



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](#)

공기업정책학 석사 학위논문

사회주택 공급 유형이 임대료에 끼치는 영향 분석

- 토지임대부 주택 유형을 중심으로 -

2019년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

임수정

사회주택 공급 유형이 임대료에 끼치는 영향 분석

- 토지임대부 주택 유형을 중심으로 -

지도교수 박 상 인

이 논문을 공기업정책학 석사 학위논문으로
제출함

2019년 5 월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
임 수 정

임수정의 석사 학위논문을 인준함

2019년 6월

위 원 장 김 병 섭 (인)

부위원장 이 석 원 (인)

위 원 박 상 인 (인)

국문초록

그동안 주택은 ‘소유’의 개념으로 인식되어 왔는데 그 이유는 ‘소유된 주택’은 지속적인 경제발전에 더불어 그 가격이 상승하였으며 서민들에게 가장 중요한 자산으로 인식되어 왔기 때문이다.

그러나 2008년 금융위기 이후 주택은 전세가격의 급등과 급격한 월세화로 인해 주거비 부담이 확대되어 ‘소유’에서 ‘거주’의 개념으로 탈바꿈되고 있다. 또한 공공의 재원으로 지원되어 온 임대주택의 경우 막대한 건설비에 비해 수입은 저조하여 공공영역의 부실화로 이어져, 공공과 민간이 같이 협업한 주택의 형태인 ‘사회주택’의 필요성이 대두되었다.

우리나라의 경우 2012년 경 부터 비영리 조합 및 협동조합 등 사회적 경제주체와 학계를 중심으로 민간차원에서 청년 주거 문제와 도시재생 문제, 그리고 공공임대 주택의 한계에 대한 고민이 시작되고, 실험적 모델이 시도 되었다. 서울시의 경우는 2015년 「서울시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 제정하면서 본격적으로 사회적 경제조직의 비영리 임대주택 공급을 지원하게 되었다. 국가적으로는 그동안 2004년 2월 저소득서민층 주거복지 확대 방안을 발표한 후 매입임대주택을 2004년경부터 공급한 후 공공이 관리하다가 이 후 비영리 단체가 관리하면서 사회적 주택의 개념이 도입되었다. 이 후 정부는 '17.10.17 사회적경제 활성화 방안을 발표하고, '17.11.29 주거복지 로드맵에서 「사회적 경제주체에 의한 임대주택(사회주택)공급 활성화」를 발표하였는데, 사회적 기업, 사회적 협동조합 등 사회적 경제주체를 임대주택공급·운영주체로 육성하여 공공부문 지원의 사각지대를 해소하고자 하였다.

아직까지 명확히 사회주택에 대한 명확한 법적 정의는 없으나,

선행 연구 및 해외사례를 통해 살펴본 결과 ‘사회주택’은 ① 서민 및 주거약자의 주거복지 향상을 목적으로, ② 공공의 지원을 받은 사회적 경제·비영리주체가 ③ 입주자와 지역의 참여와 강한 연대를 바탕으로 ④ 공급·운영하는 양질의 주택이라고 할 수 있다.¹⁾

결국 사회주택은 공공과 민간의 협력을 통해 제공되는 비영리 목적의 주택으로 민간주체에 의해서 공급·운영되지만, 토지, 금융 등의 부문에서 공적 지원이 이루어지기 때문에 임대료와 입주자의 자격 제한 등 공공성이 강한 주택을 의미한다고 볼 수 있다.

또한 임대료분석 연구를 살펴보면 그동안 셰어하우스의 임대료 분석 및 일반 주택가격에 대한 임대료 분석 등은 존재해 왔으나, 2015년부터 공급된 사회주택의 경우는 임대료에 대한 분석이 없어 최근 대두되고 있는 사회주택에 대해 임대료 분석이 필요하다고 생각되어 사회주택 공급유형을 토지임대부, 빈집, 리모델링형으로 나누고 유형에 따른 임대료 분석을 실시하였다.

기술 통계 결과는 토지임대부의 경우는 대지면적과 건축면적이 상대적으로 크며, 경사도는 상대적으로 완경사에 위치하고 있으며, 대지모양도 타 유형보다 정방형에 가까운 모양을 띄고, 대지의 방향은 남향을 포함하고 있는 경우가 다른 유형보다 높아, 건물이 지닌 환경이 타 유형보다 우수하다고 볼 수 있다. 또한 사회주택 공급 유형에 따른 회귀분석 결과는 통제변수 통제 전에는 1인당 임대료의 경우 리모델링, 빈집, 토지임대부 순으로 임대료가 낮았으나, 통제변수 등을 통제하고 회귀분석 후에는 1인당 임대료의 경우는 토지임대부 방식이 리모델링 방식에 비해 95%신뢰수준에서 임대료가 44,298원 저렴함을 보여주고 있다. 다음으로 리모델링, 빈집의 유형으로 임대료가 상승하는 모습을 보일 수 있었다.

토지임대부 방식의 경우, 1인당 면적이 가장 넓고, 방과 욕실의

1) 진남영 외, 사회적경제법연구-사회주택 활성화를 위한 법제도 개선 방안 등 참고

공동사용 여부가 작아, 호실 특성으로 보면 거주 환경 측면에서 우수하고, 비용도 저렴함을 알 수 있다.

1인당 임대료/단위면적을 분석한 결과는 토지임대부 형식이 리모델링 대비 95%신뢰수준에서 부(-)의 관계를 보이고 있고, 빈집의 경우는 리모델링 대비 99%신뢰수준에서 정의 관계를 보이고 있어 빈집의 경우가 임대료가 높음을 알 수 있다. 또한 1인당 임대료/1인당 면적은 실제로 1인당 부담하는 주거비 부담률로 보고 분석을 하였는데, 그 결과는 토지임대부의 경우 리모델링 대비 95% 신뢰수준에서 유의미하게 부의 관계를 보이며, 빈집의 경우는 리모델링 대비 99%신뢰수준에서 유의미한 정의 관계를 보여 주었다. 그리고 종속 변수에 로그값을 취한 반로그함수의 경우는 추정계수의 값이 해당 특성의 변화에 따른 부동산 가격의 변화율의 근사치를 보여주기 때문에 결과 해석이 단순하여 분석하기도 하였다.

토지 공급자 측면에서 본 임대료는 LH 토지의 경우가 금융지원 등이 활발히 이루어지고 있어 임대료가 저렴할 것이라는 가설로 연구를 진행하였는데, 통제 전 기술통계를 살펴보면 1인당 임대료의 경우 LH 공급 토지의 토지임대부 방식이 비싸게 책정되었으나, 입지특성과 건물특성, 호실특성을 통제 한 후 분석한 결과 SH 공급토지의 1인당 임대료가 99%신뢰수준에서 정의 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 토지임대부 주택의 경우도 토지공급주체에 따라 금융지원이 상이하고, LH 공급토지의 경우 대지 면적이 크고, 방을 공동으로 사용하는 수치가 조금 더 높으며, 서울시 공급 토지의 경우보다 공시지가가 낮은 경기도권에 위치한 경우가 많아 분석된 결과라 볼 수 있다.

결과적으로 1인당 임대료로 살펴본 사회주택의 경우는 LH 공급 토지의 토지임대부 방식이 1인당 임대료 지출이 적고, 거주환경도 양호하기 때문에 검토되어야 할 사회주택 공급 유형으로 판단된다.

그러나 사회주택 공급유형에 따라 공적인 지원 금액, 금융지원 조건등도 데이터베이스화 하여, 통제하여야만 더욱 명확한 결과가 나오리라 판단되어 추가 데이터의 확충, 사회임대주택 제도의 정립 등의 논의가 필요하여 추가적인 연구가 요구된다.

주요어 : 사회주택, 비영리단체, 임대주택, 임대료, 공급유형, 서울시
사회주택, LH 사회주택, 협동조합, 사회적기업

학 번 : 2018-25472

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 목적 및 필요성	1
제 2 절 연구의 내용 및 범위	3
제 2 장 이론적 배경 및 선행연구	6
제 1 절 임대주택 정책의 변화	6
1. 공공임대주택정책	6
2. 사회주택 및 사회적기업·협동조합	10
1) 사회주택의 개념	10
(1) 유럽주요국가에서의 사회주택 개념	10
(2) 국내에서의 사회주택 개념	14
2) 사회적기업과 예비 사회적 기업	15
3) 협동조합과 사회적 협동조합	17
4) 국내의 사회주택의 현황	19
(1) 중앙정부의 사회주택 정책 현황	19
(2) 지방정부의 사회주택 정책 현황	22
제 2 절 선행연구의 검토 및 본 연구의 차별성	23
1. 선행연구 검토	23
2. 본 연구의 차별성	25
제 3 장 연구문제 및 연구방법	26
제 1 절 연구문제	26
1. 연구모형 및 변수 선정	26
1) 독립변수	27

2) 종속변수	27
3) 통제변수	28
2. 가설의 설정	29
제 2 절 연구방법	30
1. 자료수집	30
2. 연구방법	33
제 4 장 연구결과	35
제 1 절 기술통계 분석	35
1. 종속변수의 분석	36
2. 통제변수의 분석	39
제 2 절 상관관계 분석	43
제 3 절 연구 가설의 검정	46
1. 사회주택 공급유형에 따른 분석	46
2. 토지임대부 유형에서 토지공급자에 따른 분석	53
제 5 장 결론	60
제 1 절 연구의 요약	60
제 2 절 연구의 한계	61
참고문헌	63
Abstract	66

표 목 차

[표 1] 수도권·지방 아파트 매매 및 전세가격 지수	3
[표 2] 정권별 주택건설의 변화	7
[표 3] 주거복지 관련법령 흐름 변화	8
[표 4] 주거복지정책 패러다임의 변화	9
[표 5] 국가별 사회주택에 대한 정의	12
[표 6] 사회적기업과 예비 사회적 기업	16
[표 7] 협동조합과 사회적 협동조합	17
[표 8] 우리나라의 협동조합사업	18
[표 9] 사회주택에 의한 정책적 목표	19
[표10] 선행연구의 검토	25
[표11] 변수의 정의	28
[표12] 연구를 위한 데이터	31
[표13] 서울시 사회주택 유형	32
[표14] 분석변수의 요약	35
[표15] 공급유형에 따른 1인당 임대료	36
[표16] 공급유형에 따른 전체 임대료	37
[표17] 공급유형에 따른 1인당 임대료/단위면적	37
[표18] 통제변수 통제 전 종속변수의 기술통계	38
[표19] 사회주택 유형별 대지면적	39
[표20] 사회주택 유형별 1인당 전용면적	40
[표21] 전체 통제변수의 기술통계표	42
[표22] 주요 변수간 상관관계 분석	43
[표23] 1인당 임대료에 끼치는 요인의 다중회귀 분석결과	47
[표24] ln(1인당 임대료)에 끼치는 요인의 다중회귀 분석결과	48
[표25] 1인당 임대료/단위면적에 끼치는 요인의 다중회귀 분석결과	49
[표26] ln(1인당 임대료/단위면적)에 끼치는 요인의 다중회귀 분석결과	50
[표27] 1인당 임대료/1인당 면적에 끼치는 요인의 다중회귀 분석결과	51

[표28]	$\ln(\text{1인당 임대료}/\text{1인당 면적})$ 에 끼치는 요인의 다중회귀 분석결과	52
[표29]	통제 전 전체임대료(토지임대부)	53
[표30]	통제 전 1인당 임대료(토지임대부)	53
[표31]	통제 전 토지공급자 유형에 따른 1인당 임대료	54
[표32]	통제변수 기초통계(토지임대부)	54
[표33]	통제 후 토지공급자 유형에 따른 1인당 임대료	55
[표34]	통제 후 토지공급자 유형에 따른 $\ln(\text{1인당 임대료})$	56
[표35]	통제 후 토지공급자 유형에 따른 1인당 임대료/단위면적	56
[표36]	통제 후 토지공급자 유형에 따른 $\ln(\text{1인당 임대료}/\text{단위면적})$	57
[표37]	통제 후 토지공급자 유형에 따른 1인당 임대료/1인당 면적	58
[표38]	통제 후 토지공급자 유형에 따른 $\ln(\text{1인당 임대료}/\text{1인당 면적})$	58

그림 목 차

[그림 1] 뒤보(duwo)의 온라인 서비스 내용	13
[그림 2] 사회 주택의 개념도	19

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 목적 및 필요성

지금까지 공공부문에서 공급하는 장기공공임대주택이 서민들의 주거안정을 위해 노력해 왔으나, 공공주택 공급주체의 부채증가 및 사회경제적 이유 등으로 공급량이 제한되고 전월세가의 상승으로 부담 가능한 주택이 감소하고, 주택의 개념이 ‘소유’에서 ‘거주’로 패러다임이 변화하면서 새로운 주택공급방안이 지속적으로 요구되어 왔다. 2008년 금융위기 이후 주택시장은 전세가격 급등과 급격한 월세화로 인해 저소득층은 물론 중산층까지도 주거비 부담이 확대되고 있는 상황이며, 특히 서울의 경우에는 상대적으로 주거비 부담이 어려운 청·장년층이 떠나고 있어 급격한 노령화도 진행되고 있는 상황이다.

사회주택은 서민이 부담 가능한 임대료로 오랫동안(8년~10년) 안심하고 거주할 수 있는 주택으로 사회적 경제주체가 공급하고 운영하는 임대주택이다. 운영주체는 입주자들이 주도적으로 공동체성을 회복할 수 있도록 다양한 커뮤니티 공간을 활용한 프로그램을 운영·지원한다. 사회주택은 주거복지, 사회적 경제 활성화, 도시재생이라는 세 가지 요소가 결합된 형태의 주택으로 공공과 사회, 시장 부문의 3자 협력을 꾀하는 주택이다. 사회주택의 주거복지적 성격으로는 초기임대료를 시세의 80%이하로 규제하고, 인상률을 2년 이내 5%이내 인상 및 입주대상자 자격기준을 제한하고 있다. 또한 장기간동안 거주를 보장함으로써 계속 거주권을 지원하고 있고, 사회 경제적 주체가 커뮤니티 공간 및 프로그램을 운영하여 거주성과 주거품질을 관리 하고 있다. 지속적인 경제개발로 인한 대규모 택지의 고갈, 공공임대주택 공급량 감소 및 건설비용이 증가하여 2017년 현재 공공임대주택 재고는 27.1만 호이지만, 2010년 이후부터 기존주택 활용형의 공급비중이 증가하는 추세이다. 최근 4년 동안 도시개

발사업, 공공주택사업에서 택지비가 차지하는 비율이 50%를 상회하고 있고, 향후에도 신규주택 공급형의 비약적 증가는 기대하기 어려울 것으로 보인다. 그래서 공공주도 주거복지정책의 한계를 극복하기 위한 패러다임의 전환의 필요성이 제기되는데, 현재 공공임대주택 프로그램은 독점공급·운영에 따라 경제성과 효율성이 떨어지고 있음에도 불구하고, 정책지지에 힘입어 민감하게 대응하지 못하는 문제가 발생하기 때문에 주택공급을 확대하면서 부담 가능한 임대료를 내는 민관 협력형 주거복지 프로그램을 도입해야하는 필요성이 대두되었다.

주거비 부담을 줄이기 위해 공공 임대주택 등을 건설하고 있으나, 호당 건설비용이 약 2억원에 달하면서 공공기관의 부채로 자리 잡아 무턱대고 임대주택을 건설하기도 어려운 상황으로 대안으로 공공과 민간이 같이 공급하는 사회주택 개념을 살펴보고, 도심지내에서 소규모로 건설되는 사회주택이 미래 주택의 대안으로 자리 잡을 수 있다고 생각한다.

사회주택의 임대료는 일반적으로 주변시세에 비해 80%정도의 가격으로 책정되는데 서울시 사회주택의 유형으로는 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회주택, 빈집 리모델링 사회주택이 있고, LH 경우도 토지임대부 형태, 토지매입형태의 사회주택이 있다. 유형에 따른 임대료 변화 유형을 살펴보고, 임대료에 영향을 끼치는 요인을 발굴하여 향후 사회주택의 활성화에 기여할 수 있는 방안을 살펴보고자 한다.

본 연구에서는 사회주택 공급 유형(토지임대부, 리모델링형, 빈집리모델링형)과 토지 공급주체(SH, LH)에 따라 임대료가 어떤 영향을 받고 있는지 살펴보고, 부담 가능한 임대료 지불 가능한 유형을 살펴보는 것이 향후 사회주택의 지속적인 공급에 영향을 줄 수 있을 것으로 생각되어 그 정책적 함의를 도출하는 데 그 목적이 있다.

제 2 절 연구의 내용 및 범위

기존 공공임대주택 공급은 자연녹지 해제를 통한 신규 택지조성이나 재정비 사업을 통해 공공임대주택 의무비율을 확보하는 등의 방식에 의존해 왔으나, 신규 택지 개발에 의한 대규모 공급은 사업부지 고갈로 한계에 이르렀고, 재정비사업에 의한 공급은 경기상황에 영향을 많이 받기 때문에 꾸준한 공급이 어려운 것이 실정이다. 공공임대주택은 막대한 건설비용으로 인해 수요에 미치지 못하고 있다.

수도권 및 지방의 아파트 매매 및 전세가격 지수를 살펴보면 다음과 같다.

[표 1] 수도권·지방 아파트 매매 및 전세가격 지수

(단위 : 2017.11=100)

구분		2017.12	2018.12	2019.02	2019.03	2019.04
수도권	매매가격지수	100.3	103.9	103.3	103.0	102.6
	전세가격지수	99.9	97.5	96.6	96.2	95.7
지방	매매가격지수	99.9	96.8	96.2	95.9	95.5
	전세가격지수	99.9	96.7	96.2	95.9	95.6

주: 한국토지주택공사 부동산 정보 포털 서비스(SEE: REAL 참고)

수도권의 경우를 보면 매매 가격이 2017.11월 대비 크게 오르고, 전세가격은 상대적으로 떨어져 그 격차가 크고, 지방의 경우는 상대적으로 매매 가격이 떨어져 전세와 매매가격의 차이가 크지 않음을 알 수 있는데, 이는 수도권인 경우 소유가 더욱 어려워 졌음을 알 수 있고, 지방의 경우는 매매가격이 오르지 않아 자산 증식을 위해서는 소유할 이유가 없어 졌음을 알 수 있다.

또한 주택유형에 따른 보증금과 월세의 현황을 살펴보면 '19년 3월 주택의 평균 보증금은 59,889천원, 아파트는 67,515천원, 연립은 32,031천원, 단독은 82,954천원 이며, 주택의 평균 월세는 809천원, 아파트는 887천원, 연립은 482천원, 단독은 1,111천원으로, 보증금과 월세 모두 연립이 가장

저렴한 경향을 보이고 있다.

5개 광역시의 평균 보증금의 경우, 주택은 31,819천원, 아파트는 34,303천원, 연립은 14,556천원, 단독은 34,430천원이며, 평균 월세의 경우, 주택은 574천원, 아파트는 595천원, 연립은 317천원, 단독은 650천원 수준이다.

주거는 인간이 누려야 할 가장 기본적 권리임에도 불구하고 이와 같이 주거비가 상대적으로 비싸고, 공공에서 마련할 수 있는 재원이 한계가 있기 때문에 새로운 대안으로 공공과 민간이 공동으로 공급하는 사회주택 유형이 검토되고 있다. 박근혜 정부(2013~2017)에는 이에 대한 대안으로 민간임대주택이 검토·건설되었고, 이는 본인이 희망할 경우 8년 동안 거주할 수 있는 기업형 장기임대주택으로 2015년 1월 13일 국토교통부가 주거안정대책의 일환으로 제시한 것으로 전월세 시장의 안정을 꾀하기 위해 민간 기업들이 임대사업을 하도록 유도한 것이다. 그러나 중산층의 주거안정을 꾀하기 위해 도입된 이 제도는 집의 소유 유무에 관계없이 청약할 수 있어 무주택 서민을 위한 제도로써 자리 잡히지 못한 단점이 있었다. 이에 보완하여 문재인 정부에서는 무주택 거주자를 대상으로 공공지원민간임대주택을 건설하고, 사회주택의 공급으로 저소득층의 주거안정을 꾀하는 것을 토대로 하는 정책을 발표하게 된다.

사회주택의 정의는 각 나라별로 사회적 기업의 참여정도, 국가의 지원 및 관여정도 등에 따라 상이한데, 우리나라에서 정의하는 사회주택은 서울시의 토지임대부 사회주택 유형, 빈집형 사회주택유형, 리모델링형 사회주택 유형 및 LH의 토지임대부 사회주택(리츠포함), 택지개발형(아파트형) 사회주택 등이 있다.

그 중 유의 깊게 살펴볼 유형은 토지임대부 사회주택 공급유형인데, 서울시 토지임대부리츠 공모지침(‘18.10)에 따르면 “사회주택 사업”이라 함은 “사회주택 조례”에 따른 사회적 경제주체가 사업시행자로서 토지를 임대하여 주택을 건설 및 임대운영·관리하는 주택임대사업을 말한다.

“주거관련 사회적 경제주체”라 함은 사회주택조례 제2조 제3호에 따라 다음 각 호에 해당하는 자를 말한다.

1. 「민법」에 따른 비영리법인

2. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
3. 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회
4. 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업
5. 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
6. 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업으로 정의되어 있다.

또한 LH가 시행하는 토지임대부리츠 공모지침('17.12)에 따르면 “공공 지원 사회주택 사업”이라 함은 사회 경제적 주체가 사업시행자로서 토지를 임대하여 주택을 건설 및 임대운영·관리하는 주택 임대사업을 말하며 “사회적 경제주체”라 함은 「민법」 제32조에 따른 비영리법인, 「협동조합 기본법」 제85조에 따른 협동조합, 「사회적기업 육성법」 제2조 제1호 및 제5조의 2에 따른 사회적기업과 예비사회적기업 등으로 사회주택의 공급 또는 운영을 사업목적으로 하는 자를 말하는 것으로 되어 있어 서울시와 LH 모두 토지임대부 사회주택은 사회 경제적 주체가 공공이 소유하는 토지에 임대료를 지불하고 주택을 건설하고 임대운영·관리하는 주택 임대사업을 하는 사업이라고 말할 수 있다.

본 연구에서 살펴볼 내용은 임대료가 공개되어 있고 실제로 임대가 진행 중인 사회주택을 대상으로 임대료가 사회주택 공급 유형별로 어떤 영향을 받는지 알아보고자 하는데 있다. 사회주택의 임대료는 주변시세에 연동되기는 하나, 명확히 시세의 몇 %로 정해져 있지 않아, 임대료 책정이 어떤 요소에 의해 크게 좌우되는지 살펴보는 것은 의미가 있다 할 수 있다.

사회주택의 유형별로 임대료가 어떤 영향을 받는지 살펴보고, 동일 사회주택 공급 유형에 있어 토지 공급주체(LH, SH)에 따라 임대료에 끼치는 영향을 검토하여 향후 사회주택 공급 확대에 그 정책적 제언을 하고자 한다.

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구

제 1 절 임대주택 정책의 변화

1. 공공임대주택정책

80년대 말까지는 정부차원에서 이루어지는 공공임대주택이 거의 없었는데, 80년대 후반 이후부터 부동산가격의 상승, 특히 전세가격의 폭등으로 사회불안이 심화된 것이 공공 임대주택 시작 배경이 될 수 있다. 이에 따라 최저소득계층인 소득 1분위 이하 계층을 대상으로 영구임대주택을 도입하였으나, 재정적 이유로 19만호가 건설된 이후 중단되었다. 이후 90년대 중반 김영삼 정부에 들어서는 부동산 시장이 안정세에 접어들며 공공임대주택 정책보다 민간임대주택 육성 등이 부각되기도 하였다. 이후 98년 김대중 정부가 들어서고 IMF외환위기로 인한 경기 부양 및 사회안전망을 구축하고자 최저주거기준을 도입하고, 국민임대 주택 건설 100만호 건설 계획(2002년)을 발표하였다. 이후 노무현 정부에서는 최저주거기준을 법제화(2003년 주택법 반영)하고, 국민임대주택 건설계획을 구체화하고, 법제화 하는 등 구체화 하였다.(박신영, 2007; 이해정·이창석, 2004) 이 후 이명박 정부는 보금자리주택정책(10년간 150만호)을 통해 임대주택 공급(연간 8만호)하고, 박근혜 정부는 대학생·신호부부 등 청년층을 위한 행복주택을 2017년까지 15만호를 공급하고, 민간의 역량을 활용하여 민간이 짓고 중산층이 안정적이며 장기적으로 거주할 수 있는 뉴스테이를 2017년까지 8만호를 공급하기로 계획하였다.

문재인 정부에 들어서는 연평균 13만호('18~'22년 총 65만호)의 공공임대주택을 건설하고, 기존의 뉴스테이에 거주자 요건을 강화하여 무주택자에게 1순위로 공급하는 등 실수요자를 위한 주택공급의 확대 정책을 펼치고 있다.

서민이 장기간 안심하고 거주할 수 있도록 공적임대주택을 확대 공급하

는 등 생애단계별·소득수준별 특성을 반영한 맞춤형 주거지원을 통해 서민주거안정을 실현하고자 하였다. 서민주거안정을 위해 '22년까지 공공임대주택 69.5만호, 공공지원주택 20만호, 공공분양 주택 15만호 등 공공주택 총 104.5만호 공급을 추진하고, '18년 10월부터 주거급여 부양의무자 기준을 폐지하고, 주거급여 지원 금액을 확대 하였다. 또 생애 단계별 주거지원을 위해 신혼부부, 청년층, 노년층으로 나누어 촘촘한 주거복지를 실현하고자 한 것이 현재 정부의 임대주택 공급의 특징이라고 할 수 있다.

[표 2] 정권별 주택건설의 변화

구분	사회경제	정부역할	비고
1998년 이전	공공주도 경제개발 시대	주택건설기반 공급 위주	
노태우정부 (1998~1992)	부동산가격↑ 민주화운동	소득계층별 주택 공급대책	영구임대주택 주거복지 인식시작
김영삼정부 (1993~1997)	규제완화 부동산가격↓	민간임대 육성 공공임대 약화	공공임대주택
김대중정부 (1998~2002)	외환위기 시장회복중심	서민주거 안정, 시장기능 활성화	국민임대주택도입 주거복지 구현
노무현정부 (2003~2007)	사회안전망확충 공공사업강화	서민주거복지 확충	최저주거기준 공공임대 다양화 주거복지 확대
이명박정부 (2008~2012)	규제완화 주택시장활성화	미분양해소 및 주택공급확대	보금자리주택 주거복지확대
박근혜정부 (2013~2017)	주택시장활성화	서민주거비부담 완화	뉴스테이도입 주거복지 다양화
문재인정부 (2017~현재)	공공지원민간임대	생애단계별 주거 복지 확대	공공지원주택, 사회주택, 주거복지 로드맵

주: 하성규·배문호(2004), 배순석 외(2008), 권대철(2011) 참조

주거복지 관련 정책과 동일한 흐름으로 주거복지 관련법 체계는 주택공급·건설 위주에서 주거안정과 주거지원 중심의 법체계로 개정 진행 중이다.

[표 3] 주거복지 관련법령 흐름 변화

구분	관련 법령
1998년 이전	주택공급에 관한 규칙('78) 주택임대차보호법('81) 임대주택건설특별법('84)
노태우정부 (1998~1992)	주택건설 등에 관한 규정('91)
김영삼정부 (1993~1997)	임대주택법('93)
김대중정부 (1998~2002)	-
노무현정부 (2003~2007)	국민임대주택건설 특별법('03)
이명박정부 (2008~2012)	장기공공임대 입주자 삶의 질 향상 지원법('09) 보급자리주택건설 등에 관한 특별법('09) 장애인, 고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률('12)
박근혜정부 (2013~2017)	주거급여법('14)/주거기본법('15)/민간임대주택특별법('15)/ 공공주택 특별법('15)/공동주택관리법('16)

'00년대 이전에는 임대주택 건설과 주택 공급 관련 법령이 대부분이었으나 '08년 이후 입주자 삶의 질 향상이 강조되어 관련법령이 제정되었다. 주택법과 임대주택법에서 주거기본권 등 주거복지를 혼합하여 주거기본법을 제정하여, 주거정책의 기본 방향이 물리적 주택공급 확대로부터 주거복지 향상으로 전환되어 주거정책의 기본 원칙, 주거권, 유도 주거기준, 주거복지지원센터, 주거복지 전문 인력 양성 등 규정을 신설하여 기존의 모호한 기능들을 각자 법으로 분할하여 주거복지 지원체계의 인프라를 구축하였다.

주거기본법 아래로 주거급여법, 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법, 장애인 고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 등 법령을 제정

하여 국내 주거복지 정책은 선별적 주거복지를 지나 보편적 주거복지 실현을 위한 확대기에 있다.

[표 4] 주거복지정책 패러다임의 변화

태동기(2000년~2015년)	확대기(2016년~2020년)	안정기(2021년~2025년)
<ul style="list-style-type: none"> · 주거복지의 태동기 (주거급여사업 본격 시작) · 임대주택 재고량 확대 · 공급자 중심의 주거복지 · 중앙정부 중심 	<ul style="list-style-type: none"> · 주거복지 기반 확대기 (주거기본법 본격 시행) · 주거공간·금전적(주거급여) 주거안정 · 수요자 중심의 주거복지정책 · 지역 주거복지센터 태동 · 도시 및 아파트단지 커뮤니티 활동 확대 · 중앙정부 및 지방정부 중심 	<ul style="list-style-type: none"> · 주거복지 안정기 · 지역 주거복지센터 성장 · 커뮤니티 활동 활성화 · 지역 주거복지 수요 발굴 · 지역중심

주 : 토지주택연구원, 주거복지 전달체계에서 커뮤니티의 역할에 대한 탐색적 연구, 2016

주거복지 정책은 주거복지의 태동기를 거쳐 현재 주거복지 기반 확대기에 접어들었으며, 공급자 중심의 주거복지가 수요자 중심의 주거복지정책으로 바뀌었다. 또한 중앙정부 중심의 정책에서 현재는 중앙정부와 지방정부 중심의 주거복지정책을 수행 중에 있다.

'16년 기준으로 국내 가구당 월평균 소득은 10년 전에 비해 연평균 3.6%씩 증가 하고 월평균 가구소득의 전년대비 증감률은 2013년 이후 점차 낮아지는 추세로 가계소득은 감소하고 주택가격 부담은 상승하였다. 또한 출산율의 저하와 고령인구 증가로 2029년 자연증가는 0이 될 것으로 전망되며 인구 구조는 역삼각형 구조로 변화될 것으로 예상되며, 고령인구 증가로 인한 생산 가능인구 감소로, 총 부양비는 점차 증가하여 2059년 1인당 1명의 총 부양비에 도달할 것으로 전망되어 공유주택, 사회주택, 모듈하우스 등 사회 환경 변화에 따른 신규 유형 주택 개발이 필요한 시점이다.

2. 사회주택 및 사회적기업·협동조합

1) 사회주택의 개념

(1) 유럽 주요국가에서의 사회주택 개념

사회주택 제도가 발달한 유럽의 국가들 대부분은 사회주택을 지칭하는 다양한 용어를 사용하고 있는데, 주택의 공급자 또는 소유자를 기준으로 사회주택을 설명하고 있다. 사회주택은 지자체 등 공공부문과 민간 비영리조직, 주택협동조합 등에 의해 공급되는데, 독일, 프랑스, 미국 등 민간 임대부문이 비교적 큰 국가에서는 민간임대주택이 사회주택의 성격을 갖는 경우도 있다. 주택 시스템은 문화적 특수성이 있으며 각 국의 언어 또한 그 개별성이 존재한다. 따라서 사회주택이라는 용어는 “사회적”이라는 용어와 “주택”이 결합된 단어인데, 이 용어가 각 국가별로 의미하는 바가 다를 수 있다. 해외 사회주택 개념의 공통사회는 사회(social)라는 말에 공공 개입의 정당성이 포함되어 있다는 점이다. 또한 다양성과 개별성이 존재하는데, 점유형태 측면에서는 임차와 자가 포함 여부가, 시행자(공급자)측면에서는 민간 영리와 비영리 포함여부가, 재원 측면에서는 민간재원 포함여부가, 입주대상 측면에서는 소득계층과 특수계층 등의 한정 여부가 고려된다.

UNECE(United Nations Economic Commission for Europe, 유엔 유럽 경제 위원회)의 사회주택에 대한 가이드라인(2006a)을 참고해 보면 점유형태, 사회주택의 소유권 및 관리, 재원 및 자금조달, 수혜자로 나눌 수 있다.

점유형태로 보면 대부분의 UNECE 회원국에서 사회주택은 경우에 따라 구매가 가능하거나 소유권을 공유할 수 있지만 주로 임대를 목적으로 한다. 사회임대주택 또는 임대를 위한 사회주택은 가장 일반적 사회주택이다. 저비용 자가소유(스페인, 키프로스, 그리스), 협동조합, 소유권 공유(영국), 점유자의 점유권(스웨덴, 핀란드, 폴란드), 민간임대(아일랜드, 영

국, 독일)가 있다. 사회주택의 소유권 및 관리 부분에서는 사회주택 공급자가 중앙 및 지방정부로부터 기금, 재정, 혹은 다른 형태의 지원을 받을 때, 보통은 비영리나 이윤 제한 등과 같은 국가의 사회주택 시스템의 규정 하에서 작동되어야 한다는 점이 중요하다. 재원 및 자금 조달 부분은 사회주택을 위한 기금 및 재정은 더 낮은 임대료가 가능해지도록 건설비용을 낮추거나, 사회주택 거주자들의 임대료, 더 나아가 주거관리비를 지불하는 것을 지원하는 것을 목표로 한다. 사회주택 시스템은 수혜자가 누구인가에 따라서도 달라진다. 특정 소득 한도 미만의 인구 집단을 대상으로 하는가, 가장 취약한 인구 집단을 대상으로 하는가에 따라 달라질 수 있다.

유럽에서 세계금융위기로 주택과 금융 부문의 막대한 시장 실패가 드러났을 때, 주택 소유 기반 시스템의 약점이 노출되었다. 사회주택에 대한 관심이 늘고 사회주택의 긍정적 역할에 대한 기대가 형성되었는데, 이는 현재의 우리나라 상황과 많이 닮아 있다고 할 수 있다. 주거의 개념이 소유에서 거주로 바뀌게 되고, 사회통합과 근린 주거환경에 관심이 증대된 현 시점은 당시의 유럽과 비슷하다. 주택은 고용을 창출하고 인적 자본을 향상시킬 수 있는 도구이므로, 이러한 사회적 주택의 공급은 사회·경제적 이익을 높이고 평등을 강화시킨다. (UNCHS 인간거주정착센터/ILO 국제노동기구, 1995 참조) 따라서 사회주택은 양질의 부담 가능한 주택이라고 할 수 있다.

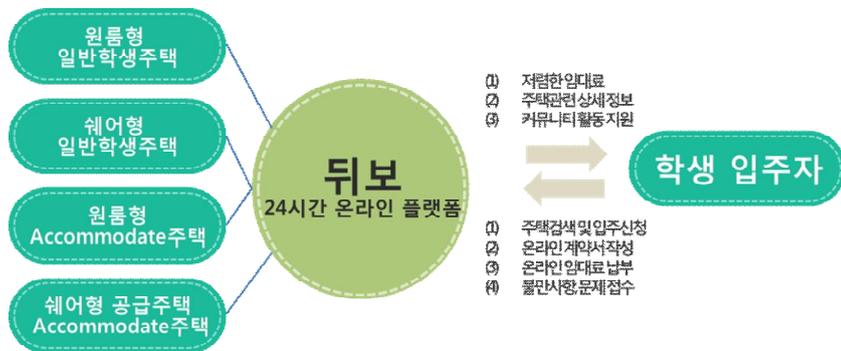
CECODHAS(유럽 주요국가 사회주택사업자 네트워크 조직)에서 ‘사회주택’은 시장에서 적절한 주택을 구하는 데 어려움을 겪는 가구에 우선적으로 배분되는 주택(1998)으로 정의하고 있고, OECD(경제협력개발기구)에서는 ‘사회주택’은 시장 임대료보다 저렴하게 임대되는 주택인 동시에 행정절차를 통해 비시장적 기제에 의해 배분되는 주택(2011)으로 정의하고 있다. 사회주택이 발달한 유럽지역에서의 사회주택의 정의를 살펴보면 다음과 같다.

[표 5] 국가별 사회주택에 대한 정의

국가	정의 외	영어 명칭
덴마크	사회주택은 사회가족주거(social family dwelling), 노인층을 위한 사회주거(social dwelling for the elderly), 청년층을 위한 사회주거(social dwelling for the young persons)를 집합적으로 지칭하는 용어임. 돌봄서비스 등이 포함된 경우 돌봄주택(care homes)으로 지칭	Common housing or not for-profit housing
스웨덴	사회주택(social housing)이라는 용어는 사용하지 않고, 대신 공영주택(public housing)이라는 용어를 사용함. 연령, 수입, 고용, 가족 상황에 관계없이 국민전체를 대상으로 '누구나 살 수 있는 주택(housing for all)'이라는 의미임	Housing stock for social purpose, Public housing
핀란드	사회주택은 국가지원을 받으면서, 임대료 규제를 받는 사회주택을 의미함	Government subsidized
독일	사회적 목적을 가진 주택으로 정의하지 않고, 공적지원주택을 의미함. 일정 기간 공공의 지원을 받는 대신 임대료, 입주대상 등에 대한 제한이 있는 주택임	Housing promotion, social housing
프랑스	공식적 정의는 없으나, 일반적으로 저렴한 임대주택을 의미함. HLM(저임대료 주택) : 공급자 및 임대인의 주택을 의미하지만, 반드시 임대주택일 필요는 없음.	Housing at moderate rent
네덜란드	사회주택에 대한 정의는 없으나, 「헌법」 및 「주택법」에 따라 적절한 주택과 사회주택 공급을 촉진하도록 하고 있음	Social housing
영국	사회임대주택(social rented housing)은 지방정부(council housing) 또는 민간등록임대인이 소유하며, 국가의 임대료정책에 따라 지침을 통해 목표임대료가 정해져 있음	Social housing
캐나다	토론토 사회주택(social housing)은 취약계층의 주거비를 일정 부분 보조해주는 보조금 주택(subsidies housing)을 의미	Lodgement social, social housing
미국	공공주택(public housing)이라는 용어를 사용, 입주자격이 되는 저소득가구, 노인, 장애인 등을 위한 임대주택으로, 단독주택에서 고밀아파트까지 다양한 유형과 규모로 공급함	Public housing
호주	집이 필요한 중·저소득층 시민에게 제공되는 안전하고 경제적인 거주지임.	Social housing
오스트리아	사회주택에 대한 공식적 정의는 없고, 주택시장 밖에서 이루어지는 저렴주택이 존재	Limited-profit housing or people's housing

주: 봉인식, 2016 재구성, 서울시 사회주택 평가 연구용역(1단계) 재구성, 그 외의 경우는 「UNECE 지역의 사회주택 모델, 경향, 과제」에서 인용

네덜란드 사회주택협회 뒤보(duwo)의 온라인 서비스 사례를 보면 뒤보(duwo)는 학생전문 주택협회로 약 29,000호의 주택을 보유하고, 저렴한 임대료로 특화된 주택을 공급하고 있으며, 입주신청의 디지털화로 임대관리·운영의 효율화를 추구하고 있는데, 대면업무를 줄이고 온라인으로 계약 및 임차인관리 업무를 처리할 수 있는 시스템을 마련하는 등 혁신적인 방식을 적극적으로 운용하고 있다.



주: 네덜란드 사회주택을 이야기 하다. 네덜란드 사회주택협회 해외연수 결과보고, 2015

[그림 1] 뒤보(duwo)의 온라인 서비스 내용

또한 자발적인 관리 공동체 운영을 하는 사례로는 네덜란드 사회주택 바하인호프(Bagijnhof)가 있는데 입주자의 자발적인 공동체를 통하여 시설의 유지와 개선을 추구함과 동시에 생활 제반 문제의 해결을 위한 의사소통 체계까지 운용하고 있다. 바하인호프의 경우는 학생커뮤니티 주택으로 자신의 주거를 해결하고자 설립된 공동체이며, 개별적으로 방이 있고 주방과 욕실을 공유하는 쉐어하우스의 형태이다. 공동체 관리형태로는 시설 공동체 자체적인 규칙과 절차에 의해 운영되는 커뮤니티를 중요시 하고, 입주자의 자발적인 정기 회의를 통해 시설의 이슈 해결에 노력하고 있다. 공동체 조직은 운영진과 입주자로 구성하고, 운영진은 소유주인 뒤보(DUWO)와 건물관리 관련 협의 역할을 진행하고 입주자 스스로 운영·관리에 대한 책임을 공유하는 커뮤니티이다.

(2) 국내에서의 사회주택 개념

우리나라의 경우, 1970년대부터 종교 관련 비영리주체들이 주택을 공급하는 사례가 등장하였는데, 2012년부터 비영리조직 뿐 아니라 협동조합 등 사회적 경제주체와 학계를 중심으로 민간차원에서 청년 주거 문제와 도시재생문제 그리고 공공임대 주택의 한계 등에 대한 본격적 고민이 시작되었다. 이후 문제 해결을 위한 다양한 주거 모델들이 실험적으로 시도되었는데, ‘사회주택’이라는 민간의 실험은 크게 두 가지 유형으로 나뉜다. 협동조합 공급형의 경우는 개인이 아닌 조합의 형태로 소유 또는 임차함으로써 주거 마련을 위한 개인의 부담을 경감시키고, 조합 형태로 살아감으로써 더불어 사는 공동체 주거 생활 방식을 추구한다. 또 다른 유형으로 사회적 기업 공급형은 사회적 기업 또는 비영리 조직이 건설 또는 임차해 공급·운영함으로써 저렴하고 안정적인 주택 공급, 빈집 또는 고시원과 같은 준 주택을 임차 후 리모델링하거나, 공공과 연계해 매입임대 주택 또는 토지임대부 사회주택을 신축하는 등 다양한 공급 방식이 존재해 왔다.

사회주택의 개념과 정의에 대해서는 오랜 기간에 걸쳐 논의가 있었으나 현재까지 관(官)계·산업계 및 학계에서 공인한 정의가 존재하지는 않고 있으며, 국내에서는 「2015년 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」와 2017년 정부부처합동으로 발표한 「주거복지로드맵」에 따른 사회임대주택이란 용어가 사용되었으나, 2019년 현재까지 ‘사회주택’, ‘사회적 주택’, ‘사회임대주택’, ‘공적지원주택’ 등 다양한 용어가 혼재되어 있는 상황이다.²⁾

국제적으로도 ‘사회주택’의 정의와 특성은 상이하지만 재원측면에서 공적 보조금, 고객집단측면에서 저소득층 혹은 특별한 소요를 가진 집단, 공급자 측면에서는 비영리 혹은 공공주체라는 핵심요소를 공통적으로 가지고 있다. 또한 주거 빈곤층도 지불할 수 있는 수준의 임대료, 저소득층을 위한 주택을 일정비율이상 확보하는 정책, 공공정책에 대한 지역 차

2) 「사회주택 공급의 전국적 활성화를 위한 정책과제」 양동수 변호사, 2018

원에서의 강한 연대, 안정적인 주거, 양질의 주택, 수혜자의 능동적 참여에 의한 서비스 등의 특징을 가지고 있다. 이를 토대로 사회주택을 정의하면 ‘사회주택’은 ① 서민 및 주거약자의 주거복지 향상을 목적으로, ② 공공의 지원을 받은 사회적 경제·비영리주체가 ③ 입주자와 지역의 참여와 강한 연대를 바탕으로 ④ 공급·운영하는 양질의 주택이라고 할 수 있다.³⁾ 결국 사회주택은 공공과 민간의 협력을 통해 제공되는 비영리 목적의 주택으로 민간주체에 의해서 공급·운영되지만, 토지, 금융 등의 부문에서 공적 지원이 이루어지기 때문에 임대료와 입주자의 자격 제한 등 공공성이 강한 주택을 의미한다고 볼 수 있다.

2) 사회적기업과 예비 사회적기업

사회적기업(Social Enterprise)이란 영리기업과 비영리기업의 중간 형태로, 사회적 목적을 우선적으로 추구하면서 재화·서비스의 생산·판매 등 영업활동을 수행하는 기업을 말한다. 「사회적기업 육성법」에서는 사회적기업을 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서 재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업활동을 하는 기업으로서 고용노동부 장관의 인증을 받은 기관으로 정의하고 있고, 영리기업이 주주나 소유자를 위해 이윤을 추구하는 것과는 달리, 사회적기업은 사회서비스를 제공하고 취약계층에게 일자리를 창출하는 등 사회적 목적을 조직의 주된 목적으로 추구한다는 점에서 차이가 있다.

사회적기업의 등장 배경은 1997년 외환위기 이후 짧은 기간 동안 공공근로, 자활 등 정부재정지원에 의한 일자리가 확대되었으나, 안정적인 일자리로 연결되지 못함에 따라 정부재정지원의 효과성과 관련한 논란이 지속적으로 제기되고, 2000년대에 들어 고용 없는 성장의 구조화, 사회서비스 수요의 증가 등에 대한 대안으로 유럽의 사회적기업 제도 도입과 관련한 논의가 본격화되고, 비영리법인·단체 등 제3섹터를 활용한 안정

3) 진남영 외, 사회적경제법연구-사회주택 활성화를 위한 법제도 개선 방안 등 참고

적인 일자리창출 및 양질의 사회서비스 제공모델로서 사회적 기업 도입 논의가 구체화 되었다고 할 수 있다.

예비 사회적기업의 경우에는 지역형 예비사회적기업과 부처형 예비 사회적기업이 있다. 지역형 예비사회적기업의 경우는 사회적 목적 실현, 영업활동을 통한 수익창출 등 사회적기업 인증을 위한 최소한의 법적 요건을 갖추고 있으나, 수익구조 요건을 충족하지 못하고 있는 기업을 지방자치단체장이 지정하여 장차 요건을 보완하는 등 향후 사회적기업 인증이 가능한 기업이며, 부처형 예비사회적기업의 경우는 사회적 목적 실현, 영업활동을 통한 수익창출 등 사회적기업 인증을 위한 최소한의 요건을 갖추고 있는 기업으로서, 중앙부처장이 지정하여 장차 요건을 보완하는 등 사회적기업 인증을 목적으로 하는 기업으로 부처 소관분야 별로 특화된 사업을 육성하기 위해 중앙부터 특성에 맞는 별도의 지정요건을 정하여 부처형 예비 사회적기업 지정제를 운영하고 있다.

사회적기업 인증과 예비 사회적기업 지정의 요건을 비교하면 다음과 같다.

[표 6] 사회적기업과 예비 사회적기업

구분	사회적기업	예비 사회적기업	
		지역형	부처형
근거	사회적 기업육성법	조례·규칙	지침
요건	① 조직형태	① 조직형태	
	② 유급근로자 고용하여 영업활동을 수행할 것	② 유급근로자를 고용하여 영업활동을 3개월 이상 수행할 것 * 매출이 발생해야 함	
	③ 사회적 목적 실현(취약계층 고용·사회 서비스 제공 등)	③ 사회적 목적 실현(취약계층 고용·사회서비스 제공 등)	
	④ 이해관계자가 참여하는 의사결정구조	④ -	
	⑤ 영업활동을 통한 수입 (매출액이 노무비의 50%이상)	⑤ -	
	⑥ 정관·규약 등을 갖출 것	⑥ 상법상 회사 등의 경우 정관·규약 등을 갖출 것	
	⑦ 배분 가능한 이윤의 2/3이상 사회적 목적을 위해 재투자 (상법상 회사 등의 경우)	⑦ 배분 가능한 이윤의 2/3이상 사회적 목적을 위해 재투자 (상법상 회사 등의 경우)	

2019년 3월 사회적·예비 사회적 기업 관련 데이터를 보면 사회적기업과 예비 사회적기업 인증은 서울특별시와 경기도에 31% (970/3,132) 정도로 수도권이 큰 비중을 차지하고 있다. 사회적기업으로 인증 받은 기업 중 ‘주거’ 또는 ‘주택’, ‘건축’으로 검색한 결과 49건으로 전국 사회적기업 2,154개 중 약 2.3% 만이 이에 해당된다. 사업내용을 보면 취약계층 주거환경 개선과 저소득층 집수리 사업이 주요사업이다. 사회적 기업이 주택 공급·운영 주체로서 더 많은 사례가 필요하다고 할 수 있다.

3) 협동조합과 사회적 협동조합

협동조합은 5인 이상의 조합원이 모여서 시·도지사에게 신고(사회적협동조합은 관계부처의 인가) 및 설립등기를 거쳐 설립되며, 금융 및 보험법을 제외한 경제·사회 모든 영역에서 설립 가능하며, 조합원 교육·지역사회 기여 등의 의무가 존재한다.

[표 7] 협동조합과 사회적 협동조합

구분	협동조합	사회적 협동조합
법인격	(영리) 법인	비영리 법인
설립	시도지사신고	기획재정부(관계부처)인가
사업	업종 및 분야 제한 없음, 금융 및 보험업 제외	공익사업 40%이상 수행 - 지역사회 재생, 주민 권익 증진 등 - 취약계층 사회서비스, 일자리 제공 - 국가·지자체 위탁사업 - 그 밖의 공익증진 사업
법정 적립금	잉여금의 10/100이상	잉여금의 30/100이상
배당	배당 가능	배당 금지
청산	정관에 따라 잔여재산 처리	비영리법인·국고 등 귀속

주거 관련 사업에서 협동조합은 중앙정부나 지방정부에서 지원하는 정책의 법인 대상 자격이 있다. 서울시는 사회주택의 공급주체로서 주거 관련 사업을 시행하는 비영리 법인, 공익법인, 협동조합, 사회적기업, 중

소기업을 대상으로 정책을 지원한다.⁴⁾

우리나라 협동조합은 의료 생협·신협 등을 중심으로 지역복지서비스를 제공해 왔는데, 1994년 안성의료생활협동조합이 최초로 생긴 이후 2019년 4월 현재 15,301개의 조합이 등록되어 있다. 사업 내용에 따라 20가지로 분류하며 이 중 주택과 관련이 있는 ‘부동산 및 임대업’ 및 건설업은 각각 203개 및 375개로 총 578개로 전체의 3.8%에 해당된다.

[표 8] 우리나라의 협동조합사업

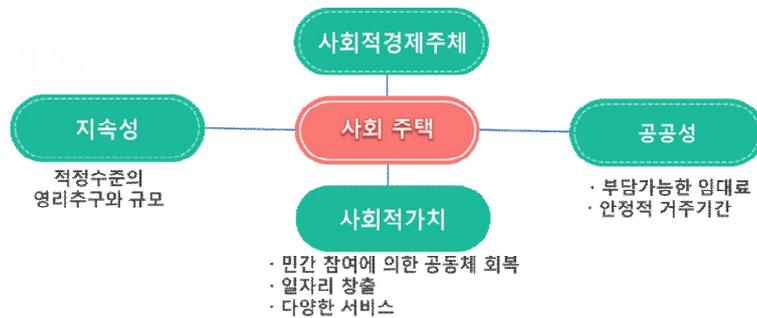
사 업	개수	비율
농업, 어업 및 임업	1,440	9.4
광업	7	0.0
제조업	1,340	8.8
전기, 가스, 증기 및 수도사업	203	1.3
하수, 폐기물 처리, 원료재생 및 환경 복원업	195	1.3
건설업	375	2.5
도매 및 소매업	3,299	21.6
운수업	355	2.3
숙박 및 음식점업	555	3.6
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	587	3.8
금융 및 보험업	-	0.0
부동산업 및 임대업	203	1.3
전문, 과학 및 기술 서비스업	557	3.6
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	549	3.6
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	23	0.2
교육 서비스업	2,312	15.1
보건업 및 사회복지서비스업	861	5.6
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	1,374	9.0
협회 및 단체 수리 및 기타 개인 서비스업	992	6.5
국제 및 외국기관	14	0.1
기타	60	0.4
합계	15,301	100

4) 사회적 경제 조직의 임대주택 개발 정책의 적정성, 조성문, 서울대 석사 2018

4) 국내의 사회주택의 현황

(1) 중앙정부의 사회주택 정책 현황

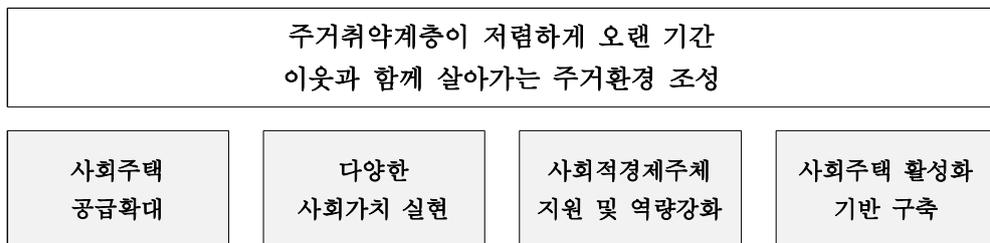
2019. 2. 19일자 국토교통부 보도자료에 따르면 사회주택은 사회적 협동조합 등 사회적 경제주체의 의한 임대주택으로 기존의 공공 및 민간임대와 달리 사회적 기업, 비영리 법인 등 사회적 경제 주체에 의해 공급되며, 저렴한 임대료, 안정적 거주기간을 보장하고, 공동체 활성화 등 사회적 가치 추구를 특징으로 하는 임대주택을 말한다.



[그림 2] 사회 주택의 개념도

사회주택에 의한 정책적 목표는 다음과 같다.

[표 9] 사회주택에 의한 정책적 목표



사회주택 공급 확대 측면에서는 지자체 중심의 지역밀착, 수요 맞춤형으로 2022년까지 매년 2,000호⁵⁾ 이상 사회주택을 공급하고, 토지임대나 매입임대주택 운영위탁 등 기존 사업모델 외에 지역·환경 특성에 맞는 다양한 사업모델과 프로그램 개발을 적극 지원하고, 사회주택에 대한 주택도시기금 지원 시 공공성 요건 확인을 위해 HUG 심사기준⁶⁾을 개선하고, 사회적 가치 판단과 컨설팅 등을 위해 외부전문자로 구성된 자문위원회도 운영할 계획이다.

사회적 경제주체 지원 및 역량강화 부분에서는 사회적 경제주체의 역량강화를 위해 HUG 사회주택금융지원센터 기능을 주택도시기금 지원 위주에서 컨설팅·교육·홍보 등 종합 지원으로 강화할 계획이며, 이를 통해 사회적 경제 주체는 기금지원은 물론 사업 기획 단계에서부터 사업성 분석, 컨설팅 및 금융관련 교육 등 사회주택 건설과 유지에 필요한 일체의 서비스를 지원 받을 수 있도록 계획하고 있다.

사회주택 활성화 기반 조성을 위해 중앙, 지자체, 사회적 경제주체 및 주택관련 전문기관 등으로 협의체를 구성하여 지속적으로 관련 정책의 추진상황과 제도 개선 사항을 논의하고, 단순 주거제공에서 벗어나 다양한 관련 정책 실현의 플랫폼으로 사회주택이 기능할 수 있도록 사업계획 단계부터 생활 SOC, 도시재생, 커뮤니티 케어 등 정책연계를 유도하고, 지속적인 의견수렴과 협의를 바탕으로 사회주택의 확산하고자 기반을 구축하는 것이 정책적 목적이다.

2017년 7월 최경호의 서울시 사회주택종합 지원센터의 「사회주택과 도시재생」 발제 자료에 따르면 사회주택을 호혜성에 기초하여 공공의 지원을 바탕으로 주거선택권을 확장하는 주택을 말하며 비영리 또는 제한된 영리를 추구하는 민간 사회적 경제 주체들에 의해 공급되고 운영되는 주택으로 정의하고 있다.

5) (LH) 500호(고양 및 세종시 등 토지임대부 300호, 매입임대주택 운영위탁 200호)
(서울시)1,500호 이상

6) (입주자격) 도시근로자 가구당 월평균 소득 120%이하 무주택자, 전체 세대의 40%이상은 주거취약계층에게 공급
(임대기간) 15년 이상 공급, (임대료) 전체 세대 임대료는 시세의 85%이하로 하되, 소득 수준에 따라 탄력 적용

정부는 '17.10.17 사회적 경제 활성화 방안을 발표하고, '17.11.29 주거복지 로드맵에서 「사회적 경제주체에 의한 임대주택(사회주택)공급 활성화」를 발표하였는데, 사회적 기업, 사회적 협동조합 등 사회적 경제주체를 임대주택공급·운영주체로 육성하여 공공부문 지원의 사각지대를 해소하고자 하였다. 로드맵에 따르면 사회임대주택의 개념을 사회적 경제 주체가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대의 거주불안을 보완할 수 있는 대안으로 삼고 있으며, 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가지고, 민간주택에 비해 저렴한 임대료, 안정적인 거주가 가능하고 공공주택에 비해 입주민의 참여를 바탕으로 소규모·맞춤형 공급이 가능하며, 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화에 기여가능한 장점이 있다. 사회적 경제주체라 함은 사회적 기업육성법상 사회적 기업, 협동조합 기본법상 사회적 협동조합, 비영리법인 등 비영리 또는 최소한의 영리를 추구하는 민간주체를 말한다.

그러나 사회적 경제주체의 재정·신용도·사업수행능력 등이 부족하여 자금조달, 택지 확보, 사업 운영 등에 어려움이 있고, 특히 장기간 이용할 수 있는 안정적 자금 조달이 어려워 사회주택의 공급 취지에도 불구하고 임대료를 낮게 유지하기가 어려운 것이 현실인데, 이에 로드맵은 활성화 방안을 제시하고 있다.

사회주택의 개념을 명확히 하고, 지원 관련 사항을 체계화하기 위해 민간임대특별법 등 관련 법령을 개정하고자 사회임대주택 정의를 신설하고, 지자체 사회임대주택 지원센터를 설치·운영하고, 사업자를 교육시키고 경비를 지원하는 등 지자체가 지원할 수 있는 별도의 근거를 마련하고자 하며, 자금조달을 지원하기 위해 최장기간 20년간 안정적으로 이용가능한 저리의 기금 용자를 도입하고, 주택도시기금이 사회주택 허브리츠를 설립하여 개별 사업에 대한 출·용자 및 토지임대 등을 지원하는 방안도 검토·진행되고 있다.

사회적 경제주체의 역량을 강화하고, 사회주택의 공급관리, 공공지원 등을 위한 사회주택 지원센터를 설립하여 운영 지원을 하고자 한다. 단기적으로는 LH와 HUG등의 공공기관이 지원센터의 역할을 수행하나, 향후

에는 주택 건설, 매입, 리모델링, 자금조달 등에 컨설팅을 제공하는 민관 협력조직으로 발전을 계획 하고 있다.

(2) 지방정부의 사회주택 현황

서울시의 경우 협동조합이나 사회적기업에 의한 사회주택의 공급은 서울시의 공적 지원을 이끌어 내었는데, 2012년 7월 서울시는 사회투자기금을 설치해 사회주택 공급주체에게 재정적 지원을 시작하고, 2014년 5월 서울시 의회는 ‘서울시 청년주거 빈곤 개선방안’을 주제로 민간 연구소(한국도시연구소)에 의뢰한 연구용역의 결과를 바탕으로 사회주택을 정책적으로 도입 결정한 후 시민 공청회 등을 거쳐 2015년 서울시가 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 제정하면서 본격적으로 사회적 경제 조직의 비영리 임대주택 공급을 지원하게 되었다.⁷⁾

2016년 1월에는 민간의 적극적인 사회주택사업 참여를 유도하기 위해 ‘사회주택 7대 사업성 개선대책’을 마련하고 2016년 6월, 개선대책의 하나였던 ‘서울시 사회주택 종합지원센터’를 설립해 사회주택사업자와 입주자에게 상담 및 컨설팅을 제공하고, 사회주택 사업을 홍보하기 시작했다.

사회주택 7대 사업성 개선 대책은 다음과 같다. ① 토지임대료 일정수준 이하 ② 지역별 토지매입 지원가격 현 시세 반영해 현실화 ③ 시 지원 건축비 대출한도 70%→90% 확대 ④ 기존 건축물 매입 및 철거비 등 사업 초기자금 시가 우선 부담 후 장기 회수 ⑤ 지분공유형 사회주택 도입 검토 등 사업구조 다각화 ⑥ 서울시 공공건축가 필수 자문 ⑦ 사회주택 종합지원센터 개설이다.

사회주택 정책의 전국적 확산 현황을 보면 시흥시의 경우는 2016년 5월 「시흥시 사회주택 지원에 관한 조례」를 제정해 사회주택 공급의 제도적 발판을 마련하고, 2017년 5월에는 (사)한국헤비타트와 업무 협약을 맺고, 신혼부부들에게 저렴하게 임대하기 위한 사회주택을 공급하기로 하였다. 경기도의 경우는 연정과제로 도시재생이 시급한 뉴타운 해제지

7) 2017 한국사회주택협회 백서, (사)한국사회주택협회

역에 소규모 임대주택과 공공 임대상가를 함께 공급하는 주상복합형 사회주택을 건립하기로 하였다. 또한 전주시의 경우는 서민 주거 안정을 위해 전주형 사회주택 공급 시범사업을 본격화하였는데 수차례 걸친 시민포럼을 통해 사회주택의 필요성에 대한 공감대를 형성한 전주시는 2017년 8월 시민들이 저렴한 가격으로 안정적인 주거생활을 할 수 있는 사회주택을 공급할 사회경제 주체들을 공개 모집하였다. 이처럼 지역에서도 사회주택의 확산을 위한 활동에 관심을 기울이고 있음을 알 수 있다.

전주시의 경우 ‘전주형 사회주택’은 시가 민간소유의 토지(건물)을 매입하거나 공공 부지를 활용해 사업시행자에게 장기 20년까지 임대하면, 사업시행자는 건물 신축이나 리모델링을 통해 주거취약계층에게 시세 80% 이하의 저렴한 임대료로 공급·운영하는 사업을 진행하고, 2019년에는 토지임대부 리모델링 방식으로, 전주대학교등 주변 청년들이 안심하고 생활할 수 있는 개별 주택형(코하우징)형태의 다가구 주택 17가구와 청년 셰어하우스 형태 및 노인을 대상으로 한 다가구주택 7가구의 공급을 계획하고 있다. 2017년 전주형 사회주택 시범사업으로 시 소유주택을 활용하여(동완산동 소재)한 청년 셰어하우스 사회주택 5가구를 공급한 것을 시작으로 팔복동 소재 다세대주택 2동 10가구, 중화산동 소재 여성안심 사회주택 15가구 등 총 30가구의 사회주택을 공급하고 있다. 전주시의 경우는 사회주택 마다 거주자의 특성에 맞는 사회주택 공급에 앞장서고 있다.

제 2 절 선행연구의 검토 및 본 연구의 차별성

1. 선행연구 검토

임대주택의 임대료 수준은 수요와 공급에 의하여 결정되며, 다른 부동산산과의 비교를 통한 시장접근법에 의해 결정될 수 있다. 시장접근법에 의한 임대료 수준의 결정은 인근지역의 유사한 부동산산과의 질적·양적 차이를 임대료에 반영하여 추정하게 된다. (조주현, 2002:238-249)

임대주택은 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분되고, 각각에 따라 임대료 설정 시 고려 요인이 상이하다. 민간임대주택은 운영수익이나 처분수익을 목적으로 부동산 시장의 상황에 따라 임대료를 책정하지만 공공임대주택은 공급시점의 건설원가와 시세 대비 비율의 토대로 책정된다.

공공 주택의 임대료는 정부, 사업주체, 임차인 사이의 관계 및 조정 속에서 결정되며 임대료 수준은 민간임대주택의 특성, 정부의 재정지원 및 보조금의 규모, 입주자의 부담능력 등에 따라 조정된다.⁸⁾

서울시 사회주택의 임대료 책정 방식은 주변 시세 연동형으로 분류되는데, 서울시 사회주택의 임대료 규정은 시세 80% 이내로 장기전세 주택과 신혼부부 대상 행복주택 공급 부문과 유사한 수준이다. 빈집 살리기 프로젝트는 사업 대상지 인근의 동일 또는 유사한 주택 유형의 시장 가격을 토대로 시세를 산출하고, 토지임대부·리모델링형 사회주택은 감정평가를 통해 책정한다. LH의 사회주택의 경우에도 주변 시세의 80%를 기준으로 산정하나, 주변시세의 경우는 월세와 매매 시세를 감정평가를 통해 결정하고, 임대주택을 공급·운영할 사회적기업 등의 공모 시 그 감정가격을 제시 한 후 사업자가 제시한 임대료를 공모평가 시 반영하여 결정하게 된다.

그러나 사회주택의 공급 유형에 따른 임대료 분석에 관한 연구가 없어, 유형에 따른 임대료는 어떻게 되는지 살펴보는 것이 의미가 있다 할 수 있다.

선행연구로는 사회주택의 정의 및 사회참여에 대해 알아보고자, 조혜민(2017), 장광석(2018), 조성민(2018), 이선미(2017), 김수림(2017)의 연구를 살펴보았고, 임대료 영향요인에 대해 알아보고자, 김호준외(2012) 및 이동현외(2015)의 연구를 살펴보았다.

오세준외 2인(2015)의 「오피스 소유주체의 업종특성이 임대료에 미치는 영향」 연구에서는 소유주체의 특성을 대기업본사여부, 제조업여부, 금융업여부, 공사 및 공기업 여부, REITs 및 REF(부동산 펀드) 여부, 협회, 조합 및 회관여부를 나누어 분석하였는데, 대기업이 소유하며 본사로 사

8) 민간임대주택의 임대료 영향요인에 관한 연구, 한국부동산분석학회, 송선주외 2

용하고 있는 빌딩, REITs 및 REF가 소유하고 있는 빌딩, 금융업종이 소고 있는 빌딩의 순으로 임대료가 유의적으로 높은 것으로 나타났다.

[표 10] 선행연구의 검토

구분	연구자	제목	연구 내용
사회주택 정의 및 사회참여	조혜민 (2017)	제3섹터 사회주택공급 정책과 성과에 관한 연구	서울시를 사례로 사회주택공급 정책의 특성과 성과 분석
	장광석 (2018)	사례분석을 통한 사회주택 발전방안에 관한 연구	국내외 사례를 면밀히 검토하고 향후 사회주택이 나아갈 방향 모색
	조성민 (2018)	사회적 경제 조직의 임대주택 개발 정책의 적정성	서울시 토지임대부 사회주택을 대상으로 정책적 혜택이 적정한지 분석
	이선미 (2017)	수요자 중심의 사회참여형 임대주택에 관한 연구	지불가능한 주택공급, 참여를 통한 의사결정, 다층적 사회요구 반영한 주택
	김수림 (2017)	한국 사회주택의 공급 및 운영에 대한 실태	공급주체, 방식, 공간구성, 운영관리 등 실태 조사
임대료 영향요인	김호준외 (2012)	헤도닉 모형을 이용한 도시형 생활주택 가격 영향요인 분석	도시형 생활주택의 가격에 영향을 미치는 요인을 연구
	이동현외 (2015)	서울시 도시형생활주택 임대료 분위별 영향요인에 대한 연구	서울시 소재 도시형 생활주택의 지역별 수요와 공급 및 임대료 현황을 분석하고, 임대료 수준별로 영향요인의 차이를 분석
	오세준외 (2015)	오피스 소유주체의 업종특성이 임대료에 미치는 영향	오피스 빌딩 임대현황 자료를 활용하여, 단위면적당 환산임대료를 종속변수로 설정하고 소유주체의 특성에 따른 임대료 영향 분석

2. 본 연구의 차별성

기존의 연구는 사회주택의 개념이 법적으로 명확히 정립되어 있지 않다 보니, 사회주택의 개념 정립이나, 사회주택의 향후 발전방향에 대한 연구, 혹은 비용 편익 분석에 의한 사회주택의 경제성 분석 등에 주안점을 두고 있다. 또한 임대료에 끼치는 영향 분석도 기존 임대주택이나 쉐어

하우스의 경우는 분석이 있으나, 최근에 논의 중인 사회주택에 대한 임대료 분석이 전무하고, 공급유형별에 따라 사회주택에 끼치는 영향 등을 분석한 논문이 없다고 판단되었다. 따라서 본 연구를 통해 최근 1인 가구의 증가로 인해 주거 트렌드가 변화하고 있는 환경에서 민간과 공공의 영역이 어우러져 논의되고 있는 사회주택에 대해 우리나라에서 통용되고 있는 사회주택의 특성인 공공의 비용 부담여부, 커뮤니티 활성화 및 활동 여부, 비영리 단체의 진입여부, 금융지원여부 등을 검토하여 사회주택의 정의를 검토해 보는 것이 타 연구와의 차별성이 있다. 또한 기존에 공급되어 임대료가 제시된 사회주택을 바탕으로 사회주택 공급 유형에 따른 임대료를 분석해 봄으로써 향후 사회주택의 공급 및 전략 수립 시 참고해야 할 요인으로 활용하는 것에 대한 기초연구 제공의 방향을 모색하는 것에 차별성이 있다 할 수 있다.

제 3 장 연구문제 및 연구방법

제 1 절 연구문제

1. 연구모형 및 변수선정

본 연구는 사회주택의 공급유형이 임대료에 어떤 영향을 미치고, 향후 사회주택 공급 및 전략 수립 시 참고해야 할 요인으로 활용할 수 있는 요인이 무엇인지 살펴보는 것이 그 목적이다. 앞서 선행연구에서 알아보았듯이 아직 사회주택의 정의는 명확하지 않다. 그러나 기존 사회주택의 공급을 통해 국내 사회주택을 정의해 보면, 사회주택은 시민이 부담 가능한 임대료로 오랫동안(8년~10년) 안심하고 거주할 수 있는 주택으로 공공의 지원(토지, 재원, 금융지원 등)을 받아, 사회적 경제주체가 공급하고 운영하는 임대주택이라 할 수 있다.

도시화로 인한 핵가족화의 증가, 청년 및 노인 등 맞춤형을 원하는 대
상자를 위한 주거 지원이 필요로 되고 있지만, 그동안의 대규모 택지개
발을 통한 대규모 아파트의 공급은 실제 수요자의 지불가능한 정도의 임
대료를 넘어서 실수요자의 거주환경에 크게 기여하지 못하고 있다. 또한
그동안의 개발로 인해 개발 가능한 토지가 줄어들고, 향후 주택의 양적
증대로 이어지지 못할 것이기 때문에 수요자의 특성에 맞는 사회주택의
공급을 통해 도시의 재생에 기여하고 질적이고 양적인 증대에도 기여할
수 있을 것으로 보인다.

1) 독립변수

사회주택의 경우 서울시는 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회주택,
빈집형 사회주택으로 나눌 수 있고, LH의 경우에는 토지임대부 사회주
택이 있다. 따라서 독립변수로는 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회
주택, 빈집형 사회주택 세 가지 유형을 독립 변수로 한다.

2) 종속변수

서민의 주거복지 안정을 나타내는 종속변수로는 각 주택의 임대료를 채
택하였다.

기본적으로 공급유형에 따른 1인당 비용을 보고, 단위면적에 따른 1인
당 비용, 1인당 면적에 따른 1인당 비용을 살펴보았다.

또한 각 값에 자연로그를 취한 값을 종속변수로 정하여 분석하기도 하
였는데, 종속변수에만 로그값을 취한 반로그함수(semi-log function)의
경우, 추정계수의 값이 해당 특성의 변화에 따른 부동산 가격의 변화율
근사치를 보여주기 때문에 추정결과 해석이 단순하고 편리하다.

임대료는 보증금을 월임대료로 환산한 값 (연4%적용) + 월 임대료를
합하여 월별 총 임대료를 결정하였다.

3) 통제변수

통제변수로는 독립변수 외에 해당 지역의 사회주택의 임대료에 영향을 미칠 수 있는 요인을 선정해야 한다.

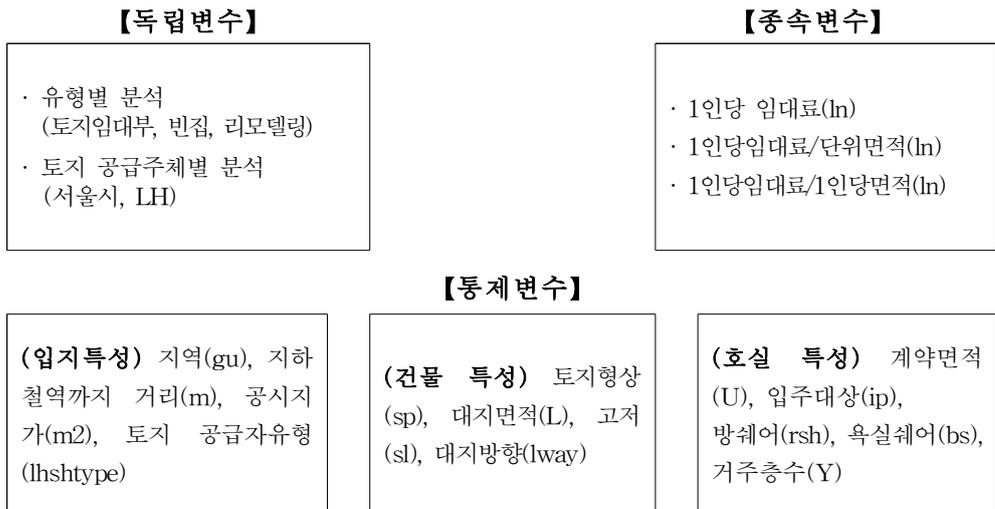
선행연구들을 살펴본 후, 임대료에 영향을 끼치는 요인을 입지특성, 건물 특성, 호실 특성으로 세 유형으로 나누었다.

입지특성으로는 지역, 지하철역까지의 거리, 공시지가로 나누고, 건물이 가진 특성으로는 토지의 형상(정방형여부), 대지면적, 고저(평지, 완경사, 고지), 대지방향(남향여부)로 나누었다. 또 개별 호실 특성으로는 계약면적, 입주대상, 방 과 욕실의 공동사용 여부, 거주층수로 나누어 분석하였다.

그럼에도 불구하고, 변수누락의 문제는 발생하는데, 임대료에 영향을 끼치는 모든 요소를 통제변수에 모두 포함되어야 하지만, 인간의 인식상의 한계로 인하여 그 특성들을 모두 알기가 어렵거나 변수로 설정하였다 하더라도 그 값을 관찰하고 분석하기가 쉽지 않기 때문이다.

선행연구 등을 통해 분석한 변수들을 설정하여, 향후 연구모형과 변수 선정 내역을 도식화 하면 아래 그림 및 표와 같다.

[표 11] 변수의 정의



2. 가설의 설정

본 연구는 사회주택 공급 유형이 임대료에 끼치는 영향을 분석하기 위해 다음과 같은 가설을 수립하였다.

서울시의 경우 토지임대부 사회주택이 초기 사업연도(2015년)에 비해 2018년 현재 증가한 이유(29세대→191세대)를 분석하여, 그 의의를 찾아 보고자 한다. 또한 토지비 전체를 지불하지 않고 토지임대료(토지감정가의 1~2.5 % /연 이내)만을 지불하고 건물을 지어 사회주택을 공급하면 타 유형에 비해 주거 임대료를 줄일 수 있을 것이라는 가정으로 연구를 시작하고자 한다.

1) 토지임대부 유형이 1인당 임대료가 가장 저렴할 것이다.

토지임대부 사회주택 유형은 토지비를 임대료만 지불하면 되기 때문에 사회적 기업등이 초기 사업비를 줄일 수 있어 타 유형의 사회주택보다 1인당 임대료가 저렴할 것으로 추정하는 것이 타당할 것으로 판단된다.

1-1) 토지임대부 유형이 1인당임대료 / 단위면적이 가장 저렴할 것이다.

토지임대부 유형은 신축의 경우가 많아, 전체적인 임대료는 높을 수 있으나, 단위면적이 타 유형에 비해 크기 때문에 1인당 임대료를 단위면적으로 나눌 경우에는 타 유형보다 더욱 저렴할 것으로 보는 것이 타당하다.

1-2) 토지임대부 유형이 1인당임대료/1인당면적이 가장 저렴할 것이다.

1인당임대료/1인당면적은 실제로 1인당 부담하는 주거비 부담률을 의미하므로, 이를 검토하는 것도 의미 있다 보고, 1인당 면적이 타 유형에 비해 크기 때문에 토지임대부 유형이 타 유형에 비해 저렴할 것으로 보고 가설을 설정한다.

2) 토지임대부의 경우 LH 사회주택이 경우가 비용이 저렴할 것이다.

LH의 경우는 토지임대부 사회주택 유형이 있으므로, 같은 유형의 서울시의 사회주택과 비교해 볼 필요가 있다. 두 유형 모두 신축의 경우이고,

원룸의 공급유형으로 1인이 단독으로 사용하는 경우가 많고, 10~20가구가 공급된다는 점에서 비슷하다고 판단되어 선택하게 되었으나, 서울시 공급 토지의 경우와 LH 공급토지의 경우는 위치에 따라 토지 공급 금액 자체에 차이가 있기 때문에 공시지가 등을 통제하고 분석시 어떠한 차이를 보일지에 관해 관심이 생겨 분석을 진행한다. LH 사회주택의 경우는 토지에 대해서는 토지가격의 2%정도의 임대료를 받고, 연 2%로 가구당 6천 만원 한도로 주택 당 최대 5억원 이하로 주택도시기금의 용자가 가능하며, 서울시 토지임대부의 경우에는 토지임대를 40년까지 1%로 임대하고, 인상률은 2년에 2%로 하여 지원되고 있다. 그 차이에 따라 임대료에 끼치는 영향을 보고자 한다. LH공급 토지의 경우에는 건축비에 대해서 용자가 가능하기 때문에 임대료가 다른 조건 통제 시 저렴할 것으로 판단되어 LH 공급 토지의 경우가 1인당 임대료가 저렴할 것으로 판단되어 분석하고자 한다.

제 2 절 연구방법

1. 자료수집

사회주택 공급은 사회주택협회가 '18.6.30기준으로 적격심사한 세대를 기준으로 보면 서울시 25개 구 중 21개구에 소재하고 있는 사회주택 총 787세대 및 LH 공급토지의 경기도 102세대를 포함하여 총 889세대이다. 이 중 분석에 사용된 자료는 서울시 사회주택플랫폼에 기재된 자료를 기준으로 공급되어 임대료를 알 수 있는 토지임대부 71세대, 빈집형 206세대, 리모델링형 127세대 총 404세대 및 LH 토지임대부 14세대를 포함하여 418세대의 지역특성, 입지특성, 건물특성, 임대물건 특성, 관리특성 등의 데이터를 수집하여 분석하였다.

[표 12] 연구를 위한 데이터

토지 공급자	구분	위치	적격세대수(개)	분석세대(개)
서울시	토지임대부	마포구등	274	71
	빈집형	은평구, 강북구등	241	206
	리모델링형	관악구 등	272	127
LH	토지임대 사회주택	고양삼송	14	14
		수원조원	88	-
합 계			889	418

서울시 주택사업은 크게 노후주택 리모델링(빈집, 비주택)과 토지임대부 주택(사실상 신축) 방식의 사업으로 구분된다. 도입 시기 순서대로 빈집 살리기 프로젝트(빈집 리모델링, 2015년 2월), 토지임대부 사회주택(2015년 6월), 리모델링형 사회주택(비주택 리모델링, 2016년 2월) 순이고, 빈집살리기 프로젝트는 2017년을 마지막으로 도시재생사업으로 이관되어 2018년 이후에는 예산이 미편성 되었다.

빈집살리기 프로젝트는 서울시 사회주택 지원 조례를 근거로 수행된 최초의 사업으로 6개월 이상 방치된 빈집을 어르신, 대학생, 여성 등을 위한 맞춤형 민간 임대주택으로 탈바꿈시켜 저소득 가구에게 시세의 80% 수준으로 최소 6년간 저렴하게 제공하는 임대사업이다. 민간임대 주택사업자 입장에서는 빈집을 활용한다는 차원에서 시세보다 저렴하게 주택을 확보할 수 있고, 리모델링 보조금을 받을 수 있어 경제적 이점이 있다. 관할 구청은 임대조건을 지속적으로 모니터링하고 사업시행자가 임대관리를 책임지게 되며, 2017년부터 서울시 사회주택 건축 가이드라인을 준수하며, 품질점검 2회 수용의무가 추가되었고, 품질점검 미통과 및 건축 가이드라인 미준수시 보조금 지급이 유예되었다.

리모델링형 사회주택의 경우에는 사업자가 주택 또는 비주택(고시원·여관·모텔, 빈사무실 등)을 발굴하여 신청하면 시에서 전체 리모델링 비용의 70~80%를 보조하고 시세 80% 이하로 임대하는 정책이다. 빈집살리기 프로젝트가 2018년부터 잠정 중단 되었는데, 이는 주택소유자는 주택의 장기임대를 꺼리고, 사업자는 구입 가능한 빈집은 노후도가 심하여

소액의 리모델링 비용으로 활용 가능한 주택의 발굴이 어렵고, 단독주택 등 소규모 주택활용에 따른 규모의 경제 어려움이 있고, 주택 및 입주자 관리에 많은 시간과 비용이 소모되는 등 단점이 나타났기 때문이다. 추후 이 사업 형태의 사회주택 모델은 주택시장의 변동성 대응하고 노후주택 수리비용 지원측면에서 도시재생사업으로 발전하게 된다.

서울시에서 공급하고 운영되고 있는 사회주택은 유형별로 보면 다음과 같다.

[표 13] 서울시 사회주택 유형

구분	토지임대부	빈집	리모델링
최초도입	15년 6월	15년 2월	16년 3월
자원방식	토지임대 (민간토지 매입 후 자립임대)	보조금 (리모델링비 최대 50%지원)	보조금 (리모델링비 70%~80%지원)
세부내용	감정평가액 대비 연 1% 매 10년마다 재계약 (인상률 2년에 2%이내)	호당 4천 만원이내	매입, 임차 후 1개 통 상 최대 2억원 이내
지원자격	조례에 따른 주거관련	사회적 경제주체	
입주자 자격	무주택자, 도시근로 자 월평균 소득 70~ 100%이하	무주택 1인가구, 도시근로자 월평균 소득 70%이하 대학생, 부모의 소유 무관가구소득 100%이하(배우자가 소득이 있는 경우 120%이하)	
임대료	시세 80%이하, 임대료	인상률 연가 5%이내	
임대의무 기간	30년 이상 40년 이내	6년~8년	8년 이상
기타	민간토지 매입 시 감 정가 기준으로 매입	협약기간 동안 입주 민에 대한 커뮤니티 프로그램 운영 필수	서울시 공유주택 (쉐어하우스) 건축 가 이드라인 의무 적용

LH의 경우 토지임대부 사회주택은 토지가격의 2%를 토지임대료로 지불하고 주택도시기금의 용자를 활용할 수 있다. 연 2%로 가구당 6천만원 한도로 주택당 최대 5억원 이하로 용자가 가능하다.

주택도시보증공사의 보증에 의한 사업비 조달은 총 사업비의 70%이하 가능하며 매입 확정시 90%까지 가능하다.

'17.12월 고양삼송의 토지정보는 면적 606㎡로 건폐율 60% 용적률

180% 4층까지 건축가능하며, 16.3억이다.

'18.4월 공모한 수원조원의 경우는 면적 1,677.6㎡이고, 건폐율 60%, 용적률 230%이며, 총 토지가격은 52억 정도이다. 토지임대료는 동일가계 토지가격의 2.0%이다.

'19.3월 LH에서 공급하는 공공지원 사회주택의 경우도 고양삼송지구의 필지를 대상으로 공모되었는데, 평균 면적은 358㎡~394㎡이며, 건폐율 50%, 용적률 150% 3층까지 건축가능하며, 1주택 당 가구는 5가구 건축가능하며, 토지공급가격은 6.6억~7.3억 내외이다.

평택고덕의 경우는 면적 258~259, 건폐율 60% 용적률 180% 4층까지 건축가능하며, 1주택 당 5가구 건축 가능하고, 토지공급가격은 평균 6.4억~7.1억이다.

2. 연구방법

본 연구에서는 사회주택 공급유형이 임대료에 미치는 영향을 분석하고자 하였다. 이를 위해 서울시 사회주택플랫폼에 기재된 자료를 기준으로 공급되어 임대료를 알 수 있는 토지임대부 71세대, 빈집형 206세대, 리모델링형 127세대 총 404세대 및 LH토지임대부 14세대를 포함하여 418세대의 지역특성, 입지특성, 건물특성, 임대물건 특성, 관리특성 등의 데이터를 연구의 분석 대상으로 최종 선정하였다. 선정된 데이터에 대해 STATA13 프로그램을 활용하여 기초통계 분석, 상관관계의 분석 및 회귀분석을 통해 독립변수들이 종속변수인 임대료에 미치는 영향을 분석하였다.

앞선 논의에서, 사회주택 공급 유형 중 '토지임대부 사회주택이 임대료가 가장 저렴할 것이다'라는 가설을 설정하였으며, '같은 유형의 경우라 하더라도 LH의 경우가 저렴할 것이다'라는 가설을 설정하였다. 따라서 수립된 전체 데이터에 대하여 회귀분석을 실시하고, 토지임대부 유형 중 공급자에 따른 회귀분석을 별도로 실시하였다.

회귀분석 중 F 값은 회귀식이 임대료를 설명하기에 적합한가를 분석하

고, R2 값은 회귀모형의 설명력을 나타내는 수정된 R2 값을 나타낸다. 임대료는 여러 가지 특성에 의해 결정되며, 이를 함수식으로 표현하면 $P=h(S, N, L)$ 이다

P는 임대료를 나타내며, S, N, L은 개별 특성, h()는 헤도닉 함수를 나타낸다. 임대료에 끼치는 영향으로는 입지특성으로 지역, 지하철역까지의 거리, 공시지가, 토지공급자 유형이 있으며, 건물특성으로는 대지면적, 건축면적, 건폐율, 경사도, 대지모양, 대비방향이 있고, 호실 특성으로는 거주자, 전용면적, 1인당 전용면적, 거주인원, 거주층, 방과 욕실의 공동사용여부가 있으며, 주요요인으로 보고자 하는 사회주택 공급 유형이 있다.

$$Y_i = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \varepsilon_i$$

i : 관찰된 표본을 표시

Y : 종속변수(단위당 임대료 등), 관찰 가능 변수

X_1, X_2 : 독립변수 및 통제변수들, 관찰 가능 변수

β_1, β_2 : X_1, X_2 의 계수, 회귀를 통해 추정해야 할 모수

위의 선형함수(linear function)를 통해 추정결과에 대해 특성의 양이 증가할 때 부동산 임대료가 동일한 비율로 변화한다고 보고 분석을 진행하고, 종속변수에 반 로그 함수를 취하는 형태($\ln Y_i = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \varepsilon_i$)를 분석하여, 해당 특성의 변화에 따른 부동산 임대료의 근사치를 보여주어 추정결과에 대한 해석도 진행해 본다.

제 4 장 연구결과

제 1 절 기술통계 분석

[표 14] 분석변수의 요약

구분		변수명	조작적정의	척도
독립 변수		사회주택공급유형	type	토지임대부 0 빈집1 리모델링2 ty_dummy1토지임대부 ty_dummy2빈집
	종속 변수	1인당 임대료	1인당임대료	
ln 1인당 임대료		ln1total		
1인당임대료/단위면적		1renttotal		
ln(1인당임대료/단위면적)		ln1renttotal		
1인당임대료/1인당면적		rentm2		
ln(1인당임대료/1인당면적)		ln1rentm2		
통제 변수	입지 특성	지역	gu	
		지하철까지의 거리	sd	m
		공시지가	wm2	원/m ²
		토지 공급자유형	lhshtype	lh 0 sh 1
	건물 특성	대지면적	lm2	m ²
		건축면적	bm2	m ²
		건폐율	bratio	건축면적/대지면적*100%
		경사도	sl	평지 0 완경사 1 고지2 sl_dum1완경사 sl_dum2고지
		대지모양	sp	정방형0, 정방형아님 1
		대지방향	lway	남향포함0 남향아님 1
	호실 특성	거주자	ip	남성전용0, 여성전용1, 제한없음2 ip_dum1여성전용 ip_dum2남성전용
		전용면적	pm2	m ²
		1인당 전용면적	1pm2	m ²
		거주인원	dwe	명
		거주층	floor	층
		룸쉐어 여부	rsh	단독 0 쉐어1
		욕실쉐어 여부	bs	단독 0 쉐어1

기본적으로 독립변수를 사회주택 공급유형인 토지임대부유형, 빈집형유형, 리모델링형 유형으로 나누고, 종속변수의 경우는 유형별로 임대료에 미치는 영향을 살펴보기를 원했기 때문에, 1인당 임대료, 1인당 임대료를 단위면적으로 나눈 값, 1인당임대료를 1인당면적으로 나눈 값을 살펴보고, 각 값에 로그 값을 취한 값을 종속변수로 살펴본다.

통제 변수의 경우는 주택의 임대료에 끼치는 영향을 선행연구를 통해 입지특성, 건물특성, 호실 특성으로 나누어 분석을 실시하였다. 입지특성으로는 지역, 지하철까지의 거리, 공시지가, 토지 공급자 유형으로 나누었고, 건물특성으로는 대지면적, 건축면적, 건폐율, 경사도여부, 대지모양의 정방향 여부, 대지방향의 남향포함 여부 등으로 나누어 분석하였다.

호실의 특성으로는 거주자(남성전용, 여성전용, 제한 없음)여부, 전용면적, 1인당 전용면적, 거주인원, 거주층, 방의 공동 사용 여부와 욕실의 공동 사용 여부로 나누어 분석을 실시하였다.

1. 종속변수 분석

통제 전 종속변수를 분석해 보면 사회주택 공급유형에 따라 다음과 같이 분석된다. 공급유형에 따른 1인당 임대료는 다음과 같다.

[표 15] 공급유형에 따른 1인당 임대료

(단위: 원)

유형	중간값	최대값	최소값	표준편차
토지임대부	498,066	1,188,320	196,600	242,208
빈집	329,902	511,000	63,550	105,271
리모델링	298,313	468,300	113,150	102,434
합계	354,501	1,188,320	63,550	160,927

통제변수의 통제 전 공급유형에 따른 1인당 임대료가 중간값의 경우는 토지임대부(498,066원), 빈집(329,902원), 리모델링(298,313원)순이며, 최소값의 경우는 토지임대부(196,600원), 리모델링(113,150원), 빈집(63,550원)순으로 토지임대부의 경우가 가장 임대료가 비싸다는 것을 알 수 있다.

또한 사회주택 공급유형에 따른 전체 임대료는 다음과 같다.

[표 16] 공급유형에 따른 전체 임대료

(단위: 원)

유형	중간값	최대값	최소값	표준편차
토지임대부	574,717	1,188,320	196,600	241,428
빈집	360,091	511,000	171,000	69,623
리모델링	332,276	468,300	226,300	58,452
합계	395,283	1,188,320	171,000	153,429

통제변수의 통제 전 공급유형에 따른 전체 임대료가 중간값은 토지임대부(574,717원), 빈집(360,091원), 리모델링형(332,276원)순이며, 최소값의 경우는 리모델링(226,300원), 토지임대부(196,600원), 빈집(171,000원)순으로 나타남을 알 수 있다. 토지임대부의 경우는 높은 표준편차를 보여 최대값과 중간값, 최소값의 격차가 큰 현상을 보이는 것을 알 수 있다.

사회주택 공급유형에 따른 1인당 임대료/단위면적을 분석하면 다음과 같다.

[표 17] 공급유형에 따른 1인당 임대료/단위면적

(단위: 원)

유형	중간값	최대값	최소값	표준편차
토지임대부	18,483	26,440	6,325	4,998
빈집	45,241	84,200	3,126	21,617
리모델링	35,641	68,424	6,119	17,616
합계	36,883	34,200	3,126	20,797

m²당 1인당 임대료를 계산해 보면 중간값을 비교하면 빈집, 리모델링, 토지임대부 순으로 임대료가 낮게 책정됨을 알 수 있다. 최소값 순으로 보면 빈집, 리모델링, 토지임대부 순으로 임대료가 증가함을 알 수 있는데, 빈집의 임대료의 경우는 큰 표준편차를 보여 격차가 큼을 알 수 있다.

통제 전 종속변수에 대한 해당 값을 한 표에 나타내면 다음과 같다.

[표18] 통제변수 통제 전 종속변수의 기술통계

(단위: 원)

값	구분	임대료	1인당 임대료	1인당 임대료/ 단위면적	1인당 임대료/ 1인당면적	ln(1인당 임대료)	ln(1인당 임대료/ 단위면적)	ln(1인당 임대료/ 1인당면적)
토지 임대부	중간값	574,717	498,067	18,434	20,677	13.0	9.78	9.92
	최대값	1,188,320	1,188,320	26,440	26,440	13.99	10.18	10.18
	최소값	196,600	196,600	6,325	8,437	12.19	8.75	9.04
	표준편차	241,428	242,208	4,998	2,963	0.49	0.33	0.17
빈집	중간값	360,091	329,902	45,240	47,661	12.6	10.54	10.67
	최대값	511,000	511,000	84,200	84,200	13.1	11.34	11.34
	최소값	171,000	63,550	3,126	6,253	11.0	8.05	8.74
	표준편차	69,624	105,271	21,617	18,630	0.39	0.70	0.50
리모 텔링	중간값	332,276	298,314	35,641	38,706	12.5	10.29	10.48
	최대값	468,300	468,300	68,425	68,425	13.05	11.13	11.13
	최소값	226,300	113,150	6,119	12,238	11.64	8.72	9.41
	표준편차	58,452	102,434	17,616	14,002	0.42	0.70	0.43

중간값으로 분석해 보면 전체 임대료와 1인당 임대료의 경우는 토지임대부, 빈집, 리모텔링 순으로 낮아지나, 1인당 임대료/단위면적과 1인당 임대료/1인당면적을 보면 빈집, 리모텔링, 토지임대부 순으로 낮아진다.

이는 단위 면적당 단가는 실제로 토지임대부가 가장 낮음을 보이고 있는데, 이는 통제 변수의 면적부분에서 자세히 다뤄진다.

2. 통제변수 분석

사회주택 유형별 대지면적을 살펴보면 [표19]와 같은데, 대지면적의 경우는 빈집의 경우 중간값이 272m², 최대값이 1,102.8m², 최소값이 33m²로 그 편차가 큼을 알 수 있고, 중간값만을 비교한다면 대지면적은 리모델링, 토지임대부, 빈집 순이다. 대지면적을 살펴보는 이유는 임대료에 끼치는 영향이라기 보다는 전반적으로 사회주택 유형에 따른 대지면적의 크기를 살펴보기 위함이다.

[표19] 사회주택 유형별 대지면적

(단위: m²)

유형	중간값	최대값	최소값	표준편차
토지임대부	322.98	605	210	135.2
빈집	272.34	1,102.8	33	219.97
리모델링	349.4	411.9	201.1	58.81
합계	306.05	1,102.8	33	172.36

1인당 전용면적에 대한 값은 [표 20]에서 알 수 있는데, 중간값의 경우는 토지임대부가 27.96m², 리모델링이 10.1m², 빈집이 8.94m²로 분석된다.

1인당 최저주거기준은 국민이 살기 좋은 생활을 영위하기 위해 필요로 하는 최소한의 기준인데, 가구구성별 최소 주거면적을 비롯하여 전용부엌과 욕실, 용도별 방의 개수, 필수 설비기준, 주택의 구조나 성능 및 환경기준을 제시하고 있는 기준으로 주택법 제5조의2 및 제5조의 3에 근거하고 있으며, 동법 제5조의 3에는 국가와 지방자치단체는 최저주거기준 부분에 미달되는 가구에 대해 우선적으로 주택을 공급하거나 국민주택기금을 지원하는 등 다양한 혜택을 마련해 주기도 한다.

1인당 최저주거기준은 면적으로 보면 14m²이나, 이는 총 주거면적을 의미하며, 총 주거면적은 전용면적+주거공용면적+기타공용면적+서비스면적으로 계산되므로 단순히 비교하기는 어려우나, 사회주택의 전용면적(4.5m²~13.15m²)이 크다고 보기는 어렵다. 이는 향후 사회주택 전용면적을

포함한 총 주거면적을 분석하여 검토해 보아야 할 문제로 보인다.

[표 20] 사회주택 유형별 1인당 전용면적

(단위: m²)

유형	중간값	최대값	최소값	표준편차
토지임대부	27.96	56.21	10.2	12.68
빈집	8.94	34	4.5	4.6
리모델링	10.1	21.76	5.95	4.14
합계	13.15	56.21	4.5	10.21

전체 통제변수의 기술통계표는 [표 21]에 제시되어 있다. 입지특성을 살펴보면 지하철역까지의 거리는 평균 693.8m 떨어져 있으며, 사회주택 공급유형으로 보면 빈집이 지하철역과는 가장 가까이 있음을 알 수 있다.

또한 공시지가를 보면 평균적으로 단위면적당 3,598천원이며, 공시지가는 리모델링형이 가장 높음을 알 수 있다. 토지공급자의 경우는 LH의 경우는 아직 토지임대 방식만을 사회주택으로 하고 있어 14개 경우 모두가 토지임대 방식이며, 서울시 공급의 경우는 404개 중 토지임대부 형식이 71개, 빈집형식이 206개, 리모델링형이 127개로 분포되어 있다. 그러나 지속적으로 토지임대부 형식이 늘고 있는 것이 현실이다.

입지특성으로 본 토지임대부 유형의 경우는 상대적으로 공시지가가 저렴한 지역에 위치하고 있으며, 지하철역까지의 거리는 평균에 비해 약간 멀리 위치하고 있다.

건물특성을 살펴보면 대지면적의 경우는 평균 306m²이며, 리모델링, 토지임대부, 빈집의 순으로 작아진다. 상대적으로 신축이 많은 토지임대부의 경우가 건축면적은 가장 큰 경향을 보인다. 건폐율은 평균 50.9%이며, 토지임대부, 리모델링, 빈집순으로 빈집이 47%로 가장 낮다.

경사도의 경우 418개 표본 중 평지는 269개, 완경사는 144개 고지는 5개이며, 토지임대부의 경우 평지가 25개 완경사는 60개이고, 빈집형의 경우 평지는 117개, 완경사는 84개, 고지는 5개로 빈집은 모두 고지에 위치하고 있음을 알 수 있다. 그리고 리모델링의 경우는 127개 모두 평지에

위치를 보이고 있다.

대지모양의 경우는 정방형의 경우가 55개, 정방형이 아님 경우가 363개이며, 토지임대부의 경우는 정방형의 경우가 14개, 정방형이 아닌 경우가 71개이며, 빈집의 경우는 정방형의 경우가 33개, 정방형이 아닌 경우가 173개이다. 리모델링형의 경우는 정방형의 경우가 8개, 정방형이 아닌 경우는 119개이다.

대지방향의 경우는 남향이 포함되는 경우는 311개, 남향이 포함되지 않는 경우는 107개로 남향이 포함된 경우가 훨씬 많음을 알 수 있다.

토지임대부의 경우는 대지면적과 건축면적이 상대적으로 크며, 경사도는 상대적으로 완경사에 위치하고 있으며, 대지모양도 타 유형보다 정방형에 가까운 모양을 띄고, 대지의 방향은 남향을 포함하고 있는 경우가 다른 유형보다 높아, 건물이 지닌 환경이 타 유형보다 우수하다고 볼 수 있다.

마지막으로 호실특성을 살펴보면 거주자 유형은 남성전용의 경우는 20개, 여성전용의 경우는 256개, 거주자 제한 없는 경우는 142개이다. 남성전용의 경우는 모두 빈집유형이며, 토지임대부의 경우는 여성전용이 15, 제한없는 경우가 70개이다. 리모델링형의 경우는 여성전용의 경우가 103개, 리모델링형의 경우는 24개이다.

방의 공동사용 여부를 살펴보면 방을 같이 사용하지 않고 단독으로 사용하는 경우는 347개, 공동으로 사용하는 경우는 71개이며, 토지임대부의 경우는 단독이 79개, 공동사용이 6개이며, 빈집형의 경우는 단독이 170개, 공동사용이 36개, 리모델링형의 경우는 단독이 98개, 공동사용이 29개로, 토지임대부의 경우가 방의 단독사용률이 높음을 알 수 있다.

욕실의 공동사용여부를 살펴보면 전체적으로 단독의 경우는 82개이며, 공동사용의 경우는 336개이다. 토지임대부의 경우는 49개의 경우가 단독사용, 공동사용의 경우는 36개이며, 빈집형의 경우는 단독사용이 15개, 공동사용이 191개로 공동사용 여부가 많음을 알 수 있다. 리모델링형의 경우도 단독사용이 18개, 공동사용이 109개로 공동사용 여부가 많음을 알 수 있다.

[표 21] 전체 통제변수의 기술통계표

구분	변수명	전체				토지 임대부	빈집	리모 텔링	
		평균	sd	최소	최대	평균	평균	평균	
통제 변수	입지특성	지하철까지의 거리(m)	693.8	299.6	114	1,600	723	657	734
		공시지가(천원/㎡)	3,598	1,703	1,449	8,006	2,493	3,050	5,226
		공급자유형	0.97	0.18	0	1	0.84	1	1
	건물특성	대지면적(㎡)	306	172	33	1,102	323	272	349
		건축면적(㎡)	146	67	27	362	192	107	178
		건폐율(%)	50.9	11	19	82	59	47	51
		경사도	0.37	0.51	0	2	0.7	0.45	0
		대지모양	0.87	0.34	0	1	0.84	0.84	0.94
		대지방향	0.26	0.44	0	1	0.13	0.33	0.22
	호실특성	거주자	1.29	0.55	0	2	1.82	1.14	1.19
		전용면적	13.2	10.2	4.5	56	27.9	8.9	10
		1인당 전용면적	11.1	9.2	3	56.2	24.5	7.6	7.9
		거주인원(명)	1.2	0.4	1	4	1.2	1.2	1.2
		거주층	2.3	1.2	-1	5	2.96	1.59	3.1
		룸쉐어 여부	0.17	0.38	0	1	0.07	0.17	0.23
욕실쉐어 여부		0.80	0.40	0	1	0.42	0.93	0.86	

주: 해석시 [표14] 분석 변수의 요약 참고 할 것

1인당 전용면적을 보면 평균 11.1㎡이며, 토지임대부의 경우는 24.5㎡, 리모텔링의 경우 7.9㎡, 빈집의 경우는 7.6㎡로 토지임대부 유형이 1인당 면적이 가장 넓음을 알 수 있다. 방의 공동 사용여부의 경우도 토지임대부의 경우가 0.07로 가장 낮은 수치를 보여 주고 있으며, 욕실의 공동사용여부 경우도 0.42로 가장 낮은 수치로 나타나, 토지임대부의 경우가 1인당 전용면적이 가장 넓고, 룸의 경우도 혼자 사용하는 경우가 많고, 욕실도 공동으로 사용하는 경우가 적어, 호실 특성으로 본 거주 환경 측면에서는 좋은 환경을 지녔다고 할 수 있다.

제 2 절 상관관계 분석

사회과학연구의 핵심적인 관심사항 중 하나는 변수간의 인과관계를 찾아내는 데 있다. 인과관계 분석을 위한 선행되어야 할 단계로 주요변수의 상관관계분석인데, 본 연구에서의 주요변수 중 연속형 변수의 피어슨 상관관계 분석결과는 아래 [표 22]와 같다.

[표 22] 주요 변수 간 상관관계 분석

구분		피어슨 상관 계수											
		H0: Rho=0 가정하에서 Prob > r , N=418											
		종속변수						독립변수	통제변수				
		1인당 임대료	ln(AD)	AD/단위면적	ln(AD/단위면적)	AD/1인당면적	ln(AD/1인당면적)	유형	입지특성			건물특성	
		AD	lnTotal	rent total	lnrent total	rent m2	lnrent m2	type	sd (지하철거리)	wm2 (공시지가)	lhsh type (공급자)	lm2 (대지면적)	bm2 (건축면적)
1인당 임대료	AD	1.000											
ln(1인당 임대료)	lnTotal	0.931* 0.000	1.000										
AD/단위면적	rent total	0.266* 0.000	0.462* 0.000	1.000									
ln(AD/단위면적)	lnrent total	0.339* 0.000	0.558* 0.000	0.952* 0.000	1.000								
AD/1인당면적	rent m2	0.166* 0.001	0.352* 0.000	0.969* 0.000	0.895* 0.000	1.000							
ln(AD/1인당면적)	lnrent m2	0.158* 0.001	0.354* 0.000	0.937* 0.000	0.926* 0.000	0.970* 0.000	1.000						
유형	type	-0.408* 0.000	-0.345* 0.000	0.230* 0.000	0.206* 0.000	0.278* 0.000	0.322* 0.000	1.000					
지하철거리	sd	-0.211* 0.000	-0.226* 0.000	-0.177* 0.000	-0.169* 0.000	-0.233* 0.000	-0.236* 0.000	0.031 0.535	1.000				
공시지가	wm2	-0.085 0.084	-0.033 0.500	0.169* 0.001	0.147* 0.003	0.208* 0.000	0.233* 0.000	0.600* 0.000	-0.101* 0.04	1.000			
토지공급자	lhsh type	-0.591* 0.000	-0.359* 0.000	0.177* 0.001	0.162* 0.001	0.217* 0.000	0.244* 0.000	0.291* 0.000	0.125* 0.011	0.197* 0.000	1.000		
대지면적	lm2	0.230* 0.000	0.158* 0.001	0.051 0.297	0.053 0.277	0.079 0.108	0.085 0.083	0.080 0.102	-0.218* 0.000	0.118* 0.016	-0.323* 0.000	1.000	
건축면적	bm2	0.428* 0.000	0.285* 0.000	-0.190* 0.000	-0.135* 0.006	-0.213* 0.000	-0.187* 0.000	0.009 0.856	-0.123* 0.011	0.254* 0.000	-0.601* 0.000	0.754* 0.000	1.000

건폐율	bratio	0.180*	0.150*	-0.241*	-0.190*	-0.320*	-0.315*	-0.221*	0.158*	0.091	-0.150*	-0.531*	0.013
		0.000	0.002	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.001	0.064	0.002	0.000	0.798
고저	sl	0.062	0.092	-0.014	0.016	-0.027	-0.035	-0.506*	0.197	-0.479*	0.135*	-0.060	-0.176*
		0.209	0.059	0.782	0.737	0.586	0.477	0.000	0.000	0.000	0.006	0.307	0.000
대지모양	sp	-0.168	-0.037	0.163*	0.169*	0.203*	0.236*	0.116*	-0.342*	0.246*	0.478*	0.065	-0.066
		0.001	0.449	0.001	0.001	0.000	0.000	0.018	0.000	0.000	0.000	0.184	0.179
대지방향	lway	-0.152*	-0.117*	0.072	0.008	0.009	0.082	0.049	0.004	-0.074	0.109*	-0.292*	-0.196*
		0.002	0.012	0.141	0.164	0.162	0.097	0.322	0.932	0.133	0.026	0.000	0.000
거주성별	ip	0.290*	0.201*	-0.212*	-0.222*	-0.198*	-0.219*	-0.360*	0.183*	-0.083	-0.240*	0.380*	0.396*
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.090	0.000	0.000	0.000
전용면적	pm2	0.500*	0.275*	-0.616*	-0.614*	-0.643*	-0.689*	-0.548*	-0.011	-0.237*	-0.645*	0.140*	0.475*
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.819	0.000	0.000	0.004	0.000
1인당면적	U	0.733*	0.534*	-0.401*	-0.328*	-0.499*	-0.527*	-0.566*	-0.022	-0.274*	-0.707*	0.168*	0.516*
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.656	0.000	0.000	0.001	0.000
거주자수	dwe	-0.524*	-0.705*	-0.624*	-0.768*	-0.470*	-0.504*	0.021	0.033	0.006	0.033	0.003	-0.017
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.666	0.496	0.910	0.507	0.956	0.724
층	floor	0.162*	0.107*	-0.226*	-0.194*	-0.221*	-0.190	0.126*	-0.011	0.300*	-0.212*	0.276*	0.563*
		0.001	0.028	0.000	0.000	0.000	0.000	0.010	0.828	0.000	0.000	0.000	0.000
방채어	rsh	-0.535*	-0.714*	-0.558*	-0.670*	-0.413*	-0.439*	0.143*	0.075	0.024	0.013	0.051	-0.001
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.003	0.128	0.623	0.785	0.295	0.987
욕실채어	bs	-0.454*	-0.353*	0.284*	0.171*	0.362*	0.321*	0.335*	0.110*	0.090	0.310*	-0.107*	-0.360
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.025	0.066	0.000	0.028	0.000

주 : 각 변수별 상단열은 상관계수, 하단열은 유의수준 표시 / 유의수준 0.05에서 별도 표시/ 음영은 상당한 관련성 이상(상관계수 절댓값 0.4~1.0)

		피어슨 상관 계수										
		H0: Rho=0 가정하에서 Prob > r , N=418										
		통제변수										
구분		건물특성				호실특성						
		건폐율	경사도	대지모양	대지방향	거주자	전용면적	1인당전용면적	거주인원	거주층	룸채어	욕실채어
		bratio	sl	sp	lway	ip	pm2	U	dwe	floor	rsh	bs
1인당 임대료	AD	0.180*	0.062	-0.168*	-0.152*	0.290*	0.500*	0.733*	-0.524*	0.162*	-0.535*	-0.454*
		0.000	0.209	0.001	0.002	0.000	0.000	0.000	0.000	0.001	0.000	0.000
ln(1인당 임대료)	ln1total	0.150*	0.092	-0.037	-0.117*	0.201*	0.275*	0.534*	-0.705*	0.107*	-0.714*	-0.353*
		0.002	0.059	0.449	0.017	0.000	0.000	0.000	0.000	0.028	0.000	0.000
AD/단위면적	rent total	-0.241*	-0.014	0.163*	0.072	-0.212*	-0.616*	-0.401*	-0.624*	-0.226*	-0.558*	0.284*
		0.000	0.782	0.001	0.141	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
ln(AD/단위면적)	ln1rent total	-0.189*	0.016	0.169*	0.068	-0.222*	-0.614*	-0.328*	-0.788*	-0.194*	-0.670*	0.171*
		0.000	0.737	0.001	0.164	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
AD/1인당면적	rent m2	-0.320*	-0.027	0.203*	0.009	-0.198*	-0.643*	-0.439*	-0.470*	-0.221*	-0.413*	0.362*
		0.000	0.586	0.000	0.162	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
ln(AD/1인당면적)	lnrent m2	-0.315*	-0.035	0.236*	0.082	-0.219*	-0.689*	-0.527*	-0.504*	-0.190	-0.439*	0.321*
		0.000	0.477	0.000	0.100	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

유형	type	-0.221*	-0.506*	0.116*	0.049	-0.330*	-0.548*	-0.566*	0.021	0.126*	0.143	0.335*
		0.000	0.000	0.018	0.322	0.000	0.000	0.000	0.666	0.010	0.003	0.000
지하철 거리	sd	0.157*	0.197*	-0.342*	0.004	0.183*	-0.011	-0.022	0.033	-0.011	0.075	0.110*
		0.001	0.000	0.000	0.932	0.000	0.819	0.656	0.496	0.828	0.128	0.025
공시지 가	wm2	0.091	-0.479*	0.246*	-0.074	-0.083	-0.237*	-0.274*	0.006	0.299*	0.024	0.090
		0.064	0.000	0.000	0.133	0.090	0.000	0.000	0.910	0.000	0.623	0.066
토지 공급자	lhsh type	-0.149*	0.135*	0.478*	0.109*	-0.240*	-0.645*	-0.707*	0.033	-0.212*	0.013	0.310*
		0.002	0.006	0.000	0.026	0.000	0.000	0.000	0.507	0.000	0.785	0.000
대지 면적	lm2	-0.531*	-0.050	0.065	-0.292*	0.380*	0.140*	0.169*	0.003	0.276*	0.051	-0.107*
		0.000	0.307	0.184	0.000	0.000	0.004	0.001	0.955	0.000	0.295	0.028
건축 면적	bm2	0.013	-0.176*	-0.066	-0.196*	0.396*	0.475*	0.516*	-0.017	0.563*	-0.001	-0.360*
		0.798	0.000	0.179	0.000	0.000	0.000	0.000	0.724	0.000	0.987	0.000
건폐율	bratio	1.000										
고저	sl	-0.097*	1.000									
		0.047										
대지 모양	sp	-0.127*	-0.010	1.000								
		0.009	0.834									
대지 방향	lway	0.237*	-0.037	0.050	1.000							
		0.000	0.450	0.309								
가주 성별	ip	-0.173*	0.164*	-0.012	-0.232*	1.000						
		0.000	0.001	0.804	0.000							
전용 면적	pm2	0.325*	0.044	-0.307*	-0.152*	0.447*	1.000					
		0.000	0.375	0.000	0.002	0.000						
1인당 면적	U	0.340*	0.091	-0.327*	-0.164	0.402*	0.912*	1.000				
		0.000	0.005	0.000	0.001	0.000	0.000					
가주자 수	dwe	-0.079	-0.063	0.002	0.006	0.159*	0.236*	-0.097*	1.000			
		0.107	0.199	0.973	0.909	0.001	0.000	0.049				
층	floor	0.169*	-0.217*	0.032	-0.149*	0.353*	0.308*	0.258*	0.095	1.000		
		0.001	0.000	0.518	0.002	0.000	0.000	0.000	0.053			
방 세어	rsh	-0.162*	-0.077	-0.050	-0.090	0.131*	0.141*	-0.134*	0.855*	0.064	1.000	
		0.001	0.114	0.307	0.066	0.008	0.004	0.006	0.000	0.189		
욕실 세어	bs	-0.245*	-0.033	0.022	0.248*	-0.275*	-0.461*	-0.582*	0.137*	-0.312*	0.095	1.000
		0.000	0.489	0.660	0.000	0.000	0.000	0.000	0.005	0.000	0.032	

주 : 각 변수별 상단열은 상관계수, 하단열은 유의수준 표시 / 유의수준 0.05에서 별도 표시/
음영은 상당한 관련성 이상(상관계수 절대값 0.4~1.0)

일반적으로 상관계수의 절대값이 0.7~ 1.0이면 매우 강한 관련성이 있고, 0.4 ~ 0.7 이면 상당한 관련성이 있으며, 0.2 ~ 0.4이면 약한 관련성, 0.2 미만이면 관련성이 거의 없다고 볼 수 있다.

종속 변수들끼리의 상관관계는 제외하고도, 1인당 임대료는 사회주택

공급유형별(-0.408), 토지공급자 유형별(-0.591), 건축면적(0.428), 전용면적(0.500), 1인당 전용면적(0.733), 거주인원(-0.524), 룸 셰어여부(-0.535), 욕실 셰어여부(-0.454)에 큰 상관관계를 보이고 있다.

그러나 사회주택 공급유형과 1인당임대료/단위면적(0.230), $\ln(1인당임대료/단위면적)$ (0.206), 1인당 임대료/1인당 면적(0.278), $\ln(1인당 임대료/1인당 면적)$ (0.322)는 약한 상관 관계를 보이고 있음을 알 수 있는데, 이들의 관계가 임대료에 어떤 영향을 끼치는지 살펴보고자 한다.

또한 사회주택 공급유형과는 공시지가(0.600), 고저(-0.506), 전용면적(-0.548), 1인당 전용면적(-0.566)이 상당한 상관관계를 보이고 있다.

통제변수들 사이에서는 토지공급자와 건축면적(-0.601), 대지면적과 건축면적(0.754), 공시지가와 고저(-0.479), 토지공급자와 대지모양(0.478), 토지공급자와 대지면적(-0.645), 건축면적과 대지면적(0.475), 1인당 전용면적과 대지면적(-0.707), 1인당 전용면적과 건축면적(0.516)의 상관관계를 보인다. 1인당 전용면적과 전용면적 사이에는 상당히 높은 상관관계(0.912)를 보이고 있다.

제 3 절 연구 가설의 검정

앞서 제3장에서 설정한 연구가설의 실증분석을 위해, 독립변수와 통제변수를 모두 포함한 연구모형에 따라 다중회귀분석을 시행하였다.

1. 사회주택 공급유형에 따른 분석

- 토지임대부 사회주택 유형이 가장 1인당 임대료가 저렴할 것이다.
- 토지임대부 사회주택 유형이 가장 $\ln(1인당 임대료)$ 가 저렴할 것이다.
- 토지임대부 사회주택 유형이 가장 1인당 임대료/단위면적이 저렴할 것이다.
- 토지임대부 사회주택 유형이 가장 $\ln(1인당 임대료/단위면적)$ 가 저렴할 것이다.
- 토지임대부 사회주택 유형이 가장 1인당 임대료/1인당면적이 저렴할 것이다.
- 토지임대부 사회주택 유형이 가장 $\ln(1인당 임대료/1인당면적)$ 이 저렴할 것이다.

이 가설의 검증을 위한 1인당 임대료를 종속변수로 놓고, 독립변수를 사회주택 공급유형으로, 그 외 요인은 통제변수로 두어 분석을 실시하고, 그 결과를 종합하면 [표 23]과 같다.

[표 23] 1인당 임대료에 끼치는 요인분석을 위한 다중회귀 분석결과

구분	변수명	Coef	Std.Err	t	P> t	β		
독립 변수	토지임대부	-44,298.5	19,706.5	-2.25	0.025**	-0.111		
	빈집	43,614.6	11,497.2	3.79	0.000***	0.136		
통제 변수	입지 특성	지하철까지의 거리	-66.14	14.06	-4.70	0.000***	-0.123	
		공시지가	0.021	0.003	6.92	0.000***	0.224	
		토지 공급자유형	-243,725	36,325.7	-6.71	0.000***	-0.273	
	건물 특성	대지면적	113.74	55.99	2.03	0.043*	0.122	
		건축면적	-523.8	174.73	-3.00	0.003**	-0.218	
		건폐율	626.30	596.61	1.05	0.294	0.043	
		경사도	dummy1	41866.4	36,826.5	1.14	0.256	0.028
			dummy2	41643.9	9,480.5	4.39	0.000***	0.123
		대지모양	26515.21	13,854.5	1.91	0.056*	0.058	
		대지방향	-14,669.5	8,749.9	-1.68	0.094*	-0.040	
	호실 특성	거주자	dummy1	-107,305	22,893.6	-4.69	0.000***	-0.142
			dummy2	-34,891	10,159.35	-3.43	0.001**	-0.106
		전용면적	-458.04	1,389.49	-0.33	0.742	-0.029	
		1인당 전용면적	12,379.5	1,518.78	8.15	0.000***	0.712	
		거주인원	-78,138.8	19,745.49	-3.96	0.000***	-0.215	
		거주층	7,566.99	3,719.72	2.03	0.043**	0.057	
룸쉐어 여부		-118,520	17,863.25	-6.63	0.000***	-0.277		
욕실쉐어 여부	553.97	10,850.7	0.05	0.959	-0.001			
Observations				418				
F Value				122.23				
R-squre				0.8603				
Adj R-sq				0.8532				

주: **/**/*는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

[표 23]을 보면 리모델링(기준)형에 비해 토지임대부 방식이 평균적으로 1인당 임대료가 95% 신뢰수준에서 임대료가 부(-)위 관계를 보이고 있어 44,298원 유의미하게 저렴함을 알 수 있고, 리모델링 대비 빈집형은 평균적으로 1인당 임대료가 99%신뢰수준에서 정(+)의 관계를 보이고 있어 43,615원 비쌈을 알 수 있다. 지하철역까지의 거리가 1m 멀어질수록

가격은 66원 저렴하며, 단위면적당 고시지가가 1원 상승할 때마다 1인당 임대료는 0.021원 상승한다. 대지면적이 1㎡증가할 때마다 1인당 임대료는 114원 상승하며, 1인당 전용면적이 1㎡늘어날수록 임대료는 12,380원 증가하며, 거주인원이 늘어날수록 78,139원 저렴해 진다. 또한 방을 공유할수록 118,520원 저렴해지며, 거주층은 올라갈수록 7,567원 상승하는 모습을 보인다.

두 번째 가설의 검증을 위한 ln(1인당 임대료)를 종속변수로 놓고, 독립변수를 사회주택 공급유형으로, 그 외 요인은 통제변수로 두어 분석을 실시하고, 그 결과를 종합하면 [표 24]과 같다.

[표 24] ln(1인당 임대료)에 끼치는 요인분석을 위한 다중회귀 분석결과

구분	변수명	Coef	Std.Err	t	P> t	β		
독립 변수	토지임대부	-0.8	0.059	-1.35	0.177	-0.700		
	빈집	0.148	0.034	4.31	0.000***	0.162		
통제 변수	입지 특성	지하철까지의 거리	-0.000	0.000	-6.05	0.000***	-0.166	
		공시지가	5.20	9.13	5.69	0.000***	0.193	
		토지 공급자유형	-0.241	0.108	-2.22	0.027**	-0.095	
		대지면적	0.000	0.000	1.54	0.123	0.097	
	건물 특성	건축면적	-0.001	0.001	-2.28	0.023**	-0.174	
		건폐율	0.002	0.002	1.40	0.162	0.060	
		경사도	dummy1	0.156	0.110	1.41	0.158	0.037
			dummy2	0.112	0.028	3.95	0.000***	0.116
		대지모양	0.079	0.041	1.91	0.056*	0.059	
	대지방향	-0.053	0.026	-2.01	0.045**	-0.050		
	호실 특성	거주자	dummy1	-0.036	0.068	-5.30	0.000***	-0.169
			dummy2	-0.124	0.030	-4.10	0.000***	-0.132
		전용면적	0.013	0.004	3.07	0.002**	0.284	
		1인당 전용면적	0.013	0.005	2.95	0.003**	0.271	
		거주인원	-0.524	0.059	-8.88	0.000***	-0.506	
		거주층	0.029	0.011	2.59	0.010**	0.076	
룸쉐어 여부	-0.376	0.053	-7.04	0.000***	-0.308			
욕실쉐어 여부	0.035	0.032	1.08	0.280	-0.308			
Observations		418						
F Value		109.11						
R-square		0.8461						
Adj R-sq		0.8383						

주: ***/**/*는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

빈집의 경우는 리모델링에 비해 ln(1인당임대료)가 0.148 정도 99%신뢰 수준에서 유의미한 정의 관계를 보이고 있다. 전용면적 1m² 커질수록, 1인당 전용면적 1m² 커질수록, 거주층이 올라갈수록 따라 ln(1인당 임대료)가 상승하는 경향을 보인다. 욕실의 공동사용 여부와는 ln(1인당 임대료는) 큰 관련성이 없어 보이며, 이 모델은 회귀식의 R-square값이 0.846으로 약 85%의 설명력을 보이고 있다.

세 번째 가설의 검증을 위한 1인당 임대료/단위면적을 종속변수로 놓고, 독립변수를 사회주택 공급유형으로, 그 외 요인은 통제변수로 두어 분석을 실시하고, 그 결과를 종합하면 [표 25]와 같다.

[표 25] 1인당 임대료/단위면적에 끼치는 요인분석을 위한 다중회귀 분석결과

구분	변수명	Coef	Std.Err	t	P> t	β		
독립 변수	토지임대부	-8,177.05	3,187.30	-2.57	0.011**	-0.158		
	빈집	8,508.53	1,859.54	4.58	0.000***	0.205		
통제 변수	입지 특성	지하철까지의 거리	-7.232	2.274	-3.18	0.002**	-0.104	
		공시지가	0.002	0.001	4.95	0.000***	0.200	
		토지 공급자유형	-35,852.4	5,875.28	-6.10	0.000***	-0.311	
	건물 특성	대지면적	20.403	9.06	2.25	0.025**	0.169	
		건축면적	-78.04	28.26	-2.76	0.006**	-0.252	
		건폐율	119.74	96.50	1.24	0.215	0.064	
		경사도	dummy1	206.83	5,956.29	0.03	0.972	0.001
			dummy2	5,206.34	1,533.36	3.40	0.001**	0.119
		대지모양	3,728.81	2,240.81	1.66	0.097	0.061	
	대지방향	-1,500.19	1,415.21	-1.06	0.29	-0.03		
	호실 특성	거주자	dummy1	-14,155.8	3,702.79	-3.82	0.000***	-0.145
			dummy2	-5,831.61	1,643.16	-3.55	0.000***	-0.137
		전용면적	-784.06	224.73	-3.49	0.001**	-0.385	
		1인당 전용면적	-30.22	245.65	-0.12	0.902	-0.013	
		거주인원	1,083.99	601.62	1.80	0.072*	0.063	
		거주층	1,083.99	601.62	1.80	0.072*	0.063	
		룸쉐어 여부	-17,411.7	2,889.18	-6.03	0.000***	-0.315	
욕실쉐어 여부	7,251.54	1,754.98	4.13	0.000***	0.139			
Observations		418						
F Value		70.86						
R-squre		0.7812						
Adj R-sq		0.7701						

주: **/**는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

1인당임대료/단위면적의 경우 리모델링 대비 8,177원 95%신뢰수준에서 부(-)의 관계를 보이고 있고, 빈집의 경우는 리모델링 대비 99%신뢰수준에서 정의 관계를 보이고 있어 빈집의 경우가 임대료가 높음을 알 수 있다.

지하철까지의 거리가 1m 멀어질수록 7,232원 저렴해지며, 대지면적이 1m² 늘어날수록 1인당임대료/단위면적은 20원 늘어나나, 건축면적의 경우는 반대로 78원 저렴해지는 경향을 보인다. 이는 대지면적은 작고, 건축면적은 넓은 경우 임대료가 높다는 것을 알 수 있다. 본 모델의 설명력은 78%이다.

네 번째 가설은 세 번째 종속변수의 자연로그 값을 종속변수로 둔 것이다. 가설의 검증을 위한 ln(1인당 임대료/단위면적)을 종속변수로 놓고, 독립변수를 사회주택 공급유형으로, 그 외 요인은 통제변수로 두어 분석을 실시하고, 그 결과를 종합하면 [표 26]과 같다.

[표 26] ln(1인당 임대료/단위면적)에 끼치는 영향분석을 위한 다중회귀 분석결과

구분	변수명	Coef	Std.Err	t	P> t	β		
독립 변수	토지임대부	-0.224	0.083	-2.71	0.007**	-0.128		
	빈집	0.221	0.048	4.59	0.000***	0.157		
통제 변수	입지 특성	지하철까지의 거리	-0.000	0.000	-4.26	0.000***	-0.107	
		공시지가	5.27	1.28	4.10	0.000***	0.127	
		토지공급자유형	-0.851	0.152	-5.58	0.000***	-0.217	
	건물 특성	대지면적	0.000	0.000	1.19	0.235	0.068	
		건축면적	-0.001	0.001	-1.24	0.216	-0.086	
		건폐율	0.003	0.003	1.08	0.283	0.042	
		경사도	dummy1	0.227	0.155	1.47	0.142	0.035
			dummy2	0.152	0.040	3.82	0.000***	0.103
		대지모양	0.131	0.058	2.24	0.025**	0.063	
	대지방향	-0.036	0.037	-0.97	0.334	-0.022		
	호실 특성	거주자	dummy1	-0.465	0.096	-4.84	0.000***	-0.141
			dummy2	-0.159	0.043	-3.74	0.000***	-0.110
		전용면적	-0.042	0.006	-7.24	0.000***	-0.611	
		1인당 전용면적	0.015	0.006	2.31	0.022**	0.193	
		거주인원	-0.579	0.083	-6.98	0.000***	-0.363	
		거주층	0.031	0.016	1.98	0.048**	0.053	
		룸쉐어 여부	-0.524	0.075	-6.99	0.000***	-0.279	
육실쉐어 여부	0.154	0.046	3.38	0.001**	0.087			
Observations				418				
F Value				135.35				
R-square				0.872				
Adj R-sq				0.866				

주: **/**는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

R-square 0.872로 설명가능하며, 토지임대부의 경우 리모델링 대비 95% 신뢰수준에서 유의미하게 ln(1인당임대료/단위면적)이 부의 관계를 보이며, 빈집의 경우는 99%신뢰수준에서 정의 관계를 보인다. 거주자의 경우는 제한이 없는 경우보다 남성전용이나 여성전용의 제한이 있는 경우가 값이 낮은 것으로 설명된다.

다섯 번째 가설의 검증을 위해 1인당 임대료/1인당 면적을 종속변수로 놓고, 독립변수를 사회주택 공급유형으로, 그 외 요인은 통제변수로 두어 분석을 실시하고, 그 결과를 종합하면 [표 27]과 같다.

[표 27] 1인당 임대료/1인당 면적에 끼치는 영향분석을 위한 다중회귀 분석결과

구분	변수명	Coef	Std.Err	t	P> t	β		
독립 변수	토지임대부	-9,318.78	2,983.01	-3.12	0.002**	-0.205		
	빈집	8,229.74	1,743.10	4.72	0.000***	0.224		
통제 변수	입지 특성	지하철까지의 거리	-9.830	2.163	-4.55	0.000***	-0.160	
		공시지가	0.002	0.001	5.31	0.000***	0.228	
		토지 공급자유형	-36,433.3	5,520.22	-6.60	0.000***	-0.358	
	건물 특성	대지면적	0.002	0.000	5.31	0.000***	0.228	
		건축면적	-75.83	26.45	-2.87	0.004**	-0.277	
		건폐율	98.34	90.33	1.09	0.28	0.059	
		경사도	dummy1	2,444.19	5,575.25	0.44	0.661	0.145
			dummy2	6,698.60	1,439.05	4.65	0.000***	0.173
		대지모양	3,871.22	2,115.19	1.83	0.068*	0.071	
		대지방향	-1,718.58	1,327.07	-1.30	0.196	-0.041	
	호실 특성	거주자	dummy1	-15,354.3	3,464.68	-4.43	0.000***	-0.179
			dummy2	-5,752.56	1,550.34	-3.71	0.000***	-0.153
		전용면적	-239.02	210.40	-1.14	0.26	-0.133	
		1인당 전용면적	-623.27	229.82	-2.71	0.007**	-0.315	
		거주인원	-10,979.0	2,987.95	-3.66	0.000***	-0.264	
		거주층	1,252.77	564.93	2.22	0.027**	0.083	
		룸쉐어 여부	-12,934.2	2,705.17	-4.78	0.000***	-0.265	
	육실쉐어 여부	6,928.36	1,641.95	4.22	0.000***	0.150		
Observations				418				
F Value				60.69				
R-square				0.754				
Adj R-sq				0.742				

주: **/**/*는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

1인당임대료/1인당면적은 토지임대부의 경우 리모델링 대비 95% 신뢰 수준에서 유의미하게 부의 관계를 보이며, 빈집의 경우는 리모델링 대비 99%신뢰수준에서 유의미한 정의 관계를 보여주고 있다.

지하철역까지의 거리가 1m늘어날수록 9,830원 저렴해 지는 경향을 보이며, 공시지가도 단위면적당 1원 늘어날수록 1인당임대료/1인당면적은 0.002원 증가한다. 거주인원이 1인 늘어날수록 1인당임대료/1인당면적은 10,979원 저렴해 지며, 거주층이 1개층 올라갈수록 1,253원 증가하는 것으로 보이는데, 이는 최대층 높이가 5층이기 때문에 나온 분석결과라 보인다.

마지막 가설의 검증을 위한 ln(1인당 임대료/1인당 단위면적)을 종속변수로 놓고, 독립변수를 사회주택 공급유형으로, 그 외 요인은 통제변수로 두어 분석을 실시하고, 그 결과를 종합하면 [표 28]과 같다.

[표 28] ln(1인당 임대료/1인당 면적)에 끼치는 영향분석을 위한 다중회귀 분석결과

구분	변수명	Coef	Std.Err	t	P> t	β		
독립 변수	토지임대부	-0.285	0.078	-3.65	0.000***	-0.224		
	빈집	0.188	0.046	4.13	0.000***	0.184		
통제 변수	입지 특성	지하철까지의 거리	-0.000	0.000	-5.04	0.000***	-0.166	
		공시지가	5.29	1.21	4.38	0.000***	0.176	
		토지 공급자유형	-0.917	0.144	-6.36	0.000***	-0.323	
	건물 특성	대지면적	0.000	0.000	1.26	0.207	0.094	
		건축면적	0.001	0.001	-1.42	0.158	-0.128	
		건폐율	0.002	0.002	0.85	0.393	0.044	
		경사도	dummy1	0.234	0.146	1.61	0.109	0.050
			dummy2	0.178	0.038	4.72	0.000***	0.165
		대지모양	0.123	0.055	2.23	0.026**	0.082	
	대지방향	-0.035	0.035	-1.00	0.316	-0.030		
	호실 특성	거주자	dummy1	-0.460	0.901	-5.08	0.000***	-0.192
			dummy2	-0.154	0.041	-3.81	0.000***	-0.147
		전용면적	-0.112	0.005	-2.18	0.030**	-0.240	
		1인당 전용면적	-0.018	0.006	-2.96	0.003**	-0.239	
		거주인원	-0.281	0.078	-3.6	0.000***	-0.243	
		거주층	0.032	0.015	2.20	0.029	0.767	
		룸쉐어 여부	-0.388	0.071	-5.48	0.000***	-0.285	
	욕실쉐어 여부	0.111	0.043	2.58	0.010	0.086		
	Observations				418			
F Value				71.91				
R-square				0.784				
Adj R-sq				0.773				

주: */**/**는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

99%신뢰수준에서 유의미한 자료를 보면 리모델링에 비해 토지임대부가 부(-)의 관계, 빈집의 경우는 정(+)의 관계를 보이며, 공시지가가 올라갈 수록 종속변수의 값도 따라 올라간다. 또한 경사도, 거주자, 거주인원, 방의 공동사용여부도 99%신뢰수준에서 유의미하며, 본 모델의 설명력은 78%이다.

2. 토지임대부 유형에서 토지공급자에 따른 분석

토지임대부 유형에서 토지공급자가 임대료에 끼치는 영향을 살펴보고자 하며, 앞장에서 설정한 가설은 다음과 같다.

- 토지임대부의 경우 토지공급자에 따라 1인당임대료에 차이가 있으며, LH의 경우가 금융지원 다양화(대출, 융자)로 인해 1인당 임대료가 저렴할 것이다.

[표 29] 통제 전 전체임대료(토지임대부)

(단위 : 원)

토지공급자	중간값	최대값	최소값	표준편차
LH	893,711.4	1,188,320	405,040	228,852.3
SH	511,816.7	905,120	196,600	189,352.1
평균	574,717	1,188,320	196,600	241,428.3

통제 변수 통제 전 전체 임대료를 보면 토지임대부 유형에서 LH공급토지와 SH공급토지의 전체 임대료는 중간값의 경우 LH가 893,711원 SH가 511,817원으로 분석되어 LH 공급토지의 경우가 전체 임대료가 비싼 것으로 판단된다.

[표 30] 통제 전 1인당 임대료(토지임대부)

(단위 : 원)

토지공급자	중간값	최대값	최소값	표준편차
LH	864,780	1,188,320	202,520	297,040.2
SH	336,817.8	667,320	63,550	120,796.5
평균	354,500.7	1,188,320	63,550	160,926.9

통제 변수 통제 전 1인당 임대료의 경우 LH 공급토지의 경우는 864,780원, SH 공급토지의 경우는 336,818원으로 LH 공급토지의 경우가 토지임대주택의 임대료가 비싸게 분석된다.

[표 31] 통제 전 토지공급자 유형에 따른 1인당 임대료

1인당임대료	Coef	Std.Err	t	P> t	β
토지공급자	-439,023.1	52,486.69	-8.36	0.000	-0.676
Observations	85		R-square	0.457	
F Value	69.96		Adj R-sq	0.451	

토지공급자에 따른 임대료를 보면 관측자료 85개의 데이터의 회귀분석 결과, 결정계수 0.457, 조정된 결정계수는 0.451이며, F값은 69.96, 그리고 유의 확률은 0.000로서 해당 회귀식이 종속변수를 설명하는데 유용하다고 할 수 있다.

[표 32] 통제변수 기초통계(토지임대부)

유형		중간값	최대값	최소값	표준편차	
입지특성	공시지가 (원/㎡)	LH	1,800,000	1,800,000	1,800,000	0
		SH	2,630,014	3,986,000	1,631,000	728079.8
건물특성	대지면적 (㎡)	LH	605	605	605	0
		SH	267.3	335.1	210	53.78
	건축면적 (㎡)	LH	362.11	362.11	362.11	0
		SH	158.40	198.05	125.37	32.14
	대지방향 (남향포함 0)	LH	0	0	0	0
		SH	0.15	1	0	0.36
호실특성	전용면적 (㎡)	LH	48.50	56.21	32.02	7.44
		SH	23.91	53.64	10.2	9.04
	거주인원	LH	1.14	2	1	0.36
		SH	1.24	2	1	0.43
	층수	LH	3.71	5	3	0.73
		SH	2.82	5	-1	1.27
	룸쉐어	LH	0.14	1	0	0.36
		SH	0.06	1	0	0.23
	욕실쉐어	LH	0.14	1	0	0.36
		SH	0.48	1	0	0.50

통제변수의 기초통계는 [표32]에서 볼 수 있듯이, 공시지가가 SH공급토지의 경우는 서울시에 위치하고 있기 때문에 LH 공급토지(경기도 위치)의 경우보다 공시지가가 비싸다. 대지면적의 경우는 LH경우는 조성토지로서 SH의 토지보다 대지면적이 크고 건축면적 또한 크다. 대지방향은 LH 공급토지의 경우는 전부 남향을 포함하고 있고, SH공급토지의 경우는 그렇지 않은 경우도 있었다.

호실 특성면에서 보면 전용면적 또한 LH 공급토지가 크고, 거주인원은 SH 공급토지의 경우보다 적었다. 층수는 SH 공급토지의 경우(2.82)보다 조금 높은 편이었으며(3.71), SH 공급토지의 경우는 지하층도 존재한 특징이 있었다. 방을 공유하는 경우는 LH경우가 약간 있었으며, 욕실 공동사용 여부의 경우는 SH가 더 많은 경향을 보이고 있다.

[표 33] 통제 후 토지공급자 유형에 따른 1인당 임대료

1인당 임대료		Coef	Std.Err	t	P> t	β
독립 변수	토지공급자	311,343.8	60,964.16	5.11	0.000***	0.4796
입지	공시지가 (원/㎡)	0.0811	0.0183	4.43	0.000***	0.2457
건물	대지면적 (㎡)	-6,961.62	2,860.40	-2.43	0.017**	-3.89
	건축면적 (㎡)	13,733.8	4,878.53	2.82	0.006**	4.620
	대지방향 (남향포함 0)	85,478.97	18,805.93	4.55	0.000***	0.119
호실	전용면적 (㎡)	15,872.52	683.83	23.21	0.000***	0.831
	거주인원	-349,029.5	274,209	-12.73	0.000***	-0.604
	층수	5,053.76	3,959.92	1.28	0.206	0.0258
	룸셰어	-204,640.7	22,141.75	-9.24	0.000***	-0.2177
	욕실셰어	80,865.9	30,424.73	2.66	0.010**	0.166
Observations		85		R-square	0.984	
F Value		444.19		Adj R-sq	0.981	

주: */**/**는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

통제 변수를 통제한 후 토지공급자 유형에 따른 1인당 임대료를 분석하면, 임대료는 99% 신뢰수준에서 유의미하게 SH 공급토지의 1인당 임대료가 정의 관계를 보임을 알 수 있다. 이는 대지면적이 LH공급 토지가 크고, 거주인원이 약간 더 상회하며, 공시지가가 낮은 결과라 볼 수 있다.

[표 34] 통제 후 토지공급자 유형에 따른 ln(1인당 임대료)

ln(1인당 임대료)		Coef	Std.Err	t	P> t	β
독립 변수	토지공급자	1.33	0.10	12.89	0.000***	1.01
입지	공시지가 (원/㎡)	2.96	3.10	9.54	0.000***	0.44
건물	대지면적 (㎡)	-0.21	0.00	-4.43	0.000***	-5.91
	건축면적 (㎡)	0.04	0.01	5.22	0.000***	7.15
	대지방향 (남향포함 0)	0.24	0.03	7.66	0.000***	0.17
호실	전용면적 (㎡)	0.03	0.00	27.10	0.000***	0.81
	거주인원	-0.75	0.05	-16.24	0.000***	-0.64
	층수	0.12	0.01	1.75	0.08*	0.03
	룸셰어	-0.41	0.04	-10.97	0.000***	-0.22
	욕실셰어	0.20	0.05	3.86	0.000***	0.20
Observations		85		R-square	0.99	
F Value		638.94		Adj R-sq	0.99	

주: ***/**/*는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

통제변수 통제 후 토지공급자 유형에 따른 ln(1인당 임대료)는 거의 모든 변수에서 1% 이내에서 유의미하게 분석된다. SH공급토지의 경우 1%범위 내에서 유의미하게 LH 공급토지의 경우보다 1.33비싼 것으로 분석되었고, 본 모형은 설명력은 99%로 설명된다.

[표 35] 통제 후 토지공급자 유형에 따른 1인당임대료/단위면적

1인당임대료/단위면적		Coef	Std.Err	t	P> t	β
독립 변수	토지공급자	9,964.84	2,252.06	4.42	0.000**	0.744
입지	공시지가 (원/㎡)	0.004	0.001	5.53	0.000***	0.549
건물	대지면적 (㎡)	-329.21	105.67	-3.12	0.003*	-8.91
	건축면적 (㎡)	606.02	180.22	3.36	0.001**	9.88
	대지방향 (남향포함 0)	2,347.29	694.70	3.38	0.001**	0.1586
호실	전용면적 (㎡)	-38.65	25.26	-1.53	0.13	-0.098
	거주인원	-13,816.15	1,012.95	-13.64	0.000***	-1.159
	층수	315.83	146.28	2.16	0.034*	0.078
	룸셰어	-2,176.58	817.93	-2.66	0.010	-0.112
	욕실셰어	2,706.80	1,123.91	2.41	0.019	0.269
Observations		85		R-square	0.948	
F Value		133.51		Adj R-sq	0.940	

주: ***/**/*는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

통제 후 1인당 임대료/단위면적을 보면 더욱 확연하게 분석되는데, SH공급토지의 경우가 LH공급토지에 비해 99%신뢰수준에서 정의 관계를 보이고 있다. 대지면적의 경우는 95%신뢰수준에서 유의미하게 면적이 1m²증가할 때마가 1인당임대료/단위면적은 329.2원 낮아지는 것으로 분석된다. 전용면적은 1m²커질 때 마다 38.65원 낮아지며, 거주인원은 1인 늘 때마다 13,816원 낮아지므로, LH 공급토지의 경우는 전용면적은 크고 거주인원은 SH공급토지에 비해 약간 상회한 경향을 보인다고 할 수 있다. 본 모델은 95%의 설명력을 보인다.

[표 36] 통제 후 토지공급자 유형에 따른 ln(1인당임대료/단위면적)

ln(1인당 임대료/단위면적)		Coef	Std.Err	t	P> t	β
독립	토지공급자	0.41	0.12	3.43	0.001-	0.466
입지	공시지가	1.59	3.62	4.39	0.000--	0.353
건물	대지면적	-0.017	0.006	-2.93	0.004-	-6.77
	건축면적	0.03	0.010	3.03	0.003-	7.20
	대지방향	0.07	0.37	2.00	0.05-	0.076
호실	전용면적	-0.82	0.05	-15.07	0.000--	-1.03
	거주인원	-0.82	0.05	-15.07	0.000--	-1.03
	층수	0.02	0.008	2.15	0.034-	0.06
	룸쉐어	-0.28	0.044	-6.35	0.000--	-0.22
	욕실쉐어	0.08	0.06	1.37	0.175	0.124
Observations		85		R-square	0.97	
F Value		208.27		Adj R-sq	0.96	

주: **/**는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

ln(1인당임대료/단위면적)의 경우는 SH공급토지의 경우 95%신뢰수준에서 유의미한 정의 관계를 보인다. 공시지가가 높을수록 ln(1인당임대료/단위면적)값이 커지고, 건축면적이 클수록, 층수가 한층 오를 때마다 그 값이 커진다. 설명력은 97% 보이고 있다.

[표 37] 통제 후 토지공급자 유형에 따른 1인당임대료/1인당면적

1인당 임대료/1인당면적		Coef	Std.Err	t	P> t	β
독립	토지공급자	10,470.42	2840.36	3.69	0.000 ^{***}	1.32
입지	공시지가	0.004	0.001	4.70	0.000 ^{***}	0.99
건물	대지면적	-355.01	133.27	-2.66	0.01 ^{**}	-16.20
	건축면적	655.15	227.29	2.88	0.01 ^{**}	18.01
	대지방향	2,193.83	876.18	2.50	0.01 ^{**}	0.25
호실	전용면적	-61.37	31.86	-1.93	0.06	-0.26
	거주인원	-2,475.22	1277.56	-1.94	0.06	-0.35
	층수	328.44	184.50	1.78	0.08	0.14
	룸쉐어	-6983.70	1031.60	-6.77	0.00 ^{***}	-0.61
	육실쉐어	2944.78	1417.51	2.08	0.04 [*]	0.49
Observations		85		R-square	0.76	
F Value		23.74		Adj R-sq	0.73	

주: ***/**/*는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

통제 후 토지공급자 유형에 따른 1인당 임대료/1인당면적의 경우는 SH 공급토지의 경우 10,470원 비싼 경우를 보인다. 대지방향의 경우는 남향이 포함되지 않은 경우가 비싼 경우를 보이는데, 이는 기초 통계를 살펴볼 때 SH공급토지인 경우가 남향을 포함하지 않은 경우가 많았는데, 서울시에 위치하고 있어 정방향의 남향포함 토지의 부족으로 보인다. 본 모델의 설명력은 76%이다.

[표 38] 통제 후 토지공급자 유형에 따른 ln(1인당임대료/1인당면적)

ln(1인당 임대료/1인당면적)		Coef	Std.Err	t	P> t	β
독립	토지공급자	0.500	0.177	2.83	0.006 ^{**}	1.12
입지	공시지가	1.90	5.31	3.58	0.001 ^{***}	0.84
건물	대지면적	-0.17	0.008	-2.10	0.040 [*]	-14.09
	건축면적	0.032	0.014	2.27	0.026 ^{**}	15.65
	대지방향	0.095	0.054	1.75	0.085	0.193
호실	전용면적	-0.004	0.002	-1.84	0.069	-0.278
	거주인원	-0.088	0.079	-1.11	0.272	-0.221
	층수	0.016	0.011	1.41	0.16	0.12
	룸쉐어	-0.43	0.06	-6.71	0.000 ^{***}	-0.67
	육실쉐어	0.12	0.09	1.39	0.169	0.365
Observations		85		R-square	0.71	
F Value		18.09		Adj R-sq	0.67	

주: ***/**/*는 각각 10%/5%/1%의 통계적 유의도 의미

1인당임대료를 1인당 면적으로 나누고 로그를 붙인 값의 경우, SH 공급토지의 경우가 LH 공급토지에 비해 95% 신뢰수준에서 유의미한 정의 관계를 보인다. 가장 높은 영향을 끼친 통제변수로는 룸쉐어 여부가 있으며, 그 다음으로는 공시지가의 여부가 큰 영향을 끼치고, 95% 신뢰수준에서 유의미하게 보인 변수로는 대지면적(0.040)과 건축면적(0.026)이 있고, 99%신뢰 수준에서 유의미한 영향을 보인 변수는 대지방향(0.085), 전용면적(0.069)이 있다.

제 5 장 결론

제 1 절 연구의 요약

기본적으로 지금까지 공급된 사회주택에 대한 기술통계를 분석하고, 임대료가 유형에 따라 어떠한 영향을 받는가를 분석하는 것이 본 연구의 목적이다.

기술통계를 살펴 본 결과 사회주택의 유형별 대지면적은 리모델링, 토지임대부, 빈집 순이며, 1인당 전용면적의 경우는 토지임대부, 리모델링, 빈집 순이다.

또한 입지특성으로 본 토지임대부 유형은 상대적으로 공시지가가 저렴한 지역에 위치하고 있고, 건물특성으로 보면 건축면적이 토지임대부가 가장 큰 경향을 보인다. 건폐율은 토지임대부가 가장 높다. 토지임대부의 경우는 대지면적과 건축면적이 상대적으로 크며, 경사도는 상대적으로 완경사에 위치하고 있으며, 대지모양도 타 유형보다 정방형에 가까운 모양을 띄고, 대지의 방향은 남향을 포함하고 있는 경우가 다른 유형보다 높아, 건물이 지닌 환경이 타 유형보다 우수하다고 볼 수 있다.

1인당 임대료의 경우 통제 변수 통제 전 중간값은 토지임대부의 경우 498,067원, 빈집은 329,902원, 리모델링형은 298,314원으로 가장 비싸게 분석되나, 통제 후 1인당 임대료를 보면 리모델링(기준)형에 비해 토지임대부 방식이 평균적으로 1인당 임대료가 95%신뢰수준에서 부(-)의 관계를 보여 유의미하게 저렴함을 알 수 있고, 리모델링 대비 빈집형은 평균적으로 1인당 임대료가 99%신뢰수준에서 유의미한 정(+)의 관계를 보임을 알 수 있다.

1인당임대료/단위면적의 경우 리모델링 대비 8,177원 95% 신뢰수준에서 부(-)의 영향을 보이며, 빈집의 경우는 리모델링 대비 99%신뢰수준에서 정(+)의 영향을 미친다. 1인당임대료/1인당 면적의 경우에는 1인당 부담하여야 하는 주거비 부담을 알 수 있는데, 통제 전 중간값을 보면 토지임대부는 20,677원, 빈집은 47,661원, 리모델링형은 37,706원이며, 통제

후에는 1인당임대료/1인당면적은 토지임대부의 경우 리모델링 대비 95% 신뢰수준에서 유의미한 부(-)의 영향을 보이며, 빈집의 경우는 리모델링 대비 99% 범위내에서 유의미한 정(+)의 관계를 보이는 것으로 분석되어, 1인당 면적대비 차지하는 주거비 부담률이 토지임대부 사회주택 유형이 낮음을 알 수 있다.

제 2 절 연구의 한계

사회주택, 사회임대주택 등 여전히 법적인 용어로 정착되지 못하여, 사회주택 정의에 따른 명확한 데이터의 정리가 되지 못한 아쉬움이 있다. 이는 향후 유형에 따른 공공의 재정지원 형태의 구분, 사회주택 주거기준의 도입, 사회주택 커뮤니티 시설의 관리 기준 마련 등 사회주택에 대한 통일된 기준이 연구되어야 한다고 본다.

실제로는 LH 공사의 경우는 매입임대, 건설임대 등의 다가구 주택을 매입 또는 건설하여 재임대 하거나 임대할 때 비영리 단체들이 운영하고 있음에도 불구하고, 공공이 운영만 할 뿐 공급에 직접적으로 참여하고 있지 않아, 사회임대주택으로 분류되지 못하는 경향이 있어 사회주택의 정의에 따른 데이터 수집에 한계가 있었다.

또한 주택의 임대료를 결정하는 요소에 대한 분석 중 부엌, 에어컨, 냉장고 등 가구의 풀옵션 여부에 따라 임대료가 달라질 것으로 보이는데, 분석에 사용된 도면만으로는 풀옵션여부를 파악하기 어려워 호실특성 여부의 통제 변수 분석에 어려움이 있었다. 이는 향후 실제 방문을 통하거나, 심층 인터뷰 등을 통해 사회주택의 임대료에 영향을 끼치는 타 변수의 검토가 필요하다고 보여 진다.

토지임대부의 경우에 있어서도 LH공급 토지의 경우는 리츠형 방식을 이용하여 공급하나, SH의 경우는 리츠형 방식으로 최근 공급되고 있으나, 임대료가 제시된 자료의 수집에 한계가 있어, 토지공급자에 따른 토지임대부 형식에 대해 임대료를 분석하는 데에는 동일 기준을 적용시킨 후 분석하지 못한 아쉬움도 있다.

최근에 서울시의 경우도 토지임대부 리츠형 방식을 도입하기 시작되고, 주택도시기금으로 재정확충을 하여, 서울시 사회주택 리츠 등의 방식이 활용되기 시작하여, 향후 데이터가 축적되면 동일 조건에서 토지공급자에 따른 임대료 분석이 진행되리라 보인다.

또한 LH 사회주택의 경우는 토지임대부 유형, 토지임대부 리츠형 유형 등이 시범적으로 진행되고 있으나, 아직 그 데이터 수가 축적되지 않고 현재 공급 중에 있는 경우가 많아 임대료 파악에 어려움이 있어 샘플수가 작아 향후 더 심도 깊은 연구를 위해서는 지속적인 데이터 축적이 필요할 것으로 여겨진다.

아직은 법적인 용어로 자리 잡히지 못하고, 사회주택 인증 기준에 대한 명확한 근거가 없는 사회주택임에도 불구하고, 사회주택은 공적인 영역과 민간영역의 협업이 이루어질 수 있고, 공동체를 활성화 시킬 수 있는 많은 장점을 지닌 주택으로써 각 지자체, 부처 간에 협업을 통해 대출 및 융자, 보조금 등의 기준을 마련하고, 공동체 활성화를 위한 기준 및 사회주택 기준을 일관성 있게 추진한다면 새로운 주택 공급의 형태로 자리 잡을 수 있으리라 생각된다.

참 고 문 헌

- 강세진 (2014), “주택의 사회적·경제적 속성, 그리고 사회주택”, 새사연 이슈진단, 새로운 사회를 여는 연구원.
- 강세진 (2014), “주택시장동향분석(1) : 80년대 이후 주택가격추세”, 새사연 이슈진단, 새로운 사회를 여는 연구원.
- 고정희외 1인 (2018), 한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구, 주택연구 제26권 2호.
- 권건우외 1인 (2016), 생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구, 주택연구 제24권 3호
- 김철호외 1인 (2014), 노변상가의 이미지가 상가임대료에 미치는 효과, 경영컨설팅 연구
- 박은철 (2018), 사회주택의 공공성과 공급운영자 지원방향, 서울연구원 도시공간연구실.
- 송선주외 2인 (2015), 민간임대주택의 임대료 영향요인에 관한 연구, 한국부동산분석학회
- 신은정·유선중,(2016), 세어하우스의 임대료 결정요인 분석, 한국지적정보학회지.
- 오세준외 2인(2015), 오피스 소유주체의 업종특성이 임대료에 미치는 영향, 한국부동산학회
- 여경수 (2018), 공공지원민간임대주택의 법률상 쟁점, 일감부동산법학 제17호
- 이지영외 4인 (2018), 2018년 서울특별시 사회주택 사업자 현황조사 및 개선방안, 서울: 사회주택종합지원센터.
- 이광석 외 3인 (2015), 민간임대주택 사업 활성화를 위한 토지임대부제도의 문제점과 개선방향, 한국도시설계학회지.
- 장태일 (2006), 중대형 민간임대주택 사업 참여에 대한 재무적 투자자 특성 분석 연구, 주택연구 제14권 제2호.

정창무외 1인 (2008), 지역교통여건이 오피스 임대료에 미치는 영향,
대한교통학회지 제 26권 제6호

정의철외 1인 (2013), 패널자료를 이용한 청년가구원의 가구형성 결정
요인 분석, 주택연구 제21권 2호

조주현 (2002), 부동산학개론, 건국대학교출판부.

최경호 (2018), 사회주택 쟁점과 향후과제, (사) 한국사회주택협회.

서울특별시(2014), 서울시 사회적 경제 발전 5개년 계획, 서울특별시사회적
경제센터.

서울특별시 (2016), 서울시 사회주택 평가 연구용역 (1단계), 서울시
사회주택종합지원센터.

서울특별시 (2016), 서울시 사회주택 주거실태 및 사업프로세스 연구,
서울시 사회주택종합지원센터.

서울특별시 (2018), 서울시 사회주택 공급활성화를 위한 과제와 제언,
서울시 사회주택포럼.

서울특별시 (2018), 사회주택의 전국적 확산을 위한 정책방안 모색, 2018
사회주택 포럼

한국사회주택협회(2017), 함께 만드는 사회, 더불어 사는 주택, 2017 한국
사회주택협회 백서

KMAC (2017), LH 주거복지사업 장기추진전략 수립 용역보고서.

김란수 (2012), 한국형 주택협동조합의 사회·경제적 실행 가능성과 제도
개선방안 연구, 세종대 박사.

김수림 (2017), 한국 사회주택의 공급 및 운영에 대한 실태, 전북대 석사.

김찬우 (2017), 세계 도시의 오피스 임대료 결정요인에 관한 연구, 서울대 석사.

방영철 (2015), 혁신도시의 조성이 주변 지역의 주택가격에 미치는 영향,
대구대 석사.

이병관 (2017), 임대주택 유형별 특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향
연구, 서울대 석사.

이선미 (2017), 수요자 중심의 사회참여형 임대주택에 관한 연구, 중앙대 석사.

임윤환 (2015), 단독주택 소유가구의 주택개량행태와 결정요인, 서울대 박사.

조성문 (2017), 사회적 경제조직의 임대주택 개발 정책의 적정성, 서울대 석사.
조혜민 (2017), 제2섹터 사회주택공급 정책과 성과에 관한 연구, 서울대 석사.
LH (2018), 사회임대주택 시범사업 민간사업자 공모지침서.

Hansmann, H. (1980), The Role of Nonprofit Enterprise, Yale Law Journal.
Salamon, M. L, (1992), America's nonprofit sector: A promoter. New York:
The Foundation center.
UNECE(United Nations Economic Commission for Europe) (2015), Social
Housing in the UNECE Region : Models, Trends and Challenges.
Martin, P. (2016), Evaluation Disability Accessibility in the Social Housing
Sector. Dissertation of University of Central Lancashire, UK.

Abstract

An Analysis of the Impact of Social Housing Supply Types in Rental Price – A Study on the Type of Land Rental Housing –

LIM SU JEONG

Department of Public Enterprise Policy

The Graduate School of

Public Administration

Seoul National University

Housing has been perceived as a "ownership" concept, because it has been seen as a major asset to the working class as its price has risen along with continuous economic development. However, since the 2008 financial crisis, housing has been transformed from "ownership" to a "residential" concept as housing costs have expanded due to soaring lease prices and steep monthly rent. In addition, rental housing, which had been provided with public funds, had lower income compared to the huge construction costs, leading to

poor public sector conditions, resulting in the need for 'social housing', a form of housing that was co-opted by the public and the private sector.

In the case of Korea, from around 2012, problems concerning youth housing, urban regeneration, and limitations of public rental houses were started at the private level, with social economic players and academia, including non-profit unions and cooperatives, and experimental models were attempted. The Seoul Metropolitan Government enacted in 2015 「An ordinance on the support of the revitalization of social housing in Seoul」, which helped social economic organizations to supply non-profit rental housing. The concept of social housing has been introduced since February 2004 when the government announced a plan to expand housing welfare for low-income people and then supplied "purchased rental housing" from around 2004 and managed it by public and then managed by a nonprofit organization. Afterwards, the government announced '17.10.17 「Measures to revitalize the social economy」, and announced 「Revitalizing the supply of rental housing (social housing) by social economic entities」 in the '17.11.29 Housing Welfare Roadmap' to solve blind areas of public sector support by fostering social economic entities such as social enterprises and social cooperatives as rental housing supply and operation entities.

There is no clear legal definition for social housing yet, but through prior research and overseas cases, 'social housing' is ① for the purpose of improving the housing welfare of the working class and the weak, ② The social, economic, and non-profit entities that receive public support ③ Based on the participation of occupants and regions and strong solidarity ④ good quality housing for supply and operation.

In the end, social housing is a non-profit housing provided through public-private partnerships, which is supplied and operated by private entities, but since public support is provided in the land, finance and other sectors, it can be regarded as meaning housing with a strong public nature, such as rent and restrictions on the qualifications of tenants.

In addition, although there have been analyses of rental rates in Sharehouses and rental rates in general housing prices, social housing supplied from 2015 was deemed to require analysis of rental rates for social housing that has been emerging since 2015 and the social housing supply types were divided into land rent, empty housing, and remodeling types and rent analysis according to type.

The results of the technical statistics show that the land rentals have relatively large land area and building area, the slope is relatively located in gentle slope, the land shape is closer to a square shape than other types, and the south-including rate of land direction is higher than other types, so the environment of the buildings can be considered better than other types. In addition, the results of regression analysis according to the type of social housing supply showed that the rental fee per person was low in the order of remodeling, empty housing, and land rentals before control variables were controlled, but after controlling the control variables and performing regression analysis, the rental fee per person is 44,298 won cheaper at 95 percent confidence level than the land lease method.

In the case of land rentals, the area per person is the widest and share rates of the room and bathroom are small, and the room characteristics show that it is superior and inexpensive in terms of living environment.

The results of the analysis of the rental fee per person/unit area show that the type of land rentals shows a negative relationship at 95% confidence level compared to the remodeling, and the type of empty house shows a defined relationship at 99% confidence level compared to the level of remodeling, indicating that the rent is high for empty houses. In addition, the rental fee per person/the area per person was actually analyzed based on the per-capita housing cost burden ratio, and the results showed a significant negative relationship at 95% confidence level compared to remodeling for land rentals and a significant definition relationship at 99% confidence level for empty houses. In addition, for a semi-logarithmic function, the result is simple to interpret, since the value of the estimated coefficient shows an approximation of the rate of change in property prices due to changes in the characteristic.

In terms of land suppliers, the research was conducted based on the assumption that the rental fee would be low because of active financial support for LH land. In the pre-control technical statistics, the method of land lease of LH-supplied land was set to be expensive for each person, but the analysis after controlling the location, building and real estate characteristics resulted in a significant per-capita rent analysis within the range of 1%. This can be seen as the result of the analysis, as financial support varies depending on the land supply subject, the land supply area is large for LH supply land, the number of rooms jointly used is slightly higher, and the public land price is lower than that of Seoul City's supplied land. As a result, for social housing viewed as per-capita rent it is judged that land rental method in LH-supplied land should be considered in the case of social housing because of its low per capita rent expenditure and good living environment. However, it is

believed that there will be clearer results only when the amount of public support and financial support conditions are controlled by the data base according to the type of social housing supply. Therefore, additional research is required as the discussion on the expansion of additional data and the establishment of social rental housing system is needed.

key words : Social housing, Land Rental housing, non-profit organizations, LH social housing, SH social housing, social enterprise

Student Number : 2018-25472