

<박사학위논문 소개>

미국의 주택 공급 부족과 주거난에 관한 연구*

Depressed Housing Access Amid Crisis of Housing Shortage

저 자: 박 정 호 (Park, JungHo)**

지도교수: 도웰 마이어스 (Myers, Dowell)***

본 연구는 2000년대 중후반 국제 금융위기 이후 심화된 미국의 주택 공급 부족 문제와 그로인한 주거난을 대도시 지역 중심으로 분석하였다. 특히, 미국 지역 주택시장에서 나타나고 있는 ① 급격한 가구 형성 감소, ② 중고소득층 임차가구 증가에 따른 저소득층 월세대란, ③ 공공임대주택의 낙후된 대중교통 접근성 등 3가지 측면에 초점을 맞춘 독립된 분석을 실시하였다. 핵심 데이터는 미국 통계청의 인구주택총조사와 매년 시행되는 미국사회조사 미시자료이다.

첫 번째 분석은 미국의 유래 없던 주택 공급 감소와 급격한 가구 형성 감소가 동시에 진행된 점에 착안하여 인구·가구추정모형(Population and Household Estimation Model)을 구축함으로써 실제와 추정 가구수의 차이, 다시 말해 예상보다 적게 형성된 가구수를 추정하였다. 미국 주택시장 버블이 본격화되기 이전인 2000년도의 가구형성을 및 자가율을 지역별·인구특성별·주택특성별로 세분화된 그룹에 적용함으로써 17년(2000~2017)에 걸친 시계열 추정 가구수를 산출하였다. 분석 결과, 지난 17년간 미국 전역에 걸쳐 약 8백만 가구(2017년 실제 가구수의 6.6%)가 예상보다 적게 형성되었고, 지역별로는 가구 형성이 예상보다 큰 폭 감소한 지역에서 신규주택 공급이 적은 반면 일자리가 많이 늘었고 청년층 인구도 크게 증가하면서 공급 대비 수요가 확대되었음을 확인하였다.

두 번째 분석은 서브프라임 모기지 사태 이후 미국 중고소득층 임차가구가 증가하고 저소득층 월세대란이 악화된 점에 착안하여 미 연방 주택도시개발부(HUD : U.S. Department of Housing and Urban Development)의 주택수급격차 산출방법을 활용한 패

널회귀모형을 구축함으로써 미국 200대 대도시 지역별로 부담 가능한 주택(Affordable Housing)과 점유 가능한 주택(Available Housing) 각각의 부족량을 추정하고 지역적 결정요인을 분석하였다. 분석 결과, 민간임대주택 공급은 저소득층의 점유 가능 주택을 늘리는 효과가 있는 반면 공공임대주택 확대는 저소득층의 부담 가능 주택을 늘리는 것으로 나타났다는 점에서 민간과 공공 공급의 균형이 중요함을 보여주었다.

세 번째 분석은 미 연방정부 공공임대주택정책 중 최대 수혜자 규모의 저소득층 주택 세액공제(LIHTC : Low-Income Housing Tax Credit) 주택이 안고 있는 낙후된 대중교통 접근성 문제에 착안하되, 특히 로스앤젤레스 지역 내 전수 데이터에 초점을 맞추어 연방정부 제공 데이터의 지오코딩 정확도를 검증하고 개선하였다. 대중교통 접근성 시뮬레이션 결과, 본 연구의 개선된 데이터를 사용할 경우 최대 19.1%까지 주택정책효과 분석결과의 정확도가 개선되었다.

종합하면, 본 연구의 결과는 지역 주택시장의 수요 대비 공급 부족량을 정량적으로 측정하는데 방법론적으로 기여함으로써 주택 수급 불균형 해소를 위한 부동산·주택정책 마련의 기초자료가 될 수 있을 것이다.

주제어 : 주택 공급 부족, 주거난, 가구 형성, 부담·

점유 가능한 주택, 저소득층 주택 세액공제

Keyword : Housing Shortage, Housing Insecurity, Household Formation, Affordable and Available Housing, Low-income Housing Tax Credit (LIHTC)

* 본 논문은 필자의 미국 남가주대학교(USC : University of Southern California) 박사학위 논문인 박정호(2019), Three Essays on Housing Demographics : Depressed Housing Access Amid Crisis of Housing Shortage를 요약한 것임.

** 본 학회 정회원, 중앙대학교 일반대학원 스마트시티학과 BK21 연구전담교수, jhpark.planner@gmail.com

*** 미국 남가주대학교 Sol Price 공공정책대학 교수, dowell@usc.edu