Journal of the Korean Housing Association
Vol. 19, No. 5, 2008

다가구매입임대주택이 주변지역에 미치는 외부효과에 관한 연구

A Study on the External Effect of 'Dagagu' Housing Purchase and Public Rental Housing to Nearby Area

김상돈* 이주형**
Kim, Sang-Don Lee, Joo-Hyung

Abstract

The objective of this study is to research the effect of the 'Dagagu' housing purchase and the public rental housing supply on the nearby community. In the case of public rental housing, many studies have demonstrated that the perception that a public rental house is a low income dwelling has an external effect on the residents immediately outside the area such as the perception of the lowering of house prices. However, an advanced research concerning the 'Dagagu' housing purchase and public rental housing has not been carried out because it has only recently been enforced. Through a survey conducted of residents who live nearby the 'Dagagu' housing purchase and public rental housing the aim of this study is to show how the residents perceive the rental houses and are influenced by them. At the same time, this study demonstrates the external effect of rental house supply by analyzing the housing price around the area. Most people who live in the nearby 'Dagagu' housing purchase and public rental housing have a negative opinion of this housing because they believe that the residential prices will depreciate. However, only about 40% of the people felt that the residential price depreciation as a result of the 'Dagagu' housing purchase and public rental housing supply was not visible.

Keywords : 'Dagagu' Housing Purchase and Rental Housing, Rent House, External Effect
주 요 어 : 다가구매입임대주택, 주변지역 외부효과, 임대주택

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

도심빈곤층의 주거복지 증진을 위하여 다가구매입임대제도가 서울시에서는 2002년부터, 건교부에서는 2004년부터 시행되었다. 공공임대주택과 영구임대주택의 경우 저소득층의 집단 주거지라는 인식하에서 사회적배제현상이 나타나는 지역이라는 평가를 받는 등 계층 간의 갈등이 심화되는 지역의 이미지를 가지게 되었다. 이러한 이유로 인하여 임대주택 주변지역 사람들은 공공이 공급하는 임대주택에 대하여 부정적인 평가를 내리고 있으며, 임대주택으로 인해 소유하는 주택가격의 하락에 영향을 미치고 있다고 인식하고 있다.

영구임대주택과 국민임대주택에 대해서는 임대주택의 공급에 따라 어느 정도의 외부효과가 발생하는지에 관한 연구가 많이 있어왔다. 임대주택 단지의 입지에 따른 주변지역과의 갈등과 해당 자치구의 재정부담 가중에 따라 임대주택단지를 기피시설로 평가한다(한국보건사회연구원, 2002). 영구임대주택단지는 공간적 분리와 사회적 단절이 심화된 양상을 보이며 임대주택 주민들과 주변지역 주민들과의 사회적 문제점으로는 노인, 청소년 계층의 차별과 배제가 있다(서종균, 1997). 하지만 다가구매입임대주택의 경우는 제도가 시행된지 얼마 되지 않기에 연구가 아직 미진한 상황이다.

본 연구의 목적은 다가구매입임대주택이 입지함에 따라서 발생하는 가격변화의 차이를 통해 외부효과의 크기 및 발생정도를 파악하는 것이며, 설문조사를 통해 다가구매입임대주택의 주변지역에 거주하고 있는 주민들의 의식을 실증적으로 분석하는 것이다.

본 연구를 통해 실제 다가구매입임대주택 공급의 주변지역에 대한 파급효과를 실증적으로 분석하는데 자료로 활용할 수 있다. 외부효과의 영향력과 다가구매입임대주택이 주변지역 주택가격에 미치는 시장효과 등의 내용을 도출하는 것은 실제 다가구매입임대주택공급을 시행하는 공공이 효율적으로 정책을 추진하기 위해 필요한 기초자료로서 시사하는 바가 크다고 할 수 있다.

2. 연구의 방법 및 범위

다가구매입임대주택의 공급에 대한 주변지역 주민의 인지도 및 영향정도를 파악하기 위하여 주변지역 거주민을 대상으로 설문을 실시한다. 또한 임대주택공급에 따른 외부효과에 대한 실증검증을 위하여 주변지역의 주택 가격[1]을 구득하여 임대주택 공급으로 인한 외부효과가 있는지

*정회원(주저자), 한양대학교 도시대학원 박사과정
**정회원(교신저자), 한양대학교 도시대학원 교수, 공학박사, Ph.D

1) 부동산 뱅크-부동산 가격 조사업체

에 대하여 조사를 실시한다.

동일 시점에서 임대주택의 영향권에 포함된 일반 아파트와 임대주택과 무관한 주택을 선별하여 추출하는 작업이 선행되어야 한다. 임대주택의 영향권에 포함되느냐 되지 않느냐의 판단여부는 임대주택으로부터 이격된 거리를 통해 도출한다. 임대주택의 영향권에 대한 거리는 향후 다가구매입임대주택 주변 거주민 설문을 통하여 임대주택에 대한 인지도 및 영향력이 감소하는 현상이 나타나는 거리를 영향권의 거리로 설정하고 분석대상의 아파트를 추출하였다. 아파트자료를 활용하여 임대아파트의 조성시점을 기준으로 일반아파트 가격과 임대주택 주변지역 아파트 가격을 비교하는 Pre & Post 분석방법을 활용한다.

본 연구의 범위는 서울시에 공급된 다가구매입임대주택 공급위치를 공간적 범위로 설정하고, 시간적 범위는 다가구매입임대주택이 조성된 시점을 기준으로 조성 전 6개월과 조성 후 6개월을 선정한다.

II. 이론적 고찰

1. 다가구매입임대 주택의 개요

다가구매입임대제도는 도심 내 최저소득 계층이 현재의 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존 주택을 매입하여 저렴하게 임대하는 임대주택의 한 유형이다. 서울시에서는 2002년부터 시행되어 왔으며 건교부가 주관하는 프로그램은 도심빈곤층의 주거복지 증진대책마련에 대한 대통령 지시사항의 일환으로 2004년부터 시행되고 있다.[2)]

하지만 서울시의 사업은 2002년 매입목표 1,400호 중 1,225호를 매입한 뒤, 임대주택 재고확보의 효과성과 사업추진의 어려움 그리고 사후관리의 어려움을 들어 이 정책을 실패로 규정하고 1년 만에 중단하게 되었다.[3)]

대상계층은 지자체로부터 생계급여를 받는 기초생활보장 수급 대상자, 모자 또는 부자 가정, 장애우 등을 주요 입주 대상으로 하며, 임대료는 영구임대주택과 비슷한 수준인 월 10만원 선이다.

2004년의 경우 강서구, 관악구, 노원구, 영등포구, 중랑구 등 5개구를 대상으로 시행되었으며 503가구의 다가구 임대주택을 매입하였다. 이 가운데 81가구를 임대하였다. 이 제도는 2012년까지 약 10만 가구를 매입하여 영세서민용 임대주택으로 활용할 계획이다.

시범사업에서 정한 매입임대 다가구주택 입주 대상은 관할 자치구에서 1년 이상 거주한 2인 이상 가족의 기초생활수급자이다. 기존 영구임대주택 입주자에게는 자격을 주지 않았으나, 이후에는 수급사정에 따라 신청자격이 일부 조정될 수 있을 것으로 예상된다. 주택입주자에게는 가구당 최고 5,000만원(수도권 및 광역시 기준)까지 연리 3% 수준으로 대출해주기로 하였다.

지역별로는 서울과 경기(각각 1100채), 인천(975채) 등 수도권에 전체 물량의 70%가 넘는 물량이 집중 배정되었다. 또한 부산에 500채, 대구 200채, 광주 200채, 대전 200채, 울산 100채, 전북 전주시에 125채가 각각 할당되었다. 입주 대상자는 도시영세민, 노숙자, 쪽방거주자, 비닐하우스거주자 등 주거 취약자와 장애인, 노인, 미혼모, 갱생보호자 등이다. 도시영세민은 자활사업 참여기간, 당해지역 거주기간, 부양가족 수, 청약저축 납입횟수 등을 반영하여 입주자를 선정한다.

매입임대 다가구주택의 임대료는 공급면적 15평 기준으로 보증금 250만~350만원에 월 임대료 8~9만원 수준이다. 입주 가구의 실질적인 월부담액을 영구임대주택과 같은 수준인 10만원 정도로 맞추었다. 2004년 11월 첫 입주한 강서구 화곡본동 17평 다가구주택은 보증금 400만원에 월 임대료 10만원으로 영구임대주택과 비슷한 수준이다.

2. 선행연구 고찰

1) 다가구매입임대주택에 관한 선행연구

다가구매입임대주택의 필요성, 현황, 발전방향에 관한 연구로는 윤인숙(2004),[4)] 주동일(2004),[5)] 천현숙(2005)[6)]의 김미희 외(2006)[7)]의 연구가 있다.

윤인숙(2004)은 우리나라 공공임대주택의 문제점을 크게 지역별 수급불균형, 대규모 단지위주의 공급, 외곽 택지개발지구 내 공급에 있다고 제시하고, 이에 대한 해결방안으로서 매입임대주택 정책의 필요성을 주장하였다.

주동일(2004)은 서울시 다가구매입임대주택의 현황에 대해 설명하면서 서울시는 다가구매입임대주택의 입주자 선정기준의 폭을 확대하고, 관리주체도 다양화하기 위해 자치구에 일부 이관하여 운영하는 방식을 취하고 있으며, 일부 자치구에서는 다가구매입임대주택을 자치구민의 주거생활편익을 제공하기 위해 적극적으로 나서고 있으며, 다양한 문화공간으로 탈바꿈을 시도하고 있다고 평가하였다. 그리고 다가구매입임대주택의 정책이 성공하기 위해서는 먼저 다가구임대주택의 운영방향을 면밀히 검토하고 운영주체에 대한 교육과 재정적 지원이 이루어져야 할 것이라고 주장하였다.

2) 건교부는 2004.2.12 대통령 업무보고 시 도심 단칸방 거주가구를 대상으로 하는 다가구 매입임대 프로그램을 보고하였다. 이는 아파트형의 국민임대주택이 주로 도심외곽에 위치하여 도심 빈곤층이 생업기반에서 멀어짐으로서 발생하는 불편을 고려하여 도심에서 임대주택을 공급한다는 취지에서 시작된 것이다.

3) 김미희 · 이경희 · 김영주 · 채혜원 · 김진화(2006), 다가구 매입임대주택 입주자 주거 실태 및 의식조사, 한국주거학회, 한국주거학회논문집, 17(4), p. 47.

4) 윤인숙(2004), 매매임대주택 정책의 필요성, 한국도시연구소, 도시와 빈곤, 67.

5) 주동일(2004), 서울시 다가구매입임대주택의 현황과 과제, 한국도시연구소, 도시와 빈곤, 67.

6) 천현숙(2005), 다가구 매입임대의 필요성과 발전 방향, 한국도시연구소, 도시와 빈곤, 73.

7) 김미희 · 이경희 · 김영주 · 채혜원 · 김진화(2006), 다가구 매입임대주택 입주자 주거 실태 및 의식조사, 한국주거학회, 한국주거학회논문집, 17(4), p. 47.

천현숙(2005)은 다가구매입임대주택이 생활근거지 인근에서 공급되는 공공임대주택으로서 일터와 주거지를 연계한다는 점에서 매우 중요한 프로그램이라고 평가하고 있다. 저소득층의 주거안정은 임대주택을 제공하는 것으로만 달성될 수 없으며, 교육과 연계하여 소득의 창출이 이루어져야 하고, 복지 프로그램과 연계하여 복지의 전달이 효율적으로 이루어져야 한다고 주장하였다. 다가구매입임대는 임대주택을 복지의 관점에서 접근하고 있다는 점에서 이전의 공공임대와는 차별화된 정책으로 평가된다고 하였으나, 공급량이 적어 혜택이 제한적이고 입주대상자도 수급자 중심으로 되어 있어서 다양한 주거 빈곤층을 포괄하고 있지 못한 점을 지적하였다. 주거지와 복지의 연계에 있어서도 원칙에 대해서만 강조되고 있을 뿐 구체적 방안이 제시되고 있지 않으며, 지자체와 비영리단체의 역할이 명확하지 않다는 점도 향후 개선되어야 할 점이라고 밝히면서, 이 밖에도 분산입지하고 있는 다가구주택의 특성상 관리문제의 어려움이 대두될 것이라고 예상하였다.

김미희 외(2006)는 다가구 매입임대주택 사업의 효과를 입주자 주거 실태 및 의식조사를 통하여 주거환경 개선효과 및 경제적 효과가 있다고 분석하였다. 주거환경 개선효과의 경우 이전 살던 주택의 평균 규모가 10평 정도에서 약 15평 정도로 개선되었으며, 이전 주택과 비교에서 부엌과 화장실, 욕실의 개선이 두드러지게 나타났다고 분석하였다. 하지만 지역사회커뮤니티에 대한 평가는 좋지 않게 나왔는데 이는 응답자의 입주시기가 얼마 되지 않았고 다가구주택이라는 특성상 주변에 상가, 학교 등의 시설이 밀집되어 있지 않기 때문이라고 분석하였다. 경제적 효과의 측면에서는 이전의 주택과 비교하여 약 일천만원 정도의 비용이 절감되는 것으로 분석하였다. 이는 다가구임대사업의 취지인 주거와 복지를 연계하지는 못하였지만 다른 지역으로의 이동 없이 현재의 생활권 내에서 양질의 주택을 임차하여 거주 할 수 있게 한다는 점에서 자활의 터전을 마련해준다는 사업의 목표가 이루어졌다고 평가하였다.

2) 주택가격에 관한 선행연구

주택가격의 영향요인에 관한 선행연구를 살펴보면 송명규(1992),[8] 진영남 외(2005),[9] 김진유 외(2005),[10] 임창호 외(2002)[11] 등이 있다.

송명규(1992)는 8학군 지역의 주택가격이 다른 조건이 같을 때, 다른 학군의 주택가격 보다 높다고 볼 수 있는지, 만약 그렇다면 8학군 고등교육 수준이 다른 학군에 비해 높기 때문인지 아니면 여러 가지 요인으로 형성된 8학군 그 자체의 명성 때문인지를 밝히고자 실시한 연구로서, 학군의 경우는 다른 조건이 같을 때, 8학군에 속한 주택이 다른 학군에 속한 주택에 비해 높은 가격(혹은 전세가격)을 누리는 것으로 나타났다. 실질적인 대학 진학률 보다는 8학군 여부가 주택가격 및 전세가격에 대한 설명력이 훨씬 높다는 것은 8학군의 장소적 명성을 반영하는 것과 동시에 이것이 전적으로 학군의 질적 수준(고등교육의 질적 수준)에 기인한 것이라고 말할 수 없으며, 8학군이란 지역의 장소적 명성에는 고등교육 외적인 것이 있음을 의미한다. 따라서 8학군의 명성은 이들 요소의 복합적인 결과라고 결론지었다.

진영남 외(2005)는 2001년 이후의 주택가격 상승은 지역별, 주택규모별 차별화 양상을 보였는데 그 가운데서도 서울 강남의 주택가격 상승이 두드러졌으며, 서울 강남지역에 주택수요가 몰리는 가장 큰 이유는 교육문제로 여겨지고 있다. 따라서 공개된 자료들 중에서 각 자료가 교육의 양적, 질적 측면을 올바르게 측정할 수 있는지 검토한 후, 교육환경의 두 가지 측면, 즉 교육의 투입측면과 산출측면이 각각 어떻게 주택가격에 영향을 주는지 분석함을 목적으로 하였다. 분석결과를 요약하면 서울시내에서도 학군별, 구별로 교육환경이 뚜렷이 다르다는 사실을 교육투입 및 산출의 변수를 통해서 확인하였고, 이 변수들이 아파트 매매가격 및 전세가격에 의미 있는 영향을 주고 있음을 실증적으로 확인할 수 있었고, 아파트 시장가격에 영향을 주고자 하는 정책에 교육환경 변수들이 고려되어야 한다는 시사점을 주었다.

김진유 외(2005)는 현재까지의 선행연구들은 헤도닉모형을 이용하여 시계열적인 변화를 분석하였으나 헤도닉모형은 시점이 고정되어 있는 횡단면모형으로서, 일정시점에서의 주택결정요인을 밝히는데 초점을 맞춘 모형으로서, 시계열적인 변화를 파악하기에는 많은 문제점이 있었다. 주택가격결정요인은 주택시장의 변화, 수요자 선호의 변화 등으로 인해 시간의 흐름에 따라 변하게 되는데 이러한 시계열적인 변화를 분석하는 것은 현재 또는 과거의 결정구조를 밝히는 데에 그치지 않고 미래의 가격결정구조를 예측하는 실마리를 제공하기 때문이다. 실증분석을 위하여 주택가격을 종속변수로 주택면적(평), 건물연령, 방수, 층수, 도심까지의 거리, 지하철역까지의 거리, 공원까지의 거리를 독립변수로 하여 주택가격결정요인의 시계열적 영향력의 변화를 분석할 수 있는 수정반복매매모형을 제시하였고, 이를 통해 여러 요인들이 주택가격에 미치는 영향력의 변화를 실증적으로 분석하였다.

임창호 외(2002)는 주택가격에 영향을 미치는 변수들 중 기피시설에 관한 연구를 하였다. 기피시설로는 쓰레기처리시설, 분뇨처리장, 화장장, 하수종말처리장 등 이른바 혐오시설들에 대해서는 대개의 지역 주민들이 보건·위생 문제, 쾌적성의 저하, 인근 부동산 가격의 하락 등을 가져올 것으로 예상하고 있는 것으로 나타났다.

8) 송명규(1992), 학군의 질과 명성이 주택가격에 미치는 효과에 관한 실증적 연구, 한국지역사회발전학회, 지역사회발전연구, 17(1).
9) 진영남·손재영(2005), 교육환경이 주택가격에 미치는 효과에 관한 실증분석, 주택연구 13(3).
10) 김진유 · 이창무(2005), 어메니티요소가 주택가격에 미치는 영향력의 시계열적 변화, 대학국토도시계획학회, 국토계획, 40(1).
11) 임창호 · 이창무 · 김정섭 · 이상영(2002), 소각장 운영강도차이가 주변 아파트 가격에 미치는 영향, 대한국토도시계획학회, 국토계획, 37(3).

표 1. 관련 선행연구

구분		내용
다가구 매입 임대 주택 관련	윤인숙 (2004)	공공임대주택의 문제점을 크게 지역별 수급불균형, 대규모 단지위주의 공급, 외곽 택지개발지구 내 공급에 있다고 보고 이에 대한 해결 방안으로 중심지 내 소규모 분산 공급되는 다가구매입임대주택의 필요성을 주장함
	주동일 (2004)	서울시 다가구매입임대주택의 현황에 대해 설명하고, 이 정책의 성공을 위해서는 운영방향의 면밀한 검토와 운영주체에 대한 교육, 재정적 지원이 이루어져야 한다고 주장함
	천현숙 (2005)	다가구매입임대주택의 장점을 직주근접, 복지프로그램과의 연계라고 평가하고, 분산으로 인한 관리상의 어려움을 지적함
	김미희 외 (2006)	다가구매입임대주택 입주자의 주거 실태 및 의식조사를 통하여 매매임대사업의 효과를 주거환경개선 측면과 경제적 측면에서 평가함
주택 가격에 영향을 미치는 외부 효과	송명규 (1992)	8학군의 고등교육 수준이 다른 학군에 비해 높기 때문인지 다른 여러 요인으로 형성된 자체 명성 때문인지 연구 후, 8학군이란 지역의 장소적 명성에는 고등교육 외적인 것이 있다고 주장함
	진영남 외 (2005)	강남지역에 주택수요가 몰리는 가장 큰 이유는 교육문제로 평가하고, 교육의 투입 · 산출측면을 분석하여 이 변수들이 아파트 매매가격 및 전세가격에 의미있는 영향을 주고 있음을 분석함
	김진유 외 (2005)	주택가격결정요인을 헤도닉모형이 아닌 수정반복매매모형을 이용하여 분석하여, 강남과 지하철접근성, 근린공원과의 접근성의 영향력이 증가하였음을 밝힘
	임창호 외 (2002)	혐오시설에 대해서 지역 주민들은 여러 분야에서 피해를 입게 되리라 예상하며, 혐오시설의 설치만이 아닌 운영강도의 증가에 따라서도 부정적인 외부효과가 발생하며 주택가격으로 자본화됨을 밝힘

III. 분석의 틀

1. 분석 자료의 선정

본 연구에서는 2007년 2월에 실시한 다가구매입임대주택 주변 거주민을 대상으로 한 설문조사를 바탕으로 주변 거주민의 다가구매입임대주택에 대한 인지도 및 임대주택 공급으로 인한 주택가격 하락 등의 영향력 정도를 파악한다. 또한 2004년 다가구매입임대사업이 실시된 이후 다가구매입임대주택 공급 이전과 이후의 주변지역 주택 가격은 부동산 뱅크의 주택가격 자료를 사용하여 다가구매입임대주택 공급이 주변 주택가격에 어떠한 영향을 미쳤는지에 대하여 분석한다.

2. 분석과정

본 연구의 분석 과정은 다음과 같다.

첫째, 다가구임대주택 주변지역 주민을 대상으로 설문조사를 실시한다.

둘째, 설문결과를 바탕으로 빈도분석을 실시하여 주변지역 거주민이 다가구임대주택에 대한 인지정도 및 영향력을 파악한다.

셋째, 다가구임대주택 공급 이전 및 이후의 주변주택 가격을 t검정을 통하여 분석한다.

IV. 다가구매입임대주택에 관한 실증분석

1. 설문조사 개요

다가구임대주택 주변지역 거주민의 임대주택에 대한 외부효과와 영향력의 정도를 파악하기 위하여 설문조사를 실시하였다.

설문은 2007년 2월에 실시하였으며, 다가구임대주택 주변지역 거주민을 대상으로 240부의 설문을 실시하였다. 설문은 가구방문을 통하여 1:1 면접설문을 실시하였다.

설문지역 및 설문 부수는 <표 2>와 같다.

표 2. 설문지역 및 설문부수

단지명	지역			부수
	행정구	행정동	번지	
갈현동	은평구	갈현동일대		30
갈현동	은평구	갈현동	301-181	30
신림동	관악구	신림동일대		30
신림동	관악구	신림동	471-7	30
신림동	관악구	신림8동	569-43	30
상계동	노원구	상계동일대		30
상계동	노원구	상계동	111-396	30
정릉동	강북구	정릉동일대		30
총계				240

2. 응답자의 일반적 특성

응답자의 일반적 특성은 <표 3>과 같다.

응답자가 현재 거주하고 있는 주택은 다세대주택(49.58%)이 가장 많았으며, 주택을 소유하고 있는 비율은 52.50%로 조사되었다. 응답자 가구의 평균면적은 약 25.5평으로 국민주택규모인 25.7평에 가까웠다. 응답자 가구주의 평균연령은 49세로 조사되었으며, 응답자 가구의 평균연소득은 3541.67만원으로 조사되었다. 가구주의 직업은 자영업과 사무직이 많은 비중을 차지하고 있었으며, 응답가구주의 최종학력은 고등학교 졸업이 전체 응답자의 약 51%로 가장 많았다. 한 가구당 평균 가구원 수는 3.6명으로 나타났다.

3. 주변거주민의 심리적 요인에 관한 분석

1) 다가구매입임대주택에 관한 사항

다가구매입임대주택 주변에 거주하는 주민을 대상으로 다가구매입임대주택의 인지도 및 선호도에 대한 설문을 실시하였다. 먼저 다가구매입임대주택의 분포유형에 따라 밀집지역과 분산지역으로 구분하고, 다가구매입임대주택으로부터 떨어진 거리를 기준으로 3개의 권역(50 m 이내, 100 m 이내, 150 m 이내)으로 구분하였다.

다가구매입임대주택의 분포 유형에 따라 밀집지역과 분산지역으로 구분을 한 것은 주변거주민의 임대주택 공급에 대한 인지도가 차이가 있으며, 영향력 역시 차이가 있으리라 사료되었기 때문이다. 3개의 권역 역시 권역에 따

표 3. 응답자가구의 일반적 특성

구분	항목	빈도(%)
거주유형	단독주택	38(15.83)
	아파트	2(0.83)
	연립주택	35(14.58)
	다세대주택	119(49.58)
	다가구주택	39(16.25)
	영업용건물 내 주택	4(1.67)
	무응답	3(1.25)
	계	240(100.0)
점유형태	자가	126(52.50)
	전세	73(30.42)
	보증부 월세	11(4.58)
	무응답	30(12.50)
	계	240(100.0)
평균면적	18평 이하	67(27.92)
	19-25평	71(29.58)
	26-33평	71(29.58)
	34-45평	26(10.83)
	46평 이상	5(2.08)
	계	240(100.0)
연령	20대	8(3.33)
	30대	49(20.42)
	40대	81(33.75)
	50대	67(27.92)
	60대	27(11.25)
	70대 이상	8(3.33)
	계	240(100.0)
평균연소득	1천만원 미만	44(19.56)
	1천-2천만원 미만	24(10.67)
	2천-3천만원 미만	63(28.00)
	3천-4천만원 미만	49(21.78)
	4천-5천만원 미만	36(16.00)
	5천-6천만원 미만	8(3.56)
	6천만원 이상	1(0.44)
	계	225(100.0)
직업	자영업	86(35.83)
	판매/서비스	12(5.00)
	기술직	17(7.08)
	기능직	19(7.92)
	단순 노무직	14(5.83)
	사무직	46(19.17)
	경영 관리직	3(1.25)
	전문 자유직	9(3.75)
	무직	34(14.17)
	계	240(100.0)
학력	대학교 졸업	91(37.92)
	고등학교 졸업	124(51.67)
	중학교 졸업	16(6.67)
	초등학교 졸업	8(3.33)
	무응답	1(0.42)
	계	240(00.0)
가구원수	1명	7(2.92)
	2명	23(9.58)
	3명	64(26.67)
	4명	114(47.50)
	5명	28(11.67)
	6명이상	4(1.67)
	계	240(100.0)

표 4. 다가구매입임대주택의 인지와 평가

구분	설문응답	빈도	비율
다가구임대주택의 인지도	그렇다	97	40.42%
	아니다	33	13.75%
	모르겠다	110	45.83%
	총합계	240	100.00%
다가구매입임대주택 대한 평가	부정적	132	55.00%
	긍정적	108	45.00%
	총합계	240	100.00%

라 임대주택에 대한 영향력 및 인지도가 차이가 있을 것이라 사료되어 구분을 하였다.

다가구매입임대주택의 공급여부에 대한 조사를 수행한 결과 <표 4>와 같이 40.42%가 공급 사실에 대해서 알고 있었으며, 13.75%는 임대주택의 공급여부에 대하여 모르고 있었다.

'모르겠다'라고 답한 45.83%의 응답 중 절반정도의 응답자는 임대주택의 공급에 대하여 인지를 하지 못하는 것으로 사료되며 절반정도의 응답자는 대답을 회피하는 회피성의 답으로 생각된다. 이는 영구임대주택의 경우와 비교할 때, 임대주택의 인지도가 상대적으로 매우 떨어지는 것이라고 할 수 있다. 주민들은 다가구매입임대주택에 대해서 '부정적'이라는 의견이 55%로 다소 높게 나타나고 있었다.

인근에 입지하고 있는 다가구매입임대주택이 응답자 자신의 거주공간에 영향을 미친다고 생각하는가에 대한 질문에 응답자의 66.81%가 영향이 있다고 답했으며, 다가구매입임대주택으로 인한 주택가격 하락정도는 주택가격의 10% 이내라고 응답한 사람이 68.29%로 가장 많았으며, 평균은 14.78%로 나타났다. 이런 다가구매입임대주택의 영향권에 대한 질문에 50 m 이내라고 대답한 응답자가 42.86%로 가장 많았고, 그 다음이 50 m 이상 500 m 이내라는 응답으로 응답자의 40.82%를 차지하였다.

응답자가 자가 주택을 소유하고 있는 경우 다가구임대주택의 공급 사실에 대하여 인지하고 있는 경우는 44.44%로 세입자의 35.96%에 비하여 높게 나타났다. 이는 자가

표 5. 임대주택에 대한 영향여부 및 정도

	임대주택 영향여부		임대주택으로 인한 주택가격 하락정도(%)				
구분	영향 있음	영향 없음	0-10	11-20	21-30	31-40	41-
빈도	155	77	56	15	8	0	2
비율	66.81%	33.19%	68.29%	18.29%	9.76%	0.00%	2.44%
합계	232(100%)		82(100%)				

표 6. 영향력을 없애기 위한 최소한의 이격거리

구분	0-50 m	51-500 m	501-1000 m	1001 m 이상
빈도	42	40	14	2
비율	42.86%	40.82%	14.29%	2.04%
합계	98(100%)			

표 7. 주택소유 유형에 따른 인지도 및 영향정도

	구분	설문응답	빈도	비율
자가 주택 소유자	인지도	그렇다	56	44.44%
		아니다	15	11.90%
		모르겠다	55	43.66%
		합계	126	100.00%
	영향여부	부정적	70	56.00%
		긍정적	55	44.00%
		합계	125	100.00%
세입자	인지도	그렇다	28	35.96%
		아니다	10	15.79%
		모르겠다	46	48.25%
		합계	84	100.00%
	영향여부	부정적	61	73.50%
		긍정적	22	26.50%
		합계	83	100.00%

주택 소유자의 경우 자신의 주택주변 상황에 대한 관심이 세입자에 비해 크기 때문이라 사료된다. 또한 임대주택 공급의 영향여부에 대해서 부정적으로 보는 비율이 56%로 세입자의 73.5%보다 낮게 나타났다.

2) 교차분석

다가구매입임대주택에서의 거리에 따른 인지도를 살펴보면 거리가 멀어짐에 따라 인지도가 다소 떨어지는 것을 확인할 수 있다. 밀집정도에 따라 나누어 살펴보면 분산된 곳의 주민 인지도가 밀집된 곳에 비해 2배 정도 떨어지는 것으로 나타났다.

표 8. 권역 및 밀집/분산에 따른 인지도

	구분	그렇다	아니다	모른다	총합계
권역에 따른 인지도	50	**37** (15.42%)	12 (5.00%)	25 (10.42%)	74 (30.83%)
	100	**35** (14.58%)	15 (6.25%)	34 (14.17%)	84 (35.00%)
	150	**25** (10.42%)	6 (2.50%)	51 (21.25%)	82 (34.17%)
	총합계	97 (40.42%)	33 (13.75%)	110 (45.83%)	240 (100%)
밀집/분산에 따른 인지도	밀집	**64** (26.67%)	18 (7.50%)	38 (15.83%)	120 (50.00%)
	분산	**33** (13.75%)	15 (6.25%)	72 (30.00%)	120 (50.00%)
	총합계	97 (40.42%)	33 (13.75%)	110 (45.83%)	240 (100%)

다가구임대주택에서 멀어질수록 긍정적이라고 응답하는 비율이 높아지는 것을 확인 할 수 있으나 그 차이는 2% 내외에 지나지 않았다. 밀집정도에 따른 평가를 살펴보면 밀집된 곳이 분산된 곳보다 '긍정적'이라고 응답한 주민의 비율이 높게 나타났다.

주택가격에 미치는 영향에 대한 질문에는 <표 10>과 같이 권역별로 큰 차이를 보이지 않았으며, 밀집된 곳 주변보다는 분산된 곳 주변에서 영향이 있다고 생각하는 사람이 오히려 많게 나타났다. 이는 다가구매입 임대주택이 밀집된 곳의 경우 밀집된 지역과 그 주변지역의 주택가격에 영향을 미치지만, 분산된 지역의 경우 주변지역에

표 9. 권역 및 밀집/분산에 따른 평가

	구분	긍정적	부정적	총합계
권역에 따른 인지도	50	**39** (16.25%)	35 (14.58%)	74 (30.83%)
	100	**45** (18.75%)	39 (16.25%)	84 (35.00%)
	150	**48** (20.00%)	34 (14.17%)	82 (34.17%)
	총합계	132 (55.00%)	108 (45.00%)	240 (100.00%)
밀집/분산에 따른 인지도	밀집	70 (29.17%)	50 (20.83%)	120 (50.00%)
	분산	62 (25.83%)	58 (24.17%)	120 (50.00%)
	총합계	132 (55.00%)	108 (45.00%)	240 (100%)

표 10. 권역 및 밀집/분산에 따른 주택가격에 대한 영향

	구분	영향있음	영향없음	무응답	총합계
권역에 따른 인지도	50	**46** (19.17%)	26 (10.83%)	2 (0.83%)	74 (30.83%)
	100	**54** (22.50%)	27 (11.25%)	3 (1.25%)	84 (35.00%)
	150	**55** (22.92%)	24 (10.00%)	3 (1.25%)	82 (34.17%)
	총합계	155 (64.58%)	77 (32.08%)	110 (45.83%)	240 (100%)
밀집/분산에 따른 인지도	밀집	**72** (30.00%)	48 (20.00%)	-	120 (50.00%)
	분산	**83** (34.58%)	29 (12.08%)	8 (3.33%)	120 (50.00%)
	총합계	155 (64.58%)	33 (13.75%)	8 (3.33%)	240 (100%)

표 11. 임대주택에 따른 주택가격 하락 정도(권역별)

구분	0-10%	11-20%	21-30%	31-40%	41-50%	51% 이상	총합계
50	19 (23.17%)	5 (6.10%)	3 (3.66%)	-	-	-	27 (32.93%)
100	18 (21.95%)	6 (7.32%)	3 (3.66%)	-	1 (1.22%)	- -	28 (34.15%)
150	19 (23.17%)	4 (4.88%)	2 (2.44%)	-	1 (1.22%)	1 (1.22%)	27 (32.93%)
합계	56 (68.29%)	15 (18.29%)	8 (9.76%)	-	2 (2.44%)	1 (1.22%)	82 (100%)

표 12. 다가구매입임대주택의 영향권

구분	0-50 m	51-500 m	501-1000 m	1001 m 이상	총합계
50	15 (15.79%)	12 (12.63%)	2 (2.11%)	2 (2.11%)	31 (32.63%)
100	15 (15.79%)	12 (12.63%)	6 (6.23%)	-	33 (34.74%)
150	12 (12.63%)	13 (13.68%)	6 (6.23%)	-	31 (32.63%)
합계	42 (44.21%)	37 (38.95%)	14 (14.74%)	2 (2.11%)	95 (100.00%)

광범위하게 임대주택이 입지하게 됨으로서 주변지역 전체에 못사는 동네라는 인식을 가지게 하고 이는 주택가격에 부정적인 영향을 미칠 것이라고 생각하기 때문이라 사료된다.

거리에 따른 주택가격의 하락정도에 대한 생각은 권역별로 차이를 보이지는 않았으며, 영향권에 대한 응답도 차이가 없었다.

3. 다가구임대주택 공급에 따른 외부효과 검증

다가구임대주택이 공급된 지역을 중심으로 다가구임대주택의 영향권에 포함되는 주택과 포함되지 않는 주택으로 구분하여 샘플을 추출하였다. 영향권에 포함되는지에 대한 여부는 다가구임대주택을 중심으로 반경 150 m에 속할 경우는 영향권에 포함하는 주택으로 설정하고 그렇지 않은 경우는 일반주택으로 설정하였다.

다가구임대주택의 영향권에 포함되는 주택은 시기에 따라서 다르게 나타날 수 있지만, 최소 19개의 샘플이 추출되었다. 이에 반해서 다가구임대주택의 영향권에 포함되지 않는 주택은 최소 37개의 샘플이 추출되었다.

주택의 가격은 부동산정보업체 부동산뱅크의 아파트 가격을 활용하였으며, 주택가격의 상한가와 하한가의 평균을 사용하였고, 평당 가격자료를 사용하였다.

먼저 다가구임대주택에 의해 주택가격에 영향을 받지 않는 지역에서 추출된 주택가격의 변화를 살펴보면 다음 <표 13>과 같이 정리될 수 있다. 두 변수의 대응표본 상관계수는 다가구임대주택조성시점을 기준으로 6개월 전후 및 3개월 전후의 상관관계는 별 차이가 없는 것을 알 수 있다. 다가구임대주택이 조성된 시점을 기준으로 다가구임대주택의 영향을 받지 않는 주택의 가격차이의 평균값은 6개월의 경우 평당 71.5(천원), 3개월의 경우는 평당 21.5(천원)의 차이가 나타났다.

t검정결과, <표 14>와 같이 다가구임대주택 조성시점을 기준으로 6개월 전후와 3개월 전후의 가격을 비교했을 경우의 Sig값이 모두 0.000으로 95% 수준에서 0.05보다 작게 나타나고 있으므로 유의수준 95%에서 두 집단 간의 평균차이는 유의하다고 볼 수 있다.

다가구임대주택에 의해 주택가격에 영향을 받지 않는 지역에서 추출된 주택가격의 변화를 살펴보면 다음과 같은 <표 15>로 정리될 수 있다. 두 변수의 대응표본 상관계수는 다가구임대주택조성시점을 기준으로 6개월의 전후 상관관계는 0.843, 3개월 전후 상관관계는 0.894로 나타났다. 다가구임대주택이 조성된 시점을 기준으로 다가구임대주택의 영향을 받는 주택의 가격차이의 평균값은 6개월의 경우 평당 93.5(천원), 3개월의 경우는 평당 40.0(천원)이 차이가 나타났다.

t검정결과, <표 16>과 같이 다가구임대주택 조성시점을 기준으로 6개월 전후, 3개월 전후의 가격비교는 Sig.값이 모두 0.000이므로 95%수준에서 0.05보다 작게 나타나고 있다. 따라서 유의수준 95%에서 두 집단 간의 평균차이는 유의하다고 볼 수 있다.

다가구매입임대주택의 입지시점을 기준으로 그 영향권에 포함된 아파트와 영향권에 포함되지 않은 일반 아파

표 13. 대응표본 상관관계(다가구일반)

		N	Correlation	Sig.
Pair 1	p_6 & p6	37	0.947	0.000
Pair 2	p_3 & p3	37	0.974	0.000

표 15. 대응표본 상관관계(다가구선택)

		N	Correlation	Sig.
Pair 1	p_6 & p6	19	0.843	0.000
Pair 2	p_3 & p3	19	0.894	0.000

표 14. 대응표본 검정통계량(다가구일반)

		대응차이					t	df	Sig. (2-tailed)
		Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference				
					Lower	Upper			
Pair1	p_6 & p6	-92.223	50.174	8.249	-107.952	-75.494	-11.180	36	0.000
Pair2	p_3 & p3	-46.536	37.040	6.089	-58.886	-34.186	-7.642	36	0.000

표 16. 대응표본 검정통계량(다가구선택)

		대응차이					t	df	Sig. (2-tailed)
		Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference				
					Lower	Upper			
Pair1	p_6 & p6	-93.462	50.350	11.551	-117.730	-69.194	-8.091	18	0.000
Pair2	p_3 & p3	-40.041	40.415	9.272	-59.521	-20.562	-4.319	18	0.000

표 17. 대응표본 상관관계

		N	Correlation	Sig.
Pair 1	일반 아파트와 주변주택 간의 차이(6개월)	19	-0.254	0.294
Pair 2	일반 아파트와 주변주택 간의 차이(3개월)	19	-0.020	0.934

표 18. 대응표본 검정통계량

	대응차이					t	df	Sig. (2-tailed)
	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference				
				Lower	Upper			
일반 아파트와 다가구매입 임대주택 주변주택 간의 차이(6개월)	9.724	71.832	16.479	-24.898	44.346	0.590	18	0.562
일반 아파트와 다가구매입 임대주택 주변주택 간의 차이(3개월)	1.218	48.919	11.223	-22.360	24.796	0.109	18	0.915

트로 구분하고, 6개월의 시점과 3개월의 시점으로 구별하여 각 아파트 간의 차이점을 분석하였다. 이러한 분석은 아파트가격에 영향을 미치는 인자들이 모두 일정하다는 가정을 최대한 충족시키기 위해서 동일한 행정동과 행정구에 속해있는 아파트만을 선별하여 분석의 자료로 활용하였다. 이에 따라 가격변화의 전후비교가 가능한 아파트는 총 19개가 추출되었다.

동일한 행정구역에 속한 일반아파트와 다가구매입임대주택 주변 아파트 간 가격의 차이는 다가구매입임대주택이 조성된 시점을 기준으로 6개월 사이의 간격을 비교한 결과 9.7(천원/평)의 차이가 나타났지만, 통계 값을 살펴보면 Sig.값이 0.562와 0.915로 95%의 수준에서 0.05보다 높은 값을 나타내고 있다. 이는 다가구매입임대주택의 영향권에 포함되는 아파트와 그렇지 않은 일반 아파트의 비교는 통계적으로 유의하지 않다. 이러한 결과는 모든 조건이 동일하다고 가정하였을 때, 다가구매입주택의 입지로 인한 주택가격의 하락영향이 없다고 말할 수 있다.

V. 결 론

다가구매입임대주택 공급에 대해서 주변거주민은 66.81% 정도가 부정적인 견해를 설문조사 결과 보였다. 또한 다가구매입임대주택의 공급에 의하여 주택가격이 하락할 것이라 예상을 하고 있었다. 하지만 정작 다가구매입임대주택 공급 후 공급사실을 인지하고 있었던 거주민은 절반에 못 미치는 40% 정도만이 인지하고 있었다. 이는 다가구매입임대주택의 경우 국민임대 또는 영구임대주택과는 달리 임대주택이 대단위 단지로 입지를 하지 않기 때문에 나타난 결과라 볼 수 있다.

또한 다가구매입임대주택 공급이후 영향력 역시 주변거주민이 생각한 주택가격 하락현상은 보이지 않았다. 이는 다가구매입임대주택이 점단위로 분포하며 단독주택 단지에 입지하기 때문에 주변 거주민이 임대주택의 공급을 인지하기 어렵기 때문이라 사료된다.

임대주택의 공급은 저소득층의 주거안정을 꾀하여 복지사회를 구현하고, 사회안전망을 더욱 더 정교하게 만들어 가는 방안이다. 그러나 임대주택의 공급은 일반 주민들 간의 격차나 주민들 간의 갈등을 야기하는 것으로 인식되고 있다. 하지만 본 연구의 결과 다가구매입임대주택의 경우 임대주택공급으로 인한 부의 외부효과는 없는 것으로 나타났다. 막연히 임대주택의 부정적 외부효과를 생각하고 임대주택의 입지를 반대하는 일반주민들의 인식을 변화하는데 본 연구의 결과물은 활용될 수 있을 것으로 사료된다.

참 고 문 헌

1. 건설교통부(2005), 기존주택 매입임대사업 업무지침.
2. 건설교통부(2005), "서민저소득층 지원을 위한 국민주택기금 지원확대 / 다가구 매입임대전세임대 시행", 보도자료
3. 김근용 · 윤주현 · 이유진(2002), 공공임대주택제도 개선방안 연구, 국토연구원.
4. 김미희 · 이경희 · 김영주 · 채혜원 · 김진화(2006), 다가구매입 임대주택 입주자 주거 실태 및 의식조사, 한국주거학회, 한국주거학회논문집, 17(4).
5. 김진유 · 이창무(2005), 어메니티요소가 주택가격에 미치는 영향력의 시계열적 변화, 대학국토도시계획학회, 국토계획, 40(1).
6. 김종림(2004), 국민임대주택에 대한 지역주민의 인식과 홍보의 필요성, 정책토론회 자료.
7. 대한주택공사 · 한국주거학회(2005), 저소득층의 주거복지를 위한 다가구주택 매입임대 시범사업의 평가 및 확대추진방안, 대한주택공사.
8. 송명규(1992), 학군의 질과 명성이 주택가격에 미치는 효과에 관한 실증분석, 주택연구, 13(3).
9. 오동훈(2000), 우리나라 대도시 공공임대주택의 입주자 편익에 관한 연구, 한국정책학회보, 9(3).
10. 우아영(2005), 임대주택의 혼합이 주택가격에 미치는 영향, 서울대 환경대학원 석사학위논문.
11. 임창호 · 이창무 · 김정섭 · 이상영(2002), 소각장 운영강도 차이가 주변 아파트 가격에 미치는 영향, 대한국토도시계획학회, 국토계획, 37(3).
12. 윤인숙(2004), 매매임대주택 정책의 필요성, 한국도시연구소, 도시와 빈곤, 67.
13. 장정은(1994), 영구임대주택 정책에 관한 연구, 서울시립대 석사학위논문.
14. 주동일(2004), 서울시 다가구매입임대주택의 현황과 과제, 한국도시연구소, 도시와 빈곤, 67.
15. 천현숙(2005), 다가구 매입임대의 필요성과 발전 방향, 한국도시연구소, 도시와 빈곤, 73.

접수일(2008. 6. 27)
수정일(1차: 2008. 9. 3, 2차: 9. 26)
게재확정일(2008. 9. 26)