

수도권 LH매입임대주택 주거서비스 운영현황과 입주민의 주거서비스 요구

The Operational Status and Residents' Needs for Housing Services of LH Buy-to-Rent Public Housing in the Seoul Metropolitan Area

최병숙¹⁾ · 권오정^{2),*} · 김지윤³⁾

전북대학교 주거환경학과 정교수¹⁾ · 건국대학교 건축학과 정교수^{2),*} · 전북대학교대학원 주거환경학과 석사³⁾

Choi, Byungsook¹⁾ · Kwon, Ohjung^{2),*} · Kim, Ji-Yun³⁾

Department of Housing Environmental Design, Jeonbuk National University¹⁾

Department of Architecture, Konkuk University²⁾

Housing Environmental Design, Jeonbuk National University Graduate School³⁾

Abstract

The study investigated the current operational status of LH housing services in LH buy-to-rent public housing and examined residents' needs for these services. An online survey was conducted in January 2023, involving 262 households (131 from existing buy-to-rent public housing leases and 131 from youth and newlywed buy-to-rent public housing leases) in Seoul, Gyeonggi, and Incheon. The analysis revealed low awareness of LH's housing services (2.27 points out of 4); however, residents expressed a high demand for basic living services (3.19 points), followed by customized services for residents (2.64 points) and life convenience services (2.50 points). Most detailed service items in basic living services averaged over 3 points, with the highest demand for "creating a safe environment" (3.52 points). Notably, among the detailed service items in customized services for residents, youth and newlywed respondents prioritized childcare-related services and health/fitness space services, demonstrating a relatively high willingness to pay for these compared to respondents from existing buy-to-rent public housing. Overall, most respondents viewed housing services as essential for improving their quality of life. Based on the findings, the study proposed a comprehensive set of housing service items applicable to LH's buy-to-rent public housing. These included the maintenance or expansion of current service items such as home maintenance, safety and sanitation, energy saving, clean fronts for LH houses, LH residential living guidebooks, LH home care, communal living guardianship, various consultation services, and elderly living care. Additionally, newly proposed service items included a living etiquette campaign, shared spaces, hobby/culture/GX classes, and household item rentals.

Keywords: Buy-to-rent public housing, Housing services, Housing service demands, Residents' needs, Public rental housing, Quality of life

본 논문은 2024학년도 건국대학교의 연구년교원 지원에 의하여 연구되었음.

본 논문은 한국토지주택공사가 2023년 발주한 "LH 주거서비스 중장기 발전방안 수립 연구용역"으로 수행된 연구의 일부를 토대로 하였으며 LH입장과는 차이가 있을 수 있음.

본 논문은 2023년 한국주거학회 추계학술발표대회에서 발표한 것을 일부 수정·보완한 것임.

* Corresponding author: Kwon, Ohjung

Tel: +82-2-450-3780, Fax: +82-2-3436-3780

E-mail: minjoo@konkuk.ac.kr

© 2025, Korean Association of Human Ecology. All rights reserved.

I. 서론

1. 연구배경 및 연구목적

우리나라의 공공임대주택 공급은 꾸준히 증가하여 공공임대주택 재고량은 2011년에 100만 호를 넘었고, 2023년에는 1,918,621호로 증가하였다(국토교통부, 2023). 공공임대주택 유형 중 기존주택등 매입임대주택(이하 매입임대주택)은 2002년 한국토지주택공사에서 서울 등 대도시 지역에서 소형 다가구주택과 다세대주택 등을 매입하여 저소득층을 위한 임대주택으로 제공하는 것을 시작으로 현재는 공공임대주택 정책의 한 유형으로 공식화되었다. 도입된지 20여년이 지난 매입임대주택의 공급량은 220,023호로 공공임대주택 재고량의 11.47%를 차지하고 있고(국토교통부, 2023), 매입임대주택의 통계가 공표된 2016년 92,004호의 공급 이후 지속적으로 공급량이 증가 추이에 있다.

매입임대주택은 지방보다는 주택공급이 부족한 서울, 인천, 경기 수도권에 많이 공급되었고, 2023년 말 기준 매입임대주택 재고량의 59.12%가 서울, 인천, 경기 수도권에 있다. 매입임대주택의 대다수가 다세대·다가구의 일반 기존주택 매입임대유형이나 최근 들어 청년, 신혼·신생아, 다자녀, 고령자 등 다양한 계층을 대상으로 하는 특화된 매입임대유형이 생기는 추세이다. 2024년 정부는 국민의 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안에 수도권지역 신축매입임대 1.7만 호 이상을 추가 매입하겠다는 정책 방안을 마련했고, 2025년 국토부 업무계획에서도 서민 주거안정을 위해 단기간 내 신속한 주택공급의 추진으로 신축매입임대를 11만 호 공급하겠다고 발표하였다. 이와같이 매입임대주택은 정부가 다양한 가구유형에 맞춤형 주거공급으로 주거안정을 이루고자 하는 공공임대주택 공급 정책에서 그 관심의 중심 대상이 되고 있다.

매입임대주택은 건설형 공공임대주택에 비해 공급 수요에 빠르게 대응하고, 저소득층이 도심 내 생활권을 유지하며 생활할 수 있도록 기존 다가구·다세대주택을 매입 후 수리하여 임대하는 공급 방식이므로 확실적인 아파트가 아닌 단독주택 또는 연립이나 빌라의 저층 공동주택 유형이고, 건설임대주택에 비해 다양한 면적 수요에 대응할 수 있는 장점이 있다. 그러나 매입한 다가구·다세대주택에는 동(棟)단위에 커뮤니티 형성을 위한 시설이나 공용공간 등의 주거지원시설이 없어 건설임대주택에 비해 주거관리와 입주주민의 개인과 공동체 생활을 지원하는 주거서비스가 상대

적으로 매우 열악하여 공공임대주택 유형간의 형평성과 입주주민의 민원제기 대응 등에 문제가 발생하여 왔다. 이에 2015년부터 매입임대주택에 대한 주거관리가 권역별로 실시되었으나, 권역의 범위가 넓고 점적으로 분포하고 있어 임대와 하자관리 서비스 이외 입주주민을 위한 주거서비스 제공에는 어려움이 있는 상황이다. 그럼에도 2018년부터 매입임대주택은 저소득층 대상 다가구·다세대의 기존주택 매입임대뿐 아니라 오피스텔과 신축매입 등의 청년·신혼부부를 대상으로 정책이 확대되었다.

이와 같은 매입임대주택 공급에서는 LH가 주도적 역할을 해 왔고, 공급 후 주거관리의 문제도 LH매입임대주택에 주거서비스를 도입하면서 해결을 모색하고 있다.

이에 본 연구에서는 정책적으로 매입임대주택의 유형과 입주대상이 확대되는 상황에서 LH매입임대주택의 주거서비스 운영현황과 LH매입임대주택 입주주민이 요구하는 주거서비스 아이템들을 면밀히 분석하여 향후 LH매입임대주택에서 주거서비스를 제공할 수 있는 방안을 모색함으로써 궁극적으로는 매입임대주택 입주주민의 주거생활의 질 향상에 기여하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구내용

본 연구의 연구목적에 따른 구체적인 연구내용은 다음과 같다.

첫째, 2004년 당시 임대주택의 새로운 유형으로 도입된 매입임대주택제도를 이해하고 이후 공급된 LH매입임대주택의 현황을 파악한다.

둘째, 건설임대주택과 달리 산재된 매입임대주택의 입주주민 생활관리 문제를 보완하기 위하여 도입된 LH매입임대주택의 주거서비스제도를 이해하고, 수행되고 있는 주거서비스의 종류를 파악한다.

셋째, LH매입임대주택 입주주민을 대상으로 LH매입임대주택의 주거서비스에 관한 인식 및 요구를 파악하고 이를 토대로 LH매입임대주택 주거서비스 실행을 위한 서비스 아이템을 제안한다.

3. 연구방법

1) 문헌조사

매입임대주택의 주거서비스를 이해하기 위하여 LH 주거서비스 사업 중 매입임대주택 또는 입주주민을 대상으로 추진하는 사업 종류와 내용 등에 관한 보고서 및 관련 자료

를 토대로 LH매입임대주택의 주거서비스 운영 현황을 파악하였다.

2) 설문조사

매입임대주택 입주민의 주거서비스 인식과 요구를 파악하기 위하여, 매입임대주택의 약 50%가 집중된 서울, 경기, 인천지역의 LH매입임대주택(기존주택 매입임대주택과 청년·신혼부부 매입임대주택) 입주민을 대상으로 2023년 1월에 온라인 설문조사를 실시하였다.

여기서 기존주택 매입임대주택은 국토교통부훈령(2024. 10.7.)에 따라 기존주택등 매입임대주택을 지칭하며, 공급대상별 사업으로 일반 매입임대주택, 청년 매입임대주택, 신혼·신생아 매입임대주택 I·II, 청년·신혼부부 매입임대리츠주택, 고령자 매입임대주택, 다자녀 매입임대주택, 전세형 매입임대주택형을 포함한다. 이러한 사업 유형 중 본 연구에서의 기존주택 매입임대주택이란 도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 LH가 다가구·다세대 주택을 매입하여 시중 시세의 30~40% 수준으로 임대하는 주택으로 공급대상별 사업유형으로는 일반 매입임대주택, 고령자 매입임대주택, 다자녀 매입임대주택 유형을 포함하여 의미한다.

청년·신혼부부 매입임대주택은 기존주택등 매입임대주택 중 그 대상이 주거지원이 필요한 저소득층 청년이나 신혼부부를 위하여 LH가 다세대·다가구 주택, 오피스텔, 아파트 등을 매입하여 임대하는 주택을 의미한다. 청년 매입임대주택은 냉장고, 세탁기, 에어컨 등 가전제품을 갖춘 풀옵션으로 시세의 40~50%, 신혼부부 매입임대주택은 다가구·다세대 주택의 매입임대주택 I 유형(시세의 30~40% 수준)과 아파트·오피스텔 등의 매입임대주택 II 유형(시세의 60~80% 수준)의 임대주택이다.

(1) 설문조사 내용

설문조사 항목은 응답자 개인 및 거주특성(성별, 연령, 가구주/가구주배우자 여부, 혼인여부, 혼인기간, 가구원수, 자녀가족구성원, 현 거주지역, 거주기간), 매입임대주택의 주거서비스 인지정도, 주거서비스 민원대응 방식, 주거서비스 요구도, 매입임대 주거서비스 이용의향 및 지불 가능 금액 등으로 구성하였다. 주거서비스 요구도 조사를 위한 세부 주거서비스 아이TEM 항목들은 ① LH 주거서비스(주거생활서비스(무지개서비스)) 사업 아이TEM(권오정, 최병숙, 2017), ② 국내외 주거서비스 관련 기존문헌자료인 일본과 영국의 공공 및 민간이 운영하는 주택의 주거서비스, 민간기업형민간임대주택, 공공지원민간임대주택, 사회주택, 공동체주택, 지원주택에서 운영하는 주거서비스 현황(강순주 외, 2018; 권오정, 최병숙, 2017; 권오정 외, 2023a; 권오정 외, 2023b; 박경옥 외, 2018)에 제시된 아이TEM, ③ LH매입임대주택 업무 담당자와 LH매입임대 담당주거행복지원센터 직원 대상 의견조사(권오정 외, 2023a)를 토대로 한 매입임대주택 현장 조사에서 나타난 요구 등을 광범위하게 분석하여 LH매입임대주택에 도입이 가능한 주거서비스를 도출하는 방식으로 진행하였다. 이러한 과정을 거쳐 본 연구에서는 매입임대주택에서 필요하다고 판단되는 주거서비스 아이TEM을 63개 선정하였다. 그리고 이를 LH 주거서비스 운영체계에서 분류하고 있는 3개의 대분류(기초생활서비스, 생활편의서비스, 수요맞춤서비스)에 맞추어 재정리하고, 다음 단계로 유사성격의 세부 아이TEM들을 15개의 중분류 유형으로 구성 분류하였다(표6-표9 내용 참조). 주거서비스 인지정도(전혀 모름-잘 알고 있음)와 요구도(전혀 필요치 않음-매우 필요함)는 4점 리커트 척도로 측정하였다.

(2) 설문조사 대상 및 자료수집·분석방법

설문조사의 대상은 매입임대주택 유형 및 정책대상 그리고 지역을 고려하여 <표 1>과 같이 기존주택 매입과 청

<표 1> 매입임대주택 입주민 조사 표본 설계

(단위: 가구)

매입임대주택	모집단 수	1차 표본수 계획	2차 표본수 계획	표본수 계획 합계	2회차까지 실제 응답수	최종 표본수	
서울	청년·신혼부부	6,668	11	10	21	21	46*
	기존주택매입	9,767	15	16	31	35(초과)	35
인천	청년·신혼부부	4,551	7	7	14	14	23*
	기존주택매입	8,575	13	14	27	27	27
경기	청년·신혼부부	11,357	18	17	35	35	62*
	기존주택매입	23,080	36	36	72	69(부족)	69
총합계	63,998	100	100	200	201	261	

*50:50으로 조정에 따라 청년·신혼부부 매입임대주택 입주가가 추가 표집됨

년·신혼부부 매입을 각각 65:35의 비율로 모집단의 0.3%인 200명으로 표본을 설계하였다. 온라인 설문조사 과정에서 기존주택 매입임대주택 입주민의 응답이 저조하여 2회차 조사의 기존주택 매입임대주택 응답자 수를 기준으로 청년·신혼부부 매입임대주택의 비율을 50:50으로 조정함에 따라 각 유형별 131명씩 총 최종 262명을 표집하였다. 표집은 LH의 협조를 받아 해당지역 매입임대주택 입주자 구 계약자에게 온라인 링크를 3회차(2023.01.05./ 01.13./ 01.16.) 전달하여 순차적으로 계획된 표본수 응답이 완료되면 설문조사를 중지하는 방식으로 진행하였다. 설문조사는 온라인 전문기관에서 웹을 구축한 후 LH의 협조를 통해 실시하였고, 수집된 자료는 SPSS 통계프로그램을 이용하여 빈도, 평균, 교차분석의 기술통계분석 및 t-검증을 실시하였다.

II. LH매입임대주택 공급 현황

1. 매입임대주택제도의 이해

매입임대주택은 도심 내 저소득계층 등이 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택을 정부가 매입한 후 저렴하게 공급하는 임대주택의 한 유형이다(한국토지주택공사, 2025). 2004년 노무현 정부에서 ‘6.8서민주거복지 확대방안’에 따라 시범사업이 실시되었고, 2005년 ‘4.27 임대주택정책 개편방안’에 따라 매입임대와 전세임대가 확대되었다(행정안전부 대통령기록관, 2006). 매입임대주택은 신축 건설하는 건설임대주택(영구임대, 국민임대 등)과 다르게 지어진 주택을 정부가 매입하는 방식으로, 임대주택의 부지확보 문제 해결, 기존 주택재고 활용으로 상대적으로 신속한 공급 가능, 기존 주거지 내에서 물리적 통합, 도심에 위치하는 경우 일터와 주거지의 접근성 용이 등 장점을 가진 제도이다. 영구임대 보다 다양한 규모의 주택공급이 가능하다는 측면도 있다. 그리고 다가구·다세대주택 등 동일한 규모가 아닌 단독주택이나 소규모 공동주택을 매입하여 영구임대아파트와 같은 건설임대주택과 다르게 매입임대주택은 규모의 다양성이 있다.

하지만 매입임대주택은 주로 다가구의 단독주택이나 다세대·연립주택의 형태로 지역에 넓게 산재하고 있어 집단형식의 건설임대주택 단지의 관리사무소 같은 관리 거점이 없는 상황이다. 그로 인해 매입임대주택은 주택관리와 입주민에 대한 생활관리가 이루어지지 못하여 문제가 발생하

고 있다. 특히 계단이나 생활쓰레기 관리, 청소, 입주민 공동생활질서 등의 문제가 제기되었다.

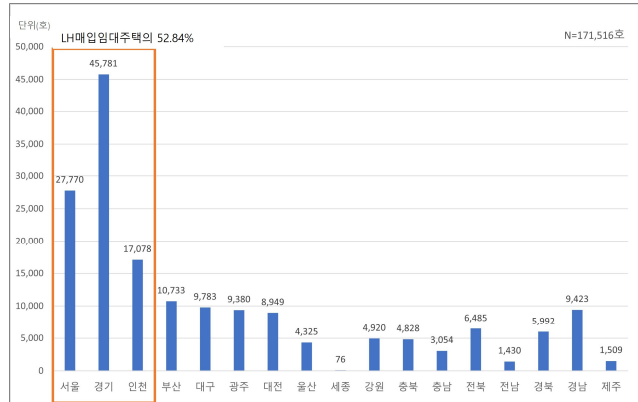
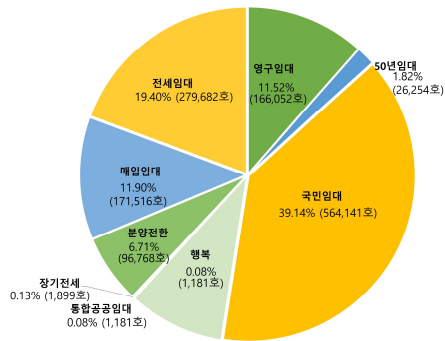
매입임대주택은 도입 초기에는 직접 자치관리였으나, 2016년부터 지역 권역에서 매입임대주택을 민간위탁 관리하였고(한국토지주택공사, 2021), 매입임대주택수가 증가하고 청년형의 관리 민원이 커짐에 따라 2020년 기존주택 매입임대주택의 업무처리지침이 개정되면서 체계적인 관리기준(의결서: 매입임대주택 체계적 관리방안 2020-358호)이 세워졌다(국민권익위원회, 2020). 이에 따라 2021년과 2022년에 걸쳐 매입임대주택의 주거서비스 관련하여 주거행복지원센터의 관리사무소 구축과 운영평가, 입주민 자율관리, 안전사고 대응체계 측면이 강화되었다.

2. LH매입임대주택 공급 현황

LH매입임대주택은 2023년 임대주택통계에 따르면, 171,516호로 우리나라 공공임대주택 재고량의 6.6%, 매입임대주택 재고량의 77.95%를 차지하고 있고, LH공공임대주택 재고량의 11.90%에 해당한다[그림 1]. 그리고 LH매입임대주택은 서울과 경기, 인천지역에 1/2이상(52.84%)이 집중되고 있고 타지역에 비해 그 비율이 높다 [그림 1]. 서울 수도권, 부산 및 광역시를 제외하면 지방은 상대적으로 LH매입임대주택 재고량이 많지 않다.

LH매입임대주택의 종류별 현황(권오정 외, 2023a)을 살펴보면, 일반·고령자·다자녀 가구를 대상으로 다가구·다세대주택을 공급한 기존주택매입형이 99.24%로 공급의 대부분을 차지하고 있고, 청년·신혼부부를 대상으로 도시형생활주택, 오피스텔, 다세대·다가구주택을 공급한 청년·신혼부부매입형이 0.74%에 그치고 있다. 청년·신혼부부매입형은 2016년 청년층과 혼인기간 5년 이내 신혼부부의 주거안정을 위해 도입되었지만, 전체 매입임대주택 물량의 1%도 되지 않는다. 매입임대주택 입주민을 보면(권오정 외, 2023a), 88.78%가 일반·장애인·노인수급자(생계·의료급여수급자, 월평균소득 50%~70%이하로 영구임대 자산기준을 충족)에 해당하고, 청년수급자(4.59%)와 신혼부부수급자(0.46%)는 적다. 신혼부부형은 일반·장애인·노인수급자 이외 소득기준이 월평균소득 70% 이하, 월평균소득 80% 이하, 월평균소득 80% 초과 120% 이하(맞벌이 140% 이하)(대한민국정부, 2022)에 해당하는 가구가 2.38%로 일반·장애인·노인수급자에 비해 소득기준이 높다.

청년 및 신혼부부의 주거안정을 위한 매입임대주택 추



[그림 1] LH공공임대주택 재고량(좌)과 지역별 LH매입임대주택의 재고량(우)
(출처: 국토교통부, 2023)

진 방향은 2018년 문재인정부 주거복지로드맵에서 제시되었고, 최근 정책(2025년 기준)에서는 청년매입임대, 보호종료아동매입임대, 기숙사형 청년주택, 신혼신생아 매입임대Ⅰ·Ⅱ, 다자녀매입임대, 고령자 매입임대 등 다양한 추가 유형이 새롭게 지속적으로 추진되고 있어 향후에는 대상 계층이 더 다양화되고 매입임대 주택공급량 및 재고량도 증가할 것이다. 따라서 매입임대주택의 다수를 공급해 온 LH는 독립된 주거생활의 경험이 적은 청년이나 신혼부부, 그리고 노화가 진행되는 독거 또는 노인부부가구 등의 집관리, 이웃관계, 개인주거생활 관리가 쉽지 않은 상황임을 인식하고, 이들의 특성에 대응하는 LH매입임대주택 입주민을 지원하는 주거서비스의 개발과 운영으로 LH매입임대주택 사업의 지속성과 확대를 강화하는 것이 필요할 것으로 판단된다.

Ⅲ. LH매입임대주택 주거서비스 운영현황

1. LH매입임대주택의 주거서비스 도입

공공임대주택의 재고가 2025년까지 전체 주택재고의 10%에 이를 것으로 예측되며(장경석, 송민경, 2020), 공공임대주택 거주 가구의 비중이 증가함에 따라 물적 공급의 주거안정을 넘어 입주민의 주거수준 향상을 통한 삶의 질 제고의 중요성이 더욱 강조되고 있다(권오정 외, 2023b). 특히 고령자, 장애인, 저소득층 등 취약계층과 1인가구 거주가 증가하면서 공공임대주택이 단순한 거주공간의 제공만으로는 ‘인간다운 주거생활’을 지속적으로 유지하는데

한계가 있다. 이에 따라 LH는 공공임대주택 입주민의 삶의 질 향상과 편의 증진을 위해 주거서비스의 중요성을 인식하고 주택공급 중심에서 주거서비스 중심의 주거복지로 패러다임을 전환하며, 보다 구체적이고 체계적인 주거서비스 지원에 힘쓰고 있다(권오정 외, 2023b).

LH가 사회적으로 필요성이 제기되는 주거서비스 운영에 관심을 갖고 사회공헌사업의 일환으로 주거서비스 운영을 시작한 것은 2005년부터이다. 이때부터 건설임대주택 입주민 대상 주거생활서비스로 ‘행복한 밥상’의 운영을 시작하였고 그 이후 지속적으로 서비스 종류, 서비스 운영 단지, 지원 예산 등을 확대해 오고 있다. 2020년 최대 20개, 2023년에는 25개의 주거서비스로 증가하였다. 2016년에는 ‘무지개서비스’라는 별도의 브랜드를 런칭하며 “LH주거생활서비스”라는 개념으로 운영해오다가, 2023년에 주거서비스 운영부서가 주거서비스처로 변경하면서, 주거서비스를 보다 포괄적이고 확장된 범위까지 포함하는 개념으로 하여 “LH 주거서비스”로 대표 용어를 사용하고 있다. 2018년부터는 주거서비스가 건설임대 중심에서 매입·전세임대까지 그 대상이 확대되었고, 2022년에는 ‘LH주거생활서비스 新운영체계 구축’과 함께 그 개념이 고도화되었다. 이 운영체계에 따라 주거서비스의 분류체계는 ① 삶에 기본이 되는 ‘기초생활서비스’(공동생활, 안전·보안), ② 삶이 윤택해지는 ‘생활편의서비스’(커뮤니티, 건강증진, 공유경제), ③ 삶에 도움이 되는 ‘수요맞춤서비스’(저출생 대응, 청년, 노인돌봄, 일자리, 심리지원), ④ 입주민 중심 ‘주거관리서비스(협력지원, 주택관리)’로 구분되었다.

LH매입임대주택의 주거서비스로는 2014년부터는 기존의 관리서비스가 도입되었고, LH 주거서비스의 확대에 따라 2018년 이후 주거서비스 영역 중 아동 학습지도·독거

노인 돌봄, ‘홀몸어르신 살피미’ 등의 수요맞춤서비스가 매입·전세임대 입주민을 대상으로 실시되었다. 하지만 매입·임대의 아동·노인 맞춤서비스는 COVID로 인해 중단 또는 일부 서비스와 통합되었고, ‘홀몸어르신 살피미’ 서비스만 지속 운영되었다. 그리고 매입임대주택은 건설임대와 달리 지역에 산재하여 관리에 어려움 및 입주민의 공용생활 관리 문제가 제기됨에 따라 이 문제에 대응이 가능한 주거 서비스를 신규 도입하여 2019년 청년매입임대의 공동생활도우미 시범사업을 시작으로 수도권 중심의 매입전세특화서비스로 LH집앞, 입주민 자율관리 등의 서비스가 추진되었으나 여전히 건설임대주택 주거서비스 프로그램에 비해 극히 적은 수의 서비스만 운영되고 있다. 특히, 건설임대주택과의 형평성 차원에서 볼 때, 매입임대주택에 입주민 공용시설(커뮤니티활동공간)의 부재로 공용공간기반으로 운영되는 공동체 관련 주거서비스가 운영이 불가능한 측면에 대한 대책이 필요한 상황이다. 또한 매입임대주택은 단지형의 건설임대주택과 달리 지역에 산재되어 있어 주민공용시설 마련과 위치, 입주민의 접근성 등의 대책도 필요한 상황이다.

2. LH매입임대주택 주거서비스 종류

LH매입임대주택의 주거서비스는 2023년 기준 <표 2>와 같다. 기초생활서비스로 분류되는 주거행복지원센터는 매입임대주택의 관리소 기능으로 입주민의 입주·민원에 대응할 수 있는 안심 체계 및 임대주택 유지관리로 안전한 주거축을 위한 서비스를 지원하고 있다. 그리고 주거행복지원센터와 관련한 주거관리서비스로 입주민의 민원 및 하자 등의 관리를 현장에서 빠르게 대응하며 민원접수부터 처리까지 하루 안에 완료하는 원데이 보수서비스 체계를 구축하여 지원하고 있다. 생활편의서비스로는 정리수납의 교육 및 사용자 맞춤 관리의 LH 홈케어(한국토지주택공사 주거서비스처, 2022), 매입임대에서 다른 유형의 공공임대 방식인 전세임대로 주거 상황이동을 고려할 수 있도록 이주 관련한 주거정보를 안내하는 온라인 전세임대포털서비스가 있다. 수요맞춤서비스에는 ‘홀몸어르신 살피미’가 운영되고 있다. 매입임대주택 거주 독거노인의 안부, 말벗, 민원 등의 돌봄을 장애인이 방문하여 실시하는 돌봄서비스이다. 이는 독거노인돌봄과 더불어 장애인 일자리 제공이

<표 2> LH매입임대주택 주거서비스 분류체계별 운영 현황

분류체계	주거서비스 명칭	내용	비고
기초생활서비스	주거행복지원센터	전국 54개소 안전환경구축	매입임대주택 관리소
생활편의서비스	LH홈케어 (스마트한 주거환경을 위한 LH홈케어서비스)	거주공간 케어가 필요한 다자녀가구나 청년가구 대상으로 정리수납 전문가를 통한 전문서비스 제공(사용자 생활패턴에 맞게)으로 입주민 스스로 정리·수납까지 발전하게 지원함	권역별 홈 코디네이션(홈코디) 배치 서비스 지원하여 정리수납의 사전교육으로 e-러닝 수강교육서비스 시행
	전세임대포털서비스	주거정보제공(주거상향이동을 위한 정보)	https://jeonse.lh.or.kr/jw/main.do
수요맞춤서비스	홀몸어르신살피미	만40세 이상 업무수행 가능한 장애인을 고용하여 매입임대 65세 이상 홀몸어르신 대상 말벗, 안심콜, 민원 등 살핌서비스 제공	취약계층 돌봄서비스의 주거서비스
주거관리서비스	원데이 보수	하자신속처리, 설문조사 등 시행	주거행복지원센터의 현장 이동팀이 보수업무 지원
매입·전세임대특화서비스	깨끗한 LH집앞	대형·대량 폐기물의 적치물 처리. 주거환경관리로 쾌적한 주거환경 조성. 공동생활가이드 책자 제공(입주 1년차 대상)	분리수거함, 펜스, CCTV 설치 등 입주민 무단 투기 지양 유도
	공동생활지킴이 (자율관리)	상주관리인이 없어 상시 청소 어려움으로 공용부의 생활폐기물배출 직접 관리 및 공용부분 하자 발견 신고의 역할 수행. 입주민 중에서 지원 신청하고 1명 선정 후 자율관리 활동	다가구/다세대매입임대주택의 입주민 자율관리. 서울/경기/수도권 대상(‘23)→광역시(‘24) 실시. 월임대료 8천원 차감 혜택. 최대 연간 20만 원 제한
	청년안전지킴이 (자율관리)	안전관리 및 하자관리 등 수행하는 주요업무는 CCTV고장 유무, 소화기 비치 여부, 건물공용부분 외벽 깨짐, 갈라짐 육안 확인, 동절기 동파 사고 방지 위한 창호 개폐여부 확인, 강설강우 시 낙상사고 방지조치 등 활동	청년매입 다가구/다세대매입임대주택과 상주관리인이 없는 오피스텔의 입주민이 안전지킴이로서 활동하는 입주민 자율관리 방식. 안전지킴이 입주민은 월임대료 10만 원 차감 혜택

주. 권오정 외(2023a). LH 주거서비스 중장기발전방안 수립 연구용역. p25-45의 일부 요약 정리 및 보완함

라는 사회적 가치를 창출하는 효과가 있다.

매입특화서비스로는 주거환경 개선과 관련하여 ‘깨끗한 LH집앞’, 입주민 자율관리의 ‘공동생활지킴이’, ‘청년 안전지킴이’가 있다. ‘깨끗한 LH집앞’ 서비스는 대형·대량폐기물의 적치물 처리와 쓰레기 분리수거 등의 주거행복 지원센터에서 시행하는 공용생활관리로 깨끗한 집 앞 관리 후 LH공동생활관리가이드북 책자를 통해 입주민의 공동생활질서를 유지시키고자 하는 것이다. ‘공동생활지킴이’와 ‘청년안전지킴이’는 매입임대주택이 상시관리인이 없는 애로사항을 보완하기위해 입주민이 자율관리를 하는 주거관리서비스로 공동생활지킴이는 다가구·다세대주택 매입임대유형에 해당하는 서비스이며, 청년안전지킴이는 주거동형태의 오피스텔 매입임대유형에서 실시하는 서비스이다. 공동생활지킴이는 2022년부터 수도권을 중심으로 시작하여 2024년 광역시까지 확대실시하였고, 2025년에는 전국 확대를 계획하고 있는 상황이다. <표 2>와 같이 입주민 신청자 중 1명을 선정하여 공용부 관리 및 안전, 하자 관리 역할을 수행하며, 이들에게 월임차료를 차감해 주는 방식으로 혜택을 부여한다. 이 역시 입주민 대상의 일자리를 조성하는데 일부 기여하고 있다.

IV. LH매입임대주택 입주민의 주거서비스 인식 및 요구

1. 응답자의 개인 및 거주특성

전체적으로 남성 응답자(37.4%)보다 여성 응답자(62.6%)의 비율이 높고, 기존주택 매입임대 거주자는 남성 응답자의 비율(39.7%)이 청년·신혼부부의 남성 응답자(35.1%)보다 약간 높았다. 매입임대주택 응답 입주민의 연령은 기존주택 매입임대는 만 40세~만 50세 미만의 비율이 응답자의 67.2%로 과반수이상을 차지하는 것으로 높았다. 청년·신혼부부 매입임대 응답자는 만 19세~만 39세 이하가 85.5%로 높았고, 이는 조사대상 표집의 목적성에 따라 나타난 결과였다.

응답자 본인이 가구주 또는 가구주의 배우자인 경우가 77.5%(기존주택 매입임대 69.5%, 청년·신혼부부 매입임대 85.5%)로 높았고, 가구원 수는 평균 2.47명으로 나타났으며 기존주택 매입임대(2.66명)가 청년·신혼부부 매입임대(2.29명)보다 가구원 수가 약간 많은 것으로 나타났다. 청년·신혼부부 매입임대의 가구원 수는 1인(31.3%)과 2인

(31.3%)인 경우가 기존주택 매입임대보다 많으며, 기존주택 매입임대의 가구원 수는 상대적으로 3인(26.0%)과 4인(19.8%)으로 청년·신혼부부 매입임대 보다 많았다. 응답자의 가구는 전체적으로는 기혼(47.3%)과 이혼(22.5%)이 많으며, 기존주택 매입임대는 이혼가구가 많았고, 청년·신혼부부는 기혼(61.8%)이 매우 높고 미혼(31.3%)도 기존주택 매입임대에 비해 높았다. 가족 구성원은 전체적으로는 미취학 자녀가족(22.9%)이 많으나, 기존주택 매입임대 가족은 중고등학생(29.8%), 대학생(22.1%), 성인(25.2%)이 많았고, 청년·신혼부부는 미취학(32.1%)이거나 자녀가 없는 가족(28.2%)이 많았다. 이러한 결과는 기존주택 매입임대는 초기부터 오랜기간 거주한 소득수준이 낮은 장노년층이 밀집되어 있어 가족 수가 많은 편이고 자녀 연령대가 높은 특성이 나타났다고 보여지고, 청년·신혼부부 매입임대는 청년가구의 가족형성 초기라는 현재의 가구특성을 그대로 보여주고 있다.

2. 응답자의 주거서비스 인식

매입임대주택 입주민인 응답자를 대상으로 매입임대주택에서 LH 주거서비스가 실시되고 있는 사실을 알고 있는지를 조사한 결과, 4점 기준의 2.27점으로 파악되었고 이를 100점 기준으로 환산하면 56.76점으로 LH 주거서비스에 대한 입주민의 인지 수준은 낮은 편이었다. 매입임대주택 입주민 유형별로 비교해보면, 기존주택 매입임대 입주민의 주거서비스 인식(2.45점)이 청년·신혼부부 매입임대 입주민의 주거서비스 인식 수준은 (2.08점)보다 다소 높았다. 청년·신혼부부 매입임대 입주민은 주거서비스에 대해 ‘모름 또는 전혀 모름’이 65.7%로 응답자의 2/3가 매입임대주택에 제공되는 주거서비스에 대해 알지 못하고 있었다.

한편 입주민이 매입임대주택에 거주하면서 발생하는 문제를 민원으로 접수/상담하고자 할 때 어디에 어떤 방식으로 하는지에 대해 조사하였다<표 5>. 입주민의 50.4%가 주거행복지원센터에 전화하여 해결하고 있었고, 그 다음으로 LH마이홈센터나 주거복지지사 그리고 기타 지자체나 LH 등 관련 웹사이트를 찾는 것으로 나타났다. 즉, 매입임대주택 입주민은 주거행복지원센터((주)관리사무소)를 주거서비스의 핵심으로 인식하고 있었다. 민원제기 방법으로는 “주거행복지원센터에 전화하기”가 기존주택유형이나 청년·신혼부부유형 모두에 가장 빈번한 민원 제기 방법이였다. 주거행복지원센터가 좀 더 촘촘히 매입임대주택의 주거생활 문제에 대응하는 방식을 확대할 필요도 있

〈표 3〉 응답자의 개인 및 거주특성

응답자의 개인 및 거주특성		매입임대주택 유형				계 (N=262)	
		기존주택 (N=131)		청년·신혼부부 (N=131)			
		빈도	%	빈도	%	빈도	%
성별	남성	52	39.7	46	35.1	98	37.4
	여성	79	60.3	85	64.9	164	62.6
연령	만 19세~만 40세 미만	26	19.8	112	85.5	138	52.7
	만 40세~만 60세 미만	88	67.2	19	14.5	107	40.8
	만 60세 이상	17	13.0	-	-	17	6.5
	평균값(std)	46.92 (11.11)		31.98 (6.66)		39.45 (11.82)	
가구주/가구주 배우자 여부	가구주/가구주의 배우자	91	69.5	112	85.5	203	77.5
	가구주/가구주의 배우자 아님	40	30.5	19	14.5	59	22.5
혼인여부	기혼	43	32.8	81	61.8	124	47.3
	미혼	25	19.1	41	31.3	55	25.2
	사별	7	5.3	2	1.5	9	3.4
	이혼	52	39.7	7	5.3	59	22.5
	모름/무응답	4	3.1	-	-	4	1.5
혼인기간(년)	평균값(std)	21.30 (11.57) (n=43)		4.06 (5.91) (n=81)		10.04 (11.68) (n=124)	
가구원 수*	1인	33	25.2	41	31.3	74	28.2
	2인	27	20.6	41	31.3	68	26.0
	3인	34	26.0	23	17.6	57	21.8
	4인	26	19.8	22	16.8	48	18.3
	5인 이상	11	8.4	4	3.1	15	5.7
	평균값(std)	2.66 (1.28)		2.29 (1.17)		2.47 (1.24)	
자녀 가족 구성원	미취학	18	13.7	42	32.1	60	22.9
	초등학생	15	11.5	11	8.4	26	9.9
	중/고등학생	39	29.8	2	1.5	41	15.6
	대학생	29	22.1	1	0.8	30	11.5
	성인(대학생 미포함)	33	25.2	1	0.8	34	13.0
	자녀 없음	11	8.4	37	28.2	48	18.3
현재 거주 지역	서울	35	26.7	46	35.1	81	30.9
	인천	27	20.6	23	17.6	50	19.1
	경기	69	52.7	62	47.3	131	50.0
거주기간(개월)	평균값(std)	4.25 (3.38)		1.24 (1.02)		2.74 (2.91)	

* 유효 응답만 정리

〈표 4〉 매입임대주택의 주거서비스 인지

매입임대주택 주거서비스 인지	기존주택 (N=131)		청년·신혼부부 (N=131)		계 (N=262)	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%
전혀 모름(1점)	16	12.2	39	29.8	55	21.0
모름(2점)	48	36.6	47	35.9	95	36.3
알고 있음(3점)	59	45.0	40	30.5	99	37.8
잘 알고 있음(4점)	8	6.1	5	3.8	13	5.0
평균값(std)	2.45 (0.79)		2.08 (0.87)		2.27 (0.85)	

〈표 5〉 매입임대주택 주거서비스 관련 민원 대응 방식

매입임대주택 주거서비스 민원 대응	매입임대주택 유형	빈도(%)	민원제기 방법(빈도(%))		
			SNS 소통채널	전화하기	방문
관리소 (주거복지지원센터)	기존주택(N=131)	65 (49.6)	5(3.9)	60(45.8)	5(3.8)
	청년·신혼부부(N=131)	67 (51.1)	10(7.6)	57(43.5)	11(8.4)
	계(N=262)	132 (50.4)	15(5.7)	117(44.7)	16(6.1)
LH마이홈센터/ 주거복지지사	기존주택(N=131)	26 (19.8)	5(3.8)	22(16.8)	-
	청년·신혼부부(N=131)	8 (6.1)	3(2.3)	8(6.1)	-
	계(N=262)	34 (13.0)	8(3.1)	30(11.5)	-
기타	기존주택(N=131)	10 (7.6)	-	-	-
	청년·신혼부부(N=131)	22 (16.8)	-	-	-
	계(N=262)	32 (12.2)	-	-	-

〈표 6〉 매입임대주택 유형별 대분류 주거서비스 요구

(4점 만점)

매입임대주택 유형	대분류 주거서비스			전체 평균(std)
	기초생활서비스 평균(std)	생활편의서비스 평균(std)	수요맞춤서비스 평균(std)	
기존주택 (N=131)	3.17(0.14)	2.40(0.26)	2.58(0.12)	2.72(0.23)
청년·신혼부부 (N=131)	3.21(0.24)	2.60(0.36)	2.69(0.18)	2.83(0.26)
계(평균)	3.19(0.18)	2.50(0.37)	2.64(0.18)	2.78(0.30)

졌으나, 다른 한편으로는 마이홈센터나 주거복지지사가 좀 더 적극적으로 매입임대입주민의 민원에 대응할 수 있는 방법을 마련하는 것도 필요할 것으로 판단된다.

3. 응답자의 매입임대주택 주거서비스 요구

매입임대주택의 주거서비스 요구도를 조사하기 위해 LH에서 진행하고 있는 주거서비스의 내용과 문헌들에서 제시된 내용을 토대로 LH 주거서비스의 대분류 영역별로 세부 주거서비스 아이템을 개발하였고, 총 64개 주거서비스아이템(기초생활서비스 15개, 생활편의서비스 25개, 수요맞춤서비스 24개)의 요구를 조사하였다.

그 결과, 매입임대주택 입주민의 주거서비스 요구도는 4점 기준의 2.78점으로 그 요구가 보통수준으로 나타났고 대분류 영역별로는 기초생활서비스(3.19점)가 가장 요구도가 높았고 그 다음으로는 수요맞춤서비스(2.69점), 생활편의서비스(2.60점) 순이었다. 청년·신혼부부 매입임대 입주민은 기존주택 매입임대 입주민보다 주거서비스의 3개 대분류 영역에서 모두에서 서비스 요구도가 높았다. 이는 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민들이 현재 지원되고 있는 서비스에 대한 인지도는 더 낮았으나 앞으로 지원되기를 희망하는 주거서비스 요구는 더 높은 것을 알 수 있었다.

1) 기초생활서비스 요구

기초생활서비스를 공동생활, 안전위생, 에너지, 집관리의 3개 중분류로 구분하고, 이에 포함되는 15개의 주거서비스아이템의 요구도를 파악한 결과, 3.20점 이상인 세부서비스아이템이 15개 중 12개로 높은 요구를 보였다<표 7>. 전체적으로 기초생활서비스의 요구는 3.19점이고, 그 중 집관리에 대한 요구가 3.34점으로 가장 높았으며, 다음으로 안전위생, 에너지, 공동생활의 순으로 요구가 높았다.

집관리서비스는 간단 집수리(3.33점), 세대 내 안전점검(3.40점), 세대내 노화/장애 대응 주택개조(3.30점) 서비스의 요구가 모두 높았다.

공동생활서비스에서는 생활에티켓 캠페인(3.35점)과 단지 시설물 사용방법 교육(3.09점)에서 3점 이상의 요구도를 보였으나, 주민역량 강화 교육·홍보(2.78점)는 3점 미만의 낮은 요구를 보였다. 에너지서비스에서는 에너지 절감과 관련한 서비스로 세대내 난방효율 개선(3.24점)과 세대 내 LED전등 교체(3.37점)에 대한 요구가 높았고, 그 외 세대 에너지 진단 및 컨설팅(3.02점)과 에너지 절약 및 친환경 교육(2.94점)에 대한 요구가 있었다. 안전위생서비스에서는 안전한 환경조성과 재난구호키트 제공(3.31점), 세대 내 방역서비스(3.31점)에 대한 요구가 높았다.

〈표 7〉 기초생활서비스 세부 아이템 요구

(4점 만점)

기초생활서비스 (15)	세부 아이템	기존주택 (N=131)	청년·신혼부부 (N=131)	계 (N=262)
		평균(std)	평균(std)	평균(std)
공동생활 (3)	생활에티켓 캠페인 ^{a)}	3.17(0.99)	3.53(0.84)	3.35(0.06)
	단지 시설물 사용방법 교육	3.12(0.96)	3.05(0.96)	3.09(0.06)
	주민역량 강화 교육·홍보	2.89(1.01)	2.66(1.01)	2.78(0.06)
	평균	3.06(0.12)	3.08(0.36)	3.07(0.24)
안전위생 (5)	재난/화재예방 교육·홍보	3.13(0.90)	3.20(0.86)	3.17(0.05)
	재난구호시설 지원	3.11(0.94)	3.18(0.86)	3.15(0.06)
	재난구호키트 제공	3.28(0.88)	3.34(0.78)	3.31(0.05)
	안전한 환경조성	3.47(0.78)	3.56(0.74)	3.52(0.05)
	세대 내 방역서비스	3.27(0.87)	3.35(0.78)	3.30(0.05)
평균	3.25(0.13)	3.33(0.14)	3.29(0.14)	
에너지 (4)	에너지 절약 및 친환경 교육	3.00(0.98)	2.88(0.94)	2.94(0.06)
	세대 내 난방효율 개선	3.24(0.93)	3.24(0.93)	3.24(0.06)
	세대 내 LED 전등 교체	3.37(0.90)	3.21(0.92)	3.29(0.06)
	세대 에너지 진단 및 컨설팅	3.11(0.96)	2.92(0.95)	3.02(0.06)
	평균	3.18(0.14)	3.06(0.16)	3.12(0.04)
집관리 (3)	간단 집수리 ^{b)}	3.28(0.99)	3.37(0.81)	3.33(0.06)
	세대 내 안전점검 ^{c)}	3.20(0.99)	3.40(0.78)	3.40(0.06)
	세대 내 노화/장애 대응 주택개조	3.13(1.03)	3.30(0.87)	3.30(0.06)
	평균	3.20(0.06)	3.36(0.04)	3.34(0.04)
총계(평균)		3.17(0.14)	3.21(0.24)	3.19(0.18)

주. 기초생활서비스 분류의 () 숫자는 주거서비스 아이템 갯수임

a) $t=-3.179$ ($p<.05$) b) $t=-0.819$ ($p<.05$) c) $t=-1.804$ ($p<.05$)

기초생활서비스 아이템별로 기존주택 매입임대주택과 청년·신혼부부 매입임대주택 응답자의 요구도 차이를 분석한 결과를 보면, 생활에티켓 캠페인($t=-3.179, p<.05$), 간단 집수리와 세대 내 안전점검은 매입임대주택 유형에 따른 입주민 간에 차이가 있었으며($t=0.819, p<.05, t=1.804, p<.05$), 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민 요구가 높았다.

2) 생활편의서비스 요구

생활편의서비스를 개인생활편의, 공동체생활, 건강증진, 여가문화, 나눔상생, 공유경제의 6개 중분류, 24개의 세부 아이템에 대한 요구도를 파악한 결과<표 8>, 생활편의 중분류별 서비스는 모두 3점 미만으로 나타났고, 기초생활 중분류 서비스 요구에 비해 낮았다. 생활편의서비스 중분류 중에는 건강증진(2.89점)에 속하는 서비스 아이템들의 요구가 높았고, 다음으로 여가문화(2.79점), 개인생활편의

(2.57점), 나눔상생(2.39점), 공동체생활(2.29점), 공유경제(2.14점) 순으로 나타났다.

24개의 생활편의서비스 아이템 중 2.80점 이상(4점 만점)인 서비스 아이템이 5개(세대별 창고/집보관, 가정용 분리수거함과 음식물쓰레기통 제공, 피트니스센터 제공, 실내체육관 제공, GX강좌 제공)로 나타났다.

입주민 요구가 큰 건강증진서비스는 피트니스센터 제공(3.11점), 실내체육관 제공의 공간요구(3.00점)이었다. 이용 가능한 피트니스센터 제공은 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민의 요구가 기존주택 매입임대 입주민보다 통계적으로 유의미한 차이를 보이면서 높았다. 그 외 신체건강 관련 용품 지원에 대한 요구(2.93점)는 기존매입임대주택 입주민의 요구가 높지만, 통계적으로 유의미한 차이는 없었다. 그리고 피트니스센터 이용에 대해서는 청년·신혼부부의 경우 비용을 지불하고 이용할 의향이 생활편의서비스에 속하는 24개 아이템 중에서 가장 높은 67.9%로 나타났다. 이는 청년층의 경우에는 임대주택에서 지원하는 이용

〈표 8〉 생활편의서비스 세부 아이템 요구

(4점 만점)

생활편의 서비스 (24)	세부 아이템	기존주택 (N=131)	청년·신혼부부 (N=131)	계 (N=262)	비용지불 의향(중복)	
		평균(std)	평균(std)	평균(std)	기존주택 빈도(%)	청년·신혼부부 빈도(%)
개인생활 편의 (11)	세대별 창고/집 보관 ^{a)}	3.12(1.03)	3.48(0.85)	3.30(0.96)	47(35.9)	59(45.0)
	가정용 분리수거함과 음식물 쓰레기통 제공	3.11(1.09)	3.22(0.99)	3.17(1.04)	34(26.0)	35(26.7)
	빨래방	2.19(1.10)	2.51(1.18)	2.35(1.15)	13(9.9)	32(24.4)
	빨래서비스	1.94(1.09)	2.11(1.11)	2.03(1.10)	11(8.4)	16(12.2)
	방학기간 어린이 점심식사 제공	2.22(1.25)	2.37(1.17)	2.29(1.21)	12(9.2)	25(19.1)
	가사 대행	2.01(1.15)	2.07(1.01)	2.04(1.08)	19(14.5)	19(14.5)
	세대 내 수납정리	2.46(1.23)	2.53(1.16)	2.49(1.19)	16(12.2)	16(12.2)
	생활용품 대여 ^{b)}	2.63(1.17)	2.92(1.10)	2.77(1.14)	33(25.2)	43(32.8)
	가구/가전 대여 ^{c)}	2.41(1.25)	2.65(1.14)	2.53(1.20)	34(26.0)	32(24.4)
	생활용품 간단수리	2.56(1.17)	2.85(1.03)	2.71(1.11)	29(22.1)	30(22.9)
	디지털도서관	2.44(1.07)	2.78(1.08)	2.61(1.08)	10(7.6)	29(22.1)
계	2.43(0.37)	2.68(0.41)	2.57(0.39)	31(23.7)*	14(10.7)*	
공동체 생활 (4)	지역공간을 활용한 각종 공동체 프로그램	2.43(1.12)	2.53(1.07)	2.48(1.10)	23(17.6)	15(11.5)
	공동육아 공간 ^{d)}	1.80(1.01)	2.44(1.10)	2.12(1.10)	7(5.3)	37(28.2)
	옥상 내 텃밭 가꾸기	2.23(1.18)	2.48(1.18)	2.35(1.18)	28(21.4)	34(26.0)
	입주민 동호회 활동 지원	1.98(1.14)	2.40(1.16)	2.19(1.17)	17(13.0)	18(13.7)
계	2.11(0.24)	2.46(0.05)	2.29(0.14)	72(55.0)*	63(48.1)*	
건강증진 (5)	이용 가능한 피트니스 센터 제공 ^{e)}	2.98(1.11)	3.24(1.00)	3.11(1.06)	54(41.2)	89(67.9)
	이용 가능한 실내 체육관 제공	2.88(1.12)	3.12(1.02)	3.00(1.08)	34(26.0)	50(38.2)
	GX강좌 제공	2.73(1.15)	2.82(1.20)	2.77(1.17)	31(23.7)	42(32.1)
	신체건강 관련 상담 및 교육	2.73(1.14)	2.53(1.08)	2.63(1.11)	22(16.8)	13(9.9)
	신체건강 관련 용품지원	3.03(1.00)	2.83(1.10)	2.93(1.06)	36(27.5)	22(16.8)
계	2.87(0.12)	2.91(0.25)	2.89(0.17)	33(25.2)*	23(17.6)*	
여가문화 (1)	취미/문화강좌	2.63(1.12)	2.82(1.04)	2.73(1.08)	46(35.1)	50(38.2)
	계	2.63(1.12)	2.82(1.04)	2.73(1.08)	85(64.9)*	81(61.8)*
나눔상생 (1)	입주민 참여 각종 봉사활동	2.33(1.08)	2.45(1.02)	2.39(1.05)	34(26.0)	18(13.7)
	계	2.33(1.08)	2.45(1.02)	2.39(1.05)	97(74.0)*	113(86.3)*
공유경제 (2)	공유주방	1.81(1.08)	2.50(1.11)	1.92(1.10)	15(11.5)	13(9.9)
	공유마켓	2.21(1.18)	2.02(1.16)	2.35(1.18)	47(35.9)	54(41.2)
	계	2.01(0.20)	2.26(0.24)	2.14(0.21)	77(58.8)*	70(53.4)*
유료서비스 이용의향 없음**		-	-	-	31(23.7)**	11(8.4)**
총계(평균)		2.40(0.26)	2.60(0.36)	2.49(0.67)	-	-

주. 생활편의서비스 분류의 () 숫자는 주거서비스 아이템 갯수임

*계에서 유료서비스의 지불 의향이 없음을 의미하는 것이며, 개인생활편의 11개 아이템, 공동체생활 4개 아이템, 건강증진 5개 아이템, 공유경제 2개 아이템 각각의 중분류 범위에서 어느 한 아이템도 비용지불 의향이 있음에 응답하지 않은 응답자를 파악한 것이며, 여가문화와 나눔상생은 비용지불 의향에 응답하지 않은 응답자를 파악한 것임.

**유료서비스 이용의향 없음은 생활편의서비스 24개 아이템 중 한 아이템이라도 비용지불 의향이 있음에 응답하지 않은 응답자를 파악한 것임.

a) t=-3.069 (p<.01) b) t=-1.598 (p<.05) c) t=-2.076 (p<.01) d) t=-4.904 (p<.05) e) t=-1.988 (p<.05)

가능한 피트니스센터에 대해 비용을 지불하더라도 이용하겠다는 요구가 큼을 알 수 있다.

개인생활편의서비스는 세대별 창고/집보관 요구가 3.30점이며 특히 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민의 요구(3.48점)가 기존주택 매입임대 입주민의 요구(3.12점)보다 높았고 통계적으로 유의미한 차이가 있었다. 또한 생활용품대여(2.92점), 가구/가전 대여(2.65점)에서도 통계적으로 유의미한 차이를 보이면서 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민의 요구가 높았다. 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민은 세대별 창고/집보관(45.0%)과 생활용품대여(32.8%)의 경우 비용을 지불하고 서비스를 제공받을 의향이 기존주택 매입임대주택 입주민보다 높은 것을 알 수 있다.

공동체생활서비스 요구는 전체적으로 낮았으며(2.29점), 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민은 공동육아공간(2.44점)에 대한 요구가 있고 이에 대해 비용을 지불할 의향이 있는 것으로 나타났다(28.2%). 그리고 옥상 내 텃밭 가꾸기(2.35점)에 비용을 지불하고 이용할 의향이 기존주택 매입임대주택 입주민(21.4%)과 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민(26.0%) 모두가 있는 것으로 나타났으며, 이 결과는 공동공간이 없는 매입임대주택의 현실에서 옥상공간을 활용한 공동체 생활을 지원하는 서비스 아이템들의 개발 필요를 뒷받침한다고 볼 수 있다.

그 외 여가문화 및 나눔상생서비스 요구는 취미/문화강좌(2.73점), 나눔상생서비스의 입주민 참여 각종 봉사활동(2.39점)이었고, 공유경제서비스의 요구는 공유주방(1.92점)과 공유마켓(2.35점)으로 나타났다. 여가문화, 나눔상생, 공유경제 모두 유료서비스의 지불 의향이 없는 응답비율이 높았다.

전체적으로 생활편의서비스의 유료 이용의향을 살펴보면, 기존주택 매입임대주택 입주민의 약 1/4정도(23.7%)가 생활편의서비스에 속하는 24개 아이템 모두를 유료로는 이용의사가 없다고 하였고, 이는 이들의 경제적 취약성을 간접적으로 예측해 볼 수 있는 점도 있으나, 향후 매입임대 유형 중 기존주택 매입임대는 비용부담을 줄이기 위해 지역자원 연계 등을 최대한 고려하여 가능한 무료화할 수 있는 서비스를 우선적으로 지원해야 함을 보여주고 있다. 반면에 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민은 비용을 지불할 의향이 없음이 8.4%로 나타나 필요서비스에 대해서는 비용을 지불할 의사가 상대적으로 있음을 알 수 있었다.

3) 수요맞춤서비스 요구

수요맞춤서비스 요구를 교육, 돌봄, 심리지원, 일자리, 상담서비스의 5개 중분류로 구분하여 24개 서비스 아이템의 요구도를 파악한 결과<표 9>, 일자리(2.81점)를 제외하고 모두 2.8점 미만으로 나타났다. 상담서비스(2.76점), 심리지원(2.70점), 돌봄(2.62점), 교육(2.49점) 서비스의 순으로 요구가 낮았다. 그리고 돌봄서비스를 제외하고는 매입임대주택 유형의 입주민 요구에는 큰 차이가 없었다.

수요맞춤서비스 중에서는 2.8점 이상의 요구도를 보이는 서비스 아이템은 매입임대주택 공용부분 청소관리 일자리 제공, 일자리 상담/교육 및 정보제공, 법률상담, 주거상담 4가지로 나타났고, 반려동물 돌봄이 2.03점으로 가장 낮았다. 그리고 입주민 과반수 이상이 상담서비스, 일자리, 심리지원서비스에 대해서는 서비스 이용에서 비용지불 의향이 없음으로 나타났다. 이에 비해 교육과 돌봄서비스 이용에서는 비용의 지불 의향 없음이 상대적으로 낮았다.

교육서비스(2.50점)의 집관리 교육 요구(2.52점)는 서비스 이용 시 기존주택 매입임대주택과 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민이 각각 31.3%와 38.2%의 비용지불 의향을 보였다. 그에 반해 인권교육과 성인/고령자 교육에 대한 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민의 비용지불 의향(5.3%~7.6%)은 매우 낮았다.

돌봄서비스는 기존주택 매입임대주택 입주민(2.27점)보다 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민(2.62점)의 요구가 높았다. 특히 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민의 경우 아동 청소년 관련한 영유아발달지원(2.69점), 유아(2.81점), 초등학생(2.73점), 방학기간(2.78점)의 돌봄에서 기존주택 매입임대 입주민의 요구와 통계적으로 유의미한 차이를 보이며 높은 요구도를 보였다. 그리고 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민은 유아(31.1%) 및 초등학생(28.2%) 돌봄서비스에 비용을 지불할 의향이 다른 서비스 아이템들에 비해 높게 나타났다. 기존주택 매입임대주택 입주민은 동행서비스 이용 시 23.7%의 비용지불 의향이 있는 것으로 나타났다.

심리지원서비스 요구는 아동청소년 심리지원서비스를 제외하고는 기존주택 매입임대주택과 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민에서 차이가 없었고, 아동청소년 심리지원서비스 요구만이 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민 요구가 통계적으로 유의미한 차이를 보이면서 높았다. 그러나 아동청소년 심리지원서비스 이용 시 비용지불 의향은 높지 않고, 마음건강 교육 및 상담서비스에서 매입임대주택의 입주민 모두 35.1%(기존주택)와 37.1%(청년·신혼부부)의 지불 의향을 보였다.

〈표 9〉 수요맞춤서비스 세부 아이템 요구

(4점 만점)

수요맞춤 서비스 (24)	세부 아이템	기존주택 (N=131)	청년·신혼부부 (N=131)	계 (N=262)	비용지불 의향(중복)	
		평균(std)	평균(std)	평균(std)	기존주택 빈도(%)	청년신혼 부부 빈도(%)
교육 (4)	집관리 교육	2.54(1.12)	2.50(1.07)	2.52(1.09)	41(31.3)	50(38.2)
	인권교육	2.50(1.17)	2.41(1.06)	2.46(1.12)	19(14.5)	7(5.3)
	아동/청소년교육	2.48(1.16)	2.58(1.08)	2.53(1.12)	28(21.4)	34(26.0)
	성인/고령자교육	2.47(1.14)	2.46(1.10)	2.47(1.18)	23(17.6)	10(7.6)
	계	2.50(0.03)	2.49(0.06)	2.50(0.03)	44(33.6)*	51(38.9)*
돌봄 (9)	영유아발달 지원서비스 ^{a)}	2.17(1.18)	2.69(1.12)	2.43(1.18)	13(9.9)	29(22.1)
	유아 돌봄 ^{b)}	2.27(1.19)	2.81(1.10)	2.54(1.18)	14(10.7)	41(31.3)
	초등학생 돌봄 ^{c)}	2.25(1.20)	2.73(1.12)	2.49(1.18)	16(12.2)	37(28.2)
	방학기간 돌봄 ^{d)}	2.27(1.21)	2.78(1.09)	2.52(1.18)	15(11.5)	30(22.9)
	청소년 방과후아카데미	2.45(1.20)	2.69(1.11)	2.57(1.17)	22(16.8)	16(12.2)
	성인 돌봄 ^{e)}	2.34(1.18)	2.56(1.09)	2.45(1.14)	19(14.5)	11(8.4)
	노인 돌봄	2.47(1.19)	2.60(1.08)	2.54(1.15)	19(14.5)	12(9.2)
	반려동물 돌봄	1.90(1.09)	2.15(1.09)	2.03(1.10)	15(11.5)	31(23.7)
	동행서비스	2.32(1.14)	2.53(1.08)	2.42(1.11)	31(23.7)	9(6.9)
계	2.27(0.16)	2.62(0.19)	2.44(0.15)	50(38.2)*	43(32.8)*	
심리 지원 (4)	마음건강 교육 및 상담	2.73(1.12)	2.76(1.08)	2.74(1.10)	46(35.1)	49(37.1)
	치매건강 교육 및 상담	2.67(1.14)	2.66(1.07)	2.66(1.10)	27(20.6)	12(9.2)
	자살예방 교육 및 상담	2.65(1.17)	2.69(1.07)	2.67(1.12)	15(11.5)	10(7.6)
	아동청소년 심리지원서비스 ^{f)}	2.63(1.20)	2.78(1.07)	2.71(1.14)	21(16.0)	26(19.8)
	계	2.67(0.04)	2.72(0.05)	2.70(0.03)	61(46.6)*	67(51.1)*
일자리 (3)	매입임대주택 공용부분 청소관리 일자리 제공 ^{g)}	2.79(1.14)	3.07(0.92)	2.93(1.04)	32(24.4)	33(25.2)
	일자리 상담/교육, 일자리정보 제공	2.82(1.14)	2.79(1.08)	2.81(1.11)	38(29.0)	30(22.9)
	창업관련 상담/교육, 프로그램 연계	2.70(1.18)	2.70(1.08)	2.70(1.13)	22(16.8)	22(16.8)
	계	2.77(0.05)	2.85(0.16)	2.81(0.09)	61(46.6)*	70(53.4)*
상담 서비스 (4)	주거상담 서비스	2.80(1.14)	2.85(1.02)	2.82(1.08)	41(31.3)	34(26.0)
	금융 및 재무상담 서비스	2.64(1.14)	2.74(1.09)	2.69(1.11)	26(19.8)	34(26.0)
	법률상담 서비스	2.85(1.06)	2.80(1.02)	2.83(1.04)	30(22.9)	32(24.4)
	가족상담 서비스	2.53(1.10)	2.63(1.11)	2.58(1.10)	17(13.0)	12(9.2)
	계	2.71(0.12)	2.76(0.08)	2.73(0.10)	102(77.9)*	70(53.4)*
유료서비스 이용의향 없음**		-	-	-	31(23.7)**	11(8.4)**
총계(평균)		2.58(0.12)	2.69(0.18)	2.64(0.18)	-	-

주. 수요맞춤서비스 분류의 () 숫자는 주거서비스 아이템 갯수임

* 계에서 유료서비스의 지불 의향이 없음을 의미하는 것이며, 교육 4개 아이템, 돌봄 9개 아이템, 심리지원 4개 아이템, 일자리 3개 아이템, 상담서비스 4개 아이템 각각의 중분류 범위에서 어느 한 아이템도 비용지불 의향이 있음에 응답하지 않은 응답자를 파악한 것임.

**유료서비스 이용의향 없음은 수요맞춤서비스 24개 아이템 중 한 아이템이라도 비용지불 의향이 있음에 응답하지 않은 응답자를 파악한 것임.

a) t=-3.660 (p<.001) b) t=-3.814 (p<.001) c) t=-3.353 (p<.01) d) t=-3.587 (p<.01) e) t=-1.632 (p<.05)

f) t=-1.034 (p<.01) g) t=-2.209 (p<.001)

일자리 요구는 매입임대 공용부분 청소관리 일자리 요구가 기존주택 매입임대 입주민보다는 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민에게 높게 나타났고(3.07점), 통계적으로도 유의미한 차이가 있었으며, 이에 대한 비용지불 의향은 낮았다(기존주택 24.2%, 청년·신혼부부 25.2%). 한편 상담서비스 요구 중 서비스 이용 시 비용지불 의향이 주거상담(기존주택 31.3%, 청년·신혼부부 26.0%), 금융 및 재무상담(기존주택 19.8%, 청년·신혼부부 26.0%), 법률상담(기존주택 22.9%, 청년·신혼부부 24.4%)에서 낮게 나타났다. 또한 수요맞춤서비스에서도 생활편의서비스와 같이 기존주택 매입임대 입주민의 약 1/4 정도(23.7%)가 24개 아이템의 유료 이용의사가 없었다.

4. 주거서비스 확대와 이용 의견

1) 기존 매입임대주택 주거서비스 확대 적용 의견

2023년기준 LH매입임대주택 주거서비스에 대한 입주민의 확대 요구를 파악한 결과<표 10>, 깨끗한 LH집앞(3.40점), 공동생활지킴이(3.32점), 정리수납의 LH홈케어(3.13점)의 순으로 나타났다. 매입임대주택 유형별로 입주민 요구를 보면, 깨끗한 LH집앞과 공동생활지킴이는 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민의 요구가 각각 3.50점과 3.44점으로 기존주택 매입임대주택 입주민보다 높았다. 따라서 현재 운영 중인 주거서비스 아이тем들은 확대 적용하는 것이 필요할 것으로 판단된다.

2) 주거서비스 이용 의향

매입임대주택 입주민의 주거서비스 이용 의향은 91.2%로 대다수가 이용의향이 있는 것으로 나타났다<표 11>. 전

<표 10> 매입임대주택 주거서비스 확대 적용 의견

매입임대주택 주거서비스 확대 적용 의견	기존주택 (N=131)						청년·신혼부부 (N=131)						전체 평균 (std)
	매우 반대	반대	찬성	매우 찬성	계 (%)	평균 (SD)	매우 반대	반대	찬성	매우 찬성	계 (%)	평균 (std)	
LH홈케어 (정리수납서비스)	4 (3.1)	23 (17.6)	52 (39.7)	52 (39.7)	131 (100.0)	3.16 (0.82)	11 (8.4)	19 (14.5)	48 (36.6)	53 (40.5)	131 (100.0)	3.09 (0.94)	3.13 (0.88)
깨끗한 LH집앞	5 (3.8)	10 (7.6)	58 (44.3)	58 (44.3)	131 (100.0)	3.29 (0.77)	2 (1.5)	9 (6.9)	41 (31.3)	79 (60.3)	131 (100.0)	3.50 (0.70)	3.40 (0.74)
공동생활지킴이	6 (4.6)	13 (9.9)	61 (46.6)	51 (38.9)	131 (100.0)	3.20 (0.80)	3 (2.3)	11 (8.4)	42 (32.1)	75 (57.3)	131 (100.0)	3.44 (0.75)	3.32 (0.78)

주. 매우반대=1점, 반대=2점, 찬성=3점, 매우찬성=4점 부여하여 요구 계산함

<표 11> 매입임대주택 주거서비스 이용 의향 및 선택 이유

매입임대주택 주거서비스 이용 의향 및 선택 이유		기존주택 (N=131)		청년·신혼부부 (N=131)		계 (N=262)		
		빈도	%	빈도	%	빈도	%	
주거서비스 이용 의향	예	119	90.8	120	91.6	239	91.2	
	아니오	12	9.2	11	8.4	23	8.8	
선택 이 유	이용 의향 있는 이유* (복수응답)	입주민간 친목 도모를 위해	27	20.6	18	13.7	45	17.2
		무료이거나 시중 대비 가격이 저렴할 거 같아서	55	42.0	71	54.2	126	48.1
		나에게 필요한 서비스이기 때문에	62	47.3	73	55.7	135	51.5
		서비스의 질이 좋을 거 같아서	18	13.7	12	9.2	30	11.5
		기타	-	-	2	1.5	2	0.8
	이용 의향 없는 이유* (복수응답)	임대주택 입주민과 함께 이용하고 싶지 않아서	2	1.5	-	-	2	0.8
비용이 부담돼서	9	6.9	8	6.1	17	6.5		
단체 활동이 어색해서	2	1.5	6	4.6	8	3.1		
서비스 질이 낮을 거 같아서	2	1.5	3	2.3	5	1.9		
정기적 이용이 귀찮아서	2	1.5	2	1.5	4	1.5		
서비스 이용을 위해 이동하기가 힘들어서	-	-	1	0.8	1	0.4		

* 유효 응답만 정리

체 응답자의 주거서비스의 이용의향 이유로는 ‘나에게 필요한 서비스이기 때문에’(51.5%)와 ‘무료이거나 시중 대비 가격이 저렴할 것 같아서’(48.1%)가 주로 언급되었는데, 이는 기존주택 매입임대주택 입주민에 비해 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민이 각각 8.4%와 12.2%로 더 높게 응답하였다. 그에 반해 주거서비스 이용을 하지 않겠다고(8.4%)의 입주민은 ‘비용이 부담돼서’를 가장 많은 이유로 언급하였다.

V. 결론 및 제언

1. 결론 및 논의

본 연구는 LH매입임대주택의 주거서비스의 현황을 분석하고 입주민의 주거서비스 요구도와 관련 정보를 조사하여 이를 토대로 향후 LH매입임대주택에 추진할 주거서비스 아이템을 도출하고자 하였다. 본 연구 결과를 토대로 LH매입임대주택 입주민에게 필요한 주거서비스 아이템을 제안하면 다음과 같다.

먼저 LH매입임대주택 입주민에게 필요한 주거서비스 아이템을 제안함에 있어서 건설임대주택에서 입주민이 누리는 주거서비스 혜택에 비해 매입임대주택은 제한적인 상황임을 고려하되 형평성 차원에서 최대한 매입임대주택 입주민도 주거서비스 혜택을 누릴 수 있도록 지원하여야 함을 전제로 한다.

주거서비스아이템 선정기준으로 첫째, LH가 직접 주거서비스를 시행할 수 있는 아이템이거나, 현재 운영 중인 서비스를 확대할 수 있게 한다는 점, 둘째, 매입임대주택은 관리소 부재로 인해 제시된 사회문제로 여러 가구의 공동생활 질서유지에 중심을 둔 점, 셋째, 중장기적으로 LH매입임대주택 입주민들을 위한 공간기반 주거서비스까지 추진하여 입주민의 삶의 질 향상에 기여할 수 있다는 점을 기준으로 고려하여 선정하였다.

이러한 서비스아이템 선정 과정을 거쳐 [그림 2]와 같이 설문조사 결과와 함께 LH의 주거서비스 현황 그리고 매입임대주택에 관한 사회문제 등을 추가적으로 고려하여 기초생활, 생활편의, 수요맞춤의 LH매입임대주택 주거서비스아이템을 제안하였다. 특히, 조사결과에서 기존주택 매입임대주택 입주민과 청년·신혼부부 매입임대주택 입주민의 요구에서 차이가 나타나는 서비스와 정책적으로 점차 확대되는 청년·신혼부부 매입임대주택을 고려하여 이 유형의

입주민의 서비스를 구분 제안하였다.

기초생활서비스는 기본적인 주거생활 특히 공동생활 질서유지에 목적을 두고, 집관리, 안전위생, 에너지 절감 서비스는 구)관리소인 주거행복지원센터에서 실시하는 유지관리 서비스를 개편 확대하거나 현재 시범적으로 몇 개의 매입임대주택에서 시행 중인 깨끗한 LH집앞을 보편사업으로 확대하는 것이 필요하다. 그리고 입주민이 자신이 사는 공동과 개인영역의 주거환경을 쾌적하게 유지관리하는 의식을 갖추는 생활에티켓 캠페인을 도입 추진하는 것이 필요하다.

생활편의서비스는 공동체 및 개인의 생활편의 증진에 목적을 두고 추진하는 개념이다. 기초생활서비스와 연속선상에서 공동체의 생활편의를 위해 기존의 LH주거생활 가이드 안내 책자를 입주민에게 단순 배부가 아니라 입주교육을 병행하는 방식의 서비스 추진으로 확대가 필요하다. 그뿐만 아니라 공동체 생활질서를 위하여 LH홈케어 수납정리정돈에서 음식물이나 일반쓰레기 분리수거를 지원하는 내용을 포괄하여 확대하는 것이 필요하다. 그리고 개인생활편의 차원에서 건강증진을 위한 운동공간과 GX 강좌 프로그램 제공을 1차 청년·신혼부부 입주민에게 신규 추진하고 점차 LH매입임대주택의 모든 입주민 대상으로 보편화하는 것이 필요하다. 그 외 집보관 창고나 취미/문화 활동을 지원하며 함께 사용하는 공유공간서비스와 생활용품 대여서비스 역시 먼저 요구가 높은 청년·신혼부부를 대상으로 시범 추진한 후 모니터링을 통해 확대 추진하는 것이 필요하다.

수요맞춤형서비스는 LH매입임대주택 입주민 특성을 반영하여 추진하는 것이 목적이다. 요구가 높으면서도 주거와 일자리가 연계된 공용부 청소관리의 일자리 서비스로 추진하는 공동생활지킴이를 보편사업으로 확대 추진이 필요하며, 특히, LH에서도 ‘25년부터 전국확대를 계획하고 있어 보편사업의 추진은 적합하다고 본다. 청년·신혼부부 응답자에서 높은 요구도 결과를 보였던 주거지원 중심의 상담은 일자리 정보와 법률상담까지 포함하여 입주민 개개인이 나은 삶을 추진할 수 있도록 하는 것이 필요하다. 그리고 상담 수행은 마이홈센터를 검토할 수 있을 것으로 생각되며, 마이홈센터에서 진행되는 주거상담은 매입임대주택에서 주거이동을 생각하는 입주민이 주 대상이므로 비용 마련의 금융이나 자산관리 등의 서비스 상담도 함께 포괄적으로 다루는 것이 필요하다. 그럼으로써 매입임대주택이 주거상향이동의 사다리 효과와 주거안정 기여 역할을 제시하는 것이 필요하다. 매입임대주택은 지역에 산재되



[그림 2] LH매입임대주택 입주민 요구 기반 주거서비스 아이템 도출 제안

어 있으므로, 입주민의 상담서비스 센터 접근은 오프라인만이 아니라 온라인 방식을 검토하거나, 센터의 상담 마감 시간을 연장 또는 주말 예약제 등의 도입이 필요하다. 또한 초고령화 사회를 고려한 어르신 생활돌봄의 기존 주거서비스 사업은 계속 유지해야 할 것이다. 하지만 저출산의 사회 문제를 생각할 때, 청년·신혼부부 매입임대주택 공급에 따른 신규 수요층을 감안하면 매입임대주택 입주민이 접근할 수 있는 아동돌봄의 공간지원이나 프로그램을 새롭게 구성하여 시범적으로 추진할 필요가 있다. 이때 아동돌봄의 공간은 청년·신혼부부 매입임대주택은 오피스텔이나 신축형이므로 초기부터 커뮤니티공간을 고려하여 주택계획을 하고 이용 수요 확대와 지역사회 기여를 위해서는 지역사회

와 커뮤니티공간과 프로그램을 공유할 수 있게 하여 지역주민과 연계하고 지역에 기여하는 방안 등을 모색하는 것이 필요하다. 무엇보다 건강 관련 운동공간과 아동돌봄 공간은 건설형 공공임대주택에 비해 상대적으로 열악하므로, LH매입임대주택의 입지여건 등을 고려한 공간의 기반을 마련하는 것이 무엇보다 필요하다.

2. 제안

본 연구는 LH매입임대주택 입주민에게 필요한 주거서비스 프로그램 운영을 위한 세부 아이템들을 제안하였지만, 수도권 입주민만을 대상으로 하였으므로 LH가 주거서

비스의 보편화와 확대를 위해서는 전국 매입임대주택 입주민 표본을 대상으로 한 수요조사를 실시하고 이를 기반으로 추진하는 것이 필요하다. 그리고 본 연구에서는 수요와 사회적 상황을 고려한 LH매입임대주택의 주거서비스 아이템들은 제안되었지만, 지역적 특성과 운영방식의 구체적인 실행에 따른 고려는 제시되지 못하여 LH매입임대주택의 주거서비스 추진 시 활용할 수 있는 운영자 가이드라인이나 국내외 사례를 다룬 실행의 실천적 후속 연구가 계속되어야 할 것이다. 나아가 LH매입임대주택의 주거서비스 실행에 대한 지속적인 모니터링과 평가로 주거서비스아이템을 고도화해 가는 방안을 모색하는 연구가 공공임대주택 입주민의 삶의 질 향상 차원에서 계속되어야 할 것이다.

주제어: 매입임대주택, 주거서비스, 주거서비스요구, 입주민요구, 공공임대주택, 삶의 질

REFERENCES

강순주, 권오정, 이용민(2018). *신혼희망타운 주거서비스 운영방안 제안: 주거생활서비스아이템 개발과 운영 모델*. 서울: 한국주거서비스소사이어티.

국민권익위원회(2020). 의결서: 매입 임대주택 체계적 관리방안 2020-358호. https://www.acrc.go.kr/board.es?mid=a10504030000&bid=1013&act=view&list_no=30657&tag=&nPage=7 에서 인출.

국토교통부(2023). 『*임대주택통계*』 정보보고서. 대전: 국가데이터처.

권오정, 최병숙(2017). *신규 주거서비스 개발 연구보고서: 주거생활서비스를 중심으로*. 서울: 한국주거서비스소사이어티.

권오정, 최병숙, 김정인, 장미선, ... 김지윤(2023a). *LH 주거서비스 증장기 발전방안 수립 연구용역*. 서울: 한국주거서비스소사이어티.

권오정, 최병숙, 조인숙, 권윤지(2023b). *LH 주거서비스품질평가 시행 및 품질평가체계 고도화: 22년도 보고서*. 서울: 한국주거서비스소사이어티.

박경옥, 최병숙, 김도연, 조인숙(2018). *청년민간임대주택 셰어하우스 가이드라인 마련을 위한 연구*. 서울: 한국주거서비스소사이어티.

장경석, 송민경(2020). *공공임대주택 공급동향 분석과 정책과제*. 서울: 국회입법조사처.

정책공감(2022). 2022년도 청년·신혼부부 매입임대주택 입주자 모집. <https://blog.naver.com/hellopolicy/222694442606> 에서 인출.

한국토지주택공사(2021). *LH 공공임대 주택관리 진단 및 발전방안*. 서울: 한국주택관리연구원.

한국토지주택공사(2025). LH주거복지사업: 일반 매입임대주택. <https://www.lh.or.kr/menu.es?mid=a10401030200> 에서 인출.

한국토지주택공사 주거서비스처(2022). “*입주민 편의 및 스마트한 주거환경을 위한*” LH홈케어 서비스 추진 계획(안). 미발행 보고서.

행정안전부 대통령기록관(2006). 대통령기록관 참여정부 부동산정책 개요. <https://www.pa.go.kr/research/contents/policy/index21.jsp?poMode=view&policySeq=4250> 에서 인출.

Received 30 July 2025;

1st Received 11 September 2025;

Accepted 15 September 2025