

The Effect of Public Rental Housing on the Price of Neighborhood Apartments - Focusing on LH Happy House in Seoul-

공공임대주택이 인근 아파트가격에 미치는 영향 - 서울시 LH공급 행복주택을 중심으로 -

Ji Eun Yang¹, Jae Hwan Kim², Hee Cheol Shim³

양지은¹, 김재환², 심희철³

¹ Master Student, Dept. of Real Estate Studies, Kongju Nat'l University, South Korea,
207143@kongju.ac.kr

² Associate Professor, Dept. of Real Estate Studies, Kongju Nat'l University, South Korea,
jaehwan@kongju.ac.kr

³ Assistant Professor Dept. of Real Estate Studies, Kongju Nat'l University, South Korea,
sim@kongju.ac.kr

Corresponding author: Jae Hwan Kim

Abstract: In accordance with the rapidly changing real estate policy, price instability in the real estate market has led to failure to stabilize housing prices and instability in the jeonse market. Accordingly, the government is supplying various housing welfare policies to young people such as college students, young people, and newlyweds by utilizing inexpensive land in the city center. However, it is difficult to choose the location of public rental housing due to vague concerns from residents about falling prices of nearby houses such as the NIMBY phenomenon. Like these residents' concerns, we would like to confirm whether public rental housing actually affected the prices of nearby apartments with the case of happy housing supplied by the Korea Land and Housing Corporation to Seoul. Based on the first moving-in date, this study selected a happy housing (Oryu Happy House, Gajwa Happy House) with more than 200 households supplied by the Korea Land and Housing Corporation from 2022. First, the average apartment price increase rate three years before the project was implemented and the last three years was compared. For comparison, apartments with more than 100 households within 500m of the straight line distance from the Happy Housing Complex were set as adjacent apartments, and apartments with more than 100 households within 1km were set as comparison groups. In addition, based on the Hedonic price model, the sales cases of the target site were analyzed after the project was implemented. As a result, it was found that the straight distance from the happy housing case site did not affect the increase in apartment sales prices.

Keywords: Public Rental Housing, Happy House, Housing Price, Korea Land&Housing Corporation, Hedonic Price Model, Linear Model

요약: 급변하는 부동산 정책에 따라 부동산 시장의 가격 불안으로 집값 안정 실패와 전세시장 불안이 나타나고 있다. 이에, 정부는 도심의 저렴한 토지를 활용하여 대학생, 청년, 신혼부부

Received: February 01, 2023; 1st Review Result: March 17, 2023; 2nd Review Result: April 17, 2023
Accepted: May 31, 2023

등 청년층을 대상으로 다양한 주거복지 정책을 공급하고 있다. 하지만 님비(NIMBY) 현상과 같은 인근 주택의 가격 하락에 대한 주민들의 막연한 우려로 인해 공공임대주택 입지 선정에 어려움을 겪고 있다. 이런 주민들의 고민과 같이 실제로 공공임대주택이 인근 아파트 가격에 영향을 미쳤는지에 대해 한국토지주택공사가 서울에 공급한 행복주택 사례를 대상으로 확인하고자 한다. 본 연구는 2022년까지 한국토지주택공사가 공급한 200가구 이상의 행복주택(오류 행복주택, 가좌 행복주택)을 연구 대상지로 선정하였다. 일차적으로 사업시행 3년 전과 최근 3년 간의 아파트 평균 가격상승률을 비교하였다. 비교를 위해 행복 주택단지과 직선거리 500m 이내의 100가구 이상 아파트를 인접 아파트로, 1km 이내의 100가구 이상 아파트를 비교집단으로 설정하였다. 또한 헤도닉가격모형을 기반으로 사업 시행 이후 해당 대상지의 매매 사례를 분석하였다. 그 결과, 행복주택 사례지와의 직선거리는 아파트 매매 가격 상승에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

핵심어: 공공임대주택, 행복주택, 집값, 한국토지주택공사, 헤도닉가격모형, 선형모형

1. 서론

1.1 연구의 배경과 목적

2021년 전국 주택매매가격이 15% 상승하여 2002년 이후 가장 높은 상승률을 기록하였다. 전셋값 또한 전국적으로 9.4% 상승하는 등[1] 급변하는 부동산정책으로 인해 집값 안정의 실패, 전세시장의 불안으로 무주택자의 주거 문제가 심각한 수준이다. 특히, 내 집 마련에 여건이 되지 않는 대학생, 사회초년생, 신혼부부와 같은 젊은 계층들의 주거권 보장과 주거 불평등 완화를 위해 청년 주거정책에 대한 요구가 높아지고 있다. 이러한 젊은 계층들의 호소에 정부는 임대주택 공급 확대를 추진하고 있지만, 인근 주민들이 집값 하락을 우려하여 재산권 침해와 같은 사유로 공급을 반대하는 ‘님비(NIMBY:Not In My Backyard)현상’으로 인해 공급에 난항을 겪고 있다.

사업지 인근 주민들의 부정적 인식이 개선되지 않아 공급 초기 단계에서 지역 슬럼화 및 집값 하락 등의 우려로 반대 서명을 하는 등[2] 인근 주민들의 반대로 인해 사업 추진에 난항을 겪어왔다. 이에, 공공임대주택이 인근 주택가격에 미치는 영향에 대한 연구들이 계속해서 이루어졌지만, 시간적 범위가 충분히 확보되지 않음에 따라 기존 선행연구들의 연구 결과가 일관성을 띄지 않고 있다는 공통적인 한계를 지니고 있다. 관측 기간이 충분히 확보된 현시점에, 사업지 인근 주민들의 우려와 같이 공공임대주택이 주변 아파트 가격에 영향을 미치는지에 대해 연구하는 것은 시의적절하다고 할 수 있다. 이에 본 연구는 행복주택과의 인접여부에 따른 인근 아파트 매매가격 상승률을 비교하여 아파트 가격상승률에 미치는 영향에 대해서 파악하고, 헤도닉가격모형을 활용하여 공간적 접근성이 아파트 가격에 미치는 영향에 대해 실증 분석하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 행복주택이 인근 아파트 매매가격에 미치는 유의미한 영향을 미치는지에 대해 파악하고자 한다. 현재 한국토지주택공사에서 서울시에 공급한 행복 주택단지는 [표 1]과 같다. 연구 대상 사례지는 한국토지주택공사에서 2022년까지 서울시에 공급한

200세대 이상 규모의 행복주택 단지(오류 행복주택, 가좌 행복주택)로 선정하였다. 휘경 행복주택 단지는 최초입주일을 기준으로 충분한 관측시점이 확보되지 않아 사례지에서 제외하였다. 아파트 실거래가격에 대한 자료는 국토교통부에서 제공하는 실거래가 공개시스템을 활용하였다.

분석에 앞서, 행복주택 입주 전 3년과 최근 3년 동안의 아파트 매매 실거래가격을 행복주택과의 인접 여부를 구분하여 시간 변화에 따른 면적당 매매가격 상승률을 비교하였다. 평균가격상승률 비교를 위해 공간적 범위는 행복주택과 인근 아파트 반경 기준은 오병록(2014)에서 제시한 서울시 근린생활권 반경 기준 400m[3]을 참고하여 행복주택 단지과 직선거리 500m이내의 100세대 이상 규모의 아파트를 인접 아파트로 설정하고, 1km 이내의 100세대 이상 규모의 아파트를 비교 집단으로 설정하였다.

아파트 가격의 공간적 영향에 대해 분석하기 위해 최근 3년 동안의 아파트 매매 실거래가격을 종속변수로, 행복주택과 직선거리, 전용면적, 계약년, 층, 건축년도, 세대수를 독립변수로 설정하여 분석하였다. 분석의 범위는 연구의 대표성을 높이기 위해 범위를 넓혀 행복주택 단지 최초 입주일 이후 해당 연구대상 사례지 소재의 2022년 11월 이전까지 거래된 아파트 매매 사례를 대상으로 설정하였다. 분석방법으로는 부동산의 이질성이 반영될 수 있도록 가격결정 모형을 활용하였다. 이를 위해 헤도닉 가격 모형(hedonic price model) 기반의 선형모형(linear model)을 활용하여 분석하였다.

[표 1] 한국토지주택공사 행복주택 목록(서울시 소재)[4]

[Table 1] List of Happy House of Korea Land&Housing Corporation (based in Seoul)[4]

	단지명	도로명주소	세대수	사업시행	최초입주
1	오류 행복주택	서울특별시 구로구 경인로20가길 68	890	2014년 02월	2018년 09월
2	가좌 행복주택	서울특별시 마포구 성암로 28	362	2013년 12월	2017년 02월
3	휘경 행복주택	서울특별시 동대문구 장안벚꽃로 317	200	2016년 12월	2021년 07월
4	공릉 행복주택	서울특별시 노원구 공릉로51길 20	100	2013년 12월	2019년 02월
5	삼전 행복주택	서울특별시 송파구 백제고분로32길 40-5	40	2016년 9월	2015년 10월

2. 선행연구 고찰

서울시의 주택문제의 심각성이 높아지는 가운데, 서울의 과도한 주거비 부담으로 인한 20~30대 젊은 층들의 외부 유출이 문제가 되고 있다[5]. 주거비 부담과 관련하여 서울시 공공임대주택 입주민을 대상으로 주거비 부담에 미치는 영향요인에 대해 연구한 결과, 대중교통 만족도가 높고, 문화시설 만족도가 낮을수록 주거비 부담이 증가하는 것으로 확인하였다[6]. 이처럼 서울시는 주거비 부담을 비롯한 주택문제가 심각해짐에 따라 청년들의 주거복지 정책에 대한 필요성이 대두되고 있다. 이에, 정부는 공공임대주택

공급량을 늘려 주거복지를 실현하고자 하고 있지만, 인근 아파트 주민들의 반대로 인해 사업 추진에 난항을 겪고 있다. 본 연구는 공공임대주택 유형 중 저소득층을 비롯한 젊은 계층을 대상으로 공급하고 있는 행복주택이 인근 아파트 가격에 미치는 영향에 대해 파악하고자 한다.

고진수·이창무(2017)는 공간적 차이(행복주택 인근지역과 외부 지역)와 시간적 차이(행복주택 사업 전과 후)를 동시에 고려하기 위해 이중차분법을 활용하였으며, 주택가격에 영향을 미치는 다양한 통제 변인을 포함하기 위해 다중회귀분석을 활용하였다. 그 결과, 행복주택과 250m 이내의 아파트는 외부 지역의 아파트보다 사업 승인 이후 6.5% 상승하였고, 500m 이내의 아파트는 약 4.3% 상승하였다는 결과를 도출하였다. 하지만, 행복주택 사업을 통한 기반 시설 공급에 대한 기대감 등으로 인한 일시적 효과로 보았다[7]. 이후 후속 연구로, 김천일·고진수(2020)은 전국, 서울, 경기, 수도권으로 권역을 나누어 아파트매매시장 및 임차시장에 대해 이중차분법을 활용하여 분석하였다. 그 결과, 계량 분석이 불가능한 전국, 경기, 수도권 매매를 제외하면 통계적 유의미성이 떨어져 주변 지역에 미치는 영향이 없었으며, 서울 전월세의 경우에는 주변 완전 월세의 수준이 상대적으로 3.65% 상승한 것으로 나타났다[8].

정재훈·박정훈(2020)은 행복주택 단지에 인접한 주택을 실험집단으로 인접하지 않은 주택을 비교집단으로 하여 대상 행복주택 단지의 입주 전후의 매매가격 변화를 확인하기 위해 이중차 분석을 활용하였다. 그 결과, 행복주택의 입주는 인근 주택의 가격에 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 보았다[9].

반면 윤명탁·이창무·노희순(2019)는 인근지역과 비인근지역을 비교하기 위해 이중차분법을 활용하여 분석한 결과, 행복주택이 입지한 경우에 인접한 비아파트의 임대료는 인접하지 않은 비아파트의 임대료보다 하락한다는 결론을 도출하였다. 더불어, 전셋값이 월세가격에 비해 더 광범위하게 영향을 미친다고 부의 결과를 도출하였다[10].

[표 2]는 행복주택이 인근 주택 가격에 미치는 영향에 대해 연구한 위 논문들의 분석 결과를 정리한 것이다. 이처럼 선행 연구들은 행복주택이 인근 주택 가격에 미치는 영향에 대한 연구 결과가 혼재되어 일관성을 띄지 않고 있다. 또한, 공통적으로 충분한 시간적 범위가 확보되지 않아 공급에 대한 효과가 일시적인 현상일 수도 있다는 가능성을 배제하기 어렵다는 한계를 가지고 있다. 이에 본 연구는 관측기간이 확보된 사업지를 중심으로 공간적 영향분석을 통해 행복주택과의 거리가 아파트가격에 미치는 영향에 대해 분석하고자한다. 뿐만 아니라 행복주택 입주 전의 평균 매매 가격과 최근 3년동안의 평균 매매가격의 아파트 상승률을 비교하여 행복주택과의 인접여부가 아파트 매매 가격 상승률에 유의미한 영향을 미쳤는지에 대해 비교하였다.

[표 2] 선행연구 요약

[Table 2] Summary of Previous Studies

	저자	인근부동산가격영향
1	고진수·이창무(2017)	증립
2	윤명탁·이창무·노희순(2019)	부(-)
3	정재훈·박정훈(2020)	정(+)
4	김천일·고진수(2020)	정(+)

3. 서울시 LH 행복주택 단지 공급에 따른 아파트가격 변화 분석

행복주택 사업지와의 거리를 500m 이내와 1km 이내로 구분하여 면적(m²)당 매매 실거래가격을 행복주택 입주 전 3년과 최근 3년으로 구분하고, 평균 가격 상승률을 비교하여 행복주택 공급이 인근 아파트 매매가격에 미치는 영향에 관해 확인하였다.

우선, 오류동 행복주택 단지를 살펴보면 반경 500m 이내의 아파트 매매가격 평균 상승률은 60%로 나타났으나, 1km 이내의 아파트 매매가격 평균 상승률은 54%로 나타났다.

다음으로 가좌동 행복주택 단지의 아파트 매매가격 평균 상승률을 보았을 때, 500m 이내의 평균 상승률은 89%, 1km 이내의 아파트 매매가격 평균 상승률은 104%로 나타났다. 성산시영 아파트의 가격상승률은 재건축 대상지로 선정되어 다른 아파트와 비교하였을 때 비교적 높은 가격 변화 추이를 보였다.

오류동, 가좌동 행복주택 단지의 인근 아파트 가격 상승률과 비교집단의 아파트 가격 상승률을 비교해 보았을 때, 행복주택과의 거리와 무관하게 일관되지 않은 결과가 나타났다. 결과를 종합하였을 때, 단순히 평균 가격상승률을 비교한 결과로 행복주택의 인접 여부가 인근 아파트 가격에 영향을 미친다고 보기에는 어려움이 있다. 이에, 인접 정도, 아파트 단지 규모 등 개별특성을 고려하기 위해 헤도닉 가격함수를 활용하여 더욱 객관적으로 파악하고자 한다.

[표 3] 행복주택 공급 전·후 아파트 매매가격 변화[11][12]

[Table 3] Changes in Apartment Sales Prices Before and After the Supply of Happy Housing[11][12]

구분			면적당 실거래가격(원)		평균가격상승률	
행복주택 사업지	거리	아파트명	행복주택 입주 전 3년	최근 3년		
오류동 행복주택 단지	500m 이내	89.9	동부1차	3,202,932	5,893,948	84%
		128.6	동부2차	3,240,307	5,404,381	67%
		155.3	라인아파트	2,639,548	3,879,995	47%
		219.9	동도센트리움	2,674,062	3,826,481	43%
		243.4	우림필류	3,874,049	6,927,830	79%
		268.9	금강	2,801,255	4,105,308	47%
		268.9	동인	2,364,435	3,776,939	60%
		377.7	고운	3,073,414	4,840,937	58%
		500	두산	3,211,835	4,966,444	55%
	합계					60%
	1km 이내	579	이좋은집	3,365,552	3,684,135	9%
		619.3	거성푸르되2차	2,821,134	3,906,586	38%
		635.9	거성푸르되1차	2,791,903	4,527,731	62%
		669	삼환	3,223,036	5,215,817	62%
		674	경남아너스빌	3,696,537	5,458,162	48%

		729	길훈	2,215,233	4,120,720	86%
		746.2	한신펙러스타운	3,517,731	5,013,630	43%
		762	동부골든	2,955,564	4,540,168	54%
		800.9	금호어울림	4,005,269	5,891,667	47%
		837.3	오류동푸르지오	4,235,661	6,326,965	49%
		848	동선	3,348,680	5,234,356	56%
		874.2	삼천리	3,644,926	5,922,597	62%
		961.4	영풍마드레빌	3,690,292	6,949,109	88%
			합계			54%
가좌동 행복주택 단지	500m 이내	108.4	동원월드타운	3,535,600	6,750,475	91%
		172	풍림아파트	3,543,583	7,586,799	114%
		306.6	월드킵아이파크1차	5,004,897	9,456,881	89%
		306.6	월드킵아이파크2차	4,598,393	7,455,949	62%
		328.8	레미안남가좌2차	4,665,999	9,170,359	97%
		345.3	현대2차	3,869,672	7,060,729	82%
		388	월드타운대림	4,281,775	7,668,225	79%
		489.2	현대1차	4,036,843	7,990,060	98%
		합계			89%	
	1km 이내	512.5	성산2차e편한세상	4,495,487	8,201,708	82%
		594.4	대원	3,302,139	6,516,475	97%
		665.9	월드킵참누리	5,018,277	9,059,403	81%
		726.6	동성	3,707,074	7,190,861	94%
		775.9	성산시영	5,639,840	14,625,338	159%
		836	DMC센트레빌	4,497,628	8,523,278	90%
		923.9	남가좌현대	3,555,054	8,361,625	135%
		947	쌍용스윗닷홈	3,848,931	7,376,439	92%
	합계			104%		

4. 서울시 LH 행복주택에 대한 공간적 접근성이 아파트가격에 미치는 영향 분석

4.1 아파트 거래가격 결정 모형

본 연구에서는 아파트 평균 가격상승률 분석의 한계점에서 고안하여, 재화가 지닌 위치, 평형, 구조, 층수 등의 부동산의 이질성이 반영될 수 있는 가격결정 모형을 활용하여 분석하였다. 이를 위해 헤도닉 가격 모형(hedonic price model)을 기반으로 선형모형(linear model)을 사용하였다. 선형 함수를 사용한 헤도닉 가격 모형은 독립변수와

종속변수 간의 관계가 선형(linear)이라고 가정하고, 이를 모형화한 것이다. 선형함수의 경우, 추정 결과에 대한 해석이 용이하다는 장점이 있다[13]. 본 연구에서 활용한 함수 형태는 다음과 같다.

$$P = \beta_0 + \sum_{i=1}^p \beta_i Z_i + \epsilon$$

이때, P=면적 당 아파트 매매가격, β_0 =상수항, β_i =독립변수의 계수, Z_i =주택가격 특성 요소(직선거리, 전용면적, 계약년, 층, 건축 연도, 세대수) ϵ =오차항 이다.

4.2 분석 결과

4.2.1 오류동 행복주택 단지

오류동에 위치한 42개의 아파트 매매사례 1,236건을 분석자료로 활용하였다. 아파트 매매가격을 독립변수로 설정하였으며, 직선거리, 전용면적, 계약년, 층, 건축년도, 세대수를 종속변수로 설정하여 분석하였다.

오류동 행복주택 단지 사례의 아파트 매매가격 결정 모형 결과, 전체 모형으로 입력한 변수들로 모든 독립변수가 입력되었으며, 수정된 R 제곱 값은 0.551로 추정된 아파트 가격결정 모형은 전체의 55.1%를 설명한다. 분산분석표에서 F값은 253.364로 유의확률은 유의수준 0.001보다 작다. 그 때문에 추정된 모형은 유의한 것으로 확인하였다. 또한, 모든 독립변수의 VIF 값은 10을 초과하지 않으므로 다중공선성이 없는 것으로 나타났다.

각 독립변수의 t값에 유의확률을 보면, 모든 독립변수의 t값에 대한 유의확률이 유의수준 0.05보다 작게 나타났다. 이는 모든 독립변수의 분석 결과가 유의수준 5% 하에서 유의하다고 할 수 있다.

[표 4] 오류동 행복주택단지 회귀분석 결과

[Table 4] Regression Analysis Result of Happy Housing in Oryu-dong

변수	B	t	유의확률	공차한계	VIF
(상수)	-11709958.968	-18.433	<.001	-	-
직선거리	9.259	11.153	<.001	.710	1.409
전용면적	426.036	25.239	<.001	.620	1.612
계약년	5664.665	18.184	<.001	.952	1.050
층	281.793	4.717	<.001	.841	1.189
건축 연도	135.151	2.284	.023	.601	1.664
세대수	5.246	5.534	<.001	.766	1.306

각 독립변수의 분석 결과를 해석해 보면 직선거리가 멀고, 전용면적과 아파트 세대수가 클수록 아파트 매매가격이 상승하였다는 것을 볼 수 있다. 또, 매매 계약 연도와 해당 아파트의 건축 연도가 최근에 가깝고, 거래된 주택의 층이 높을수록 해당

높은 가격에 거래되었다는 분석 결과를 확인하였다.

4.2.2 가좌동 행복주택 단지

가좌동에 위치한 35개의 아파트 매매사례 4,276건을 분석자료로 활용하였다. 변수는 오류동 행복주택 단지와 동일하게 설정하였다.

가좌동 행복주택 단지 사례의 아파트 매매가격 결정 모형 결과, 전체 모형으로 입력한 변수들로 모든 독립변수가 입력되었으며, 수정된 R 제곱 값은 0.822로 추정된 아파트 가격결정 모형은 전체의 82.2%를 설명한다. 분산분석표에서 F값은 3297.776으로 유의확률은 유의수준 0.001보다 작다. 그 때문에 추정된 모형은 유의한 것으로 확인하였다. 또한, 모든 독립변수의 VIF 값은 10을 초과하지 않으므로 다중공선성이 없는 것으로 나타났다.

각 독립변수의 t값에 유의확률을 보면, 모든 독립변수의 t값에 대한 유의확률이 유의수준 0.05보다 작게 나타났다. 이는 모든 독립변수의 분석 결과가 유의수준 5% 하에서 유의하다고 할 수 있다.

각 독립변수의 분석 결과를 해석해 보면 직선거리가 가깝고, 전용면적과 아파트 세대수가 클수록 아파트 매매가격이 상승하였다는 것을 볼 수 있다. 또, 매매 계약 연도와 해당 아파트의 건축 연도가 최근에 가깝고, 거래된 주택의 층이 높을수록 해당 높은 가격에 거래되었다는 분석 결과를 확인하였다.

[표 5] 가좌동 행복주택단지 회귀분석 결과

[Table 5] Regression Analysis Result of Happy Housing in Gajwa-dong

변수	B	t	유의확률	공차한계	VIF
(상수)	-27090016.520	-96.237	<.001	-	-
직선거리	-5.161	-5.520	<.001	.670	1.492
전용면적	615.592	67.248	<.001	.840	1.190
계약년	12749.080	90.818	<.001	.963	1.038
층	184.377	5.634	<.001	.888	1.126
건축 연도	681.065	22.437	<.001	.621	1.611
세대수	6.267	34.325	<.001	.441	2.266

5. 결론

본 연구는 행복주택 사업지 인근 주민들의 우려와 같이 행복주택 공급으로 인해 인근 주택 가격이 하락하는지에 대해 서울시 LH 행복주택 사업단지 사례(오류 행복주택, 가좌 행복주택)를 대상으로 연구하였다. 먼저, 행복주택 입주 전 3년과 2022년 11월을 기준으로 최근 3년간의 아파트 매매 실거래가격으로 평균 가격상승률을 비교하였다. 이후에 주택의 개별적 특성을 고려하여 헤도닉 가격모형을 활용하여 분석하였다. 이는 선행연구에서 공통으로 지닌 시간적 범위가 짧다는 연구의 한계점에 착안하여 충분한

관측 기간이 보장된 현시점에서 아파트 가격 결정 모형을 통해 선행 연구 결과와 같이 유지되고 있는지 실증하였다는 점에 의의가 있다.

실증 자료는 도로명주소(<https://www.juso.go.kr/>)를 통해 행복주택 사례지와 인근 아파트 간의 직선거리를 조사하였다. 인근 아파트 실거래가는 국토교통부 실거래가 공개시스템(<http://rt.molit.go.kr/>)을 통해 수집하였다.

그 결과, 오류동 행복주택 사례지 분석 결과, 행복주택과의 인접 여부가 아파트 매매가격에 부의 영향을 미친다는 결과를 도출하였다. 반면, 가좌동 행복주택 사례지는 인접한 아파트의 매매가격이 오히려 상승한 것을 확인할 수 있었지만, 행복주택이 역인근에 있어 행복주택 사례지 인근 아파트가 역세권이라는 환경적 요인으로 인한 결과로 사료된다. 이러한 결과를 종합하였을 때, 행복주택과의 인접 여부가 아파트 가격에 영향을 미친다고 보기에는 어렵다고 판단된다. 본 연구의 결과는 서울시에 위치한 LH 공급 행복주택을 대상으로 분석하였다는 점에서 대표성이 부족하다는 점에서 한계가 있다. 또한, 두 사례지의 분석 결과가 일관성을 띠고 있지 않아, 해당 연구의 한계점을 착안하여 보다 다양한 사례지를 대상으로 후속 연구가 필요할 것으로 보인다.

References

- [1] Min-Seok Gang, Eun-Gyeong Son, Tae-hwan Kim, Jin-sung Kim, Gang-bae Lee, Jong-hun Jeong, 2022 KB realstate report, KB financial group's management research institute, pp.4-6, (2022)
Available from: <https://www.kbfg.com/kbresearch/report/reportView.do?reportId=2000196>
- [2] Ji-yeong Park, Jong-dae Bang, Sang-hui Choi, Soi Jeong, Myeong-sik Kim, Bo-mi Choi, Improving Methods for Social Stigma of LH Public Housing, Land&Housing instisute, pp.114-147, (2020)
Available from: <https://lhi.lh.or.kr/web/rsrchReprt/RsrchReprtForm.do?menuIdx=&reprtId=2183>
- [3] Pyong-rok Oh, Analysis of Travel Distance and Characteristics and Establishment the Neighborhood Unit by Using the Data of Household Travel Diary Survey in Gyeonggi, GRI reviw, (2014), Vol.16, No.3, pp.125-150.
UCI: G704-SER000001338.2014.16.3.017
- [4] <https://www.myhome.go.kr/>, Jul 16 (2022)
- [5] Hyun-sook Chun, Goals and Development Direction of Seoul's Public Rental Housing Policy, SH Urban Research&Insight, (2019), Vol.9, No.1, pp.1-11.
DOI: <http://dx.doi.org/10.26700/shuri.2019.4.9.1.1>
- [6] Tong-kab Shin, Hee-soon Jang, Influencing Factors on the Housing Cost of Public Housing in Seoul, SH Urban Research&Insight, (2021), Vol.11, No.1, pp.1-22.
DOI: <http://dx.doi.org/10.26700/shuri.2021.4.11.1.1>
- [7] Jin-su Ko, Chang-moo Lee, Impacts of Happyhouse Development on Nearby Housing Price, Housing Studies, (2017), Vol.25, No.2, pp.153-174.
DOI: <http://dx.doi.org/10.24957/hsr.2017.25.2.153>
- [8] Chun-il Kim, Jin-su Ko, The Impacts of Happyhouse Program on nearby Apartment Sales and Rental Prices by Region, Appraisal stydies, (2020), Vol.19, No.3, pp.117-136.
DOI: <http://dx.doi.org/10.23843/as.19.3.5>
- [9] Jae-hoon Jeong, Jeong-hun Park, The Influence of Public Rental Happy Housing on the Sale Value of Nearby Houses, Korea Journal of Public Administration, (2020), Vol.58, No.3, pp.175-196.
DOI: <http://dx.doi.org/10.24145/KJPA.58.3.7>
- [10] Myung-tak Yun, Chang-moo Lee, Hui-soon Roh, The Effects of Happy house Development on Nearby Rent of Non-Apartment, Journal of the Korea Real Estate Analysts Association, (2021), Vol.27, No.1, pp.7-20.

DOI: <http://dx.doi.org/10.19172/KREAA.27.1.1>

[11] <https://www.juso.go.kr/>, Jul 16 (2022)

[12] <http://rt.molit.go.kr/>, Jul 16 (2022)

[13] Young-man Lee, A Review of the Hedonic Price Model, Journal of KREAA, (2008), Vol.14, No.1, pp.81-87.
UCI: I410-ECN-0102-2009-320-008919278