

2019년 연구시행계획서

과 제 명	매입임대주택 공급확대 및 활성화 방안 연구			연구유형	수시과제
연구기간	2019. 7월 ~ 11월(5개월)	예 산	5백만원	제외부서 (활용부서)	매입주택부 (매입주택부)
연구진	연구책임 성진욱 연구원 연구진 추후 보완				

1. 문제제기

- 최근 청년층 주거복지 체감방안으로 주택공급확대에 다방면으로 정책적 집중을 하고 있음.
 - 민선 7기 임기 중 공적 주택을 40만 가구까지 늘릴 예정이며 핵심은 신혼부부들을 위해 공적 영역(공공임대·공공지원)에서 확보
 - 2019년 목표물량 5,000호, 2020년 이후 매입임대주택의 역할은 더욱 증가
 - 그러나 매입임대주택 공급확대를 위한 전략적 매입방안, 활성화 방안 등이 부재함에 따라 현재까지 공급된 매입임대주택의 데이터에 기반하여 살펴볼 필요가 있음.
 - 이와 함께 소규모 공공주택 건설에 따른 파급효과에 대한 검토가 요구됨(예: 부동산 경기 및 고용과의 관계 등).
 - 이 연구의 목적은 다음과 같음.
 - 첫째, 서울시 매입임대주택의 현황 및 여건진단
 - 둘째, 서울시 매입임대주택의 공급확대차원에서 정책효과 분석
 - 셋째, 주거복지 측면의 정책제안 및 서울주택도시공사 실행방안 도출
- ※ 추진근거: 매입주택부-2793(2019.07.17.)

2. 연구범위 및 방법

- 연구범위
 - 공간적 범위: 서울시 내 위치한 매입임대주택 중 원룸 및 다가구(반경 1km이내)
 - 시간적 범위: 2002년~2018년
 - 내용적 범위: 매입임대주택의 공급 및 운영관리 실태를 통한 정책효과 분석
- 연구방법
 - 선행연구 및 기존자료 분석
 - 관련 법·제도 검토
 - 서울주택도시공사 내부자료 및 GIS를 활용한 통계분석
 - 실무진(센터포함) 및 전문가 인터뷰

3. 기존 연구와의 차별성

- 기존 단지형 공공임대주택의 공급방식 다변화 차원에서 저소득층의 주거소요에 민감하게 대응하기 위해 매입임대주택이 도입됨(남원석, 2004).
 - 양적 공급뿐만 아니라 부담가능성 차원에서 도심 내 주택을 확보할 필요가 있음(천현숙, 2005). 직주근접의 주거환경을 제공한다는 측면이 강조되고 있으나 실질적으로 입지 등에 대한 검토가 부족한 상황에서 주택을 공급되고 있음(박근석 외 2012).
- 저소득층 집중에 따른 슬럼화를 방지하고 생활권 근거리 내 적정한 주택을 공급하는 것이 현실적인 대안으로 볼 수 있음.
 - 서울시 전역에 넓게 산재되어 있어 한정된 인력과 예산으로 관리하는데 상당한 어려움을 겪고 있으며 1인당 관리세대는 평균 89.1호로 일정수준의 품질확보 한계(최은영, 2014)
- 이 연구는 기존 연구와 달리 주거환경을 고려한 공급확대 및 활성화방안을 제시하고자 함.

연구자 (연도)	연구명	연구대상	주요연구내용			
			실태분석	입주자 만족도	정책효과	비고
남원석 (2004)	매입방식에 의한 공공임대주택 정책에 따른 저소득층 주거복지 제고방안	전국 매입임대주택	◎	-	-	입주계층
박근석 외 (2012)	기존주택 매입임대 운영실태 및 개선방안	전국 매입임대주택	◎	◎	-	소단위정비 제시
최은영 외 (2014)	다가구 매입임대주택의 효율적 관리 방안 연구	서울 매입임대주택	◎	-	-	관리방안
이 연구	매입임대주택 공급확대의 정책효과 분석	서울 매입임대주택	◎	-	◎	

4. 주요 연구내용 및 목차(안)

- 공적임대주택(공공임대 · 공공지원)의 공급목표
 - 연도별 · 지역별 매입임대주택의 공급추이 등
- 매입임대주택의 정책효과
 - 실질 거주자 특성을 중심으로 주거비 절감, 직주근접, 입주계층 등 분석
 - 전월세시장 안정 기여방안 측면에서 전세임대주택 등 다양한 임대주택 공급기여 등 분석
 - 소규모 건설업체, 지역사회 측면에서 파급효과 분석
- 매입임대주택의 공급확대 방안
 - 전략적 매입 및 공급을 통해 주거 이상의 새로운 기능 발굴, 입주계층 다양화 도입 등
- 매입임대주택 활성화 방안
 - 업무 및 제도개선 방안, 국고보조금 등 출자금 개선 방안, 민간사업자 지원 방안 등

○ 목차(안)

제1장 서론

- 1.1 문제제기
- 1.2 연구목적
- 1.3 연구의 범위와 방법

제4장 공급확대 방안

- 4.1 수요자 맞춤형 공급
- 4.2 공급방식 다변화
- 4.3 관리 및 운영방식 개선

제2장 서울시 매입임대주택 현황 및 문제점

- 2.1 매입임대주택 개념
- 2.2 공급 및 관리현황
- 2.3 문제점

제5장 결론

- 5.1 정책적 시사점
- 5.2 제도개선(안)

제3장 서울시 매입임대주택 공급규모 추정

- 3.1 분석의 틀
- 3.2 매입임대주택 공급규모 추정
- 3.3 소결

5. 예상결론 및 기대효과

- 매입임대주택 공급 및 실태 분석을 통한 활성화 방안 제시
- 매입임대주택은 단지형 공공임대주택에 비해 지역생활권과 밀접한 영향관계를 보이고 있음에 따라 다양한 입주계층을 고려한 맞춤형 공급과 수요에 유연한 정책실행 기대
- 결과물 형태 : 연구보고서

6. 연구일정계획

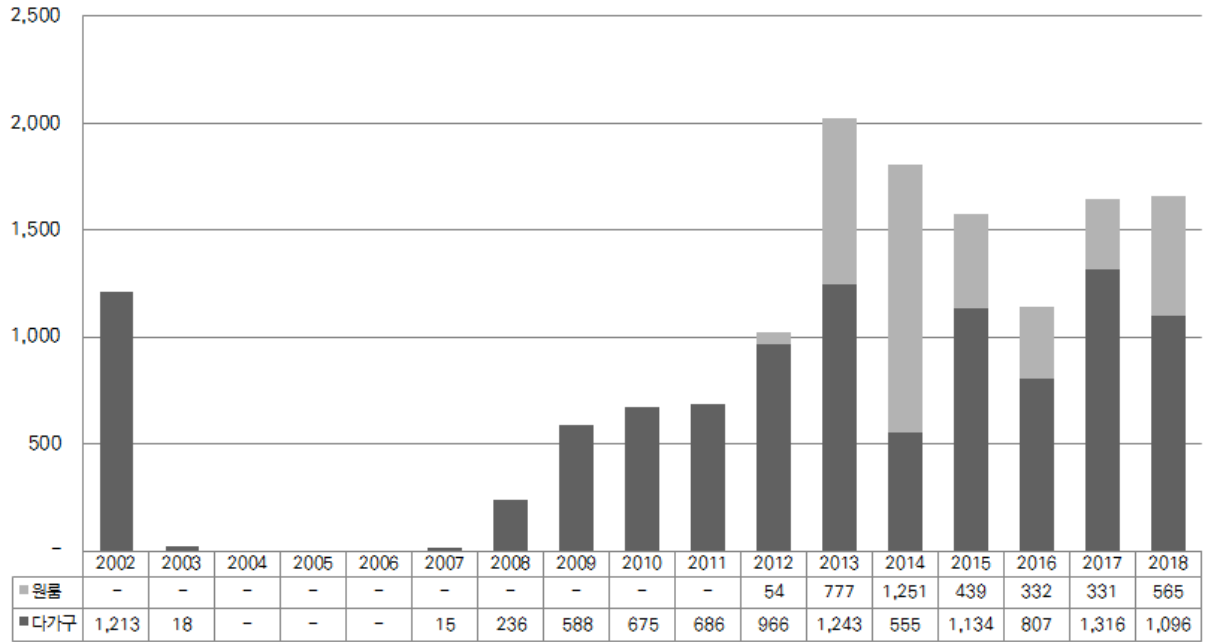
구 분	7월	8월	9월	10월	11월
자료수집	-	← 실무부서 협조 →			
문헌조사	-	← 현황 및 여건 분석 →			
현장조사(센터)	-	← 11개 주거복지센터 →			
주요분석*		← 정책효과 및 활성화 방안 도출 →			
간담회/자문회의	-	간담회	자문		최종
결과보고	-		중간 보고		최종 보고
보고서 발간	-				보고서 작성

* 주요분석 중 지역적 분석이 필요한 경우 GIS를 활용한 분석 시행 (방법: 조사원 활용)

별첨

#1. 연도별 매입임대 공급현황

단위: 호



자료: 업무현황(2018.12.31.기준)

#2. 선행연구

연구자(연도)	정책방향	주거환경	주거만족도	관리
윤인숙(2004)	●			
남원석(2004)	●			
천현숙(2005)	●			
정용우 외(2007)	●			
홍경구(2009)			●	
김준성(2011)			●	
박근석(2012)				●
권혁삼(2012)		●		●
에스에이치공사(2014)				●
박근석(2015)		●		●
성진욱 · 남진(2019)		●	●	