

<박사학위논문 소개>

주거지원제도의 정책효과에 관한 연구 : 공공임대주택과 주거급여의 비교를 중심으로*

A Study on the Effects of Housing Support Policies Focusing on the Comparison
: between Public Rental Housing and Housing Allowances

저 자: 김 지 나 (Kim, Ji Na)**
지도교수: 노 승 한 (Ro, Seung Han)***

이 연구는 우리나라의 실정을 고려할 때 현행 주거지원 제도들이 더 효과적이고 효율적으로 효과를 발휘할 방법은 무엇인가? 라는 연구질문에서 출발하였다. 이를 위해 공공임대주택과 주거급여를 연구대상으로 설정하였으며 세 가지 소논문을 통해 각각의 주제를 실증하였으며, 각각의 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

첫 번째 소논문의 주제는 공공임대주택이 가지는 직접적인 정책효과인 경제적편익의 추정과 편익배분이다. 이를 실증하기 위해 Stone-Geary 효용함수를 가정하여 측정한 편익과 목시적 지원비용을 활용하여 경제적 편익의 효율성을 추정하였다. 더 나아가 측정된 편익을 지역과 소득 측면에서 형평에 맞게 배분되었는지 회귀분석모형을 통해 추정하였다. 분석결과, 공공임대주택은 주택의 수요가 많은 서울 및 수도권 지역에서는 효율이 높았던 반면 기타 지역에서는 다소 편차가 발생하였다. 특히, 40㎡이하 소형 국민임대주택의 경우 지역에 따라 수혜자가 누리는 편익의 지역편차가 매우 큰 것으로 나타났다. 한편, 형평의 측면에서 편익의 배분을 지역별·소득별로 분석한 결과 모든 공공임대주택에서 과거의 선행연구가 문제로 지적하는 있는 소득에 따라 편익이 증가하는 행태는 다소 완화된 것을 확인하였다. 그러나, 여전히 기타지방에 위치한 소형 임대주택의 경우 여전히 개선되지 않았던 것으로 나타나 특히 지방 소형임대주택의 공실로 인해 문제가 제기되고 있는 현재, 지역에 따라 정책수단의 선택 시 이러한 점을 고려해야할 필요가 있음을 포착하였다.

한편, 두 번째 소논문을 통해 주거지원정책이 출산에 미치는 영향을 관찰하기 위한 프로빗 모형을 상정하여

실증분석하였다. 분석결과 공공임대주택에 거주하고 있을수록, 주거급여를 지급받을수록 전체적으로 출산확률은 유의한 수준에서 하락하는 것으로 나타났다. 반면에 생활환경 만족도는 높을수록 출산을 결정하는 것으로 나타나 아이를 양육하기 위해서는 정책수혜여부 보다는 생활환경의 만족이 더 주요한 요인으로 작용하는 것으로 나타났다. 한편, 여성의 첫 출산에는 공공임대주택이 정(+)의 영향을 미치는 것을 확인하였는데, 경제적 편익을 제공하는 측면에서 첫 출산 장려정책으로는 공공임대주택이 효과를 발휘하는 것으로 이해할 수 있었다.

마지막으로, 세 번째 소논문에서는 주거지원정책이 가구자산에 미치는 영향을 살펴보기 위한 회귀분석모형을 상정하여 실증분석하였다. 각 주거지원정책을 독립변수로 한 회귀분석결과, 공공임대주택 정책은 민간임대주택에 거주하는 비슷한 경제적 수준 가구에 비해 자산변화분에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났으나 세분화한 결과 영구임대주택은 정책프로그램이 가지는 필연적인 특성으로 인해 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났으며, 국민임대주택의 경우 자산변화분에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 각 주거지원정책의 국민임대주택의 본래의 취지에 맞게 주거상향이동을 위한 기회의 제공을 주거비편익을 통해 제공하고 있음을 암시한다.

주제어 : 주거지원정책, 공공임대주택, 주거급여, 정책효과, 주거복지

Keyword : Housing Support Policies, Public Rental Housing, Housing Allowance, Policy Effects, Housing Welfare

* 본 논문은 필자의 건국대학교 박사학위 논문인 김지나(2023), '주거지원제도의 정책효과에 관한 연구'를 요약한 것이다.
** 본 학회 정회원, 건국대학교 박사, kimjina1233@naver.com
*** 본 학회 정회원, 건국대학교 부동산학과 교수, shro@konkuk.ac.kr