

LH 전세임대주택제도의 성과평가에 관한 연구

A Study on Performance Evaluation of LH Jeonse Rental Housing Project

박 상 학* · 김 준 원**

Park, Sang Hak · Kim, Joon Won

目 次

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 내용 및 방법
3. 선행연구 검토와 본연구와의 차별성

II. 전세임대주택사업 제도 현황

1. 전세임대주택제도의 의의
2. LH 전세임대주택사업의 의의

III. 연구의 틀

IV. 실증분석

1. 정량적 평가
2. 정성적 평가

V. 결론

1. 연구결과 요약과 시사점
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

〈abstract〉

〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVE

This paper aims to evaluate the performance of LH Jeonse rental housing project and derive some policy implications for its expansion and improvement based upon the analysis of residents' satisfaction.

(2) RESEARCH METHODOLOGY

This paper implements both the quantitative assessment (analysis of the rate of increase of the supply of rental houses, house prices, and rent levels) and the qualitative one (survey on residents' recognition of Jeonse rental housing project) so as to evaluate the performance of LH Jeonse rental housing project. Furthermore, our study analyzes residential environment improvement, residents' satisfaction, and economic satisfaction based upon the survey on the tenants of the Jeonse rental houses.

*주 저 자 : LH 공사 연구원 주거복지연구실 연구위원, 경제학박사, shpark7844@naver.com

**교신저자 : 세한대학교 글로벌비즈니스학과 교수, 경제학박사, jwonkim@sehan.ac.kr

▷ 접수일(2016년 7월 19일), 수정일(1차: 2016년 7월 22일, 2차: 2016년 8월 2일, 3차: 2016년 8월 4일), 게재확정일(2016년 8월 10일)

(3) RESEARCH FINDINGS

From 2005 to 2015 LH has supplied 150,000 Jeonse rental houses. This project achieves the residential stability of low-income basket. Especially LH, during 2012 and 2015 in which housing rent prices rose sharply, has made a great contribution to stabilize the residential environment of lower-income groups by supplying 100,000 .Jeonse rental houses. Also, LH projects have been found to increase the degree of residents' satisfaction and to accomplish the effect of economic cost reduction via the support on Jeonse deposits and interest burdens.

2. RESULTS

LH Jeonse rental housing project since 2005 still lacks adequate advertisement and publicity. In order to give a clear picture of this project to low-income basket, further measures should be taken to expand the number of experts in charge at community service centers. To activate this system needs aggressive advertisement through various media. Also, this paper calls for system reforms including simplification of move-in procedures, realization of Jeonse deposits, and banning the excessive deposit requirement of lessors especially to college students.

3. KEY WORDS

- LH Jeonse rental Project, Degree of Residents' Satisfaction, Residential Stability, Economic cost reduction, Residential environment improvement

국문초록

전세가격의 급등과 함께 전세의 월세로의 패러다임 변화는 중산층은 물론 저소득층의 주거안정을 한층 악화시키는 요인이 되고 있다. 이에 따라 저소득층을 위한 맞춤형 공공임대주택인 전세임대주택에 대한 관심이 커지고 있으며, LH는 2005년부터 시작하여 2015년 까지 약 16만호를 공급하여 저소득층 가구의 주거안정에 크게 기여해 왔다. 또한 전세임대주택제도는 지난 2005년 「4.27 임대주택정책 개편방안」에서 제안되어 매입임대주택의 대안적 주거복지사업으로, 최근 불안정한 전월세시장의 영향으로 인해 국민의 확대요구가 있으며, 효율적인 사업의 추진 필요성도 증대하고 있다. 본 연구는 전세임대주택 공급 약 15만호 시대를 맞이한 현 시점에서 전세임대주택사업의 10년 시행 성과를 평가하고 입주민의 만족도 조사결과를 토대로 이 제도개선을 위한 정책적 제언을 하였다.

핵심어 : 사업개요 및 제도, 입주자 만족도, 주거안정, 경제적 비용 감소, 주거환경 개선

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

이명박 정부출범시기인 2008년 이후 전세 가격의 급등과 전세의 월세로의 패러다임 변화는 저소득층의 주거안정을 한층 악화시키는 요인이 되고 있다. 이에 따라 저소득층을 위한 맞춤형 공공임대주택인 전세임대주택에 대한 관심이 커지고 있다. LH 전세임대주택제도는 지난 2005년 『4.27임대주택정책 개편방안』에서 제안되어 매입임대주택의 대안적 주거복지사업으로 자리 잡고 있다.

전세임대 사업은 도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 저렴한 임대주택을 지원하여 주거안정을 도모하는 사업으로 기존주택 전세임대, 대학생 임대, 주거취약계층 주거지원사업의 3가지 유형을 가지고 있다.

LH 전세임대주택 사업은 2005년부터 시작하여 2015년 까지 약 16만호를 공급하여 저소득층 가구의 주거안정에 크게 기여해 왔다.

전세임대주택제도는 다가구 매입임대 주택 제도와는 달리 사업주체가 기존주택의 집주인과 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 다시 전전세 형태로 지원된다는 점에서 공공임대주택으로서의 물량 확보력은 없다. 그러나 입주자가 원하는 지역에 원하는 주택 유형을 선택할 수 있는 장점이 있기에 입주민의 정책호응도가 가장 큰 지원제도라 할 수 있다.¹⁾

최근 불안정한 전월세시장의 영향으로 인해 전세임대주택 사업은 국민의 확대요구 목소리가 커지고 있으며 이에 대한 효율적인 사업의 추진 필요성도 증대하고 있다.²⁾ 특히 정부의 '10.30 서민주거비 부담완화 대책(2014년.10.14) 이후 전세임대 목표물량을 2014년 22,620호에서 2015년 29,770호로 증가 확대하였다.

본 연구는 전세임대주택 제도를 시행한지

10여년이 경과하였고 공급 약 15만호 시대를 맞이한 현 시점에서 전세임대주택사업의 성과를 평가하고 입주민의 만족도 조사결과를 토대로 제도개선을 위한 정책적 제언을 하고자 한다.

2. 연구의 내용 및 방법

연구의 주요내용은 첫째, 전세임대주택사업의 제도의의 및 현황을 조사하였다. 둘째, 조사된 현황을 토대로 사업을 정량적·정성적 평가를 통해 저소득층(입주민)의 주거안정 및 경제적 절감효과 분석을 실시한다. 마지막으로 입주자 만족도조사 분석을 토대로 전세임대주택사업의 제도 확대 및 활성화를 위한 정책적 제언을 하고자 한다. 본 논문의 연구내용 및 방법은 <표 1>에 요약되어 있다.

<표 1> 연구내용 및 방법

구분	주요 내용	비고
정책 및 현황 조사	전세임대주택사업의 시행배경 전세임대주택사업의 사업개요 LH전세임대주택 공급 주요 내용	문헌 조사
사업 평가	임대주택 주거안정 기여도 및 부동산 시장 분석(국민경제적 정량 분석) 부동산 시장과 주거안정성 분석	통계 분석
입주자 만족도 조사	전세임대주택 입주자 만족도 조사자료를 활용하여 저소득계층의 주거안정 효과 측정(경제적 비용절감과 주거안정 및 환경 개선 효과)	

3. 선행 연구검토와 본연구와의 차별성

전세임대주택 제도에 대한 평가 관련 연구는 일부지자체와 LH에서 시행하는 관계로 이 제도에 대한 연구는 거의 전무한 실정이다. 종래 매입임대주택 사업에 대한 운영실태조사 및 개선 방안에 대한 검토는 있었으나, 전세임대 주택 사업에 대한 평가는 거의 전무하다고 할 수 있다. 다만, 2009년 전세임대주택사업 실시 5년

1) 진미윤 외, "맞춤형 임대주택 입주자의 주거안정성 제고 방안", 토지주택연구원, 2009, p.15.

2) 박상학, "주택전월세시장 구조변화와 대응", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집, p.19.

이 지나면서 기존 입주자가 퇴출되어야 하는 제도상의 문제점을 보완하기 위해 ‘맞춤형 임대주택 입주자의 주거안정성 제고 방안’ (진미윤외, 2009)³⁾이 제시된 바 있다. 이 연구는 전세임대주택 입주자의 주거안정성을 강화하기 위해 임대기간(입주가능 기간)을 확대조정하기 위한 방안을 제시하였다. 동 보고서는 다가구 매입임대 및 전세임대 입주자의 주거생활 실태조사를 통해 입주자의 삶의 질, 이사계획, 임대기간 연장에 대한 의견을 집중적으로 조사하였다. 공공임대주택에 대한 선행연구는 매우 많으나 LH가 민간으로부터 전세주택을 임대 하여 저소득층에 전대차하는 전세임대주택제도에 대한 선행연구

는 거의 없는 상황이다.⁴⁾

임대주택제도에 대한 연구는 수를 헤아리기 어려울 만큼 많으나 공공임대주택제도를 일목요연하게 정리한 선행연구로 ‘공공임대주택 50년 성과와 과제’(이종권외, 2013)⁵⁾을 들 수 있다. 정의철 (2006)⁶⁾은 국민임대주택의 입주자 편익 추정과 임대료 조정의 편익배분 효과가 얼마나 효율적인지를 경제적 관점에서 실증분석하였다.

본 연구는 LH전세임대주택제도 시행 이후 제도효과나 성과에 대한 분석이 전무한 상태이며 따라서 성과평가를 통해 개선과제를 도출한 다는데 그 의의가 있다 하겠다.

〈표 2〉 전세임대주택사업(LH) 개요

구분 \ 유형	기존주택	소년소녀 가정 등	신혼부부	대학생 전세임대
목적	도심내 최저소득 계층을 현 생활권에서 주거지원	사회취약계층 아동, 청소년 주거 지원	도심내 신혼부부 현 생활권에서 주거 지원, 출산을 제고	대학생 주거비 부담 해소
시행자	LH·지자체	LH·지자체	LH·지자체	LH
임대 기간	20년	만 20세 이후 2년 단위 3회 계약	20년	2년 (최장 6년)
주택 규모	85㎡이하	85㎡이하	85㎡이하	60㎡이하
입주 자격	· 기초생활수급자 · 한 부모가족 등	· 소년소녀가정 · 교통사고 유자녀 가정 등	결 혼 5 년 이 내 신 혼 부 부 수급자 또는 월 평균 소득 50% 이하	대학 소재지의 타지역출신재학생 (저소득 가구 우선)
임대 조건	(임대보증금) 전세금의 5% (월임대료) 기금의 연 1~2%	(만 20세까지) 무상지원 (만 20세 이후) 전세금의 연 1~2%	(임대보증금) 전세금의 5% (월임대료) 기금의 연 1~2%	(임대보증금) 1~2백만원 (월임대료) 7~18만원
재 원	· 기 금 95% (이율 1~2%) · 입주자 5% * 기금대출 · 수도권 8,000만원 · 광역시 6,000만원 · 기 타 5,000만원	· 기 금 100% (이율 0%) * 기금대출 · 수도권 8,000만원 · 광역시 6,000만원 · 기 타 5,000만원	· 기 금 95% (이율 1~2%) · 입주자 5% * 기금대출 · 수도권 8,000만원 · 광역시 6,000만원 · 기 타 5,000만원	· 기 금 100% (이율 2~3%) · 입주자 (100~200만원) * 기금대출 · 수도권 7,500만원 · 광역시 5,500만원 · 기 타 4,500만원

자료 : LH 주거복지본부 업무현황, 2016, p.8.

3) 진미윤 외, “맞춤형 임대주택 입주자의 주거안정성 제고 방안”, 토지주택연구원, 2009, p.55.

4) 이에 따라 최근 LH에서 외부기관에 이 제도 발전방향을 위한 연구보고서 발주를 시행하여 연구추진중임

5) 이종권 외, “공공임대주택 50년 성과와 과제”, 토지주택연구원, 2013, p.7.

6) 정의철, “국민임대주택 입주자 편익 추정 및 임대료 조정의 편익배분 효과”, 주택연구, 한국주택학회, 2006, 제14권 제3호, p.25.

II. 전세임대주택사업 제도 현황

1. 전세임대주택제도의 의의

전세임대주택사업은 도심 빈곤층이 저렴한 임대료를 지불하고 현 생활권내에서 거주할 수 있도록 하는 매입임대주택사업의 보완적 공급방안으로 2005년 도입되었다.

2005년 최초 시행 당시 500호로 출발한 이후 2006년 서민주거복지 증진과 주택시장합리화방안('06.3.30)과 서민·중산층을 위한 주거복지정책 추진방향('06.8.31 부동산정책회의)에서 '06년부터 '12년까지 전세임대 40,300호로 물량이 확대되었다.

또한, 쪽방·비닐하우스 거주가구에 대한 주거지원을 위해 2007년부터 2012년까지 이들 거주자에게 전세임대 주택 1,391호 공급하기로 하였다. 특히 취약계층 긴급주거지원 추진현황 및 개선방안('09.4.2)을 통하여 취약계층 긴급주거지원 대상자에게 2009년 전세임대주택 585호를 추가 공급하였다. 특히 2008년부터는 저소득 신혼부부에게도 전세임대주택을 지원하고 있다.

2. LH전세임대주택사업의 의의

1) 사업개요

전세임대주택은 크게 기존주택 저소득층 임대, 소년소녀가장, 신혼부부 및 대학생을 대상으로 제공되는 맞춤형 공공임대주택제도이다. 시행자는 LH와 지방자치단체로 임대기간, 주택규모, 임대조건이 지원대상자별로 다소 상이하나, 임대기간의 경우 소년소녀가장과 대학생만 각각 6년 이내이고 기존주택과 신혼부부는 최장 임대기간 20년까지 지원된다.

2) 공급(LH) 현황

〈표 2〉에 따르면, 전세임대주택은 2015년까지 약 16만 호가 공급되었으며 이중 기존주택

은 9만 7,137호(60%), 신혼부부 3만2,710호(20.2%), 대학생 2만1,819호(13.5%), 소년소녀 1만 130호(6.3%)의 분포를 보이고 있다. 2005년 2,158호였으나, 2015년 현재 약 75배 규모인 16만호에 이르러 큰 폭으로 증가했음을 보여 준다. 전세임대주택사업(LH)의 개요는 〈표 3〉에 정리되어 있다.

〈표 3〉 전세임대주택사업(LH) 공급현황

구분	계	기존주택	신혼부부	소년소녀	대학생
계	161,796	97,137	32,710	10,130	21,819
2005	2,158	654	-	1,504	-
2006	6,313	5,277	-	1,036	-
2007	6,830	5,811	-	1,019	-
2008	8,209	7,004	185	1,020	-
2009	13,412	7,087	5,260	1,065	-
2010	12,805	6,993	5,003	809	-
2011	11,711	6,492	4,509	603	107
2012	24,190	8,277	4,906	658	10,349
2013	22,646	14,283	3,905	745	3,713
2014	23,752	15,889	3,542	671	3,650
2015	29,770	19,370	5,400	1,000	4,000

자료 : LH 주거복지본부 업무현황, 2016, p.21.

3) 입주자 유형

〈표 4〉의 기존주택 전세임대의 입주자 현황

〈표 4〉 기존주택·신혼부부 입주자 현황

구분	기존주택		신혼부부	
	호	%	호	%
계	125,760	100	31,934	100
수급자	63,724	50.60	1,088	3.4
한부모	20,991	16.70	-	-
소득50%	12,031	9.60	30,846	96.2
장애인	1,653	1.30	-	-
긴급주거지원	1,631	1.30	-	-
주거취약	2,237	1.80	-	-
대학생	22,742	18.10	-	-
기타	751	0.60	-	-

자료 : LH 주거복지본부 업무현황, 2016, p.21.

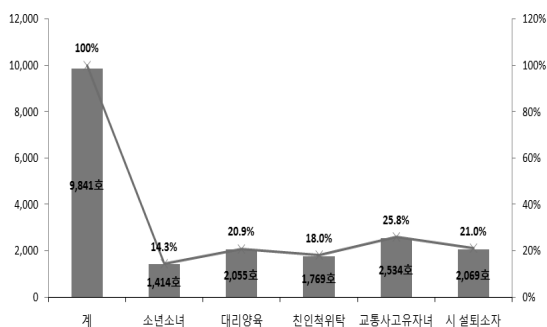
을 살펴보면 2005년~2014년 사이의 집계통계 기준으로 기초생활수급자가 기존주택 전세임대주택 입주자중 50.6%(6만3,724호)를 차지하여 가장 많았다.

보호대상 한 부모가족(16.7%), 소득 50% 이하 (9.6%) 등의 분포를 보였다. 2005~2011년 사이에는 기초수급자비중이 70~80%의 높은 비중을 차지했으나 점차 한 부모가족과 대학생, 소득 50% 이하 가구의 비중이 높아졌다.

신혼부부 입주대상은 혼인 5년 이내의 기초생활수급자, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 50% 이하인 자로 지원한도 및 임대조건은 기존주택 전세임대와 동일하다. 신혼부부 전세임대의 입주대상자격 변경되었는데, 임신 중인 경우가 포함되어 조건이 완화되었으며 입주대상자 소득기준도 상향조정되고 대상주택도 완화되었다.

〈그림 1〉의 입주민분포를 살펴보면 소년소녀 가장가구 14.3%, 대리양육가구 20.9%, 친인척위탁가구 18.0%, 교통사고유자녀 25.8% 등으로 다양한 분포를 보이고 있다.

〈그림 1〉 소년소녀 가정 입주자 유형



4) 재원예산 및 집행실적

〈표 5〉에 의하면 2005년~2014년간 예산집행은 6조 5,350억원이며 2015년 사업비는 1조 7,444억원으로 추정되어 총 8조 2,794억원

이 전세임대사업에 집행된 것으로 추정된다.

〈표 5〉 전세임대주택 집행실적

구 분	전세임대(신혼부부, 대학생포함)	소년소녀가정
호 수	122,896	9,130
예 산	61,506	5,156
집 행	61,407	3,943
차 이	99	1,213
재원 부담 (%)	주택기금 입주자	주택기금
	955	100

자료 : LH 주거복지본부 업무현황(2016).p. 21

Ⅲ. 연구의 틀

전세임대주택사업 시행 10여년의 성과를 평가하기 위해 계량적 측면의 성과와 질적인 측면의 성과를 분석하였다. 시행 10년이란 짧은 기간동안 통계자료의 확보가 부족한 면도 있으나, 전세임대주택공급량과 경제적 비용 절감을 살펴 보았고, 전세임대주택에 입주한 입주민과 일반 국민들을 대상으로 제도의 이지도, 만족도를 조사하는 질적 성과를 분석하는 두 가지 틀로 성과평가를 시도하였다.

정성적 분석을 위해 첫째 2015년 일반국민, 임대인, 입주민, 공인중개인을 총 2,000명을 대상으로 한 전세임대주택제도 인지도 조사를 행하여 빈도분석과 교차표 분석을 시행하였다.

아울러 정성적 분석을 보충하기 위해 2007년 이후 LH에서 시행해온 전세임대주택 입주자 만족도 조사자료를 활용하여 전세임대주택 제도의 주거만족도 성과를 측정하였다.만족도 측정항목으로는 전세지원금 적정성, 임대료 적정성, 전세임대주택 주거환경 개선, 경제적 만족도, 입주민의 주거비와 임대료 만족도, 입주자 개선요청사항 등으로 구성되어 있다.

IV. 실증분석

1. 정량적 평가

전세임대 주택의 공급 실적을 보면 시행 첫 해인 2005년 2,158가구에 불과하였으나 매년 공급호수를 늘려 시행 10년째인 2014년에는 2만3,752 호를 공급하여 10년간 총 13만 2,026 호를 공급하는 실적을 거두었다.

특히 전세가격이 급증한 시기인 2012년부터 년 평균 2만 3천호 이상을 매년 공급하여 저소득층의 주거안정에 기여하는 모습을 보였다. 2015년에는 약 3만호를 공급하여 2005년~2015년 간 총 16만 1796호의 전세임대주택가구를 공급하였다.

주택전세가격이 상승하여 서민의 주거불안을 크게 가중 하였던 2012년 이후 집중적으로 공급되어 온 기존주택 전세임대주택사업의 주택공급(2012~2015년 간 공급호수 약 10만호)은 저소득 계층이라고 할 수 있는 소득1~2분위 계층의 주거안정에 매우 큰 역할을 한 것으로 평가된다.

〈표 6〉의 전세시장을 살펴보면 이명박 정부

시기인 2008년 3월 ~ 2013년 2월 사이의 주택 전세가격 상승률은 31.02%였으며, 박근혜 정부 들어서도 (2013년 3월~15년12월) 15.29%의 높은 상승률을 기록하였다.

이러한 전세가격상승과 함께 전세의 월세로의 임대차 패러다임이 변화하는 속에서 임대료 지불능력 취약계층인 소득 1, 2분위 계층에 대한 전세임대주택 지원은 주거복지 및 주거안정에 기여도가 큰 정책으로 평가되어진다.

박근혜정부가 출범한 2013년 3월부터 2015년 말 사이의 주택 전세가격은 서울과 경기도 각각 약 20%에 이르는 높은 상승률을 기록하였으며 특히 지난 2015년은 각각 8.07%와 6.75% 상승함으로써 전세시장이 매우 불안했음을 보여주었다.

이러한 전세가격 급등현상은 중소득층(소득 5분위 이상)이상이 많이 거주하는 아파트의 경우 더욱 심각한 상황이었다. 이명박 정부시기 5년 기간의 전세 상승률보다는 낮은 상승률이기는 하나 2015년의 상승추세를 감안하면 2016년의 전세가격도 안정을 예단하기는 어려운 상황이다.

이명박 정부기간동안 아파트 전세가격 상승

〈표 6〉 아파트 매매·전세가격지수 변동률(%)

구분	이명박 정부					박근혜 정부				이명박	박근혜
	'08.02~ '08.12	'08.12~ '09.12	'09.12~ '10.12	'10.12~ '11.12	'11.12~ '12.12	'12.12~ '13.12	'13.12~ '14.12	'14.12~ '15.12	'08.02~ '13.02	'13.02~ '15.12	
매매	전국	2.51	1.46	1.89	6.86	-0.03	0.37	2.10	4.42	13.09	7.13
	서울	3.61	2.65	-1.18	0.29	-2.88	-1.27	0.80	4.34	1.96	4.26
	경기	1.67	0.31	-2.34	1.31	-2.87	-1.28	1.71	4.40	-2.32	5.19
	5개광역시	0.55	1.99	6.40	15.06	3.12	2.73	3.54	6.02	29.64	12.63
전세	전국	1.24	3.39	7.12	12.30	3.52	5.71	3.83	5.56	31.02	15.29
	서울	0.27	5.97	6.36	10.85	2.06	6.78	4.27	8.07	28.57	19.65
	경기	0.35	3.24	6.54	13.24	2.15	7.59	4.76	6.75	28.08	19.94
	5개광역시	0.81	2.92	9.16	14.45	4.62	4.17	3.25	4.55	36.38	11.82

자료 : 국민은행

률은 전국이 40.35%, 서울 32.61%, 경기 33.23%, 5개 지방 광역시가 약 49%에 이르기 때문에 가히 전세대란이라고 불릴 만큼 불안이 가중되었다. 박근혜정부에서도 2013년 3월에서 2015년 12월까지의 약 3년간 서울과 경기도 각각 24.2%, 23.8%를 기록해 적어도 수차례에 걸친 전세시장 안정정책에도 불구하고 전세시장 불안은 지속되었다고 보여 진다. 우리나라의 총 가구 수는 2014년 현재 1877만 3천 가구로 추산되고 있다. 이 중에서 임차가구는 42%인 788만 5천 가구이다.

이들 임차가구 788만 5천 가구의 20% (소득 1,2분위 계층 가구)인 157만 가구가 장기공공임대주택 입주대상 가구로 추정할 수 있다. 2014년 현재 장기공공임대주택에 거주하는 가구는 106만 9천 가구로 아직 약 50만 가구에 대한 장기공공임대주택의 공급이 필요한 상황이다.

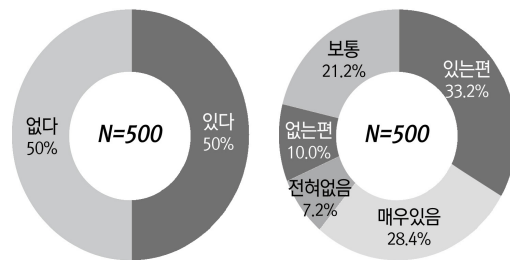
LH에서 2005년 이후 2015년 사이 공급한 전세임대주택 호수 16만호를 장기공공임대주택 거주 가구 106만 9천 가구와 비교해 LH전세임대주택의 장기공공임대주택 에서 차지하는 비중은 약 15%의 높은 수치를 차지하고 있다. 특히 2012년에서 2015년의 약 4년 사이 공급된 호수가 10만호임을 감안해 보면 LH전세임대주택의 저소득 계층 가구의 주거안정에 큰 기여를 했다고 보여 진다.

2. 정성적 평가

1) LH 전세임대주택에 대한 인지도

2015년 9월 일반국민, 전세임대주택 입주자, 임대인, 공인중개인, 전세임대주택입주신청자중 미계약자 등 총 2,000명(각각 500명)을 대상으로 전세임대주택에 대한 인지도 만족도 조사를 시행하였다. <그림 2>에 따르면, 일반국민들(자가보유자 제외)의 50.0%는 전세임대주택 제도를 “알고 있다”라고 응답함으로써 10여년

〈그림 2〉 전세임대주택 제도 인지여부(좌) 및 입주의향(우)

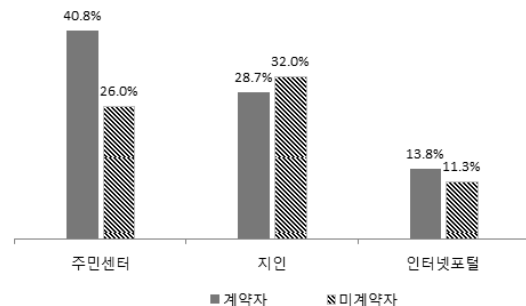


시행되어온 이 제도에 대한 홍보는 어느 정도 된 것으로 보이나 일반 국민들에 대해서는 아직 홍보가 더 필요한 것으로 분석되었다.

전세임대주택제도를 인지하고 있는 일반국민의 최초 인지경로를 보면 지인(가족, 친구, 친척)이 35.6%로 가장 높게 나타났고 인터넷포털(네이버, 다음 등)(32.4%), 신문(12.8%)의 순으로 나타났다.

현재 전세임대주택에 거주하고 있는 입주민의 경우, 전세임대주택에 대해 처음 인지하게 된 경로(<그림 3>)는 ‘주민센터’가 40.8%로 가장 높게 나타났고, 지인(가족, 친구, 친척 등) 28.7%, 인터넷포털이 13.8%의 순으로 나타났다. 이는 입주자의 경우 상대적으로 저소득 빈곤층이어서 주민센터와의 연결고리가 컸던 데서 비롯된다고 보인다. 미계약자의 경우는 지인(가족, 친척)이 32.0%, 주민센터 26%, 인터넷포

〈그림 3〉 전세임대주택 최초 인지경로 (1~3순위)



털 11.3%의 순으로 나타났다. 따라서 10여 년 동안 시행해온 이 제도에 대한 홍보 및 안내는 주민센터 외에 지인으로부터 정보를 얻었다는 답변이 많은 만큼 주민센터와의 협력 강화는 물론 인터넷, 신문 등 홍보매체를 통한 홍보강화가 적극 필요한 것으로 보인다.

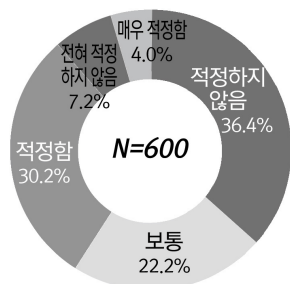
2) LH 전세임대주택에 대한 만족도

(1) 전세지원금 걱정성

2015년 현재 전세임대주택에 거주중인 입주자에 대해 전세지원금의 걱정성을 물어본 결과(〈그림 4〉) ‘적정하지 않음’이 36.5%, ‘전혀 걱정하지 않음’이 7.2%로 부정적(불만족)인 답변이 43.7%로 나타났다.

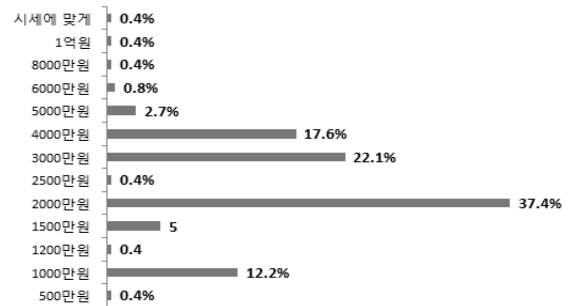
‘보통’ 이란 답변은 22.2%, ‘매우 걱정’이 4.0%, ‘적정함’이 30.2%로 전세지원금에 긍정적인 답변(34.2%)보다는 부정적(불만족)인 응답비율이 높아 전세지원금의 현실성이 다소 떨어지는 것으로 분석되었다. 이는 질적인 성과평가측면에서 향후 전세임대지원금의 금액이 개선되고 보완되어야 함을 보여 주고 있다.

〈그림 4〉 전세 지원금 걱정성



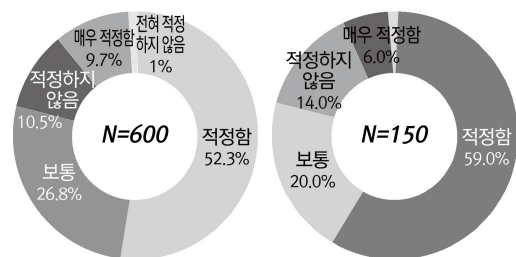
“전세지원금이 적정하지 않은 경우 적절한 지원금 인상폭은 어느 정도 되어야 적정한가?”를 묻는 질의에 추가적으로 2,000만원이 37.4%로 가장 많이 응답되었으며, 3,000만원 22.1%, 4,000만원 17.6%의 순으로 나타났다(〈그림 5〉).

〈그림 5〉 적절한 전세지원금 인상폭



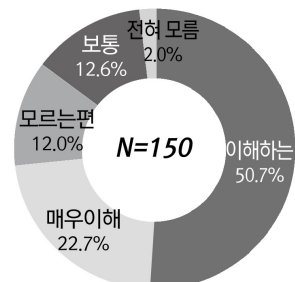
전세지원금의 임대료 걱정성에 대해서는 입주자(52.3%)와 중개인(59.0%) 등으로 비교적 걱정하는 것으로 판단하고 있다. 〈그림 6〉

〈그림 6〉 입주자(좌) 및 중개인(우) 임대료 걱정성



2015년 LH전세임대주택 제도 인식도 관련 설문조사(〈그림 7〉)에서 임대인에게 “귀하께서는 전세임대주택 제도에 대하여 충분히 이해하고 계십니까?”

〈그림 7〉 인지 정도



니까?”라는 질문에 ‘매우 이해’ 22.7%, ‘이해하는 편’이 50.7%로 ‘모른다’와 ‘전혀 모른다’의 부정적 답변 14%보다 훨씬 높은 응답을 보였다.

일단 LH에 전세임대주택을 임대한 임대인들은 대부분 정책적으로 이 제도를 잘 알고 있으며, 이는 임대인 본인과 LH직원의 노력이 투영된 결과로 보여지며, 제도 실시이후 매우 긍정적인 성과로 평가할 수 있다.

임대인의 경우, 전세임대주택 임대만족도(〈표 7〉)에 대해 ‘만족’이 48.0%, ‘매우 만족’이 14.7%, 보통 31.3%, ‘매우 불만족’과 ‘불만족’이 각각 1.3%와 4.7%로 긍정적 답변이 62.7%, 부정적 답변이 5%에 불과해 임대인들이 이 제도시행에 매우 만족도가 높은 것으로 분석되었다.

특히 응답자 특성별로 살펴보면 성별과 연령에 상관없이 ‘만족’이 가장 높은 비율로 나타났다. 이는 임대인의 주택임대 만족도도 높아야 제도의 실효성과 집행성을 높일 수 있기 때문에 임대인의 임대만족도가 높은 것은 매우 중요한 성과로 평가할 수 있다.

〈표 7〉 전세임대제도에 대한 임대인 만족도

(단위 : %)

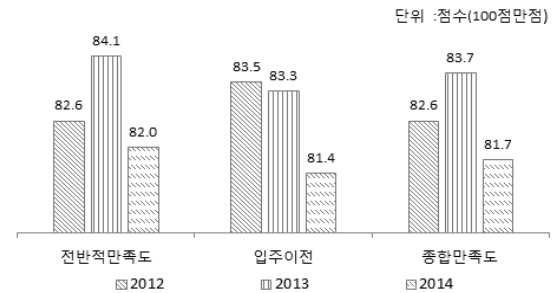
구분		사례수	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우만족
전체		150	1.3	4.7	31.3	48.0	14.7
성별	남성	75	1.3	2.7	30.7	52.0	13.3
	여성	75	1.3	6.7	32.0	44.0	16.0
연령	20대	1	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	30대	14	0.0	0.0	28.6	64.3	7.1
	40대	37	0.0	2.7	29.7	54.1	13.5
	50대	49	2.0	6.1	30.6	46.9	14.3
	60대	49	2.0	6.1	34.7	38.8	18.4

3) 전세임대 주거환경 개선

LH에서는 2007년 이후 시행한 공공임대

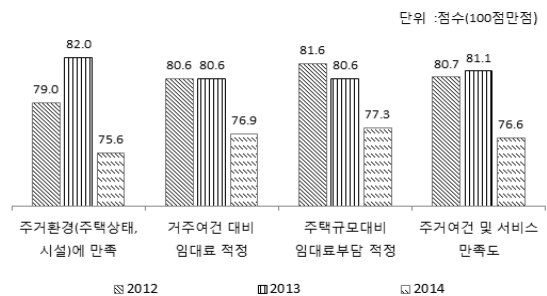
주택입주자 고객 만족도 조사를 기초자료로 주거환경 개선과 만족 변화를 분석하였다. 〈그림 8〉에 의하면 전세임대주택 입주고객의 만족도는 100점 만점에 각각 82.6점(2012년), 84.1점(2013년), 82.0점(2014년)점의 높은 점수를 보여 2007년⁷⁾의 높은 만족도와 맥을 같이 한다. 입주이전과 비교하여 주거환경 만족도도 83.5점, 83.3점, 81.4점으로 매우 높은 점수를 나타내었다. 2012~14년 사이 만족도가 소폭 하락했음이 보이거나 표본 크기와 조사시점이 다르므로 이러한 수치변화가 통계적으로 큰 의미를 가지지는 않은 것으로 보인다.

〈그림 8〉 전세임대주택 만족도(‘12~’14년)



2012년~2013년 만족도조사(〈그림 9〉)에서도 전세임대 입주민은 ‘이전보다 주택상태 및 시설 등 주거환경에 만족한다’에 80점대의 높

〈그림 9〉 전세임대주택 만족이유(‘12~’14년)



7) LH 내부자료 「2007년 전세임대주택 만족도 조사결과표」(매우만족 26.5%, 만족 53.5%) 인용

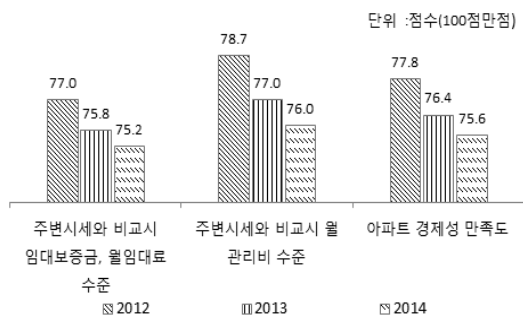
은 점수를 나타내었다. 그러나 2014년의 경우는 만족도의 점수가 크게 하락했으며 100점 만점에서 75~6점의 만족도 점수는 향후 개선이 필요함을 보여준다. 주거환경, 거주여건대비 임대료 수준, 주택규모 대비 임대료부담 적정성 모두 2012년과 2013년에는 80점 이상의 높은 점수를 보였으나 2014년에는 4개 부문 공히 점수가 급락했다는 점에서 만족도 제고를 위한 개선이 필요함을 시사하고 있다.

4) 경제적 만족도

2007년의 만족도 조사에서 경제성 부문의 경우 전세자금 지원 금액에 대한 만족 비율은 74.0%, 월임대료 수준은 68.0%로 높은 만족도를 나타냈다. 2014년 전세임대주택의 경제성에 대한 전체 만족도 점수는 75.6점으로 나타났으며 7점 척도 분석에서 100점 만점에 75.6점은 '다소 만족(66.7점)'과 '만족(83.3점)'의 중간 점수로 입주자의 임대주택입주에 따른 경제적 절감의 효과 있음을 긍정적으로 답변한 것이다.

세부 항목별로 살펴보면(<그림 10>), 주변시세와 비교시 월 관리비 수준에 대한 만족도가 76.0점으로 가장 높았으며, 주변시세와 비교시 임대보증금, 월 임대료 수준에 대한 만족도 점수는 75.2점으로 나타나 전세임대주택 입주자에 제공한 정책적 효과가 큼을 보여주었다.

〈그림 10〉 경제성 만족도 ('12~'14년)



전세임대주택에 입주한 입주자의 경제적 비용절감효과(<표 8>)를 살펴보면 2014년 전세임대주택 입주자 만족도 조사 결과, 전세임대주택에 입주하기 이전 거주했던 주택의 월 임대료는 평균 24만 6,000원이었으나 현재 주택은 평균 8만 8,000원이라고 응답하여 15만 8천원이 절감되었다고 응답하였다. 2011년, 2012년, 2013년 모두 전세임대주택 입주자는 이전의 주택에 비해 임대료가 각각 평균 19.9만원, 20만원, 10.7만원 크게 절감된 것으로 나타났다.

〈표 8〉 입주고객 주거비 및 임대료

(A = 이전주택 평균, B = 현재주택 평균)					
구분		주거비		임대수준	
		난방비 (만원/월)	관리비 (만원/월)	임대 보증금 (만원)	월임대료 (만원/월)
'14	A	11	6.2	3,443.7	24.6
	B	10.9	7.0	3,980.6	8.8
	B-A	-0.1	0.8	536.9	-15.8
'13	A	약 11	약 3.9	약 1,799	약 19.1
	B	약 11.5	약 5.9	약 5,163	약 8.4
	B-A	0.5	약 2.0	약 3,364	-10.7
'12	A	15	6	1,430	28
	B	10	8	4,901	8
	B-A	-5	2	3,471	-20
'11	A	9.7	1.2	2,056.6	22.5
	B	9.7	4.0	5,469.3	2.6
	B-A	0	2.8	3,412.7	-19.9

자료 : LH 입주고객 연도별 만족도 조사

5) 관련 법·제도 개선 의견

전세임대주택 제도 시행 10년간을 중간 평가 내지 결산함에 있어서 향후 개선해야 할 방향을 도출한다는 점에서 입주자, 임대인 등 2개 그룹에 대해 평가를 실시한 결과는 다음과 같다.

첫째, 입주자의 경우 '전세지원금 개선'이 12.2%로 가장 높게 나타났다. 즉 전세지원금 확대와 가족 수에 따라 전세지원금지급을 차등을 해야 한다는 의견이 많았다. 매물 부족 및 전세주택 찾기가 어려움 등의 '매물관련'이 6%, 직원서비스 개선과 선정기준 완화도 각각 5.8%로 높게 나타났으며, 세부 항목은 <표 9>에 요약되어 있다.

<표 9> 입주자 제도개선 요청사항(1~6순위)

개선 및 요청 사항		비율(%)
전세 지원금 개선	전세지원금 확대(ex. 70~80%)	12.2
	지원금 이율을 현시세에 맞게 조절	
	가족 수에 따라 전세지원금 지급	
	장애인 지원금 확대	
	지원금 관련 수도권이 범위가 넓어졌으면	
매물 관련	노후화된 주택 선정 제외	6.0
	주택 가격이 실거래가로 측정되었으면	
	지방에도 전세임대가 있었으면	
	매물이 없어서	
직원 서비스 개선	직원이 이해하기 쉽게 설명해 주었으면	5.8
	직원의 권위적인 태도 변경	
	직원의 의심하는 듯한 태도가 불편함	
선정 기준 완화	선정 조건이 까다로움	5.8
	지원 대상 확대 필요	
	소득 기준 완화	
계약 관련	대출이 있어도 자격이 주어졌으면	3.7
	계약기간이 길고 재연장이 가능했으면	
	재연장 조건 완화 및 절차 간소화	
제도 개선	재계약 관련 정보 안내 필요	2.9
	현실에 맞는 정책으로 개선	
	법개정을 통해 폭 넓은 혜택이 있었으면	
	임대인과 계약 만료전 마찰이 안생겼으면	

둘째, 임대인의 경우 '계약관련'과 '제도개선'이 각각 4.4%로 가장 많은 개선의견으로 제시되었다. 계약관련의 경우, 계약 시 임대소유자(LH)가 계약해야하는 번거로움과 계약 만료시 절차가 번거롭고 재계약시 내용증명서가 필요하며, 공인중개인, 임대인, 입주자간의 합의가 번거롭다는 제도상의 절차의 복잡성을 개선해달라는 요청을 많이 하였다.

아울러 현실적인 전세금의 시세를 감안하여 실사를 통해 현실적인 지원을 해달라는 것과 월

세를 받을 수 있으면 좋겠다는 의견과 지원 대상을 확대해야한다는 등 다양한 의견을 제시하였다. 특히 임대인 혜택이 부족하다는 의견도 두드러지는 요청으로 보이며 전세지원금 개선과 절차의 복잡성 등은 임대인의 개선 요구 사항에도 나타났다.

V. 결 론

본 연구는 지난 2005년 이후 시작된 전세임대주택 제도의 성과를 평가하기 위해 정성적·정량적 분석을 시도하였으며 입주민 만족도조사 자료를 통하여 성과측정을 보완하였다. 전세임대주택 제도의 성과를 긍정적 평가과 부정적 평가로 정리요약하면 다음과 같다.

1. 연구결과 요약과 시사점

1) 긍정적 평가

첫째, 안정적 재원조달에 따라 전세임대사업의 실적이 크게 늘어나 저소득층의 주거안정에 크게 기여한 점이다. 2005년 최초도입 시기에 비하면 약 75배의 규모로 공급호수가 늘어났다는 점이 주거안정성의 긍정적 요소이다.

둘째, 이전거주 주택에 비해 주거환경과 시설 등 삶의 질이 개선되었고 특히 임대보증금과 임대료 부담이 크게 줄어들었다는 경제적 기여도를 들 수 있다.

셋째, 저소득층이 거주를 원하는 지역, 주택 유형에 입주 가능하고 거주 기간이 최장 20년으로 늘어났다는 점도 제도의 긍정적인 요소로 평가된다.

넷째, 전세의 월세로의 전환 흐름 속에서 전세임대제도를 통하여 입주자의 월세 부담을 전세로 바꾸어 계약하도록 유도함으로써 전세제도의 장점을 유지하게 하는 순기능을 작동시킨 점이다.

2) 부정적 평가

첫째, 국민의 50%는 이 제도를 인지하고 있다고 하나 제도의 홍보가 부족했던 것으로 평가된다. 경제적 자립능력이 취약해 국가의 지원을 받아야할 긴급주거지원, 소년소녀 가정 등 주거취약계층이 아직 이 제도를 알지 못해 적절한 보호를 받지 못하는 경우가 있는 만큼 이에 대한 한층 적극적인 대응이 요구된다. 아울러 동 주민센터의 사회복지사 등 이 업무를 맡고 있는 인력의 업무가 과중한 점도 이 제도를 10여 년 동안 시행해 오면서 아쉬운 부분이다.

따라서 이 제도가 취약계층에 충분히 지원될 수 있도록 동 주민센터의 업무 담당자가 업무에 전념할 수 있도록 제도적 보완이 필요하다.

둘째, 입주자 만족도 조사 및 인식도 조사에서 입주민은 물론 일반국민이 지적인 바와 같이 입주절차에 대한 제도 간소화와 규제완화 부문이 크게 보완되어야 한다고 보여진다.

셋째, 전세임대사업은 대학가의 일부 지역의 경우 주변의 전세가격을 더욱 자극하는 부작용을 낳았다는 부정적인 평가가 많다. 임대인은 지원한도의 최대액까지 확보하면서 전세가격을 올려 전세시장을 더욱 불안하게 만들었다는 평가다. 전세임대주택 지원 보증금 한도액(8천만원)을 이용하여 시세보다 높게 계약을 체결하고, 지원 종료시 새로운 입주자를 구할 때 동일수준의 계약을 할 수 없어 보증금 회수에 차질이 생길 만큼 부작용도 나타났다.

3) 시사점

전세임대주택 사업의 성과평가결과 다음과 같은 시사점이 도출되었다.

첫째, “전세임대주택제도의 적극적인 홍보이다”. 국민의 50%는 이 제도를 인지하고 있다고 하나 아직도 이 제도를 충분히 알고 있다고 보기는 어렵다. 따라서 이 제도의 적극적인 홍보를 위한 다양한 채널 구축이 필요하다. 특히 경제적 자립능력이 취약해 국가의 지원을 받아야할

긴급주거지원, 소년소녀 가정 등 주거취약계층이 아직 이 제도를 알지 못해 적절한 보호를 받지 못하는 경우가 있는 만큼 이에 대한 적극적 대응이 요구된다.

둘째, “전세임대제도의 입주절차 및 제도 개선이다”. 입주자 만족도 조사 및 인식도 조사에서 입주민은 물론 일반국민이 지적인 바와 같이 입주절차에 대한 제도 간소화와 규제 완화 부문이 크게 보완되어야 한다고 보여진다. 전세임대주택제도를 입주자가 제대로 활용하기 위해서는 현실적인 전세가격 상승에 맞도록 보증금의 현실화 등도 지속적으로 보완되어야 한다.

셋째 “전세임대주택제도의 제도적 보완이 필요하다”. 전세임대사업은 대학가의 일부 지역의 경우 주변의 전세가격을 더욱 자극하는 부작용을 낳았다는 부정적인 평가가 많다. 임대인은 지원한도의 최대액까지 확보하면서 전세가격을 올려 전세시장을 더욱 불안하게 만들었다는 평가다. 전세임대주택 지원 보증금 한도액(8천만원)을 이용하여 시세보다 높게 계약을 체결하고, 지원 종료시 새로운 입주자를 구할 때 동일수준의 계약을 할 수 없어 보증금 회수에 차질이 생길 만큼 부작용도 나타났다. 따라서 이러한 대학주변 전월세 가격 급등 및 전세가격 불안정을 극복하기 위해서는 대학생 전세제도의 경우 점진적으로 매입임대를 통한 안정적인 대학생 전세임대주택의 공급을 구상할 필요가 있다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 LH가 시행해온 전세임대주택사업 10여년의 성과를 평가하고 그 개선 방향을 도출하고자 하였으나 통계의 부족으로 정량적 성과측정을 하기에는 한계가 있다. 아울러 부동산 시장안정과 LH전세임대주택 공급간의 직접적 연계성을 찾아내기에는 논리의 비약이 크다고 보여진다.

향후 이 제도가 더욱 많은 대상에게 시행되면서 이 제도의 효율성 측정과 지역별 세부입주

민 특성별 경제성 분석이 이루어진다면 전세임 을 것으로 판단된다.
대주택사업의 정책적 효율성을 더욱 높일 수 있

參考文獻

- 김현재, “주택가격의 변동성과 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012.5, 제49집.
- 박근석 외, “정책환경 변화에 따른 매입임대주택 공급제도 및 거주여건 개선방안”, 토지주택연구원, 2014.
- _____, “기존주택 매입임대 운영실태 및 개선방안”, 토지주택연구원, 2012.
- 박상학, “주택전월세시장구조변화와 내용”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.
- 이명구 외, “주거복지사업의 효율적 운영을 위한 인력배치 및 활용 방안”, 토지주택연구원, 2010.
- 이윤희, “전국 아파트 전세변동률 기준 시장 유형화와 유형별 전세가격 변동률 영향요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 이종권, “공공임대주택 50년 성과와 과제”, 토지주택연구원, 2013.
- 이창우, “인구변화에 따른 주택공급 특성”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.
- 노정휘 외, “주택시장의 경기변동과 인과관계에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61집.
- 심성훈, “아파트 전세/매매가격 비율의 장단기 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집.
- 성주한 외, “GARCH(1.1)모형을 이용한 전국 아파트 전세가격의 거시적 동태모형에 대한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제57집.
- 송명규, “시간 경과에 따른 아파트가격 결정요인들의 영향력 변화”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 진미윤, “공공임대주택의 운영손실 보전을 위한 재정 지원 연구”, 토지주택연구원, 2014.
- 진미윤 외, “민관 협력 주거복지 지원체제 구축 방안”, 토지주택연구원, 2014.
- _____, “한미 저소득층 주택정책 비교 연구”, 토지주택연구원, 2014.
- _____, “맞춤형 임대주택 입주자의 주거안정성 제고 방안”, 토지주택연구원, 2009.
- 장기용, “전·월세 임대소득 과세제도의 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.
- 정병호 외, “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015. 12, 제63집.
- 정의철, “국민임대주택 입주자 편익 추정 및 임대료 조정의 편익배분 효과”, 주택연구, 한국주택학회, 2006, 제14권 제3호.
- 정재호 외, “아파트가격지수와 민간소비의 동적 연관성”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 최형식, “도심형복합상업시설의 주변지가 파급효과에 대한 실증분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 주간금융브리프, 전세가격 결정요인 분석과 전월세대책에 대한 시사점, 2014.
- 조사통계월보, 주택시장의 월세주거비 상승이 소비 및 소득분배에 미치는 영향, 2015.
- 한국감정원 부동산연구원, 부동산 정책의 과제와 정책방안 모색, 2015.
- _____, 연령별 가계부채 분포의 구조적 변화, 2015.
- _____, 보도자료, 월세시장 비중 확대 시기 도래, 대비책, 2013.
- LH 주거복지처 전세임대사업부, 지속가능한 전세임대 업무매뉴얼 편찬계획, 2015.
- _____, 2007년 전세임대주택 만족도 조사, 2007.
- _____, 공공주택사업처, 제무개선과 공적역할의 성공적 수행을 위한 2015년 공공주택 사업 추진 기본방향, 2015.
- _____, 전세임대 직원이라면 기본적으로 알아야 될 사항, 2016.
- _____, 전세임대 업무관련 사고방지 방안, 2014.

30 LH 전세임대주택제도의 성과평가에 관한 연구

- _____. 매입·전세임대 입주희망 주거취약계층 주거지원 방안, 2014.
- _____. 전세임대 상담용역 시행기준, 2014.
- _____. 전세임대 법무지원직 채용방안, 2014.
- _____. LH 전세임대 인식도 조사, 2014.
- _____. 임대주택 입주고객 만족도 조사, 2007~2014.