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

공기업정책학 석사 학위논문

건설형 공공임대주택 장기공가 발생에 미치는 영향요인 분석

- 도지역 기초자치단체를 중심으로 -

2023년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

정 환 식

건설형 공공임대주택 장기공가 발생에 미치는 영향요인 분석

- 도지역 기초자치단체를 중심으로 -

지도교수 김 병 조

이 논문을 공기업정책학 석사 학위논문으로
제출함
2023년 5월

서울대학교 대학원
공기업정책학
정 환 식

정환식의 석사 학위논문을 인준함
2023년 6월

위 원 장	엄 석 진	(인)
부위원장	김 준 기	(인)
위 원	김 병 조	(인)

국문초록

한국전쟁 후 우리나라는 경제개발과 산업화에 국가의 모든 역량과 재정이 집중되었고, 1980년대 까지는 공공임대주택에 대한 정책방향이 수립되지 못했다. 급격한 산업화에 의한 도시로의 인구이동에 따른 도시 주택문제 해결은 민간주도의 주택공급에 의존했다.

1984년 임대주택건설촉진법 제정을 계기로 공공주도의 공공임대주택 공급이 본격화 되었으며, 주택보급률 증가와 같이 공공임대주택의 재고율 역시 증가되었다.

2002년 주택보급률은 100%를 넘어섰으며, 2020년 기준 공공임대주택 재고량은 173만호에 이르렀다. 정부는 2020년 주거복지2.0 로드맵을 통해 2025년까지 장기공공임대주택 재고를 240만호 이상으로 계획하여 OECD평균 8%를 상회하는 10%의 재고율 확보를 목표로 하고 있다.

공공임대주택의 재고량 증가와 더불어 6개월 이상의 장기 공가율 역시 2018년 이후 꾸준히 증가하여, 2021년 3.1%를 기록했다.

주거이동 과정에서 공가의 발생은 불가피한 상황이나, 장기화·고착화 되는 공공임대주택의 공가 발생은 공적 자산의 유휴화, 사업주체의 임대료 손실, 임대주택의 사회적 이미지 저하등 주거복지 정책실패로 이어질 수 있다.

이에 본 연구에서는 한국토지주택공사에서 공급한 공공임대주택 중 장기공가 비중이 높은 건설형 공공임대주택의 3년간(2019년～2021년), 17개 광역자치단체 중 8개도의 기초자치단체 자치시와 자치군을 대상으로 수요-공급특성, 지역 부동산시장 특성, 지역경제 특성, 지역 사회기반시설 특성과 지역 공공임대주택의 장기공가 발생에 미치는 영향을 살펴보았다.

연구방법은 장기공가율의 직관적 특성분석, 독립표본 t-검정분석법을 통해 장기공가 발생지역과 미발생지역의 비교분석, 다중회귀분석을

통해 건설형 공공임대주택 장기공가율에 미치는 영향을 검증하였다.
건설형 공공임대주택의 장기공가 영향요인에 대한 실증분석을 통해 공가해소 방안에 대해 다음과 같이 제시하였다.
첫째, 지역특성을 반영한 수요분석모델 개발을 통한 공급계획의 수립이 필요하다.
둘째, 임대주택에 대한 사회인식 변화를 위한 노력과 마감재 차별문제, 중형 임대적용등의 품질향상이 필요하다.
셋째, 노후 임대주택 리모델링 사업의 추진 및 임대주택 내 편의시설 확충이 필요하다.
마지막으로 공급제도의 개선이 필요하다.
향후 연구에서는 공공임대주택 재고현황 및 공가현황에 대한 정확한 통계자료를 바탕으로 임대주택 입·퇴거자의 심층 면담을 통한 심층적 영향요인을 도출하고 이에 대한 실증분석 연구가 이어지기를 기대한다.

주요어 : 공공임대주택, 건설형공공임대주택, 장기공가

학　번 : 2022-26467

목 차

제 1 장 서 론 ---------- 1
제 1 절 연구의 배경 및 목적 ---------- 1
제 2 절 연구의 흐름 구성 ---------- 8

제 2 장 문헌검토와 가설도출 ---------- 11
제 1 절 공공임대주택의 이론적 논의 ---------- 11
1. 공공임대주택 프로그램의 추진 ---------- 11
2. 공공임대주택 공급유형 ---------- 13
제 2 절 공가의 정의 및 공가발생 이론적 논의 ---------- 15
1. 공가의 개념적 정의 ---------- 15
2. 공공임대주택 공가발생의 이론적 논의 ---------- 17
제 3 절 공가발생에 따른 사회적 손실 이론적 논의 ---------- 18
제 4 절 선행연구 검토 ---------- 18
1. 공공임대주택 프로그램에 대한 선행연구 ---------- 18
2. 공공발생 지역특성에 대한 선행연구 ---------- 20
3. 공공임대주택 공가발생 원인 선행연구 ---------- 23

제 3 장 연구설계 및 분석방법 ---------- 25
제 1 절 연구문제 설정 ---------- 25
제 2 절 변수정의 및 측정 ---------- 26
1. 종속변수 ---------- 26
2. 독립변수 ---------- 27
3. 연구가설 ---------- 29
제 3 절 연구대상 및 범위 ---------- 30
1. 연구대상 ---------- 30
2. 연구범위 ---------- 31

제 4 절 연구방법 ---------- 34
1. 집단간 비교분석 ---------- 34
2. 다중회귀분석 ---------- 34

제 4 장 연구결과 ---------- 35
제 1 절 지역별 장기공가율 특성분석 ---------- 35
1. 종속변수 ---------- 35
2. 독립변수 ---------- 35
제 2 절 분석지표 및 자료분석 ---------- 39
제 3 절 장기공가 발생지역과 미발생지역 비교분석 ---------- 40
1. 수요특성 ---------- 40
2. 공급특성 ---------- 41
3. 지역 부동산시장 특성 ---------- 41
4. 지역 경제적 특성 ---------- 42
5. 지역 사회기반시설 특성 ---------- 43
제 4 절 장기공가 영향요인 분석 ---------- 45
1. 기초통계분석 ---------- 45
2. 상관관계분석 ---------- 48
3. 다중회귀분석 ---------- 51
4. 종합분석 결과 ---------- 53

제 5 장 논의 및 결론 ---------- 55
제 1 절 연구의 요약 ---------- 55
제 2 절 연구의 정책적 시사점 ---------- 57
제 3 절 연구한계 및 향후과제 ---------- 58

부 록 ---------- 59

참고문헌 ---------- 73

표 목 차

[표 1-1] 주택보급률 추이 ---------- 1
[표 1-2] 공공임대주택 공급현황 ---------- 2
[표 1-3] LH 건설형공공임대주택 재고현황 및 추정 ---------- 4
[표 1-4] 공가(빈집)현황 ---------- 4
[표 1-5] LH공급 건설형 공공임대주택 공가비중 ---------- 5
[표 1-6] 공공임대주택 공가에 따른 임대료 및 관리비 손실추정액 ---------- 6

[표 2-1] 공공임대주택 공급대상 및 주요내용 ---------- 14
[표 2-2] 건설형 공공임대주택 유형별 공급면적 ---------- 15
[표 2-3] 공공임대주택 프로그램 선행연구 ---------- 19
[표 2-4] 공가발생 지역특성 선행연구 ---------- 22
[표 2-5] 공공임대주택 공가발생 선행연구 ---------- 24

[표 3-1] 연구문제 ---------- 26
[표 3-2] 선정된 변수 ---------- 28
[표 3-3] 연구모형 ---------- 29
[표 3-4] 연구범위 및 대상 ---------- 32
[표 3-5] 지역별 공가발생 현황 ---------- 32
[표 3-6] 연구대상 지역 ---------- 33

[표 4-1] 정규분포 기준을 충족하기 위한 루트변환 변수 ---------- 39
[표 4-2] 장기공가발생 지역과 미발생지역 수요특성 t-검정결과 ---------- 40
[표 4-3] 장기공가발생 지역과 미발생지역 공급특성 t-검정결과 ---------- 41

[표 4-4] 장기공가발생 지역과 미발생지역 부동산시장특성 t-검정결과 --- 42
[표 4-5] 장기공가발생 지역과 미발생지역 경제적특성 t-검정결과 ----- 43
[표 4-6] 장기공가발생 지역과 미발생지역 사회기반시설특성 t-검정결과 ---- 44
[표 4-7] 변수 기초통계분석 ---------- 46
[표 4-8] 자치시·자치군/수도권·비수도권 기초통계분석 -------- 47
[표 4-9] 변수간 상관관계분석 ---------- 50
[표 4-10] 건설형 공공임대주택 장기공가율에 미치는 영향요인 ---- 52

그 림 목 차

[그림 1-1] 공공임대주택 유형별 재고현황 ---------- 3
[그림 1-2] LH공급 공공임대주택 공가율 증가추이 ---------- 5
[그림 1-3] 연구의 내용과 구성 ---------- 10

[그림 2-1] 공공임대주택 프로그램의 변화 ---------- 12
[그림 2-2] 공공임대주택 유형 ---------- 13
[그림 2-3] 선행연구에서 공가 유형의 구분 ---------- 16

[그림 3-1] 분석절차 ---------- 34

부 록 목 차

[그림 1] 지역별 장기공가율 특성분석-공가율 발생추이 ---------- 59
[그림 2] 지역별 장기공가율 특성분석-인구수와 공가율 발생추이 ---------- 60

[그림 3] 지역별 장기공가율 특성분석-1인 가구수와 공가율 발생추이 ---------- 61
[그림 4] 지역별 장기공가율 특성분석-주택수와 공가율 발생추이 ---------- 62
[그림 5] 지역별 장기공가율 특성분석-재고량과 공가율 발생추이 ---------- 63
[그림 6] 지역별 장기공가율 특성분석-아파트매매 거래수와 공가율 발생추이 ----- 64
[그림 7] 지역별 장기공가율 특성분석-아파트전세 가격지수와 공가율 발생추이 --- 65
[그림 8] 지역별 장기공가율 특성분석-빈집수와 공가율 발생추이 ---------- 66
[그림 9] 지역별 장기공가율 특성분석-경제성장율과 공가율 발생추이 ---------- 67
[그림 10] 지역별 장기공가율 특성분석-1인당 GRDP와 공가율 발생추이 ---------- 68
[그림 11] 지역별 장기공가율 특성분석-실업률과 공가율 발생추이 ---------- 69
[그림 12] 지역별 장기공가율 특성분석-의료기관병상수와 공가율 발생추이 -------- 70
[그림 13] 지역별 장기공가율 특성분석-여가복지시설수와 공가율 발생추이 -------- 71
[그림 14] 지역별 장기공가율 특성분석-의료기관병상수와 공가율 발생추이 -------- 72

제1장 서론

제1절. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1960년대 고도경제 성장기의 도시화, 산업화를 거치면서 주택 부족을 경험했다. 1980년대 후반 서민들의 주거난과 주택가격 급등에 따른 사회적 불안을 해소하고자 대대적인 주택공급 확대정책을 추진하여 중산층 이상 가구에 대해서는 자가촉진 정책을 추진하고 소득이 낮은 계층에 대해서는 공공임대주택을 건설하여 주거안정을 도모하였다. (토지주택연구원, 2013) 1970년대 신시가지개발, 1980년대 1기 신도시 개발 및 주택 200만호 건설, 2000년대 행복도시, 혁신도시, 2기 신도시 추진등으로 주택보급률은 2020년 기준 2,092만 가구수에 2,167만 주택수 보급으로 주택보급률이 103.7%에 달하고 있으며, 우리나라의 주택보급률은 단기간 괄목할만한 성장을 이루었다.

<표 1-1> 주택보급률 추이

(단위 : 천호)

1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년	비 고
85.97% (9,570/11,132)	96.18% (11,472/11,928)	98.33% (15,622/15,887)	100.47% (17,738/17,655)	102.34% (19,559/19,111)	103.57% (21,673/20,926)	(주택수/가구수)

출처 : KOSIS(국토교통부, 주택보급률)

우리나라의 공공임대주택 역시 1989년 영구임대주택이 공급된 이래 시대적 변화에 따라 다양한 형태로 변화되었으며, 공공임대주택 공급은 2013년 100만호를 넘어섰고, 2016년 135만7천호에서 2020년 전체 주택의 8.0%에

이르는 173만7천호의 공공임대주택이 공급되었다. 또한 정부는 2020년 주거복지2.0 로드맵을 통해 2025년까지 장기공공임대주택 재고를 240만호 이상으로 계획하여, OECE평균(8%)을 상회하는 10%의 재고율 확보를 계획하였다.

<표 1-2> 공공임대주택 공급현황

(단위 : 천호)

구 분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
전 체	1,357.7	1,441.5	1,570.2	1,660.1	1,737.1
LH공급 (공급비율)	945.6 (69.6%)	1,032.3 (71.6%)	1,118.7 (71.2%)	1,201.9 (72.4%)	1,280.9 (73.7%)

출처 : KOSIS(국토교통부, 임대주택재고현황)

2020년말 전체 임대주택의 재고는 327만호로 공공임대주택이 53.1%인 173만7천호, 민간임대주택이 46.9%인 153만3천호를 차지하고 있다. 공공임대주택의 유형별 재고 현황을 살펴보면, 173만7천호 중 50년임대주택을 포함한 영구임대주택이 32만5천호, 국민임대주택이 56만4천호, 행복주택이 8만9천호로 건설형 공공임대주택이 56.3%를 차지하며, 2004년 이후 도입된 기존주택 전세임대주택 및 매입임대주택이 46만1천호로 26.5%이다.

공공주택 특별법 시행령 제2조의 7가지 공공임대주택의 유형[1] 중 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 기존주택 전세임대주택, 기존주택 매입임대주택의 5가지 유형은 정부 재정이 지원되고 있으며, 재고 수는 143만9천호로 전체 공공임대주택의 82%를 차지하고 있다.

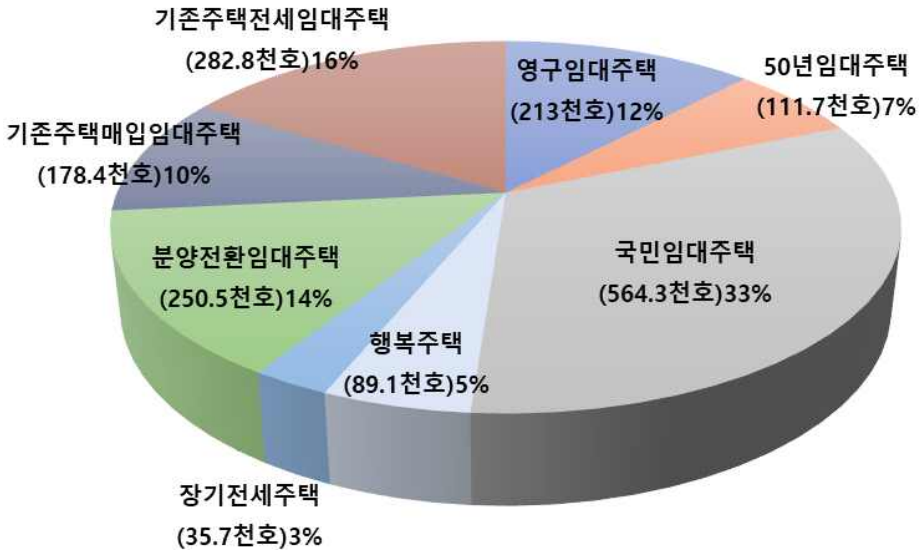
공공임대주택 공급 시 재원 분담구조는 정부의 재정지원이 높을수록 임대료 수준이 낮고, 입주자가 적게 부담하는 구조이다.

1) 공공임대주택 유형 : 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환 공공임대주택, 기존주택 매입임대주택, 기존주택 전세임대주택

공공임대주택 공급 시 재원 분담구조 (2022년 기준)
○ 건설원가를 기준으로 영구임대는 건설비 중 85%를 재정지원, 국민임대 및 행복주택은 건설비 중 재정 30%, 기금융자 40%, 입주자 20% 분담 구조 ○ 기존주택 매입임대는 호당 매입단가를 기준으로 입주계층 특성에 따라 차등 지원 ○ 기존주택 전세임대는 정부의 전세대출 지원금 한도내에서 80~95%를 기금융자로 지원

영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택은 신규 건설방식 공급으로, 대규모 택지개발등의 공공임대주택 건설을 위한 가용지가 필요하나 기존주택 매입임대주택은 기존주택을 매입하여 활용하는 방식이며, 기존주택 전세임대주택은 소유권을 보유하지 않고 주택을 임차하여 임대주택으로 공급하는 방식으로 개발 가용지가 필요 없으며, 신속하게 공공임대주택 공급할 수 있다.

<그림 1-1> 공공임대주택 유형별 재고현황



출처 : KOSIS(국토교통부, 임대주택재고현황)

한국토지주택공사 건설형 공공임대주택[2]의 재고 현황은 2020년 74만9천호에서 꾸준히 증가하여 2024년에는 100만호가 육박할 것으로 예상된다.

<표 1-3> 한국토지주택공사 건설형공공임대주택 재고현황 및 추정

(단위 : 천호)

건설형 공공임대주택 유형	2020년	2021년	2022년	2023년 (추정)	2024년 (추정)
영구임대주택	156.2	159.0	162.5	165.9	167.1
국민임대주택	524.7	537.2	553.8	562.8	566.9
행복주택	67.7	82.0	106.7	129.1	139.3
합 계	748.6	778.2	823.0	857.8	873.3

출처 : 한국토지주택공사 자체자료 기준작성

지속적인 주택 재고량 증가와 더불어 전국의 공가(빈집)[3]은 2016년 112만호 공가비율 6.7%에서 2020년 기준 151만1천호 공가비율 8.2%로 39만1천호 증가하였다.

<표 1-4> 공가(빈집)현황

(단위 : 천호)

구 분		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
전국	공가비율	6.7%	7.4%	8.1%	8.4%	8.2%
	(공가수)	(1,120.2)	(1,264.7)	(1,419.6)	(1,517.8)	(1,1511.3)

출처 : KOSIS(2020년 인구주택총조사)

2) 영구임대주택(50년임대주택 포함), 국민임대주택, 행복주택
3) 통계법 제5조의3(총조사의 실시)에 따라 시행하는 인구주택총조사에서 방문 시점에 사람이 거주하지 않는 주택으로 일시적 빈집, 미분양 주택, 공공임대주택을 모두 포함하고 있다. (http://www.molit.go.kr/USR/policyTarget/m_24066/dtl.jsp?idx=1023)

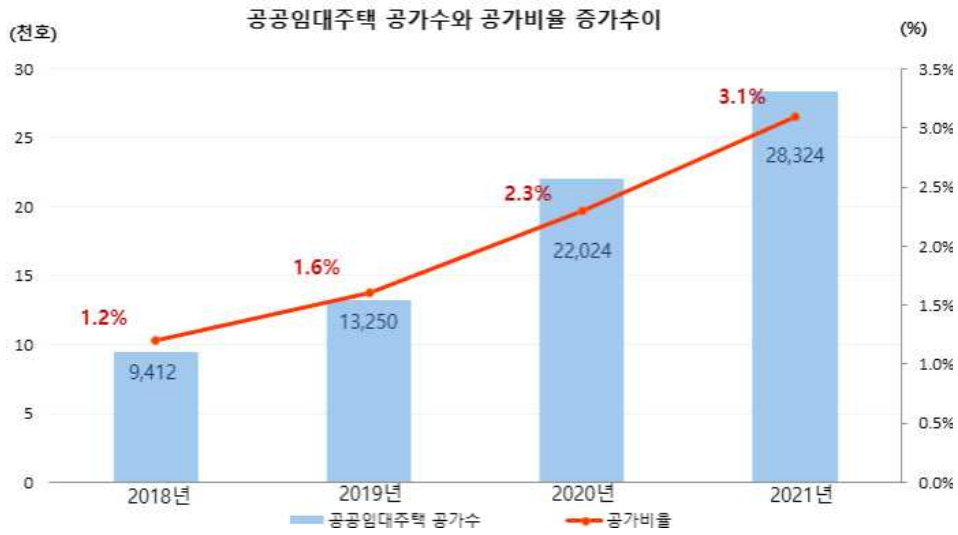
한국토지주택공사에서 공급한 공공임대주택 역시 6개월 이상 비어 있는 공공임대주택이 2018년 9412가구 (공가율 1.2%), 2019년 1만3,250가구 (공가율 1.6%), 2020년 2만2,024가구 (공가율 2.3%), 2021년 2만8,324가구 (공가율 3.1%)로 매년 증가하는 추세이다.

<표 1-5> LH공급 건설형 공공임대주택 공가비중

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년
공공임대주택 공가호수	9,412호	13,250호	22,024호	28,324호
건설형 공공임대주택공가호수 (공공임대주택공가비중)	7,110호 (75.5%)	9,964호 (75.2%)	17,954호 (81.5%)	26,608호 (93.9%)

출처 : 한국토지주택공사 자체자료 기준작성

<그림 1-2> LH공급 공공임대주택 공가율 증가추이



출처 : 한국토지주택공사 자체자료 기준작성

공공임대주택의 6개월 이상 비어 있는 장기공가는 매년 증가 추세이며, 더불어 건설형 공공임대주택의 6개월 이상 비어 있는 공가도 매년 증가하는 추세를 보이고 있다. 전체 공공임대주택 장기 공가호수 중 건설형 공공임대주택의 공가가 차지하는 비중은 2018년 75.5%, 2019년 75.2%, 2020년 81.5%, 2021년 93.8%로 대다수를 차지하고 있다.

일반적으로 주택시장에서 주거이동 과정과 같은 원활한 시장 작동을 위해 어느 정도의 공가는 필요하나, Molly(2014)는 6개월 이상 장기공가가 주택 재고의 2%이상이면 문제가 있다고 보았다.

공공임대주택 역시 시장 기제로 작동되지는 않으나, 퇴거 및 입주과정에서 어느 수준의 공가는 불가피한 상황이다. 진미윤(2020)는 공공임대주택의 일정 수준을 넘어서는 공가는 공적 자산의 유휴화, 임대주택의 사회적 이미지 저하, 사업주체의 임대료 손실, 주거복지 투자의 효과 저감등 정책 실패로 이어질 수 있다고 하였다.

실제 한국토지주택공사에서만 공공임대주택 장기공가 발생에 따른 손실 추정액은 건설비를 제외한 임대료 손실 추정액과 공용관리비 손실 추정액을 합하여 2021년 약 483억이 발생 되었으며, 2018년부터 매년 100억원 이상 증가되고 있다.

<표 1-6> 공공임대주택 공가에 따른 임대료 및 관리비 손실추정액

(단위 : 억원)

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년
임대료 손실 추정액	113	177	265	363
관리비 손실 추정액	38	57	89	120
합 계	151	234	354	483

출처 : 한국토지주택공사 자체자료 (공공임대주택 평균임대료 및 공용관리비 기준으로 추정된 금액임)

최근 들어 공공임대주택의 공가 문제는 지속적으로 지적되고 있으며, 이와 관련된 언론보도는 다음과 같다.

공공임대 빈집 3만가구 넘어 '역대최다' 입지·면적·품질 문제 (매일일보, 2022.09.26.)
전국에 6개월 이상 비어 있는 공공임대주택이 3만가구를 넘어서며 '역대최다' 수준을 기록 했다. 좁은 주거면적과 비선호 입지로 인해 서민 실수요자들로부터 외면받는 것이 이유다.

짓는 데만 급급하더니...공공임대 빈집 3만2천호 역대 최다 (뉴시스, 2022.09.26.)
전국에 6개월 이상 비어 있는 공공임대주택이 3만2000가구로 역대 최다 수준인 것으로 나타났다. 좁은면적, 비선호 입지 등의 이유로 서민 실수요자들로부터 외면받고 있는 것으로 정부가 공급 물량을 늘리는 데만 급급한 결과라는 지적이 나온다.

빈 임대주택 3.2만가구...LH 손실추정액 1150억 달해 (머니투데이, 2022.09.28.)
장기간 미임대주택 물량이 5년 새 4배 이상 급증한 것으로 나타났다. 이에 한국토지주택공사 의 임대사업 손실추정액은 1100억원을 웃도는 것으로 추산된다. 윤석열 정부가 추진중인 민간 공급 활성화에 앞서 공공주택에 대한 중장기적인 활용률을 높여야 한다는 지적이 제기된다.

수요예측 어떻게 했기에... 섬지역 공공임대 '빈집' 수두룩 (경향신문, 2022.09.18.)
도서지역의 공공임대주택 공가율은 전체 평균보다 더 높았다. '옹진백령 마을정비형 공공주택'의 경우 영구임대 30가구 중 8가구만 현재 거주하고 있으며, 22가구는 현재 6개월 이상 비어 있는 상태로 공가율은 73.3%에 달한다. 전남 진도군 '진도쌍정 공공임대주택'은 100가구 중 27가구(공가율 27%)가 비어 있다. 제주혁신도시 LH3단지는 80가구 중 19가구(공가율 23.8%)가 6개월 이상 비어있는 상태다. 공실로 인한 임대료 손실과 관리비 부담은 고스란히 LH의 손실로 남는다.

공공임대주택의 공급물량의 재고가 늘어남과 동시에 비어있는 공공임대주택 또한 증가하고 있는 현실을 감안할 때에, 기존 재고와 관련한 쟁점을 상대적으로 간과할 수 밖에 없는 구조가 내제되어 있는지 살펴볼 필요가 있다.(김경미, 2021)

주택 공가발생에 대해서는 쇠퇴지역 인구감소에 따른 주거수요 감소 및 인구구조 변화에 따른 도시계획적 대응과 같은 연구가 활발하게 진행되고 있으며, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」[4] 을 통해 공가 관리 체계를 마련하였으나, 공공임대 주택에 대한 연구는 공급 및 운영, 주거 만족과 같은 성과 연구가 주류를 이루었다.

또한, 공공임대주택 공가에 대한 자체 규정이나 관리 근거가 없음에 따라 공가 현황자료 활용의 제약으로 공공임대주택 공가 발생 요인에 대한 연구는 활발히 이뤄지고 있지 않고 있으며, 최근 연구도 누적 데이터 부족으로 횡단적 연구에 그치고 있다. 이는 시간의 흐름에 따른 동태적 변화를 반영하지 못한 부분이 있다.

또한, 공가 발생 단지를 중심으로 영향요인을 분석함으로 공공임대주택이 위치한 지역의 거시적 영향요인에 대한 파악은 미비한 실정이다.

본 연구는 공공임대주택 2019년~2021년 공가 누적 데이터를 이용하여 분석단위를 거시적 시점인 공가발생 지역(자치시·자치군)을 대상으로 연구를 수행함에 있어 타 연구와의 차별성이 있으며, 본 연구를 통해 공공임대주택 장기 공가 해소 방안을 모색한다.

제2절. 연구의 흐름 구성

본 연구는 다음과 같은 흐름으로 구성된다. 제1장에서는 우리나라 주택공급 정책 및 공공임대주택 프로그램의 특성과 재고량 증가와 더불어 장기공가율의

4) 2018년 제정

증가율 현황을 파악하고, 장기공가 발생에 따른 문제점을 제시한다.
제2장에서는 우리나라 공공임대주택의 추진, 공공임대주택 공급의 유형에 대해 알아보고, 선행연구를 통한 공가의 개념적 정의 및 본 연구에서 적용할 공가의 기준을 수립하며, 공공임대주택 프로그램, 공가발생 지역의 특성, 공공임대주택 공가발생의 원인을 파악 하고자 한다.
제3장과 제4장에서는 연구문제를 설정하고, 수요-공급측면, 지역부동산시장 측면, 지역경제적 측면, 지역 사회기반시설측면을 공공임대주택 장기공가 발생 원인변수로 선정하고, 세부 지표로는 인구증가율, 1인가구증가율, 주택 보급률, 지역가구수대비 공공임대주택 재고량을 수요-공급 특성을 나타내는 변수로 선정 한다. 지역 아파트매매거래현황, 아파트전세거래가격지수, 빈집 비율을 지역부동산시장 특성 세부지표로 선정하고, 지역경제성장율, 1인당 GRDP, 실업률을 지역 경제특성 세부지표로, 인구천명당 의료기관병상수, 노인천명당 여가복지시설수, 인구십만명당 문화시설수를 지역 사회기반시설 특성 세부지표로 선정한다.
한국토지주택공사에서 공급한 건설형공공임대주택의 3년간(2019년~2021년) 공공임대주택 재고량이 있는 17개 광역자치단체 중 8개도의 기초자치단체 자치시와 자치군을 분석대상으로 한다.
우선 분석대상 기간 각 지역별 공가율 변화와 선정된 13개 지표의 변화를 직관적으로 파악한다. 그리고 t-검정을 통해 장기공가 발생지역과 미발생 지역을 비교 분석하여 지역간의 차이를 규명하고, 다중회귀분석을 통해 장기 공가율에 영향을 미치는 요인을 제시한다.
마지막으로 5장에서는 분석결과를 통해 공공임대주택 장기공가 해소 방안을 짚어보고 향후 지속적 공공임대주택 프로그램 추진 및 공급의 방향에 대해 제언하고자 한다.

<그림 1-3> 연구의 내용과 구성

제1장	○ 공공임대주택 공가발생 연구 배경 - 공공임대주택의 재고량이 증가와 더불어 장기공가율의 증가 - 공공임대주택의 공가발생은 공적자산의 유휴화, 임대주택 사회적 이미지 저하, 사업주체의 손실, 주거복지투자 효과저감 ○ 연구목적 - 공가발생 지역을 대상으로 공가발생의 영향요인을 분석하여 구조적 문제점 도출
제2장	○ 공공임대주택의 이론적 논의 - 우리나라 공공임대주택 프로그램의 추진 및 공급유형 ○ 공가의 정의 및 공가발생 이론적 논의 - 선행연구를 통한 공가의 정의 및 연구분석 공가 기준정립 ○ 공가발생에 따른 사회적 손실 이론적 논의 - 공적자산의 유휴화에 따른 경제·사회적 손실 ○ 선행연구의 검토 - 선행연구를 통해 우리나라 공가발생 지역의 특성, 공공임대주택 공가발생 원인 파악
제3장	○ 연구문제의 설정 - 공공임대주택 수요와 공급의 불균형, 지역 부동산시장 영향, 지역경제여건, 지역사회기반시설 여건과 공공임대주택 장기공가발생 영향요인 규명 ○ 연구대상 및 범위 - LH공급 임대주택 중 장기공가 발생의 94%를 차지하는 건설형 공공임대주택의 3년간(2019년~2021년), 8개도 기초자치단체 분석
제4장	○ 지역별 장기공가율 특성분석 - 지역별 공가율, 전국평균 공가율, 연구대상지역 평균공가율의 특성과 각 지역 수요-공급, 지역부동산시장, 지역경제, 지역사회기반시설 영향요인 변화에 따른 공가율현황 파악 ○ 장기공가발생지역과 미발생지역 비교분석 - 독립표본 t-검정분석법을 통해 장기공가발생지역과 미발생지역간에 각 변수의 유의한 차이가 있는지 검증 ○ 장기공가영향요인 분석 - 다중회귀분석을 통해 건설형 공공임대주택 장기공가율에 미치는 영향검증
제5장	○ 연구의 결론 및 제언 - 지속적 공공임대주택 프로그램 추진 및 공급 방향의 제언

제2장 문헌검토와 가설도출

제1절. 공공임대주택의 이론적 논의

1. 공공임대주택 프로그램의 추진

산업화와 도시화에 따른 주택공급을 촉진하고자 1972년「주택건설촉진법」이 제정되었으며, 저소득 가구의 주거안정을 목적으로 1984년「임대주택건설촉진법」을 제정되어 공공임대주택의 대규모 공급이 이루어지게 되었다. 2003년에는 개발제한구역 해제를 통한 주택 마련을 본격적으로 시도하였으나, 환경 훼손뿐만 아니라 대규모 주택공급으로 인한 교통혼잡, 서울 근교의 신도시 건설로 인한 추가적인 인구집중 문제등이 야기되었다. (이종권 외, 2013)

2004년에는 아파트 형태의 대규모 밀집 거주 유형에서 벗어나 임대주택 유형을 다양화하고 도시 내 거주자들이 기존 생활권 내에서 계속 거주할 수 있도록 기존 다가구주택을 매입하여 개·보수한 후 임대하는 다가구 매입임대주택을 공급하였다. 2005년에는 공공기관 또는 지자체가 기존 주택에 전세계약을 체결한 후 이를 저소득층에게 저렴하게 임대하는 전세임대주택도 도입되었다.(박윤영, 2006)

글로벌 금융위기 이후 2008년에는 공공부문을 활용하여 서민 주거복지를 강화하고자, 주택시장의 기능 정상화와 규제 완화에 초점을 두고 공공분양주택 공급촉진을 중심으로 한 보금자리주택 정책을 추진하였다.

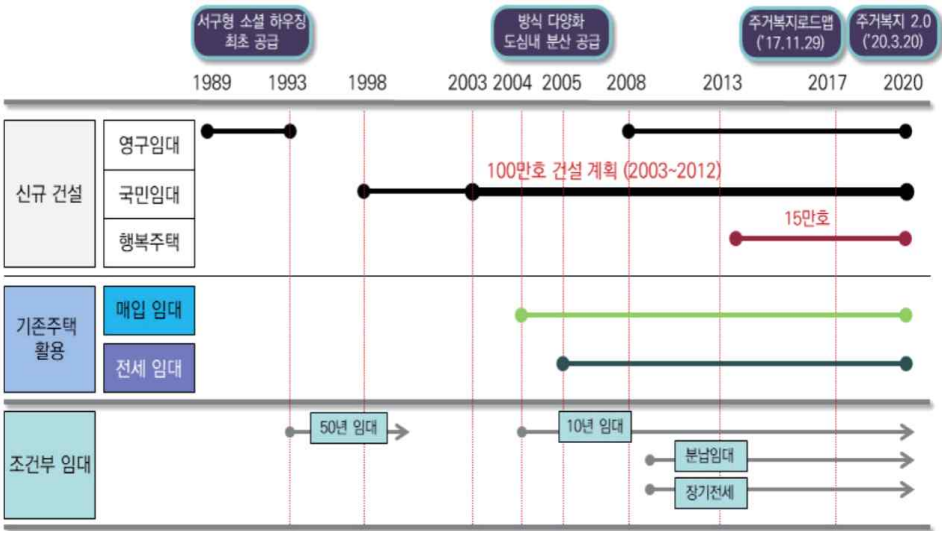
(진미윤 외, 2015)

보금자리주택 정책은 이전 정부가 지나치게 임대주택 위주의 정책을 추진했다는 비판적인 시각과 함께 분양과 임대주택을 적절히 조화시키기 위해 공급유형을 다변화한 특징이 있다. (김영태, 2010)

2017년 11월 「주거복지 로드맵」에서는 2018~2022년까지 5년간 연평균

13만 9천호, 총 69만 5천호를 공급하여 2022년에는 전체 주택 재고의 9%에 이르는 200만호를 장기공공임대주택으로 확보하려고 추진하였고, 2020년 3월 「주거복지 로드맵2.0」을 통해 2025년까지 장기공공임대주택 240만호 재고율 10%를 계획하고 있다.

<그림 2-1> 공공임대주택 프로그램의 변화



출처 : 한국토지주택공사 자체자료

이런 물량 중심의 공공임대주택 정책은 목표 달성과 비용조달이 쉬운 택지개발방식을 채택함으로써 공공임대주택이 '도심외곽', '대단지'로 조성되고 입주자 선정방식도 공공임대주택 유형별로 계층화되는 문제를 초래하였다. 또한, 공공임대주택의 저소득층 주거안정이라는 긍정적 성과에도 불구하고 공공임대주택이 도심과 동떨어져 직주 분리현상, 저소득층 집중화, 저소득층에 대한 사회적 배제 등 공공임대주택에 대한 부정적 인식이 강화되는 계기가 되었다.(천현숙, 2016)

2. 공공임대주택 공급유형

영구임대주택은 최저소득계층의 주거안정을 위하여 최장 50년이상 또는 영구적 임대를 목적으로 공급하며, 국민임대주택은 소득 5분위 이하 저소득 서민의 주거안정을 목적으로 하고 있다. 행복주택은 대학생, 사회초년생, 신혼부부등 젊은층의 주거안정을 목적으로 대중교통이 편리한 곳에 공급하는 공공임대주택이다.

도시 외곽 원거리 입지에 따른 불편을 해소하고 직주 근접을 위해 도심 생활권내 기존주택을 활용하는 방식으로 기존주택 매입임대주택과 전세임대주택이 도입되었다.

그 외 5년, 10년, 분납 공공임대는 임대기간 5년 및 10년으로 일정기간 임대 후 분양전환을 통해 내집 마련을 목적으로 하는 계층 지원을 위해 도입되었다.

<그림 2-2> 공공임대주택 유형

출처 : 공공주택 특별법 제2조 및 동법 시행령 제2조

공공임대주택의 공급 대상은 대체로 소득 5분위 이하 무주택 임차 가구라고 할 수 있다. 임대주택 유형으로 분류하면 영구임대, 매입임대, 전세

임대는 수급자를 포함한 소득 1~2분위를 대상으로 하고 있고, 국민임대는 소득 5분위 이하를 주 대상으로 하고 있다. 행복주택의 경우 입주대상 중 맞벌이 신혼부부의 경우 도시근로자 월평균 근로소득의 120%이하로 확대하여 소득 5분위 이상의 계층도 입주가 가능하며, 이는 소득기준 보다도 생애주기별 특성가구에 대한 맞춤형 정책으로서 의의가 강화된 것으로 볼 수 있다. (천현숙, 2016)

이처럼 다양한 공공임대주택 유형은 정책대상이 중첩되거나 서로 다른 기준을 가지고 있어 일관성 부족의 문제와 함께, 동일한 소득수준임에도 불구하고 거주하는 공공임대주택의 유형 차이에 따라 임대료 부담수준이 다른 형평성 문제도 제기되고 있다. (지규현, 2019)

<표 2-1> 공공임대주택 공급대상 및 주요내용

구 분	공급대상
영구임대주택	최저소득계층 대상 / 50년이상 또는 영구적인 임대 (50년임대주택 포함)
국민임대주택	저소득 서민대상 / 30년 이상 장기간 임대
행복주택	대학생, 사회초년생, 신혼부부등 젊은층 대상
장기전세주택	최저소득계층, 저소득, 젊은층 및 장애인·국가유공자등 사회 취약층 대상
분양전환 공공임대주택	일정기간 임대 후 분양전환을 목적으로 공급 (5년임대, 10년임대, 분납형)
기존주택 매입임대주택	도심 내 최저 소득계층을 현 생활권에서 주거지원 수급자등 저소득층, 청년 및 신혼부부대상 / 기존주택의 매입 공급
기존주택 전세임대주택	도심 내 저소득 계층을 현 생활권에서 주거지원 수급자등 저소득층, 청년 및 신혼부부대상 / 기존주택의 임차 공급

출처 : 주택업무편람 및 공공주택특별법 제2조 및 동법 시행령 제2조

공공임대주택의 공급 면적은 저소득 가구의 주거안정을 목적으로 공급되며, 한정된 공적 재원이 투입되어 건설·공급된다는 점에서 소형 면적 위주로 공급되고 있다. 공공임대주택의 유형 중 최저소득계층 대상인 영구임대주택은 전용면적 40㎡미만이 90.1%이다.

대학생, 사회초년생, 신혼부부등 젊은층 대상인 행복주택은 전용면적 40㎡미만이 97%이며, 공공임대주택 중 가장 많은 재고량을 가지는 국민임대주택의 경우, 전용면적 40㎡미만 주택이 42%이고, 40~60㎡미만 주택이 58%를 차지한다.

<표 2-2> 건설형 공공임대주택 유형별 공급면적

공급면적	영구임대/ 50년임대 (호)	국민임대 (호)	행복주택 (호)
40㎡ 미만	294,450 (90.1%)	219,985 (42.0%)	15,387 (97.0%)
40~60㎡ 미만	30,829 (9.4%)	304,119 (58.0%)	479 (3.0%)
60~85㎡ 미만	1,386 (0.4%)	287 (0.1%)	0 -
85㎡ 이상	12 (0.1%)	0 -	0 -
합 계	326,677 (100%)	524,391 (100%)	15,866 (100%)

출처 : 국토교통부 「임대주택통계」

제2절. 공가의 정의 및 공가발생 이론적 논의

1. 공가의 개념적 정의

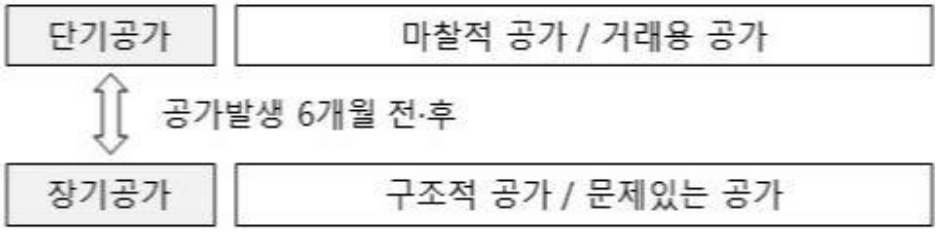
공가는 사람이 거주하지 않는 주택으로 선행연구에 따르면, Molly(2014)는

단기공가는 6개월 미만으로 자연공가로 간주하였고, 공가 기간이 6개월 이상인 대상을 장기 공가로 정의하였다. 또한 구조적 공가는 의도하지 않았지만 오랫동안 빈 채로 남겨진 문제있는 공가라고 할 수 있으며, 그 원인은 주로 과잉공급, 인구감소, 저수요 등에서 비롯된다고 하였다.

Couch and Cocks(2013)은 마찰적 공가라는 개념을 제시하였으며, 이는 신규 공급된 주택이나 매매 혹은 임대를 기다리고 있는 기존주택으로 단기공가를 의미한다.

Fielder and Smith(1996)은 거래용공가와 문제있는 공가로 구분하였고, 문제있는 공가는 공가가 오랜기간 지속되는 경우가 일반적이라 하였다.

<그림 2-3> 선행연구에서 공가 유형의 구분



출처 : Molly(2014), Couch and Cocks(2013), Fielder and Smith(1996) 내용정리

우리나라 경우 일반주택에서는「건축법」제81조의2 및 「농어촌정비법」 제2조12항에서는 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않는 건축물이나 농어촌 주택을 빈집으로 규정하고 있으며, 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」[5]에서는 사용승인 후 1년 이상 아무도 거주하지 않는 주택을 빈집으로 정의하고 있다. 「주택총조사 빈집통계」에서는 “11월 1일 기준으로 사람이 거주하지 않는 주택”을 빈집으로 정의하며, 주택유형을 세분화한 통계자료는 조사되

5) 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」에서 빈집의 정의에 공공임대주택은 제외하고 있다.

지 않는다. 공공임대주택에 대한 공가의 명확한 규정은 없으나 「공공주택특별법 공공주택 업무처리 지침」에 6개월 이상 미임대 상태인 영구임대주택과 국민임대주택 및 1년 이상 미임대 상태인 행복주택은 입주자격을 완화할 수 있는 규정에 장기공가에 대한 개념이 반영되어 있다고 볼 수 있다. 한국토지주택공사는 효율적 공공임대주택 공가관리를 위해 자체적으로 「공가관리 업무처리지침(2017)」을 제정하고 장기공가를 미임대 기간이 6개월을 초과한 주택으로 규정하여 관리하고 있다..

본 연구에서는 6개월 이상의 공가를 대상으로 구조적·문제가 있는 장기공가로 구분하여 분석하였다.

2. 공공임대주택 공가발생의 이론적 논의

진미윤(2020)는 공공임대주택의 공가 발생의 원인으로 첫째, 저수요의 문제로 외진 곳에 입지하여 교통이나 생활인프라 부족으로 인한 불편의 장기화, 주변의 위해적 환경, 반사회적 일탈 행위등의 문제 발생으로 집단적 공가가 발생하고 그것이 장기화되는 특징이 있다고 한다. 둘째, 과잉공급 문제로 인구 천인당 장기공공임대주택 수와 가구수 대비 공급비중이 높은 지역은 장기공가 비중이 높다고 보았다. 세 번째 요인으로 인구감소, 지역 일자리 감소등 저수요 문제가 있으며, 네 번째 요인으로 단지내 선호 차별성이 장기 공가를 낳는다고 보았다. 마지막 요인으로 정부의 규제와 행정절차의 문제점을 제시하였다.

이를 정리하면 수요와 공급의 불균형, 공공임대단지 자체의 물리적 요인, 정부의 제도적 원인으로 압축할 수 있다.

김경미(2021)은 공공임대주택의 장기 공가 문제는 지역의 인구 및 고용 상황의 변화, 주택 및 공공임대주택의 공급수준, 지역의 주택시장 상황, 단지규모 및 주택의 노후도, 실내구조, 입지등에 영향을 받는다고 보았다.

제3절. 공가발생에 따른 사회적 손실 이론적 논의

공공임대주택의 장기공가 발생은 주택건설 투자에 대한 경제자원의 낭비, 사업자의 임대료 손실, 유지관리비용 지출등의 경제적 손실을 야기한다.
진미윤(2016)은 공공임대주택은 최초 임대료 산정 기준에 따라 최초 임대료가 유형에 따라 차이는 있으나 시세 대비 20~70% 수준으로 책정되고 있으며, 임대료 증가율도 높지 않아 장기적으로는 시세보다 하향되는 경향이 통상적이다. 따라서 임대수입으로 운영경비를 충당하기 어려운 현 구조에서 공공임대주택의 만성적 적자 문제는 재고가 증가할수록 심화될 가능성이 있다고 보았다.
건설 재원의 경제적 손실을 본 연구에서 산정한 2022년 공가주택에 적용하여 추정해 보면, 사업자의 임대료 및 공용관리비의 손실액을 제외하고도 약 3조 9천억원의 건설비용에 대한 경제적 손실을 추정할 수 있다.[6)]
공공임대주택의 임대료는 주택시장의 평균임대료보다 저렴한 임대료로 공급된다. 따라서 공공임대주택의 공급은 거주하는 가구의 임대료에 대한 일종의 경제적 편익을 제공한다. (진미윤, 김경미, 2020)
따라서, 공공임대주택의 장기공가 발생은 임대인뿐만 아니라 임차인 입장에서도 경제적 손실이 발생 된다고 볼 수 있다.

제4절. 선행연구 검토

1. 공공임대주택 프로그램에 대한 선행연구
임슬기(2020)은 우리나라의 공공임대주택과 국제적으로 통용되는 공적임대주택(Social housing)을 비교 제시하고, 국내 공공임대주택 정책의 연혁을

6) 2018년 기준 약2조1천억원 산정, 평균 건설비(영구임대 106백만원, 국민임대 165백만원, 행복주택 123백만원)적용

법령과 정부별로 살펴본 후 정책의 방향에 공급유형의 다양화, 민간부문 참여 추진을 제시하고, 공공임대주택의 효과성을 높이기 위해 수요자 중심의 공급방안이 고려되어야 한다고 제안하였다.

김지현(2020)은 행복주택사업의 성과지표 적절성 파악을 위해 심층면담 조사를 시행하였고, 대규모 공급보다는 지역 토지시장과 임대수요를 고려하여 필요한 곳에 필요한 수량의 공급이 필요하다고 제시하였다.

박상우(2014)는 공공임대주택의 유형 중 국민임대주택, 매입임대주택, 전세임대주택 공급량이 주변지역 전세가격에 미치는 영향을 분석하여, 국민임대주택의 신규 건설공급은 주변 전세 가격을 낮추는 효과가 있으나, 매입임대주택은 주변 전세가격과 관련성이 없으며, 전세임대주택은 오히려 주변 전세가격을 상승시키는 효과가 있음을 도출하였고, 건설임대주택의 프로그램 확충에 비중을 두어야 한다고 제안하였다.

오정석(2019)는 공공임대주택 유형별 거주자가 인식하는 주거환경 및 주거만족도를 비교하고, 주거환경의 하부항목 중 주거만족도에 미치는 영향요인으로 주택외부, 주변환경, 이웃관계, 가족 및 친구관계가 유형별 차이가 있음을 확인하였다. 유형별로 국민임대주택은 거주기간이 짧을수록, 휴게녹지시설과 교육환경이 좋을수록, 영구임대주택은 전용면적이 넓을수록, 문화시설 및 이웃관의 신뢰관계가 좋을수록 주거만족도가 높음을 확인하였다.

<표 2-3> 공공임대주택 프로그램 선행연구

연구자	연구내용
임슬기 (2020)	공공임대주택을 국제적으로 통용되는 공적임대주택과 비교하고, 정책의 발향에 공급유형의 다양화, 민간부문 참여 추진을 제시하면서, 공공임대주택의 효과성을 높이기 위해 물리적 확충보다는 수요자에게 효율적 공급방안이 고려되어야 한다고 제안
김지현 (2020)	행복주택사업의 성과지표의 적절성을 파악하는 과정에서, 대규모 공급보다는 수요자 중심의 공급이 필요하다고 주장

연구자	연구내용
박상우 (2014)	수도권 61개 시군구에 대한 공공임대주택 공급과 주변 전세가격 변동률을 분석하여, 국민임대주택 신규 건설공급은 전세가격을 낮추는 효과가 있으나, 매입임대주택은 주변 전세가격과는 관련성이 적으며, 전세임대주택은 주변 전세가격을 상승시키는 효과가 있음을 도출
오정석 (2019)	서울시 공공임대주택 패널자료를 활용하여 공공임대주택 유형별 거주자 주거환경이 주거만족에 미치는 영향으로 주거환경의 하부 요인 중 주택외부, 주변환경, 이웃관계, 가족 및 친구관계가 유형별 차이가 있음을 확인

2. 공가발생 지역특성에 대한 선행연구

유혜정(2019)는 서울지역을 쇠퇴도시유형, 성장도시유형, 정체도시유형으로 분류하고 1년이상 비어있는 빈집에 미치는 영향요인을 사회경제적요인, 주택시장요인, 물리적요인으로 나눠서 유의미성을 분석하였다. 사회경제적 요인으로는 고령인구비율, 인구변화율, 고용율이 주택시장 요인으로는 자가소유주택비율, 주택보급률이 물리적 요인으로는 노후주택비율이 공가발생의 영향요인으로 분석하였다.

노민지(2017)는 주택이 방치되거나, 수익기대등의 이유로 관리되고 있지 못하는 빈집을 비거래용 빈집으로 보고, 인구주택총조사상 1년이상 비어있는 빈집에 대해 빈집발생에 영향을 미치는 근본적인 사회여건 변화로 인구노후도, 가구노후도, 주택노후도를 설정하고, 시군구 단위에서 상관분석한 결과, 인구, 가구, 주택노후 여건이 빈집 발생의 영향요인으로 도출하였다.

김진하(2016)는 2010년 주택총조사 결과를 바탕으로 빈집 분포현황을 파악하고, 도시쇠퇴 프로파일을 이용하여 빈집이 발생한 원인을 유형별로 분류하여, 빈집 발생의 원인으로 신시가지 개발로 인한 원도심이 쇠퇴하면서 발생하는 경우와 도시의 산업 경제 쇠퇴로 인구가 유출되면서 발생하는 경우, 주거환경의 악화로 인해 발생하는 경우등을 제안했다.

성춘모(2019)는 선행연구를 통해 빈집 발생 연관지표를 추출하여, 부산,

울산, 경남, 지역의 빈집이 발생하는 특성이 유사한 지역을 신흥주거형, 경제중심형, 기존주거형, 노후축소형으로 유형화 하였으며, 빈집 발생의 원인으로 인구·사회적 특성, 산업·경제적 여건, 주택의 물리적 환경등을 도출하였다.

김현중(2018)은 전국의 읍면동을 대상으로, 도시지역에서는 인구수, 고령자수 비율, 가임여성 비율, 건축년도, 접근성등이 농촌지역에서는 인구적 특성, 건축년도, 사업체수, 전국적으로는 인구특성, 경제적특성이 빈집발생의 영향요인으로 도출하였으며, 지역별로 빈집발생의 결정요인이 다름에 따라 빈집발생을 억제하기 위해서는 차별적 정책 적용을 제안하였다.

김지윤(2020)은 부산지역을 중심으로 지역 특성에 따른 빈집 발생의 원인을 분석하였다. 원도심의 경우 고령화 인구비율 및 소형주택의 비율이 공업지역의 경우 종사자수 변화율이 빈집 발생의 영향요인으로 도출하였으며, 산업별 종사자 비율도 빈집 발생의 유의미한 영향요인으로 도출하였다.

이희옥(2018)은 전라남·북도를 중심으로 빈집 발생의 원인을 분석하였다. 경제적 요인으로는 기초생활 수급자 비율이, 사회적 요인으로는 고령화 비율이, 환경적 요인으로는 30년 이상의 노후주택 비율이, 주거환경 요인으로는 대중교통 접근성이 빈집 발생의 유의민한 요인으로 도출하였다.

심희철(2019)은 도시와 비도시를 구분하여 빈집 발생의 요인을 파악하였다. 사회경제적 요인으로 가구증가율, 노인인구 증가율, 취업인구비율을 주택시장환경요인으로 주택매매거래현황, 노후주택비율, 가구수대비주택비율을 변수로 하여 영향요인을 분석하였다. 노후주택비율과 가구수대비주택비율이 공가발생의 유의미한 영향요인으로 도출하였다.

<표 2-4> 공가발생 지역특성 선행연구

연구자	연구내용
유혜정 (2019)	서울지역 1년이상 비어있는 빈집을 대상으로 서울지역을 쇠퇴도시유형, 성장도시유형, 정체도시유형으로 분류하여, 사회경제적요인, 주택시장요인, 물리적요인으로 나눠서 영향요인을 분석
노민지 (2017)	2010 인구주택총조사 결과 1년이상 비어있는 집을 대상으로 인구노후도, 가구노후도, 주택토후도와 시군구단위 빈집비율과의 상관관계 및 회귀분석을 통해 인구, 가구, 주택노후 여건의 상관관계를 파악
김진하 (2016)	2010년 주택총조사 결과를 바탕으로 빈집 분포현황을 파악, 빈집 발생의 원인으로 원도심이 쇠퇴하면서 발생, 인구의 유출로 발생, 주거환경의 악화로 인해 발생한다고 분석
성춘모 (2019)	부산, 울산, 경남의 빈집이 발생의 특성이 유사한 지역을 4가지로 유형화 하였고, 인구·사회적 특성, 산업·경제적여건, 주택의 물리적 환경등을 빈집발생의 영향요인으로 도출
김현중 (2018)	전국의 읍면동을 대상으로, 지역적 특성을 도시지역과 농촌지역으로 구분하여 도시지역에서는 인구수, 고령자비율, 가임 여성비율, 건축년도등을, 농촌지역에서는 인구적 특성, 건축년도, 사업체수가 공가의 영향요인으로 도출하였고, 공가발생을 억제하기 위해서는 지역적 특성에 맞춰 차별적 정책적용이 필요하다고 제안
김지윤 (2020)	부산지역의 지역 특성에 따른 빈집 발생 영향요인을 구분하여, 원도심의 경우 고령화인구비율 및 소형주택비율과 상관관계가 있으며, 공업지역의 경우 종사자수 변화율이 영향요인으로 분석
이희옥 (2018)	전라남·북도를 대상으로 기초생활수급자 비율이 높을수록, 고령화비율, 30년 이상의 노후주택 비율, 대중교통 접근성이 공가율 발생의 영향요인으로 분석
심희철 (2019)	사회경제적요인으로는 노후주택비율이 주택시장환경요인으로는 가구수대비줕택비율이 공가발생의 유의미한 영향요인으로 도출

3. 공공임대주택 공가발생 원인 선행연구

진미윤,김경미(2020)는 공공임대주택 공가발생 원인과 특성 분석을 전화 및 면담조사를 통한 정성적조사와 설문조사를 통한 정량적 조사를 시행하였다. 2018년 기준 6개월 이상 공가가 2% 이상인 임대주택 단지의 관리사무소 책임자를 상대로 면담조사를 시행하였다. 조사에서 파악된 장기공가 원인으로는 과잉공급, 저수요, 선호차별성, 정부의 칸막이식 규제와 행정절차로 분석하였으며, 정량적 조사에서 파악된 장기공가 원인으로 과잉공급, 높은순환율, 교통 및 주변 생활 인프라 부족의 원인으로 도출하였다.

임수연(2020)은 기존주택매입임대주택 공가율과 물리적 환경과의 관계를 분석하여 임대주택의 전용면적과 공가율의 상관관계가 높은 것으로 분석하였고, 외부환경으로는 교육시설과 도서관과의 거리와 공과율과의 상관관계를 도출하였다.

이지영(2021)은 매입임대주택을 다가구 매입임대주택과 원룸 매입임대주택으로 구분하여 영향요인을 분석하였다. 다가구 매입임대주택의 경우 경과년수, 인구증가율, 공원접근성, 지하철 접근성을 공가발생의 영향요인으로, 원룸형 매입임대주택의 경우 경과년수가 공가발생의 영향요인으로 도출하였다.

김경미(2021)은 건설형임대주택 단지의 장기공가 발생단지와 일반단지간의 차이를 분석하여 공공임대주택의 장기 공가 문제는 지역의 인구 및 고용상황의 변화, 주택 및 공공임대주택의 공급수준, 지역의 주택시장 상황, 단지규모 및 노후도, 실내구조, 입지등에 영향을 받는다고 분석하였다.

허명(2020)은 한국토지주택공사에서 공급한 58개단지 공공임대주택을 대상으로 단지특성변수로 기초생활수급자 비율, 취약계층비율, 지가상승률, 세대수, 가중평균 연령, 단지노후도, 엘리베이터 유무등을 지역특성변수는 영구임대단지 소재지, 인근상업시설, 교육시설, 종합병원, 버스정류장, 지하철역, 임대주택공급량, 인근 대비 영구임대주택의 임대료비율등의 영향을 분석하였다. 분석결과 엘리베이터의 설치 유무가 영구임대주택의 공실률과 통계적으로 유의미함으로 파악하였다.

<표 2-5> 공공임대주택 공가발생 선행연구

연구자	연구내용
진미윤,김경미 (2020)	공공임대주택(건설형임대주택) 장기공가 발생단지 중 83개단지 면담조사 및 설문조사를 토대로 공가 문제의 원인을 파악, 공가발생의 원인은 과잉공급, 지역간 주거이동, 편의시설 문제, 입주수요의 감소로 확인
임수연(2020)	기존주택매입임대주택 중 안산시 63세대에 대한 공가발생에 대한 물리적 요인을 분석하여, 매입임대주택의 전용면적 및 교육시설, 도서관의 접근성이 공가발생이 영향요인으로 확인
이지영(2021)	기존주택매입임대주택 중 SH매입임대주택을 대상으로 다가구 매입임대주택과 원룸 매입임대주택을 대상으로 장기공가 발생요인 분석하여 다가구 매입임대의 경우 경과년수, 인구증가율, 공원접근성, 지하철 접근성이 원룸 매입임대의 경우 경과년수가 공가율에 영향요인으로 확인
김경미(2021)	공공임대주택(건설형임대주택) 932개 단지 중 장기공가 발생단지(468개단지)와 일반단지(464단지)의 집단간 차이를 분석하여 장기공가 발생의 결정요인 도출 및 다중회귀분석을 통해 장기공가율 영향요인 분석하여, 지역의 인구 및 고용상황의 변화, 주택 및 공공임대주택의 공급수준, 지역의 주택시장 상황, 단지규모 및 노후도, 입지등에 영향 요인을 확인
허명(2020)	한국토지주택공사 58개단지 공공임대주택 단지를 대상으로 공실률에 미치는 영향을 단지특성변수, 지역특성변수로 나눠서 분석하였다. 분석결과 단지특성변수의 엘리베이터의 설치 여부는 영구임대주택의 공실률과 통계적으로 유의미한 관계가 있음을 확인

제3장. 연구설계 및 분석방법

제1절. 연구문제 설정

공공임대주택의 수요에 영향을 미치는 지역의 인구통계학적, 경제적, 사회적 특성과 주택시장의 특성에 대한 이해가 필요하다(AHURI, 2020).

진미윤(2020)등은 장기공가 발생의 주요 원인은 신규 주택의 과잉공급, 타 지역으로의 이사, 인구유출 및 일자리 감소로 인한 입주수요 감소등으로 나타냈으며, 이는 수요와 공급의 불균형이 공가 발생에 영향요인이라 언급하였다. 공공임대주택의 공가발생 지역을 살펴보면, 특정 지역에서 공가율이 평균을 상회하며, 장기 고착화 되는 특성을 보이고 있다. 저소득층의 주거안정 목적으로 공급되는 공공임대주택의 장기 공가 발생의 현황과 특성을 파악하고자 다음과 같이 연구문제를 설정하고 실증분석을 통해 확인하고자 한다.

첫째, 공공임대주택 장기공가 발생은 수요와 공급의 불균형에 의해 나타나는가?

이는 공공임대주택의 장기공가 발생이 높은 지역은 수요의 감소와 공급의 과잉에 의한 관계에서 발생 되는지 분석을 목적으로 한다.

둘째, 공공임대주택 장기공가는 지역의 부동산시장의 영향에 의해 발생되는가?

이는 공공임대주택은 시장 메커니즘에 따라 작동되는 시장재는 아니지만, 지역의 부동산 시장 가격등과 밀접한 관계가 있음에 따라 상관관계를 파악하고자 한다.

셋째, 공공임대주택 장기공가는 지역경제 여건에 의해 발생되는가?

이는 지역에 따른 경제 여건이 공공임대주택의 공가율과의 관계 분석을 목적으로 한다.

마지막으로, 공공임대주택의 장기공가는 지역사회기반시설 여건에 의해 발생되는가?
이는 장기공가 발생과 지역의 사회기반시설 요소에 의한 것인지 파악하고자 한다.

<표 3-1> 연구문제

연구문제의 설정
1. 공공임대주택 장기공가 발생은 수요와 공급의 불균형에 의해 나타나는가?
2. 공공임대주택 장기공가는 지역의 부동산시장의 영향에 의해 발생되는가?
3. 공공임대주택 장기공가는 지역경제 여건에 의해 발생되는가?
4. 공공임대주택 장기공가는 지역사회기반시설 여건에 의해 발생되는가?

제2절. 변수정의 및 측정

본 연구에서 다루고자 하는 수요-공급, 지역 부동산시장, 지역경제, 지역사회기반시설 측면 관계에 따른 건설형 공공임대주택의 장기공가 발생 영향요인을 분석하는 것으로 공공임대주택 공가발생 특성을 분석한 선행연구를 토대로 분석지표를 선정하였다.

1. 종속변수

종속변수는 장기공가 발생 지역 여부에 따라 명목변수(장기공가 발생지역=1, 장기공가 미발생지역=0)와 지역별 장기공가율을 선정하였다. 장기공가율은 변수의 편향분포를 조정하여 정규분포 기준을 충족하도록 루트 변환하여 사용하였다.[7)]

7) West et al.(1995) 연구에서 제시한 정규분포 기준 ㅣ왜도ㅣ< 3, ㅣ첨도ㅣ< 8

2. 독립변수

수요-공급의 특성을 반영을 목적으로 인구증가율, 1인가구 증가율, 주택보급률, 지역의 건설형 공공임대주택 공급량을 나타내는 지역의 가구수 대비 공공임대주택 재고량을 독립변수로 설정하였다. 지역의 인구변화는 수요에 대한 핵심 지표로서 많은 연구에서 공가 발생의 원인으로 다루어졌다(성춘모, 2019). 김경미(2021)는 공공임대주택의 공가율 증가가 인구증가의 영향요인임을 도출하였다.

이는 인구감소가 공가의 중요 원인임을 제시한 이전 선행연구와 상반된 결과이다. 따라서 본 연구에서는 인구감소에도 가구수의 증가가 공가율과의 관계를 파악하고자, 1인가구 증가율을 지표로 설정하였으며, 지역의 주택보급률과 가구수대비 건설형공공임대주택의 재고량을 공급지표로 설정하였다. 지역의 부동산시장을 잘 설명할 수 있는 아파트매매 거래현황과, 아파트전세 실거래 가격지수, 빈집비율을 부동산시장의 특성을 반영한 독립변수로 결정하였다.

지역경제 여건에 따른 공공임대주택의 공가발생 관계를 확인하고자, 지역 내 경제활동별로 발생된 부가가치를 나타내는 경제 성장률, 지역의 경제 재정자립도를 나타내는 1인당 GRDP(Gross Regional Domestic Product), 실업률을 지역 경제특성을 반영하는 독립변수로 결정하였다.

지역의 사회기반시설 확충과 공공임대주택의 공가율과 관계를 파악하고자, 병원자원의 접근성을 판단해 볼 수 있는 인구천명당 의료기관병상수, 지역 노인복지시설의 인프라 수준을 평가할 수 있는 노인천명당 여가복지시설수, 도서관과 같은 문화시설 인프라 수준을 평가할 수 있는 인구십만명당 문화시설수를 독립변수로 결정하였다.

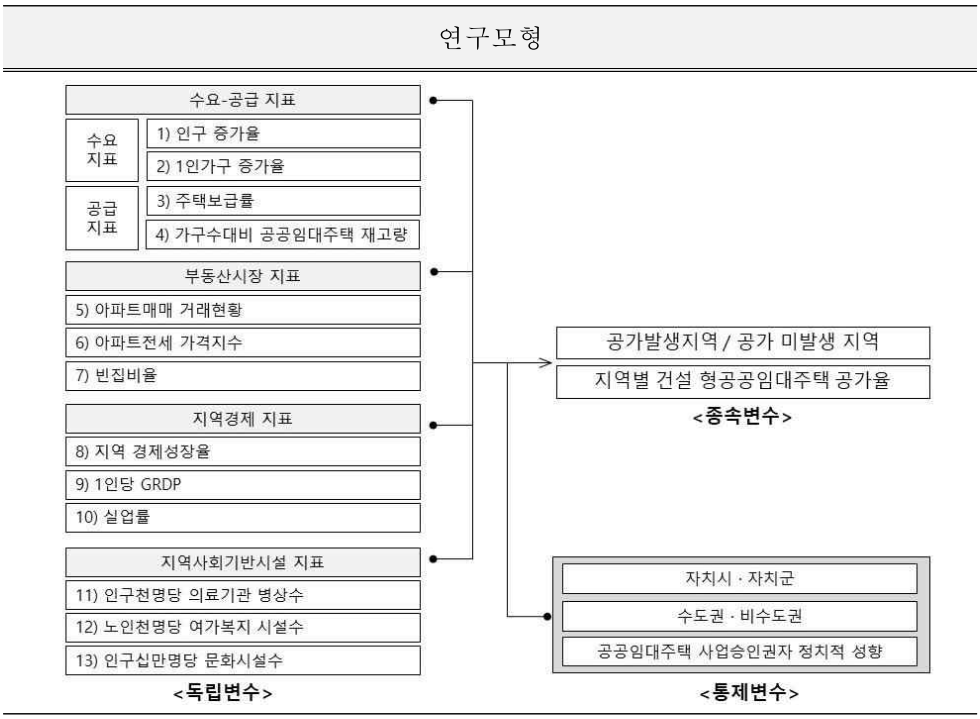
또한, 지역의 자치시·자치군의 차이, 수도권·비수도권의 차이, 해당지역 공공임대주택 사업승인권자의 정치적 성향을 반영하기 위해 더미변수(dummy variable)로 변환하여 통제변수로 사용하였다.

더미변수는 자치시·자치군 더미(자치시=1, 자치군=0), 수도권·비수도권 더미(수도권=1, 비수도권=0), 정치성향 더미(여당=1, 야당=0)이다.

<표 3-2> 선정된 변수

변수명		변수설명	자료구득
건설형 공공임대주택 장기공가율		19년, 20년, 21년 8개도 지방자치단체(시,군) 장기공가율	LH 자체자료
수요-공급 측면	인구증가율	지역별 연평균 인구증가율 [(당해년도총인구-전년총인구) ÷전년총인구]×100	통계청 인구총조사
	1인가구 증가율	1인이 독립적으로 취사, 취침등의 생계를 유지하는 가구의 증가율	통계청 인구총조사
	주택보급률	주택수 대비 가구수 주택수÷가구수	국토교통부 통계누리
	지역 가구수대비 공공임대주택 재고량	건설형공공임대주택수÷가구수	LH 자체자료
지역 부동산시장 측면	아파트매매 거래현황	해당지역 아파트 매매 거래현황	한국부동산원 부동산거래현황
	아파트전세 거래가격지수	아파트전세가격을 기준시점(2017.11=100)과 조사시점의 가격비를 이용하여 기준시점 100 수치로 환산지수	한국부동산원 공동주택실거래 가격지수
	빈집비율	빈집수÷전체 주택수	통계청 e-지방지표
지역 경제측면	지역 경제성장율	지역내 총생산의 전년대비 증감율 [(당해년도GRDP-전년도GRDP)÷ GRDP]×100	통계청 e-지방지표
	1인당 GRDP	지역내 총생산을 지역 인구수로 나눈 1인당 연간 생산액	통계청 지역소득
	실업률	경제활동인구 중 실업자의 비율	통계청 경제활동인구조사
지역 사회기반시설 측면	인구천명당 의료기관병상수	의료법 제3조에 규정된 “의료기관”의 전체 병상수	통계청 e-지방지표
	노인천명당 여가복지시설수	노인복지법 제31조에 의해 시군에 노인복지시설로 설치된 시설수	통계청 e-지방지표
	인구십만명당 문화시설수	도서관,박물관,미술관, 문화회관, 지방문화원, 문화의집 시설수	통계청 e-지방지표

<표 3-3> 연구모형



3. 연구가설

선정된 변수에 따른 연구가설은 다음과 같다.

1) 수요-공급특성

1a. 인구증가율은 공공임대주택 장기공가 발생에 부의 영향(-)을 미칠 것이다.

1b. 1인가구 증가율은 공공임대주택 장기공가 발생에 부의 영향(-)을 미칠 것이다.

1c. 주택보급률은 공공임대주택 장기공가 발생에 정의 영향(+)을 미칠 것이다.

1d. 지역 가구수대비 공공임대주택 재고량은 장기공가 발생에 정의 영향(+)을 미칠 것이다.

2) 지역부동산시장 특성

2a. 아파트매매 거래현황은 공공임대주택 장기공가 발생에 정의 영향(+)을 미칠 것이다.

2b. 아파트전세 거래가격지수는 공공임대주택 장기공가 발생에 부의 영향(-)을 미칠 것이다.

2c. 빈집비율은 공공임대주택 장기공가 발생에 정의 영향(+)을 미칠 것이다.

3) 지역경제 특성

3a. 지역 경제성장율은 공공임대주택 장기공가 발생에 정의 영향(+)을 미칠 것이다.

3b. 1인당 GRDP는 공공임대주택 장기공가 발생에 정의 영향(+)을 미칠 것이다.

3c. 실업률은 공공임대주택 장기공가 발생에 부의 영향(-)을 미칠 것이다.

4) 지역사회기반시설 특성

4a. 지역의 의료기관 병상수는 장기공가 발생에 부의 영향(-)을 미칠 것이다.

4b. 지역 여가복지시설수는 공공임대주택 장기공가 발생에 부의 영향(-)을 미칠 것이다.

4c. 지역 문화시설수는 공공임대주택 장기공가 발생에 부의 영향(-)을 미칠 것이다.

제3절. 연구대상 및 범위

1. 연구대상

본 연구는 한국토지주택공사에서 공급·관리하고 있는 공공임대주택을 연구대상으로 한다. 공공임대주택의 공가에 대해서는 별도의 전체 현황조사가 이루어지고 있지 않으며, 각 사업주체별로 운영 목적으로 공가현황을 관리하고 있으므로, 자료제공이 되지 않음에 따라 한국토지주택공사에서 관리

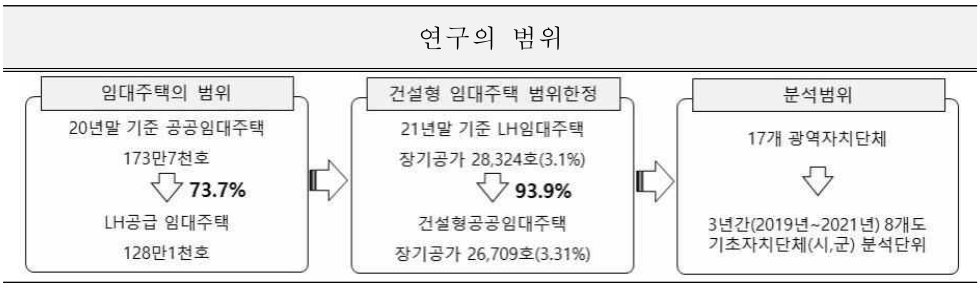
하고 있는 공공임대주택 공가에 대해 분석하고자 한다.
2020년말 기준으로 우리나라 공공임대주택 재고 1,737천호 가운데 73.7%인 1,281천호를 한국토지주택공사에서 공급·관리하고 있음에 따라, 국내 공공임대주택 공가의 전반적 현황과 원인을 분석할 수 있는 자료라 판단된다. 보다 구체적은 분석 범위는 한국토지주택공사에서 공급·관리하고 있는 공공임대주택 가운데 2021년 기준 6개월이상의 장기공가 2만6608가구로 전체 공가의 93.9%를 차지하고 있는 건설형 공공임대주택을 대상으로 그 범위를 좁혀 시행하였다.[8] 건설형 공공임대주택은 신도시나 대규모 택지개발지등에 대단지 형태로 조성된 임대주택이다.

2. 연구범위

본 연구는 3년간(2019년~2021년) 17개 광역자치단체 중 8개도의 기초자치단체 자치시와 자치군을 분석단위로 선정하였다. 이는 경상북도, 충청북도, 충청남도, 전라북도의 경우 대상 기간동안 장기 공가율이 전국 평균 공가율을 상회하였으며, 8개 도지역에서 공공임대주택 공가율이 증가추세로 장기 고착화 되어가고 있는 특징을 보임에 따라 지역 단위의 공가발생 특성을 파악하기 위함이다.
지역별 공가발생 현황을 살펴보면, 서울, 대구, 광주, 인천, 제주의 경우 연구 대상기간 동안 평균 공가율보다 낮게 나타났다.
연구대상 지역 중 충청남도의 평균 공가율은 4.87%, 충청북도의 평균 공가율은 4.71%, 전라북도의 평균 공가율은 4.42%로 가장 높게 나타났으며, 경기도는 평균 공가율 1.67%로 가장 낮게 나타났다..
구체적 연구대상 범위는 건설형 공공임대주택이 공급되지 않은 지역은 분석대상 지역에서 제외하여, 3개년 8개도 456개의 자치시와 자치군 중 407개의 대상지역을 선정하였다. 이중 자치시는 215개 자치군은 192개다.

8) 영구임대주택(50년 임대주택 포함), 국민임대주택, 행복주택

<표 3-4> 연구범위 및 대상



<표 3-5> 지역별 공가발생 현황

공가율순위	2019년	2020년	2021년
1	**경북 3.01%**	**경북 4.56%**	**충남 7.81%**
2	**충남 2.95%**	**전북 4.11%**	**충북 7.27%**
3	**전북 2.83%**	울산 4.04%	세종 6.41%
4	울산 2.65%	**경남 4.02%**	**전북 6.20%**
5	**충북 2.60%**	**충북 3.94%**	**경남 5.13%**
6	세종 2.36%	**충남 3.45%**	울산 4.98%
7	대전 2.01%	**강원 3.34%**	부산 4.04%
8	**경남 1.78%**	부산 3.12%	**경북 4.04%**
9	부산 1.73%	세종 2.79%	대전 2.90%
10	**강원 1.38%**	대전 2.14%	**경기 2.32%**
11	대구 1.31%	**전남 1.73%**	**강원 2.27%**
12	**경기 0.97%**	**경기 1.68%**	**전남 2.20%**
13	광주 0.62%	대구 1.55%	대구 1.95%
14	**전남 0.54%**	광주 1.41%	인천 1.57%
15	인천 0.19%	인천 0.83%	광주 1.52%
16	서울 0.10%	제주 0.24%	서울 0.75%
17	제주 0.03%	서울 0.04%	제주 0.68%
평균공가율	1.36%	2.32%	3.31%

출처 : 한국토지주택공사 자체자료

<표 3-6> 연구대상 지역

광역자치단체		기초자치단체		비고 (분석대상)
		자치시	자치군	
경기도 (28개 자치시) (3개 자치군)	19년	과천시,광주시,여주시 제외(25개 자치시)	양평군제외 (2개 자치군)	27개
	20년			27개
	21년			27개
강원도 (7개 자치시) (11개 자치군)	19년	(7개 자치시)	영월군,양구군,고성군 제외 (8개 자치군)	15개
	20년			15개
	21년			15개
충청북도 (3개 자치시) (8개 자치군)	19년	(3개 자치시)	단양군 제외 (7개 자치군)	10개
	20년			10개
	21년			10개
충청남도 (8개 자치시) (7개 자치군)	19년	계룡시 제외(7개 자치시)	(7개 자치군)	14개
	20년	(8개 자치시)	(7개 자치군)	15개
	21년			15개
전라북도 (6개 자치시) (8개 자치군)	19년	(6개 자치시)	(8개 자치군)	14개
	20년			14개
	21년			14개
전라남도 (5개 자치시) (17개 자치군)	19년	(5개 자치시)	곡성군,구례군,신안군, 고흥군,완도군,진도군 제외 (11개 자치군)	16개
	20년	(5개 자치시)	곡성군,구례군,신안군 제외 (14개 자치군)	19개
	21년			19개
경상북도 (10개 자치시) (13개 자치군)	19년	(10개 자치시)	영덕군,성주군,봉화군 제외 (10개 자치군)	20개
	20년			20개
	21년			20개
경상남도 (8개 자치시) (10개 자치군)	19년	(8개 자치시)	산청군 제외 (9개 자치군)	17개
	20년			17개
	21년			17개
합 계		N = 407 (자치시 = 215, 자치군 = 192)		

(건설형 공공임대주택 미공급 지역 제외)

제4절. 연구방법

1. 집단간 비교분석

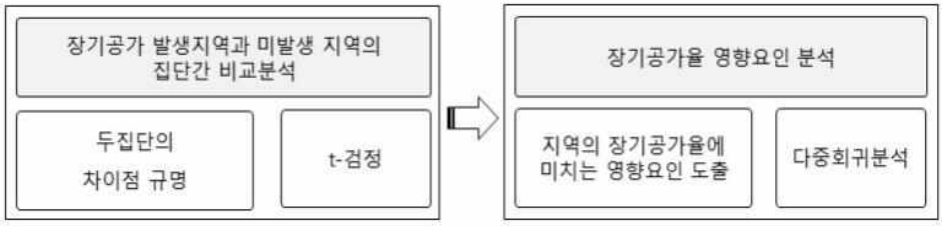
최근3년간(2019년~2021년) 건설형 공공임대주택 공가율이 증가추세인 8개 도지역 기초자치단체 자치시와 자치군을 대상으로 장기공가 발생지역과 장기공가 미발생지역의 차이점을 파악하고자 집단간 비교 분석을 시행하였다. t-검정을 통해 장기공가 발생지역과 미발생지역 두 집단간 평균의 차이가 있는지 확인하는 방법으로, 분석결과가 두 집단 표본평균의 차이가 유의확률보다 작으면 두집단 사이의 차이는 존재한다.

2. 다중회귀분석

다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)은 변수들 사이의 인과관계를 확인하기 위한 방법으로, 종속변수와 독립변수가 선형적 상관성을 가질 때 독립변수의 변화에 대한 종속변수의 변화를 분석할 수 있다.

본 연구에서 다중회귀분석을 시행하여 종속변수인 건설형 공공임대주택의 공가율이 수요-공급특성, 지역부동산시장특성, 지역경제특성, 지역사회기반시설특성을 나타내는 독립변수의 변화에 따라 어떻게 변화하는지 규명하고자 한다. 분석을 통해 장기공가율에 영향을 미치는 유의한 독립변수를 파악하고, 종속변수의 영향력과 회귀모형의 결정계수(adj.R^2)을 확인하여 회귀모형이 얼마나 잘 설명되는지 확인하였다.

<그림 3-1> 분석절차



제4장. 연구결과

제1절. 지역별 장기공가율 특성분석

본 연구의 결과에 앞서 종속변수인 지역별 공가율, 전국평균 공가율, 연구대상지역 평균공가율의 특성과 각 분석대상 지역의 수요와 공급 특성, 지역부동산시장 특성, 지역경제 특성, 지역사회기반시설 특성 영향요인 변화에 따른 공공임대주택 공가율 현황을 살펴보았다.

1. 종속변수

건설형 공공임대주택의 전국 평균 공가율은 2019년 1.36%, 2020년 2.32%, 2021년 3.31%로 매년 증가하는 추세이다. 분석대상 지역 중 경기도와 전라남도의 평균 공가율은 분석기간 전국 평균 공가율보다 낮았으며, 충청북도, 충청남도, 전라북도, 경상북도, 경상남도는 전국 평균보다 높은 공가율을 보였다. 강원도를 제외한 분석대상 전 지역의 공가율은 증가추세를 보이고 있다. 가장 높은 공가율을 보이는 2021년 충청남도의 경우 건설형 공공임대주택 관리호수 39,794호 중 3,108호가 장기공가로 7.81%의 공가율을 나타냈다.

경기도 가평군, 강원도 정선군, 인제군, 충청북도 청양군, 충청남도 무주군, 장수군, 고창군, 부안군, 경상남도 창녕군, 남해군, 거창군 12개의 자치군에서는 분석기간동안 6개월 이상의 장기 공가가 발생되지 않았다.

2. 독립변수

1) 수요-공급특성

① 인구 증가율

우리나라 인구는 매년 감소추세를 보이고 있다. 경기도의 경우를 제외하고,

7개도의 기초자치단체의 인구는 매년 감소되고 있으며, 경상남도는 분석기간 61,345명의 인구감소로 가장 높은 수치를 나타냈다. 지역의 인구수 변화와 장기공가율의 변화를 살펴보면, 경기도와 강원도를 제외하고 인구수와 공공임대주택의 공가율은 부(-)의 영향 관계를 보이고 있다.

② 1인가구 증가율

1인가구는 1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하는 가구로, 인구는 감소되나 가구수가 증가하는 것은 1인가구의 증가로 해석된다.
따라서 1인가구의 증가는 공공임대주택의 수요와 관계가 있을것으로 판단되나, 조사대상 전체 지역에서 1인가구수 증가와 공공임대주택 공가율은 정(+)의 영향 관계를 보이고 있다.

③ 주택보급률

주택보급률은 가구수에 대한 주택수의 백분율로, 2019년 104.8%, 2020년 103.6% 2021년 102.2%로 감소추세에 있다. 이는 가구수의 증가에 주택의 공급이 미치지 못함을 나타낸다. 대상지역의 주택수는 매년 증가하고 있으며, 공공임대주택 공가율과 정(+)의 영향 관계를 보이고 있다.

④ 지역 가구수대비 건설형 공공임대주택 재고량

분석지역 가구수에 대한 공공임대주택수의 백분율로, 2021년 충청북도의 경우 공공임대주택수가 40,742호로 가구수 대비 5.82%의 재고량을 보였으며, 2,963호의 장기공가 발생으로 장기공가율 7.27%를 나타냈다.
가구수대비 건설형 공공임대주택의 재고량은 공공임대주택 공가율과 정(+)의 영향관계를 확인할 수 있다.

2) 지역 부동산시장 특성

① 아파트매매 거래현황

2019년과 2020년의 아파트매매 거래현황은 증가추세를 보이다가 2021년

증가추세가 둔화되는 것으로 나타났다. 강원도, 전라남도, 경상북도의 경우 증가추세의 둔화와 장기공가 발생율도 비슷한 추세를 보이고 있으며, 공공임대주택 공가율과는 정(+)의 영향관계를 확인할 수 있다.

② 아파트전세 거래가격지수

아파트전세가격지수는 아파트전세가격을 기준시점(2017.11=100)과 조사시점의 가격비를 나타내는 것으로 부동산시장의 가격지표로 주택시장의 동향 파악에 주로 사용된다. 아파트전세 가격지수는 매년 증가추세를 보이고 있으며, 경기도와 충청북도 아파트 전세 실거래 가격지수가 106%로 가장 높은 수치를 나타낸다.

아파트전세 거래가격지수와 공공임대주택 공가율과는 정(+)의 영향관계를 확인할 수 있다.

③ 빈집비율

전체 주택수에서 빈집이 차지하는 비율로, 주택의 공급이 갑자기 많아지면 빈집비율이 올라가는 경향을 보인다. 경기도를 제외한 7개도에서는 2019년과 2020년 빈집수가 증가하다가 2021년 감소하는 추세를 보이고 있으며, 공공임대주택 공가율과의 영향관계는 명확하게 나타나지 않는다.

3) 지역 경제적 특성

① 지역 경제성장율

지역의 경제성장율은 8개도 전체에서 2019년에서 2020년 감소추세에서 2021년 증가추세를 보이고 있다. 지역이 공공임대주택 공가율과의 영향관계가 명확하게 나타나지 않는다.

② 1인당 GRDP(지역내총생산)

지역의 1인당 GRDP는 그 지역의 재정자립도를 나타내는 수치로, 8개도 모든 지역에서 증가추세를 보이고 있으며, 공공임대주택 공가율과는 정(+)의

영향관계를 확인할 수 있다.

③ 실업률

지역의 경제활동인구 중 실업자가 차지하는 비율로, 2019년에서 2020년 증가추세에서 2021년 감소추세를 보이고 있다. 공공임대주택 공가율과의 영향관계가 명확하게 나타나지 않는다.

4) 지역 사회기반 특성

① 인구천명당 의료기관병상수

분석대상 지역 중 전라남도의 경우 인구천명당 의료기관병상수가 가장 높으며, 공가율이 가장 낮게 나타난다. 하지만 의료기관병상수와 공공임대주택 공가율과의 영향관계는 명확하게 나타나지 않는다.

② 노인천명당 여가복지시설수

분석대상 지역 중 전라남도의 경우 노인천명당 여가복지시설수가 가장 높으며, 공가율이 가장 낮게 나타난다. 하지만 여가복지시설수와 공공임대주택 공가율과의 영향관계는 명확하게 나타나지 않는다.

③ 인구십만명당 문화시설수

분석대상 지역 중 전라남도의 경우 인구십만명당 문화시설수가 가장 높으며, 공가율이 가장 낮게 나타난다. 하지만 여가복지시설수와 공공임대주택 공가율과의 영향관계는 명확하게 나타나지 않는다.

제2절. 분석지표 및 자료분석

종속변수는 장기공가 발생 지역 여부에 따라 명목변수(장기공가 발생지역=1, 장기공가 미발생지역=0)와 지역별 장기공가율을 선정하였다. 장기공가율은 변수의 편향분포를 조정하여 정규분포 기준을 충족하도록 루트변환하여 사용하였다. 수요-공급의 특성을 반영할 수 있는, 인구증가율, 1인가구 증가율, 주택보급률, 지역의 건설형 공공임대주택 공급량을 나타내는 지역의 가구수 대비 공공임대주택 재고량이 독립변수이다. 또한, 아파트매매 거래현황, 아파트전세 실거래 가격지수, 지역의 빈집 비율을 지역 부동산시장의 특성을 반영한 독립변수로 결정하였다. 가구수 대비 공공임대주택 재고량은 변수의 편향분포를 조정하여 정규분포 기준을 충족하도록 루트 변환하여 사용하였다. 경제 성장률, 1인당 GRDP, 실업률을 지역 경제특성을 반영할 수 있는 독립변수로 결정하였으며, 인구천명당 의료기관병상수, 노인천명당 여가복지시설수, 인구십만명당 문화시설수를 지역사회 기반시설 특성을 반영한 독립변수로 결정하였다.
또한, 자치시와 자치군의 차이를 통제하기 위해, 더미변수(dummy variable)로 변환하여 통제변수로 사용하였다. 더미변수는 자치시·자치군 더미, 수도권·비수도권 더미이다.

<표 4-1> 정규분포 기준을 충족하기 위한 루트변환 변수

변 수	*N*	최소값	최대값	평균	표준편차	왜도		첨도	
	통계량	통계량	통계량	통계량	통계량	통계량	표준오차	통계량	표준오차
공가율	407	0	.3333	.02398	.04159	3.972	.121	21.479	.241
√공가율	407	0	.5774	.11383	.10531	1.233	.121	2.135	.241
가구수대비 공공임대주택량	407	.0001	.2853	.04278	.031389	2.290	.121	9.856	.241
√가구수대비 공공임대주택량	407	.01	.53	.1949	.06926	.670	.121	1.664	.241
유효N (목록별)	407								

제3절. 장기공가 발생지역과 미발생지역 비교분석

장기공가 발생 지역과 미발생지역 간에 각 변수의 유의한 차이가 있는지 검증하고자 독립표본 t-검정 분석법을 실시하였다. t-검정 결과는 Levene의 등분산 검정 결과에 따라 등분산 가정이 만족될 경우 등분산 가정된 t-검정 결과를 등분산 가정이 만족되지 않을 경우 등분산을 가정하지 않은 t-검정 결과를 사용하였다.

1. 수요특성

수요측면 변수인 인구증가율과 1인가구 증가율이 장기공가 발생지역과 장기공가 미발생 지역간의 유의한 차이가 있는지 분석하였다. 그 결과 인구증가율은 발생지역과 미발생지역에 따라 유의한 차이를 보였고 (t=5.564, p<0.001), 장기공가 발생지역에서 인구증가는 -0.13% 미 발생지역에서 인구증가는 -1.08%로 나타났다. 1인가구 증가율 역시 장기공가 발생지역과 미발생지역에 따라 유의한 차이를 보였고(t=6.732, p<0.001), 장기공가 발생지역에서 1인가구 증가는 6.50% 미 발생지역에서 1인가구 증가는 3.14%로 나타났다.

<표 4-2> 장기공가발생 지역과 미발생지역 수요특성 t-검정결과

변 수	집단	*N*	평균	표준편차	*t*	*p*
인구증가율	장기공가 발생지역	315	-.001289	.0206035	5.564***	0.000
	장기공가 미 발생지역	92	-.010818	.0120778		
1인가구 증가율	장기공가 발생지역	315	.064984	.0434012	6.732***	0.000
	장기공가 미 발생지역	92	.031363	.0374879		

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

2. 공급특성

공급측면 변수로 지역별 주택공급의 대표적 양적지표인 주택보급률과 가구수대비 건설형공공임대주택 재고량이 장기공가 발생지역과 장기공가 미발생 지역간의 유의한 차이가 있는지 분석하였다.[9] 그 결과 주택보급률은 장기공가 발생지역과 미발생지역에 따라 유의한 차이를 보였고(t=-8.521, p<0.001), 장기공가 발생지역에서 평균 주택보급률은 96.69%로 미 발생지역104.25%보다 더 낮은 것으로 나타났다. 가구수 대비 건설형 공공임대주택 재고량 역시 장기공가 발생지역과 미발생지역에 따라 유의한 차이를 보였고(t=9.521, p<0.001), 장기공가 발생지역에서 평균은 4.82%로 미 발생지역 1.64%보다 높게 나타났다.

<표 4-3> 장기공가발생 지역과 미발생지역 공급특성 t-검정결과

변 수	집단	*N*	평균	표준편차	*t*	*p*
주택보급률	장기공가 발생지역	315	.966887	.0969696	-8.521***	0.000
	장기공가 미 발생지역	92	1.042455	.0670045		
가구수대비 공공임대주택 재고량	장기공가 발생지역	315	.048185	.0326562	9.521***	0.000
	장기공가 미 발생지역	92	.024275	.0163948		

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

3. 지역 부동산시장 특성

지역 부동산시장 변수인 아파트매매 거래현황, 아파트전세 실거래가격지수, 빈집비율이 장기공가 발생지역과 장기공가 미발생 지역간의 유의한 차이가 있는지 분석하였다.[10]

9) 주택보급률 : 지역별 주택수 ÷ 가구수

10) 아파트전세 실거래 가격지수 : 아파트전세가격을 기준시점(2017.11=100)과 조사시점 가격비를 이용하여 기준시점이 100인 수치로 환산한 값

그 결과 장기공가 발생지역에서의 아파트매매거래는 평균 3,382.8호로 장기공가 미발생지역 평균289.3호 보다 높으며 이는 유의한 차이로 나타났다. 빈집비율 역시 장기공가 발생지역의 평균 12.06%보다 장기공가 미 발생지역 평균 14.30% 낮은 것으로 유의미한 결과로 분석되었다. 반면 주택시장의 동향파악과 주택정책수립의 기초자료로 활용되는 아파트전세실거래 가격지수는 장기공가 발생지역과 미발생지역의 유의한 차이를 보이지 않았다.

<표 4-4> 장기공가발생 지역과 미발생지역 지역 부동산시장특성 t-검정결과

변 수	집단	*N*	평균	표준편차	*t*	*p*
아파트매매 거래현황(호)	장기공가 발생지역	315	3882.8	5050.8	12.497***	0.000
	장기공가 미 발생지역	92	289.3	394.3		
아파트전세 실거래 가격지수	장기공가 발생지역	315	98.1	5.95	1.467	0.144
	장기공가 미 발생지역	92	97.2	4.56		
빈집비율	장기공가 발생지역	315	.120568	.0468331	-4.784***	0.000
	장기공가 미 발생지역	92	.142989	.0371479		

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

4. 지역 경제적 특성

지역 경제적 특성 변수인 지역내 총생산의 전년도대비 증감률을 나타내는 경제성장율, 지역 인구수대비 지역내 총생산을 나타대는 1인당 GRDP, 지역별 실업률이 장기공가 발생지역과 장기공가 미발생 지역간의 유의한 차이가 있는지 분석하였다.[11)]

11) 경제성장율 : 지역내 총생산의 전년대비 증감률
1인당 GRDP : 지역내 총생산을 지역 인구수로 나눈 1인당 연간 생산액
실업률 : 실업자수 ÷ 경제활동인구

지역별 1인당 GRDP는 장기공가 발생지역과 미발생지역에 따라 유의한 차이를 보였고(t=2.841, 0.001<p<0.01), 장기공가 발생지역의 1인당 GRDP의 평균은 39,980천원으로 장기공가 미 발생 지역 평균 37,546원보다 높게 나타났다. 실업률 역시 유의미한 차이를 보였고(t=9.043, p<0.001), 장기공가 발생지역에서의 실업률이 평균 2.49%로 미 발생지역 1.08%보다 높게 나타났다.

반면 지역별 경제성장율은 두 집단의 유의미한 차이가 나타나지 않았다.

<표 4-5> 장기공가발생 지역과 미발생지역 지역 경제적특성 t-검정결과

변 수	집단	*N*	평균	표준편차	*t*	*p*
경제성장율	장기공가 발생지역	315	.016879	.0273605	1.146	0.253
	장기공가 미 발생지역	92	.013304	.0223959		
1인당 GRDP(천원)	장기공가 발생지역	315	39979.9	7309.7	2.841**	0.005
	장기공가 미 발생지역	92	37546.1	6945.6		
실업률	장기공가 발생지역	315	.024867	.0142058	9.043***	0.000
	장기공가 미 발생지역	92	.010804	.0083695		

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

5. 지역 사회기반 시설 특성

지역의 사회기반시설 변수인 인구천명당 의료기관병상수, 노인천명당 여가복지시설 및 인구십만명당 문화시설수가 장기공가 발생지역과 장기공가 미발생 지역간의 유의한 차이가 있는지 분석하였다.[12)]

12) 인구천명당의료기관병상수 : (지역 의료기관 총병상수÷주민등록인구) × 1,000
노인천명당 여가복지시설수 : (노인여가복지시설수÷60세이상인구) × 1,000
인구십만명당 문화시설수 : (지역 문화시설수÷주민등록인구) × 100,000

노인천명당 여가복지시설수는 장기공가발생지역 평균은 10.32로 장기공가 미 발생지역 평균은 17.13으로 장기공가 발생지역 평균이 유의미하게 낮은 것으로 나타났으며(t=-8.9, p<0.001), 인구십만명당 문화시설수는 장기공가 발생지역 평균 10.91로 장기공가 미 발생지역 평균 18.82로 유의미하게 낮은 것으로 나타났다(t=-8.7, p<0.001). 반면, 인구천명당 의료기관병상수는 두집단의 유의미한 차이를 보이지 않았다.

<표 4-6> 장기공가발생 지역과 미발생지역 지역 사회기반시설특성 t-검정결과

변 수	집단	*N*	평균	표준편차	*t*	*p*
인구천명당 의료기관병상수	장기공가 발생지역	315	15.60	8.93187	1.654	0.101
	장기공가 미 발생지역	92	13.57	10.73774		
노인천명당 여가복지시설수	장기공가 발생지역	315	10.32	6.40636	-8.900**	0.000
	장기공가 미 발생지역	92	17.13	6.62765		
인구십만명당 문화시설수	장기공가 발생지역	315	10.91	7.42705	-8.700***	0.000
	장기공가 미 발생지역	92	18.82	8.44580		

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

제4절. 장기공가 영향요인 분석

1. 기초통계 분석

종속변수에 대한 기초통계량을 살펴보면, 분석대상기간 평균 공가율은 2.39%를 보였으며, 자치시(*N*=215)의 경우 평균 2.86% 자치군(*N*=192)의 경우 평균 1.87%로 자치시의 평균 공가율이 높게 나타났으며, 수도권과 비수도권의 평균공가율은 수도권(*N*=81)의 경우 1.43%, 비수도권(*N*=326)의 경우 2.64%로 확연하게 비수도권의 공가율이 높게 나타났다.

독립변수인 평균 인구증가율은 -0.34%로 자치시의 경우 0.26% 증가하였으나, 자치군의 경우 -1.03%로 나타났다. 이와 유사하게 수도권의 경우 1.25% 증가하였으나 비수도권에서는 -0.74%로 나타났다. 이는 전체적인 인구는 감소하나, 도시지역으로 인구가 유입되고 있음을 추정할 수 있다. 1인가구 증가율은 평균 5.73%로 자치시는 평균 7.19%, 자치군은 평균 4.11%, 수도권은 평균 8.84%, 비수도권 평균 4.97% 증가로 도시지역에서의 1인가구 증가율이 높게 나타났다. 주택보급률은 평균 98.4%로 자치시 평균 93.35%, 자치군 평균 104.01%, 수도권 평균 87.16%, 비수도권 평균 101.19%로 도시지역 주택보급률이 다소 낮게 나타났으며, 가구수대비 공공임대주택량의 공급은 평균 4.27%로 자치시 평균 5.20%, 자치군 평균 3.25%, 수도권 평균 6.16%, 비수도권 평균 3.81%로 도시지역에서의 가구수 대비 공공임대주택 공급량이 높게 나타났다. 아파트매매거래현황은 평균 3,070호로 자치시 평균 5,507호, 자치군 평균 341호, 수도권 평균 7,261호 비수도권 평균 2,029호로 도시 이외의 지역에서는 아파트 거래는 낮은 수치를 보였다. 아파트전세거래 가격지수는 평균 97.86로 자치시 평균 97.68, 자치군 평균 98.07, 수도권 평균 96.28, 비수도권 평균 98.26으로 아파트 전세가격은 도시지역과 비도시지역 모두 2017년 기준시점대비 다소 낮게 확인되었다. 빈집비율 평균은 12.56%로 자치시 평균 10.44%, 자치군 평균 14.94%, 수도권 평균 6.44%, 비수도권 평균 14.08%로 도시 이외의 지역에서 빈집비율이 높게 나타났다.

경제성장율 평균은 1.6%로 자치시 평균 1.86%, 자치군 평균 1.32%, 수도권 평균 3.23%, 비수도권 평균 1.20%로 도시지역의 경제성장율이 비도시지역 경제성장율보다 높게 나타났으며, 1인당 GRDP 평균은 39,429천원으로 자치시 평균 38,873천원, 자치군 평균 40,005천원, 수도권 평균 37,101천원, 비수도권 평균 40,008천원으로 경제성장율과 다르게 비도시지역이 도시지역보다 높게 나타났다.

실업률 평균은 1.6%로 자치시 평균 3.02%, 자치군 평균 1.22%, 수도권 평균 3.73%, 비수도권 평균 1.78%로 도시지역이 비도시지역보다 실업률이 높은 수치를 보였다.

인구천명당 의료기관병상수 평균은 15.14개로 자치시 평균 15.47개, 자치군 평균 14.77개, 수도권 평균 10.96개, 비수도권 평균 16.18개로 나타났다.

노인천명당 여가복지시설수 평균은 11.86개 자치시 평균 7.16개, 자치군 평균 17.13개, 수도권 평균 4.27개, 비수도권 평균 13.75개로 나타났으며, 인구십만명당 문화시설수 평균은 12.69개, 자치시 평균 7.26개, 자치군 평균 18.79개, 수도권 평균 5.24개, 비수도권 평균 14.55개로, 여가복지시설수와 문화시설수는 비도시지역이 도시지역보다 확연히 많게 나타났다.

<표 4-7> 변수 기초통계분석

변 수		*N*	최소값	최대값	평균	표준편차
공가율		407	.0000	.3333	.0239	.0415
√공가율			.0000	.5774	.1138	.1053
수요-공급 특성	인구증가율	407	-.0490	.0921	-.0034	.0194
	1인가구 증가율	407	-.1228	.2691	.0573	.0443
	주택보급률	407	.6916	1.1911	.9839	.0963
	가구수대비 공공임대주택량	407	.0001	.2853	.0427	.0313
	√가구수대비 공공임대주택량	407	.0100	.5300	.1949	.0692

변 수		N	최소값	최대값	평균	표준편차
지역 부동산시장 특성	아파트매매 거래현황(호)	407	1	27,423	3,070	4,693
	아파트전세실거래 가격지수	407	81.20	113.40	97.86	5.6743
	빈집비율	407	.0200	.2540	.1256	.0457
지역 경제적 특성	경제성장율	407	-.0540	.0640	.0160	.0263
	1인당 GRDP(천원)	407	28,835	57,241	39,429	7,292
	실업률	407	.0010	.0620	.0160	.0263
지역 사회기반시설 특성	인구천명당 의료기관병상수	407	0	68.5	15.1415	9.3949
	노인천명당 여가복지시설수	407	0	31.5	11.8619	7.0512
	인구십만명당 문화시설수	407	1.9	45.1	12.69	8.3432

<표 4-8> 자치시·자치군 / 수도권·비수도권 기초통계분석

구 분	자치시 · 자치군	N	평균	수도권 · 비수도권	N	평균
공가율	자치시	215	2.86%	수도권	81	1.43%
	자치군	192	1.87%	비수도권	326	2.64%
인구증가율	자치시	215	.26%	수도권	81	1.25%
	자치군	192	-1.03%	비수도권	326	-.74%
1인가구 증가율	자치시	215	7.19%	수도권	81	8.84%
	자치군	192	4.11%	비수도권	326	4.97%
주택보급률	자치시	215	93.38%	수도권	81	87.16%
	자치군	192	104.01%	비수도권	326	101.19%
가구수대비 공공임대주택량	자치시	215	5.20%	수도권	81	6.16%
	자치군	192	3.25%	비수도권	326	3.81%

구 분	자치시 · 자치군	N	평균	수도권 · 비수도권	N	평균
아파트매매 거래현황(호)	자치시	215	5,507	수도권	81	7,261
	자치군	192	341	비수도권	326	2,029
아파트전세실거래 가격지수	자치시	215	97.68	수도권	81	96.28
	자치군	192	98.07	비수도권	326	98.26
빈집비율	자치시	215	10.44%	수도권	81	6.44%
	자치군	192	14.94%	비수도권	326	14.08%
경제성장율	자치시	215	1.86%	수도권	81	3.23%
	자치군	192	1.32%	비수도권	326	1.20%
1인당 GRDP(천원)	자치시	215	38,873	수도권	81	37,101
	자치군	192	40,005	비수도권	326	40,008
실업률	자치시	215	3.02%	수도권	81	3.73%
	자치군	192	1.22%	비수도권	326	1.78%
인구천명당 의료기관병상수	자치시	215	15.47	수도권	81	10.96
	자치군	192	14.77	비수도권	326	16.18
노인천명당 여가복지시설수	자치시	215	7.16	수도권	81	4.27
	자치군	192	17.13	비수도권	326	13.75
인구십만명당 문화시설수	자치시	215	7.26	수도권	81	5.24
	자치군	192	18.79	비수도권	326	14.55

2. 상관관계분석

본 연구의 주요변수인 지역에 따른 장기공가율과 건설형 공공임대주택 장기공가 발생 영향요인 수요특성인 인구증가율, 1인가구 증가율, 공급특성인 주택보급률, 가구수대비 공공임대주택량, 지역 부동산시장 특성인 아파트매매 거래현황, 아파트전세 실거래가격지수, 빈집비율, 지역 경제특성인 경제성장율, 1인당 GRDP, 실업률, 지역 사회기반시설 특성인 인구천명당 의료기관병상수, 노인천명당 여가복지시설수, 인구십만명당 문화

시설수 각 변수 간 상관관계를 확인하기 위해 피어슨의 상관관계 분석(Pearson's cerrelation analysis)을 실시하였다.

분석결과 수요특성 지표인 인구증가율(r=.099, p<.05), 1인가구 증가율(r=.217, p<.01)은 정(+)의 상관관계를 보였다.

공급특성 지표인 주택보급률은 유의하지 않게 부(-)의 상관관계를 나타냈으며, 가구수대비 공공임대주택량(r=.288, p<.01)은 정(+)의 상관관계를 보였다.

부동산시장 특성 지표에서 아파트매매 거래현황(r=.161, p<.01), 아파트 전세 실거래가격지수(r=.147, p<.01)는 유의하게 정(+)의 상관관계를 나타냈으며, 빈집지율은 유의하지 않은 정(+)의 상관관계를 나타냈다.

지역 경제특성 지표에서 경제성장율은 유의하지는 않으나 정(+)의 상관관계를 나타냈고, 1인당 GRDP(r=.173, p<.01), 실업률(r=.219, p<.01)은 유의하게 정(+)의 상관관계를 나타냈다.

지역사회기반시설 특성 지표인 인구천명당 의료기관병상수(r=-.232, p<.01)는 부(－)의 영향을 미치는 유의미한 변수로 나타났고, 노인천명당 여가복지시설수는 유의하지는 않으나 정(+)의 상관관계로 나타났다.

인구십만명당 문화시설수(r=-.177, p<.01)는 인구천명당 의료기관병상수와 같이 부(－)의 영향을 미치는 유의미한 변수로 나타났다.

<표 4-9> 변수간 상관관계 분석

변 수	√공가율	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
√공가율	1													
인구 증가율	.099*	1												
1인가구 증가율	.217**	.481**	1											
주택 보급률	-0.067	-.290**	-.347**	1										
√가구수대비 공공임대주택 재고량	.288**	.293**	.295**	-.297**	1									
아파트매매 거래현황(호)	.161**	.370**	.378**	-.601**	.199**	1								
아파트전세 실거래 가격지수	.147**	-.218**	.190**	0.036	-0.023	-0.050	1							
빈집비율	0.056	-.244**	-.304**	.876**	-.276**	-.544**	0.030	1						
경제성장율	0.021	0.060	0.014	-.198**	.152**	0.082	.363**	-.254**	1					
1인당 GRDP(천원)	.173**	-0.028	0.066	0.036	0.021	-0.071	0.095	0.065	.217**	1				
실업률	.219**	.301**	.346**	-.603**	.320**	.568**	-.175**	-.530**	-0.062	-.162**	1			
인구천명당 의료기관병상수	-.232**	-.397**	-.348**	.460**	-.290**	-.549**	0.094	.416**	-0.091	0.000	-.628**	1		
노인천명당 여가복지시설수	0.078	-.137**	-.110*	.200**	-0.032	-0.087	0.082	.225**	-0.083	0.068	-0.048	-0.087	1	
인구십만명당 문화시설수	-.177**	-.351**	-.382**	.675**	-.328**	-.567**	0.080	.601**	-.160**	0.049	-.689**	.619**	.182**	1

$^{*}p<.05$, $^{**}p<.01$, $^{***}p<.001$

3. 다중회귀분석

건설형 공공임대주택의 장기 공가율에 미치는 영향을 검증하기 위해, 다중회귀분석(Multiple linear regression analysis)을 실시하였다.

그 결과 회귀모형은 통계적으로 유의하게 나타났으며(F=10.085, p<.001), 회귀모형의 설명력은 26.4%로 나타났다(R^2=.293, adj.R^2=.264).

Durbin－Watson 통계량은 2.021로 잔차의 독립성 가정에는 문제가 없는 것으로 평가되었다.

다중회귀분석에서 독립변수들간의 다중공선성이 높으면 종속변수를 잘 설명한다고 볼 수 없다. 이는 변수들의 분산팽창지수(Variance Inflation Factor: *VIF*)로 확인할 수 있는데, 본 연구 변수들의 분산팽창지수는 모두 10 미만으로 나타나 다중공선성 문제는 없는 것으로 나타났다.

회귀계수의 유의성 검증결과 건설형 공공임대주택의 장기 공가율에 유의미한 결정요소 중 정(+)의 영향을 주는 6개의 독립변수와 부(-)의 영향을 주는 1개의 독립변수를 확인하였다.

독립변수의 종속변수에 대한 상대적 영향력의 크기는 표준화 계수(β) 크기로 비교할 수 있다. 빈집비율(β=.394, p<.001), 실업률(β=.228, p<.01), 지역의 가구수대비 공공임대주택 재고량(β=.220, p<.001), 지역 1인당 GRDP (β=.156, p<.001), 아파트전세 실거래가격지수(β=.135, p<.005) 순서로 정(+)의 영향을 미치는 것으로 검토되었으며, 자치시 더미변수(β=.214, p<.01)도 양(+)의 값을 가지므로, 자치시의 경우 자치군보다 장기공가율이 높게 나타났다.

또한, 수도권 더미변수(β=-.174, p<.05)는 음(-)의 값으로 나타나므로 수도권보다 비수도권 지역에서 장기공가율이 높다고 해석할 수 있다.

이 외에도 1인가구증가율, 아파트매매거래현황, 경제성장율, 노인천명당 여가복지시설수는 건설형공공임대주택 장기 공가율에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 유의미하다고 볼 수는 없으며, 인구증가율, 주택보급률, 인구십만명당 문화시설수, 인구천명당 의료기관병상수는 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 역시 유의미하지는 않았다.

<표 4-10> 건설형 공공임대주택 장기공가율에 미치는 영향요인

종속변수	독립변수		비표준화 계수		표준화 계수	t	p	VIF
			B	$S.E.$	β			
√공가율	(상수)		-.309	.142		-2.180*	.030	
	수요 측면	인구 증가율	-.051	.307	-.009	-.166	.868	1.771
		1인가구 증가율	.179	.140	.076	1.283	.200	1.910
	공급 측면	주택보급률	-.154	.110	-.141	-1.394	.164	5.622
		√가구수대비 공공임대주택 재고량	.334	.074	.220	4.531***	.000	1.297
	지역 부동산 시장 측면	아파트매매 거래현황(호)	.0000017	.000	.076	1.248	.213	2.044
		아파트전세 실거래가격지수	.002	.001	.135	2.450*	.015	1.667
		빈집비율	.907	.228	.394	3.974***	.000	5.422
	지역 경제적 측면	경제성장율	.083	.232	.021	.357	.721	1.857
		1인당 GRDP(천원)	.0000023	.000	.156	3.308***	.001	1.224
		실업률	1.669	.535	.228	3.122**	.002	2.936
	지역 사회기반 시설 측면	인구천명당 의료기관병상수	.000	.001	-.034	-.503	.616	2.549
		노인천명당 여가복지시설수	.000	.001	-.029	-.617	.538	1.228
		인구십만명당 문화시설수	.001	.001	.048	.626	.532	3.213
	더미 변수	자치시 더미	.045	.015	.214	2.963**	.003	2.881
		수도권 더미	-.046	.019	-.174	-2.430*	.016	2.820
		정치영향 더미	-.005	.013	-.016	-.362	.718	1.135
F / p			F=10.085 / p<0.001					
R^2 / adj.R^2			R^2= .293 / adj.R^2 = .264					
$Durbin-Watson$			2.021					

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

4. 종합분석 결과

장기공가 발생 지역과 미 발생지역 간의 특성을 비교한 결과, 수요특성인 인구증가율(감소)은 장기공가 발생 지역에서 미발생지역보다 더 낮았으며, 1인가구 증가도 장기공가 발생 지역에서 미 발생지역보다 높게 나타났다.

공급특성인 주택보급률은 장기공가 발생지역에서 미 발생지역보다 낮았으며, 가구수 대비 건설형공공임대주택 재고량은 장기공가 발생지역이 높은 것으로 나타났다.

지역 부동산시장 특성인 아파트매매 거래현황은 장기공가 발생 지역이 높게 나타났으며, 빈집비율은 장기공가 미 발생지역이 높게 나타났다.

지역경제 특성인 지역별 1인당 GRDP는 장기공가 발생지역에서 더 높게 나타났으며, 실업률 또한 장기공가 발생지역이 높게 나타났다.

지역 사회기반시설특성인 노인천명당 여가복지시설수는 장기공가 미발생지역이 높았으며, 인구십만명당 문화시설수는 장기공가 발생지역에서 높게 나타났다.

공공임대주택 장기 공가 발생의 영향요인으로는 5%의 통계적 유의수준을 기준으로 분석하였으며, 수요-공급특성인 인구증가율, 1인가구 증가율, 주택보급률은 유의미한 영향요인으로 나타나지 않았으며, 가구수대비 공공임대주택 재고량은 유의미한 요인으로 나타났다.

지역부동산시장 특성에서는 아파트매매 거래현황은 유의미한 영향요인으로 나타나지 않았으나 아파트전세실거래가격지수 및 빈집비율은 정(+)의 영향을 미치는 유의미한 결정요인으로 나타났다.

지역경제 특성에서는 경제성장율은 유의미한 영향요인으로 나타나지 않았으나, 1인당 GRDP와 실업률이 장기 공가 발생에 정(+)의 영향을 나타났다.

지역사회기반시설특성은 어떤 변수도 공공임대주택 장기 공가 발생에 유의미한 영향요인으로 나타나지 않았다.

자치시 더미변수는 장기 공가 발생에 정(+)의 영향을 보이며, 수도권 더미변수는 장기 공가 발생에 부(-)의 영향을 나타냈다.

이상의 장기 공가 발생의 영향요인 분석을 종합해 보면, 선행연구들에서

는 인구감소가 공가의 주요 원임으로 제시하였으나, 김경미(2021)는 오히려 인구증가가 공공임대주택의 공가율 증가의 영향요인임을 도출하였다. 하지만 본 연구에서는 인구증가율과 1인가구 증가율은 공공임대주택 장기 공가 발생의 유의미한 영향요인이 아닌 것으로 나타났다. 인구증가와 1인가구 증가와 같은 주택수요 증가는 공공임대주택의 수요 증가와 직접 연관관계가 없는 것으로 해석할 수 있다.

지역의 가구수 대비 공공임대주택 재고량이 많을수록 공가율이 증가하는 것은 대규모 공공임대주택의 양적확대 공급은 장기 공가 발생의 주요 원인임을 파악할 수 있다.

주변 아파트전세 실거래 가격지수가 높아질수록 공공임대주택의 공가율이 증가하는 것은 지역의 부동산 시장의 활성화가 공공임대주택의 수요를 감소시키는 영향으로 작용하고, 빈집비율과 공공임대주택의 공가 증가는 수요, 공급의 복합적 영향요인으로 판단된다.

지역경제적 측면인 1인당 GRDP가 높다는 것은 공공임대주택의 수요를 감소시키고, 실업률이 높을수록 장기 공가가 증가하는 것은 고용상황 및 종사자 수의 변화가 오히려 공공임대주택의 수요를 감소시키는 영향요인으로 분석된다.

또한 분석된 지역의 사회기반시설은 공공임대주택 장기 공가발생에 모두 무의미한 영향요인임을 알 수 있다. 이는 단순한 지역의 복지관련 사회기반 시설의 유·무는 공공임대주택 수요에 영향을 미치지 않음을 알 수 있다. 자치군 보다는 자치시가 수도권 보다는 비수도권의 장기 공가 발생 영향요인으로 나타났다.

제5장 논의 및 결론

제1절. 연구의 요약

우리나라의 공공임대주택 재고량은 2020년말 173만7천호로 OECD평균 8%에 도달했으며, 주거복지2.0 로드맵을 통해 2025년까지 공공임대주택 재고를 240만호까지 확보할 계획이다.
공공임대주택의 재고량 증가와 더불어 장기 공가 역시 증가되고 있다.
한국토지주택공사에서 공급한 공공임대주택의 6개월이상 장기공가율은 2018년 1.2%, 2019년 1.6%, 2020년 2.3%, 2021년 3.1%로 증가하는 추세를 보이고 있으며, 공공임대주택의 유형 중 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택과 같은 대규모 공급이 가능한 건설형 공공임대주택의 공가비중이 2021년 기준 94%에 이른다.
공공임대주택의 장기공가 발생은 공적 자산의 유휴화, 임대주택 사회적 이미지 저하, 사업주체의 손실등 주거복지 정책 실패로 이어질 수 있다.
또한 공공임대주택의 임대료는 일반 주택시장의 임대료보다 저렴하게 공급되므로 공공임대주택의 장기공가 발생은 사업주체의 경제적 손실과 더불어 국가재정 낭비를 초래한다.
본 연구는 공공임대주택의 재고량 증가에 따른 건설형 공공임대주택의 공가도 증가하는 현상에 대해 수요-공급특성, 지역부동산시장특성, 지역경제특성, 지역사회기반시설특성으로 세분하여 원인을 분석하였다.
우선, 공공임대주택 장기공가 발생지역과 미발생지역의 집단간 비교를 통해 장기공가 발생지역의 특성을 파악하고, 공공임대주택 장기 공가율에 미치는 영향을 검증하기 위해 다중회귀분석을 실시하였다.
연구결과, 수요특성인 인구증가와 1인가구 증가는 공공임대주택의 수요와 직접 연계되어 공가율을 증가·감소시키는 영향요인은 아닌 것으로 나타

났다. 신규주택의 수요는 가구증가 및 구조변화에 따른 주택수요, 소득변화에 따른 주택수요와 기존주택 멸실로 인해 대체가 필요한 주택수요로 구성된다. 단순한 인구감소가 주택수요의 감소로 직접 영향을 미치는 것은 아닌 것으로 분석된다. 인구가 감소되어도 가수구가 증가하면 수요는 증가할 것이나, 공공임대주택이 1인가구 주거만족을 충족하지 못한다면 1인가구 증가에 따른 수요는 임대주택의 수요로 연결되지 못한다.

즉 1인가구가 증가하여도 공공임대주택의 공가율이 증가하는 것은 현재 공급되고 있는 공공임대주택의 형태가 1인가구의 주거대안이 되지 못하는 것이 아닌지 추가적 연구가 필요하다.

공급특성 중 공공임대주택 공가율에 양(+)의 유의미한 영향요인인 가구수 대비 공공임대주택 재고량은 장기공가 발생이 수요에 기반하지 않은 공공임대주택 양적 확대 정책에 기인한 것이다.

공공임대주택의 장기공가 발생은 공급대상이 정해져 있는 공공재임에도 불구하고 수요와 공급특성에 크게 영향을 받는다.

지역부동산시장 특성 중 주변 아파트 전세비용이 높아질수록 공공임대주택 공가율이 증가하는 것은 부동산 시장의 활성화가 공공임대주택의 수요 저하의 영향으로 작용하고, 빈집수의 증가 역시 가구수의 감소에 기인한 것으로 공공임대주택의 수요저하로 연계된다.

지역의 부동산시장이 공공임대주택 장기공가 발생에 영향을 미친다는 점에서 지역주택시장 변화에 따른 유연한 임대료 부과방안이 필요하다.

지역의 경제 상태를 나타내는 1인당 GRDP가 높다는 것은 공공임대주택의 수요를 감소시키는 영향으로 나타났으며, 노후공공임대주택의 리모델링, 임대주택 내 편의시설 확대·강화등 높아진 주거만족 눈높이에 부합하는 정책이 수립되어야 한다.

임대주택의 사회인식 변화를 위한 품질 개선이 필요하다.

의료기관, 노인여가복지시설, 문화시설과 같은 지역 사회기반시설은 공공임대주택의 수요에 영향요인으로 볼 수 없다.

수도권에서는 공공임대주택의 수요가 비수도권보다 높다는 것을 알 수 있다. 이를 종합해 보면 지역의 정확한 공공임대주택 공가현황 통계자료에

기반하여 부동산시장 상황, 지역 경제적 상황등 동태적인 자치시·자치군 단위의 수요 분석을 강화하여 수요에 기반한 공급계획이 수립되기 위해 정량적 수요분석모델 연구 및 개발이 필요하다.

제2절. 연구의 정책적 시사점

공공임대주택의 장기공가의 발생은 임대주택 유형 및 지역에 따라 다양한 요인에 의한 것으로 복합적 원인을 찾아 다음과 같은 대책을 수립할 필요가 있다. 첫째, 수요가 많은 수도권에 품질이 우수한 공공임대주택의 공급과 같은 공공임대주택의 장기공가 예방을 위해 사업계획 단계에서 물량 중심의 공급에서 벗어나 수요에 기반한 사업계획 수립이 우선되어야 한다. 지역 특성을 반영한 자치시, 자치군 단위의 수요분석을 강화하기 위해 수요량을 반영한 정량분석 및 입주여건, 주거만족등을 반영한 정성분석에 대한 계량화된 수요분석모델 개발이 필요하다.

둘째, 공공임대 주택건설 단계에서는 평형별·기간별 공가현황등을 종합적으로 분석하여 소형평형 배제등의 지역 맞춤형 주택사업계획 수립 및 임대주택에 대한 사회인식의 변화를 위한 노력과 마감재 차별문제, 중형임대 적용등 품질향상이 필요하다.

셋째, 발생된 장기공가 해소방안으로 건설된 노후 공공임대주택의 에너지 성능저하로 취약계층 주거비 부담을 야기하고 있어 노후 임대주택의 리모델링 사업을 추진하고, 임대주택 내 편의시설 확충이 필요하다.

마지막으로 다양한 수요자가 쉽고 빠르게 입주할 수 있도록 현 입주 자격 검증 후 계약 절차에서 계약 체결 후 입주자격 검증을 진행하는 계약절차의 간소화, 장기공가인 공공임대주택을 활용한 전세형주택의 공급개선, 임대조건 동결등을 통한 수요이탈방지, 장기공가 기간에 따라 단지별 임대보증금과 임대료를 탄력적으로 적용하는방안, 기관공급등 공급의 완화등의 공급제도 개선이 필요하다.

제3절. 연구한계 및 향후과제

본 연구에서는 공공임대주택 장기공가 영향요인에 대한 실증분석을 통해 장기공가 발생 지역의 특성과 영향요인에 대해 파악하였다.

하지만 공공임대주택 장기 공가가 지속적 증가추세에 있는 시점에서 2019~2021년(3년간)의 연구만을 수행한 부분과 전체 공공임대주택의 사업자별, 지역별, 유형별, 면적별 공가 현황에 대한 공식적 통계 자료가 없음에 따라 한국토지주택공사에서 관리하고 있는 공공임대주택에 한정하여 분석한 점에서 한계점을 가지고 있다.

공공임대주택의 재고현황 및 공가현황에 대한 정확한 통계자료 구축이 선행되어야 하며, 구조적공가인 장기공가에 대한 기준수립이 필요하다.

또한 광역자치단체 도지역의 기초자치단체 자치시, 자치군 분석단위를 하위 행정구역인 동, 읍·면, 리 지역으로 세분화하여 분석하지 못함에 따라 지역의 특성을 잘 반영하지 못한 부분도 있다.

마지막으로 공공임대주택의 유형, 공급대상 및 방식, 단지의 경과년수, 면적등 물리적 특성과 사회적 인식에 대한 영향요인 분석이 이뤄지지 않았으며, 입주자의 입주여건, 주거만족에 대한 변수를 반영하지 못한 한계도 가지고 있다.

이에 향후 연구에서는 다음과 같은 연구가 이어지기를 기대한다.

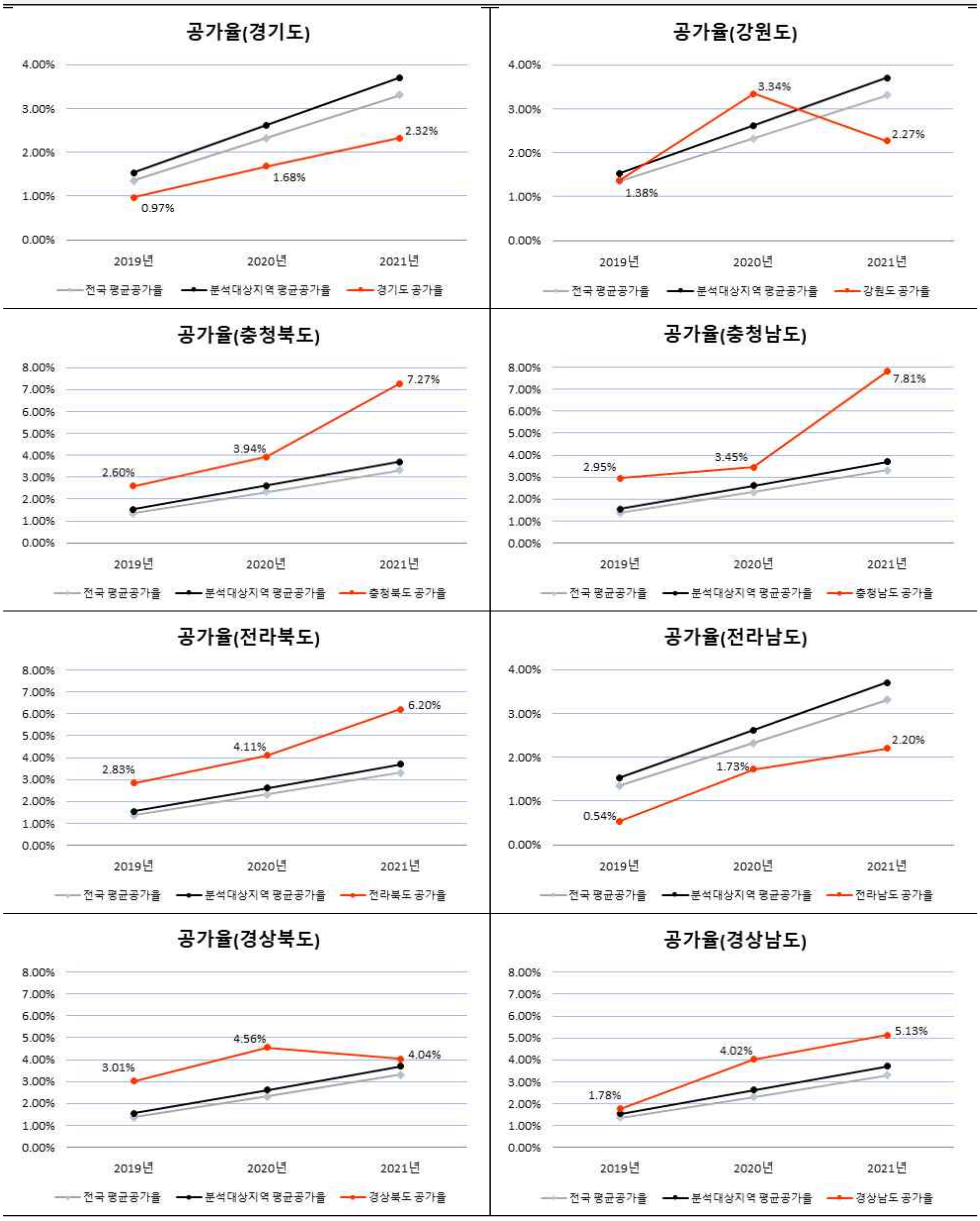
첫째, 공공임대주택의 장기 공가 발생은 지역부동산 시장의 영향과 더불어 민간임대주택의 수요와 공급과도 밀접한 관계가 있음에 따라 체계화된 통계자료의 구축으로 민간임대주택을 포함한 포괄적 연구가 필요하다.

둘째, 공공임대주택의 공가 발생은 복합적 원인에 의해 발생됨에 따라 공공임대주택 입·퇴거 예정자의 입·퇴거 사유를 포함한 거주자의 면담등을 시행하여 단지의 물리적 특성요인, 사회적 인식, 임대료 수준, 주거만족 등의 심층적 영향요인을 도출하고, 이에 대한 실증분석이 이루어지기를 바란다. 이를 통해 공공임대주택 장기공가 발생의 동태적인 영향요인을 파악할 수 있을 것으로 기대된다.

부　　록

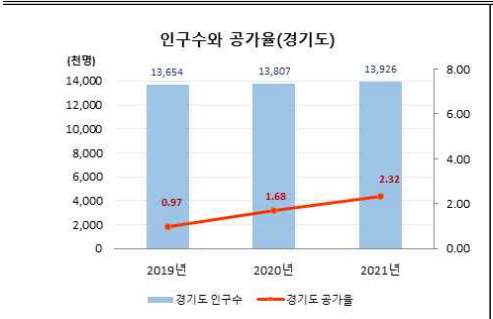
<그림 4-1> 지역별 장기공가율 특성분석 - 공가율 발생 추이

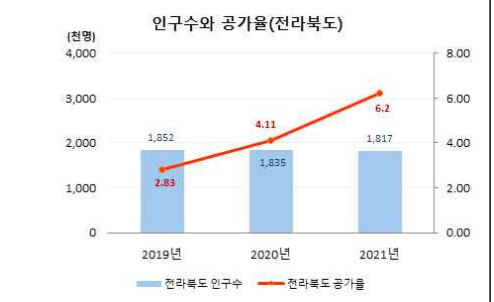
[종속변수] 공공임대주택 공가율 발생 추이



<그림 4-2> 지역별 장기공가율 특성분석 - 인구수와 공가율 발생 추이

[수요-공급지표] 인구수와 공공임대주택 공가율 발생 추이



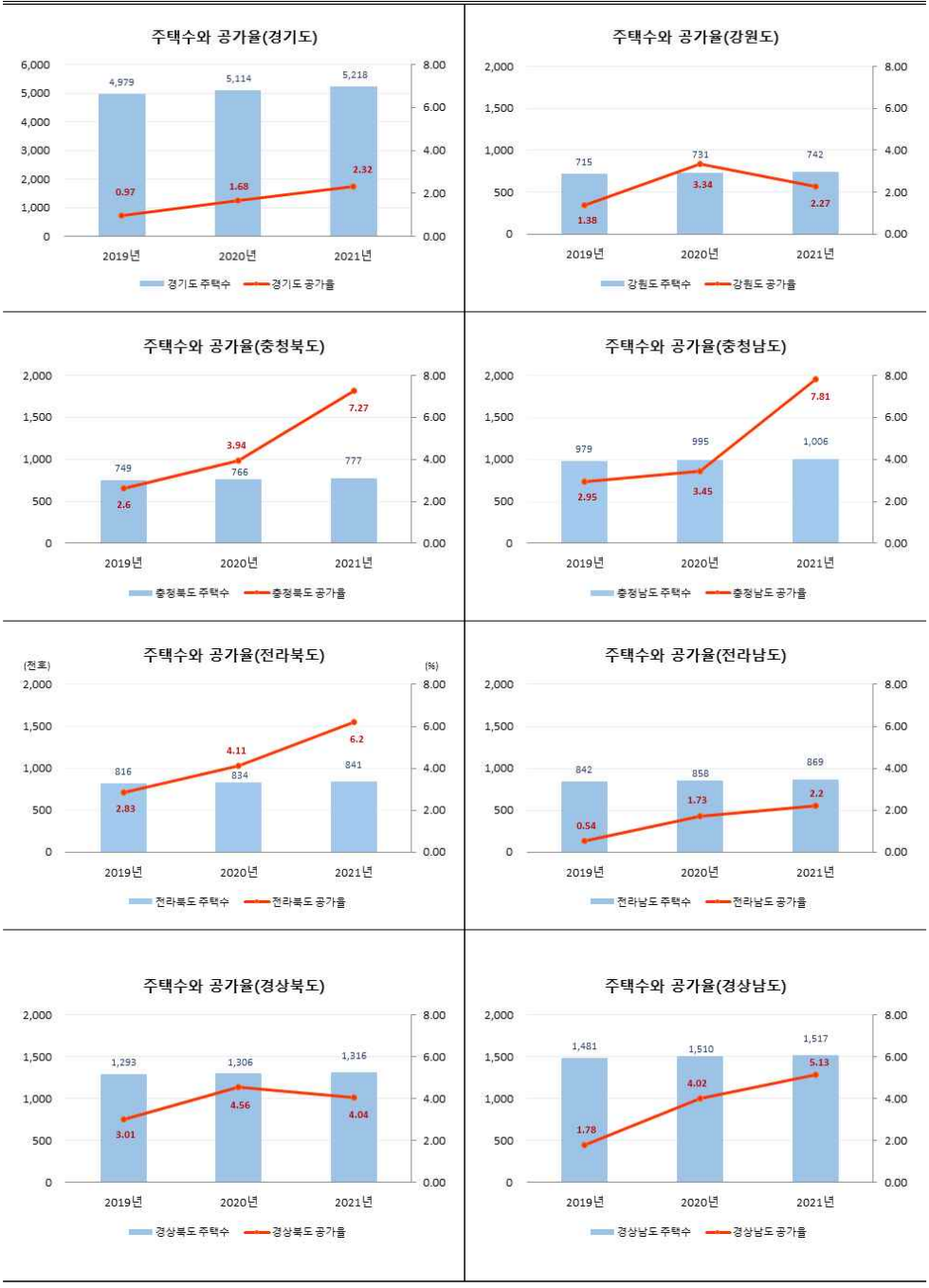


<그림 4-3> 지역별 장기공가율 특성분석 - 1인 가구수와 공가율 발생 추이

[수요-공급지표] 1인 가구수와 공공임대주택 공가율 발생 추이

<그림 4-4> 지역별 장기공가율 특성분석 - 주택수와 공가율 발생 추이

[수요-공급지표] 주택수와 공공임대주택 공가율 발생 추이

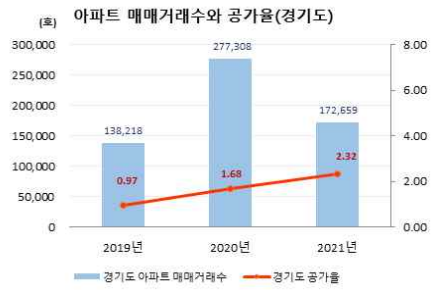


<그림 4-5> 지역별 장기공가율 특성분석 - 재고량과 공가율 발생 추이

[수요-공급지표] 건설형 공공임대주택 재고량과 공공임대주택 공가율 발생 추이

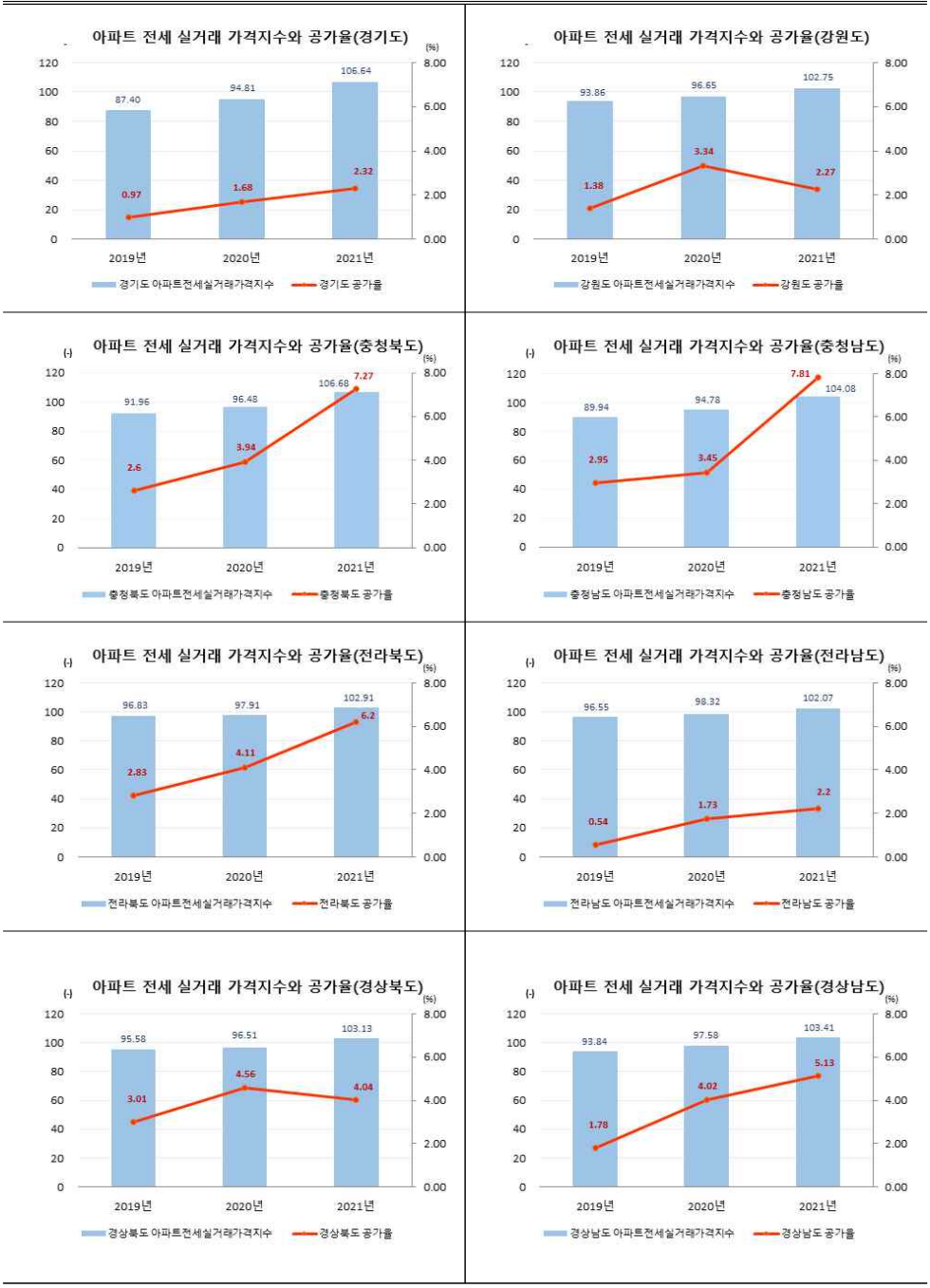
<그림 4-6> 지역별 장기공가율 특성분석 - 아파트매매 거래수와 공가율 발생 추이

[지역 부동산시장 지표] 아파트매매 거래수와 공공임대주택 공가율 발생 추이



<그림 4-7> 지역별 장기공가율 특성분석 - 아파트전세 가격지수와 공가율 발생 추이

[지역 부동산시장 지표] 아파트 전세 실거래 가격지수와 공공임대주택 공가율 발생 추이

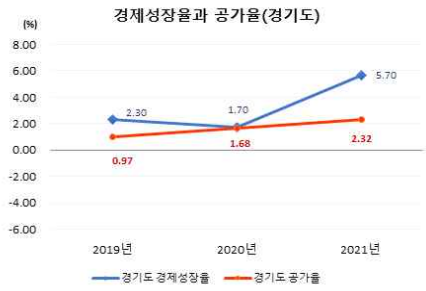


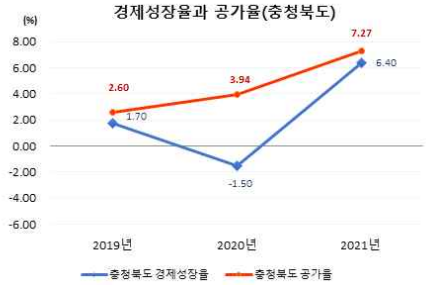
<그림 4-8> 지역별 장기공가율 특성분석 - 빈집수와 공가율 발생 추이

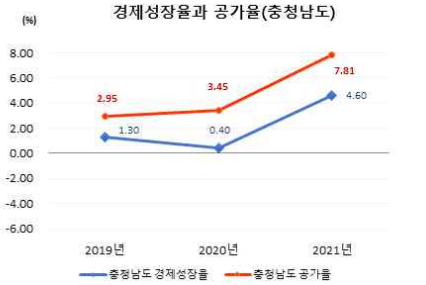
[지역 부동산시장 지표] 지역 빈집수와 공공임대주택 공가율 발생 추이

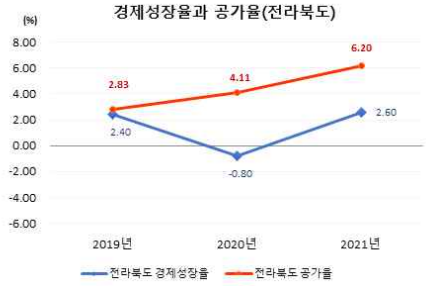
<그림 4-9> 지역별 장기공가율 특성분석 - 경제성장율과 공가율 발생 추이

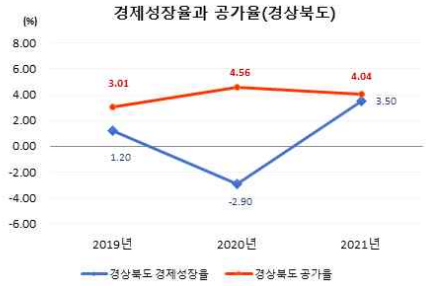
[지역 경제지표] 경제성장율과 공공임대주택 공가율 발생 추이





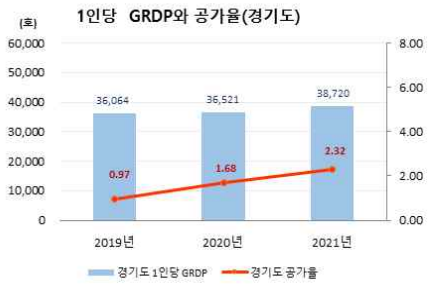


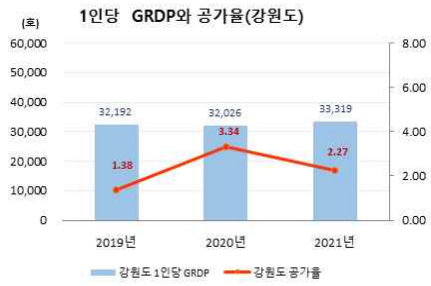




<그림 4-10> 지역별 장기공가율 특성분석 - 1인당 GRDP와 공가율 발생 추이

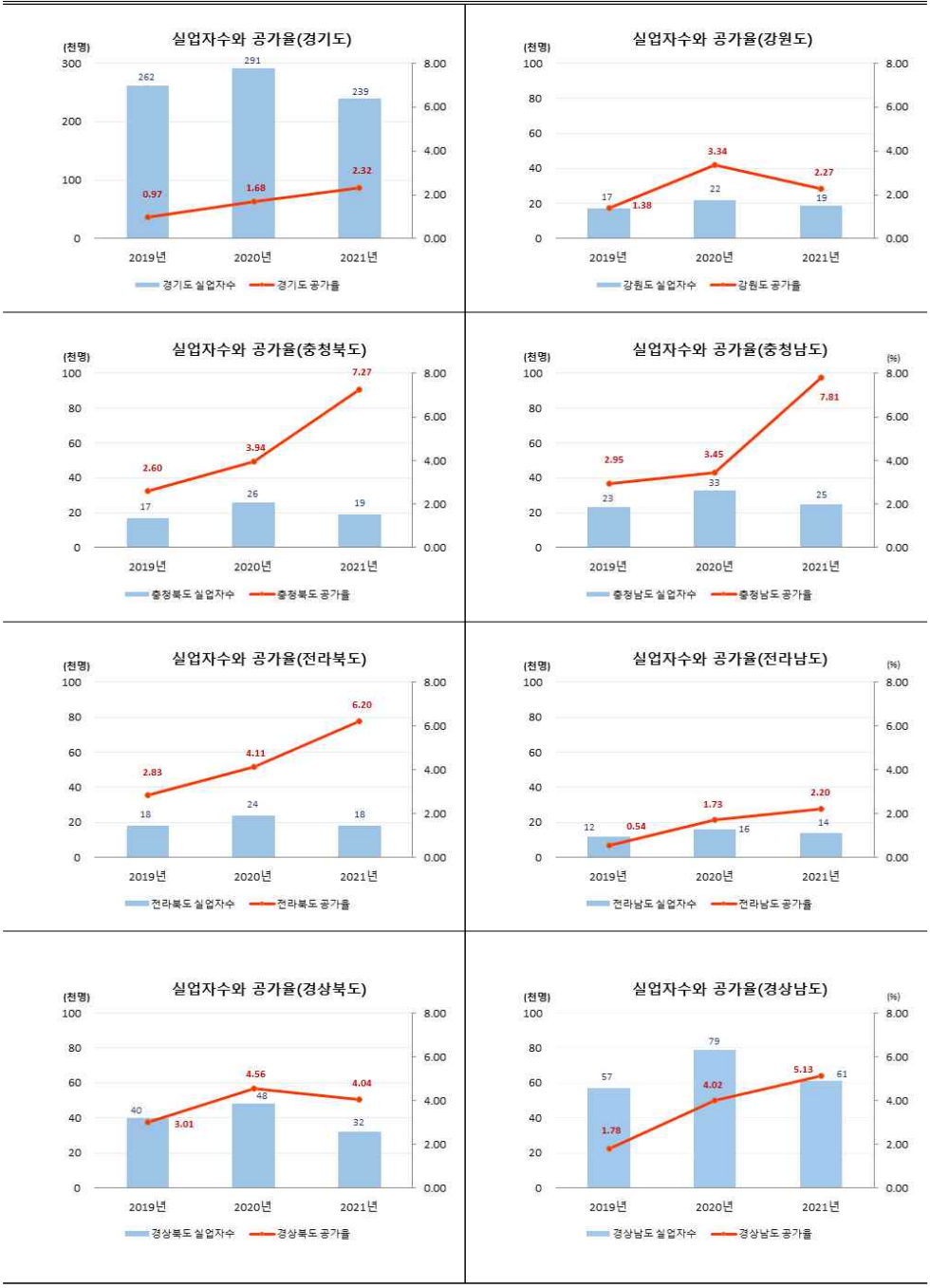
[지역 경제지표] 1인당 GRDP와 공공임대주택 공가율 발생 추이





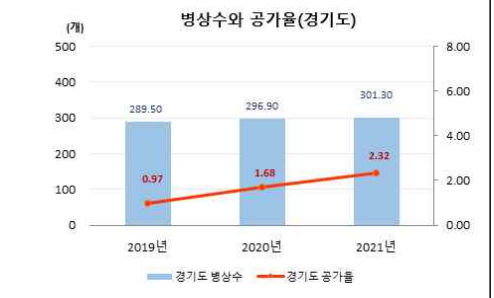
<그림 4-11> 지역별 장기공가율 특성분석 - 실업률과 공가율 발생 추이

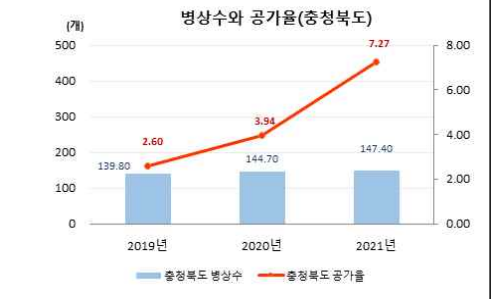
[지역 경제제표] 실업률과 공공임대주택 공가율 발생 추이

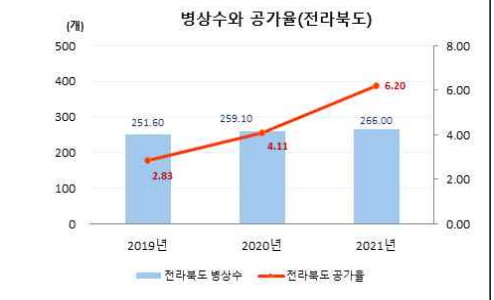


<그림 4-12> 지역별 장기공가율 특성분석 - 의료기관 병상수와 공가율 발생 추이

[지역사회기반시설지표] 인구천명당 의료기관 병상수와 공공임대주택 공가율 발생 추이

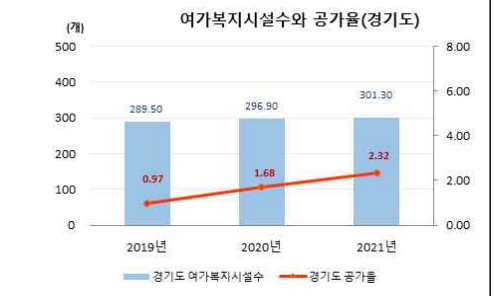


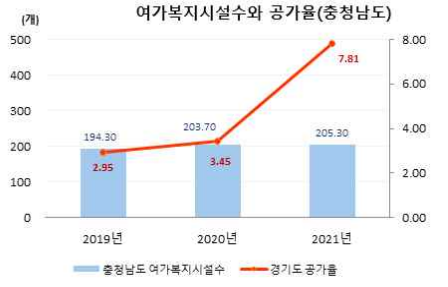


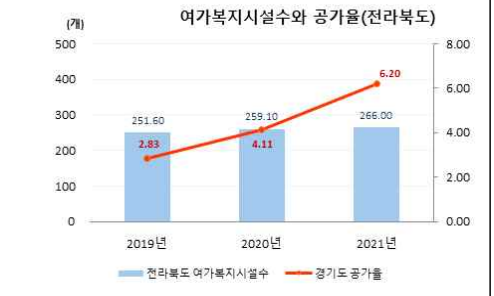


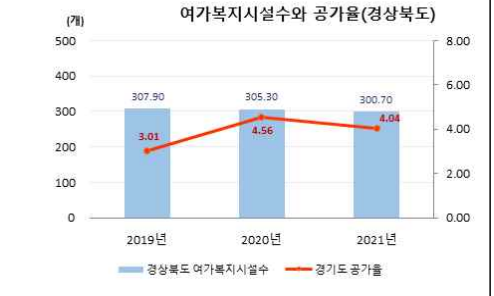
<그림 4-13> 지역별 장기공가율 특성분석 - 여가복지 시설수와 공가율 발생 추이

[지역사회기반시설지표] 노인천명당 여가복지 시설수와 공공임대주택 공가율 발생 추이



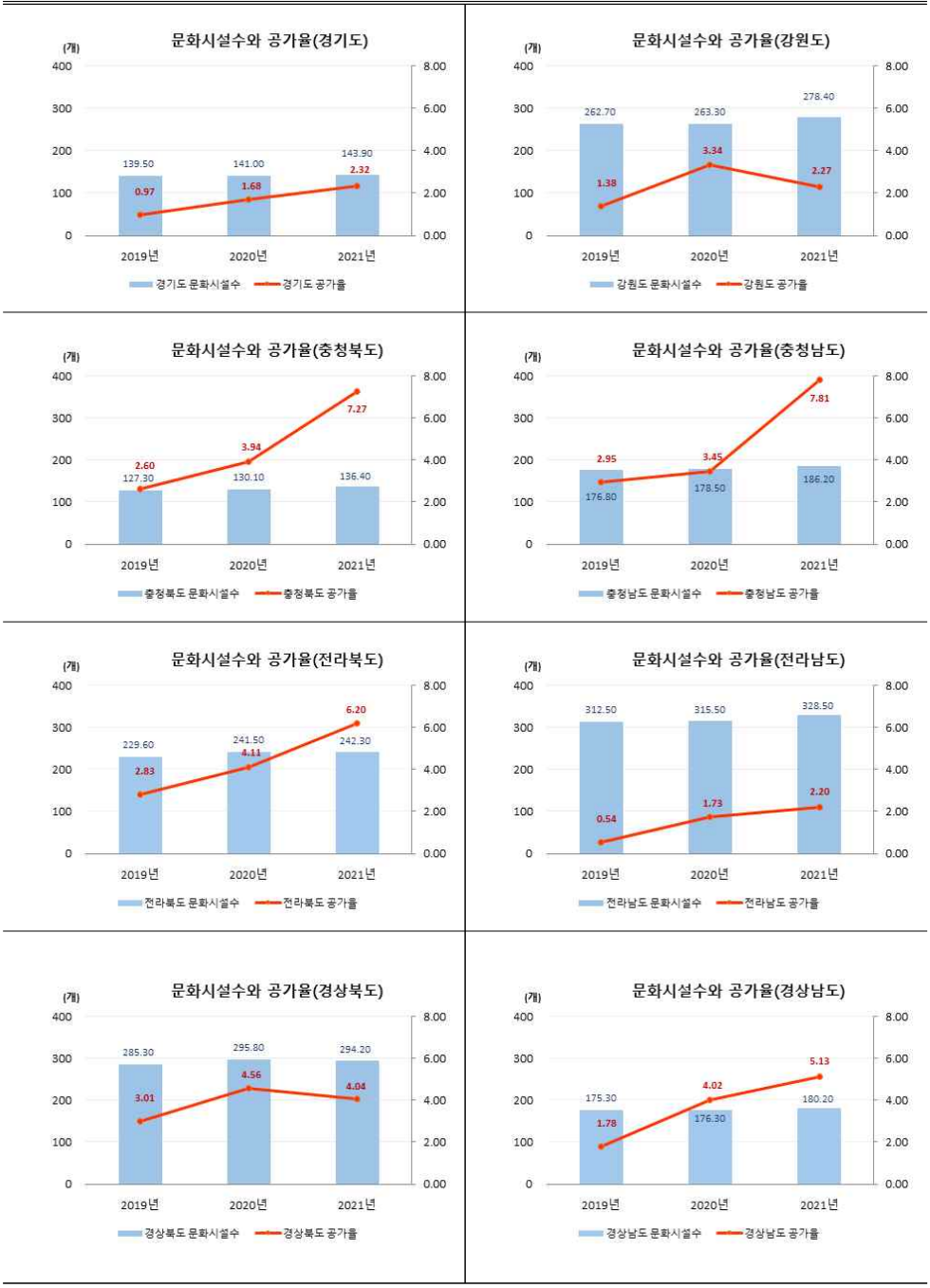






<그림 4-14> 지역별 장기공가율 특성분석 - 의료기관 병상수와 공가율 발생 추이

[지역사회기반시설지표] 인구십만명당 의료기관 병상수와 공공임대주택 공가율 발생 추이



참 고 문 헌

김경미. (2021). 공공임대주택 장기 공가 발생 특성과 영향요인 분석: LH 공공건설임대주택을 중심으로 (충북대학교).

김경미, & 이만형. (2022). 공공건설임대주택 단지의 장기공가 발생 영향요인 분석. 국토계획, 57(5), 188-198

김영태. (2010). 한국 공공임대주택 정책흐름. KHousing, 9, 6-11.

김지현, & 강수진. (2020). 행복주택 성과지표 개선방안에 대한 연구. 주택연구, 28(2), 71-111.

김지윤. (2021). 빈집 발생의 공간적 특성 분석: 부산광역시를 대상으로 (동아대학교)

김진하, & 남진. (2016). 도시쇠퇴지역의 빈집 분포현황과 관리체계에 관한 연구. 지역연구, 32(1), 105-122.

김현중, 한홍구, & 여관현. (2018). 지역적 특성이 빈집 발생에 미친 영향: 인구구조 및 정주환경을 중심으로. 도시연구, (13), 43-76.

노민지, & 유선종. (2016). 빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석. 부동산연구, 26(2), 7-21.

노민지. (2017). 빈집의 공간분포와 빈집 발생에 영향을 미치는 지역특성분석 (건국대학교)

박상우, & 박환용. (2014). 공공임대주택 공급의 지역전세시장에 대한 영향 분석: 수도권 지역을 중심으로. 국토연구, 69-80.

박용치, & 오승석. (2006). 공공임대주택 관리 제도. 한국정책개발학회, 6(2), 69-102.

박윤영. (2009). 우리나라 공공임대주택정책의 전개와 사회복지계의 과제. 사회복지정책, 36(4), 215-240.

성춘모. (2019). 지역별 빈집의 유형화 및 특성에 관한 연구-부산· 울산· 경남을 중심으로. 주거환경, 17(2), 109-122.

심희철, & 김재환. (2019). 도시와 비도시지역의 빈집특성에 관한 연구. 주택도시연구, 9(2), 49-62.
이경애, 김용순, 정기성 & 오세오. (2021). 입지요소를 고려한 행복주택 수요분석모델 개선연구. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
이지영. (2021). 주택유형별 매입임대주택 장기 공가 발생 요인에 대한 연구-SH 매입임대주택을 중심으로 (서울시립대학교).
이종권, 김경미, 권치홍 & 박상학. (2013). 공공임대주택 50년 성과와 과제. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
이희옥, & 임종환. (2018). 빈집 발생에 영향을 미치는 주거환경 요인 분석-전라남· 북도를 중심으로. 지역사회발전학회논문집, 43(1), 41-54.
임수연. (2020). 매입임대주택의 활성화 방안에 관한 연구 (Doctoral dissertation, 한양대학교).
임슬기, & 이수형. (2020). 공적임대주택 정책에 관한 소고: 법령 및 정부별 시계열 비교를 중심으로. 시장경제연구, 49(2), 1-26.
오정석. (2015). 매입임대주택의 공급 및 관리 개선방안 연구-서울시 A 공사를 중심으로. 한국지적학회지, 31(2), 41-58.
지규현. (2019). 서울시 공공임대주택 입주자 자격기준의 적정성 평가. 주택도시연구, 9(2), 1-14.
진미윤. (2016). 공공임대주택의 관리: 선순환 구조로 부가가치 높여야. 국토, 422, 38-45
진미윤, & 김경미. (2020a). 공공임대주택의 주거 빈곤 완화 및 소득재분배 효과. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
진미윤, & 김경미. (2020b). 공공 건설임대주택 단지의 공가 발생 원인과 특성 분석. 주택연구, 28(3), 5-36.
진윤미, 정기성 & 김경미. (2023). 공공임대주택 거주 실태조사 - 거주자의 삶의 질과 주거복지 체감도. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
천현숙. (2016). 공공임대주택 정책의 성과와 향후 과제. 국토, 422, 6-13
최은희, 조승연, & 이슬해. (2023). LH 임대주택 중장기 공급·운영

발전방안 연구. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
허명. (2020). 영구임대주택의 공실률 데이터 분석을 통한 주거환경 연구와 복지정책 제언. 한국퍼실리티매니지먼트학회지, 15(2), 5-14.
Australian Housing and Urban Research Institute(AHURI)(2002), Understanding the Experience of Social Housing Pathways, AHURI Final Report No. 324(10.18408/AHURI-4118301)
Couch, C., & Cocks, M. (2013). Housing Vacancy and the Shrinking City: Trends and Policies in the UK and the City of Liverpool. Housing Studies, 28(3), 499-519.
Fielder, S., & Smith, R. (1996). Vacant dwellings in the private sector. Stationery Office Books.
Molloy, R. (2014). Long-term vacancy in the United States.
Yoo, H., & Kwon, Y. (2019). Different factors affecting vacant housing according to regional characteristics in South Korea. Sustainability, 11(24), 6913.

<신문보도>

매일일보(2022.09.26), 공공임대 빈집 3만가구 넘어 '역대최다' 입지·면적·품질 문제.
뉴시스(2022.09.26), 짓는데만 급급하더니...공공임대 빈집 3만2천호 역대 최다.
머니투데이(2022.09.28), 빈 임대주택 3.2만가구...LH 손실추정액 1150억 달해.
경향신문(2022.09.18), 수요예측 어떻게 했기에...섬지역 공공임대 '빈집'수두룩.

Abstract

Analysis of influencing factors on occurrence Long-term vacancy in construction-type public rental housing (Focused on the local governments in the province)

JUNG, HWAN SIK
Department of Public Enterprise Policy
The Graduate School of Public Administration
Seoul National University

After the Korean War, all national capabilities and finances were concentrated in economic development and industrialization, and the policy direction for public rental housing was not established until the 1980s. Solving the urban housing problem caused by population movement to cities due to rapid industrialization relied on the private-led housing supply.

In 1984, the public-led supply of public rental housing began in earnest, and the inventory rate of public rental housing also increased as the housing supply rate increased.

In 2002, the housing supply rate exceeded 100%, and as of 2020, the inventory of public rental housing reached 1.73 million units. Through the 2020 Housing Welfare 2.0 Roadmap, the government plans to have more than 2.4 million long-term public rental housing inventories by 2025, aiming to secure a 10% inventory rate, exceeding the OECD average of 8%.

Along with the increase in the inventory of public rental housing, the long-term vacancy rate for more than six months has also steadily increased since 2018, reaching 3.1% in 2021.

The occurrence of vacant houses is inevitable in the process of housing movement, but prolonged and fixed public rental housing can lead to failure of housing welfare policies such as idle public assets, loss of rent for business entities, and deterioration of the social image of rental houses.

Through an empirical analysis of factors affecting long-term vacancy in construction-type public rental housing, the following measures were proposed to resolve vacancy.

First, it is necessary to establish a supply plan through the development of a demand analysis model reflecting regional characteristics.

Second, it is necessary to make efforts to change the social perception of rental housing, and to improve quality such as discrimination in finishing materials and application of medium-sized rental housing.

Third, it is necessary to promote the old rental housing remodeling project and expand convenience facilities in rental housing.

Finally, the supply system needs to be improved.

In future research, it is expected that in-depth influencing factors will be derived through in-depth interviews with people entering and leaving rental housing based on accurate statistical data on public rental housing inventory status and vacancy status, and empirical analysis will continue.

Keywords : public rental housing, construction type public rental housing, long-term vacancy
Student Number : 2022-26467