



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](#)

석사학위논문

# 국민임대주택 입주자 특성 분석

- 제주삼화 국민임대주택단지를 중심으로 -

제주대학교 경영대학원

부동산경제학과

강 문 속

2013년 8월

# 국민임대주택 입주자 특성 분석

- 제주삼화 국민임대주택단지를 중심으로 -


지도교수 강 기 춘

강 문 숙


이 논문을 부동산경제학 석사학위 논문으로 제출함

2013년 8월

강문숙의 부동산경제학 석사학위 논문을 인준함

심사위원장 이 상 수 

위 원 김 기 록 

위 원 정 수 연 

제주대학교 경영대학원

2013년 8월

## <국문초록>

### 국민임대주택 입주자 특성 분석 - 제주삼화 국민임대주택단지를 중심으로 -

강 문 숙  
제주대학교 경영대학원  
부동산경제학과

정부는 시장실패를 보완하고 주택시장의 불균형을 해소하기 위하여 주택정책을 통해 시장에 개입하고 있다. 국민임대주택은 소득 2~4분위 계층의 주거안정을 위해 시중 전세시세의 55~83%로 30년간 임대하는 우리나라의 대표적인 장기공공임대주택이다. 최저 소득계층을 위한 신규 영구임대주택 건설이 중단되고 매입임대주택 등 최저소득계층을 위한 임대주택이 부족한 상황에서 최저소득계층은 국민임대주택을 선택하게 되고 상위 소득계층과 동일한 임대보증금과 임대료를 부담하여야 한다. 실제로 최저소득계층이 임대보증금과 임대료에 대한 부담으로 입주를 포기하는 경우도 발생하고 있다. 설사 국민임대주택에 입주를 선택하였다 하더라도 임대보증금 마련이 어려운 최저소득계층은 국민임대주택에 입주하기 위해 전세자금대출을 받으면서 채무가 발생하고, 관리비 및 사용료 등 기본적인 주거비용과 함께 임대료에 대한 부담이 가중되어 임대료 연체로 이어질 가능성이 높다.

본 연구는 국민임대주택 공급정책의 문제점을 수요자 측면에서 미시적 분석을 통하여 살펴보고 저소득층을 위한 정책개선사항을 도출하고자 하였다. 국민임대주택이 정책의 목표대상에게 배분되는지, 국민임대주택의 임대조건이 주거비 부담 완화와 주거안정이라는 정책목표를 효과적으로 달성하고 있는지 분석하였다.

사례지구는 제주도 제주삼화 택지개발사업 지구내 2-1BL에 건설된 국민임대주택단지이고, 입주대상자 1,913명의 자료를 이용하여 국민임대주택의 입주에 영향을 주는 결정요인을 분석하였으며, 입주대상자 중 실제 입주를 선택한 1,364세대의 자료를 추출하여 입주 후 임대료 연체에 영향을 주는 요인을 분석하였다.

국민임대주택 입주선택에 영향을 미치는 요인을 이항로짓 모형을 이용하여

분석한 결과 당첨자가 예비입주자보다, 당첨된 주택의 규모가 클수록, 세대주가 여성인 경우, 부부를 제외한 세대원의 성별이 일치하는 경우가 그렇지 않은 경우보다 각각 입주할 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한, 자력으로 생활을 유지하는 세대가 정부보조를 받는 취약계층보다 입주할 확률이 높고, 가구원 1인당 월 평균 소득이 증가하면 입주할 확률이 높은 것으로 나타나 주거비 지불능력이 낮은 저소득층이 국민임대주택 정책으로부터 배제되고 있음을 확인 할 수 있었다.

두 번째로 국민임대주택 임대료 연체에 영향을 미치는 요인에 대한 분석에서는 기본보증금으로 거주하고 있는 세대가 전환보증금으로 거주하고 있는 세대보다, 보증금에 대한 권리제한이 있는 세대가 보증금에 대한 권리제한이 없는 세대보다, 세대주 나이가 감소할수록, 배우자가 없는 경우가 그렇지 않은 경우보다 각각 연체할 확률이 높았다.

마지막으로 국민임대주택에 입주함으로써 입주자가 부담해야 할 주거비와 부담 가능한 주거비를 비교한 결과에서는 입주자의 91%가 부담해야 할 주거비가 부담 가능한 주거비를 초과하는 것으로 나타났다. 특히, 소득 1분위 계층은 모든 공급유형에서 부담 가능한 주거비 수준을 초과한 반면, 소득 4분위는 모든 공급유형에서 초과 편익을 누리고 있어 상대적으로 상위 소득계층이 정책의 수혜를 받고 있는 것으로 나타났다. 이는 제주삼화 국민임대주택 입주자의 84%가 최저소득계층인 소득 1분위에 해당하여 당초 정책이 의도했던 계층보다 저소득층이 대부분 입주하였기 때문으로 해석된다.

그동안 국민임대주택은 소득수준과 주거비를 연계시키지 않아 안정적인 주거가 절실히 필요한 저소득계층보다는 오히려 소득이 상대적으로 높은 계층이 정책의 혜택을 더 많이 받는 형평성 문제를 초래하였다. 국민임대주택의 정책대상 계층을 소득 1분위까지 포함하여 규정하고, 입주자의 정확한 소득과약을 바탕으로 소득수준과 부담능력을 기준으로 하는 수요자 중심의 임대료 산정체계로 전환하여야 한다. 향후 국민임대주택 공급정책은 입주자의 소득수준을 개별가구의 특성과 연동하여 부담 가능한 임대조건으로 수요자가 합리적으로 소비할 수 있는 주택유형이 되도록 개선되어야 할 것이다.

주제어 : 국민임대주택, 수요, 입주, 연체, 부담 가능한 임대조건, 이항로짓

# 목 차

<b>I. 서론</b> .....	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적 .....	1
2. 연구의 범위 및 방법 .....	2
<b>II. 우리나라 공공주택정책의 변천</b> .....	<b>3</b>
1. 정부의 주택시장 개입과 공공주택 .....	3
1) 시장실패와 주택시장의 불균형 .....	3
2) 정부의 주택시장 개입유형 .....	5
3) 우리나라 공공주택정책의 변천 .....	6
2. 우리나라 주택시장의 불균형 .....	12
1) 정적 불균형(static disequilibrium) .....	12
2) 동적 불균형(dynamic disequilibrium) .....	15
3) 공간적 불균형(spatial disequilibrium) .....	17
4) 질적 불균형(qualitative disequilibrium) .....	18
3. 국민임대주택 건설의 필요성 .....	27
<b>III. 선행연구 고찰</b> .....	<b>28</b>
1. 주거선택에 관한 연구 .....	28
2. 국민임대주택에 관한 연구 .....	33
1) 국민임대주택 공급에 관한 연구 .....	33
2) 국민임대주택 수요에 관한 연구 .....	39
3. 요약 및 시사점 .....	44
<b>IV. 실증분석</b> .....	<b>45</b>
1. 분석의 배경 및 대상 .....	45

1) 제주도 주택시장 현황 .....	45
2) 사례지구 선정 .....	48
2. 분석자료 및 분석모형 .....	57
3. 신청자 자료를 이용한 입주선택 결정요인 분석 .....	59
1) 분석의 목적 .....	59
2) 변수의 구성 .....	59
3) 기초통계량 분석 .....	60
4) 분석결과 .....	72
4. 입주자 자료를 이용한 임대료 연체경험 분석 .....	77
1) 분석의 목적 .....	77
2) 변수의 구성 .....	78
3) 기초통계량 분석 .....	79
4) 분석결과 .....	85
5. 국민임대주택 입주자의 소득과 부담가능한 주거비 .....	90
<b>V. 결론 및 시사점 .....</b>	<b>96</b>
1. 분석결과 및 요약 .....	96
2. 연구의 한계 및 정책제언 .....	98
 <참고문헌> .....	101
<부록> .....	107

## 표 차례

<표 II-1> 생산자 보조방식과 소비자 보조방식 .....	5
<표 II-2> 공공주택과 민간주택 .....	6
<표 II-3> 우리나라 정부별 공공주택정책 비교·분석 .....	7
<표 II-4> 국민임대주택 공급실적 .....	9
<표 II-5> 보금자리주택 연도별 공급계획 .....	9
<표 II-6> 보금자리주택 연도별 공급실적 .....	10
<표 II-7> 보금자리주택 유형과 공급계획(2009년~2018년) .....	10
<표 II-8> 유형별 주택공급체계 및 공급계획(2009년~2018년) .....	11
<표 II-9> 공공주택 공급계획 .....	12
<표 II-10> 연도별 주택보급률 .....	13
<표 II-11> 주요 선진국 주택보급률 .....	13
<표 II-12> 주요 국가의 인구 1천 명당 주택 수 .....	13
<표 II-13> 우리나라 자가점유율 .....	14
<표 II-14> 각 국의 자가점유율 .....	14
<표 II-15> 주요 선진국들의 장기임대주택 비율 .....	15
<표 II-16> 지역별, 유형별 보금자리주택 공급실적 .....	16
<표 II-17> 보금자리주택 착공실적 .....	16
<표 II-18> 보금자리주택 입주실적 .....	17
<표 II-19> 2011년 지역별 주택보급률 .....	17
<표 II-20> 지역별 주택 점유형태 .....	18
<표 II-21> 2010년도 주거실태조사 주요결과 .....	19
<표 II-22> 소득계층별 주거실태 .....	20
<표 II-23> 소득계층별 평균 가구원수 .....	21
<표 II-24> 연도별 소득계층별 주택유형 .....	21
<표 II-25> 연도별 소득계층별 점유형태 .....	22
<표 II-26> 소득계층별 주택사용면적 .....	23



<표 II-27> 소득계층별 거주주택 건축연도 .....	24
<표 II-28> 소득계층별 주거시설 .....	24
<표 II-29> 거주층이 열악한 가구 비율 .....	25
<표 II-30> 소득계층별 RIR .....	26
<표 II-31> 소득계층별 비자발적 이동 비율 .....	26
<표 III-1> 주거선택에 관한 기존 연구 .....	31
<표 III-2> 주거선택에 관한 기존 연구의 주요 내용 및 시사점 .....	32
<표 III-3> 국민임대주택 공급 관련 기존연구의 주요 내용 및 시사점 ...	38
<표 III-4> 국민임대주택 수요 관련 기존연구의 주요 내용 및 시사점 ...	43
<표 IV-1> 2010년도 제주시 국민기초생활보장 수급률 .....	45
<표 IV-2> 제주시 인구현황 .....	46
<표 IV-3> 제주시 주택보급률 .....	46
<표 IV-4> 제주시 주택유형별 현황 .....	47
<표 IV-5> 제주시 건설국민임대주택 공급현황 .....	47
<표 IV-6> 제주삼화 택지개발지구 조성사업 일반현황 .....	48
<표 IV-7> 제주삼화 주택건설계획 .....	51
<표 IV-8> 제주삼화 국민임대주택 일반현황 .....	52
<표 IV-9> 제주삼화 국민임대주택의 임대조건 .....	53
<표 IV-10> 국민임대주택 공급규모별 입주자격 .....	54
<표 IV-11> 제주삼화 국민임대주택 입주자격 소득기준 .....	54
<표 IV-12> 도시근로자 가구당 월평균 가계수지(2008년말 기준) .....	55
<표 IV-13> 소득기준 초과에 따른 임대료 할증비율 .....	56
<표 IV-14> 입주선택모형 변수의 구성 .....	60
<표 IV-15> 입주선택모형 변수의 기초통계량 .....	61
<표 IV-16> 당첨자격과 입주현황 .....	62
<표 IV-17> 우선공급과 입주현황 .....	62

<표 IV-18> 세대주 성별과 입주현황 .....	63
<표 IV-19> 세대주 나이와 입주현황 .....	63
<표 IV-20> 가구원수와 입주현황 .....	64
<표 IV-21> 미성년자녀수와 입주현황 .....	64
<표 IV-22> 세대원 동성(同性)여부와 입주현황 .....	64
<표 IV-23> 기존거주 주택유형 .....	65
<표 IV-24> 기존거주지에서 삼화지구까지의 거리 .....	66
<표 IV-25> 기존거주지 동별 현황 .....	67
<표 IV-26> 직장 및 사업장 소재지 동별 현황 .....	68
<표 IV-27> 정부의 소득보조와 입주현황 .....	69
<표 IV-28> 소득유형에 따른 세부 구분 .....	69
<표 IV-29> 소득자 수와 입주현황 .....	70
<표 IV-30> 가구원 1인당 월평균 소득과 입주현황 .....	70
<표 IV-31> 세대당 월평균 소득과 입주현황 .....	70
<표 IV-32> 국민임대주택 입주자격과 세대당 소득수준 .....	71
<표 IV-33> 소득분위별 입주현황 .....	71
<표 IV-34> 입주선택모형 1 추정결과 .....	72
<표 IV-35> 세대주 성별과 배우자 유무 .....	74
<표 IV-36> 입주선택모형 2 추정결과 .....	76
<표 IV-37> 연체경험모형 변수의 구성 .....	78
<표 IV-38> 연체경험모형 변수의 기초통계량 .....	79
<표 IV-39> 연체금액에 대한 기초통계량 .....	80
<표 IV-40> 2개월 이상 연체경험세대의 최대 연체금액 현황 .....	80
<표 IV-41> 월임대료 대비 연체금액 비율 .....	81
<표 IV-42> 연체를 지속한 기간 .....	81
<표 IV-43> 우선공급과 연체경험 .....	81
<표 IV-44> 전환보증금과 연체경험 .....	82
<표 IV-45> 임대보증금에 대한 권리제한과 연체경험 .....	82

<표 IV-46> 소득분위별 연체경험 .....	83
<표 IV-47> 소득분위별 보증금 권리제한 및 전환보증금 .....	83
<표 IV-48> 세대주 성별과 연체경험 .....	84
<표 IV-49> 세대주 나이와 연체경험 .....	84
<표 IV-50> 정부의 소득보조와 연체경험 .....	85
<표 IV-51> 가구원 1인당 월평균 소득과 연체경험 .....	85
<표 IV-52> 연체경험모형 1 추정결과 .....	86
<표 IV-53> 연체경험모형 2 추정결과 .....	87
<표 IV-54> 국민임대주택 입주자격심사 주요 변경사항 .....	89
<표 IV-55> 제주삼화 국민임대주택의 주택규모별 주거비 .....	91
<표 IV-56> 국민임대주택 입주대상계층의 부담가능한 월평균 주거비 ...	92
<표 IV-57> 입주자가 부담해야할 주거비와 부담가능한 주거비 비교 ....	93
<표 IV-58> 입주자 소득분위와 입주주택 .....	94

## 그림 차례

<그림 IV-1> 제주삼화 택지개발지구 위치도 .....	49
<그림 IV-2> 제주삼화 택지개발지구 토지이용계획도.....	50
<그림 IV-3> 제주삼화 2-1BL 단지배치도.....	52
<그림 IV-4> 국민임대주택 기준소득과 제주삼화 입주자 소득분포.....	95

# I. 서론

## 1. 연구의 배경 및 목적

국민임대주택이란 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 국가나 지방자치단체의 재정과 국민임대주택기금의 자금을 지원받아 30년 이상 임대할 목적으로 건설하는 임대주택을 말한다<sup>1)</sup>. 국민임대주택 건설이 추진된 지 10여년이 흐른 현재 전국의 국민임대주택 재고량은 43만호이고, 제주도에서는 약 5천 세대의 제주도민이 거주하고 있다.

우리나라 장기공공임대주택 공급정책의 핵심이라 할 수 있는 국민임대주택의 공급효과를 극대화하기 위해서는 국민임대주택의 수요특성에 대한 충분한 연구가 선행되어야 한다. 그러나 국민임대주택과 관련된 선행연구들은 공급자 관점에서 공급효과를 입증하고 효율적인 공급을 위한 거시적 관점의 수요량 파악에 관한 연구가 대부분으로 수요측면에서의 미시적 연구는 많지 않았다. 최근에 설문조사를 통해 입주자의 특성과 이주거리 등에 관한 연구가 이루어지고 있지만 실증자료를 활용한 국민임대주택 수요자의 특성에 대한 분석은 미흡한 실정이다.

따라서 본 연구는 국민임대주택 정책이 당초 의도한 대상계층에 배분되고 있는지, 저소득층의 주거안정이라는 국민임대주택 정책목표에 대하여 효과를 발휘하고 있는지를 국민임대주택에 입주를 희망한 세대의 개별적인 특성과 입주 후 주거비에 대한 부담정도를 실증분석 하고자 한다. 본 연구는 사례단지에 입주신청을 하고 국민임대주택 입주자격을 갖춘 입주대상자들의 실증자료를 바탕으로 입주여부를 분석하고, 입주를 선택한 세대를 추출하여 임대료 연체에 영향을 주는 요인을 분석함으로써 향후 미시적 수요분석과 공급계획 수립 시 필요한 기초자료를 제공하고자 한다. 특히 본 연구는 실증적 차원에서 분석함으로써 주택공급정책 및 임대주택 수요자들의 거주선택을 설명·예측하기 위한 기초자료로 사

1) 임대주택법 제16조 및 주택공급에 관한 규칙 제32조 제1항

용되는 데 목적이 있다. 국민임대주택 입주자 특성에 관한 분석은 국민임대주택의 수요계층을 분석하고 세분화하여 정책대상계층인 수요자 중심의 임대주택을 공급 하도록 함으로써 국민임대주택의 정책목표를 효율적으로 달성하고 정책효과를 향상시키는 데 기여할 수 있을 것이다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 사례지구는 제주도 제주삼화 택지개발사업지구내 2-1BL에 건설된 국민임대주택단지이다. 사례지구로 선정한 이유는 제주지역에서 가장 최근에 입주한 단지이고 주택의 규모가 타 단지에 비하여 다양한 평형으로 건설되었으며 총1,364세대가 공급되어 조사대상 세대수가 풍부하기 때문이다.

연구방법으로는 제주삼화 국민임대주택의 입주대상자 1,913명의 자료를 이용하여 국민임대주택의 입주에 영향을 주는 결정요인을 분석하였으며, 실제 입주를 선택한 1,364세대의 자료를 추출하여 임대료 연체에 영향을 주는 요인을 분석하였다.

제2장에서는 우리나라 공공주택정책의 변천과정과 국민임대주택 건설의 필요성을 알아보고 제3장에서 주거선택 결정요인에 대한 선행연구 및 국민임대주택에 대한 공급과 수요의 측면에서의 선행연구를 검토한다. 제4장에서는 사례지구에 대한 이해를 바탕으로 첫째, 국민임대주택에 입주를 신청하고 입주자격을 충족한 세대의 실증자료를 토대로 이항로짓모형을 이용하여 국민임대주택 입주에 영향을 미치는 결정요인을 분석하였다. 둘째, 국민임대주택 입주를 선택한 세대의 실증자료를 이항로짓모형을 이용하여 임대료 연체에 영향을 미치는 결정요인을 분석하였다. 셋째, 국민임대주택 입주자가 부담가능한 주거비와 부담해야 할 주거비 비교를 통하여 정책이 당초 의도한 계층에게 효과를 발휘하고 있는지 살펴본다. 마지막 제5장에서 결론을 도출하고 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

본 연구에서는 이항로짓(Binary Logistic model) 등의 계량분석을 위해 STATA 10.0 프로그램을 사용하였다.<sup>2)</sup>

2) 프로그램의 사용은 김형석·김경희, 「STATA를 이용한 통계실무」, 통계청 STATA연구회, 2010 chapter 06을 참고하였다.

## II. 우리나라 공공주택정책의 변천

### 1. 정부의 주택시장 개입과 공공주택

#### 1) 시장실패와 주택시장의 불균형

주택시장이 아담 스미스(Adam Smith)의 ‘보이지 않는 손(invisible hand)’에 의해 주거문제가 효율적으로 해결된다면, 국가의 주택시장에 개입은 불필요 하지만 어느 국가에서나 시장의 힘에 의해 주거안정을 달성하기 불가능한 사회적 소외 계층이 존재하며 정도의 차이가 있을 뿐 사회적 약자를 위한 정부의 주택시장 개입은 당연한 것으로 여겨지고 있다. 정부가 주택시장에 개입하는 이론적 근거로는 시장실패 이론과 주택시장의 불균형 이론이 있다.<sup>3)</sup>

먼저, 시장실패가 발생하는 이유에 대한 고전적 접근으로는 불완전경쟁, 정보의 불완전성, 공공재의 존재 및 외부효과를 들 수 있다. 시장은 효율적 자원배분을 위해 중요한 역할을 수행하고 있지만 시장실패 요인을 고려한다면, 주택이라는 인간다운 삶을 위한 필수 재화가 시장에서 사회적 약자를 위해 효율적으로 배분되고 있는가의 문제에 직면하게 된다. 사회적 약자는 시장에서 자신들이 원하는 주택을 소유 또는 점유하는데 한계를 가진 집단으로서 주택문제에 있어 이들에 대한 자유방임적 시장 중심 사고는 자원배분의 비효율을 초래함으로써 사회 안정에 저해를 초래할 우려가 있다. 이처럼 사회적 약자를 위한 주택의 효율적 배분을 위해서 정부의 시장개입은 필수불가결한 것으로 인식되고 있다. 특히 주택이 일반 재화와 다른 공공재적 특성은 국가의 주택시장 개입에 대한 당위성을 부여한다.

다음으로, 정부가 주택시장에 개입하는 또 다른 중요한 이유는 J.Doling(1997; 7~11)의 4가지 불균형에 대한 정의에서 찾을 수 있다.

---

3) 이하의 내용은 하성규 외, 「한국주거복지정책」, 박영사, 2012, 제16장의 내용을 토대로 정리하였다.

첫째, 정적 불균형(static disequilibrium)은 주택의 총량적 불균형 개념이다. 즉, 국가, 지자체와 같은 특정 지리적 단위에 있어 전체 가구수와 전체 주거지 간 발생하는 불일치를 의미한다. 정적 불균형은 유량(流量, flow) 보다는 저장(貯量, stock)의 시간적 개념으로 국가 또는 지자체별 가구수와 주택수의 비교 지표인 주택보급률(전체 주택수÷전체 가구수×100)로 판단이 가능하다. 즉, 일정기간 동안 특정 지리적 단위에 있어 주택보급률이 100% 이하인 경우 전체 가구수 대비 전체 주택수가 부족한 양적 불균형의 문제가 있음을 유추할 수 있다.

둘째, 동적 불균형(dynamic disequilibrium)은 시간적 흐름을 고려하여 주택 총량과 가구수의 추세를 반영한 불균형의 개념이다. 즉, 주택은 타 재화와 달리 시장에 공급하기 위해서 최소 2~3년의 건설기간이 필요하다. 따라서 주택시장의 불균형을 고려함에 있어 시간의 경과를 전제로 주택의 증장기 수급량에 대한 면밀한 검토가 주택정책 수립에 있어 중요한 의미를 가진다.

셋째, 공간적 불균형(spatial disequilibrium)은 국가 또는 지자체 내에서 지역 간 주택 수급량이 불일치하는 개념이다. 즉, 국가의 총량적 관점에서 볼 때 주택의 수요와 공급이 일치한다 하더라도, 지역 간 주택 수급량의 불일치가 발생할 수 있다.

넷째, 질적 불균형(qualitative disequilibrium)은 물리적 불균형과 경제적 불균형으로 구분된다. 우선, 물리적 불균형은 가구원수에 비해 협소한 주택면적, 화장실 등 필수시설 미비, 난방 또는 상수시설 미비 등 인간다운 삶의 질을 영위하기 어려운 물리적, 기능적으로 미흡한 주택은 보통의 일반적인 주택으로 볼 수 없다는 개념이다. 다음으로, 경제적 불균형은 주택공급에 있어 소요(need)와 수요(demand)의 불일치와 관련이 있다. 일반적으로 소요와 수요를 구분하는 기준은 주택에 대한 지불능력(affordability)의 유무에 있다. 즉, 주택에 대한 지불능력에 관계없이 주택을 필수재로 인식하고 점유하려는 속성이 소요이며, 지불능력을 반영한 주택점유 속성을 수요로 본다. 따라서 시장에 공급되는 주택과 정부가 정책적으로 공급하는 주택의 주된 대상이 다르다고 인식할 때, 소요 및 수요에 부합하도록 주택공급에 있어 정부의 개입이 필요함을 알 수 있다.



## 2) 정부의 주택시장 개입유형

사회적 약자의 주택문제 해결을 위해 주로 사용하는 정책을 ‘생산자 보조방식’과 ‘소비자 보조방식’으로 나눌 수 있으며 두 방식을 혼합하여 실시할 수도 있다.<sup>4)</sup>

생산자 보조방식은 주택재고가 부족한 지역에서 주로 시행되고 있으며, 정부 또는 공공기관이 직접 주택재고를 확대시키는 공공주택(public housing) 건설이 대표적이다. 단기간 주택의 공급을 촉진하고 주택의 질적 수준을 향상시키며, 가시적 효과가 명확히 드러난다는 장점이 있으나 상대적으로 정부재정 부담이 크고 입주자 주거선택의 제한, 관리상 어려움 및 입주자 선정의 형평성 문제가 발생 할 수 있다.

소비자 보조방식은 정상적 주택 임대료를 지불할 수 없는 저소득층에게 임대료 보조(housing allowance), 정기적 수당 제공 등 차등 보조방식으로 지급하는 것이다. 소비자 보조방식은 입주자의 임대료 부담을 경감시키고 상대적으로 정부 재정지출을 절감할 수 있다. 또한, 입주자의 선택의 폭이 넓고 기존 주택재고인 민간임대주택의 이용 효율성을 제고하고 나아가 주택산업 육성에 기여할 수 있는 장점이 있다. 그러나 독과점 등 시장실패가 발생하는 경우 정책효과가 발생하지 않을 수 있으며, 민간임대주택이 충분하지 않을 경우 임대료 상승 등 임대주택 시장의 불안요인으로 작용할 수 있다. 이상에서 살펴본 사회적 약자를 위한 정부의 주택시장 개입 유형에 따른 장단점을 정리해 보면 <표 II-1>과 같다.

<표 II-1> 생산자 보조방식과 소비자 보조방식

구분	생산자 보조	소비자 보조
장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택공급의 촉진</li> <li>- 주택의 질적 수준 향상</li> <li>- 주거 빈곤층에게 직접적인 혜택</li> <li>- 가시적 효과, 정치적 효과</li> <li>- 주택 보급률이 낮은 지역에 유리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부의 재정지출의 절감</li> <li>- 입주자 임대료 부담 경감</li> <li>- 가구간의 형평성 유지</li> <li>- 주거선택의 자유 보장</li> <li>- 주택재고 이용의 효율성</li> </ul>
단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 형평성 문제</li> <li>- 정부의 재정부담 가중</li> <li>- 주거선택의 제한</li> <li>- 관리상의 한계</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대료 상승 유도 가능성</li> <li>- 임대료 보조액 및 수혜자 선정 어려움</li> <li>- 가구소득, 임대료 확인상 어려움</li> <li>- 주택재고가 부족한 지역의 적용상 한계</li> </ul>

자료 : 하성규 외 공저, 「한국주거복지정책」, 박영사, 2012, p.475

4) 이하의 내용은 하성규 외, 「한국주거복지정책」, 박영사, 2012, pp.473~475의 내용을 정리한 것이다.

### 3) 우리나라 공공주택정책의 변천

1960년대 이후 우리나라 주택정책의 가장 중요한 목적은 주택공급을 증대하는 것이었다. 도시화·산업화로 인해 급격히 증가한 주택수요에 비해 공급이 부족하였기 때문이다. 공급과 수요가 균형을 이루지 못하는 시장상황에서 정부는 주택을 분양받고자하는 수요자들을 관리하기 위해 주택청약관련 저축 등에 가입하도록 유도하고 가입자에 한하여 아파트 분양권을 주는 제도를 운용하여 왔다. 이러한 주택시장 매커니즘에서 주택문제를 해결하기 힘든 계층이 존재한다. 이들은 시장에서 소비자로서 지불능력이 결여된 주거 빈곤층이다.<sup>5)</sup> 우리나라의 공공주택정책은 바로 이러한 주거 빈곤층의 주거안정 도모를 위한 정부의 주택시장 개입에서 출발한다. 우리나라는 정부가 공공주택의 양적, 질적 확대를 위해 시장에 개입하여 공공주택을 공급하고 있으며, 소비자 보조방식도 일부 활용하고 있다.

<표 II-2>에 정리된 바와 같이 공공주택은 민간주택과 대비되는 개념으로 지방자치단체 및 공공기관이 사업주체로서 국민주택기금과 같은 공공주택자금을 통해 사업비를 조달하여 공급하는 주택이며, 공공의 목적을 달성하기 위해 특별한 자격을 요구하는 공공부문이 소유하고 관리하는 주택을 통칭하는 개념이다.<sup>6)</sup>

<표 II-2> 공공주택과 민간주택

구 분	공공주택	민간주택
사업주체	지방자치단체 및 공공기관	민간 건설회사
사업비 조달	공공주택자금(기금)	민간 자금
대표 주택유형	장기 임대주택	분양주택
입주대상	특별한 자격 요구	자격 제한 없음
주택용도	공적 용도	사적 용도(이윤 추구)
주택소유·관리	공공 부문	소유자 또는 점유자

자료 : 하성규 외 공저, 「한국주거복지정책」, 박영사, 2012 p.478

5) 대한주택공사 주택도시연구원, 「국민임대주택 백서」, 2006, p.83

6) 이하의 내용은 하성규 외, 「한국주거복지정책」, 박영사, 2012, pp.477~495 내용을 정리하였다.

우리나라의 공공주택정책을 정부별, 시대별로 평가해 보면 <표 II-3>과 같다.

<표 II-3> 우리나라 정부별 공공주택정책 비교·분석

정부	시기	공공주택 정책	주요 내용	
군사정부	1960년대	미정립기	- 주택공급의 양적 확대 목표로 관련 제도 정비 - 소극적 주택공급 정책	
	제3~5공화국	1970년대	인식기	- 정부의 주택문제 중요성 인정 - 사회적 약자에 대한 공공주택 공급 필요성 인식
		1980년대	태동기	- 이전 시기에 비해 공공주택 공급량 획기적 개선 - 임차인 보호 및 임대주택 건설 관련 법률 제정 - 주택임대차보호법(1981), 임대주택 육성방안(1982), 임대주택 촉진법(1984) 제정
	제6공화국	1988~1992	발전기	- 실질적인 사회주택 정책 출발점 - 도시 영세민 대상 소득계층별 주택공급체계 확립 - 영구임대주택 최초 도입
문민정부	1993~1997	후퇴기	- 민간 주택시장을 통한 주택공급 주력 - 공공임대주택 재정지원 하향 조정 - 영구임대주택 종료	
국민의정부	1998~2002	확대발전기	- 분배와 복지 중심의 주택정책 전환 - 저소득층 등 사회적 약자를 위한 공공주택 확대 - 국민임대주택 최초 시작	
참여정부	2003~2007	번영기	- 저소득층을 위한 주거복지정책 강화·확대 - 국민임대주택 100만호 건설 추진 - 최저주거기준 미달가구 큰 폭 감소 성과 - 저소득층을 위한 맞춤형 임대주택 공급	
이명박정부	2008~2012	축소기	- 공공주택이 분양주택으로 확대(보금자리주택) - 집값안정에는 기여하였으나 민간주택시장 침체 - 저소득층 주거안정 체감에는 한계	
박근혜정부	2013년 현재	진행중	- 공공분양주택 공급 축소 - 철도부지, 국·공유지를 활용한 행복주택 건설추진 - 준공공임대주택 및 주택임대관리업 신설	

자료 : 하성규 외, 「한국주거복지정책」, 박영사, 2012 p.494

관계부처합동 보도자료, “서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책”, 2013.4.1

대표적인 군사정부였던 1960~1980년대 제3~5공화국에서는 공공주택 정책에 대한 인식이 전무했던 시기에서 임대주택에 대한 인식이 태동되었다. 이 시기는

초기 주택이 절대적으로 부족했던 점을 감안하면, 사회적 약자의 주거안정 보다 전 국민의 주거안정에 정책적 초점을 맞출 수밖에 없는 정책적 한계가 있다. 이후 제6공화국에서는 사회적으로 민주화의 진전과 더불어 영구임대주택을 최초로 도입하여 우리나라 공공주택정책의 출발점으로 인식할 수 있다. 특히, 도시영세민 대상 소득계층별 주택공급체계를 확립하였다는 점에서 이전 정부와 비교할 때, 공공주택정책이 발전하였다고 평가할 수 있다.

문민정부는 과거 군사정부와 모든 면에서 차별화를 시도하였는데 주택정책에 있어서도 군사정부가 담당하고 있던 주택공급을 민간주택건설사가 담당하였다. 당시 신자유주의적 경제 운영에 따른 시대적 상황이 정부의 공공주택에도 적용됨에 따라 공공임대주택 재정지원 하향 조정, 영구임대주택 건설 종료 등 공공주택정책에 있어서는 후퇴기였다.

IMF 구제 금융이라는 특수 환경에서 출발한 국민의 정부는 초기 주택 소요(need)의 문제를 직접 대응하기 보다는 시장기능을 유지하기 위해 시장계약 요인을 제거하고 민간부문을 활용하여 주택시장 안정화를 꾀하였다. 하지만 금융위기 충격에서 벗어나는 2000년 이후에는 분배와 복지를 추구하는 방향으로 주택정책이 전환되었다. 특히, 저소득층 등 사회적 약자를 위한 공공주택이 확대됨과 아울러 국민임대주택 건설이 최초로 시작되었다. 또한 이 시기는 우리나라 공공주택정책이 수요자와 공급자 모두를 지원하는 방향으로 전환됨에 따라 공공주택정책의 발전기로 평가할 수 있다.

참여정부는 우리나라 공공주택정책의 번영기로 평가할 수 있다. 저소득 서민 등 사회적 약자를 중요한 주택정책의 대상으로 인식하여 주택정책의 공공성을 강조하였다. 2012년까지 국민임대주택 100만호 건설계획이 수립·추진되었으며, 저소득층 소득수준에 맞도록 다가구매입임대, 전세임대, 장기임대주택, 비축용 장기임대주택 등 다양한 임대주택 공급과 수요자에 대한 금융지원을 병행 추진함으로써 저소득층을 위한 맞춤형 임대주택이 공급되기 시작하였다. 2000년 전체 가구의 23.4%였던 최저주거기준 미달가구가 2005년에는 13.0%로 감소하는 결과도 달성하였다. 국민의 정부에서 참여정부까지 지속적으로 추진되었던 국민임대주택의 공급실적은 <표 II-4>과 같다.

<표 II-4> 국민임대주택 공급실적<sup>1)</sup>

구분	합계	'98~'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08
계획	700,000호	120,000	80,000	100,000	100,000	110,000	110,000	80,000
실적	670,183호	118,782	71,791	91,423	96,183	96,812	110,310	84,882

주 1) '98년부터 '12년까지 국민임대주택 총 82만호 건설 및 매입  
 자료 : 국토해양부, 「2012년 보금자리주택 업무편람」, 2012. p.95

이명박정부의 주택정책은 ‘보금자리주택 150만호 건설계획(’09~’18)’이었으며 (<표 II-5>), 2012년말 보금자리주택 53만8천호의 공급실적을 달성하였다(<표 II-6>). 보금자리주택이란 국가 또는 지자체, 한국토지주택공사 등이 국가 또는 지자체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 임대주택과 소형 분양주택을 말한다<sup>7)</sup>. 보금자리주택은 공공주택의 범위가 종전 임대주택에서 분양주택까지 확대되었으나(<표 II-7>,<표 II-8>), 정부정책의 기조가 분양주택 중심으로 변화되어 상대적으로 저소득층이 거주할 수 있는 임대주택이 축소되는 결과를 초래하였다<sup>8)</sup>. 따라서 저소득층이 주거안정을 체험하기에는 한계가 있었고 주거불안이 우려되었다는 점에서 공공주택정책의 축소기로 평가된다.

<표 II-5> 보금자리주택 연도별 공급<sup>1)</sup>계획

(단위 : 만호)

구분		합계	'09년	'10년	'11년	'12년	'13~'18년
합계		150	13	18	15	15	89 (연평균 15)
유형별	임대	80	7	9.5	10	9.5	44 (연평균 7)
	분양	70	6	8.5	5	5.5	45 (연평균 8)
권역별	수도권	100	9	14	11	11	55 (연평균 9)
	지방	50	4	4	4	4	34 (연평균 6)

주 1) 사업승인 기준  
 자료 : 국토해양부, 「2012년 보금자리주택 업무편람」, 2012, p.93

7) 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 제2조  
 8) 국민임대주택 100만호 공급목표는 2012년에서 2018년으로 순연됨으로써 국민임대주택의 연간 공급물량이 보금자리주택 정책실시 이후 10만호에서 4만호 수준으로 감소하였다.

<표 II-6> 보금자리주택 연도별 공급<sup>1)</sup>실적

(단위 : 만호)

구 분		합계	'09년	'10년	'11년	'12년
합 계		53.8 <sup>2)</sup>	14.6	16.5	12.6	10.1
유형별	임 대	28.8	7.5	8.3	7.4	5.6
	분 양	25.0	7.1	8.2	5.2	4.5
권역별	수도권	35.2	10.3	12.9	6.9	5.1
	지 방	18.6	4.3	3.6	5.7	5.0

주 1) 사업승인 기준

2) '09~'12년 목표 61만호의 88% 달성

자료 : 국토해양부, 「2012년도 보금자리주택 업무편람」, 2012, p.94을 재구성

국토해양부 보도자료, “지난해 주택인허가 11년(55만호)보다 6.8% 증가한 58.7만호 기록”, 2013.1.25

<표 II-7> 보금자리주택 유형과 공급계획(2009년~2018년)

구 분		계획호수	내 용
분 양	공공분양주택	70만호	- 전용 85㎡이하 중소형 저가주택 공급
	임 대	장기 공공 임대 주택	영구 임대 10만호
국민 임대 40만호			- 임대기간 : 30년 - 임대조건 : 주변 전세시세의 50~80% 수준 - 공급대상 : 소득 4분위 이하 계층
공공 임대 주택		5년 임대 20만호	- 임대기간 : 5년 - 분양전환가격 : 건설원가와 감정가의 산술평균금액
		10년 임대 분납 임대	- 임대기간 : 10년 - 10년 임대 후 감정가로 분양전환 - 임대보증금 없이 분양전환금 분할납부 - 납부조건 : 최초 입주시 30%, 4년 후 20%, 8년 후 20%, 10년 후 30%
장기 전세 10만호	- 임대기간 : 20년의 범위안에서 전세계약 - 임대조건 : 주변 전세시세의 80% 수준		

자료 : 하성규 외, 「한국주거복지정책」, 박영사, 2012, p.492을 재정리

<표 II-8> 유형별 주택공급체계 및 공급계획(2009년~2018년)

목표	주거안전망 구축				내집마련 촉진		주택가격 안정			
	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
수요특징	임대료 부담 능력 취약계층		자가구입 능력 취약계층		정부지원시 자가구입가능 계층		자력으로 자가구입 가능 계층, 교체수요 계층			
분양주택	다세대·단독주택 (100만)						중대형 민간분양(200만) (규제개선 등)			
	중소형 민간분양 (40만) (택지, 기금지원 등)									
임대주택	1)		공공분양 (70만)							
			공공임대 (30만) (지분형, 전세형)				민간임대(10만)			
	영구임대 (10만)		국민임대 (40만)							
공급주체	공공부문 주도			공공부문 + 민간부문			민간부문 주도			
공공지원	재정, 주택기금, 택지			주택기금, 택지			규제개선			
주택규모	전용 60㎡ 이하			전용 60~85㎡			전용 85㎡ 초과			

자료 : 국토해양부, “국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안”, 2008.9.19, p.12  
 주 1) 음영 부분이 보금자리 주택(공공분양, 공공임대, 국민임대, 영구임대)

마지막으로 2013년 2월에 출범한 현 정부의 주택정책을 평가하기에는 무리가  
 지만 지난 2013년 4월 1일 발표한 ‘서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합  
 대책’에서 앞으로의 정책추진 방향을 살펴볼 수 있다. 주요 내용은 수도권 그린  
 벨트 내 신규 보금자리지구 지정을 중단하고, 공공분양주택을 연 2만호 이하로

축소하되 60㎡이하 소형 주택으로만 공급한다는 계획이다. 주택공급 기준을 기존의 인허가 물량에서 준공기준으로 전환하여 <표 II-9>에 나타난 바와 같이 공공임대 11만호 등 공공주택 연 13만호를 공급할 계획이다

<표 II-9> 공공주택 공급계획

합계	공공분양	임대계	건설임대 <sup>1)</sup>	국민	영구	공공임대		매입·전세
						공공	민간	
연 13만호	2.0	11.0	7.0	3.8	1.0	1.2	1.0	4.0

주 1) 철도부지, 국·공유지를 활용한 행복주택(5년간 20만호, 인허가)은 건설임대 물량에 포함하여 추진  
 자료 : 관계부처합동, “서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책”, 2013.4.1

## 2. 우리나라 주택시장의 불균형

앞에서 살펴본 바와 같이 시장실패와 주택시장의 불균형은 정부가 주택시장에 개입할 수 있는 이론적 정당성을 부여하고 있으며, 우리나라 주택시장은 각 정권마다 추진한 공공주택정책에도 불구하고 여전히 불균형 상태로 여겨지고 있다. J.Doling의 4가지 불균형 이론을 적용하여 우리나라 주택시장을 살펴보자.

### 1) 정적 불균형(static disequilibrium)

주택보급률은 주택의 총량적 불균형을 판단할 수 있는 지표로서 우리나라는 그동안 주택의 양적확대를 위한 정부의 주택공급정책에 힘입어 <표 II-10>에서 나타난 바와 같이 2008년 이후 전국 주택보급률이 100%를 넘는 등 절대적인 주택 부족문제는 크게 완화되었다. 그러나 <표 II-11>에서 확인 할 수 있는 주요 선진국 주택보급률에 비해서는 아직 미흡한 수준이다.



<표 II-10> 연도별 주택보급률

(단위 : 천호, 천가구, %)

연도	전국			수도권			제주		
	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수	보급률
'05	15,622	15,887	98.3	7,165	7,462	96.0	172	179	96.0
'06	15,977	16,105	99.2	7,302	7,628	95.7	177	181	97.7
'07	16,294	16,363	99.6	7,419	7,813	95.0	178	184	96.9
'08	16,733	16,618	100.7	7,624	7,994	95.4	180	186	96.7
'09	17,071	16,862	101.2	7,795	8,168	95.4	182	189	96.0
'10	17,672	17,339	101.9	8,173	8,254	99.0	183	187	97.4
'11	18,131	17,719	102.3	8,377	8,464	99.0	189	189	99.9

자료 : 국토교통 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)

<표 II-11> 주요 선진국 주택보급률

국 가	미국('08년)	일본('08년)	영국('07년)
주택보급률(%)	111.4%	115.2%	106.1%

자료 : 국토교통 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>), 주택보급률 메타정보에서 재인용

주택보급률과 함께 양적지표로서 주택공급 수준을 보여주는 지표로 인구 천명당 주택수가 있다. 주택보급률이 가구수를 기준으로 측정하는데 비해 인구 천명당 주택수는 측정이 용이한 인구수를 기준으로 산정이 되므로 변화를 보다 정확하게 측정이 가능하고 국가별 비교가 비교적 용이하다. <표 II-12>에서 우리나라의 인구 1천 명당 주택 수는 주요 선진국 수준에 훨씬 미달하고 있다.

<표 II-12> 주요 국가의 인구 1천 명당 주택 수

(단위 : 호)

구분	한국		미국 (2010)	영국 (2009)	일본 (2005)
	2005	2010			
1천명 당 주택 수	330.4	363.8	409.8	438.7	450.7

자료 : 통계청 보도자료, “2010 인구주택총조사 전수집계 결과(가구·주택부문)”, 2011.7.7, p.41

한편, 주택보급률이 100%를 넘어섰다 하더라도 모든 가구가 주택을 보유하는 것은 아니다. 자기가 소유한 주택에서 자신이 살고 있는 주택의 비율을 자가점유율이라고 하는데, 「2010년도 주거실태조사」에 의하면 우리나라의 자가점유율은 <표 II-13>에 나타난 바와 같이 각 국의 자가점유율(<표 II-14>) 보다 낮은 수준인 54%에 불과하다.

<표 II-13> 우리나라 자가점유율

구 분	합계	자가	차가			
			전세	월세	사글세	무상·기타
가구수(천가구)	17,339	9,407	3,755	3,490	226	461
구성비(%)	100.00	54.25	21.66	20.13	1.30	2.66

자료 : 국토교통부 국토교통 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>), '주거실태조사'를 토대로 작성

<표 II-14> 각 국의 자가점유율

(단위 : %)

미국	일본	영국	오스트리아	벨기에	덴마크
66.5	61.2	69.4	61.2	72.4	67.1
핀란드	프랑스	독일	아일랜드	네덜란드	스웨덴
73.6	62.2	57.2	78.1	67.0	69.5

자료 : 국토해양부, 「2012년도 주택업무편람」, 2012, p.449를 재구성

한편, <표 II-14>에서 각국의 자가 점유율은 60%대에서 정체를 보이는 모습인데 그 이유는 주택보급률이 100%를 상회하여도 주택 구입능력이 없는 주거빈곤층이 어느 사회나 존재하기 때문이다. 임대주택 위주의 공공주택 공급정책은 자력으로 주택구입 능력이 없는 계층을 위한 대표적인 정책이다. 최저소득계층이 수요자로서 부담가능한 주거비 수준의 주택은 자가 소유를 위한 주택보다 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 공공임대주택을 공급하는 정책이 저소득층의 주

거안정을 도모하기 위해서는 훨씬 효과적이고 능률적이다.

그러나 <표 II-15>에서 주요 선진국들의 장기임대주택 보유비율을 살펴보면 프랑스 19.0%, 영국 17.1%, 일본 6.1%이고 OECD국가 평균 11.5%, EU평균 9.4%의 공공임대주택을 확보하고 있는 반면, 우리나라는 총 가구 중 임차가구가 45.8%임에도 불구하고(<표 II-13>), 공공임대주택 재고비율이 5.0%에 불과하다.

<표 II-15> 주요 선진국들의 장기임대주택 비율

(단위 : %)

국가	한국('11)	일본('08)	덴마크('09)	아일랜드('07)	오스트리아('09)
비율(%)	5.0	6.1	19.0	8.5	23.0
프랑스('07)	스웨덴('09)	영국('09)	네덜란드('09)	OECD평균	EU평균('07)
19.0	17.0	17.1	32.0	11.5	9.4

자료 : 국토해양부, 「2012년도 주택업무편람」, 2012, p.479를 재구성

## 2) 동적 불균형(dynamic disequilibrium)

택지의 확보와 각종 공공서비스 등 복잡한 생산과정을 거치면서 장기간에 걸쳐 주택이 생산되는 동안 주택의 수요는 가구소득의 변화와 인구구조의 변화 등으로 변하게 되므로 주택시장의 불균형은 시간의 경과에 따른 주택 공급량에 대한 검토가 중요하게 된다. 정부는 매년 주택공급계획과 공급실적을 발표해오고 있지만 정부가 발표하는 대부분의 주택공급 실적은 주택건설 사업승인 기준으로 수요자가 주택시장에서 체감하는 입주 가능한 주택의 공급과 시점의 차이가 발생한다. 주택건설 인허가 계획 수립 후 입주까지 최소 2~3년의 건설기간이 소요되고 경기 상황에 따라 실제 착공되지 않는 경우도 있기 때문이다. 실제로 <표 II-16>에 나타난 보금자리주택 공급실적에 따르면 2009년부터 2012년까지 53만8천호를 공급하였으나, 착공은 10만8천호에 그쳤고(<표 II-17>), 보금자리주택 입주실적은 1만호에 그치고 있어(<표 II-18>), 공공주택정책 대상계층의 정책체감도가 현저히 떨어졌음을 예상할 수 있다.

<표 II-16> 지역별, 유형별 보금자리주택 공급<sup>1)</sup> 실적

(단위 : 호)

연도	합계	지역별		공급방식별		유형별				
		수도권	지방	건설	매입	분양	임대	영구	국민	공공
계	538,196	352,105	186,091	485,987	52,209	249,459	288,737	23,339	149,237	116,161
'09년	145,974	103,328	42,646	136,074	9,900	71,480	74,494	3,633	48,310	22,551
'10년	164,850	128,541	36,309	156,081	8,769	81,432	83,418	10,103	35,297	38,018
'11년	126,381	69,201	57,180	109,874	16,507	52,033	74,348	6,462	36,171	31,715
'12년	100,991	51,035	49,956	83,958	17,033	44,514	56,477	3,141	29,459	23,877

주 1) 사업승인 기준

자료 : 국토해양부, 「2012년도 보금자리주택 업무편람」, 2012, p.94을 재구성

국토해양부 보도자료, “지난해 주택인허가 11년(55만호)보다 6.8% 증가한 58.7만호 기록”, 2013.1.25

<표 II-17> 보금자리주택 착공실적<sup>1)</sup>

(단위 : 호)

연도별	합계	지역별		공급방식별		시행자별	
		수도권	지방	분양	임대	LH	지자체
계	108,795	64,869	43,926	61,425	47,370	87,099	21,696
'09년	6,625	3,699	2,926	1,920	4,705	6,321	304
'10년	8,077	4,473	3,604	5,236	2,841	5,160	2,917
'11년	43,898	31,449	12,449	29,884	14,014	32,914	10,984
'12년	50,195	25,248	24,947	24,385	25,810	42,704	7,491

주 1) 공공주택 전체 착공실적 : '09년 71,232호, '10년 35,310호, '11년 80,446호, '12년 81,799호

자료 : 국토해양부, 「2012년도 보금자리주택 업무편람」, 2012, p.96을 재구성

국토해양부 보도자료, “지난해 주택인허가 '11년(55만호)보다 6.8% 증가한 58.7만호 기록”, 2013.1.25

<표 II-18> 보금자리주택 입주실적<sup>1)</sup>

(단위 : 호)

연도별 <sup>2)</sup>	합계	지역별		공급방식별		시행자별	
		수도권	지방	분양	임대	LH	지자체
계	10,979	7,504	3,475	4,677	6,302	10,043	936
'11년	4,225	3,814	411	158	4,067	3,806	419
'12년	6,240	3,176	3,064	3,914	2,326	5,608	632

주 1) 공공주택 전체 입주실적 : '09년 96,793호, '10년 103,681호, '11년 97,789호, '12년 42,352

2) '09~'10년은 보금자리주택 입주 물량 없음

자료 : 국토해양부, 「2012년도 보금자리주택 업무편람」, 2012, p.96을 재구성

국토해양부 보도자료, “지난해 주택인허가 '11년(55만호)보다 6.8% 증가한 58.7만호 기록”, 2013.1.25

### 3) 공간적 불균형(spatial disequilibrium)

전국의 주택보급률이 2008년부터 100%를 상회하기 시작하였으나(<표 II-10>), 지역별 주택재고량은 <표 II-19>에 나타난 바와 같이 차이를 보이고 있다. 서울과 경기, 제주도는 주택보급률이 100%에 미치지 못하고 있음을 확인 할 수 있는데, 이들 지역에서는 상대적으로 주택시장에서 저소득층이 소외될 가능성이 높다.

<표 II-19> 2011년 지역별 주택보급률

구분	가구수	주택수	보급률	구분	가구수	주택수	보급률
전국	17,719	18,131	102.3	경기	3,968	3,952	99.6
수도권	8,464	8,377	99.0	강원	567	607	107.1
서울	3,553	3,449	97.1	충북	573	617	107.8
부산	1,258	1,269	100.8	충남	773	838	108.5
대구	882	905	102.6	전북	670	730	109.0
인천	944	976	103.4	전남	686	7340	107.9
광주	530	545	102.8	경북	1,022	1119	109.5
대전	547	560	102.4	경남	1,176	1,234	104.9
울산	383	401	104.7	제주	189	189	99.9

자료 : 국토교통부 국토교통 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)

<표 II-20>에 나타난 바와 같이 「2010년도 주거실태조사」 결과 우리나라 총 가구 중 임차가구가 45.8%이며 수도권은 전·월세 등 임차로 거주하는 가구가 50%를 넘고 있음에도 불구하고 공공임대주택 재고비율은 5%에 불과하다 (<표 II-15>)는 사실은 수도권에서 유독 전·월세난이 반복적으로 발생하는 현상과 무관하다고 볼 수 없다. 한편, 제주도는 전세비중이 낮고 전체 주택 중 사글세가 차지하는 비율이 17%에 이르는 지역적 특징을 가지고 있다. 사글세는 임대계약 만료시점에 보증금을 반환받는 전세와 다르고, 매월 임대료를 지급하는 월세와도 다른 임차유형으로 입주시 1년치 월세 전액을 지급하고 거주한다. 사글세가 제주지역 임차가구의 40%를 차지하고, 매년 신구간<sup>9)</sup>에 집중되는 이사풍습과 맞물려 제주지역 임차가구의 주거 불안과 주거비 부담을 가중시키고 있다.

<표 II-20> 지역별 주택 점유형태

(단위 : 천호, %)

구분	합계	자가	차가				
			전세	보증부 월세	월세	사글세 <sup>1)</sup>	무상기타
전국	17,339 (100.0%)	9,407 (54.2%)	3,755 (21.7%)	3,148 (18.1%)	342 (2.0%)	226 (1.3%)	461 (2.7%)
수도권	8,254 (100.0%)	3,843 (46.6%)	2,430 (29.4%)	1,652 (20.0%)	134 (1.6%)	43 (0.5%)	152 (1.8%)
제주도	187 (100.0%)	106 (56.6%)	<b>11</b> <b>(5.7%)</b>	19 (10.3%)	4 (2.2%)	<b>32</b> <b>(17.3%)</b>	15 (7.9%)

주 1) 미리 몇 개월 치의 임대료를 한꺼번에 내고 그 금액에서 매월 1개월분을 공제하는 경우  
 자료 : 국토교통부 국토교통 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>), '주거실태조사'를 토대로 작성

#### 4) 질적 불균형(qualitative disequilibrium)

아파트 위주의 주택의 대량공급으로 주택의 양적문제가 상당부분 해결되고 전반적인 주거수준이 향상되었음에도 불구하고 저소득층의 주거환경은 여전히 열악한 상황이다. 주택의 질적 불균형은 2003년 7월, 주택법에 공식적으로 도입된 최저주거기준으로 파악할 수 있다. 최저주거기준이란 정부가 설정·공고하는 '쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위한 최소한의 주거수준'으로 면적, 시설, 구

9) 24절기 가운데 대한 5일 후 부터 입춘 3일전(1월 25일~2월 1일) 까지 약 일주일

조·성능·환경 등 세 부문으로 구분하고 있다.

<표 II-21>의 「2010년도 주거실태조사」에 따르면 최저주거기준 미달가구는 184만 가구로 '08년 212만가구보다 28만 가구 감소하였고 1인당 주거면적은 28.48㎡로 증가하여 전반적인 주거 및 주거환경이 개선되었다고 볼 수 있다.<sup>10)</sup>

<표 II-21> 2010년도 주거실태조사 주요결과

지 표 명		'06년도	'08년도	'10년도
최저주거기준 미달가구수 <sup>1)</sup> (총가구 대비 미달가구 비율, %)		268만 (16.6%)	212만 (12.7%)	<b>184만 (10.6%)</b>
주거만족도 (4점 만점)		2.86	2.75	<b>2.84</b>
주거면적 <sup>2)</sup>	1인당 주거면적(㎡)	26.16	27.80	<b>28.48</b>
	가구당 평균주거면적(㎡)	67.33	69.29	<b>68.71</b>
월세(보증부월세+월세+사글세) 가구(%)		18.95	18.25	<b>21.43</b>
지하, 반지하, 옥탑 거주층 가구(%)		3.98	3.32	<b>3.96</b>
최초 주택마련 소요연수 <sup>3)</sup>	전 국	8.07	8.31	<b>8.48</b>
	수 도 권	7.90	8.96	<b>9.01</b>
자가 마련 방법(신축 분양, %)		27.72	25.43	<b>28.10</b>
평균 거주기간		7.66	7.71	<b>7.87</b>
이사시 고려사항	주택 가격	16.43	16.74	<b>14.02</b>
	교통 여건	12.16	8.73	<b>11.72</b>
	교육 여건	11.66	9.94	<b>10.16</b>
	주거환경 개선 기대감	9.70	7.66	<b>9.28</b>

주 1) 최저주거기준 미달가구 : 개정된 기준('11.5.27)을 적용하여 분석한 추정치  
 - 면적기준 가구원수별로 2~7㎡ 상향 조정되었으며, 전용입식부엌, 전용수세식화장실, 목욕 시설, 침실기준은 동일  
 - 상·하수도 설치여부, 가구설문 조사로는 객관적인 정보 파악이 어려운 구조성능 및 환경 기준은 적용하지 않은 추정치임  
 2) 주거면적 : 사용면적(전용면적) 기준  
 3) 최초 주택마련 소요연수 : 가구주가 된 이후 처음으로 주택을 마련하기까지 걸린 시간  
 자료 : 국토해양부 보도자료, “ 1인당 주거면적은 늘고 최저주거기준 미달가구는 줄어-국토부(국토연구원 위탁) 2010년도 주거실태조사 결과 발표”, 2011.8.11, p.14

10) 이하의 내용은 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사」, 2011 중 III장의 내용을 중심으로 관련 내용을 정리한 것임

전반적인 주거수준 향상에도 불구하고 <표 II-22>에서 소득계층별 주거실태를 살펴보면 저소득층이 최저주거기준 미달 가구의 64.5%를 차지하고, 저소득층의 주거면적은 전체 평균 68.71㎡의 82% 남짓한 실정이며 방당 가구원수는 1.34명으로 방당 1명이 되지 않는 중고소득층과 대조를 이룬다.

<표 II-22> 소득계층별<sup>1)</sup> 주거실태

구 분	저소득층	중소득층	고소득층	전 체
가구수(천가구) (비율, %)	6,305 (36.36%)	7,853 (45.29%)	3,181 (18.35%)	17,339 (100%)
기준미달가구수(천가구) (비율, %)	1,187 (64.5%)	571 (31%)	82 (4.45%)	1,840 (100%)
평균 가구원수(명)	2.02	3.24	3.68	2.87
평균 주택사용면적(㎡)	56.41	69.82	90.35	68.71
1인당 주거면적평균(㎡)	32.6	24.2	26.2	28.48
방당 가구원수(명)	1.34	0.93	0.92	1.11

주 1) 소득계층은 소득 10분위를 기준으로 저소득층(1~4분위), 중소득층(5~8분위), 고소득층(9~10분위)로 구분하였으며, 세금을 포함하고 있는 통계청 가계동향조사 결과와는 차이가 있음

저소득층(1~4분위)	중소득층(5~8분위)	고소득층(9~10분위)
199만원 이하	199만원 초과 ~ 400만원 이하	400만원 초과

자료 : 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-연구보고서」, 2011, 내용을 발췌하여 재구성

소득계층별 평균 가구원수는 <표 II-23>에서 알 수 있듯이 소득이 높을수록 많고, 2006년 이후 모든 계층의 평균 가구원수는 감소하는 것으로 나타났다. 또한, 저소득층의 75%가 1인 또는 2인 가구였고, 1인 가구의 36.63%가 65세 이상 노인가구로 나타났으며 41.13%가 최근 1주일 이내에 일을 하지 않은 것으로 나타났다<sup>11)</sup>.

11) 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-연구보고서」, 2011, p.46



<표 II-23> 소득계층별 평균 가구원수

(단위 : 명)

구 분	2006	2008	2010
전체	3.04	2.95	2.87
저소득층	2.28	2.14	2.02
중소득층	3.45	3.34	3.24
고소득층	3.82	3.76	3.68

자료 : 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-연구보고서」, 2011, p.46을 재구성

<표 II-24>에 나타나 있는 주택유형을 살펴보면 전국적으로 아파트에 거주하는 가구의 비율이 47.07%로 높게 나타났으며, 다음으로 단독주택에 거주하는 가구의 비율이 40.4%로 나타났다. 연도별로 살펴보면, 2006년 이후 전국적으로 단

<표 II-24> 연도별 소득계층별 주택유형

(단위 : %)

구 분		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	주택이외의 거처	합계
전 체	2006	44.50	41.76	3.32	7.36	1.77	1.29	100.00
	2008	42.94	43.89	3.27	7.17	1.13	1.61	100.00
	2010	40.40	47.07	4.54	5.60	1.05	1.34	100.00
저소득층	2006	62.30	24.22	3.35	6.55	2.06	1.53	100.00
	2008	62.16	25.87	3.04	6.06	1.11	1.75	100.00
	2010	59.88	26.85	4.91	5.63	1.05	1.68	100.00
중소득층	2006	36.01	48.53	3.83	8.35	1.86	1.42	100.00
	2008	34.80	50.26	3.74	8.26	1.30	1.64	100.00
	2010	33.52	53.05	4.94	6.24	1.02	1.23	100.00
고소득층	2006	23.01	65.32	2.77	7.13	0.98	0.79	100.00
	2008	20.93	68.10	2.52	6.58	0.87	0.99	100.00
	2010	18.75	72.41	2.80	3.96	1.13	0.96	100.00

자료 : 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-연구보고서」, 2011, pp.59~60을 재구성

독주택에 거주하는 가구의 비율은 감소하고 아파트에 거주하는 가구의 비율이 증가하는 추세를 보이고 있는데 이는 신규주택 공급이 아파트를 중심으로 이루어지고 있기 때문으로 풀이된다. 소득계층별로 살펴보면, 저소득층의 경우 단독주택 거주비율이 가장 높고 고소득층으로 갈수록 아파트 거주비율이 높아지는 것을 알 수 있다. 이는 분양아파트위주의 신규주택이 중·고소득층에게 집중적으로 공급되고 지불능력이 없는 저소득층에게는 효과를 내고 있지 못하고 있음을 보여준다.

<표 II-25>의 소득계층별 주택 점유형태를 살펴보면 자가가구의 비율이 54.25%로 가장 높았고 전세 21.66%, 보증부 월세 18.16% 순으로 나타났다. 2008년과 2010년을 비교해 보면 전국적으로 자가가구 및 전세가구의 비율이 소폭 감소한 반면 보증부 월세의 비율은 증가하였음을 알 수 있다. 소득계층별 점유형태에 있어서는 소득이 높을수록 자가의 비율이 높아지는 것을 알 수 있고, 연도별

<표 II-25> 연도별 소득계층별 점유형태

(단위 : %)

구 분	연도	자가	전세	보증부 월세	월세	사글세	무상	합계
전 체	2006	55.57	22.42	15.26	2.06	1.63	3.06	100.00
	2008	56.39	22.34	14.80	1.93	1.52	3.02	100.00
	2010	54.25	21.66	18.16	1.97	1.30	2.66	100.00
저소득층	2006	49.66	18.79	20.31	4.00	3.14	4.10	100.00
	2008	51.90	16.84	20.48	3.83	2.71	4.25	100.00
	2010	46.85	16.78	25.76	4.06	2.81	3.74	100.00
중소득층	2006	55.29	26.46	14.15	0.83	0.72	2.54	100.00
	2008	54.70	27.75	13.42	0.88	0.82	2.43	100.00
	2010	54.02	25.05	17.13	0.96	0.55	2.30	100.00
고소득층	2006	66.97	23.19	7.19	0.22	0.25	2.18	100.00
	2008	69.36	22.00	6.28	0.29	0.27	1.80	100.00
	2010	69.50	22.96	5.61	0.32	0.19	1.42	100.00

자료 : 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사」, 2011, pp.62~64를 재구성

점유형태 변화를 살펴보면 자가 거주비율은 저소득층이 큰 폭으로 낮아졌으며 중·고소득층의 경우 큰 변화가 없는 것으로 나타났다. 임차유형에 있어서 저소득층의 가장대표적인 임차방식은 보증부월세인 반면 중고소득층은 전세임을 알 수 있으며 저소득층과 중소득층의 경우 전세가구 비율은 2006년 이후 감소했으나 보증부 월세가구 비율은 증가한 반면 고소득층의 경우에는 2006년 이후 전세가구의 비율이 소폭 증가하고 보증부월세 가구 비율이 소폭 감소한 것으로 나타났다.

전국평균 주택 사용면적은 <표 II-26>에서 확인할 수 있듯이 68.71㎡로 소규모 주택에 거주하는 1~2인 가구 비율 증가에 따라 2008년에 비해 감소하였다. 소득이 높아질수록 사용면적이 넓어지고, 1인당 주거면적은 2006년에서 2010년 기간 동안 2.32㎡ 늘어났다.

<표 II-26> 소득계층별 주택사용면적

(단위 : ㎡)

구분		2006	2008	2010
주택사용면적	전 체	67.33	69.29	68.71
	저소득층	57.67	59.57	56.41
	중소득층	68.38	69.80	69.82
	고소득층	85.30	88.35	90.35
1인당 주거면적	평균	26.16	27.80	28.48

자료 : 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사」, 2011, p.78과 p.103을 재구성

주택의 건축연도는 <표 II-27>에 나타난 바와 같이 1990년대에 건축된 비율이 39.38%로 가장 많고 다음으로 2000년대에 건축된 비율이 30.89%의 순으로 조사되었다. 소득계층별로는 고소득층이 1990년대 이후 건축된 주택에 81.41%가 거주하고 있고 저소득층은 57.21%가 거주하고 있는 반면, 1970년대 이전에 건축된 주택에는 저소득층의 20.66%, 고소득층의 4.54%가 거주하고 있어 오래된 주택일수록 저소득층의 거주비율이 높은 것으로 나타났다.

<표 II-27> 소득계층별 거주주택 건축연도

(단위:%)

구분	2000년대	1990년대	1980년대	1970년대	1960년대	1950년 이전	합계
전 국	30.89	39.38	18.45	6.23	2.54	2.51	100.00
저소득층	20.84	36.37	22.13	9.73	5.25	5.68	100.00
중소득층	33.55	42.01	17.49	4.65	1.32	0.98	100.00
고소득층	42.84	38.57	14.05	3.63	0.54	0.37	100.00

자료 : 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-통계보고서」, 2011, p.128을 재구성

오래된 주택일수록 저소득층 거주비율이 높다는 것은 주거시설과도 밀접한 관련을 갖는다. 전반적인 주거수준은 향상되었으나 <표 II-28>의 소득계층별 주거시설에서 보는 바와 같이 저소득층이 입식부엌, 수세화장실, 온수목욕탕의 시설을 갖추지 못한 비율이 각각 3.06%, 8.04%, 8.56%임에 비하여 고소득층은 0.08%, 0.38%, 0.09%로 나타나 저소득층이 고소득층에 비하여 최저주거기준 시설기준에 미달하는 가구의 비율이 높음을 알 수 있다.

<표 II-28> 소득계층별 주거시설

(단위:%)

구분	입식부엌	수세화장실	온수목욕탕
전 국	98.66	96.52	96.38
저소득층	96.94	91.96	91.44
중소득층	99.54	98.92	98.91
고소득층	99.92	99.62	99.91

자료 : 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-통계보고서」, 2011, p.159를 재구성

<표 II-29>은 주거환경이 열악한 지하, 반지하, 옥탑에 거주하는 비율을 나타내고 있다. 전국적으로 3.96%, 소득계층별로는 저소득층의 6.07%가 거주층이 열

악한 환경에서 거주하고 있으며 중·고 소득층에 비해 지하와 반지하 거주비율이 높음을 알 수 있다.

<표 II-29> 거주층이 열악한 가구 비율

(단위 : %)

구 분	지하	반지하	지상	옥탑	합계
전 국	0.75	2.93	96.04	0.28	100.00
저소득층	1.28	4.50	93.93	0.29	100.00
중소득층	0.54	2.59	96.57	0.30	100.00
고소득층	0.23	0.67	98.92	0.18	100.00

자료 : 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-통계보고서」, 2011, p.85를 재구성

한편, 소득대비 임대료 비율(RIR : Rent to Income Ratio)이란 월소득에서 월임대료가 차지하는 비율로서 임차가구의 주거비부담을 나타내는 지표이다. RIR은 월임대료의 중위수(median)를 월소득의 중위수(median)로 나눈 값을 말하는데 편의상 평균값을 기준으로 월임대료를 월소득으로 나눈 백분율로 정의하기도 한다<sup>12)</sup>.

<표 II-30>에 나타난 바와 같이 「2008년도 주거실태조사」에서 RIR은 17.5%였으나 「2010년도 주거실태조사」에서는 19.2%로 상승함으로써 임차가구의 주거비 부담이 증가했음을 알 수 있다. 「2010년도 주거실태조사」결과 소득계층별로 RIR을 살펴보면 저소득층이 28.2%, 중소득층 16.6%, 고소득층 21.2%로 나타나 저소득 임차가구가 소득수준에 비하여 과도한 주거비를 부담하고 있음을 알 수 있다. 소득 하위 40%의 저소득층이 가구 월소득의 28.2%를 임대료로 지출하고 있다는 것은 저소득층의 주거안정성을 해치는 요인으로 작용할 가능성이 높다. 주거비에 대한 부담은 저소득층의 소비생활을 압박하여 교육, 문화생활 등에 대한 지출을 제한하게 되고, 저소득층의 자립, 자활능력을 저해하여 빈곤이 대물림 되는 결과를 초래하게 된다.

12) 국토해양부, 「소득수준에 따른 임대료 차등화 방안」, 2007, p.4

<표 II-30> 소득계층별 RIR

(단위 : %)

구 분	2006		2008		2010	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
전 체	18.7	22.9	17.5	22.8	19.2	23.1
저소득층	27.6	36.3	25.0	30.9	28.2	31.1
중소득층	18.9	19.6	17.6	21.4	16.6	21.4
고소득층	16.1	18.5	17.4	20.3	21.1	21.0

자료 : 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-연구보고서」, 2011, p.110를 재구성

한편, 「2010년도 주거실태조사」 결과 <표 II-31>과 같이 전국의 비자발적 이동비율이 9.39%이고, 이중 저소득층의 비자발적 이동비율이 14.35%, 중소득층 8.22%, 고소득층 3.84%로 나타나 주택에 대한 지불능력이 떨어지는 저소득층의 비자발적 이동비율이 높고 소득이 높을수록 비율이 낮아지는 것으로 나타났다. 2008년과 비교하면 평균적으로 비자발적 이동비율이 증가하였으며, 특히 중고소득층은 큰 변화가 없으나 저소득층의 비자발적 이동비율이 8.62%에서 14.35%로 큰 폭으로 증가하여 주거불안이 심화되었다는 것을 알 수 있다.

<표 II-31> 소득계층별 비자발적 이동<sup>1)</sup> 비율

(단위 : %)

구 분	2006	2008	2010
전 체	7.94	6.97	9.39
저소득층	15.72	8.62	14.35
중소득층	8.36	7.12	8.22
고소득층	4.20	3.46	3.84

주 1) 비자발적 이동 : 현재 주택으로 이사한 이유로 '집세가 비싸서 또는 집주인이 나가라고 해서' 라고 응답한 비율

자료 : 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-연구보고서」, 2011, p.116

### 3. 국민임대주택 건설의 필요성

1960년대 이후 정부의 총량위주 자가주택 공급정책은 주택의 양적 부족과 주택가격의 상승 문제를 해결하지 못하고 주택시장에서 유주택 고소득층의 투기수단으로 악용되어 무주택 임차가구의 주거불안이 야기되었다. 한편으로는 절대적 빈곤의 문제는 어느 정도 해결되어 가고 있지만 상대적 빈곤으로 무주택 계층의 소외감이 심화되었다. 잦은 임대료 인상으로 인한 빈번한 주거이동과 불량한 주거환경으로의 하향이동 등 저소득층의 소외감은 사회통합에 저해가 되어 결국 공공부문에서 주택구입 능력에 미달하는 계층을 위한 국민임대주택 대량공급이라는 직접적인 방법으로 주택시장에 개입하기에 이르렀다.

국민임대주택의 공급정책은 저소득 임차인의 주거비 부담을 줄여 주거안정을 도모함과 동시에 주거수준의 질적 수준 향상을 목적으로 우리나라 주택시장에 안고 있는 문제점을 해결하기 위하여 추진되었다. 장기임대주택 비율을 선진국 수준까지 높이기 위해 공공부문에서 직접 임대주택을 대량으로 공급하여 주택재고를 확대시키는 생산자 보조방식을 선택하였다. 국민임대주택은 국민의 정부에서 시작하여 참여정부에서 국민임대주택 100만호 건설계획으로 확대한 후 이명박정부를 거쳐 박근혜정부까지 여러 정권을 거치면서도 공급물량의 변화는 있지만 유일하게 중단되지 않고 지속적으로 공급되고 있는 우리나라의 대표적인 장기공공임대주택이라 할 수 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이 정부는 시장실패를 보완하고 주택시장의 불균형을 해소하기 위하여 국민임대주택 공급이라는 정책을 통해 주택시장에 개입하고 있다. 저소득층의 주거비 부담에서 비롯된 주거불안과 주거의 질적 수준하락, 비자발적 이동 등에 대한 정책적 대안으로서 국민임대주택 건설 및 공급은 지속되어야 한다. 국민임대주택은 질적으로 우수한 주택을 강제적인 주거이동 없이 시장임대료보다 낮은 가격으로 오랜 기간 거주할 수 있는 우리나라의 대표적인 공공임대주택유형이기 때문이다.

### Ⅲ. 선행연구 고찰

#### 1. 주거선택에 관한 연구

우리나라는 정부의 주택공급확대 정책으로 주택유형과 주택보유형태가 크게 변하면서 1980년대 말부터 가구의 특성에 따른 주거선택에 관한 연구들이 이루어지기 시작하였으며 이후 주택유형과 규모, 소유형태, 주택의 입주의사에 미치는 요인을 분석하는 연구들이 진행되었다. 특히 개별가구의 특성에 따른 주거선택에 대한 연구가 많이 이루어 졌는데, 이는 그 동안 대량공급이 가능한 아파트 위주의 지속적인 주택공급으로 주택보급률이 100%를 넘어서고 주택의 절대부족 문제가 해결되면서 미분양주택이 발생하고 주택의 소비도 개별가구의 특성에 따라 다양화되는 등 공급자 위주의 시장에서 수요자 주도의 시장으로 전환되고 있기 때문이다. 따라서 주택공급자는 주택소비의 기본 단위인 개별가구의 특성에 맞추어 주택을 생산해야 하는 상황에 직면해 있으며, 가구특성에 따른 주택수요에 대한 분석을 통해 정책방향을 제시하는 연구가 진행되었다.

최막중 외(2001)는 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석을 통해 상대적으로 소득과 교육수준이 높은 가구는 쾌적한 환경의 아파트를 선호하는 반면, 소득과 교육수준이 낮은 가구는 경제적인 가격의 단독주택을, 연령이 높은 가구는 쾌적한 환경의 단독주택을 선호하고, 젊은 가구는 교통과 직장 접근성이 좋은 곳에 입지한 아파트를 선호한다고 주장하였다.

정의철(2002)은 주택점유형태와 주택유형의 동시적 선택에 대한 결정요인을 중첩로짓모형을 통하여 추정한 결과 특정대안의 주거비용의 증가는 해당대안을 선택할 확률을 감소시키며 기타 대안을 선택할 확률을 증가시키는 것으로 나타났다. 향상소득 및 임시소득 등의 소득변수는 소유 확률을 증가시키고 아파트 선택 확률을 증가시키며, 아파트를 소유할 확률이 주거비용변화에 더 민감하고 소유보다는 임차에서 한계효과가 더 높은 것으로 나타났다.



김중성(2003)은 순위프로빗모형을 이용하여 가구특성에 따른 주택규모 선택요인과 주택규모 만족도를 실증분석한 결과 주택규모 선택요인으로 가구원수, 차량 소유대수 등이 한계효과가 높게 나타났고 주택규모 만족도에 있어서는 거주하고 있는 주택의 가격, 단지규모와 주택평수가 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이충기 외(2008)의 연구는 6개 대도시를 대상으로 주거환경과 가구별 특성들이 주택유형과 주택규모의 결합선택모형에 미치는 영향을 분석한 결과 사람들이 일반주택보다 아파트 구매를 선호하는 주된 이유는 주택가격 상승기대 때문이었으며, 소득이 증가하거나 연령이 높아질수록 중대형 주택을 선호하는 것으로 나타났다. 또한 향후 주택 구입 시 중소형 주택에 거주하는 사람들은 주택가격 상승요인을 중대형 주택에 거주하는 사람들은 쾌적한 환경을 주택구매의 결정요인으로 판단하는 것으로 나타났다.

최유미 외(2006)는 가구특성에 따른 주거선택의 요인이 10년 동안 어떻게 변하였는가를 1996년과 2001년 가구소비실태조사와 2006년 도시가계조사 다항로짓모형을 사용하여 분석하였다. 그 결과 항상 소득이 높을수록, 가구주의 교육년수가 높을수록 아파트를 소유할 확률이 높고, 가구주의 나이가 많을수록 단독과 연립을 소유할 확률이 높은 것으로 나타났다.

하정순(2009)은 아파트 구매자들의 주거가치를 품질지향형, 안전·투자형, 과시·부정형, 편리성·교육환경지향형 등 네 집단으로 세분화 하여 일반적 특성과 구매행동을 규명하고자 하였다. 연구 결과 가장 많은 비율을 차지하는 편리성·교육환경지향형은 초등학생인 첫 자녀를 두었으며, 연령이 20~40대로 직업은 사무직, 판매서비스직 등이며 월평균 소득이 높고 20대 평형에 주로 거주하고 있다. 이 집단은 광고에 영향을 많이 받고 여러 정보를 수집하여 구매를 결정하고 있으므로 다양한 광고매체를 통해 정확한 정보를 주는 것이 중요한 것으로 나타났다.

이주형 외(2009)는 가구의 상황을 제약하는 변수들이 주택의 점유형태 및 주택 점유·유형의 결합된 대안선택에 미치는 영향에 관한 연구에서 가구원수가 적고, 가구주의 학력이 대학이상이며 고등학교 이하의 교육을 받고 있는 자녀가 있는 경우는 아파트를 선택할 확률이 높은 반면에 노인을 부양하거나 가구주 나이가 50세 이상의 경우에는 단독주택을 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 가구의 소득이 많을수록, 금융소득이 있는 가구의 경우 상대적으로 자가 아파트를 선택

할 확률이 높게 나타났으나 부동산 소득이 있는 가구는 자가 단독을 선택하는 것으로 나타났다.

김준형 외(2009)는 주거이동가구를 대상으로 지역의 주택가격수준이 임차가구의 점유형태 및 주거입지 이동에 미치는 영향을 실증분석 하였다. 그 결과 높은 지역주택가격은 지역 내 자가 이동의 장애요인으로 작용하지만, 지역 간 주거이동을 통해 주택을 구입하는 요인으로도 작용하였다. 그러나 주택구입을 위한 지역 간 주거이동은 비교적 소득이 높은 임차가구에서 발견되고 상대적으로 소득이 낮은 임차가구의 주거이동은 지역 내 임차이동에 머무를 확률이 높았다.

이창무 외(2009)는 인구연령 구조변화와 가구유형의 변화, 소득변화를 감안할 수 있는 주택수요모형을 개발하고, 2030년까지 연면적 단위의 장래 주택수요를 추정한 결과, 인구노령화에 따른 총 주거수요는 2030년까지 지속적으로 증가하는 것으로 파악하였으며 평형배분에 있어서도 인구노령화로 인한 기존의 맹목적인 소형주택 공급확대 논리는 재검토가 필요하다고 주장하였다.

김재익(2011)은 울산광역시 설문조사 자료를 토대로 가구특성별 주거이동여부를 결정하는 요인들과 주거이동시의 중요 고려사항을 도출하였다. 분석결과 소득수준별로 주택가격, 방수, 일인당 주거면적 등 주택관련 지표들이 차이가 명확하게 나타났으며, 가구의 주거이동 여부를 이항로짓모형을 이용하여 추정한 결과 주거이동에 영향을 미치는 요인은 점유형태와 주택규모로서 차가일수록, 주택규모가 작을수록 주거지를 이동하고자 하는 욕구가 강하게 나타났다.

최열 외(2011)는 신규 공동주택의 준공 후 기간에 따라 실수요자, 준실수요자, 가수요자로 수요자를 세분화 하고 각 수요자별 특성에 대하여 실증분석을 실시한 결과 대단지 공동주택이 실수요자나 준실수요자가 선호하게 될 확률이 강하게 나타났고, 남향주택과 고층의 주택은 가수요자일 확률이 높게 나타났으며, 분양가가 높고 기존 거주지와 동일한 행정구역일수록 실수요자의 비율이 높게 나타났다.

수요자 특성에 따른 주거선택에 관한 선행연구를 정리하면 다음 <표 III-1>, <표 III-2>와 같다.

<표 III-1> 주거선택에 관한 기존 연구

연구	종속변수	독립변수	모형
최막중외 (2001)	주거입지 주택유형	나이, 학력, 직업, 가구원수, 소득, 현주택유형	로지스틱 회귀분석
정의철 (2002)	점유형태 주택유형	성별, 나이, 가구원수, 항상소득, 임시소득, 주거 비용	중첩로짓
김중성 (2003)	주택규모 주택만족도	성별, 연령, 가구원 수, 학력, 월소득, 차량소유대수, 주거형태, 이전거주 주택규모, 지역생활권, 주택 가격만족, 지가상승가능성, 단지규모 건설회사만족	순위 프로빗
이충기외 (2008)	주택유형 주택규모	소득주택가격 상승기대, 교육여건, 교통의 편리성, 쾌적한 환경, 직장 접근성, 연령, 교육수준, 소득	다항로짓
최유미외 (2008)	점유형태 주택유형	항상소득, 맞벌이, 성별, 가구원수, 나이, 교육년수, 결혼여부	다항로짓
하정순 (2009)	아파트 구매행동	주거가치 세분화(품질지향형, 안전·투자형, 과시·부정형, 편리성·교육환경지향형)	요인분석 군집분석
이주형외 (2009)	점유형태 주택유형	가구원수, 나이, 학력, 배우자 유무, 노인부양, 고교 이하 자녀, 총소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비, 저축, 거주 주택외 주택소유, 부채, 지역	로지스틱 회귀분석
김준형외 (2009)	점유형태 주거입지	나이, 학력, 자녀수, 소득, 자산, 지역주택가격, 지역 주택가격 차이	다수준 이항로짓· 다항로짓
이창무외 (2009)	주택수요	나이, 가구원수, 1인가구, 부부가구, 부부가구외 2인 가구, 지역	Mankiw & Well
김재익 (2011)	이사의향	통근소요시간, 점유형태, 가구소득, 자녀수, 도심 과의 거리 주택유형, 주택규모, 주거면적, 거주기간	이항로짓
최열외 (2011)	주택취득· 거주여부	용도지역, 단지규모, 전용면적, 향, 층, 분양가격, 생활권, 계약자 나이, 성별, 주택 입지	다항로짓

<표 III-2> 주거선택에 관한 기존 연구의 주요 내용 및 시사점

연구	주요 내용 및 시사점
최막중외 (2001)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개별가구의 소득, 교육수준, 연령은 주거입지 및 주택유형 수요에 영향</li> <li>· 다양한 주택수요 특성에 맞추어 주택정책과 표적마케팅 전략 수립</li> </ul>
정의철 (2002)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택 점유형태와 유형선택의 동시적 선택에 대한 결정요인 추정</li> <li>· 소득변수는 소유 확률과 아파트 선택확률을 증가시킴</li> </ul>
김중성 (2003)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구 특성에 따른 주택규모선택 및 만족요인 분석</li> <li>· 공급자는 소비자 욕구에 맞는 다양한 주택과 표적마케팅 전략 필요</li> </ul>
이충기외 (2008)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택가격 안정화는 주거환경을 중시하고 아파트 편중현상 완화</li> <li>· 소득, 주택가격, 지역 등 주택수요의 계층별 차별화를 고려한 주택 정책으로 수요자의 요구에 대처</li> </ul>
최유미외 (2008)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구의 특성에 따라 주택의 유형 및 점유형태의 선택확률 변화</li> <li>· 미래 주택수요의 특성을 미리 고려하여 주택정책에 반영</li> </ul>
하정순 (2009)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거가치 세분화를 통해 소비자의 특성과 구매행동 파악</li> <li>· 고객지향 사고방식으로 전환하여 효과적인 마케팅 전략을 수립</li> </ul>
이주형외 (2009)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구의 개별 특성, 지역별, 재정상황 등에 따라 주택 점유형태, 점유·유형의 결합된 주택 선택이 다양하게 나타남</li> <li>· 개별가구들이 소비할 수 있는 다양한 주택 선택대안을 공급</li> </ul>
김준형외 (2009)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 임차가구의 주택구입을 도모하기 위해서는 복합적인 정책접근 필요</li> <li>· 높은 지역주택가격에 대응하여 지역외 자가이동의 기회를 제공할 수 있는 대체주거지를 확보하는 동시에 지역내 임대주택을 확충</li> </ul>
이창무외 (2009)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 인구노령화로 인한 주거수요와 주택평형에 대한 재검토 필요</li> <li>· 주거소비면적과 질적수준을 고려한 장래주택수요 예측</li> </ul>
김재익 (2011)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거이동에 영향을 미치는 요인은 점유형태와 주택규모</li> <li>· 주택수요 및 공급, 주택계획 등 정책의 수립에 정보제공</li> </ul>
최열외 (2011)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신규공동주택 및 계약자 특성이 수요자 세분화에 미치는 영향분석</li> <li>· 신규분양주택을 실수요자 위주로 공급하여 미분양주택 문제해결</li> </ul>

## 2. 국민임대주택에 관한 연구

### 1) 국민임대주택 공급에 관한 연구

국민임대주택은 우리나라 장기공공임대주택의 대표적인 유형으로서 정책적으로 공공부문이 집중하여 공급하기 때문에 국민임대주택과 관련한 선행연구들은 정책수행기관인 국토교통부 및 한국토지주택공사를 중심으로 한 공급자 관점에서 연구가 주를 이루고 있다. 따라서 연구의 내용은 국민임대주택의 공급의 효과 및 필요성, 국민임대주택 공급확대 및 지속적인 건설을 위한 제도개선 등 국민임대주택 건설 및 공급 전반에 관한 연구가 이루어 졌으며, 학계에서는 국민임대주택 공급이 주택시장에 미치는 영향과 건설·공급방식에 대한 문제제기 등의 연구가 진행되었다.

우선 국민임대주택 공급의 효과 측면을 살펴보면 입주자의 주거편익효과, 사회·경제적 파급효과, 주택시장 파급효과로 나누어 볼 수 있다. 주거편익효과는 국민임대주택의 입주를 통해 개별 입주자가 얻는 경제적 편익과 주거환경개선, 주거의 상향이동에서 오는 편익을 의미하고, 사회·경제적 파급효과는 국민임대주택의 건설에 따라 파급되는 생산유발효과, 고용유발효과, 임금유발효과 등이 있다. 마지막으로 주택시장 파급효과는 인근지역 주택의 매매·전세 가격 등 주택시장에 미치는 영향을 의미한다.

국민임대주택 건설의 경제적 효과에 관한 김용순 외(2004)의 연구에 의하면 국민임대주택 건설은 건설투자를 통해 국민경제 및 지역개발효과에 직간접적인 영향을 미치고 있으며 1998~2014년까지 112만호의 국민임대주택 건설로 77.6조원의 직접투자가 발생하는 것으로 추정하였으며, 183.5조원의 생산유발효과와 156만명의 고용유발효과, 190만명의 취업유발효과, 38조원의 임금유발효과가 발생하는 것으로 분석하였다.

정의철(2006)의 실증분석에서는 국민임대주택에 입주함으로써 얻게 되는 입주자 편익은 월평균 26.4만원이고, 소득수준이 상승할수록 편익도 증가하는 역진적

구조를 가지고 있는 것으로 나타났다. 또한 입주자 편익의 지역간 편차도 큰 것으로 나타나 지역간 편익 배분의 형평성을 보장하지 못하는 것으로 분석되었다.

한편, 유두석(2008)은 장성군 국민임대주택 입주자를 대상으로 실시한 설문조사를 토대로 군지역의 국민임대주택 공급효과를 분석하였다. 연구 결과 입주자는 주거비 부담이 완화되었고 공급규모가 작을수록 주택서비스 절감효과가 큰 것으로 나타났으나 수혜계층은 의도했던 계층보다 저소득가구가 절반이상을 차지하였다. 또한 국민임대주택 입주자들은 강제주거이동으로 인한 주거불안 해소, 물리적인 주거수준 개선효과가 있는 것으로 나타났으나 주거비부담이 증가하였고 공공시설의 이용성 측면의 개선효과는 낮았다. 따라서 국민임대주택을 공급은 지역적 특성을 반영한 임대조건 산정체계와 입주자격을 마련할 필요가 있으며, 입지는 기존 생활중심지와 교통수단 등에 대한 검토가 함께 진행되어야 한다고 주장하였다.

이종권 외(2008)는 국민임대주택 공급에 따른 사회경제적 파급효과를 다각도로 분석하였다. 주택시장 파급효과로는 국민임대주택이 입지하였다고 해서 인근지역에 부정적인 영향을 미치는 것만은 아니었고, 저소득층 주거복지효과로는 국민임대주택에 입주한 저소득층은 쾌적한 주거환경에서는 긍정적이었으나 경제적 측면에서는 더 저렴하게 살기를 원하는 것으로 나타났다. 지역경제에 미치는 영향으로는 1998~2007년간 사업승인을 받은 50.5만호에 대한 사업비(42.2조원) 기준으로 국민임대주택 건설투자에 따른 경제적 파급효과는 생산유발 91.6조원, 고용유발 15.6만명 등으로 분석했다.

최은희외(2011)는 국민임대주택에 입주한 가구의 주거비 부담수준을 민간주택 거주자, 동일 소득계층, 입주전후와의 비교를 통해 국민임대주택의 공급효과를 분석하였다. 국민임대주택 입주자는 주변 지역 유사 규모의 아파트 입주시 보다 주거비를 저렴하게 부담하고 있는 반면 국민임대주택 입주 전 주거비와 비교시에는 주거면적 증가가 일어나 주거환경의 질적인 개선을 고려하여 주거비 부담수준을 파악해야 하는 것으로 나타났다. 저소득층이 접근할 수 있는 양질의 저렴한 주택이 한정되어 있는 상황에서 국민임대주택은 민간임차 가구에 비해 양질의 주거생활을 누린다고 볼 수 있으나, 부과되는 주거비 수준을 입주가구 특성에 맞게 책정하여 공공임대주택정책의 효과성을 제고할 수 있는 체계를 구축해야

한다고 주장하였다.

김주영(2012)의 연구에서는 관리측면에서 국민임대주택 공급의 성과분석을 위해 재정적 성과, 재산상태, 주거만족도, 관리성과의 네 가지 측면에서 임대주택 공급의 성과를 분석하였다. 분석 결과 재정적 성과 측면에서 임대료와 관리비 연체율은 상대적으로 양호한 반면, 임대주택 관리를 위한 수선충당금 부족과 주민들의 공동체 의식 부족으로 장기적으로 문제가 될 것으로 조사되었다. 국민임대주택의 물리적 특성은 상대적으로 양호한 것으로 나타났으나 실내환경이나 유지관리 측면에서 국민임대주택에 만족하는 가구의 비율은 50%수준을 넘지 않았다.

한편, 국민임대주택 건설추진 과정에서 임대주택이 주변지역의 주택가격에 미치는 부(-)의 외부효과를 이유로 인근주민들이 국민임대주택의 입지를 반대하는 사회문제가 대두되어 임대주택의 외부효과에 대한 사례연구들도 진행되었다.

홍종문 외(2006)는 국민임대주택의 입지가 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 전국적인 규모로 실증분석 한 결과 국민임대주택으로부터 500m이내 근거리에 인접해 있는 아파트단지가 멀리 떨어져 있는 아파트단지 보다 가격이 높은 것으로 나타났다. 이는 국민임대주택이 주변 주택가격에 부정적인 외부효과를 준다는 통념과 상반된 결과로 사례지역의 국민임대주택단지 중소규모의 민간사업자가 지은 분양주택보다 기반시설 등 더 양호한 주거환경을 제공하기 때문으로 판단하였다.

나강열(2007)은 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택 각 유형별로 주변지역의 아파트가격에 미치는 외부효과를 연구한 결과, 영구임대주택과 50년 공공임대주택에서 외부효과가 나타났을 뿐, 국민임대주택은 주변 아파트에 영향을 미치지 않았다.

박관민(2011)은 국민임대주택이 주변 분양주택 가격에 부정적인 영향을 끼치는지 용인동백지구 사례를 실증분석한 결과 국민임대주택단지의 중심으로부터 600m 이내에 있거나 인접한 분양주택단지에 부정적 외부효과를 미치며, 면적당 매도호가 낮은 것으로 분석되었다. 부정적 외부효과를 미치는 것으로 나타난 이유는 주변 아파트가 중소형의 공공분양주택이기 때문이라고 주장하였다.

위와 같은 연구결과를 종합해 보면 국민임대주택의 입지로 인근 지역의 아파트 가격이 반드시 상승 또는 하락하지 않았으며, 저소득층 주거지역입지에 따른 인근지역의 자산가치 하락효과가 모든 지역에서 일반적 추세로 나타나는 것은

아니었다. 오히려 지역에 따라서는 국민임대주택단지개발에 따라 해당지역의 기반시설이 정비됨으로써 아파트 자산가치가 상승하는 경우도 있었다.

또한, 국민임대주택 공급으로 인한 시장효과 중 전세시장 안정화라는 측면에서의 연구도 진행되었다. 홍준우(2007)는 아파트전세가격에 대한 시장효과를 시계열 회귀분석을 통하여 실증분석한 결과 전세주택시장 안정화 효과를 확인하였다. 실수요자에 의해 형성된 전세시장에서 국민임대주택이 충분히 공급되면 세입자들의 선택의 폭이 확대되어 전월세 가격이 안정될 수 있다고 주장하였다.

국민임대주택 건설 및 공급으로 인한 긍정적 효과에도 불구하고 정책을 지속적으로 추진하기 위해서 개선해야할 문제점에 대한 연구도 진행되었다. 주로 제기되는 문제점으로는 택지확보의 어려움, 지역별 수요와 공급의 불일치, 사업시행자의 과도한 비용 부담, 공급제도상 문제 등이 제기되고 있으며, 이를 위한 개선방안으로 지역별 수요의 면밀한 사전분석 및 공급량의 탄력적 운용, 개발가능지의 적극적 활용, 사업비 부담비율의 재검토 등이 의논되고 있다.

진정수 외(2005)는 국민임대주택과 관련한 대표적인 연구로 국민임대주택 100만호 건설의 실효성 확보를 위해서 지역별 유효수요에 근거한 국민임대주택 연간 배분량 조정방안과 택지개발가능지 분석 및 확보방안을 모색하였다. 국민임대주택 건설계획의 성공을 위해서는 국민임대주택 입주대상자의 소득수준, 임대료 지불능력, 입주의사, 지역별 주택사정 등을 종합적으로 고려한 유효수요를 반영하고, 정주 생활권, 가용택지 등을 검토하여 지역별 개발가능지를 면밀히 분석하여 택지확보방안이 강구되어야 한다고 주장하였다.

설혁(2004)은 우리나라 공공임대주택 공급정책을 통한 시사점과 외국의 공공임대주택정책과의 비교·연구 및 문헌조사 등을 통해 국민임대주택 정책목표를 달성하기 위해서 사업시행자에게 과도하게 부담이 전가되어 있는 재원조달 기준을 실제 사업비와 건설평형을 반영한 재정지원기준의 개선을 제시하였고, 입주대상 계층의 부담가능한 주거비와 실제 부담해야 하는 주거비를 비교 분석하여 재원조달체계 개선방안과 연계한 부담가능한 임대조건의 설정 방안을 제시하였다.

조윤애 외(2004)는 국민임대주택 사업이 목표로 하고 있는 저소득 입주대상계층에게 배분되고 있는가를 국민임대주택의 평균적인 입주자의 주거비 부담가능성이라는 기준으로 평가하였다. 국민임대주택 사업계획에 따른 국민임대주택의



유형별로 주거비를 도출하고, 유형별 입주자격에 따라 부담가능한 주거비와 비교한 결과 부담가능한 주거비를 초과하는 것으로 나타나 주거지원이 절실한 저소득층보다는 상위계층에 공급될 가능성이 있으므로 국민임대주택 입주자의 주거비를 부담가능한 수준으로 조정할 수 있는 정책수단으로서 임대료와 임대보증금 보조를 제시하였다.

사회계층별 국민임대주택제도의 문제점 및 개선방안을 연구한 논문에서 박병식(2008)은 국민임대주택이 정치적 상황이나 시대의 변화에 따라 흔들리지 않고 일관성 있게 추진되어야 하며, 재정지원을 통한 택지확보와 입지선정이 신중히 고려되어야 한다고 주장했다. 또한 통합정보시스템을 구축하고 입주자 선정방식을 체계화해야 하며, 소득수준별로 임대료를 차등 부과하도록 임대료체계 개편의 필요성을 주장하였다.

국회예산정책처(2009)는 국민임대주택사업을 사업계획과 사업집행, 사업성으로 나누어 각 분야별로 평가하였고 평가결과를 사업계획 수립단계로 환류할 수 있는 평가체계를 구축하는 것이 시급하다고 하였다. 사업계획 분야평가에서는 주사업자인 한국토지주택공사의 재무구조 악화는 정부재정지원 미흡에서 비롯되었으므로 안정적인 재원확보 방안을 마련할 필요가 있다는 점이 지적되었다. 사업집행 분야에서는 지불능력에 따른 임대료 책정과 임대료 부과방식의 다양화 필요성을 제시하였다. 사업성과 분야에서는 국민임대주택이 정책목표 달성에는 상당한 성과를 이루었지만 정책대상을 보다 명확히 할 필요가 있고 정책대상자의 정확한 수요조사 및 소득과약을 통해 임대주택 수요와 공급을 일치시킬 수 있는 인프라 구축의 필요성을 제시하였다. 마지막으로 국민임대주택사업을 독자적으로 평가하고 그 결과를 환류할 수 있는 평가체계 마련이 중요함을 강조하였다.

이종권 외(2011)의 연구에서는 공공임대주택 공급목표의 적정성을 공급계획 물량, 재고율 목표의 관점에서 평가하였으며, 보급자리 임대주택의 정책대상계층과의 적합성을 입주계층의 주거비 부담능력분석을 통해 평가하였다. 재정여건을 고려한 향후 정책방향으로 총량수준의 공급계획 제검토와 정책대상계층 부담능력과 공급주체 재정여건을 감안한 공급유형의 조정을 정책과제로 분석하였다.

진미운 외(2006)는 국민임대주택 임대료 산정체계 개편방안에 대한 연구를 통해 ‘부담가능한 공정임대조건’을 제안하였다. 공정임대조건으로 주변 편익을 반영

하고 지역별, 단지별, 계층별 형평성 문제를 완화해야 하며, 입주자의 소득수준에 따라 형평에 맞는 부담원칙과 임대료 차등을 주장하였다. 적정 임대료 부담기준으로 입주자의 월소득 대비 월임대료비율(RIR)을 20%로 제시하였으며 특히 소득수준에 맞는 임대료 체계는 공공임대주택이 보다 수요자 맞춤형으로 전환될 수 있는 방법론이 될 수 있다고 보았다. 이러한 부담가능한 공정임대료 체계로의 전환은 소득 및 자산과 관련한 통계 데이터 및 시스템의 구축이 필수적이라는 점에서 진미운(2010)의 후속연구는 의미가 있다. 국내 소득과약의 인프라 수준 및 한계점과 국민임대주택 입주자 소득과약의 문제점 도출을 통해 국민임대주택 입주자의 소득과약 방법 개선방안을 제안하였으며, 진미운(2012)은 국민임대주택 입주 증가추세를 감안 할 때 향후 복지수요 대응을 위해 저소득층 소득과약을 복지 인프라 구축차원에서 접근해야 하며, 국민임대주택에 특화된 입주자 운영관리 행정시스템이 필요하다고 주장하였다.

이상에서 살펴본 국민임대주택 공급 관련 선행연구의 내용 및 시사점을 정리하면 <표 III-3>과 같다.

<표 III-3> 국민임대주택 공급 관련 기존연구의 주요 내용 및 시사점

구분	연구	주요 내용 및 시사점
경제적 효과	김용순외 (2004)	· 국민임대주택 건설투자를 통해 국민경제 및 지역개발효과에 영향 · 직접투자가 발생하고 생산유발효과, 고용유발효과, 취업유발효과 등 발생
	정의철 (2006)	· 국민임대주택 입주자 편익은 월평균 26.4만원으로 분석됨 · 소득수준이 상승할수록 편익도 증가하는 역진적 구조로 나타남
	유두석 (2008)	· 국민임대주택 규모가 작을수록 주거비 절감효과가 크고, 의도했던 계층보다 저소득가구가 절반이상을 차지하는 것으로 나타남 · 지역적 특성을 반영한 임대조건과 입주자격을 마련할 필요가 있음
	이종권외 (2008)	· 국민임대주택 공급에 따른 사회경제적 효과를 다각도로 분석 · 국민임대주택 입주로 주거환경은 개선되었으나 저렴한 임대조건을 원하는 것으로 나타났으며 생산유발효과와 고용유발효과를 분석
	최은희외 (2011)	· 국민임대주택의 주거비 부담수준 비교를 통해 공급효과 분석 · 국민임대주택 주거비 수준을 저소득 가구 특성에 맞게 책정하여야 함
	김주영 (2012)	· 국민임대주택의 관리측면에서 국민임대주택 공급 성과를 분석 · 임대료 연체율과 주택의 물리적 특성이 양호한 것으로 나타남

<표 III-3> 국민임대주택 공급 관련 기존연구의 주요 내용 및 시사점(계속)

구분	연구	주요 내용 및 시사점
외부효과	홍종문외 (2006)	· 국민임대주택 입지가 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 실증분석 · 국민임대주택 500m이내 인접 단지가 가격이 높은 것으로 나타남
	나강열 (2007)	· 임대주택 유형별 주변지역의 아파트가격에 미치는 외부효과 연구 · 국민임대주택은 주변 아파트 가격에 영향을 미치지 않는 것으로 나타남
	박관민 (2011)	· 국민임대주택 입지가 주변 분양주택에 미치는 영향을 실증분석 · 국민임대주택 600m이내 인접 단지에 부정적 외부효과가 나타남
시장효과	홍준우 (2007)	· 아파트전세가격에 대한 시장효과를 시계열 회귀분석한 결과 전세주택시장 안정화 효과를 확인
문제점 및 개선방안	진정수외 (2005)	· 국민임대주택 100만호 건설 실현방안에 대한 연구 · 지역별 유효수요에 근거한 연간배분량 조정 및 택지확보 방안
	설혁 (2004)	· 우리나라와 외국의 공공임대주택 비교연구 · 국민임대주택 재정지원기준 개선 및 임대조건 설정 방안 제시
	조운애외 (2004)	· 국민임대주택 입주자의 주거비 부담가능성을 분석 · 주거비를 조정하는 정책으로 임대료와 임대보증금 보조를 제시
	박병식 (2008)	· 택지확보를 신중히 고려하고, 입주자 선정방식을 체계화 · 소득수준별로 임대료를 차등부과하는 임대료체계 개편의 필요성
	국회예산정책처 (2009)	· 국민임대주택 사업을 계획, 집행, 성과의 분야별로 평가하고 평가결과를 환류하는 평가체계 구축 필요
	이종권외 (2011)	· 공공임대주택 공급목표의 적정성, 정책대상계층과의 적합성을 평가 · 대상계층의 부담능력과 공급주체의 재정여건을 감안한 공급유형 조정 필요
	진미윤외 (2012)	· 주변 편익 및 형평성을 감안한 부담가능한 공정임대조건 제안 · 복지인프라 구축차원에서 입주자 소득·자산 파악 개선방안 제시

## 2) 국민임대주택 수요에 관한 연구

국민임대주택 공급의 효과가 극대화되기 위해서는 저소득층의 수요에 대한 충분한 연구가 선행되어야 한다. 그러나 현재까지 국민임대주택과 관련된 상당수의 선행연구들이 진행되어 왔음에도 불구하고 국민임대주택의 수요에 관한 연구는

국민임대주택 건설 및 공급의 필요성을 뒷받침하거나 국민임대주택을 효율적으로 공급하기 위한 연구 중의 일부로서 다루어져 국민임대주택 공급을 위한 지역별·가구 특성별 수요추정, 입주자가 얻는 편익추정에 관한 연구 등이 주요 내용이었다. 즉, 대부분의 연구가 공급계획을 수립하기 위해 거시적인 차원에서 수요량을 파악하는데 주안점을 두었을 뿐, 미시적인 차원에서 수요분석의 기초가 될 수요자들의 주거선호 및 수요특성에 대한 연구는 많지 않았다.<sup>13)</sup> 다만 최근 들어 다양한 수요특성을 살펴볼 수 있는 연구들이 진행되고 있으며 입주자 특성별로 차별화된 수요 요인을 파악하기 위한 연구의 필요성이 부각되고 있다. 현재까지 이루어진 국민임대주택의 수요특성에 관한 연구로는 국민임대주택의 입주 및 규모 선택 요인, 입주자의 편익 및 주거만족도 추정, 입주자의 부담가능한주거비 및 임대료관련 연구 등으로 구분할 수 있다.

김천일(2005)은 공공임대주택의 입주의사에 영향을 미치는 개별가구의 특성과 지역별 선호에 대하여 분석한 결과 가구원수가 많을수록, 직장인에 비해 자영업자가, 직장의 위치가 도심권인 경우, 아파트 거주자가 공공임대주택을 더 선호한 반면, 소득과 순자산과 같은 경제적 수준이 높은 가구일수록 공공임대주택에 대한 선호가 낮은 것으로 나타났다.

김신영(2005)은 강원도 소도읍 지역을 대상으로 주거환경의 현황조사 및 임대주택 수요특성을 분석한 결과 현대식 주거설비와 주택의 성능에 중점을 두되, 연령과 지역특성을 고려한 국민임대주택 공급이 요구되며 지방 소도읍의 평균 주택가격을 고려한 보증금과 임대료 책정이 필요하다고 주장하였다.

김진유 외(2006)의 연구에서는 국민임대주택 입주자의 이주패턴 분석결과 수도권 권의 경우 국민임대주택 단지가 공급되는 위치로부터 약 15km 이내에 전체수요의 70%가 존재하였고, 설문조사를 통한 수요의 임대료 탄력성은 일반주택에 비해 국민임대주택의 수요가 임대료에 보다 민감하게 반응하는 것으로 나타났다. 또한 김진유 외(2007)의 연구에서는 국민임대주택의 입지를 선정하고 수요를 분석할 경우 해당 시군구의 공간적 범위, 차가비율, 아파트 비율 등과 같은 지역특성을 반드시 고려해야 하는 것으로 나타났다.

13) 류강민 외, “국민임대주택 입주의사결정요인 분석” 한국주택학회 「주택연구」 제15권 제4호 pp.67~90, 2007

류강민(2007)은 구체적인 입지를 고려한 입주선택 및 주택규모의 결정요인을 분석한 결과 이주거리 및 직장과의 거리가 멀수록, 국민임대주택의 공급평수가 현재 소비하고 있는 주택면적보다 작을 경우, 인지도가 낮을 경우, 경제력변수가 증가할수록 입주확률이 감소하는 경향을 보였으며, 입주평형 선호에 있어서는 현재 주거면적과 월소득이 가장 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 입주자 자료를 이용한 입주평형 분석에서는 50세를 전후하여 입주평형에 대한 선호가 바뀌었으며 소득이 높고 가구원수가 많을수록 큰 평형을 원하는 것으로 나타났다.

국민임대주택의 지역별 수요특성에 대한 분석에 대한 연구에서 이창무 외(2008)는 입주자 자료를 이용한 분석 결과 수도권이 지방보다 주변시세에 비해 낮은 수준의 임대료를 지불하여 상대적인 정책수혜의 폭이 큰 것으로 나타났으며, 저밀도의 주택공급이 많고 국민임대주택 기공급비율이 높을수록 넓은 면적의 국민임대주택을 선택하게 됨을 보였다. 그러나 공급된 국민임대주택의 면적 분포는 지방보다는 서울에 넓은 면적의 국민임대주택의 공급이 이루어지고 있어 지역별로 차별화된 지역특성을 반영한 공급제도로의 개선을 주장하였다.

고정희(2008)는 국민임대주택 퇴거자의 주거이동에 관한 연구에서 거주 당시보다 주거비용에 있어서 상향이동 된 가구의 비율은 76.4%, 주거면적에 있어서 상향이동은 61.8%로 나타났으며 주거상향이동에 영향을 주는 변수로는 가구 내 소득자의 수, 직업, 학력으로 조사되었다. 따라서 국민임대주택이 무주택 저소득가구의 주거상향이동에 기여하기 위해서는 주거이동 유형에 따라 나타나는 다양한 가구특성을 반영하여야 하고 상향이동을 위한 연속적인 주거정책 프로그램으로 국민임대주택단지의 자족기능 강화를 제안하였다.

이상구(2010)는 남양주권역 내 건설되는 국민임대주택단지를 대상으로 중첩로짓모형을 이용하여 국민임대주택 입주의사결정 요인에 관한 연구를 수행하였다. 연구 결과 기 건설된 국민임대주택에 대한 주거선택에 있어 가장 중요한 요소는 임대료 및 통근거리로 통근비용에 대한 효용과 임대비용에 대한 효용에 대한 상호교환 관계가 발생하는 것으로 나타났다.

김한준(2012)은 국민임대주택 공급정책의 활성화가 필요하다는 전제아래 국민임대주택을 대상으로 시스템 다이내믹스 방법론의 일환인 인과지도를 활용해 국민임대주택시장의 구조를 분석하여 선순환적 피드백 루프를 확인하고 그에 따른

정책적 시사점을 제시하고자 하였다. 국민임대주택시장 구조에서 양의 피드백 루프를 형성하게 하는 핵심요인은 곧 국민임대주택의 수요를 진작시키는 ‘저소득층 입주기회’, ‘주거만족도’, ‘국민임대주택에 대한 인식’으로 정부는 이 세 가지 핵심요인을 진작시킬 수 있는 정책을 추진해야 한다고 하였다.

국민임대주택 입주자의 주거만족도와 관련된 연구는 지역별로 다수의 연구들이 진행되었다. 장세욱(2006)은 울산지역의 국민임대주택단지 거주자를, 오미석(2007)은 충북지역의 국민임대주택 입주자를, 남영우(2007)는 수도권 국민임대주택 거주자를, 김태경(2007)은 경기도 국민임대주택 입주자를, 정시희(2008)는 대구소재 국민임대주택 단지 거주자를, 윤호(2008)는 인천광역시 공공임대주택 거주자를, 오현철(2012)은 대구시 국민임대주택 단지의 거주자를 대상으로 거주만족도에 영향을 미치는 여러 요인들에 대한 연구가 진행되었다.

한편, 국민임대주택 공급측면에서 정책이 의도한 소득계층에게 효과적으로 임대주택을 공급하기 위한 방안으로서 임대조건 산정체계 개편에 대한 연구가 진행되었음을 살펴보았는데 국민임대주택이 수요자 맞춤형으로 전환되기 위해서는 임대주택의 주요 소비계층인 저소득층의 주거비에 대한 부담능력 등 저소득층에 대한 미시적 연구도 함께 이루어져야 한다.

윤성일(2005)의 연구 결과 국민임대주택 거주자들은 초기 입주비용인 입주보증금보다 매월 지불해야하는 월 임대료와 관리비에 대한 부담이 큰 것으로 나타났으며, 국민임대주택의 실수요자인 저소득층들의 소득수준에 맞는 임대료 기준을 확립하여 주거비 부담을 최소화해야 한다고 주장하였다.

김계숙(2008)은 잔여소득 접근법에 기초하여 주택소요 계층을 세분화 하였다. 최저주거기준에 의한 국민임대주택 소요계층 추정량은 잔여소득 방식에 의한 추정량의 4배정도 과다추정 되었으므로 세분화된 주택소요계층 유형을 국민임대주택 공급정책 수립 시에 활용할 것을 제안하였다.

이광민 외(2008)는 국민임대주택 입주예정자를 대상으로 PSM기법으로 잠재적인 지불의사 임대료(UTP)를 추정한 결과 148.76만원에서 169.43만원 사이이며, 임대료가 1%상승 할 경우 5.99%의 가구가 입주를 포기하는 것으로 나타났다. 지불의사 임대료에 영향을 미치는 요인으로는 가구 구성원 수, 직업, 총자산, 이주 시 증감된 직주거리와 각 시별 지역적인 차이로 분석되어 실수요자 계층인 입주

자대상자의 특성에 맞는 지불가능한 임대료 산정을 통해 유연하고 탄력적인 주택공급정책의 필요성을 제기하였다.

이상에서 살펴본 국민임대주택 수요와 관련한 선행연구를 정리하면 <표 III-4>와 같다.

<표 III-4> 국민임대주택 수요 관련 기존연구의 주요 내용 및 시사점

구분	연구	주요 내용 및 시사점
입주 의 사 결 정 요 인	김천일· (2005)	· 공공임대주택 입주에 영향을 미치는 가구 특성과 지역별 선호 분석 · 경제적 수준이 높을수록 공공임대주택 선호가 낮은 것으로 나타남
	김신영 (2005)	· 읍지역을 대상으로 주거환경 및 임대주택 수요특성을 분석 · 연령, 지역특성, 평균 주택가격을 고려한 국민임대주택 공급이 요구됨
	김진유외 (2006)	· 국민임대주택으로부터 약 15km 이내에 전체수요의 70%가 존재하는 이주패턴을 보이는 것으로 나타남
	김진유외 (2007)	· 국민임대주택의 입지를 선정하고 수요를 분석 할 경우 지역특성을 고려해야 함
	류강민 (2007)	· 국민임대주택 사례지구를 대상으로 입주 및 주택규모 결정요인 분석 · 이주거리, 직장거리, 현재 주택면적, 인지도, 경제력변수 등이 영향
	이창무외 (2008)	· 국민임대주택 입주자의 지역별 수요특성에 대한 분석 · 수도권이 상대적으로 정책수혜의 폭이 크고, 넓은 면적의 주택이 공급됨
	고정희 (2008)	· 국민임대주택 퇴거자의 주거이동을 분석 · 주거의 상향이동을 위한 주거정책 프로그램 및 자족기능 강화 제안
	이상구 (2010)	· 국민임대주택 입주의사 결정에 관한 분석결과 임대료 및 통근거리가 가장 중요한 요소로 나타남
입주 후 편의	김한준 (2012)	· 국민임대주택에 대한 저소득층 입주기회, 주거만족도, 인식을 진작시키는 정책을 추진해야 한다고 주장
	장세욱 (2006) 외 다수	· 각 지역별로 국민임대주택 입주자가 얻게 되는 편익 및 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구가 진행됨
주거 비부담	윤성일 (2005)	· 국민임대주택의 실수요자인 저소득층의 소득수준에 맞는 임대료 기준을 확립하여 주거비 부담을 최소화 해야 한다고 주장
	김계숙 (2008)	· 과다추정된 국민임대주택 소요 대신 잔여소득 접근법으로 분석한 세분화된 주택소요계층유형을 정책에 활용할 것을 제안
	이광민외 (2008)	· 실수요자 계층인 입주대상자의 특성에 맞는 지불가능한 임대료 산정을 통해 탄력적인 주택공급정책의 필요성 제기

### 3. 요약 및 시사점

주택의 절대부족 문제가 해결되면서 주택시장이 공급자 위주에서 수요자 주도의 시장으로 전환되고 있다. 공급자가 주택을 건설만 하면 수요자가 줄을 서서 분양을 받았던 시대에서 주택공급을 위해서 주택의 수요 특성에 대한 분석이 필수적인 시대로 바뀌었다. 개별가구의 특성에 따라 다양화 된 주택의 수요특성에 대한 분석 없이 정부는 효율적인 주택정책을 수립할 수 없고 시장에서 주택의 공급자는 살아남을 수 없다. 국민임대주택도 일부지역에서 수요와 공급 간의 괴리가 발생하고 극히 일부이긴 하지만 미임대도 발생하고 있다. 그러나 국민임대주택과 관련된 주요 선행연구들은 여전히 국민임대주택의 공급자 측면에서 국민임대주택 공급의 직·간접적인 효과 및 필요성, 지속적인 건설을 위한 제도개선 등에 관한 연구가 대부분으로 국민임대주택의 공급의 효과를 극대화하기 위해 수요분석의 기초가 될 수요자들의 주거선호 및 수요특성에 대한 미시적인 연구는 미흡한 실정이다. 지역별·가구별 수요 특성 등이 전혀 고려되지 않고 획일적으로 운영되고 있는 입주자격 및 임대조건 산정기준은 국민임대주택이 정책목표로 삼고 있는 저소득층이 국민임대주택에서 부담가능한 임대조건으로 거주하지 못하는 원인 중의 하나가 되고 있다. 국민임대주택이 저소득층에게 효과적인 정책이 되기 위해서 저소득층의 수요특성에 대한 연구도 충분히 이루어져야 한다.

또한, 수도권이나 광역시와 같이 도시적 성격이 강한 지역의 국민임대주택 주거선호 및 수요특성은 지방 중소도시의 수요특성과 다를 수 있다. 그러나 지금까지 관련된 연구들은 지역적 범위로 수도권이나 광역시를 대상으로 설정하고 있어 지역적 특색이 강한 제주지역의 주거선호 및 수요특성을 차별적으로 파악하는 데 한계가 있었다. 이러한 문제제기를 토대로 본 연구에서는 제주시 지역을 연구의 범위로 설정하고 국민임대주택의 수요 특성을 살펴보고자 한다.



## IV. 실증분석

### 1. 분석의 배경 및 대상

#### 1) 제주시 주택시장 현황

수요특성 분석을 위한 사례단지인 제주삼화 국민임대단지가 위치한 제주시는 제주특별자치도의 행정시로서 제주도 북부에 위치하고 있으며 남쪽은 한라산 사이에서 두고 행정시인 서귀포시와 접하고 있다. 제주시의 면적은 제주도 면적의 52.9%에 해당하는 978km<sup>2</sup>로 임야가 448.92km<sup>2</sup>(45.9%)를 차지하고 대지는 33.9km<sup>2</sup>(3.47%)에 불과하다. 행정구역은 4읍 3면 19동으로 읍면지역이 차지하는 면적(74%)이 동지역이 차지하는 면적(26%)의 약 3배인 소도시이다.<sup>14)</sup> 2012년 12월 현재 제주도내 국민기초생활보장수급자는 총 21,981명이며 도내 인구대비 3.77%로서 전국 인구대비 평균 수급률인 2.74%보다 높은 편이다<sup>15)</sup>. <표 IV-1>에 나타난 바와 같이 제주삼화 국민임대주택의 입주자모집이 있었던 2010년도 제주시의 인구는 417,539명이고 기초생활수급자는 제주시 인구의 4.05%였다.

<표 IV-1> 2010년도 제주시 국민기초생활보장 수급률

지역	주민등록인구(명)		기초생활보장수급자		수급률(%)	
	세대수	인구수(명)	가구수	수급자수(명)	가구수	수급자수
전국	19,865,179	50,515,666	878,799	1,549,820	4.42	3.07
제주특별자치도	224,713	571,255	12,627	24,491	5.62	4.29
<b>제주시</b>	<b>162,824</b>	<b>417,539</b>	<b>8,518</b>	<b>16,922</b>	<b>5.23</b>	<b>4.05</b>
서귀포시	61,889	153,716	4,109	7,569	6.64	4.92

자료 : 통계청 국가통계포털(KOSIS), 2010년도 주민등록인구통계  
 제주특별자치도, 「2011년 통계연보」, 2011  
 보건복지부, 「2010년 기초생활보장 수급자 현황」, 2011

14) 제주특별자치도, 「2012년 통계연보」, 2012

15) 제주특별자치도 보도자료, “기초수급자 책정기준 완화에 따른 신규대상자를 찾습니다”, 2013.4.11

제주시 인구증가율은 <표 IV-2>에서 확인할 수 있듯이 2009년 이후 해마다 전국평균 증가율을 상회하고 있지만 주택보급률은 <표 IV-3>과 같이 전국 주택보급률이 2008년 이후 100%를 넘은 것과 대조적으로 제주시의 주택보급률은 2012년 현재 98.8%로 가구수에 비하여 주택수가 여전히 부족함을 알 수 있다.

<표 IV-2> 제주시 인구현황

(단위 : 명, %)

지역 \ 연도	2008	2009	2010	2011	2012
전국 (증가율)	49,540,367 (0.55%)	49,773,145 (0.47%)	50,515,666 (1.49%)	50,734,284 (0.43%)	50,948,272 (0.42%)
제주특별자치도	560,618	562,663	571,255	576,156	583,713
제주시 (증가율)	407,498 (0.50%)	410,378 (0.71%)	417,539 (1.74%)	422,790 (1.26%)	429,656 (1.62%)
서귀포시	153,120	152,285	153,716	153,366	154,057

자료 : 통계청 국가통계포털(KOSIS), 주민등록인구통계

<표 IV-3> 제주시 주택보급률

(단위 : 명, %)

지역 \ 연도	2008	2009	2010	2011
전국	100.7	101.2	101.9	102.3
제주특별자치도	96.7	96.0	97.4	99.9
제주시	94.0	93.4	96.0	98.8
서귀포시	105.0	104.1	101.6	103.4

자료 : 제주도청 각 년도별 통계연보

<표 IV-4>에서 확인할 수 있듯이 아파트는 주택의 58%를 차지하고 있는 대표적인 주택유형이나, 제주시는 단독주택(43.8%)이 대표적인 주택유형이고 아파트는 33.6%로 두 번째로 많은 비중을 차지하고 있다. 제주시 아파트 39천호 중 11천호는 LH가 제주시에 건설한 공공주택으로 제주시 아파트의 29%에 이른다.

<표 IV-4> 제주도 주택유형별 현황

(단위 : 천호, %)

구분		합계	단독주택	아파트	연립	다세대	비거주용 건물
전국	2005년	13,223(100)	4,264(32.2)	6,963(52.7)	559(4.2)	1,229(9.3)	209(1.6)
	2010년	14,677(100)	4,089(27.9)	8,576(58.4)	536(3.7)	1,314(9.0)	161(1.1)
제주도	2005년	153(100)	82(53.1)	37(24.3)	12(7.9)	18(11.9)	4(2.7)
	2010년	159(100)	80(50.2)	46(29.1)	11(7.0)	19(11.8)	3(1.9)
제주시	2005년	81(100)	27(33.1)	31(38.2)	6(7.9)	14(17.7)	2(3.0)
	2010년	115(100)	50(43.8)	39(33.6)	7(6.5)	16(14.1)	2(2.0)

자료 : 통계청 국가통계포털(KOSIS), 2010년 인구주택 총조사 2005년, 2010년

현재 제주시에 사업승인을 득한 건설국민임대주택 4,887호 중 <표 IV-5>에서와 같이 4,037호가 공급되었고 나머지 850세대(제주삼화 1-8BL)가 공급된 후에는 국민임대주택 건설계획이 전무한 상황이다.

<표 IV-5> 제주시 건설국민임대주택 공급현황

단지명	총 세대수	주택면적 (전용, m <sup>2</sup> )	임대조건(천원)		입주
			보증금	월임대료	
합계	4,037				
으뜸마을	420	36, 45	11,744~14,010	66~90	2001.11
정든마을1	620	36, 39, 46	12,352~15,661	104~133	2005.01
정든마을3	511	51, 59	15,787~17,892	174~223	2005.05
아름마을	321	39, 49	11,050~13,682	89~120	2005.07
제주도련	382	39, 46	11,827~13,978	92~116	2006.01
제주한림	212	39, 49	8,908~12,052	74~101	2008.04
제주고성	207	39, 51	9,870~15,065	85~129	2009.04
제주삼화	1,364	33, 39, 46, 51	9,800~17,700	83~179	2011.01

자료 : 한국토지주택공사 내부자료

## 2) 사례지구 선정

### (1) 사례지구 개요

제주삼화 택지개발지구는 제주시청 동쪽 약 4km에 위치하며, 1132번도로(일주도로)와 연삼로에 인접해 있어 제주시 중심부로의 접근성이 우수한 지구이다(<그림 IV-1>). 제주삼화 택지개발지구는 <표 IV-6>에 나타난 바와 같이 면적 977천km<sup>2</sup>에 인구 약 2만명을 수용하도록 계획되었으며 택지개발지구에 초등학교 2곳, 중학교 1곳이 들어설 예정이고, 인근에 오현고등학교 및 대기고등학교가 소재해 있으며 제주대학교 사라캠퍼스가 있다.

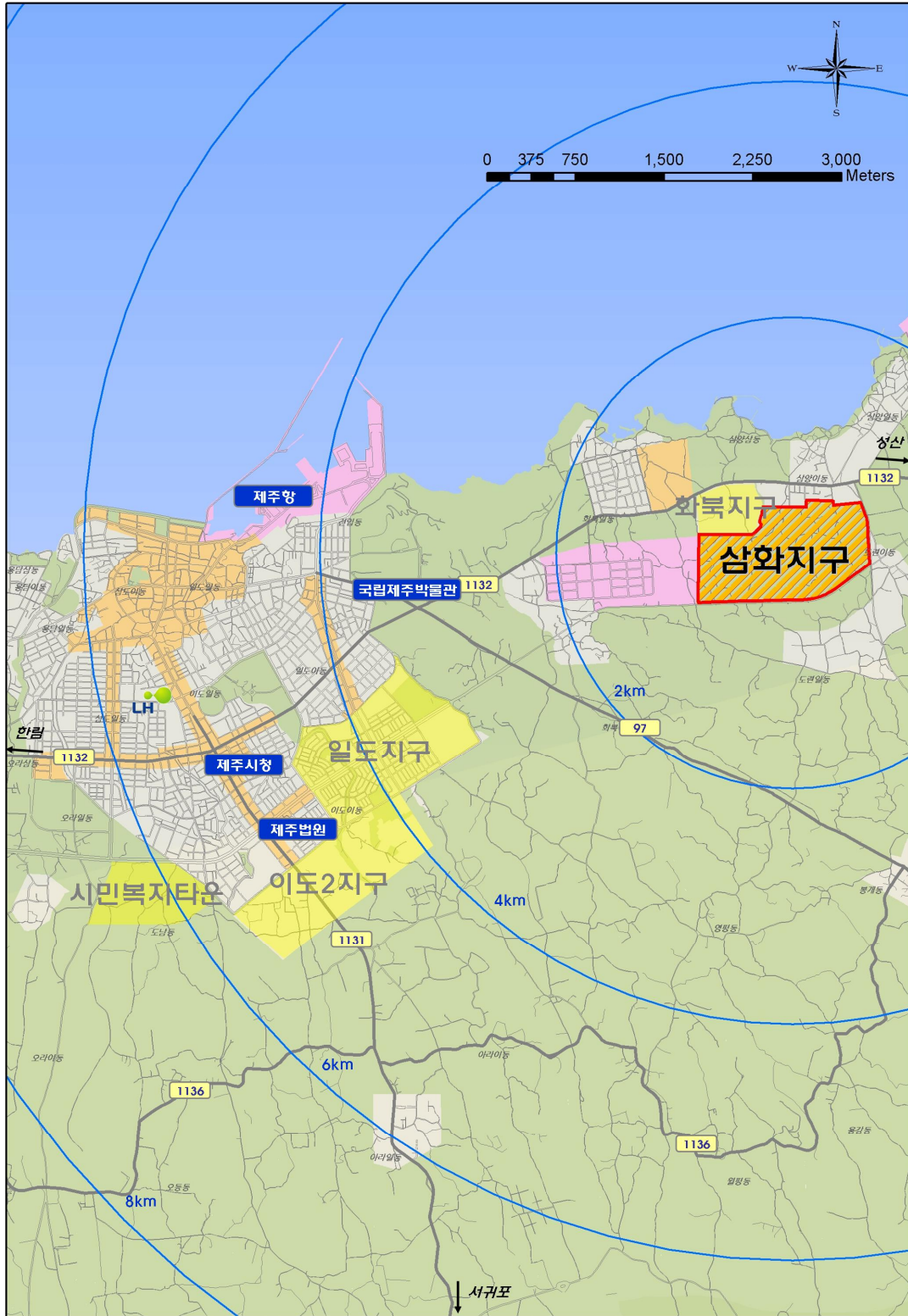
<표 IV-6> 제주삼화 택지개발지구 조성사업 일반현황

구 분	내 용
위 치	제주특별자치도 제주시 화북·삼양·도련동 일원
면 적	976,818.9m <sup>2</sup>
사업기간	2004. 12. 29 ~ 2011. 3. 31
수용인구	19,504인
건설호수	6,588호(단독주택 278호, 공동주택 6,310호)
공공시설	유치원 2, 초등학교 2, 중학교 1, 근린공원 7, 어린이공원 3개소

자료 : 전자관보(<http://gwanbo.korea.go.kr>) 관보 제17539호 pp.264~266, 국토해양부고시 제 2011-609호, 제주삼화지구 택지개발사업 준공 고시문

사례단지인 제주삼화 2-1BL 국민임대주택단지는 제주삼화 택지개발지구내에 위치하여 교통, 교육, 근린생활시설, 공원녹지 등 제반 생활여건이 양호하며 제주삼화 택지개발지구 내 11개 공동주택용지 중(<그림 IV-2>, <표 IV-7>) 최초로 주택을 건설하고 입주한 블록이다.

<그림 IV-1> 제주삼화 택지개발지구 위치도



자료 : 한국토지주택공사 내부자료

<그림 IV-2> 제주삼화 택지개발지구 토지이용계획도



자료 : 한국토지주택공사 내부자료

<표 IV-7> 제주삼화 주택건설계획

구 분	면 적 (㎡)	건설호수 (호)	수용인구 (인)	용적률 (%)	비고
계	481,567.1	6,588	19,504	-	
단독주택	83,092.2	278	823	-	
공동주택	398,474.9	6,310	18,681	-	
60㎡이하	110,394.0	2,214	6,554	-	
1-8BL	46,950.0	850	2,516	130	국민임대(LH)
<b>2-1BL</b>	<b>63,444.0</b>	<b>1,364</b>	<b>4,038</b>	<b>150</b>	국민임대(LH)
60㎡~85㎡미만	255,877.9	3,711	10,987	-	
1-1BL	40,487.4	560	1,658	150	공공임대(LH)
1-2BL	36,350.0	500	1,480	150	
1-3BL	42,256.0	581	1,720	150	
1-4BL	6,608.0	113	335	170	
1-5BL	12,972.0	221	655	170	
1-6BL	32,803.0	511	1,513	170	
1-7BL	22,648.8	311	921	150	
2-2BL	30,911.8	500	1,480	160	
2-3BL	30,840.9	414	1,225	150	공공분양(LH)
85㎡초과	32,203.0	385	1,140	-	
1-4BL	19,232.0	230	681	170	
1-5BL	12,971.0	155	459	170	

자료 : 제주삼화지구 택지개발사업 준공도서 및 한국토지주택공사 내부자료

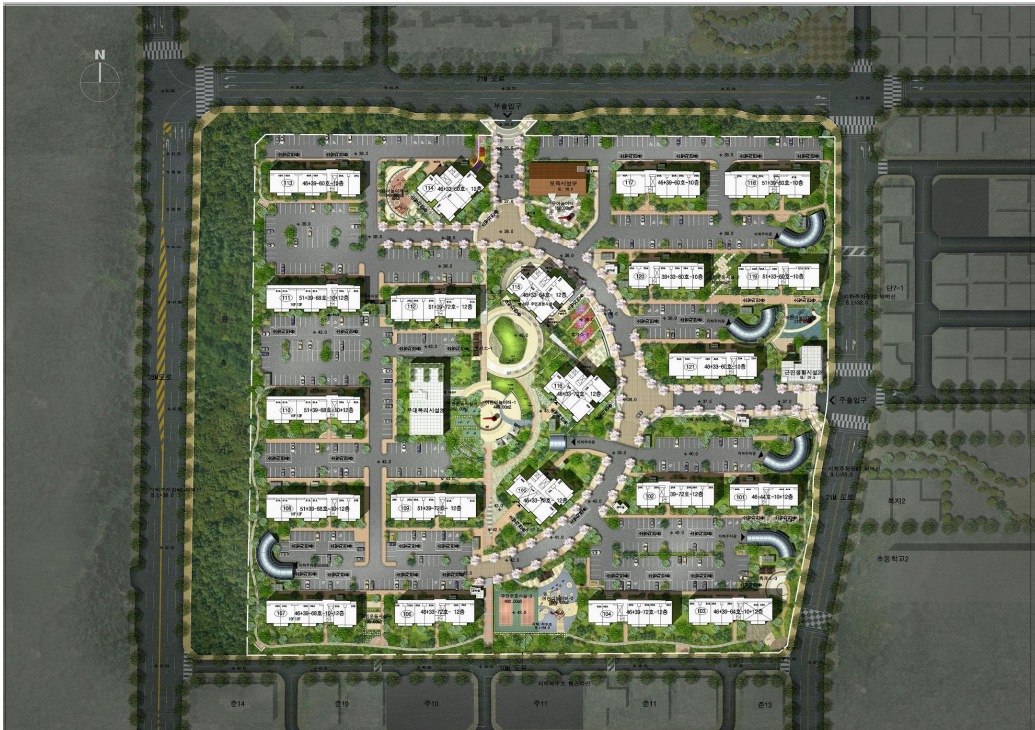
제주삼화 2-1BL 국민임대주택은 2010년 1월 1,364세대 입주자 모집공고 후 3,720명이 신청하여 평균 2.7 : 1의 경쟁률을, 51㎡형 일반공급에서 18 : 1의 최고 경쟁률을 보였다. 주택은 전용면적 33㎡, 39㎡, 46㎡, 51㎡의 4가지 유형으로 건설·공급되었는데 전용면적별로 주택평면과 임대조건도 동일하다. 주택의 동·호, 층, 향은 당첨자에 한하여 무작위 추첨의 방식으로 결정되며, 입주는 2011년 1월에 이루어 졌다. 제주삼화 국민임대주택의 일반현황은 <표 IV-8>에 나타난 바와 같고 단지배치도는 <그림 IV-3>에서 확인 할 수 있다.

<표 IV-8> 제주삼화 국민임대주택 일반현황

위 치	제주삼화 택지개발지구내 2-1BL	블록면적	63,444m <sup>2</sup>
건축면적	11,765m <sup>2</sup>	건폐율	18.54%
연면적	109,975m <sup>2</sup> (지하 23,217m <sup>2</sup> )	용적률	137.81%
공사기간	2009.5.20 ~ 2010.12.7	동수(주/부)	35동(21동/14동)
입주시기	2011.1.15~2.13	세대수	1,364세대
공급일정	(모집공고) 2010.1.28 (신청서접수) 2010.2.18.~19 (최초계약체결) 2010.3.25.~26 * 최초계약체결 이후에는 예비 입주자순번에 따라 계약체결	주택형별 (전용면적)	33m <sup>2</sup> 302세대 39m <sup>2</sup> 500세대 46m <sup>2</sup> 342세대 51m <sup>2</sup> 220세대
		방의 개수	1, 2개
		구 조	복도식, 개발난방
복지시설	관리사무소, 노인정, 주민공동시설, 보육시설, 문고, 어린이놀이터, 유아놀이터, 휴게소, 운동시설	주차대수	1,505대 (지상 628, 지하 877)

자료 : 한국토지주택공사 내부자료, 제주삼화 모집공고문

<그림 IV-3> 제주삼화 2-1BL 단지배치도



자료 : 한국토지주택공사 내부자료



## (2) 공급제도 및 입주자격

국민임대주택의 임대조건은 사업비를 기준으로 정부가 고시하는 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료에 근거하고 있으며 표준임대조건 이하로 결정하되 지역 및 주택의 규모에 따라 시중 전세가격의 55%~83% 수준으로 결정되고 있다. 또한 국민임대주택은 입주자의 월임대료 납부에 대한 부담을 줄여주기 위해 임대보증금을 추가 납부할 경우 월임대료를 줄여주는 전환보증금제도도 운영되고 있다. 국민임대주택의 보증금은 전환한도액<sup>16)</sup> 범위 내에서 100만원 단위로 전환이 가능하며 보증금 100만원을 추가 납부하면 월임대료를 약 6,666원/월<sup>17)</sup>을 낮출 있다. 이에 따라 산정된 제주삼화지구의 임대조건과 전환보증금은 <표 IV-9>와 같다.

<표 IV-9> 제주삼화 국민임대주택의 임대조건

(단위 : 원)

구분	전용면적	33m <sup>2</sup>	39m <sup>2</sup>	46m <sup>2</sup>	51m <sup>2</sup>
		기본	임대보증금	9,800,000	13,000,000
	월임대료	83,000	103,000	137,000	179,000
전환 <sup>1)</sup>	임대보증금	12,800,00	17,000,000	20,800,000	28,700,000
	임대료	63,000	76,330	103,670	105,670

주 1) 전환보증금을 최대로 납입한 경우의 임대조건(임대보증금은 기본보증금+전환보증금)  
 자료 : 대한주택공사 내부자료

보증금 마련이 어려운 국민임대주택 입주자를 위한 제도로는 국민주택기금에서 지원하는 전세자금대출이 있다. 입주자 전세자금대출은 임대차계약서상 입주일과 주민등록등본상 전입일 중 빠른 날짜로부터 3개월 이내에 신청하여야 하며, 임차인이 국민주택기금 전세자금대출을 받을 경우 한국토지주택공사가 대출추천서를 발급하여 대출의 담보가 되는 주택신용보증서의 발급 없이 국민주택기금 전세자금대출을 받을 수 있도록 지원한다.

16) 전환한도액 = 주택가격-국민주택기금-최초임대보증금

17) 한국토지주택공사 전환이율 연8% 적용

제주삼화 국민임대주택의 입주자격은 <표 IV-10>과 같이 주택공급에 관한 규칙 제32조에 의거 무주택세대주로서 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하여야 하며, 50㎡미만인 주택의 경우 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50%이하인 자에게 우선하여 공급한다.

**<표 IV-10> 국민임대주택 공급규모별 입주자격**

공급규모(전용면적)	입주자격
50㎡미만	무주택세대주로서 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자 (단, 50% 이하인 자에게 우선공급)
50㎡이상 60㎡이하	무주택세대주로서 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 청약저축가입자

자료 : 주택공급에 관한 규칙 제32조

제주삼화 국민임대주택에 입주할 수 있었던 가구는 <표 IV-11>에서 보는 바와 같이 3인 이하 가구의 경우 2008년도 도시근로자 가구당 월평균 소득<sup>18)</sup>인 389만원의 70%인 272만원 이하인 가구로, 194만원 이하의 저소득 세대의 경우 33~46㎡의 주택유형을 신청하는 가구는 우선하여 입주자로 선정되었다.

**<표 IV-11> 제주삼화 국민임대주택 입주자격 소득기준<sup>1)</sup>**

(단위 : 원)

가구원수	월평균 소득액 (A)	월평균 소득의 50% ( A×50%)	월평균 소득의 70% ( A×70%)
3인 이하	3,894,709	1,947,350	2,726,290
4인	4,276,642	2,138,320	2,993,640
5인	4,384,491	2,192,240	3,069,140
6인 이상	5,188,104	2,594,050	3,631,670

주 1) 국민임대주택 소득기준(주택공급에 관한 규칙 제32조 제1항)

- 3인 이하 가구 : 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70%이하
- 4인 이상 가구 : 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 70%이하

18) 국민임대주택 입주자격의 기준소득은 매년 2~3월경 통계청에서 발표하는 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득금액을 적용하며 2010년 1월에 공급된 제주삼화 국민임대주택은 전전년도(2008년) 소득기준이 적용되었음

3인 이하 가족을 가정하여 도시근로자 가구당 월평균 가계수지와 국민임대주택 입주자격 기준소득을 비교한 결과가 <표 IV-12>에 나타나 있다. 제주삼화 국민임대주택 입주기준 월평균 소득은 272만원으로 소득 4분위 월평균소득인 273만원 보다 조금 낮은 수준임을 알 수 있다. 3인 이하 가족이 전용면적 50㎡미만의 주택을 신청시 우선하여 입주자로 선정될 수 있는 소득기준인 194만원은 소득 2분위와 3분위 사이의 금액임을 알 수 있다.

<표 IV-12> 도시근로자 가구당 월평균 가계수지(2008년말 기준)

구분 <sup>1)</sup>	월평균소득 <sup>2)</sup> (원)	입주기준 소득(3인이하)
1분위	1,072,521	저소득
2분위	1,795,114	
3분위	2,274,590	국민임대 우선공급 기준소득(50㎡미만) 1,947,350원
4분위	2,732,926	국민임대 입주자격 기준소득(전 평형) 2,726,290원
5분위	3,170,499	계속거주 가능소득(임대조건 할증) 4,089,435원
6분위	3,633,138	
7분위	4,153,258	
8분위	4,830,204	소득초과(퇴거)
9분위	5,920,542	
10분위	9,359,552	
<b>평균</b>	<b>3,894,709</b>	

주 1) 10분위별 소득이란 가구를 소득순으로 나열한 다음, 최하위 가구부터 최상위 가구까지 10구간으로 등분하여 각 구간별 소득을 평균한 금액임. 구간별 가구수는 전체 가구수의 10%임  
 2) 통계청 국가통계포털(KOSIS), '소득 10분위별 가구당 월평균 가계수지(도시근로자)'

또한, 국민임대주택은 입주 후 매 2년 마다 국민임대주택 입주자격을 검증한 후 갱신계약을 체결하는데 최초 입주자모집 시에는 입주자격이 되었으나 입주 후 소득의 증가로 국민임대주택의 소득기준을 초과한 세대는 <표 IV-13>과 같이 소득초과 정도에 따라 임대료를 할증하여 임대차계약을 체결하면 계속하여 거주가 가능하다. 이 때 소득기준에 대한 초과비율이 50%를 넘으면 계약갱신이 불가능하므로 6개월 이내에 퇴거하여야 한다.

<표 IV-13> 소득기준 초과에 따른 임대료 할증비율

소득기준 초과비율	할증비율	
	소득초과자의 최초 갱신계약	소득초과자의 2회차 이상 갱신계약 <sup>1)</sup>
10%이하	100%	110%
10%초과 ~ 30%이하	110%	120%
30%초과 ~ 50%이하	120%	140%

주 1) 계약자가 2회이상 연속하여 소득초과자로서 계약을 체결하는 경우

국민임대주택은 저소득계층을 위한 임대주택이므로 「보금자리주택 입주자보유 부동산 및 자동차관련 업무처리기준」에 의거 일정수준의 자산보유 기준을 정하여 입주자격에 제한을 두고 있는데 2010년 제주삼화 국민임대주택 입주자 모집 당시 입주자는 보유한 토지가 개별공시지가 기준 7,320만원 이하, 자동차는 2,318만원 이하여야 입주자 가능하였다.

한편, 국민임대주택은 공급시에 각 공급주택 유형별로 일정한호수를 신혼부부, 3자녀이상 가구, 국가유공자, 노부모 부양, 65세이상 고령자, 장애인 등 사회적 배려가 필요한 계층을 위하여 우선공급 호수를 일반공급과 별도로 배정하여 당첨을 위한 경쟁을 완화시켜 주는 공급제도를 운영하고 있다. 일반공급의 동일순위 내 경쟁 시에는 미성년자녀가 3명 이상인 세대에 먼저 공급하고 남은주택이 있을 경우 세대주나이, 부양가족 수, 당해주택건설지역 거주기간, 사회취약계층 등의 배점을 합산하여 배점이 높은 순서대로 당첨자로 선정하되 배점도 동일한 점수인 경우에는 추첨에 의해 당첨자를 선정하고 있다. 본 연구에서 사회취약계층

이란 기초생활수급자, 보호대상 한부모 가족, 차상위계층 등 자력으로 생계유지가 어려워 정부의 소득보조를 받는 저소득계층을 의미한다.

## 2. 분석자료 및 분석모형

본 연구의 자료는 제주삼화 택지개발지구내 2-1BL 국민임대주택 단지 입주신청세대 중에서 당첨자 및 예비당첨자로 선정되어 계약체결 자격을 충족한 세대의 개별 특성에 따른 입주선택 여부 및 입주 후 임대료 연체경험 여부 등 한국토지주택공사 실증자료이다.

<입주선택모형>에서는 제주삼화 국민임대주택 신청자 총 3,720세대 중 계약체결 자격을 갖춘 최초 당첨자와 예비당첨자 1,913세대를 대상으로 분석하였다. 예비당첨자는 당첨자가 계약을 체결하지 않은 미계약 동호의 발생을 대비하여 모집호수의 일정비율을 선정하고, 예비입주 순번에 따라 국민임대주택 계약체결 자격이 주어진다. 최초 당첨자 1,364세대와 예비당첨자 682세대 중 국민임대주택의 입주를 신청하였으나 주택소유, 자산 및 소득기준 초과 등으로 계약체결 부적격 66세대와 계약체결 순번이 도래하지 않아 입주여부 선택권이 없는 예비당첨자 67세대를 제외하여 총 1,913세대의 입주적격 세대를 대상으로 입수에 영향을 미치는 요인을 분석하였다.

<연체경험모형>에서는 입주대상자 1,913세대 중 실제로 입주한 1,364세대를 추출하여 각 세대별 특성이 임대료 연체경험에 미치는 영향을 분석하였다.

자료의 분석기간은 입주자 모집공고일인 2010.1.28 이후 2012.8.31 현재(입주지정기간 종료 후 1년 6개월 경과)까지이다.

연구의 방법은 로지스틱 회귀분석을 사용하여 분석하였다.<sup>19)</sup> 로짓모형은 종속변수가 이항(Binary)인 경우에 사용하며, 이항변수끼리는 통계적으로 배반사건(Mutually Exclusive Event)이고 확률적 선택 하에 놓인 경우에 사용할 수 있다.

19) 이하의 내용은 이성우 외, 「로짓·프라빗모형 응용」, 박영사, 2008와 김형석·김경희, 「STATA를 이용한 통계실무」, 통계청 STATA연구회, 2010의 내용을 발췌하여 정리한 것임

즉, 하나의 사건 A가 발생하는 경우와 발생하지 않을 경우의 두 가지 선택의 범주가 있을 때 사용된다. 이항로짓 모형은 종속변수가 연속변수가 아니며 두 개의 선택 값을 가지는 질적인 변수일 경우 유용하므로 주거선택 결정요인을 분석하는 선행연구에서 자주 사용되었다.

로짓모형은 로짓분포함수  $F(\theta) = \frac{e^\theta}{1+e^\theta}$  (단,  $\theta$ 는 임의의 확률변수)를 포함하는 연계함수를 사용한다. 다음 식은 오즈(Odds)로서 이항 선택의 경우에 있어 임의의 사건 A가 일어날 확률을  $P(y=1)$ 로 정의했을 때, 사건 A가 일어나지 않을 확률  $(1-P(y=1))$ 로 나누어 준 것을 의미한다. 이 값이 1보다 크면 발생할 확률이 발생하지 않을 확률보다 더 크고, 1보다 작으면 발생하지 않을 확률이 발생할 확률보다 크다는 의미이다.

$$\frac{P(y=1)}{1-P(y=1)} = \frac{e^{\sum_{k=1}^K \beta_k x_k}}{1 + e^{\sum_{k=1}^K \beta_k x_k}} = e^{\frac{\sum_{k=1}^K \beta_k x_k}{1 + e^{\sum_{k=1}^K \beta_k x_k}}}$$

이 때 오즈비율(Odds Ratio)은 단순한 확률 또는 비율이 아니라 한 사건이 일어나지 않을 확률에 대비해 일어날 사건의 확률의 비율이다. 이 함수는 회귀계수에 대하여 비선형이기 때문에 선형화하기 위해 자연로그를 취하여 사건에 따른 발생확률로써 계량분석이 이루어 질 수 있다. 선형화된 회귀식 계수는 최우추정법(MLE : Maximum Likelihood Method)을 이용하여 추정한다.

$$\log\left(\frac{P(y=1)}{1-P(y=1)}\right) = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k$$

### 3. 신청자 자료를 이용한 입주선택 결정요인 분석

#### 1) 분석의 목적

현재 국민임대주택의 공급제도는 도시근로자 평균소득의 70%이하의 저소득층을 대상으로 시세보다 55%~83% 수준의 저렴한 임대조건으로 공급하도록 되어 있으나 입주계층의 주거비 부담능력을 임대조건으로 반영하지는 못하고 있다. 실제로 국민임대주택에 당첨되어 입주자격을 갖추었지만 임대보증금 마련 및 입주 후 납부하여야 하는 주거비에 대한 부담으로 입주를 포기하는 경우도 발생하고 있다.

본 연구는 제주삼화 국민임대주택단지에 입주를 희망하여 신청한 3,720세대 중 입주자격을 갖춘 1,913세대의 자료를 이용하여 세대의 개별적인 특성 중 어떠한 특성이 국민임대주택 입주선택에 영향을 미치는지 파악하고자 하였다.

#### 2) 변수의 구성

주요 변수의 구성은 선행연구에서 분석한 변수를 바탕으로 하되 임대주택 관련 특성을 추가로 고려하여 <표 IV-14>와 같이 구성하였다. 종속변수는 제주삼화 국민임대주택 입주여부로 설정하였고 분석에 사용된 독립변수는 크게 임대주택과 관련된 특성, 세대의 인구학적 특성, 사회·경제적 특성으로 구분하였다. 임대주택관련 특성으로는 선행연구에서 일반적으로 사용되었던 주택의 특성에 LH 임대주택 거주경험, 우선공급 대상자여부 등 임대주택의 특성을 추가로 고려하였다. 세대구성의 인구학적 특성변수는 세대주의 성별과 나이, 배우자 유무, 미성년 자녀 수, 부부를 제외한 나머지 세대원이 동성(同姓)인지 여부 등으로 설정하였다. 세대의 사회·경제적 특성변수는 제주삼화 임대주택 신청당시 거주 중이었던 주택의 유형, 기존 거주지에서의 이주거리, 삼화지구에서 통근거리, 제주도 거주기간, 사회취약계층 여부, 1인당 월평균 소득 등을 변수로 설정하였다.

<표 IV-14> 입주선택모형 변수의 구성

변 수		내 용	
종속 변수	입주의사	입주함=1, 입주안함=0	
독립 변수	임대 주택 관련 특성	당첨자격	최초당첨자=1, 예비입주자=0
		당첨주택의 규모	전용면적 기준 33㎡, 39㎡, 46㎡, 51㎡
		당첨주택의 층	당첨주택의 층(1~12층)
		당첨주택의 향	당첨주택의 향(정남, 남동/남서)
		LH임대주택 거주경험	있음=1, 없음=0
		우선공급대상 여부	우선공급=1, 일반공급 =0
	인구 학적 특성	세대주 성별	남성=0, 여성=1
		세대주 나이	공고일 현재 세대주 나이(만나이)
		배우자 유무	있음=1, 없음=0
		미성년 자녀수(명)	만 20세 이상 미성년자녀의 수
		세대원동성(同性)여부	부부를 제외한 세대원의 성(性)일치여부
	사회· 경제적 특성	기존거주 주택유형	임대주택 신청당시 거주하는 주택이 아파트, 연립, 오피스텔=1 단독, 다가구, 다세대, 기타=0
		이주거리(km)	기존거주지에서 삼화지구까지의 거리
		통근거리(km)	삼화지구에서 직장까지의 거리
		제주시 거주기간	제주시에 주민등록을 두고 거주한 기간(년)
		사회취약계층 여부	자력으로 생계유지가 가능한지, 사회취약계층으로 정부의 소득보조를 받는지
		1인당 월평균 소득	가구당 월평균 소득 ÷ 가구원수

### 3) 기초통계량 분석

분석에 사용된 각 변수별 기초통계량은 <표 IV-15>에 나타난 바와 같다. 명목형 변수의 경우 빈도분석을 실시하였고, 연속형 변수의 경우 평균과 표준편차, 최소값과 최대값을 구하였다.



<표 IV-15> 입주선택모형 변수의 기초통계량

변 수		분 류	기초통계량		
			빈도	%	
종속 변수	입주의사	입주=1	1,364	71.30	
		미입주=0	549	28.70	
독립 변수	임대 주택 관련 특성	당첨자격	최초당첨자=1	1,319	68.95
			예비입주자=0	594	31.05
		주택규모(m <sup>2</sup> )	33m <sup>2</sup>	416	21.75
			39m <sup>2</sup>	724	37.85
			46m <sup>2</sup>	491	25.67
			51m <sup>2</sup>	282	14.74
		주택의 층	평균 : 6.15, 표준편차 : 3.26, 최소값 : 1, 최대값 : 12		
		주택의 향	정남=0	1,553	81.18
			남동, 남서향=1	369	18.82
		LH임대주택 거주경험	없음=0	1,725	90.17
	있음=1		188	9.83	
	우선공급 대상	일반공급=0	1,026	53.63	
		우선공급=1	887	46.37	
	인구 학적 특성	세대주 성별	남성=0	1,153	60.27
			여성=1	760	39.73
		세대주 나이	20~96세, 평균 : 45.91, 표준편차 : 13.55		
		배우자 유무	없음=0	1,043	54.52
			있음=1	870	45.48
		미성년 자녀수	0명~5명, 평균 : 0.95, 표준편차 : 1.08		
	세대원 동성여부	동성=1	1,456	76.11	
이성=0		457	23.89		
사회 경제적 특성	기존거주 주택유형	아파트, 연립, 오피스텔=1	375	19.60	
		단독, 다가구, 다세대, 기타=0	1,538	80.40	
	이주거리(km)	기존거주지에서 삼화지구까지 거리 1~56km, 평균 : 6.21, 표준편차 : 5.83			
	통근거리(km)	직장에서 삼화지구까지 거리 0~60km 평균 : 4.75, 표준편차 : 10.35			
	제주시 거주기간	평균 : 12.19, 표준편차 : 10.53, 최소값 : 1, 최대값 : 54			
	사회취약계층 여부	자력으로 생계유지 가능=0	1,526	79.77	
		정부의 소득보조 취약계층=1	387	20.23	
1인당 월소득(만원)	평균 : 23.38, 표준편차 : 38.70 최소값 : 0, 최대값 : 233				

제주삼화 국민임대주택에 입주 신청을 하고 입주자격을 갖춘 1,913세대 중에서 1,364세대(71%)가 실제 입주하였고, 당첨자격에 따른 입주여부는 <표 IV-16>에 나타난 바와 같이 최초당첨자 중에서 959세대(73%)가 입주하였다.

<표 IV-16> 당첨자격과 입주현황

당첨자격	입주	미입주	합계(%)
최초당첨자	959	360	1,319(69)
예비입주자	405	189	594(31)
합계(%)	1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100.0)

<표 IV-15>에서 임대주택관련 변수의 기초통계량을 살펴보면 제주삼화 국민임대주택은 전용면적 33㎡, 39㎡, 46㎡, 51㎡ 네 가지 유형으로 공급되었고 층수는 최고 12층이며 LH 임대주택에 거주했던 경험이 있는 세대는 188세대로 9.8%를 차지하고 있음을 확인 할 수 있다. 제주삼화 국민임대주택의 경우 우선공급대상자격을 갖춘 입주적격자는 887세대(46%)이고 우선공급 유형별 입주대상자 세부내역은 다음 <표 IV-17>과 같다.

<표 IV-17> 우선공급과 입주현황

우선공급 여부		입주	미입주	합계(%)	비고
일반공급		732	294	1,026(53.63)	
우선 공급 대상	신혼부부	185	47	232(12.13)	우선공급: 887세대 (46.37%)
	고령자/노부모부양	115	55	170(8.89)	
	3자녀이상	102	48	150(7.84)	
	장애인	120	62	182(9.51)	
	국가유공자	42	20	62(3.24)	
	한부모가정	50	17	67(3.50)	
	기타	18	6	24(1.25)	
합계(%)		1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100)	

다음으로 <표 IV-18>에서 인구학적 특성을 살펴보면 조사대상자의 성별은 남성이 1,153명으로 60%, 여성이 760명으로 40%를 차지하고 있다.

<표 IV-18> 세대주 성별과 입주현황

세대주 성별	입주	미입주	합계 (%)
남성	810	343	1,153(60.27)
여성	554	206	760(39.73)
합계(%)	1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100)

<표 IV-15>에서 세대주 나이는 평균 46세이고 최연소자는 20세, 최고령자는 96세이며 연령대별 분포는 다음 <표 IV-19>에 나타난 바와 같이 30대 입주자가 전체 입주자의 28%로 가장 높은 비율을 차지하고 있음을 알 수 있다.

<표 IV-19> 세대주 나이와 입주현황

세대주 나이	입주	미입주	합계 (%)
20대	125	49	174(9.10)
30대	384	148	532(27.81)
40대	352	164	516(26.97)
50대	277	99	376(19.65)
60대	141	40	181(9.46)
70대이상	85	49	134(7.00)
합계(%)	1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100)

<표 IV-15>의 입주선택모형 변수의 기초통계량에서 배우자가 있는 세대주는 45%이고, 만 20세 이하 미성년 자녀는 평균 0.95명, 최대 5명으로 나타났다. <표 IV-20>의 가구원수는 세대주와 세대원을 합한 가족구성원 수로서 최대 7명, 평균 2.65명으로 분석을 위한 변수의 구성에서는 미성년자녀가 많으면 가구원수가 늘어나는 점을 감안하여 미성년자녀수만 변수로 선정하였으며 미성년 자녀수의 세부 내역은 <표 IV-21>과 같다.

<표 IV-20> 가구원수와 입주현황

가구원수	입주	미입주	합계(%)
1명	447	184	631(32.98)
2명	166	79	245(12.81)
3명	335	100	435(22.74)
4명	287	131	418(21.85)
5명	104	42	146(7.63)
6명	18	10	28(1.46)
7명	7	3	10(0.52)
합계(%)	1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100)

<표 IV-21> 미성년자녀수와 입주현황

미성년자녀수	입주	미입주	합계(%)
0명	661	272	933(48.77)
1명	265	95	360(18.82)
2명	312	125	437(22.84)
3명	115	47	162(8.47)
4명	10	7	17(0.89)
5명	1	3	4(0.21)
합계(%)	1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100)

인구학적 특성으로는 <표 IV-22>에 나타난 세대구성을 살펴보면, 부부를 제외한 세대 구성원의 성별 비교시 동성(同性)인 경우 경우는 76%이다.

<표 IV-22> 세대원 동성(同性)여부와 입주현황

세대구성	입주	미입주	합계 (%)
동성	1,060	396	1,456(76.11)
이성	304	153	457(23.89)
합계(%)	1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100)

사회·경제적 특성 중 기존거주 주택유형 변수는 입주대상자의 임대주택 신청 당시 주소의 건축물대장 열람을 통해 조사하였다. <표 IV-4>의 제주시의 주택유형에서 살펴본 바와 같이 제주시의 아파트 보급률은 33.6%로서 전국평균인 58.4%의 57%수준으로 아파트 보급률이 낮고, 아파트에 거주하는 경우 임대료와 일반관리비 등 주거비에 대한 부담으로 저소득층이 거주하기 어렵기 때문에 임대주택 입주대상자의 아파트 거주경험이 많지 않다. 따라서 아파트와 주거생활방식이 유사한 연립주택과 오피스텔을 동일범주로 넣어 분석한 결과 주택유형이 아파트, 연립, 오피스텔 등에 거주한 세대가 19.6%인 반면, 단독, 다가구, 다세대주택 등에 거주한 세대는 80.4%로 입주대상자의 대부분이 단독주택 등에 거주하고 있었다. 이는 앞의 <표 II-24>에서 소득계층별 주택유형을 살펴보았듯이 저소득층이 단독주택에 거주하는 비율이 가장 높고 고소득층으로 갈수록 아파트 거주비율이 높아지는 결과가 제주지역에도 적용되며, 분양아파트 위주의 신규주택이 고소득층에게 집중되고 저소득층에게 직접적인 효과가 나타나고 있지 않다고 해석할 수 있다.

<표 IV-23>에서 기존거주 주택유형을 세부적으로 살펴보면 아파트에 거주한 세대는 283세대(15%)로서 이 중 임대아파트에 거주한 세대를 제외하면 168세대(8.8%)에 불과하였다.

<표 IV-23> 기존거주 주택유형

주택유형		세대수	%	비고
아파트	LH임대아파트	115	6.01	375세대 (19.60%)
	일반아파트	168	8.78	
오피스텔		7	0.36	
연립주택		85	4.44	
다세대주택		186	9.72	1,538세대 (80.40%)
단독, 다가구, 기타		1,352	70.67	
합계(%)		1,913	100	

<표 IV-15>에서 이주거리는 기존거주지와 제주삼화지구까지의 거리로서, GIS 전문가에 의뢰하여 측정한 두 지점간의 직선거리이다. 기존 거주지에서 삼화지구까지 이주거리는 최소 1km에서 최대 56km, 평균 6.2km로 나타났다. 이주거리에 따른 세부통계는 <표 IV-24>에서 확인할 수 있듯이 삼화지구 10km인근에서 90% 이상이 입주를 희망하였고 20km이내에서 96%가 입주하였음을 알 수 있다. 수요의 약 70%가 20km이내에서 이주한다는 진정수 외(2005) 및 김진유 외(2007)의 연구결과와 비교해 볼 때, 제주지역의 국민임대주택 입주자는 타 지역 입주자에 비하여 기존거주지에서 근거리의 국민임대주택에의 입주를 선호함을 알 수 있다.

<표 IV-24> 기존거주지에서 삼화지구까지의 거리

이주거리	입주대상자			입주자		
	세대수	%	누적 %	세대수	%	누적%
5km 이내	1,220	63.77	63.77	892	65.40	65.40
5km초과~10km이내	509	26.61	90.38	336	24.63	90.03
10km초과~15km이내	73	3.82	94.20	56	4.11	94.13
15km초과~20km이내	40	2.09	96.29	28	2.05	96.19
20km초과~25km이내	21	1.10	97.39	20	1.47	97.65
25km초과~30km이내	23	1.20	98.59	13	0.95	98.61
30km초과~35km이내	18	0.94	99.53	12	0.88	99.49
35km초과	9	0.47	100.00	7	0.51	100.00
<b>합계</b>	<b>1,913</b>	<b>100</b>		<b>1,364</b>	<b>100</b>	

<표 IV-25>는 입주대상자의 기존거주지를 법정동 주소에 따라 분류한 결과로 삼화지구 인근 화북, 삼양동을 제외하면 다가구주택 밀집지역인 일도2동, 이도2동, 삼도1동, 용담동, 연동을 중심으로 이주했음을 알 수 있다. 또한 제주삼화지구의 동쪽에 위치한 조천읍 등에서 제주시 방향으로의 인구이동도 확인할 수 있다.

<표 IV-25> 기존거주지 동별 현황

기존거주지	입주대상자		입주자	
	세대수	%	세대수	%
화북동	163	8.52	117	8.58
삼양동, 도련동	141	7.37	97	7.11
일도1동	43	2.25	31	2.27
일도2동	224	11.71	161	11.80
이도1동	63	3.29	43	3.15
이도2동, 도남동	241	12.60	179	13.12
삼도1동	96	5.02	79	5.79
삼도2동	72	3.76	52	3.81
용담동	123	6.43	83	6.09
건입동	83	4.34	67	4.91
봉개동, 회천동, 용강동	19	0.99	16	1.17
아라동, 월평동, 영평동, 오등동	88	4.60	60	4.40
오라동	43	2.25	24	1.76
연동	150	7.84	103	7.55
노형동, 해안동	94	4.91	59	4.33
외도동, 내도동, 이호동, 도두동	53	2.77	37	2.71
조천읍, 구좌읍, 우도면	149	7.79	105	7.70
애월읍, 한림읍, 한경면, 추자면	61	3.19	49	3.59
서귀포	7	0.37	2	0.15
<b>합계</b>	<b>1,913</b>	<b>100</b>	<b>1,364</b>	<b>100</b>

<표 IV-15>에서 통근거리는 근로소득자일 경우 직장의 주소, 사업소득자일 경우에는 사업장소재지에서 삼화지구까지 거리이며, GIS 전문가에 의뢰하여 측정 한 두 지점간의 직선거리이다. 통근거리는 평균 4.75km, 최대거리 60km으로 나타났으나 <표 IV-26>에서와 같이 입주대상자 또는 입주자의 절반정도가 무직이나 일정한 소득이 없는 것으로 나타났다.

<표 IV-26> 직장 및 사업장 소재지 동별 현황

직장 또는 사업장 소재지	입주대상자		입주자	
	세대수	%	세대수	%
화북동	140	7.32	106	7.77
삼양동, 도련동	21	1.10	16	1.17
일도1동	14	0.73	9	0.66
일도2동	58	3.03	42	3.08
이도1동	37	1.93	32	2.35
이도2동, 도남동	98	5.12	81	5.94
삼도1동	36	1.88	32	2.35
삼도2동	25	1.31	18	1.32
용담동	47	2.46	37	2.71
건입동	23	1.20	16	1.17
봉개동, 회천동, 용강동	18	0.94	9	0.66
아라동, 월평동, 영평동, 오등동	36	1.88	28	2.05
오라동	36	1.88	25	1.83
연동	79	4.13	55	4.03
노형동, 해안동	62	3.24	46	3.37
외도동, 내도동, 이호동, 도두동	30	1.57	25	1.83
조천읍, 구좌읍, 우도면	52	2.72	36	2.64
애월읍, 한림읍, 한경면, 추자면	38	1.99	29	2.13
서귀포	32	1.67	28	2.05
제주도 외 타지역	44	2.30	35	2.57
무직, 기타	987	51.59	659	48.31
<b>합계</b>	<b>1,913</b>	<b>100</b>	<b>1,364</b>	<b>100</b>

<표 IV-15>에 나타난 바와 같이 조사대상 세대의 제주시 거주기간은 평균 12년으로 최단기간은 1년이고 최장기간은 54년이다. 다음으로 자력으로 생계유지가 가능한 세대는 1,526세대로 약 80%를 차지하며 <표 IV-27>에 나타난 바와 같이 3.7명중에 한명의 비율(1,526/412)로 입주를 포기하는데 비해, 정부보조를 받는 사회취약계층은 2.8명 중에 한명의 비율(387/137)로 임대주택 입주를 포기하여 사회취약계층의 입주 포기비율이 높다는 것을 알 수 있다.



<표 IV-27> 정부의 소득보조와 입주현황

정부의 소득보조 여부	입주	미입주	합계(%)
자력으로 생계유지	1,114	412	1,526(79.77)
사회취약계층	250	137	387(20.23)
<b>합계(%)</b>	<b>1,364(71.3)</b>	<b>549(28.7)</b>	<b>1,913(100)</b>

한편, <표 IV-28>과 같이 건강보험 가입유형을 기준으로 소득유형을 구분해 보면 근로소득유형이 35%로 가장 많았고, 국가보조를 받는 취약계층은 20%로 나타났다. 두 번째로 높은 비율(27%)을 차지하고 있는 지역보험가입자는 근로소득 또는 사업소득으로 소득이 드러나지 않는 유형으로 국민임대주택 입주자격심사에 필요한 소득자료 입증이 어려우므로 정확한 소득파악을 위해 제도를 보완해야 할 필요성이 있는 유형이다.

<표 IV-28> 소득유형에 따른 세부 구분

소득유형	입주	미입주	합계(%)
국가지원 및 보조(의료보호)	250	137	387(20.23)
근로소득	504	159	663(34.66)
사업소득	177	55	232(12.13)
지역보험가입자	362	170	532(27.81)
직장피부장자	71	28	99(5.18)
<b>합계(%)</b>	<b>1,364(71.3)</b>	<b>549(28.7)</b>	<b>1,913(100)</b>

<표 IV-29>에서는 세대구성원 중 소득활동을 하는 인원을 나타내고 있는데 맞벌이 등 세대구성원 2인 이상이 경제활동을 하는 비율은 8% 수준으로 매우 낮은 것으로 나타났다.

<표 IV-29> 소득자 수와 입주현황

소득자 수	입주	미입주	계(%)
1인 이하	1,248	511	1,759(91.95)
2인 이상	116	38	154(8.05)
계	1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100)

<표 IV-15>에서 가구원 1인당 월평균 소득은 평균 24만원으로 나타났으며, 소득수준별로 분류해 보면 <표 IV-30>과 같이 소득이 없는 세대가 55%를 초과하는 것으로 나타났다.

<표 IV-30> 가구원 1인당 월평균 소득과 입주현황

1인당 월평균 소득(만원)	입주	미입주	합계(%)
소득 없음	710	350	1,060(55.41)
~ 100만원 이하	568	174	742(38.79)
100만원 초과 ~ 200만원 이하	85	24	109(5.70)
200만원 초과 ~ 300만원 이하	1	1	2(0.10)
합계(%)	1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100)

국민임대주택 입주자격의 기준이 되는 세대당 월평균 소득의 분포는 <표 IV-31>과 같이 소득이 전혀 없는 세대가 55%를 차지하고 있으며, 200만원이하 세대는 전체의 96%에 이른다.

<표 IV-31> 세대당 월평균 소득과 입주현황

세대당 월평균 소득(만원)	입주	미입주	합계(%)
소득 없음	710	350	1,060(55.41)
~ 100만원 이하	269	80	349(18.24)
100만원 초과 ~ 200만원 이하	331	98	429(22.43)
200만원 초과 ~ 300만원 이하	53	20	73(3.81)
300만원 초과	1	1	2(0.10)
합계(%)	1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100)

또한 국민임대주택 입주자격의 기준이 되는 소득수준별 분포가 <표 IV-32>에 나타나 있는데 전용 50㎡미만 주택에서 우선하여 공급하는 소득기준인 전년도 도시근로자월평균 소득의 50% 이하인 입주적격자가 96.97%로 매우 높은 비율을 차지하고 있음을 알 수 있다.

<표 IV-32 > 국민임대주택 입주자격과 세대당 소득수준

소득수준	세대수	%
전년도 도시근로자월평균소득 50%이하	1,855	96.97
전년도 도시근로자월평균소득 50~70%	58	3.03
계	1,913	100

국민임대주택 정책의 대상계층은 소득 2~4분위 계층으로 제주삼화 국민임대주택에 입주를 신청한 세대의 소득이 당초 정책이 의도했던 대상계층과 일치하는지 살펴보기 위해 제주삼화 국민임대주택 입주적격자의 월평균 소득을 분석한 결과가 <표 IV-33>에 나타나 있다. 당초 정책이 목표로 삼았던 소득계층인 소득 2~4분위는 15%에 불과하였고 정책대상계층보다 저소득층인 소득 1분위 가구가 85%를 차지하고 있음을 확인 할 수 있다.

<표 IV-33> 소득분위별 입주현황

소득분위	입주	미입주	합계(%)
1분위	1,143	487	1,630(85.21)
2분위	170	42	212(11.08)
3분위	32	12	44(2.30)
4분위	19	8	27(1.41)
합계(%)	1,364(71.3)	549(28.7)	1,913(100)

#### 4) 분석결과

이항로짓모형을 이용하여 국민임대주택 입주선택 결정요인을 분석한 결과가 <표 IV-34>에 나타나 있다.<sup>20)</sup>

<표 IV-34> 입주선택모형 1 추정결과

Logistic regression		number of obs	=	1913		
		LR chi2(17)	=	55.81		
		Prob > chi2	=	0.0000		
Log Likelihood = -1118.8021		Pseudo R2	=	0.0243		
구 분	Odds Ratio	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]	
<b>당첨자격</b>	<b>1.484</b>	<b>0.189</b>	<b>3.10</b>	<b>0.002</b>	<b>1.156</b>	<b>1.905</b>
<b>주택규모</b>	<b>1.041</b>	<b>0.013</b>	<b>3.16</b>	<b>0.002</b>	<b>1.015</b>	<b>1.068</b>
주택의 층	1.000	0.015	0.04	0.967	0.970	1.032
주택의 향	1.248	0.178	1.55	0.121	0.942	1.652
거주경험	0.998	0.191	-0.01	0.995	0.686	1.452
우선공급	0.944	0.117	-0.46	0.647	0.740	1.205
<b>세대주 성별</b>	<b>1.284</b>	<b>0.155</b>	<b>2.07</b>	<b>0.038</b>	<b>1.013</b>	<b>1.628</b>
세대주 나이	1.002	0.004	0.45	0.650	0.993	1.011
배우자 유무	0.837	0.122	-1.21	0.224	0.628	1.114
미성년 자녀수	1.034	0.074	0.47	0.635	0.898	1.192
<b>세대원동성여부</b>	<b>1.571</b>	<b>0.239</b>	<b>2.97</b>	<b>0.003</b>	<b>1.165</b>	<b>2.117</b>
주택유형	0.913	0.131	-0.63	0.530	0.688	1.211
이주거리	0.992	0.008	-0.80	0.421	0.976	1.010
통근거리	1.007	0.006	1.30	0.193	0.995	1.020
제주시 거주기간	1.003	0.005	0.72	0.474	0.993	1.013
<b>사회취약계층</b>	<b>0.682</b>	<b>0.096</b>	<b>-2.70</b>	<b>0.007</b>	<b>0.516</b>	<b>0.900</b>
<b>1인당 월소득</b>	<b>1.005</b>	<b>0.001</b>	<b>2.79</b>	<b>0.005</b>	<b>1.001</b>	<b>1.008</b>

20) 분석프로그램은 STATA 10.0을 사용하였으며, 프로그램 사용을 위한 참고문헌은 다음과 같다.  
 김형석·김경희, 「STATA를 이용한 통계실무」, 통계청 STATA연구회, 2010  
 민인식 외, 「STATA 기초적 이해와 활용」, 한국STATA학회, 2010  
 민인식 외, 「STATA 기초통계와 회귀분석」, 한국STATA학회, 2009

Pseudo R2은 0과 1사이의 값을 가지며 모든 회귀계수가 0이면 0이다. 우도비 (Likelihood ratio : LR)  $\chi^2(X^2_L)$ 은 전체 모형의 질에 대한 지표로 LR 값은 상수항 이외의 모든 값이 0이라는 가설을 검증한다. LR값이 클수록 포화모형이 상수항만 있는 모형보다 종속변수를 잘 설명한다는 의미이다. 결과에서 LR  $\chi^2(17)$ 이 55.81을 나타낸다. 이 값은 독립변수들이 설명력이 없다는 가설을 검증하는데 사용된다. 즉, 상수항을 제외한 모든 회귀계수의 복합적 효과가 0이라는 가설이다. 이 가설을 인정할지 기각할지를 판단하는 자료는 결과표의 다음 줄에 나오는 Prob >  $\chi^2$ 이다. 결과를 보면 0.0000으로 나타났기 때문에 가설을 기각한다. 따라서 독립변수의 복합적 효과가 0이 아니라는 것을 의미한다.

오즈비(Odds Ratio)는 어떤 일이 발생할 가능성인데, 사건이 발생할 확률을 발생하지 않을 확률로 나뉘 주는 것이므로 오즈가 1보다 크다는 의미는 사건이 발생할 확률이 더 크다는 의미이고 1보다 작으면 발생하지 않을 확률이 발생할 확률보다 크다는 의미이다. <표 IV-34>와 같이 이항로짓 모형을 이용하여 국민임대주택 입주선택 결정요인을 분석한 결과 당첨자격, 당첨된 주택규모, 세대주 성별, 세대원의 성별, 취약계층 여부, 1인당 월평균 소득 등이 입주선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이외의 변수들은 p-value가 0.05보다 커서 5% 유의수준하에서 통계적으로 유의하지 않았다.

국민임대주택 당첨자격의 오즈비는 1.484로 나타나 당첨자일 경우 입주할 확률이 예비입주자가 입주할 확률보다 1.484배 높은 것으로 나타났다. 최초당첨자는 당첨발표 후 즉시 계약체결을 하고 이주계획을 세울 시간적 여유가 있지만(계약에서 입주까지 10개월 소요) 이에 비해 예비입주자는 당첨자가 계약을 체결하지 않거나 해약된 동호에 대해서 예비당첨순번에 따라 계약체결을 하게 됨으로써 당첨자보다 계약체결 및 입주시점이 불투명하기 때문에 보증금 마련 등에 필요한 시간적 여유가 부족하다. 따라서 이미 거처를 정하고 임대차계약을 체결했을 경우 국민임대주택의 계약을 체결한 가능성이 낮아지기 때문으로 보인다.

다음으로, 당첨주택의 면적이 클수록 국민임대주택 입주의사가 증가하였다. 당첨주택의 규모가 1m<sup>2</sup> 증가할 때마다 입주할 확률이 입주하지 않을 확률에 비해 1.041배 증가하는 것으로 나타났다. 또한 세대주가 남성일 경우보다 여성일 경우 입주할 확률이 1.284배 높은 것으로 나타났는데 이는 우리나라에서 통상적으로

일반가정에서는 남성이 세대주인 경우가 일반적이고, <표 IV-35>에서와 같이 제주삼화 입주대상자 중에서도 여성이 세대주인 경우는 배우자가 없는 세대가 배우자가 있는 세대에 비해 4.6배에 해당하는 점을 고려한다면, 배우자가 없는 저소득 여성의 경우 이사걱정 없이 장기간 거주할 수 있고, 관리사무소를 통해 주택관리 서비스를 받을 수 있는 국민임대주택을 더 선호한다고 볼 수 있다.

<표 IV-35> 세대주 성별과 배우자 유무

세대주 성별	배우자 없음	배우자 있음	합계(%)
남성	419	734	1,153(60.27)
여성	624	136	760(39.73)
합계(%)	1,043(54.52)	870(45.48)	1,913(100.0)

<입주선택모형 1> 추정결과, 부부를 제외한 나머지 세대원이 동성인 경우가 세대원이 이성인 경우보다 입주할 확률이 1.571배 높게 나타났다. 앞의 <표 IV-20>에서 살펴보았듯이 조사대상인 1,913세대 중 602세대(31.4%)가 4인 이상 가족이고, 제주삼화 국민임대주택의 경우 안방을 포함하여 방 개수는 2개가 최대이므로, 통상 안방을 부부가 쓰고 나머지 방을 동성인 세대원이 같이 쓰는 것이 주거 공간활용이 용이하기 때문이다. 예를들어, 4인 가족이 부부와 자매인 경우 고민 없이 자매가 같은 방을 쓰도록 하지만 남매인 경우 거실을 방처럼 활용하는 방법 등 공간활용을 고민하게 되기 때문이다.

<표 IV-27>에서 제주삼화 국민임대주택 입주적격자 1,913세대 중 사회취약계층이 20%를 차지하고 있음을 확인하였는데, <입주선택모형 1> 추정결과 자력으로 생계유지가 가능한 세대가 입주할 확률에 비하여 사회취약계층이 입주할 확률은 0.682배로 나타났다. 바꾸어 말하면 사회취약계층이 입주할 확률보다 자력으로 생계유지가 가능한 계층이 입주할 확률이 1.466(1/0.682)배 높다는 것이다. 국민임대주택의 입주자격은 <표 IV-10>에서 살펴본 바와 같이 도시근로자 월평균 소득의 70%이하를 요건으로 하므로 소득이 낮은 1분위 계층의 입주가 가능하고, 도시근로자 월평균 소득의 50%이하 인 경우 우선하여 당첨될 수 있도록

하여 저소득계층의 당첨확률을 높이고 있다. 그러나 아무리 시세보다 임대수준이 낮다고 하더라도 저소득층이 감당할 수준의 주거비를 초과한다면 국민임대주택에 입주를 포기할 것이다. 국민임대주택의 가장 큰 단점은 바로 임대료 부담 때문에 소득 1분위의 입주가 현실적으로 어렵다는 것이다. 민간주택시장에서 주거비를 부담할 수 없는 최저소득층을 위한 영구임대주택, 전세임대·매입임대주택 등의 공공임대주택이 부족한 현실에서 공급되는 국민임대주택은, <입주선택모형 1>에서 사회취약계층보다 자력으로 생계유지가 가능한 계층이 입주확률이 높다는 결과로 확인된 바와 같이, 저소득층의 주거안정에 충분한 기여를 하지 못하고 있다고 보여 진다. 결국 주거소요가 가장 크지만 주거비 지불능력이 낮은 가구는 국민임대주택 정책으로부터 배제되고 있는 것이다.

소득과 입주여부의 상관관계는 가구원 1인당 월평균 소득에서도 나타난다. 월평균 소득이 1만원 증가하면 국민임대주택에 입주할 확률이 1.005배 증가하였다. 일반적으로 임대주택은 소득이 증가함에 따라 수요가 감소하는 열등재로 인식되고 있으나 <입주선택모형 1> 분석결과에서는 소득이 증가함에 따라 입주확률이 증가하는 정상재의 특징을 보이고 있다. 이는 저소득층을 위하여 추진된 국민임대주택에 오히려 소득이 높은 계층에게 배분되고 있음을 보여주는 결과로서 저소득층을 위한 제도의 보완이 필요함을 시사한다.

또한, 분석결과에서 눈에 띄는 사실은 국민임대주택 공급제도에서 중요하게 다루고 있는 우선공급제도가 입주여부에 있어서 유의한 요인이 아니라는 점이다. 국민임대주택 입주자를 선정하는 기준으로 신혼부부, 3자녀 이상 세대, 장애인, 고령자, 노부모부양자, 국가유공자 등 사회적 배려가 필요한 계층에게 일반공급 호수와 별도로 일정 호수를 우선공급 호수로 배정하여 경쟁률을 낮추고 당첨확률을 높여주는 우선공급제도를 운영하고 있다. 하지만 당첨이 되어 임대주택 입주자격을 갖추었다더라도 실제 입주확률로 이어지지 않는 것이다. 사회적 배려가 필요한 계층을 위해 공급제도에서 당첨확률을 높여주는 제도만 운영할 것이 아니라 입주에 장애가 되는 요인들을 파악하여 해소시켜주는 방법을 모색해야 우선공급제도의 목적을 달성할 수 있을 것이다.

한편, 기존 거주지로부터 제주삼화지구까지 거리가 멀어짐에 따른 입주확률은 감소하였지만 통계적으로 유의한 범위에 있지는 않았다. <입주선택모형 1>의 결

과를 도출하는 과정에서 모형에 포함시키지는 않았지만, 제주시에서 통용되는 중앙로 기준 동·서지역간 교류 및 이동이 낮다는 인식도 실제로는 작용하지 않았다.

<입주선택모형 1>에서 유의한 변수들로만 입주선택확률을 분석한 결과가 <표 IV-36>에 나타나 있다.

<표 IV-36> 입주선택모형 2 추정결과

Logistic regression		number of obs	=	1913	
		LR chi2(6)	=	48.61	
		Prob > chi2	=	0.0000	
Log Likelihood = -1122.4013		Pseudo R2	=	0.0212	
구 분	Odds Ratio	Std. Err	z	P> z	[95% Conf. Interval]
당첨자격	1.467	0.166	3.38	0.001	1.175 1.832
주택규모	1.030	0.010	3.02	0.003	1.010 1.050
세대주 성별	1.345	0.148	2.69	0.007	1.083 1.669
세대원 동성여부	1.487	0.195	3.02	0.003	1.149 1.925
사회취약계층	0.681	0.089	-2.91	0.004	0.526 0.882
1인당 월소득	1.005	0.001	3.54	0.000	1.002 1.008

<표 IV-36>에서 알 수 있듯이 <입주선택모형 1>에서 유의한 변수들은 <입주선택모형 2>에서도 모두 5% 유의수준하에서 통계적으로 유의한 결과를 보였고, 오즈비도 비슷한 결과를 보이고 있음을 알 수 있다. 국민임대주택의 최초당첨자일 경우 입주할 확률이 예비입주자가 입주할 확률보다 1.467배 높고, 당첨주택의 면적이 1㎡ 증가할 때마다 입주할 확률이 입주하지 않을 확률에 비해 1.03배 증가하는 것으로 나타났다. 또한 세대주가 여성일 경우가 남성일 경우보다 입주할 확률이 1.345배 높았으며, 부부를 제외한 나머지 세대원이 동성일 경우가 세대원이 이성일 경우보다 입주할 확률이 1.487배 높은 것으로 나타났다. 자력으로 생계유지가 가능한 계층이 입주할 확률이 사회취약계층이 입주할 확률보다 1.468(1/0.681)배 높고, 가구원 1인당 월평균 소득이 1만원 증가하면 국민임대주택에 입주할 확률이 1.005배 증가하는 것으로 나타났다.



## 4. 입주자 자료를 이용한 임대료 연체경험 분석

### 1) 분석의 목적

2012년 말 기준 한국토지주택공사가 관리하고 있는 전국의 임대주택에서 발생한 연체금액은 493억원으로 수납대상 9,962억원의 4.9%에 이르고 있으며 이중 국민임대주택 연체금액이 269억원으로 전체의 연체금액의 55%를 차지하고 있다. 국민임대주택 연체율 4.9%는 최저소득계층을 대상으로 공급하는 임대주택인 영구임대주택의 연체율 2.9%에 비해서도 높은 수준이다. 지역별로는 제주도내 임대주택 연체율이 2.8%로 전국보다 낮은 수준이지만 제주도 국민임대단지별로 살펴보면 제주삼화 국민임대주택단지가 제주지역 평균 연체율 보다 높은 3.5%의 연체율을 보이고 있다.

본 연구의 자료조사 시점인 2012년 8월말<sup>21)</sup> 현재 제주지역 임대주택 연체금액은 3억원(1,631호, 4.6%)에 이르고 있으며 이 중 국민임대주택은 138백만원(707호, 4.9%)을 연체하고 있다. 제주삼화 연체율은 5.8%로 360세대가 73백만원을 연체하고 있으며, 이 중 326세대가 연체기간 1~3개월인 단기 연체이다.

국민임대주택 공급으로 제주시에 거주하는 주민들이 주변 시세대비 저렴한 주택에 입주함에 따라 주거비 부담이 완화되었음에도 불구하고 위에서 살펴본 바와 같이 현실적으로 적지 않은 연체가 발생하고 있다. 따라서 막대한 사업비를 투입하여 건설한 국민임대주택이 목표한 정책대상에게 배분되고 있는지, 정책대상 계층의 주거비 경감 및 주거안정에 기여하고 있는지 검토해 보아야 할 필요가 있다. 본 연구는 제주삼화 국민임대주택단지 입주자의 임대료 연체에 영향을 미치는 결정요인을 파악하기 위하여 2010년 1월 입주자 모집공고를 한 제주삼화 국민임대주택단지에 입주를 신청한 세대로서 2011년 1월 준공시 입주를 선택한 1,364세대의 자료를 이용하였으며 이를 통해 입주세대의 개별적인 특성이 국민임대주택 임대료 연체에 어떠한 영향을 미치는지 파악하고자 하였다.

21) 입주지정기간 후 1년 6개월 경과시점임

## 2) 변수의 구성

주요 변수의 구성은 앞의 <입주선택모형 1>에서 분석한 변수를 바탕으로 하되 보증금 전환여부와 보증금에 대한 권리제한 변수를 추가로 고려하여 <표 IV-37>과 같이 구성하였다. 종속변수로는 임대료를 2개월 이상 연속하여 연체한 경험이 있는지 여부로 설정하였고 독립변수는 크게 임대주택관련 특성, 인구학적 특성, 사회·경제적 특성으로 구분하였다. 임대주택관련 특성으로 우선공급대상 여부, 보증금 전환여부, 보증금 권리제한 여부로 설정하였다. 보증금을 추가로 납부하면 월임대료를 낮출 수 있는 전환보증금을 납부했는지 여부와 임대보증금 반환채권에 대한 각종 권리제한은 입주세대의 자본보유 수준을 간접적으로 가늠할 수 있는 변수이다. 세대구성의 인구학적 특성변수로 성별, 나이, 배우자 유무, 미성년 자녀수를, 사회·경제적 특성변수로는 사회취약계층 여부, 제주시 거주기간, 1인당 월평균 소득을 변수로 설정하였다.

<표 IV-37> 연체경험모형 변수의 구성

변 수		내 용	
종속 변수	임대료 2개월 이상 연체경험	있음=1, 없음=0	
독립 변수	임대 주택 관련 특성	우선공급대상 여부	우선공급=1, 일반무주택=0
		보증금 전환여부	전환보증금 =1, 기본보증금,기타=0
		보증금 권리제한 여부	있음=1, 없음=0
	인구 학적 특성	세대주 성별	남성=0, 여성=1
		세대주 나이	공고일 현재 세대주 나이
		배우자 유무	있음=1, 없음=0
		미성년자녀수(명)	만 20세 이상 미성년자녀의 수
	사회· 경제적 특성	사회취약계층 여부	자력으로 생계유지가 가능한지, 사회취약계층으로 정부의 소득보조를 받는지
		제주시 거주기간	제주시에 주민등록을 두고 거주한 기간(년)
1인당 월평균 소득		가구당 월평균 소득 ÷ 가구원수	

### 3) 기초통계량 분석

분석에 사용된 각 변수별 기초통계량은 <표 IV-38>과 같다. 명목형 변수의 경우 빈도분석을 실시하였고, 연속형 변수의 경우 평균과 표준편차, 최대값과 최소값을 구하였다.

<표 IV-38> 연체경험모형 변수의 기초통계량

변 수		분 류	기초통계량		
			빈도	%	
종속 변수	임대료 2개월 이상 연체경험	있음=1	192	14.08	
		없음=0	1,172	85.92	
독립 변수	임대 주택 관련 특성	우선공급 대상	일반공급=0	732	53.67
			우선공급=1	632	46.33
		보증금 전환여부	전환보증금=1	306	22.43
			기본보증금=0	1,058	77.57
		보증금 권리 제한 유무	있음=1	582	57.33
			없음=0	782	42.67
	인구 학적 특성	세대주 성별	남성=0	810	59.38
			여성=1	554	40.62
		세대주나이	22~96세, 평균 : 45.81, 표준편차 : 13.48		
		배우자유무	없음=0	745	54.62
	있음=1		619	45.38	
	미성년자녀수	0명~5명, 평균 : 0.94, 표준편차 : 1.06			
	사회 경제적 특성	사회취약계층 여부	자력으로 생계유지 가능=0	1,114	81.67
			정부의 소득보조 사회취약계층=1	250	18.33
1인당 월소득(만원)		평균 : 25.54, 표준편차 : 39.86 최소값 : 0, 최대값 : 206			

<표 IV-38>에 의하면 제주삼화 국민임대주택에 거주하면서 2012년 8월 현재 까지 연체한 경험이 있는 입주자는 192세대로 입주세대 14%였으며 <표 IV-39>에 나타난 바와 같이 연체금액은 평균 69,593원, 최대연체액은 2,388,180원이다.

<표 IV-39> 연체금액에 대한 기초통계량

구분	평균	표준편차	최소	최대
연체금액(원)	69,593	204,616	0	2,338,180
연체지속기간(개월)	0.6480	2.2080	0	16
연체금액 ÷ 월임대료	0.5857	1.6738	0	17

연체금액 구간별 세대수는 <표 IV-40>에 나타난 바와 같다. 연체중인 192세대 중 연체금액이 50만원 이하인 세대는 125세대로 총 세대수의 9%에 해당하고, 연체중인 세대의 65%를 차지하였다.

<표 IV-40> 2개월 이상 연체경험세대의 최대 연체금액 현황

연체금액	세대수	%	비고
없음	1,172	85.92	연체 192세대
0원 초과 ~ 50만원 이하	125	9.16	
50만원 초과 ~ 100만원 이하	57	4.18	
100만원 초과 ~ 150만원 이하	7	0.51	
150만원 초과 ~ 200만원 이하	2	0.15	
200만원 초과	1	0.07	
<b>합계</b>	<b>1,364</b>	<b>100</b>	

제주삼화 국민임대주택 입주자의 월임대료는 주택규모에 따라 83천원부터 179천원까지 다양하여 단순히 연체금액만으로 분석하기보다 연체금액이 월임대료의 몇 배에 해당하는지 분석할 필요가 있다. <표 IV-41>에서 확인할 수 있듯이 월임대료의 5배 이하인 연체세대가 총 입주세대의 12%이고, 연체중인 세대의 83%에 이르고 있음을 알 수 있다.

<표 IV-41> 월임대료 대비 연체금액 비율

연체금액 ÷ 월임대료	세대수	%	비고
연체없음	1,172	85.92	연체 192세대
1배 초과 ~ 5배 이하	159	11.66	
5배 초과 ~ 10배 이하	28	2.05	
10배 초과 ~ 15배 이하	4	0.29	
15배 초과 ~	1	0.07	
<b>합계</b>	<b>1,364</b>	<b>100</b>	

어떤 입주자가 월임대료를 연체한 경우 경제적 여건상 일시불로 납부하는 경우보다 장기간 연체를 해소하지 못하는 경우가 많다. <표 IV-42>는 2개월분 임대료 이상을 연속하여 연체한 기간을 세대별 최장기간 기준으로 정리한 것이다.

<표 IV-42> 연체를 지속한 기간

연체기간	세대수	%
없음	1,172	85.92
1개월 ~ 3개월	107	7.84
4개월 ~ 6개월	31	2.27
7개월 ~ 9개월	23	1.69
10개월 ~ 12개월	22	1.61
13개월 ~ 16개월	9	0.66
<b>합계</b>	<b>1.364</b>	<b>100</b>

우선공급으로 입주한 세대는 입주자의 46%를 차지하고 있으며 우선공급 세대의 연체경험이 있는 세대수는 <표 IV-43>에 나타나 있다.

<표 IV-43> 우선공급과 연체경험

우선공급 여부	연체경험 있음	연체경험 없음	합계(%)
우선공급	95	537	632(46.33)
일반공급	97	635	732(53.67)
<b>합계(%)</b>	<b>192(14.07)</b>	<b>1,172(85.92)</b>	<b>1,364(100)</b>

입주세대의 경제력을 간접적으로 가늠해볼 수 있는 변수로서 전환보증금 납부 여부와 보증금에 대한 권리제한 여부를 설정하였다. 국민임대주택 입주자는 입주 후 임대보증금과 월임대료를 납부하여야 하는데 국민임대주택은 임대보증금을 추가로 납부할 경우 월임대료를 낮출 수 있는 전환보증금제도가 있다. 전환이율이 8%로 시중금리보다 2배 이상 높기 때문에 자금의 여력이 되는 임차인은 전환보증금을 선택할 것이며 보증금전환여부에 따른 연체경험은 <표 IV-44>에 나타난 바와 같다.

<표 IV-44> 전환보증금과 연체경험

보증금구분	연체경험 있음	연체경험 없음	합계 (%)
전환보증금	9	297	306(22.43)
기본보증금	183	875	1,058(77.57)
합계(%)	192(14.07)	1,172(85.92)	1,364(100)

또한 국민임대주택 임차인은 국민주택기금 전세자금대출을 받을 수 있는데 입주 후 3개월 초과하였거나 국민주택기금대출이 불가능한 일부 입주자들은 임대보증금 반환채권을 담보로 이율이 높은 제2금융권 등의 대출을 받기도 한다. 임대보증금에 대한 권리제한은 이러한 임대보증금 마련을 위한 각종 대출로 인한 제한이 대부분으로 <표 IV-45>에서 임대보증금에 대한 권리제한과 연체경험을 확인 할 수 있다.

<표 IV-45> 임대보증금에 대한 권리제한과 연체경험

권리제한 여부	연체경험 있음	연체경험 없음	합계(%)
권리제한 있음	128	454	582(42.67)
권리제한 없음	64	718	782(57.33)
합계(%)	192(14.07)	1,172(85.92)	1,364(100)

<표 IV-46>은 입주자의 소득분위별 입주세대수 및 연체경험 세대수를 나타내고 있다. 당초 국민임대주택이 의도했던 소득 2~4분위 계층이 입주한 비율은 16.2%에 불과하고 당초 의도했던 소득계층보다 저소득층인 소득 1분위가 입주한 비율은 83.8%로 제일 큰 비중을 차지하고 있음을 알 수 있다. 또한 임대료 연체경험을 소득분위별로 살펴보면 입주자의 96%인 소득 1~2분위 1,313세대 중 188세대가 연체경험이 있는 것으로 나타났다.

<표 IV-46> 소득분위별 연체경험

소득분위	연체경험 있음	연체경험 없음	합계(%)
1분위	164	979	1,143(83.80)
2분위	24	146	170(12.46)
3분위	2	30	32(2.35)
4분위	2	17	19(1.39)
계	192(14.07)	1,172(85.92)	1,364(100)

소득분위별 임대보증금에 대한 권리제한 여부 및 전환보증금제도 이용현황은 <표 IV-47>에 나타난 바와 같이 임대보증금에 대한 권리제한은 전체 입주자의 43%에 이르고, 전환보증금을 납부한 세대는 22%이다. 소득분위별 입주세대에 대한 전환보증금 납부 세대비율율은 1분위가 20.9%(239세대)이고 4분위가 36.8%(7세대)로 소득이 증가할수록 전환보증금 이용비율이 증가하는 것을 알 수 있다.

<표 IV-47> 소득분위별 보증금 권리제한 및 전환보증금

소득분위	권리제한 여부		전환보증금 여부		합계(%)
	있음	없음	전환보증금	기본보증금	
1분위	487	656	239	904	1,143(83.80)
2분위	68	102	50	120	170(12.46)
3분위	21	11	10	22	32(2.35)
4분위	6	13	7	12	19(1.39)
합계(%)	582(42.67)	782(57.33)	306(22.43)	1,058(77.57)	1,364(100)

<표 IV-38>에서 제주삼화지구에 입주한 세대의 인구학적 특성을 살펴보면 조사 대상자의 성별은 남성이 59%, 여성이 41%를 차지하고 있고, 세대주의 나이는 평균 45.8세로 최연소 22세, 최고령 96세이다. 배우자가 있는 세대주는 전체의 45%이고 만20세 이하 미성년자녀수는 평균 0.94명, 최대 5명임을 확인 할 수 있다.

<표 IV-48>에서 세대주가 여성일 경우 연체경험이 있는 세대의 비율은 12%(68세대)로 세대주가 남성일 경우 연체경험이 있는 세대의 비율 15%(124세대)보다 낮은 것으로 나타났다.

<표 IV-48> 세대주 성별과 연체경험

세대주 성별	연체경험 있음	연체경험 없음	합계(%)
남성	124	686	810(59.38)
여성	68	486	554(40.62)
합계(%)	192(14.07)	1,172(85.92)	1,364(100)

<표 IV-49>는 세대주 연령대에 따른 연체경험을 나타내고 있다.

<표 IV-49> 세대주 나이와 연체경험

세대주 나이	연체경험 있음	연체경험 없음	계 (%)
20대	23	102	125(9.16)
30대	65	319	384(28.15)
40대	59	293	352(25.81)
50대	28	249	277(20.31)
60대	12	129	141(10.34)
70대 이상	5	80	85(6.23)
합계(%)	192(14.07)	1,172(85.92)	1,364(100)



<표 IV-50>에서는 입주자 중 자력으로 생계유지가 가능한 1,114세대 중 13.9%인 155세대가 연체를 경험하였으며, 취약계층 250세대 중 14.8%인 37세대가 연체를 경험하였음을 나타내고 있다.

**<표 IV-50> 정부의 소득보조와 연체경험**

정부의 소득보조 여부	연체경험 있음	연체경험 없음	합계(%)
자력으로 생계유지	155	959	1,114(81.67)
사회취약계층	37	213	250(18.33)
<b>합계</b>	<b>192(14.07)</b>	<b>1,172(85.92)</b>	<b>1,364(100.0)</b>

<표 IV-38>에서 가구원 1인당 월평균 소득은 평균 25.5만원이임을 확인 할 수 있으며, 월평균 소득금액별로 입주한 현황은 <표 IV-51>에서 확인할 수 있듯이 소득이 없는 가구가 52%로 절반을 넘고 있다.

**<표 IV-51> 가구원 1인당 월평균 소득과 연체경험**

1인당 월평균 소득(만원)	연체경험 있음	연체경험 없음	합계(%)
소득 없음	103	607	710(52.05)
0원 초과 ~ 100만원 이하	81	487	568(41.64)
100만원 초과 ~ 200만원 이하	8	77	85(6.23)
200만원 초과 ~ 300만원 이하	-	1	1(0.07)
<b>합계(%)</b>	<b>192(14.07)</b>	<b>1,172(85.92)</b>	<b>1,364(100.0)</b>

#### 4) 분석결과

이항로짓 모형을 이용하여 임대료를 연체할 확률을 추정 한 결과는 <표 IV-52>와 같다. <연체경험모형 1>에서 Pseudo R2은 0.1015로 0과 1사이의 값이며, 우도비(Likelihood ratio : LR)  $\chi^2(9)$ 이 112.51 이고  $Prob > \chi^2 = 0.0000$

이므로 통계적으로 유의한 모형임을 알 수 있다.

<표 IV-52> 연체경험모형 1 추정결과

Logistic regression		number of obs	=	1364	
		LR chi2(9)	=	112.51	
		Prob > chi2	=	0.0000	
Log Likelihood = -497.99779		Pseudo R2	=	0.1015	
구 분	Odds Ratio	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]
우선공급	1.126	0.205	0.65	0.515	0.787 1.609
<b>보증금 전환여부</b>	<b>0.186</b>	<b>0.065</b>	<b>-4.75</b>	<b>0.000</b>	<b>0.092 0.372</b>
<b>보증금 권리제한</b>	<b>2.470</b>	<b>0.424</b>	<b>5.27</b>	<b>0.000</b>	<b>1.764 3.458</b>
세대주 성별	0.779	0.148	-1.30	0.192	0.536 1.133
<b>세대주 나이</b>	<b>0.972</b>	<b>0.007</b>	<b>-3.71</b>	<b>0.000</b>	<b>0.958 0.986</b>
<b>배우자 유무</b>	<b>0.651</b>	<b>0.136</b>	<b>-2.05</b>	<b>0.041</b>	<b>0.431 0.982</b>
미성년 자녀수	1.109	0.098	1.17	0.241	0.932 1.320
사회취약계층	0.991	0.232	-0.04	0.970	0.625 1.569
1인당 월소득	0.995	0.002	-1.64	0.101	0.991 1.000

임대료 연체와 관련이 있는 변수는 보증금 전환여부, 보증금에 대한 권리제한 여부, 세대주 나이, 배우자 유무 등으로 나타났다. 이외의 변수들은 오즈비에 대한 p-value가 0.05보다 커서 5% 유의수준하에서 통계적으로 유의하지 않았다.

전환보증금을 추가로 납입하고 월임대료를 낮춘 세대가 기본임대조건으로 거주하고 있는 세대에 비하여 월임대료를 연체할 확률이 0.186배 낮았다. 즉, 기본임대조건으로 거주하고 있는 세대가 전환보증금제도를 이용하고 있는 세대에 비하여 연체할 확률이 5.376배(1/0.186) 높은 것으로 나타났다. 이는 시장이율이 낮은 상황에서 자금의 여유가 있는 세대가 은행에 여유자금을 예치하여 이자소득을 얻는 것 보다 전환보증금을 납입하여 연 8%의 전환이율로 월임대료 할인을 받는 것이 이익이라는 판단에 의한 선택의 결과로 해석된다.

반대로 임대보증금에 대한 권리제한이 있는 세대는 권리제한이 없는 세대에

비하여 월임대료를 연체할 확률이 2.470배 높은 것으로 나타났다. 이는 임대보증금 마련마저 어려운 저소득계층이 국민임대주택에 입주하기 위해 보증금반환채권을 담보로 전세자금대출을 받으면서 채무가 발생하고, 관리비 및 사용료 등 기본적인 주거비용에 대한 부담과 함께 임대료 연체로 이어질 가능성이 높기 때문으로 보인다. 주거비용에 대한 부담에 대한 관련연구로 유두석(2006)은 기 공급된 국민임대주택에 거주하고 있는 330세대의 설문조사 자료를 분석한 결과, 국민임대주택에 입주자 중 66.8%가 1~2분위이고, 임대료에 부담을 느끼는 세대는 전체 응답세대의 82.3%였으며, 특히 국민임대주택의 보증금 마련이 어려운 가구 중 71.2%는 차입을 통해 임대보증금을 마련하였다고 하여 주거비용에 대한 부담이 존재하고 있다고 주장하였다.

또한 세대주의 나이가 1살 증가하면 월임대료를 연체할 확률이 0.972배 줄어들고, 배우자가 있는 세대의 경우 배우자가 없는 세대보다 월임대료를 연체할 확률이 0.651배 낮은 결과를 보였다. 즉, 세대주의 나이가 1살 감소하면 월임대료를 연체할 확률이 1.029배(1/0.972) 증가하고, 배우자가 없는 세대는 배우자가 있는 세대에 비하여 임대료를 연체할 확률이 1.536배(1/0.651) 높은 것으로 나타났다.

<연체경험모형 1>에서 유의한 변수들만으로 임대료 연체확률을 분석한 <연체경험모형 2>의 결과가 <표 IV-53>에 나타나 있다.<sup>22)</sup>

<표 IV-53> 연체경험모형 2 추정결과

Logistic regression		number of obs	=	1364		
		LR chi2(4)	=	103.63		
		Prob > chi2	=	0.0000		
Log Likelihood = -502.4407		Pseudo R2	=	0.0945		
구 분	Odds Ratio	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]	
보증금 전환여부	0.176	0.062	-4.92	0.000	0.088	0.351
보증금 권리제한	2.505	0.421	5.46	0.000	1.801	3.484
세대주 나이	0.974	0.006	-3.84	0.000	0.961	0.987

22) 단, 배우자 유무 변수의 p-value는 5% 유의수준하에서 통계적으로 유의하지 않았다.

<연체경험모형 2> 추정결과 기본임대조건으로 거주하고 있는 세대가 전환보증금제도를 이용하고 있는 세대에 비하여 연체할 확률이 5.682배(1/0.176) 높았고, 임대보증금에 대한 권리제한이 있는 세대는 권리제한이 없는 세대에 비하여 월임대료를 연체할 확률이 2.505배 높았으며, 세대주의 나이가 1살 감소하면 월임대료를 연체할 확률이 1.027배(1/0.974) 높은 것으로 나타났다.

한편, 가구원 1인당 월평균 소득변수와 취약계층여부는 임대료 연체와 유의한 결과를 보이지 않았다. 이는 임대료에 부담을 느낀 저소득계층이 입주 선택에 있어서 이미 입주를 포기하였기 때문으로 해석되며, 소득금액을 산출하는 기준에 있어서도 부정확한 조사 자료의 한계에서 기인한 결과로 보여 진다. 2010년 제주 삼화 국민임대주택 입주자 자격검증 당시의 소득기준은 상시근로소득과 기타사업소득만을 기준으로 삼았기 때문에 부동산 임대소득, 이자소득, 연금소득 등 재산소득 및 농림어업 사업소득 등은 소득금액산정에서 제외되어 소득과약에 있어서 한계가 존재하였다.

국민임대주택 입주대상자의 소득과약은 임대주택정책에 있어서 가장 중요한 기준이라 할 수 있는데 2012년 10월부터 적용중인 국민임대주택 입주자격 심사방법 변경은 긍정적인 변화라 볼 수 있다. 이는 보건복지부가 부처별로 관리중인 복지사업의 대상자와 수급이력 정보를 수요자 중심으로 연계하는 범정부 복지정보연계시스템을 2012년 8월 1일부터 개통<sup>23)</sup>하면서 가능해진 것인데, 신청세대의 가구당 월평균 소득금액 산정 방식이 입주대상자가 일일이 소득 입증서류를 구비하여 신청하는 종전방식에서 보건복지부에서 운영하는 사회보장정보시스템<sup>24)</sup>을 통해 조사된 세대주 및 세대원의 12가지 소득항목별 월평균 소득금액의 총액을 모두 합산하여 산정되는 방식으로 변경된 것이다. 이에 따라 소득 조사항목이 확대되고 국민임대주택의 입주자격 심사가 보다 정확해지며, 관련서류가 간소화되었다. 국민임대주택 입주자격 심사기준의 주요 변경사항은 <표 IV-54>와 같다.

23) 보건복지부 보도자료, “전 부처 복지정보 연계를 통한 맞춤형 복지 제공 기반 강화-‘12.8.1일, ‘범정부 복지정보연계시스템’ 개통”, 2012.7.31

24) 사회보장수급권자 선정 및 급여 관리 등에 관한 정보를 통합·연계하여 처리·기록 및 관리하는 시스템(사회보장기본법 제37조)

<표 IV-54> 국민임대주택 입주자격심사 주요 변경사항

구 분	현 행	변 경
소득금액 조사항목 확대 (2종 → 12종)	- 상시근로소득 - 기타사업소득	- 근로소득 : 상시근로·일용근로·자활근로·공공일자리 - 사업소득 : 농업·임업·어업·기타사업 - 재산소득 : 임대·이자·연금 - 기타소득 : 공적이전소득
소득금액 조사방법 변경	입주신청자가 제출한 소득자료를 근거로 산정	사회보장정보시스템에서 제공되는 국가 또는 공공기관이 보유한 공적 소득자료를 근거로 산정
소득 관련 제출서류 간소화	건강보험증 등 7종	소득 관련 제출서류 생략
자동차가액 산정방법 변경	취득가액을 기준으로 경과 연수에 따라 매년 10%를 감가상각한 금액	보험개발원이 조사한 차량기준가액

자료 : 한국토지주택공사 홈페이지(www.lh.or.kr), 공지사항

국민임대주택 입주자격이 일정소득 이하 계층에게만 허용된다는 점에서 입주자의 정확한 소득파악은 국민임대주택의 배분과 입주자 소득에 따른 임대료 부담의 형평성 측면에서 매우 중요하며, 국민임대주택의 운영관리 측면에서도 정책의 누수를 예방할 수 있는 기준으로 작용하게 된다. 또한 사회보장정보시스템은 입주신청자 뿐만 아니라 이미 입주한 세대의 갱신계약을 위한 자격심사에도 활용하게 되어 소득기준 초과세대를 보다 정확히 가려낼 수 있고, 소득초과로 기존 입주자가 퇴거한 주택에 새로운 저소득계층이 입주하도록 함으로써 국민임대주택의 입주자 순환이 가능해 진다. 입주자 순환을 통해 국민임대주택 입주자와 비입주자 간 정책수혜의 형평성을 제고하고 소득계층별 주거의 상향이동을 통한 정책의 효과성 제고도 기대해 볼 수 있다.

## 5. 국민임대주택 입주자의 소득과 부담가능한 주거비

제주시에는 1992년 입주한 제주아라 영구임대주택(696세대) 이후 최저 소득계층이 입주할 수 있는 건설임대주택의 공급이 중단되어, 2013년 현재 제주아라 영구임대주택 대기자는 700명에 이른다. 영구임대주택을 대체하는 최저소득계층을 위한 주거지원 정책으로 전세임대주택과 기존주택 매입임대주택을 공급하고 있으나 지원실적은 최초 도입된 2005년부터 2013년 6월 현재까지 제주도를 통틀어 1,000호에도 못 미치고 있어 최하위 소득계층의 주거문제를 해결하는데 역부족이다. 전세값 상승으로 전세임대지원 조건에 맞는 전세금 4,000만원 이하의 주택을 구하기는 더욱 어려워지고, 기존주택을 매입하여 임대주택으로 공급하는 매입임대주택은 주택매입의 한계로 인하여 2013년 매입임대주택 입주자모집에서 57세대 모집에 680세대의 신청자가 몰려 평균경쟁률이 12 : 1을 보인 바 있다.

이렇듯 제주도내 최저소득계층을 위한 임대주택이 부족한 가운데 최저소득계층은 차선책으로 국민임대주택을 선택하게 되고 소득 2~4분위 계층과 동일수준의 임대조건을 적용받게 된다. 국민임대주택은 소득 2~4분위 계층의 주거안정을 위해 건설·공급하는 30년 장기임대주택이지만 최저 소득계층인 소득 1분위계층도 입주가 가능하다. 문제는 최저소득계층이 입주한 후 임대조건에 대한 부담을 가질 수밖에 없다는 데 있다. 임대조건에 대한 부담은 보증금대출에 대한 대출원금과 이자, 거주기간동안 관리비 및 임대료에 부담 및 연체로 이어질 수 있다. 이 상황이 계속된다면 주거비를 감당하지 못한 입주자는 더욱 열악한 주거환경으로 하향이동을 하게 되고, 저소득층의 주거안정을 위해 추진되었던 국민임대주택이 최저 소득계층에게 주거안전망의 기능을 발휘하지 못하게 될 수도 있다.

국민임대주택은 입주대상의 소득을 제한함으로써 저소득계층을 정책대상으로 하고 있지만 저소득층의 주거안정이라는 국민임대주택의 정책목표가 실현되기 위해서는 국민임대주택의 임대조건이 입주하는 저소득층에게 부담가능한 수준이어야 한다. 제주삼화지구의 사례를 통해 국민임대주택의 임대조건과 입주자의 소득에 따른 부담가능한 주거비를 비교하여, 국민임대주택의 임대조건이 정책목표에 적합하도록 결정되었는지 살펴보고자 한다.

국민임대주택의 임대조건은 입주자의 지불능력보다는 사업비를 기준으로 표준 임대조건이 산정되고, 표준임대조건하에서 주택의 전용면적에 따라 시세대비 55%~83% 수준에서 임대조건이 결정된다. 이에 따라 결정되어 입주자에게 적용되고 있는 제주삼화 국민임대주택의 유형별 임대조건에 관리비 등을 고려하여 입주자가 부담하여야 할 월별주거비를 산정하면 <표 IV-55>에 나타난 바와 같이 33㎡는 231,341원이고 51㎡는 430,204원이다.

<표 IV-55> 제주삼화 국민임대주택의 주택규모별 주거비

(단위 : 원)

구분 \ 전용면적	33㎡	39㎡	46㎡	51㎡
계약면적 <sup>1)</sup>	63.8640	75.6616	89.6773	99.3333
임대보증금	9,800,000	13,000,000	15,800,000	17,700,000
월임대료	83,000	103,000	137,000	179,000
임대료환산액 <sup>2)</sup>	164,667	211,333	268,667	326,500
관리비 <sup>3)</sup>	66,764	78,991	93,623	103,704
<b>부담해야 할 주거비</b>	<b>231,341</b>	<b>290,324</b>	<b>362,290</b>	<b>430,204</b>

주 1) 계약면적 : 주거전용면적에 주거공용, 기타공용 등의 면적을 합한 관리면적

2) 임대료환산액 : 월임대료 + 보증금의 임대료환산액(연 10%)

3) 관리비 : 국토교통부 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에서 조회한 2012년 제주시 612개 공동주택단지 관리비 평균금액(1,044원/㎡) 기준, 계약면적 × 관리비 단가

부담 가능한 주거비(housing affordability)란 가구소득을 고려했을 때 부담이 되지 않는 범위 내에서의 주거비의 지출크기를 지칭하는 것으로서 미국에서 모기지대출 등과 관련하여 19세기부터 사용되기 시작한 개념이다. 이후 부담가능한 주거비라는 개념이 공공정책분야에서 관심의 대상이 된 것은 1980년대 들어서면서 OECD국가들의 저소득층을 위한 주택정책이 직접적인 공공임대 제공에서 수요자 보조정책으로 전환하게 되면서 부터이다. 가족구성원의 수, 소득수준, 주거지에 따라 달라지기도 하지만 통상 소득의 25~30%이상을 주거비로 지출하게 되면 부담가능한 주거비의 범위를 넘어서는 것으로 받아들여지고 있으며, 미국의

경우에는 30%, 영국은 25%를 저소득층을 위한 주택정책의 기준으로 삼고 있다. 여기서 주거비란 주택에 거주하기 위해 필요한 비용으로 임대료 이외에도 관리비, 전기·수도·가스사용료 등 주거에 관련되는 모든 비용을 포함한다.<sup>25)</sup>

본 연구에서는 대상계층이 생활수준이 낮은 저소득층이라는 점과 진미윤(2006)의 선행연구에서 제시한 적정 임대료 부담기준으로 입주자의 월소득 대비 월임대료 비율(RIR), 앞의 <표 IV-55>에서 반영한 일반관리비 외에 가스사용료 등 세대 전용부분에 필요한 추가 주거비용을 감안하여 입주자의 부담가능한 주거비를 소득의 20%로 정의하였다<sup>26)</sup>. 이 기준을 적용하여 소득 1~4분위에 해당하는 소득계층의 월평균 소득과 부담가능한 주거비를 정리하면 <표 IV-56>과 같다. 국민임대주택에 입주한 1분위 소득계층이 부담할 수 있는 월평균 주거비는 214,504원이며 소득 4분위가 부담 할 수 있는 월평균 주거비는 546,585원이다.

<표 IV-56> 국민임대주택 입주대상계층의 부담가능한 월평균 주거비

(단위 : 원)

구분	1분위	2분위	3분위	4분위
월평균 소득	1,072,521	1,795,114	2,274,590	2,732,926
부담가능한 월평균 주거비 <sup>1)</sup>	214,504	359,023	454,918	546,585

주 1) 월평균 소득의 20%

자료 : 통계청 국가통계포털(KOSIS), 2008년 소득 10분위별 가구당 월평균 가계수지(도시근로자)

제주삼화 국민임대주택의 임대조건은 입주자 모집당시 시중 전세가격보다 저렴한 가격으로 입주했기 때문에 주거비 부담이 완화되었다고 볼 수 있다. 그러나 소득 2~4분위를 주요 정책대상으로 공급된 국민임대주택에 최저소득계층인 소득 1분위 1,143세대가 입주하여 전체 입주세대 84%에 이른다(<표 IV-33>). 소득 1분위 입주자는 세대의 소득이나 특성과 상관없이 주어진 조건의 임대보증금과 월임대료를 부담해야 하므로, 소득 2~4분위를 대상으로 하는 국민임대주택에 대

25) 조운애, 김태룡 “부담 가능한 주거를 위한 국민임대주택사업의 정책과제”, 서울행정학회 「한국사회와 행정연구」 제15권 제3호 pp.505~524, 2004

26) 이 외에도 국토해양부가 「소득수준에 따른 임대료 차등화 방안」, 2007에서 제시한 RIR 정책 목표 20%와 본 논문 <표 II-30>에서 국토해양부의 「2010년도 주거실태조사」 중 중·고소득층 평균 RIR이 21%임을 감안



거 입주한 소득 1분위계층은 임대보증금 및 임대료, 관리비 등에 부담을 느낄 수밖에 없다. 더구나 임대보증금 마련조차 어려운 저소득층이 전세자금대출을 받았을 경우 대출 원금 및 이자 상환의 부담까지 가중된다.

따라서 본 연구는 국민임대주택의 임대조건이 저소득층이 입주하여 생활할 수 있는 정도에 적정한가를 살펴보기 위해 <표 IV-57>과 같이 국민임대주택의 공급규모별로 입주자가 부담해야 하는 월주거비와 입주자가 부담가능한 월평균 주거비를 비교해 보았다. 국민임대주택에 입주함으로써 입주자가 부담해야하는 주거비와 입주자가 부담가능한 평균주거비의 비교를 살펴보면 공급형별로 33㎡, 39㎡ 주택은 소득 2~4분위가, 46㎡, 51㎡의 주택은 소득 3~4분위가 주거비 부담이 가능한 것으로 나타났다. 입주자는 부담가능한 주거비보다 적게는 3,267원부터 215,700원까지의 추가 비용부담이 요구되고, 최저소득계층인 소득 1분위의 경우에는 어떤 공급유형의 주택에 입주해도 부담이 가능한 주거비 수준을 초과하고 있으며, 반대로 소득 4분위는 모든 주택유형에서 초과편익을 누리고 있음을 확인 할 수 있다. 즉, 현행 제주삼화 국민임대주택의 임대조건은 소득 1~2분위에게는 부담능력을 벗어난 임대료 수준을, 소득 4분위에게는 초과 편익을 주고 있어 상대적으로 상위 소득계층이 수혜를 받고 있음을 알 수 있다.

<표 IV-57> 입주자가 부담해야할 주거비와 부담가능한 주거비 비교

(단위 : 원/월)

구분			국민임대주택 종류 (전용면적)			
			33㎡	39㎡	46㎡	51㎡
부담해야할 주거비			231,341	290,324	362,290	430,204
부담가능 주거비	1분위	214,504	+16,837 <sup>1)</sup>	+75,820	+147,786	+215,700
	2분위	359,023	-127,682	-68,699	+3,267	+71,181
	3분위	454,918	-223,577	-164,594	-92,628	-24,714
	4분위	546,585	-315,244	-256,261	-184,295	-116,381

주 1) 부담해야할 주거비와 부담가능 주거비의 비교표 상의 +는 추가부담 필요 금액

자료 : 설혁, “국민임대주택 공급정책의 문제점 및 개선방향에 관한 연구”, 중앙대학교 사회개발대학원 석사학위논문, 2004, p.100을 제주삼화지구를 사례로 재구성

제주삼화 국민임대단지 입주자의 소득분위별 입주주택의 분포를 살펴보면 <표 IV-58>과 같이 소득 1분위가 84%에 이르고, 입주자가 부담해야할 주거비가 부담가능한 주거비를 초과하는 세대는 1,235세대로 전체 입주세대의 91%를 차지하는 등 당초 정책이 의도했던 대상계층 보다 저소득층이 대부분 입주하였음을 확인 할 수 있다.

<표 IV-58> 입주자 소득분위와 입주주택

구 분	33m'	39m'	46m'	51m'	합계(%)
1분위	264 <sup>1)</sup>	451	278	150	1,143(83.80)
2분위	36	42	53	39	170(12.46)
3분위	2	5	8	17	32(2.35)
4분위	-	2	3	14	19(1.39)
<b>합계</b>	<b>302</b>	<b>500</b>	<b>342</b>	<b>220</b>	<b>1,364(100)</b>

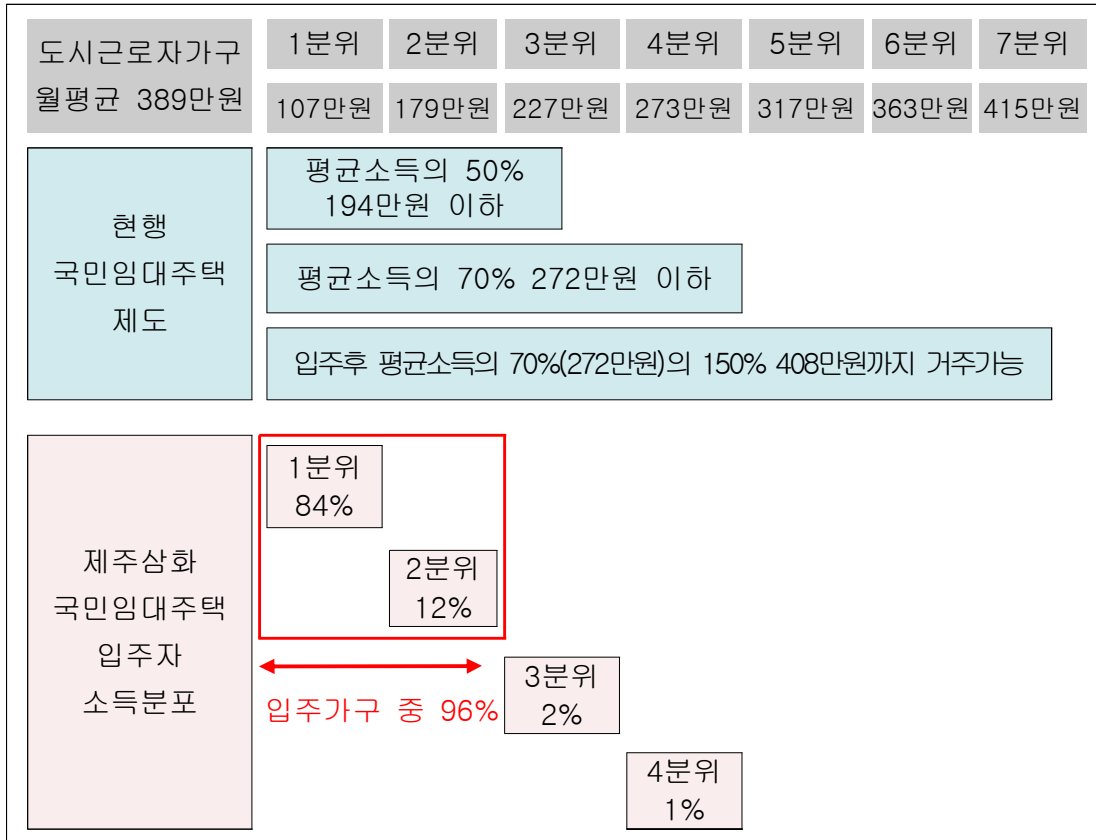
주 1) 음영부분 : <표 IV-57>에서 부담해야할 주거비가 부담가능한 주거비를 초과하는 세대

국민임대주택 입주자격의 기준소득과 제주삼화 입주자 소득분포를 도식화하여 보면 <그림 IV-4>와 같다. 당초 국민임대주택은 소득 2~4분위를 핵심 대상계층으로 주거환경의 질적인 향상과 적정한 주거비 부담을 목적으로 도입되었으나, 실제로는 기초생활수급자를 포함한 소득 1분위 계층이 대부분 거주하고 있으며, 소득 2~4분위가 계속 거주할 경우 소득수준 상승으로 소득 5분위 이상이 되는 계층도 <표 IV-13>에서 살펴본 바와 같이 기준소득의 150%까지 거주가 가능하므로 입주자 소득의 폭이 매우 크다는 것을 알 수 있다.

국민임대주택을 필요로 하는 소득계층에게 제대로 배분되어 저소득층의 주거안정이라는 정책목표를 달성하기 위해서는 입주대상을 전년도 도시근로자 월평균 소득의 70%이하라는 소득기준으로 제한하는 것만으로는 부족하며, 국민임대주택의 주거비가 입주대상자들의 소득수준과 비교하여 부담가능한 범위 내에서 책정되어야 한다. 국민임대주택의 임대보증금과 월임대료는 국민임대주택의 입주자 소득분포가 다양함에도 불구하고 입주자의 소득과 상관없이 건설원가와 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 국민주택기금이자 등에 의하여 산출되고 시세를

감안한 수준에서 결정되고 있다. 이러한 임대료 산정방식은 임대주택 배분과정에서 입주대상인 저소득층을 소외시키는 요인으로 작용하고 있다.

<그림 IV-4> 국민임대주택 기준소득과 제주삼화 입주자 소득분포



자료 : 진미윤, “국민임대주택 임대료 산정체계 개편방안”, 2006년 대한주택공사 주택도시연구원 연구성과발표회, 2007, p.72를 제주삼화지구를 사례로 재구성

그동안 국민임대주택은 국가의 막대한 재정이 지원되었음에도 불구하고 소득 수준과 주거비를 연계시키지 않아 입주자간 또는 입주자와 비입주자간의 형평성 문제를 야기하여 안정적인 주거가 절실히 필요한 저소득계층보다는 오히려 소득이 상대적으로 높은 계층이 정부정책의 혜택을 더 많이 받는 현상을 초래하였다. 따라서 임대료부담의 형평성 문제를 해결하기 위해서는 국민임대주택의 정책대상계층을 소득 1분위까지 포함하여 명확히 규정하고, 입주자의 정확한 소득과약을 바탕으로 소득수준과 부담능력을 기준으로 하는 수요자 중심의 임대료 산정체제로 전환하여야 한다.

## V. 결론 및 시사점

### 1. 분석결과 및 요약

주택시장에서 공공의 역할은 지불능력이 부족하여 시장기능을 통해서는 일정 수준 이상의 주거수준을 유지할 수 없는 계층에게 주거수준과 생활안정을 지원하는 것이다. 우리나라에서도 시장실패와 주택시장의 불균형을 해소하기 위하여 각 정권마다 공공주택정책을 추진하여 왔음에도 불구하고 여전히 주거 빈곤층이 존재하고 있다. 이에 본 연구는 우리나라의 대표적인 장기공공임대주택인 국민임대주택 공급정책의 문제점을 수요자 측면에서 미시적 분석을 통하여 살펴보고 저소득계층을 위한 정책개선사항을 도출하고자 하였다.

제주시내 기초생활수급자 등 최저소득계층을 위한 영구임대주택은 1992년 입주한 제주아라 영구임대아파트가 유일하며 영구임대아파트의 신규건설이 중단된 이후 제주도내에서는 2001년 국민임대주택이 공급되기 전까지 저소득층이 안정적으로 거주할 수 있는 장기임대주택이 없었다. 국민임대주택은 소득 2~4분위 계층의 주거안정을 위해 시중 전세시세의 55~83%로 30년간 임대하는 장기공공임대주택이다. 그러나 국민임대주택은 단일 소득계층을 대상으로 하는 영구임대주택과는 달리 도시근로자 월평균 소득 70% 이하를 대상으로 하므로 입주자격만으로는 최저소득계층인 소득 1분위도 입주가 가능하며 입주자의 소득의 폭이 매우 크다. 최저 소득계층을 위한 신규 건설임대주택 공급이 중단되고 전세임대·매입임대주택 등 최저소득계층을 위한 임대주택이 부족한 상황에서 최저소득계층은 차선책으로 국민임대주택을 선택하게 되고 상위 소득계층과 동일한 임대보증금과 임대료를 부담하여야 한다. 최저소득계층은 계약 및 입주시점에 임대보증금 마련이 어렵거나 입주 후 납부하여야 할 임대료에 대한 부담으로 실제 입주를 포기하는 경우도 발생하고 있다. 설사 최저소득계층이 국민임대주택에 입주를 선택했다 하더라도 임대보증금 마련이 어려운 저소득계층은 국민임대주택

에 입주하기 위해 보증금반환채권을 담보로 전세자금대출을 받으면서 국민임대주택 입주와 동시에 채무가 발생하고, 관리비 및 사용료 등 기본적인 주거비용에 대한 부담과 함께 임대료에 부담이 가중되어 임대료 연체로 이어질 가능성이 높다.

본 연구를 통해 국민임대주택 정책이 당초 의도한 입주대상 계층에게 배분되는지, 국민임대주택의 임대조건이 주거비 부담 완화와 주거안정이라는 정책목표를 효과적으로 달성하고 있는지 분석하고자 하였다. 분석대상으로 선정한 국민임대주택단지에는 제주도 제주삼화 택지개발지구내의 2-1블록에 건설된 국민임대주택단지이고 2010년 1월 입주자 모집당시 입주를 신청하고 계약체결 자격을 갖춘 1,913세대의 자료를 이용하여 국민임대주택의 입수에 영향을 주는 결정요인을 분석하였으며, 입주적격 1,913세대 중에서 실제 입주를 선택한 1,364세대의 자료를 추출하여 국민임대주택에 입주 후 임대료 연체에 영향을 주는 요인을 분석하였다.

국민임대주택 입주선택에 영향을 미치는 요인을 이항로짓 모형을 이용하여 분석한 결과 당첨자격, 당첨된 주택의 규모, 세대주 성별, 부부를 제외한 세대원의 성별 일치여부, 사회취약계층 여부, 가구원 1인당 월소득 등이 입주선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 최초당첨자일 경우 입주할 확률이 예비입주자가 입주할 확률보다 1.484배 높고, 당첨된 주택의 규모가 1m<sup>2</sup> 증가할 때마다 입주할 확률이 입주하지 않을 확률에 비해 1.041배 증가하는 것으로 나타났다. 또한 세대주가 여성일 경우 남성인 세대주 보다 입주할 확률이 1.284배 높았으며, 부부를 제외한 세대원의 성별이 일치하는 경우가 성별이 일치하지 않는 경우보다 입주할 확률이 1.571배 높은 것으로 확인되었다. 특히, 자력으로 생활을 유지하는 세대가 정부의 소득보조를 받는 사회취약계층보다 입주할 확률이 1.466배 높고, 가구원 1인당 월평균 소득이 1만원 증가하면 입주할 확률이 입주하지 않을 확률에 비해 1.005배 높아지는 것으로 나타나 주거비 지불능력이 낮은 저소득층이 국민임대주택 정책으로부터 배제되고 있음을 확인 할 수 있었다. 한편, 국민임대주택 공급정책에서 사회형평적 차원에서 중요하게 다루어지고 있는 우선공급제도는 입주여부에 유의한 결과를 나타내지 않았다.

국민임대주택 입주자는 주변 시세대비 저렴한 임대조건으로 거주함에 따라 주

거비 부담이 완화되었음에도 불구하고 현실적으로는 영구임대주택보다 높은 수준의 연체가 발생하고 있어 국민임대주택 정책의 효과성에 대한 분석이 요구된다. 국민임대주택 입주자의 개별적인 특성이 임대료 연체에 어떠한 영향을 미치는지 이항로지트 모형을 이용하여 분석한 결과 임대보증금 전환여부, 임대보증금에 대한 권리제한여부, 세대주의 나이, 배우자 유무 등이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 기본임대조건으로 거주하고 있는 세대가 전환보증금을 납부하고 거주하고 있는 세대에 비하여 연체할 확률이 5.376배 높은 것으로 확인되었으며, 임대보증금에 대한 권리제한이 있는 세대는 권리제한이 없는 세대에 비하여 연체할 확률이 2.470배 높은 것으로 나타났다. 또한 세대주의 나이가 1살 감소하면 연체할 확률이 1.029배 증가하고, 배우자가 없는 세대의 경우 배우자가 있는 세대보다 연체할 확률이 1.536배 높은 것으로 나타났다. 한편, 유의할 것으로 기대되었던 가구원 1인당 월평균 소득과 사회취약계층 여부는 임대료 연체에 유의한 결과를 보이지 않았다. 이는 임대료에 부담을 느낀 저소득층이 입주선택에 있어서 입주를 포기하였기 때문으로 해석되며, 소득금액을 산출하는 기준에 있어서도 부정확한 조사 자료의 한계에서 기인한 결과로 보여 진다. 소득금액의 정확한 파악은 국민임대주택 입주자격과 직결된다는 점에서 매우 중요하며, 2012년 10월부터 적용 중인 사회보장정보시스템을 통한 입주자격심사는 긍정적인 변화라고 볼 수 있다.

국민임대주택에 입주함으로써 입주자가 부담해야할 주거비와 부담가능한 주거비를 주택공급 규모별로 비교한 결과에서는 입주자의 91%가 국민임대주택에 거주하면서 부담해야 할 주거비가 입주자가 부담가능한 주거비를 초과하는 것으로 나타났다. 특히, 소득 1분위 계층은 모든 공급유형에서 부담가능한 주거비 수준을 초과한 반면, 소득 4분위는 모든 공급유형에서 초과 편익을 누리고 있어 상대적으로 상위 소득계층이 수혜를 받고 있는 것으로 나타났다. 국민임대주택은 소득 2~4분위를 정책대상으로 하는 임대주택이지만 제주삼화 국민임대주택에는 소득 1분위 계층이 전체 입주자의 84%에 해당하는 1,143세대가 입주하여 당초 의도했던 입주대상 계층보다 소득이 낮은 계층이 대부분 입주하기 때문으로 해석된다.

## 2. 연구의 한계 및 정책제언

제주지역은 전세비중이 낮고 신구간이라는 이사풍습 및 사글세 위주의 임대차 시장으로 매년 저소득층의 주거불안과 주거비 부담이 반복되고 있다. 이러한 상황에서 제주지역 10년 이상 장기공공임대주택의 97%를 건설<sup>27)</sup>하였던 한국토지주택공사는 국민임대주택 건설 사업 등에 기인한 부채문제로 제주지역에 국민임대주택 추가건설을 위한 사업계획이 전혀 없는 실정이고, 제주지역 공공임대주택에 대한 연구는 거의 이루어지지 않고 있다. 본 연구는 제주도내 국민임대주택 입주자 특성을 사례단지의 실증자료를 이용하여 분석하고, 도내 최저소득계층의 주거비 부담을 추정하여 최저소득계층을 위한 국민임대주택 공급제도의 개선을 주장하였다는 점에서 연구의 의의를 찾을 수 있을 것이다.

그러나 본 연구는 사례지역을 제주시만을 대상으로 하고 있으므로 향후 연구에서는 좀 더 많은 지역을 대상으로 지역별로 어떠한 차이가 있는지 종합적으로 분석할 필요가 있다. 임대료 연체 요인에 있어서는 방대한 데이터 양으로 인하여 전체 시계열 데이터를 활용하지 못하고 연체여부에 국한할 수밖에 없었던 점도 본 연구의 한계이다. 또한 임대료 부담의 비교에 있어서 주거소비가 합리적으로 이루어지지 못하는 세대 즉, 가구원수에 적합한 적정 주거면적에 거주하지 않고 부담능력을 초과한 주택을 소비하는 세대에 대한 추가검토가 필요하다. 이는 국민임대주택의 정책목표 중의 하나인 주거수준의 질적 향상과도 연관되어 본 연구에서는 주거환경의 개선의 대가로서의 주거비 상승효과를 다루지 않았다. 마지막으로 소득수준에 맞는 임대료 차등부과에 대한 구체적인 대안의 검토가 부족하였는데 이는 국민임대주택의 사업시행자에게 과도하게 부담이 전가되어 있는 현행 재원조달 체계의 개선방안과 연계하여 향후 연구에서 검토되어야 할 것이다.

국민임대주택을 필요로 하는 저소득계층에게 제대로 배분되어 저소득층의 주

27) 국토교통통계누리 <http://stat.molit.go.kr>, 임대주택 재고현황에 의하면 제주도 장기임대주택 8,675호 중 LH가 8,353호 공급

거안정이라는 정책목표를 달성하기 위해서는 국민임대주택의 정책대상계층을 소득 1분위까지 포함한 저소득계층으로 명확히 규정할 필요가 있다. 소득 1분위를 대상으로 하는 매입임대주택 등의 공급이 수요에 역부족인 상황에서 최저소득계층이 선택할 수 있는 차선택책으로서 공공임대주택은 국민임대주택이 유일하기 때문이다. 국민임대주택의 정책대상계층을 소득 1분위까지 확대하고, 국민임대주택의 임대조건은 입주자의 소득수준에 따라 부담가능한 수준으로 산정되어야 한다.

즉, 입주자의 정확한 소득과약을 바탕으로 소득수준과 부담능력을 기준으로 하는 수요자 중심의 임대료 산정체계로 전환하여야 한다. 그동안 국민임대주택은 소득수준과 주거비를 연계시키지 않아 안정적인 주거가 절실히 필요한 계층보다는 오히려 상대적으로 소득이 높은 계층이 혜택을 더 받는 형평성 문제를 초래하였다. 또한 국민임대주택 입주자격이 일정소득 이하 계층에게만 허용된다는 점에서 입주자의 정확한 소득과약은 임대주택의 배분과 소득에 따른 임대료 부담의 형평성 제고 측면에서 매우 중요하며, 국민임대주택의 운영관리측면에서도 정책의 누수를 예방할 수 있다. 이러한 측면에서 범정부 복지정보연계시스템이 구축되고 사회보장정보시스템을 활용한 입주자격심사가 보다 정확해지면 입주자 순환을 통한 입주자와 비입주자간 정책수혜의 형평성 문제는 물론 주거의 상황 이동을 통한 정책의 효과성의 제고를 기대할 수 있다. 향후 국민임대주택 재고가 계속하여 증가하게 되면 국민임대주택 운영관리를 위한 별도의 시스템 개발도 필수적이라 할 수 있다.

향후 국민임대주택 공급정책은 보다 수요자 중심의 세밀한 정책이 필요하다. 가구특성을 고려하여 국민임대주택에 대한 수요특성을 추정하고 수요자가 합리적으로 소비할 수 있는 다양한 주택을 공급하여야 한다. 최저 소득계층을 위한 임대료 차등화, 사회복지 전달체계 개선을 통한 임대료 연체 및 주거불안 해소 등 효과적인 주거지원 정책을 병행하고 입주자의 소득수준을 개별가구의 특성과 연동하여 부담가능한 임대조건인 국민임대주택을 공급하여야 할 것이다.



## 참고문헌

### <단행본 및 간행물>

- 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-연구보고서」, 2011
- 국토해양부, 「2010년도 주거실태조사-통계보고서」, 2011
- 국토해양부, 「2012년도 주택업무편람」, 2012
- 국토해양부, 「2012년도 보금자리주택 업무편람」, 2012
- 국토해양부, 「소득수준에 따른 임대료 차등화 방안」, 2007
- 국회예산정책처, 「국민임대주택사업 평가」, 2009
- 김형석·김경희, 「STATA를 이용한 통계실무」, 통계청 STATA연구회, 2010
- 대한주택공사 주택도시연구원, 「국민임대주택 백서」, 2006
- 민인식 외, 「STATA 기초적 이해와 활용」, 한국STATA학회, 2010
- 민인식 외, 「STATA 기초통계와 회귀분석」, 한국STATA학회, 2009
- 보건복지부, 「2010년 기초생활보장 수급자 현황」, 2011
- 이성우 외, 「로짓·프라빗모형 응용」, 박영사, 2008
- 제주특별자치도, 「2009년 통계연보」, 2009
- 제주특별자치도, 「2010년 통계연보」, 2010
- 제주특별자치도, 「2011년 통계연보」, 2011
- 제주특별자치도, 「2012년 통계연보」, 2012
- 하성규 외 공저, 「한국주거복지정책」, 박영사, 2012

### <연구논문>

- 고정희, “공공임대주택가구의 주거이동 유형에 관한 연구 - 청주시 국민임대주택 퇴거자를 중심으로”, 고려대학교 인문정보대학원 석사학위논문, 2008

- 김계숙, “서울지역 국민임대주택 소요계층 분석 : 잔여소득 접근법을 중심으로”, 단국대학교 대학원 석사학위논문, 2008
- 김신영, “소도읍의 국민임대주택 수요특성에 관한 조사연구 - 철원·동송읍, 횡성읍을 사례지역으로”, 강원대학교 대학원 석사학위논문, 2005
- 김용순·권치홍, 「국민임대주택 건설의 경제적 효과분석」, 대한주택공사 주택도시연구원, 2004
- 김재익, “가구특성에 따른 주거입지 및 주거이동의향에 관한 연구 : 울산광역시 사례연구”, 한국주택학회 「주택연구」 제19권 제1호 pp.97~115, 2011
- 김종성, “순서형 프로빗을 이용한 주택규모 선택 및 만족에 관한 연구”, 부산대학교 대학원 석사학위논문, 2003
- 김주영, “국민임대주택 공급의 성과분석에 관한 소고 : 관리측면을 중심으로”, 한국주택학회 「주택연구」 제20권 제1호 pp.157~178, 2012
- 김준형·최막중, “지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향”, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제44권 제4호 pp.109~118, 2009
- 김진유·이창무·박신영·지규현, 「국민임대주택 지역별 수요추정방법에 관한 연구」, 대한주택공사 주택도시연구원, 2006
- 김진유·지규현, “저소득층 주거이동특성분석-수도권 국민임대주택 입주가구 분석을 중심으로”, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제42권 제1호 pp.81~97, 2007
- 김천일, “공공임대주택 선호의 지역별 차이 분석”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, 2005
- 김태경, “국민임대주택 입주자 특성 및 주거만족요인 분석을 통한 임차인 주거지원정책 제언”, 한국주택학회 「주택연구」 제15권 제2호 pp.73~98, 2007
- 김한준, “인과지도를 활용한 국민임대주택시장의 구조분석”, 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문, 2012
- 나강열, “공공임대주택의 유형별 외부효과와 국민임대주택단지의 사회적 혼합에 대한 선호도 연구”, 한양대학교 대학원 박사학위논문, 2007
- 남영우, “국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구”, 건국대학교 대학원 박사학위논문, 2007
- 류강민, “국민임대주택 결정요인 분석”, 한양대학교 대학원 석사학위논문, 2007

- 류강민·김진유·이광민·이창무 “국민임대주택 입주의사결정요인 분석” 한국주택학회 「주택연구」 제15권 제4호 pp.67~90, 2007
- 박관민, “공공임대주택단지에 대한 사회적 배제와 외부효과에 관한 연구 : 용인 동백지구를 사례로”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2011
- 박병식, “사회계층별 국민임대주택제도의 문제점 및 개선방안에 관한 연구”, 경희대학교 행정대학원 석사학위논문, 2008
- 실혁, “국민임대주택 공급정책의 문제점 및 개선방향에 관한 연구”, 중앙대학교 사회개발대학원 석사학위논문, 2004
- 오미석, “국민임대주택의 주거만족도 요인에 관한 연구 : 충북지역 국민임대주택을 중심으로”, 충북대학교 대학원석사학위논문, 2007
- 오현철, “대구시 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구”, 영남대학교 행정대학원 석사학위논문, 2012
- 유두석, “국민임대주택 공급이 지방주택시장에 미치는 영향 연구 - 장성군을 중심으로”, 경원대학교 대학원 박사학위논문, 2008
- 윤성일, “국민임대주택 거주자들의 주거비 부담과 거주의사에 관한 연구”, 중앙대학교 대학원 석사학위논문, 2005
- 윤호, “공공임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구 - 인천광역시를 중심으로”, 인천대학교 경영대학원 석사학위논문, 2008
- 이상구, “국민임대주택 입주의사결정 요인에 관한 연구”, 한양대학교 대학원 석사학위논문, 2010
- 이광민·이창무·김용순, “국민임대주택 지불의사 임대료 분석 - PSM 기법의 적용”, 한국주택학회 「주택연구」 제16권 제1호 pp.5~26, 2008
- 이종권 외, 「보금자리 임대주택 평가와 정책과제」, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2011
- 이종권·최은희·김수진, 「국민임대주택의 사회경제적 파급효과 분석」, 대한주택공사 주택도시연구원, 2008
- 이주형·임종현·이천기, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구”, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제44권 제3호 pp.79~93, 2009
- 이창무·나강열·김영수·황석준, “PSM기법을 이용한 국민임대주택 지불의사

- 임대료 결정구조 분석”, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제42권제4호 pp.149~159, 2007
- 이창무·박지영, “가구특성을 고려한 장기주택수요 예측모형, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제44권 제5호 pp.149~161, 2009
- 이창무·이광민·나강열, “국민임대주택의 지역별 수요특성 분석”, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제43권 제5호 pp.79~90, 2008
- 이충기·이주석, “주거환경이 주택유형과 주택규모 선택에 미치는 영향 분석-다항로짓모형을 활용하여”, 한국경제학회 「경제학연구」 제56집 제3호 pp.55~73, 2008
- 장세욱, “국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구 - 울산지역을 중심으로”, 대구대학교 행정대학원 석사학위논문, 2006
- 정시희, “국민임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구-대구지역 국민임대주택을 중심으로”, 영남대학교 행정대학원 석사학위논문, 2008
- 정의철, “국민임대주택 입주자 편익 추정 및 임대료 조정의 편익배분 효과”, 한국주택학회 「주택연구」 제14권 제3호 pp.5~27, 2006
- 정의철, “도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구”, 한국주택학회 「주택연구」 제10권 제1호 pp.5~31, 2002
- 조운애, 김태룡 “부담 가능한 주거를 위한 국민임대주택사업의 정책과제”, 서울행정학회 「한국사회와 행정연구」 제15권 제3호 pp.505~524, 2004
- 진미윤, “국민임대주택 임대료 산정체계 개편방안”, 2006년 대한주택공사 주택도시연구원 연구성과발표회, 2007
- 진미윤, “국민임대주택 입주자의 소득과약 실태와 향후 개선방향”, 한국주택학회 「주택연구」 제20권 제3호 pp.41~76, 2012
- 진미윤·신숙진·강보람, 「국민임대주택 임대료 산정체계 개편방안 연구」, 대한주택공사 주택도시연구원, 2006
- 진미윤·이유진, 「국민임대주택 입주자의 소득 파악 방법 연구」, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2010
- 진정수·최수, 「국민임대주택 100만호 건설 실현방안 연구」, 국토연구원·대한주택공사, 2005
- 최막중·임영진, “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”,

- 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제36권 제6호 pp.69~81, 2001
- 최열, 신봉승, “신규 공동주택에 있어서 기간에 따른 수요자 세분화 분석”, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제46권 제1호 pp.65~76, 2011
- 최유미·남진, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구-1996년부터 2006년까지 변화 특성을 중심으로”, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제 43권 제3호 pp.195~210, 2008
- 최은희·이종권·김수진, “국민임대주택 입주에 따른 주거개선효과 : 주거비 부담 수준 비교를 중심으로”, 한국주택학회 「주택연구」 제19권 제3호 pp.123~147, 2011
- 하선규·설혁, “국민임대주택 공급정책의 과제와 개선방향”, 한국주택학회 「주택연구」 제13권 제1호 pp.5~27, 2005
- 하정순, “소비자의 주거가치 세분화에 따른 아파트 구매행태 특성에 관한 연구”, 대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제41권 제6호 pp.135~148, 2009
- 홍종문·이주형, “국민임대주택 입지가 주변 아파트 가격에 미치는 영향분석”, 한국도시설계학회 「도시설계」 제7권 제3호 pp.23~32, 2006
- 홍준우, “국민임대주택 공급에 따른 아파트 전세시장 변화에 대한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2007

#### <인터넷 사이트>

- 공동주택관리정보시스템 <http://www.k-apt.go.kr>
- 국토교통부 <http://www.molit.go.kr>
- 국토교통부 국토교통 통계누리 <http://stat.molit.go.kr>
- 전자관보 <http://gwanbo.korea.go.kr>
- 한국토지주택공사 <http://www.lh.or.kr>
- 통계청 국가통계포털(KOSIS) <http://www.kosis.kr>

<정책자료 및 보도자료>

- 관계부처합동, “서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책”, 2013.4.1.
- 국토해양부 보도자료, “ ‘11년 공공임대주택 재고, 10년대비 10.5% 증가” 2012.6.5
- 국토해양부 보도자료, “ ‘12년 공공주택 착공물량 전년대비 증가”, 2013.1.8.
- 국토해양부 보도자료, “ 1인당 주거면적은 늘고 최저주거기준 미달가구는 줄어-  
국토부(국토연구원 위탁) 2010년도 주거실태조사 결과 발표”, 2011.8.11
- 국토해양부 보도자료, “지난해 주택인허가 11년(55만호)보다 6.8% 증가한 58.7만호  
기록”, 2013.1.25
- 국토해양부, “2012년도 주택종합계획”, 2012
- 국토해양부, “국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안”, 2008.9.19
- 국토해양부, “주택종합계획(2003~2012)”, 2003
- 보건복지부 보도자료, “전 부처 복지정보 연계를 통한 맞춤형 복지 제공 기반 강화  
-‘12.8.1일, ‘범정부 복지정보연계시스템’ 개통”, 2012.7.31
- 제주특별자치도 보도자료, “기초수급자 책정기준 완화에 따른 신규대상자를 찾습  
니다”, 2013.4.11
- 통계청 보도자료, “2010 인구주택총조사 전수집계 결과(가구·주택부문)”, 2011.7.7

## <부록> 제주삼화 2-1블록 입주자모집 공고문

### 제주삼화 2-1BL 휴먼시아 국민임대주택 입주자 모집

① 건설위치 : 제주특별자치도 제주시 삼양동, 화북동 일원 삼화택지개발지구내 2-1BL 1,364호

#### ② 임대대상 및 조건

공급 형태	유형	세대당 계약면적(㎡)						공급호수			임대조건				입주 예정
		공급면적			기타 공용	지하 주차장	합계	계	우선 공급	일반 공급	임대보증금(천원)			월임대료 (원)	
		전용	주거공용	계							계	계약금	잔금		
33	33A	33.40	15.9736	49.3736	1.2539	13.2365	63.8640	128	257	45	9,800	1,960	7,840	83,000	11.1
	33T	33.40	15.9736	49.3736	1.2539	13.2365	63.8640	174							
39	39A	39.57	18.9244	58.4944	1.4855	15.6817	75.6616	340	425	75	13,000	2,600	10,400	103,000	
	39B	39.57	18.9244	58.4944	1.4855	15.6817	75.6616	160							
46	46A	46.90	22.4300	69.3300	1.7607	18.5866	89.6773	252	290	52	15,800	3,160	12,640	137,000	
	46T	46.90	22.4300	69.3300	1.7607	18.5866	89.6773	90							
51	51A	51.95	24.8451	76.7951	1.9503	20.5879	99.3333	220	187	33	17,700	3,540	14,160	179,000	

- ※ 공급면적(㎡)은 전용면적에 계단, 복도, 주현관 등의 주거공용면적을 합한 면적임
- ※ 신청접수는 유형구분 없이 공급형태(33㎡, 39㎡, 46㎡, 51㎡)로만 받음
- ※ 이 주택은 벽식 구조이며 난방방식은 개별난방임

#### ③ 신청자격

입주자모집공고일('10.1.28) 현재 무주택세대주로서 본인과 세대원(본인과 동일한 세대별 주민등록표등본상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 그 세대원 포함) 전원이 무주택자며, **아래의 소득 및 자산보유 기준에 해당되는 자**

구분	소득 및 자산보유 기준		
소득	가구원수	월평균소득기준	참고사항 * 가구원수는 세대주(신청자)와 배우자, 세대주의 직계존·비속인 세대원, 주민등록표등본상 분리된 배우자와 그 세대원을 모두 포함하여 산정함 * 월평균소득액은 본인과 세대원(주민등록표등본상 분리된 배우자 및 그 세대원포함)의 월평균소득액을 모두 합산한 금액임
	3인이하가구	2,726,290원이하	
	4인가구	2,993,640원이하	
	5인가구	3,069,140원이하	
6인이상가구	3,631,670원이하		
토지	개별공시지가 기준 <b>7,320만원이하</b> (본인과 배우자 및 세대원, 주민등록표등본상 분리된 배우자와 그 세대원이 보유한 모든 토지가액의 총합) * 지적법에서 정한 14개 지목(전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 광천지, 염전, 대, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 양어장, 잡종지)을 대상으로 하여 세대별로 합산한 금액으로 하되, 농지인부상 농업인과 소유자가 동일한 토지는 제외함 (소명의무는 자산소유자에게 있음)		
자동차	현재가치 기준 <b>2,318만원이하</b> (자동차등록원부상 취득가액을 기준으로 매년 10%씩 감가상각하며, 세대가 보유한 차량가액은 합산하지 않고 개별 차량가액으로만 판단) * 비영업용 승용자동차를 대상으로 세대주 및 세대원(주민등록표 등본상 분리배우자 및 그 세대원 포함) 각각의 자동차를 기준으로 산정한 금액으로 하되 자동차등록원부상 장애인 사용자자동차 고유공자(상이등급 1~7등급) 보철용 차량포함] 는 제외함 (소명의무는 자산소유자에게 있음)		

- ※ 전용면적 50㎡미만 주택은 해당세대 월평균 소득금액의 합이 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%이하인 세대에게 먼저 공급하고, 남은 주택이 있을 경우 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%초과 70%이하인 세대에게 공급
- ※ 일반공급시 동일 순위내 경쟁이 발생할 경우 미성년자녀가 3명이상인 가구에 우선공급
- ※ 단독세대주(본인의 세대별 주민등록표등본상에 배우자 또는 직계존·비속인 세대원이 없는 자)는 전용면적 40㎡이하 국민임대주택만 신청할 수 있음. 단, 단독세대주중 주민등록표등본의 구성이 ① 사위와 장인 또는 장모 ② 며느리와 시아버지 또는 시어머니 ③ 미혼인 형제·자매(단, 부모의 사망 사실이 확인된 경우)로 되어있는 경우는 예외로 함.

**신혼부부주택 신청자 유의사항!**

- ※ 신혼부부주택 우선공급 신청자의 경우 상기 신청자격 외에도 입주자 모집공고일 현재 ① 제주시 거주자로서 ② 혼인기간이 5년 이내이고 ③ 혼인기간내 출산(입양포함)하여 자녀가 있으며 ④ 51㎡형 주택인 경우 청약저축 및 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과되고 매월 약정납입일에 월 납입금을 6회이상 납부한 자만 신청이 가능
- ※ 혼인기간은 혼인신고일을 기준으로 함
- ※ 출산은 가족관계증명서 및 등본상 출생일로 판단하며, 양자 및 친양자의 경우 입양신고일이 적용됨
- ※ 신혼부부주택 입주자선정시에도 전용50㎡미만 주택은 월평균소득의 50%이하인 세대에게 순위예 우선하여 공급

**4) 공급일정**

신청자격	신청접수	당첨자발표	계약체결	신청접수 및 계약장소
우선공급 및 1·2·3순위	'10. 2. 18 ~ 2. 19 (09:30~17:00)	'10.3.2(15:00) 공사홈페이지 (www.lh.or.kr)	'10. 3. 25 ~ 3. 26 (10:00~16:00)	제주시 한라체육관

- ※ 신청접수 결과 모집호수에 미달할 경우 별도의 공고 없이 '10.2.22(월) 09:00부터 한국토지주택공사 제주지역본부에서 신청일 현재 유자격자에 한하여 선착순 신청접수를 받음
- ※ 당첨자는 '10.3.2(화) 한국토지주택공사 제주지역본부에서 컴퓨터로 추첨하여 공사홈페이지에 게시하며 개별통보하지 않음

**5) 입주자선정**

**■ 일반공급**

구분	입주자선정 방법															
33㎡ 39㎡ 46㎡	<p>1.본인과 세대원(본인과 동일한 세대별 주민등록표등본상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 그 세대원 포함) 소득금액의 합이 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%이하인 세대에게 먼저 공급하고, 남은 주택이 있을 경우 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%초과 70%이하인 세대에게 공급</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr style="background-color: #ADD8E6;"> <th style="width: 15%;">가구원수</th> <th style="width: 35%;">가구원수별 가구당 월평균소득의 50%</th> <th style="width: 50%;">가구원수별 가구당 월평균소득의 70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3人以下</td> <td style="text-align: right;">1,947,350</td> <td style="text-align: right;">2,726,290</td> </tr> <tr> <td>4인</td> <td style="text-align: right;">2,138,320</td> <td style="text-align: right;">2,993,640</td> </tr> <tr> <td>5인</td> <td style="text-align: right;">2,192,240</td> <td style="text-align: right;">3,069,140</td> </tr> <tr> <td>6人以上</td> <td style="text-align: right;">2,594,050</td> <td style="text-align: right;">3,631,670</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 상기 소득범위 내에서 경쟁이 있을 경우 아래 순위에 따라 입주자를 선정</p> <p>① 1순위 : 입주자모집공고일 현재 제주시에 거주하는 자                      ② 2순위 : 입주자모집공고일 현재 서귀포시에 거주하는 자                      ③ 3순위 : 국민임대주택 입주자격을 충족하는 자</p> <p>※ 동순위내 경쟁발생시 <b>미성년 자녀가 3명 이상인 가구</b>에게 우선공급됨                      ※ 거주지는 주민등록표등본상의 주소지로 판단함</p>	가구원수	가구원수별 가구당 월평균소득의 50%	가구원수별 가구당 월평균소득의 70%	3人以下	1,947,350	2,726,290	4인	2,138,320	2,993,640	5인	2,192,240	3,069,140	6人以上	2,594,050	3,631,670
가구원수	가구원수별 가구당 월평균소득의 50%	가구원수별 가구당 월평균소득의 70%														
3人以下	1,947,350	2,726,290														
4인	2,138,320	2,993,640														
5인	2,192,240	3,069,140														
6人以上	2,594,050	3,631,670														
51㎡	<p><b>아래 순위에 따라 입주자를 선정</b></p> <p>① 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회이상 납입한 자                      ② 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 자                      ③ 3순위 : 국민임대주택 입주자격을 충족하는 자</p> <p>※ 동순위내 경쟁발생시 <b>미성년 자녀가 3명 이상인 가구</b>, 제주시 거주자 순으로 우선공급                      ※ 주택청약종합저축 가입자는 청약저축 가입자로 봄                      ※ 청약저축을 사용하여 국민임대주택의 입주자로 선정된 후에 동일한 통장을 재사용하여 다른 분양주택 또는 임대주택을 신청할 수 있음.</p>															



■ 우선공급

구 분	입주자선정 방법
사업지구 철거민 등 (주택공급규칙 제32조4항)	사업주체, 지자체 등 관련기관의 요청에 의함 (단, 신청접수기간에 본인이 별도로 신청하여야 함)
장애인 등 (주택공급규칙 제32조5항)	<b>국민임대주택 입주자격을 충족하는 아래 대상자에게 일정호수를 우선공급</b> ① 입주자모집공고일 현재 만65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 1년 이상 부양하고 있는 자(부양여부는 동일한 세대별 주민등록표등본에 등재되어 있는 사실에 의함) ② 장애인등록증이 교부된 자(배우자가 정신지체인, 정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인인 경우 포함) 단, 장애등급이 높은 순서대로 입주자 선정 ③ 「제대군인지원에 관한 법률」에 따른 장기복무제대군인으로서 국가보훈처장이 입주자 필요하다고 인정하는 자 ④ 북한이탈주민 ⑤ 「중소기업인력지원 특별법」 제2조제1호 및 제3조의 규정에 의한 중소기업에 종사하는 근로자로서 제주특별자치도에서 “국민임대주택 우선공급확인서”를 발급받아 제출하는 자 ⑥ 보건복지가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 보호대상 한부모가족 ⑦ 소년·소녀가정으로서 시장·군수·구청장이 추천하는 자 ⑧ 만65세이상 고령자 ⑨ 「아동복지법」 제2조제7호에 따른 가정위탁을 통하여 아동을 보호·양육하는 조부모 또는 친인척으로서 시장 등이 추천하는 자 ⑩ 「가정폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」 제2조에 따른 피해자로서 국민임대주택 입주자격을 충족하는 자 중 같은 법 시행령 제4조의2에 따라 여성부 장관이 정하는 기준에 해당하는 자
3자녀 이상가구 (주택공급규칙 제32조6항)	입주자 모집공고일 현재 「민법」상 미성년자인 3명 이상의 자녀를 둔 무주택 세대주
국가유공자 등 (주택공급규칙 제32조7항)	<b>국민임대주택 입주자격을 충족하는 아래 대상자 중 국가보훈처장이 추천하는 자</b> ① 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족 ② 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족 ③ 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무수행자 또는 그 유족 ④ 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
영구임대주택 거주자 (주택공급규칙 제32조8항)	입주자 모집공고일 현재 국민기초생활수급자가 아닌 영구임대주택 계약자로서 국민임대주택 입주자격을 충족하는 세대주에게 일정호수를 우선공급
비닐간이공작물 거주자 등 (주택공급규칙 제32조9항)	행정안전부장관이 비닐간이공작물거주자임을 국토해양부장관에게 통보한 자 및 비닐간이공작물 거주자 중 LH(한국토지주택공사) 또는 지방공사로부터 전세임대주택을 공급받은 자

■ 신혼부부주택 우선공급(주택공급에 관한 규칙 제32조 제10항)

구 분	입주자선정 방법
입주자 선정순위	입주자 모집공고일 현재 <b>혼인기간이 5년 이내</b> 이고, <b>그 기간에 출산(입양포함)해서 자녀가 있는 무주택세대주</b> 에게 아래의 순위에 따라 주택을 공급 ① 1순위 : 혼인기간이 3년 이내 ② 2순위 : 혼인기간이 3년 초과 5년 이내 단, 전용면적 50㎡ 미만 주택은 <b>본인과 세대원(본인과 동일한 세대별 주민등록표등본상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 그 세대원 포함) 소득금액의 합이 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%이하인 세대에게 먼저 공급하고</b> , 남은 주택이 있을 경우 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%초과 70%이하인 세대에게 공급
1, 2순위내 경쟁시 입주자 선정	<b>제1순위 및 제2순위 안에서 경쟁이 있을 경우</b> 아래의 순서대로 입주자를 선정 ① <b>자녀 수가 많은 자</b> * 재혼시 전 배우자와의 사이에 출생한 미성년 자녀 포함(동일 순위내 경쟁시에만 적용) ② <b>자녀수도 동일할 경우</b> <b>추첨으로 입주자 선정</b>

※ 우선공급 배정호수

공급 형태 (㎡)	공급규칙 제32조 제4항 (철거민등)	공급규칙 제32조 제5항							공급규칙 제32조 제6항 (3자녀이상가구)	공급규칙 제32조 제7항 (국가유공자등)	공급규칙 제32조 제8항 (영구임대거주자)	공급규칙 제32조 제9항 (비닐간이공작물거주자)	공급규칙 제32조 제10항 (신혼부부)
		계	노부모부양, 65세이상 고령자	장애인	장기복무 제대군인	중소기업 근로자	북한이탈주민, 한부모가족, 가정폭력피해자	소년소녀 가정, 아동위탁가정					
33	30	61	15	15	6	6	10	9	30	30	9	6	91
39	50	100	25	25	10	10	15	15	50	50	15	10	150
46	34	68	17	17	7	7	10	10	34	34	10	7	103
51	22	44	11	11	4	4	7	7	22	22	7	4	66

- 우선공급신청자가 배정호수를 초과할 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제32조에 의한 배점기준으로 입주자를 선정하며, 우선공급 탈락자는 별도 신청절차 없이 일반공급 신청자로 전환됨(국가유공자 등은 국가보훈처에서 정한 순위에 의함)

### ■ 동일 순위 경쟁시 입주자 선정기준

제1,2,3순위 안에서 경쟁이 있는 경우 아래 각 호의 배점을 합산한 순위대로 선정하되, 동일 점수인 경우에는 추첨에 의함

구 분	3점	2점	1점
① 세대주 나이	50세 이상	40세 이상	30세 이상
② 부양가족수	3인 이상	2인	1인
③ 제주시 거주기간	5년 이상	3년 이상 5년 미만	1년이상 3년미만
④ 미성년자녀수(만20세미만)	3자녀이상	2자녀	-
⑤ 만65세 이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 1년 이상 부양자 : 3점			
⑥ 중소기업중 제조업에 종사하는 근로자(임원제외) : 3점			
⑦ 퇴직공제에 가입한 사업주로부터 1년이상 건설근로자퇴직공제증지를 교부받은 건설근로자 : 3점			
⑧ 주택공급규칙 제31조제1항 제1호~제5호,제7호, 제7호의2 및 제8호에 해당하는 자 : 3점(33㎡, 39㎡형 신청자만 해당) * 국민기초생활수급자, 보호대상 한부모가족, 국가유공자(5.18민주유공자, 특수임무수행자 포함) 또는 그 유족으로서 국민기초생활수급자 선정기준의 소득평가액 이하인 자, 북한이탈주민, 일군위안부피해자, 만65세이상의 직계존속(배우자 직계존속 포함)을 부양하는 자로서 국민기초생활수급자 선정기준의 소득평가액 이하인 자, 아동복지시설 퇴소자로서 아동복지시설의 장이 추천하는 자, 기타 국토해양부장관, 시·도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 자			
⑨ 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 차상위계층에 속한 자 3점 (46㎡형 신청자만 해당)			
⑩ 청약저축(주택청약종합저축) 추가납입회수 (51㎡형 신청자만 해당) 가. 각 순위별 최저 납입횟수보다 12회이상 추가납부자 2점 나. 각 순위별 최저 납입횟수보다 6회이상 추가납부자 1점			
⑪ 영구임대주택에 거주하는 자중 청약저축가입자 : 3점 (51㎡형 신청자만 해당)			

※ ⑤, ⑥, ⑧, ⑨, ⑩의 가점은 주택공급규칙 제32조제5항에 의한 우선공급 입주자 선정시에는 적용하지 않음

- ※ 부양가족은 입주자모집공고일 현재 본인과 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 배우자, 직계존·비속(배우자의 직계존속 포함) 및 형제·자매(만 20세 이하 또는 만60세 이상인 자에 한함)를 말하며, 세대분리된 배우자와 그 부양가족 포함

## ㉞ 신청서류 (모든 서류는 입주자모집 공고일 '10.1.28 이후 발급분 제출)

### ■ 주택을 신청할 때 반드시 필요한 서류

- 주민등록표등본 1통 (당해지역 거주기간 외 세대구성 사유 및 일자, 세대원 주민등록번호, 전입일/변동일, 세대주관 계란 등이 전부 표시되도록 발급) \* 배우자와 세대분리된 경우에는 배우자 주민등록표등본 1통 추가제출
- 주민등록표초본 1통 (과거 5년간 주소변동내역 및 세대주와의 관계가 표시되도록 발급)
- 가족관계증명서 1통
- 건강(의료)보험증 사본(또는 건강보험자격득실확인서) : 세대주 및 배우자, 만20세이상 세대원(본인과 동일한 세대별 주민등록표등본상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 그 세대원 포함) 전원이 표시되어야 하며 분리하여 등재되어 있는 경우 각각의 사본 모두 제출
- 도장(본인인 경우 서명가능), 신분증, 국민임대주택 공급신청서 및 무주택서약서(접수장소에서 작성하여 제출)
- 소득입증서류 : 공고일 이후 발행분으로 세대주 및 배우자, 만20세이상 세대원(본인과 동일한 세대별 주민등록표 등본상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 그 세대원 포함) 전원의 소득을 입증할 수 있어야 함

해당자격	소득입증 제출서류	발급처
근로자	· '08년 근로소득원천징수영수증(직인날인) 또는 '08년 소득금액증명서(재직증명서 첨부)	· 해당직장 · 세무서
'09년 신규취업자 및 전직자	· '09년 근로소득원천징수부(직인날인) · 재직증명서 첨부(직인날인)	· 해당직장
자영업자	· '08년 종합소득세신고자료 소득금액증명 · 사업자등록증 사본	· 세무서
간이과세자	· 간이과세자 사업자등록증 사본	· 세무서
신규사업자 등 소득입증서류를 제출할 수 없는 자	· 국민연금보험료 납부증명 · 사업자등록증 사본	· 국민연금관리공단 · 세무서
국민기초생활수급자	· 수급자 증명서	· 동사무소
무직자, 일용직 근로자	· 비사업자 확인 각서(공사 소장양식)	접수장소

- 국민주택공급신청서 1통 (51㎡형 주택을 신청하려는 청약저축 1,2순위자 및 주택청약종합저축 1, 2순위자와 신혼부부 주택 우선공급 신청자의 경우 가입은행에서 발급)

■ 다음 항목 해당자만 제출하는 서류

항 목	공급대상	제출서류	발급처
신청자격 보완서류	① 주민등록표등본에서 배우자를 확인할 수 없는 경우 (세대분리, 미혼, 이혼, 사별 등)	가족관계증명서, 주민등록표등본상 분리된 배우자의 주민등록표등본	동사무소
우선공급 대상자	① 모집공고일 현재 만65세 이상의 직계존속(배우자의 직계 존속을 포함)을 동일 주민등록표등본에 등재하여 1년 이상 부양하고 있으나 제출한 주민등록표등본으로 부양기간을 확인할 수 없는 자	직계존속의 주민등록표초본	동사무소
	② 「장애인복지법」 제32조의 장애인 등록종이 교부된 자	장애인 증명서	동사무소
	③ 「제대군인지원에 관한 법률」에 따른 장기복무제대군인	국가보훈처에 신청	국가보훈처
	④ 북한이탈주민	북한이탈주민 등록확인서	시,군,구청
	⑤ 「중소기업인력지원특별법」 제2조제1호 및 제3조의 규정에 의한 중소기업에 종사하는 근로자	국민임대주택 우선공급 확인서	제주 특별자치도
	⑥ 「민법」상 미성년(만20세미만)자인 3명 이상의 자녀가 있으 나 주민등록표등본으로 확인이 안되는 자	가족관계증명서	동사무소
	⑦ 「가정폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 피해자로서 여성부장관이 정하는 자	가정폭력 피해 자보호 시설 6개월 이상입소확인서, 여성부폭력피해 여성 주거지원시설 2년이상 입주 사실 확인서	시,군,구청
	⑧ 보건복지가족부 장관이 정하는 보호대상 한부모가족	한부모가족증명서	동사무소
	⑨ 소년·소녀가정으로서 시장·군수·구청장이 추천하는 자	시장·군수·구청장의 추천서	시,군,구청
	⑩ 국가유공자 또는 그 유족, 5·18 민주유공자 또는 그 유족, 특수임무수행자 또는 그 유족, 참전유공자	국가보훈처에 신청	국가보훈처
	⑪ 영구임대주택 거주자중 수급자가 아닌 자	임대차계약서사본, 계약사실증명원	해당관리소
	⑫ 비닐간이공작물 거주자 및 비닐간이공작물 거주자 중 LH(한국 토지주택공사) 또는 지방공사로부터 전세임대주택을 공급받은 자	비닐간이공작물거주자 확인각서	접수장소
	⑬ 아동위탁가정으로서 시장 등이 추천하는 자	시장 등의 추천서	동사무소
	⑭ 신혼부부주택 우선공급신청자 (혼인기간 5년 이내, 자녀의 수, 자녀의 출생신고일)	가족관계증명서, 혼인관계증명 서, (친양자)입양관계증명서, 자녀 의 기본증명서	동사무소
동일순위 경쟁시 배점서류 (⑤입주자 선정참조)	①~③ 세대주나이, 부양가족수, 당해지역 거주기간	주민등록표등본으로 확인(필수서류)	(별도제출 없음)
	④ 미성년자녀가 2인이상이나 주민등록표등본으로 확인이 안되는 자	가족관계증명서	동사무소
	⑤ 모집공고일 현재 만65세 이상의 직계존속(배우자의 직계 존속을 포함)을 동일 주민등록표등본에 등재하여 1년 이상 부양하고 있으나 제출한 주민등록표등본으로 부양기간을 확인할 수 없는 자	직계존속의 주민등록표초본	동사무소
	⑥ 중소기업제조업체 근로자(상시근로자수 300인 미만 또는 자본금 80억 이하의 중소기업제조업체에 종사하는 근로자인 경우)	사업자등록증사본, 재직증명서 법인등기부등본, 소득세원천징수이행사항신고서	해당직장
	⑦ 1년 이상 건설근로자 퇴직공제증지를 교부받은 자	퇴직공제금적립내역서 또는 건설근로자복지수첩(원본 지참)	건설근로자 공제회
	⑧ 주택공급규칙 제31조제1항 제1호~제5호, 제7호 및 제8호에 해당하는 자 (33㎡, 39㎡형 신청자만 해당)		
	- 국민기초생활수급자	국민기초생활수급자증명서	동사무소
	- 보호대상 한부모가족	한부모가족 증명서	동사무소
	- 국가유공자(5.18민주유공자·특수임무수행자 포함) 또는 그 유족으로서 국민기초생활수급자의 소득평가액 이하인자	국가유공자 등 확인원 수급자 소득평가액 증명 서류	지방보훈청 동사무소
	- 북한이탈주민	북한이탈주민등록확인서	시,군,구청
	- 일군위안부 피해자	일군위안부 결정통지서 사본	여성부
	- 만 65세 이상의 직계존속 부양자 중 국민기초생활수급자의 소득평가액 이하인 자	국민기초생활수급자의 소득평가액 이하임을 증명하는 서류	지자체 (동사무소)
	- 아동복지시설 퇴소자로서 아동복지시설의 장이 추천하는자	추천서, 아동복지시설신고증 사본	아동복지시설
	- 국토해양부장관 또는 시도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 자	해당증빙서류	관련기관
⑨ 차상위계층에 선정되어 있는 경우 (46㎡형 신청자만 해당)	차상위 계층에 해당함을 증명하는 서류	지자체 (동사무소)	
⑩ 청약저축 추가납입회수(51㎡형 신청자만 해당)	청약저축순위서류로 확인	가입은행	
⑪ 영구임대주택에 거주하는 청약저축 가입자 (51㎡형 신청자만 해당)	임대차계약서 사본, 청약저축통장 1면 사본	-	

## ㉗ 당첨자 결정 및 계약안내

### ■ 당첨자 결정

- 주택의 동·호는 신청형별(33㎡, 39㎡, 46㎡, 51㎡)에 따라 동별, 층별, 향별 구분없이 추첨하며, 당첨자 명단은 공사 홈페이지(www.lh.or.kr)에서 확인할 수 있으며 개별통보하지 않음
- 신청인원이 모집호수를 초과할 경우, 모집호수의 일정비율을 예비당첨자로 선정하며, 예비당첨자는 당첨자의 미계약 또는 해약시 순위에 따라 개별통보 후 계약체결함

### ■ 계약안내

- **당첨자는 ① 계약금, ② 주민등록증사본 또는 여권사본 ③ 도장(계약자 본인은 사인가능) ④ 신분증을 준비하여 지정된 기간내에 계약을 체결해야 함**
- 계약은 본인이 하는 것을 원칙으로 하되, 불가피한 경우에만 배우자 또는 직계가족에 한하여 대리를 허용함 (단, 배우자이외의 자가 대리할 경우에는 본인이 작성한 위임장(인감도장 날인 및 인감증명 첨부)을 제출해야 함)

## ㉘ 유의사항 (신청전에 반드시 읽어보셔야 하는 내용임)

관련항목	유의사항
㉒ 임대대상 및 조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이 주택은 분양전환 되지 않는 국민임대주택으로 임대차 계약기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경우에는 관계법령에서 정한 입주자격을 충족하는 자에 한하여 2년 단위로 계약을 갱신할 수 있습니다.</li> <li>• 공고된 임대조건은 최초 임대차계약기간 동안 국민임대주택 입주자격을 충족하는 자에게 적용되는 금액이며, 입주기간중 관계법령이 정한 범위내에서 임대보증금 및 월임대료가 인상될 수 있습니다.</li> <li>• 입주기준소득을 초과한 입주자는 소득초과정도에 따라 일정비율만큼 인상된 임대보증금 및 월임대료를 납부하거나 퇴거하여야 합니다.</li> <li>• 주거공용면적은 계단, 복도, 주현관 등의 면적을 말하며, 기타공용면적은 관리사무소, 노인정, 경비초소, 지하층 등의 면적입니다.</li> <li>• 이 주택의 입주예정월은 사정에 따라 변경될 수 있으며 정확한 입주시기는 추후 개별 통보합니다.</li> <li>• 이 주택에 설치된 발코니는 주택공급면적에서 제외된 비주거공간으로 사시 설치에 따라 내·외부의 온도 및 습도차이로 결로 현상이 발생될 수 있으므로 환기 등 예방조치를 취하여야 합니다.</li> </ul>
㉓ 신청자격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이 주택의 계약자(세대원 포함)는 입주자 모집공고일로부터 임대차계약 종료일까지 무주택세대주이어야 합니다.</li> <li>• 이 주택의 계약자(세대원 포함)가 임대차기간중 다른 임대주택에 당첨되는 경우에는 당첨된 임대주택의 입주일까지 이 임대주택을 공사에 명도하여야 합니다.</li> <li>• 주택소유여부 및 자산소유기준 전산검색결과 부적격자로 판명된 자가 통보내용이 사실과 다르거나, 이의가 있을 경우에는 재확인기간(소명기간) 내에 증명서류(소명자료)를 제출하여야 하며, 정당한 사유 없이 동 기간 내에 증명서류를 제출하지 아니한 자는 당첨 및 계약을 취소합니다.</li> <li>• 주택소유여부 확인방법 및 판정기준은 “주택공급에 관한 규칙 제6조제3항, 제21조의2”에 따르며, 입주신청시 무주택서약서 뒷면에 명기된 내용을 확인해야 합니다.</li> <li>• 국민임대주택 입주신청자격인 무주택세대주, 토지 및 자동차보유기준 등을 위반할 경우, 계약이 취소되거나 갱신계약을 하실 수 없습니다.</li> </ul>
㉔ 공급일정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신청접수는 지정된 일자에만 가능합니다.</li> </ul>
㉕ 입주자 선정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이 주택의 입주자로 선정된 자가 임대차기간 종료전에 다른 주택을 소유하게 된 경우 (분양전환되는 주택 포함)에는 이 주택을 우리공사에 명도하여야 합니다.</li> <li>• 우리공사 임대주택을 포함한 공공임대주택의 입주자 또는 입주자로 선정된 자는 이 주택에 입주하기 전에 기존 임대주택을 명도하는 조건으로 신청할 수 있으며, 명도하지 않을 경우 전부 무효처리됩니다.</li> </ul>
㉖ 신청서류	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1세대(배우자를 포함한 세대원 전원) 1주택 신청을 원칙으로 하며, 중복 신청할 경우 전부 무효처리됩니다.</li> <li>• 근로소득원천징수영수증 등 다른 기관에서 발급한 서류는 직인이 날인된 원본을 제출해야 합니다.</li> <li>• 계약체결 후라도 제출한 서류가 허위, 위조 또는 정부의 전산자료 등에 의하여 사실과 다르게 판명될 경우에는 계약이 취소됩니다.</li> <li>• 입주신청은 본인, 배우자, 동일 주민등록표등본상에 등재된 직계존비속만 가능하며, 불가피한 사유로 대리신청을 할 경우에는 위임장(계약자의 인감도장 날인 및 인감증명 첨부)을 제출하여야 합니다.</li> <li>• 신청이후에는 취소나 정정이 불가능하며, 신청서류는 일체 반환하지 않습니다.</li> </ul>

<p><b>㉞ 당첨자 결정 및 계약안내</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 당첨이후 연락처(주소,전화번호)가 변경될 경우, 즉시 그 내용을 우리공사에 통보하기 바랍니다.</li> <li>• 계약체결 후 입주하지 아니하고 계약을 해지하거나 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내에 입주하지 않고 임대차계약이 해지될 경우 소정의 위약금을 납부하여야 합니다.</li> </ul>
<p><b>㉟ 기타사항</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받거나 받게 한 자 또는 임대주택의 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대한 자 및 이를 알선한 자에 대하여는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.</li> <li>• 입주시 관리운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 일정금액의 관리비선수금을 1회 부과하며, 퇴거할 때 돌려드립니다.</li> <li>• 입주시 잔금 및 관리비선수금의 납부, 이삿짐의 도착, 입주자가 계약자 본인임을 확인한 후 열쇠를 드리며, 입주지정기간 종료일 이후에 입주하는 경우에는 거주여부에 관계없이 입주지정기간 종료일 다음날부터 임대료, 관리비 및 잔금연체료가 부과됩니다.</li> <li>• 실 입주일이 입주예정일보다 앞당겨질 경우, 미도래 잔금은 입주 전에 함께 납부하여야 합니다.</li> <li>• 전세자금대출은 국민주택기금 취급은행 (우리은행, 농협중앙회, 하나은행, 신한은행, 기업은행)에서 받으실 수 있으며, 계약자의 신용상태 및 대출한도를 은행과 미리 상담하시기 바랍니다.</li> <li>• <b>국민주택기금 취급은행(우리은행, 농협중앙회, 하나은행, 신한은행, 기업은행)에서 “저소득가구 전세자금”을 대출받으신 분은 국민임대주택 입주 시 대출받으신 금액을 전액 상환하셔야 합니다.</b></li> <li>• 세대모형, 팜플렛 등 각종 인쇄물에 삽입된 조감도, 투시도, 이미지컷 등은 입주자의 이해를 돕기 위한 것이므로 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.</li> <li>• 팜플렛에 기재된 제품은 자재의 품질, 품귀, 제조회사 등의 도산 등으로 부득이한 경우에는 동질, 동가 이상의 타사 제품으로 변경될 수 있습니다.</li> <li>• 신청 및 계약장소 주변에서 발생하는 각종 상행위(대출, 인테리어 등)는 우리공사와는 전혀 무관한 사항이오니 착오 없으시기 바랍니다.</li> <li>• 하자 등에 따른 소비자 피해에 대해서는 소비자피해보상규정(재정경제부고시 제2006-36호)에 따라 보상될 수 있습니다.</li> <li>• 이 주택의 감리회사는 LH(한국토지주택공사)이고 입주개시일 이전에 입주예정자의 사전점검을 실시하며, 구체적인 일정은 계약자에게 개별 통보합니다.</li> <li>• 이 주택의 시공업체는 계룡건설산업(주), 금호산업(주), ㈜디투엔지니어링, 태영통신건설(주)입니다.</li> <li>• 기타 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「임대주택법」 및 「주택공급에관한규칙」 등 관계법령에 의합니다.</li> </ul>

## 9 노약자 · 장애인 편의시설 설치 안내

노약자와 장애인 편의증진을 위해 최초 계약자 본인 또는 가족 중 만65세 이상 노인, 3급 이상 지체장애인(뇌병변 장애인), 시각·청각장애인 등이 있는 경우 신청자에 한하여 대상에 따라 아래 편의시설을 무료설치하여 드립니다.

구분	설치 내용	제공대상
현관	마루굽틀 경사로 설치	지체장애인
욕실	단차 없애기, 좌식 샤워시설 등	지체장애인
주방	가스밸브 높이조정	지체장애인
거실	시각경보기	청각장애인

▶ 대상자별로 제공될 수 있는 편의시설내역과 세부설 명자료, 신청서 등은 계약 장소에 비치  
▶ 신청시 필요서류 : 신청자격이 있음을 증명할 수 있는 주민등록표등본, 장애인수첩 사본 등  
▶ 신청기간 : 계약 체결기간 내

이 주택은 무주택국민의 주거복지 증진을 위해 정부 재정과 국민주택기금(복권기금 등) 지원으로 건설됩니다. 공사는 도심지내 저소득계층을 위한 다가구다세대 주택을 매입합니다. (다가구 매입문의 064-720-1000)

임대문의	064-720-1000
인터넷	<a href="http://www.lh.or.kr">www.lh.or.kr</a> : LH(한국토지주택공사) 홈페이지 <a href="http://gukmin.newplus.go.kr">gukmin.newplus.go.kr</a> : 뉴플러스(보금자리주택) 홈페이지 <a href="http://www.lhjeju.co.kr">www.lhjeju.co.kr</a> : LH(한국토지주택공사) 제주지역본부 홈페이지



제주지역본부

