

서울시립대학교 도시과학연구원
도시과학논총 제29권 2003년 12월
The Journal of Urban Sciences
The University of Seoul
Vol. 29, No. 1, December 2003

공공임대주택의 효율성 및 형평성 제고방안 - 국민임대주택의 임대료 체계를 중심으로 -

김 창 석* · 김 주 영**

(*서울시립대학교 건축도시조경학부 · **한국감정평가연구원)

Improving Method of Efficiency and Equity for Public Rental Housing

Kim, Chang Seok · Kim, Ju Young

ABSTRACT

Public rental housing is provided for low income household who can not afford to private sector housing. Although public rental housing is a key instrument for supporting low-income family's housing demands, some efficiency and equity problems are found in that housing system.

Compared with private rental housings, the level of public housing rent is about 40-70 percent cheaper than that of private ones. Under the current public rental housing system in Korea, however, the rent level is determined by mostly construction cost of the housing, which means that the rent for public rental housing is based on the supply-oriented approach. Accordingly, the current rent system does not consider the tenants of the public rental housing who should pay the same rent regardless of their different socio-economic situations as well as the locational difference of the residences.

Our research suggests that the rent level of public rental housing should reflect two kinds of standards: the level of neighboring private housing rent and the tenant's income level. Our research has proved that if these two standards are applied to present rent system, the efficiency and equity in terms of rent level would be greatly improved.

Key Words : Public Rental Housing, Efficiency and Equity

I. 연구의 목적 및 방법

1. 연구의 목적

과거에 비해 전반적으로 주택보급률이 상승하고 주택의 양적인 문제가 완화되었지만 저소득층의 주거안정 문제는 여전히 상존하고 있다. 많은 연구에서 지적하고 있는 것처럼 다른 국가들과 비교할 때 우리나라는 공공임대주택의 재고가 적은 편이며, 10년 이상 장기적으로 임대되는 주택 재고를 기준으로 볼 때 공공임대주택 호수는 매우 부족한 것으로 평가되고 있다.¹ 본 연구에서는 국민의 정부 들어서 공급이 시작되었으며 장래 공공임대주택 재고의 상당부분을 차지할 전망이다 국민임대주택을 대상으로 합리적인 임대료 체계를 제안하고자 한다. 임대료 체계를 포함해서 현재 공공임대주택의 공급체계가 공급자 위주로 되어 있음에 따라 나타나는 문제점을 검토하고 국민임대주택을 중심으로 한 공공임대주택의 효율성²과 형평성³을 제고하는 방안을 모색하는데 본 연구의 의의가 있다. 본 연구의 목적은 첫째, 공공임대주택 공급체계와 전반적인 현황을 국민임대주택을 중심으로 분석한다. 둘째, 국민임대주택 공급체계가 공급자 위주로 되어 있어 나타나는 문제점을 제시한다. 셋째, 현재의 공급자 위주의 임대료 체계에 대한 개선방안을 모색함으로써 장래 공공임대주택의 임대료 산정방안에 대한 방향을 제시하는데 그 목적이 있다.

1 유럽국가의 대부분에서 공공주택은 전체주택의 20-30%를 차지한다.(박신영, 일본의 공공임대주택 정책과 법제, 제29회 학술대회 제1주제 발제논문, 2001)

2 일반적으로 효율성이라고 하면 최소의 자원으로 최대의 효과를 얻는 것을 말하게 된다. 공공임대주택공급의 효율성이라고 하면 임대주택 입주로 인한 가구의 편익이 최대화되는 것을 의미하게 된다

3 본 연구에서 다루는 형평성의 개념은 주로 임대료 부과와 관련된 것으로 수평적 형평성과 수직적 형평성의 문제를 다루게 된다. 전자는 동일한 평형에 거주하는 가구들이 서로다른 임대료를 부과하는 문제를, 후자는 소득이 높은 가구와 소득이 낮은 가구가 동일한 임대료를 부과하는 문제를 가리키게 된다.

2. 연구의 방법

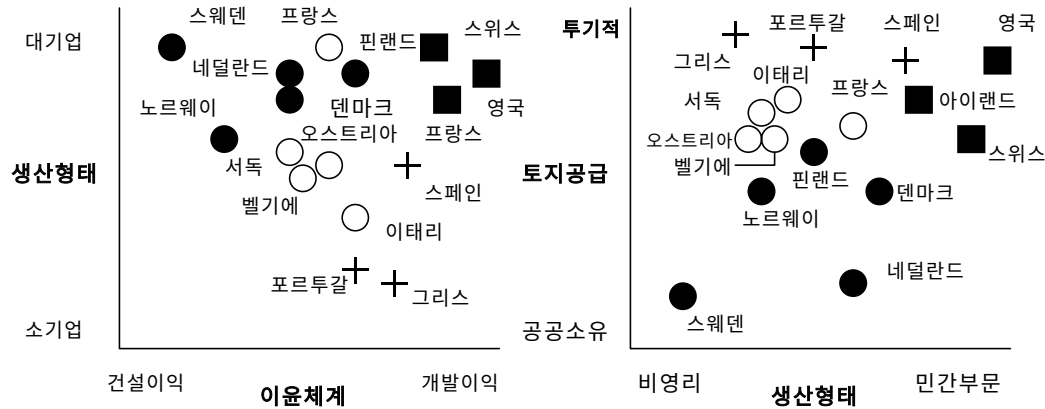
본 연구는 문헌연구와 사례연구를 병행하게 된다. 문헌 연구에서는 주택공급에서 정부의 역할에 대한 기존 논의를 정리하고 주거비 지불능력의 개념과 측정방법을 고찰해 본다. 그리고 최근 연구를 중심으로 가구의 사회 경제적 특성에 따른 주거비 지불능력 평가 연구를 분석하였다. 국민임대주택을 중심으로 한 현행 공공임대주택 임대료 체계의 문제점을 분석하기 위해서 부동산뱅크에 있는 민간임대주택 임대료 자료를 활용해서 주변 임대료 수준과 국민임대주택의 임대료 수준을 평가하였다. 사례연구에서는 2002년말 입주가 완료된 서울시 도봉구 국민임대주택단지를 대상으로 현재의 임대료 조건을 적용해서 사업성을 분석하고 임대료 개선방안의 하나인 소득수준별 차등안을 적용해 봄으로써 개선안의 효과를 분석하였다.

II. 공공임대주택 관련 주요 이슈

1. 주택 공급에서 공공의 역할

주택이 가진 특성상 주택시장에서 시장실패를 보완하기 위한 정부의 개입은 필수적이라 할 수 있다. 그러나, 구체적으로 주택시장에서 저소득층을 위한 주거안정의 방법에는 다양한 접근법이 활용될 수 있으며 그것은 국가의 법과 제도, 경제발전단계 등 다양한 맥락하에서 파악될 수 있다. 주택시장에서 공공의 역할은 생산진흥, 생산, 토지공급, 소비의 4가지 기준을 적용해서 구분할 수 있다. 1980년대 서유럽국가들의 주택공급체계를 이상 4가지 기준 가운데 3가지를 적용해서 구분할 경우 사회민주주의 그룹, 자유주의그룹, 기업가적 그룹, 복지주의 그룹으로 구분할 수 있다.

<그림1> 1980년대 서유럽국가의 주택공급체계



주택건설 측면에서 이윤체계⁴와 생산형태의 2가지 축을 적용해서 구분할 경우 스웨덴과 그리스가 양극단에 위치하게 된다. 두 번째로는, 주택산업의 생산형태와 토지공급의 2가지 축을 기준으로 나눌 경우 영국과 스웨덴이 양극단에 위치하고 있다. 스웨덴의 경우 사회민주주의 그룹에 속한 국가로 토지이용계획이 공공부문 위주로 이루어지며 비영리부문이 주택공급을 주도하는 형태를 띠고 있다.⁵

유럽국가들의 주택공급형태를 기준으로 할 때 토지공급의 특성이라든가 주택건설에서 기업규모 등 각국이 처한 상황에서 주택공급 방식이 이루어짐을 알 수 있다. 이런 각국의 제도적이고 사회 경제적인 특성이 개별 국가들의 고유한 주택상황과 공공의 주택시장 개입정도와의 밀접하게 연관되어 있다고 할 수 있을 것이다.

주택시장에서 정부의 역할과 직접적인 관련을 가지는 항목으로 공공임대주택의 재고수준을 들 수 있다. 공공임대주택 재고를 국가별로 비교할 경우 네덜란드가 전체

주택의 40%로 가장 높고 미국이 1%로 가장 낮다. 우리나라의 경우 공공임대주택의 재고는 6% 수준이며 이중 5년 임대주택을 제외할 경우 2.76% 수준이다.

<표 1> 주요 선진국가 주택재고 중 공공임대주택 비율(단위: %)

	자가 율	임대주택거주비율			사회 조합	기 타/ 불 명
		공공	민간	합계		
네덜란드	46	40	13	53		1
영국	68	22	10	32		
스웨덴	43	22	17	39	16	2
덴마크	56	21	19	40		
독일	40	20	40	60	5	
프랑스	56	17	21	38		6
벨기에	65	6	28	34		
미국	65	1	34	35		
일본	60	7	27	34		

자료: 박신영, 일본의 공공임대주택 정책과 법제, 한국토지공법학회 제29회 학술대회 발표자료, 한국토지공법학회, 2001

따라서, 공공임대주택 재고를 기준으로 하면 주택공급에서 네덜란드 정부의 역할이 가장 크다고 생각할 수 있다. 그러나, 공공임대주택 재고를 기준으로 주택시장에서 국가의 역할을 평가하기는 곤란하다. 저소득층의 주거안정은 국가가 직접 공공임대

4 이윤체계는 단기적으로 투기적인 이익을 추구하는 경우와 보다 장기적으로 생산성 향상을 통한 개발이익의 추주로 구분될 수 있다.

5 James Barlow and Simon Duncan, Success and Failure in Housing Provision, Pergamon, pp.31-37

주택을 공급하는 방법 외에도 임대료에 대한 주거비 보조 등 다양한 방법이 존재하기 때문이다.⁶ 공공임대주택의 적정재고 수준이 어느 정도 되어야 하는지에 대해서 일률적으로 정의하기란 쉽지 않다. 그러나 시장임대료를 지불하기 어려운 저소득계층의 주택에 대한 소요정도를 파악할 경우 이를 기준으로 한 국가의 적정한 공공임대주택 공급수준을 평가할 수 있다. 일반적으로 주택 소요계층은 국가가 처한 정치, 사회, 경제, 문화적 여건에 따라 다르지만, 일반적으로 소득기준, 주거기준, 부담능력 기준 등을 종합적으로 적용하여 산출하고 있다.⁷

서울시를 대상으로 가구의 소득수준과 최소주거기준을 기준으로 한 다른 연구에서는 추가적인 공공임대주택의 소요정도가 4만 1천가구에서 13만 2천호가 부족한 것으로 논의된 바 있다.⁸ 우리나라 전체를 대상으로 공공임대주택의 소요량을 추산한 연구에서는 소득수준 1분위에서 4분위까지를 주택소요 그룹으로 산정하고 각 분위별 소요량을 산정한 결과 1분위는 38만가구, 2분위는 16만 가구, 3분위는 7만가구, 4분위는 2만가구로 대략 63만호의 공공임대주택이 필요한 것으로 추산한 바 있다.⁹ 이런 분석 결과는 우리나라의 경우 공공임대주택 공급의 절대적 수준이 부족하다는 점을 시사하는 것이며 임대주택 공급에서 정부의 역할이 더욱 중요하다는 점을 말해 주고 있다.

2. 주거비 지불능력(affordability)과 형평성의 문제

주거비 지불능력은 점유형태나 주택금융 지원 정도에 따라 여러 가지 지표를 이용해서 평가할 수 있다.¹⁰ 주거비 지불능력은 주택의 소요계층을 판별하는 지표중의 하나로 이용되며 공공임대주택과 관련된 최근 연구에서 주로 다루어지고 있는 개념이다. 임대주택의 경우 소득대비 주거비 비율지표가 주거비 지불능력을 판별하는 지표로 많이 사용되고 있으나 문제는 우리나라의 경우 구체적으로 주거비 산정시 포함되어야 하는 항목에 대한 통일된 기준이 정립되어 있지 않으며 소득을 파악하기가 곤란한 측면이 있다는 점이다.¹¹

주거비 지불능력을 분석한 최근 연구들에서도 나타난 것처럼 연구자에 따라서 주거비에 포함되는 범위가 차이를 나타내고 있어서 각 연구에서 계산된 주거비 지불능력의 수치 해석시 주의를 기울일 필요성이 있다. 미국의 경우 주택과 도시개발을 담당하고 있는 HUD(Housing and Urban Development)에서 정한 기준에 의하면 주거비 지불능력을 소득 대비 주거비 지출 비율로 설명하고 있는데, 이 비율이 30% 이상이면, ‘과다’, 50% 이상이면 ‘심각’이라고 정의하고 있다. MIT와 하버드 대학의 주택연구센터는 4인 가족의 경우 주거비 지출이 소득의 30% 정도면 지불능력이 있다고 정의하고 있다.¹²

50년 공공임대주택에 대한 연구에서는¹³ 신림10동의 50년 공공임대주택 단지과 일대의 불량주거지역 주민들에 대한 설문조사를 통해서 가구가 느끼는 주거비부담 정도를 조사하였다.

6 80년대부터 국가가 직접 공공임대주택을 공급하는 대신 저소득층에 대한 임대료 보조정책을 취하고 있다.(이영환, 주거비보조제도 연구, 사회복지연구 제16호, 2000)

7 박신영, 진미운, 공공임대주택의 소요계층에 따른 공급전략, 2001년 연구성과발표회논문집, 대한주택공사 주택도시연구원, p.177

8 서울시정개발연구원, 임대주택공급 활성화방안 연구, 1998

9 박신영, 진미운, 전개논문, p.185

10 주거비 지불능력을 평가하는 방법으로는 주택가격 대비 연소득비율(PIR), 임대료 대비 월소득(RIR), 주택가격 대비 주택금융 비율(LTV), 소득 대비 주거비 비율(HEIR) 등이 있다.

11 진미운, 공동주택 거주자의 주거비 부담능력에 관한 연구, 연세대학교 박사학위논문, 1999

12 서울특별시, 재개발임대주택의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 1999

13 이지애, 공공임대주택의 적정주거비 분석에 관한 연구: 서울시 신림동을 사례로, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, 2000

<표 2> 주거지 지불능력 분석관련 최근연구

연구자		주거비 개념	분석결과
김동진 (2002)	6대도시 주거실태 가구 설문조사 자료 총 1,380가구	임대료만 포함 주택의 질적 수준을 감안한 측정법	주거비 보조나 주거불안계층으로 분류된 가구가 전체 대상의 25.8%인 것으로 밝혀짐
이지애 (2000)	분석대상	월임대료, 관리비, 난방비, 기타 주거비(주거와 관련된 지출인 전기, 수도, 도시가스비)	평균 100만원 내외의 소득수준이며 23.7%를 주거비로 지출 소득이 낮을수록, 65세이상 노인가구, 자녀수가 많은 가구일수록 지불능력이 낮음
진미윤 (1999)	서울시 강남,서초,송파,양천, 도봉구 대상 아파트단지 14, 연립주택 단지 2, 다세대주택단지 2 선택	월임대료, 유지관리비, 개조용품비, 주택차입비	소득수준과 주택소유형태에 따라 주거비 비율 분석결과 소유형태에 따라서 38 40%, 소득수준에 따라서 24 53%까지 분포
진미윤 (1998)	근로자가구 대상	월세와 주택설비 및 수선비, 기타 주거비, 광열수도비, 가구집기사용용품, 귀속임대료	소득대비 주거비 비율이 25%를 넘어 지불능력이 취약한 가구는 전세가구 1 2분위, 자가 1분위로 나타남
서울시 (1999)	재개발임대주택 거주가구 573가구	임대료만 포함	가구소득별로 주거비 부담비율이 14.0% 56.2%까지의 편차를 보임.

주거소비의 질적 특성을 감안한 김동진의 연구(2002)나 가구특성과 주거비부담간의 관계를 규명한 진미윤의 연구(1999) 등에서는 각기 다른 방법론을 활용해서 어떤 특성을 가진 가구가 가장 큰 주거비 부담을 지는가를 분석하였다.

이들 연구들에서 나타난 사실은 가구특성과 주거유형, 점유형태 등에 따라서 주거비 지불능력은 편차가 크며, 주택보급률과 같은 양적인 지표보다는 지불가능한 주택공급이 중요하다는 점이다.

3. 연구의 분석틀

새로운 임대료 산정체계를 제안하기 위해 주거비 지불능력과(housing affordability)

주거비 지불에서의 형평성을 그 기준으로 삼고자 한다. 여기서 주거비 지불능력이란 소득에서¹⁴ 주거비가 차지하는 비율을 나타내는 개념이며, 임대료 산정방식에 따른 수직적 형평성¹⁵의 문제를 제고하기 위한 방안으로 입주가구의 소득수준을 고려한 차별적인 임대료 체계를 제안하고자 한다.

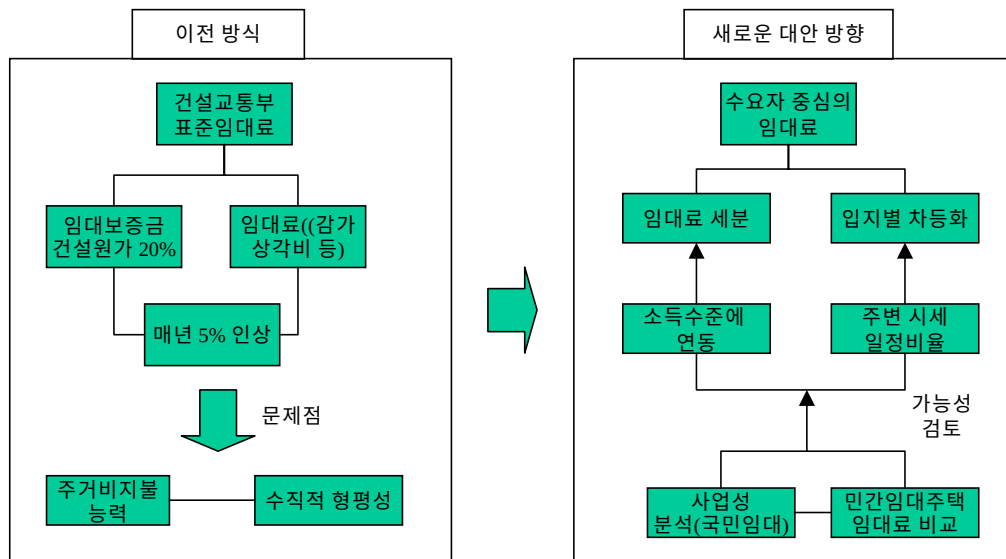
현재 국민주택기금이나 정부재정의 지원을

14 소득은 경상소득과 비경상소득을 합한 금액을 말하며 주거비는 월세만을 포함한 개념이다. 진미윤의 경우(1998) 주거비 개념에 주택설비 및 기타주거비, 광열수도비, 가구집기 사용용품비, 귀속임대료까지를 포함하여 정의하였다.

15 수직적 형평성의 문제는 동일한 주거서비스에 대해서 소득이 높은 가구와 소득이 낮은 가구가 동일 임대료를 지불함으로써 나타나는 문제라 할 수 있다.

받고 있는 모든 공공임대주택의 임대료는 통제를 받게 되며 건설교통부에서 매년 고시하는 표준임대료에 근거해서 부과된다. 또한, 정부에서 고시하는 표준임대료는 주택시장의 임대료 변화와 관계없이 매년 5%씩 보증금과 임대료를 인상시키는 체계이므로 입주가구의 지불가능성에 대한 고려나 임대료 부담에서의 수직적 형평성을 고려치

<그림2> 연구의 분석틀



제안하기 위해 민간임대주택과의 임대료 비교와 국민임대주택단지를 사례로 현재의 임대료 조건을 전제로 사업성을 분석함으로써 새로운 임대료 산정 방식을 제안하고자 한다.

III. 공공임대주택 공급체계와 임대료 결정체계 분석

1. 공공임대주택 현황과 공급체계상의 문제점

1) 공공임대주택 공급체계

공공임대주택은 제도화된 임대주택으로 임

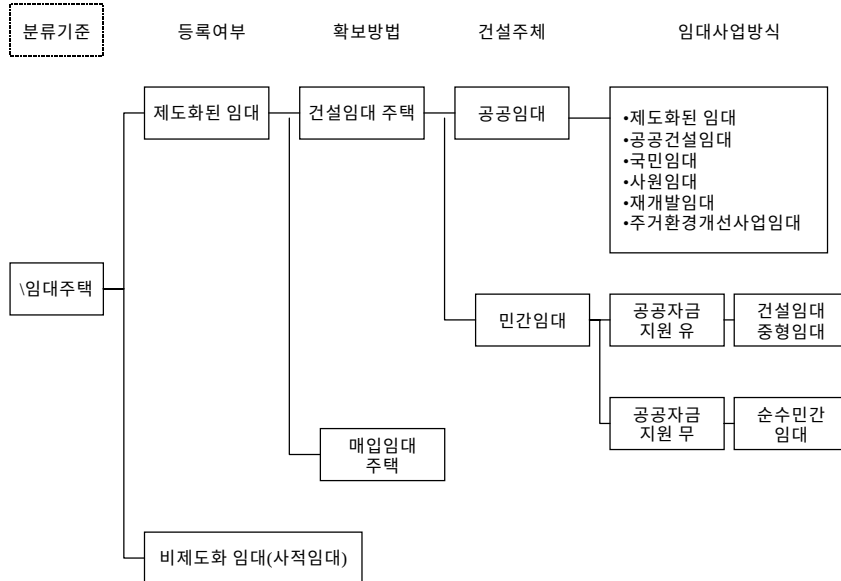
못하고 있다.

따라서, 임대료 산정방식을 수요자 중심으로 전환할 경우 임대료를 입주가구의 소득수준에 따라 차등화하며 시장임대료 수준의 일정비율을 반영함으로써 임대주택이 입지한 입지특성을 반영하게 된다. 이처럼 새로운 임대료 산정 방식을

대사업자가 매매 등에 의해 소유권을 취득하여 임대하는 매입임대주택을 제외한 건설임대주택에 속한다. 건설임대주택은 다시 건설주체에 따라 공공임대주택과 민간임대주택으로 분류할 수 있으며 공공임대주택은 영구임대, 공공건설임대(5, 10, 50년), 국민임대, 사원임대 등으로 나눌 수 있다.

공공임대주택은 이처럼 공급이나 관리가 주택공사나 지방자치단체와 같은 공공부문에 의해서 이루어지게 되며 국민주택기금과 정부재정에 의해서 재원이 조달되고 있다. 공공임대주택은 정부에서 고시하는 임대료 산정 기준에 의해서 임대료의 규제를 받게 된다.

<그림3> 임대주택 유형



공공임대주택은 2001년말 기준으로 전체주택재고의 7.7%인 91만여호를 차지하고 있다. 임대기간별로는 5년공공임대가 전체의 57.4%이며, 영구임대주택이 22.7%를 차지하고 있으며 50년 공공임대주택은 9.4%를 차지하고 있다. 따라서, 5년 임대후 분양되는 5년 공공임대주택을 제외하면 공공임대주택의 전반적인 재고는 49만여호로 줄어들게 된다.

한편, 사업주체별로는 주택공사와 지자체 등 공공부문이 약 38%를 차지하고 있으며 건설사업자와 매입사업자가 절반이상인 62%를 점유하고 있다.

국민의 정부 들어서 공급되기 시작한 국민임대주택의 경우 공공임대주택에서 차지하는 재고는 0.3%에 불과하지만 장래에는 공공임대주택

재고에서 차지하는 비중이 매우 커질 전망이다.

정부는 2003년까지 20만호의 국민임대주택 공급계획을 수립하고 있으며 지역별로는 수도권에 60% 이상을 배정하고 나머지 40%

<표 3> 사업주체별 공공임대주택 재고

구분	계	건설사업자	매입사업자	주택공사	지자체
'01	919,721호 (100%)	480,449 (52.3%)	77,624 (8.4%)	244,812 (26.6%)	116,836 (12.7%)
'00	753,512호 (100%)	354,614 (47.1%)	65,730 (8.7%)	220,545 (29.3%)	112,623 (14.9%)
'99	659,830호	309,857	54,495	195,111	100,367

는 지방 대도시 및 공단주변지역 위주로 건설한다는 계획을 수립하였다.¹⁶ 국민임대주택이 이전의 공공임대주택과 다른 점으로는 임대기간과 건설평형을 10 18평으로 다양화함으로써 입주민의 소득과 기호에 따라 선택이 가능하게 했다는 점이며 입주대상에

16 또한, 향후 10년간 국민임대주택 100만호를 건설하여 10년이상 임대되는 공공임대주택 비중을 전체주택의 0% 수준으로 제고하겠다는 계획을 수립한 바 있다. 총사업비 53조원중 재정 9.7조원, 기금 21.2조원 등 총 31 조원을 정부에서 지원하며 2,400만평의 소요택지 또한 차질없이 확보할 수 있도록 개발제한 구역 해제지역 등을 활용하여 신규택지 확보에 주력할 예정이다.(건설교통부 자료)

소득기준을 적용했다는 점이다.¹⁷

2) 공급체계상의 문제점

공공임대주택은 주택수요에 의해서 가격이 결정되고 임대료가 산정되는 체계가 아니고 주택의

소요정도에 대한 판단근거를 기준으로 공급되는 주택이기 때문에 공급체계에서 공공부분의 역할이 크다고 할 수 있다. 그러나 공급자 위주의 입지선정이나 임대료 산정방식은 전반적인 주택공급상의 비효율성을 내재하고 있다.

영구임대주택의 경우 설문조사 등을 통해서 나타난 바에 의하면 가구특성을 감안하지 않은 일률적인 평형의 문제와 입주자 선정시 직장과의 거리에 대한 고려가 부족하다는 점이 지적되었다.¹⁸

공공임대주택의 입지와 관련해서는 임대주택이 저소득층의 기존 주거지를 중심으로 건설되어야 하는 필요성이 제기되었다. 그러나, 현실적으로는 주택공급 비용의 저렴화 등의 문제로 인해서 기존의 거주지와 공간적으로 격리된 지역에 주택이 건설됨으로 인해서 공공임대주택 입주를 포기하는 이유가 되고 있다.¹⁹ 민간건설공공임대주택의 경우 대부분 5년 임대후 분양 전환되는 주택

으로써 안정적인 주택재고로서의 역할을 하지 못하고 있다. 그 뿐만 아니라 민간부분은 지가가 저렴하고 상대적으로 초기 자금투자가 적게되는 지방도시 위주로 건설하고 있어 임대수요가 많은 수도권 및 대도시 지역에서는 공급이 부족한 문제가 나타나고 있다.²⁰

이런 공급체계상의 문제점과 더불어 공공임대주택의 임대료 산정방식 역시 공급자 위주의 패턴을 답습하고 있는 실정이다. 공공임대주택의 임대료는 건설원가의 일정비율을 적용함으로써 입주가구의 소득이나 가구특성과 같은 수요자에 대한 고려는 매우 부족한 실정이다. 또한, 현재의 임대료 체계는 임대주택의 입지적인 특성에 따라 차등적인 가격이 적용되지 않아서 동일한 공공임대주택 입주자의 주요한 불만이 되고 있다.²¹ 영구임대주택 입주자를 대상으로 한 편익 측정에 대한 연구에서는 입주자의 편익은 지역별, 소득별로 형평적이지 못함이 지적되었다. 이 연구에서는 이런 공공임대주택의 공급자 위주의 임대료 체계가 가지고 있는 형평성의 문제를 해결하기 위해서는 입주자의 소득수준과 입주지역에 따라 임대료를 차등화하는 방안이 필요함을 지적하였다.²² 따라서, 본 연구에서는 이상 앞서 지적된 공공임대주택의 공급체계상 나타난 여러 문제들 중에서 임대료 체계의 문제점을 집중 검토하고 이를 개선할 수 있는 대안을 모색해 보고자 한다.

17 국민임대주택의 경우 20년형은 전년도 평균 도시 근로자가구소득의 50% 수준이하를, 10년형은 70%이하만이 입주대상이 된다.

18 서울시정개발연구원, 영구임대주택 입주민의 생활, 2002

19 외국의 경우에도 이런 현상은 마찬가지이지만 주로 백인들이 흑인들의 주거지인 공공임대주택이 도심에 입지하는 것을 반대한 것도 직주근접이 되지 못한 이유로 지적되고 있다.(Michael H. Schill, Housing and Community Development in New York City, State University of New York Press, 1999)

20 윤인숙, 민간건설 공공임대주택의 문제점과 개선방안, 주택도시 통권 제723호, 2002

21 서울시, 주택재개발 임대주택의 문제점과 개선방안, 1999

22 오동훈, 우리나라 대도시 공공임대주택 입주자의 편익에 관한 연구, 한국정책학회보 제9권 제3호, 2000.12

2. 공공임대주택의 임대료 산정방식과 문제점 분석 - 국민임대주택의 경우

1) 국민임대주택의 공급현황과 임대료 체계

2002년도 국민임대주택 공급현황 자료에 의하면 총 공급계획 물량 13,467호의 절반이 넘는 57%인 7,738호의 주택을 수도권에 집중적으로 공급할 예정이다. 또한, 2002년 입주예정 단지로는 의정부금오 9단지, 서울도봉 단지, 부천상동 3단지 등 수도권의 2,300여호를 포함해서 전국적으로 7,500호에 이른다.

<표 4> 국민임대주택 공급현황

공급지역	2002년 공급계획 단지	2002년 입주단지
서울/경기 북부	파주금촌, 포천송우	의정부금오9, 서울도봉
경기남부	김포양곡, 용인구갈, 화성태안	부천상동3
인천	인천삼산	
강원		강릉교동2
부산	부산화명, 기장교리	
충북	옥천장야	충북가경1
대전충남	대전노은	대전관저3, 천안백석
광주전남	여수소호	광주신가
대구경북	달성본리, 구미도량, 대구안심	대구칠곡5, 칠곡왜관
경남	울산명촌, 울산교동	김해장유1

자료: 대한주택공사 홈페이지(www.jugong.co.kr)

국민임대주택의 경우 표준임대보증금은 당해 주택가격의 100분의 20에 해당하는 금액으로 한다. 여기서 주택가격이란 건축비

와 토지비를 합한 금액으로 건축비는 건설교통부에서 매년 고시하는 표준건축비에 의해서 결정되며 토지비의 경우 공공이 시행하는 택지개발사업의 토지매입가격을 의미하게 된다. 표준임대료는 당해주택에 대한 감가상각비, 연간수선유지비, 화재보험료, 국민주택기금이자, 사업주체의 자체자금에 대한 이자중 일정비율에 해당하는 금액이다.(건설교통부고시 제2000-146호)

2) 현행 임대료 체계의 문제점

국민임대주택을 포함한 현행 공공임대주택의 임대료는 건설원가의 일정비율로 임대료가 산정되고 있어 가구의 소득수준이나 사회 경제적 특성에 대한 고려가 부족하다는 것이 지적되었다. 이런 사실은 50년 공공임대주택 입주자를 대상으로 한 연구에서 입주가구들은 상대적으로 저렴한 임대료 수준에도 불구하고 입주가구의 상당수가 매우 과중한 주거비부담을 지고 있는 것으로 나타났다.²³

또한, 두 번째로 지적할 수 있는 문제로는 임대료 산정시 입지요소가 포함되지 못하고 있다는 점이다. 영구임대주택의 경우 지역적으로는 수도권이 비수도권 지역에 비해서 더 많은 편익을 받고 있는 것으로 나타났다.²⁴ 따라서, 공공임대주택의 입지적 특성을 임대료에 반영해 줄 필요성이 제기되고 있다.

2002년도에 입주가 예정되어 있거나 공급계획이 수립된 5개 단지의 보증금과 월임대료를 보면 <표5>와 같다. 단지들간의 임대료 수준 비교를 위해서 월세환산 보증금을

23 이지애, 앞의 논문, 2000

24 오동훈, 앞의 논문, 1999

계산하고 이를 주변 임대료 수준과 비교한 결과 국민임대주택은 주변임대료 의 44%에서 70% 수준인 것으로 나타났다.

<표 5> 주변 민간임대주택 임대료와의 비교

지역	평형	보증금 (천원)	임대료 (원)	평당 임대 료* (만원)	평당임 대료/ 주변임 대료
도봉구 (10년)	15	10,465	133,370	1.46	43.9
	19	13,015	169,410	1.50	44.9
인천삼 산 (10년)	16	11,477	136,620	1.52	69
	20	14,352	175,260	1.56	70.7
파주시 금촌 (10년)	16	10,287	131,800	1.45	67
	20	13,062	169,400	1.50	69
김포시 양촌(20 년)	16	11,000	57,500	1.04	60.6
부천 상 동 (10년)	16	14,171	195,170	2.07	53.6
	19	16,415	231,720	2.07	53.6

*주: 월세환산 이자율은 12%를 적용하였음.

자료: 대한주택공사 홈페이지,

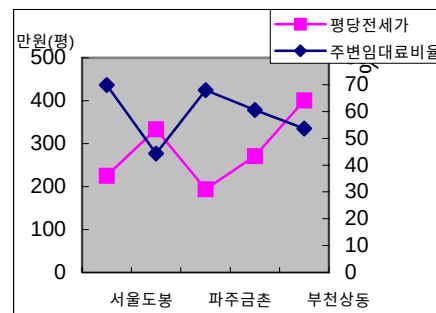
부동산뱅크(www.neonet.co.kr)

<그림4>는 수도권내 국민임대주택의 임대료 수준을 각 임대주택이 입지한 주변²⁵ 민간임대주택 임대료와 비교한 수치를 제시하

25 여기서 주변이란 국민임대주택이 입지한 동일한 동에 입지한 민간임대주택을 말하며 같은 동에 민간 임대주택이 없는 경우 인근 동의 임대주택을 비교기준으로 삼았다.

였다. 즉, 국민임대주택의 평당 월세환산 임대료와 주변 민간임대주택의 임대료 비중²⁶ 간의 상관관계를 분석하였다. 분석 결과 국민임대주택의 월세 환산 임대료는 주변 민간임대주택 대비 임대료 비율과 부(-)의 상관관계로 나타났다. 이것은 민간임대료 수준에 관계없이 국민임대주택의 임대료가 산정되고 있어서 상대적으로 주변 민간임대료 수준이 높은 지역에 입주한 임대주택거주자들이 그렇지 않은 지역의 입주자들에 비해서 높은 편익을 누리는 것으로 편익 배분에서의 형평성의 문제를 가져오고 있음을 시사하고 있다.

<그림 4> 주변 민간임대주택임대료 비교



IV. 공공임대주택의 임대료 체계 개선방안 모색

1. 국민임대주택단지의 사업성 분석- 사례단지 분석

1) 사례단지 개요

사례분석 대상단지는 서울시 도봉구에 위치한 20년 국민임대주택 단지로 금년말 입주가 예정되어 있다. 대상지 주변은 외곽순환

26 구체적으로 (평당국민임대주택 임대료/인근 민간 임대주택 임대료)를 말하게 된다.

고속도로가 통과하고 있으며 지하철1호선과 7호선이 교차하는 환승역으로부터 가까운 거리에 단지가 입지해 있다. 입주가구는 16평형 190가구, 19평형 55가구이며 임대료는 보증금이 1천만원 1천3백만원이며 월 임대료가 13만원 16만원으로 주변지역 민간임대주택의 44% 수준으로 매우 저렴하다.

2) 사업성 분석 결과

현재의 임대료 체계하에서 공급주체인 주택공사의 입장에서 사업성²⁷을 검토해 보았다. 사업성 분석을 위한 전제조건은 <표 6>에 제시된 것처럼 비용편익 분석에 수입항목과 지출항목에 포함되는 주요한 항목들의 현재 가치를 계산할 때 사용되는 기준들을 제시한 것이다.²⁸ 비용편익 분석에는 여러 가지 방법이 있을 수 있으나 가장 많이 사용되고 있는 순현재가치법(NPV)을 이용해서 장래 예상되는 비용과 수입의 현재가치를 비교하였다.

사업성 분석을 위해 필요한 전제조건들은 건설교통부 표준임대료 산정기준을 적용하였으며 그 외 분석에 필요한 조건들은 사업성 분석시 일반적으로 사용되는 기준을 적용하였다.

<표 6> 사업성 분석의 전제조건

구 분	전제 조건
-----	-------

27 공공부문이 사업타당성 분석에서 시행하는 비용편익분석은 간접적인 비용과 편익의 항목까지 포함하는데 비해 본 연구의 사업성 분석은 주로 재무적인 관점에서의 사업성 분석을 의미하게 된다.

28 비용편익분석을 위한 단지의 사업성 자료는 주로 건설교통부 고시에 나타난 자료를 참조하였으며 화재보험료 등 일부 자료가 없는 경우에는 이를 제외하고 분석하였다.

건설	건축비 토지비	공공건설임대주택 표준건축비, 택
국민주택기금		1세대당 2,470만원, 10년거치 20년 분할상환(이자율3.0%)
임대보증금		건설원가의 20%
월임대료		당해주택에 대한 감가상각비, 연간 수선유지비, 화재보험료, 국민주택 기금이자, 사업주체의 자체자금에 대한 이자중 일정비율에 해당하는 금액
토지잔존가치		생산자물가상승률 평균치 적용
감가상각비		정액법, 내용년수 50년, 잔존가치 10%
세대수		245세대(16평: 190가구, 19평: 55가구)
할인율		9% 적용
자기자금이자		주택은행 1년만기 정기이자율의 1/2
임대료상승률		년 5% 인상

사업성 분석에 포함되는 항목들을 수입과 지출항목으로 구분할 경우 수입항목으로는 국민주택기금, 임대료, 토지 잔존가치를 들 수 있다. 비용항목으로는 건설원가에 해당되는 건축비와 토지매입비, 국민주택기금과 관련된 기금 상환과 기금이자 항목 그리고 임대보증금의 상환이 주요한 지출항목을 차지하고 있다. 이외에도 감가상각비와 자기자금이자가 사업성 분석시 지출항목에 포함된다.

<표 7> 사업성 분석 항목 비교

수입항목	지출항목
국민주택기금	건축비, 토지비
임대보증금	국민주택기금 상환

월임대료	기금이자, 감가상각비,
토지잔존가치	보증금상환, 자기자금이자

수입항목의 국민주택기금과 재정지원은 사업초기에 지원되며 전자의 경우 10년거치후 20년 분할상환되는 조건으로 사업자의 채산성 향상에 크게 기여하는 항목이다. 또한, 임대보증금과 월임대료는 매년 5% 상승하는 조건을 적용하였다. 지출항목의 건축비나 토지비는 사업초기에 지출되는데 반해 국민주택기금 상환이나 기금이자 등은 일정기간 후부터 상환이 이루어지게 된다.

이상의 조건을 적용해서 현재가치법을 적용한 사례대상지에 대한 사업성 분석 결과 서울 도봉국민임대주택 단지는 4억 4천만원의 순편익이 발생하는 것으로 분석되었다. 사례 단지의 사업성 분석 결과 나타난 사실은 국민임대주택 단지는 현재의 임대료 체계에서도 사업주체인 주택공사의 입장에서는 채산성이 발생한다는 점이다. 더구나 사례단지의 임대료가 주변 민간 임대료의 50% 수준에 미치지 못하고 있음을 감안할 때(<표6> 참조) 입주가구들의 편익은 매우 크다고 할 수 있다. 이것은 정부재정이나 국민주택기금에서 저리의 장기융자가 이루어지는 등 정책금융의 효과라 할 수 있을 것이다. 국민임대주택 단지 입주가구들이 누리는 편익은 기존의 공공임대주택 단지보다 더 크게 나타난다고 할 수 있다.

본 사례단지의 임대료 수준을 소득수준에 따라 차등화하는 경우 입주가구와 주택공사의 채산성에 미치는 영향을 분석해 봄으로써 수요자 중심의 임대료 개편의 효과를 논해 보고자 한다.

<그림 5> 가구소득에 따른 차등적 임대료

부과방안

입주가능한 가구의 소득수준 파악	소득분위 I, IV 그룹만 입주가능
-------------------	---------------------

소득그룹별 정규분포 가정

↓

소득분위별 임대료 차등 부과 (현재 임대료의 80%, 90%, 110%, 120%)	보증금과 임대료중 임대료를 기준으로 계산
---	------------------------

↓

임대료 차등에 따른 효과 검증	공급자와 수요자 측면의 효과 분석
------------------	--------------------

↓

주택공사의 사업성분석과 입주가구의 주거비부담 변화 분석

20년 국민임대주택의 입주가구는 전년도 근로자가구의 평균 소득의 70% 수준이하의 가구만이 입주자격이 있으며 2001년 기준으로 볼 때 대략 소득IV분위 그룹 수준의 가구까지 본 임대주택에 입주할 수 있는 것으로 나타났다.²⁹

<표 8> 소득수준별 임대료 차등의 효과

	소득 수준	평균 소득	임대료 변화		임대부담 변화	
			이전	이후	이전	이후
15	I 분 위	757000	238020	211346	31.4	27.9
평 형	II 분 위	1214000	238020	224683	19.6	18.5

29 2001년 도시근로자가구의 월평균 소득은 2,625,000원이며, 소득1분위부터 4분위까지의 가구 소득은 각각 757,000원, 1,214,000원, 1,507,000원, 1,773,000원으로 국민임대주택 입주가구의 입주자격인 월평균 소득의 70%인 1,837,500원보다 작은 소득 그룹에 해당된다.

1 9 평 형	Ⅲ분 위	1507000	238020	251357	15.8	16.6
	Ⅳ분 위	1773000	238020	264694	13.4	14.9
	Ⅰ분 위	757000	299560	240178	39.5	31.7
	Ⅱ분 위	1214000	299560	257119	24.7	21.1
	Ⅲ분 위	1507000	299560	291001	19.9	19.3
	Ⅳ분 위	1773000	299560	307942	16.9	17.4

주) 환산 임대료는 이자율 12%를 가정한 것임.

따라서, 입주가구의 소득분포 수준을 크게 4개 그룹으로 나누고 각 그룹별로 소득에 비례해서 높은 임대료를 부과하는 차등적인 임대료 부과방식을 생각할 수 있다.³⁰ 4개 분위 그룹의 가구들이 비슷한 비율로 입주한다는 가정하에서 가장 소득이 낮은 I분위 가구에는 현 임대료 수준의 80%를 적용하고, II분위 가구는 90% 수준을 부과하는 반면 III분위와 IV분위 그룹의 가구들은 각각 110%, 120%를 부과하는 차등적인 방안을 생각할 수 있다.

이 경우 앞의 사례단지 분석과 같은 동일한 방법으로 사업성 분석을 할 경우 주택공사의 채산성은 4억 4,700만원에서 4억 4,800만원으로 거의 변화가 없음을 알 수 있었다. 사업자의 채산성은 변화가 없는 반면 가구의 주거비부담 변화는 일률적인 임대료 부

과방식에 비해서 저소득가구의 주거비부담이 감소하게 됨을 알 수 있었다. 15평형 입주가구의 경우 소득분위 I 그룹에 포함된 가구의 소득대비 임대료 비율은 31.4%에서 28%로 3.4% 하락하였으며 19평형 입주가구의 경우 39.5%에서 31.7%로 감소하였다. 이에 비해 15평형 입주가구중 소득III분위의 경우 15.8%에서 16.6%로 이전보다 약간 주거비 부담이 증가한 것을 알 수 있다.

소득수준에 따른 차등적인 임대료 부과는 앞서 현재의 임대주택 편익 배분의 형평성 문제를 개선할 뿐만 아니라 저소득가구의 주거비부담을 완화시켜 주는 효과가 있는 것으로 분석되었다.

사례단지에 대한 임대료 체계 개선방안은 소득수준별 임대료 차등안과 국민임대주택 인근의 시장임대료에 연동하는 두가지 방안을 중심으로 다양한 개선안의 조합이 가능하다. 앞서 사례단지에 대한 임대료 차등안이 효과가 있는 것으로 분석됨으로써 임대료 부과 대안들에 대 다양한 안들이 현재의 공급자 위주의 임대료 부과방식보다 효율적인 방식임을 시사하고 있다.

30 정확한 분석을 위해서는 입주가구의 소득자료를 이용해야 하지만 가구소득 자료의 입수가 어려우므로 본 연구에서는 입주가능한 가구의 소득이 도시근로자가구의 평균적인 분포를 따른다는 가정을 전제로 분석하고자 한다.

<표 9> 대안별 임대료 산정방안의 장점 및 단점

대안별	공급자 측면		수요자 측면	
	장점	단점	장점	단점
① 건설원가일정비율 (소득수준별 차등)	공급자의 재산성 변화없음		수직적 형평성 문제 완화	입지특성별 임대료 차이가 반영안됨.
② 평균 시장임대료의 일정비율 적용		적정비율 결정의 문제	입지특성 고려 주택경기 대응	수직적 형평성 미 반영
③ 인근 시장임대료의 일정비율 적용		인근지역의 범위 설정 문제	입지특성을 가장 잘 반영 주택경기 변동에 대응	수직적 형평성 문제
④ 소득기준별 차등적용(평균 시장임대료 일정비율 적용)		계산이 다소 복잡해짐.	입지특성 고려 수직적 형평성 문제 완화	
⑤ 소득기준별 차등적용(인근 시장임대료 일정비율 적용)		인근지역의 범위 설정문제	입지특성 반영 수직적 형평성 문제 완화	

공공임대주택에 입주하고 있는 가구들에 대한 기존 설문조사 결과들은 대부분의 주민들은 보증금을 높이고 월임대료를 낮추는 방안을 선호하는 것으로 조사되었으며³¹ 현재 제도하에서도 보증금과 월임대료는 상호 전환이 가능하도록 되어 있다.³² 현재의 임대

료 산정방식에 대한 대안은 크게 5가지의 안으로 제시할 수 있으며(<표9>) 이들 대안들은 크게 세가지 형태로 구분할 수 있다.

첫 번째는 가구소득 수준에 따라 임대료를 차등화하는 방안으로 입주가구의 소득수준에 따라 몇 개의 그룹으로 나누어 소득수준에 따라 임대료를 차등화하는 방안이다(①안). 두 번째는, 임대주택 주변의 민간임대주택의 임대료 수준의 일정비율로 임대료를 결정하는 방안이다(②,③안). 세 번째는 첫 번째 안과 두 번째 안을 혼합한 형태를 들 수 있다.

각 대안별 장단점을 임대주택 공급자와 입

31 설문분석을 통해 주민들이 선호하는 임대료 산정방식이 제시된 연구로는 서울특별시(1999), 진미윤(1999) 등의 연구가 있다.

32 국민임대주택의 경우 임차인의 동의가 있는 경우 임대보증금과 임대료의 상호전환이 가능하도록 하였다. 또한, 사업주체가 표준임대보증금 및 표준임대료의 범위내에서 지역적인 특성과 당해 주택 주변지역의 임대료수준 등을 감안해서 임대보증금과 임대료를 차등적으로 적용할 수 있도록 하였다.

주거구의 입장에서 분석할 경우 첫 번째 안은 공급자 입장에서 채산성의 악화를 수반하지 않으면서도 수직적 형평성의 문제를 완화할 수 있다는 장점이 있다. 본 연구에서 사례단지 분석한 결과에서도 나타난 것처럼 임대주택 입주가구중 소득이 높은 가구가 더 많은 편익을 받고 있는 편익 배분의 형평성 문제를 해결할 수 있는 대안으로 평가되었다.

시장임대료의 일정비율을 적용하는 두 번째와 세 번째 안의 경우에는 임대주택의 입지적 특성을 임대료에 체계적으로 반영함으로써 상대적으로 입지여건이 좋은 가구들이 받는 편익³³이 더 크다는 지역적 편익 배분의 형평성 문제를 완화할 수 있으며 주택경기 변동에 따른 임대료 변화에 대응할 수 있다는 장점이 있다. 그러나, 두 번째와 세 번째 안의 경우 수직적 형평성의 문제는 고려하지 못하는 단점을 가지고 있다.

이상에서 제시된 두가지 기준을 혼합하여 임대료를 소득수준별로 차등화하는 동시에 민간임대주택 임대료의 일정비율을 적용하는 네 번째, 다섯 번째 대안은 입지특성에 대한 고려와 수직적 형평성의 문제를 모두 해결할 수 있을 것으로 판단된다. 그러나, 공급자 측면에서는 임대주택 인근지역의 범위에 대한 객관적인 설정기준을 제시해야 하며 가구별 임대료 산정이 까다로워지는 단점이 나타날 수 있다.

본 연구에서 사례분석을 위해 제시한 국민임대주택의 경우 여타 공공임대주택과 마찬가지로 임대료가 건설원가의 일정비율로

(20%) 결정되고 주택경기에 관계없이 매년 5%씩 일률적으로 상승하는 임대료 체계를 가지고 있다. 이는 공공임대주택 입주가구의 주거비 지불능력과 형평성의 문제를 고려치 못하고 있어 공공임대주택의 효율성과 형평성을 저하시키는 결과를 가져오고 있다. 본 연구에서는 공공임대주택의 효율성과 형평성을 제고하는 방향으로 5가지의 임대료 부과체계를 제안하였으며 새로운 임대료 부과체계의 효과성을 입증하기 위해 사례단지에 대한 차등적 임대료 부과 효과를 검증하였다. 그 결과 소득수준별 차등적 임대료 부과는 상대적으로 소득이 낮은 입주가구의 임대료 부담을 완화시키는 효과가 있는 것으로 나타났다.

따라서, 본 연구에서 제시한 국민임대주택의 임대료 체계 개선방안들에 대해서는 실제 입주가구의 소득자료를 바탕으로 보다 많은 사례 대상지에 대한 구체적인 효과에 대한 검증작업이 필요할 것으로 것으로 판단된다.

V. 결론 및 정책적 시사점

주택보급률의 상승과 주택의 양적인 부족문제가 완화되고 있으나 지불가능한 주택의 수는 감소하고 있는 것이 주택시장의 현실이다. 특히, 시장에서 주택을 구입하거나 임차할 수 있는 저소득층의 경우 이것은 더욱 심각한 문제로 나타나게 된다. 따라서, 공공임대주택 재고가 낮은 우리나라의 경우 정부가 지속적으로 공공임대주택을 건설해야 할 당위성이 있으며 공공임대주택 공급체계상 효율성과 형평성을 제고하는 방안 마련이 중요하다고 판단된다.

33 기존 연구에 따르면 공공임대주택 입주가구들은 수도권지역에 입주한 가구들이 지방도시에 입주한 가구들보다 더 많은 편익을 받는 것으로 분석되어 임대주택 입주에 따른 지역적 편익이 존재하고 있는 것으로 나타났다.

본 연구에서는 이런 목적에서 출발했으며 주로 국민임대주택의 임대료 체계에 대한 현황을 분석하고 새로운 임대료 산정방안을 제시하고자 하였다. 국민임대주택 단지와 주변 민간임대주택 단기간 비교에서 국민임대주택의 임대료는 주변 임대료의 40~70%인 것으로 나타나 국민임대주택 입주가구는 많은 편익을 누리게 됨을 알 수 있다. 현재의 임대료 체계는 가구의 주거비 지불능력을 임대료 체계와 연계시키지 않고 있어 가구소득이 낮은 낮을수록 주거비 부담을 크게 느끼게 된다. 또한, 국민임대주택 입주가가구는 누리는 편익은 서울을 포함한 수도권에 지방에서 누리는 편익보다 크게 나타나는 지역별 형평성의 문제도 나타나고 있다.

따라서, 본 연구에서는 기존의 건설원가를 기준으로 한 임대료 산정방식 대신 가구소득을 임대료에 직접 연계시키며 임대주택의 입지적 특성에 따른 임대료 차등방안을 제안하였다. 새로운 임대료 산정방식은 공공임대주택 임대료 산정방식을 공급자 중심에서 수요자 중심으로 전환하는 것을 의미하게 되며 입주가구의 주거비 지불능력을 제고하고 임대주택 공급에서의 효율성을 제고할 수 있는 방안이라 할 수 있다.

<참고자료>

1. 김중철, 영국의 공공임대주택정책과 법제, 제29회 학술대회 제2주제 발제논문, 2001
2. 건설교통부고시 2000-146호
3. 건설교통부고시 2000-196호
4. 박신영, 일본의 공공임대주택 정책과 법제, 토지공법연구 제29회 학술대회 제1주제 발제논문, 2001

5. 박신영, 진미윤, 공공임대주택의 소요계층에 따른 공급전략, 2001년 연구성과 발표회논문집, 대한주택공사 주택도시연구원, 2001.11
6. 서울특별시, 재개발 임대주택의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 1999
7. 서울시정개발연구원, 임대주택건설 활성화 방안 연구, 1998
8. 양정필, 공공건설 임대주택단지의 계획특성을 반영한 수익성 평가에 관한 연구, 고려대학교 대학원 박사학위논문, 1997
9. 양정필.양동양, 공공건설 임대주택단지의 개발과정 및 실태 분석에 관한 연구, 대한건축학회논문집 102, 1997.4
10. 양정필, 공공건설 임대주택의 계획방향 설정을 위한 주민의식 조사연구 -수도권내 사례를 중심으로, 대한건축학회논문집 13권 2호, 1997.2
11. 오동훈, 우리나라 대도시 공공임대주택 입주자의 편익에 관한 연구, 한국정책학회보 제9권 제3호, 2000.12
12. 윤인숙, 민간건설 공공임대주택의 문제점과 개선방안, 주택도시 통권 제723호, 2002, 봄
13. 이상한, 임대주택제도의 개편방안, 한성대학교 사회과학논집 제15집 제1호, 2001
14. 이성우, 조성구, 미국내 아시안 이민자들의 주거비 지불능력 변화추이에 관한 연구, 주택연구 제10권 2호, 한국주택학회, 2002.11
15. 이영환, 주거비보조제도 연구: 영국 임대료보조제도의 역사적 경험과 정책적 함의, 사회복지연구 16, 2000.12
16. 이지애, 공공임대주택의 적정주거비 분석에 관한 연구: 서울시 신림동을 사례로, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, 2000

17. 정의철, 공공임대주택 입주자편익 배분에 관한 연구, 재정논집 13, 2 1999.2
18. 진미윤, 영구임대주택의 관리 현황과 문제점, 주택 제70호, 2000
19. 진미윤, 민간주택건설사업 실태 조사 결과, 주택도시 통권 제72호, 2002, 봄
20. 진미윤, 공동주택 거주자의 주거비 부담능력에 관한 연구, 연세대학교 박사학위 논문, 1999
21. 진미윤, 도시 근로자가구의 주거비 지불능력에 관한 연구, 주택연구 6,2, 1998.11
22. 한국주택은행, 주택배분의 기준과 정책, 1992
23. Michael H. Schill, Housing and Community Development in New York City Facing the Future, 1999
- Brendan O'Flaherty, Making Room the Economics of Homelessness, Harvard University Press, 1996
25. Paul Balchin, Housing Policy in Europe, Loutledge, 1996
26. James Barlow & Simon Duncan, Success and Failure in Housing Provision European Systems Compares, Pergamon, 1994