creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공학석사 학위논문

청년임대주택 공급이 1인가구 주택의 전·월세 가격에 미치는 영향

- 서울시 주택 실거래 데이터 분석을 중심으로

The Effect of Affordable Housing Supply for Young Adults on the Jeonse and Rent Price of Single-Person Households - Focusing on the Analysis of Housing Transaction Data in Seoul

2021 년 8 월

서울대학교 대학원

건설환경공학부 도시설계전공

박 승 제

청년임대주택 공급이 1인가구 주택의 전·월세 가격에 미치는 영향

- 서울시 주택 실거래 데이터 분석을 중심으로

지도교수 권 영 상

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함
2021 년 8 월

서울대학교 대학원
건설환경공학부 도시설계전공
박 승 제

박승제의 석사학위논문을 인준함
2021 년 8 월

위 원 장 정 창 무

부위원장 권 영 상

위 원 임 재 빈

국문초록

임대주택은 저소득층과 사회 취약계층의 주거문제를 해결하기 위한 대표적인 주거복지 제도이다. 그러나, 이러한 취약계층이 임대주택에 밀집하여 거주하면, 주변 지역과의 불협화음을 유발하여 위화감을 조성하기도 한다. 즉, 임대주택의 거주자와 그 인근 주택의 거주자의 계층간 차이가 나타나게 되어 이러한 위화감을 조성하게 되고, 기존 연구자들은 이를 사회적 낙인이라 정의하였다. 이러한 낙인효과로 인해 주변 주택의 거주자들은 그들의 부동산의 가치가 하락을 우려하여 임대주택의 건설을 반대하는 사례가 빈번하게 발생하였다.

한편, 서울시는 1인가구의 증가와 함께 청년계층의 주거빈곤 문제를 겪고 있으며, 이를 해결하기 위해 2016년 '역세권 2030 청년주택 공급계획'의 시작점으로 역세권 청년임대주택정책이 제안되었다. 정부는 세제혜택, 금융지원, 규제완화 등을 통해 주택의 공급량을 늘려 청년들의 주거문제를 신속하게 해결하려고 나서지만, 인근 주민들의 반대로 인해 역세권 청년임대주택 건설이 중단된 사례가 발생하고 있다. 따라서, 본 연구의 목적은 역세권 청년임대주택이 낙인효과를 유발하는 도시 비선호시설로 작용하여 인근 지역의 1인가구 주택임대료에 미치는 영향을 정량적으로 분석하여 실증해 보고자 한다. 또한, 청년임대주택사업이 발생한 역세권과 발생하지 않은 역세권을 분석하여 그 차이를 보고자 한다.

본 연구를 수행하기 위해 서울시의 1~8호선의 역세권(역 출입구 반경 500m)을 공간적 범위로 선정하였고, 역세권 청년임대주택의 공급으로 인한 외부효과를 살펴보기 위해 2016~2020년까지의 오피스텔과 연립·다세대의 전·월세 가격을 분석하였다. 분석방법으로는 헤도닉 가격 모형을 이용하여 내·외부 통합 분석을 수행하였다. 분석에 사용된 종속변수는 전·월세가격이며, 설명변수는 독립변수는 주택의 개별특성(층, 건축연수, 계약면적), 입지적 특성(버스정류장과의 거리, 지하철역과의 거리, 공원과의 거리, 도심지와의 거리, 청년임대주택과의 거리, 인접 도로폭), 지역특성(불법주정차CCTV 밀도, 공공임대비율, 상업대비주거비율, 업무대비주거비율, 청년 오전 생활인구 비율), 더미변수(청년임대주택 사업

고시, 착공, 입주, 계약유형, 주택유형, 신축, 리모델링)를 사용하였다.

본 연구의 결과를 통해, 역세권 청년임대주택사업이 진행된 역세권의 주택의 전·월세는 사업이 발생하지 않은 역세권 전·월세보다 상승하였다. 그리고, 그 상승효과는 임대주택과의 거리가 가까울수록 낮아짐을 확인하였다. 즉, 역세권 청년임대주택은 저층부에 입점하는 상업 시설과 용도종상향으로 인하여, 편익을 가져다주는 주택개발사업으로 작용하였음을 의미한다. 한편, 대상지 내에서는 비선호시설로 인식되어 낙인효과로 인해 그 전·월세의 상승률이 낮아짐을 확인하였다.

기존의 선행연구에서는 임대주택의 공급으로 인한 아파트의 매매가격의 변화에 관한 분석이 주를 이루었다. 본 연구에서는 역세권 청년임대주택의 공급으로 인해 발생하는 주변의 비아파트의 전·월세가격의 변화를 분석한 것에 의의가 있다. 역세권 청년임대주택은 주거복지의 일환으로 실행된 사업으로 청년의 주거환경 증진과 주거비용 절감에 목표를 둔다. 임대주택의 공급으로 인해 주변 주택의 전·월세가 하락하게 되어 복지의 직접적인 혜택을 받지 못한 인근 주택의 거주자들도 그 혜택을 간접적으로 누릴 수 있게 하는 것이 이상적이지만, 본 연구에서 주변 거주자들에게 주거비용이 더욱 가중됨을 밝혔다.

본 연구의 한계는 입지적 특성에서 사용된 거리변수는 직선거리로 산출하였는데 이는 네트워크거리를 사용하면 더욱 정확한 분석이 이루어질 것으로 본다. 특히, 도심지와의 거리는 지역 대중교통의 상황을 반영하지 못하여 이를 보완하기 위해 대중교통을 이용한 도심지에 도달하는 시간을 사용하면 더욱 의미 있는 결과가 나올 것으로 본다. 또한, 단독·다가구의 실거래 자료는 개인정보 보호로 인해 주소지 일부가 음영처리가 되어 제공되어 본 연구의 대상에서 배제되었다. 따라서, 본 연구의 결과로 1인 가구 주택의 전체를 해석하기에는 어려움이 있다.

주요어 : 역세권, 임대주택, 비선호시설, 헤도닉가격모형, 1인가구
학 번 : 2019-25041

목 차

제 1 장 서론 ····· 1

제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1

제 2 절 연구의 범위 및 방법 ····· 4

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 고찰 ····· 8

제 1 절 이론적 배경 ····· 8

1. 도시 비선호시설 ····· 8

2. 낙인효과 ····· 11

3. 공공주택과 주택시장 ····· 14

4. 주택가격과 임대료에 관한 이론 ····· 17

5. 역세권 ····· 21

제 2 절 선행연구 고찰 ····· 25

1. 1인가구 주거선택 요인에 관한 연구 ····· 25

2. 지가 영향요인에 관한 연구 ····· 29

3. 공공임대주택공급의 외부효과에 관한 연구 ····· 31

제 3 절 소결 및 연구의 차별성 ····· 36

제 3 장 분석의 틀 ····· 38

제 1 절 연구 질문 및 가설 설정 ····· 38

제 2 절 연구 방법 ····· 40

1. 사용 데이터 ····· 40

2. 분석 모형 ····· 43

제 4 장 분석 결과 ····· 45

제 5 장 결론 ····· 50
제 1 절 연구 질문 및 가설 설정 ····· 50
제 2 절 연구 방법 ····· 51

참고문헌 ····· 53
부록 ····· 60
Abstract ····· 70

표 목 차

[표 2-1] 시설의 성격에 따른 분류 ····· 9
[표 2-2] 임대주택의 종류와 특징 ····· 13
[표 2-3] 역세권 범위설정 관련 연구 ····· 21
[표 2-4] 1인가구 주택선택요인에 관한 주요 선행연구 ····· 25
[표 2-5] 지가영향요인에 관한 주요 선행연구 ····· 27
[표 2-6] 임대주택공급에 관한 주요 선행연구 ····· 31
[표 3-1] 사용데이터 목록 ····· 36
[표 4-1] 기초통계량 및 다중공선성 ····· 38
[표 4-2] 헤도닉 가격 모형 결과 ····· 41
[표 4-3] 모형 요약 ····· 41

그 림 목 차

[그림 1-1] 청년임대주택부지 인근 아파트 현수막 ····· 2
[그림 1-2] 역세권과 청년임대주택의 위치 ····· 5
[그림 1-3] 연구의 흐름도 ····· 7
[그림 2-1] 국내 주택시장의 공공과 민간 ····· 12
[그림 2-2] 토지와 주택의 가격 결정 모식도 ····· 17
[그림 2-3] 디파스퀘일-위튼 모형 ····· 18

제 1 장 서론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

통계청에 의하면 서울의 인구는 1993년 이후 감소하고 있느나, 1인 가구의 수는 매년 증가하고 있다. 2019년 서울의 1인 가구 수는 약 130만으로 1980년 8.2만 가구에서 40년간 16배 가까이 증가하였고, 전체 380만 가구 중 약 34%에 해당한 것으로 보였다. 1인 가구의 비율은 2047년까지 증가할 것으로 예상하고 있다.[1)]

1인가구의 증가와 함께 청년계층의 주거빈곤 문제도 화두로 떠오르고 있다. 청년들의 대학진학률은 하락하고 있음에도 불구하고 여전히 70%[2)]를 웃돌고 있을뿐만 아니라, 청년세대의 계속되는 취업난으로 인해 소득이 불안정하여 주거지를 마련하기에 매우 어려운 실정이다. 높은 보증금과 임대료는 청년세대의 대표적인 주거문제로 지목하고 있으며, 이에 대한 원인은 시중 금리의 인하로 보여진다. 이와같은 이유로 청년들은 월세부담이 커지면서 적절한 거주환경이 조성된 주거시설에 입주하기 어려워지고 있으며, 주택을 구입하여 자가를 마련하는 것은 더욱 어려워지고 있는 실정이다.

이러한 문제를 해결하기 위해 2016년 서울시장방침에 따라 수립된 '역세권2030청년주택 공급계획'의 시발점으로 역세권 청년임대주택이 제안되었다. 기존의 주거복지의 일환으로 시행된 사업보다 많은 세제혜택과 금융지원을 하고, 용도종상향까지 허가해주었다. 하지만, 청년의 주거환경 증진

1) 통계청 자료에 의한 시도별·시군별·성·연령별 집계결과이다(https://kosis.kr)
2) 2020년 국가지표체계 (https://www.index.go.kr/)

이라는 좋은 취지 앞에서 사업대상지 인근에 거주하고 있는 시민들은 반대하고 있는 실정이다. 인근 주민들은 청년임대주택으로 인해 교통·주차난이 더욱 심화 될 것이라고 주장하지만, 지역 시민단체에서는 그것은 표면적 이유에 불과하며, 내면적 이유는 그들의 집값이 내려갈 것이라는 우려와 동시에 인근 임대사업자들의 향후 월세수익에 부정적인 영향을 끼칠수 있다는 우려한 것이라 주장하고 있다(백윤미, 2020).

[그림 1-1] 청년임대주택부지 인근 아파트 현수막 (출처: 김주영 외, 2020)

2. 연구의 목적

일반적으로 도시의 기능을 유지하는데 필요한 도시기반시설 중 일부 시설들은 환경오염, 악취, 소음 등의 직접적인 피해와 더불어 지역의 이미지 추락의 이유로 낙인효과를 발생시킬 수 있는 것 알려져 있다. 쓰레기처리장, 화장장, 하수처리장, 장애인복지관, 등이 이와 같은 피해를 유발시키는 대표적인 시설로 예로들 수 있다. 이러한 시설들은 주변에 부(-)의 외부효과를 유발하며, 이는 주변 부동산 가치에 반영되게 된다. 본 연구는 이러한 점에 착안하여 역세권 청년임대주택이 도시 비선호시설로 작용하여 낙인효과로 인해 주변 1인가구 주택임대료에 미치는 영향을 정량적으로 분석하여 실증해 보고자 한다. 더불어 청년주택사업이 발생한 역세권과 그렇

지 아니한 역세권을 분석하여 그 차이를 보고자 한다.

본 논문의 과정은 크게 서론, 선행연구 고찰, 분석의 틀, 실증분석, 결론 단계로 나눌 수 있다. 우선 제1장에서는 연구의 배경과 목적을 통해 연구의 방향을 살펴보고 연구의 범위 및 방법을 제시한다. 제2장에서는 관련 이론 배경과 선행연구에 대한 고찰을 정리하는 장이다. 제1절에서는 비선호시설, 낙인효과, 공공주택과 주택시장, 주택가격 및 임대료에 관한 이론적 배경을 설명하고 제2절에서는 1인가구 주거선택요인에 관한 연구, 지가영향요인에 관한 연구, 공공임대주택공급으로 인한 외부효과에 관한 연구를 정리하였다. 제3절에서는 제1절과 제2절을 바탕으로 본 연구의 차별성을 제시하며 제2장을 마무리 짓는다. 제3장에서는 분석의 틀에 해당하는 내용으로 제1절에서는 본 연구에서 확인하고자 하는 연구 가설을 설정한다. 제2절에서는 분석에 사용한 전·월세 자료와 독립변수들을 정제 및 계산과정을 정리하며, 본 연구에서 사용될 헤도닉 가격 모형에 관해서 설명한다. 제4장에서는 실증분석에 관한 결과를 제시하는 장으로, 헤도닉 가격 모형 결과를 정리한다. 마지막 제5장에서는 연구결과를 종합하고 연구의 한계를 제시한다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

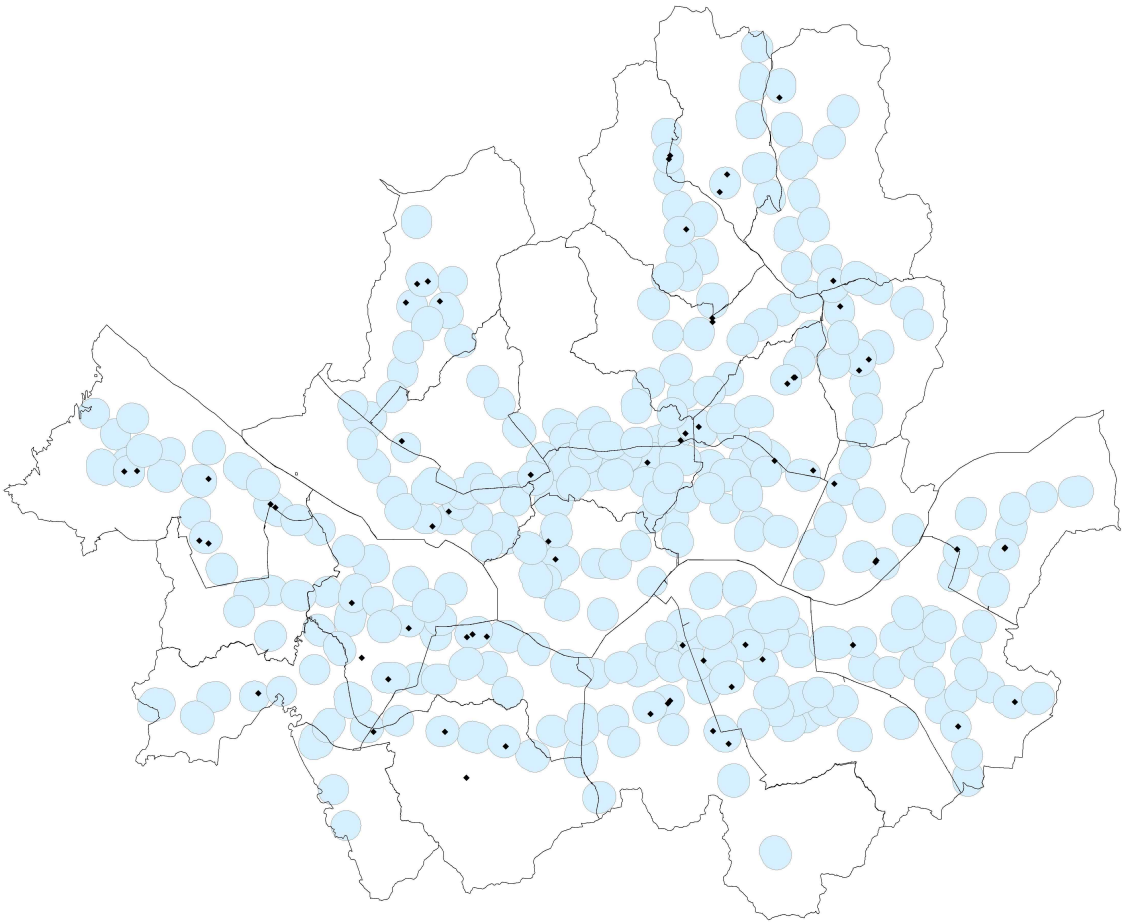
본 연구는 2016년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지를 시간적 범위로 설정하였다. 먼저, 연구 대상 기간의 시작점을 2016년으로 설정한 이유는 본 연구에서 보고자 하는 역세권 청년임대주택사업이 제안된 시점이며 또한 본 사업은 2016년 7월 14일부터 2022년 12월 31일[3]까지 기간적으로 허용하는 사업이기 때문이다. 따라서, 본 사업으로 인해 발생하는 외부효과를 확실히 분석하기 위해서는 사업의 허용 시점에서부터 일부 과거 시점을 포함하도록 설정하였다. 그리고 본 연구의 대상 기간의 종료점을 2020년 12월 31일로 삼은 이유는 자료 수집 당시에 전세·월세가격자료의 보정이 필요한 통계청의 지역별 전월세전환율[4]이 2020년 12월까지만 발표되었기 때문이다.

본 연구는 서울시의 1호선~8호선의 역세권(역 출입구 기준 500m)으로 결정하였다. 그 이유는 역과의 거리가 너무 멀면, 본 연구에서 보고자 하는 역세권 청년임대주택의 사업 전후 전·월세 변화를 확인하기 어렵기 때문이다. 그림 1-2의 하늘색 동그라미는 역세권을 의미하며, 남색 점은 역세권 청년임대주택의 위치를 나타낸다.

더불어, 본 연구의 내용적 범위는 단독·다가구를 제외한 연립·다세대와 오피스텔이다. 그 이유는 국토교통부에서 제공하는 주택실거래가 자료에 단독·다가구는 개인정보보호로 인해 소재지를 파악하기 어려워, 정확한 분석이 불가능하기 때문이다.

---

3) 서울특별시 역세권 청년임대주택 안내서 (http://news.seoul.go.kr/)
4) 통계청 (https://kosis.kr/)

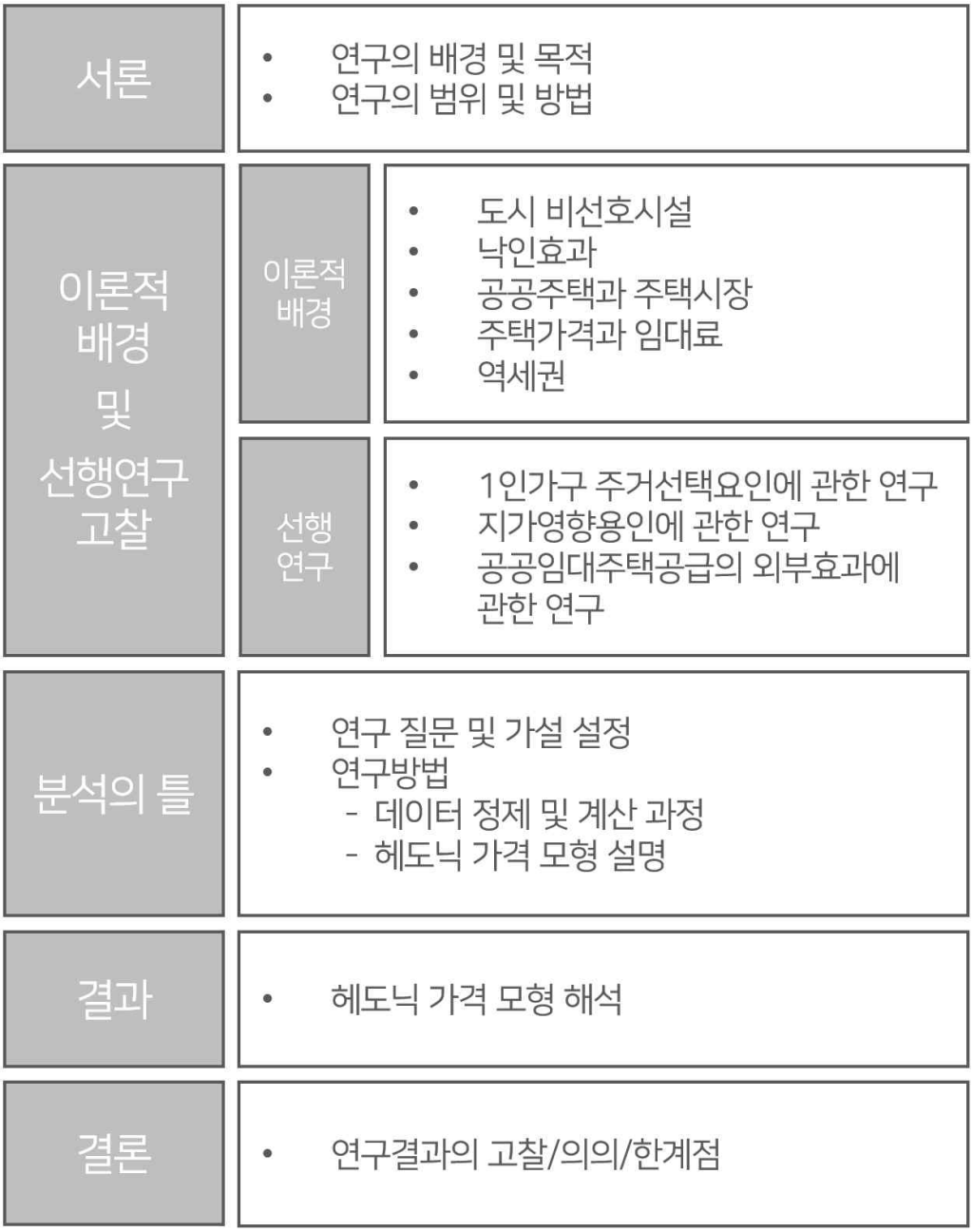


[그림 1-2] 역세권과 청년임대주택의 위치

2. 연구의 방법

본 연구는 님비현상에 대한 이론과 선행연구로부터 분석에 필요한 모형을 설정하여 비선호시설에 대한 연구가설을 검증하고 분석 결과의 해석을 통하여 도시 비선호시설에 관한 주택 복지정책의 시사점을 찾고자 하였다. 구체적인 분석방법은 이론적 연구 부분과 실증적 연구 부분으로 구분된다. 이론적 연구 부분은 문헌 연구로서 기존에 발행된 단행본, 학술 논문 및 석·박사학위 논문을 주로 검토하였으며, 이를 통해서 비선호시설로 인한 낙인효과의 유무 및 특성을 밝힐 수 있는 가설을 설정하고 실증적 연구 부분에서 이를 검정하였다.

실증적 연구 부분은 역세권 청년임대주택사업장이 주변 1인가구 주택 전·월세가격에 미치는 낙인효과에 대한 회귀분석이 주를 이룬다. 연구에서 사용된 자료는 공간적 범위에 있는 실거래가 자료(2016년 1월부터 2020년 12월까지 거래된 계약면적 50㎡ 미만의 사례로 서울시 전체 거래건수의 40%)이며, 종속변수는 주택 전·월세가격이고 독립변수는 주택의 개별특성(층, 건축연수, 계약면적), 입지적 특성(버스정류장과의 거리, 지하철역과의 거리, 공원과의 거리, 도심지와의 거리, 청년임대주택과의 거리, 인접도로폭), 지역특성(불법주정차CCTV 밀도, 공공임대비율, 상업대비주거비율, 업무대비주거비율, 청년 오전 생활인구 비율), 가변수(청년임대주택 사업고시, 착공, 입주, 계약유형, 주택유형, 신축, 리모델링)을 사용하였다.


서론
• 연구의 배경 및 목적
• 연구의 범위 및 방법
이론적 배경 및 선행연구 고찰
이론적 배경
• 도시 비선호시설
• 낙인효과
• 공공주택과 주택시장
• 주택가격과 임대료
• 역세권
선행 연구
• 1인가구 주거선택요인에 관한 연구
• 지가영향용인에 관한 연구
• 공공임대주택공급의 외부효과에 관한 연구
분석의 틀
• 연구 질문 및 가설 설정
• 연구방법
- 데이터 정제 및 계산 과정
- 헤도닉 가격 모형 설명
결과
• 헤도닉 가격 모형 해석
결론
• 연구결과의 고찰/의의/한계점

[그림 1-3] 연구의 흐름도

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 고찰

제 1 절 이론적 배경

1. 도시 비선호시설

1) 비선호시설의 개념

O'Hare(1977)의 연구에서 비선호시설의 입지를 기피하는 인근 지역 주민들의 행태를 님비현상(NIMBY: Not In My BackYard)[5]이라고 처음 지칭하였고, 이후 많은 연구에서 사용되어왔다. 우리나라에서도 이처럼 지역개발사업이나 도시계획시설의 입지문제7를 놓고 정부와 지역주민, 정부와 지방자치단체 사이에서 갈등이 발생하고 있다. 일반적으로 지역에 부의 외부효과를 발생시키는 비선호시설의 경우, 입지선정 단계에서부터 지역 주민들의 반발이 더욱 심화되고 있어 님비현상이라는 사회적 용어가 사회전반에 걸쳐 통용되어 졌다. (최열 외, 2000)

이러한 님비현상을 야기시키는 비선호시설에 대한 정의는 연구자마다 다르고 아직까지 그런 시설에 대한 명확한 개념이나 범위에 대한 통일되지 않았다. 현재 비선호시설이라는 통용되는 정의는 이러한 시설의 입지로 주변 지역에 환경파괴, 소음공해 등의 부정적인 외부효과를 가져오는 시설들을 일컫는다. 이처럼 미국에서는 Popper(1981)가 LULUs(Locally Unwanted Land Uses)라는 용어를 처음 제시한 적이 있으며, 이는 지역적으로 원하지 않는 토지이용으로 환경파괴나 안전위협을 유발시키는 시설을 말한다.

---

5) 님비현상에 대해 비판적인 견해를 가지고 있는 연구자들은 이것을 '지역의 탈을 쓴 이기주의'로 보고있다. 이러한 견해를 가지고 있는 사람들은 님비현상으로 인해 필요한 공공시설을 적절한 시기에 공급하지 못하여 각종 사회적 문제 및 갈등이 증폭된다고 주장한다. (정세욱, 1991) 또한, 정부의 정책실행을 물리적으로 방해하여 지역주민들 간의 갈등을 일으켜 공동체 의식을 훼손시킨다고 주장한다. (선우영진, 1993; 지방행정연구원, 1993)

Peelle외 (1987)의 연구에서는 특정 지역에 시설을 입지시켰을 경우 지역 주민들의 선호여부는 편익과 비용의 관점에 의해 결정된다고 주장하였다. 주민들이 선호하는 시설일 경우 편익이 비용보다 클 것이고, 반대로 선호하지 않는 시설일 경우 비용이 편익보다 클 것이다. 비대칭적 비용-편익은 특정 시설로 인하여 해당 지역에만 편익 혹은 비용이 발생하는 것을 의미하며, 비선호시설은 이러한 비대칭적 비용-편익을 유발시키는 대표적인 시설로 볼 수 있다. 이러한 비용-편익의 비대칭성을 외부효과라 하며, 이는 어떤 경제주체의 행위가 수요·공급과 같은 가격 결정 과정을 거치지 않고 제 3의 경제주체에 영향을 미치는 것을 말한다(이성표, 2011). 가격 결정 과정을 거치지 않는 다는 것은 외부효과는 시장거래를 통해 오가지 않음을 뜻한다(조순·정운찬, 2011). 따라서, 비선호시설의 입지로 인해 발생하는 외부효과는 소음 및 진동 등의 환경오염, 재산상의 손실, 안전위협 등을 유발하는 것이 일반적이다(김길수, 1995).

2) 도시 비선호시설의 유형

대부분의 비선호시설은 현행「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 도시기반시설로 지정되어 있다. 도시기반시설들은 영리를 추구하는 민간에 맡겨서는 효율적으로 건설되기에 어려우므로 정부가 나서 직접 건설하거나 정부의 지원을 받아 민간이 건설하는 것이 일반적이다. 비선호시설의 유형으로는 혐오시설, 위험시설, 공익시설로 나누어 볼 수 있다.

혐오시설은 인근 지역 주민에게 공포감을 주거나, 인근 지역의 쾌적성이 훼손되어 주택가격이나 토지가격이 내려가는 등 부정적인 외부효과를 발생시키는 시설을 의미한다. 대표적인 혐오시설에는 공원묘지, 쓰레기매립장, 쓰레기소각장, 분뇨처리장, 화장장, 하수처리종말장 등이 있다.

위험시설은 위험성을 내포하고 있어서 해당 시설에서 사고나 자연재해 등의 사건으로 인근 지역에 막대한 손해를 입힐 수 있는 시설을 의미한다. 대표적인 위험시설로는 원자력발전소, 방사성폐기물처리장, 가스저장시

설, 주유 및 유류저장시설 등이 있다.

공익시설은 사회적 불평등을 완화하고, 저소득층이나 사회적으로 소외된 계층의 삶의 질 향상을 위해 국가나 지방자치단체가 설치하는 시설을 의미한다. 대표적 시설로는 양로원, 아동복지시설, 정신병원, 공공임대주택 등이 있으며, 이러한 시설들은 시설 자체가 주는 이미지(낙인효과)로 인해 부정적 외부효과가 발생하고 이것이 부동산 가치를 떨어뜨린다고 인식되고 있다.

본 연구에서 다룰 역세권 청년임대주택은 「서울시특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」를 따른다. 조례에서 명시하는 공공임대주택은 「공공주택 특별법」을 따르며, 이는 그 성격에 미루어 보았을 때 환경오염 혹은 건강상 피해를 주는 시설로 보기는 어려우며, 이 시설이 주는 부정적인 이미지 즉, 낙인효과로 인해 부정적인 외부효과를 보이고 공익성이 혼합된 시설로 볼 수 있다.

[표 2-1] 시설의 성격에 따른 분류

혐오성	쓰레기매립장, 쓰레기소각장, 쓰레기적환장,분 뇨처리장, 화장장, 공원묘지, 하수종말처리장, 장례식장, 납골당
위험성	원자력발전소, 핵폐기물처리장, 주유저장시설, 가스저장시설, 화력발전소, 군부대시설, 구치소, 고압송전선 등
공익성	양로원, 아동복지시설, 정신병원, 장애인시설, 성역화사업, 나환자촌, 공공임대주택 등

출처: 김상대(1993) 를 재구성

2. 낙인효과(Social Stigma)

1) 낙인효과의 개념

낙인효과는 사회심리학에서 일탈행위를 설명하는 방법으로 사용되는 개념이며, 이외에도 정치학, 범죄학에서도 비슷하게 사용되고 있다. 이 개념에 따르면, 사람들은 타인이 사람들은 타인이 자신에 대해 부정적으로 평가하여 이를 낙인을 찍히게 되면, 부정적인 행태를 보이게 된다고 한다. 이러한 행태를 보이게 되는 효과를 낙인효과라 한다. Mundy(1992)는 부동산의 평가에 낙인효과로 인한 피해 여부를 파괴, 은폐성, 심미성, 신뢰성, 외부효과의 크기와 정도, 위험성, 공포 이하 7가지의 항목에서 판단할 수 있다고 주장한다. 첫 네가지 항목에 대해 자세한 설명을 하자면, 파괴는 환경오염과 같은 물리적인 피해를 의미하고, 은폐성은 이러한 피해가 주변에 알려지는 정도를, 심미성은 주변 환경 변화를 시각적으로 인지하는 것을, 신뢰성은 특정 피해로 인한 책임자를 명확하게 규명하는 것을 의미한다.[6)]

Patchin(1991)은 낙인효과를 형태가 존재하지 않은 부정으로 보았으며, 이는 복구비용에 대한 부담, 거래 제약, 사회적 책임, 담보 설정 한계, 용도에 따른 차이, 복구수준 이하 6가지 항목이 결합해서 발생한다고 주장하였다. 그가 설정한 항목들은 앞서 소개된 Mundy의 항목들보다 금융적인 측면에 편향됨을 볼 수 있다. 한편 국내의 연구에서, 임석회(1999)는 낙인효과란 환경오염의 영향을 받는 부동산에 대하여 들이 같는 무형의 혹은 그 양을 특정할 수 없는 불리한 인식으로 정의하였으며, 오염된 토지나 지역에 투입되는 정화-복구 비용은 낙인효과가 아닌 부가적인 영향이라고 주장하였다. 이는 Patchin(1991)이 주장하는 낙인효과의 무형성과 비슷하나, 금전적 혹은 사회적 비용에 있어서는 사뭇 다름을 알 수 있다.

---

6) 낙인효과와 반대되는 효과로는 피그말리온 효과(pygmalion effect)가 있는데, 이는 '타인의 자신에 대한 긍정적인 평가로 인해 더욱 노력하는 경향'을 의미한다.

따라서, 낙인효과는 사회심리학 분야에서 시작하였고 도시분야에서는 시설의 입지로 발생하는 외부효과를 이해하기 위해 사용되고 있는 개념이다. 환경오염으로 인한 부동산 가치의 하락, 비선호시설에 대한 인식, 장소성 부여로 인한 형성된 이미지 혹은 이로 인한 부동산 가격 차이 등 도시의 많은 부분에 사용되고 있다(김철중 2012).

2) 임대주택의 낙인효과

앞서 설명한 낙인효과의 개념은 지역사회에 자연파괴를 동반하는 공공시설에 대한 관점으로 나열되었다. 본 연구에서 보고자 하는 역세권 청년 임대주택은 그 시설의 성격상 공익성이 강한 시설이다. Mundy가 주장한 7가지 중 '외부효과의 정도와 지속기간'과 Patchin이 주장한 6가지 중 '거래 제약'이 현재 우리나라에서 임대주택의 건설로 인해 발생할 수 있는 낙인효과의 결과라고 볼 수 있다.

공공임대주택에서 보여지는 사회적 고립과 차별의 문제를 지적한 연구들은 크게 두 가지로 나누어 설명할 수 있다. 소외계층의 거주지 밀집에 대한 문제점을 지적한 연구들과 사회적 배제의 개념을 적용하여 공공임대주택을 분석한 연구들이다. 이를 바탕으로, 임대주택의 공급은 계층별 주거지 분리라는 점에서 설명할 수 있으며, 이를 학술적으로 밝힌 것은 시카고학파의 도시생태연구이다. 이러한 주거지 분리 현상의 요인은 서구와 국내에서 다르게 나타나는데, 서구에서는 인종, 민족, 계층 등이 주요 요인이었지만, 국내에서는 계층이 주된 요인으로 나타난다.

더불어 계층별 주거지 분리를 야기시키는 것은 수요자의 선택뿐만 아니라 공공의 주택정책이 일조한다고 선행연구에서 밝히고 있으며[7] 이러한 계층별 주거지 분리는 낙인효과를 초래한다. 첫째, 주거지 분리가 도시공간구조상 심리적 범주화를 용이하게 하여 사회적인 낙인 형성을 강화할

7) 김위정, 2004. " 공공임대주택 주민들에 대한 사회적 배제 연구: 주거지격리를 통한 사회적 배제를 중심으로," 한국도시연구소

수 있다는 점이다. 둘째, 한번 각인된 낙인은 주거지 분리를 통해 편견과 차별을 강화할 수 있다는 점이다. 이렇듯 도시공간 구조상 계층별 주거지 분리에 따른 사회적 낙인을 완화시키기 위하여, 공공은 임대주택을 역세권과 같은 지가가 높은 지역에 입지시켜 사회적 혼합을 유도하는 것이다. 하지만 수요자의 자발적 선택이 아닌 의도적인 혼합은 낙인효과를 잠재적으로 내포하게 된다.[8)]

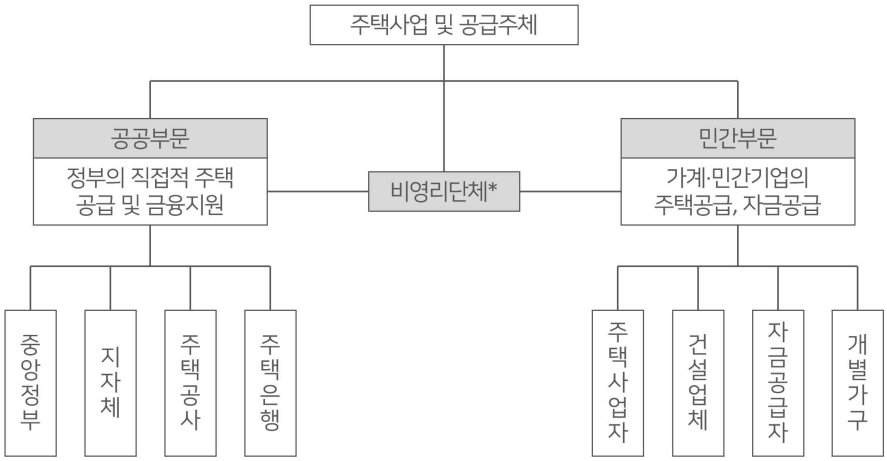
8) 우아영, 2005. “임대주택의 혼합이 주택가격에 미치는 영향”, 「서울대학교 석사학위논문」

3. 공공주택과 주택시장

1) 주택시장에서의 공공과 민간의 역할

국내의 주택시장에 공공부문과 민간부문은 아래의 그림 과 같이 그 역할과 주체로 분류할 수 있다. 공공부문에는 중앙정부, 지자체, 주택공사, 주택은행, 그리고 특수목적기관[9]이 포함되어 있고, 민간부문은 주택사업자, 건설업체, 자금공급자, 개별가구가 포함된다. 위와 같이 분류을 통해 주택의 공급과정에서 공급의 주체와 자본의 출처에 대한 통계자료를 구축하고, 향후 주택공급정책에 대한 시행과 평가 과정에서 참고할 수 있기 때문이다.

주택시장에서의 공공과 민간의 역할은 근본적으로 다르다. 민간이 개발을 통해 이익을 얻으면, 공공은 민간이 얻은 이익 일부를 환수하여 사회에 나누어준다. 본 연구에서 다룰 역세권 청년임대주택의 경우 공공과 민간이 서로 협력하여 주택을 공급하는 방식이며, 민간의 주도하에 공공은 이를 제도적, 금융적으로 지원한다. 역세권 청년임대주택사업은 기부채납의 방식이 다른 사업들과는 조금 다른 점을 보이는데 일부 세대수를 서울시에 귀속시켜 영구임대주택으로 사용한다.



[그림 2-1] 국내 주택시장의 공공과 민간 (출처: 하성규, 2004)

9) 특수한 목적으로 주택을 공급하는 기관으로 국가보훈처, 국방부, 동력자원부(現상공자원부), 공무원연금관리공단, 보건사회부(現보건복지부) 등이 있다(하성규, 2004).

2) 임대주택의 개념

공공임대주택은 서민들의 주거안정을 위해 정부가 지원·공급하는 일종의 사회복지제도이며, 시장에서는 주거비를 감당할 수 없는 빈곤층에 대하여 비교적 저렴한 임대료로 안정적으로 공급되는 재화[10]이다. 또한 「공공주택 특별법」에 따르면, "공공주택"이란 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택을 뜻한다. 공공임대주택은 임대의무기간과 그 밖의 다른 특징들과 함께 표 2-2와 같이 분류할 수 있다.

[표 2-2] 임대주택의 종류와 특징

종류	임대의무 기간	비고
영구임대주택	50년	전용면적 49㎡ 이하, 2년 갱신
국민임대주택	10년, 20년	전용면적 39㎡, 49㎡, 59㎡, 2년 갱신
행복주택	6년, 20년	전용면적 40㎡ 이하, 40~45㎡, 2년 갱신
장기전세주택	20년	전용면적 60㎡ 이하, 60~85㎡, 85㎡ 초과
공공임대·주거 환경임대주택	20년	전용면적 19㎡ ~ 59㎡
재개발 임대주택	10년	전용면적 30㎡ 이하, 30~40㎡, 40~84㎡
도시형 생활주택	8년, 10년	전용면적 19~33㎡
기존주택 매입임대주택	20년	다가구 가형 : 50㎡ 이하 (모든 가구) 다가구 나형 : 50㎡ 초과 85㎡ 이하(3인 이상가구) 원룸 주택 : 50㎡ 미만 (1인~2인 가구)
역세권 청년임대주택	8년	전용면적 14~20㎡, 2년 갱신

출처: 우아영(1993)의 자료를 바탕으로 재구성

10) 재화의 종류 중 비교적 오래 거듭하여 쓸 수 있다는 점에서 '내구재에 속함'

3) 임대주택공급의 유인수단

공공은 임대주택의 공급 활성화를 위해 공급자에게 다양한 유인수단을 제공하며 이는 저리융자, 조세감면, 그리고 택지 우선 공급으로 크게 3가지로 나누어 볼 수 있다. 첫번째로 저리융자는 정부가 제공하는 금융지원으로 주택공급자에게 임대주택의 건설을 참여를 유도한다. 그 이유는 임대주택은 의무임대기간으로 인해 일반분양주택과는 다르게 투자자금의 회수기간이 길어 자본력이 충분한 대기업 건설회사의 경우에는 자금에 대한 문제가 없지만, 이외의 공급자들은 자금난을 겪을 수 있기 때문이다. 이러한 저리융자를 통한 정부의 금융지원은 임대주택의 공급에 큰 공헌을 한다. 두번째로 조세감면은 정부가 특정 목적을 달성하기 위해 개인이나 기업으로부터 세금을 줄여주는 방식으로 세제상 지원을 의미한다. 이는 정부가 특정 목적을 달성하기 위해 정부가 보조금을 지원하는 형태로 볼 수 있으므로 조세지출의 하나의 방법이다. 세금을 줄여주는 방법을 통해 주택공급자들은 사업수익의 일정부분을 보장할 수 있어 위험요인의 감소로 이어져 공급의 활성화가 이루어 지게 된다. 세번째로 주택공급자에게 우선적인 택지 공급은 사회에 편익을 가져다 준다. 주택공급은 택지가 있어야 가능하며, 이를 위한 필요한 택지를 확보하는 것은 매우 중요한 문제이다. 따라서, 공급자에게 택지의 우선 공급은 사업기간의 단축을 꾀할 수 있어 임대주택의 공급에 일조할 수 있다.

위에서 나열한 세 가지 유인책 이외에도 역세권 청년임대주택은 용도종상향도 가능하게 해준다. 이는 공급자에게 의무임대기간이 끝나고 판매할 경우 큰 수익을 안겨줄 수 있어 공급의 유인책으로 작용한다. 더불어 기존 주거지역으로 분류되었던 곳이 준주거 혹은 상업지역으로 바뀔 경우, 그 주변의 지가에도 긍정적인 영향을 미칠 수 있어 주변 주택소유자들에게 긍정적인 외부효과로 작용할 수 있다[11]. 이는 임대주택의 입지로 인해 발생하는 인근 주민들의 반발을 줄일 수 있어 공급의 활성화를 위한 유인책이라고 볼 수 있다.

11) 최형석, 2014. “도심형복합상업시설의 주변지가 파급효과에 대한 실증분석-영등포 타임스퀘어를 중심으로,” 한국부동산학회, pp.60-71

4. 주택가격과 임대료에 관한 이론

1) 개요

주택이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로된 건축물의 전부 또는 일부와 그 부속토지를 뜻하며, 이는 단독주택과 공동주택으로 나뉜다. 가격이란 재화의 가치를 화폐단위로 환산한 것으로 어떤 재화를 획득하기 위해 지불해야하는 화폐의 양을 의미한다. 부동산 가격은 부동산의 소유함으로서 발생하는 장래 수익에 대한 현재가치라고 할 수 있다. 이는 수요공급이론에 바탕을 두고 부동산 시장에서 형성된다고 볼 수 있다. 하지만, 부동산은 완전경쟁시장에서 거래되는 일반 재화와는 다른 모습을 보이며, 그 가격은 다양한 외부요인으로 인해 영향을 받아 시장가격을 왜곡시키는 결과를 초래한다.[12)]

주택의 가격은 앞에서 명시했듯이 일반적인 경제학적 수요공급이론을 따르기 때문에 주택의 수요-공급곡선은 일반재화의 수요-공급곡선과 같은 형태를 지닌다. 따라서, 주택의 가격이 오르면 수요는 감소하고 주택가격이 내리면 수요는 증가한다. 공급곡선도 마찬가지로, 주택의 가격이 하락하면 공급이 감소하고 가격이 오르면 공급이 증가한다. 주택의 가격은 부동산 시장 수요량과 부동산 시장 공급량이 일치하는 가격수준인 시장균형가와 거래량이 결정된다. 만약 주택 공급이 일정한 상태에서 수요가 감소할 경우, 이전의 교차점에서 초과공급량이 발생하여 균형가격은 하락하고 거래량은 감소하게 된다.

주택의 수요와 공급은 하성규(2004)가 언급한 것처럼 부동산 시장에서 주택가격은 다양한 외부요인에 의해 영향을 받는다. 주택의 수요량은 수요자의 소득, 인구분포 및 구조, 학군, 토지가격, 편익시설의 유무, 교통의 편의성, 대출이자율 등 다양한 요인에 의해 영향을 받는다. 주택의 공급량은 앞에서 언급한 주택 공급의 유인수단(금융지원, 세제혜택, 규제완화 등)에

12) 하성규, 2004. “주택정책론 제2전정증보판”, 「박영사」

의해 영향을 받는다. 따라서 주택의 경우 언급한 다양한 요인과 제한된 토지로 인해 생산비를 투입하여도 그 공급량이 제한되어 있고, 이로 인하여 주택의 공급곡선의 기울기는 일반 재화의 공급곡선의 기울기보다 가파르다고 볼 수 있다.

2) 지가와 주택가격

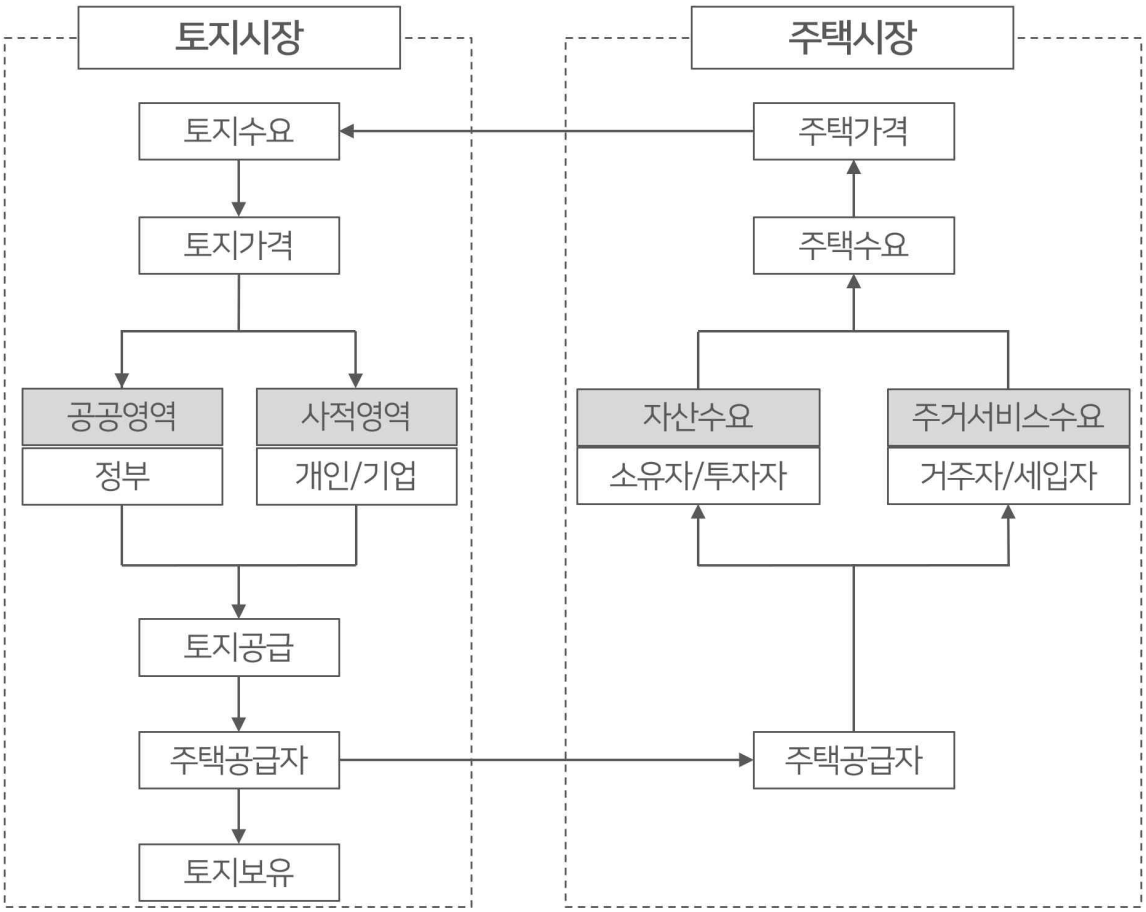
Marshall(1890)은 도시의 토지시장분석을 처음으로 시도하였고, 지가를 입지의 우위성을 반영하는 상태가치와 전통적인 농업지대로서의 가치의 합으로 보았다. 상태가치란 대상 토지가 다른 토지에 비해 지닌 입지의 우위성을 화폐가치로 나타낸 것으로 정의하였다.[13] Hurd(1903)은 지가는 접근성에 의해 결정된다고 보았다. 지가는 경제적 지대에서, 지대는 위치에서, 위치는 편리에서, 편리는 가까움에서 비롯되므로 다시 말해 지가는 결국 접근성에서 비롯된다고 주장한다.[14]

현재는 지가를 토지가격 또는 토지가치의 약자로 시장에서 혼재되어 사용되고 있다. 지가 형성요인은 지가를 형성하는데 미치는 여러 요인을 뜻하며, 이러한 요인들이 상호 유기적인 관련성을 갖고 있다. 따라서, 지가가 상승하거나 하락하는데 하나의 영향요인으로 해석하기에는 어려움이 있다. 지가형성요인에는 공간적 범위에 따라 개별요인과 일반요인으로 구분할 수 있다. 개별요인은 토지가격에 직접적으로 영향을 주는 요인으로 면적, 위치, 이용, 형태 등의 요인들을 뜻한다. 다른 재화와는 달리 토지는 부동성을 지니고 있어 일반요인에 더 큰 영향을 받는데, 이러한 요인들은 다시 사회적, 경제적, 행정적, 지역적 요인들로 나눌 수 있다.[15]

하성규(2004)가 언급한 주택 수요량은 토지가격에 영향을 받아 주택가격에 영향을 준다고 한다. 하지만, 주택가격으로 인해 토지가격이 결정되는지 혹은 토지가격으로 인해 주택가격이 결정되는지에 대해 꾸준한 논의

13) Marshall, Alfread. 1890. “Principles of Economics” p.553
14) 박원석, 2011. 「부동산입지론」 서울: 양현사, p.4
15) 유원상·김영선, 2009. “부동산의 수요·공급 이론과 가격형성에 관한 이론적 접근,” 한국부동산학회, 37(0):105-123

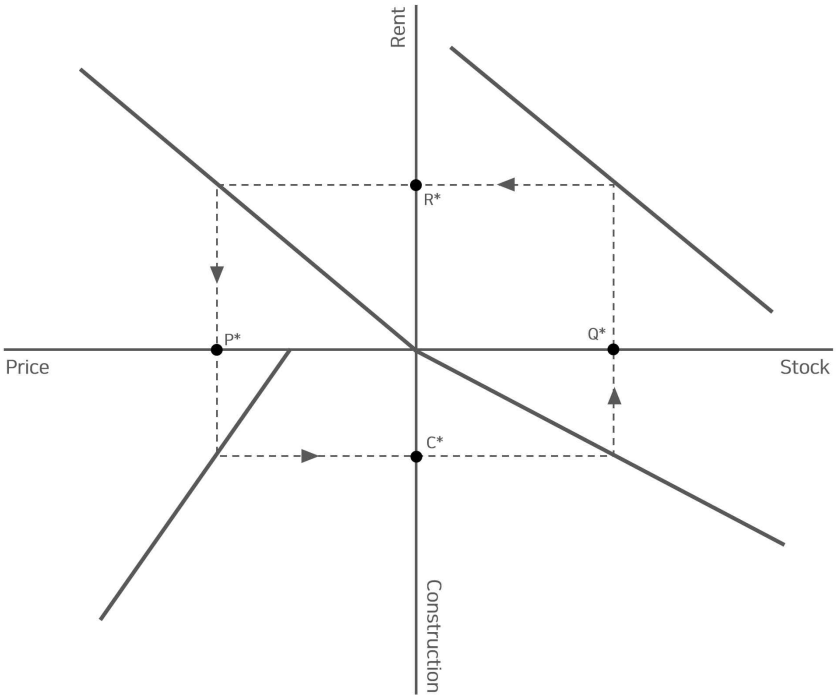
가 이루어져 왔다. 최경관(2012)은 서울시의 지가와 주택가격 간의 인과관계를 오차수정모형을 이용하여 분석하였고 이를 그레인저 인과관계를 통해 검증하였다. 그 결과, 그림 2-2와 같이 토지가격과 주택가격은 서로 영향을 주고받는 관계를 맺으며, 토지가격에 영향을 미치는 여러 가지 요인들은 주택가격에도 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.



[그림 2-2] 토지와 주택의 가격 결정 모식도 (출처: 최경관, 2012)

3) 주택가격과 임대료

과거 경제학자들은 부동산가격의 상승으로 인해 임대료 가격이 상승하는가 혹은 그 반대로 임대료가 상승하여 부동산가격이 상승하는가에 대해 많은 논의가 이루어졌다. 이에 디파스퀘일과 위튼은 한 모델을 제시하여 수많은 논쟁을 종결시켰다. 이 모형은 임대료와 부동산가격이 일방적으로 영향을 주는 것이 아니라 상호 연관을 주는 것이며, 주택재고량과 신규공급량을 추가로 이와 같은 관계를 설명한다. 임대료가 상승하면 부동산가격도 상승하며, 부동산가격의 상승으로 인해 주택의 신규공급량은 증가한다. 많은 신규공급량으로 인해 주택재고량은 많아지며 이는 다시 임대료의 하락으로 이어진다. 그리고 다시 낮아진 임대료로 인해 부동산가격은 낮아지며 그 결과 신규공급량이 줄어들게 된다. 낮아진 신규공급량과 주택이 노후화되어 멸실량이 증가하게 되면 주택재고량은 줄어들어 이는 다시 임대료의 상승으로 이어진다. 주택시장은 이러한 관계로 주택가격의 평형을 이루게 된다는 게 디파스퀘일-위튼 모형의 설명이다.



[그림 2-3] 디파스퀘일-위튼 모형
(출처: Dipasquale·Wheaton, 1996)

5. 역세권

1) 개념 및 범위

역세권이란 역의 영향력을 미치는 지리적 공간의 범위를 뜻하며, 도시의 특성에 따라 그 범위를 설정하는 기준이 달라 역세권의 범위가 다르게 정의될 수 있다.[16] 일반적으로 사용되는 역세권의 정의는 역을 기점으로 한 일상생활의 중심지로서 보행자의 접근성과 토지이용에 영향을 주는 범위를 뜻한다. 즉, 일상생활에서 역을 중심으로 한 다양한 상업 및 업무활동, 문화활동 등이 발생하는 주변 시설물이나 혹은 그 세력권을 의미한다[17]. 그리고 역세권을 4가지 지역적 항목으로 구분하면, 역세권 핵심지구, 역세권 중심지구, 역세권 지구, 역세권 배후지구로 나눌수 있다. 첫번째, 역세권 핵심지구는 역사와 역전광장으로 이루어져 있고 환승, 집합, 휴식 등의 기능을 주로 담당한다. 두번째, 역세권 중심지구는 상업·업무지구와 주차장으로 이루어져 있고, 지역에 따라서는 복합주거공간도 포함되어 있어 역사 인근 지역의 상업화와 공공업무의 기능을 주로 담당한다. 세번째, 역세권 지구는 주택 위주로 이루어져 있으며 일반적으로 그 범위는 도보 한계권으로 500m로 설정된다. 더불이 이 범위는 상세계획구역의 범위로 도시계획법에서 규정하고 있다. 네번째, 역세권 배후지구는 역세권 핵심지구와 역세권 중심지구에서 도로 이외의 교통수단을 이용하여 접근할 수 있는 권역으로 주거지역이 주를 이룬다. 주로 대도시의 위성도시, 도시내 도시철도가 발달되지 않은 외곽지역 등에 형성되어 있다.[18]

위와 같은 범위는 기능적으로 분류한 역세권이며, 그 범위를 실질적으로 수치화를 통해 규정하려는 시도가 과거 1980년대부터 시작되었다. 서울시에서는 1980년대에 역세권을 도보거리를 기준으로 1차 역세권(500m

---

16) 이재명, 2004, “지하철 역세권에서의 입지성 요인과 지가에 관한 연구”, 고려대학원, p.5
17) 서울시정개발연구원, 1997, “역세권에 대한 도시계획차원의 대응방향”, p.11
18) 양재호, 2000, “역세권 개발방향의 모형설정에 관한 연구”, 성균관대학교 대학원, p.38-39

이내)과 2차 역세권(500~1000m)으로 나누었다.[19] 이후 1990년도 서울시 도시기본계획에서는 역을 기준으로 반경 1km로 역세권의 범위를 넓게 보았고, 1992년 제 3기 지하철 기본계획수립과 역세권개발 기본구상에서는 인접권(200m 이내)과 역세권(200~800m)로 구분하고 있다. 1997년 서울시 도시기본계획에서는 역세원의 범위를 전철역 입구를 기준으로 반경 500m로 설정하였으나, 서울시 도시계획국에서는 상업계 용도지역으로의 변경 대상범위를 역을 기준으로 반경 250m로 정하였다. 현재는 역세권 개발 및 이용에 관한 법률 제 2조에 의거하여, 역세권은 「도시철도법」, 「철도산업발전 기본법」, 「철도건설법」에 따라 건설 및 운영되는 철도역과 그 주변지역으로 명시하고 있으며, 통상적으로 지하철역을 중심으로 반경 500m 내외지역을 의미한다. 또한, 역세권의 범위와 같이 그 범위의 기준에 대한 논의도 이루어지고 있는데 그 이유는 기준점을 역사 중앙에 둘 때와 역사의 출입구에 둘 때 역세권의 범위가 달라지기 때문이다.[20]

19) 서울 2020 도시개발 장기구상 중기계획(1980), 서울시 도시구조개편을 위한 다핵도시개발연구(1984)

20) 서울시정개발연구원, 1997, “역세권에 대한 도시계획 차원의 대응방법”, p.13-15

[표 2-3] 기존 연구에서 제시한 역세권 범위

구분	기존 연구	역세권 범위		
국내	도시계획법의 지구상세계획 지침			반경 500m
	서울 2000 도시개발 장기구상 중기계획 (1980)	1차 역세권		반경 500m
		2차 역세권		반경 500~1,000m
	유형식 (1996)	1차 영향권		반경 200~500m
		2차 영향권		반경 500~1,000m
	김미리 (2001)	역세권		반경 500m
		비역세권		반경 500m 외 지역
	윤대식 외 (2006)	핵심역세권		반경 250m 이내
		도보역세권		반경 530m 이내
		연계교통권		반경 3,000m 이내
	조영진 (2008)	역 인접권		반경 300m
		직접역세권		반경 500m
		간접역세권		반경 500~1,000m
	이응현 외 (2008)	직접역세권	역사부지	약 200m 이내
			1차 역세권	반경 500m 이내
			2차 역세권	반경 1km 이내
		간접역세권		반경 5km 이내
	허창무 (2010)	역사중심권		반경 100~200m
		직접역세권		반경 300~500m
		간접역세권		반경 500~1,000m
국외	볼티모어(미국)			반경 600m
	워싱턴(미국)			반경 1,400m
	로스엔젤레스(미국)	도심지역		반경 530m
		비도심지역		반경 800m
	오사카(일본)	역 등급별		반경 360m
				반경 540m
				반경 720m

출처: 유승환·강준모(2012), 이연수 외(2012)을 바탕으로 재구성

2) 역세권의 특성

도심지는 그 입지적 특성으로 인해 대부분 공간이 지하철 노선과 연계되어 있어, 상당부분이 지하철 역세권에 속한다고 볼 수 있다. 부도심의 역세권은 배후 주거단지의 기능을 하고 있어, 역세권의 확대를 통해 도심지와의 접근성 향상과 이를 통한 부도심의 기능 강화를 이루려 한다.

역세권이 가진 첫 번째 특징은 다양한 교통수단의 연결점이다. 도심지에는 상업, 행정, 문화, 서비스 등의 주민의 생활 편익 증진을 위한 여러 가지 도심의 기능을 도시계획을 통해 이루어진다. 대중교통의 집중을 통해 접근성 향상시켜 보다 많은 시민들이 이러한 편익을 누릴 수 있게 된다. 두 번째 특징은 역세권이 시민들의 생활 중심이 되어 업무, 쇼핑, 지구 외로의 출근과 퇴근 등에 이용되고 있다. 사람들의 통행과 교통수단이 집중되고 동시에 밀도가 높아져 유통관련시설, 환승 주차장, 역사 빌딩 등 시설들이 입지하게 된다. 세 번째 특징은 역세권이 지역 성장과 발전의 거점이 된다. 앞서 설명한 다양한 교통수단과 사람들의 활발한 교류로 인해 역세권을 중심으로 다양한 서비스와 활동이 퍼져나간다. 따라서 주변 인프라와 교류가 많은 역세권이 발전의 중심 역할을 하여 주변 지역 발전에 일조한다. 네 번째 특징은 역세권에서 발생하는 외부효과는 전체 도시의 축소판으로 볼 수 있다. 다시 말해, 역세권의 긍정적인 요인은 해당 지역의 성장에 기여하지만, 이로 인해 발생하는 인구 과밀화, 지가상승, 환경오염, 교통혼잡 등의 도시에서 관찰할 수 있는 사회현상이 역세권에서도 관찰할 수 있다.[21] 이처럼 역세권은 교통수단의 연결점, 생활의 중심, 지역 발전의 거점, 도시의 축소판 이하 네가지 특징을 지니고 있어, 도시의 개발 및 계획에 있어서 중요한 부분으로 여겨진다.

21) 유승환 · 강준모, 2012. “역세권 공간구조특성이 지가에 미치는 영향요인분석”, 「대한토목학회논문집」, 32(1):61-69

제 2 절 선행연구 고찰

1. 1인가구 주택선택 요인에 관한 연구

1인가구의 주거 안정성이나 정주성은 계층별 주택 및 주거환경에 따라 달라지며 주거지 선택에도 영향을 미친다. 서울시 1인가구 중 7.5%는 주택 이외의 유형에 거주하며 주거비 부담으로 인해 만족스러운 주거환경이 아니더라도 더 저렴한 곳을 선택하는 것으로 나타난다.[22] 지방에 비해 서울에 거주하는 청년 1인가구의 주택 및 주거환경의 질이 더 열악한 편이며 주로 보증부 월세 거주가 많으며, 아파트보다 단독주택 거주비율이 높아 주거 안정성이 낮다.[23]

최은실(2001)은 1·2인 가구의 주거형태인 원룸을 대상으로 수요계층에 대해 분류하였고, 거주자의 주거실태조사 및 요구도를 분석하기 위해 259부의 설문지를 사용하였다. 설문에 사용된 원룸 선택결정요인으로 투자가치, 임대료 및 유지비, 원룸의 내부구조 및 시설, 대중교통의 편리성(출근, 통학), 주변생활여건 등을 설정하였다. 설문결과, 대중교통의 편리성이 1·2인 가구가 중요시하는 요인으로 나타났으며 원룸의 내부구조 및 시설과 임대료 및 유지비가 그 뒤를 이었다.

김진영(2008)의 연구에서는 원룸형 다가구주택 선택 시 우선 요인을 알아보기 위해 40명을 대상으로 면담조사를 실시하였다. 조사결과, 같은 임대료 조건에서 건축물 내부사항으로는 욕실의 크기와 시설이고, 외부사항으로는 통학거리, 편의시설의 위치와 종류, 소음과 일조량, 경제성, 안전성의 순서로 나타났다고 밝혔다.

주거선택 요인에 관한 연구로는 강희구 외(2010)은 광주시내 원룸형 다

---

22) 정수영, 2016. “1인가구 유형별 주택 및 주거환경 만족도 차이에 관한 연구”, 「중앙대학교 석사학위논문」

23) 박미선·이재춘·김근용·이윤상·천현숙, 2018. “1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구”, 국토연구원

가구주택 거주자 196명을 대상으로 설문조사를 실시하여 이들이 생각하는 주거선택 중요도는 요인분석을 통해 추출하였다. 분석결과 총 7가지의 요인(실내 공간 및 디자인, 경제성, 입지성, 외부환경, 외부시설 편리성, 거주 친숙성 요인, 유지관리 및 안전성) 중 입지성 요인이 가장 높게 나타났다.

주거 만족도에 관한 연구로는 조준우 외(2011)은 다가구주택 및 오피스텔 임차인 196명을 대상으로 가구특성 및 주거 선택시 중요도와 만족도를 알아보기 위해 설문조사를 진행하였고, 그 내용은 내부환경(노후정도, 주택 내부시설, 주차시설, 편익시설, 사생활 보호), 외부환경(직장거리, 대중교통 이용, 소음, 골목길 안전, 생활편익시설, 문화시설 등), 가격(보증금, 임대료, 관리비), 거주만족도, 사회적 이미지 이하 5가지 항목으로 구분하였다. 이를 바탕으로 로지스틱 분석을 통해 분석하여 임차인들의 이용 현황과 임대사업의 수요계층별 계획 및 방향을 제시하였다.

성현곤(2012)은 서울시의 도시형 생활주택 거주자 171명을 대상으로 주거환경 만족도 및 통행행태에 관해 설문조사를 진행하였다. 수집된 설문조사 데이터를 바탕으로 요인분석과 순위형 로짓분석을 통해 주거환경 선호요인(물리적 활동, 접근성, 안전성, 사회적환경, 옥외 공간, 경관)과 통행행태 선호요인(통행발생, 수단선호, 안전성, 자동차의존)으로 구분하여 도시형 생활주택의 주거만족도를 비교하였다. 그 결과, 주거환경에서는 안정성이 우선시 되었고, 통행행태에서는 통행발생(통행중 발생하는 비용 및 시간 등)이 주요한 선택 요인이 되었다.

오주용 외(2013)의 연구에서는 임대인과 임차인이 중요시 여기는 1인가구의 24가지의 특성을 AHP를 이용하여 분석하였다. 그 결과 임대인과 임차인은 두그룹 모두 학교 및 직장과의 거리, 대중교통의 이용, 방/주방/화장실 크기, 생활편의시설의 이용, 채광 및 통풍이 상위 5개 항목으로 동일하게 나왔고 그 내부적으로 순위가 조금 다르게 나왔다. 임차인은 학교와 직장간의 거리를 가장 우선시 여겼고, 임대인은 대중교통의 이용을 가장 우선시 여겼다.

본 연구에서 1인가구의 주택선택 요인을 보아야 하는 이유는 이들의 선택 요인이 결국에는 수요로 이어지기 때문이다. 주택의 가격과 임대료는 시장경제 논리에 있어 결국에는 수요와 공급에 입각하기 때문에 오주용(2013)과 강희구 외(2010) 등에서 사용된 변수를 활용하여 본 연구에서 사용될 헤도닉 가격 모형의 독립변수로 사용될 것이다.

[표 2-4] 1인가구 주택선택요인에 관한 주요 선행연구

저자	주요 결과 및 시사점
최은실 (2001)	- 설문조사를 통해 대중교통의 편리성이 1·2인 가구가 중요시하는 요인으로 나타났으며, 원룸의 내부구조 및 시설과 임대료 및 유지비가 그 뒤를 이음 - 각 수요계층에 적절한 공급전략을 제시함
김진영 (2008)	- 원룸형 다가구주택 거주자 40명을 대상으로 주거선택요인을 알아보기 위한 면담조사실행 - 건축물 내부사항으로 욕실의 크기와 시설이 중요하며, 외부사항은 통학거리, 편의시설의 위치와 종류, 소음과 일조량, 경제성, 안정성의 순서로 나타남
강희구 외 (2010)	- 원룸형 다가구주택 거주자 196명을 대상으로 설문조사 진행 - 7가지의 요인(실내 공간 및 디자인, 경제성, 입지성, 외부환경, 외부시설 편리성, 거주 친숙성 요인, 유지관리 및 안전성) 중 입지성 요인이 가장 높게 나타남
조준우 외 (2011)	- 다가구주택 및 오피스텔 임차인 186명을 대상으로 설문조사 진행 - 분석 결과, 월세거주자는 자신의 월평균소득에, 전세거주자는 자산 보유액에 따라 임차유형을 선택 - 임차인은 주거선택요인의 중요도에 맞게 주택 유형을 선택
성현곤 (2012)	- 순위형 로짓분석을 통해 주거환경 선호요인(물리적 활동, 접근성, 안전성, 사회적환경, 옥외 공간, 경관)과 통행행태 선호요인(통행발생, 수단선호, 안전성, 자동차의존)으로 구분하여 도시형 생활주택의 주거 만족도를 비교 - 주거환경에서는 안정성이, 통행행태에서는 통행발생(통행중 발생하는 비용 및 시간 등)이 주요한 요인
오주용 외 (2013)	- 임대인과 임차인이 중요시 여기는 1인가구의 24가지의 특성을 AHP를 이용하여 분석 - 임차인에게는 학교/직장간의 거리가, 임대인에게는 대중교통의 이용이 중요

2. 지가 영향요인에 관한 연구

지가에 영향을 주는 요인들을 분석하는 방법으로 헤도닉 가격 모형이 많은 연구에서 사용되어 왔다. 헤도닉 가격모형은 Griliches(1971)에 의해 처음 개념이 제시되었고, 후에 Rosen(1978)이 발전시켜 현재까지 사용되고 있다. 국내에도 헤도닉 가격 모형을 사용한 많은 연구가 존재하며, 이 모형을 처음 국내에 적용시킨 연구는 이태일·채미옥(1986)이 있다. 그의 연구에서는 서울시 7개 동을 대상으로 지가를 분석하였는데, 그 결과 용도지역, 토지용도, 대로와의 거리순으로 지가에 미치는 영향이 크다고 밝혀졌다.

최수 외(2009)는 개발사업에 따른 주변 지역의 지가변화의 원인을 분석하였고 이를 통해 개발사업이 주변 지역의 지가에 미치는 '영향권'을 설정하였다. 분석에 사용된 종속변수는 공시지가이고, 독립변수는 개발사업으로부터 거리, 용도지역, 토지이용, 도로접면이다. 분석결과 지가영향거리에 영향을 미치는 변수는 지가함수의 형태, 당해 지역과 주변지역의 지가차이율, 개발사업지구의 규모임을 밝혔다.

유승환·강준모(2012)은 역세권 공간구조특성이 지가에 미치는 영향요인을 분석하였다. 분석에 사용된 독립변수는 사회적특성(유동인구, 교육시설 규모, 사회복지시설 규모), 용적률, 표고, 입지적특성(토지이용비율, 노후도), 접근성(지하철 이용인구, 버스정류장)이다. 그 결과 역과의 거리에 따라 각각의 특성들이 미치는 영향력의 크기가 달랐지만, 공통적으로 상업지역의 면적이 넓을수록 지가가 상승하였다.

여옥경·이용배(2013)는 서울시 강남·영등포지역의 지가 형성요인을 다중회귀모형을 이용하여 분석하였다. 분석에 사용된 종속변수는 지역 내 평균지가이며 독립변수는 사회적요인(종사자수, 사업체수), 입지적요인(평균용적률, 상업면적비율, 주택면적비율 등), 접근성요인(지하철이용객수, 버스노선수)이다. 분석결과에 따르면 지가는 상업용도의 집약도, 종사자수, 주택면적비율, 지하철이용객수의 순으로 영향을 받는 것으로 나타났다.

서경규 외(2016)는 대구·경북지역 31개 시·군·구의 최고지가 필지를 대상으로 입지와 지가형성요인을 PLS회귀모형으로 분석하였다. 회귀모형에 사용된 종속변수는 필지의 감정평가액이고, 독립변수는 지역특성요인(인구밀도, 도시화율, 1인당 지방세 부담액, 등)과 개별특성요인(전통시장과의 거리, 철도역과의 거리, 버스터미널과의 거리, 청사와의 거리 등)이다. 분석결과에 따르면, 최고지가필지의 입지는 교통시설이나 유통시설에 영향을 크게 받으며, 그 지가는 개별특성요인보다는 지역특성요인에 의해 더 큰 영향을 미치는 것으로 확인하였다.

[표 2-5] 지가영향요인에 관한 주요 선행연구

저자	주요 결과 및 시사점
최수 외 (2009)	- 개발사업에 따른 주변 지역의 지가변화의 원인을 분석하였고 이를 통해 개발사업이 주변 지역의 지가에 미치는 '영향권'을 설정 - 지가영향거리에 영향을 미치는 변수는 지가함수의 형태, 당해 지역과 주변지역의 지가차이율, 개발사업지구의 규모
유승환·강준모 (2012)	- 역세권 공간구조특성이 지가에 미치는 영향요인을 분석 - 역과의 거리에 따라 각각의 특성들이 미치는 영향력의 크기가 달랐지만, 공통적으로 상업지역의 면적이 넓을수록 지가가 상승
여옥경·이용배 (2013)	- 서울시 강남·영등포지역의 지가 형성요인을 다중회귀모형을 이용하여 분석 - 지가는 상업용도의 집약도, 종사자수, 주택면적비율, 지하철이용객수의 순으로 영향
서경구 외 (2016)	- 대구·경북지역 31개 시·군·구의 최고지가 필지를 대상으로 입지와 지가형성요인을 PLS회귀모형으로 분석 - 최고지가필지의 입지는 교통시설이나 유통시설에 영향을 크게 받으며, 그 지가는 개별특성요인보다는 지역특성요인에 의해 더 큰 영향을 미치는 것으로 확인

3. 공공임대주택공급의 외부효과에 관한 연구

우아영(2005)의 연구에서는 종속변수로 아파트 매매가격을 사용하였으며, 독립변수로는 가구특성(평형규모, 난방방식), 단지특성(임대가구비율, 임대주택과의 거리, 주동·단지 더미변수, 건축 경과년수, 주차장 등), 입지특성(지하철역과의 거리, 학교와의 거리, 공원과의 거리, 간선도로와의 거리 등)을 적용하여 회귀분석을 수행하였다. 그 결과, 재개발 임대주택의 사회적 혼합이 일반분양아파트에 부(-)의 외부효과를 발생시켜 주택가격이 하락하는 것으로 나타났다. 그는 연구결과를 통해 임대주택의 사회적 혼합으로 인해 대상지와 그 외부의 주택 가격을 하락시킨다면, 그 과정에서 이상적인 사회적 통합을 이룰 수 있는지에 대한 의문을 제기하였다.

홍종문·이주형(2006)의 연구에서는 2005년 국민임대주택 공급지구중 29개 단지를 대상으로 헤도닉 가격 모형을 이용하여 임대주택의 외부효과를 검증하였다. 모형에 사용된 종속변수는 아파트 매매가격이고, 독립변수는 가구특성(전용면적), 단지특성(세대수, 주차대수, 임대주택과의 거리), 입지특성(초등학교와의 거리, 공원과의 거리, 간선·대중교통거리), 지역변수(서울, 경기남부, 경기북부, 중부, 남부)를 사용하였다. 그 결과 국민임대주택은 인근 500m 아파트의 매매가격에 부(-)의 영향을 미쳤고, 비인근 500m~1000m 아파트의 가격에는 유의미한 결과를 얻을 수 없었다. 그는 연구결과를 통해 임대주택의 입지가 주택의 가격을 하락시키는 요인이 아니라고 주장하였으며, 임대주택의 적극적인 공급이 필요하다고 한다.

홍준우(2007)는 국민임대주택의 공급에 따라 주변 지역의 아파트 전세가격에 미치는 영향을 아라보기 위해 시계열 회귀모형을 사용하였다. 모형에 사용된 종속변수는 지역별 아파트 전세가격이고, 독립변수는 공공부문비율, 공공부문재고, 총재고, 세대수이다. 분석 결과에 따르면, 국민임대주택의 공급이 주변 지역의 아파트 가격에 지역별로 다른 결과를 초래함을 밝혔다. 인천시 삼산동과 파주시 금촌동에서는 주택의 전세가격이 공공부문비율과 공공부문재고와 음(-)의 상관관계를 갖는 것으로 나타났고, 타지역에서는 유의미한 상관관계를 보이지 않았다. 그는 연구결과를 통해 비록

일부 지역에 한해서만 전세가격이 하락했다는 점을 강조하였고 장기적으로는 임대주택의 공급을 통해 주택가격의 안정화를 이룰 수 있다고 주장하였다. 이는 임대주택의 공급측면에서 우아영(2005)와는 다른 입장을 가지고 있으며, 주택가격의 하락을 바라보는 관점에서는 임대주택이 원인이 아니라고 주장하는 홍종문·이주형(2006)과는 다른 주장을 한다.

김주진·최막중(2009)은 서울에 소재하는 23개 단지의 공공임대주택을 사회적 혼합유형에 따른 다수준 헤도닉 가격 모형(multi-level Hedonic Price Model)으로 분석하였다. 연구에서 사용된 종속변수은 분양주택의 평당가격이고, 독립변수는 임대주택/거리^2, 혼합유형별 가변수, 그리고 물리·입지·지역적 변수이다. 분석결과에 따르면 공공임대주택의 공급으로 인근 분양아파트 가격에 미치는 영향이 뚜렷하게 나타나지 않았지만 임대주택과의 거리가 가깝거나 임대주택단지의 규모가 클수록 인근 분양아파트의 가격이 하락함을 확인했다. 해당 연구의 결과로 그는 공공임대주택의 입지로 주변 지역 주거환경이 악화되는 등의 외부효과는 발생할 수 있지만, 이로 인해 주택가격의 하락으로 이어진다고 보기에는 어렵다고 주장한다.

김정훈(2013)은 임대주택단지의 주변 아파트 가격형성 요인 중 임대주택의 입지가 주변 분양아파트의 가격에 얼마나 영향을 미치는지 헤도닉가격모형을 이용하여 실증분석을 하였다. 그의 연구에서 사용된 종속변수는 KB 부동산에서 제공된 평당 호가 가격이며, 독립변수는 세대특성(분양면적, 계단식여부, 지역난방여부), 단지특성(경과연수, 브랜드여부, 단지 동수), 지역특성(동별 평당 가격), 입지특성(교통시설, 편의시설, 여가시설 등등)을 사용하였다. 그의 연구결과에 따르면 공공임대주택이 들어서도 입지환경이 좋을수록 주변 주택의 평당가격은 올라감을 확인하였으며, 그는 공공임대주택단지를 교통, 교육, 문화, 여가시설을 고려하여 입지시키면 임대주택으로 인한 부(-)의 외부효과도 완화될 수 있다고 주장하였다.

고진수·이창무(2017)의 연구에서는 소득이 기존 임대주택의 정책대상보다는 비교적 높고, 젊은 층을 대상으로 하는 행복주택이 주변 지역의 주택가격에 미치는 외부효과를 이중차이분석을 통해 확인하였다. 종속변수는

아파트의 실거래가격이고 종속변수는 시간, 지역 등의 가변수와, 건축연수, 지하철역과의 거리를 사용하였다. 그 결과 행복주택과 250m 이내의 아파트의 매매가격은 약 6.5% 상승하였고, 500m 이내는 4.3% 상승하였다. 그는 위와 같은 연구결과로 행복주택이 입지하여도 인근 지역의 주택가격이 내려가는 것은 아니라고 주장하였다. 이는 앞선 김정훈(2013)의 연구와 비슷한 입장을 보인다.

한편, 해외에서도 한국과 같이 임대주택에 대한 인근 주택의 매매가격에 긍정적 혹은 부정적 영향을 준다는 다양한 연구가 있다. 대표적으로 Sandiago, et al(2001), Davison, et al(2017), 그리고 Wassmer · Wahid(2019)가 있다.

Sandiago, et al(2001)의 연구는 공공주택의 공급으로 덴버의 1인 가구 주택의 가격에 미치는 영향을 이중차이분석을 통해 검증하였다. 연구에 사용된 종속변수는 주택가격이고, 독립변수는 주택 공급 전·후, 임대주택으로부터 거리(0~500ft, 500~100ft, 1001~2000ft)를 사용하였다. 분석 결과에 따르면, 임대주택과의 거리가 가까울수록 주택의 가격이 상승함을 밝혔으며, 예외로 흑인이 20% 이상인 지역의 경우 상승효과가 저조함을 확인하였다.

Davison, et al(2017)의 연구에서는 호주 Brisbane에 공급된 공공임대주택 17곳을 대상으로 헤도닉 가격 모형을 통해 주변 주택의 가격을 분석하였다. 그 결과 공공임대주택의 공급이 주변 부동산의 가치에 긍정적 혹은 부정적인 영향을 미칠 수 있지만, 그 영향력의 크기는 크지 않음을 밝혀냈다. 더 나아가 그는 141가구를 대상으로 실시한 방문조사를 통해 공공임대주택이 이웃에 미치는 질적 평가도 함께 수행하였는데, 그 결과 기존 주민들의 78%는 공공임대주택의 공급으로 인해 부정적인 경험을 하지 않은 것으로 나타났다.

Wassmer·Wahid(2019)의 연구에 공공임대주택의 공급으로 인해 주변 주택의 가격에 미치는 영향을 인구통계학적 특성을 고려하여 분석하였다. 분석 모형으로 헤도닉 가격 모형이고 이 모형에 사용된 종속변수는 주택

가격이고, 독립변수는 가구특성(면적, 건축연수, 주차장면적, 침실개수 등), 거래특성(거래요일, 입주자유무, 금융지원 유무 등), 지역특성(교육수준, 흑인비율, 라틴계비율 등)을 사용하였다. 분석결과에 따르면, 임대주택의 공급이 주변 주택 가격의 하락을 초래하며, 그 효과는 흑인비율과 라틴계비율이 클수록 더 큰 것으로 확인되었다.

[표 2-6] 임대주택공급에 관한 주요 선행연구

저자	주요 결과 및 시사점	모형
우아영(2005)	- 재개발 임대주택을 통한 사회적혼합이 그 대상지 내·외부 주택의 가격에 부(-)의 외부효과를 발생	헤도닉 가격 모형
홍종문·이주형 (2006)	- 임대주택과 가까운, 500m 이내의 아파트의 가격에 부(-)의 영향	헤도닉 가격 모형
홍준우(2007)	- 임대주택이 주변 전세가격에 미치는 영향은 지역마다 상이	시계열 회귀모형
김주진·최막중 (2009)	- 임대주택과의 거리가 가깝거나 임대주택단지의 규모가 클수록 인근 분양아파트의 가격이 하락함	다수준 헤도닉 가격 모형
김정훈(2013)	- 공공임대주택이 입지함에도 불구하고 입지환경이 좋을수록 주변 아파트의 평당가격에 정(+)의 외부효과를 발생 - 공공임대주택을 교통, 교육, 문화, 여가시설을 고려하여 입지시키면 임대주택으로 인한 부(-)의 외부효과도 완화될 수 있음을 주장	헤도닉 가격 모형
고진수·이창무 (2017)	- 행복주택의 입주 전후시점을 이중차이분석을 통해 주변 주택의 가격이 상승함을 확인	이중차이분석
Sandiago, et al (2001)	- 1인가구 주택가격이 공공임대주택의 공급으로 대부분 지역 상승하였으나, 상승하지 않은 지역의 20%는 흑인이 많은 지역으로 나타남	이중차이분석
Davison, et al (2017)	- 공공임대주택의 공급이 주변 부동산의 가치에 긍정적 혹은 부정적인 영향을 미칠 수 있지만, 그 영향력의 크기는 크지 않음 - 기존 주민들의 78%는 공공임대주택의 공급으로 인해 부정적인 경험 없음	헤도닉 가격 모형
Wassmer·Wahid (2019)	- 임대주택의 공급이 주변 주택의 가격의 하락을 초래하며, 그 효과는 흑인비율과 라틴계 비율이 높을수록 더 큼	헤도닉 가격 모형

제 3 절 소결 및 연구의 차별성

지금까지 제2장을 통해서 본 연구와 연관이 있는 이론적 배경과 선행연구를 살펴보았다. 본 절에서는 위 내용들을 종합하여 본 연구의 차별성을 제시한다.

본 연구에서 분석할 역세권 청년임대주택은 사업고시 이후, 인근 주민의 반발로 인해 중단된 사업장이 다수 확인되었으며, 이러한 점을 미루어 보아 역세권 청년임대주택은 비선호시설임을 확인할 수 있다. 하지만, 청년임대주택은 청년들의 주거복지 차원에서 시행된 사업으로 이는 공익시설로 분류될 수 있다.

역세권청년주택의 입지로 인해 발생하는 낙인효과의 결과로 Patchin (1991)가 주장한 '거래 제약'이 있을 수 있다. 그 이유는 주택시장에 공급량이 증가하면, 주택의 가격은 하락하여 이러한 점은 거래 제약의 한 부분으로 해석할 수 있다. 그리고 이는 다시 Mundy (1992)가 주장하는 '외부효과의 정도와 지속기간'과 함께 보면, 청년임대주택으로 발생한 낙인효과의 결과는 '거래 제약의 정도와 지속기간'이라고 할 수 있다.

최경관(2012)의 연구와 디파스퀘일-위튼의 연구결과를 미루어 보아, 지가는 주택가격에 영향을 미치고 주택가격은 임대료에 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 따라서 지가에 영향을 미치는 요인들은 임대료에 영향을 미치는 요인으로 해석할 수 있다. 따라서 지가영향요인에 관한 선행연구와 임대주택 공급의 외부효과에 관한 선행연구에서 사용된 변수들을 본 연구의 목적에 맞게 선별하여 사용할 수 있을 것으로 본다.

본 연구에서 다루고자 하는 '역세권 청년임대주택'은 '역세권' 이라는 공간적 특성이 있으며, 이러한 입지적 요인에서 기존의 임대주택과는 차별성을 지니고 있다. 또한, 많은 선행연구에서는 임대주택의 인근 아파트의 매매가격을 위주로 보았다. 하지만, 1인 가구가 거주하는 주택유형은 비아파트가 대부분이며, 매매보다는 전세와 월세를 계약하여 거주한다. 따라서,

본 연구에서는 1인 가구의 주택유형인 연립·다세대주택과 오피스텔의 전·월세 거래가격을 사용하여 역세권 청년임대주택이 입지함으로써 발생하는 외부효과를 살펴보는 것이 의미가 있을 것으로 본다.

제 3 장 분석의 틀

제 1 절 연구 질문 및 가설 설정

연구 질문 : 역세권 청년임대주택이 대상지[24] 내·외부에서 비선호시설로 작용하는가?

연구 가설 1 : 역세권 청년임대주택의 공급은 인근 지역에 편익을 발생시키는 개발사업으로 작용하여, 대상지의 주택 전·월세 상승률은 비대상지의 상승율보다 클 것이다.

연구 가설 2 : 대상지 내부에서는 낙인효과로 인해 주변 주택의 전·월세의 가격이 임대주택과의 거리가 가까울수록 그 상승효과가 줄어들 것이다.

임대주택이 혐오시설 혹은 비선호시설로 인식되는 경향이 있어, 그 이유는 임대주택의 입지로 인해 발생하는 낙인효과의 결과로 부동간 가치하락을 우려하기 때문이다. 이를 확인하기 위해, 우아영(2005)과 김주진·최막중(2009)은 임대주택과의 거리변수를 사용하여 임대주택과 가까울수록 부동산의 가치는 하락함을 밝혔다. 위와 같은 결과를 적용시키면, 대상지의 부동산의 가치는 비대상지의 가치보다 낮아져야 함을 의미한다.

하지만, 역세권 청년임대주택은 저층부에는 상점과 같은 편익시설을 입점시키는 것을 원칙을 두고 있으며, 더 나아가 용도종상향까지 허가해주고 있다. 임대주택이 입지하여도 주변 환경이 좋으면 부동산 가격이 상승할 수 있다는 것을 밝힌 김정훈(2013)의 연구의 관점으로 보면, 저층부의 편

24) 가설에서 사용된 어휘중 '대상지'라 함은 역세권 청년임대주택사업이 실행된 역세권을 의미하고, '비대상지'는 사업이 발생하지 않은 역세권을 의미한다.

익시설로 인해 인근 지역의 부동산 가치에 정(+)의 외부효과를 유발할 것이다.

이러한 배경에서 역세권 청년임대주택은 대상지 내·외부에서 유발시키는 외부효과가 다를 것으로 보고, 대상지 외부적 관점으로는 청년임대주택 사업이 인근 지역에 편익을 가져다주는 개발사업으로 작용할 것이며(가설 1) 대상지 내부에서는 비선호시설로 작용하여 낙인효과가 발생할 것이다(가설 2).

제 2 절 연구 방법

1. 사용 데이터

본 연구에서 사용되는 데이터는 전·월세 실거래가, GIS정보(버스정류장, 공원, 지하철), 역세권 청년임대주택 사업인가 완료 사업장 현황, 역세권 지가지수, 전월세전환율, 서울시 생활인구, 서울시 불법주정차CCTV 위치정보, 건축물 대장 층별개요, 서울시 산업체 및 종사자데이터를 사용하여 본 연구에 필요한 변수를 구축하기 위해 가공하였다.

종속변수로 사용될 전·월세정보는 실거래가 정보[25]에 있다. 통계청에서 제공하는 지역별 주택유형별 전월세전환율을 이용하여 전·월세정보를 모두 전세로 통일을 시키는 작업을 수행하였다. 그리고 실거래가 정보에 명시되어 있는 계약면적으로 나누어 단위면적당 전세가격을 산출해 내었다.

독립변수로는 16개의 변수가 사용되었다. 계약면적, 층수, 건축연수는 전·월세 실거래가에 명시되어 있으며, 입지적특성을 계산하기 위해 전·월세 실거래가 명시된 주소를 위·경도 값으로 변환해 주는 작업을 수행하였다. 변환한 방법은 Python 코딩을 통해 API[26]를 사용하였다.

건축데이터개방에서 구득한 건축물대장 층별개요 정보를 실거래가와 마찬가지로 위·경도값을 추출하여 「건축법 시행령」 별표 1의 기준에 따라 각 건축물마다 항목별 연면적의 합을 구하였다. 그 후, 각 역을 기준으로 500m 버퍼내에 존재하는 건축물을 최종적으로 선출하였다.

도심지와의 거리는 서울시 산업체 및 종사자[27]을 기준으로 종사자수 5

25) 국토교통부 실거래가 정보 (http://rt.molit.go.kr/pre.html)
26) 카카오 디벨로퍼 Map API (https://developers.kakao.com/)
27) 서울 열린데이터 광장 (https://data.seoul.go.kr/)

만명 이상의 14개의 행정동(가산, 여의, 역삼1, 종로1·2·3·4가, 명, 구로3, 서초3, 삼성1, 서교, 논현2, 대치2, 사직)을 선택하였고, arcGIS로 선택된 행정동의 중심점을 기준으로 직선거리를 측정하였다. 이와 비슷한 방법으로 버스정류장, 공원, 지하철역, 청년임대주택과의 거리를 산출하였다.

평일 오전 청년생활인구 비율은 서울 열린데이터 광장에서 제공된 2016년 생활인구데이터를 사용하여 역세권 청년임대주택의 입주대상자인 만 19~39세와 주중, 오전 생활인구를 행정동별로 합산하고, 각 행정동별 전체생활인구합산으로 나누었다.

도로명주소 전자지도에서 제공된 도로정보 shp 파일을 arcGIS을 사용하여 각 부동산 거래건의 건물과 가까운 도로를 선택하여 도로폭을 추출하였고, 불법주정차 CCTV 밀도는 서울시 열린데이터 광장에서 제공된 불법주정차 CCTV 위치정보을 활용하였고, 이를 역의 출입구 기준으로 반경 500m 이내에 있는 CCTV를 선별하였다. 밀도계산에 사용된 넓이는 각 역의 출입구 기준으로 반경 500m의 역세권의 넓이이다.

가변수에 해당하는 변수들은 역세권 청년임대주택 사업인가 완료 사업장 현황[28]과 실거래가정보를 기준으로 생성하였다. 사업인가 완료 사업현황에서 제공된 사업고시, 착공, 입주 날짜와 부동산 거래일을 비교하여 각 사업별 전·후시점을 구분하였고, 실거래가 정보를 바탕으로 계약유형과 주택유형을 구분하였다.

28) 서울특별시 (https://news.seoul.go.kr/), 부록참고

[표 3-1] 사용데이터 목록

변수			단위	내용	출처
종속변수		log(단위면적당 가격)		2016~2020년	실거래가 (국토교통부), 전·월세전환율 (통계청)
독립변수	가구특성	면적	㎡		실거래가 (국토교통부)
		층	층		
		건축연수	년		
	입지특성	버스정류장과의 거리	m	직선거리	서울 열린데이터 광장
		지하철역과의 거리	m	직선거리	도로명주소 전자지도
		공원과의 거리	m	직선거리	공공데이터포털
		도심지와의 거리	m	직선거리	서울 열린데이터 광장
		청년임대주택과의 거리	m	직선거리	서울특별시
		인접 도로폭	m		도로명주소 전자지도
	지역특성	불법주정차CCTV 밀도	개/㎢		서울 열린데이터 광장
		건축물대장 층별개요	㎡	2016년 7월	건축데이터개방
		주중 오전 청년생활인구 비율	행정동	2016년	서울 열린데이터 광장
		공공임대주택 비율	세대		서울특별시
가변수		청년임대주택 사업고시			
		청년임대주택 착공			
		청년임대주택 입주			
		계약유형(전세 = 1)			실거래가 (국토교통부)
		주택유형(오피스텔 = 1)			
		신축			서울특별시
		리모델링			

2. 분석 모형

1) 헤도닉 가격 모형

주택의 가격은 일반 재화와 마찬가지로 시장에서의 거래를 통해 그 가격이 결정된다. 하지만 주택을 이루는 다양한 물리적 조건, 입지고정성으로 인한 접근성, 주변환경조건 등의 비시장적 특성으로 인해 일반 재화처럼 동질의 재화가 아니다. 이러한 비시장적 특성은 시장거래 가격의 객관성이 부족하고, 시장 외 요인에 의해 가격변동이 쉽게 일어나게 됨으로써 주택가격의 본질 및 본원적 가치를 파악하기 어렵게 만드는 원인이 된다. 이러한 어려움을 극복하기 위해 학계에서는 헤도닉가격모형을 비시장재의 가치추정을 위해 보편적으로 사용하고 있으며, 주택의 가격추정뿐만 아니라 환경, 건설, 부동산 등 다양한 분야에서 활용되고 있다(이용만, 2008; 조민서 외, 2011).

회귀모형의 기본 가정인 등분산성, 선형성, 정규성, 독립성을 바탕에 둔 OLS(ordinary least squares) 기반의 헤도닉가격모형은 공간특성을 가진 주택의 가치를 추정할 때 발생하는 공간적 자기상관 및 공간적 이분산성을 해결하는 데 어려움이 있다(김성우·정건섭, 2010). 그런데도 헤도닉가격모형이 보편적으로 사용되는 이유는 대안으로 사용되는 비모수적 추정방법이 가진 가설검정의 어려움, 설명변수에 따른 표본 증가의 필요성, 가변수에 대한 효과추정의 문제(박헌수, 2001)가 존재하고, 비모수 추정방법과 비교해 추정결과의 편의성(bias)이 크지 않으며, 분석결과에 대한 해석이 편리하기 때문이다(Cassel and Mendelsohn, 1985). 이와 함께 Box-Cox와 같이 종속변수와 독립변수에 우도비를 최대화하는 변환모수값을 헤도닉가격모형에 적용함으로써 모형적합도를 높일 수도 있다(Cropper et al., 1988; 서원석, 2010).

역세권의 전·월세 가격에 미치는 요인들이 많으며, 이들 요인들끼리 서로 영향을 줄 수 있다. 다시 말해, 한 구성 요소의 가격이 주택의 다른 특성에 부분적으로 의존하게 되는데, 준로그 (semi-log)모형을 사용하여 특정 특성의 화폐 가치의 변동을 허용할 수 있도록 한다.[29] 따라서, 본 연구

29) Malpezzi, S., 2003. “Hedonic Pricing Models: a selevtive and applied review”,

에서는 종속변수인 전·월세가격의 변화율을 확인하기 위해 준로그(semi-log)모형을 선택하였다.

Housing Economics and Public Policy 1(0):67-89

제 4 장 분석 결과

제 1 절 결과

1. 기초통계량 및 다중공선성

본 장의 분석은 역세권 청년임대주택의 입지로 인해 발생하는 낙인효과를 알아보기 위해 각 부동산거래건과 임대주택과의 직선거리값 사용하였다. 더불어 사업의 진행과정(사업인가, 착공, 입주)중 주변 주택의 임대료 가격에 영향을 주는지 확인할 볼 수 있도록 가변수를 추가해 주었다. 본 연구에서 최종적으로 사용된 데이터는 15,152건의 부동산 거래이다. 다중공선성은 모든 변수에 7 이하의 값이 나와 분석에 사용하는데 이상이 없다.

[표 4-1] 기초통계량 및 다중공선성

변수	평균	표준편차	중앙값	최소값	최대값	VIF
건축연수	9.72	9.5	7	0	57	1.5684
층	5.43	4.28	4	-1	37	1.8109
계약면적	29.14	9.08	28.11	10.00	49.99	1.7068
버스정류장과의 거리	122.69	88.45	99.46	5.52	449.6	1.6952
지하철역과의 거리	333.24	200.67	286.48	15.93	978.15	2.9062
공원과의 거리	201.06	101.59	191.98	14.91	582.24	1.3976
도심지와의 거리	3774.1	1707.89	3486.41	361.4	6229.88	1.5508
청년임대주택과의 거리	528.98	262.51	535.25	0	999.69	2.9062
인접 도로폭	8.23	8.21	6	1	40	1.4072
불법주정차CCTV 밀도	7.406	3.442	8.633	4.099	25.656	3.5660
공공임대주택 비율	0.1185	0.0535	0.0982	0.0667	0.214	2.9993
상업대주거비율	2.44	0.9	0.18	0.89	3.43	3.2075
업무대주거비율	4.02	2.74	5.34	0.83	8.11	1.4474
주중 오전 청년생활인구 비율	0.34	0.04	0.34	0.25	0.5	1.5180
청년임대주택 사업고시	-	-	-	-	-	6.3804
청년임대주택 착공	-	-	-	-	-	6.3804
청년임대주택 입주	-	-	-	-	-	6.3804
계약유형(전세=1)	-	-	-	-	-	1.1986
주택유형(오피스텔=1)	-	-	-	-	-	2.6336
신축	-	-	-	-	-	3.4521
리모델링	-	-	-	-	-	3.4521

2. 헤도닉 가격 모형 결과

가변수에서 사용된 임대주택의 사업 진행 시점과, 입지특성에 사용된 청년임대주택과의 거리변수는, 본 연구의 가설을 검증하기 위한 중요한 변수이다. 헤도닉모형의 종속변수인 평당 전·월세가격은 각 사업진행 시점을 의미하는 가변수와 양(+)의 상관관계를 갖고 있으며, 청년임대주택과의 거리와는 양(+)의 상관관계를 갖고 있다. 이는 사업이 고시된 시점, 착공, 입주 전후로 주변 주택의 전·월세가격은 상승함을 의미하고, 마찬가지로 청년임대주택과 거리가 멀수록 주택의 전·월세가격은 상승함을 의미한다.

가변수에서 계약유형과 주택유형의 회귀계수는 모두 양수가 나왔으며, 전세계약이고 오피스텔이면 전·월세 가격이 상승한다. 전세계약의 경우 큰 보증금을 지불하는 대신 월세가 없어, 월세계약보다 더 큰 금액을 지불한다고 볼 수 있으며, 이는 통상적인 결과이다. 오피스텔계약의 전월세가격은 연립다세대계약보다 더 큰 결과가 나왔으며, 이는 지가에서 파생된 것으로 본다. 그 이유는 용적률은 지가에 영향을 주는 요인이며, 오피스텔 계약의 평균 층수는 13.5이며, 연립·다세대 계약의 평균 층수는 이보다 낮은 4에 머물러 있다.

공공임대주택 비율은 전·월세와 양(+)의 상관관계를 가지는데, 이는 김주진·최막중(2009)와는 다른 결과를 도출하였다. 공공임대주택의 비율은 공공기여율에 정해지는데, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 제2절에 의하면, 공공기여율은 용적률이 클수록 그 비율이 높아진다[30] 따라서, 용적률이 크다는 것은, 역세권 청년임대주택의 사업시설과 규모가 크다는 것이고, 사업의 규모가 커질수록 저층부에 입지해야하는 상업시설과 같은 비주거의 연면적도 넓어지게 된다. 이는 환경이 좋을수록 주변 아파트의 평당가격에 정(+)의 외부효과를 발생 김정훈(2013)의 연구 결과와 역세권 공통적으로 상업지역의 면적이 넓을수록 지가가 상승을 밝힌 유승환·강준모(2013)의 연구 결과와 비슷한 맥락으로 볼 수 있다. 또한, 상업대 주거비율과 업무대 주거비율도 이와 같이 설명할 수 있다.

30) 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준, 부록참고

역세권 청년임대주택을 공급하는 두가지 방식이 있는데, 하나는 기존 건축물을 허물고 새로 지어 주택을 공급하는 신축과 기존 건축물의 내부 수리를 통해 공급하는 리모델링이 있다. 회귀분석결과 리모델링의 경우가 주변 전·월세가격을 더욱 상승시키는 것으로 확인되었다. 이는 리모델링 방식으로 임대주택이 공급될 경우, 그 공사기간이 짧아 지역 주민들이 임대주택의 공급을 인지하지 못하여 낙인효과가 미미하게 발생한 것으로 해석할 수 있다.

인접 도로폭도 넓을수록 주변 주택의 전·월세를 상승시키는 것으로 나왔으며, 이는 대로변에 인접할수록 지가가 높은 것을 반영하는 것으로 볼 수 있다. 이와 반대로, 불법주정차 CCTV의 밀도가 높은 곳에 있는 주택의 전·월세 가격은 하락하는 것으로 나타났으며, 불법주정차 CCTV의 밀도가 높다는 것은 해당 지역에 불법 주정차 발생률이 높음을 의미한다고 볼 수 있다. 도로폭과 불법 주정차 발생률은 서로 관련성은 없지만, 도로폭이 좁은 곳에 불법주정차가 발생하면, 주민들은 통행에 불편함을 느끼게 된다. 이는 Mundy(1992)가 주장한 '쾌적한 환경의 파괴'로 볼 수 있으며, 낙인효과의 원인이 된다.

주중 오전 생활인구 비율은 전·월세 가격과 음(-)의 상관관계를 갖는 것을 확인하였다. 이는 1인 가구가 주택을 선택하는 주된 요인이 임대료임을 밝힌 최은실(2001)의 연구결과와 비슷한 결과가 나온 것을 확인하였다.

[표 4-2] 헤도닉 가격 모형 결과

변수		Coef	std err	t	P>|t|
	상수	6.934e+0	3.332e-2	208.119	0.000***
개별 특성	건축연수	-2.939e-2	2.459e-4	-119.510	0.000***
	층	5.303e-3	5.169e-4	10.260	0.000***
	계약면적	1.829e-4	3.617e-6	50.565	0.000***
입지 특성	버스정류장과의 거리	-5.397e-5	2.763e-5	-1.953	0.049*
	지하철역과의 거리	-2.362e-4	1.391e-5	-16.980	0.000***
	공원과의 거리	-1.417e-4	2.134e-5	-6.640	0.000***
	도심지와의 거리	-3.668e-5	1.284e-6	-28.579	0.000***
	청년임대주택과의 거리	1.009e-4	1.147e-5	8.794	0.000***
	인접 도로폭	1.575e-3	2.355e-4	6.687	0.000***
지역 특성	불법주정차CCTV 밀도	-4.900e-3	1.013e-3	-4.836	0.000***
	공공임대주택 비율	1.533e-1	6.922e-2	5.206	0.000***
	상업대주거비율	1.533e-2	8.072e-4	18.996	0.000***
	업무대주거비율	9.911e-3	1.177e-4	8.424	0.000***
	주중 오전 생활인구 비율	-6.287e-1	5.583e-2	-11.260	0.000***
가변수	청년임대주택 사업고시	9.254e-2	6.065e-3	15.258	0.000***
	청년임대주택 착공	1.515e-1	4.156e-3	36.441	0.000***
	청년임대주택 입주	2.229e-1	5.504e-3	40.501	0.000***
	계약유형(전세=1)	1.123e-2	3.840e-3	2.925	0.003**
	주택유형(오피스텔=1)	5.025e-3	5.467e-3	9.192	0.000***
	대상지(신축=1)	3.206e-2	5.922e-3	5.414	0.000***
	대상지(리모델링=1)	1.140e-1	2.432e-2	4.687	0.000***

주 : ***, **, * 는 각각 0.1%, 1%, 5% 내에서 통계적으로 유의함

[표 4-3] 모형 요약

R^2	Adj. R^2	Residual std err	Change Statistics				Durbin Watson
			F change	df1	df2	Sig. F Change	
0.7806	0.7913	0.262	1498	21	11816	0.000	2.017

제 5 장 결론

제 1 절 연구 요약 및 결론

본 연구는 역세권 청년임대주택이 도시 비선호시설로서 낙인효과를 유발하는 시설로 작용하는지, 아니면 지역에 편익을 가져다주는 주택개발 사업으로 작용하는지 정량적으로 분석하여 실증에 목적을 두고 있다. 이를 위해, 역세권 청년임대주택의 공급으로 대상지 내·외부적으로 1인 가구 주택 (연립/다세대, 오피스텔)의 전·월세에 미치는 영향을 헤도닉 가격 모형을 사용하여 알아보았다. 모형에 사용된 설명변수는 개별특성(건축연수, 층수, 계약면적), 입지특성(버스정류장, 공원, 지하철, 도심지, 임대주택과의 거리, 인접 도로폭), 지역특성(불법주정차CCTV 밀도, 상업대비주거비율, 업무대비주거비율, 주중 청년 오전 생활인구 비율), 그리고 가변수(사업시점, 계약유형, 주택유형, 신축, 리모델링)이다.

본 연구에서 다룰 역세권 청년임대주택사업은 2016년 7월에 시행되었고, 이로 인한 전후시점을 분석을 위해 2016년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지를 시간적 범위로 설정하였다. 역과의 거리가 너무 멀면, 본 연구에서 보고자 하는 역세권 청년임대주택사업으로 발생하는 외부효과를 확인하기 어려우므로, 서울시 1호선~8호선의 역세권(역 출입구 기준 500m)을 공간적 범위로 결정하였다. 또한, 단독·다가구는 개인정보보호로 인해 소재지를 파악하는데 한계가 있고, 정확한 분석이 불가능하여 본 연구의 내용적 범위는 단독·다가구를 제외한 연립·다세대와 오피스텔이다.

본 연구 결과를 통해, 역세권 청년임대주택사업이 진행된 대상지[31]의 1인가구 주택의 전·월세가격은 비대상지의 전·월세가격보다 상승하였으나(가설 1), 그 상승효과는 대상지내에서는 임대주택과의 거리가 가까울수록 낮아짐(가설 2)을 확인하였다. 즉, 역세권 청년임대주택은 대상지에 편익을

31) 본 연구에서 사용된 어휘중 '대상지'라 함은 역세권 청년임대주택사업이 실행된 역세권을 의미하고, '비대상지'는 사업이 발생하지 않은 역세권을 의미한다.

가져다주는 주택개발사업은 맞지만, 대상지 내에서는 비선호시설로 인식되어 낙인효과로 인해 그 상승률이 발생하는 것을 확인할 수 있다.

제 2 절 연구의 함의점 및 한계점

1. 함의점

기존의 선행연구에서는 임대주택의 공급으로 인한 아파트의 매매가격의 변화에 관한 분석이 주를 이루었다. 하지만 1인 가구의 증가로 인해 주택의 수요형태가 달라져 이들을 위한 임대주택이 공급되고 있고, 1인 가구는 일반적으로 전세와 월세 계약을 맺고 비아파트류형태의 주택에 거주한다. 따라서, 본 연구에서는 역세권 청년임대주택의 공급으로 인해 발생하는 주변의 비아파트의 전·월세가격의 변화를 분석한 것에 의의가 있다.

본 연구에서는 역세권 청년임대주택이 대상지 외부와 내부의 관점에서 그 외부효과를 확인하고자 하였다. 그 결과, 역세권 청년임대주택사업이 실행된 역세권의 전·월세가격이 사업이 발생하지 않은 역세권보다 상승함을 확인하였다. 이러한 결과는 역세권 청년임대주택사업의 본질을 다시 한번 생각하게 되는 계기가 되는데, 이는 주거복지의 일환으로 시행된 사업으로 청년의 주거환경 증진과 주거비용 절감에 목표를 가지고 =있다. 임대주택의 공급으로 인해 주변의 전·월세가 하락하게 되면, 복지의 직접적인 혜택을 받지 못한 인근 주택의 거주자들도 간접적으로 그 혜택을 누릴 수 있게 되어 이상적이지만, 본 연구의 결과로는 그렇지 못한다.

역세권 청년임대주택의 공급으로, 주변 지역의 교통혼잡과 주차문제를 우려하는 주민들로 인해 사업 중단이 발생하고 있다. 역세권 청년임대주택 건설 시 요구되는 주차장 설치기준이 서울시 조례에서 요구하는 기준에 비해 낮아서 이러한 인근 주민들의 우려가 발생하는 것으로 보인다. 본 연구결과 인근 주민들이 우려하는 주차문제는 일부 타당한 것으로 보인다.

2. 한계점

본 연구에서 사용된 지하철역과의 거리, 버스정류장과의 거리, 공원과의 거리는 해당 건물에서부터의 직선거리가 사용되었는데, 도보를 많이 이용하는 역세권 내에서는 직선거리보다는 네트워크거리를 사용하면 더욱 정확한 분석이 이루어질 것으로 본다. 또한, 입지적 특성의 변수로 사용된 도심지와의 거리도 직선거리를 사용하였는데, 이는 해당 지역의 대중교통의 상황을 반영하지 못한 것으로 본다. 이를 보완하기 위해 대중교통을 이용하여 도심지에 도달하는 시간을 사용하면 더욱 의미 있는 결과가 나올 것으로 본다.

단독·다가구의 실거래 자료는 개인정보 보호로 인해 주소지 이부가 음영처리가 되어 제공되어 본 연구의 대상에서 배제되었다. 단독·다가구 계약 건은 2016년부터 2020년까지 수집한 전체(단독·다가구, 연립·다세대, 오피스텔)의 계약 건에 절반(46.7%) 정도에 해당하여, 단독·다가구의 주택 형태가 1인 가구의 주택 수요의 많은 부분을 충당해준다고 볼 수 있다. 따라서, 본 연구의 결과로 1인 가구 주택의 전체를 해석하기에는 어려움이 있다.

더불어, 2020년 코로나19의 확산과 임대차 3법[32]의 시행 등으로 주택시장에 큰 변동성을 안겨주었다. 2020년의 실거래가격은 이러한 변동성을 반영한 자료로서 본 연구의 결과에도 영향을 주었을 것으로 본다.

32) 임차인의 권리를 보호하기 위해 2020년 7월 31일부터 시행된 법으로, 전·월세 상한제, 전·월세 신고제, 계약갱신청구권 3가지를 의미한다. (전·월세 신고제는 2021년 6월 1일 시행)

참 고 문 헌

[국내문헌]

1. 강희구·김미희, 2010. “원룸형 다가구주택 거주자의 주거선택 중요도와 주거 만족도 - 광주광역시를 중심으로”, 「한국주거학회」, 21(3):11-21
2. 고진수·이창무, 2017. "행복주택이 인근 주택가격에 미치는 영향“, 「주택연구」, 25.(2):153-174.
3. 김길수, 1995. “혐오시설의 입지갈등에 관한 연구”, 「사회과학연구」, 21(0):191-204.
4. 김미리, 2001. “지하철 역세권 지가변화에 관한 연구 : 서울시 8호선 잠실역, 송파역, 문정역을 중심으로”, 「이화여자대학교 석사학위논문」
5. 김상대, 1993. “혐오시설 입지에 따른 피해 및 보상에 관한 연구”, 「서울대학교 환경대학원 석사학위논문」
6. 김성우·정건섭, 2010. "주택정책을 위한 헤도닉 모형 평가에 관한 연구: 공간계량모형을 중심으로", 「한국정책분석평가학회」, 20(3):115-134.
7. 김성훈·송민호·전석훈·최내영·박민호, 2018. “공간구문론을 활용한 서울시 역세권 청년주택 대상지 용도상향 기준 계량화 방안”, 「지적과 국토정보」, 48(1):215-228
8. 김성훈·조현준·최내영·한대정·박민호, 2019. “명제논리 기반 서울시 역세권 2030청년주택 운영기준 개정효과 분석”, 「지적과 국토정보」, 49(1):157-179
9. 김위정, 2004. 「공공임대주택 주민들에 대한 사회적 배제 연구: 주거지격리를 통한 사회적 배제를 중심으로」 한국도시연구소
10. 김정훈, 2013. "임대주택단지 입지여건이 주변 아파트 가격에 미치는 영향 분석: 대구광역시를 중심으로", 「국토연구」, 79(0):23-32.
11. 김지나·노승한, 2019. “서울시 도시재생사업이 주변 지역 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구 : 서울시 아파트를 중심으로”, 「부동산학연구」, 25(2):51-66
12. 김진영, 2008. “원룸형 다가구주택 계획의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 「연세대학교 석사학위논문」
13. 김주진, 2008. “사회적 혼합이 거주자의 사회적 배제와 주변 주택가격에 미치는 영향”,

「서울대학교 박사학위논문」
14. 김주영·박지윤, 2020. “그놈의 집값이 뭐라고···‘일단 반대’에워싸인 청년주택,” 한국일보
15. 김철중, 2012. “도시 비선호시설이 주변 지역 주택 가격에 미치는 낙인효과”, 「단국대학교 박사학위논문」
16. 김태현·김진, 2011. “역세권 유형별 보행량 영향요인에 관한 연구”
17. 김형구, 1994. “도시 비선호시설 정책집행의 영향요인,” 「부산대학교 박사학위논문」
18. 문장혁, 이성호, 2008. “부산시 공공임대주택과 주변지역 지가변동에 관한 실증적 고찰”, 「국토계획」, 43(3):111-128
19. 박미선·이재춘·김근용·이윤상·천현숙, 2018. 「1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구」, 국토연구원
20. 박원석, 2011. 「부동산입지론」, 서울: 양현사, p.4
21. 박헌수, 2001. "준모수방법에 의한 주택가격지수 추정에 관한 연구", 「부동산학회지」, 7(1):1-16
22. 백윤미, 2020. “주민 반대에 올스톱·반토막 나는 청년주택··· ‘정부 무리수도 한 몫’,” 조선일보
23. 서경규·김은지·이규태, 2016. “대구·경북지역 최고지가필지의 입지 및 지가형성요인 분석”, 「부동산학보」, 64(0):69-81
24. 권영덕·장남종·박정하·박연희·박소영 1997, 「역세권에 대한 도시계획차원의 대응방향」, 서울시정개발연구원
25. 서원석, 2010. "박스콕스 모형을 이용한 주변지 환경이 주택 매매가격에 미치는 영향 연구", 「국토연구」, 45(2):179-191.
26. 성현곤, 2012. “주거환경과 통행행태 선호요인이 도시형생활주택의 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「국토계획」, 47(2):145-158
27. 송태호·조원진·노승한, 2018. “투기과열지구 정책이 아파트 시장에 미치는 영향에

관한 연구", 「부동산도시연구」, 11(1):25-42
28. 신동익, 1995. "도시특성을 이용한 지가 추정 모형", 「연세대학교 산업대학원 석사학위논문」
29. 신영재, 2014, "서울시의 인구, 산업별 종사자 및 최고지가의 분포와 상관관계에 대한 연구", 「대한지리학회지」 49(4):509-524.
30. 양재호, 2000, "역세권 개발방향의 모형설정에 관한 연구", 성균관대학교 대학원, p.38-39
31. 여옥경·이용배, "부도심(강남·영등포)지역의 공간구조특성이 지가에 미치는 입지요인의 영향분석", 「국토지리학회지」, 2013, 제47권 제2호, pp.159~167.
32. 오주용·유선종·김영근, 2013 "금천구 1·2인가구의 소형주택 선택요인 분석", 「한국주거환경학회」 11(2):233-247.
33. 우아영, 2005. "임대주택의 혼합이 주택가격에 미치는 영향", 「서울대학교 석사학위논문」
34. 유승환·강준모, 2012. "역세권 공간구조특성이 지가에 미치는 영향요인분석", 「대한토목학회」, 32(1):61-69
35. 유원상·김영선, 2009. "부동산의 수요·공급 이론과 가격형성에 관한 이론적 접근," 「한국부동산학회」 37(0):105-123
36. 유형식, 1996. "역세권 개발개념 도입을 통한 시가지정비·개발계획안 : 경기도 수원시 수원역 일대를 대상으로", 「서울대학교 석사학위논문」
37. 윤상훈 외, "지가변동률에 영향을 미치는 지역 특성요인 분석", 대구경북개발연구, 대구경북연구원, 2014, 13(1):103-118.
38. 이승철, 1994. "정책대상집단의 정책관여요인에 관한 연구," 「건국대학교 박사학위논문」
39. 이용만, 2008. "헤도닉 가격 모형에 대한 소고", 「부동산학연구」, 14(1):81-87.
40. 이응현·오덕성, 2008. "도심재생 측면에서 본 고속철도 역세권 개발(계획) 분석", 「대한건축학회」, 24(6):253-264

41. 이연수·추상호·강준모, 2012. “서울시 지하철 역세권의 공간적 범위 설정과 특성분석”, 「국토계획」, 47(1):113-128
42. 이재명, 2004, “지하철 역세권에서의 입지성 요인과 지가에 관한 연구 -지하철 2호선 강남,역삼,선릉역과 7호선 논현.학동,강남구청역을 중심으로”, 「고려대학원 박사학위논문」, p.5
43. 이창효·이승일, 2010. “서울시 1인가구의 밀집지역 분석과 주거환경 평가”, 「서울도시연구」, 11(2):69-84
44. 이태일·채미옥, 1986. “지가모형을 통한 통계학적평가방법의 모색”, 국토연구원, 제5권, pp.20-39.
45. 임석회, 1999. “오염부동산의 평가와 스티그마 효과”, 「부동산연구」, 9(0):191-210
46. 정수영, 2016. “1인가구 유형별 주택 및 주거환경 만족도 차이에 관한 연구”, 「중앙대학교 석사학위논문」
47. 정유선·한제선·이창무, 2017. “공공임대주택의 공급이 인근 지역 주택가격에 미치는 영향 분석: 장기전세 및 국민임대주택을 중심으로,” 「한국주택학회 학술대회 발표논문집」, pp.115-129
48. 조민서·정삼화·김태훈, 2011. “국내외 주택가격모형의 특성에 관한 연구: 메타회귀분석을 중심으로”, 「주택연구」, 19(4):49-78
49. 조순·정운찬·김영식·전성인, 2011. 「경제학원론」, 서울: 율곡출판사
50. 조영진, 2008. “보행접근 특성을 고려한 지하철 역세권 지가 입지특성 분석 연구”, 「한양대학교 석사학위논문」
51. 조준우·최창규, 2011. “서울시 다가구주택·오피스텔 임차인의 주거선호 특성 비교분석”, 「한국부동산분석학회」, 17(2):5-23
52. 채미옥, 1997. “서울시 지가의 공간적 분포특성과 지가결정요인에 관한 연구”, 「서울시립대학교 박사학위논문」
53. 채정은·박소연·변병설, 2014. “서울시 1인가구의 공간적 밀집지역과 요인 분석”, 「서울도시연구」, 15(2):1-16

54. 최경관, 2014. "지가와 주택가격 간의 인과관계에 관한 연구 : 지대·지가이론의 검증을 중심으로", 「건국대학교 박사학위논문」
55. 최수·서순탁·박지영, 2009. "개발사업이 주변지역의 지가에 미치는 영향권 설정에 관한 연구", 「국토연구」 62(0):235-262
56. 최열·손태민·김성이, 2000. “님비 (NIMBUY) 시설이 주변 주거지역 지가에 미치는 영향”, 「국토계획」, 35(1):111-162
57. 최은실, 2001. “수요계층별특성에 맞는 원룸주택 계획 지침에 관한 연구 : 서울시 강남 및 신촌지역 원룸 거주자의 주거만족도를 중심으로”, 「중앙대학교 석사학위논문」
58. 최은영·권순형·진남영 외 6인, 2016. “사회주택공급 활성화를 위한 대응방안 연구”, 「서울특별시의회」
59. 최형석, 2014. “도심형복합상업시설의 주변지가 파급효과에 대한 실증분석-영등포 타임스퀘어를 중심으로,” 한국부동산학회, pp.60-71
60. 하성규, 2004. 「주택정책론 제2전정증보판」, 서울: 박영사
61. 허창무, 2010. “복합민자역사 개발로 인한 주변 상업시설 지가 변화특성에 관한 연구 : 왕십리 복합민자 역사를 중심으로”, 「서울시립대학교 석사학위논문」
62. 홍종문·이주형, 2006. "국민임대주택 입지가 주변 아파트 가격에 미치는 영향 분석", 「도시설계」, 7(3):23-32
63. 홍준우, 2007. "국민임대주택 공급에 따른 아파트 전세시장 변화에 대한 연구", 「건국대학교 석사학위논문」

[해외문헌]

1. Santiago, A. M., Galster, G. C., Tatian, P., 2001. "Assessing the Property Value Impacts of the Dispersed Housing Subsidy Program in Denver," *Journal of Policy Asnslysis and Management*, 20(1):65-88
2. Box, G. E. P., Tiao, G. C., 1975. "Intervention Analysis with Application to Economic and Environmental Problems," *Journal of the American Statistical Assosiation*, 70(349):70-79
3. Burgess, R., 1977. "Self-Help Housing: A New Imperialist Strategy? A Critique of the Turner School," *Antipode*, 9(0):50-59
4. Cassel, E., Mendelsohn, R., 1985. "The choice of functional forms for hedonic price equations: Comment", *Journal of Urban Economics*, 18(2):135-142
5. Cropper, M., Deck, L., & McConnell, K., 1988. "On the Choice of Funtional Form for Hedonic Price Functions", *The Review of Economics and Statistics*, 70(4):668-675
6. Dipasquale, D., Wheaton, W.C., 1996. "*Urban Economics and Real Estate Markets*", Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
7. Hoyt, H., 1960. "Changing Patterns of Land Values", *Land Economics*, 36(2):109-117
8. Hurd, R.M., 1903. "Principles of City Land Values", Cornell University Library
9. Malpezzi, S., 2003. "Hedonic Pricing Models: a selevtive and applied review", *Housing Economics and Public Policy,* 1(0):67-89
10. Marshall, A., 1890. "Principles of Economics" p.553
11. Ministry of Housing and Local Government, 1961. "Homes for Today and Tomorrow, (Parker Morris)", London
12. Mundy, B. 1992. "Stigma and Value", *The Appraisal Journal*, 60(1):7
13. Patchin, P.J., 1991. "Contaminated Porperties-Stigma Revisited", *The Appraisal Journal,* 59(2):167-172

14. Peelle, E., Ellis, R., 1987. “Beyond the not-in-my-backyard impasse”, *Forum for Applied Research and Public Policy*, 2(3)
15. Popper, F.J., 1981, “Siting LULUs(Locally Unwanted Land Uses)”, *Planning(ASPO)*, 47(4):12-15
16. Galster, G., Tatian, P., Santiago, A., Pettit, K., and Smith, R., 2003. “*Why NOT In My Back Yard? Neighborhood Impacts of Assisted Housing*”, New Brunswick, NJ: Ruthers University Press
17. Wassmer, R. W., Wahid, I., 2019. “Does the Likely Demographics of Affordable Housing Kustify NIMBYism?” *Housing Policy Debate*, 29(2):343-358
18. Yeates, M. H., 1965. “Some Factors Affecting the Spatial Distribution of Chicago Land Value: 1910~1960”, *Economic Geography,* 41(1):57-70.
19. Davison, G., Han, H. & Liu, E. 2017. “The impacts of affordable housing development on host neighbourhoods: two Australian case studies,” *Journal of Housing and the Built Environment,* 32(0):733-753

부 록

▪ 역세권 청년임대주택 사업방식

<table>
<tr><th>① 공공+민간임대</th><th>② 공공+민간임대</th><th>③ 공공+민간임대+분양</th></tr>
<tr><td rowspan="2">민간임대
(일반공급)</td><td>SH공사 매입
(주택 연면적 30% 이하)</td><td>일반 분양
(주택 연면적 30% 이하)</td></tr>
<tr><td>민간임대
(일반공급)</td><td>민간임대
(일반공급)</td></tr>
<tr><td>민간임대
(특별공급)</td><td>민간임대
(특별공급 – 주택 연면적 20% 이상)</td><td>민간임대
(특별공급 – 주택 연면적 20% 이상)</td></tr>
<tr><td>공공임대
(공공기여)</td><td>공공임대
(공공기여)</td><td>공공임대
(공공기여)</td></tr>
</table>

▪ 역세권 청년임대주택 사업대상지 요건

대상역	- 서울시 내 모든 지하철역(예정역 포함)
역세권 범위	- 지하철역 등의 승강장 경계로부터 500m 이내 - 사업대상지가 역세권 범위에 1/2 이상 걸치는 경우 사업대상지로 인정
용도지역	- 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역 - 준주거지역 - 일반 및 근린상업지역, 준공업지역 - 재정비촉진지구 내 존치지역 - 기타 시장이 임대주택 공급이 필요하다고 인정하는 지역 - 단 역사도심 내 상업지역에서는 '역사도심기본계획' 범위 내에서 사업 추진 가능
대상지 규모	- 준주거지역으로 상향 시 500㎡ 이상 - 상업지역으로 상향 시 1000㎡ 이상 - 용도지역 변경 없을 시, 면적 제한 없음

▪ 역세권 청년임대주택 용적률 및 공공기여율 기준

<table>
<tr><th colspan="2">용도</th><th rowspan="2">기본
용적률</th><th rowspan="2">공공기여율</th><th rowspan="2">용도별 비율</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>제2종일반</td><td rowspan="2">준주거</td><td rowspan="2">400%
이하</td><td>15% 이상</td><td rowspan="2">- 주거: 85% 이상
- 비주거: 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)</td></tr>
<tr><td>제3종일반</td><td>10% 이상</td></tr>
<tr><td>제2종일반</td><td rowspan="3">근린상업</td><td rowspan="3">540%
이하</td><td>25% 이상</td><td rowspan="3">- 주거: 80% 이상 90%이하
- 비주거: 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)</td></tr>
<tr><td>제3종일반</td><td>20% 이상</td></tr>
<tr><td>준주거</td><td>10% 이상</td></tr>
<tr><td>제2종일반</td><td rowspan="3">일반상업</td><td rowspan="3">680%
이하</td><td>30% 이상</td><td rowspan="3">- 주거: 80% 이상 90% 이하
- 비주거: 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)</td></tr>
<tr><td>제3종일반</td><td>25% 이상</td></tr>
<tr><td>준주거</td><td>20% 이상</td></tr>
</table>

▪ 역세권 청년임대주택 건설자금 대출 지원

<table>
<tr><td>지원대상</td><td colspan="3">- 서울시 역세권 청년주택 여신위원회에서 선정된 사업자</td></tr>
<tr><td>지원내용</td><td colspan="3">- 여신위원회에서 선정된 사업자에 대하여 협약은행이 한국주택금융공사의 보증서를 담보하거나 근저당 설정하여 협약은행의 자체재원으로 건설자금 대출
- 서울시는 협약은행에 이차보전금 지급</td></tr>
<tr><td rowspan="5">지원한도</td><td rowspan="2">신축 건설자금 대출금</td><td>300호 미만</td><td>1. 공급호수에 따른 구분
- 30호 이상 100호 미만: 최대 70억
- 100호 이상 300호 미만: 최대 120억
2. 토지감정평가액 이내</td></tr>
<tr><td>300호 이상</td><td>- 300호 이상 500호 미만: 최대 200억
- 500호 이상: 최대 240억</td></tr>
<tr><td rowspan="2">리모델링 건설자금 대출금</td><td>300호 미만</td><td>1. 공급호수에 따른 구분
- 30호 이상 100호 미만
• 내부리모델링: 최대 57억
• 외벽포함 리모델링: 최대 62억
• 내·외부 리모델링 및 증축: 최대 69억
- 100호 이상 300호 미만: 최대 120억
• 내부리모델링: 최대 98억
• 외벽포함 리모델링: 최대 106억
• 내·외부 리모델링 및 증축: 최대 119억
2. 토지감정평가액 이내</td></tr>
<tr><td>300호 이상</td><td>- 300호 이상 500호 미만
• 내부리모델링: 최대 163억
• 외벽포함 리모델링: 최대 177억
• 내·외부 리모델링 및 증축: 최대 198억
- 500호 이상
• 내부리모델링: 최대 196억
• 외벽포함 리모델링: 최대 212억
• 내·외부 리모델링 및 증축: 최대 238억</td></tr>
<tr><td>건설자금 이자차액지원</td><td colspan="2">- 지원 금리: 최대 1.5%</td></tr>
<tr><td>대출기간</td><td colspan="3">건설기간 + 임대의무기간 8년 (연장불가)</td></tr>
</table>

▪ 역세권 청년임대주택 세제혜택

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">전용면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>40 이하</th><th>40 이상 60이하</th></tr>
<tr><td>취득세</td><td>공공지원 민간임대 (8년)</td><td colspan="2">100% 감면
단, 1호 이상 임대
취득세액 200만원 초과시 85%감면</td><td>지방세특례법 제31조 및 제177조의2 (전용면적별 감면)</td></tr>
<tr><td>재사세</td><td>공공지원 민간임대 (8년)</td><td>100% 감면
단, 재산세액 50만원 초과시 85% 감면</td><td>50% 감면</td><td>지방세특례법 제31조 및 제177조의2 (전용면적별 감면)</td></tr>
<tr><td>임대소득세</td><td>공공지원 민간임대 (8년)</td><td colspan="2">75% 감면</td><td>조세특례제한법 제96조</td></tr>
<tr><td>양도소득세</td><td>민간임대</td><td colspan="3">1. 양도소득세 장기보유특별공제율
<table>
<tr><td>보유연수</td><td>3~4</td><td>4~5</td><td>5~6</td><td>6~7</td><td>7~8</td><td>8~9</td><td>9~10</td><td>10~</td></tr>
<tr><td>미등록</td><td>6%</td><td>8%</td><td>10%</td><td>12%</td><td>14%</td><td>16%</td><td>18%</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>단기</td><td>6%</td><td>8%</td><td>10%</td><td>14%</td><td>18%</td><td>22%</td><td>26%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>민간임대</td><td>8%</td><td>8%</td><td>10%</td><td>14%</td><td>18%</td><td>50%</td><td>50%</td><td>70%</td></tr>
<tr><td colspan="9">민간임대주택으로 등록하여 8년 이상 임대한 경우, 장기보유특별공제 50~70%</td></tr>
</table>
2. 다주택자 중과세/장기보유특별공제 배제
(수도권 6억원/비수도권 3억이하, 8년 이상 임대시)</td></tr>
<tr><td>종합부동산세</td><td>건설형임대</td><td colspan="2">합산배제</td><td>종합부동산세법 시행령 제3조제1항7호 149㎡ 이하 & 6억이하 + 2호 이상 + 8년이상 임대시 적용</td></tr>
</table>

▪ 역세권 청년주택 사업인가 완료 사업장 현황

번호	위치	인접역	부지 면적 (㎡)	용도지역		건립호수			추진방향 및 일정			
				기정	변경	계	공공 임대 주택	민간 임대 주택	사업 고시	착공	입주 자 모집	준공 및 입주
1	용산구 한강로2가 일원	삼각지	8,671	제3종일반, 노선상업	일반상업	1,086 (1,226)	323 (421)	763 (805)	17.3	17.12	20.10	21.4
2	서대문구 충정로3가 일원	충정로	5,412	제3종일반	준주거	499	49	450	17.4	17.6	19.8	20.2
3	마포구 서교동 일원	합정	6,735	제2종일반, 준주거	준주거, 일반상업	913 (1,121)	162 (199)	751 (922)	17.4	17.8	19.10	20.5
4	강서구 화곡동 일원	우장산	5,790	제3종일반	준주거	429 (533)	87	342 (446)	17.9	18.12	21.4	21.11
5	마포구 창전동 일원	광흥창	5,232	제3종일반	준주거	589 (681)	60 (120)	529 (561)	17.12	18.6	20.9	21.2
6	성동구 용답동 일원	장한평	682	일반상업	변경없음	170	22	148	17.9	18.4	19.10	20.4
7	강남구 논현동 일원	신논현	1,556	제3종일반, 노선상업	일반상업	297 (345)	86	211 (259)	17.9	19.7	21.9	22.3
8	강남구 논현동 일원	선정릉	2,213	일반상업, 제3종일반	일반상업, 준주거	238 (298)	38	245 (260)	17.9	19.11	21.11	22.5
9	광진구 구의동 일원	강변	659	제2종일반	준주거	74 (84)	15 (18)	59 (66)	17.9	18.11	19.8	20.5
10	도봉구 쌍문동 일원	쌍문	1,546	준주거	일반상업	288	70	218	17.9	19.8	21.9	22.3
11	관악구 신림동 일원	신림	2,915	제2종일반, 준주거, 일반상업	일반상업	299 (354)	79 (95)	220 (259)	19.8	20.06	22.06	22.12
12	강서구 염창동 일원	등촌	4,425	준주거	변경없음	500 (520)	49	451 (471)	17.11	18.7	20.7	21.3

13	송파구 잠실동 일원	잠실 새내	1,960	제3종일반	일반상업	298	88	210	17.11	20.2	21.9	22.3
14	강서구 등촌동 일원	등촌	1,322	준주거	변경없음	285	19	266	17.11	18.8	20.5	20.6
15	서초구 서초동 일원	양재	2,805	제3종일반	일반상업	379	90	289	19.12	20.5	22.4	22.10
16	강동구 성내동 일원	천호	5,893	제3종일반	일반상업	900	264	636	18.7	20.5	21.10	22.4
17	영등포구 당산동2가 일원	영등포	6,316	준공업	변경없음	496 (624)	87 (131)	409 (493)	18.9	20.4	22.4	22.10
18	용산구 원효로1가 일원	남영	5,571	제3종일반, 노선상업	일반상업	752 (812)	287 (333)	465 (479)	18.10	19.2	21.9	22.3
19	강남구 삼성동 일원	선릉	1,578	제3종일반	일반상업	299	82	217	18.1	21.3	22.9	23.3
20	동작구 노량진동 일원	노량진	923	일반상업	변경없음	272	37	235	18.3	18.10	20.7	21.1
21	중랑구 묵동 일원	먹골	1,978	준주거	변경없음	235	24	211	18.3	19.8	21.9	22.3
22	동대문구 장안동 일원	장한평	1,900	제3종일반	준주거	186	23	163	18.7	미정	미정	미정
23	동대문구 신설동 일원	신설동	549	준주거	변경없음	123	8	115	18.8	미정	미정	미정
24	서초구 서초동 일원	서초	2,557	제2종일반	준주거	280	68	212	18.10	19.6	20.11	21.4
25	강동구 천호동 일원	천호	1,358	제3종일반	일반상업	223 (225)	50	173 (175)	19.1	19.7	21.4	21.10
26	노원구 공릉동 일원	태릉입구	1,456	준주거	변경없음	270	75	195	19.1	19.12	22.3	22.6
27	동대문구 휘경동 일원	회기	919	제3종일반	준주거	99	9	90	19.1	19.5	20.10	21.4

28	강서구 화곡동 일원	화곡	573	제3종일반	준주거	57	9	48	19.1	19.6	20.10	21.4
29	광진구 구의동 일원	강변	916	제2종일반	준주거	98	28	70	19.1	20.5	22.3	22.6
30	동작구 노량진동 일원	노량진	3,790	제3종일반	준주거	299 (395)	54	245 (341)	19.2	미정	미정	미정
31	관악구 봉천동 일원	서울대 입구	815	일반상업	변경없음	201	31	170	19.3	20.5	22.3	22.6
32	종로구 숭인동 일원	동묘앞	855	일반상업	변경없음	238	31	207	19.5	19.8	19.11	20.5
33	영등포구 도림동 일원	도림사 거리	680	제3종일반	준주거	99	18	81	19.5	19.11	21.10	22.3
34	도봉구 쌍문동 일원	솔밭공 원	3,110	제2종일반	준주거	253	48	205	19.5	20.4	22.3	22.6
35	서대문구 남가좌동 일원	가좌	689	일반상업	변경없음	124	15	109	19.5	20.9	22.3	22.9
36	동작구 노량진동 일원	노량진	1,335	일반상업	변경없음	299	39	260	19.6	미정	미정	미정
37	광진구 구의동 일원	강변	648	제2종일반	준주거	70	18	52	19.7	21.7	23.3	23.7
38	은평구 대조동 일원	불광	8,661	제3종일반	일반상업	977	95	882	19.8	20.3	22.6	22.12
39	강서구 등촌동 일원	발산	1,785	제3종일반	준주거	252	53	199	19.10	20.2	22.3	22.6
40	광진구 중곡동 일원	군자	1,651	제3종일반	일반상업	299	84	215	20.1	21.7	22.6	22.12
41	송파구 잠실동 일원	잠실	1,279	제3종일반	일반상업	217	71	146	19.10	21.1	22.4	22.10
42	동대문구 휘경동 일원	회기	5,663	2종일반, 3종일반, 준주거	3종일반, 준주거	582	80	502	19.10	20.4	22.1	22.7

43	서초구 양재동 일원	양재	2,234	제2종일반	일반상업	338 (374)	113 (125)	225 (249)	19.11	미정	미정	미정
44	강서구 공항동 일원	송정	2,426	근린상업, 준주거, 2종일반	근린상업	299	54	245	19.11	미정	미정	미정
45	은평구 구산동 일원	구산	2,177	3종일반	준주거	238	21	217	19.12	20.4	21.10	22.4
46	마포구 상수동 일원	상수	642	제2종	준주거	95	27	68	20.1	20.3	21.2	21.5
47	중랑구 상봉동 일원	상봉	907	제3종일반	준주거	83	6	77	19.10	20.4	21.3	21.6
48	중랑구 상봉동 일원	상봉	1,509	일반상업	변경없음	340	50	290	19.12	21.5	23.3	23.5
49	도봉구 쌍문동 일원	솔밭공원	883	제2종일반	준주거	78	18	60	19.12	미정	미정	미정
50	도봉구 쌍문동 일원	쌍문	612	일반상업	변경없음	115	18	97	19.12	미정	미정	미정
51	강서구 화곡동 일원	화곡	707	제3종일반	준주거	82	15	67	20.3	미정	미정	미정
52	관악구 신림동 일원	구로디지털	1,499	제3종일반	일반상업	240	70	170	20.3	20.8	22.12	23.6
53	서초구 반포동 일원	논현	610	제3종일반	준주거	61	20	41	20.4	미정	미정	미정
54	영등포구 신길동 일원	신풍	7,197	제3종일반	준주거	576	70	506	20.4	미정	미정	미정
55	강남구 역삼동 일원	역삼	640	제3종	준주거	78	19	59	20.6	미정	미정	미정
56	종로구 숭인동 일원	동묘앞	979	일반상업	변경없음	139	17	122	20.6	21.3	22.9	23.2
57	은평구 불광동 일원	연신내	1,287	제2종	일반상업	264	74	190	20.7	21.2	23.3	23.8

58	은평구 갈현동 일원	연신내	666	일반상업	변경없음	163	23	140	20.7	미정	미정	미정
59	중구 광희동1가 일원	동대문 역사문 화공원	510	일반상업	일반상업	105	21	84	20.8	미정	미정	미정
60	영등포구 신길동 일원	신길	1,185	제2종일반	준주거	162	34	128	20.9	21.2	22.4	22.10
61	강북구 수유동 일원	화계	1,895	제2종일반	준주거	426	117	309	20.11	미정	미정	미정
62	구로구 개봉동 일원	개봉	1,938	제3종일반	일반상업	268	50	218	20.11	미정	미정	미정
63	성북구 하월곡동 일원	숭곡 초교	1,171	일반상업	일반상업	299	59	240	20.12	미정	미정	미정
64	성북구 하월곡동 일원	미아사 거리	1,393	일반상업	일반상업	415	90	325	20.12	미정	미정	미정
65	송파구 문정동 일원	문정	1,955	제3종	일반상업	438	153	285	20.12	미정	미정	미정
66	관악구 신림동 일원	서림	4,472	제3종일반	준주거	413	75	338	20.12	미정	미정	미정
67	동대문구 휘경동 일원	회기	2,278	제3종	제3종	349	36	313	20.12	미정	미정	미정
68	은평구 불광동 일원	연신내	2,059	제3종일반	일반상업	299	71	228	20.12	미정	미정	미정
69	노원구 상계동 일원	수락산	2,379	제3종일반	일반상업	443	105	338	21.1	미정	미정	미정
70	강서구 공항동 일원	송정	1,655	제3종일반	근린상업	176	39	137	21.1	미정	미정	미정
71	서초구 서초동 일원	교대	261	일반상업	일반상업	98 (100)	14 (16)	84	21.1	미정	미정	미정
72	서초구 서초동 일원	교대	382	일반상업	일반상업	76	12	64	21.1	미정	미정	미정

73	강동구 길동 일원	길동	1,541	제3종일반	일반상업	297	110	187	21.2	미정	미정	미정
74	강동구 길동 일원	길동	1,333	제3종일반	일반상업	270	71	199	21.2	미정	미정	미정
75	송파구 거여동 일원	거여	920	준주거	준주거	133	18	115	21.2	미정	미정	미정
76	동대문구 장안동 일원	장한평	1,174	일반상업	일반상업	284	45	239	21.4	미정	미정	미정
77	중랑구 상봉동 일원	상봉	1,440	제3종일반	일반상업	299	102	197	21.4	미정	미정	미정
78	구로구 개봉동 일원	개봉	4,520	제2종일반	준주거	627	162	465	21.4	미정	미정	미정
79	동작구 사당동 일원	사당	703	일반상업	일반상업	153	24	129	21.4	미정	미정	미정
80	서초구 서초동 일원	남부터미널	7,601	제3종일반	근린상업	835	271	564	21.4	미정	미정	미정
81	노원구 월계동 일원	광운대	2,132	제2종일반	준주거	275	57	218	21.6	미정	미정	미정
82	광진구 구의동 일원	강변	1,846	제3종일반	준주거	174	32	142	21.6	미정	미정	미정
83	동작구 대방동 일원	신대방삼거리	815	제3종일반	제3종일반, 준주거	110	23	87	21.6	미정	미정	미정

() 안은 셰어형 주택 실수 포함

출처: 서울특별시 주택공급과-역세권계획팀

Abstract

The Effect of Affordable Housing Supply for Young Adults on the Jeonse and Rent Price of Single-Person Households - Focusing on the Analysis of Housing Transaction Data in Seoul

Sungjae Park
Civil & Environmental Engineering
Urban Design Major
Seoul National University

Affordable housing is a representative housing welfare system to solve the housing problems of the low-income

class and the socially disadvantaged class. However, if these vulnerable groups are concentrated in affordable housing, they may create a sense of incongruity by causing dissonance with the surrounding area. In other words, the difference between the classes of residents of affordable housing and those of neighboring houses appears, creating such a sense of incongruity, and existing researchers have defined it as a social stigma. Due to this stigma effect, residents of neighboring houses frequently opposed the construction of affordable housing for fear of a decrease in the value of their real estate.

Meanwhile, Seoul is experiencing housing poverty among the youth along with the increase in single-person households. The government is trying to solve the housing problem of young adults quickly by increasing the supply of housing through tax benefits, financial support, and deregulation, but there are cases where the construction of affordable housing for young adults in the station influence area was stopped due to opposition from nearby residents. Therefore, the purpose of this study is to analyze and demonstrate the effect of affordable housing for young adults in the station influence area as a non-preferred urban facility that induces stigma effect on single-person household rental rates in neighboring areas. In addition, the area near the station where the affordable housing project occurred and the area near the station where it did not

were analyzed to find out its net effect.

In order to conduct this study, the station influence area of Seoul Subway Lines 1 to 8 (a radius of 500m from the station entrance) was selected as a spatial range. Jeonse and rent prices of officetels and multi-household houses from 2016 to 2020 were analyzed to examine the external effects of the supply of affordable housing. The hedonic price model was used to for integrated internal/external analysis. Jeonse and rent prices are used as dependent variable, and individual characteristics of the house (floor, construction years, contract area), location characteristics (distance from bus stop, distance from subway station, park and distance of city center, distance from affordable housing for young adults, adjacent road width), regional characteristics (illegal parking and parking CCTV density, public rental ratio, residential-to-commercial ratio, business-to-residential ratio, youth morning population ratio), dummy variables (events of affordable housing project, contract type, housing type, new construction, remodeling) are used as independent variables.

According to the results of this study, the Jeonse and rent of houses in the station influence area where the affordable housing project was carried out were higher than those in the station influence area where the project did not take place. In addition, the jeonse and rent are confirmed to

be lower as the distance from affordable housing was closer. In other words, it means that the affordable housing served as a housing development project that brings benefits due to the commercial facilities which are located in the lower floors. In constast, it also acts as a non-preferred facility within the site due to decline in rate of increase of jeonse and rent.

In the previous studies, the analysis of changes in the sale price of apartments due to the supply of affordable housing was mainly performed. This study is meaningful in analyzing the changes in the Jeonse and rent prices of non-apartments in the vicinity caused by the supply of affordable housing for young adults in the station influence area. The affordable housing is a project implemented as part of housing welfare, and aims to improve the housing environment for young adults and reduce housing costs. It is ideal to allow residents of neighboring houses, who have not received direct benefits from welfare, to take the benefits indirectly as the jeonse and rents of neighboring houses have decreased due to the supply of affordable housing. However, the fact which jeonse and rents of houses around affordable housing were increased is confirmed in this study.

The limitation of this study is that the distance variable used in the locational characteristics was calculated

as a straight line distance, which is expected to be analyzed more accurately if the network distance is used. In particular, the distance from the CBD does not reflect the situation of local public transportation, thus it is expected that more meaningful results will be obtained if the time to reach the CBD using public transportation. In addition, the actual transaction data of single and multi-family households were provided with a part of the address shaded due to privacy protection, so they were excluded from the subject of this study. Therefore, it is difficult to interpret the entire single-person household as a result of this study.

keywords : Station Influence Area, Affordable Housing, Hedonic Price Model, Single-person Households, NIMBY Effect

Student Number **: 2019-25041**