

노후주택 신축은 소형 민간임대주택 임대료에 어떤 영향을 미치는가?: 서대문구 사례 실증분석

How Does the Replacement of Old Housing Affect the Rent Level of Small-sized Private Rental Housing?: Analysis of the Case in Seodaemun-gu, Seoul

홍정훈 Hong Jeonghoon*, 김수현 Kim Soo-hyun**

Abstract

To control rent increases and reduce the burden of housing costs for tenants, it is necessary to expand the supply of rental housing. Meanwhile, the private sector has dominated the supply of rental housing and many have advocated initiatives based on the housing filtering theory. However, there has been debate overseas that the private sector's housing provision itself could not improve the affordability of vulnerable groups. This paper examines rent changes in existing housing in Seodaemun-gu, Seoul, where many old houses have been replaced with small rental housing units since 2020, using transaction data from the MOLIT, linking with building registry and public rental housing data. First, linear regression analysis indicates that the higher the proportion of new small houses in a neighborhood, the higher the rent inflation. Second, binary logistic regression analysis shows that the higher the proportion of public rental housing, the more likely it is to maintain affordability for low-income young households. These findings highlight the importance of neighborhood effects to facilitate the filtering process, rather than merely increasing the supply of private rental housing.

Keywords: Private Rental Housing Market, Housing Filtering Process, Affordability, Youth Households.

I. 서론

임대료 상승을 억제하고 주거비 부담을 완화하기 위해 더 많은 임대주택 공급이 필요하다는 데는 논쟁의 여지가 없다. 다만 그 방법을 공공이 주도할 것인지, 아니면 민간시장의 공급을 촉진하는 방식으로 대처할 것인지는 선진국에서도 상당한 논란이 되어왔다. 공공이 주도해야 한다는 논리는 주거지원이 필요한 계층에게 직접적인 도움을 주는 것이 가장 빠르고 유의미한 개선효과를 거둘 수 있다는 것이다. 반면 후자

는 시장에서 좋은 주택이 더 많이 공급되면 하위주택 시장도 연쇄적으로 개선되기 때문에, 정부는 민간부문의 공급을 지원하면 된다는 접근법이다. 두 방향을 반드시 대립적으로 볼 필요는 없지만 나라별, 시기별로 각각에 대한 강조점이 변해왔다.

임대차시장 안정을 위해 민간부문의 임대주택 공급을 확대해야 한다는 주장은 학술적으로 여과이론(housing filtering theory)에 바탕을 둔다. 서구에서 1960년대부터 정식화된 여과이론은 좋은 주택을 공급하면 자연스럽게 하위계층의 주거사정도 개선된다는

* 세종대학교 도시·부동산·유통학과 박사과정(제1저자) | Ph.D. Candidate, Sejong Univ. | Primary Author | cloudmate0307@gmail.com

** 세종대학교 공공정책대학원 교수(교신저자) | Prof., Sejong Univ. | Corresponding Author | shkimsdi@sejong.ac.kr

접근법(Lowry 1960)으로, 많은 나라에서 중요한 주택 공급 전략으로 채택되었다. 그러나 선진국에서는 이런 접근법이 반드시 취약계층의 주거비 부담을 개선하지 못한다는 반론도 등장(Boddy and Gray 1979; Skaburskis 2006)하는 등 그 효과에 대한 회의론이 부각되었다. 특히 상당수 연구는 공공의 역할을 줄이고 규제 완화를 통해 민간 공급을 늘린 데 따른 한계를 지적하고 있다(Somerville and Holmes 2001; Yates and Wood 2005; Hulse and Yates 2017; Turner and Wessel 2019).

우리나라에서는 여과이론을 둘러싼 논의가 거의 없었지만, 적어도 1980년대까지는 암묵적으로 상위 계층을 위한 주택을 공급하면 하위계층의 주거문제가 연쇄적으로 개선될 것이라는 인식을 가졌던 것으로 볼 수 있다. 그러나 판자촌 해체와 저소득층 주거 문제 악화가 본격화되면서, 1989년 영구임대주택 도입과 함께 계층별로 차별화된 주택 공급 전략이 채택된다(김수현 2022). 이후 공공부문과 민간부문의 임대주택 공급은 시장상황이나 정부 성격에 따라 강조점을 달리하면서 진행되어왔다.

하지만 최근 10여 년 사이에는 기업형임대주택 공급이나 노후저층주거지 개선을 촉진해서 민간부문의 임대주택 공급을 확대하려는 움직임이 적극적으로 나타나고 있다. 2015년에는 기업형 민간임대주택 공급 활성화를 위해 '민간임대주택에 관한 특별법'을 전부 개정했고, 2023년에도 일환으로 도시형생활주택 규제를 완화했다. 도심부 공공임대주택 공급이 어려운 상황에서 민간 차원의 공급을 촉진함으로써 궁극적으로 청년가구 등의 주거사정을 개선하겠다는 전략이다. 명시적으로 밝히고 있지는 않지만, 여과과정의 효과를 기대하는 것이라고 할 수 있다.

그럼 도심에 양질의 주택이 공급되면 저소득 청년 임차가구 등의 주거사정과 주거비 부담도 연쇄적으로 개선되는 것일까? 현실적으로 서울과 같은 기성도

시에서 양질의 주택을 공급하는 방법은 재개발, 재건축밖에 없다. 구역 단위 개발이 어려운 곳이라면, 소필지 단위로 멸실 후 신축하는 방법을 쓰게 되는데, 이른바 다가구주택과 도시형생활주택 신축 등이 여기에 해당한다. 본 논문은 서울에서 노후주택 신축이 활발했던 지역이자 여러 대학가가 위치한 서대문구를 대상으로, 소형 임대주택 공급이 늘어났을 때 기존 주택(즉, 구축주택)의 임대료가 어떻게 변화하는지를 살펴보는 것이 목적이다.

신축주택 공급을 통해 연쇄적으로 저소득 계층의 주거비 부담이 내려갈(하향여과) 것인가, 아니면 해당 지역의 부담가능한(affordable) 재고가 줄어들어 거꾸로 주거비 부담이 높아질(상향여과, 혹은 주거지 켄트리피케이션) 것인가? 또 그런 현상이 발생하는 이유는 무엇인가? 해외에서 여과과정을 비판적으로 검토하게 된 배경과 논의결과는 무엇인가?

이러한 의문을 밝히기 위해 본 논문은 해외연구를 토대로 공급 측면의 여과과정을 파악하기 위한 회귀 분석 모형을 설정하고, 서울 서대문구로 공간적 범위를 구체화하여 신규주택 공급이 구축 소형 민간임대주택 임대료에 미친 영향을 살펴본다. 또한 주요 대학가가 분포하는 서대문구에 공급된 소형주택에는 주로 청년들이 거주하는 점을 고려하여, 저소득 청년 임차가구를 기준으로 기존 소형주택의 부담가능성을 측정하기 위한 변수를 활용한다. 연구 범위가 제한적인 한계가 있으나, 이 연구의 목적과 방법은 수요 측면의 여과과정에 주목한 선행연구와의 차별성을 갖는다.

다만 본 논문에서 설정한 목적을 달성하기 위해 활용한 국토교통부 실거래가 자료만으로는 주택의 호별 멸실·신축 및 임대료 변화를 파악하기 어려운 한계가 있다. 이러한 제약을 극복하기 위해 주소와 면적이 같은 주택을 묶고, 실거래가 자료 외에도 공시가격, 건축물대장 표제부, 공공임대주택 자료 등을 연계하여 분석한다. 또한 저소득 청년 임차가구를 기준

으로 부담가능성을 측정하기 위해 통계청의 가계금융복지조사를 활용한다.

본 논문은 다음과 같은 순서로 전개한다. II장은 임대주택 공급 확대론을 둘러싼 해외의 논쟁을 먼저 검토하고, 국내에서 비판적 논의가 거의 전개되지 않은 배경을 소개한다. III장은 분석 자료와 모형을 포함한 분석 방법을 자세히 다루고, IV장은 분석 결과와 해석을 제시한다. V장은 II장의 이론과 선행연구, IV장의 분석 결과를 바탕으로 도출되는 시사점을 정리한다.

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 민간임대주택 공급 확대론에 대한 비판적 검토

1) 해외 논의

해외에서는 주거권 보장을 위한 국가의 역할이 축소되면서 민간임대주택시장에서 발생하는 문제에 대한 관심이 높아졌다. 특히 기성세대와 달리 공공임대주택(social housing)에 입주할 기회가 줄어들고, 규제가 완화된 민간임대주택에 거주하는 청년세대가 크게 증가했다. 이는 영국을 중심으로 '임차세대(generation rent)'라는 용어가 등장한 배경이기도 하다(Hoolachan and McKee 2019). 그럼에도 정부가 전후 수준만큼 공공임대주택 공급을 확대하기 어려운 상황에 놓이자, 주택 공급의 총량을 확대하는 방향으로 기울었다.

2004년 영국에서 발간된 '바커 보고서(Barker Review)'는 이러한 주장을 뒷받침하는 대표적인 문헌이다. 이 보고서에는 주택 공급을 기존보다 두 배 이상 높여야 저소득층을 포함한 가구 전반의 부담가능성을 개선할 수 있다는 주장이 담겼다(Barker 2004). 엄격한 토지이용 규제가 주택 공급을 지연시키므로, 부담가능성 개선을 목표로 주택 공급에 소요되는 기간을 단축시키기 위한 규제 완화가 필요하다는

지적도 있었다. 이러한 주장의 배경에는 여과이론이 자리 잡았는데, 주택 공급이 증가하면 계층별로 더 좋은 주택으로 이주하는 연쇄작용이 일어난다는 것이다. 결과적으로 저소득층은 기존보다 나은 품질의 주택을 부담가능한 수준으로 점유할 수 있다는 논리다(Lowry 1960).

Meen(2005)은 바커 보고서를 통해 제기된 주택 공급 확대 필요성을 지지하면서도, 토지이용 규제 완화에 대해서는 설득력이 떨어진다고 지적했다. 그는 이어서 주택가격은 공급부족뿐만 아니라 금리의 영향을 받기 때문에 공급 확대만으로 부담가능성을 개선하는 것은 쉽지 않다고 지적했다. 이후에 그는 영국의 RIR 지표를 1%p 하락시키기 위해서는 주택 공급을 기존보다 50% 이상 확대해야 한다는 분석으로 그 주장을 뒷받침했다(Meen 2011).

그럼에도 바커 보고서가 미친 파급력은 상당했고, 이후 영국은 주택 공급 활성화를 명목으로 토지이용 규제를 완화하는 정책을 시행했다(Meen and Whitehead 2020). 2010년대 나타난 대표적인 변화 중 하나는 '주거용도 변경특례 개발권(Permitted Development Rights, PDR, 이하 PDR)'이다. 공실이 많은 도심의 상업용 건물을 소형 임대주택으로 용도전환하는 것을 가능케 한 제도다. 이를 통해 영국에는 소형 임대주택 공급이 증가했지만, PDR로 공급된 신규주택은 주거품질이 낮은 데다, 저소득층이 부담가능하지 않다는 비판에 직면했다(Grimmwood 2021).

중앙정부나 지방정부의 개입 없이 주택 공급 총량의 확대만으로 저소득가구의 부담가능성을 완화할 수 있다는 여과이론에 대한 비판은 오래전부터 제기되었다(Boddy and Gray 1979). 임대주택 신축으로 주거이동의 연쇄과정이 일어나더라도 저소득가구의 주거품질은 개선되기 어렵다는 것이 그 비판의 핵심이다. 이는 공공임대주택 또는 공적 보조금을 통한 주택 공급이라는 직접적인 수단이 아닌, 민간임대주택

신축이라는 간접적인 수단으로도 부담가능성 개선을 위한 충분한 효과를 거둘 수 있다는 주장을 정면으로 반박한 것이었다.

국내에는 거의 소개된 적이 없으나, 주택시장에 대한 실증분석을 통해 여과이론을 비판한 연구도 꾸준히 등장했다. Somerville and Holmes(2001)는 근린효과(neighbourhood effect)가 건축주택의 임대료에 미치는 영향에 대해 주목했다. 이들은 임대료가 높은 지역에서는 신규주택 공급으로 인해 건축주택 임대료의 상향여과가 일어날 가능성이 하향여과 가능성보다 크다고 주장했다.

Skaburskis(2006)는 여과이론을 주택시장에 대한 국가의 개입을 반대한 시장주의자들이 옹호하는 논리라고 규정했다. 그는 실증연구를 통해 건축주택의 임대료가 상대적으로 낮아지는 하향여과는 관찰하기 어렵다고 주장했다. 그의 분석에 의하면 캐나다 모든 도시에서 1981~1996년간 노후한 건축주택일수록 임대료와 매매가격의 상승률이 높은 경향이 나타났다. 그는 이러한 결과를 두고 경과연수가 증가함에 따라 건축물의 가격은 하락하더라도 토지가격이 상승한 영향이라 설명했다.

Yates and Wood(2005)는 민간부문의 주택 공급 확대로 임대차시장 안정화를 도모할 수 있다는 서구 사회의 인식을 우려했다. 이들은 1991년부터 2003년 사이 시드니 지역의 임대료 변화를 분석하여, 과거에 민간임대주택 비중이 높았던 지역에 위치할수록 임대료 수준이 상승할 가능성이 높았다는 점을 밝혀냈다. 즉 민간임대주택 공급 확대가 시드니 모든 지역에서 하향여과로 이어지는 것은 아니다. 이들은 시장압력이 높고 토지공급이 제한되는 지역에는 민간임대주택 공급이 확대되더라도 상향여과가 일어날 가능성이 높다고 해석했다.

또한 호주 민간임대주택시장에서 소득 1분위가 거주할 만한 부담가능주택의 재고가 감소함에 따라 하

향여과를 관찰하기 어렵다는 연구 결과도 제시되었다(Hulse and Yates 2017). 이처럼 해외에서는 주택 공급 총량의 확대만으로 저소득층의 부담가능성을 개선할 수 있다는 기성 이론에 대한 비판이 이어진다. 그에 반해 국내 학계에서 여과과정에 대한 논쟁은 찾아보기 어렵다.

2) 국내 논의

해외연구들은 주택 공급의 가격탄력성은 시기별·국가별 요인에 따른 편차가 크다고 지적한다(Ball, Meen, and Nygaard 2010; Meen and Whitehead 2020). 이러한 문제의식을 담은 국내연구는 드물며, 공급의 가격탄력성을 구체적으로 분석한 논문도 박천규(2023)와 배영균(2012)을 제외하면 찾기 어렵다. 주택 공급을 주제로 다루면서 여과이론에 대해 비판적으로 검토한 문헌도 찾기 어렵다.

과거 해외에서도 주택시장의 여과이론을 옹호하는 양적 연구는 꾸준히 이루어진 반면, 그에 반대되는 주장은 특정 지역의 젠트리피케이션을 주제로 설정한 사례연구에 집중되는 경향이 있었다(Skaburskis 2006). 상향여과와 관련이 깊은 젠트리피케이션 현상은 시간이 지남에 따라 주거지역이 아닌 상업지역에 주로 나타나는 경향이 있다(신정엽, 김감영 2014). 이러한 흐름을 반영한 많은 국내연구도 상업지역의 젠트리피케이션을 주로 다룬다.

차경은, 김태현, 김호연(2015)은 2006년 입주를 시작한 신축 아파트 입주 가구의 전 주민등록지를 추적조사하여, 전에 비해 주택가치가 상승하였다는 점만으로 주택여과과정이 일어났다고 간주했다. 그러나 해당 연구는 개별 가구의 부담가능성이 개선되었는지 조사하지 못했고, 신규 아파트에 입주한 가구 이전에 거주했던 주택에 일어난 변화는 관찰하지 못한 한계가 있다. 해외 선행연구를 바탕으로 주택의 여과

과정이 반드시 하향으로만 이루어지지 않는다는 점을 언급한 김미경, 이창무(2013)도 수요 측면의 하향 여과를 입증하는 것만을 연구 목적으로 설정했다. 이들은 서대문구 가재울 뉴타운을 대상으로 설정했는데, 분석 표본 수가 많지 않고 적절한 회귀분석 모형을 사용하지 않은 한계가 있다.

여과과정에 대한 찬반을 떠나, 소수의 연구를 제외하면 최근 국내에서 논의 자체가 거의 이루어지지 않는 배경은 주택시장의 구조와 관련이 있는 것으로 판단된다. 한국의 임대주택시장은 케머니(Kemeny)와 할로(Harloe)가 제시한 방법론으로 분석하기 어렵기 때문이다(김수현 2010). 해외와 달리 자가·전세·월세로 구분되는 점유형태 간 격차, 그리고 아파트와 비아파트로 구분되는 주택유형 간 격차는 여과과정을 방해하는 장벽으로 작용할 가능성이 크다.

여과과정에 대한 비판적 논의가 부족한 상황에서 부담가능성 개선을 위한 정책은 소형 임대주택 공급 확대와 행위허가 관련 규제 완화로 귀결되었다. 1990년대 단독주택을 여러 호로 구획하는 행위를 허용하면서, 1999년에 「건축법」 개정으로 다가구주택을 합법화한 것이 대표적인 사례다. 2009년에 「주택법」을 개정하여 도시지역의 건축규제를 완화한 도시형생활주택을 도입한 것도 마찬가지다. 하지만 도시형생활주택 공급으로 전반적인 부담가능성이 개선되었다는 연구는 찾아보기 어려운 가운데, 오히려 저소득층에게 부담가능하지 않은 임대료가 책정된다는 지적이 있다(이재수 2013).

다시 정리하면, 국내에는 신규주택 공급이 구축주택 임대료에 미칠 영향에 대한 비판적 논의는 부족한 실정이다. 2020년 「주택임대차보호법」 개정으로 1회의 계약갱신청구권이 도입되었으나, 공적 개입을 통한 임대료 안정화 장치는 서구 국가에 비해 여전히 미비한 상태다. 물론 임대료 규제의 도입이 상향여과 역제를 위한 만사 해결책은 아니다. 독일처럼 세입자

보호가 강력한 임대주택시장에서도 신축 및 리모델링 주택에 대해서는 규제를 적용하지 않는 예외와 관련한 심각한 부작용이 지적된다(문수현 2022). 국내에서는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 근거하여 조세 감면을 통해 등록임대사업자의 비용을 절감하여 임대료 인하를 유도하는 제도를 시행 중이다. 그러나 이는 임대료를 시세보다 저렴한 수준으로 책정하도록 규제하거나 촉진하는 서구사회의 제도와는 차이가 있다. 비영리 민간 주체를 활용한 부담가능주택 및 사회주택 공급도 제한적인 수준이다.

즉 부담가능주택의 재고가 적고 임대료 상승률을 억제하기 어려운 여건에서 신축주택 공급 확대는 부담가능성 개선이라는 결과로 이어질 가능성이 높지 않다. 따라서 신뢰할 만한 자료를 기반으로 주택 공급과 임대료의 관계를 분석하여 고전이론에 기반한 민간임대주택 공급 확대론을 비판적으로 검토할 필요가 있다.

III. 분석 방법

1. 분석 자료

본 논문은 소형 신규주택 공급이 이루어진 지역에서 소형 구축주택의 임대료 변화를 살펴보는 것이 목적이다. 이를 위해 국토교통부의 실거래가 자료를 분석한다. 또한 지역별 소형 주택 재고의 변화를 살펴보기 위해 국토교통부의 주택공시가격 자료, 그리고 국토교통부가 제공하는 건축물대장 표제부 자료를 분석한다. 하위소득 청년 임차기구가 부담가능한 임대료 기준을 설정하기 위해 통계청의 가계금융복지조사 자료를 활용한다.

본 논문의 공간적 범위는 연세대학교, 이화여자대학교 재학생 등이 밀집하여 청년 임차기구 규모가 큰 서울특별시 서대문구다. 서대문구의 소형 주택 재고

변화와 임대료 변화는 법정동별로 세분하여 분석한다.

이러한 변화를 관찰할 시간적 범위는 2021년 하반기와 2023년 하반기로 설정한다. 2021년 6월 임대차 신고제 도입으로 보증금 6,000만 원, 월세 30만 원 이하의 저가 전월세 계약이 실거래가 자료에 포착되기 시작했다. 전월세 실거래가 자료는 임대차신고제 도입을 기점으로 성질이 크게 변화하여 시계열분석 시 유의할 필요가 있다. 이러한 점을 고려하여 이 논문에서도 2021년 하반기와 2023년 하반기 모두 월세 계약이 체결된 주택을 분석 대상으로 설정한다. 이때 국토교통부(2015)가 설정한 '준전세' 기준, 즉 보증금이 월세의 240배를 초과하는 계약도 분석 대상에서 제외했다. 또한 버팀목 전세자금대출의 한도가 3억 원 이하인 점을 고려해, 보증금이 3억 원을 초과하는 월세 계약은 분석 대상에서 제외했다.

분석 대상 주택은 청년 임차가구가 주로 거주하는 소형 임대주택으로 설정한다. 통계청은 인구주택총조사를 통해 주택의 연면적을 구분하는데, 가장 작은 기준값은 20㎡이고 다음으로 작은 기준값은 40㎡다. 그러나 20㎡ 이하 재고 비중이 높지 않은 점을 고려하여 소형 주택의 연면적 기준은 40㎡ 이하로 설정한다.

2021년 하반기와 2023년 하반기 실거래가 자료에서 단독주택은 지면·연면적·건축 연도, 공동주택과 오피스텔은 지면·전용면적으로 매칭했다. 이러한 방식으로 개별 주택을 연결하여 집단화한 회귀분석 자료의 단위는 개별 가구가 거주하는 거처 단위에 쓰이는 '호'가 적절하지 않다. 따라서 본 논문에서는 사용할 자료의 단위를 '개'로 표현했다.

본 논문에서는 2020년 이후 사용승인을 받은 주택을 신규주택으로 정의한다.¹⁾ 반대로 구축주택은 2019년 이전에 사용승인을 받은 재고를 의미한다. 법정동별 신규주택의 변화를 살펴보기 위해, 2019년과 2023년 공시가격 자료를 비교했다. 개별주택 공시가격과 공동주택 공시가격 자료는 각각 2019년 12월 31일, 2024년 1월 25일자로 공간정보산업진흥원의 브이월드(www.vworld.kr)에 등록된 파일을 활용했다. 두 자료를 연계하여, 2019년 공시가격 자료에 포함되지 않았으나 2023년 공시가격 자료에는 포함된 주택을 신규주택으로 간주했다.

공시가격 자료를 통해 파악한 신규주택의 사용승인연도가 2020년 이후인 것을 확인하고, 기준에 부합하지 않는 재고는 신규주택으로 분류하지 않았다. 브이월드에 등록된 과거 GIS건물통합정보로 신규주택의 특성을 분석한 결과, 대다수는 과거 건축물의 주용도가 단독주택이었던 것으로 확인된다.²⁾ 즉, 서대문구에서는 노후한 단독주택을 멸실 후 재건축한 소형 신규주택이 대부분이었다는 의미다.

한편 공시가격 자료에서 공동주택은 개별 호수로 분리되는데, 단독주택은 구분거처로 분리되지 않는다. 이에 단독주택과 다가구주택을 구분하기 어려운 자료의 한계를 보완하기 위해 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 연면적(전용면적)이 660㎡ 이하이면서, 연면적이 토지대장면적의 1.5배 이상인 재고를 다가구주택으로 간주했다.³⁾ 이러한 다가구주택은 지면주소를 기준으로 건축물대장 표제부 정보를 연계하여 가구 수(세대수)를 산정했다. 다만, 건축물대장 자료에

1) 다시 말하면, 2020년 이후 신축 또는 재건축을 통해 공급된 주택을 신규주택으로 정의함. 이러한 조작적 정의를 명확히 적용하기 위해 건축물대장 표제부 정보를 연계하여 사용승인 연도를 교차검증했음.

2) 브이월드에 2019년 12월 7일자로 등록된 GIS건물통합정보에 의하면, 신축된 노후주택의 주 용도는 단독주택(82.7%)이었던 비중이 가장 높고, 제2종근린생활시설(12.3%)이 다음으로 높음.

3) 「건축법 시행령」 [별표 1]에 의하면 다가구주택은 주거용으로 사용하는 층수가 3층을 초과할 수 없음. 층수에 산입되지 않는 지하층을 주택으로 사용하는 경우도 있지만, 건폐율이 50%일 때 주거용 면적을 최대치로 허가받은 다가구주택만 연면적이 대지면적의 1.5배 이상일 수 있음. 따라서 본 논문에서 사용한 기준으로는 구분거처를 반영한 다가구주택 수가 실제에 비해 과소추정될 여지가 있음.

서 가구 수 정보가 연계되지 않는 다가구주택은 2022년 인구주택총조사에 의한 서대문구 다가구주택의 평균 거주가구 수인 4가구가 거주한다고 가정했다.

이를 통해 2019년 대비 2023년 서대문구 법정동별 소형 주택 재고의 변화를 살펴본 결과는 <표 1>과 같다. 서대문구 소형 주택 수는 29,644호인 가운데, 신규 재고는 2,049호이며, 2020~2023년 멸실된 재고는 448호로 추정된다. 신규 재고 비율은 서대문구 평균이 6.9%인 가운데, 법정동별로는 총정로3가(62.0%), 대현동(19.3%), 영천동(9.8%), 남가좌동(8.3%) 순으로 높다. 다만 소형 주택 수가 100호 미만인 법정동(냉천동·미근동·봉원동·영천동·합동)은 분모가 작아 신규 재고 비율이 과대계상되므로 분석 범위에서 제외한다.

이러한 소형 주택 임대료의 부담가능성은 관련 지표를 적극적으로 활용하는 호주 사례를 참조한다. 호주는 소득 하위 40% 가구 중 소득 대비 주거비 비율이 30%를 초과하는 가구를 정책 대상으로 설정한다(Rowley, Ong, and Haffner 2015). 본 논문에서는 이 기준을 차용하여, 가구주 연령이 19~34세이며 경상소득 기준 하위 40%인 청년가구의 평균 경상소득을 바탕으로 부담가능한 주택의 기준을 설정한다. 2023년 가계금융복지조사 마이크로데이터에 따르면, 수도권에 거주하는 청년 임차가구 중 소득 하위 40%의 평균 경상소득(비균등화 금액)은 179.1만 원이다. 즉, 이들이 부담가능한 임대료 수준은 53.8만 원 이하로, 이 기준을 토대로 서대문구 임대주택의 부담가능성을 판단했다.

이때, 청년 임차가구의 평균 순자산을 초과하는 금액만 월 단위로 환산하여 임대료와 합산했다. 많은 청년 임차가구는 주택도시기금을 통한 이차보전 형태의 지원이 이루어지는 버팀목 전세자금대출을 이용한다. 월평균 경상소득이 179.1만 원인 가구에 적용되는 버팀목 전세자금대출 금리는 2.1%다. 정리하

표 1 2019년 대비 2023년 서대문구 법정동별 소형 주택 수 변화

(단위: 호, %)

구분	재고	신규	멸실	신규비율
남가좌동	3,546	293	54	8.3
냉천동*	76	-	1	-
대신동	704	24	1	3.4
대현동	774	149	10	19.3
미근동*	69	-	-	-
봉원동*	17	-	3	-
북가좌동	4,119	281	25	6.8
북아현동	2,599	114	9	4.4
신촌동	156	-	-	-
연희동	4,928	220	15	4.5
영천동*	51	5	10	9.8
옥천동	340	-	2	-
창천동	2,971	113	6	3.8
천연동	665	2	-	0.3
총정로2가	118	-	-	-
총정로3가	807	500	2	62.0
합동*	1	1	1	100.0
홍은동	4,200	173	291	4.1
홍제동	3,503	174	18	5.0
서대문구	29,644	2,049	448	6.9

주: * 표시한 법정동은 분석 대상에서 제외함.

자료: 국토교통부, 공동주택 및 개별 주택 공시가격자료(2019년 12월 및 2024년 1월 기준), 건축물대장 표제부 정보(API, 2024년 5월 30일 검색).

면, 소득 하위 40%의 수도권 거주 청년 임차가구의 평균 순자산 6,195.7만 원을 초과하는 보증금은 2.1%로 환산하여 임대료에 합산했다.

이중구조화된 국내 임대주택시장에서 공공임대주택은 잔여적 성격을 갖지만, 임대료는 민간임대주택에 비해 매우 낮다. 분석의 객관성을 제고하기 위해서는 분석 대상에 공공임대주택을 포함하지 않는 것이 바람직하다. 이를 반영하기 위해, 국토교통부가 마이홈포털에서 공개하는 공공임대주택 목록을 2024년 1월 3일자로 크롤링(crawling)⁴⁾하여 실거래가 자료

에 연계했다.⁵⁾ 실거래가 자료에서 공공임대주택과 주소지가 같으며 임대료가 25만 원 미만으로 낮은 주택은 분석 대상에서 제외했다.

서대문구 법정동별 공공임대주택 재고 비율은 신규 재고 비율과 마찬가지로 법정동별 특성을 통제하기 위한 변수로 활용했다. 이러한 공공임대주택에는 전용면적이 대부분 40㎡ 이하이며 청년이 주요 대상에 포함되는 행복주택, 공공기숙사, 매입임대주택을 포함했다. 공공임대주택 재고의 소형 주택 재고 대비 비율은 서대문구 평균 10.6%인 가운데, 법정동별 비율은 0.0~32.9%까지 분포한다(부록 1) 참조).

위와 같은 점을 고려하여 이 논문에서 분석 대상으로 설정한 총 247개 소형 주택 임대료의 기술통계량은 <표 2>와 같다(세부 내용은 <부록 2> 참조). 서대문구의 평균 임대료는 2021년 하반기 58.3만 원에서 2023년 하반기 64.4만 원으로 2년간 10.3% 상승했는데, 동기간 표준편차도 23.4만 원에서 25.7만 원으로 증가했다. 즉, 임대료 평균과 표준편차 모두 증가한 것을 보면, 서대문구 내 소형 주택 공급 확대에도 전반적인 임대료 상승이 나타난 것을 알 수 있다.

2023년 하반기 법정동별 임대료는 대현동(86.5만 원)과 북아현동(83.6만 원)이 가장 높고, 홍은동(48.6만 원)과 남가좌동(50.1만 원)이 가장 낮다. 주택유형별로는 아파트(89.5만 원)와 오피스텔(77.8만 원)이 연립다세대(60.8만 원)와 단독·다가구(51.3만 원)보다 높다. 건축 연도별로는 2010~2019년(72.4만 원)이 가장 높고, 1991~1999년(51.0만 원)이 가장 낮다. 연면적별로는 20㎡ 초과 ~30㎡ 이하(67.9만 원)가 가장 높고, 20㎡ 이하(60.1만 원)가 가장 낮다.

표 2 2021~2023년 하반기 서대문구 소형 임대주택의 임대료 변화

(단위: 만 원)

구분	표본 수	평균		표준편차		
		2021년	2023년	2021년	2023년	
서대문구	247	58.3	64.4	23.4	25.7	
법정동별	남가좌동	28	46.0	50.1	20.7	24.1
	대신동	7	61.4	63.1	15.7	13.8
	대현동	48	75.3	86.5	17.6	20.2
	북가좌동	13	55.9	55.5	27.4	20.0
	북아현동	9	79.7	83.6	65.3	64.1
	연희동	57	55.8	61.4	16.6	16.8
	옥천동	3	47.3	55.6	6.4	4.1
	창천동	36	53.2	60.4	15.5	17.9
	충정로2가	4	57.3	62.4	5.3	4.9
	충정로3가	4	59.5	78.3	27.3	38.7
	홍은동	15	46.1	48.6	12.9	13.4
	홍제동	21	53.6	56.6	21.1	26.7
	주택유형별	단독·다가구	84	46.4	51.3	11.7
아파트		19	76.4	89.5	52.9	54.7
연립다세대		77	57.9	60.8	20.4	21.9
오피스텔		67	68.7	77.8	15.6	18.3
건축연도별	-90	9	54.4	57.3	12.2	13.2
	91-99	45	46.6	51.0	13.5	14.3
	00-09	69	52.7	59.6	17.6	21.0
	10-19	124	66.0	72.4	26.9	29.2
연면적별	-20㎡	93	53.6	60.1	14.8	17.4
	20-30㎡	101	61.5	67.9	20.2	22.6
	30㎡+	53	60.8	65.2	36.8	39.5

주: 표본이 각 1개인 신촌동과 천연동은 생략함.

자료: 국토교통부 실거래가 자료.

서대문구에는 부담가능한 소형 임대주택이 감소한 현상도 나타났다(<표 3> 참조). 하위소득 40%인 청년 가구가 부담가능한 재고는 2021년 하반기 108개에서 2023년 하반기 92개로 감소했다(<표 3> 참조).

4) 국토교통부 LH의 마이홈포털(<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do>, 2024년 1월 3일 검색)에서 제공하는 '기존 임대주택 찾기' 목록을 Python의 Selenium 모듈로 크롤링했다. 현재 마이홈포털은 기존 메뉴를 '공공주택찾기'로 변형하여 지역별 공공임대주택 재고에 대한 정보를 제공하고 있음.

5) 국토교통부의 2021년 하반기 실거래가 자료에 마이홈포털에 의한 공공임대주택 주소지를 연계하여 40㎡ 이하 임대료를 비교한 결과, 공공임대주택의 평균 임대료는 23.3만 원으로 민간임대주택의 53.6만 원에 비해 약 30만 원(43.5%) 낮았음.

표 3 2021~2023년 하반기
서대문구 소형 임대주택의 부담가능성 변화
(단위: 개)

구분		2023년		
		부담가능Y	부담가능N	합계
2021 년	부담가능Y	87	21	108
	부담가능N	5	134	139
	합계	92	155	247

자료: 국토교통부 실거래가 자료; 통계청 가계금융복지조사.

2021년 기준 부담가능했던 재고 중 21개의 임대료는 2023년 하반기 부담가능하지 않은 것으로 나타났다. 반대로 2021년 하반기 부담가능하지 않은 재고였으나, 임대료가 2023년 하반기 들어 부담가능한 수준으로 하락한 재고(5개)는 적다.

2. 분석 모형

분석 모형은 선형회귀분석 모형과 이항 로지스틱회귀분석 모형 두 가지로 설정했고, 파이썬(Python)의 Statsmodels 모듈을 통해 분석했다.

분석 모형 설정에는 해외 선행연구를 참고하였다. Skaburkis(2006)는 임대료 변화율을 종속변수로 설정한 선형회귀분석 모형을 채택했다. 독립변수로는 주택의 특성(건축 연도·주택유형·방수), 거주 가구의 특성(거주기간·공공부조 수급 여부)을 설정했다. 각 지역도 독립변수로 설정했는데, 지역별 구분 외 근린의 특성은 별도 변수로 활용하지 않았다.

Somerville and Holmes(2001)는 부담가능주택의 유지 실패(탈출)를 종속변수로 설정한 다항 로지스틱회귀분석 모형을 채택했고, 탈출 양상을 임대료 상승, 자가가구 진입, 기타(철거·용도변경)로 구분했다. 독립변수로는 주택의 특성(경과연수·물리적 적절성 등), 근린의 특성(공공임대주택 비율·부담가능주택 비율 등)을 활용했다. 각 지역을 독립변수로 활용하지

는 않았다.

Yates and Wood(2005)은 개별 임대주택 임대료 수준의 유지, 하향여과, 상향여과, 탈출을 종속변수로 설정한 다항 로지스틱회귀분석 모형을 채택했다. 독립변수로는 주택의 특성(주택유형·침실수), 근린의 특성(민간임대주택 비율·부담가능주택 비율)을 설정했고, 초기 임대료를 통제하였다.

해외 선행연구처럼 개별 임대주택의 특성 변화를 추적할 수 있다면 다항 로지스틱회귀분석 모형을 채택하는 것이 가장 이상적이다. 다만 국내에선 개별 임대주택과 거주가구의 변화를 파악할 만한 자료를 확보하기 어렵다. 통계청이 제한적으로 공개하는 인구주택총조사 20% 표본 자료로도 조사 연도별 표본을 연계하기 어렵다. 이처럼 개별 주택의 임대료 변화 또는 부담가능성 유지 여부를 추적하기 어려운 한계를 고려하여, 지변주소를 토대로 집단화한 표본을 활용했다. 선행연구를 토대로 분석 모형은 선형회귀분석 모형과 이항 로지스틱회귀분석을 채택했다.

선형회귀분석 모형의 종속변수는 2021년 하반기 대비 2023년 하반기 임대료 상승률(변화율)로 설정했다. 이항 로지스틱회귀분석의 종속변수는 2021년 하반기에 부담가능했던 재고의 유지 여부로 설정했다. 즉 2021년 하반기에 이어 2023년 하반기에도 부담가능성을 유지하지 못한 경우 탈출했다고 보았다.

두 모형의 독립변수로 해외 선행연구에서 공통으로 관찰되는 주택 및 근린 특성을 설정했다. 주택의 특성 중에는 주택유형과 건축 연도를 활용했는데, 임대료에 영향을 미치는 침실 수를 파악할 자료가 없어 전용면적을 대신 활용했다. 근린의 특성으로는 공공임대주택 비율을 활용했고, 선행연구와는 차별적으로 신규 재고 비율을 추가하였다. 선형회귀분석 모형의 경우 초기 임대료를 통제한 선행연구를 참고하여 2021년 하반기 기준 부담가능성 충족 여부를 독립변수로 설정했다.

정리하면 선형회귀분석 모형의 수식은 <식 1>과 같다. ΔR 은 종속변수로 2021년 하반기 대비 2023년 하반기 임대료의 변화율을 의미한다. 독립변수는 주택유형(HT), 건축년도(BY), 전용면적(FA), 2021년 하반기 기준 부담가능성(AF), 2023년 기준 신규 재고 비율(NB) 및 공공임대주택 재고 비율(PH)로 설정했다.

$$\Delta R = \beta_0 + \beta_1 HT + \beta_2 BY + \beta_3 FA + \beta_4 NB + \beta_5 AF + \beta_6 PH + \epsilon$$

<식 1>

이항 로지스틱회귀분석의 수식은 <식 2>와 같다. 종속변수는 부담가능성 탈출 확률의 로그 오즈비(odds ratio)로, 부담가능성을 유지하지 못한 경우 1, 그렇지 않은 경우 0으로 나타났다. 독립변수는 주택유형(HT), 건축 연도(BY), 전용면적(FA), 2023년 기준 신규 재고 비율(NB) 및 공공임대주택 재고 비율(PH)로 설정했다.

$$\ln\left(\frac{P(EXIT=1)}{1-P(EXIT=1)}\right) = \beta_0 + \beta_1 HT + \beta_2 BY + \beta_3 FA + \beta_4 NB + \beta_5 PH + \epsilon$$

<식 2>

IV. 분석 결과

1. 선형회귀분석

먼저 적합도 검정 결과 본 논문에서 설정한 첫 번째 모형은 적합한 것으로 나타났다(표 4 참조). 선형회귀분석을 실시한 결과, 서대문구 소형 임대주택의 2021년 하반기 대비 2023년 하반기 임대료의 상승률에 통계적으로 유의한 영향을 미친 요인은 2023년 소형 신규주택 재고 비율, 전용면적, 2021년 하반기 기준 임대료의 부담가능성으로 나타났다(표 5 참조). 특히 유의수준 1%에서 소형 신규주택 재고 비율이

표 4 선형회귀분석 모형의 적합도 검정

R ²	Adj. R ²	F	df1	df2	p
0.136	0.096	3.372	11	235	< .001

표 5 선형회귀분석 결과

Predictor	coef	std err	t	p	95% CI: Lower	95% CI: Upper	
Intercept	-1.1431	6.547	-0.175	0.862	-14.041	11.754	
HT	아파트 - 단독·다가구	7.223	5.322	1.357	0.176	-3.261	17.707
	연립다세대 - 단독·다가구	-6.3659*	3.616	-1.76	0.08	-13.49	0.758
	오피스텔 - 단독·다가구	0.1012	4.029	0.025	0.98	-7.837	8.039
BY	'91-'99 ↔ '90년 이전	3.96	6.508	0.608	0.543	-8.862	16.782
	'00-'09 ↔ '90년 이전	5.3042	6.756	0.785	0.433	-8.005	18.614
	'10-'19 ↔ '90년 이전	2.9794	6.719	0.443	0.658	-10.259	16.217
FA	-20㎡ ↔ 30㎡+	6.7683*	3.553	1.905	0.058	-0.231	13.768
	20-30㎡ ↔ 30㎡+	5.6926*	3.384	1.682	0.094	-0.975	12.36
AF: Y - N	5.6266**	2.655	2.119	0.035	0.397	10.857	
NB	0.4772***	0.148	3.227	0.001	0.186	0.768	
PH	-0.0954	0.136	-0.699	0.485	-0.364	0.173	

1%p 증가할수록 임대료 상승률은 0.48%p 증가하는 것으로 나타났다.

나머지 독립변수로 설정한 주택의 특성별 임대료 상승률의 차이를 살펴본 결과는 다음과 같다. 유의수준 10%에서 연립·다세대의 임대료 상승률은 단독·다가구에 비해 6.4% 낮은 것으로 나타났다. 아파트와 단독·다가구, 오피스텔과 단독·다가구 간 임대료 상승률 차이는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 건축연도별 임대료 상승률 차이도 통계적으로 유의하지 않다.

전용면적별 임대료 상승률의 차이는 유의수준 10%에서 유의한 차이가 있는 것으로 나타났는데, 전용면적 30㎡ 이하 주택이 30㎡ 초과~40㎡ 주택에 비해 상승률이 높다. 전용면적 30㎡ 초과~40㎡ 이하 주택과 비교했을 때, 20㎡ 이하 주택은 6.8%p, 20㎡ 초과~30㎡ 이하 주택은 5.7%p 높다. 유의수준 5%에서 2021년 하반기에 부담가능했던 주택이 부담가능하지 않았던 주택에 비해 임대료 상승률이 5.6%p 높은 것으로 나타났다. 공공임대주택 재고 비율이 임대료 상승률에 미친 영향은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다.

선형회귀분석 모형의 결과를 해석하면, 2020년 「주택임대차보호법」으로 개정된 계약갱신청구권 도입을 통한 임대료 인상률 억제 효과는 미미한 것으로 판단된다. 오피스텔을 포함한 대학가 임대주택은 학기 중 단기 거주를 희망하는 학생층 수요를 충족한다는 명목으로 1년 단위 계약을 맺는 관행이 존재한다. 이러한 주택임대차계약 관행하에서 월세로 주택을 임대하는 소유자는 시장 상황의 변화에 예민하게 적응하며 대응할 여력을 확보할 수 있다.

주택은 경과연수가 길어질수록 감가상각으로 건물 가치가 하락하는 것이 일반적이다. 다만 개발압력이 증가하면 토지가치가 상승함에 따라 건축주택의 가격과 임대료가 꾸준히 상승하는 경향이 관찰된다

(Skaburskis 2006). 즉, 서대문구에서도 신축비율이 높은 지역에 위치한 건축주택일수록, 신축주택에 책정된 높은 임대료의 영향으로 건축주택의 임대료 상승률이 큰 것으로 해석된다.

소형 임대주택 중에서 전용면적이 30㎡ 이하인 재고의 임대료 상승률이 30㎡ 초과~40㎡ 이하인 주택에 비해 높았다는 것도 이와 연결되는 지점이 있다. 서대문구에서 신규 소형 주택의 77.8%는 전용면적이 30㎡ 이하이다. 즉 전용면적 30㎡ 이하 소형 주택의 신규 공급을 기반으로, 건축 소형 주택 소유자도 임대료를 빠르게 인상한 것으로 해석된다.

또한 2021년 하반기에 소득하위 40% 청년가구에 부담가능했던 민간임대주택의 상승률은 부담가능하지 않았던 재고에 비해 큰 것으로 나타났다. 부담가능주택이 더욱 큰 폭의 임대료 인상을 보임에 따라, 소득이 낮아 상대적으로 저렴한 주택에 거주했을 계층의 주거비 부담이 가중된다. 이러한 흐름이 누적되면 근린 전반의 임대료가 상승할 것이며, 철거 후 재건축을 통한 신규주택 공급 유인을 강화하면서 임대료가 더욱 큰 폭으로 상승하는 순환작용으로 이어질 수 있다.

2. 이항 로지스틱회귀분석

다음으로 이항 로지스틱회귀분석 모형의 적합도 검정을 실시한 결과, 유의수준 1%에서 적합한 것으로 나타났다(표 6) 참조). 이항 로지스틱회귀분석 모형에서는 연립다세대와 단독·다가구 간 차이, 공공임대주택 재고 비율이 부담가능성 유지 여부에 통계적으로

표 6 이항 로지스틱회귀분석 모형의 적합도 검정

Pseudo R ²	df1	df2	Log-Likelihood	LL-Null	LLR p-value
0.3719	11	97	-33.416	-53.201	< .001

표 7 이항 로지스틱회귀분석 결과

Predictor		coef	std err	z	P> z	95% CI: Lower	95% CI: Upper
Intercept		1.7929	2.225	0.806	0.42	-2.569	6.154
HT	아파트 - 단독·다가구	1.6362	3.035	0.539	0.59	-4.312	7.584
	연립다세대 - 단독·다가구	-4.7549**	2.066	-2.301	0.021	-8.804	-0.705
	오피스텔 - 단독·다가구	-0.1921	0.97	-0.198	0.843	-2.094	1.71
BY	'91-'99 ↔ '90년 이전	-1.0386	1.464	-0.71	0.478	-3.907	1.83
	'00-'09 ↔ '90년 이전	1.6966	2.193	0.774	0.439	-2.602	5.996
	'10-'19 ↔ '90년 이전	-1.0032	1.429	-0.702	0.483	-3.803	1.797
FA	-20㎡ ↔ 30㎡+	0.3128	1.607	0.195	0.846	-2.836	3.462
	20-30㎡ ↔ 30㎡+	-0.0347	1.579	-0.022	0.982	-3.129	3.059
NB		-0.0013	0.06	-0.022	0.983	-0.12	0.117
PH		-0.3824***	0.13	-2.943	0.003	-0.637	-0.128

유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다(표 7 참조). 다만 선형회귀분석 모형과는 달리, 소형 신규 재고 비율은 구축 재고의 부담가능성 유지 여부에 통계적으로 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

분석 모형의 독립변수별로 종속변수에 미치는 영향을 자세히 살펴본 결과는 다음과 같다. 유의수준 1%에서 공공임대주택 재고 비율이 1%p 높을수록 부담가능성을 유지할 확률은 1.5배 증가하는 것으로 나타났다. 또한 유의수준 5%에서 연립다세대는 단독·다가구에 비해 부담가능성을 유지할 확률이 매우 높다. 한편 건축 연도와 전용면적 간 차이, 신규 재고 비율은 구축 재고가 부담가능성을 유지할 확률에 통계적으로 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

정리하면, 서대문구에서는 청년층이 입주할 만한 공공임대주택 재고 비율이 높은 지역일수록 소형 민간임대주택의 임대료가 부담가능성을 유지할 확률이 높다. 해외 선행연구도 근린에 부담가능한 재고가 많을수록 임대주택의 부담가능성이 유지될 확률이 높다는 해석을 지지한다(Somerville and Holmes 2001). 비록 공공임대주택이 잔여적인 수준에 머무는 상황일지라도, 서대문구 법정동 단위에서는 임대료를 부담 가능한 수준으로 유지하는 데 기여하는 것이다.

마지막으로 신규 재고 비율은 부담가능성 유지에 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 다만 이러한 결과에 대한 해석에는 유의할 필요가 있다. 하향여과를 지지하는 입장에서는 구축주택의 임대료가 부담가능성을 유지할 확률이 높아야 한다. 다른 한편으로 상향여과를 지지하는 입장에서는 구축주택의 임대료가 부담가능성을 유지하지 못할 확률이 높아야 한다. 그러나 서대문구 사례를 분석한 본 연구 모형에서는 어떤 입장도 지지하지 않았다.

이항 로지스틱회귀분석 모형의 결과는 서대문구에서 2021년 하반기 부담가능했으나 2023년 하반기까지 부담가능성을 유지하지 못한 재고의 법정동별 분포가 고르지 않은 것과 깊은 관련이 있다. 이는 해외 선행연구처럼 센서스 자료를 통해 개별 주택의 변화를 추적하지 못한 이 연구의 한계와도 관련이 깊다. 다만 선형회귀분석 모형에서 2021년 하반기 부담가능했던 소형 주택일수록, 신축 재고 비율이 높은 곳에 위치한 소형 주택일수록 임대료 상승률이 큰 결과를 유의할 필요가 있다. 상대적으로 저렴한 주택의 임대료 상승이 누적될 경우 시계열 범위를 2023년 하반기보다 긴 기간으로 확장하면 부담가능성을 유지하지 못할 확률이 증가하는 결과가 나타날 가능성이 존재한다.

V. 결론 및 시사점

본 논문을 통해 서대문구에서는 소형 신규 재고 비율이 높은 지역에서 소형 건축주택의 임대료가 더 큰 폭으로 상승했다는 것을 확인했다. 그와 반대로 공공 임대주택 재고 비율이 높은 지역에서는 건축주택의 부담가능성이 유지될 확률이 높은 것으로 나타났다. 앞서 살펴보았듯, 여과이론을 비판적으로 검토한 해외연구는 민간임대주택 공급 변화보다 근린효과에 주목할 필요성을 제기했다. 본 논문도 서대문구 사례를 통해 여과과정이 작동하기 위한 법정동 단위 근린효과의 중요성을 확인했다는 의의가 있다.

그동안 여과이론에 근거하여 규제 완화를 통해 민간부문의 주택 공급을 확대할 필요성을 제기한 주장이 많았다. 하지만 서대문구 사례를 분석한 결과 여과이론이 적용될 수 있는 조건에 대해서는 보다 면밀한 검토가 필요하다. 서대문구 사례처럼 노후주택 신축을 통한 공급 확대가 건축주택 임대료 상승률에 미치는 영향이 누적되면 저소득가구의 부담가능성을 악화시킬 가능성이 크다.

2020년 「주택임대차보호법」 개정으로 전세가구는 보증금 인상률이 제한되는 계약갱신청구권을 행사하며 주거안정을 보장받는 기간을 연장할 수 있게 되었다. 그러나 상대적으로 높은 이동성을 보이는 청년 월세가구는 서대문구 민간임대주택시장에서 법률 개정의 효과를 체감하기 어려운 것으로 보인다. 임대료 안정화를 위한 제도가 미비한 상황에서 서대문구의 청년 월세가구는 법률 개정에도 부담가능성이 악화됐을 가능성이 크다.

소형 주택에서 신규 재고가 차지하는 비중이 약 7%로 낮지 않은 서대문구에서도 건축주택의 평균 임대료는 2021년 하반기부터 청년층이 부담가능한 수준을 초과했다. 이처럼 부담가능한 월세 임대주택 재고 부족은 청년 임차가구가 보증금 미반환 위험이 큰

전세계약을 체결하는 결과로도 이어졌다. 실제로 서대문구 연희동에서만 80억 원을 초과하는 전세사기 피해가 발생한 것으로 확인된다(민달팽이유니온 2024).

저소득 청년의 주거비 부담 문제에 대한 사회적 관심은 2010년대 초부터 증가했음에도 아직까지 크게 개선된 것은 없다. 정치권에서 공공기숙사 확충 공약이 반복적으로 제시되었으나, 많은 사업이 대학가 민간임대주택 소유자의 반발을 넘어서지 못해 공급 실적은 미미했다. 2023년까지 수도권 대학교의 기숙사 수용률은 20%에도 미치지 못하는 것이 현실이다.

서대문구 사례를 고려할 때, 근린효과의 영향으로 임대료가 더욱 큰 폭으로 상승하여 저소득 청년 임차가구가 부담가능한 주택이 감소하는 상황에 적극적으로 대응해야 한다. 어느 한 정책수단에 집중하는 것만으로는 청년층을 저소득 임차가구가 당면한 부담가능성 문제를 개선하기 어렵다. 임대인의 도덕적 해이를 통제하면서도 비용 부담을 완화할 수 있는 제도 구축이 필요하다. 민간부문의 주택 공급 확대뿐만 아니라 공공이 개입하여 시장임대료에 비해 낮은 주택을 확보하는 정책도 함께 추진할 필요가 있다.

본 논문은 분석 대상을 소형 임대주택과 서울 서대문구로 통제했다는 제약이 있고, 공급 측면에서의 변화만을 살펴보았고 수요 측면을 고려하지 못한 한계가 있다는 점을 밝힌다. 저소득 청년가구가 거주하는 고시원을 분석 대상에 포함하지 못한 점도 한계다. 그럼에도 전통적인 여과이론에 근거하여 민간임대주택 공급 확대에 집중된 기존 논의를 비판적으로 검토했다는 점에서 의의가 있다. 또한 상대적으로 저조했던 월세시장에 대한 관심을 환기하고 관련 논의를 재확산할 수 있을 것으로 기대한다. 본 논문을 계기로 향후 지역적 범위를 서울 또는 전국 단위로 확장한 연구를 통해 민간임대주택시장의 여과과정과 그 방향성을 면밀하게 연구할 필요가 있다.

많은 해외연구는 센서스에 기반하거나 연계한 자

료로 가능한 모든 임대주택 재고의 주소지를 기준으로 임대료 변화를 추적한다. 국내 인구주택총조사도 임차료를 조사하지만, 아직까지 개별 주택의 임차료를 추적하는 연구는 수행되지 않은 것으로 파악된다. 따라서 인구주택총조사 자료 등을 바탕으로 주택 공급에 따른 임대료의 변화를 파악하기 위한 추가 연구를 수행하는 것이 필요하다. 또한 거주가구에 대한 정보를 파악함으로써 공급 측면과 수요 측면의 여과 과정을 함께 분석하는 작업이 필요하다. 이를 통해 국내 주택시장에서 여과과정이 제대로 작동하고 있는지, 원활한 하향여과과정이 작동하기 위한 조건은 무엇인지에 대해 심도 있는 토론을 이어가야 할 것이다.

• 참고문헌

References

1. 국토교통부. 2015. 월세시대를 맞아 새로이 개편한 월세통계, 첫 공표, 7월 30일, 보도자료. Ministry of Land, Infrastructure and Transport. 2015. The announcement of newly revised statistics, with the dawn of the era of monthly renters, July 30. Press release.
2. 국토교통부. 건축물대장 표제부 정보(API, 2024년 5월 30일 검색). Ministry of Land, Infrastructure and Transport. Building register title information database (API, accessed May 30, 2024).
3. 국토교통부. 공동주택 및 개별주택 공사가격자료(2019년 12월 및 2024년 1월 기준 자료). https://www.vworld.kr/dtmk/dtmk_ntads_s001.do (2024년 4월 2일 검색). Ministry of Land, Infrastructure and Transport. Publicly noticed housing values (published in December, 2019 and January, 2024). https://www.vworld.kr/dtmk/dtmk_ntads_s001.do (accessed April 2, 2024).
4. 국토교통부. 실거래가 자료 (2021년 7~12월 및 2023년 7~12월 기준, API, 2024년 5월 17일 검색). Ministry of Land, Infrastructure and Transport. Real transaction price (from July to December, 2021 and

2023. API, accessed May 27, 2024).
5. 국토교통부·LH. 마이홈포털. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do> (2024년 1월 3일 검색). Myhome Portal. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do> (accessed January 3, 2024).
6. 김미경, 이창무. 2013. 주택여과과정의 실증분석-주택개발사업의 신규주택공급효과를 대상으로. 주택연구 21권, 2호: 23-45. Kim Mikyung and Lee Changmoo. 2013. Housing Filtering Process and Supply Effect of Housing Redevelopment. *Housing Studies Review* 21, no.2: 23-45.
7. 김수현. 2010. 우리나라 공공임대주택의 성격과 서울시 장기전세주택: Harloe와 Kemeny의 논의를 중심으로. 한국사회정책 17권, 3호: 123-152. Kim Soohyun. 2010. The Characteristic of Long-term Public Housing in Korea : Focusing on the discussion of M. Harloe and J. Kemeny. *Korea Social Policy Review* 17, no.3: 123-152.
8. 김수현. 2022. 가난이 사는 집: 판자촌의 삶과 죽음. 서울: 오월의봄. Kim Soohyun. 2022. *Housing Where the Poverty Dwells: The lives and deaths of Shanty towns*. Seoul: May Books.
9. 문수현. 2022. 주택, 시장보다 국가: 독일 주택정책 150년. 서울: 이음. Moon Soohyun. 2022. *Housing, The State rather than markets: The 150 years history of German housing policy*. Seoul: Eum Books.
10. 민달팽이유니온. 2024. 신촌·구로·병점 100억대 전세 사기 피해자 대책위원회 출범 기자회견, 6월 23일, 보도자료. Minsnail Union. 2024. Press conference with the launch of Victims Committee in Sinchon-Guro-Byeongjeom, June 23. Press release.
11. 박천규. 2023. 지방시도별 민간부문주택인허가물량의 가격탄력성 추정-지역별 비교와 내생성 제어를 위한 도구변수 적용. 부동산분석 9권, 3호: 1-16. Park Chungyu. 2023. Estimation of price elasticity of housing supply by local city and province: Regional comparison and employment of instrumental variables.

- Journal of Real Estate Analysis* 9, no.3: 1-16.
12. 배영균. 2012. 주택공급의 가격탄력성과 주택가격 변동성. *대한부동산학회지* 30권, 1호: 67-84.
Bae Youngkyun. 2012. The Price elasticities of housing supply and the variability of housing prices. *Journal of Korea Real Estate Society* 30, no.1: 67-84.
 14. 신정엽, 김감영. 2014. 도시 공간 구조에서 젠트리피케이션의 비판적 재고찰과 향후 연구 방향 모색. *한국지리학회지* 3권, 1호: 67-87.
Shin Jungyeop and Kim Kamyung. 2014. Critical review of gentrification in urban spatial structure and exploration of the future research direction. *Journal of the Association of Korean Geographers* 3, no.1: 67-87.
 15. 이재수. 2013. 서울시 도시형생활주택의 공급실태와 개선 방안. 서울연구원 정책리포트 147호. 서울: 서울연구원.
Lee Jaesu. 2013. A research on current state of and policy suggestions for urban housing in Seoul. *Seoul Institute Policy Report* no.147. Seoul: Seoul Institute.
 16. 차경은, 김태현, 김호연. 2015. 하부시장별 필터링을 이용한 공공부문 및 민간부문의 주택공급효과 분석. *국토계획* 50권, 4호: 119-138.
Cha Kyungeun, Kim Taehyun, and Kim Hoyeon. 2015. Effects of housing provision by public and private sectors via the sub-market filtering processes. *Journal of Korea Planners Association* 50, no.4: 119-138.
 17. 통계청. 2023. 가계금융복지조사 마이크로데이터. Statistics Korea. 2023. Microdata of Survey of Household Finances and Living Conditions.
 18. Barker, K. 2004. *Review of Housing Supply: Delivering Stability: Securing Our Future Housing Needs, Final Report*. London: HM Treasury.
 19. Ball, M., Meen, G. and Nygaard, C. 2010. *Housing Supply Price Elasticities Revisited: Evidence from International, National, Local and Company Data*. *Journal of Housing Economics* 19, 4: 255-268.
 20. Boddy M. and Gray, F. 1979. Filtering Theory, Housing Policy and the Legitimation of Inequality. *Policy and Politics* 7, no.1: 39-54.
 21. Grimmwood, G. 2021. Planning in England: Permitted Development and Change of Use. *House of Commons Briefing Paper*, no:00485. London: House of Commons Library.
 22. Hulse K. and Yates J. 2017. A Private rental sector paradox: Unpacking the effects of urban restructuring on housing market dynamics. *Housing Studies* 32, no.3: 253-270.
 23. Hoolachan, J. and McKee, K. 2019. Inter-generational housing inequalities: 'Baby Boomers' versus the 'Millennials'. *Urban Studies* 56, no.1: 210-225.
 24. Lowry, I. 1960. Filtering and housing standards: A conceptual analysis. *Land Economics* 36, no.4: 362-370.
 25. Meen, G. 2005. On the economics of the barker review of housing supply. *Housing Studies* 20, no. 6: 949-971.
 26. Meen, G. 2011. A Long-run model of housing affordability. *Housing Studies*, 26 no.7-8: 1081-1104.
 27. Meen, G. and Whitehead, C. 2020. *Understanding Affordability: The Economics of Housing Markets*. Bristol: Bristol University Press.
 28. Rowley, S., Ong, R. and Haffner M. 2015. Bridging the gap between housing stress and financial stress: The case of Australia. *Housing Studies* 30, no.3: 473-490.
 29. Skaburskis, A. 2006. Filtering, city change and the supply of low-priced housing in Canada. *Urban Studies* 43, no.3: 533-558.
 30. Somerville, C. and Holmes, C. 2001. Dynamics of the affordable housing stock: Microdata analysis of filtering. *Journal of Housing Research* 12, no.1: 115-140.
 31. Turner, L. and Wessel, T. 2019. Housing market filtering in the Oslo region: Promarket housing policies in a nordic welfare-state. *International Journal of Housing Policy* 19, no. 4: 483-508.
 32. Yates, J. and Wood, G. 2005. Affordable rental housing: Lost, stolen and strayed. *The Economic Record* 81, no.255: 582-595.
-
- 논문 접수일: 2024. 7. 18.
 - 심사 시작일: 2024. 8. 2.
 - 심사 완료일: 2024. 9. 25.

요약

임대료 상승을 억제하고 주거비 부담을 완화하기 위해서는 임대주택 공급 확대가 필요하다. 그동안 국내에서는 공공부문보다 민간부문의 임대주택 공급을 확대해야 한다는 주장이 우세했는데, 이는 학술적으로 여과이론에 바탕을 둔다. 반면, 해외에서는 이러한 접근법이 취약계층의 주거비 부담을 개선하지 못한다는 논쟁이 이어지고 있다. 이 논문은 2020년 이후 노후주택 신축이 많았고, 여러 대학가가 위치한 서울 서대문구에서 구축주택의 임대료에 나타난 변화를 살펴본다. 국토교통부 실거래가 자료를 바탕으로 건축물대장, 공공임대주택 자료 등을 연계하여 실시한 선형회귀분석 결과, 신규주택 비율이 높은 법정동에 위치한 주택일수록 2021년 하반기 대비 2023년 하반기 임대료 상승률이 높은 것으로 나타났다. 이항로지스틱회귀분석 결과, 공공임대주택 비율이 높은 법정동에 위치한 주택일수록 소득 하위 청년가구에 부담가능한 임대료를 유지할 확률이 높았다. 연구 결과는 민간임대주택 공급 자체보다는 여과과정이 원활히 작동하기 위한 법정동 단위 근린효과의 중요성을 확인했다는 의의가 있다.

- **주제어:** 민간임대주택시장, 주택의 여과과정, 부담가능성, 청년가구.
-

[부록 1] 서대문구 법정동별 공공임대주택 비율

(단위: 호, %)

구분	소형 주택 재고	공공임대주택 재고	공공임대주택 비율	
서대문구	29,644	3,144	10.6	
법정동별	남가좌동	3,546	569	16.0
	*냉천동	76	-	-
	대신동	704	13	1.8
	대현동	774	255	32.9
	*미근동	69	-	-
	*봉원동	17	-	-
	북가좌동	4,119	463	11.2
	북아현동	2,599	187	7.2
	신촌동	156	0	0.0
	연희동	4,928	217	4.4
	*영천동	51	-	-
	옥천동	340	0	0.0
	창천동	2,971	58	2.0
	천연동	665	14	2.1
	충정로2가	118	0	0.0
	충정로3가	807	0	0.0
	*합동	1	-	-
	홍은동	4,200	826	19.7
	홍제동	3,503	542	15.5

주: * 냉천동, 미근동, 봉원동, 영천동, 합동은 분석 지역 대상에서 제외함.

** 공공임대주택 유형에는 행복주택, 매입임대주택, 공공기숙사를 포함함.

자료: 국토교통부, 공동주택 및 개별주택 공시가격자료(2019년 12월 및 2024년 1월 기준), 건축물대장 표제부 정보(API, 2024년 5월 30일 검색), 마이홈포털: 기존 임대주택 찾기(<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do>, 2024년 1월 3일 검색).

[부록 2] 회귀분석에 사용한 독립변수의 기술통계량

(단위: 개, %)

구분	표본 수	비중
전체	247	100.0
주택 유형별	단독·다가구	34.0
	아파트	7.7
	연립다세대	31.2
	오피스텔	27.1
건축 연도별	1990년 이전(-90)	3.6
	1991~1999년(91-99)	18.2
	2000~2009년(00-09)	27.9
	2010~2019년(10-19)	50.2
연면적별	20㎡ 이하(-20㎡)	37.7
	20㎡ 초과~30㎡(20-30㎡)	40.9
	30㎡ 초과~40㎡(30㎡+)	21.5
'21년 하반기 기준	부담가능Y	43.7
	부담가능N	56.3
'23년 하반기 기준	부담가능Y	37.2
	부담가능N	62.8

자료: 국토교통부, 공동주택 및 개별주택 공시가격자료(2019년 12월 및 2024년 1월 기준), 건축물대장 표제부 정보(API, 2024년 5월 30일 검색), 실거래가 자료.

