

도심형(역세권) 공공임대주택의 수요특성 사례 분석

이창무* · 최소의** · 박한** · 박환용***

Demand Characteristics of Public Rental Housing Near a Double-Crossing Subway Station

Chang-Moo Lee* · So-Eui Choi** · Han Park** · Hwan-Yong Park***

요약 : 정부는 도시외곽지 택지개발을 통한 주택공급 대신에 더 많은 사람들이 CBD 인근에 거주하여 직주근접에 따른 교통비용 감소와 대중교통이용을 장려하기 위해 도심지역이나 교차역세권 지역에 도심형 임대주택 공급을 확대할 계획이다. 최근 출생률 감소에 따른 출산장려를 위해 신혼부부에 대한 정책적 고려의 필요성이 대두되며, 1인가구의 증가로 이들 계층에 대한 정책적 관심이 늘어남에 따라 역세권 고밀복합지구 내 공공임대주택의 주요 정책대상은 신혼부부와 1인가구가 고려되고 있다. 그러나 이들 계층은 그 특성이 상이하여 동일한 공급기준으로 임대주택을 공급하기에는 한계가 있다. 이에 본 연구는 도심형 임대주택에 대한 각 정책대상과 비교대상인 일반가구의 계층별 수요특성을 파악하고, 이를 통해 수요 맞춤형 공급을 위한 토대를 마련하고자 한다. 본 연구의 결과, 대중교통중심개발(TOD) 개념의 고밀복합지구 내 역세권임대주택의 가능성이 보이며, 청장년 1인가구는 소형의 오피스텔 형태의 고밀의 주거유형을 선호하며 노령층은 상대적으로 다세대 주택과 같은 중밀의 주거를 선호하는 것으로 나타났다. 전체적으로 상당한 수요가 존재하는 것으로 파악되어 정책대상과의 선별기준에 대한 강화가 요구되는 것으로 분석되었다.

주제어 : 대중교통중심개발, 공공임대주택, 주택수요, 1인가구, 신혼가구

ABSTRACT : The government recently introduced a legislation to encourage high density developments near double-crossing subway stations. The main goal of the legislation is to encourage more people to live near CBD(Central Business District) and subway stations, and to use public transportation. Construction of public rental housing was mandated as a mean of levying a significant portion of development profits from high density development projects. The main target groups for the public housing are designated as newly-married couples and single-resident households. The new approach is quite different from the conventional public housing developments that have utilized isolated patches in suburban areas. Therefore, we do not have sufficient information on the demand characteristics of the new target groups for public housing at highly accessible sites. This study performed a thorough survey for the target groups and a comparative group. The survey results show that an approach that the design scheme based on a gradual increase of population density toward the subway station is feasible. Also, it demonstrates that young single-residents prefer small officetel

* 한양대학교 도시공학과 교수(Professor, Department of Urban Engineering, Hanyang University)

** 한양대학교 도시공학과 석사과정(Graduated student, Department of Urban Engineering, Hanyang University)

*** 경원대학교 도시계획과 교수(Professor, Department of Urban Planning, Kyungwon University),

Corresponding Author (E-mail: hwanpark@kyungwon.ac.kr, Tel: 010-3103-5281)

style of housing near a subway station, while elderly single-resident households prefer midium density housing.

Key Words : TOD, public rental housing, housing demand, one person household, newly-married household

I. 서론

현재 정부는 도시 외곽지 택지개발을 통한 주택공급을 지양하고, 도시재생 활성화를 통한 도심지내 주택공급을 확대할 계획이다. 2009년 1월, 국토해양부 보도자료에 의하면 도심지 역세권에 직장인·신혼부부 등 1~2인 가구를 위한 소형주택을 공급하기로 하였다. 이에 새로운 재정비촉진지구(가칭 역세권 고밀복합개발지구) 유형을 신설해 지구지정 요건 완화, 용도지역 상향, 용적률 완화 등의 인센티브 부여를 통해 올해부터 2018년까지 약 12만호의 주택을 공급하기로 발표하였다. 도심형(역세권) 임대주택은 도심지역이나 교차역세권 지역에 서민의 주거안정을 위해 조성하는 임대주택의 한 유형으로서 과거 도시의 외곽지역이나 그린벨트 해제지역에 조성되는 대규모의 임대주택과 차별되는 특성을 가지고 있다.

이러한 정책적 의지에도 불구하고 역세권 고밀복합지구의 구체적인 모습에 대하여는 여전히 논의와 연구가 진행되고 있는 상황이다. 특히 역세권 고밀복합지구에 주요한 공급주택 유형으로 고려되고 있는 임대주택의 특성에 대하여도 명확한 그림이 제시되지 못하고 있다. 다만 주요 정책대상자로서 1인가구, 신혼가구 및 노령가구가 논의되고 있다.

그러나 현재 논의되고 있는 주요 정책 대상자인 1인가구, 신혼가구, 노령가구는 각각의 가구특성이

상이하며 동일한 공급기준으로 임대주택을 공급하기에는 한계가 있다. 따라서 본 연구에서는 도심형(역세권) 임대주택의 정책대상 그룹별 수요특성 분석을 하기 위하여 도심형(역세권) 임대주택의 가상적인 공급 가능지를 임의로 선택한 뒤 수요설문조사를 통해 각 정책대상 계층별 임대주택의 주택유형, 규모, 점유형태, 임대료 및 제약조건에 따른 수요특성을 분석하였다. 이를 통해 도심형(역세권) 임대주택의 정책대상 그룹별 수요특성을 파악하여 수요맞춤형 공급방안을 모색하고자 한다.

II. 선행연구 검토

1. 기존 공공임대주택의 문제점

주택부문에 공공의 역할은 지불능력이 부족하여 시장기능을 통해서는 일정수준 이상의 주거수준을 유지할 수 없는 계층에게 사회 복지적 차원에서 이들의 주거수준과 생활안정을 지원하는 것이다(하성규·설혁, 2005). 이러한 목적으로 공급되는 공공임대주택은 시대별로 그 명칭과 특징이 지속적으로 변화하였으며, 각 시대별 요구사항을 수용하기 위하여 발전되어 왔다. 이러한 공공임대주택에 대한 평가는 여전히 적지 않은 개선을 요구하고 있다.

특히 저소득층 계층의 집단화에 따른 사회적 병리현상에 대한 우려는 특히 영구임대주택의 공

급방식에 대한 논란을 불러일으켰고, 이와 같은 사회적 배제를 해결하기 위한 사회적 혼합에 대한 시도가 이루어지고 있다(하성규·서종녀, 2006). 이후 발전된 형태로 공급된 국민임대주택에 대한 입주자 평가에서 국민임대주택은 입주자의 이전 주거지에 비해 주거환경이 확실히 개선되었으나 여전히 교통시설, 시장, 관공서, 학교 등 공공시설은 충분하지 못한 것으로 나타나 여전히 개선의 여지가 많은 것으로 인식되고 있다(진미윤, 2003).

특히 공공임대주택(입주자)를 대상으로 주변 근린생활시설 및 물리적 환경에 대한 주거만족도를 조사한 배순석 외(2006)의 연구결과에서는 특히 대중교통이용에 대한 불만이 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 이들 단지가 도시의 외곽지역에 입지하고 있거나 신규개발에 따른 교통이용체계가 확립되지 못했기 때문이다. 또한 일반임차가구와 국민임대주택가구의 주거만족도를 다양한 항목으로 비교분석한 진정수·최수(2005)의 연구에서도 두 계층사이에 가장 큰 편차를 보이고 있는 것은 대중교통항목으로 나타났다.

이처럼 국민임대주택은 입지조건상 도심보다는 도시근교나 외곽지역에 입지하여 수요자들의 입주를 저해하는 요인으로 작용하였다. 이를 통해 공급비용의 경감효과는 나타났지만, 교통비용을 비롯한 부대비용의 증가로 그 효과가 사회적으로는 상쇄되었다. 이처럼 공급자 위주의 정책은 수요자들의 실질적인 요구나 특성을 충분히 반영하지 못하고 있는 실정이다.

임대주택 수요자들은 대부분 근로소득을 통해 가계를 유지하고 있기 때문에 임대주택의 택지는 도심과 거리가 가까운 곳이나 대중교통의 이용이

용이한 역세권 등에 입지를 희망할 것으로 예상할 수 있다. 그러나 공공재정부족과 임대료규제로 인한 사업성 결여는 이러한 입지에 대한 선택을 더욱 어렵게 하고 있다(진정수·최수, 2005).

입지와 관련된 논의 이외에도 공급되는 공공임대주택의 유형에 대하여도 적지 않은 논란이 있어왔다. 특히 과거처럼 가족단위의 가구를 주 대상으로 공급이 이루어지는 것에 대한 지적이 많았다. 주택산업연구원(2007)은 1인가구의 급격한 증가에 따라 1인가구의 주택수요특성에 부합하는 소형 공공임대주택의 공급 필요성을 제시하고 있다. 또한 박신영 외(2006)는 노령가구의 증가에 따른 주택정책의 질적인 변화에 대한 필요성을 논의하고 있다.

2. 역세권 임대주택 공급의 필요성

1990년대 정부의 신도시개발 정책에 의해 주도된 시가지지역의 견잡을 수 없는 고밀 확산은 수도권권의 실질적인 활동패턴을 분산된 형태로 전환시키는 데 실패하였다. 이 문제점의 해결 대안 중 현실화된 계획기법이 기존 시가지 내 TOD(Transit Oriented Development) 개발이라고 할 수 있다. 역세권의 개발활성화를 통한 주택공급 확대방안은 직주근접을 통한 교통비용 및 개발 면적의 감소효과와 대중교통 이용률 향상효과 등 여러 가지 측면에서 사회적 비용을 최소화하고, 편익을 최대화할 수 있는 대안으로 판단된다(이창무 외, 2007).

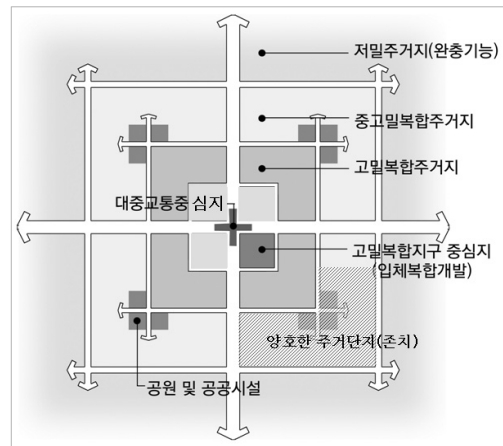
특히 저소득층일수록 부업 등 인근지역에서의 소득을 창출할 수 있는 여건이 마련되어야 하며, 직장에 다니는 경우 근무지에서 너무 멀리 떨어져

1) 배순석 외(2006)는 서울변동 3단지(영구임대주택), 서울변동 4단지(공공분양), 서울신내10단지(영구임대+공공임대), 서울신내11단지(공공분양), 수원매탄4지구6블럭(공공분양), 수원매탄6지구(국민임대), 수원율전1블럭(공공분양), 수원율전2블럭(국민임대), 수원매탄5지구(공공분양+공공임대), 서울천연지구(공공분양+공공임대) 등을 대상으로 임대주택세입자 가구특성, 주거특성, 주거만족도, 이주 의사 등을 조사하였다.

있을 경우 교통비 부담 및 통근시간의 과다소요 등으로 공공임대주택을 선택하기 어렵게 되는 현상이 나타나므로 국민임대주택의 입지선정 시 거주자의 직장과의 접근성을 고려하고 인근 지역의 소득창출기회 정보 등을 제공하여 자족성을 높여야 한다(남영우·최민섭, 2007). 이러한 문제점을 해결하기 위한 임대주택 공급형태가 기존의 신규 택지개발사업과 함께 이루어지던 형태에서 도시재생사업과 연계된 형태인 역세권 고밀복합지구이다. 이는 도심지역의 주택공급을 위한 제도로서, 재정비촉진지구의 새로운 유형이다. 해당 재정비촉진지구에서는 역세권 개발을 활성화하기 위해 주어지는 인센티브의 일정부분을 개발이익 환수의 개념으로 임대주택의 공급이 요구되고 있다.

고밀복합지구는 대중교통 및 역세권을 중심으로 반경 500m 내 보행권역을 지구기준으로 설정하며 역사에서 멀어질수록 개발밀도가 점차적으로 낮아지고, 용도의 혼합비율도 주거의 비율이 증가하는 형태로 그 개념적인 토지이용계획이 제시되고 있다. <그림 1>은 그러한 개념을 담은 주거형 고밀복합지구의 예시적 개념도이다. 대중교통 중심개발(TOD) 개념의 고밀복합지구 도입 시, 대중교통 접근성에 대한 선호도가 높은 젊은 계층 수요의 흡수가 가능하고, 노령계층의 이동안정성의 확보가 가능할 것으로 기대된다(구자훈 외, 2008).

역세권 임대주택의 주요한 대상계층인 저소득층 차가 거주 1~2인 가구수는 2010년 이후 2030년까지 총 25만 가구 정도 증가할 것으로 전망된다(이창무·김진유, 2009). 이와 같은 1~2인 차가 가구의 증가분 중 많은 비중을 노령 1~2인 가구가 차지할 전망이다.



<그림 1> 고밀복합지구의 토지이용계획 예시

그러나 현재 주택공급체계에서는 1~2인 가구 및 노령가구의 증가에 대응하는 주택공급체계가 정립되어 있지 못하다. 본 연구에서는 1인가구, 신혼가구, 노령가구를 도심형(역세권) 임대주택의 정책적 대상자로서 논의하고자 한다.

3. 지불의사금액 분석방법론

공공재 성격을 지닌 국민임대주택 입주자의 지불의사금액을 도출할 수 있는 적절한 분석방법에는 PSM(Price Sensitivity Meter)과 CVM(Contingent Valuation Method) 등이 있다. 이 중 PSM은 소비자들은 어떤 제품에 대해 기꺼이 지불하고자 하는 적정가격대(Reasonable or acceptable range of price)를 가지고 있으며, 이러한 적정가격대는 재화의 가격의 범위를 결정한다고 가정한다.

PSM을 이용하기 위한 설문은 다음의 4개의 (too cheap cheap, expensive, too expensive) 가격에 대한 항목으로 구성된다.²⁾ PSM 교점은

2) 여기서 too cheap은 너무 싸서 제품의 품질이 의심되는 가격으로 소비자가 응답한 가격 이하의 제품가격이 제시되었을 때는 구매하지 않는 가격, cheap은 제품의 가격에 대해 적정하다고 여기는 수준의 가격이며, expensive는 제품의 가격이 비싸기는 하지만 구매할 수 있는 가격, too expensive는 너무 비싸서 제품의 품질이 아무리 좋아도 구매하지 않겠다는 가격이다.

too-cheap과 expensive의 가격 교점인 PMC(한계 하한가격점, Point of Marginal Cheapness), too-cheap과 too-expensive의 가격 교점인 OPP(최적가격점, Optimal Price Point), cheap과 expensive의 가격 교점인 IPP(무차별가격점, Indifference Price Point)와 too-expensive와 cheap의 가격 교점인 PME(한계상한가격점, Point of Marginal Expensive)이다(〈그림 3〉 참조). 이때, 적정가격 범위는 IPP와 OPP지점의 범위가 되며, 소비자가 수용가능한 수용가능 가격범위는 PMC와 PME 내의 범위가 된다(Westendorp, 1976).

또한 CVM은 공공재 또는 환경재의 가치측정 방법으로 가치를 측정하고자 하는 공공재 또는 환경재와 관련된 최대지불의사액을 직접 이끌어내는 것이 그 특징이다(Mitchell and Carson, 1989; Arrow et al., 1993).

CVM의 실증연구에서 주로 사용되는 지불의사 유도방법은 개방형 질문법(open-ended question), 입찰게임(bidding game), 지불카드법(payment card), 양분선택형(DC, dichotomous choice) 질문법 등이 있다. 최근 대부분의 연구들은 이 중에서 Hanemann(1984)에 의해 알려진 후 널리 사용되어 온 양분선택형 질문을 주로 사용한다. 특히 양분선택형 질문유형 중에서 한 번의 질문만 하는 단일경계 양분선택형(SBDC, single-bounded dichotomous choice) 질문유형보다는 Hanemann(1985)에 의해 제안된 이중경계 양분선택형(DBDC, double-bounded dichotomous choice) 질문유형이 실제 CVM 연구에서 널리 사용되고 있다.

이중양분선택형 질문은 응답자에게 주어진 활

동에 대한 제시된 금액을 수용할 것인지 아니면 거절할 것인지를 묻는 방법으로 각각의 응답자들은 두 개의 금액을 제시받게 되고 따라서 두 개의 응답이 모두 YES인 경우(YES-YES), 두 개의 응답이 모두 NO인 경우(NO-NO), YES 이후에 NO가 뒤따르는 경우(YES-NO), NO 이후에 YES가 뒤따르는 경우(NO-YES)와 같이 4개의 결과가 나올 수 있다. 이중양분선택형 질문법의 경우 응답자가 대답하기 용이하므로 응답률이 높고, 출발점 편이나 설문조사원 편이에 의한 영향이 적으며 비합리적 지불의사가 발생할 가능성이 적고, 응답자의 전략적 행위를 줄일 수 있다.

III. 역세권 임대주택 수요 설문조사

1. 설문조사 대상자 선정

본 연구에서는 설문조사를 통해 도심형(역세권) 임대주택의 수요특성을 분석하였다. 설문조사 대상자는 도심형(역세권) 임대주택 소요계층인 본 사업 예상지 및 인근지역과 수요영향권 내 무주택 중·서민층 가구³⁾이다. 본 연구의 정책 대상 그룹은 크게 연령별, 가구구성원으로 구분하였다. 연령에 따른 구분은 청장년층을 20세~64세, 노령층을 65세 이상으로 하였다. 또한 가구구성원수에 따라 1인가구와 2인가구를 구분하였고, 3인 이상일 경우는 연령계층 구분 없이 일반가구로 분류하였다. 한편, 신혼부부가구는 남자는 36세, 여자는 34세 이하⁴⁾의 기혼일 경우 따로 분류하여 신혼부부가구를 구성하였다.

최종적으로 각 그룹은 청장년 1인가구, 청장년

3) 소득 6분위 이하인 가구를 대상으로 하였으며, 통계청 자료 기준 2008년 3/4분기 근로자가구의 월평균 가계소득이 10분위 중 6분위에 해당하는 금액은 약 364만원이다.

4) 통계청 자료 기준 서울시 2007년 평균초혼연령 남자 31.5세, 여자 29.0세임. 이 연령을 기준으로 5년 이내 기혼가구를 신혼부부가구로 설정한다.

〈표 1〉 그룹별 권역별 도심형(역세권) 임대주택 유효설문 부수

구분	청장년 1, 2인		신혼부부		노령 1, 2인		일반	
	0~5km	5~10km	0~5km	5~10km	0~5km	5~10km	0~5km	5~10km
부수	181	189	72	78	180	190	111	118

2인가구, 신혼부부가구, 노령 1인가구, 노령 2인가구, 일반가구(세대주포함 가구원수 3인 이상)로 구분하였다.

2. 설문조사 대상지 선정

행정구역별 청년층(15~34세)과 노령층(65세 이상) 비율이 높은 곳, 공동주택 대비 비공동주택 비가 높은 곳, 행정구역별 자가 대비 차가 비가 높은 곳, 지하철 2교차 이상인 곳, 개발잠재밀도가 충분한 곳을 설문조사 대상지 선정 기준으로 하여 성동구 군자역 역세권을 설문조사 대상지로 선정하였다. 설문조사권역의 설정은 임대주택 누적 주수요의 50%를 포괄하는 범위로 10km를 적용하였다.

진정수·최수(2005)의 연구에서는 52%의 누적주수요가 반경 10km 이내에서 이주한 것으로 나타났으며, 김진유 외(2006)의 연구에서도 서울 도봉지구의 평균이주거리가 11.7km에 이른다. 따라서 본 연구에서도 도심형(역세권) 임대주택 1차 수요추정범위를 반경 10km로 적용하였다.

3. 설문조사 대상지 현황

군자역 중심 대로변에 일반상업지역이 분포하고 있고, 일반상업지역 내에는 저층의 상업용도 건물이 존재하며, 최근에는 10층 이상의 오피스

건물이 입지하고 있다. 일반상업지역 안쪽으로 제3종 일반주거지역이 분포하며, 제3종 일반주거지역 주변으로는 제2종 일반주거지역 및 제1종 일반주거지역이 분포하며 3~4층의 다가구, 다세대 및 연립주택이 입지하고 있다.

2008년 12월 현재, 서울 평균 아파트 전세가격은 3.3㎡당 607만원 수준이다. 광진구의 평균 아파트 전세가격은 서울 평균보다 약간 높은 632만원 수준인데 반하여, 대상지를 포함한 행정구역 중 군자동과 중곡동은 평균 아파트 전세가격이 광진구 능동은 해당 행정구역내 기존 아파트가 존재하지 않아 관측 불가하였다.

4. 설문조사 개요

설문조사기간은 2009년 1월 20일부터 2009년 1월 30일이었으며, 설문조사 유효부수는 총 1119부이다. 조사지역은 설문조사 대상지인 군자역 반경 10km에 해당하는 1차 수요권역 내로 한정하였다. 본 설문조사는 정책대상자별 차별화된 수요특성을 도출하는 것을 목적으로 각 정책대상그룹별 권역별 충분한 유효설문응답의 수가 확보되고, 그룹별 모수를 적용하여 수요총량을 도출할 수 있도록 표본층화추출법을 선택하였다.

설문조사 방법은 사전교육을 받은 조사원이 일대일 대면 질문방법으로 조사하였으며, 조사원별 설문부수의 10%를 무작위 추출하여 전화 확인하여 설문조사에 대하여 검증하였다.

설문 내용은 군지역 임대주택의 입주희망, 선호 임대주택 형태, 면적, 점유형태 등 임대주택 관련 사항과 조사자의 교육수준, 월소득, 금융자산, 부동산자산, 부채 등의 응답자의 사회·경제적 특성을 조사하였다. 또한 임대주택 형태제한, 면적제한, 주차비용 징수의 제약조건에 따른 군지역 임대주택 거주의향을 조사하여, 제약조건에 따른 입주율 변화를 알아보았다.

설문조사시 희망 임대료 수준을 측정하기 위해 전세, 보증부월세, 완전월세의 세 가지 가격리스트를 사용하였으며, 보증금과 월세 두 개의 가격으로 구성되는 임대료의 수준을 단일 변수로 표현하기 위해 2008년 3/4분기 광진구 아파트의 전세가, 보증부월세의 보증금과 월세가격이 포함된 부동산114(주)의 시세자료를 이용하여 전월세전환율⁵⁾을 도출하였다. 도출된 전월세전환율 8.5%를 시장전월세전환율로 가정하여 전세로 환산하여 분석하였다.

본 연구에서는 수요탄력성의 도출로 연결될 수 있고 상대적으로 분석이 손쉬운 PSM을 통해 지불의사금액을 도출하였다. 노령가구 설문 시에는 PSM을 통한 설문지의 어려움이 있으므로 보조적으로 응답자가 대답하기 용이하며, 응답률이 높은 이중양분선택형 질문법을 이용하였다. 설문제시금액은 PSM과 이중양분선택형 질문법 모두 동일한 테이블에서 제시하였으며, 설문대상자가 입주 희망하는 면적과 점유형태를 바탕으로 한 각각의 가격을 높이거나 낮추어서 초기 질문 가격을 설정하였다.

임대료에 따른 수요탄력성 분석은 UTP (Unique Target Point) 기법, 즉 PSM 설문을 통해 도출된 네 개 가격의 평균을 구매로 이어지는 적정가격

(UTP)으로 설정하고 적정가격의 누적구매비용 곡선(수요곡선)을 도출하였으며 이에 기초하여 임대료 변화에 따른 수요탄력성을 추정하였다. DBDC는 선형로지스틱을 이용하여 수요탄력성을 추정하여 적용가능한 임대 가격에 대해 입주를 포기하는 비율을 추정하였다.

IV. 임대주택 입주희망자의 수요특성 분석

1. 군지역 임대주택 입주의사 분석

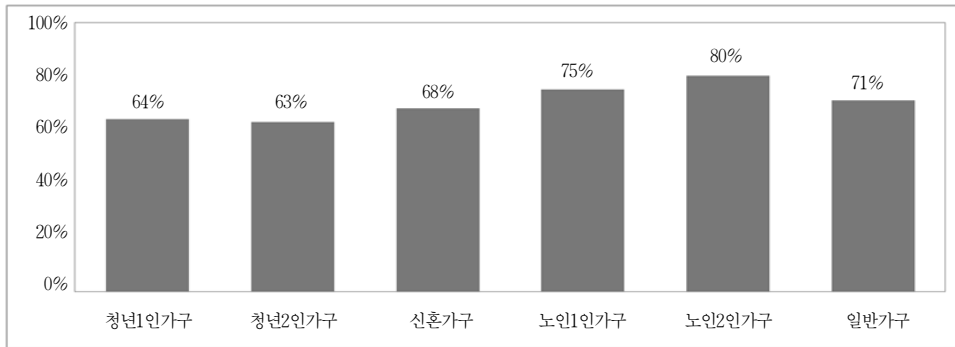
군지역 임대주택 입주의사 비율을 그룹별, 소득 분위별, 직업별, 거주지와 군지역과의 거리에 따라 분석하였다. 먼저 그룹별로 분석하면 노령 2인가구가 80%로 가장 높은 비율을 나타냈으며, 그 다음으로는 노령 1인가구가 75%로 높게 조사되었다.

소득 분위별로는 소득 1분위와 소득 2분위계층에서 도심형(역세권)임대주택의 입주희망률이 각각 78%와 86%로 가장 높게 조사되었으며, 소득 6분위에서는 59%로 상대적으로 낮은 입주희망률을 보였다.

직업별로는 자영업 종사자와 가정주부가 각각 80%, 79%로 가장 높은 입주희망률을 보인 반면에, 사무직/기술직과 전문/자유직종사자와 학생의 입주희망률은 65% 수준의 낮은 입주희망률을 보였다.

군지역 임대주택 입주희망자를 군지역으로부터 1km 권역, 5km 권역, 10km 권역으로 구분하여 각각의 입주의사 비율을 분석하였다. 1km 권역내의 입주희망의사가 약 79%로 가장 높게 나타났으며, 5km와 10km 권역으로 확대됨에 따라 입주의사는 74%, 72%로 낮아지지만 큰 차이는 보이지

5) 전월세전환율(%) = $\frac{\text{월세} \times 12}{\text{전세} - \text{보증금}} \times 100$



〈그림 2〉 그룹별 군지역 임대주택 입주희망 비율 분포

않았다.

도심형(역세권)임대주택의 입주희망률(적극적 희망+긍정적 희망)은 68%로 높은 입주희망률을 보여 역세권이 지니는 입지적 장점이 반영된 것으로 판단된다.

2. 군지역 임대주택 희망 수요 특성 분석

군지역 임대주택 희망 수요특성을 파악하기 위하여 군지역 임대주택 희망자를 그룹별, 소득분위별, 직업별로 분류하여 선호하는 임대주택의 유형, 규모, 점유형태, 임대료수준을 분석하였다.

1) 군지역 임대주택 희망 주택유형

그룹별로 군지역 임대주택 희망 주택유형을 분석한 결과, 청장년 1인가구는 입주하고자 하는 주택유형으로 오피스텔(49%)을 가장 선호하였다. 다른 그룹의 경우에는 아파트를 가장 많이 선호하는 것으로 나타났으나, 노령가구의 30% 이상은 연립/다세대/빌라 형태를 선호하는 특징을 보였

다. 특징적으로 신혼부부가 2순위로 선호하는 주택유형은 주상복합(22%)으로 나타났다.

소득분위별⁶⁾로 군지역 임대주택 희망 주택유

〈표 2〉 그룹별 군지역 임대주택 희망자 주택유형 수요

구분	청장년 1인	청장년 2인	신혼 부부	노령 1인	노령 2인	일반 가구
전체	122 (100%)	57 (100%)	62 (100%)	107 (100%)	106 (100%)	131 (100%)
오피스텔 (원룸)	60 (49%)	13 (23%)	6 (10%)	13 (12%)	5 (5%)	11 (8%)
주상 복합	11 (9%)	11 (19%)	14 (23%)	2 (2%)	4 (4%)	18 (14%)
연립 /다세대/ 빌라	8 (7%)	5 (9%)	11 (18%)	33 (31%)	32 (30%)	18 (14%)
아파트	35 (29%)	27 (47%)	31 (50%)	55 (51%)	65 (61%)	84 (64%)
기숙사	8 (7%)	1 (2%)	0 (0%)	1 (1%)	0 (0%)	0 (0%)
기타	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	3 (3%)	0 (0%)	0 (0%)

6) 2008년 3/4분기 소득 10분위별 가구당 월평균 가계수지의 소득 자료를 사용한다. 소득분위별 가구당 월평균 근로자가구의 소득은 소득 1분위 1,119,604원, 소득 2분위 1,855,812원, 소득 3분위 2,339,937원, 소득 4분위 2,817,698원, 소득 5분위 3,251,798원, 소득 6분위 3,741,496원, 소득 7분위 4,283,312원, 소득 8분위 4,953,722원, 소득 9분위 6,014,308원, 소득 10분위 9,562,362원이다. 또한 전용면적 50㎡ 미만의 국민임대주택 입주자격은 무주택 세대주로서 전년도(2007년도) 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%(2,572,800원) 이하인 자이며, 전용면적 60㎡ 초과 국민임대주택 입주자격은 무주택 세대주로서 전년도(2007년도) 도시근로자 가구당 월평균소득(3,675,431원) 이하인 자이다.

〈표 3〉 소득분위별 군지역 임대주택 희망자 주택유형별 수요특성 분석

구분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위
계	252 (100%)	66 (100%)	58 (100%)	41 (100%)	76 (100%)	47 (100%)
오피스텔 (원룸)	46 (18%)	16 (24%)	11 (19%)	9 (22%)	17 (22%)	5 (11%)
주상복합	14 (6%)	8 (12%)	10 (17%)	2 (5%)	11 (14%)	11 (23%)
연립/ 다세대/ 빌라	62 (25%)	7 (11%)	9 (16%)	6 (15%)	11 (14%)	2 (4%)
아파트	119 (47%)	35 (53%)	28 (48%)	23 (56%)	37 (49%)	29 (62%)
기숙사	9 (4%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (2%)	0 (0%)	0 (0%)
기타	2 (1%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
통계량	자유도	값		확률		
카이제곱	25	49.093		0.003		

형을 분석한 결과, 아파트 형태는 모든 소득계층에서 가장 선호하는 주택유형이나, 소득이 낮아질수록 선호비율도 낮아졌다. 다른 계층에 비해 소득 1분위계층은 연립/다세대/빌라의 선호비율(25%)이 비교적 높게 나타나 연립/다세대/빌라 선호는 소득(즉, 지불능력)의 차이에 따른 결과일 가능성이 있다. 기숙사를 선호하는 응답자는 적었지만 소득 1분위계층에서 가장 많이 나타나며, 오피스텔(원룸) 형태는 소득 6분위를 제외한 계층에서 20%안팎으로 선호하는 것으로 나타났다. 임대주택 희망자의 주택유형 수요 특성을 직업에 따라 분석한 결과, 전반적으로 모든 계층에서 아파트를 가장 선호하였다. 특히 자영업종사자와 가정주부의 아파트 선호도는 70%를 상회하였다. 전문/자유직 종사자, 기타⁷⁾ 계층은 연립/다세대/빌라형태의 주택유형을 30% 수준으로 선호하였다. 사무직

/기술직 종사자, 공공기관종사자는 오피스텔(원룸)과 주상복합에 대한 선호도가 20% 내외로 분석되었다. 그러나 학생은 오피스텔(원룸)의 선호가 가장 많았고 아파트를 2순위로 선호하였다.

〈표 4〉 직업별 군지역 임대주택 희망자 주택유형별 수요 특성 분석

구분	자영업	판매/ 서비스 직	사무직/ 기술 직	공공 기관 종사 자	전문/ 자유 직	가정 주부	학생	기타
계	55 (100%)	59 (100%)	83 (100%)	15 (100%)	18 (100%)	45 (100%)	101 (100%)	209 (100%)
오피스텔 (원룸)	4 (7%)	12 (20%)	18 (22%)	4 (27%)	3 (17%)	0 (0%)	43 (43%)	24 (11%)
주상 복합	1 (2%)	8 (14%)	15 (18%)	3 (20%)	1 (6%)	5 (11%)	17 (17%)	10 (5%)
연립/ 다세대/ 빌라	10 (18%)	8 (14%)	7 (8%)	2 (13%)	6 (33%)	8 (18%)	5 (5%)	61 (29%)
아파트	40 (73%)	31 (53%)	42 (51%)	6 (40%)	8 (44%)	32 (71%)	31 (31%)	107 (51%)
기숙사	0 (0%)	0 (0%)	1 (1%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	5 (5%)	4 (2%)
기타	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	3 (1%)
통계량	자유도	값		확률				
카이 제곱	35	135.532		0.000				

2) 군지역 임대주택 희망 주택규모

그룹별로 선호하는 주택규모를 분석한 결과, 청장년 1인가구가 가장 선호하는 주거면적은 분양면적기준 53㎡~66㎡(31%)와 36㎡~50㎡(30%)이며, 청장년 2인가구와 신혼부부가구, 노령 2인가구는 53㎡~66㎡를 가장 선호하며, 노령 1인가구는 20㎡~33㎡의 소형면적에 입주를 희망하였다. 그러나 전체적으로는 선호 주거면적이 다양하게 나타났다.

소득분위별로 선호하는 주택규모를 보면, 모든

7) 기타계층은 자영업, 판매/서비스직, 사무직/기술직, 공공기관 종사자, 전문/자유직, 가정주부, 학생(대학생/대학원생)에 포함되지 않거나 연금 생활자나 무직인 경우에 해당한다.

소득분위계층에서 53㎡~66㎡를 가장 선호하였다. 한편 17㎡ 이하는 소득 1분위에서만 선호하였으며, 소득 1분위는 다른 소득계층에 비해 20㎡~33㎡의 선호도가 26%로 매우 높았다. 소득 6분위에서는 69㎡~99㎡의 선호도가 가장 높았으며, 102㎡ 이상의 주거면적을 14%가 선호하여 소득분위가 높을수록 선호하는 면적이 커지는 경향이 나타났다.

직업별로 희망하는 주거면적 수요특성을 살펴보면, 자영업종사자의 경우 69㎡~83㎡의 면적을 가장 선호하며, 86㎡~99㎡도 2순위로 선택하여 비교적 넓은 면적을 선호하였다. 가정주부의 경우 102㎡ 이상의 주거면적을 선호하는 비율이 18%로 높게 나타난 반면, 학생과 기타계층은 20㎡~33㎡, 36㎡~50㎡의 소형 주거면적의 선호도가 20% 이상으로 높게 나타났다.

〈표 5〉 그룹별 군지역 임대주택 희망자 주거면적 수요

(분양면적 기준)

구분	청장년 1인	청장년 2인	신혼 부부	노령 1인	노령 2인	일반 가구
전체	166 (100%)	82 (100%)	89 (100%)	124 (100%)	103 (100%)	165 (100%)
17㎡ 이하 (5평 이하)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	4 (3%)	0 (0%)	0 (0%)
20㎡~33㎡ (6평~10평)	30 (18%)	5 (6%)	5 (6%)	40 (32%)	12 (12%)	2 (1%)
36㎡~50㎡ (11평~15평)	50 (30%)	19 (23%)	5 (6%)	36 (29%)	20 (19%)	12 (7%)
53㎡~66㎡ (16평~20평)	51 (31%)	38 (46%)	30 (34%)	24 (19%)	32 (31%)	48 (29%)
69㎡~83㎡ (21평~25평)	25 (15%)	14 (17%)	27 (30%)	9 (7%)	23 (22%)	51 (31%)
86㎡~99㎡ (26평~30평)	5 (3%)	3 (4%)	16 (18%)	3 (2%)	9 (9%)	39 (24%)
102㎡ 이상 (31평이상)	5 (3%)	3 (4%)	6 (7%)	8 (6%)	7 (7%)	13 (8%)

〈표 6〉 소득분위별 군지역 임대주택 희망자 주거면적별 수요특성 분석

(분양면적 기준)

구분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위
계	208 (100%)	54 (100%)	57 (100%)	36 (100%)	71 (100%)	43 (100%)
17㎡ 이하 (5평 이하)	3 (1%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
20㎡~33㎡ (6평~10평)	54 (26%)	7 (13%)	1 (2%)	1 (3%)	3 (4%)	1 (2%)
36㎡~50㎡ (11평~15평)	50 (24%)	13 (24%)	9 (16%)	4 (11%)	7 (10%)	4 (9%)
53㎡~66㎡ (16평~20평)	52 (25%)	19 (35%)	25 (44%)	22 (61%)	17 (24%)	15 (35%)
69㎡~83㎡ (21평~25평)	34 (16%)	12 (22%)	14 (25%)	6 (17%)	23 (32%)	9 (21%)
86㎡~99㎡ (26평~30평)	3 (1%)	2 (4%)	7 (12%)	2 (6%)	12 (17%)	8 (19%)
102㎡ 이상 (31평 이상)	12 (6%)	1 (2%)	1 (2%)	1 (3%)	9 (13%)	6 (14%)
통계량	자유도		값		확률	
카이제곱	30		111.086		0.000	

〈표 7〉 직업별 군지역 임대주택 희망자 주거면적별 수요 특성 분석

(분양면적 기준)

구분	자영업	판매/서비스직	사무직/기술직	공공기관종사자	전문/자유직	가정주부	학생	기타
계	55 (100%)	51 (100%)	77 (100%)	15 (100%)	19 (100%)	38 (100%)	88 (100%)	169 (100%)
17㎡ 이하 (5평 이하)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	3 (2%)
20㎡~33㎡ (6평~10평)	1 (2%)	5 (10%)	5 (6%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	22 (25%)	42 (25%)
36㎡~50㎡ (11평~15평)	5 (9%)	5 (10%)	15 (19%)	0 (0%)	4 (21%)	6 (16%)	18 (20%)	41 (24%)
53㎡~66㎡ (16평~20평)	10 (18%)	19 (37%)	29 (37%)	11 (73%)	12 (63%)	7 (18%)	26 (30%)	45 (27%)
69㎡~83㎡ (21평~25평)	23 (42%)	17 (33%)	16 (20%)	2 (13%)	3 (16%)	13 (34%)	13 (15%)	24 (14%)
86㎡~99㎡ (26평~30평)	12 (22%)	4 (8%)	9 (11%)	1 (7%)	0 (0%)	5 (13%)	2 (2%)	5 (3%)
102㎡ 이상 (31평 이상)	4 (7%)	1 (2%)	5 (6%)	1 (7%)	0 (0%)	7 (18%)	7 (8%)	9 (5%)
통계량	자유도		값		확률			
카이제곱	42		142.608		0.000			

3) 군지역 임대주택 희망 점유형태

모든 그룹에서 임대주택의 희망 점유형태로 전세를 가장 선호하였다. 그러나 청장년 1인가구는 보증부월세를 22%가 선호하였으며, 완전월세도 18%가 선호하였다. 또한 노령 1인가구의 경우에는 완전월세형을 선호하는 비율이 21%로 나타났다.

소득 분위별로 보면 소득 1분위에서는 완전월세를 선호하는 비율이 19%에 이르며, 소득 2~4분위에서는 보증금+월세형을 20% 수준으로 선호하며, 소득 6분위에서는 88%가 전세를 선호하였다. 소득분위가 높아질수록 전세를 선호하는 경향을 보인다.

직업별로는 가정주부의 전세 선호도가 86%로 가장 높았으며, 자영업 종사자와 전문/자유직 종사자도 전세에 대한 선호가 79%로 높게 나타났다. 공공기관종사자의 보증부월세의 선호도가 27%로 다른 직업별 그룹에 비하여 높게 나타났다. 학생과 기타계층은 완전월세의 선호비율이 비교적 높게 나타났다.

<표 8> 군지역 임대주택 희망자 점유형태 수요특성 분석

구분	청장년 1인	청장년 2인	신혼 부부	노령 1인	노령 2인	일반 가구
전체	132 (100%)	61 (100%)	72 (100%)	107 (100%)	106 (100%)	140 (100%)
전세	79 (60%)	48 (79%)	59 (82%)	75 (70%)	86 (81%)	112 (80%)
보증금 +월세형	29 (22%)	11 (18%)	13 (18%)	10 (9%)	9 (8%)	24 (17%)
완전월세형 (보증금 없음)	24 (18%)	2 (3%)	0 (0%)	22 (21%)	11 (10%)	4 (3%)

<표 9> 소득분위별 군지역 임대주택 희망자 점유형태 수요특성 분석

구분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위
전체	259 (100%)	68 (100%)	66 (100%)	45 (100%)	81 (100%)	51 (100%)
전세	175 (68%)	48 (71%)	49 (74%)	36 (80%)	66 (81%)	45 (88%)
보증금 +월세형	34 (13%)	13 (19%)	14 (21%)	9 (20%)	14 (17%)	6 (12%)
완전월세형 (보증금 없음)	50 (19%)	7 (10%)	3 (5%)	0 (0%)	1 (1%)	0 (0%)

<표 10> 직업별 군지역 임대주택 희망자 점유형태 수요 특성 분석

구분	자영업	판매/서비스직	사무직/기술직	공공기관종사자	전문/자유직	가정주부	학생	기타
전체	61 (100%)	62 (100%)	94 (100%)	16 (100%)	19 (100%)	46 (100%)	108 (100%)	212 (100%)
전세	49 (79%)	43 (72%)	71 (72%)	12 (73%)	16 (79%)	39 (86%)	77 (67%)	152 (74%)
보증금 +월세형	9 (14%)	12 (18%)	19 (23%)	4 (27%)	3 (18%)	6 (12%)	18 (21%)	25 (10%)
완전월세형 (보증금 없음)	3 (7%)	7 (10%)	4 (5%)	0 (0%)	0 (4%)	1 (2%)	13 (12%)	35 (17%)

4) 군지역 임대주택 희망 임대료 수준

도심형(역세권) 임대주택 입주희망자의 희망 임대료 수준은 3.3㎡당 전세환산금액으로 시세(2008년 3/4분기 군지역 주변 540만원/3.3㎡ 기준)의 약 70% 수준인 361만원/3.3㎡~383만원/3.3㎡이다. 청장년 1인가구, 청장년 2인가구, 신혼부부 가구, 일반가구의 희망 임대료의 평균은 각각 374만원, 358만원, 364만원, 340만원이고, 노령 1인가구, 노령 2인가구는 295만원, 327만원(모두 3.3㎡당 전세환산가)으로 나타나 그룹별 차이가 나타났다.

<표 11> 대상지 임대료 현황

행정 구역	아파트 평균 전세가격	단독·다가구 평균 전세가격	연립·다세대 평균 전세가격
서울	607만원	-	-
광진구	632만원	468만원	556만원
군자동	551만원	356만원	462만원
중곡동	533만원	484만원	635만원
능동	기존시세 없음	478만원	603만원

자료: R114, 2008년 12월 현재 평균 3.3㎡당 전세가격

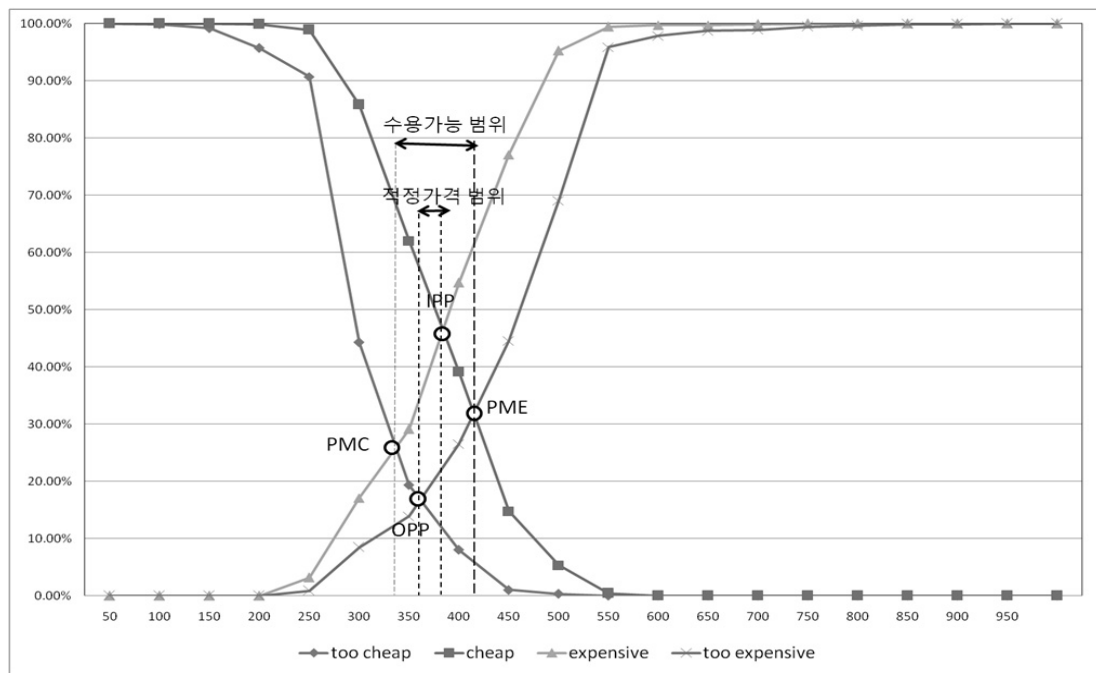
<표 12> 군자역 임대주택 희망자 적정 임대료수준

(3.3㎡당 전세환산금액, 단위: 만원/3.3㎡)

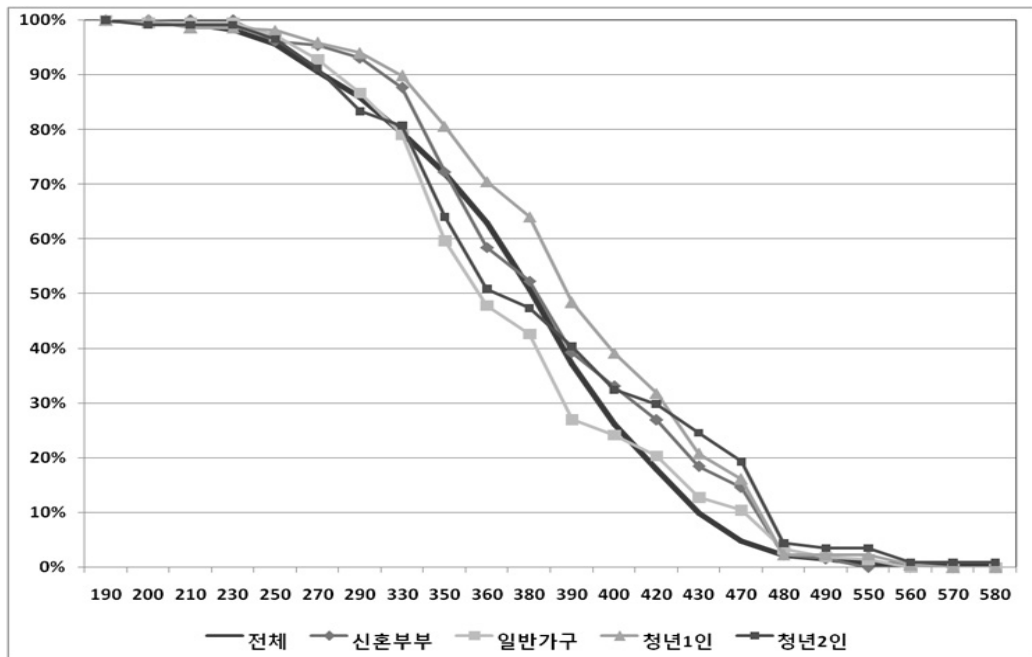
구분	청장년 1인	청장년 2인	신혼 부부	노령 1인	노령 2인	일반 가구
계	131	61	71	102	105	140
평균	374	358	364	295	327	340
표준편차	59	77	64	-	-	66

PSM기법의 가격질문을 이용하여 각각의 누적 또는 누차 그래프를 도출한 결과는 <그림 3>과 같으며, 분석 결과 OPP는 361만원, IPP은 383만원으로 도출되어 적정가격 범위는 361만~383만원으로 추정되며, 도출된 적정가격 범위는 군자역 현재 시세(540만원/3.3㎡)의 67~71%이다. 또한 PMC가 337만원, PME가 413만원으로 도출되어 수용가격 범위는 337만~413만원으로 추정되며, 이는 현재 군자역 현재 아파트 전세 시세(540만원/3.3㎡)의 62~76% 수준이다.

PSM으로 질문한 네 가지 임대료를 평균한 값인 응답자 개개인의 UTP는 응답자가 생각하는 적정 임대료이다. 응답자의 UTP보다 임대료가 낮을 경우 입주하는 것으로 가정하고, 가격에 따른 누적비율인 UTP의 수요곡선을 도출하면 <그림 4>와 같다. 임대료에 대한 수요탄력성은 UTP 수요곡선에서 수용가격 범위인 337만~413만원 구간의 수요



<그림 3> PSM기법을 활용한 적정임대료 도출



〈그림 4〉 도출된 UTP의 수요곡선

탄력성을 구한 후 이를 평균하여 탄력성을 도출하였다. -3.4의 가격(임대료)탄력성이 도출되어 임대료에 대해 상당히 탄력적이라 할 수 있다.

또한 그룹별 수요곡선을 도출한 후 각각 분석하여 가격설정에 따른 잔존수요 비율을 구하였다. 청년 2인이 시세 대비 90% 가격일 경우 잔존수요 비율이 4.4%, 시세 대비 60%일 때, 잔존수요는 83.3%로 임대료 하락에 따라 잔존수요가 급격히 증가하였다. 이때, 청장년 1인의 잔존수요는 94%로 가장 높았다.

〈표 13〉 가격설정에 따른 잔존수요 비율

구분	청장년 1인	청장년 2인	신혼부부	일반가구
시세대비 90%가격	2.30%	4.39%	2.31%	3.32%
시세대비 80%가격	20.74%	24.56%	18.46%	12.80%
시세대비 70%가격	70.51%	50.88%	58.46%	47.87%
시세대비 60%가격	94.01%	83.33%	93.08%	86.73%

다음으로 노령가구에 대하여 이중양분선택형(DBDC) 질문으로 도심형(역세권) 임대주택의 임대료 지불의사금액을 추정하였다. 노령가구의 각 변수별 평균값과 각 계수값을 통해 산출된 지불의사 금액은 약 310만원 수준이며, 임대료변화에 따른 수요의 변화량을 나타내는 지표인 수요탄력성은 약 -2.66이다. 다음으로 임대료 변화에 대한 잔존수요를 추정하였다. 노령가구 평균 지불의사금액인 310만원에서 각각 10%씩 상승하거나 하락할 경우 입주를 희망하는 확률을 추정하였다. 로지스틱 함수(Logistic function)를 가정하는 선형로지스틱모형(Linear Logistic Model)을 이용한 지불의사금액 도출을 위한 지불의사금액의 모형화는 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$G(P) = \frac{1}{1 + \exp\left(\frac{P - \mu}{s}\right)}$$

$G(P)$ 는 P 가격일 때의 WTP 누적확률분포함수이며 μ 는 상수항이다. 여기에서 이용된 SAS 통계프로그램은 WTP 추정계수와 함께 Scale (s) 값을 보고한다. 따라서 노령 1인가구의 $s=63.39$, $\mu=427.25$ 이며 노령 2인가구의 $s=51.85$, $\mu=584.19$ 이다.

노령그룹별 가격설정에 따른 잔존수요는 <표 14>와 같다. 임대료 부담능력을 고려한다면 노령 1, 2인가구의 도심형(역세권) 임대주택 입주에 한계가 있다.

<표 14> 가격설정에 따른 잔존수요 비율(노령가구)

구분	노령 1인	노령 2인
시세대비 90%가격	2.05%	1.31%
시세대비 80%가격	4.68%	3.82%
시세대비 70%가격	10.33%	10.62%
시세대비 60%가격	21.26%	26.22%

5) 각 제약별 군지역 임대주택 입주의사 포기율⁸⁾

거주하고자 하는 도심형(역세권) 임대주택의 입주희망 주택형태, 면적을 물어보고, 거주하고자 하는 주택유형과 실제 공급되는 도심형(역세권) 임대주택의 형태가 다를 경우에 대한 입주포기의사를 조사하였다. 또한 입주자의 자가용 보유 제한을 위하여 주차비용 징수시 도심형(역세권) 임대주택에 대한 입주포기의사를 조사하여 주차비용 징수 제약시 입주의사 포기율을 분석하였다.

먼저 응답자가 희망하는 주택유형과 실제 공급되는 '도심형(역세권) 임대주택'의 형태가 다를 경우의 입주의사 포기율을 조사한 결과, 전체적으로 14%의 입주의사 포기율을 보였다. 신혼부부가구가 25%로 가장 높은 입주의사 포기율을 나타냈

다. 전체 신혼부부가구의 포기자 중 아파트 형태를 선호하는 포기자가 81%를 차지하였다. 또한 전체 청년 1인가구의 포기자 중 52%는 오피스텔의 형태를 선호하였다. 아파트와 오피스텔 공급시 신혼부부와 청년 1인가구수의 수요가 많을 것으로 판단할 수 있다.

임대주택 면적 제한시 입주의사 포기율을 알아 보았다. 입주하고자 하는 도심형(역세권) 임대주택의 입주희망 주거면적이 86㎡(26평) 이상인 응답자에 한하여, 실제 공급시 83㎡(25평) 이하만 공급될 경우에 도심형(역세권) 임대주택에 대한 입주포기의사를 조사하였다. 86㎡ 이상의 주거면적 희망자 중 신혼부부가구와 일반가구가 전체 응답자의 33%, 30%의 순으로 높았으며, 신혼부부가구와 일반가구의 임대주택 면적 제한시 입주의사 포기율은 각각 15%, 14%로 나타났다.

거주하고자 하는 도심형(역세권) 임대주택의 취지는 자가용 이용이 아닌 지하철을 비롯한 대중교통의 이용을 장려하는 것이므로 입주자의 자가용 보유 제한을 위하여 주차비용 징수 제약시 입주의사 포기율을 분석하였다.

전체적으로는 29%의 비율로 입주의사 포기율이 나타났으며, 청년 2인가구는 주차비용 징수시 39%의 입주의사 포기율을 보였다. 노령가구의 경우 그 감소폭이 21%로 가장 적었다. 주차비용 징수시 입주를 포기한 가구 중 자동차를 보유한 가구의 비율은 평균 29%이며, 신혼부부가구는 25%인데 비해 일반가구는 34%로 자동차 보유비율이 높았다. 또한 다른 제약에 비하여 주차비용 징수 제약시 입주의사 포기율이 가장 높으므로 주차비용징수가 가장 중요한 도심형(역세권) 임대주택 비선호 요인으로 작용할 수 있다. 이로써 주차비

8) 입주의사 포기율은 각 그룹별 전체 응답자 중 제약시 입주 포기 응답자의 비율이다.

용 징수시 자연스러운 입주자 조정이 가능할 것으로 예상된다.⁹⁾

V. 수요대응형 공급방향

1. 주택유형

분석결과는 주요 정책대상들의 경우 전체적으로 아파트를 선호하는 것으로 나타났으나 가구특성별로 그 선호도 분포에 있어 상당한 차이를 보였다. 특히, 청장년 1, 2인 가구, 학생의 경우 오피스텔(원룸)과 주상복합의 선호가 매우 높으므로 역세권 중심의 최고밀지역에 건축하기 적합한 오피스텔(원룸)과 주상복합 중심으로 공급이 가능하다.

반면 일반가구나 자영업자 등과 같이 아파트 선호가 60%가 넘는 경우에는 역세권 고밀복합지구의 중간지대(근접)에 건설이 가능한 고층아파트 위주로 공급이 적합하다. 노령자와 소득 1분위 계층의 경우 연립/다세대/빌라와 같은 주택유형을 상당수 선호하고 있어 다세대주택 유형 공급이 필요할 것으로 판단되며, 그 대상지역은 역세권 고밀복합지구의 외곽지역에 담겨질 수 있을 것이다. 다만 노령가구는 다른 그룹에 비해 도심형(역세권) 임대주택에 대해 가장 입주하고자 하는 의사가 높으나 정책적 목표달성 가능성은 우선순위가 낮다는 점을 고려할 필요가 있다.

결국, 도심형(역세권) 임대주택은 역세권 중심/근접/외곽지역에 따라 개발밀도를 달리하고 초고층/고층/중층의 다양한 주거형태가 공급될 필요가 있으며, 이는 현재 제시되고 있는 역세권 고밀복합지구의 토지이용구상 내에서 적절히 수용

될 수 있다.

2. 주택규모

평균적인 선호 주택규모는 분양면적 기준으로 53㎡~66㎡의 소규모 주택이 가장 선호된다. 청년 1인가구, 소득 1분위, 학생과 기타직업계층의 경우는 기숙사형 주택과 같은 초소형에 대한 선호도 일부 존재하였으나, 일반가구나 소득 5, 6분위계층, 자영업과 가정주부의 경우 86㎡ 이상의 면적에 대한 선호도가 높게 나타났다. 그러므로 상당히 넓은 스펙트럼의 주택규모 선호도가 존재하므로 다양한 규모의 주택공급이 모색될 필요가 있다.

3. 점유형태

점유형태는 전세의 선호가 높으나 청장년 1인가구, 노령 1인가구, 소득 1분위, 학생에서는 상대적으로 완전월세의 희망비율도 높으므로 이들의 경우 계약형태를 다양화할 필요가 있다. 장기전세주택(Shift)의 경우 전세를 기본으로 하고 있어 상대적으로 자산은 축적하지 못하였으나 성실한 근로로 지속적인 소득이 발생하는 저소득층에 대한 탈락이 발생할 수 있어 사회적 지원계층 설정의 비적합성이 존재한다. 그러므로 이와 차별화되는 월세형 임대주택의 공급확대를 시도해 볼 필요가 있다.

4. 임대료

국민임대주택의 임대료는 임대주택법에서 정한

9) 동일한 자료로 분석된 수요총량이 모든 계약을 동시에 적용하는 경우에도 75,242가구, 시세 대비 70%의 수준일 경우 38,743가구로 산출된다(대한주택공사, 2009).

한도 내에서 시중시세의 55%~83% 정도 수준인데 반하여 도심형(역세권) 임대주택의 입주희망자가 적정한 임대료라고 응답한 전세환산임대료는 시세 대비 약 70% 수준이다. 다만 이와 같은 임대료 수준의 공급자 입장에서 가능한 수준인가에 대하여는 추가적인 분석을 필요로 한다. 한편 노령가구는 다른 그룹에 비해 입주의사 비율이 높지만 임대료 부담능력, 즉 지불의사금액이 특히 낮았다. 따라서 이들은 입주경쟁에서 자연스러운 입주율 감소의 가능성이 있으므로 노령가구를 수용해야한다면 노령가구에 대해 임대료 지원이 필요하다고 판단된다.

VI. 결론

도심형(역세권) 임대주택에 대한 충분한 수요량이 존재하므로 도심형(역세권) 임대주택 대상자에 대한 선별 기준의 선택이 중요하다. 평균적인 수요특성이 아닌 세분화된 대상가구 그룹별 차별화된 공급 및 관리기준 마련이 필요하며, 점유형태 방식과 주택유형을 조합하여 공급유형을 선택함으로써 자연스러운 입주대상자의 통제가 가능할 수 있을 것이다. 예를 들어, 월세 계약 조건과 오피스텔을 결합하는 경우 자산이 형성되지 않은 청년 1인가구가 주요 입주자가 될 것이며, 단지형 다세대주택과 전세 계약조건을 결합하는 경우 노령가구가 주요 입주자가 될 수 있을 것이다.

도심형(역세권) 임대주택은 대중교통을 필요로 하는 가구에게 공급되어야 정책의 목표에 부합하므로 정책대상자그룹에 가중치를 차별화하는 고려가 필요하다. 또한 역세권 임대라는 특수성을 감안하여, 현재 자동차를 보유한 경우에는 입주를 제한하고, 입주 이후 자동차를 구입한 경우에는

주차비를 따로 징수하는 방안은 정책효과를 극대화하기 위해 실효성이 있다고 판단된다.

비교적 1인가구가 2인가구에 비하여 소득 및 순자산이 적으므로 1인가구와 2인가구가 경쟁하여 도심형(역세권) 임대주택에 입주를 한다면 1인가구의 입주율이 낮을 수밖에 없다. 그러므로 1인가구를 도심형(역세권) 임대주택의 정책적 대상그룹으로 삼고자 한다면 1인가구와 2인가구 입주자의 소득기준을 달리해야 하겠다.

다만 이와 같은 함의는 본 연구가 군차역을 사례지로 선정하여 진행된 연구로서 그 일반화에 어느 정도 한계가 있음을 밝혀둔다.

참고문헌

- 구자훈·황기연·이창무, 2008, 『도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안』, 대한주택공사.
- 권주안·이유진·최혜경, 2007, 『1인가구 주택수요 전망 및 공급 활성화 방안』, 주택산업연구원.
- 국토해양부, 2009, 『기숙사형·원룸형 주택 등 공급방안』.
- 김진유·이창무·박신영·지규현, 2006, 『국민임대주택 지역별 수요추정방법에 관한 연구』, 주택도시연구원.
- 남영우·최민섭, 2007, “국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구”, 『부동산학연구』, 13(3): 98~103.
- 박신영·최은희·이경탁·김태일·지은영·박상희·김은혜, 2006, 『고령사회 주거지원 종합대책』, 저출산고령사회위원회.
- 배순석·진정수·천현숙·전성제·김승중·이수기·봉인식·남원석, 2006, 『도시주거공간의 사회통합 실현방안 연구』, 주택도시연구원.
- 이창무·김진유, 2009, 『도심형(역세권) 임대주택 공급 및 운영방안에 관한 연구』, 대한주택공사.
- 이창무·김홍순·김미경, 2007, “역세권개발과 수도권 공간구조 재편”, 『국토계획』, 42(6): 67~89.
- 진미윤, 2003, 『국민임대주택 100만호시대의 주택정책 과제』, 대한주택공사.

진정수·최수, 2005, 「국민임대주택 100만호 건설 실현방안 연구」, 대한주택공사·국토연구원.

하성규·서중녀, 2006, “공공임대주택의 사회적 배제에 관한 연구”, 『주택연구』, 14(3): 159~181.

하성규·설혁, 2005, “국민임대주택 공급정책의 과제와 개선방향”, 『주택연구』, 13(1): 5~27.

Arrow, K., R. Solow, P. R. Portney, E. E. Leamer, R. Radner, and H. Schuman, 1993, “Report of the NOAA Panel on Contingent Valuation”, *Federal Register*, 58: 4601~4614.

Hanemann, W. M., 1984, “Welfare Evaluations in Contingent Valuation Experiments with Discrete Responses”, *American Journal of Agricultural Economics*, 66: 332~341.

Hanemann, W. M., 1985, “Some issues in Contingent and Discrete Response Contingent Valuation Studies”,

Northeast Journal of Agricultural Economics, 73: 1225~1263.

Mitchell, R. C. and R. T. Carson, 1989, *Using Surveys to Value Public Goods: The Contingent Valuation Method*, Washington D.C.: Resources for the Future.

Westendorp Peter H. Van, 1976, “NSS-Price Sensitivity Meter(PSM): A new approach to study consumer perception of prices”, *ECOMAR Congress*, 15: 139~166.

원 고 접 수 일 : 2009년 6월 2일

1차심사완료일 : 2009년 9월 2일

2차심사완료일 : 2009년 11월 13일

최종원고채택일 : 2009년 12월 4일