



ISSN: 2288-7709

JEMM website: <https://accesson.kr/jemm>doi: <http://dx.doi.org/10.20482/jemm.2025.13.5.69>

공공임대주택 거주자의 공공주택 인식이 분양·임대 혼합단지 정책에 미치는 영향분석

Analysis of the Impact of Public Housing Residents' Attitudes toward Public Housing on the Mixed-Tenure Housing Complex Policy

Min-Woo KIM 김민우¹, Sun-Ju KIM 김선주²

Received: September 24, 2025. Revised: October 15, 2025. Accepted: October 30, 2025.

Abstract

Purpose: In South Korea, social mix refers to “the mixed-tenure housing complex policy”, designed to address residential segregation and social exclusion. Currently, the policy is implemented indirectly through administrative procedures, rather than through formal legislation. This study evaluates the effectiveness, sustainability of this policy, examines its legislative feasibility, and offers policy guidelines. **Data and methodology:** Employing data from the “4th-year Panel Survey of Public Rental Housing Residents in Seoul”, conducted by the Seoul Housing and Urban Development Corporation (SH), this study analyzed public rental housing residents, applying multiple regression and binary logistic regression models. **Results:** Residents’ attitudes toward the policy were negatively influenced by dwelling satisfaction, residential environment satisfaction, tenure type, housing size, rental deposit burden, and unmarried status, whereas their perceptions of economic class mixing were positively affected by dwelling satisfaction, residential environment satisfaction, mixed-tenure residency, rental deposit burden, and neighbor interactions. A significant moderation was observed in which the interaction between high dwelling satisfaction and mixed-tenure residency increased residents’ support for the policy, but simultaneously reduced their perceptions of class mixing. It implies that residents with higher housing quality and heavier deposit burdens tend to perceive themselves as an *internal upper class*, accepting class mixing in principle but revealing resistance in practice. **Conclusion:** These results indicate that the physical mixing alone doesn’t achieve social and psychological mixing, thereby necessitating complementary measures to enhance interaction among different socioeconomic groups.

Keywords: Public rental housing, Social mix, Residential segregation, Social exclusion, Mixed-tenure housing complex, Class mixing, Internal upper-class

JEL Classification Code: R21, R31, R38, Z13

1. Introduction

대한민국 정부와 지자체가 이른바 ‘소셜믹스(Social Mix)’를 도입한 지도 어느덧 20여 년이 지났다. ‘소셜믹스’

1 First Author. Doctoral Student, Kyonggi University, South Korea, Email: radbabang@naver.com

2 Corresponding Author. Professor, Department of Real Estate Asset Management, Kyonggi University, South Korea, Email: ureka@kyonggi.ac.kr

© Copyright: The Author(s)

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

는 사회·경제적 계층 간 주거 분리 문제를 해소하고, 주거 공간 내 계층 격차를 완화하여 궁극적으로는 사회적 통합을 도모하려는 정책적 시도로 처음 등장하였다. 대한민국의 '소셜믹스'는 분양주택과 임대주택을 한 단지 내에 혼합하여 배치하는 '분양·임대 혼합단지 정책'을 통해 시행되고 있다. 그런데 '소셜믹스'의 이상적 목표에도 불구하고, 최근 추진되고 있는 재건축·재개발 단지를 중심으로 지자체의 설계 재검토 요구와 함께 혼합단지 내 임대주택의 입지와 배치 등을 둘러싸고 다양한 사회적 갈등 현상이 나타나고 있다.

다음은 최근 주요 언론 보도에 등장한 기사 제목들이다. 「'소셜믹스'가 뭐길래 ... "재개발 다시 짜라"」 (Lee, 2023), 「임대주택 넣는다고 '소셜믹스' 될까요?」 (Shim, 2023), 「22 년째 섞이지 않는 '소셜믹스」 (Baek, 2025), 「"임대아파트에도 한강뷰 배정"...갈등 커진 재건축 '소셜믹스'」 (Lee, 2025), 「"이상은 공존, 현실은 분리" 서울시 소셜믹스 "더 커진 갈등"」 (Jeon & Park, 2025). 모두 '소셜믹스'를 둘러싸고 최근에 불거지고 있는 문제들을 다루고 있는 기사들이다. 기사 제목에서 짐작할 수 있듯이 대체로 비판적이고 부정적인 시각으로 '소셜믹스'를 바라보고 있음을 알 수 있다. 내용을 들여다봐도 주로 '소셜믹스' 무용론을 제기하거나 제도적 보완책을 제시하고 있다. 어쨌든 제목만 두고 보면 '소셜믹스'가 마치 사회적 갈등의 씨앗으로, 당장 폐기해야 할 불필요한 정책이라는 인상을 준다.

2. Theoretical Background

2.1. Public Housing and Public Rental Housing

대한민국이 현재 시행하고 있는 「공공주택 특별법」 제 2 조 제 1 항 (2025)에서는 공공주택(Public Housing)을 국토교통부장관이 지정하는 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택이라고 정의한다. 그리고 같은 조항(條項)에서 공급 목적에 따라 임대 또는 임대 후 분양전환을 목적으로 공급하는 '공공임대주택(Public Rental Housing)'과 분양을 목적으로 공급하는 '공공분양주택(Public Housing for Sale)'으로 구분하고 있다.

대한민국이 공공주택 공급정책을 시작한 것은 1963 년 「공영주택법」을 제정하면서이다. 한국전쟁 이후 급속한 산업화 과정에서 나타난 이촌향도(離村向都, Rural Exodus) 현상으로 도시에 주거(housing)가 부족해지면서 무허가 주택과 판자촌이 늘어났다. 국가는 도시로 몰려드는 산업 역군들을 안정적으로 수용하여 산업화에 필요한 노동력을 확보하고, 그들의 노동 생산성을 높이기 위해 열악한 주거환경을 개선할 필요가 있었다. 이후로 주택 건설을 촉진하고 저소득층을 위한 임대주택 공급을 늘리려는 여러 정책을 시행하였지만, 대한민국의 경제적, 정치적 여건으로 정책효과는 미미하였다 (Son & Bae, 2012).

1980 년대 들어 대한민국 경제가 급격히 성장하면서 후반에 이르러서는 시중에 유동성이 넘쳐나기 시작했다. 그 여파로 주택을 비롯한 부동산 가격은 급등하였지만, 공급이 수요를 따라가지 못하면서 만성적인 주택 부족 사태가 발생하였다. 이는 극심한 부동산투기와 그로 인한 시장 불안으로 이어졌다. 특히 전세가가 폭등하여 저소득층만이 아니라 중산층의 주거 안정성까지 흔들리면서, 주택을 소유한 유주택자와 그렇지 못한 무주택자 임차인 간에 계층 갈등 현상이 사회문제로 대두되기 시작했다.

정부는 이러한 시장 불안과 사회 불안을 근본적으로 해결한다는 목표로 1989 년 '긴급 부동산투기 억제대책'을 발표하면서 그 하나로 '주택 200 만 호 건설계획'을 내놓았다. 이 계획에는 주택 구매 능력이 부족하여 스스로 주거 문제를 해결할 수 없는 저소득계층의 주거안정을 위해, 정부가 직접 영구임대주택을 건설하여 공급한다는 계획이 포함되어 있었다. 이는 이전에는 주로 주택을 긴급하게 필요로 하는 철거민이나 이재민 등을 대상으로 공급하던 공공임대주택을, 사회복지 차원에서 공공 재정을 투입하여 저소득층에게 공급하기 시작했다는 점에서 의미가 크다. 동시에 대한민국 주택정책의 방향이 바뀌면서 대한민국에 본격적인 공공임대주택 정책이 도입되는 시점이기도 하다.

양적 공급 확대 위주로 추진되던 대한민국 주택정책은 2002 년에는 주택보급률이 100%를 넘어설 정도로 성과가 있었다. 하지만 경제적 취약계층은 공급된 주택을 분양받을 만한 능력이 없어 여전히 열악하고 불안한 주거환경에서 거주할 수밖에 없었다. 분양주택 공급 위주로 수립된 획일적인 정책에 대한 한계를 인식한 대한민국 정

부는 사회적 취약계층이 저렴한 임대료로 안정적으로 거주할 수 있는 주택을 공공부문이 직접 공급한다는 목표로 2002년 5월에 '국민임대주택 100만 호 건설계획'을 발표하였다 (Choi, 2009). 그리고 이 계획을 제도적으로 뒷받침하기 위하여 2003년에 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」을 제정하였다.

이후 국민임대주택 공급 확대를 통해 저소득층의 주거 안정을 도모하려는 공공임대주택에 관한 정책은 이 법을 모범으로 하여 각 시기가 당면한 문제에 대응하면서

몇 차례 변경을 거친다. 2009년 공공분양을 포함한 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」과, 2014년 좀 더 원활한 행복주택사업 시행을 골자로 하는 「공공주택건설 등에 관한 특별법」을 거쳐, 2015년 세부 내용을 보완하여 「공공주택 특별법」으로 변경된 후 지금까지 이르고 있다. 현재 대한민국의 공공임대주택 유형으로는 「공공주택 특별법 시행령」 제 2조에서 총 7가지로 분류하고 있다. 표 1은 대한민국이 법령으로 명시하고 있는 공공임대주택 유형이다.

Table 1: The Types of Public Rental Housing in Korea

Type	Description
Permanent Rental Housing	Public rental Housing supported by national or local government funds for the purpose of providing housing stability for the lowest-income households with the rental period of at least 50 years, or on a permanent basis
National Rental Housing	Public rental housing supported by national or local government funds or the Housing and Urban Fund to secure housing stability for the low-income citizens, intended for long-term rental of 30 years or longer
Happy Housing	Public rental housing supported by national or local government funds or the Housing and Urban Fund to secure housing stability for young people such as university students, first-time employee, or newlyweds
Long-term Jeonse Housing	Public rental housing supported by national or local government funds or the Housing and Urban Fund, supplied through <i>jeonse</i> (lump-sum deposit lease) arrangement
Sale-Converted Public Rental Housing	Public rental housing with the intention of converting to ownership after a set rental period
Existing Housing Acquisition Rental	Public rental housing acquired by purchasing existing dwellings with national or local government funds or the Housing and Urban Fund, and offered to low-income households such as basic livelihood recipients, young adults, and newlyweds
Existing Housing Jeonse Rental	Public rental housing acquired by leasing existing dwellings under a <i>jeonse</i> arrangement with national or local government funds or the Housing and Urban Fund, and subsequently subleased to low-income households such as basic livelihood recipients, young adults, and newlyweds

2.2. Residential Environment Satisfaction and Dwelling Experience Satisfaction

국립국어원의 표준국어대사전에는 '주거(住居)' 혹은 '거주(居住)'를 '일정한 곳에 머물러 삶. 또는 그런 집.'이라고 정의하고 있다. 그리고 사람이 느끼는 '만족'이라는 감정은 특정 대상을 경험한 후, 그 대상에 대한 인지적 평가와 감정적 반응의 상호작용을 통해 형성된다. '기대-불일치 이론(Expectation-Disconfirmation Theory)'에서는 '만족도'는 특정 대상에 대한 기대와 실제 경험 간 차이로서, 기대에 부합하거나 초과하면 만족으로, 그렇지 못하면 불만족으로 나타난다고 한다. 따라서 Galster (1987)는 '현실-동경 격차 접근(Actual-Aspiration Gap Approach)'에 근거한 개념적 고찰을 통해, '주거 만족도'란 개별 가구가 실제로 경험하고 인지한 주택 및 주거환경 조건과 그들이 바

라는 이상적인 환경(the aspired-to environment) 조건 간의 차이를 측정한 결과라고 정의하였다.

주거환경조건(Residential Environment)은 주택성과 관련된 주택, 생활을 영위하는 근린 환경, 그리고 사회·경제적 영역 등을 포함하는 총체적 개념으로 이해해야 한다 (Sung & Nam, 2019). 즉, 주거환경이란 거주자의 삶의 질과 만족도에 직·간접적인 영향을 미치는 환경적 요소로서, 개인 또는 가구가 거주하는 주택과 그것을 둘러싸고 있는 물리적, 경제적, 사회적, 심리·정서적 조건들을 포괄하는 생활 공간 전반을 의미한다고 할 수 있다. 부동산학 연구 분야에서는 이러한 주거환경 조건에 대한 만족도를 거주자의 개인 특성과 더불어 주거 만족도 결정요인을 평가하는 지표로 사용하는 경향이 있다 (Gu & Kim, 2023). 심지어 주거환경에 대한 만족감을 주거 만족으로 이해하기도 한다. 따라서 주거환경 조건의 범위와 내용이 다차원적인

만큼, 주거 만족도는 연구자의 연구 목적에 따라 다양하게 정의될 수밖에 없다 (Kweon, 2023).

거주자가 주거에 대한 만족 수준을 판단하고 결정할 때에는, 다차원적 요인들 간의 상호작용 결과를 주관적으로 인식하고 평가하면서 시작한다. 그런데 이러한 평가에는 심리적이고 정서적인 감정 반응이 포함되어 있다. 거주자가 인식하는 주택의 경제적 조건과 주택 내·외부의 물리적 주거환경에 대해서는 객관적이고 정량적인 비교 기준을 가지고 평가할 수 있다지만, 이웃 관계나 지역사회에 대한 이미지, 소속감, 애착심 등과 같은 주거환경 조건에 대한 기대수준과 심리적인 평가 기준은 전적으로 감정적이고 개인적일 수밖에 없다 (Kim & Kim, 2015). 여기서 물리적이고 객관적인 주거환경에 대한 만족과 거주자의 정서적 인식과 감성적 경험을 바탕으로 평가하고 판단하는 만족을 구별할 필요가 있다.

우리가 사용하는 '주거' 혹은 '거주'의 기본적 의미는, 외부의 위협으로부터 사람을 보호하기 위한 '은신처(Shelter)'에서, 사람이 생활을 영위하며 사회를 구성하는 가장 기초적인 단위인 가정을 이루는 '물리적 공간(Housing)'을 거쳐, 일정한 생활 공간을 공유하는 이웃과의 사회적 관계를 바탕으로 자신들의 생활 양식과 문화를 형성하는 '생활 활동 과정(Living)'으로 확장되어왔다고 할 수 있다. 문화·인류학적 연구 대상인 '은신처(Shelter)'는 별론으로 하고, 대다수 부동산학 연구에서는 '주거'를 '물리적 공간(Housing)'과 '생활 활동 과정(Living)'을 포괄하는 의미로 사용하면서 두 개념을 명시적으로 구분하지는 않는 듯하다. Galster (1987)는 주거환경과 관련하여 'Residential Satisfaction'이라고 표현하면서 이를 포괄하는 개념으로 'Dwelling Satisfaction'을 쓰고 있다. 또한, Shin & Jo (2014)는 '주거'를 '거주' 혹은 '주거환경'과 비교하여 더 포괄적인 개념으로 사용하고 있다고 한다.

'거주' 및 '주거'와 관련하여 우리의 일반적인 언어생활을 고려해 볼 때, 동사 표현으로 '주거하다'보다 '거주하다'를 좀 더 익숙하게 사용한다고 볼 수 있다. 따라서 '물리적 공간(Housing)'을 포괄하면서 비교적 동적이고 과정을 강조하고 있는 '생활 활동(Living)'을 '거주', 혹은 '거주경험'으로 표현할 수 있겠다. 이 연구의 분석 대상인 「4 차년도 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」에는 '주거환경 만족도'와 별개로 공공임대주택에 '거주'하는 것에 대

한 만족도와 인식을 묻고 있다. 이에 따라 이 논문에서는 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 태도와 경제적 계층혼합 인식에 대한 영향요인으로, 기능적이고 물리적인 '주거환경 만족도(Residential Environment Satisfaction)'와 구분하여, 지역의 사회적, 문화적 요소를 포함하여 거주자의 생활 활동 과정으로서 심리적, 정서적 경험에 대한 종합적인 만족 수준에 대한 평가를 뜻하는 '거주경험 만족도(Dwelling Experience Satisfaction)'를 별도로 분석하였다.

2.3. Social Mix and Social-Mix Housing Complex

2.3.1. Social Mix & Social Cohesion

다양성이 상실되어 한 방향으로만 나아가는 사회는 돌발적인 위기 상황에 대처하기 힘들어진다. 자연생태계와 마찬가지로 사회생태계도 그 구성이 다양하고 다원화될수록 외부 영향에 대한 저항력이 강해지기 때문이다. Jane Jacobs (1961)는 자신의 저서 「미국 대도시의 죽음과 삶」에서 도시가 활기를 얻고 지속해서 번성하려면 사회적, 경제적, 물리적 다양성이 조화를 이루어야 한다고 주장하며, 획일적인 도시설계는 도시의 활력을 감소시킬 수 있다고 경고한 바 있다. 그런데 다양성이라는 개념 안에는 갈등과 충돌을 동시에 내포하고 있다. 서로 다른 신념이나 가치관이 충돌하기도 하고, 특정 집단에 대한 차별과 배제로 인하여 사회적 긴장과 갈등이 발생하기도 한다. 따라서 사회적 다양성이 긍정적으로 작동하기 위해서는 사회적 갈등을 극복하기 위한 사회통합(Social Cohesion) 방안이 필수적이다. 서로 다른 배경, 계층, 가치관을 가진 사람들이 사회적 유대감과 연대감을 가지고 조화롭게 공존하는 하나의 공동체를 형성할 수 있어야 한다.

이처럼 혼합(Mixing)은 다양성을 전제로 한다. 소셜믹스, 즉 사회적 혼합이란 다양한 인종적, 민족적, 문화적, 사회·경제적 기반을 가진 사람들이 주어진 공간 범위 안에서 함께 어울리며 공존할 수 있도록 유도하는 것을 의미한다는 데 대체로 동의한다. 이러한 맥락에서 소셜믹스를 사회통합과 동일시하여 정책 목표로 인식하기도 하고, 사회통합을 위한 정책 수단으로서 도시계획 기법으로 보기도 한다. Galster (2013)는 소셜믹스를 정의할 때 지역사회 내 다양성과 사회통합을 위해 고려해야 하는 요소로 '어떤 기준으로 혼합집단을 구분할 것인가 (구성 Composition)'와 '어떤 집단을 어느 정도로 혼합해야 이

상적인가 (혼합도 Concentration)', 그리고 '지역적 범위는 어느 정도가 적합한가 (규모 Scale)'를 제시하고 있다.

Arthurson et al., (2015)는 호주 빅토리아주 멜버른 (Melbourne, Victoria, Australia) 인근 Carlton 에서 민간과 공공이 협력하여 시행한 'The Carlton Estate Redevelopment Project'와 연관된 이해 당사자들 (stakeholders)을 심층 인터뷰하여 계획 단계에서 이행 단계로 진행되는 과정에서 소셜믹스에 대한 관점이 어떻게 변하는지를 탐색하였다. 그 결과 소셜믹스는 사회적 배제를 해결하기 위한 정책 수단이라는 담론과 신자유주의적 관점에서 시장 자본과 그에 따른 사회·경제적 상류층을 끌어들이기 위한 정책 수단으로서 국가 주도 젠트리피케이션(gentrification)에 대한 완곡한 표현이라는 담론이 각 이해 당사자별로 그리고 시기별로 교차해서 나타날 수 있음을 발견하였다.

사회통합을 위하여 직면하는 사회적 분화 문제는 특정 사회를 구성하고 있는 인구 사회학적 맥락에 따라 다양하게 나타난다. 유럽이나 미국과 같은 서구 국가들은 인종이나 종교적 차별과 연동하여 사회·경제적 계층이 분화하는 경향이 있어, 인종 간 혼합 문제에 대한 논의가 민감하게 이루어진다. 가장 적극적으로 소셜믹스 정책을 추진하는 싱가포르를 중국계와 인도계에 비해 소수 민족에 속하는 말레이계 국민이 특정 지역에 몰리는 현상을 막기 위해 국가가 개입하여 거주 비율을 강제하기도 한다 (Park et al., 2021). 그리고 이미 고령화 사회로 진입한 일본에서는 연령대 혼합, 즉 에이지믹스(Age Mix)가 등장하고 있다. 에이지믹스는 사회통합 목적과 더불어, 재해나 범죄 문제 등에 대처하는 방안으로 제시되고 있다는 점이 독특하다 (Baek & Yi, 2015).

대한민국 사회는 오랫동안 단일 민족 구성을 유지해 왔다는 특성에서 소셜믹스를 사회경제적 혼합이라는 가장 미시적인 관점에서 다뤄왔다. 즉 대한민국에서의 소셜믹스는 사회경제적 계층에 따른 주거분리와 저소득층에 대한 사회적 배제 문제를 해결하기 위한 도시정책과 주택정책 수단으로서, '분양·임대 혼합단지 정책'을 의미한다고 할 수 있다. 물론 대한민국 사회 역시도 다문화 사회와 고령화 사회로 빠르게 나아가고 있다는 점을 고려할 때, 향후 인종, 민족, 문화, 세대(age) 등에 대한 혼합으로 개념을 확대해 나가야 할 필요가 있을 것이다.

2.3.2. Social Exclusion and Social-Mix Housing Complex

앞서 살펴봤듯이 대한민국의 공공임대주택 정책은 이 재민이나 낙후지역 재개발 과정에서 어쩔 수 없이 밀려나야 하는 철거민에 대한 이주대책 수단으로 시작되었다. 다수의 이주민을 동시에 수용하기 위해서는 대규모 택지를 확보해야 하는 만큼 막대한 재정이 필요하다. 따라서 공공임대주택은 일반분양 택지와 분리하여 상대적으로 지가가 저렴한 도심 외곽에 대규모 단지로 건설할 수밖에 없었다. 이처럼 공간적으로 소외되고 계층 간 주거가 분리(Residential Segregation)된 임대주택단지가 취약계층의 집단 거주지로 전락하면서, 공공임대주택 거주민은 빈곤층이라는 낙인과 함께 사회적 배제(Social Exclusion)의 대상이 되었다. 사회적 배제란 사회, 경제, 문화, 정치 등 다양한 영역에서 소외되어, 교육이나 고용 등을 통한 사회·경제적 계층 상향 기회를 박탈당하는 현상으로, 1971 년 '광주대단지사건(8.10 성남 민권운동)'과 같이 극단적인 형태로 표출되기도 하였다 (Kim, 2008). 이러한 문제의식에서 공공임대주택단지 슬럼화(slumization)와 주택 보유 여부에 따른 계층분화가 사회문제로 대두되면서 사회통합(Social Cohesion)을 위한 주택정책 수단으로 '사회적 혼합(Social Mix)' 개념이 본격적으로 논의되기 시작하였다.

대한민국 정부는 소득계층 간 사회통합 효과를 높인다는 목표로 2002 년 「도시 및 주거환경정비법」에 근거하여 재개발 사업을 시행하는 경우, 단지 내에 건설되는 일반분양주택의 일정 비율만큼 공공임대주택을 의무적으로 건설 공급하도록 제도화하였다. 이에 따라 2003 년 서울시가 '공공임대 10 만호 건설계획'을 통해 공공임대주택을 일반분양주택과 혼합하여 공급하면서 사회적 혼합단지를 본격적으로 공급하기 시작하였다. 그런데 당초 정책 취지와는 달리, 사업 시행자는 주로 단지분리형이나 단순히 단지만 혼합하는 간접적인 혼합 방식으로 공공임대주택을 공급함으로써 사업성을 유지하려 하였다. 단지분리형이란 동일 사업지구 내에 공공임대주택단지와 일반분양주택단을 분리하여 배치하는 방식의 혼합 유형을 말한다. 그리고 단지단순혼합형은 임대세대와 분양세대를 같은 단지에 배치하지만, 도로나 옹벽 등 물리적 경계나 인위적인 담장을 통해 의도적으로 임대동과 분양동을 구분하여 서로 다른 출입구를 사용하도록 하는 혼합 유형이다.

이후 정부는 2005 년 「임대주택정책 개편방안」을 통해 공공임대주택 공급체계 개선 및 사회통합 방안으로 임

대주택의 질이 분양주택과 크게 차이 나지 않도록 사업비를 현실화하고, 동일단지 혹은 동일건물에 임대·분양주택을 함께 배치하여 계층 간 혼합거주를 유도할 수 있도록 주공(住宅公社)의 분양주택 건설을 확대한다고 발표하였다 (Presidential Archives, 2005). 동시에 「도시 및 주거 환경 정비법」과 「국민임대주택건설 등에 관한 특별법」을

개정하여 재개발이나 재건축을 할 때 공공임대주택을 단지 내에 포함하도록 규정하였다. 표 2 는 현재 대한민국에서 사회적 혼합단지 안에 일반분양주택과 공공임대주택을 배치하는 방식이다. 무작위 혼합(Random Mix)으로 갈수록 혼합도가 높게 나타난다고 할 수 있다.

Table 2: The Layout Types of Public Rental Housing

Mixing Type		Description	Degree
Independent Type	Separated Complex-Mix Type	Within the same development district, public rental housing complexes and general sale housing complexes are constructed separately, divided by urban planning roads or local roads with a width of 8 meters or more, general roads with a width of 20 meters or more, railways, or expressways, making interaction between the two groups virtually impossible.	Low ↑
Indirect Mix Type	Separated Block-Mix Type	Public rental housing and privately sold housing are constructed within the same complex, intentionally divided by physical barriers such as retaining walls, internal roads, artificial fences, or separate entrances. Although the two groups are identified by the location or appearance of their buildings, physical contact between them is possible. This arrangement can therefore be referred to as an <i>Indirect Mix Type</i> of integration.	
Direct Mix Type	Building-Level Mix Type	Without any physical boundaries separate entrance dividing the two groups, public rental housing and privately sold housing are arranged within the same complex. Residents of both groups thus may share communal facilities and neighborhood environments. However, visible distinctions may still exist, such as the relatively less favorable building locations or differences in exterior materials for rental buildings.	↓ High
	Line- Mix Type	Public rental and ownership units are located within the same building and differentiated by floor or line, sharing certain common areas. As they are indistinguishable by appearance, this approach helps reduce stigma and visible segregation. Also, the physical proximity between residents increases opportunities for interaction between the two groups, but resistance from ownership residents or conflicts may arise over maintenance fees or management issues.	
	Random Mix Type	Rental and ownership units are distributed randomly throughout the entire complex without separation by specific buildings or floors. Making it impossible to distinguish between the two groups, this approach is considered the most ideal form of social mix.	

Source: Reconstructed based on Jun & Jeong (2018), An & Kim (2018), Nam & Kim (2014)

그러나 ‘어떻게 서로 다른 경제적 계층이 조화롭게 공존하도록 할 것인가’에 대한 심도 있는 논의는 없이, 단순히 물리적 공간만을 혼합하는 방식은 소득계층 간 갈등과 분쟁이 더욱 심해지는 부작용을 일으켰다 (Hankyoreh21, 2012). 사회통합을 높인다는 정책 취지와는 상반되는 부정적 외부 효과가 나타난 것이다. 실제로 Jun and Jeong (2018)은 혼합 유형에 따른 주거 만족도를 분석한 결과 제시 가설과는 달리 혼합도가 더 낮은 단지분리형 거주민이 오히려 단지내혼합형 거주민보다 주거 만족도가 더 높았다. 이러한 결과에 대하여 유사한 경제적 계층끼리 이웃 관계를 맺을 때는 거주민 간 차별이나 소외(alienation)를 경험하지 않기 때문으로 해석하고 있다. 또한, 물리적 혼합단지 배치 형태가 이웃 관계 만족도에 미치는 영향을

분석한 Ahn and Kim (2018)은 동일단지 내 분리 배치된 유형 즉, 단지내 독립형($\beta=.854$)이 혼합도가 더 높은 단지내 혼합형($\beta=.328$)에서보다 상대적으로 이웃 관계 만족에 미치는 영향이 더 크다는 결과를 얻었다. 그들은 이웃 관계 만족도가 이질적 특성을 가진 거주민 간 물리 공간적 인접성 정도에 비례하여 향상되지 않는다는 결론과 함께, 그 원인을 소득 계층별 동질감을 추구하는 심리적 요인으로 보았다. 그리고 사회적 혼합단지는 아니지만, Kim et al. (2015)의 경우 2012 년 울산광역시민을 대상으로 한 ‘정주 의식 및 사회자본에 대한 인식조사’ 결과를 활용하여 근린 사회적 혼합 수준이 어떠한 과정을 거쳐 주거 만족도 변화에 영향을 미치는지를 분석하였다. 여기서 나타난 결과 역시 주택 및 건축물 혼합도가 주민의 근린 만족도와

주택 만족도에 음(-)의 영향을 미친 것으로 나타났다. 이러한 결과는 다양한 계층 간 혼합을 유도하지 못하는 단순한 물리적 혼합만으로는 오히려 역효과가 나타날 수 있음을 시사한다.

2.3.3. Mixed-Tenure Housing Complex Policy & Residents' Perceptions of Mixed-Income Housing

명시적이고 구체적으로 규정하고 있지는 않지만, 대한민국 정부와 서울시는 주거복지와 소셜믹스를 구현하기 위한 방식으로 '분양·임대 혼합단지 정책'을 시행하고 있다. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제 48 조는 초과용적률 비율로 지어지는 국민주택규모 공공주택은 공개추첨 방식으로 선정하여 공급하도록 규정함으로써 무작위 혼합형 혼합단지를 유도한다. 그리고 서울시는 민간주도로 시행하는 재건축이나 재개발에도 공공기여, 행정 인센티브, 혹은 인허가 등과 연계하여 간접적인 방식으로 분양·임대 혼합단지를 사실상 강제하고 있다. 「서울특별시 건축물심의기준」 제 13 조(임대주택계획)에서 임대주택은 분양주택과 차별되거나 단절되지 않도록 계획한다고 규정되어 있다. 그리고 2022 년 「임대주택 혁신 방안」(서울특별시, 2022)을 발표하면서, 신규 아파트 단지 내에 들어서는 공공주택이 분양세대와 구분되지 않는 완전한 소셜믹스를 구현한다는 목표를 제시하였다. 그러면서 구체적 방안으로 '공공주택 사전검토 TF'를 구성하여 차별적 요소가 없도록 개선안을 제시하고 건축 심의 전에 반영 여부를 재검점하도록 하였다. 또한, 동호수를 추가할 때 분양세대를 우선 배정하고 나서 남은 세대를 공공임대주택으로 배치하는 관행을 없애기 위해 '공개 추첨제'를 전면 실시한다고 발표하였다.

하지만 분양주택과 임대주택의 시설기준과 배치방식이 법령으로 명확히 규정되어 있지 않은 점은 다양한 이해 당사자 간 갈등과 분쟁의 원인이 되고 있다. 특히, 최근 서울시 재건축 현장에서 동호수 공개 추첨제를 둘러싸고 재건축 조합과 서울시 간에 보이는 충돌과 갈등은 이러한 제도적 불명확성이 초래한 대표적인 사례이다 (Lee, 2023; Lee, 2025). 정비업계와 조합원들은 서울시가 임대주택 배치 문제를 두고 설계 단계에서부터 개입하는 것은 법적 근거가 부족하다(Kim et al., 2025)는 주장인 데 반해 서울시는 차별 해소를 위해 불가피하다는 입장이다. 따라서 물리적 혼합에 그치지 않고, 단지 배치방식, 공급비율,

사회통합 프로그램 등에 대해서도 보다 구체적이고 정교한 가이드라인을 법제화하여 행정 일관성을 확보할 필요가 있다. 다만 이를 위해서는 분양·임대 혼합단지 공급정책이 현실적인 실효성을 담보하고 있으며 지속하고 강화할 필요가 있는 정책인가에 대한 검토가 선행되어야 한다. 그런데도 지금까지의 선행연구는 '소셜믹스 인식'을 높여야 한다는 당위적 관점에서 '소셜믹스 인식'에 영향을 미치는 요인 탐색이나 그 요인 간 인과적 경로 설정에 관한 연구가 주를 이루고 있는 것 같다.

소셜믹스 영향요인을 분석한 연구로 Jang et al. (2023)는 공공임대주택 입주자의 계층혼합의식에 주택거주기간은 부정적으로 영향을 미치지만, 혼합단지거주여부, 주거만족도, 주택임차료는 긍정적으로 유의한 영향을 미친다는 결과를 얻었다. 그리고 단지혼합의식에 유의한 영향을 미치는 요인으로는 혼합단지거주여부(+), 주택거주기간(-), 소득불평등(-)을 확인하였다. 그들은 분양·임대 혼합단지 시설이 임대주택과 분양주택의 접근성을 적절히 확보함으로써 혼합단지 내 거주자의 소외의식, 배제의식이 약해지면서 계층혼합의식 강화로 이어진다고 판단하였다. 다음으로 Kwon and Choi (2023)은 서울시 공공임대주택 거주자들의 주거환경에 대한 평가와 사회적 자본이 소셜믹스 인식에 미치는 영향을 분석하였다. 거주기간이 짧을수록, 그리고 현재 혼합단지에 거주할수록, 이웃신뢰와 네트워크 등의 사회적 자본이 양호할수록 계층혼합과 주거혼합을 선호한다는 결과를 얻었다. 주택 내부환경에 대한 평가는 계층혼합에만 영향을 주었고, 반면에 주거혼합은 주택에 거주할수록, 임차료가 높을수록, 그리고 주택면적은 좁을수록, 주거 외부환경에 대한 평가와 주거 만족도는 낮을수록 선호도가 높게 나타났다고 한다. Song and Hong (2013)은 서울지역 소셜믹스 아파트 거주자와 비거주자를 대상으로 소셜믹스 방식 주택공급에 대한 인식과 사회적 계층통합의식을 확인하였다. 그 결과 소셜믹스 아파트 거주자는 계층통합의식이 비거주자보다 더 높은 것으로 나타났지만, 동시에 자신이 임대주택에 거주한다는 사실을 밝히는 것은 더 꺼리는 것으로 나타났다.

Gu and Kim (2023)은 주거환경요인과 주거만족, 소셜믹스 인식 간의 관계 확인에서 주택외부는 주거 만족도와 소셜믹스 인식 모두에 유의수준에서 양(+)의 효과가 있었으며, 근린환경은 주거 만족도에만 양(+)의 영향을 미치

는 것으로 확인하였다. 그리고 주거 만족은 근린환경과 소셜믹스 인식 간에는 완전매개 역할을 하지만, 주택외부와 소셜믹스 사이에서는 부분매개 역할을 한다고 한다. Oh and Lee (2022)의 연구에서는 서울시 공공임대주택 입주자들의 주택내외부환경 및 주거환경이 사회적 관계를 매개로 하여 전반적인 주거 만족도와 사회적 혼합인식에 긍정적 영향 관계가 있음이 확인되었다. 그리고 Yun (2024)는 근린환경을 구성하는 커뮤니티시설 및 접근성 모두 소셜믹스 인식과 사회자본에 유의한 영향을 미치고, 사회자본은 소셜믹스 인식에 유의한 영향을 미친다는 것

을 확인하였다. 그리고 두 변수 모두에게 사회자본의 부분매개효과가 나타났다는 분석결과를 보여줬다.

표 3의 선행연구 경향에서 보듯이 정부와 서울시가 소셜믹스 구현을 위해서 현재 시행하고 있는 분양·임대 혼합단지 정책이 실효성이 있으며 지속할만한 정책인지를 검증하는 연구는 부족하다. 따라서 이 연구는 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 효과성과 수용성을 판단하여 법제화에 대한 근거를 제시하고, 보다 구체적이고 정교한 가이드라인 설정에 관한 기준을 탐색하고자 한다.

Table 3: Review and Summary of Previous Research

Author(s)	Study Subjects	Research Objects	Data	Variables		Analysis Method
Gu & Kim (2023)	Heads of households residing in social mix housing	To examine the relationship among housing environment factors, residential satisfaction, and social mix perception	Seoul Public Rental Housing Panel Survey (3 rd Year)	DV	Perceived social mixing, Perceived residential mixing	SEM, Bootstrapping
				IV	Interior housing conditions, Building exterior, Neighborhood environment	
				M	Public rental housing satisfaction	
Kwon & Choi (2023)	Residents of Seoul public rental housing	To analyze the effect of housing environment quality evaluation and social capital on social mix perception	Seoul Public Rental Housing Panel Survey (3 rd Year)	DV	Social mix perception	Binary logit model
				IV	Household characteristics, Housing characteristics, Housing environment evaluation, Social capital	
Song & Hong (2013)	Residents and non-residents of social mix apartments	To examine perceptions of social mix housing supply and awareness of social class integration	Survey data from residents of Eunpyeong New Town District 1	DV	Participation awareness in community programs for social integration, Social class integration awareness	t-test, Scheffe test
				IV	Residents of social mix apartment vs. non-residents	
Oh & Lee (2022)	Residents of Seoul public rental housing	To examine the effects of housing environment on residential satisfaction and social mix perception, and the mediating effect of social relationship satisfaction	Seoul Public Rental Housing Panel Survey (1 st ~3 rd Year), Housing complex characteristic data	DV	Overall satisfaction, Social mix perception	SEM
				IV	Housing interior/exterior, Housing environment, Complex characteristics	
				M	Social relationships	
Yun (2024)	Heads of households residing in Seoul public rental housing	To examine the effect of neighborhood environment on social mix perception and the mediating role of social capital	Seoul Public Rental Housing Panel Survey (4 th Year)	DV	Social mix perception	3-step mediator analysis model, Sobel test
				IV	Housing interior, Housing exterior, Neighborhood environment	
				M	Social capital (trust, network, norm)	
Jang et al. (2023)	Residents of Seoul public rental housing	To analyze factors affecting social mix	Seoul Public Rental Housing Panel Survey (3 rd Year), Statistics Korea KOISIS, Seoul Survey (2020)	DV	Perceived class mixing, Perceived complex mixing	Logistic multilevel model
				IV	Housing characteristics, Regional Characteristics	
				CV	Age, Gender, Marital status, Education, Income	

3. Research Data and Design

3.1. Research Data

이 연구는 서울주택도시공사(SH) 도시연구원에서 실시한 「4차년도 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사(2021, 9~2022, 1)」를 분석하였다. 이 조사는 개인 및 가구의 주거와 관련된 문항과 함께, 분양·임대 혼합단지 거주 여부를 포함하여, 공공임대주택 거주에 대한 전반적인 만족도와 인식, 경제적 계층혼합에 대한 인식, 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 태도 등을 묻는 문항들로 구성되어 있다. 따라서 이 자료는 소셜믹스 정책의 실효성을 평가하고, 그 영향요인을 분석하고 검증하는 데 적합한 것으로 판단하였다.

이 조사는 서울시 공공임대주택에 거주 중인 만 19세 이상의 가구원을 대상으로 하여 TAPI(Tablet PC Aided Personal Interview) 조사 방식으로 구조화된 설문에 따라 질문하고 응답한 내용을 기록하였다. 가구용과 가구원용을 구분하여 조사하였으며, 4차년도 조사에서는 3,290 가구 중 2,720 가구, 그리고 4,980 가구원 중 4,683 가구원으로부터 응답을 얻었다. 가구용과 가구원용으로 나뉘어 구성되어 있어서, 가구 번호와 가구원 번호를 대응시켜 두 자료를 통합하고, 이를 통해 개인 및 가구 특성과 구체적인 질문을 결합하였다. 그 결과 전체 6,900 개의 응답 중 결측치를 제외하고 총 2,309 개의 응답을 얻어, 서울시 공공임대주택에 거주하는 19세 이상의 거주자를 대상으로 분석하였다.

Table 4: Key Findings of the Seoul Public Rental Housing Tenant Panel Survey

Category	Key Contents
Household	Household characteristics; Housing conditions (current and previous); Current housing entry path; Moving plans; Income; Living expenses; Assets; Pensions; Customized benefits; Use of welfare services; Moved-out households; Newly independent households
Household Members	Employment; family and social relationship; neighbor relations; Resident activities and community facilities; Perceived social environment; People with disabilities and older adults; lifestyle and mental health; health and medical care; leisure activities; COVID-19

3.2. Research Model and Variable Definition

3.2.1. Research Model

이 연구는 서울시 공공임대주택 거주자를 대상으로 공공주택 및 경제적 계층혼합에 대한 인식과 분양·임대 혼합단지 거주가 분양·임대 혼합단지 정책의 실효성에 미치는 영향을 분석한다. 소셜믹스의 근본 취지는 각기 다른 계층의 사람들이 서로 어우러져 공존하도록 유도하여 궁극적으로 사회통합을 구현하려는 데 있다. 따라서 사람은 자신의 인식과 실제 경험 간의 일관성을 유지하려는 경향이 있다는 인지적 일관성 이론(Cognitive Consistency Theory)에 근거하여 구체적 정책 수단으로서 분양·임대 혼합단지 정책이 적절하다고 보는지에 대한 태도를 정책 수용성 변수로, 그리고 공공임대주택 거주자의 경제적 계층혼합에 대한 인식을 정책 효과성 변수로 설정하였다. 이러한 변수에 영향을 미치는 공공주택에 대한 인식 요인들의 통계적 유의성을 검토한 후, 이 요인들의 영향력 정도가 분양·임대 혼합단지 거주 여부에 따라 달라지는지를 분석한다. 이러한 분석을 통하여, 정책 적용으로 공공임대

주택에 대한 인식에서 비롯된 계층의식이 완화되는지와, 사회적 통합에 대한 태도가 변하는지를 확인한다. 즉, 분양·임대 혼합단지 거주자의 조절효과를 분석하여 분양·임대 혼합단지 정책의 지속 및 강화 필요성을 평가하려는 것이다.

이러한 인식과 태도에 영향을 미칠 수 있는 요인은 선행연구를 바탕으로 공공임대주택 거주경험 특성, 주거 특성, 사회적 자본 영역으로 분류하였다. 우선 공공임대주택 거주경험 특성을 구성하는 요소로 공공임대주택에 거주하면서 경험하고 느끼는 거주경험 만족도와 차별 경험, 그리고 물리적인 주거환경에 대한 만족도를 측정하였다. 이러한 경험과 정서를 통해 형성된 거주자들의 공공임대주택에 대한 인식은 자신들의 사회적 계층의식을 내면화하고, 궁극적으로 계층혼합에 대한 인식과 이를 위한 정책 수단에 대한 태도에도 영향을 미칠 것이다. 다음으로 다양한 연구에서 소셜믹스 영향요인으로 분석하고 있는 주거 특성은 점유형태(전세), 거주기간, 주택면적, 임차보증금 부담으로 구성하였다. 경제적 계층혼합 인식에 영향을 줄 수 있다는 판단 하에 주로 경제적 요소들을 고려하

였다. 마지막으로 사회적 자본은 학자마다 다양하게 정의하고 있지만, 사람들과 상호작용을 통한 사회적 관계망을 통해 형성되는 자원(Yun, 2023)이라는 점에서 이질적 계층 간의 공존을 인식하고 수용하는 태도에도 영향을 미칠 것으로 보았다. 사회적 자본을 구성하는 하위 요소는 연구마다 조금씩 다르다. Yun (2023)은 신뢰, 네트워크, 호혜로

구성하였으며, Kwon et al. (2023)은 신뢰, 네트워크, 참여로 분류하였다. 한편 Oh et al. (2022)은 이웃관계, 가족관계, 사회적 관계를 통해 사회관계를 측정하였다. 이 연구에서는 분석 자료인 「서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」 설문 문항을 바탕으로 이웃 신뢰, 이웃 교류, 공동체 의식으로 구성하였다.

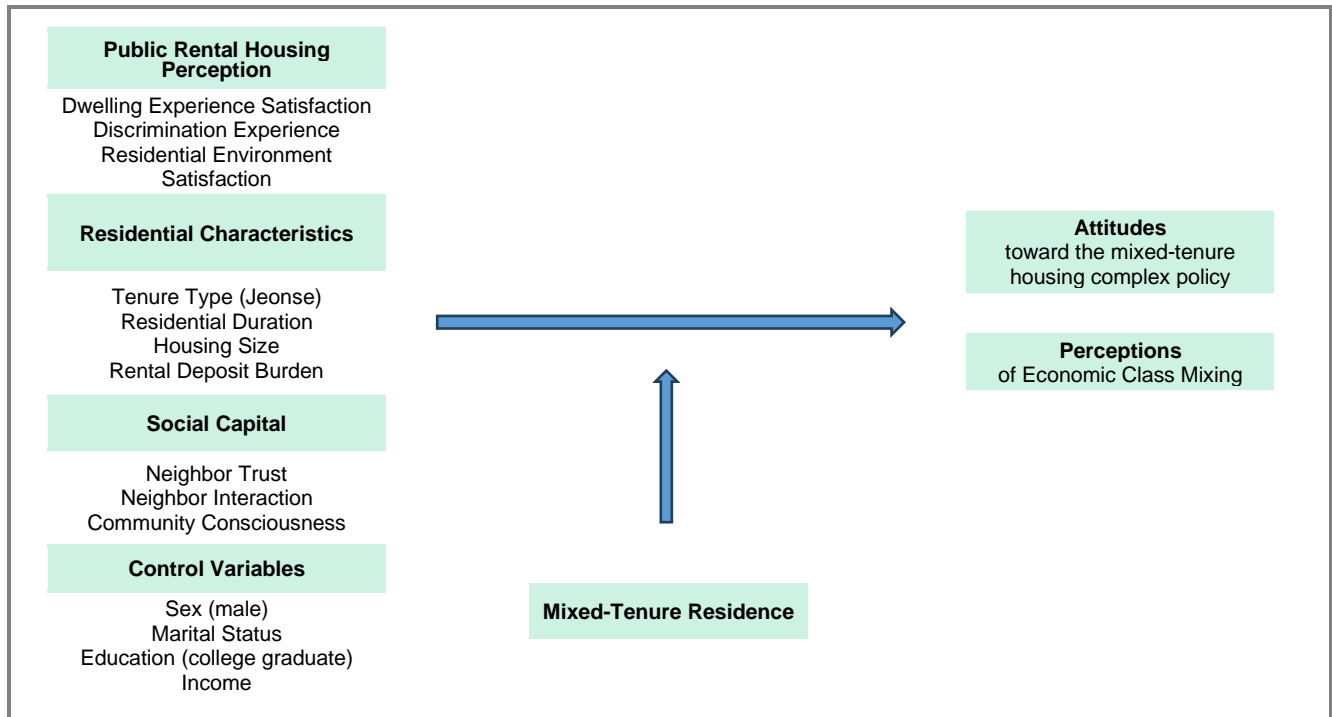


Figure 1: Research Model

3.2.2. Operationalization and Definition of Variables

이 연구의 분석을 위한 주요 변수는 아래 표 5와 같이 구성하였다. 우선 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 수용성과 효과성을 알아보기 위한 종속변수는 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 태도와 경제적 계층혼합 인식이다. 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 태도는 '임대주택과 분양주택을 한 단지에 혼합하여 짓는 것이 좋다고 보는지, 다른 단지에 분리하여 짓는 것이 좋다고 보는지'를 묻고 있는 문항에서 혼합단지를 더미화 하였다. 경제적 계층혼합 인식은 '경험에 비추어 경제적으로 서로 다른 계층이 어울려 사는 것에 대한 태도 수준'을 묻는 문항을 통하여 '매우 반대(1 점)'부터 '매우 찬성(4 점)'까지 4 점 척도로 구성하였다. 그리고 분양·임대 혼합단지 거주 여부를 요인변

수와 종속변수 간의 관계를 조절하는 조절변수로 설정하여 혼합단지 거주를 더미로 처리하였다.

주요 독립변수들을 살펴보면, 공공임대주택 거주경험 특성을 구성하는 거주경험 만족도는 공공임대주택 거주에 대한 전반적인 생각을 묻는 항목을 통하여 '전혀 만족하지 않는다(1 점)'부터 '매우 만족한다(4 점)'까지 4 점 척도로 측정하였고, 주거환경 만족도는 현재 거주 중인 주거환경에 대한 9 개의 항목의 만족도를 평균하여 4 점 척도로 재구성하였다. 사회적 자본은 지금 거주하는 곳의 이웃 사람들을 믿을 만하다고 생각하는지를 묻는 문항과 이웃과 어떻게 지내는지 묻는 문항을 통해 4 점 척도로 이웃 신뢰와 이웃 교류를 측정하였다. 공동체 의식은 긴급한 도움이 필요한 상황일 때 도움을 청할 수 있는 이웃이 있는지 묻는 문항을 통해 있음을 더미로 처리하였다.

Table 5: Key Variables

Variable Construct		Variable Definition	Measurement
Dependent Variables	Perceptions of Class Mixing	Perception of economic integration through mixed-income living for social cohesion	1=Strongly Disagree ~ 4=Strongly Agree
	Attitudes toward policy	Attitude toward mixed-tenure housing developments	1=Mixed 0=Separat0
Public Rental Housing Perception	Dwelling Experience Satisfaction	Satisfaction with living in public rental housing	1=Very Dissatisfied ~ 4=Very Satisfied
	Discrimination Experience	Perceived discrimination experience as public rental housing residents	1=Yes, 0=No
	Residential Environment Satisfaction	Satisfaction with the residential environment based on frequently used facilities/places in public rental housing (9 categories)	1=Very Dissatisfied ~ 4=Very Satisfied
Residential Characteristics	Tenure Type(Jeonse)	Current public rental housing tenure: Jeonse or not	1=Jeonse, 0=Others
	Residential Duration	Tenure period in current public rental housing	Year
	Housing Size	Dwelling size (net) of current public rental housing	Pyeong (3.3m ²)
	Rental Deposit Burden	Degree of rental deposit burden for current public housing residents	1=Not at all ~4=Very much
Social Capital	Neighbor Trust	Degree of trust toward neighbors in current public rental housing	1=Not at all ~4=Very much
	Neighbor Interaction	Neighbor interaction perception and level of current engagement	1=No interaction at all ~4=Active Interaction
	Community Consciousness	Availability of neighbors to ask for help and willingness to help neighbors	1=Present, 0=Absent
Moderator Variables	Mixed-Tenure Residence	Whether living in a mixed-tenure housing complex	1=Yes, 0=No
Control Variables	Sex(male)	Is male	1=Mare, 0=Female
	Marital Status	Living alone without spouse	1=No spouse, 0= Has spouse
	Education	Is college graduate or above	1=College graduate, 0= Non-college graduate
	Income	Average monthly income	Millions of Korean Won

3.2.3. Method of Data Analysis

분양·임대 혼합단지 정책의 실효성에 영향을 미치는 요인을 분석하기 전에 혼합단지 거주 여부에 따른 통계적 차이를 파악해 보기 위해 독립표본의 차이 검정(t-test)과 범주형 변수 간 관계가 독립적인지를 확인하는 독립성 검정(chi-square test)을 시행하였다. 분양·임대 혼합단지 거주 여부와 집단 간 평균 차이가 통계적으로 유의미한 지를 살펴보는 독립표본 t-test는 평균값을 도출할 수 있는 거주경험 만족도와 주거환경 만족도, 임차보증금 부담, 이웃 신뢰, 이웃 교류, 거주기간, 주택면적, 그리고 경제적 계층혼합 인식 변수를 대상으로 시행하였다. 범주형 변수 간 관계성 여부를 살펴보는 독립성 검정을 위한 χ^2 -test는 분양·임대 혼합단지 거주 여부와 맞물려 교차빈도를 추출할 수 있는 차별 경험, 점유형태, 공동체 의식, 그리고 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 태도 변수를 검정하였다.

다음으로 공공주택 인식이 분양·임대 혼합단지 정책의 수용성과 효과성에 미치는 영향을 분석하고, 분양·임대 혼합단지 거주자의 조절효과를 검토하기 위해 다중회귀분석을 실시하였다. 정책에 대한 효과성과 수용성을 파악하기 위해 종속변수를 경제적 계층혼합 인식과 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 태도로 나누어 회귀분석 결과를 도출하였다. 순서형 변수로 구성된 경제적 계층혼합 인식은 OLS 모형(Ordinary Least Squares)으로, 범주형 변수인 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 태도는 이항로짓모형(Binary Logistic Regression Model)으로 분석하였다. 모든 통계분석은 통계프로그램 'R'을 활용하여 시행하였다.

4. Analysis Results and Discussion

4.1. Descriptive Statistics

아래 표 6 과 표 7 은 서울시 공공임대주택 거주자 2,309 명에 대한 기술통계 결과이다. 응답자 일반적 특성을 살펴보면, 성별은 남성이 51%, 여성이 49% 비율이었고, 74%가 결혼상태를 유지하고 있었다. 대졸 이상의 학력 보유자는 25%로 다소 낮은 수준이었다. 소득수준은 월 5 만 원부터 월 1,100 만 원까지 분포하고 있었으며, 평균소득은 월 197 만 3 천 원이었다.

주요 변수에 대한 기술통계 결과를 살펴보면, 정책 적용 대상인 분양·임대 혼합단지 거주자와 분리단지 거주자 비율은 각각 45%(1,039 명)와 55%(1,270 명)로 구성되어

있다. 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 태도에서는 혼합단지 공급을 선호한다는 응답(62%)이 분리단지 공급을 선호한다는 응답(38%)보다 크게 높았다. 경제적 계층혼합 인식은 2.887 점으로 다소 높은 것으로 나타났으며, 표 7 에서 보듯이 혼합단지 거주자만을 대상으로 하면 3.00 으로 조금 더 높아진다. 그런데 혼합단지 거주 여부에 따라 나눠서 살펴보면, 그 차이는 표 8 에서처럼 80.5%대 19.4%로 훨씬 더 커지고 있음을 알 수 있다. 임대주택 입주인으로서 차별을 느낀 적이 있다는 응답은 5%에 불과해 예상과 다르게 매우 낮게 나타났다. 평균 거주기간은 11 년이며, 최장 33 년까지 거주한 사례도 관측되었다. 표준편차가 7.79 년으로 다소 높게 나와 거주기간은 변동성이 매우 크고 다양하게 분포되어 있음을 알 수 있다.

Table 6: Nominal Variables: Frequency Analysis Results

Determinant	Nominal Variables		Frequency	Percentage	Observations
Dependent Variables	Attitudes toward policy	Mixed Preference	1428	62%	2309
		Separate Preference	881	38%	
Public Rental Housing Perception	Discrimination Experience	Yes	125	5%	
		No	2184	95%	
Residential Characteristics	Tenure Type(Jeonse)	Jeonse	1015	44%	
		Others	1294	56%	
Social Capital	Community Consciousness	Present	752	33%	
		Absent	1557	67%	
Moderator Variables	Mixed-Tenure Residence	Yes	1039	45%	
		No	1270	55%	
Control Variables	Marital Status	No spouse	480	26%	1869
		Has spouse	1389	74%	
	Education	College graduate	556	25%	
		Non-college graduate	1313	75%	
	Sex	Male	949	51%	
		Female	920	49%	

Table 7: Continuous Variables: Summary Statistics

Determinant	Continuous Variables	Mean	SD	Min	Max	Observations
Dependent Variables	Perceptions of Class Mixing	2.887	0.49	1.000	4.000	2309
Public Rental Housing Perception	Dwelling Experience Satisfaction	2.996	0.50	1.000	4.000	2309
	Residential Environment Satisfaction	3.000	0.49	1.000	4.000	2309
Residential Characteristics	Residential Duration	11.00	7.79	1.00	33.00	2309
	Housing Size	14.89	5.59	4.80	35.00	2309
	Rental Deposit Burden	2.639	0.71	1.000	4.000	2309
Social Capital	Neighbor Trust	2.787	0.48	1.000	4.000	2309
	Neighbor Interaction	2.649	0.73	1.000	4.000	2309
Control Variables	Income	197.3	112.15	5.0	1100.0	2309

Table 8: Residents' Attitudes toward the Mixed-Tenure Complex Policy and Perceptions of Mixed-Income Housing

Mixed-Tenure Residence	Attitudes toward policy		Perceptions of Class Mixing		Observations
	Mixed Preference	Separate Preference	Mean	SD	
Mixed Complex	837(80.5%)	202(19.4%)	3.00	0.459	1039(100%)
Separate Complex	591(46.5%)	679(53.4%)	2.80	0.502	1270(100%)

4.2. Findings from t-test and Chi-square test

이 연구는 분양·임대 혼합단지 정책의 효과성과 수용성 결정 요인이 가지는 영향력을 분양·임대 혼합단지 거주자 조절하는지를 분석한다. 먼저 혼합단지 거주자들과 독립단지 거주자들 간에 뚜렷한 특성 차이가 존재하는지와 여타 범주형 변수와 통계적 상관성이 나타나는지를 검정하였다.

아래 표 9는 혼합단지 거주집단과 독립단지 거주집단 간 주요 변수에 대하여 t-test와 Chi-square test 결과이다. 우선 차이 검정(t-test) 결과를 살펴보면, 변수 중에는 경제적 계층혼합 인식, 거주경험 만족도, 거주기간, 주택면적, 소득에서 통계적으로 유의미하게 차이가 있음을 보여준다. 거주기간 변수를 제외한 모든 변수에서 혼합단지 거주집단 평균이 더 높은 것으로 나타났다. 다음으로 독립성 검정(χ^2 -test) 결과는 혼합단지 정책에 대한 태도, 차별 경험, 점유형태, 배우자 유·무, 학력이 변수 간 관계가

독립적이라는 귀무가설을 기각하여 분양·임대 혼합단지 거주 변수와 유의미한 관련성이 있는 것으로 확인되고 있다.

특히 주목할 만한 분석결과로, 두 거주자 집단의 전반적인 거주경험 만족도에서는 t 값이 -6.0으로 나타나 뚜렷한 차이를 보이고 있지만, 주거환경에 대한 평가는 예상과 달리 통계적으로 유의하지 않았다는 점이다. 분양·임대 혼합단지 정책의 역사가 그리 길지 않다는 점에서, 혼합단지는 상대적으로 신축으로 시설이 비교적 양호한 편이다. 또한 여러 연구가 혼합단지 내 분양주택과 임대주택의 품질이나 시설 격차가 계층 간 심리적 경계 역할을 하고 있다고 지적함에 따라, 정부와 서울시는 품질 차이를 최소화하도록 설계하고 배치하는 정책을 지속해서 추진해왔다. 그럼에도 불구하고, 주거환경에 대한 평가와 만족도에서 두 집단 간 차이가 없다는 사실은 특정 계층의식이나 단지 정체성이 주거의 물리적 환경 요인에 의해 결정되지 않을 가능성을 시사한다.

Table 9: t-test and Chi-square test Results by Residency in Mixed-Tenure Complexes

Findings from t-test				Findings from χ^2 -test	
Variables	t-value	Mixed Mean	Separate Mean	Variables	χ^2
Perceptions of Class Mixing	-9.78**	2.99	2.79	Attitudes toward policy	278.9**
Dwelling Experience Satisfaction	-6.0**	3.06	2.93	Discrimination Experience	4.32*
Residential Environment Satisfaction	-0.58	3.00	2.99	Tenure Type (Jeonse)	59.82**
Residential Duration	12.7**	9.1	13.0	Community Consciousness	2.91
Housing Size	-14.0**	16.6	13.4	Marital Status (No spouse)	20.15**
Rental Deposit Burden	-6.38**	2.74	2.55	Education (college graduate)	17.71**
Neighbor Trust	-1.73	2.80	2.76	Sex	1.34
Neighbor Interaction	-0.39	2.65	2.64		
Income	-6.43**	214.09	183.63		

4.3. Results of Multiple Regression Analysis

표 10은 공공주택 인식이 분양·임대 혼합단지 정책 수용성(혼합단지 정책 태도)과 효과성(경제적 계층혼합 인식) 결정 모형에 대한 다중회귀 분석 결과이다. 표 11은

정책 수용성과 효과성에 유의미하게 영향을 미치는 변수와 방향을 정리한 내용이다.

Table 10: Multiple Regression Analysis Results for Factors Affecting Mixed-Tenure Complex Policy

Predictor Variables		Attitudes toward policy			Perceptions of Class Mixing		
		B (Unstandardized)	SE	OR	B (Unstandardized)	OR	β (Standardized)
Public Rental Housing Perception	Perceptions of Class Mixing	1.930***	0.146	6.893			
	Attitudes toward policy				0.333***	0.021	0.336
	Dwelling Experience Satisfaction	-0.373**	0.142	0.688	0.224***	0.026	0.229
	Discrimination Experience	-0.057	0.273	0.944	0.047	0.051	0.019
	Residential Environment Satisfaction	-0.285*	0.118	0.751	0.089***	0.021	0.089
Residential Characteristics	Mixed-Tenure Residence	-0.947	0.757	0.387	0.286*	0.128	0.288
	Tenure Type (Jeonse)	-0.360**	0.123	0.697	0.035	0.022	0.036
	Residential Duration	-0.003	0.008	0.996	-0.001	0.001	-0.029
	Housing Size	-0.038***	0.011	0.962	0.003	0.002	0.042
	Rental Deposit Burden	-0.243**	0.077	0.783	0.028*	0.014	0.042
Social Capital	Neighbor Trust	-0.079	0.125	0.923	0.015	0.023	0.015
	Neighbor Interaction	-0.166	0.103	0.846	0.081***	0.018	0.103
	Community Consciousness	0.053	0.123	1.055	-0.007	0.023	-0.007
Control Variables	Sex	-0.059	0.117	0.942	0.0240	0.021	0.024
	Marital Status (No spouse)	-0.402**	0.132	0.668	0.040	0.025	0.036
	Education (college graduate)	0.209	0.131	1.233	-0.015	0.024	-0.014
	Income	-0.0001	0.0005	0.999	0.00007	0.0001	0.017
Moderating Effect	Dwelling Experience Satisfaction* Mixed-Tenure Residence	0.843***	0.252	2.324	-0.086*	0.042	-0.268
N=1851				R ² =0.222, Adjusted R ² =0.215, F=31.07, N=1851			

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

Table 11: Comparison of Factors Affecting Acceptance and Effectiveness of Mixed-Tenure Complex Policy

Variables		Attitudes toward policy	Perceptions of Class Mixing
Public Rental Housing Perception	Perceptions of Class Mixing	(+)	-
	Attitudes toward policy	-	(+)
	Dwelling Experience Satisfaction	(-)	(+)
	Residential Environment Satisfaction	(-)	
Residential Characteristics	Mixed-Tenure Residence	-	(+)
	Tenure Type (Jeonse)	(-)	(+/-)
	Housing Size	(-)	-
	Rental Deposit Burden	(-)	(+)
Social Capital	Neighbor Interaction	-	(+)
Control Variables	Marital Status (No spouse)	(-)	-
Moderating Effect	Dwelling Experience Satisfaction* Mixed-Tenure Residence	(+)	(-)

4.3.1. Results and Interpretation of the Analysis of Factors

우선 정책 수용성 변수인 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 태도에 미치는 영향을 살펴보면, 경제적 계층혼합 인식, 거주경험 만족도, 주거환경 만족도, 점유형태, 주택면적, 임차보증금 부담, 배우자 유무가 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 사회적 자본과 관련해서는 유의미한

변수가 발견되지 않았다. 경제적 계층혼합 인식은 정(+)으로 영향을 미쳐, 공공임대주택 거주자는 경제적 계층혼합 인식이 올라갈수록 임대주택과 일반 분양주택을 혼합하여 짓는 것을 더 선호하였다. 그러나 나머지 변수들은 모두 음(-)으로 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 거주경험 만족도와 주거환경 만족도가 높을수록, 주택면적이 넓을수록, 임차보증금 부담 정도가 클수록, 그리고 전세로

점유하고 있거나, 배우자 없는 독신생활 거주자가 임대주택과 일반 분양주택을 분리하여 짓는 것을 더 선호하여 정책 수용성을 떨어뜨렸다. 다음으로 정책 효과성 변수인 경제적 계층혼합 인식 영향 관계에서는 혼합단지 정책 태도, 거주경험 만족도, 주거환경 만족도, 혼합단지 거주, 임차보증금 부담, 이웃 교류 변수가 통계적으로 유의하였으며, 모두 긍정적인 방향으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 분양·임대 혼합단지 공급 선호 집단과 혼합단지 거주집단이, 그리고 거주경험 만족도와 주거환경 만족도가 높을수록, 임차보증금 대한 부담 정도가 클수록, 그리고 이웃 간의 교류가 활발할수록 경제적 계층혼합 인식이 높았다.

경제적 계층혼합 인식과 분양·임대 혼합단지 정책에 대한 태도 간의 상호영향은 자신의 인식과 태도 사이에 일관성을 유지하려는 심리적 경향의 결과로 보인다. 그런데 공공주택 인식 요소인 전반적인 거주경험 만족도와 주거환경 만족도, 그리고 주거 특성 요소 중에 임차보증금 부담 정도는 경제적 계층혼합 인식에는 긍정적인 영향을 미치지만, 분양·임대 혼합단지 정책에는 부정적으로 영향을 미치고 있어 차별적인 결과가 나타났다. 물리적·정서적 주거환경의 질이 상대적으로 좋고, 높은 임차보증금을 부담하는 계층은 공공주택 내에서 스스로를 '내부상층(internal upper-class)'으로 인식하는 경향이 있다. 이들은 계층혼합의 대상이 아니라 주체로서 사회통합을 위한 당위적 가치로 경제적 계층혼합을 받아들일 수 있다. 그러나 동시에 이들은 공공임대주택을 떠나 잠재적으로 주거상향이동을 예정하는 집단일 가능성이 크다. 따라서 이들은 임대주택 강제는 자신의 주거 상향이동 기회인 분양주택 공급이 줄어들 수 있다는 우려와 함께, 자신보다 상위 계층과 섞을 때 예상되는 스트레스에 대한 불안에서 오는 상층유지심리가 작동하여 분양·임대 혼합단지 정책에 부정적 태도를 보인다고 해석할 수 있다. 이는 전세 점유형태 거주자이거나, 거주하는 주택면적이 넓을수록 분양·임대 혼합단지 정책에 부정적이라는 데서도 확인할 수 있다. 전세는 월세와 비교하여 주거 안정성이 좀 더 높고, 자산형성에 유리할 수 있으며, 넓은 주택면적은 상대적 주거여유를 보여주는 지표이다. 이러한 특성은 공공임대주택 안에서도 스스로 상대적 상위계층으로 인식하도록 유도할 수 있다.

분양·임대 혼합단지 거주는 경제적 계층혼합 인식에는 긍정적으로 영향을 미쳐 다수의 선행연구 결과와 일치하였다(Yun, 2024). 하지만 혼합단지 정책 태도에는 유의미한 영향을 보이지 않았다. 실제 혼합단지 거주경험이 계층 간 물리적, 심리적 경계를 낮춰 경제적 계층혼합이 사회적으로 바람직하다는 인식이 강화되기는 하지만, 아직은 정책적 확산에 대한 찬성으로까지 이어지기에는 미흡하다고 해석할 수 있겠다. 이웃 교류는 경제적 계층혼합 인식에 정(+)의 영향을 미쳐 임대주택 거주자가 이웃과 활발하게 교류할수록 경제적 계층혼합에 대해 긍정적이었다. 이는 사회적 교류를 통해 형성되는 사회자본이 소셜믹스 인식에 영향을 미친다는 선행연구(Kwon & Choi, 2023, Yun, 2024) 결과와 일치하였다. 하지만 분양·임대 혼합단지 정책 태도와 관련해서는 유의미한 사회적 자본 변수가 발견되지 않아, 그 영향이 전반적인 생활 만족도나 주거 특성과 비교하여 제한적일 수 있음을 시사한다. 독신생활 거주자는 경제적 계층혼합 인식에는 영향이 없었으나, 분양·임대 혼합단지 정책에는 부정적인 태도를 보였다. 혼자 사는 사람들은 가족 단위보다 커뮤니티에 덜 의존할 것이고, 따라서 사회적 교류나 계층 간 통합 필요성에 대한 인식이 낮을 것으로 예상할 수 있다.

4.3.2. Results and Interpretation of the Moderation Effect Analysis

한편, 분양·임대 혼합단지 거주가 공공주택 인식이 정책 수용성과 효과성에 미치는 영향을 조절하는지를 분석하였다. 조절효과 분석은 공공주택 인식 변수 중 전반적인 거주경험 만족도를 중심으로 시행하였다. 공공주택 인식 요소 중 차별 경험은 회귀분석에서 종속변수와 유의한 영향 관계가 나타나지 않았고, 주거환경 만족도는 혼합단지 거주 여부에 따른 차이 검정(t-test) 결과, 평균 차이에서 유의성이 확인되지 않아 제외하였다.

분석 결과, 거주경험 만족도가 분양·임대 혼합단지 거주와 상호작용하면, 분양·임대 혼합단지 정책 태도에 미치는 부정적 영향이 긍정적으로 바뀌는 반면에, 경제적 계층혼합 인식에 미치는 긍정적인 영향은 부정적으로 변하는 것으로 나타났다. 구체적으로 방향과 크기를 살펴보면, 분양·임대 혼합단지 정책 태도와 관련해서는, 거주경험 만족도가 1 단위 증가할 때 혼합단지 정책을 지지할 로그오즈(log odds)는 0.373, 확률(odds)은 31.2% 감소했지만, 혼

합단지 거주자의 거주경험 만족도가 높을 때 분양·임대 혼합단지 정책을 지지할 로그오즈(log odds)가 0.843 증가하고, 확률(odds)은 2.32 배 증가했다. 그리고 경제적 계층 혼합 인식에 미치는 영향은, 거주경험 만족도가 1 단위 증가하면 경제적 계층혼합 인식은 0.224 단위 증가하였고, $\beta = 0.229$ 로 영향력의 크기도 상당하였다. 하지만 혼합단지 거주자의 거주경험 만족도가 높아지면 경제적 혼합인식이 0.086 단위 감소하고, $\beta = -0.268$ 로 부정적인 방향으로 상당히 큰 조절효과를 보여준다.

이를 해석해보면, 내부상층인식(Internal upper-class Identity)을 가진 분양·임대 혼합단지 거주자의 정책에 대한 태도가 긍정적으로 변한 것은, 신축시설이나 생활편의 증대 등 물리적 이점에 대한 긍정적인 평가가 추천의사로 나타났다고 볼 수 있다. 하지만 일반 분양세대 거주자와의 갈등이나 현실적인 차별을 경험하면서, 계층 간 거리감을 의식하게 되고 경계유지경향과 상층유지심리가 작동하여 계층혼합에 대한 인식이 회의적으로 바뀌는 것으로 추정된다. 이는 분양·임대 혼합단지 정책이 물리적 혼합을 통하여 실현하려는 다양성이 조화롭게 공존하는 화학적 혼합을 이루기에는 아직 부족하다고 평가할 수 있다.

5. Conclusion and Implications

5.1. Summary and Practical Implications

이 연구는 소셜믹스를 위한 분양·임대 혼합단지 정책의 실효성과 지속가능성을 평가함으로써, 해당 정책의 법제화 타당성을 검토하는 한편, 나아가 정책 효과성을 높이기 위한 지침 설정의 기준을 제시하려고 하였다. 이를 위해 공공임대주택 거주자의 공공주택 인식이 혼합단지 정책에 대한 태도와 경제적 계층혼합 인식에 미치는 영향을 분석하고, 거주경험 만족도에 대하여 혼합단지 거주자가 지는 상호작용효과를 검토하였다.

주요 분석결과를 요약하면, 혼합단지 거주자들과 독립단지 거주자들의 특성은 경제적 계층혼합 인식, 거주경험 만족도, 거주기간, 주택 면적, 소득에서 통계적으로 유의미한 차이가 존재하였으며, 거주기간을 제외한 모든 특성에서 혼합단지 거주집단 평균이 더 높았다. 비모수 검정 결과에서는 혼합단지 거주여부와 혼합단지 정책 태도, 차

별 경험, 점유형태, 혼인상태, 학력이 통계적으로 유의미하게 관련이 있었다.

다중회귀분석 결과 정책 수용성 변수인 혼합단지 정책에 대한 태도에 영향을 미친 변수는 경제적 계층혼합 인식, 거주경험 만족도, 주거환경 만족도, 점유형태, 주택 면적, 임차보증금 부담, 그리고 혼인상태로 총 7 개가 관측되었으며, 경제적 계층혼합 인식을 제외한 모든 변수가 음(-)의 방향으로 영향을 미쳤다. 정책 효과성 변수인 경제적 계층혼합 인식에는 혼합단지 정책 태도, 거주경험 만족도, 주거환경 만족도, 혼합단지 거주, 임차보증금 부담, 이웃교류 변수 6 개 모두가 긍정적인 영향을 미쳤다. 거주경험 만족도에 대한 혼합단지 거주자의 조절효과를 분석한 결과, 혼합단지 정책 태도에는 긍정적인 영향을 미치지만, 경제적 계층혼합 인식에는 부정적으로 영향을 미치는 이중효과가 나타났다. 이러한 분석결과를 근거로 다음과 같은 정책적 함의를 도출할 수 있었다.

첫째, 분양·임대 혼합단지 정책은 분석결과에 근거해서 실효성이 입증되었으므로 지속할만한 정책으로 평가할 수 있다. 혼합단지 거주자는 분리단지 거주자보다 혼합단지를 선호하는 비율이 높았고, 경제적 계층혼합 인식에도 긍정적인 영향을 미쳤다. 그리고 내부상층인식을 가진 공공임대주택 거주자의 정책에 대한 부정적 태도가 혼합단지 거주자와 상호작용을 통하여 긍정적으로 전환되었다. 특히 혼합단지 정책에 대한 태도가 계층혼합 인식에 미치는 영향은 $\beta = 0.336$ 으로 표준화 계수 중에 가장 높았다. 이러한 분석결과는 혼합단지 정책의 수용성과 효과성을 뒷받침한다. 다만, 현장에서 정책 실효성을 더 높이기 위해서는 몇 가지 보완적 조치를 통해 정책 타당성을 확보할 필요가 있다는 점 역시도 분석결과는 시사하고 있다.

둘째, 분양·임대 혼합단지 정책의 법제화와 함께, 질적 혼합을 촉진하기 위한 구체적이고 체계적인 지침과 운영 기준을 마련해야 한다. 혼합단지 정책은 인허가 절차를 통하여 간접적으로 추진되다 보니, 사업승인과 관련하여 지나치게 임의적으로 적용한다는 지적을 받아왔다. 분석결과를 통해 분양·임대 혼합단지 정책의 실효성이 입증된 만큼 이를 명시적으로 뒷받침할 수 있는 법적 근거를 강화하고, 구체적이고 체계적인 지침을 마련하여 행정 일관성과 효율성을 확보할 필요가 있다. 법제화의 구체적 지침을 마련하는 과정에서 획일적이고 형식적인 혼합을

강요하기보다는 상징적이면서도 기능적인 통합을 위한 지침과 운영기준을 제시해야 한다. 예를 들어 임대전용단지에 디자인 프리미엄을 적용하여 상징과 가치를 부여한다면, 공공임대주택에 대한 기존의 낙인과 차별 이미지를 해소할 수 있음은 물론, 내부상층인식 집단의 자긍심이 올라가 경계유지경향이 완화될 것이다. 또 하나는 임대세대와 분양세대 혼합을 경직된 방식으로 강요하기 보다, 공용 커뮤니티 공간을 고급화하여 지역사회가 선호하는 랜드마크로 기능하도록 설계한다면, 다른 배경을 가진 사람들 간에 사회적 거리감을 줄이고 서로에 대한 이해를 도울 것이다.

셋째, 정책의 수용성과 효과성을 확보하기 위해 임대주택과 일반 분양주택의 품질을 최대한 균등하게 제공할 필요가 있다. 내부상층인식을 가진 거주자가 실제로 혼합단지에 거주하면, 정책 수용성은 음(-)의 방향에서 양(+)의 방향으로 전환되지만, 정책 효과성의 방향은 그와 반대로 바뀌는 차별적 효과가 나타났다. 혼합단지에 거주하면서 정책에 대한 태도가 긍정적으로 변한 것은, 상대적으로 신축이고 시설이 좋은 혼합단지의 물리적, 환경적 이점에 대한 긍정적 평가가 추천의사로 이어진 것으로 보인다. 역설적이게도, 경제적 혼합인식이 부정적으로 바뀌는 현상 역시 주택의 품질 차이가 원인일 수 있다. 외관상 드러나는 주택 간 현실적 품질 차이가 차별과 위화감을 조성하여, 임대주택 거주자 스스로 단지 내에서 상대적 하위계층으로 인식하게 된다. 이러한 심리적 위축은 다른 계층과 적극적인 교류를 주저하게 하여 계층 간 경계유지경향을 강화하는 요인으로 작용할 수 있다.

넷째, 혼합단지 내 공공주택 유형을 다양화하는 데 필요한 재정 및 행정 지원체계를 마련해야 한다. 공공임대 내부상층 거주자가 보이는 혼합단지 정책에 대한 부정적인 태도는 분양·임대 혼합단지 공급이 많아지면, 분양주택 물량이 줄어들게 되어 자신의 주거상향이동 기회가 제한될 수 있다는 우려에서 비롯하는 것으로 해석할 수 있다. 따라서 혼합단지 내에 단순임대주택 외에도 공공분양형 주택이나 분양전환형 임대주택 등 다양한 유형을 도입하여, 혼합단지 내에서 실현 가능한 주거상향이동 경로를 구체화한 주거사다리 모델을 제시할 필요가 있다.

다섯째, 혼합단지 내 계층혼합의 질적 수준을 높일 수 있는 구체적 방안이 필요하다. 공공임대주택 거주자는 계

층혼합을 사회통합의 이상적이고 당위적 가치로 받아들이면서도 동시에 임대주택 거주자가 느끼는 내부상층인식이 실제 생활 경험과 결합하면 그들의 계층혼합인식이 낮아졌다. 혼합단지 정책의 궁극적 목표는 계층 간 교류와 다양성 공존을 통한 사회통합 실현이다. 따라서 단순한 물리적 배치나 주거형태 혼합 여부와 같은 양적 기준만으로 계층혼합의 성과를 평가할 수는 없다. 계층혼합 성과를 입체적으로 평가하기 위해서는 각기 다른 계층의 거주자들이 서로를 어떻게 인식하고 있으며, 얼마나 신뢰하는지, 그리고 교류는 얼마나 활발하게 이뤄지고 있는지와, 공동체 활동에는 얼마나 적극적으로 참여하는지 등과 같은 질적 요소를 포함하여 평가하여야 한다. 혼합단지 내 사회적 갈등을 극복하고 심리적 경계를 허물기 위해서는 물리적·공간적 혼합과 더불어 계층 간 상호작용과 소통을 촉진하는 교류 및 교육 프로그램과 같은 사회적 지원 장치가 반드시 병행되어야 한다.

5.2. Limitations and Future Research Directions

이 연구는 소셜믹스 인식을 다룬 여러 선행연구와 달리, 분양·임대 혼합단지 정책의 수용성과 효과성 관점에서 접근을 시도했다는 점에서 학문적 의미가 있다. 그럼에도 자료의 한계로 경제적 계층혼합 측면에 한정하여 분석할 수밖에 없다, 혼합단지의 사회통합 효과에 대한 종합적 이해에는 미치지 못하였다. 향후 사회적 측면은 물론, 인종, 민족, 문화, 세대 등의 혼합으로 개념을 확대해 나가는 후속 연구가 이어지기를 기대해 본다. 다음으로 혼합의 한 축인 분양주택 거주자에 대한 분석이 이뤄지지 않아, 양방향 사회통합 과정을 규명하지 못해 정책 효과성 평가의 범위가 제한적이라는 한계가 있다. 세번째로, 역시 자료의 한계로 혼합단지의 혼합 수준을 반영하여 세분화하지 못하고, 혼합 여부를 혼합단지 거주자와 분리단지 거주자로 단순 구분하여 분석을 수행할 수밖에 없는 아쉬움이 있었다. 마지막으로, 심층적인 인과분석에까지 이르지 못하고 단순한 현상분석에만 그칠 수밖에 없는 아쉬움이 있다. 이로 인해 정책 실행을 위한 정밀한 가이드라인을 제시하는 데 한계가 있어 후속연구의 과제로 남겼다.

References

- Ahn, Yong Jin, & Kim Ju Hyun (2018). Factor affecting the preference for physical mixture-layout types between a rental- and sale housing unit. *GRI REVIEW*, 20(1), 1-19.
- Arthurson, K., Levin, I., & Ziersch, A. (2015). What is the Meaning of 'Social Mix'? Shifting perspectives in planning and implementing public housing estate redevelopment. *Australian Geographer*, 46(4), 491-505.
- Baek, J., (2025, January, 10). 22 번째 섞이지 않는 '소셜믹스'. SE Daily. [in Korea] <https://www.sedaily.com/NewsView/2GNN04O4L5>
- Baek, Ji-Sook, & Yi, Yong-Kyu (2015). Study for Social Mix as Architectural Planning Method of Public Rental Housing - Focused on Regeneration Case of Hirara Complex, in Okinawa, Japan -. *JOURNAL OF THE ARCHITECTURAL INSTITUTE OF KOREA Planning & Design*, 31(7), 49-56.
- Choi, S. Y. (2009). Interpretation and review process of the Special Measures Act on the Construction of National Rental Housing, etc. Seoul: Korea Ministry of Government Legislation.
- Galster, G. (1987). Identifying the correlates of dwelling satisfaction: An empirical critique. *Environment and behavior*, 19(5), 539-568.
- Galster, G. (2013). Neighborhood social mix: Theory, evidence, and implications for policy and planning. Policy, planning, and people: Promoting justice in urban development, 2013, 308-336.
- Gu, Gihwan & Kim, Seiyong (2023). The Relationship between Residential Environment and Perception of Social Mix: Residential Satisfaction as the Mediator. *SH Urban Research & Insight*, 13(2), 53-74. 10.26700/shuri.2023.8.13.2.53
- Jacobs, J. (1992). Death and Life of Great American Cities, 1961.
- Jang, Jin Hyeok, Choi, Yeol & Son, Hee Joo. (2023). Analysis of Factors Influencing Social Mix Consciousness in Public Rental Housing Residents - Application of Logistic Multilevel Model -. *Journal of Real Estate Analysis*, 9(1), 121-135.
- Jeon, H. & Park, S., (2025, May, 29). “이상은 공존, 현실은 분리” 서울시 소셜믹스 “더 커진 갈등”. Prime Economy News. [in Korea] <https://www.newsprime.co.kr/news/article/?no=690674>
- Jun, H. J., & Jeong, H. (2018). Residential satisfaction among public housing residents living in social-mix housing complexes: The case of the Seoul Metropolitan Area, Korea. *Urban Policy and Research*, 36(3), 319-335.
- Jung Seok Oh, Youn Jae Lee. "Impact of the Housing Environment of Public Rental Housing on Housing Satisfaction and Social Mixed Perception: Verification of Mediating Effects of Social Relations." *Journal of the Korean Society of Cadastre*, Vol, 38, No. 3, 2022, 1-12. 10.22988/ksc.2022.38.3.001.
- Kim, Seung-Nan & Kim, Jaehong. (2015). How Does the Neighborhood-level Social Mix Reduce Residents' Housing and Neighborhood Satisfaction?. *Journal of Regional Development and Policy*, 1-33. <http://dx.doi.org/10.18350/ipaid.2015.24.2.1>
- Kim, Won. (2008). The Study of Gwangju Housing Complex Event. *Memory & Future Vision*, 18(0), 196-232.
- Kim, Y., Son., D & Wi. J., (2025, May, 23). 기준도 없이 “무조건 섞어라”...서울시 소셜믹스 과속에 여의도·잠실 “재산권 약탈”. Maeil Business News Korea. [in Korea] <https://www.mk.co.kr/news/realstate/11325106>
- Kweon Chang Ho. (2023). Study on Factors Affecting Residential Satisfaction of Public Rental Housing Residents: Focusing on Seoul Happy Housing. (2023). *Proceedings of the Korea Real Estate Analysis Association Conference*, 2023(1), 1-10.
- Kwon, Yeonhwa, & Choi, Yeol (2023). The Effect of Residential Environment Evaluation and Social Capital on Social Mix Perception: The Case of Public Rental Housing Residents in Seoul. *The Korea Spatial Planning Review*, 77-90.
- Lee, H. (2025, May, 27). "임대아파트에도 한강뷰 배정"...갈등 커진 재건축·소셜믹스'. The JoongAng Ilbo. [in Korea]. <https://www.joongang.co.kr/article/25339291>
- Lee, H., (2023, April, 11). ‘소셜믹스’가 뭐길래 ...“재개발 다시 짜라”. Maeil Business News Korea. [in Korea]. <https://www.mk.co.kr/news/realstate/10709822>
- Lee, S., (2012, September, 21). “혼합” 넘어 “통합”으로”. Hankyoreh 21. [in Korea] <https://h21.hani.co.kr/arti/special/special/32977.html>
- Nam, Sang-Ho, Kim, Gab-Youl, & Hur, Kang-Soo (2014). Conflict management in Social-mix Housing Complex - Focused on Housing Complex that is Set up in Seoul -. *Journal of The Korean Regional Development Association*, 26(5), 265-285.
- National Law Information Center. (n.d.). Act on Public Housing, Article 2 (1). Retrieved from <https://www.law.go.kr/>
- Park Joon, Oh Do Young, You Seung Dong, & Kim Kyohee. (2021). Issues and Challenges on Social Mix: Lessons from the UK, the Netherlands, and Canada. *Space&Environment*, 76(0), 103-139.
- Park, Sunho & Kim, Namjung, & Park, Hwanyong (2021). Comparative Analysis on Factors Affecting Residential Satisfaction of Public and Private Rental Housing. RESIDENTIAL ENVIRONMENT : JOURNAL OF THE RESIDENTIAL ENVIRONMENT INSTITUTE OF KOREA, 19(4), 149-166.
- Presidential Archives. (2005, April 27). Plan for Reforming the Rental Housing Policy. Ministry of Finance and Economy, Ministry of Construction and Transportation, Ministry of Planning and Budget, and Committee for the Elimination of Disparities and Discrimination.
- Sarkissian, W. (1976). The idea of social mix in town planning: An historical review. *Urban studies*, 13(3), 231-246.
- Seoul Metropolitan Government. (2022). Seoul to develop “Seoul-type high-quality rental housing” comparable to private apartments. Seoul Housing Portal. <https://housing.seoul.go.kr/site/main/board/news/8196>

- Shim, H., (2023, September, 13). “임대주택 넣는다고 ‘소셜믹스’ 될까요?. The Korea Economic Daily. [in Korea] <https://www.hankyung.com/article/202309079882Q>
- Shin, Hwa-Kyung & Jo, In-Sook. (2014). A Study on the Meaning and Choice Factors of Housing by University Student. *Korean Journal of Human Ecology*, 23(5), 957-968.
- Son, K. H & Bahe, Y. J. (2012). Strategy and Policy to Improve the Housing Welfare and Community for Urban Poor in Developing Countries. *KRIHS Research and Policy Seminar*, 2012, 1-122.
- Song, H. A., & Hong, H. O. (2013). A Study on Awareness about Social Mix in Housing supply and Consciousness of Social Class Integration: Comparison between Residents and Non-residents in Social Mix housing. In Annual Conference of the Korean Housing Association, Daegu: Keimyung University.
- Sung, Jin-Uk & Nam, Jin. (2019). Analysis on the Satisfaction Factors of Housing Performance and Residential Environment of Public Housing in Seoul. *Journal of Korea Planning*, 54(3), 49-62.
- Yun, Shin Hye (2024). An Analysis of the Impact of Neighborhood Environment on Public Housing Residents' Perception of Social Mix : Focusing on the Mediating Effect of Social Capital. *RESIDENTIAL ENVIRONMENT : JOURNAL OF THE RESIDENTIAL ENVIRONMENT INSTITUTE OF KOREA*, 22(4), 1-19.