

임대주택이 부산의 주택시장에 미치는 영향과 유형별 특징에 관한 연구

The Study on the Influences of Rental Housing
to Busan Housing Market and Its Characteristics

황영우 부산발전연구원 선임연구위원(제1저자)
Hwang Youngwoo Senior Researcher, Busan Development Institute
(Primary Author)
(ywhwang@bdi.re.kr)

강기철 부산발전연구원 전문위원
Kang Gicheol Researcher, Busan Development Institute
(gckang@bdi.re.kr)

목 차

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

II. 기존 연구의 고찰

1. 임대주택의 개념과 유형
2. 선행연구 검토

III. 임대주택이 주택시장에 미치는 영향

1. 분석의 틀
2. 임대주택이 주택시장에 미치는 영향 분석

IV. 임대주택의 유형별 특성

1. 부산광역시 임대주택 현황
2. 임대주택의 공간적 변화 특성 분석
3. 부산광역시 임대주택의 유형화

V. 결론 및 정책제언

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

정부는 1982년부터 저소득층의 주거안정을 주목적으로 다양한 임대주택 프로그램을 시행하여 왔으며, 복지체제로서 주택공급 측면으로 볼 때, 임대주택제도가 갖는 의의는 매우 크다고 할 수 있다.

특히 최근 임대주택의 필요성은 삶의 질 향상, 로하스 등과 같은 사회적 가치의 변화로 인해 저소득층뿐만 아니라 다양한 소비계층에 의해 증대되고 있다. 이에 따라 정부에서는 임대주택의 공급을 대폭 확대하여 선진국 수준까지 높일 계획에 있다.

현재 부산광역시의 임대주택 제고는 2005년 기준 전체주택대비 약 4% 수준에 불과하나, 정부의 공급계획에 따라 2012년까지 약 15% 수준까지 증대시킬 계획에 있다. 이러한 부산광역시 임대주택의 공급정책이 과연 지역주택시장에 어떠한 영향을 미치며, 특히 그중에서도 주택가격과의 관계에 대한 연구 필요성이 대두되었다. 아울러 임대주택의 공급에 대한 단편적인 연구가 아니라 지금까지 건립된 임대주택의 공급지역, 공급주체 등 유형별 특징과 함께 주택시장에 끼치게 되는 영향에 대한 평가가 필요하게 되었다.

따라서 본 연구는 부산광역시에서 현재까지 건립된 임대주택을 조사·분석하여 주택가격과 어느 정도 연관성을 가지고 있는지 살펴보고, 유형별 특성을 도출하여 향후 임대주택이 도시정책에 미치는 영향에 관한 기초자료 제공과 정책적 시사점을 제시하는 데 그 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서 언급하는 임대주택이라 함은 공공부문인 대한주택공사와 부산도시공사, 그리고 민간업체가 건립한 임대주택으로 한정하였다.

연구의 공간적 범위는 부산광역시의 주택시장 전체를 대상으로 하였으며, 시간적 범위는 임대주택이 최초로 건립된 1987년부터 2005년까지로 한정하여 일정기간별로 나누어 분석하였다. 구간의 구분은 연변화의 정도와 특징을 더욱 두드러지게 확인할 수 있도록 5년 단위로 총 네 개의 구간을 설정하였다.

한편, 임대주택의 건립이 주택시장의 가격에 미치는 영향을 파악하기 위하여 부산광역시내에서의 임대주택 공급과 주택시장 간 상관관계를 분석하였다. 여기서 주택시장이라 함은 주택유형 및 점유 구조에 따라 분류된 주택매매가격, 아파트매매가격, 주택전세가격, 아파트전세가격의 하위시장을 말한다.¹⁾

환언하면 각 주택하위시장의 가격변화율과 임대주택 공급량과의 관계를 다중상관분석을 통하여 비교분석하였으며, 그후 군집분석을 통해 현재 부산광역시의 임대주택을 유형별로 분류하여 특성을 도출하였다. 이와 같은 분석을 위해 통계패키지 SPSS 12.0, MS OFFICE를 사용하여 조사 분석의 도구로 사용하였다.

1) 한창욱·남진. 2006. “공공임대주택의 공급이 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구”. 대한민국토·도시계획학회 정기학술대회 논문집. 서울 : 대한민국토·도시계획학회, p1004.

II. 기존 연구의 고찰

1. 임대주택의 개념과 유형

1) 임대주택의 개념

주택의 소유주와 거주자가 동일하지 않을 경우 임차가가 거주하고 있는 주택 또는 주거를 임대주택이라 한다. 임대주택의 광의의 개념은 ‘주택의 소유자가 일정한 경제적 급부를 전제로 자기가 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택으로 정의될 수 있다. 그리고 협의의 개념으로는 ‘임대를 목적으로 일정한 제도 속에서 공급되어 유통되는 주택’을 말하며, 또한 최협의 개념은 ‘수명이 존재하는 한 임대료만 공급하는 주택²⁾’이라고 할 수 있다.

한편 임대주택이란 정부가 저소득계층의 주거안정을 위하여 공공기관 또는 민간업체가 재정 또는 국민주택기금을 지원받아 전용면적 25.7평 이하로 건설·임대하는 주택으로서, 임대주택법 등 관련규정에 의해 공급방법·기금지원·임대조건 등이 규율되는 임대주택을 말한다.³⁾

즉, 임대주택은 공공기관이나 민간업체가 이윤

추구를 목적으로 하지 않고, 주택의 시장 임대료에 비해 낮게 임대료를 책정하여 저소득층의 주거안정을 목표로 건립·관리하는 임대주택을 말한다.

2) 임대주택의 유형

임대주택은 정부지원 여부에 따라 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 구분되며, 공공건설임대주택은 국가 또는 지자체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금을 지원받아 건설되는 주택으로 그 프로그램에 따라 영구임대, 50년 공공임대, 국민임대, 5년 및 10년 공공임대, 사원임대로 구분되며, 민간건설임대주택은 민간이 국민주택기금의 지원 없이 건설한 임대주택을 말한다.

2. 선행연구 검토

그동안 임대주택과 관련된 연구들은 주로 임대주택의 공급확대 및 제도개선에 관한 연구였으며, 최근에 들어 임대주택의 배분 및 관리제도 개선과 임대주택의 입지로 인한 주택시장 및 가격 변화에 대한 연구가 이루어지고 있다.

문장혁 외(2006)는 공공임대주택이 입지한 생

표 1_ 임대주택의 개념

| 구분 | 광의 | 협의 | 최협의 |
|----|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 개념 | 사실상 임차인의 주거를 위해 제공된 모든 주택 | 임대를 위해 일정한 제도 속에서 공급되고 유통되는 주택 | 주택의 수명이 존재하는 한 임대료만 공급되는 주택 |
| 특징 | 제도권 및 비제도권의 모든 임대주택 | 임대주택법에 의해 공급되는 주택 | 장기간의 임대주택 |
| 범위 | 모든 형태의 임대주택 | 장기임대주택, 영구임대주택, 사원임대주택, 매입임대주택 | 영구임대주택, 사원임대주택 |

자료: 국토연구원, 1992. 민간임대주택산업 육성방안. 경기: 국토연구원, p4; 강호석, 2004. 임대주택 정책의 개선방향. 한국공공관리학회 제18권 제2호. 경기: 한국공공관리학회. p259에서 재인용

2) 강호석, 2004. “임대주택 정책의 개선방향”. 한국공공관리학회 제18권 제2호. 경기: 한국공공관리학회. p259.

3) 이영일, 2006. “공공임대주택제도의 개선방안에 관한 연구”. 경기대학교 석사학위 논문. p6.

표 2_ 임대주택의 종류

| 구분 | 사업주체 | 비용부담 | 임대기간 | 입주자격 | 규모 | |
|----------|---|---|--|--|---|-----------------------|
| 건설 임대 | 공공 건설 | <ul style="list-style-type: none"> • 국가 • 지자체 • 대한주택공사 | <ul style="list-style-type: none"> • 국가·지자체 재정 (85% 이상) ※ 입주자부담 15% | 영구 | <ul style="list-style-type: none"> • 국민기초생활보장법에 의한 수급자(생보자) • 모자가정, 국가유공자 등 • 기타 청약저축가입자 ※ 주택공급에 관한 규칙 제31조 | 전용 면적 40㎡ 이하 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • 1992~1993 사업분 - 재정 50% - 기금 20%, - 입주자 30% • 19994년 이후 • 규모별로 기금지원 | 50년 | <ul style="list-style-type: none"> • 청약저축가입자 • 기타 특별공급대상자 - 국가유공자, 철거민, 장애인 등 ※ 주택공급에 관한 규칙 제19조 | 60㎡ 이하 | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • 대한주택공사 • 지자체 | <ul style="list-style-type: none"> • 재정 10~40% • 주택기금 40~50% • 사업자 10% • 임차인 10%~30% | 국민 임대 (30년) | <ul style="list-style-type: none"> • 60㎡ 이하: - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 청약저축가입자(무주택세대주) • 60㎡ 초과: - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 청약저축가입자(무주택세대주) ※ 주택공급에 관한 규칙 제32조 | 85㎡ 이하 |
| | <ul style="list-style-type: none"> • 대한주택공사 • 지방공사 • 민간업체 | <ul style="list-style-type: none"> • 규모별로 기금지원 (85㎡ 이하) - 소형: 호당 최고 5,500만 원 - 중형: 7,500만 원 | 5년, 10년 | <ul style="list-style-type: none"> • 주택공급에 관한 규칙 청약저축 1~2순위 해당자(무주택세대주) | 149㎡ | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • 대한주택공사 • 지방공사 • 민간업체 • 고용자 | <ul style="list-style-type: none"> • 위와 같음 | 5년 (사원 임대) | <ul style="list-style-type: none"> • 5인 이상 고용사업체의무 주택 세대주인 피고용자 ※ 근로자주택공급 및 관리 규정 | 85㎡ 이하 | |
| | 민간 건설 | <ul style="list-style-type: none"> • 민간업체 | <ul style="list-style-type: none"> • 자체자금 및 임대보증금 | 5년 | <ul style="list-style-type: none"> • 사업자 자율선정 | 제한 없음 |
| 매입 임대 | <ul style="list-style-type: none"> • 개인, 법인 | <ul style="list-style-type: none"> • 자체자금 및 임대보증금 - 호당 6,000만 원까지 용자 | 3년 | <ul style="list-style-type: none"> • 사업자 자율선정 | 제한 없음 | |

자료: 건설교통부, 2005. 주택업무편람.

활권을 대상으로 공공임대주택이 주변의 지가에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 설문조사와 상관분석을 이용하여 공공임대주택으로부터의 거리와 지가변동 간의 상관관계를 도출한 결과, 공공임대주택 및 토지의 특성에 따라 지가에 미치는 영향이 달라짐을 알 수 있었다. 홍종문·이주형(2006)은 국민임대주택의 입지가 주변 아파트 가

격에 미치는 영향을 전국적인 규모로 실증 분석하였다. 특성가격접근법을 사용하여 종합분석한 결과, 인근 주택가격 하락에 영향력이 미미하다고 언급하였다.

김용순·권치홍(2004)은 1998년부터 2012년까지 총 112만 호를 공급하는 국민임대주택에 대한 경제적 파급효과를 다지역산업연관(MRIO)모형으

로 분석하였고, 그 결과 국민임대주택사업은 무주택서민의 주거안정을 도모할 뿐 아니라 경제활성화와 고용안정에 크게 기여한다고 주장하였다.

M. Harloc(1988)은 임대주택은 주택문제를 시장 메커니즘에만 의존해서는 해결하기 어려운 저소득층의 주거안정수단으로 널리 인정되고 있다고 밝히고 있다.

이처럼 임대주택을 대상으로 하는 대부분의 연구는 임대주택정책, 주거만족도, 관리·운영의 문제점을 통한 개선방안을 제시하는 데 국한되어 있었으며, 주택가격과의 관계, 지역임대주택의 특징에 관한 연구는 소수에 불과했다.

그러나 임대주택가격 및 유형별 특징을 분석한 선행연구 또한 임대주택과 주변 주택가격, 지가변화패턴을 고찰한 실증연구로 전체 주택시장과의 연관성 여부는 결여되어 있다.

따라서 본 연구에서는 기존 연구와 달리 임대주택공급과 지역주택가격 간의 연관성을 파악하고, 건립된 임대주택의 특성을 유형화하여 평가한 것이 기존 선행연구와 차별화된 특징이다.

III. 임대주택이 주택시장에 미치는 영향

1. 분석의 틀

임대주택의 공급이 주택가격 변화에 미치는 영향을 분석하기 위하여 본 연구에서는 다중상관관계분석을 실시하여 이들 간의 연관성을 바탕으로 부산광역시 주택시장에 미치는 영향을 고찰하였다.

다중상관관계분석(Correlation Analysis)은 변수들 간의 연관성 정도를 계량화하여 수치로 나타내는 분석법으로, 하나의 변수가 다른 변수와 어느 정도 밀접한 관련성을 가지고 변화하는지를 알아 보기 위한 연구에서 주로 사용되고 있다.

또한 상관관계분석에서 나타나는 상관계수(Correlation Coefficient)는 피어슨 상관계수(Pearson Correlation)를 일컫는 것으로 상관관계 분석 중 가장 많이 활용되고 있으며, 이는 대상변수들의 측정에 사용된 측도가 등간·비율척도일 때 하나의 변수와 다른 변수와의 관련성을 분석하는데 사용되며 그 식은 다음과 같다.

$$r = \frac{S_{xy}}{S_x S_y} = \frac{\sum(X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})}{\sqrt{(\sum(X_i - \bar{X})^2)(\sum(Y_i - \bar{Y})^2)}}$$

X_i = 응답자 i 의 X 의 관찰값

Y_i = 응답자 i 의 Y 의 관찰값

S_x = X 의 표준편차

S_y = Y 의 표준편차

S_{xy} = X 와 Y 의 공분산

상관계수가 (-)값을 가지면 부(Negative)의 상관관계가, (+)값을 가지면 정(Positive)의 상관관계가 있음을 의미하며, r값이 0에 가까울수록 상관관계가 약한 것을 의미하고 1에 가까울수록 강한 상관관계가 있는 것으로 해석할 수 있다.

2. 임대주택이 주택시장에 미치는 영향 분석

임대주택과 주택시장의 분석에 앞서, 부산광역시에서 최초로 임대주택이 건립된 1987년부터 2005년 현재까지의 임대주택 세대수와 동일 시기의 주택가격지수를 조사하였다.

분석에 사용된 자료는 대한주택공사와 부산도시개발공사, 민간업체 등이 공급한 임대주택을 연도별로 크게 네 개(1990년 이전, 1991~1995년, 1996~2000년, 2001년 이후) 구간으로 나누어 분석을 실시하여 서술하였다. 아울러 KB국민은행(<http://www.kbstar.com>)에서 제공하는 주택가격지수도 역시 동일 기간별로 정리한 후 다음의 식

표 3_ 부산광역시 임대주택 현황

| 구분 | 지구별 | 소재지 | 규모 | | | | 대지면적 (㎡) | 임대 기간 | 준공 연도 | |
|-----------|----------|-----------------|-------------|----|----------------|----------------|-------------|----------|----------|------|
| | | | 층수 | 동수 | 평형 | 세대수 | | | | |
| 공공 주체 | 동삼1 | 영도구 동삼동 1121 | 15 | 4 | 12 | 976 | 39,872 | 영구 | 1991 | |
| | 동삼2 | 영도구 동삼동 1123 | 15 | 9 | 12 | 1,968 | 146,269 | 영구 | 1993 | |
| | 금곡1 | 북구 금곡동 53-1 | 15 | 5 | 12,13 | 1,099 | 27,265 | 영구 | 1994 | |
| | 금곡2 | 북구 금곡동 98-1 | 15 | 10 | 12,13 | 1,460 | 47,416 | 영구 | 1994 | |
| | 금곡4 | 북구 금곡동 1108 | 15 | 13 | 12,13 | 1,937 | 52,416 | 영구 | 1994 | |
| | 덕천2 | 북구 덕천3동 808 | 15 | 7 | 12,13 | 970 | 40,743 | 영구 | 1991 | |
| | 반송 | 해운대구 반송동 77 | 15 | 7 | 12,14,18 | 1,710 | 61,019 | 영구 | 1991 | |
| | 모라1 | 사상구 모라3동 552 | 15 | 16 | 12,13 | 2,529 | 104,422 | 영구 | 1992 | |
| | 모라3 | 사상구 모라동 75 | 15 | 14 | 12,13 | 2,385 | 82,554 | 영구 | 1993 | |
| | 당감1 | 부산진구 당감동 792 | 25 | 3 | 18 | 383 | 10,809 | 50년 | 1999 | |
| | 금곡7 | 북구 금곡동 811 | 20 | 8 | 16,17 | 802 | 23,740 | 50년 | 1996 | |
| | 해운대1 | 해운대구 좌동 1276 | 25 | 3 | 21 | 420 | 12,237 | 50년 | 1997 | |
| | 기장교리 | 기장읍 교리 170번지 | 15 | 9 | 16,19,20 | 875 | 30,764 | 국민임대 | 2003 | |
| | 용호 | 남구 용호동 563-1 | 25 | 3 | 21,23,29,32 | 362 | 13,248 | 5년 | 2000 | |
| | 만덕2 | 북구 만덕1동 831-1 | 25 | 4 | 20,23,33 | 283 | 8,860 | 5년 | 2001 | |
| | 기장서부리 | 기장읍 서부리 101 | 15 | 10 | 20,26 | 386 | 31,037 | 5년 | 2001 | |
| | 화명 | 북구 화명동 2322 | 25 | 16 | 20,24,34 | 1,618 | 59,420 | 5년 | 2001 | |
| | 만덕3 | 북구 만덕동 944-6 | 15 | 12 | 20,23 | 1,350 | 57,253 | 국민임대 | 2003 | |
| | 율리 | 북구 금곡동 1882 | 24 | 5 | 21,25 | 840 | 4,219 | 국민임대 | 2004 | |
| | 동삼1 | 영도구 동삼1동 1124-6 | 14 | 3 | 12 | 400 | 11,355 | 영구 | 1993 | |
| | 개금2 | 부산진구 개금3동 1-1 | 15 | 6 | 12 | 990 | 39,832 | 영구 | 1994 | |
| | 동삼2 | 영도구 동삼1동 510-9 | 20 | 7 | 12 | 1,120 | 32,170 | 영구 | 1995 | |
| | 덕천2 | 북구 덕천1동 814-1 | 15 | 8 | 12 | 990 | 40,743 | 영구 | 1994 | |
| | 반송 | 해운대구 반송동 880 | 15 | 7 | 12 | 1,050 | 22,448 | 영구 | 1995 | |
| | 다대3 | 사하구 다대2동 113-12 | 15 | 5 | 12 | 750 | 17,527 | 영구 | 1992 | |
| | 다대4 | 사하구 다대2동 96-1 | 25 | 10 | 12 | 1,920 | 43,889 | 영구 | 1995 | |
| | 다대5 | 사하구 다대1동 1549-2 | 22 | 12 | 12 | 2,107 | 57,025 | 영구 | 1996 | |
| | 부곡 | 금정구 부곡4동 964 | 15 | 2 | 13,14 | 553 | 12,702 | 영구 | 1991 | |
| | 학장1 | 사상구 학장동 168-7 | 15 | 5 | 12 | 720 | 39,471 | 영구 | 1993 | |
| | 도시두송 | 사하구 다대동 96 | 22 | 1 | 24 | 130 | 3,482 | 50년 | 1998 | |
| | 구포 | 북구 구포동 1259-26 | 10 | 1 | 13 | 103 | 2,882 | 50년 | 1999 | |
| | 민간 주체 | 남영 1차 아파트 | 사하구 하단동 479 | 5 | 5 | 15,16,17,19,20 | 165 | 5,441 | 5년 | 1987 |
| | | 남영 2차 아파트 | 사하구 하단동 475 | 15 | 2 | 17,21,23,24 | 354 | 6,347 | 5년 | 1989 |
| 동원 3차 아파트 | | 사하구 장림동 185-1 | 24 | 2 | 24,28,31,33 | 154 | 10,886 | 5년 | 1999 | |
| 삼한 3차 | | 해운대구 반송동 883 | 24 | 1 | 33 | 143 | 6,715 | 5년 | 1999 | |
| 무학다솜 | | 사상구 엄궁동 1 | 18,25 | 2 | 18,15 | 387 | 9,429 | 5년 | 2000 | |
| 우신 | | 해운대구 반여동 585 | 23 | 4 | 24,32 | 245 | 10,986 | 5년 | 2001 | |
| 일동 | | 해운대구 반여동 1192-3 | 25 | 5 | 23 | 486 | 12,133 | 5년 | 2001 | |
| 이진테마빌 | | 기장읍 서부리 401 | 22 | 2 | 15,22,23,24,25 | 276 | 10,469 | 5년 | 2001 | |
| 가화랜드빌 1차 | | 기장읍 대라리 172-12 | 8 | 1 | 20,24 | 28 | 8,180 | 5년 | 2001 | |
| 가화랜드빌 2차 | | 기장읍 교리 352-4 | 12 | 1 | 22,25 | 44 | 1,174 | 5년 | 2002 | |
| 삼한 5차 | | 해운대구 반송동 886 | 19 | 2 | 22,24 | 298 | 13,879 | 5년 | 2002 | |
| 신세대 지큐빌 | | 사하구 장림동 16 | 25 | 7 | 21,24 | 990 | 25,331 | 5년 | 2003 | |
| 삼한 | | 금정구 서동 304-151 | 15 | 3 | 27,32 | 241 | 10,385 | 5년 | 2003 | |
| 남영임대아파트 | | 사상구 덕포1동 789 | 15 | 3 | 22 | 400 | 9,897 | 5년 | 1993 | |

자료: 부산광역시 내부자료 재정리.

표 4_ 임대주택 공급과 주택시장별 변화율 간의 다중상관관계분석 결과

| 구분 | 임대주택 공급수 | 매매 | | | | 전세 | | | |
|-----------------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 종합 | 아파트 | 단독 | 연립 | 종합 | 아파트 | 단독 | 연립 |
| Pearson 상관계수 | 1 | -0.624 | -0.687 | -0.502 | -0.542 | -0.433 | -0.485 | -0.355 | -0.313 |
| 유의확률(양쪽) | | 0.376 | 0.313 | 0.498 | 0.458 | 0.567 | 0.515 | 0.645 | 0.687 |

과 같이 주택가격 변화율을 산출하여 주택시장에 미치는 영향의 정도를 분석하였다.

$$\text{주택가격 변화율} = [(\text{최근 지수} - \text{최초 지수}) / \text{최초 지수}] \times 100$$

그후 각 주택의 유형별로 기간별 가격변화율과 공급임대주택 공급량과의 관계를 다중상관분석을 통하여 비교하였으며 그 결과는 다음과 같다.

다중상관관계분석 결과, 임대주택의 공급수와 매매·전세 모두 관련성을 가지는 것으로 나타났다. 즉, 임대주택이 공급되면 주택시장의 가격은 전체적으로 하락하고 있는 것으로 분석되었으며, 특히 아파트매매의 경우, 상관계수는 -0.687로서 가장 상관관계가 큰 것으로 나타났다.

이는 부산의 경우, 임대주택의 공급이 증가할수록 아파트매매의 가격은 크게 하락하는 것으로 미루어 볼 때, 임대주택이 건립될수록 실제로 아파트에 거주하거나 보유하고 있는 사람에게 더욱 영향을 미치는 것으로 판단된다.

한편, 상관계수의 모든 값이 음수로 나타난 것으로 미루어, 임대주택의 공급이 주택가격 등 주택시장에 대해 부(負)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 즉 부산광역시에 임대주택이 공급됨에 따라 전체적인 주택가격의 변화율을 하락시킴으로써 주택시장의 상승효과를 억제하는 기능을 지닌 것으로 판단된다.

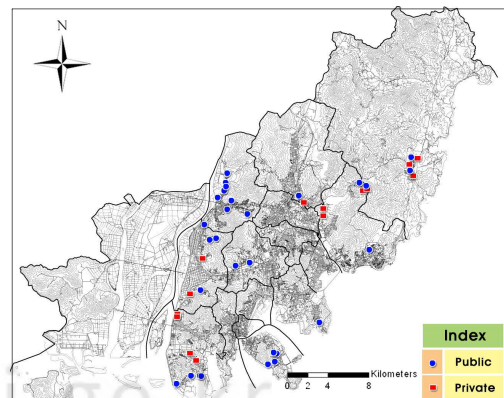
IV. 임대주택의 유형별 특성

1. 부산광역시 임대주택 현황

부산광역시는 지형적 특성상 산지가 많아 가용토지와 택지가 매우 부족하여, 산지나 경사지에 주거지가 다수 산재하고 있다. 이러한 지역에 대부분 저소득층이 거주하면서 생활환경의 악화와 기반시설의 미비 등으로 많은 문제점을 가져 오고 있다. 이를 해결하기 위해서 재개발이나 주거환경개선사업 등이 시행되었으며, 임대형식의 임대주택이 건설되었다.

임대주택은 공공부문과 민간부문, 공공주체와 민간주체로 크게 구분할 수 있다. 본 연구에서는 사업의 주체로 구분하였고, 공공주체에는 대한주택공사와 부산도시공사, 민간주체에는 민간기업이 대상이 된다. 2005년 현재, 부산광역시에는 공공

그림 1_ 부산광역시 임대주택현황(2005년)



주체로 31개소의 임대주택 단지가 건설되어 있으며, 민간주체로는 14개소로 총 45개소의 임대주택 단지가 건설되어 있다.

2. 임대주택의 공간적 변화 특성 분석

산광역시의 임대주택은 당시 정부의 주택공급정책의 일환으로 저소득층을 위한 임대주택의 목적으로 추진되어 1980년대 중후반부터 건설되기 시작하였다.

1990년 이전에 부산광역시 임대주택은 1980년대 중후반 사하구 하단동에 남영 1, 2차 아파트가

건설되었다. 이는 민간 주체로 건설된 부산광역시 최초의 임대주택으로 두 단지가 같이 지역에 위치하고 있어 하나의 대규모 임대주택단지를 형성하였다.

그후 1991년부터 1995년 사이에는 2005년 현재 부산시 임대주택 45개소 중 이 기간에 전체의 42%가 건립될 만큼 가장 활발하게 추진되었다. 주로 공공이 주체가 되어 추진되었고, 북구(5개소)와 영도구(4개소), 사상구(4개소) 등의 저소득층이 밀집된 지역에 집중되어 건설되었다. 건립 주체별로 살펴보면, 공공 주체로 건설되어진 임대주택은 18개소이며, 민간 주체는 1개소다.

그림 2_ 부산광역시 임대주택현황(1990년 이전)

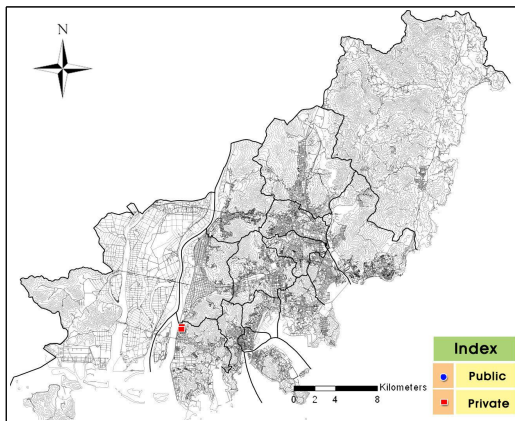


그림 3_ 부산광역시 임대주택현황(1991~1995년)

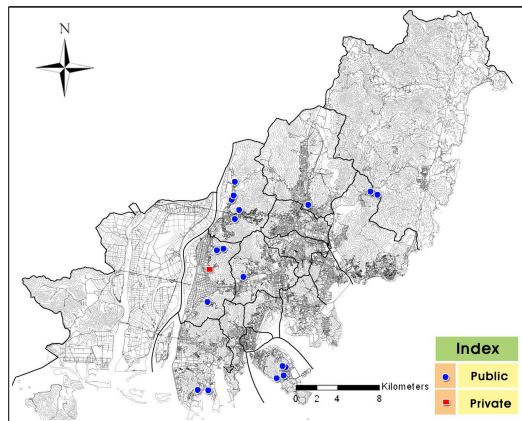


그림 4_ 부산광역시 임대주택현황(1996~2000년)

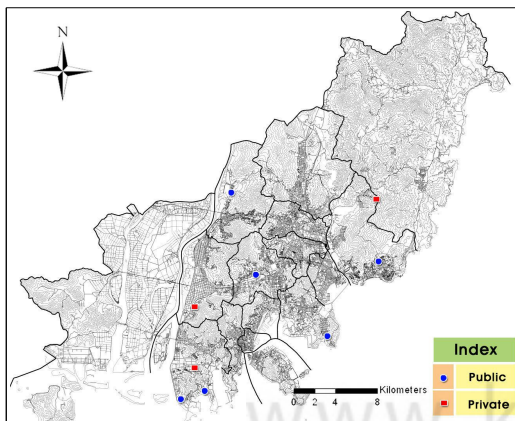


그림 5_ 부산광역시 임대주택현황(2001년 이후)

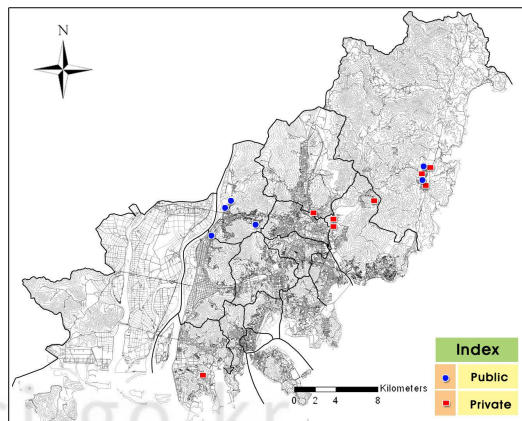


표 5_ 변수설정

| 구분 | 단위 | 구분 | 단위 |
|---------|----------------|------------|-------|
| 층수 | 층 | 기초생활자비율 | % |
| 동수 | 개 | 기초생활자세대수비율 | % |
| 평균면적 | m ² | 임대주택비율 | % |
| 세대수 | 세대 | 전입전출비율 | % |
| 건설 경과연수 | 년 | 사업주체 | 공공·민간 |
| 평균공시지가 | 원 | - | - |

1996년에서 2000년까지 건립된 임대주택을 살펴보면, 부산광역시 내 다양한 지역에 분포되어 건립되어 공간적 범위 확대가 가장 큰 특징이다. 지역별로는 사하구에 3개소의 임대주택단지가 건설되었고, 해운대구에 2개소, 남구, 부산진구, 사상구, 북구에 각각 1개소의 임대주택이 과거에 비해 지역별 집중도가 낮고 시 전역에 걸쳐 비교적 골고루 분포되어 건설되었다.

2001년 이후에는 주거지역이나, 도시개발이 활발히 늘어난 지역에 집중하여 임대주택이 건설되었다.

지역별로는 북구에 공공 주체 임대주택이 4개소가 건설되었고, 해운대구의 반여동과 반송지역에 민간 주체로 임대주택이 3개소에 건설되었다. 특히 기장군에는 기장읍에 공공 주체 2개소, 민간 주체 2개소 등 총 4개소의 임대주택 단지가 건설되어 보급되었다.

3. 부산광역시 임대주택의 유형화

임대주택의 유형화를 위해 본 연구에서는 부산광역시 임대주택의 특성을 파악하기 위하여 개별 단지의 특성과 주변지역과의 연계적 특성을 고려하여 변수를 설정하였다.

먼저, 분석변수는 국내외 선행연구에서 다루어

진 변수를 바탕으로 객관성 있는 Data를 중심으로 선정하였다. 그 결과, 단지의 층수, 단지 내 동수, 평균 면적(개별 면적), 세대수, 건설 경과연수, 평균공시지가, 기초생활자비율, 기초생활자세대수비율, 임대주택비율, 전입전출비율, 사업주체 등 총 11개의 변수를 추출하였다.

다음으로 추출된 설명변수를 표준점수(Z-score)로 변환하여 확률변수를 표준화하였다. 마지막으로 상관분석을 통해서 기초생활자비율과 평균공시지가를 제외한 총 9개의 변수를 가지고 군집분석을 실시하였다.

도출된 변수를 토대로 한 군집분석 결과 총 3개의 군집이 추출되었다.

군집별로 살펴보면, 제1군집은 동삼2, 금곡2, 금곡4, 반송, 모라1, 모라3, 화명, 만덕3, 다대4, 다대5 등 총 10개 단지로 나타났다. 이들 단지는 공공이 주체가 된 대규모(1,300세대 이상)의 임대주택 단지로 파악되었다.

제2군집은 동삼1, 금곡1, 덕천2, 금곡7, 기장교리, 울리, 개금2, 동삼2, 덕천2, 반송, 다대3, 학광1, 신세대 지큐빌 등 총 13개 단지이며, 이들은 중규모(900~1,300세대)의 단지 규모를 나타내며, 신세대 지큐빌만 민간 주체로 건설되었을 뿐 나머지는 공공 주체로 건설되었다.

제3군집은 1군집과 2군집을 제외한 지역으로

그림 6 _ 덴드로그램

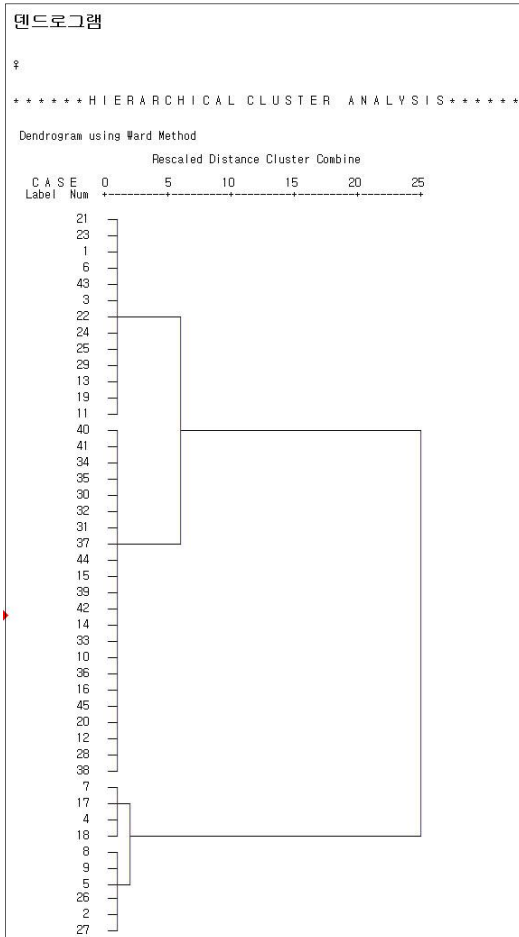


그림 7 _ 제1군집 분석 결과(대규모 공공주체)

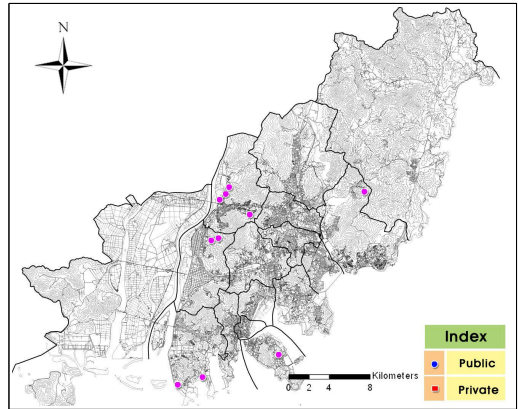


그림 8 _ 제2군집 분석 결과(중규모 공공주체)

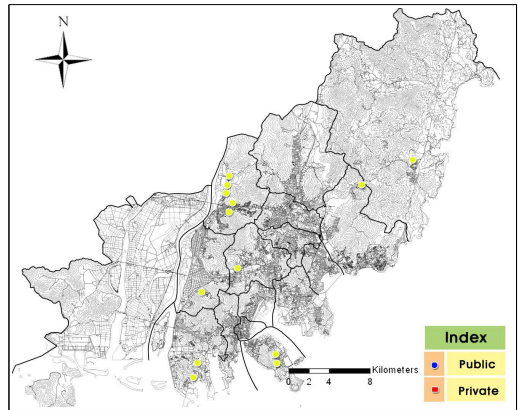
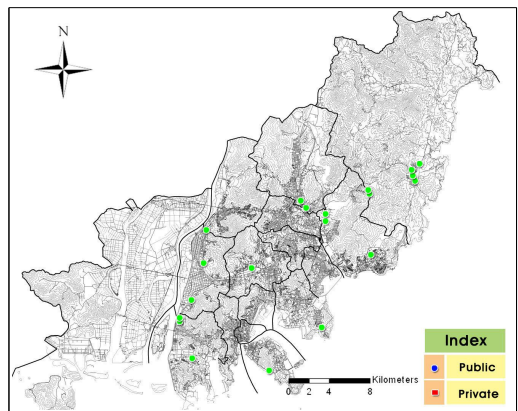


그림 9 _ 제3군집 분석 결과(소규모 공공·민간 혼합주체)



이들 임대주택 단지는 소규모(90세대 이하)로 공공 또는 민간이 주체가 되어 건설된 단지로 나타났다. 민간이 주체가 되어 건설된 대부분의 임대주택 단지가 제3군집에 포함되어 있다.

군집분석 결과를 종합해 보면, 지금까지 건립된 부산광역시의 임대주택은 대규모일 경우 공공이 주체가 되어 건설되었고, 중규모는 대다수가 공공이 주체가 되어 건설된 것으로 분석되었다.

반면, 소규모의 경우에는 민간이 주체로 건립된 임대주택이 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

표 6_군집분석 결과

| 군집 | 단지명 | 단지수 | 비고 |
|------|--|-----|------------------------------|
| 제1군집 | 동삼2, 금곡2, 금곡4, 반송, 모라1, 모라3, 화명, 만덕3, 다대4, 다대5 | 10 | 동삼2, 반송(대한주택공사) |
| 제2군집 | 동삼1, 금곡1, 덕천2, 금곡7, 기장교리, 울리, 개금2, 동삼2, 덕천2, 반송, 다대3, 학장1, 신세대 지큐빌 | 13 | 동삼1(대한주택공사), 동삼2, 반송(부산도시공사) |
| 제3군집 | 당감1, 해운대1, 용호, 만덕2, 기장서부리, 동삼1, 부곡, 도시두송, 구포, 남영 1차, 남영 2차, 동원 2차, 삼한 3차, 무학디딤, 우신, 일동, 이진테마빌, 가화랜드빌 1차, 가화랜드빌 2차, 삼한 5차, 삼한, 남영임대 | 22 | 동삼1(부산도시공사) |

민간기업이 소규모의 단지를 선호하는 이유는 규모가 작고, 임대기간이 짧아 임대 후 분양이 단기간에 이루어질 수 있는 수익극대화를 고려한 것이라고 판단된다.

이상의 임대주택 군집분석의 결과를 토대로 군집별로 유형화한 결과는 <그림 7, 8, 9>와 같다.

V. 결론 및 정책제언

그동안 정부는 저소득층을 위한 임대주택의 공급 필요성을 인식하고 이를 주요 정책기조로 유지하여 왔으며, 최근 들어 그에 대한 논의가 활발히 진행 중에 있다. 이 시점에서 지금까지 건설되었던 임대주택의 공급이 주택시장에 미친 영향을 파악하고 그 특성을 고찰할 필요성이 제기되기 시작하였다.

이러한 배경하에 본 연구에서는 부산광역시에 서 임대주택이 최초로 건립된 시기인 1987년부터 최근 2005년까지의 임대주택을 대상으로 주택시장과의 상관성과 유형별 특징을 살펴보았으며 그 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 다중상관관계분석 결과 임대주택 건립이 주택시장 전체의 가격변화에 관련성이 높은 것으로 나타났으며, 그중에서도 특히 아파트매매가격의 경우는 상호 관련성은 매우 높은 것으로 나타났다.

둘째, 임대주택 건설 변화특성을 살펴보면 1987

년 부산광역시에 최초로 임대주택이 건립된 이후 2000년 이전까지는 대한주택공사와 부산도시공사 등 공공부문에서 대부분의 임대주택을 공급하였으나, 2001년 이후에는 민간부문의 소규모 참여가 두드러지게 나타났다.

셋째, 군집분석 결과 총 3개의 군집으로 나타났으며 이는 규모별, 사업 주체별로 설명이 가능하도록 분석되었다.

이러한 연구의 결과로 본 연구에서는 다음과 같은 정책적 시사점이 도출되었다.

첫째, 그동안의 임대주택이 공익을 우선으로 공공이 주도적으로 건설을 추진해왔고 최근 들어 민간이 참여하고 있다. 그러나 민간주체는 수익을 우선으로 하는 민간 기업의 성격상 대부분 소규모로 건립하고 있다. 따라서 향후 민간부문에서도 공공과 파트너십 형성 방안 강구, 기업메시나 차원이나 사회복지 차원에서 공익성 위주의 대규모 임대주택의 건립추진이 필요하다.

둘째, 도출된 결과로 알 수 있듯이 민간주체의 임대주택은 단기간, 소규모로 건립되는 경우가 대부분이며 10년 이상 장기임대주택은 2003년부터 제도가 도입되었으나, 임대기간이 장기간이어서 민간사업자들이 건설을 꺼려하고 있다. 따라서 장기임대주택의 민간참여를 유도하기 위해 임대기간 만기 전 조기분양제도의 마련이 필요하다고 판단된다.

연구를 진행하면서 자료의 한계로 인하여 더 많은 변수를 추출하지 힘들었으며, 다양한 다변량분석을 실시하기 어려운 문제가 발생하였다. 또한 2009년 6월부터 시행될 개정 「임대주택법」에서 제시하는 20년 단위 장기전세주택도 임대주택에 포함되는 사항, 2010년 3월부터 시행될 「보금자리주택 건설 등에 관한 특별법」에 대한 사항 등 향후 급격히 변화되는 주택정책에 따른 내용과 특성에 관한 객관적 데이터의 구축이 힘들어 모든 부분에 대해 설명하기 힘든 문제가 나타났다.

마지막으로 본 연구를 진행하면서 나타난 임대주택의 건립 수에 따른 주택시장의 가격변화와 특성에 관한 부분과 정부의 주택정책이 지방의 임대주택에 미치는 영향에 관한 연구는 향후의 과제로 남겨둔다.

참고문헌

강호석. 2004. “임대주택 정책의 개선방향”. 한국공공관리학보 제18권 제2호. 경기 : 한국공공관리학회. p259.
 강호석. 2005. “민간건설 공공임대주택 정책에 관한 연구”. 중앙대학교 박사학위 논문.
 국토연구원. 1992. 민간임대주택산업 육성방안. 경기 : 국토연구원.
 건설교통부. 2005. 주택업무편람. 경기 : 건설교통부.
 김용순 · 권치용. 2004. 국민임대주택 건설의 경제적 효과 분석. 경기 : 대한주택공사.
 김홍배. 1995. 도시 및 지역경제 - 분석과 예측. 서울 : 기문당.
 문장혁 · 서경천 · 이성호. 2006. “공공임대주택이 커뮤니티 지가에 미치는 영향에 관한 연구”. 국토계획 제41권 제4호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp103-116.
 박신영 · 진미윤. 2001. 공공임대주택의 소유계층에 따른 공급전략과 관리운영방안. 경기 : 대한주택공사.

부산광역시. 각 연호. 부산통계연보.
 우이영. 2005. “임대주택의 혼합이 주택가격에 미치는 영향”. 서울대학교 석사학위 논문.
 윤주현 · 김근용. 2002. 공공임대주택제도 개선방안 연구. 경기 : 국토연구원.
 엄돈민. 1984. “저소득층 주거수준의 향상과 임대주택의 공급”. 주택정보 제63권. 서울 : 한국주택사업협회. pp22-29.
 이준근. 2004. “임대주택정책의 효과에 관한 연구”. 고려대학교 박사학위 논문.
 임승직. 1997. 주택시장의 동향과 임대주택 공급확대의 필요성. 경기 : 대한주택공사.
 이영일. 2006. “공공임대주택제도의 개선방안에 관한 연구”. 경기대학교 석사학위 논문.
 장영희. 2003. 공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선방안. 서울 : 서울시정개발연구원.
 정의철. 1998. 임대주택건설 활성화 방안 연구. 서울 : 서울시정개발연구원.
 주택가격지수. KB국민은행(<http://www.kbstar.com>). [2009.2.17]
 주택관리공단. 2004. 공공임대주택의 효율적 관리체계 구축 연구. 경기 : 주택관리공단.
 주택동향. KB부동산(<http://est.kbstar.com>).[2009.2.17]
 한국갤럽 · 대한주택공사. 2005. 2005년 임대주택 실태조사 보고서. 경기 : 대한주택공사.
 한국도시연구소. 2004. 공공임대주택관리 전문화 방안. 서울 : 한국도시연구소.
 한창욱 · 남진. 2006. “공공임대주택의 공급이 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구”. 대한국토·도시계획학회 정기학술대회 논문집. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp1003-1014.
 홍종문 · 이주형. 2006. “국민임대주택 입지가 주변 아파트가격에 미치는 영향분석”. 한국도시설계학회 논문집 제7권 제3호. 서울 : 한국도시설계학회. pp23-32.
 M. Harloc. 1988. “The Changing Role of Social Rented Housing”. ed. M. Ball. et al. *Housing and Social Change in Europe and the USA*. London : Routledge.
 Seow-Eng Ong and Tien-Foo Sing. 2002. “Price Discovery between Private and Public Housing Markets”. *Urban Studies* vol.39, no.1. U.S. : Univ. of Glasgow. pp57-67.

- 논문 접수일: 2009. 4.10
- 심사 시작일: 2009. 4.13
- 심사 완료일: 2009. 6. 5

ABSTRACT

The Study on the Influences of Rental Housing to Busan Housing Market and Its Characteristics

Keywords: Rental Housing, Housing Market, Relative Price of Housing, Housing Policy, Housing Stock

The rental housing has its own characteristics in the view of societal problems. For example, the influences of rental housing is less than sale housing in aspect of economy, but the central and the local governments have to have the rental housing policies for the social welfare.

This paper tries to find out the influences of rental housing to Busan housing market using cluster analysis statistical tool through SPSS 12.0, MS Office.

As the results, the rental housing affects to housing price down of sale housing, and the rental housing construction of the public sector is needed for the social sustainability to the low levels. Therefore, the government's role of in field of housing market is very significant for the societal health, and private sector's aggressive participation is also needed.

임대주택이 부산의 주택시장에 미치는 영향과 유형별 특징에 관한 연구

주제어: 임대주택, 주택시장, 상대적 주택가격, 주택정책, 주택재고

임대주택 공급에 대한 단편적인 연구가 아니라 지금까지 건립된 임대주택의 공급지역, 공급주체 등 유형별 특징과 함께 주택시장에 끼치게 되는 영향에 대한 연구는 필요하지만 그 결과는 많지 않다. 본 연구는 부산광역시에서 현재까지 건립된 임대주택을 조사·분석하여 주택가격과 어느 정도 연관성을 가지고 있는지 살펴보고, 유형별 특성을 도출하여 향후 임대주택이 도시정책에 미치는 영향에 관한 기초자료 제공과 정책적 시사점을 제시하는 데 그 목적이 있다.

이에 본 연구에서는 SPSS와 MS Office의 분석툴을 사용하여 다중상관분석과 군집분석을 통해 임대주택이 부산광역시의 주택시장에 미치는 영향을 고찰하였다.

그 결과, 임대주택은 주택시장 전체의 가격변화에 관련성이 높은 것으로 나타났으며, 주택가격을 하락시키고 저소득층의 사회적 균형을 위해서는 필요한 것으로 분석되었다. 또한 유형별 특징에 따라 지역, 주체별로 평가를 통해 시사점이 도출되었다.

따라서 주택시장에서 주택가격에 상관없이 정부의 공익성에 관한 역할은 지역사회의 지속가능성을 위해서 매우 중요하다고 판단되며, 민간주체의 적극적 참여를 위한 방안마련이 필요하다고 사료된다.