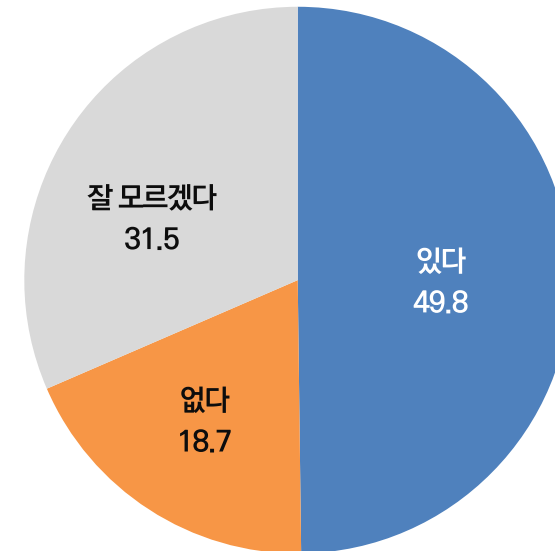
토지임대부 분양주택 인지 여부

(단위 : %)

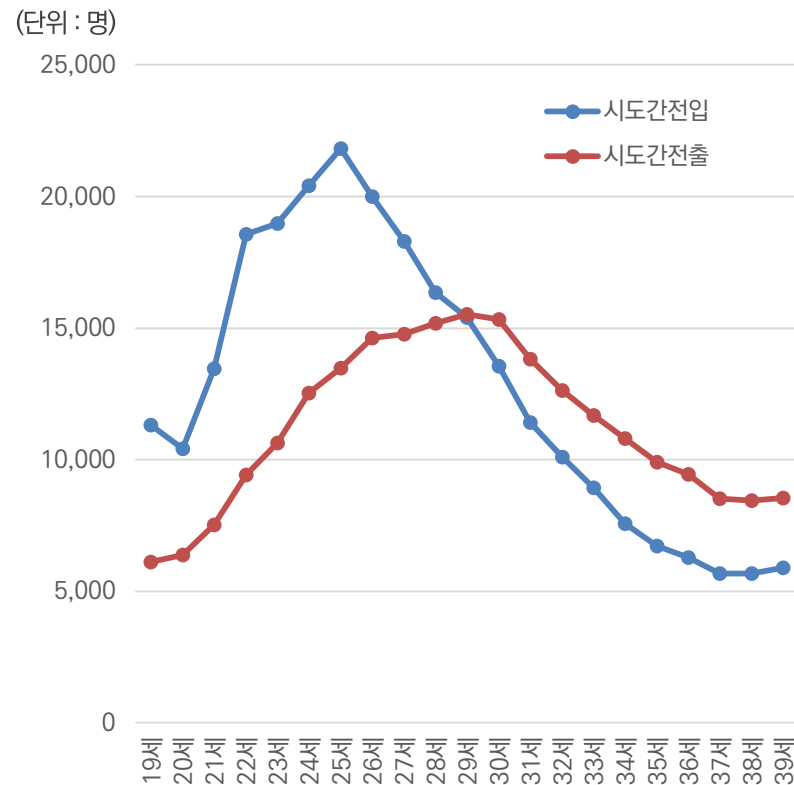


토지임대부 분양주택 입주 의향

(단위 : %)



미래세대인 청년과 신혼부부에게 공공임대주택은 유용한 대안일까?



행복주택(청년)



행복주택(신혼부부)



1. 임차보증금 마련 방법

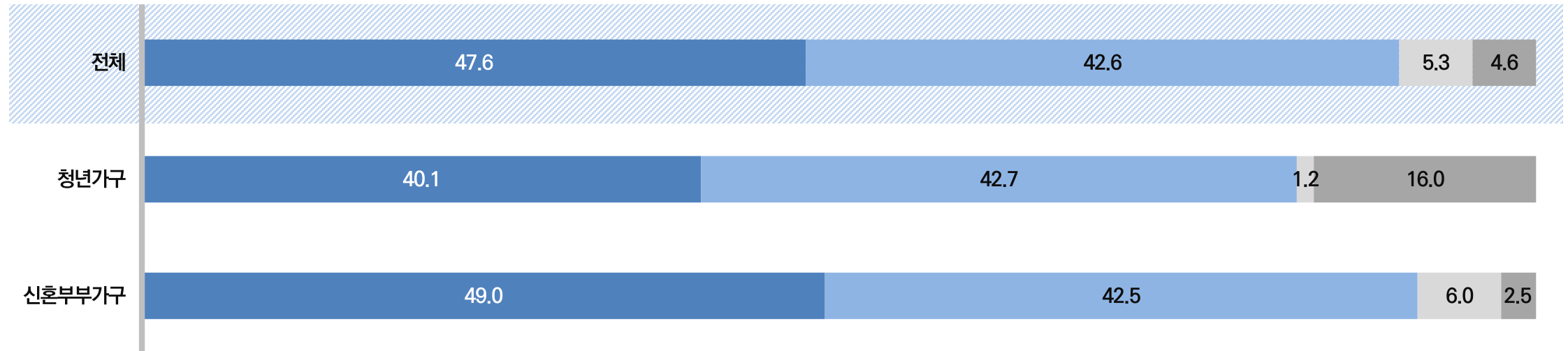
임차보증금 마련 방법으로 자기자금, 금융기관이 대다수

- 임차보증금 마련 방법 중 자기자금의 비율이 47.6%로 가장 높고, 금융기관 이용자가 42.6%, 비금융기관 대출 5.3%, 무상은 4.6%임.
- 청년 가구는 신혼부부에 비해 상대적으로 자기자금의 비율이 낮고, 무상 지원의 비중이 높음

현재 주택 임차보증금 마련 방법

■ 자기자금 ■ 금융기관 ■ 비금융기관 ■ 무상

(단위 : %)



2. 주거 관련 고려 요소

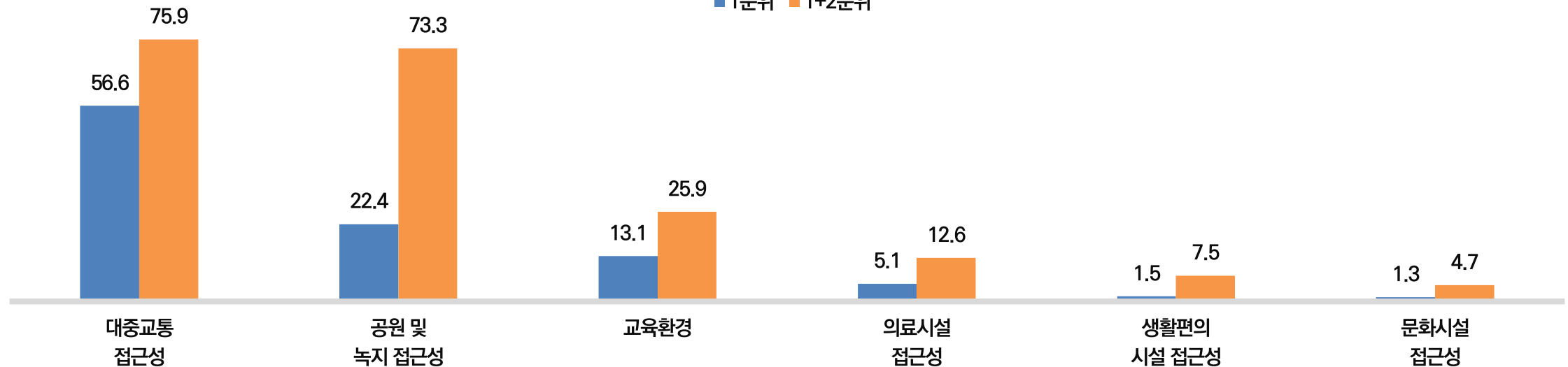
대중교통 및 공원, 녹지 접근성이 이사 시 주요 고려 요소

- 서울시 공공임대주택 청년 및 신혼부부 가구에 이사를 해야 할 경우 우선하여 고려할 요소 1순위를 질문한 결과, 대중교통 접근성이 56.6%로 가장 높음
- 지하철역 350m 뿐만 아니라 간선버스, 광역버스 등을 이용하기 편리한 간선도로변 50m 내외까지 청년안심주택 추진은 바람직

이사 시 우선적으로 고려할 요소

■ 1순위 ■ 1+2순위

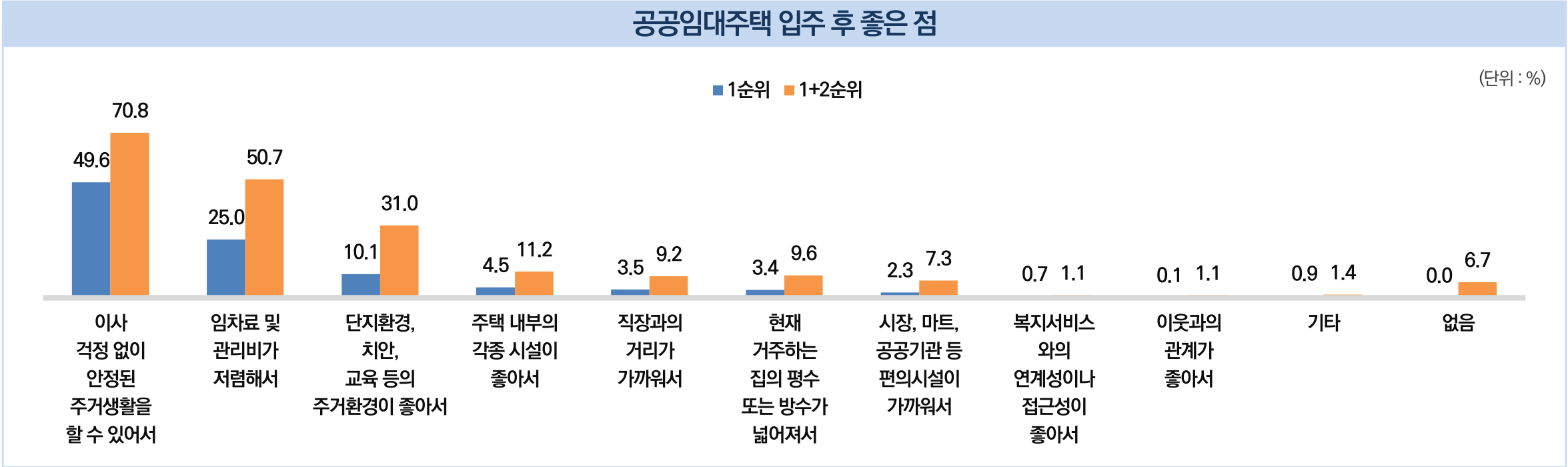
(단위 : %)



3. 공공임대주택 인식 (좋은점)

공공임대주택 입주 후 안정된 주거생활을 할 수 있다는 인식이 대다수

- 공공임대주택에 입주한 이후 좋은 점 1순위로는 이사 걱정 없이 안정된 주거생활을 할 수 있어서(49.6%)를 꼽은 비율이 가장 높음
- 2순위까지 확대해도 가장 많은 응답은 안정된 주거생활을 할 수 있어서(70.8%)이며, 나머지 응답들의 순서도 전반적으로 유사함

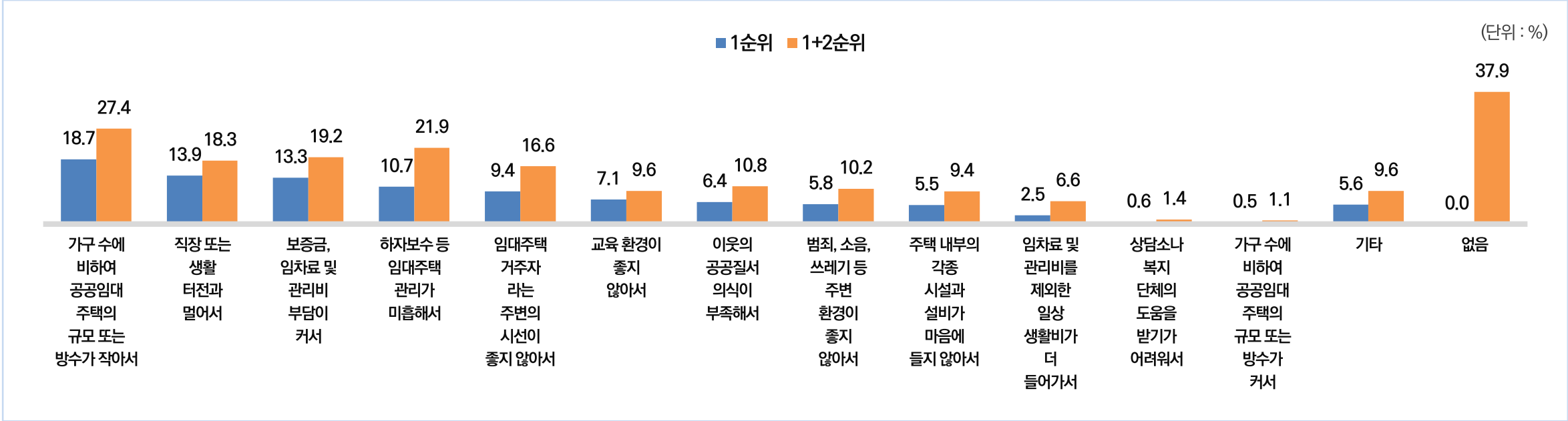


3. 공공임대주택 인식 (문제점)

주택 규모, 관리 미흡에 대한 불만이 높은 편

- 공공임대주택에 입주한 이후 문제점 1순위로는 가구 수에 비하여 공공임대주택의 규모/방수가 작아서라는 응답 비율이 18.7%로 가장 높음
- 2순위까지 확대해도 가장 많은 응답은 가구 수에 비하여 공공임대주택의 규모/방수가 작아서(27.4%)임
 - 1+2순위에서는 하자보수 등 임대주택 관리가 미흡해서(21.9%)라는 응답이 두 번째로 많음

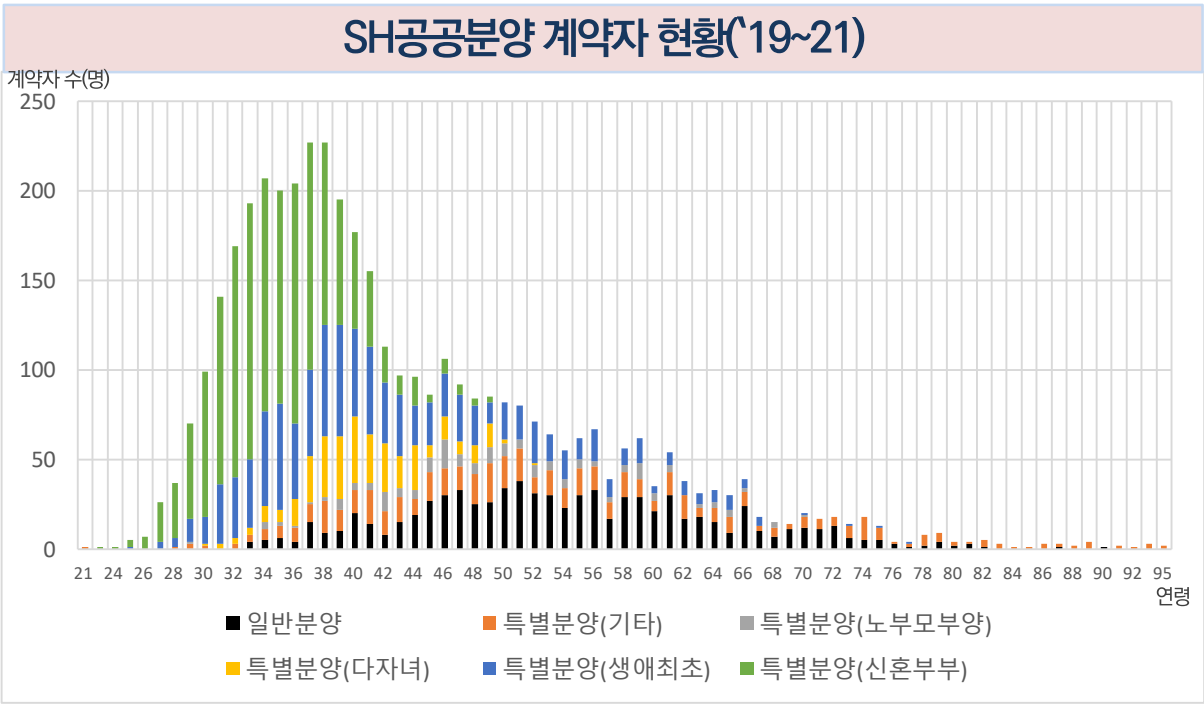
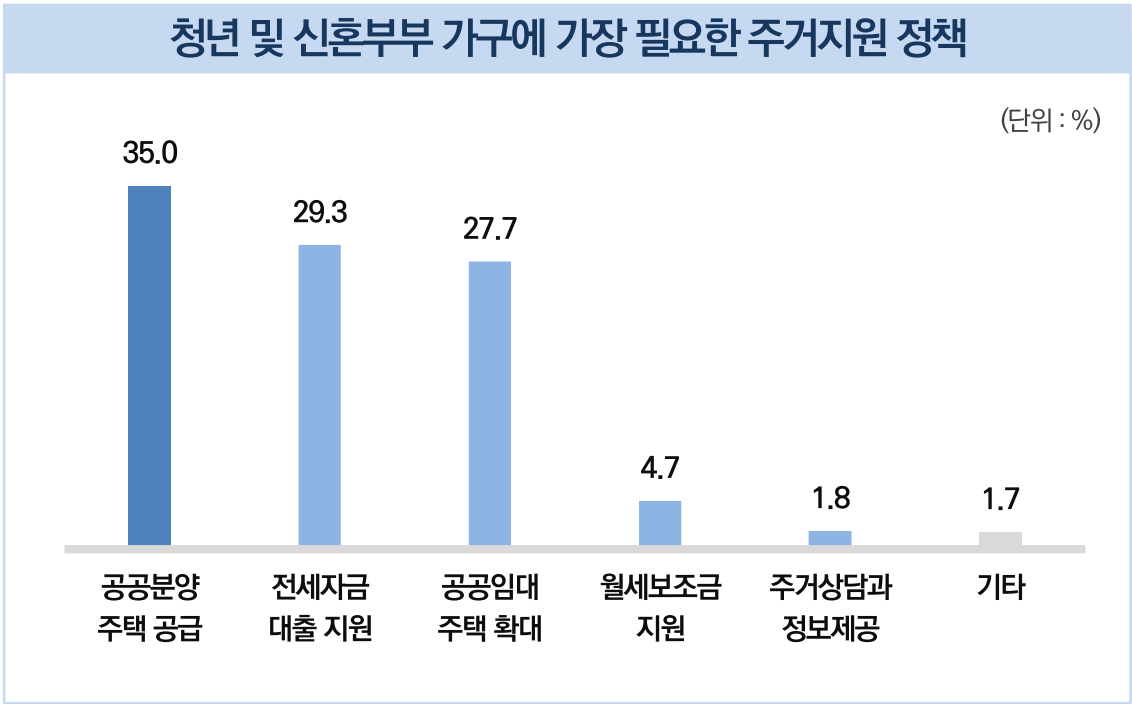
공공임대주택 입주 후 문제점



4. 정책 수요

주거지원 정책으로 ‘공공분양주택 공급’이 필요하다는 의견이 가장 많음

- 청년 및 신혼부부 가구에 가장 필요한 주거지원 정책으로는 공공분양주택 공급 응답 비율이 35.0%로 가장 높음.
 - 그 다음으로는 전세자금 대출 지원(29.3%), 공공임대주택 확대(27.7%) 등의 순임
 - 청년 가구에서는 공공분양주택 공급 다음으로 공공임대 주택 확대(33.4%) 응답이 가장 많았으며, 신혼부부의 경우 전세자금 대출 지원(31.0%)가 두 번째로 많음



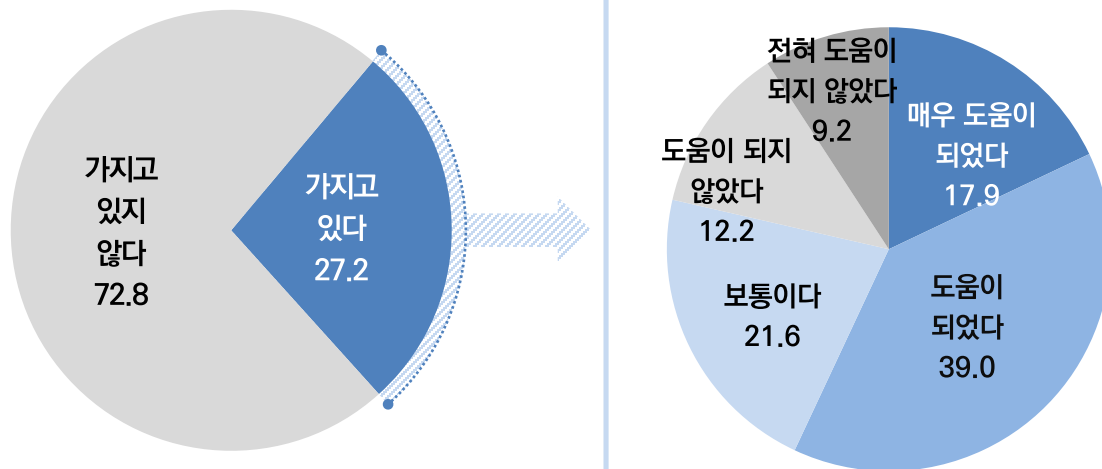
5. 정책인식

출산 계획 가구의 절반 이상이 공공임대주택 거주가 도움이 되었다고 응답

- 출산 계획이 있는 가구에 한해 공공임대주택에 거주하는 것이 출산 계획을 세우는 데 도움이 되었는지 질문한 결과, 도움이 되었다(매우 도움이 되었다+도움이 되었다)는 응답 비율은 57.0%
- 연애, 결혼, 출산을 포기하는 이 시대 주거사다리를 놓아주는 측면에서 상당한 효과

출산 계획 및 공공임대주택 도움 정도

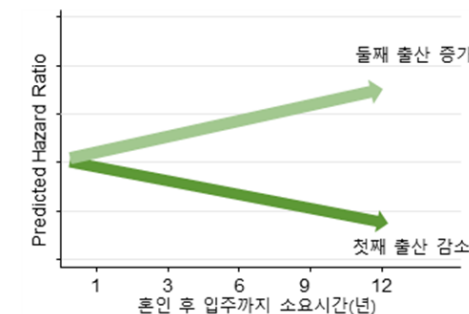
(단위: %)



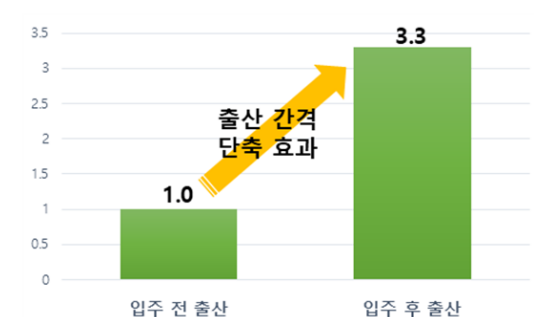
실증분석 결과 공공임대주택이 신혼부부 자녀 출산 긍정적 영향

- 입주 자체가 지체될수록 첫째 출산 가능성 감소
- 둘째의 경우 지연된 출산을 만회하기 위한 따라잡기 현상 발생(둘째 출산효과)
- 즉, 둘째 출산 계획에 대한 효과는 높으며, 장기전세주택에서 두드러짐

〈혼인 후 입주소요시간 출산 간격 효과, 첫째·둘째 출산〉



〈입주 전·후 출산 간격 효과, 둘째 출산〉

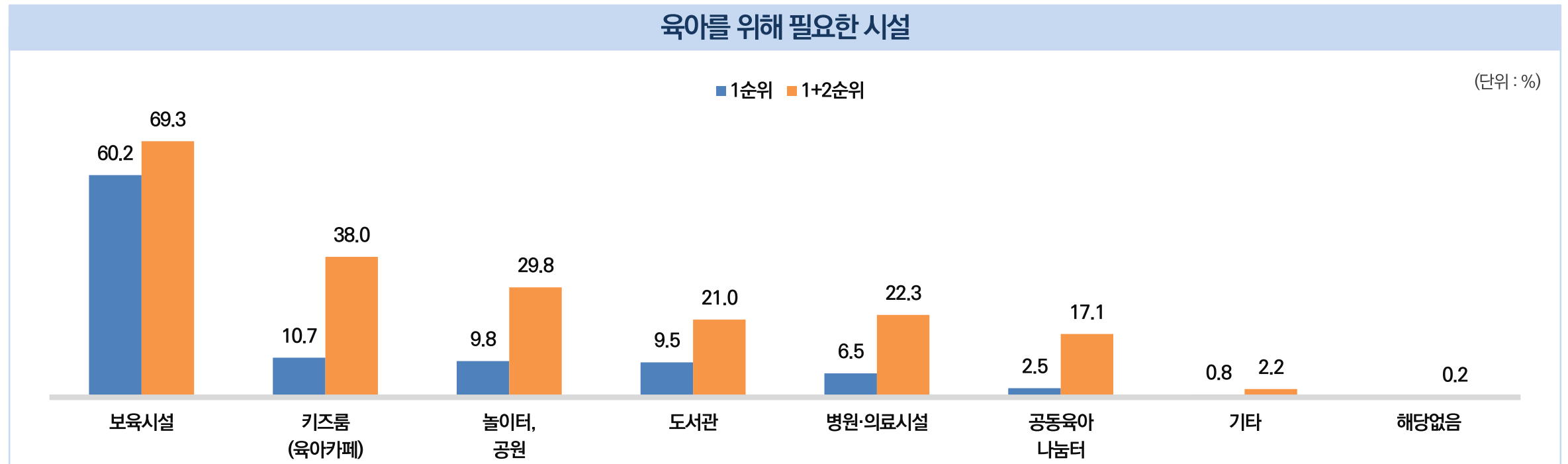


출처: 성진욱·이훈(2021)

5. 정책인식

필요한 육아 시설로는 보육 시설에 대한 수요가 높음

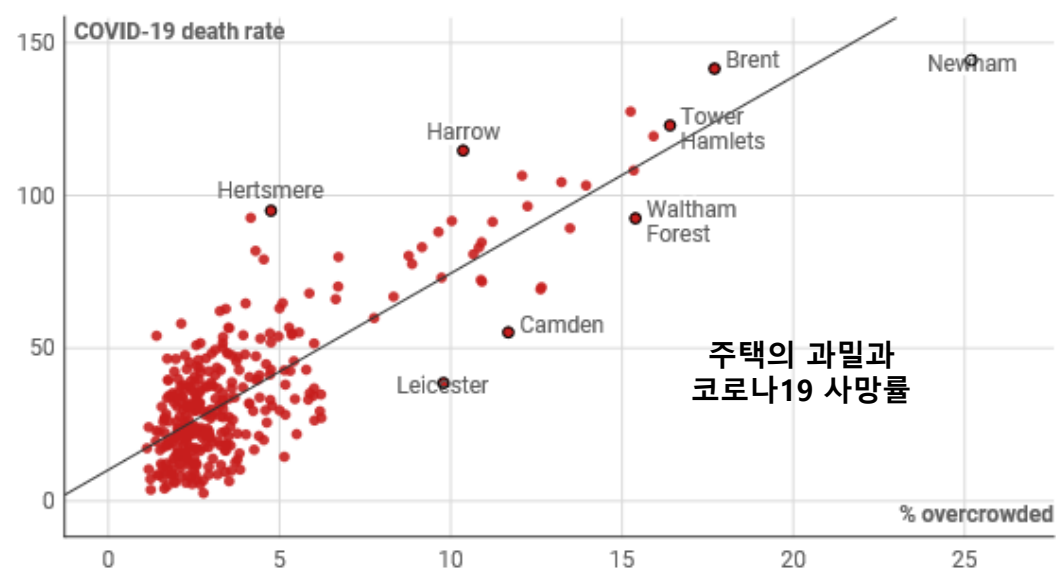
- 육아를 위해 거주지 근처에 필요한 시설 1순위로는 보육시설을 꼽은 비율이 60.2%로 가장 높음
 - 그 다음으로는 키즈룸(10.7%), 놀이터·공원(9.8%), 도서관(9.5%), 병원·의료시설(6.5%) 등의 순임
- 2순위까지 확대해도 가장 많은 응답은 보육시설(69.3%)이며, 나머지 응답들의 순서도 전반적으로 유사함



코로나19

공공임대주택 입주자에게 어떤 영향을 미쳤을까?

COVID-19 death rates versus housing overcrowding



COVID-19 death rates shown per 100,000 people between 1 March and 17 April

Chart: Nathaniel Barker • Source: ONS • [Get the data](#) • Created with [Datawrapper](#)

COVID-19 death rates versus prevalence of HMOs

(Houses in multiple occupation)

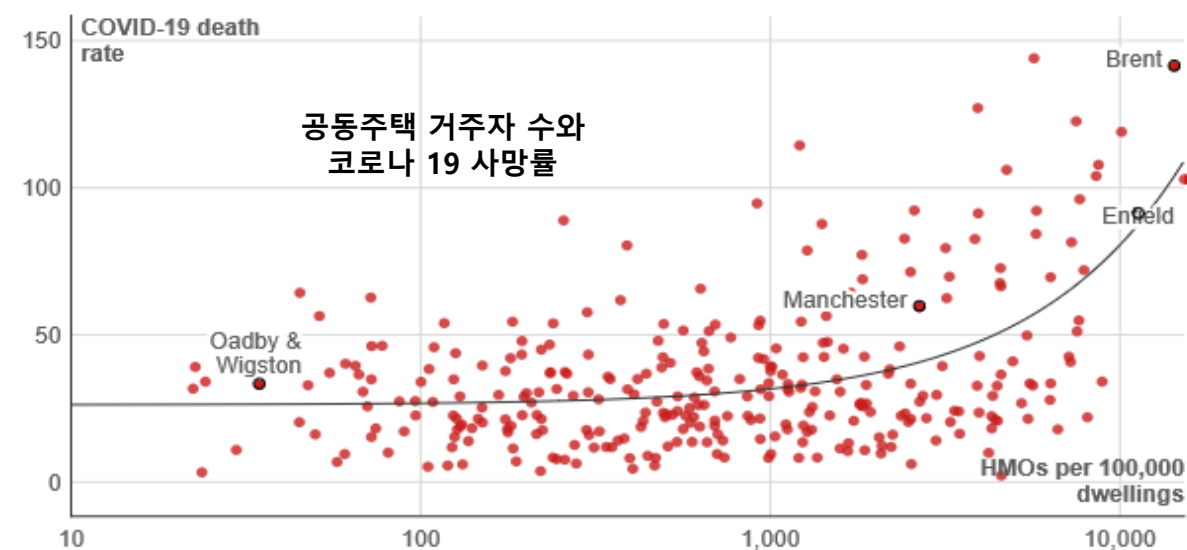


Chart: Nathaniel Barker • Source: ONS/MHCLG • [Get the data](#) • Created with [Datawrapper](#)

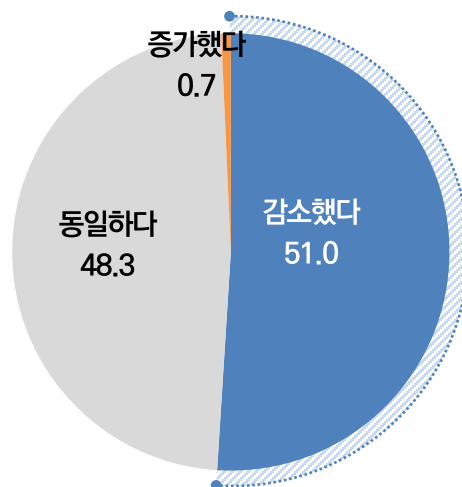
1. 경제 상황 변화

응답 가구 절반이 코로나19로 인해 소득 감소

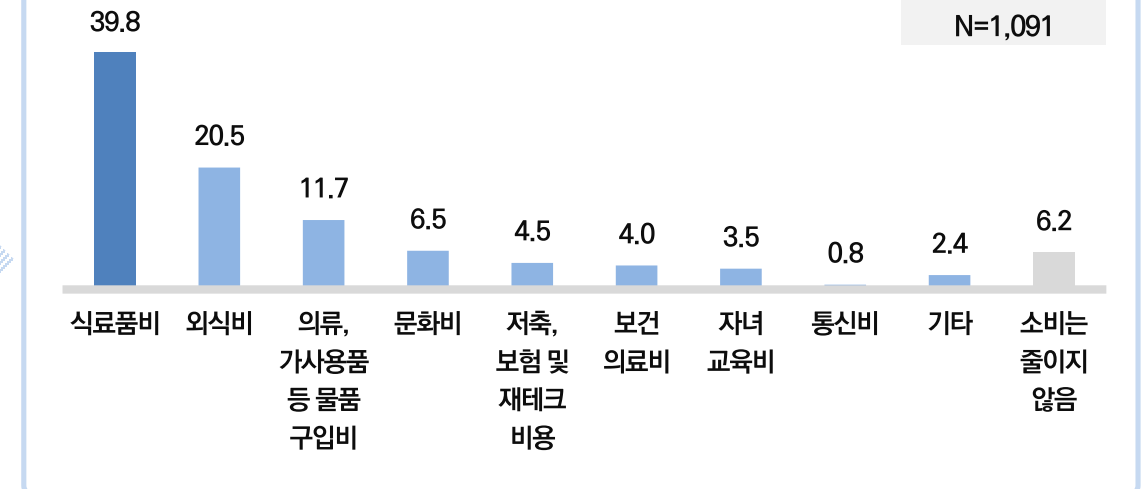
- 코로나19 이전과 비교했을 때 가구 소득이 감소했다는 비율은 전체의 51.0%임
- 소득이 감소한 가구를 대상으로 가장 많이 소비를 줄인 지출 항목을 질문한 결과, 식료품비라는 응답이 39.8%로 가장 많음
 - 그 다음으로는 외식비(20.5%), 의류·가사용품 등 물품 구입비(11.7%) 등의 순이었으며, 소비를 줄이지 않았다는 응답 비율은 6.2%임

가구 소득 및 소비 변동

코로나 19로 인한 가구 소득 변동



가장 많이 소비를 줄인 항목



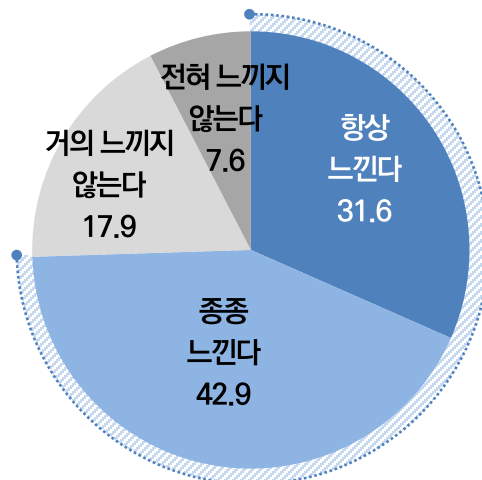
2. 우울 및 불안

응답자 대부분이 코로나로 인한 우울 및 불안을 체감

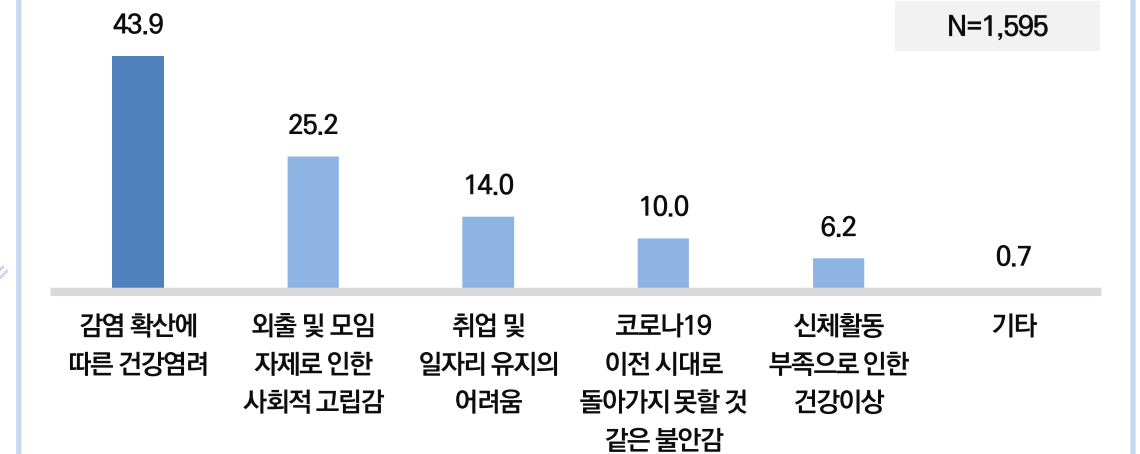
- 코로나19로 인해 우울 및 불안감을 느낀다는 응답 비율은 전체의 약 74.5%로, 4명 중 3명은 코로나로 인한 우울이나 불안을 체감하고 있음
- 우울이나 불안을 느끼는 응답자들이 꼽은 주된 이유로는 ‘감염 확산에 따른 건강염려’가 43.9%로 가장 많음
 - 그 다음으로는 ‘외출 및 모임 자제로 인한 사회적 고립감(25.2%)’, ‘취업 및 일자리 유지의 어려움(14.0%)’ 등의 순임

우울 및 불안의 체감 빈도 및 이유

코로나 19로 인한 우울 및 불안 체감 빈도



우울 및 불안 체감 이유



서울시 공공임대주택 입주자 패널조사

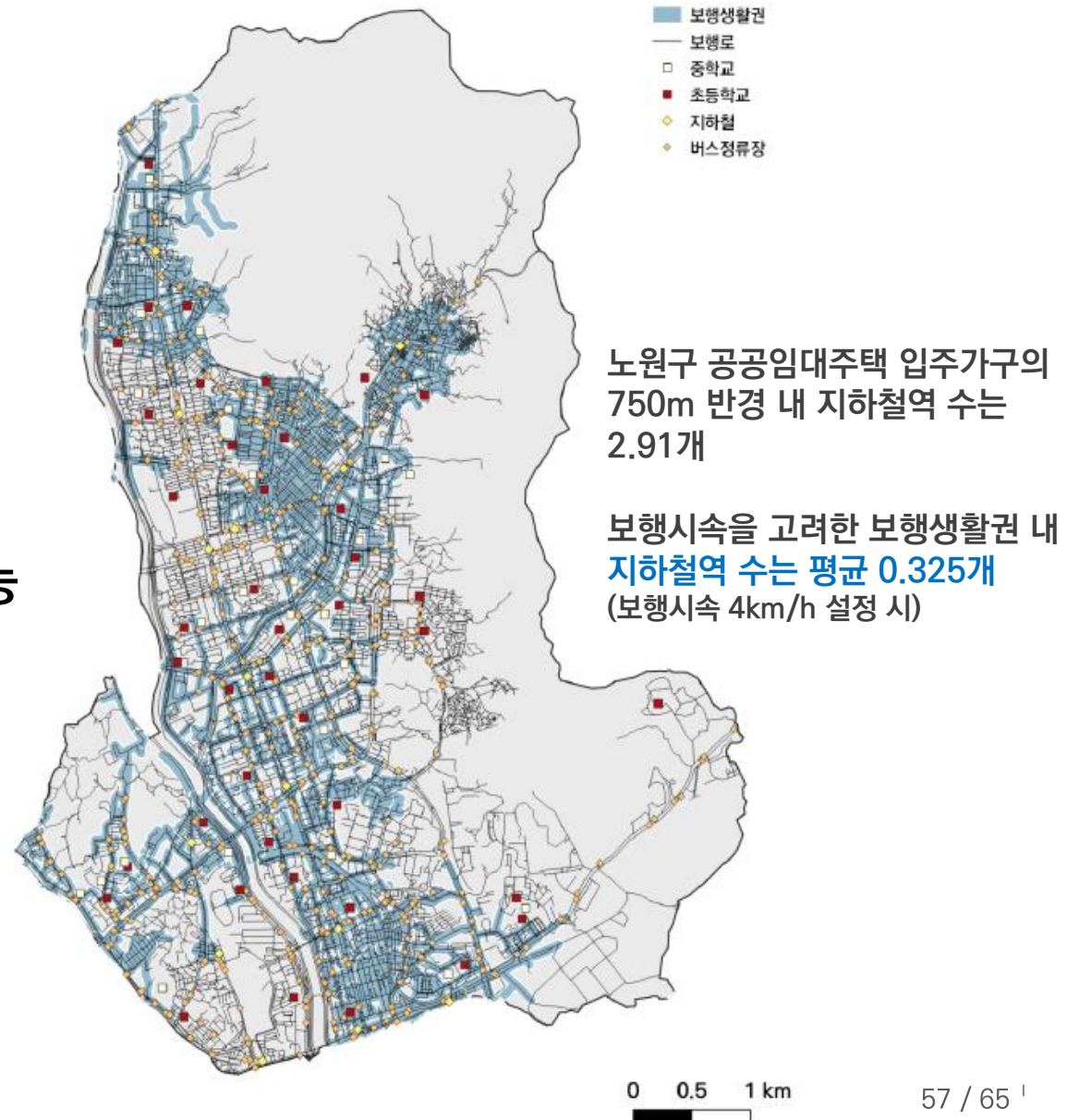
C H A P T E R

V

맺으며

정책의사결정자들에게 유용한 가이드라인이 되기를 희망합니다.

- 공급정책과 더불어 삶의 질을 고려한 주거복지 동시 추진
- 가구변화에 따른 사회정책에 능동적이며 유연한 대응 가능
- 나아가 지속적인 분석을 통해 정책근거로 활용



데이터 구축에 따른 공유 및 사회적 공감대 형성

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사

조사 소개

자료 다운로드

공지/문의

서울 시민의 주거안정을 위하여

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사

5차년도 조사기간 2023년 9월 ~ 2023년 12월

조사대상 공공임대 패널 가구 및 해당 가구에 거주하는 만 19세 이상 가구원

조사안내

080-405-0100

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사는

입주 가구의 주거생활·경제활동·주거복지 수요 등 주거와 관련한 전반적인 실태를 파악하여, 입주자의 삶의 질을 향상시키고 향후 주거복지 정책을 수립하기 위한 연구의 기초자료를 확보하고자 시행하며 올해 5차년도 조사가 진행될 예정입니다.



조사대상	공공임대 패널 가구 및 해당 가구에 거주하는 만 19세 이상 가구원
조사내용	가구 일반 특성, 주거환경 및 실태, 경제/사회/보건/복지 현황 등
조사방법	태블릿을 이용한 대면면접조사(TAPI)
조사주기	격년 주기로 실시
조사기간	2023.09 ~ 2023. 12(5차년도 기준, 상황에 따라 변동될 수 있음)

조사목적

- 공공임대주택 입주 가구 주거실태 및 주거복지에 대한 욕구 파악
- 취약계층의 주거복지 향상을 위한 제도 및 정책 수립의 방향 도출

주관 기관

SH 서울주택도시공사

조사대행기관

Hankook Research

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 홈페이지



shpanel.kr

홈페이지에서 조사 데이터·유저가이드·설문지·연구보고서 등 패널조사 관련 자료를 내려받으실 수 있습니다.

의

식

주



Better **data** enables better **policies**

서울시민의 주거안정을 위해 보다 더 노력하겠습니다. 감사합니다.

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사

CHAPTER

부록

공공임대주택, 누가 어떻게 살고있나 II
: 정책효과를 중심으로 (2022)

SH연구 2022-9

공공임대주택, 누가 어떻게 살고있나 II : 정책효과를 중심으로

성진욱 · 김기중
권윤지 · 오정석
이창효 · 이 훈
장성만 · 장윤정
정지영

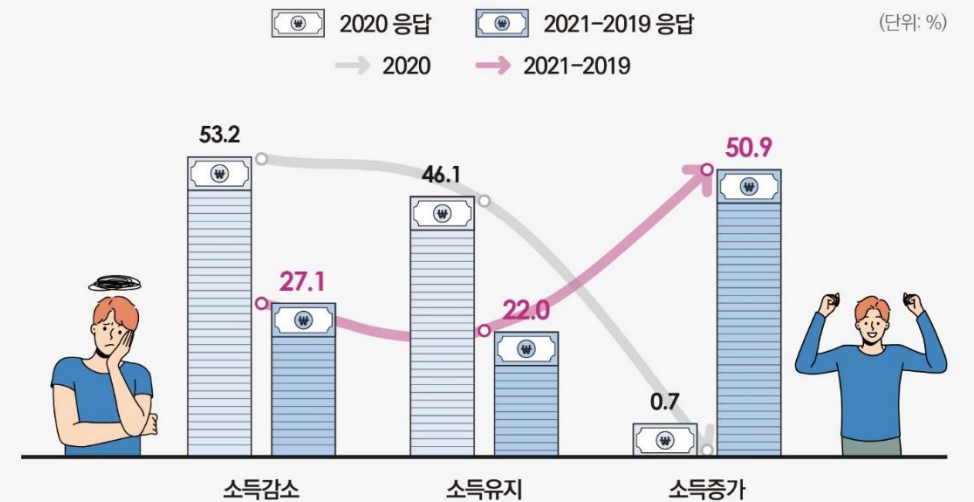


Panel report on public housing (II)
: Focusing on policy effects of public housing in Seoul

SH 도시연구원

코로나19 팬데믹 전후 경제적 타격 있으나 전반적 회복속도 빨라

특히 여성가구의 경우 21.2%,
상용직에 비해 일용직 14.7% 소득 감소 ↓
그러나 공공임대가구의 공통추세는 19년 대비 21년 9.0% **소득증가 ↑**



자료: 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 자료(2019, 2021) 및 중간필드워크 자료(2020)

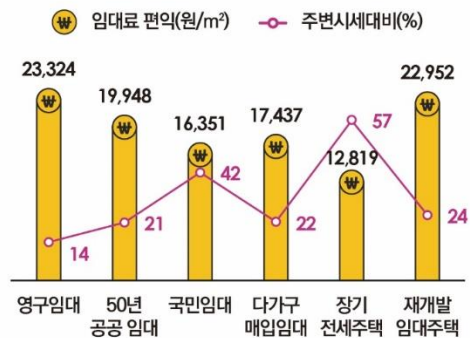
공공임대주택 임대료, 주변시세 대비 29% 수준

패널데이터 공간정보화를 통한 주변단지와의 임대료 비교



영구임대 주변시세대비 14%(월 23,000원/㎡ ↓)
장기전세 주변시세대비 57%(월 13,000원/㎡ ↓)

임차보증금 및 월 임차료는 대부분 부담가능한 수준이라고 응답



임차보증금은 어느정도 부담 되십니까?



월 임차료는 어느정도 부담 되십니까?



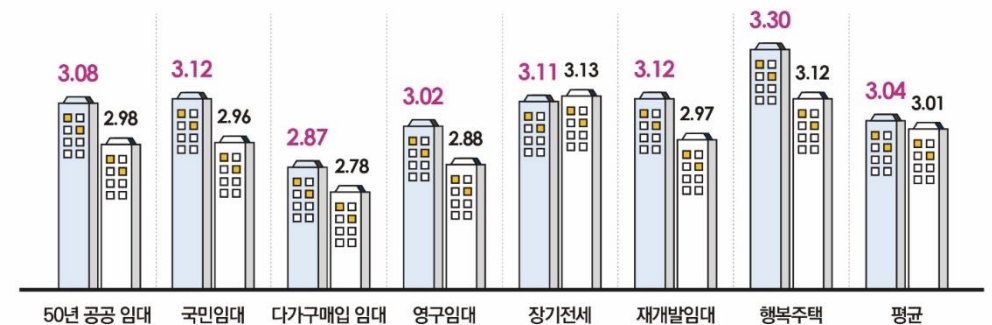
주거서비스 이용경험에 따라 공공임대주택에 대한 사회적 인식이 긍정적

주거서비스란?

주거서비스는 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 제공하는 서비스로
생계비 지원, 의료비 지원, 물품지원, 가사지원, 식사배달, 주택개조, 취업지원 서비스, 상담서비스,
대출·융자, 노인돌봄, 장애인활동지원, 장기요양보험, 아동상담 등이 있음

공공임대주택에 거주하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

주거서비스 이용경험 있음 주거서비스 이용경험 없음



전혀만족하지 않는다 1점, 별로 만족하지 않는다 2점, 대체로 만족한다 3점, 매우만족한다 4점

서울시 공공임대주택 입주자 혼합단지 공급의 긍정적 평가 높아져

임대전용단지보다 혼합단지 입주자의 사회적 혼합인식이 높음 ↑

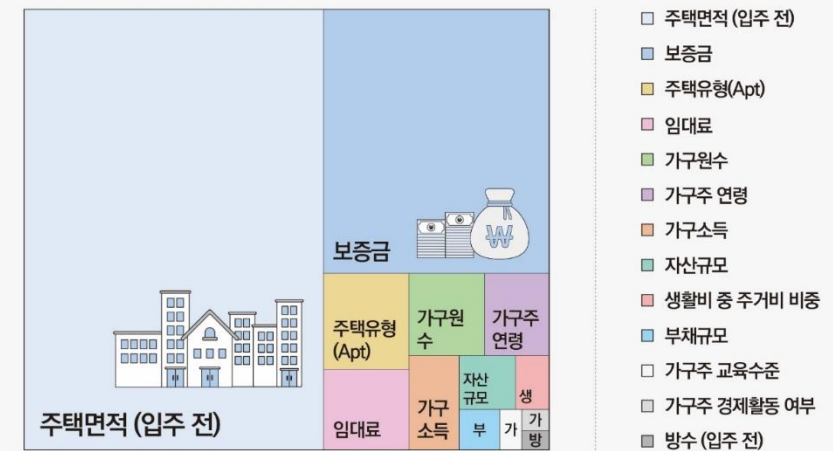


이웃/가족관계가 좋을수록 주거만족도와 사회적 혼합단지인식 긍정적 평가



서울시 공공임대주택 입주 시, 입주민 주거수준은 상향 or 하향 변동

주거수준 **↑상향 39.8%**, **-유지 42.0%**, **↓하향 18.2%** [면적, 설비, 구조·환경 반영]
주거수준 변동은 입주 전·후 주택, 인구·사회·경제 속성에 좌우



자료: 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 자료(2016, 2017, 2019, 2021) 머신러닝 분석결과 - 속성 중요도

주거복지 실현을 위해, 주거수준 변동(상향, 유지, 하향) 특성 구조에 대한 이해 필요

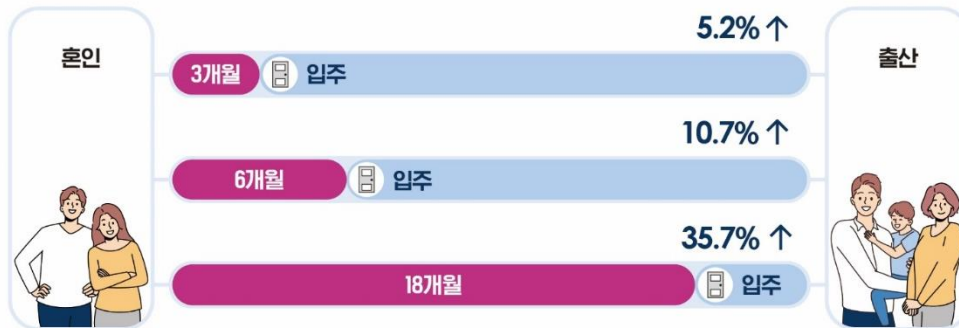
행복주택 신혼부부 입주시점에 따른 출산 행태 변화 발생

혼인 후 1년 신혼부부, 입주 후 출산간격 단축 가능성 23.9% 증가
[신혼부부 2년 50.3%, 3년 84.2% 증가]

입주가 늦을수록 입주 직후 출산 가능성 높아져
입주 지연된 가구일 수록 입주 후 출산을 위한 **의도적 출산지연 행태** 강하게 나타나
현행 신혼부부 대상기준 7년, **기간별 세분화된 정책** 필요

여성 혼인연령 1년 증가할 때마다 행복주택 입주 후 출산 지연 가능성 18.6% 높아져
만혼 여성 입주 후, **출산 포기방지 위한 입주 지원 정책** 필요

<그림> 입주지연 기간에 따른 출산간격 단축 확률

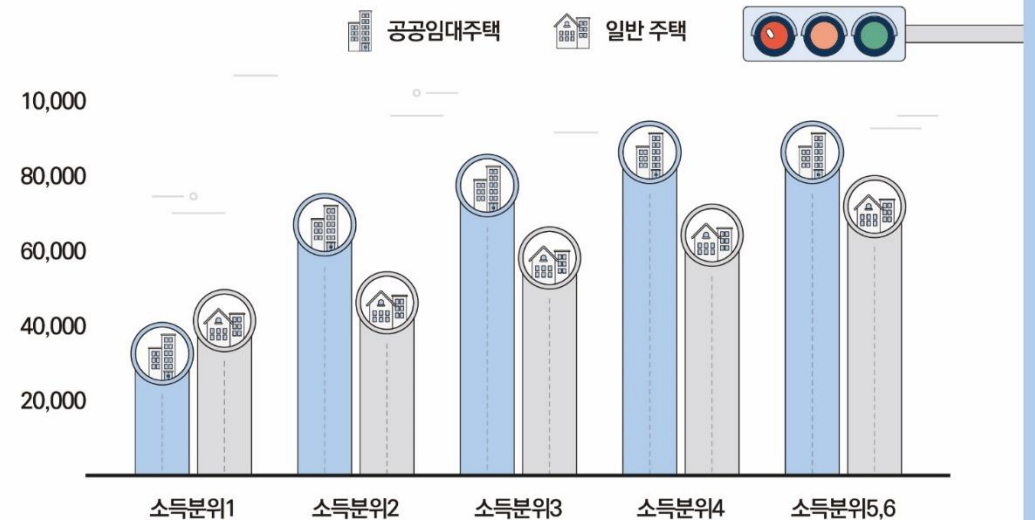


자료: 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 행복주택 부문(2021)

공공임대주택 거주민 직장과의 접근도 상대적으로 열악해...

공공임대주택 거주민 그 외 주택 거주민 대비 통근거리 약 16.7% 길게 나와..

가구 점유 및 소득 계층별 평균 통근거리

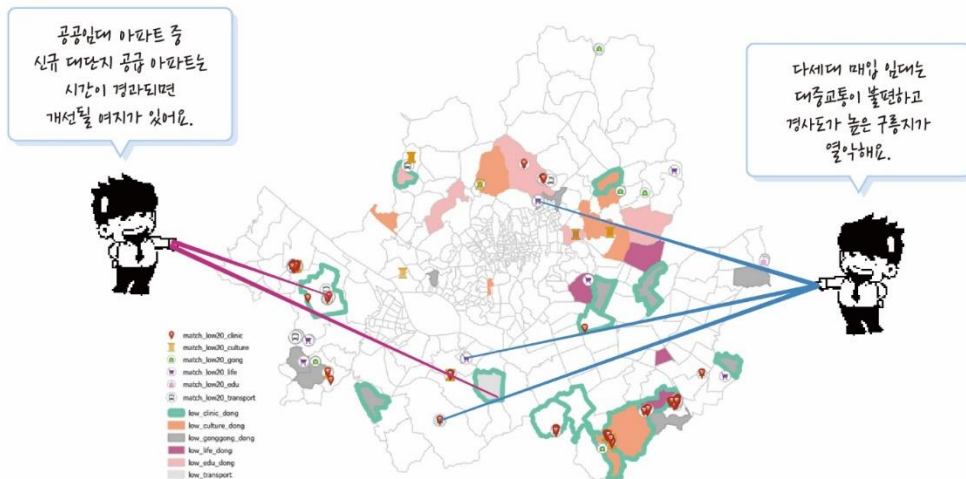


자료: 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 자료(2016) 및 KTDB 가구통행실태조사 자료 (2016)

공공임대-주거만족과 주거환경 열악 지점은 신규 대규모 공급 단지는 도시인프라 부족 저층 주거지는 경사도 높은 구릉지

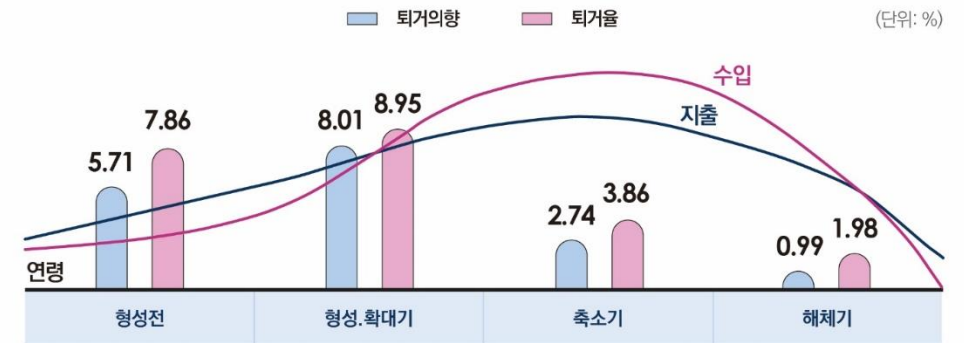
공공임대 주택 중 대단지 아파트 지역 중
신규 공급된 지역은 도시 인프라 부족으로 주거만족과 주거환경 열악

반면 저층주거지에 해당하는 다세대 매입임대 주택은
대중교통이 열악하고 경사도가 높은 구릉지가 주거만족과 주거환경 열악



공공임대주택에서 주거독립을 하는 세대는 경제적원인과 생애주기적 특징 고려가 필요

생애주기에 따른 주거독립의지 및 주거독립세대 비율이 높음
주거독립을 위한 자산형성에 주요한 저축액은 지출특성별 영향력이 차이를 보임
가구형성 후 사회적 교류비용은 높을수록 저축액이 높은 특징을 보임



(주거독립에 영향을 미치는) 저축액을 증가를 위해서는

자기개발비용 ¹⁾ ↓	사회적교류비용 ²⁾ ↑	자기개발비용 ¹⁾ ↓ 사회적교류비용 ²⁾ ↑, 여유지출 ³⁾ ↑, 가용소득 ⁴⁾ ↑	사회적교류비용 ²⁾ ↑
------------------------	-------------------------	---	-------------------------

1) 자기개발비용 : 문화오락비 + 의료비

2) 사회적 교류비용 : 외식비 + 교통통신비 + 문화오락비 + 기타지출(현금/경조사비)

3) 여유지출액 : 외식비 + 사교육비 + 의료비 + 문화오락비

4) 가용소득 : 경상소득에서 다음의 지출(월세 + 식료품비 + 공교육비 + 주거비 + 교통통신비 + 기타지출(보험료 등))의 합을 빼고 남은 소득