



서울 공공임대주택 입주에 따른 소득효과 분석* - 임대료 편익을 중심으로 -

Analysis of Income Effect of Living in Public Rental Housing in Seoul - Focusing on Rental Benefits -

김윤중** · 이훈***

Yoonjoung Kim · Hoon Lee

Ⅰ Abstract Ⅰ

This study attempts to estimate different characteristics of rent benefits generated by the low-income households living in public rental housing in Seoul by income level and supply type, and suggest implications of findings. For this purpose, rent benefits of people who resides in public housing are estimated by the market price approach using Panel Survey of Seoul Housing & Communities Corporation and Korea Housing Survey of Ministry of Land, Infrastructure and Transport both released in 2020. According to the findings, rent benefits provided by public rental housing are significant in relation to long-term public Jeonse (SHift), apartment complexes and, geographically, the southeast area where the market rents are relatively high. With regard to income, benefits are noticeable especially in low-income households, which confirms that public rental housing is a very effective tool for redistribution of income. In sum, the findings show that reduction in housing expenses and subsequent increase in disposable income, which can be happened by households moving into public housing, is expected to induce changes in people's non-rent spendings and bringing in great value and life satisfaction.

Keywords: Public rental housing, Rental benefits, Income effect

* 본 논문은 SH도시연구원의 2020년에 수행된 연구(SH연구 2020-8)의 일부를 수정·보완해 작성되었음.

** SH도시연구원 수석연구원(주저자) | Chief Researcher, SH Urban Research Center, Seoul Housing & Communities Corporation | First Author | yjkim@i-sh.co.kr |

*** 중앙대학교 도시부동산연구소 객원연구위원(교신저자) | Visiting Research Fellow, Research Institute of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University | Corresponding Author | lhtong@naver.com |

1. 서론

공공임대주택은 정부 및 공공기관 또는 국가의 지원을 받은 민간이 저소득층가구의 주거안정을 도모하기 위해 시장가격 이하의 저렴한 임대료로 공급하는 주택을 의미한다(하성규, 2011). 따라서 공공임대주택의 임대료는 전국적으로는 민간임대주택 대비 약 44% 수준으로 나타나고 있으며, 특히 서울의 경우 20%~30% 수준에 미치고 있다(박은철 외, 2019; 오종현, 2020)¹⁾. 이처럼 공공임대주택에 거주하는 가구가 동일 또는 유사한 주택시장에서 민간임대주택 거주자와 동일한 주거서비스를 소비한다고 가정한다면, 임대료 지출 부담이 상대적으로 낮아지게 될 것이다. 만일 주거비의 감소가 발생한다면 공공임대주택 거주 가구는 실질적으로 소득이 증가되는 효과가 발생할 수 있으며, 결과적으로 대상가구의 사회·경제적 관점에서 건강한 발전의 가능성을 기대할 수 있다(송건섭, 2007; 임세희, 2018).

서울의 공공임대주택 중 가장 높은 임대료를 지불하고 있는 장기전세주택은 '20.12월 기준으로 평균 전세금이 2억 5천만 원 수준이다.²⁾ 이는 한국부동산원의 '20년 서울 아파트 평균 전세가격 4억 6,646만 원의 53.6%, 서울 주택종합 평균 전세가격 3억 7,013만 원의 67.5% 수준이다. 임대료가 더 저렴한 영구임대주택의 경우에는 시세 대비 18.3%, 공공임대 21.8%, 국민임대 47.7%, 행복주택 78.3% 등으로 시세대비 더 저렴하게 임

대료를 지출하고 있다(박은철 외, 2019). 국민임대주택의 임대료가 평균적으로 시세의 약 50% 수준이라는 의미는 동일한 소득계층이 공공임대주택에 입주함으로써 민간임대주택 임대료의 50% 만큼 실질소득이 증가되는 것을 의미한다. 즉, 공공임대주택의 임대료는 민간임대주택보다 낮아 가구소득이 동일하다면 공공임대주택 거주가구의 임대료 지출 부담이 적어 가구의 실질소득이 증가하는 효과가 발생하게 되는 것이다(Ong, 1998). 또한 상대적으로 낮은 임대료로 인하여 공공임대주택 거주자의 임대료 지출 절감분은 저축 또는 비주거소비로 이어진다(김윤중 · 이훈, 2020; Kostelecký, 2000). 결국, 공공임대주택 거주로 얻는 주거비 지출의 절감은 실질소득의 증가효과로 이어져 주거비 외의 저축과 다양한 소비를 통해 가구의 효용을 증대시켜 삶의 질을 높이는 요인으로 작용될 수 있다(송건섭, 2007).

수요대비 부족한 공공임대주택 공급으로 입주 가구와 비입주가구 간 형평성 문제 및 입주자 선정 자격의 공정성 등의 논의를 잠시 유보하면, 국민의 주거안정 측면 외에도 저렴한 임대료로 인한 실질적인 가처분소득 증가를 통한 가구의 효용 증대라는 측면에서 공공임대주택 정책의 타당성을 뒷받침할 수 있다. 이에 본 연구는 서울지역 내 공공임대주택의 저렴한 임대료로 발생하는 편익을 분석하고, 더 나아가 지역·소득수준·공급유형에 따라서 차별적으로 발생하는 공공임대주택의 편익을 세부적으로 추정하여 그에 따른 시사점을 제

1) 서울의 공공임대주택 임대료 수준이 민간대비 낮게 나타나는 이유는 서울의 주택가격이 전국 어느 지역보다 높게 형성되어 있는 영향이다.

2) 서울주택도시공사의 장기전세주택 평균 임대보증금은 전용 59㎡ 이하가 2억 168만 원, 전용 59~85㎡ 이하 2억 4,875만 원, 그리고 전용 85㎡ 초과가 2억 7,864만 원으로 나타났다(서울주택도시공사, 2021).

시키고자 한다. 한편, 본 연구는 공공임대주택 입주 주민을 대상으로 조사된 국내 유일의 서울 공공임대주택 입주자 패널조사자료를 활용한 공공임대주택 경제적 편익 분석 연구라는 점에서 기존연구와의 차별성을 둘 수 있다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 다음의 제2장은 주거복지 태두리 안에서의 공공임대주택의 의미와 공급에 따라 발생하는 경제적 편익과 관련된 선행연구를 고찰하며, 제3장에서는 분석에 요구되는 자료와 방법론을 소개한다. 제4장에서는 연구 대상의 기초통계를 제시하고, 이를 바탕으로 실증 분석을 시행하여 공공임대주택에 거주함으로써 발생하는 경제적 편익을 권역별·소득수준별로 추정하여 제시한다. 마지막으로 제5장에서는 본 연구결과를 요약하고 정책적 시사점을 제안한다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 주거복지와 공공임대주택의 주거비 부담 완화

주거복지의 개념은 범위의 확장성과 대상의 다양성으로 인하여 추상적 개념으로 받아들여지고 있는 경향이 있다. 우선 주거는 물리적으로 주택을 의미하며, 사회적 의미로서의 주거를 의미한다. 이를 기반으로 ‘주거권’은 복합적으로 개념화

할 수 있다. 물리적으로는 인간다운 생활이 가능한 시설과 서비스가 확보된 주택에 대한 권리를 의미하고, 사회적으로는 적절한 사회적·문화적·경제적 환경을 누릴 수 있는 권리를 의미한다(이선우, 2010; 이호, 2005). 이러한 주거권을 보장하기 위한 ‘주거복지’는 세 가지 차원으로 정의될 수 있다. 첫째로, 광의적(broad) 차원은 저소득 계층을 대상으로 시행되는 모든 주택정책을 의미하고, 둘째, 협의적(conscientious) 차원으로는 공공임대주택 공급정책으로 정의될 수 있으며, 마지막으로 최소한의 주거수준(물리적 측면)과 함께 지역사회에서의 공동체 생활(사회적 측면)이 모두 고려된 통합적(holistic) 차원의 주거복지로 구분할 수 있다(남원석, 2007).

통합적 차원에서의 주거복지는 적절한 주거비 부담이 중요한 요소로 작용하고 있다. 일례로 1991년 유엔사회권위원회가 일반논평(general comments)를 통하여 제안한 7가지의 주거 구성 요소³⁾ 중 경제적 적절성(affordability)을 제시하여 주거비 부담에 대한 중요성을 강조하였다. 더불어 UN-Habitat의 포용도시⁴⁾에서도 언급된 차별요소 중 하나인 ‘재산과 차별 없는 기회의 참여’는 경제적 어려움을 겪는 계층에게 극복을 위한 적절한 주거비 부담의 중요성을 찾을 수 있다(UN Habitat, 2002).

공공임대주택의 주거비 부담 완화 효과는 공급

3) 1991년 UN사회권위원회의 일반논평에서 제기된 ‘적절한 주거에 대한 권리’는 점유의 안정성(legal security of tenure), 적절한 주거기반시설 및 서비스(availability of services, materials, facilities and infrastructure), 경제적 적절성(affordability), 최저기준 확보(habitability), 접근가능성(accessibility), 적절한 위치(location), 문화적 적절성(cultural adequacy)을 제시하였다(이선우, 2010).

4) UN Habitat(2002) The Global Campaign on Urban Governance에서는 포용도시를 “모든 사람이 재산·성별·연령·종교·인종에 차별없이 포용도시가 제공하는 기회에 누구나 생산적이고 긍정적으로 참여할 수 있는 권능을 갖는 장소”로 정의하고 있다.

유형을 막론하고, 다양한 연구에서 입증된 바 있다(임세희, 2018). 국민임대주택 입주가구의 주거비 부담 정도를 파악하기 위해서 한국토지주택공사가 매년 실시하는 ‘입주자 만족도 조사’ 원자료를 활용한 최은희 외(2011)는 전국 대부분의 지역에서 상대적으로 국민임대주택 거주에 따른 주거비 부담수준이 낮게 나타났으며, 인근지역 소재 유사규모 아파트 대비 항목에서도 54%의 수준으로 주거비 부담이 낮게 나타났다. 장기전세주택 입주자를 대상으로 연구한 천현숙 외(2013)도 공공임대주택이 주거비 부담을 완화하는 데 효과가 있다고 주장하였다. 이러한 공공임대주택의 주거비 부담 완화 효과는 추가적인 소비활동으로 연계되어 가구의 삶의 질 개선에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다.

지금까지 논의된 사항을 종합하면 공공임대주택을 통한 주거복지는 저소득계층 및 주거취약계층에게 기본적으로 요구되는 주거에 대한 욕구를 만족시킬 수 있으며, 이를 통한 주거에 대한 기본적인 욕구의 만족은 적절한 주거비 부담(affordable housing)을 바탕으로 쾌적한 주거(decent housing) 생활과 소비생활을 함께 영유할 수 있는 상태에 일정 부분 기여할 수 있음을 의미한다고 볼 수 있다(김혜승, 2008; 임세희, 2018).

2. 공공임대주택의 경제적 편익

상술한 바와 같이 공공임대주택은 저소득계층 및 사회적 배려계층 등 경제적으로 소외된 가구에

게 주거비 부담을 경감하여 그들의 삶의 질을 개선하고, 궁극적으로는 주거복지 목적달성에 중추적인 역할을 하고 있음을 알 수 있다. 본 절에서는 공공임대주택이 제공하는 다양한 주거복지 중 입주자 관점에서 발생하는 경제적 편익에 대한 기존의 연구들을 살펴보고 본 연구와의 차별성을 제시하고자 한다.

일반적으로 편익(benefit)이란 개인이 재화와 서비스를 소비함으로써 얻게 되는 주관적 만족감(효용)을 금전화한 개념이다. 그러나 본 연구에서는 동일한 가구가 민간임대주택 대신 더 저렴한 공공임대주택에 거주함으로써 절감되는 임대료를 입주가구의 임대료에 따른 경제적 편익으로 정의하고 살펴본다.

즉, 공공임대주택의 경제적 편익이란 공공임대주택의 임대료가 규모·위치·환경 등 유사한 특성을 가진 민간임대주택의 임대료보다 낮다는 점에 기반하고 있으며, 일반적으로 소비자행태론적 접근법과 시장가격접근법에 의해 추정하게 된다. 소비자행태론적 접근법은 효용함수⁵⁾를 활용하여 편익의 크기를 측정하며, 유동영·진창하(2019), 권대철·최막중(2012), 정의철(2006), 오동훈(2000) 등 다수의 연구가 이 방법론을 채용하여 편익을 추정하였다. 반면 시장가격접근법은 공공임대주택과 민간임대주택의 임대료의 차이를 편익으로 보는 접근법으로 유승동·김주영(2017), 오종현(2020) 등의 연구가 있다(〈표 1〉 참조).

먼저 오동훈(2000)은 서울 등 6대 대도시의 공공임대주택 입주자의 편익을 소득수준별, 도시별

5) 효용함수는 CES(constant elasticity of substitution), 콥-더글라스 등 여러 함수를 사용할 수 있으나, 소득 및 가격의 단위탄력성 제약(콥-더글라스), 구체적 수식의 미도출 등의 단점으로 최근에는 Stone-Geary 효용함수가 활용되고 있다.

〈표 1〉 임대주택 편익추정 관련 선행 연구

연구자	방법	분석자료	분석대상유형	분석공간단위	편익(월평균)
유동형 · 진창하 (2019)	효용함수 (Stone-Geary)	공공임대주택 임주자 조사 및 주거실태조사 (2016)	장기전세	서울(강남), 경기, 인천	장기전세 64만 원
권대철 · 최막중 (2012)	효용함수 (Stone-Geary)	공공임대주택 주거실태조사 (2008)	국민임대 매입임대 전세임대	서울, 수도권, 광역시, 기타	10~56만 원 (서울: 매입 34.7만 원, 전세 56.2만 원)
정의철 (2006)	효용함수 (Stone-Geary)	임차가구 주거실태조사, 국민임대주택 임주자의식조사(2005)	국민임대	서울, 경기, 인천, 부산, 대구, 대전, 전주, 청주	국민 26.4만 원 (평균소득의 18.7%)
오동훈 (2000)	효용함수 (Stone-Geary)	임대주택 임주자실태조사 (1996)	영구임대 50년공공	6대 도시 (서울, 인천, 부산, 대구, 광주)	6대도시 평균: 영구 17.8만 원, 50년공공 14.2만 원 (서울: 영구 32.0만 원, 50년공공 21.9만 원)
오종현 (2020)	시장가격접근법	주거실태조사 (2018)	영구임대 국민임대	17개 광역지방 자치단체	전국 29.7만 원 (영구 33.5, 국민 27.3) 서울 64.6만 원 (영구 62.4, 국민 69.1)
유승동 · 김주영 (2017)	시장가격접근법	주거실태조사 (2011)	공공임대(포괄), 공급주체구분	전국 단일	민간임대 대비 50%~54% 수준

분석을 통해 소비효율성 및 편익배분의 형평성을 검토하였다. 분석결과, 영구임대주택의 편익은 서울이 가장 높은 32만 원, 그리고 대전이 11만 원으로 가장 낮은 것으로 나타났다. 또한, 소비효율성은 평균 85%이며, 서울 91%, 부산 80% 등 도시 간 편차가 있는 것으로 나타났다. 해당 연구에서는 소득계층 간, 도시 간 형평성이 유지되지 못하는 이유로 임대보증금과 임대료가 임주가구의 소득수준과 민간임대주택의 지역별 시장임대료를 제대로 반영하지 못하였기 때문이라 보았다. 한편, 임주자 편익배분은 소득수준과 가구주 연령이 높을수록, 가구 규모가 커질수록, 교육수준이 낮을수록 높다고 제시하였다.

정의철(2006)은 Stone-Geary 효용함수를 사

용하여 국민임대주택의 시장임대료를 추정, 지불임대료와의 비교를 통해 임주자 편익을 추정하였다. 국민임대주택의 임주가구는 시장임대료의 47.1%를 평균적으로 지불하고 있으며, 그에 따른 편익은 임주가구 평균소득의 18.7%에 해당하는 월평균 26.4만 원이라고 제시하였다. 또한, 국민임대주택 공급은 임대료보조 대비 효율성이 0.88로 낮으며, 임주자 편익은 소득수준이 증가할수록 증가하며, 지역 간 편익배분도 형평적이지 못하다고 주장하였다.

권대철 · 최막중(2012)은 '08년 LH의 공공임대주택 주거실태조사 자료를 활용하여 국민임대, 매입임대, 전세임대에 거주하는 도시근로자 월평균 소득 50% 이하의 저소득가구를 대상으로 Stone-

Geary 효용합수를 활용하여 분석하였다. 분석결과 편익은 가구당 월평균 10~56만 원 수준으로 지역 및 유형별 편차가 큰 것으로 나타났다. 또한, 시장임대료가 높은 서울과 수도권, 그리고 전세임대의 입주자 편익이 가장 큰 것으로 분석되었다. 따라서 서울 및 수도권은 전세임대주택이 소비효율성을 제고할 수 있으나, 관리 등 공급측면과 공공임대의 수급여건과 지역임대시장에서 공공임대가 지역임대시장에서 차지하는 비중 등을 종합적으로 고려해야 한다고 주장하였다.

유동영·진창하(2019)는 공공임대주택 중 장기전세주택을 대상으로 Stone-Geary 효용합수를 통해 '16년 SH패널자료를 활용하여 소비측면에서의 효율성을 측정하였다. 장기전세주택의 가구당 입주자 편익은 월평균 64만 원, 소비효율성은 평균 0.87로 제시하였다. 한편, 장기전세주택 입주자 편익은 가구의 소득이 높을수록 증가하며, 가구규모가 커질수록, 주택면적이 클수록 증가한다고 주장하였다. 또한, 강남, 서초, 송파 등 강남3구에 위치한 장기전세주택 입주자 편익은 약 4만 원 감소한다고 제시하였다.

한편, 유승동·김주영(2017)은 시장가격접근법을 활용하여 2011년 주거실태조사 자료를 분석하였다. 공공과 민간의 전세기준으로 임대료 차이를 산정한 결과, 공공임대의 전세기준 임대료는 민간 대비 50%~54% 수준에서 공급되고 있다고 주장하였다. 또한, 주택유형에 따라 5%~28%의 차이를 보이고 있으며, 아파트 거주가구의 경우 비아파트 거주가구보다 27% 높게 나타났다.

오종현(2020)은 동일조건의 공공임대주택과 민간임대주택 간 임대료 차이를 임대료 편익으로

정의하고, 영구임대와 국민임대의 임대료 편익을 '18년도 주거실태조사 자료를 바탕으로 추정하였다. 세종시를 포함하여 전국 17개 광역시도를 대상으로 분석한 이 연구에서 공공임대 임대료는 민간임대 임대료 대비 영구는 31.4%, 국민은 51.9% 수준이라고 밝혔다. 특히 서울은 민간임대 대비 공공임대 임대료가 평균 20.8%(영구 18.2%, 국민 26.3%) 수준으로 매우 낮으며, 세종시 78.1%(국민임대 기준), 전라남도 71.4% 등으로 지역별 편차가 매우 큼을 제시하였다. 이는 건설원가기반으로 임대료가 책정됨에 따라 지역 간 토지비의 편차 정도로 상대적으로 크지 않은 반면, 민간임대주택의 임대료는 지역시장에 따라 편차가 큰 영향의 결과라고 보았다. 이 연구에서의 임대료 편익은 영구 33.5만 원, 국민 27.3만 원 등 월평균 29.7만 원이며, 특히 서울의 경우에는 월평균 64.6만 원(영구 62.4만 원, 국민 69.1만 원)으로 가장 높은 편익이 발생하는 것으로 추정하였다.

기존의 연구들은 전국을 대상으로 특정 유형의 공공임대 편익을 추정이 주를 이루고 있으며, 동일 유형의 공공임대주택에서도 지역 간에 편익의 격차가 존재하고 있는 것으로 제시하고 있다. 하지만 선행연구의 경우 공간단위를 전국으로 설정하여 서울시 지역별로 발생할 수 있는 편익을 구체적으로 제시하지 못한 점이 한계로 지적될 수 있다. 따라서 본 연구는 서울을 중심으로 5대권역, 주택유형(아파트, 비아파트), 임대유형과 소득수준 등 지역 및 가구소득수준에 따른 임대료 부담 경감의 세분화된 경제적 편익을 추정함으로써 선행연구와의 차별성을 두고자 한다.

III. 분석모형 및 자료

1. 분석모형

공공임대주택 거주로 얻는 입주민 편익은 크게 장기간 안정적 거주에 의한 주거안정 편익과 시장보다 낮은 임대료를 지불함으로써 얻는 경제적 이익으로 볼 수 있다. 본 연구에서는 공공임대주택에 거주함으로써 시세보다 낮게 지불하여 얻는 입주민의 경제적 이익을 입주민 편익으로 정의하였다. 또한, 공공임대주택 입주민의 편익을 추정하기 위해 임대료를 중심으로 한 시장가격접근법을 활용한다. 공공임대주택 편익은 특성가격함수를 추정하였으며, 주택유형(아파트, 비아파트), 임대유형을 구분하여 서울 시내의 지역 간 편익을 살펴보고자 한다.

추정식을 간략히 살펴보면, 공공임대주택 입주민의 경제적 이익인 임대료 편익은 아래의 (식 1)과 같다. 이는 공공임대주택의 임대조건인 $RentRatio_i$ 를 통해 산출된다.

입주자 편익:

$$T_Benefit_i = \left(\frac{1 - RentRatio_i}{RentRatio_i} \right) \times Rent_i \quad (\text{식 1})$$

임대조건은 임대료를 결정하는 다양한 결정요인을 통한 특성가격함수를 통해 추정되며, 임대료는 보증금을 월세로 전환한 전환월임대료를 의미한다.

임대료 결정식:

$$\ln(Rent_i) = f(T, H, S, E) \quad (\text{식 2})$$

임대료는 T : 가구의 사회경제적 특성(소득), H : 주택의 물리적 특성(규모, 건축연한 등), S : 주거환경(입지, 교육, 의료 등), E : 주택유형 등 다양한 요인에 의해 영향 받는다.

(식 2)의 임대료 결정식에서 서울 5대 권역, 주택 유형(아파트, 비아파트)⁶⁾을 추가하고, 공공임대주택 유형 간 편익의 차이를 살펴보기 위해 권역, 주택유형, 그리고 임대주택 유형을 더미로 추가하여 최종 결정요인을 추정한다.

임대료 추정식:

$$\ln(Rent_i) = f(T, H, S, E, D, R) \quad (\text{식 3})$$

T : 가구의 사회경제적 특성(소득)

H : 주택의 물리적 특성(규모, 건축연한 등)

S : 주거환경(입지, 교육, 의료 등 만족도)

E : 주택유형(아파트, 비아파트)

D : 임대유형(영구, 국민, 50년 공공, 다가구매입, 재개발, 장기전세)

R : 권역(5대 권역)

따라서 최종 추정식은 아래의 (식 4)와 같으며, 각 공공임대주택 유형별 계수값인 임대조건을 (식 1)에 대입하여 입주자 편익을 구하게 된다.

$$\ln Rent = \alpha T + \beta H + \gamma S + \zeta E + \delta_1 D_1 + \delta_2 D_2 + \delta_3 D_3 + \delta_4 D_4 + \delta_5 D_5 + \delta_6 D_6 + \eta R + \epsilon \quad (\text{식 4})$$

D_1 : 영구, D_2 : 국민, D_3 : 50년공공, D_4 : 다가구매입, D_5 : 재개발, D_6 : 장기전세

6) 서울의 공공임대주택은 80% 이상이 아파트(SH관리분량 기준) 유형으로 공급되어 아파트와 비아파트로만 구분하였다.

$$\text{즉, } RentRatio_i = \begin{cases} e^{\hat{\delta}_1} & (D_{1,i} = 1) \\ e^{\hat{\delta}_2} & (D_{2,i} = 1) \\ e^{\hat{\delta}_3} & (D_{3,i} = 1) \\ e^{\hat{\delta}_4} & (D_{4,i} = 1) \\ e^{\hat{\delta}_5} & (D_{5,i} = 1) \\ e^{\hat{\delta}_6} & (D_{6,i} = 1) \end{cases}$$

$D_{1,j}=1$ 은 영구임대 거주 시, $D_{2,j}=1$ 은 국민임대 거주 시, ..., $D_{5,j}=1$ 은 장기전세 거주 시 등을 의미한다.

2. 분석자료 및 변수구축

1) 분석자료

공공임대주택 입주민의 입주편익 분석을 위해 서울주택도시공사의 서울 공공임대주택 입주자 패널조사(SH패널조사)와 국토교통부·서울시의 주거실태조사를 활용하였다. 각 자료는 시점을 통일하기 위해 2019년 조사기준으로 SH패널조사는 공공임대가구, 주거실태조사는 민간임대가구를 대상으로 하였다.

SH패널조사는 서울주택도시공사가 '16년부터 시행하였으며, 본 연구에 적용된 '19년도 조사는 3차년도 조사에 해당한다. '19년 3차년도 조사 기준으로 2,511가구와 4,643명의 가구원 표본을 확보하고 있다. 조사대상은 서울시에 거주하는 공공임대주택 입주가구와 그 가구원이며, 조사내용은 가구·주택·경제활동 그리고 사회적 관계 등이다. 특히 주거실태조사의 경우, 영구임대·국민임대·장기전세 등 3개 유형만이 포함되

어 있다. 이는 서울 공공임대 재고의 큰 비중을 차지하고 있는 재개발임대·50년공공임대·다가구매입임대 등이 제외되어 다양한 공공임대주택 유형별 분석이 불가능한 점과 '19년 기준 서울의 공공임대주택 20.7만 호⁷⁾ 중 37%만이 표집되어 대표성의 문제가 발생할 수 있다. 하지만, SH패널조사는 공공임대주택 입주민에 대한 유일한 전문적 패널조사이므로 6종의 공공임대주택 유형별 분석이 가능하다는 장점이 있다.

반면, 주거실태조사는 국토교통부와 국토연구원이 전국을 대상으로 조사를 주관하고 있다. 주거실태조사는 주거기본법에 근거하여 국민의 주거생활 전반에 대한 가구설문조사이다. '19년 조사는 전국 일반가구 60,735가구 표본을 대상으로 조사하였으며, 서울의 경우에는 서울연구원이 추가적으로 8,096가구 표본을 조사함으로써 16,333가구 표본이 확보 가능하다.

본 연구에서는 공공임대주택은 SH패널조사를, 민간임대주택은 주거실태조사 자료를 활용하였는데, 공공임대가구는 제3차 조사 중 응답 거부 및 탈락가구를 제외하여 2,454가구를 구축하였고, 민간임대가구는 주거실태조사 자료의 임차가구 8,210가구 중 무상거주와 공공임대거주가구를 제외한 7,265가구로 공공·민간임대가구 전체 9,719가구를 구축하였다(〈표 2〉 참조).

2) 변수의 구축

본 연구의 종속변수인 임대료는 전월세 보증금을 유형 및 지역별 전환율을 통해 월세화한 전환

7) SH서울주택도시공사 관리물량(2019년 기준).

〈표 2〉 분석자료 개요(단위: 가구)

구분	SH패널조사	주거실태조사
기준년도	2019년(3차)	2019년
조사항목	가구: 가구, 주택, 연금 및 보험, 맞춤형 급여, 소득, 생활비, 자산, 부채, 복지서비스 이용 등 가구원: 일자리, 건강 및 의료, 이웃 및 사회적 관계, 사회적 환경인식, 생활습관, 여가활동 등	가구사항, 주택, 주거환경, 주거의식, 주거계획, 정책 평가 및 정책 수요, 신혼부부, 노인 등 특수 가구 서울시 추가항목: 주거불안, 고령자 낙상 등
원표본	2,511 (100.0%)	16,333 (100.0%)
자가 및 비가구명의 거주자, 공공임대 거주자, 비서울거주자 등 제외가구	57 (2.3%)	9,068 (55.5%)
적용 표본 수	2,454 (97.7%)	7,265 (44.5%)

임대료에 자연로그(ln)를 취하였다. 전월세전환율은 '19년 시장전환율을 권역 및 유형별로 개별적으로 적용하여 지역별로 이질적으로 발생하는 임대료 수준을 반영하였다⁸⁾(〈표 3〉 참조).

본 연구에서는 공공임대주택의 대표성 및 유형의 확보를 위하여 주거실태조사의 민간임대가구와 SH패널조사의 공공임대가구를 결합하여 분석에 적용하였다. 단, 이종 간의 데이터를 결합하기 위해서 소득의 변수 속성과 주택노후도의 스케일에 대한 전처리 작업을 수행하였다.

소득의 경우, SH패널조사는 세전소득이며, 주거실태조사는 세후소득을 기준으로 작성되어 두 변수 간에 불일치 문제가 발생할 수 있다. 따라서 SH패널조사 가구소득의 세후 소득화를 위하여 SH패널조사 응답 시점인 국세청의 '18년도 근로

〈표 3〉 '19년 서울시 유형 및 권역별 전월세전환율(단위: %)

구분	서울전체	도심권	동북권	동남권	서북권	서남권
주택종합	5.2	5.6	5.4	4.5	5.5	5.4
아파트	4.0	4.2	4.2	3.9	4.0	4.0
비아파트	5.3	5.9	5.4	4.8	5.7	5.4

주: 월별 전환율의 산술평균 값이며, 비아파트는 연립·다세대, 단독·다가구 전환율을 산술평균한 값임.

자료: 한국부동산원.

소득 간이세액표 및 산출절차를 준용하여 산출되어진 세액을 월소득에서 공제하는 방법을 적용하였다⁹⁾. 이는 기존의 SH패널자료와 주거실태조사 자료를 결합하여 민간임대가구와 공공임대가구 간의 소비자 편익을 추정할 유동영·진창하(2019)의 경우 두 조사 간의 불일치 문제를 다루지 않았지만, 본 연구에서는 소득 불일치 문제와 분석결

8) 전환 월임대료 계산은 $CMRent_j = ((DP_j \times DRCR_j) / 12) + MRent_j$ 을 적용하여 산출하였다($CMRent_j$ = 전환월임대료, DP_j = 임대보증금, $DRCR_j$ = 전월세전환율, 그리고 $MRent_j$ = 실제 지불하고 있는 월임대료)를 의미한다.

9) 근로소득 간이세액표 산출절차를 적용한 이유는 근로자가구의 비율이 전체의 43%로 가장 높았으며, 10%의 자영업자 가구와 47%의 비경제활동가구에는 적용이 불가능한 단점이 있다. 하지만 자영업자 가구의 경우에 매출액 정보가 존재하지 않아 근본적으로 세액 추정이 불가능하였으며, 비경제활동가구는 경제활동을 하는 가구원이 존재하므로 대리적 추정방법으로 모든 가구의 세금을 공제하는 방법을 차선적으로 적용하였다.

과의 이질성을 최소화하기 위해서 상기한 방법으로 접근하였다.

다음으로 SH패널조사의 경우, 주택노후도에 대한 정보가 누락되어 있다. 하지만 건축노후도의 경우 주거환경을 결정하는 중요한 물리적 상태 변수이며, 경제적 편익을 추정한 선행연구인 오종현(2020), 유승동·김주영(2017), 정의철(2006) 등에서 주요한 통제변수로 다루어진 만큼 패널가구의 주소정보를 기반으로 건축물 대장과의 일대

일 매칭을 통하여 주택의 노후도 정보¹⁰⁾를 구축하였다.

이외에도 임대료 주요 결정요인인 가구특성·경제특성 등 변수는 선행연구를 기반으로 조사자료 내에서 구축 가능성을 바탕으로 검토하여 선정하였으며, 기초통계량은 <표 4>와 같다.

<표 4> 임대료 결정요인 기초통계량

구분	평균	표준편차	최소값	최대값	표본수
전환월임대료(만 원)	61.9	56.0	0.45	650.0	9,574
가구특성					
가구주 연령(만 나이)	51.72	16.60	18.00	96.00	9,719
가구원 수 (동거가구원)	2.22	1.22	1	9	9,719
주택특성					
주택규모(전용 ㎡)	47.90	25.42	3.31	231.40	9,687
주택노후도	5.27	1.97	1	8	9,146
주택유형(아파트)	0.39	0.49	0	1	3,809
경제특성					
균등화소득(만 원)	191.31	111.06	0	1,350	9,461
금융자산(만 원)	13,692.08	19,716.86	0	370,000	9,612
금융부채(만 원)	7,932.57	8,478.36	30	100,000	2,085
지역특성					
동북권	0.29	0.45	0	1	2,798
도심권	0.07	0.25	0	1	653
서북권	0.14	0.35	0	1	1,338
서남권	0.30	0.46	0	1	2,868
동남권	0.20	0.40	0	1	2,062

10) 주택 노후도는 「서울주거실태조사」의 조사양식에 맞추어 3년 미만=1, 3~5년=2, 6~10년=3, 11~15년=4, 16~20년=5, 21~25년=6, 26~30년=7, 30년 초과=8로 구분하였다.

〈표 4〉 Continued

구분	평균	표준편차	최소값	최대값	표본수
임대유형					
민간주택	0.75	0.43	0	1	7,265
영구임대	0.05	0.22	0	1	506
다가구매입임대	0.03	0.18	0	1	323
50년공공임대	0.04	0.19	0	1	347
재개발임대	0.06	0.23	0	1	554
국민임대	0.03	0.18	0	1	341
장기전세	0.04	0.19	0	1	383

IV. 공공임대주택 임대료 편익

선행연구를 기반으로 다양한 임대료 결정모형 추정 결과, 모형 설명력, 계수의 유의성 등을 통해 최종 선정된 모형은 〈표 5〉와 같다. 본 연구는 임대료 결정요인을 살펴보는 것이 아닌 공공임대와 민간임대의 임대료에 따른 편익의 차이를 살펴보는 것이다. 따라서 환경만족도 변수는 1~4점 척도의 주관적 정보이며, 동일지역에 위치한 경우 환경요소가 두 입주민에게 동일하게 영향을 미칠 것을 고려하여 최종 임대료 결정모형에서는 제외하였다. 또한, 소득은 가구원수에 의해 영향을 받아 균등화소득을 사용하였으며, 자산과 부채도 현금화가 상대적으로 용이한 금융자산과 금융부채를 활용하였다.

임대료 결정 추정 결과, 금융부채를 제외한 모든 요인이 유의적이었으며, 특히 공공임대 유무, 주택규모 및 아파트, 주택노후도 등이 가장 큰 영향을 주는 것으로 나타났다. 이 가운데 임대료에

양(+)의 영향을 주는 요인은 주택규모, 가구원 수, 소득 및 금융자산, 주택유형(아파트) 등이다. 반면 음(-)의 영향을 주는 요인은 가구주 연령, 주택노후도로 나타났다. 특히 서울의 권역별 임대료 영향의 특징은 동북권을 기준으로 서남권역만이 음(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 공공임대주택은 임대료 가격결정에 음(-)의 영향을 주고 있으나, 장기전세와 국민임대가 타 유형대비 영향의 정도가 상대적으로 작은 것으로 나타났다.

한편, 공공임대주택은 민간임대주택 임대료보다 모든 유형에서 크게 낮은 수준을 보이고 있다. 영구임대는 민간임대의 13.4%¹¹⁾ 수준의 가장 낮은 임대료를 지불하고 있는 반면, 장기전세는 41.1% 수준으로 민간 대비 가장 높은 임대료 수준으로 나타났다. 다음으로 국민임대 33.7%, 다가구매입임대 29.8%, 재개발임대 22.3%, 50년 공공임대 21.9% 수준으로 나타나, 모든 유형의 공공임대주택이 시세의 절반 이하의 임대료를 지불하고 있는 것으로 분석되었다.

11) $\exp(-2.006)=0.134$.

〈표 5〉 임대료 결정모형 추정 결과

구분	계수		t-value	공선성 통계량	
	Coef.	Beta		TOL	VIF
종속변수	ln전환월임대료				
Cons.	11.390***		208.840		
가구특성					
가구주 연령	-0.004***	-0.075	-12.236	0.671	1.489
가구원 수	0.039***	0.050	7.918	0.625	1.601
가구경제특성					
ln금융자산	0.053***	0.101	12.479	0.383	2.611
ln금융부채	0.001	0.005	0.899	0.888	1.127
ln균등화월소득	0.087***	0.072	11.885	0.690	1.449
주택특성					
ln주택규모(㎡)	0.369***	0.222	26.281	0.356	2.805
주택노후도	-0.078***	-0.164	-27.206	0.698	1.434
주택유형(아파트=1)	0.396***	0.208	26.638	0.414	2.416
지역특성(ref. = 동북권)					
권역(도심권=1)	0.238***	0.064	11.821	0.852	1.173
권역(서북권=1)	0.085***	0.032	5.527	0.754	1.327
권역(서남권=1)	-0.049***	-0.024	-3.895	0.684	1.462
권역(동남권=1)	0.212***	0.091	14.878	0.671	1.491
임대유형(ref. = 민간주택)					
공공임대유형(영구=1)	-2.006***	-0.482	-72.728	0.577	1.733
공공임대유형(다가구매입=1)	-1.211***	-0.231	-42.157	0.846	1.183
공공임대유형(50년공공=1)	-1.519***	-0.301	-51.880	0.752	1.331
공공임대유형(재개발=1)	-1.499***	-0.372	-59.308	0.644	1.553
공공임대유형(국민=1)	-1.089***	-0.213	-36.548	0.749	1.336
공공임대유형(장기전세=1)	-0.890***	-0.184	-31.909	0.759	1.317
	adj. R ² =0.779, obs.=8,734				

주 : 1) * $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$.

2) TOL, tolerance; VIF, variance inflation factor.

임대료 결정요인 추정 결과를 바탕으로 공공임대주택의 5대 권역별, 공공임대유형별 임대료 편익을 <표 6>에 제시하였다. 공공임대주택의 전체 평균 임대료 편익은 월평균 60.0만 원으로 추정되었으며, 장기전세가 월평균 83.0만 원으로 가장 높았다. 다음으로 국민임대 65.6만 원, 영구임대 56.7만 원, 재개발임대 56.5만 원, 50년공공임대 52.7만 원의 임대료 편익이 발생하며, 다가구매입임대가 월평균 43.5만 원으로 가장 낮은 편익을 얻고 있는 것으로 분석되었다. 서울시 권역별로는 시세가 가장 높은 동남권이 월평균 72.2만 원으로 가장 높으며, 서북권 64.6만 원, 도심권 57.6만 원, 서남권 56.0만 원이며, 동북권이 55.2만 원으로 가장 낮았다. 또한, 아파트 공공임대주택의 경우에는 월평균 임대료 편익이 62.4만 원, 비아파트는 43.5만 원이 발생해 아파트 입주가가 비아파트 입주가구보다 월평균 약 18.9만 원 높은 것으로 나타났다(<표 7> 참조).

공공임대주택의 임대료 편익이 갖는 특징은 우선 민간임대주택의 시세가 높은 지역에서 편익이 높게 나타나고 있다는 점이다. 이는 임대료 편익

<표 7> 공공임대유형별 임대료 편익(단위: 천 원)

구분	전체	아파트	비아파트
임대료 편익	600.4	623.7	434.7

의 관점에서는 민간임대주택의 시세가 높은 지역에 공공임대주택을 공급하여 공공임대 입주계층의 주거안정에 기여할 필요가 있음을 의미한다. 즉, 민간의 임대가격이 높은 지역, 그리고 임대가격이 급속히 상승하여 주거안정에 위협이 되는 지역에 공공임대주택을 공급하여 저소득계층의 주거안정에 기여할 필요가 있다.

다음으로 <표 8>의 소득분위별 임대료 편익의 규모는 소득수준이 높아질수록 임대료 편익의 절대적인 규모가 커지는 것으로 나타났다. 그러나 임대료 편익 비중이 소득에서 차지하는 비중은 1분위가구는 60.1%, 2분위가구 28.3%, 3분위가구 18.9%, 4분위가구 15.0%, 그리고 5분위가구 11.9%로 나타나, 소득이 높아질수록 낮아지는 것으로 나타났다. 즉, 공공임대주택의 공급을 통해 소득계층 간 소득재분배의 역할도 일정부분 이루어지는 것을 알 수 있다.

<표 6> 공공임대주택 5대 권역 및 공공임대유형별 임대료 편익(단위: 천 원)

구분	전체	도심권	동북권	동남권	서북권	서남권
전체	600.4	576.4	551.5	721.6	646.1	559.6
50년공공임대	526.5		436.5	521.5	999.8	537.3
국민임대	656.1		550.5	681.7	588.2	698.7
다가구매입임대	434.7	357.7	431.9	471.1	441.7	427.3
영구임대	567.2		602.3	662.8	640.2	466.5
장기전세	830.1		741.5	911.7	750.8	809.9
재개발	565.3	589.8	586.9	455.2	640.0	477.3

〈표 8〉 공공임대주택 소득분위별 임대료 편익(단위: 천 원, %)

구분	전체	도심권	동북권	동남권	서북권	서남권
전체	600.4	576.4	551.5	721.6	646.1	559.6
	(29.6)	(31.8)	(31.8)	(30.2)	(29.1)	(27.3)
1분위	500.2	523.3	492.3	615.3	539.9	431.1
	(60.1)	(81.8)	(60.4)	(65.3)	(65.6)	(52.9)
2분위	644.8	667.7	601.6	729.8	681.3	618.6
	(28.3)	(29.4)	(26.9)	(31.1)	(29.1)	(27.3)
3분위	719.5	643.9	634.8	771.7	742.0	734.5
	(18.9)	(16.8)	(16.9)	(20.4)	(19.2)	(19.2)
4분위	830.8	592.0	763.7	989.2	860.0	769.9
	(15.0)	(10.3)	(14.0)	(17.5)	(15.2)	(14.2)
5분위	1,037.7	-	610.1	1,154.5	937.9	1,024.8
	(11.9)	-	(7.5)	(13.0)	(10.3)	(12.2)

주 : 1) 소득분위는 통계청의 「19년 가계금융복지조사」의 수도권 5분위 가구소득을 기준으로 구분함.

2) 괄호는 소득대비 임대료 편익의 비중임.

V. 결론

본 연구는 서울지역 내 민간임대주택보다 저렴한 공공임대주택에 거주함으로써 발생하는 임대료 편익을 지역·소득수준·공급유형별로 분석하고, 그에 따르는 시사점을 제시하기 위해서 시도되었다. 먼저 모든 유형의 공공임대주택은 민간임대의 절반 이하의 임대료를 지불하고 있는 것으로 나타났다. 공공임대 중 가장 사회적으로 취약계층이 입주한 영구임대의 임대료는 민간의 13.4% 수준으로 나타났다. 다음으로 50년공공임대가 21.9%, 재개발임대 22.3%, 다가구매입임대 29.8%, 국민임대 33.7% 수준으로 분석되었다. 반면, 장기전세는 민간임대의 41.1% 수준으로 다른 유형보다 높은 수준을 보이고 있다. 한편, 공공임대주

택은 월평균 60만 원의 임대료 편익을 얻고 있는 것으로 나타났다. 공공임대 유형별로는 다가구매입임대가 월평균 43만 원으로 가장 낮은 편익을 얻고 있으며, 장기전세가 월평균 83만 원으로 가장 높은 것으로 나타났다. 권역별로는 민간의 시세가 가장 높은 동남권의 편익이 72만 원으로 가장 높았으며, 서남권과 동북권이 56만 원과 55만 원으로 가장 낮았다. 또한, 아파트는 월평균 62만 원의 편익을 얻는 반면, 비아파트는 43만 원의 편익이 발생해 두 유형 간 평균 약 19만 원의 격차가 있는 것으로 나타났다.

상기의 분석결과에 따른 공공임대주택 편익의 정책적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 민간임대주택의 가격이 높은 지역 또는 가격 상승이 높은 지역에 공공임대주택을 공급하

여 취약계층의 주거안정에 기여할 필요가 있다. 공공임대주택의 임대료 편익은 기본적으로 공공과 민간의 임대료 차이에 기인하고 있다. 분석결과, 시장의 임대료가 상대적으로 높은 장기전세·아파트, 그리고 동남권에서 임대주택 편익이 높은 것으로 나타났다. 이는 임대료 편익도 소득이 높을수록 커지는 분석결과도 민간임대에 거주하고 있는 가구의 소득과 시장임대료 간 높은 연관성이 있기 때문이다. 즉, 공공임대주택을 민간시세가 높거나 임대가격이 급속히 상승하는 지역에 공급할 필요가 있음을 의미한다.

둘째, 소득재분배 수단으로써의 공공임대주택 유용성을 확인할 수 있다. 공공임대주택의 편익은 소득수준에 따라서 뚜렷한 차별적 효과가 발생하고 있다. 소득분위별 임대료 편익의 규모는 소득이 높아질수록 임대료 편익도 커지지만, 소득분위별 평균 소득대비 임대료 편익의 비중은 1분위 가구는 60.1%, 2분위 28.3%, 3분위 18.9%, 4분위 15.0%, 5분위 11.9%로 소득이 높아질수록 낮아지는 것으로 나타났다. 이는 공공임대주택의 공급으로 저소득가구와 고소득가구 간 소득재분배의 역할을 일정부분 담당하고 있는 것을 의미한다. 이러한 결과는 지속적인 공공임대주택의 공급의 강화로 경제적 양극화 현상을 일정부분 해소할 수 있을 것으로 기대할 수 있다¹²⁾.

셋째, 공공임대주택의 주거복지 차원의 유용성을 확인할 수 있었다. 공공임대주택 입주는 유사한 민간임대주택 입주 시보다 절반 이상의 임대료 절감효과를 보인다. 즉, 공공임대주택 입주는 민

간임대 입주 대비 주거비 지출이 줄어들어 가구의 실질소득의 증가로 이어지는 효과가 발생한다. 즉, 공공임대 입주에 따른 임대료 편익으로 발생하는 실질소득의 증가효과는 가구의 주거 외 소비를 통해 가구의 효용을 높이고, 나아가 삶의 만족도를 높일 것으로 기대할 수 있다.

한편, 지금까지 언급된 시사점에도 불구하고 본 연구의 한계점으로 “변수의 제한성”이 지적될 수 있다. 주택의 임대료는 층·향·시설, 단지규모 등 주택의 물리적 성능과 특성, 그리고 대중교통·공원·공공시설 등 주변 환경 및 편의시설 접근성 등에 영향을 받을 수 있다. 하지만 본 연구에서는 자료상 정보의 한계로 접근성에 관한 특성 등 물리적 상황을 반영하지 못하였다. 향후 연구에서는 이러한 물리적 접근성이 고려된 심도 깊은 연구를 추가적으로 진행할 필요성이 있다.

ORCID ID

김윤중 <https://orcid.org/0000-0003-1655-7711>

이 훈 <https://orcid.org/0000-0001-6791-6249>

참고문헌

1. 김혜승, 2008, 「최저주거기준과 최저주거비 부담을 고려한 주거복지정책 방향」, 국토정책 Brief 166, 안양: 국토연구원.
2. 권대철 · 최막중, 2012, 「공공임대주택의 유형별

12) 특히 민간주택시장의 경우 주거위기에 처한 가구, 취약계층 등을 대상으로 한 적절한 주택(adequate housing)공급이 이루어지지 않는 문제점이 지속적으로 지적되고 있다(Abelson, 2009).

- 소비효율성, 건설, 매입, 전세임대주택을 중심으로, 『주택연구』, 20(2):103-124.
3. 김윤중 · 이훈, 2020, 「서울 공공임대주택 입주민 편익 및 소비특성 연구」, 연구보고서 2020-08, 서울: SH도시연구원.
 4. 남원석, 2007, 「주거복지 개념정립을 위한 시론」, 『도시와 빈곤』, 84:93-108.
 5. 박은철 · 김수경 · 진화연 · 김윤중 · 서종균 · 김지은, 2019, 「공공임대주택 유형 통합을 위한 배분체계와 임대료체계 개선방안」, 연구보고서 2019-CR-04, 서울: 서울싱크탱크협의회.
 6. 송건섭, 2007, 「지역수준별 주민복지와 삶의 질 영향 요인 분석」, 『지방정부연구』, 11(3):35-52.
 7. 오동훈, 2000, 「우리나라 대도시 공공임대주택 입주자의 편익에 관한 연구」, 『한국정책학회보』, 9(3):237-257.
 8. 오종현, 2020, 「공공임대주택 임대료 편익 추정과 시사점」, 『재정포럼』, 286:34-63.
 9. 유동형 · 진창하, 2019, 「장기전세주택(SHift) 거주자 소비효율성 분석에 대한 연구」, 『국토계획』, 54(2): 67-75.
 10. 유승동 · 김주영, 2017, 「공공임대 주택의 편익: 임대료를 중심으로」, 『입법과 정책』, 9(2):205-223.
 11. 이선우, 2010, 「장애인가구와 비장애인가구의 주거 복지수준 비교: 최저주거기준과 주거비부담능력을 중심으로」, 『한국사회복지행정학』, 12(2):1-21.
 12. 이호, 2005, 「개발사업지역 세입자 등 주거빈곤층 주거권 보장 개선방안을 위한 실태조사」, 연구용역보고서, 서울: 국가인권위원회.
 13. 임세희, 2018, 「공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과 차이」, 『한국사회정책』, 25(3):75-101.
 14. 정의철, 2006, 「국민임대주택 입주자 편익 추정 및 임대료 조정의 편익배분 효과」, 『주택연구』, 14(3): 5-27.
 15. 천현숙 · 김혜승 · 강미나, 2013, 「장기공공임대주택 단지 삶의 질 구성요소와 실태 연구」, 국토연2013-15, 안양: 국토연구원.
 16. 최은희 · 이종권 · 김수진, 2011, 「국민임대주택 입주에 따른 주거개선효과: 주거비 부담 수준 비교를 중심으로」, 『주택연구』, 19(3):123-147.
 17. 하성규, 2011, 『주택정책론』, 서울: 박영사.
 18. Abelson, P., 2009, "Affordable housing: Concepts and policies," *Economic Papers: A Journal of Applied Economics and Policy*, 28(1):27-38.
 19. Kostecký, T., 2000, "Housing and its influence on the development of social inequalities in the post-communist Czech Republic," *Czech Sociological Review*, 8(2):177-193.
 20. Ong, P., 1998, "Subsidized housing and work among welfare recipients," *Housing Policy Debate*, 9(4):775-794.
 21. UN Habitat, 2002, "The Global Campaign on Urban Governance", Accessed March 15, 2022, <http://unhabitat.org/books/global-campaign-on-urban-governance-the/>.

논문접수일: 2022년 5월 3일

심사(수정)일: 2022년 6월 15일

게재확정일: 2022년 7월 15일

국문초록

본 연구는 서울지역 내 저소득계층이 공공임대주택에 거주하면서 발생하는 임대료 편익이 지역에 따라 소득수준과 공급유형별로 발생하는 차별적인 특성을 추정하고, 그에 따르는 시사점을 제시하기 위해서 시도되었다. 이를 위해서 2020년 공개된 서울주택도시공사의 「2019년도 서울 공공임대주택 입주자 패널조사」와 국토교통부의 「2019년도 주거실태조사」를 활용하여 시장가격접근법으로 입주민의 편익을 추정하였다. 분석결과에 따르면 공공임대주택 임대료 편익은 시장의 임대료가 상대적으로 높은 장기전세, 동남권, 아파트에서 높게 발생하고 있었다. 특히 소득수준에 따른 편익의 효과는 저소득가구에서 높은 비율로 발생하여 소득재분배 수단으로써의 공공임대주택 유용성을 확인할 수 있었다. 이처럼 공공임대주택 입주에 따른 임대료 편익으로 발생하는 실질소득의 증가효과는 가구의 주거 외 소비의 변화를 유발시켜 가구의 효용을 높이고, 더불어 삶의 만족도를 높일 것으로 기대할 수 있다.

주제어 : 공공임대주택, 임대료 편익, 소득효과