

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 이용허락조건 을 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 🖃





장기공공임대주택 입주가 지역 전세가격에 미치는 영향

- 국민임대주택 입주를 중심으로 -

2016 년 2월

서울대학교 행정대학원 공기업정책학과 이 상 현

장기공공임대주택 입주가 지역 전세가격에 미치는 영향

- 국민임대주택 입주를 중심으로 -

지도교수 박 상 인

이 논문을 공기업정책학 석사학위논문으로 제출함

2015년 9월

서울대학교 행정대학원 공기업정책학과 이 상 현

이 상 현 의 석사학위논문을 인준함 2015년 11월

- 위 원 장 이 석 원 (인)
- 부 위 원 장 <u>박 순 애 (인)</u>
- 위 원 박 상 인 (인)

국문초록

주거는 과거부터 현재까지 인간의 삶을 영위하는데 있어 중요한 가치 중 하나이며 특히 우리나라에서는 그 중요성이 더욱 부각되어 부동산에 대한 가치, 그 중에서도 주거용 부동산에 대한 가치는 항상 높게 평가되어 왔다. 국민임대주택은 지난 10여년 간 공공임대주택 재고 확충을 위한 주요 공공주택정책수단으로 자리매김해 왔으나, 국민임대주택이 가지는 정책적인 목표와 의미에 대해서는 동의하나, 실질적인 전개과정에 있어서는 목표 달성의 효과성을 점검할 필요가 있다. 본 연구는 국민임대주택이 서민주거복지에 미치는 제반 효과 중 기존의 실증연구가 부족하였던 부분 즉, 주택시장에 미친 효과 중 전세시장에의 효과를 실증분석하였다..

2003년부터 2014년까지 입주개시된 임대주택이 해당 지자체의 전세가격지수에 어떤 영향을 미쳤는지를 실증적으로 분석하고자 입주개시 시점을 전후로 한 6개월 간의 전세가격 상승률을 종속변수로 선정하였고, 입주개시 세대수, 광역지자체의 전세가격 상승률, 임대주택 규모, 이사성수기 여부를 독립변수로 선정하였다. 한국토지주택공사 내부자료로 임대주택 입주현황과 통계청의 전국주택가격동향 자료를 활용하여 347개의데이터를 수집하여 전체 데이터에 대한 회귀분석을 1차로 실시하고, 수도권・광역시・지자체로 지역을 구분하여 2차로 회귀분석을 실시하였다.

분석결과 임대주택 입주가 늘어날수록 지역 전세가격이 하락한다는 결과를 도출하였고, 지역별로는 수도권에서는 전체 분석과 마찬가지로 입주가 늘어날수록 전세가격이 하락 영향을 받으나, 광역시와 지방권에 서는 통계적으로 유의미한 결과가 도출되지 않았다. 이는 도시화 정도가 약한 지방의 경우 임대주택건설을 위한 기반시설 때문에 전반적인 주거 환경이 개선되었기 때문인 것으로 추정된다.

따라서, 임대주택 건설이 대규모 택지개발 중심으로 이루어짐으로써

인근 부동산 가격을 상승하는 결과를 가져오고 결과적으로 서민의 주거복지 증진에 오히려 역행한다는 일부의 우려를 불식시킬 수 있는 결과가도출되었다. 개발 중심의 임대주택건설이 인근 주택의 가격을 상승시키는 요인으로 작용한다 하더라도, 지자체 단위의 해당 지역의 전세가격에는 하락의 요인으로 작용하여 서민의 주거복지 향상에 도움이 된다고 볼수 있다.

주요어 : 국민임대주택, 서민 주거복지, 전세가격지수, 임대주택 입주

학 번: 2014-23642

목 차

제 1 장 서론1
제1절 연구의 목적 및 필요성1
제2절 연구의 내용 및 범위2
1. 연구의 내용2
2. 연구의 범위3
제2장 이론적 배경 및 선행연구9
제1절 공공임대주택 제도9
1. 공공임대주택의 개념9
2. 공공임대주택의 필요성13
3. 우리나라 임대주택 정책 기조16
4. 공공임대주택 제도의 변천사17
5. 국민임대주택의 위상22
6. 국민임대주택 추진 현황23
7. 공공임대주택 관련법33
제2절 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성35
1. 선행연구 검토35
2. 본 연구의 차별성36
제3장 연구문제 및 연구방법38
제1절 연구문제38
1. 연구모형 및 변수 선정38

2. 가설의 설정41
제2절 연구방법43
1. 자료수집43
2. 연구방법44
제4장 연구결과45
제1절 기술통계 분석45
1. 전체 통계량 기술통계45
2. 지역 구분별 기술통계46
제2절 상관관계 분석49
제3절 회귀분석51
1. 전체 통계량 회귀분석51
2. 지역구분에 따른 회귀분석52
제4절 가설검증55
제 5 장 결론56
제1절 연구요약56
제2절 연구의 한계
<참고문헌>59

<표 목차>

[표 1] 2013년말 기준 공공임대주택 재고현황	5
[표 2] 매입임대주택 세부유형	6
[표 3] 전세임대주택 세부유형	7
[표 4] 건설임대주택 세부유형	8
[표 5] 공공임대주택의 법률상 정의	10
[표 6] 임대주택 연도별 임대 현황	11
[표 7] 장기공공임대주택 유형별 특징	12
[표 8] 주요 선진국과의 주택보급률 비교	13
[표 9] 주요 선진국들의 장기임대주택 비율	14
[표 10] 임대주택 유형별 재고	14
[표 11] 임대주택 사업주체별 재고	14
[표 12] 10년 이상 장기임대주택	15
[표 13] 우리나라 공공임대주택정책의 전개과정	20
[표 14] 국민임대주택 건설 정책 추진경위	21
[표 15] 임대주택 유형별 재고현황	22
[표 16] 국민임대주택 재정지원 현황	23
[표 17] 2015년도 국민임대주택 재정지원 기준	24
[표 18] 임대주택 사업주체별ㆍ유형별 건설실적	25
[표 19] 국민임대주택 건설실적	26
[표 20] 국민임대주택 착공실적	26
[표 21] 국민임대주택 입주현황	27

[丑	22]	국민임대주택 공급현황	27
[丑	23]	국민임대주택 공급현황(지역구분별)	28
[莊	24]	국민임대주택의 지역별 연도별 건설실적	30
[丑	25]	변수의 구성과 정의	41
[丑	26]	기술통계 분석(전체)	45
[丑	27]	기술통계 분석(수도권)	48
[丑	28]	기술통계 분석(광역시)	48
[丑	29]	기술통계 분석(지방권)	48
[丑	30]	변수간 상관관계 검정 결과	50
[丑	31]	다중회귀분석 결과(전체)	51
[丑	32]	다중회귀분석 결과(수도권)	52
[丑	33]	다중회귀분석 결과(광역시)	53
[丑	34]	다중회귀분석 결과(지방권)	54
[丑	35]	지역구분별 독립변수의 회귀분석 결과	54

제 1 장 서론

제1절 연구의 목적 및 필요성

주거는 과거부터 현재까지 인간의 삶을 영위하는데 있어 중요한 가지 중 하나이며 특히 우리나라에서는 그 중요성이 더욱 부각되어 부동산에 대한 가치, 그 중에서도 주거용 부동산에 대한 가치는 항상 높게 평가되어 왔다. 이러한 중요성 때문에 우리나라는 부동산 시장이 지속적으로 과열되는 양상을 보여왔다. 이에 정부에서는 과열되는 부동산 시장에 직접 관여하여 수많은 정책들을 만들어 주거시장에 대한 가격안정을 유도하고자 하였다.

우리나라는 전국 기준으로 2008년부터 주택보급률이 100%를 넘어섰지만 아직까지 주택구매력이 취약한 저소득층을 위한 공공임대주택 공급은 주요 선진국에 비해 그 비율이 턱없이 낮은 편이다. 국민임대주택은지난 10여년 간 공공임대주택 재고 확충을 위한 주요 공공주택정책수단으로 자리매김하였다. 정부는 공공임대주택의 안정적 확보를 위해 국민임대주택 100만호 건설을 추진함과 아울러 기존의 영구임대주택으로 대표되는 공공임대주택의 부정적 인식을 불식시키고 삶의 질을 높일 수 있는 주거공간으로서 국민임대주택을 개발하고자 하였다. 그러나 단기간의국민임대주택 대량 공급 과정에서 입지 및 주택 수급 상의 적정성, 국민임대주택의 질적 수준 등에 대한 많은 논의가 제기되었다. 이는 국민임대주택이 가지는 정책적인 목표와 의미에 대해서는 동의하나, 실질적인전개과정에 있어서는 목표 달성의 효과성을 점검할 필요가 있다는 의미이기도 하다.

특히, 국민임대주택의 상당량이 신규 건설 형태로 공급됨으로써 대규모 택지 개발과 단지형태의 대량 건설이 가져오는 파급효과를 점검해야 한다는 의견이 지속적으로 제기되었다. 또한, 국민임대주택 건설이 주

변 지역의 주택시장에 미친 효과에 대해서는 실증분석을 위한 마땅한 분석들이 개발되지 않은 상태였다. 그리고 주거복지 서비스의 주된 전달주체인 지자체의 복지재정에 미치는 효과에 대한 분석도 긴요하나 이에 대한 실증연구는 거의 전무하다.

본 연구는 국민임대주택이 서민주거복지에 미치는 제반 효과 중 기 존의 실증연구가 부족하였던 부분 즉, 주택시장에 미친 효과 중 전세시 장에의 효과를 실증분석하고자 한다.

제2절 연구의 내용 및 범위

1. 연구의 내용

본 연구의 주요내용은 다음과 같다.

첫째, 우리나라 임대주택 정책의 기조를 살펴보고 이러한 기조 속에서 국민임대주택이 지닌 위상과 현재까지의 추진실적 및 추진현황을 정리하였다. 우리나라 주택시장 구조를 보면, 총량적 공급부족은 어느 정도해소되었으나 수급불일치로 인해 수도권 인기 지역 주도의 주택가격은불안한 상태이다. 공공임대주택 재고부족으로 임대차시장 안정책 실시에한계가 있고, 서민 주거불안 및 시장불안 가중, 주거양극화가 나타나고있는 상태에서 주택정책 기조는 시장 안정(공급확대 및 세제·거래질서투명화, 주택금융지원 강화)과 서민 주거안정(공공임대주택 재고 확충 및민간 임대차 시장 선진화)이라는 두 가지 방향을 추구하고 있다. 여기에서 국민임대주택은 서민 주거안정 및 주택시장 안정을 위한 양적 토대이자 선결 과제를 해결하는 수단으로 주거 상향이동을 위한 징검다리의 역할을 담당하고 있으며, 사회 안전망 구축의 일환으로 볼 수 있다. 따라서반시장적 성격이라기보다는 헌법적 권리로서의 주거권을 실현하는 수단으로 평가할 수 있다. 그러나 국민임대주택만으로 주택정책 상 문제를해결할 수 없다는 점에서 국민임대주택을 대체할 대안적 수단의 탐색도

역시 필요하다.

둘째, 국민임대주택이 서민 주거안정을 위한 정책수단으로서의 의미를 가질 경우 주택 매매가격에 미치는 영향보다 임대차시장에 미치는 영향이 더욱 중요할 것이다. 국민임대주택은 공공주체에 의한 다른 개발사업과 마찬가지로 후보지 선정, 보상, 사업승인, 착공, 공급공고 및 입주자모집, 입주개시, 사업준공의 절차로 마무리된다. 사업의 초기단계에서부터 시장에 공급증가라는 신호가 전달됨으로써 매매시장 뿐만 아니라 임대차시장에서도 시장 참여자들의 기대가 반영되어 가격에 영향을 미칠수 있다. 그러나, 제품의 실물적인 측면에서 보자면 거주민들의 주거가가능해지는 시점은 입주개시라고 할 수 있으며, 이 시점부터 주택임대차시장에서의 공급이 증가하였다고 판단할 수 있다. 따라서, 국민임대주택의 입주가 개시됨으로 인해 인근지역의 주택 임대차 시장에 실질적으로 어떤 변화가 있었는지를 살펴봄으로써 임대주택이 서민의 주거복지 향상에 어떤 영향을 미쳤는지를 살펴보고자 한다.

2. 연구의 범위

본 연구의 대상 및 범위는 다음과 같다.

첫째, 현재 국민임대주택으로 공급되고 있는 임대주택유형에는 크게 건설임대, 매입임대, 전세임대가 있고 세부적으로는 더욱 다양한 유형으로 분류되지만, 본 연구에서는 신규로 건설되는 국민임대주택에 한정하여 분석을 진행한다. 즉, 아파트 단지 형태로 공급되는 신규 임대주택을 분석대상으로 한다. 여기서 '아파트 단지'라 함은 인접 민간 및 공공 임대/분양 아파트들을 포함한 대규모 아파트 단지가 아닌 수 개의 주거동으로 구성된 독립적인 1개의 임대주택 단지를 의미한다. 이는 임대주택과 다른 형태의 아파트 단지를 하나의 분석단위로 묶어 분석하는 데에는 자료수집 및 분석 측면에 있어 하계가 있기 때문이다.

둘째, 공간적으로는 전국의 입주개시된 임대주택을 대상으로 하되,

기초 자치단체인 시·군·구 단위의 전세가격 동향을 분석한다. 선행연구의 사례에서는 임대주택단지 주변 일정거리 이내의 단지에 대한 주택가격을 분석함으로써 임대주택의 입지로 인해 인근 아파트 단지의 주택가격에 어떤 영향을 미쳤는지 살펴본 사례가 많았으나, 본 연구는 주택임대차시장에 임대주택이라는 재화의 공급량이 증가함으로써 미치는 가격의 영향을 실증분석하는 것이 목적이므로 분석 범위를 시장의 단위,즉 동일 생활권으로 볼 수 있는 범위까지 확대하는 것이 타당하다.

셋째, 시기적으로는 국민임대주택 건설은 사업승인 기준으로 1998년부터 시작되었으나 본격적인 건설의 시작을 알린 국민임대주택 100만호계획이 2003년부터 2012년까지로 계획되었으며 100만호 계획 대상단지의 입주는 2004년 이후부터 시작되었다. 또한, 기초자치단체별 전세가격동향 자료가 2003년 12월부터 작성되었기 때문에 2004년부터 2013년까지 입주개시된 국민임대주택 총 506개 단지를 대상으로 분석한다.

마지막으로 2004년부터 2013년까지 입주개시된 장기 공공임대주택 중 주공이 공급한 건설임대주택으로 구체적인 분석 대상을 한정한다. 지자체가 공급한 장기임대주택도 있으나, 공급의 90% 이상을 주공이 담당하였으며 지자체의 경우 구체적인 자료 수집에 한계가 있기 때문이다.

국민임대주택 입주단지 현황은 한국토지주택공사 내부자료를 활용하여 2004년부터 2013년까지 입주개시된 전국 506개 단지의 현황 자료를 활용하였다. 주요 활용자료는 개발유형, 세대수, 입주시기, 지역이다. 전세가격 지수는 한국감정원에서 매월 조사하는 주택전세가격 동향 자료를 활용하였다.

현재까지 건설된 공공임대주택에는 영구임대를 비롯한 다양한 유형의 주택이 포함되어있으나, 5년 및 10년 임대와 같은 공공임대는 임대기간 이후 분양전환되는 주택으로 장기공공임대주택의 범주에 포함되기 보다는 자가주택 마련을 용이하게 하기 위한 과도기적 성격을 지니고 있다. 그러므로, 장기공공임대주택의 범주에 포함될 수 있는 유형은 영구임

대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택으로 한정된다고 볼 수 있다. 또한임대주택의 효시라고 볼 수 있는 영구임대주택과 50년 임대주택은 1980년대 말부터 건설이 중단된 관계로 본 연구의 시간적 범위를 고려했을때 국민임대주택이 분석대상의 절대적인 부분을 차지할 것으로 판단된다.

또한 현재 국민임대주택의 범위에 포함되는 유형은 크게 건설임대, 매입임대, 전세임대로 나누어지며, 각 분류 내에서도 세부적으로 다양한 유형이 존재한다. 매입 및 전세임대의 경우 기존의 다가구주택을 공공이 매입 및 전세임차 후 재임대하는 유형이며, 건설임대에 비해 공급량이 작아서 시장에 미치는 효과가 미미하고, 주택임대차 시장에 공급량 확충보다는 임대주체의 공공으로의 전환 목적이 강하며, 일부 지역에 한정되어 있기 때문에 제외하기로 한다.

2013년말 기준 건설공공임대주택 재고현황 및 임대주택 세부유형별 내용은 아래 표와 같다.

[표 1] 2013년말 기준 공공임대주택 재고현황

(단위 : 천호)

구분	계	영구	50년	국민	10년	5년	장기
十七	A	임대	임대	임대	임대	임대	전세
계	981	192	103	489	92	79	26
40m²이하	775	188	86	182	2	12	0
40~60m²	571	3	16	297	46	44	15
60~85m²	127	1	2	8	39	23	8
85m²초과	28	_	_	2	5	0	3

[표 2] 매입임대주택 세부유형

	매 입 임 대						
유 형 구 분	기존주택 (다가구)	부도주택	도시정비	미분양주택	신축 다세대		
목 적	도심내 최저소득 계층을 현생할건 에서 주거지원 ('04~')	부도주택 임차인 보증금 보전 및 주거안정 ('06 ~)	만간도시정비사업 의무건설암대주택 매입 ('07~)	건설사유동성 지원 임대주택으로 활용 ('08 ~ '10)	서민층의 전세난에 사전대응 ('11 ~ '12, 한시적)		
임 대 사업자	LHㆍ지자체	LH・지자체	LHㆍ지자체	LH	LH		
임대 기간	20년	10년,30년	10년	10년,30년	10년		
주택 규모	85m²이하	85m²이팅-	85m²이하	85m²이팅-	85m²이팅-		
입주 자격	· 기초/ 활 습자 · 한부모기족 등	· @m'하 코함 · (@m'85m) 10년 공왕대조박동일	임대조건과동일	당해지역 거주자	월평균소득 100% 야인무택배생 및 청약자축기압자		
임대 조건	시세 30%	(60m²이하) • 시세의 5583% (60~85m²) • 시세의 80%	시세의 90%	(60m°이하) • 시세의 5583% (60°85m²) • 시세의 80%	시세의 80%		
매각 여부	불 가	(60m²이하) 불 가 (6085m²) 10년 임대 후 분양	10년 임대후 분양	(60m²이하) 불 가 (60785m²) 10년 임대 후 분양	가 능		
건설 자금 재원	· 재 정: 45% · 기 금: 50% (이울 1%) · 입주자: 5%			· 재 정: 2% · 기 금 : 46% (이율 2.7%) · 입주자 : 41% · L H : 11%	·		

[표 3] 전세임대주택 세부유형

	전 세 임 대									
유형 구분	기존주택	소년소녀 가정 등	신혼부부	대 학 생 전세임대						
목 적	도심내 최저소득 계층을 현 생활권 에서 주거지원	사회취약계층 이동, 청소년 주거 지원	도심내 신혼부부 현 생활권에서 주거 지원, 출산율 제고	대학생 주거비 부담 해소						
임 대 사업자	LH·지자체	LH·지자체	LH·지자체	LH						
임대기간	20년	만 20세 이후 2년 단위 3회 계약	20년	2년 (최장 6년)						
주택규모	85m²이하	85m²이항	85m²이하	60m²이항-						
입주자격	· 기초생활수급자 · 한부모가족 등	소년소녀가정교통사고 유자녀가정 등	결혼 5년 이내 신혼부부 수급자 또는 월평군소득 50% 이하	대학 소재지외 타지역 출신 재학생 (저소득 가구 우선)						
(임대보증금 전세금의 5 임대조건 (월임대료) 기금의 연 2		(만 20세까지) 무상지원 (만 20세 이후) 전세금의 연 2%	(임대보증금) 전세금의 5% (월임대료) 기금의 연 2%	(임대보증금) 1~2백만원 (월임대료) 7~18만원						
매각여부	민간소유 주택	민간소유 주택	민간소유 주택	민간소유 주택						
건설자금	· 기 금 95% (이율 1~2%) · 입주자 5%	・기 금 100% (이율 0%)	・ 기 금 95% (이율 1~2%) ・ 입주자 5%	 기금 100% (이율 2~3%) 입주자 (100~200만원) 						
재 원	* 기금대출 • 수도권 8천만원 • 광역시 6천만원 • 기 타 5천만원	* 기금대출 · 수도권 8천만원 · 광역시 6천만원 · 기 타 5천만원	* 기금대출 • 수도권 8천만원 • 광역시 6천만원 • 기 타 5천만원	* 기금대출 • 수도권 7.5천만원 • 광역시 5.5천만원 • 기 타 4.5천만원						

[표 4] 건설임대주택 세부유형

				건 설 9	일 대				
유형	영구임대	50년 공임	국민임대	장기전세	행복주택	5년 공임	10년 85㎡ 이하	공임 85㎡ 초과	분납 임대
목적	郊公院 予健や 泰中科	영합류택 중 하 구설	5독분위하 샤 주1번	소득(분위)하 계층 주기인정 (전세계약방식)	일반주택사장 전화이 여운 젊은 계층의 주불한 해소	내함면Æ 자부턴재	· 湖峰 · 山麓	· 為學 · 表書。 · 為書。	· HER
임 대 사업자	IH· 지자체	IH· 지자체	Ⅱ·지자체	Ⅱ·지자체	IH·지자체	H·자체등	H水源	H水沸	H· 자체등
임대 기간	50년	50년	30년	20년	6년 ·20년	5년	10년	10년	10년
주택 규모	전용 4 n*이하	60m² 이 하	60m² 이 하	60m² 이 하	45m² 이 하	85m² 이 하	&m² 이 하	149m²이하	S5m² ○] ŏ}
입주 자격	・ 津 駅 등	・ 参科 ・ <u>参</u> 刊 등	모토가 월평군 4등 70% 이하	도 (도로) 무 월평간 4등 10% 이하	월광 또	가 입 자			청약저축 가 입 자
임대 조건	시세 30%	시세 90%	시세 5533%	시세 80%	시세 678%	시세 90%	시세 9%	시세이내	800年 920年 920年 920年 800年 800年
매각 여부	불 가	불 가	불 가	불 가	불 가	5년 임대후 분양입주자)			#간 분양 대금 분납
건설 자금 재원	· 재 정 8 6 · 압자 3 6 · 사랑사 3 6	・기금 %	·기 금 % (이율 2.7%) · 얇자 2 %	(60m [*] 이하) 기금 5 박만원	·기 금 % (이율 27%) ·사謝 9 %	(60m*이하) 기급 5박병원 (이율 27%) (60m*85m*) 기급 79박원 (이율 37%)	7日9中원 (이울 27%) (60m~85m°) 7日9中원	없음 (자체자금)	(30m'이하) 가급 3박원 (이울 27% (30m' 35m') 가급 3박원 (이울 37%)

제2장 이론적 배경 및 선행연구

제1절 공공임대주택 제도

1. 공공임대주택의 개념

공공임대주택에 대한 법적 정의는 하나의 법률에서 통일적으로 언급되기 보다는 「임대주택법」,「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」,「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」등의 법률에서 언급되고 있다.

「임대주택법」에서의 공공임대주택은 임대주택사업자가 직접 건설 하여 공급하는 '건설임대주택'과 재고주택을 매입하여 임대하는 '매입임 대주택'으로 구분하고 있으며, 건설임대주택은 공공건설임대주택과 민간 건설임대주택으로 구분하고 있다.

「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에서의 공공임대주택의 정의는 주택의 건설 및 매입을 같이 규정하고 있으나, 공공건설임대주택의 공급주체로 민간건설업체를 포함하고 있지 않다.

그리고 「장기공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상 지원법」에서의 공공임대주택의 정의는 건설방식과 매입방식을 통합하고, 사업주체로 민 간건설업체를 제외하여 최소 30년 이상의 임대의무기간을 갖는 임대주택 을 장기공공임대주택으로 규정하고 있다.

이와 같이 해당 법률의 제정취지에 따라 공공임대주택의 정의에 대한 규정이 상이하나, 포괄적 관점에서 공공임대주택을 '국가 또는 지자체의 재정, 국민주택기금, 공공택지를 지원받아 국가, 지자체, 한국토지주택 공사, 지방공사, 민간건설업체가 건설, 매입, 임차방식으로 공급하는 국민주택규모(전용 85㎡ 이하)의 임대주택'으로 정의할 수 있다(남원석외,2011:144).이에 해당하는 우리나라의 공공임대주택은 영구임대주택, 50

년 공공임대주택, 국민임대주택, 5년 및 10년 임대주택, 사원임대주택, 장기전세주택, 기존주택 매입임대와 전세임대 등이 있다(토지주택연구원,2010).

[표 5] 공공임대주택의 법률상 정의

법률	정의	사업주체
	(공공건설임대주택) 국가 또는 지	
	자체의 재원으로 건설하여 임대하	국가, 지자체,
	는 주택. 국민주택기금을 지원받	한국토지주택공
	아 건설·임대하는 주택. 공공사업	사, 지방공사,
임대주택법	에 의하여 조성된 택지에 건설하	민간건설업체
	는 임대주택	
	(장기전세주택) 국가 또는 지자체	국가, 지자체,
	의 재정이나 국민주택기금을 지원	한국토지주택공
	받아 건설 또는 매입하여 공급하	
	는 임대주택	사, 지방공사
보금자리주택건	(보금자리주택 중 임대주택) 국가	그기 기기체
설	또는 지자체의 재정이나 기금을	국가, 지자체,
등에 관한	 지원받아 건설 또는 매입하여 공	한국토지주택공
특별법	급하는 임대주택	사, 지방공사
장기공공임대주	(장기공공임대주택) 30년 이상 임	7 -1 -1 -1 -1
택	대할 목적으로 국가 또는 지자체	국가, 지자체,
입주자 삶의 질	의 재정, 국민주택기금을 지원받	한국토지주택공
향상지원법	아 건설 또는 매입한 임대주택	사, 지방공사

공공임대주택 중에서 장기공공임대주택이라 할 수 있는 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택의 유형별 특징을 살펴보면 사업재원의 종류나 비율, 임대기간, 임대계층 임대조건, 임대평형 등에서 많은 차이가 나타난다.

[표 6] 임대주택 연도별 임대 현황

 구분	계(호)	영 구	공공임대 (50년)	공공임대 (5년, 10년, 장전세)	국민임대 (매입포함)	전세임대
·14	804,067	141,150	26,254	34,631	497,583	104,449
	(100%)	(17.5%)	(3.3%)	(4.3%)	(61.9%)	(13.0%)
'13	750,627	140,370	26,254	25,944	467,848	90,211
	(100%)	(18.7%)	(3.5%)	(3.5%)	(62.3%)	(12.0%)
'12	701,536	140,078	26,254	22,580	439,088	73,536
	(100%)	(20.0%)	(3.7%)	(3.2%)	(62.6%)	(10.5%)
'11	657,747	140,078	26,254	22,059	416,183	53,173
	(100%)	(21.3%)	(4.0%)	(3.3%)	(63.3%)	(8.1%)
'10	596,278	140,078	26,254	21,005	361,261	47,680
	(100%)	(23.5%)	(4.4%)	(3.5%)	(60.6%)	(8.0%)
'09	515,055	140,078	26,254	26,284	287,564	34,875
	(100%)	(27.2%)	(5.1%)	(5.1%)	(55.8%)	(6.8%)
'08	449,320	140,078	26,254	39,101	220,377	23,510
	(100%)	(31.2%)	(5.8%)	(8.7%)	(49.0%)	(5.2%)
'07	387,501	140,078	26,254	55,864	150,250	15,055
	(100%)	(36.1%)	(6.8%)	(14.4%)	(38.8%)	(3.9%)
'06	363,897	140,078	26,254	80,533	108,552	8,480
06	(100%)	(38.5%)	(7.2%)	(22.1%)	(29.8%)	(2.4%)
'05	334,695	140,078	25,742	93,395	75,480	_
	(100%)	(41.9%)	(7.7%)	(27.9%)	(22.6%)	_
'04	315,923	140,078	25,742	102,900	47,203	_
	(100%)	(44.3%)	(8.2%)	(32.6%)	(14.9%)	_
'03	285,678	140,078	25,742	98,996	20,862	_
	(100%)	(49.0%)	(9.0%)	(34.7%)	(7.3%)	_
'02	265,239	140,078	25,352	88,981	10,828	_
	(100%)	(52.8%)	(9.6%)	(33.5%)	(4.1%)	_
'01	244,812	140,078	24,785	76,923	3,026	_
	(100%)	(57.2%)	(10.1%)	(31.5%)	(1.2%)	_

[표 7] 장기공공임대주택 유형별 특징

유형별 (사업주체)	재원	임대 기간	공급대상	임대 조건	전용 면적
영구임대 (LH,지자체)	재정 85% 입주자 15%	50년	-국민기초생활보 장법 수급자 -모자가정,국가유 공자 등	시세의 30%	40 m² ০) চী
50년 임대 (LH,지자체)	재정 50% 기금 20% 입주자 30%	50년	-청약저축가입자 -국가유공자,철거 민,장애인 등 -기타 특별공급대 상자	시세의 90%	60 m² 이 하
국민임대 (LH,지자체)	재정 10~40% 기금 40~50% 입주자 10~ 30% 사업자 10%	30년	(50㎡ 미만) 전년도 도시근로 자 가구당 월평 균소득의 70%이 하인 무주택세대 주(50% 이하인자 우선공급) (50~60㎡이하) 전년도 도시근로 자 가구당 월평 균소득의 70%이 하인 청약저축가 입자(무주택세대 주) (60㎡ 초과) 전년도 도시근로 자 가구당 월평 균소득의 100% 이하인 청약저축 가입자(무주택세대 대주)	시세의 50~80 %	85 m² 이 하

2. 공공임대주택의 필요성

(1) 무주택임차가구의 주거안정

공공임대주택은 최소한의 주거수준을 향유할 수 없는 저소득층의 주거부담을 완화하기 위하여 시장임대료보다 저렴한 임대료로 공급함을 목적으로 하며, 소득 재분배 수단으로 활용되기도 한다(하성규외,2000:139). 공공임대주택 공급의 가장 큰 효과는 서민이 거주할 수 있는 공공임대주택의 재고를 충분히 확보하여 공급함으로써 무주택 서민의주거안정에 기여할 수 있다는 점이다.

2014년말 기준으로 우리나라의 주택재고는 19,429천호(수도권 8,887 천호, 지방 10,542천호)이며, 주택보급률은 103.5%이다.

[표 8] 주요 선진국과의 주택보급률 비교

한국	미국	미국 영국	
103.5%	111.4%	106.1%	120.5%

2014년 말 현재 전체 임대주택수는 1,709천호로 총주택수의 9% 수준이나, 10년 이상 임대가 가능한 장기임대주택의 재고는 1,069천호로 전체 주택재고의 5.5%에 불과하다. 이는 OECD 국가의 평균 공공임대주택비율 11.5%, EU 15.0%에 크게 못 미치는 수준으로 도시영세민이 거주할 임대주택의 실질적인 재고는 매우 부족한 실정이다. 결과적으로 대부분의 서민들이 민간부문의 임대주택에 거주해야 하며, 우리나라 서민들의 주거불안정이 심각함을 의미한다.

[표 9] 주요 선진국들의 장기임대주택 비율

한국('14)	네덜란드('09)	오스트리아('09)	덴마크('09)
5.5%	32%	23%	19%
프랑스('07)	아일랜드('07)	일본('08)	독일('08)
19%	8.5%	6.1%	5%
스웨덴('08)	영국('09)	OECD평균	EU평균
17%	17.1%	11.5%	15.0%

[표 10] 임대주택 유형별 재고

				·						
	공공부문 민간부문 합계 1,708,716호									
			공	구공부문 (1	,176,840호 ,	/ 68.8	37%)			
영구		50	년	국민	5/10년	사	원	장기	전세	
192,88	6 1	105,	,663	521,115	185,065	30,3	333	26,169	115,609	
11.29%	6	6.18	8%	30.50%	10.83%	1.78	8%	1.53%	6.77%	
	·		Ţ	민간부문 (531,876호 /	31.1	3%)			
 건설(²	주택법])	정비	사업조합	건설(건축	·법)	미	입임대	기타	
55,0	55,070 1,514 117,138 357,653 501									
3.2	2%		(0.09%	6.86%		2	0.93%	0.0%	

[표 11] 임대주택 사업주체별 재고

계	LH	지 자 체	건설사업자	매입사업자
1,708,716	804,067	222,128	324,868	357,653
(100%)	(47.06%)	(13.00%)	(19.01%)	(20.93%)

[표 12] 10년 이상 장기임대주택

구분	계	LH	지 자 체	민간
	1,069,281 (100%)	797,175 (75%)	212,692 (20%)	59,414 (6%)
영구임대	192,886	141,150	51,736	0
50년임대	105,663	26,254	79,409	0
국민임대	521,115	481,008	40,107	0
10년임대	107,839	44,064	4,361	59,414
장기전세	26,169	250	25,919	0
전세임대	115,609	104,449	11,160	0

(2) 거주중심의 가치관 전환

임대주택의 지속적인 공급은 국민들의 주택에 대한 개념과 가치관을 변화시킬 수 있는 계기가 될 수 있다. 주택은 거주의 수단이지만 그 자 체가 자산가치를 지니고 있는 내구성 재화이기 때문에 과거 지속적인 가 격상승으로 인한 자산 가치증식의 도구로 이용되어 왔다(토지주택연구 원,2010). 특히 제도권에서 제공하는 공공임대주택 재고가 턱없이 부족한 우리나라의 여건 하에서는 무주택자의 경제적. 심리적 어려움이 가중될 수밖에 없다. 따라서 임대주택의 지속적인 공급으로 다양한 유형의 임대 주택 재고가 충분히 확보되고 저렴하게 공급된다면 굳이 큰돈을 들여 주 택을 구입할 필요가 없게 된다. 또한 임대주택의 지속적인 공급은 장기 적으로는 소유 중심에서 거주중심의 주택에 대한 가치관의 전환도 기대 된다.

(3) 가격안정화 효과

주택이 일반 재화와 다른 측면을 가지고 있으나 기본적으로 수요 공

급이라는 시장 논리에 따라 움직이므로 소형주택시장에서는 임대주택의 공급물량이 확대되면 주택가격은 떨어지거나 하향 안정화 될 수 있다. 정부는 장기임대주택 공급을 확대하여 집값 및 전월세시장 안정추세를 정착시킴으로써 상시적인 부동산 시장 안정토대를 구축하는데 중점을 두 고 임대주택정책을 추진하고 있다.

(4)사회적 혼합

임대주택단지의 사회적 혼합에 대한 관심은 국민임대주택 100만호 건설사업을 추진하면서, 과거 영구임대주택의 대규모 집중 개발 경험에 따른 빈곤계층 주거분리의 사회문제 재발방지 차원에서 논의되었다(김주 진,2008). 공공임대주택의 공급은 지속적인 물량공급도 중요하지만 인근 분양주택과의 관계형성과 건강한 커뮤니티 유지 차원에서 적절한 사회적 혼합이 이루어져야 궁극적으로 사회통합에 기여할 수 있다.

기존의 임대주택 혼합단지는 물리적 환경수준의 불평등, 관리상의 주민민원 발생, 소득격차로 인한 이질감 등으로 많은 갈등이 있어 왔다. 사회적 배제는 계층 간 불신과 단절을 초래하여 사회통합을 저해하며 이를 방치할 경우 막대한 사회적 비용을 초래하므로 이를 사전에 방지하기 위하여 보금자리 주택단지 내 임대주택과 분양주택의 적절한 혼합방안이 마련되어야 한다(천현숙 외.2009).

3. 우리나라 임대주택 정책 기조

지속적인 주택공급과 주거복지 대책에 힘입어 우리나라의 주거수준은 양적, 질적인 측면에서 상당한 수준으로 향상되었다. 주택보급률은 전국적으로 2000년 96.2%에서 2014년 103.5%로 상승하였으며 인구 1천명당 주택수도 전국 238호에서 280호로 증가하였다. 최저주거기준 미달가구는 2000년 전체 가구의 23.4%인 334만 가구에서 2010년에는 206만 가

구로 큰 폭으로 감소한 바 있다. 이처럼 주택재고가 증가하고, 주택의 질 적 상태도 상당히 개선되었지만 공공임대택 비율은 주요 선진국에 비해 서는 아직도 미흡한 수준이다.

공공 임대주택 재고는 증가추세를 보이고 있지만 일본, 영국 등 주요 선진국에 비하면 아직도 부족한 수준이다. 임대주택 재고비율은 8.4%(2010년 기준)로 주요 선진국에 비하면 재고 비율의 수준이 낮음을 알 수 있다.

4. 공공임대주택 제도의 변천사

우리나라에서 1990년대 말까지 주택정책의 중심은 자가주택의 확대에 있었다. 따라서 임대주택의 공급은 미미하였으며 그나마 대한주택공사가 1962년 마포구 도화동에 9~15평 규모로 건설한 적이 있고, 1971년에 대한주택공사에서 서울 개봉지구에 13평 규모의 임대주택 306호를 공급한 것을 시작으로 하여 1980년까지 10년 동안 총 64,947호의 임대주택을 건설한 적이 있다. 이 주택은 임대기간이 1, 2년인 단기임대주택으로 일부물량을 철거민과 이재민 등 주택을 긴급하게 필요로 하는 사람들에게 공급되었다는 점에서 의미를 갖는다.

1970년대 후반 주택 및 전세가격이 폭등함에 따라 1981년에는 「주택건설촉진법」개정으로 국민주택기금이 설치되었고, 1984년에는 「임대주택건설촉진법」제정으로 5년 임대주택이 건설되기 시작하였다. 임대주택건설을 위한 제도적 기반은 이때부터 시작되었다고 할 수 있다. 동법에의해 임대주택건설에 대한 택지, 금융, 조세지원이 대폭 확대되었다.

그러나 장기 공공임대주택으로서의 성격을 가지는 영구임대주택 등의 임대주택정책은 1980년대 말부터 시작되었다고 할 수 있다. 본격적인임대주택 정책은 1989년 노태우 정부 시기에 시작되었다. 1989년 노태우정부 하에서 저소득층의 주택문제를 획기적으로 해결하기 위한 대책의일환으로 재정자금 3조 5천억원을 투입하는 영구임대주택 25만호(1991년

19만호로 축소) 계획이 도입되었다. 영구임대주택은 최초의 장기 공공임 대주택으로서 총 건설비의 85%에 대해 재정지원이 이루어졌고 법정 영세민을 입주대상으로 하였다¹⁾. 그러나 1990년부터 법정 영세민 수가 감소함에 따라 건설계획은 1991년에 19만호로 축소·조정되었다.

김영삼 정부의 신경제 계획하에서는 2000년대 초까지 임대주택 재고를 10% 수준으로 제고시킨다는 의욕적인 계획을 발표하였으며, 그 일환으로 5년, 50년 공공임대주택이 도입되었으나 공급물량은 5년간 5만호에 불과하였고 입주대상자도 법정 영세민이 아닌 청약저축 가입자를 대상으로 하였다. 5년 임대는 5년 임대 후 분양전환 함으로써 장기 임대주택재고 확보에는 기여하지 못하였으며, 50년 임대는 주로 재개발 지역의세입자를 대상으로 공급되었다.2)

국민의 정부 들어 국민임대주택 건설이 추진되었는데, 1998-2003년 간 당초 5만호 계획(1998)을 발표하였으며 이후 10만호(2001.4), 20만호 (2001.8)로 확대 발표하였다.

참여정부는 주거복지 로드맵(2003), 8.31대책(2005년), 1.31대책(2007년) 등을 통해 출범초기 2% 내외였던 공공임대주택 비중을 2012년까지 15%로 확대 추진하기로 하고, 이를 위해 2003년~2012년간 국민임대 100만호 계획을 추진하였다. 국민임대주택의 강력한 추진을 위한 행정·재정·법률적 기반을 구축하기 위하여 국민임대주택 건설 특별법을 제정 (2003.12월)하였다. 국민임대주택 건설 특별법을 통해 택지확보 절차를 간소화(3년~4년 → 2년)하는 한편, 대도시 인근 그린벨트 중 보전가치가 낮은 지역 국민임대주택단지 지정 근거를 마련하고, 건설교통부 장관에게 사업승인권을 부여하였다. 특별법 제정 뒤 국민임대주택 건설량은 사

¹⁾ 그러나 이 정책은 일회적으로 추진되고 장기적 지속성을 갖는 사업은 아니었고, 당시의 사회경제적 위기상황을 타개하기 위한 임기응변적 성격이 강하였다.(천현숙,2006,p.12)

^{2) 50}년 임대주택은 재개발이나 주거환경 개선사업 지구에서 무허가 정착지 해체 과정에서 세입자를 대상으로 공급된 대체 주거로서의 성격을 갖는 것으로 규정하는 견해(김수현,1996)

업승인 기준으로 2002년 50,819호에서 2006년 96,812호로 대폭 증가하였다.

주거복지 지원 로드맵(2003.5월)에 따라 임대료 지불능력이 취약한 계층에 대해서는 다가구 매입임대 및 소형 국민임대주택을 공급하기로 하는 한편, 자가주택 구입능력이 취약한 계층에게는 국민임대주택 공급 및 전월세자금 지원 확대로 정책 실행력을 제고하고자 하였다. 또한 공공임대주택에 대한 인식전환 및 부정적 이미지 개선을 위하여 국민임대주택과 일반분양 아파트를 같은 단지에 섞어 짓는 사회적 통합(Social Mix)을 추진(2004.11월)하였다3). 명품 임대주택단지 건설을 위하여 의왕청계지구, 안양 관양지구 등을 테마공원, 완충녹지, 생태학습장을 갖춘환경친화, 문화공간, 공원시설이 들어서는 문화주택단지로 조성하였다. 나아가 부도 임대아파트 세입자를 위한 대책을 담은 부도 공공임대주택임차인 보호 특별법 제정(2006년 12월)을 통하여 부도 임대아파트 세입자의 보증금을 최우선으로 보장하는 한편, 주공이 부도 아파트를 매입해국민임대주택으로 재공급하고 기존 임차인의 우선 입주를 보장하도록 하였다.

과거 우리나라에서 오랫동안 공공임대주택 정책이 명확한 목표지향 없이 단편적으로 시행되어온 것은 서구에서 오랜 기간에 걸쳐 이루어졌 던 사회적 논의과정이 생략된 채 졸속으로 만들어짐에 따라 정책의 이념 부재, 지속적 시행에의 의지 부재, 장기적 비전 부재 등을 원인으로 지적 할 수 있다. 그러나 국민임대주택은 주택정책이 사회복지 정책의 일환으 로 강하게 자리잡는 계기가 되었으며, 이는 사회적 합의의 형성과정을 통해 가능한 것이었다.

실용정부를 표방하는 MB정부는 2008년 9.19대책을 통해 향수 10년 간 (2009년 ~2018년) 150만호의 보금자리주택 공급계획을 발표하였는 데, 그 일환으로 국민임대주택 40만호를 포함하되, 도심 내 공급을 확대 하는 방향으로 국민임대주택 정책을 지속적으로 추진하고 있다.

³⁾ 경기 군포시 당동2지구 2개 단지에서 시범사업 추진(2007년)

[표 13] 우리나라 공공임대주택정책의 전개과정

구분	주요 정책	주요 공공임대주택
1989년 이전 (준비기)	-공적지원 임대주택건설(1971) -국민주택기금 설치(1981) -임대주택건설 촉진법 제정(1984)	-20년 장기임대주택
1989 ~ 1996년 (도입기)	-영구임대주택 공급(1989~1992) -5년 및 50년 공공임대주택 도입 -임대주택관리 및 임차인 보호강화 (1996)	-영구임대주택 -50년 공공임대주택
1997 ~ 2008년 (확대기)	-국민임대주택 도입(1997) -임대주택법 개정(2000):임차인 대표 회의 구성, 분쟁조정위원회 설치 -기존주택 매입·전세임대사업(2004)	-국민임대주택 -기존주택 매입임대 및 전세임대 -10년 공공임대주택 -장기전세주택(서울
2008년 이후 (전환기)	-보금자리주택 공급 및 영구임대주 택 공급 재개(2008) -장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 제정(2008)	-국민임대주택 -기존주택 매입임대 및 전세임대 -10년 공공임대주택 -영구임대주택

[표 14] 국민임대주택 건설 정책 추진경위

	계획	7 + 3 23 -1 3 4
시기	물량	주요대책 및 내용
1999.1	5만호	국민임대주택제도(10년,20년) 도입 및 5만호 건설 계획 발표 -임대주택의 전용면적이 50㎡미만은 20년, 50㎡ 이 상은 10년
2001.3.16	10만호	서민 주거안정을 위한 전월세 종합대책에서 국민 임대 10만호 건설발표 (1998년~2002년까지 5만호, 2001년~2003년까지 5만호)
2001.8.15	20만호	8.15 경축사에서 국민임대주택 20만호 건설 발표
2002.4.3	50만호	대통령 업무보고 시 국민임대주택 50만호 등 장기 공공임대주택 100만호 건설계획 발표(재고 비중 4.3%→10% 제고)
2002.5.20	100만호	대통령주재 경제장관 간담회에서 서민주거안정대 책으로 국민임대주택 100만호 건설(2003년~2012 년) 계획 발표
2002.9.4		국민임대주택 임대기간 30년으로 연장
2003.3.5		국민임대주택단지 10개 지구 개발제한구역 해제
2003.5.22		국민임대주택건설 등에 관한 특별법안 국회 제출
2003.5.28		주거복지 로드맵 -소득2~4분위 저소득층에 대해 2007년까지 국 민임대주택 50만호 공급
2003.9.3		서민·중산층 주거안정대책 발표 -향후 10년간 국민임대 100만호 포함, 장기공공 임대주택 150만호 건설
2003.12.31		국민임대주택 건설 등에 관한 특별조치법 제정
2005.4.27		국정과제 보고회의 시 임대주택 정책개편방안 발표 -국민임대 평형 다양화, 공급계획 재조정, 임대 주택 공급방식 다양화(매입임대 등), 개발가능 한 잠재후보지 발굴 및 social mix 추구, 입주 자격 및 임대료 체계 개편, 관리 효율화 및 임 차인 참여 활성화 등
2008.9.19	향후 40만호	향후 10년간 (2009년~2018년) 국민임대주택 40만호, 영구임대주택 10만호를 포함 보금자리주택 연간 50만호(수도권 30만호 공급)

5. 국민임대주택의 위상

공공임대주택은 무주택 서민의 주거안정을 위한 양적 토대이자 주거 양극화를 완화하기 위한 사회 안전망으로서의 역할을 하고 있다.

선진국은 충분한 임대주택재고를 양적으로 확보하고 있는 동시에 민간 임대시장에 대하여 임대료 인상 및 임대차 기간에 대한 규제 등 임차인 보호제도를 운영하고 있기 때문에 서민 주거안정이라는 정책적 목표를 달성함과 동시에 임대시장 규제에 따른 부작용(일시적 임대료 급등이나 공급위축 등)을 최소화 할 수 있었다. 한편 주택은 경제활동의 기본단위인 노동력의 건전한 재생산을 위한 집합적 소비재로서의 역할을 한다고 볼 때, 공공임대주택은 서민 근로자의 생활안정을 도모함으로써 사회적으로는 사회 안전망 확충 및 소득재분배의 효과를 가진다.

그러나 우리나라는 아직 임대주택재고가 부족(장기임대 재고비율 5.5%)하고, 민간임대도 비공식 개인임대 위주의 시장구조이다. 또한 우리나라 임대차 시장은 외국과는 달리 전세가 큰 비중을 점하고 있기 때문에 주택공급 수준 외에도 금리 등 거시경제 여건의 영향을 크게 받아가격변동이 심하고 이에 대응한 가격안정 대책은 매우 복잡하고 어렵다.

[표 15] 임대주택 유형별 재고현황(2013년말 기준)

단위 : 천호

		임대		장기인] 대(A)			단기	임대(B)
구분	총 주택	주택 (A+B)	계	영구 임대	50년 임대	국민 임대	계	5년/ 10년 공공	사원 임대	민간매 입 등
호수	1,897	161.6	78.3	19.2	10.3	48.8	83.3	17.0	2.9	63.4

따라서 우선은 서민 주거안정 및 임대차시장 안정을 위한 근본적인 대책으로 충분한 임대주택 재고를 확보하는 것이 급선무이며, 이와 더불 어 주거비 지원 등 시장 친화적 정책수단이 활용될 필요가 있다.

우리나라에서 민간의 임대주택건설 참여는 기금, 택지, 세제지원에도 불구하고 실적이 부진하다. 특히 2003년 9월 10년 임대주택제도 도입 이후 더욱 저조한 실정이다. 기존에 건설된 임대주택은 건설업체의 부도발생으로 임차인들의 피해가 급증한 바 있다. 전세위주로 형성되어 있는 우리나라 임대시장의 특성 상 적정수준의 월임대료 수입 창출이 곤란하고, 투자자본 회수기간이 장기화되는 등 사업위험을 감안할 때, 당분간민간건설업체의 적극적인 참여는 기대하기 힘든 실정이다. 그럼에도 불구하고, 정부는 재정지원 부담 등의 이유로 연기금 등 재무적 투자자의참여를 적극적으로 유도하고 있다.

[표 16] 국민임대주택 재정지원 현황

구분	계 (억원)	'99~ '02	'03~ '07	'08	'09	'10	'11	' 12	' 13	' 14
정부 예산	113,924	9,291	44,880	11,887	10,550	10,724	8,934	4,657	5,806	7,195
LH	92,262	9,142	41,552	10,492	9,560	8,814	2,382	1,689	3,196	5,435
집행	(81%)	(98%)	(93%)	(88%)	(91%)	(82%)	(27%)	(36%)	(55%)	(76%)

[표 17] 2015년도 국민임대주택 재정지원 기준

(단위 : 천원, 3.3m²)

								(단		전원, 3	.3m ²)	
		떠다						재원-				
구분	대표 평형	평당 건설 원가	건설 비율	호당건설	재		フ	금	입	주자	시	행자
, c	평 영 (A)	원가 (B)	川 登 (C)	원가 (D=A×B)	지원 비율 (E)	지원 금액 (D×E)	비율 (F)	금액 (D×F)	비율 (G)	금액 (D×G)	비율 (H)	금액 (D×H)
I 형 (11~15평)	13평	6,790	30%	88,270	50%	44,135	37%	32,660	3%	2,648	10%	8,827
Ⅱ형 (16~18평)	17평	6,790	30%	115,430	32%	36,938	39%	45,020	19%	21,932	10%	11,543
III형 (19~24평)	22평	6,790	40%	149,380	20%	29,876	42%	62,740	28%	41,826	10%	14,938
평균 17.8평				120,862	30%	36,259	40%	48,350	20%	24,172	10%	12,086
						연도별	지원	기준				
※ 평	균 평	형	: 17.8	3평	05년도 : 12,594 (17.8평, 3,640천원기준						기준)	
(13평	!×30%	+17평>	<30%+	22평×40%)	0	06년도 : 12,975 (17.8평, 3,75				형, 3,750)천원:	기준)
※ 평균	건설	원가 :	120.8	62천원	0	7년도	:	14,151	$(17.8^{\frac{1}{2}}$	형, 4,090)천원:	기준)
		- ,790천			0	8년도	: ,	15,788	$(17.8^{\frac{1}{2}}$	형, 4,563	3천원:	기준)
		,		i9천원	0	9년도	:	17,189	$(17.8^{\frac{1}{2}}$	형, 4,968	3천원:	기준)
		원×17.			1	0년도	:	17,189	$(17.8^{\frac{1}{2}})$	령, 4,968	3천원:	기준)
(0, ※ 평균				0/0/	1	1년도	: :	24,090	$(17.8^{\frac{1}{2}})$	형, 5,411	[천원]	기준)
					1	2년도	: ;	32,061	(17.8^{3})	령, 6,004	1천원 ⁾	기준)
(36,2	59÷120),862초	1원)		1	13년도 : 34,176 (1			(17.85	평. 6.40)()천원	기준)
						 4년도				평, 6,59		
						 5년도		36,259				. , _ , [기준)
								,				

[표 18] 임대주택 사업주체별·유형별 건설실적

구분		합계		공공	임대(5,10,5	50년)	국민임대			
丁亚	지자체	주공	민간	지자체	주공	민간	지자체	주공	만	
2000	1,714	30,953	63,265	1,714	20,944	63,265	_	10,009	_	
2001	2,438	40,908	59,211	2,438	5,681	59,211	_	35,227	-	
2002	4,033	55,403	27,150	1,831	6,786	27,150	2,202	48,617	_	
2003	10,106	64,686	9,976	1,816	1,185	9,976	8,290	63,501	_	
2004	6,150	86,845	4,231	42	650	4,231	6,108	85,315	_	
2005	18,533	84,476	2,778	2,216	546	2,778	16,317	79,866	_	
2006	9,461	96,991	5,084	2,398	2,091	961	7,063	89.749	_	
2007	15,769	117,351	13,445	_		13,089	6,552	103,758	_	

이에 따라 그동안 공급된 임대주택의 대부분은 국민임대주택에 의존해 왔다. 참여정부의 국민임대주택 100만호 건설계획에 이어 보금자리주택공급의 일환으로 국민임대주택 40만호 건설계획을 표방하며 국민임대주택은 우리나라를 대표하는 공공임대주택으로서 서민주거안정을 위한양적 토대이자 사회 안전망을 구축하기 위한 주된 수단이 되어왔다.

[표 19] 국민임대주택 건설실적(사업승인 기준)

	구 분	계	'98~' 02	′03~′ 08	′09	′10	′11	′12	′13	′14
75]부계획	978,479	120,000	580,000	50,000	59,394	37,455	41,147	44,483	46,000
(I	.H계획)	(726,234)	(48,500)	(472,300)	(42,596)	(39,257)	(25,580)	(27,200)	(34,601)	(36,200)
	합계	886,580	118,782	549,862	47,272	35,297	30,833	24,929	35,772	43,833
	건 설	794,932	118,782	506,630	38,609	27,576	25,077	19,236	24,697	34,325
		(811)	(144)	(485)	(40)	(52)	(25)	21	(32)	(54)
총실적	다가구 매입	70,799	0	25,037	7,579	6,983	5,756	5,639	10,605	9,200
4	입	19,732	0	17,384	883	633	0	54	470	308
	미분양 매입	1,117	0	811	201	105	0	0	_	_
	소 계	795,198	116,580	495,795	41,347	25,778	26,522	20,627	30,489	38,030
	건 설	717,384	116,580	453,982	33,861	19,350	22,086	17,216	22,940	31,339
		(676)	(139)	(394)	(29)	(16)	(20)	(11)	(25)	(42)
L	매입	56,965		23,618	6,402	5,690	4,436	3,357	7,079	6,383
Н	부도 매입	19,732		17,384	883	633		54	470	338
	미분양 매입	1,117		811	201	105				_
	소 계	91,382	2,202	54,067	5,925	9,519	4,311	4,302	5,283	5,773
지	건 설	77,548	2,202	52,648	4,748	8,226	2,991	2,020	1,757	2,956
사		(177)	(5)	(91)	(11)	(36)	(5)	(10)	(7)	(12)
체	다가구 매입	13,834		1,419	1,177	1,298	1,320	2,282	3,526	2,817

[표 20] 국민임대주택 착공실적

구분	계	'98"'02	′03~′07	′08	′09	′10	′11	′12	′13	′14
계 획	485,877	50,595	234,835	44,249	42,248	13,148	21,100	18,956	30,373	30,373
실적	474,804	50,595	234,705	44,248	35,415	7,576	23,734	18,934	32,069	27,528
적	(634블럭)	(63)	(338)	(57)	(47)	(10)	(31)	(21)	(35)	(32)

6. 국민임대주택 추진 현황

1) 국민임대주택 공급현황 개괄

1998년 2,500여 호에 대한 사업승인을 시작으로 해서 주택공사 주도의 국민임대주택 건설이 추진되었고, 이어 2002년부터는 지자체도 국민임대주택을 건설하기 시작하였다. 국민임대주택의 공급계획이 발표된 1998년 이후 국민임대주택 공급 계획은 몇 번의 변화과정을 거치게 된다. 2001년 3월에 서민주거안정 대책에 따라 처음 설정한 10만호를 그해 8월에 20만호로 늘렸으며, 2002년 4월 장기공공임대주택 100만호 건설계획에서는 국민임대주택 공급규모를 50만호로 증가시켰다. 2003년에 마침내 국민임대주택 100만호 건설계획을 발표하게 된다. 2014년말 현재국민임대주택 입주 및 공급현황은 아래 표와 같다.

[표 21] 국민임대주택 입주현황

구분	계	'98~'02	′03~′07	′08	′09	′10	′11	′12	′13	′14
계획	409,047	10,828	120,771	49,452	48,973	68,088	47,880	21,947	19,309	21,799
실적	405,733	10,828	122,049	49,452	48,973	65,844	49,228	18,251	18,853	22,255
	(563단지)	(16)	(188)	(65)	(75)	(89)	(56)	(23)	(25)	(26)

[표 22] 국민임대주택 공급현황

구분	계	′00~′02	′03~′07	′08	′09	′10	′11	′12	′13	′14
계획	438,360	28,695	151,835	56,632	55,598	46,352	30,958	26,092	21,296	20,902
실적	425,114	28,695	151,835	57,232	56,913	47,290	26,893	20,495	19,991	15,770
	(590블럭)	(37)	(233)	(87)	(76)	(57)	(35)	(24)	(23)	(18)

[표 23] 국민임대주택 공급현황(지역구분별)

연도별	계	수도권	광역시	기타도시
계	425,114	204,150	73,837	147,127
'00	5,356	4,056	880	420
'01	9,152	3,875	1,104	4,173
'02	14,187	8,456	4,155	1,576
'03	24,142	7,698	6,387	10,057
'04	27,876	14,891	3,873	9,112
'05	21,415	8,006	2,997	10,412
'06	29,248	13,839	4,261	11,148
'07	49,154	23,460	8,910	16,784
'08	57,232	25,458	10,564	21,210
'09	56,913	23,487	11,221	22,205
'10	47,290	22,166	6,620	18,504
'11	26,893	17,205	2,644	7,044
'12	20,495	12,469	2,507	5,519
'13	19,991	12,462	3,556	3,973
'14	15,770	6,622	4,158	4,990

2) 국민임대주택의 사업주체

2008년까지 57만여호의 건설 국민임대주택의 공급주체는 주공 및 자자체인데 주공은 55만호를 건설하여 전체 신규건설 공급의 92%를 담당하고 있는 주요 사업주체이다. 현재까지 거의 전 광역 자치단체 지역에 주공이 국민임대주택을 공급하였다.

주공에서 공급한 국민임대주택을 연도별 건설현황으로 살펴보면 국민임대주택 건설 초기에는 2~3만호 가량을 공급하였으나, 2002년과 2003년을 기점으로 5만호가 넘었으며 2004년 이후부터 최근까지 건설되고 있는 국민임대주택은 2010년을 전후로 입주물량으로 전환되었다.

건설국민임대주택의 나머지 8%를 지자체가 공급하였는데, 지자체도 모든 광역자치단체가 국민임대주택을 공급한 것은 아니다. 지역적 편차 가 존재한다. 지자체 중에서 가장 활발하게 건설 국민임대주택을 공급하 고 있는 곳이 서울시로 신규 건설의 6.5%를 공급하였다. 서울시는 2002 년 이후 매년 국민임대주택 공급을 추진하고 있는 반면, 다른 지자체는 일회적인 공급에 그치고 있다. 서울은 자체적인 공공임대주택정책을 수 립하여 정책 달성을 위해 국민임대주택을 활발하게 건설하고 있어 2002 년 이후 주공은 서울지역 국민임대주택의 신규 건설에는 참여하지 않고 있다. 한편, 서울 외의 지역에서는 다양한 지역에 걸쳐 건설 국민임대주 택을 추진하고 있는데, 개벌 지역에 대한 주택정책에 책임이 있는 지자 체가 국민임대주택 추진에 관심을 가질 필요가 있다. 그러나 사업성이 있는 일반 분양주택이 아닌 공공적 성격의 주택이라는 점에서 재원을 보 유하여 공급 여력이 있는 지자체 외에는 자체적으로 국민임대주택을 건 설하기 힘든 것이 사실이다. 따라서 중앙정부는 서울 외의 지역에서 주 공 외에 다른 공적 부문이 국민임대주택과 같은 주택정책 프로그램의 수 행에 참여할 수 있도록 독려할 수 있는 방안을 강구하는 한편, 지자체는 지역 주거복지를 고려할 때 국민임대주택의 필요성을 인식하고 이에 대 한 보다 많은 관심을 가질 필요가 있다.

[표 24] 국민임대주택의 지역별 연도별 건설실적

	계	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
계	551,365	2,501	20,226	10,009	35,228	50,819	71,791	90,920	91,644	88,999	89,228
주공	505,667	2,501	20,226	10,009	35,228	48,617	63,501	84,812	7 5,455	82,216	83,102
서울	595		245		350						
경기	205,328	2,501	8,519	5,794	11,517	13,135	30,536	43,967	23,937	29,868	35,554
인천	31,036		714	1,696	621	5,588	1,251	3,426	1,418	4,161	12,161
부산	18,927		1,712	1,350		4,003	4,592	1,002	3,335	1,444	1,489
대전	18,274		880		3,234	1,416	853	709	7,010	4,172	
광주	24,206		1,291		2,430	3,933	2,752	3,021	5,733	3,395	1,651
대구	19,977		1,128		2,414	499	5,843	889	4,089	4,339	776
울산	8,455		534	693	1,196		2,362		720	914	2,036
강원	23,787		688		1,800	6,058	1,282	4,090	2,724	4,893	2,252
충북	25,178		1,191		2,536	843	2,774	4,411	4,602	3,869	4,952
충남	22,390		1,144		656	2,064	1,230	3,270	4,468	3,878	5,680
전북	26,010		686		1,414	1,574	2,011	5,374	5,398	4,036	5,517
전남	15,952			476	2,005	1,497	592	2,478	1,983	3,261	3,660
경북	19,986		480		490	3,858	2,506	5,451	2,351	3,036	1,814
경남	39,463		594		3,944	3,256	4,596	6,081	6,873	9,259	4,860
제주	6,103		420		621	893	321	643	814	1,691	700
지자체	45,698	0	0	0	0	2,202	8,290	6,108	16,189	6,783	6,126
서울	37,388					1,164	5,926	5,358	14,389	6,033	4,518
경기	2,364						2,364				
인천	1,000		_					250		750	_
광주	1,750					650			1,100		
강원	388					388					
전북	1,200							500	700		
경남	1,608										1,608

한편 지난 10년간 연도별 주택건설계획 대비 실적에서, 주공의 역할이 매우 중요했다는 것은 표 20에서 언급한 바로 알 수 있는데. 특히 2006년도에는 전체 실적의 99%를 담당하였다. 주공이 공급한 신규 국민임대주택은 2007년말까지 10년간 매해 5만여호를 공급한 셈이다. 주공이 중대형보다는 중소형 공공주택을 공급하고 특히 국민임대주택 건설이 주공의 주요한 사업인 점을 감안할 때, 주택건설 기여도에 대한 주공의 평가는 서민 주거안정의 기여라는 것을 짐작할 수 있다. 즉, 주공은 주택시장의 안정과 조절 기제로서의 역할을 요구받고 있으며 실제로 그 역할을 지속적으로 수행해 왔다.

3) 지역별 주택상황과 국민임대주택 공급

상기한 바와 같이 서울시가 활발한 공공임대주택 정책을 전개하는 것은 주택공급을 위한 지자체의 재원조달능력이 있다는 것과 함께 그만 큼 이 지역에서 소규모 주택에 대한 수요가 높다는 것 또한 주요한 이유 라 볼 수 있을 것이다. 지역별로 주택상황을 통해서 국민임대주택 공급 의 필요성을 확인해 보도록 한다.

우선 지역별 주택 수급현황을 살펴보았다. 시도별 가구 수 및 주택수의 변화 추이를 단순 비교해 보면 수도권 및 광역시 지역과 지방권의 상황이 다른 점을 발겨할 수 있다. 지방권은 지난 5년간 가구 수에 비해 주택 수가 많으나, 광역권은 2010년 인구주택 총조사 결과, 가구 수에 비해 주택 수가 부족한 것으로 조사되었다. 반면, 수도권 중 서울지역은 여전히 주택 수에 비해 가구 수가 많은 것으로 나타났다. 수도권 중 인천과 경기 지역은 최근 들어 주택 수의 증가 폭이 가구 수의 증가 폭보다높아 주택 수가 가구 수보다는 많아졌으나, 경기지역의 절대적인 인구증가 현상을 감안할 때, 수도권을 비롯한 대도시 지역으로 주택의 양적인 공급이 필요한 지역이라는 것을 집작할 수 있다.

또한 최근 5년간 광역시도 지역의 주택보급률을 보면 이러한 지역적

격차를 다시 한번 확인해 볼 수 있다. 주택보급률이 가장 높은 지역은 경북과 전북으로 2014년말 기준으로 국토교통통계연보에서 조사한 바에따르면 111.5%에 달하고 있다. 전국 주택보급률도 103.5%로 전국적인수준에서는 양적인 공급이 어느 정도 이루어졌다고 평가할 수 있으나, 주택의 특성 상 입지가 중요하다는 점에서 인구 및 가구의 비중이 큰 대도시 지역의 주택보급률이 높아져야 주택의 양적인 공급이 안정적으로이뤄졌다고 판단할 수 있을 것이다.

그러나 현재 우리나라의 대도시 지역의 주택보급률은 전국 주택보급률보다는 낮아서 지속적으로 공급이 필요한 실정이다. 대체로 주택보급률이 상승하는 경향 속에서 경기 지역의 주택보급률은 2005년을 기점으로 하락한 것을 볼 수 있다. 경기 지역은 2005년 101/8%로 주택보급률이 100%를 넘어섰지만, 2006년 99.4% 2007년 98.2%로 오히려 하락하였다. 서울시는 여전히 주택보급률이 가장 낮아, 주택의 질적인 수준 향상뿐만 아니라 양적인 공급 역시 여전한 과제로 남아있다.

1988년 말 서울 등 수도권의 전세가격 폭등과 부동산 시장의 불안정으로 인해 도시 저소득층의 주거 안정이 사회문제로 대두되자, 정부는 부족한 주택을 조속히 공급하기 위하여 주택 200만호 건설계획에 5년 임대주택 15만호, 사원임대주택 10만호, 영구임대주택 25만호 등 총 50만호의 임대주택을 공급할 계획이었다. 이중 영세민을 입주대상으로 하는 영구임대주택은 25만호를 공급할 계획이었으나 수요부진으로 인해 19만호를 공급한 후 중단되었다. 영구임대주택은 사회. 경제적으로 영세한 계층을 위해 영구적으로 임대하는 주택으로 우리나라에 처음 도입된 장기 공공임대주택으로서 저소득층의 주거안정에 기여했다는 점에서 의의가 크다고 할 수 있다.

50년 공공임대주택은 1992년 수립된 제7차 경제개발계획에서는 공급을 중단하기로 했던 영구임대주택과 종전의 장기임대주택을 대신하는 임대주택으로 임대기간 5년형과 50년형으로 구분되는 공공임대주택 25만호계획에서 시작되었다. 50년 임대주택의 경우 초기에는 사업비의 50%를

정부가 재정으로 지원하였으나 1994년 이후에는 재정지원분이 국민주택기금 융자로 변경되었고, 1994년 이후 사실상 공급이 중단되면서, 이후에는 재개발지역 내 세입자용으로만 일부 건설되었다.

국민임대주택은 1998년 국민의 정부 출범 이후, 영구임대주택보다 재정 부담이 적은 10년 및 20년 국민임대주택을 2002년까지 5만호를 건설할 계획이었으나, 임대주택시장의 불안으로 2001년 초 10만호로 늘어났으며, 2001년 대통령 8.15 경축사를 통해 20만호로 증가했다. 이후 2002년 5월에는 2003년부터 2012년까지 국민임대주택 100만호를 건설하는 것으로 계획을 변경하여 추진하였으며, 2002년 9월에는 임대기간이 10년, 20년이었던 것을 30년으로 연장하여 서민의 주거안정을 위한 주택 재고기능을 강화하게 되었다. 2004년에는 주로 도시외곽에서 개발되는 국민임대주택 입지의 한계점을 고려하여, 도시 내 다가구주택을 매입하여 임대주택으로 활용하는 매입임대방식과 전세임대방식을 도입하였다. 또한 2005년 4월에는 국민임대주택 건설평형을 기존 46~66㎡(14~20평)에서 36~79㎡(11~24평)으로 확대하여 다양한 계층이 입주할 수 있도록하였다(김종립.진미윤 외,2007;김주진,2008;토지주택연구원,2011).

2008년 9월에 정부는 공공이 짓는 중소형분양주택과 임대주택을 포괄하는 개념의 보금자리주택 공급계획을 발표하였는데, 이는 2018년까지 분양주택 70만호와 임대주택 80만호를 포함한 총 150만호의 보금자리주택을 공급하는 정책이다. 임대주택 80만호는 10년 임대 20만호, 20년 장기전세임대 10만호, 영구임대 10만호, 국민임대 40만호로 구성되어 있다.이 중 30년 이상 장기임대주택은 50만호로 영구임대 10만호는 최저소득층 등을 위해 시중전세가의 30% 수준으로 공급하고, 국민임대 40만호는 시중전세가의 60~70% 수준으로 저렴하게 공급할 계획이다.

4. 공공임대주택 관련법

임대주택의 건설 및 공급과 관련된 법령으로는 「임대주택법」,「주

택법」,「건축법」,「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」,「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」,「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」,「주택공급에 관한 규칙」,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등이 있다.

임대주택정책과 관련하여 「임대주택법」은 임대주택의 건설. 공급과 관리, 그리고 주택임대사업에 필요한 사항을 정하여 임대주택의 건설을 촉진하고 국민 주거생활의 안정을 도모하는데 목적을 두고 있다. 정부는 1984년 「임대주택건설촉진법」을 제정하면서 임대주택정책을 적극적으로 추진하기 시작했고,1993년 「임대주택법」으로 전면 개정하면서 임대주택정책을 체계화시켰다(임재현 외,2008).

그러나 부족한 임대주택을 대량으로 조기 공급하기 위하여 기존 「임대주택법」만으로는 한계가 있어 2003년 12월 「국민임대주택건설 등에관한 특별조치법」을 제정하였다. 이 법은 국민임대주택의 건설촉진을위하여 택지확보, 건설재원, 사업승인 등을 규정하고 있다. 특히 부족한택지를 확보하기 위하여 개발제한구역을 국민임대주택건설예정지구로 지정할 수 있도록 규정하고 있다(임재현 외,2008:213).

2009년 4월에는 기존의「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」을 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」으로 전면 개정하여 보금자리주 택의 원활한 건설 등을 위하여 필요한 사항을 규정하고 있다.

제2절 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

1. 선행연구 검토

이종권 외(2004)의 『그린벨트 내 국민임대주택단지 건설의 경제사회적 효과』에서는 국민임대주택 단지의 건설투자 유발효과, 지역 주택가격에 미치는 영향, 주거비용 효과 및 거주 환경에 대한 영향 등을 중심으로 분석하고 이를 바탕으로 국민임대주택이 그린벨트에 건설될 경우기대되는 효과를 중심으로 분석하였다.

대한주택공사(2004)의 『국민임대주택 건설 정책 성과평가 및 안정적 재원조성 방안에 관한 연구』는 국민임대주택 건설이 주택시장에 미치는 전반적인 파급효과를 효율성, 형평성, 정책효과성 등 세 가지 측면에서 평가하고 국민임대주택이 긍정적인 파급효과를 보이고 있다고 분석하였다.

김용순·권치홍(2004)은 1998년부터 2012년까지 총 112만호를 공급하는 국민임대주택에 대한 경제적 파급효과를 다지역 산업연관모형을 이용하여 분석하였고, 그 결과 경제활성화와 고용안정에 기여한다고 주장하였다.

우아영(2005)은 서울시 내 자가주택과 임대주택을 혼합 개발한 재개발 단지를 대상으로 임대주택의 사회적 혼합개발이 단지 내부 또는 단지 외 부의 자가주택 가격에 미치는 효과를 분석하였다. 임대주택의 규모가 크 고 임대주택까지의 거리가 가까울수록 주택가격에 미치는 영향은 큰 것 으로 나타났다.

문장혁 외(2006)는 공공임대주택이 입지한 생활권을 중심으로 공공임대주택이 주변의 지가에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하여, 공공임대주택의 거리와 지가변동 간의 관계를 도출한 결과 공공임대주택 및 토지의 특성에 따라 지가에 미치는 영향이 달라짐을 알 수 있었다.

임성은(2010)은 장기전세주택이 주택에 대한 인식변화와 주변 전세가 격에 미친 영향에 관한 연구로, 장기전세주택이 정책적 목표를 가지고 기존의 공공주택 정책과 차별성을 가지면서 기존 주택가격에 영향을 주고 있다는 것을 실증하였다.

심상운(2012)은 대구광역시에 입지한 공공임대주택이 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 특성가격모형과 위계선형모형을 이용하여 실증 분석하였다. 임대주택의 단지규모, 임대주택과의 접근성, 임대유형, 임대주택의 주변 근린지역 여건 등에 따라 그 영향이 다르게 나타났다.

유성웅(2012)은 장기전세주택이 주택특성과 입지 특성, 사회적 특성에 따라 주변 아파트 전세가격에 어떻게 영향을 미치는지 분석하여, 장기전세주택이 늘어날수록 주변 아파트의 전세가격이 하락하는 경향을 나타냄을 보여주었다.

2. 본 연구의 차별성

기존의 연구들은 임대주택이 인근 주택가격 또는 토지가격에 미치는 영향, 또는 임대주택 건설이 지역 경제에 미치는 파급효과를 분석하는데 집중되어 있다. 유성웅(2012)의 연구가 장기전세주택이 주변 아파트의 전세가격에 미치는 영향을 분석하였으나, 장기전세주택은 서울시와 수도권 중 극히 일부지역에 국한된 임대주택이며 재고량도 2013년도 말 기준 26천호로 국민임대주택 재고량의 약 5%에 불과하다. 그러므로, 공공임대주택에서 가장 재고량이 많고 전국적으로 고루 분포되어 있으며, 최근 10여년간 집중적으로 건설 및 공급된 국민임대주택이 목표하고 있는, 서민의 주거복지 향상에 얼마나 기여하였는지를 검증한 연구는 부족한 현실이다. 또한, 기존의 연구는 주택가격의 시계열적인 고려 없이 일정 시점에서 수집된 샘플에 대해서 임대주택과의 거리 등 입지적인 변수와 단지특성 변수 등이 가격에 미치는 영향을 정태적으로 분석하였다. 그러나, 본 연구는 장기공공임대주택 입주를 전후하여 전세가격의 변동 추이

를 인접지역과 비교함으로써 동태적 분석이 가능하고, 주택시장에 미친 직접적인 효과를 살펴볼 수 있다.

우리나라 장기공공임대주택의 효시라고 할 수 있는 영구임대주택이 90년대부터 공급이 중단되었고 5년 및 10년 공공임대는 임대기간 50% 경과 이후 분양전환이 가능하기 때문에, 2000년대부터는 실질적인 장기공공임대주택 유형은 국민임대주택이 유일하다고 보아도 무방하다. 또한영구임대주택이 영세민 등 극빈층을 대상으로 공급되었으나, 국민임대주택은 평균소득이 2-4분위인 차상위 계층을 공급대상으로 하고 있다는점에서 국민임대주택 입주와 인근 전세가격과의 관계를 살펴보는 것은서민 주거복지 증진이라는 정책목표를 얼마나 달성하였는지 측정한다는점에서 중요한 의미를 가진다고 하겠다.

제3장 연구문제 및 연구방법

제1절 연구문제

1. 연구모형 및 변수 선정

본 연구는 장기 공공임대주택이 해당 지역의 전세가격에 어떤 영향을 미쳤으며, 그로 인해 서민의 주거복지 향상에 긍정적인 기여를 하였는지를 실증하고자 한다. 앞선 이론적 검토에서 밝혔듯이 국민임대주택은 주택보급률 제고를 위한 양적 공급 확대 정책의 측면에서 볼 때, 대량건설 및 공급으로 크게 기여한 것이 사실이다. 그러나, 택지개발과 같은 대량공급은 투지수요 유발 및 인근 부동산 가격 상승을 유발하여 단기적 부작용이 오히려 더 크다는 지적이 있어 왔다.

1) 독립변수

장기 공공임대주택은 건설 초기라고 할 수 있는 사업승인부터 최종 준공까지 4~5년의 기간이 소요되어 주택 시장에서 공급이 증가된 시점 을 어느 시점으로 보아야 하는지의 문제가 발생할 수 있다. 건설계획이 발표 또는 관보에 고시된 시점부터 이미 주택시장에 공급 메시지가 전달 되어 제품의 가격에 일부 반영되었다고 볼 수 있으나, 주택이라는 상품 이 사용가능한 시점은 입주 개시된 시점부터이므로 시장에서 거래가 가 능한 시점인 입주개시 시점에 공급량이 증가되었다고 봄이 타당할 것이 다. 따라서, 독립변수는 장기 공공임대주택의 입주세대수로 선정하였다.

2) 종속변수

서민의 주거복지 척도인 전세가격상승률을 측정하는 종속변수로는

전국주택가격동향 조사에 포함된 전세가격지수를 채택하였다. 이 지수는 전국 189개 시·군·구의 주택을 모집단으로 하여 통계 추출한 19,207개(아파트14,334개, 단독주택 2,227개, 연립주택 2,646개)를 조사대상 표본지로 선정하여 조사한 전국주택가격동향조사의 결과로, 2012년 11월을 기준시점으로 하여 지역별 전세가격지수를 산출한다.

전세가격지수의 상승률은 임대주택이 입주개시된 월을 기준으로 하여 3개월 이전 지수와 3개월 이후 지수를 비교하여 6개월 간의 상승률로 정의한다. 전세가격지수의 상승률 분석의 공간적 범위는 입주개시된 임대주택단지가 위치한 시·군·구단위로 전세가격지수를 살펴봄으로써 시장에 미친 영향을 분석하기로 한다.

수도권의 경우 타 지역에 비해 광역교통체계가 편리하게 구축되어 있기 때문에, 똑같이 직장이 서울에 위치한 사람이라도 거주지역은 서울뿐만 아니라 수도권 전체에 퍼져있어 동일한 생활권으로 볼 수 있고, 공공임대주택의 재고량 또한 전체의 48%로 면적 대비 집중되어 있기 때문에 구분하여 분석할 필요성이 있다. 같은 논리로 광역시권과 기타지역을 구분하여 지역특성 변수를 정의하기로 한다. 따라서, 입주개시된 임대주택 세대수가 해당지역의 전세가격 상승률에 얼마나 영향을 미칠 것인지를 분석함에 있어, 기본적인 분석의 단위를 전국으로 하되 수도권, 광역시, 기타 지방권에서 영향의 방향이나 강도가 다를 수 있기 때문에, 지역구분에 따른 분석을 추가로 실시하여 그 차이를 살펴보기로 한다.

3) 통제변수

통제변수로는 독립변수 외에 해당 지역의 전세가격에 영향을 미칠수 있는 요인을 선정해야 한다.

첫째, 해당 지역의 전세가격은 그 지역이 속한 보다 넓은 단위의 지역의 가격에 영향을 받을 것이다. 어느 한 지역의 가격이 상승하면, 상승된 가격이 기준으로 작용하여 인근 지역의 가격을 동반상승시키는 효과

가 대표적이다. 예를 들면, 인근 지역의 전세가격에 일종의 기준으로 작용하는 분당의 전세가격이 상승함으로써 용인시의 전세가격이 동반상승하는 것이다. 전세가격이 그 지역 내부의 요인이 아닌 외부적 요인에 의해 영향을 받게 되는 것이다. 따라서, 해당 지역이 속해있는 광역지자체의 전세가격 상승률을 통제변수로 선정하였다.

둘째, 입주개시된 임대주택의 면적규모가 전세가격에 영향을 미칠 것이다. 주택전세 시장은 주택구입 여력이 없는 중산층 이하가 주된 수 요자로 참여하기 때문에, 매매시장에 비해 상대적으로 소규모의 주택에 영향을 더 받을 것으로 예상할 수 있다. 따라서, 입주개시된 임대주택의 전용면적을 기준으로 면적규모를 통제변수로 산정하였다.

셋째, 시기적으로 이사 성수기와 비수기에 따라 전세가격이 영향을 받을 것이다. 통상적으로 가을 이사 성수기에는 전세가격이 상승하므로, 성수기 여부를 통제 변수에 포함하였다.

연구모형과 변수선정 내역을 도식화 하면 아래 그림 및 표와 같다.

 독립변수
 경속변수

 임대주택 공급
 사민 주거복지

 해당지역 전세가격 상승률
 상승률

 통제변수
 ・ 광역범위 전세가격 지수

 • 임대주택 면적 규모
 • 이사 성수기 여부

[그림1] 연구모형

[표 25] 변수의 구성과 정의

	구분	단위	정의		
			해당 지자체의		
종속변수	전세가격상승률	%	입주 3개월 후 전세가격지수÷		
			입주 3개월 전 전세가격지수		
독립변수	임대주택 도리벼스		동일 지자체 및 동일 시기(월)에		
그 [건기	세대수	호수	입주개시된 세대수		
	광역범위	%	해당 지자체가 속한 광역자치단체의		
	전세가격		입주 3개월 후 전세가격지수÷		
	상승률		입주 3개월 전 전세가격지수		
통제변수	임대주택		- 10 17 17 11		
	평균전용면적 m²		총 전용면적 : 입주 세대수		
	이사 성수기	더미	비수기=0, 성수기=1		

2. 가설의 설정

본 연구는 장기공공임대주택 공급이 서민주거복지에 미치는 영향을 분석하기 위해 다음과 같은 가설을 수립하였다.

선행연구를 분석한 결과, 임대주택의 입주세대수에 따른 지자체 단위의 전세가격의 변화를 분석한 경우는 없었으나 특정단지의 특정 시점의 세대수와 매매가격 또는 전세가격의 관계를 분석한 사례는 다수가 있었다. 국민임대주택 입지가 주변 아파트가격에 미치는 영향을 분석한 홍종문·이주형(2006)을 비롯한 다른 연구사례에서는 특정 단지의 세대수가 많을수록 해당 단지의 전세가격이 높은 것으로 분석되어, 일반적으로 통용되는 인식과 일치되는 결과를 보여주었다. 그러나, 본 연구에서는 특정 단지의 전세가격이 아니라 지자체 단위로 임대주택 입주 전후의 전세가격의 변화를 분석하므로 입주세대수는 주택시장의 공급량 증가로 봐야할 것이며, 공급량의 증가가 클수록 전세가격에는 부(-)의 영향을 미칠것으로 추정하는 것이 타당하다. 그리고, 주택 임대차 시장은 서민층의

시장 참여자 비중이 높기 때문에 매매시장과 비교했을 때 상대적으로 소규모 주택의 영향을 더 크게 받을 것으로 예상된다. 이사 성수기와 관 런해서는 가을 이사철에 전세가격이 일시적으로 급등하는 경향이 있으므 로, 성수기의 상승률이 높을 것이라는 추정이 일반적이다.

따라서, 전국 단위에서 임대주택 입주세대수와 인근 전세가격에 미치는 영향에 대한 가설은 다음과 같다.

- 1. 임대주택 입주 세대수가 많을수록 지역 전세가격은 하락할 것이다.
- 1-1. 광역범위의 전세가격이 상승할수록 지역의 전세가격도 상승할 것이다.
- 1-2. 임대주택 세대당 평균 전용면적이 작을 수록 전세가격에 미치는 부(-)의 영향이 클 것이다.
- 1-3. 임대주택 입주개시월이 이사 성수기일 경우와 비수기일 경우 전세가격에 미치는 영향이 다를 것이다.

임대주택이 인근에 입지할 경우, 사회적 계층 측면에서의 이미지 하락을 우려해 인접한 단지의 수요가 이탈하는 경향을 보인다. 유성웅 (2012), 심상운(2012)등의 연구에서는 임대주택단지와의 거리와 주택가격은 정(+)의 관계, 즉 거리가 가까울수록 가격이 하락하는 경향을 확인할수 있다. 따라서, 임대주택의 입주세대수가 많을수록 공급량 증가에 따른 가격하락 효과뿐만 아니라, 이미지 하락으로 인한 심리적 요인에 의한 가격하락의 경향이 발생할 수 있을 것이다. 이런 사회계층적 갈등으로인한 영향은 도시화의 정도에 따라 달라질 것으로 예측되는 바, 도시화의 정도가 강할수록 가격하락에 미치는 영향이 크다고 예측할 수 있다. 따라서 지역구분에 따른 분석 시의 가설은 다음과 같다.

2. 임대주택 입주세대수가 인근 전세가격에 미치는 영향은 지역구 분에 따라 다를 것이다.

2-1. 임대주택 입주세대수가 인근 전세가격에 미치는 영향의 크기는 수도권>광역시권>지방권 순서로 클 것이다.

제2절 연구방법

1. 자료수집

독립변수인 임대주택 입주 현황은 한국토지주택공사 내부자료를 활용하여 2004년부터 2013년까지 입주개시된 전국 506개 단지의 현황 자료를 수집하였다. 주요 활용자료는 입주 세대수, 입주시기, 지역, 전용면적이다. 종속변수인 전세가격 상승률은 한국감정원에서 매월 조사하는 주택전세가격 동향 자료를 활용하였다.

주택전세가격동향은 주택법 시행령 제118조에 근거하여 전국 주택 때매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석하여 정책수립 등에 활용하기 위하여 1986년부터 시작된 주택가격동향조사의 일환으로 월 간조사가 원칙이다. 조사범위는 전국 263개 시군구의 거래 가능한 아파트, 단독주택, 연립주택이며, 선정된 표본에 대해서 전문조사원들의 현장조사와 해당 표본의 실거래가격 사용 또는 유사표본의 실거래가격 반영의 방법으로 조사한다. 2013년의 경우 월간조사 기준 아파트 14,742호, 연립주택 2,712호, 단독주택 2,243호의 표본을 대상으로 실시하였다. 한편, 주택가격동향조사는 2012년까지 국민은행에서 조사해오던 것을 2013년부터 한국감정원에서 실시하고 있다.

2012년 11월 지수를 기준(100)으로 해당월의 지수를 계산했고, 기준 시점의 가격수준이 다르기 때문에 지역별로 절대지수를 이용하여 가격차 이를 비교할 수는 없으나 일정기간 동안의 상승률 비교는 가능하기 때문 에 본 연구에 활용하는 데는 문제가 없었다.

동일한 지자체에서 동일한 시기에 2개 이상의 임대주택 단지의 입주 가 이루어졌을 경우, 독립변수는 2개 이상의 단지를 합하여 1개 단위로 입주세대수 및 평균 전용면적을 산정하였다. 또한 군 단위의 전세가격지수의 결측 케이스를 분석대상에서 제외하여 총 347개의 데이터를 최종 분석 대상으로 설정하였다.

2. 연구방법

본 연구에서는 임대주택 입주가 지역 전세가격에 미친 영향을 분석하고자 하였다. 이를 위해 한국토지주택공사 내부자료를 활용해 총 506개 임대주택단지의 입주자료를 수집하였으며, 연구목적에 부합하는 347개의 데이터를 연구의 분석 대상으로 최종 선정하였다. 선정된 데이터에 대해 SPSS 22 .0 프로그램을 활용하여 기초통계 분석, 상관관계 분석및 회귀분석을 통해 독립변수들이 종속변수인 전세가격에 미치는 영향을 분석하였다.

앞선 논의에서, 입주개시된 임대주택 세대수가 지역 전세가격에 미치는 영향은 수도권과 광역시 지방권 여부에 따라 다른 양상을 보일 것이라고 가설을 설정하였다. 따라서 수집된 전체 데이터에 대한 회귀분석을 1차로 실시한 후, 지역구분에 따라 수도권, 광역시, 지방권으로 구분하여 회귀분석을 별도로 실시하였다.

제4장 연구결과

제1절 기술통계 분석

1. 전체 통계량 기술통계

[표 26] 기술통계 분석(전체)

		N	최소값	최대값	평균	표준편차
종속 변수	전세 상승률	347	87.64%	116.05%	101.79%	3.86%
독립 변수	입주세대수	347	22	3,082	878	527
	광역 전세상 승률	347	93.31%	110.10%	101.96%	2.99%
통제 변수	평균 전용면적(㎡)	347	22	111	47.75	10.90
	이사 성수기 (dummy)	347	0	1	0.435	0.4965

총 통계량 수는 동일 지자체, 동일 월에 입주개시된 단지들을 하나의 통계량으로 통합하고, 전세가격지수가 없는 경우를 제외하여 최종 분석대상으로 선정한 347개로 구성되어 있다.

입주 전후 6개월 간의 전세가격 상승률은 평균 101.79%로서 같은 기간 광역지자체의 전세가격 상승률의 평균인 101.96%보다 0.17%P 낮게 나타났다. 임대주택의 주는 해당 지자체와 광역 지자체 전세가격 하락에 동시에 영향을 미칠 수 있으나, 보다 좁은 범위에서 그 영향이 더 컸기때문일 것으로 추측할 수 있다.

입주 세대수는 평균 878세대수로서 동일한 시기에 입주한 수량으로서는 지자체 단위의 주택시장에 충분한 영향을 미칠 수 있는 수치라고할 수 있다. 다만, 최소값 22호에서 최대값 3,082호로 편차가 매우 큰 편이다. 최소값은 2012년 11월 서울 송파구로서 도시형 공공임대 22호가입주되었으며, 최대값은 2010년 6월 양주시로서 양주고읍과 양주백석 택

지개발지구에서 총 5개 단지가 같은 시기에 입주되어 3,082호를 기록하였다.

2010년 6월 양주시의 경우 입주 전후 6개월인 2010년 3월부터 2010년 9월까지의 전세가격 상승률이 96.02%로서 같은 기간 경기도 전체의 전세가격 상승률 102.38%보다 현저히 낮았을 뿐만 아니라, 인접한 동두 천시 99.77% 및 의정부시 101.82%와 비교했을 때도 낮았다.

평균 전용면적은 최소 22㎡에서 최대 111㎡로 최소값과 최대값이 차이가 컸으나, $40 \text{m}^2 \sim 60 \text{m}^2$ 사이에 88%가 분포하고 있다. 이는 국민주택기금 지원 대상의 상한이 60m^2 이기 때문에 60m^2 초과 임대주택 사례는 분양전환 목적으로 공급되는 공공임대를 제외하고는 전무하기 때문이다.

이사 성수기 변수는 범주형 척도인 dummy 변수로서 입주시기가 이사 비수기일 경우 0, 성수기일 경우 1의 값으로 코딩되어 있으며, 평균이 0.435로서 비수기와 성수기가 비교적 고르게 분포되어 있다고 할 수 있다.

2. 지역구분별 기술통계

지역구분을 수도권, 광역시, 지방권으로 구분하고 분석한 각 변수의 기술통계량을 살펴보면, 임대주택이 수도권을 중심으로 건설되었기 때문에 통계량은 수도권이 176개로 광역시 75개 및 지방권 96개보다 월등히 많았다. 이는 입주세대수의 평균에서도 같은 이유로 수도권이 가장 높았다.

전세상승률은 수도권(101.83%)과 광역시(101.87%)가 지방권 (101.67%)보다 미세하게 높았으나, 측정 시기가 동일하지 않기 때문에 절대적인 비교가 불가능하다. 전세상승률을 종속변수, 지역구분을 요인으로 한 일원배치 분산분석에서도 지역구분별 전세상승률 평균의 차이는 통계적으로 유의미하지 않았다. 이는, 지역구분이 3단계(수도권, 광역시, 지방권) 뿐만 아니라 2단계(수도권, 비수도권)로 분류했을 때도 같은 결

과를 보였다.

광역 전세상승률은 수도권이 102.32%로 역시 광역시(101.58%)와 지 방권(101.61%) 보다 높았으며, 이는 일반적으로 판단되는 바와 같이 수 도권이 주택난의 정도가 심했기 때문으로 보여진다. 그러나, 광역 전세상 승률 역시 동일한 시기가 아니기 때문에 절대적인 비교는 불가능하다.

평균 전용면적은 광역시(49.82㎡)가 수도권(48.06㎡) 및 지방권(45.54㎡)보다 높아 상대적으로 큰 규모의 임대주택 비중이 높은 것으로 나타났다.

지역구분별 기술통계량 세부 내역은 아래 표와 같다.

[표 27] 기술통계 분석(수도권)

		N	최소값	최대값	평균	표준편차
종속 변수	전세 상승률	176	87.64%	116.05%	101.83%	4.42%
독립 변수	입주세대수	176	22	3,082	1,001	597
	광역 전세상승률	176	93.31%	109.46%	102.32%	3.25%
통제 변수	평균 전용면적(m²)	176	22	111	48.06	12.57
	이사 성수기 (dummy)	176	0	1	0.443	0.4982

[표 28] 기술통계 분석(광역시)

		N	최소값	최대값	평균	표준편차
종속 변수	전세 상승률	75	95.37%	111.90%	101.87%	3.49%
독립 변수	입주세대수	75	64	2,385	819	439
	광역 전세상승률	75	94.68%	110.10%	101.58%	3.23%
통제 변수	평균 전용면적(㎡)	75	38	89	49.82	9.94
	이사 성수기 (dummy)	75	0	1	0.453	0.5012

[표 29] 기술통계 분석(지방권)

		N	최소값	최대값	평균	표준편차
종속 변수	전세 상승률	96	94.85%	113.58%	101.67%	2.98%
독립 변수	입주세대수	96	137	2,024	701	381
	광역 전세상승률	96	95.58%	108.90%	101.61%	2.13%
통제 변수	평균 전용면적(㎡)	96	38	84	45.54	7.459
	이사 성수기 (dummy)	96	0	1	0.406	0.4937

제2절 상관관계 분석

상관관계 분석이란 연속적 속성을 갖는 두 변수들 간 상호 연관성에 대한 기술통계 정보를 제공해 줄 뿐만 아니라, 두 변수간의 상호 연관성에 대한 통계적 유의성을 검증해주는 통계분석 기법이다. 상관관계에서는 방향과 강도란 두 가지 속성에서 두 변수 간의 관계를 -1과 +1의 범위 내에서 설명한다. 두 변수 간의 관계가 정(+)의 관계라면 상관계수는 양(+)의 값을, 만일 두 변수 간의 관계가 부(-)의 관계라면 상관계수는 음(-)의 값을 가진다. 두 변수 간의 관계의 강도는 0과 1사이의 통계량으로 설명한다. 0은 두 변수 간에 아무런 관계가 없음을 나타내는 반면, 1은 두 변수 간의 완벽한 관계가 있음을 의미한다. 흔히 Pearson 상관계수 r을 사용하며, 관계의 방향을 나타내는 ±부호와 관계 강도 범위는 0 ≤r≤1 인 점을 함께 고려하면, Pearson 상관계수 r의 범위는 -1≤r≤1이 된다. 일반적으로 사회과학에서는 r의 절대값이 0.5를 넘으면 강한 상관관계를 가진다고 할 수 있다.

상관관계는 두 변수 간의 강도 및 방향과 같은 관계 정보를 제공해 주지만, 두 변수 간 인과관계에 대한 정보는 제공해주지 않는다. 따라서 상관관계는 원인이 되는 독립변수와 결과가 되는 종속변수를 구별하지 않는다.

본 연구 모형은 독립변수는 임대주택 입주세대수이며, 종속변수는 전세가격지수의 단순 상승률 및 인근지역과의 상대상승률 2가지로 구성 된다.

먼저 독립변수인 임대주택 입주세대수는 첫 번째 종속변수인 전세가 격지수 단순 상승률과 Pearson 상관계수가 -0.016으로 음의 상관관계를 갖고 있으며, 두 번째 종속변수인 전세가격지수 상대상승률과는 상관계 수가 -0.05로 역시 음의 상관관계를 가지고 있다. 임대주택 입주세대수 가 증가할 수록 전세가격 상승률은 감소한다는 것이나, 두 상관계수 모 두 통계적으로 유의미하지 않았다.

종속변수인 전세가격지수 단순 상승률과 인근지역 대비 상대상승률의 관계에 있어서는 상관계수가 0.568로 비교적 강한 양의 상관관계를 보였으며 1% 수준에서 통계적으로 유의미함을 보였다. 이는 전세가격지수 상대상승률이 단순상승률을 인근지역의 단순상승률에 대한 비율로 변환한 변수이기 때문인 것으로 보인다.

상관관계 분석결과 내역은 아래 표 30과 같다.

【표 30】 변수간 상관관계 검정 결과

		임대주택 입주 세대수	전세 상승 률	전세 상대상승률
	Pearson 상관계수	1		
임대주택 입주 세대수	유의수준(양쪽)			
합구 세네구	N	347		
	Pearson 상관계수	016	1	
전세 상승률	유의수준(양쪽)	.766		
	N	347	347	
전세 상대상승률	Pearson 상관계수	050	.568**	1
	유의수준(양쪽)	.350	.000	
	N	347	347	347

^{**} p<.01, * p<.05

제3절 회귀분석

본 연구에서는 SPSS 22.0 프로그램을 이용하여 다중회귀분석을 실시하였으며, 최종 선정된 347개 데이터 전체에 대한 회귀분석 실시 후, 지역을 수도권, 광역시, 지방권으로 구분하여 각각 분석을 실시하였다.

1. 전체 데이터 회귀분석

입주개시된 임대주택 세대수가 해당 지역의 전세가격상승률에 미치는 영향을 분석하기 위한 다중회귀분석의 R^2 의 결과는 다음과 같다. 결정계수 R^2 은 0.651, 조정된 R^2 은 0.647이며, F값은 159.290, 그리고 유의확률은 0.000로서 해당 회귀식이 종속변수를 설명하는데 유용하다고 할수 있다.

변수 별로는 독립변수인 임대주택 입주 세대수의 표준계수 β값이 -0.082이고 유의수준 0.012로 통계적으로 유의미하였고, 통제변수 중 광역 상승률의 표준계수 β값이 0.807이고 유의수준 0.000로 통계적으로 유의미하였다. 반면, 통제변수인 평균 전용면적, 이사성수기 여부는 통계적유의수준이 신뢰도 수준인 0.05를 초과하여 통계적으로 유의미하지 않았다. 독립변수와 통제변수의 VIF 값은 1.006~1.028로 다중공선성에는 문제가 없었다.

【표 31】 다중회귀분석 결과(전체)

	비표근		표준계수	t	유의수준	
	β	표준오차	베타	ί		
상수	-3.918	4.226		927	.355	
입주세대수	001	.000	082	-2.517	.012	
광역 상승률	1.042	.041	.807	25.129	.000	
평균 전용면적	.004	.011	.011	.334	.739	
이사 성수기	341	.249	044	-1.366	.173	

2. 지역구분에 따른 회귀분석 결과

2.1 수도권

수도권 176개 데이터의 회귀분석 결과, 결정계수 R^2 은 0.648, 조정된 R^2 은 0.639이며, F값은 78.581, 그리고 유의확률은 0.000로서 전체분석과 마찬가지로 해당 회귀식이 종속변수를 설명하는데 유용하다고 할 수 있다.

변수 별로는 임대주택 입주 세대수의 표준계수 β값이 -0.121이고 유의수준 0.009로 통계적으로 유의미하였고, 광역 상승률의 표준계수 β값이 0.785이고 유의수준 0.000로 통계적으로 유의미하였다. 평균 전용면적,이사성수기 여부는 통계적으로 유의미하지 않았다. VIF 값은 1.023~1.027로 다중공선성 문제는 없었다.

	비표	준계수	표준계수	+	유의	VIF		
	β	표준오차	베타	t	확률			
상수	-6.600	6.393		-1.032	.303			
입주세대수	001	.000	121	-2.634	.009	1.027		
광역 상승률	1.066	.062	.785	17.082	.000	1.025		
평균 전용면적	.009	.016	.025	.536	.593	1.029		
이사 성수기	372	.407	042	914	.362	1.023		

【표 32】 다중회귀분석 결과(수도권)

2.2 광역시

광역시 75개 데이터의 회귀분석 결과, 결정계수 R^2 은 0.863, 조정된 R^2 은 0.855이며, F값은 110.012, 그리고 유의확률은 0.000로서 역시 해당 회귀식이 종속변수를 설명하는데 유용하다고 할 수 있다.

변수 별로는 임대주택 입주 세대수의 표준계수 β값이 0.087로 오히

려 정(+)의 값이었으나, 유의수준 0.064로 통계적으로 유의미하지 않았고, 광역상승률을 제외한 통제변수들 역시 통계적으로 유의미하지 않은 결과를 보였다. 광역상승률의 경우 앞선 사례들과 같이 표준계수 β값이 0.905이고 유의수준 0.000로 통계적으로 유의미하였다. VIF 값은 1.030~1.090으로 다중공선성 문제는 역시 없었다.

【표 33】 다중회귀분석 결과(광역시)

	비표	준계수	표준계수		유의	
	β	표준 오차	베타	t	확률	VIF
상수	2.595	5.013		.518	.606	
입주세대수	.001	.000	.087	1.880	.064	1.090
광역 상승률	.979	.049	.905	20.124	.000	1.031
평균 전용면적	017	.016	048	-1.048	.298	1.088
이사 성수기	.306	.314	.044	.974	.333	1.030

2.3 지방권

지방권 96개 데이터의 회귀분석 결과, 결정계수 R^2 은 0.534, 조정된 R^2 은 0.514이며, F값은 26.081, 그리고 유의확률은 0.000로서 역시 해당 회귀식이 종속변수를 설명하는데 유용하다고 할 수 있다.

변수 별로는 임대주택 입주 세대수의 표준계수 β값이 0.023로 오히려 정(+)의 값이었으나, 유의수준 0.309로 통계적으로 유의미하지 않았고, 광역상승률을 제외한 통제변수들 역시 통계적으로 유의미하지 않은 결과를 보였다. 광역상승률의 경우 앞선 사례들과 같이 표준계수 β값이 0.026이고 유의수준 0.000로 통계적으로 유의미하였다. VIF 값은 1.013~1.117으로 다중공선성 문제는 역시 없었다.

【표 34】 다중회귀분석 결과(지방권)

	비표준계수		표준 계수	t.	유의	VIF
	β	표준 오차	베타	l	확률	VIF
상수	-2.116	10.865		195	.846	
입주세대수	.000	.001	.023	.309	.758	1.111
광역 상승률	1.018	.106	.726	9.602	.000	1.117
평균 전용면적	.011	.029	.026	.364	.716	1.028
이사 성수기	681	.435	113	-1.564	.121	1.013

지역구분별로 분석한 회귀분석의 결과 중 임대주택 입주세대 수에 대한 회귀계수 내역은 아래 표와 같다.

【표 35】 지역구분별 독립변수의 회귀분석 결과

	비표준계수		표준계수	+	유의확률	VIF
	β	표준오차	베타	t	T 子 子 至	VIF
전체	001	.000	082	-2.517	.012	
수도권	001	.000	121	-2.634	.009	1.027
광역시	.306	.314	.044	.974	.333	1.030
지방권	.000	.001	.023	.309	.758	1.111

결론적으로 전국과 수도권을 대상으로 한 분석 결과는 임대주택의 입주세대수가 늘어날수록 해당 지자체의 전세가격 상승률은 하락하며, 이는 통계적으로 유의미한 결과로 나타났다. 반면, 광역시와 지방권은 임 대주택 입주세대수가 늘어날수록 전세가격이 오히려 상승하는 것으로 나 타났으나 유의확률이 5%를 초과하여 유의미하지 않은 결과로 나타났다.

제4절 가설검증

먼저 [가설1]은 전국을 분석단위로 했을 때 입주개시 임대주택 세대수인 종속변수와 통제변수인 광역 전세상승률, 평균 전용면적, 이사 성수기가 지역 전세가격에 미치는 영항에 대한 것이었다. 분석 결과 임대주택 입주세대수와 광역범위 전세가격 상승률은 지역 전세가격 상승률에 각각 부(-)와 정(+)의 영향을 미치는 것으로 가설을 지지하였다. 즉, 임대주택 입주가 늘어날수록 지역 전세가격은 하락하고, 광역지자체의 전세가격 움직임과 해당 지역 전세가격 움직임은 일치한다는 것으로서, 가설과 일치하는 결과로 나타났다. 반면, 평균 전용면적과 이사 성수기 변수는 유의확률을 초과하여 가설을 지지하지 못했다.

[가설2]는 수도권, 광역시, 지방권으로 지역을 구분했을 때 독립변수가 종속변수에 미치는 부(-)영향이 수도권, 광역시, 지방권 순으로 높을 것이라고 보았다. 분석 결과, 수도권의 표준 β계수는 -0.121인 동시에 통계적으로 유의미했으나, 광역시와 지방권은 표준 β계수의 값이 양(+)의 값을 가지면서 유의확률을 초과해 통계적으로 유의미한 결과로 나타나지 않아, 가설 2를 지지하지 못하는 것으로 나타났다.

제5장 결론

제1절 연구 요약

주거는 과거부터 현재까지 인간의 삶을 영위하는데 있어 중요한 가치 중 하나이며 특히 우리나라에서는 그 중요성이 더욱 부각되어 부동산에 대한 가치, 그 중에서도 주거용 부동산에 대한 가치는 항상 높게 평가되어 왔다. 국민임대주택은 지난 10여년 간 공공임대주택 재고 확충을 위한 주요 공공주택정책수단으로 자리매김해 왔으나, 국민임대주택이 가지는 정책적인 목표와 의미에 대해서는 동의하나, 실질적인 전개과정에 있어서는 목표 달성의 효과성을 점검할 필요가 있다. 본 연구는 국민임대주택이 서민주거복지에 미치는 제반 효과 중 기존의 실증연구가 부족하였던 부분 즉, 주택시장에 미친 효과 중 전세시장에의 효과를 실증분석하였다..

임대주택이 우리나라 주택정책에서 차지한 의미와 추진경위 및 실적을 정리하고, 국민임대주택의 입주가 개시됨으로 인해 인근지역의 주택임대차 시장에 실질적으로 어떤 변화가 있었는지를 살펴봄으로써 임대주택이 서민의 주거복지 향상에 어떤 영향을 미쳤는지를 살펴보았다.

2003년부터 2014년까지 입주개시된 임대주택이 해당 지자체의 전세 가격지수에 어떤 영향을 미쳤는지를 실증적으로 분석하고자 입주개시 시 점을 전후로 한 6개월 간의 전세가격 상승률을 종속변수로 선정하였고, 입주개시 세대수, 광역지자체의 전세가격 상승률, 임대주택 규모, 이사 성수기 여부를 독립변수로 선정하였다.

한국토지주택공사 내부자료로 임대주택 입주현황과 통계청의 전국주택가격동향 자료를 활용하여 347개의 데이터를 수집하여 전체 데이터에대한 회귀분석을 1차로 실시하고, 수도권·광역시·지자체로 지역을 구분하여 2차로 회귀분석을 실시하였다.

분석결과 임대주택 입주가 늘어날수록 지역 전세가격이 하락한다는 결과를 도출하였고, 지역별로는 수도권에서는 전체 분석과 마찬가지로 입주가 늘어날수록 전세가격이 하락 영향을 받으나, 광역시와 지방권에 서는 통계적으로 유의미한 결과가 도출되지 않았다.

따라서, 임대주택 건설이 대규모 택지개발 중심으로 이루어짐으로써 인근 부동산 가격을 상승하는 결과를 가져오고 결과적으로 서민의 주거 복지 증진에 오히려 역행한다는 일부의 우려를 불식시킬 수 있는 결과가 도출되었다. 개발 중심의 임대주택건설이 인근 주택의 가격을 상승시키 는 요인으로 작용한다 하더라도, 지자체 단위의 해당 지역의 전세가격에 는 하락의 요인으로 작용하여 서민의 주거복지 향상에 도움이 된다고 볼 수 있다.

제2절 연구의 한계

본 연구는 장기 공공임대주택이 지역 전세시장에 미치는 영향을 실 증적으로 분석하는데 이의가 있다고 할 수 있다. 장기 공공임대주택은 LH와 같은 공공부문이 건설하여 저소득층에게 시중가격보다 저렴한 가격으로 임대해주는 주택이기 때문에, 주택매매 시장보다는 임대차 시장의 참여자라고 봐야 한다. 그러나, 기존의 연구는 임대주택의 부정적 이미지로 인해 인근의 주택 매매가격 하락에 초점을 맞춘 경우가 대부분이다.

임대주택이 주택 임대차 시장에서 공급량 증가로 작용하여 지역 전세가격을 하락, 안정시키는 효과가 있었다는 긍정적인 면을 실증적으로 입증하였다 하더라도, 많은 선행연구에서 초점을 맞춘 바와 같이 전세가격의 하락이 공급량의 증가로 인한 가격안정이 아니라, 대규모 임대주택입주로 인한 수요기피의 영향이 포함되어 있을 수 있다. 그럴 경우, 전세가격의 하락이 서민 주거복지 향상에 기여하였다고 할 수 있는지의 문제가 있으나, 본 연구에서는 그런 수요기피에 의한 영향까지는 고려하지

못한 면이 있다.

본 연구에서는 임대주택의 입주가 시작된 시점을 기준으로 전후 6개월 사이의 전세가격 상승률을 분석하였다. 6개월을 분석기간으로 설정한 이유는 주택임대차 시장에서 대체 세입자를 구하는 관행을 근거로 하였으나, 전세가격의 영향을 충분히 관찰하기에는 다소 짧은 기간이라고 판단할 수 있다. 그러나, 분석기간을 확대할 경우 다른 변수들의 간섭이 커지는 역기능이 우려되어 분석기간을 더 다양하게 하고 결과를 비교해볼수는 없었다. 그러기 위해서는 더 정밀한 연구모형 수립이 필요할 것으로 보인다.

2003년부터 본격화된 공공임대주택 재고 확대정책의 초기에는 대규모 신규건설 중심으로 국민임대주택의 비중이 절대적이었으나, 2000년대후반부터 가용택지 확보의 어려움, 직주근접의 중요성, 슬럼화 우려 등으로 인해 매입임대와 같은 다양한 유형의 임대주택이 도입되기 시작하면서 국민임대주택으로 대표되는 건설임대의 역할이 상당 부분 축소되었고앞으로도 그럴 것으로 예상된다. 따라서, 임대주택정책이 앞으로 전개될방향을 생각했을 때 본 연구의 유효성이 다소 퇴색되는 의미가 있다.

이상의 본 연구의 한계는 임대주택과 관련된 연구의 향후 과제로 남겨두도록 하겠다.

<참고문헌>

- 이종권, 최은희, 김수진(2008), "국민임대주택의 사회경제적 파급효과 분석", 주택도시연구원
- 유성웅(20012), "장기전세주택이 주변 아파트 전세가격에 미치는 영향에 관한 연구", 한양대 공학대학원 석사논문
- 심상운(2012), "공공임대주택 입지가 주변 아파트 가격에 미치는 영향", 영남대학교 박사논문

주택도시연구원(2006), "국민임대주택백서", 단행본

대한주택공사(1992), "대한주택공사 30년사", 단행본

상남규, 오동훈(2009), "장기전세주택이 아파트 매매가격에 미치는 영향 에 관한 연구", 한국부동산분석학회 논문집

통계청, http://www.costat.go.kr

국토교통부, http://molit.go.kr

한국토지주택공사, http://lh.or.kr

온나라 부동산정보 통합포털, http://onnara.go.kr

한국감정원 http://kab.co.kr

e-나라지표: http://www.index.go.kr

Abstract

Research the influence of public rental housing supply on housing charter price of the province

Lee Sanghyun

Department of Public Enterprise Policy

The Graduate School

Seoul National University

Housing is one of the important values to live a human life from the past to the present. In particular, our country is more valuable for highlighting the importance of real estate, residential property values for that particular has always been highly appreciated. Public rental housing has become a major public housing policy measures for public rental housing stock expansion over the past decade. However, public rental housing agreement about the meaning and goals with this policy, however, it is necessary to check the effectiveness of the targets in the practical deployment process. This study is part of that is that public rental housing shortage existing empirical studies of the effects on the populace housing welfare, the effect of the charter market empirically analyzed.

From 2003 to 2014 initiated rental housing tenants had an impact on the selection of the municipal charter price index for moving the start time to analyze empirically around the charter price rise for six months as the dependent variable. Then, start moving households, regional municipalities of charter price inflation, rental scale, was selected as the independent variable whether the directors season. Korea Land &Housing Corporation to leverage internal resources to move into rental housing and national housing price trend data of the National Statistical Office to collect 347 data regression analysis was performed for the entire data primarily. And the metropolitan area, metropolitan, secondary regression analysis was performed to separate the area municipalities.

The more rental housing tenants analysis of the results that were obtained local charter prices fall. Then, in the metropolitan region, it moves the charter price is higher, but declined to increase, statistically significant results were not obtained in the Metropolitan and rural areal. This is because province that has a low degree of urbanization is thought to be due to the overall living environment improvement due to infrastructure for rental housing construction.

Thus, leasing residential construction is constituted by a large-scale housing development center, so it brought the result to a nearby real estate prices rising as a result can dispel the concerns that the welfare of the people but rather against the housing. Even if the construction of rental housing development center raises the price of the neighboring house, you can see that the local charter price has dropped by acting as a factor to help improve people's housing welfare.

KEYWORD: public rental housing, housing welfare of the poor, housing charter price index, move into rental housing Student Number: 2014-23642