

농촌 임대주택 수요분석 연구

A Study on Forecasting the Rural Rental Housing Demand

이 창 우* 윤 갑 식**

Lee, Chang-Woo Yun, Kap-Sik

Abstract

Recently, it is recognized that the increase of return farmers is an important task to revitalize rural areas. There is a growing need to improve the housing environment in rural areas by expanding rental housing supply in order to increase return farmers. The purpose of the study is to forecast the rural rental housing demand based on the questionnaire survey and to suggest the rural rental housing supply in the public sector. The rural rental housing demand consists of demand for rural residents and demand for return farmers. The survey was conducted for rural residents and potential return farmers. The rural rental housing demand was analyzed by using prospect of rural residents and return farmers in the future and the rate of intention to move into rural rental house derived from the survey. In this study, rural rental housing demand which does not take into consideration the rent level and rural rental house demand considering it are presented respectively.

주요어 : 귀농자, 귀농예비자, 농촌임대주택, 수요추정

Keywords : Rural rental housing, Return farmer, Rate of intention to move into rental house, Demand forecasting

1. 서론

농촌인구의 지속적 감소와 인구구조의 고령화로 농촌 지역의 활력이 떨어지는 가운데 2010년 이후부터 증가하고 있는 귀농·귀촌 인구는 농촌사회의 안정과 발전을 위한 새로운 기회로 인식되고 있다. 농림축산식품부의 귀농·귀촌인구 통계자료(2016)에 의하면, 2010년 이후 귀농·귀촌인구는 매우 빠르게 증가하고 있으며, 주요 귀농·귀촌 목적지가 수도권과 충청뿐만 아니라 충남, 경북, 전북, 제주 등 전국으로 확산되는 가운데 가족단위 귀촌이 증가하는 추세이다. 이와 같은 귀농·귀촌 가구의 특성을 고려할 때, 귀농·귀촌의 지속성을 유지하기 위해서는 농촌 지역의 주거환경개선이 필요한 실정이다.

우리나라 농촌지역의 주택보급률은 100%이상으로 양적 주택보급은 이루어졌으나 30년 이상 된 노후주택들이 대부분으로 질적 수준이 낮은 편이다. 이러한 상황에서 농촌지역 주민과 귀농·귀촌 가구의 주거안정과 주거복지 향상을 위한 대안으로 농촌형 임대주택의 공급확대가 중요한 과제로 논의되고 있다. 농촌지역에 양질의 임대주택이 공급되어 주거환경이 개선될 경우 귀농·귀촌 가구의 이주 촉진이 기대되고, 더불어 농촌거주 주민의 이농현상 방지도 기여할 것으로 전망된다.

농촌형 임대주택 공급확대에 있어 가장 중요한 것은 임대대상자의 특성을 고려한 정확한 수요예측이라고 할 수 있다. 왜냐하면, 농촌형 임대주택이 과소하게 공급될 경우 귀농·귀촌 인구의 지속적인 유치에 어려움이 예상되

고 반대로 과다하게 공급될 경우 해당 주택들이 유휴시설(idle capacity)인 공실로 남아 사회적 자원낭비가 될 것이기 때문이다.

임대주택 수요분석과 관련된 선행연구를 살펴보면, 주로 도시지역을 대상으로 소득별·연령별 임대주택 수요분석과 관련한 연구가 대부분이고 농촌지역 임대주택과 관련한 연구는 부족한 실정이다. 특히, 농촌형 임대주택의 입주예정자인 농촌거주자 및 귀농·귀촌 희망자들의 특성을 구체적으로 고려한 연구는 매우 미흡한 실정이다. 이러한 점이 본 연구의 배경이 되었다.

따라서 본 논문에서는 농촌의 기존 거주가구와 귀농·귀촌 가구를 대상으로 임대주택에 대한 거주향조사를 실시하고 이를 바탕으로 농촌 임대주택의 수요분석 및 향후 공급규모를 전망하고자 한다. 이러한 분석결과는 향후 농촌의 주거환경개선을 위한 효율적인 임대주택 공급제도 도입의 기초자료가 될 것으로 기대된다. 이와 같은 연구목적으로 진행된 본 논문은 크게 6개의 장으로 구성된다. 이어지는 제2장에서는 농촌임대주택과 관련된 선행연구 고찰을 통해 본 연구의 차별성과 의의를 제시한다. 제3장에서는 농촌 임대주택 수요추정 방법론을 제시하고 분석에 필요한 설문조사의 세부내용을 설명한다. 여기서 농촌 임대주택 수요는 농촌지역의 기존 거주가구와 귀농·귀촌 가구로 구분하여 제시한다. 제4장에서는 앞에서 설정한 분석모형을 통해 농촌 임대주택의 수요규모를 구체적으로 분석한다. 농촌 임대주택의 수요는 임대료 수준이 고려되지 않은 수요와 이를 고려한 수요를 각각 분석한다. 제5장에서는 현재 공급된 농촌임대주택의 규모를 고려하여 향후 추가적으로 공급되어야 할 임대주택 규모를 도출한다. 마지막 제6장에서는 본 연구의 요약 및 향후 연구방향을 제시한다.

* 한국지역개발연구소 소장, 공학박사

** 동아대학교 도시계획공학과 부교수, 공학박사

(Corresponding author : Department of Urban Planning, Dong-A University, ksyun@donga.ac.kr)

2. 선행연구 분석

2.1 농촌 임대주택 관련 선행연구

본 논문은 농촌의 임대주택 수요예측을 위한 연구이다. 이에 농촌의 임대주택과 관련된 선행연구를 살펴보면 <Table 1>과 같다.

박윤호 외(2007)는 농촌지역의 임대주택 현황과 주거실태 분석을 바탕으로 농촌 임대주택에 대한 지원 대상범위와 사업추진 방식, 재정투자 및 효과 등 농촌 임대주택의 도입방안 및 사업운영 체계를 제시하였다. 박윤호 외(2010)는 가구, 주택, 시군별 특성에 따른 농촌 임대주택 요인별 입주의사를 분석 하였다. 장성준(2010)은 1980년대 이후 농촌 마을과 주택의 유형화를 통하여 농촌마을의 변화를 분석하였다. 박미란 외(2012)는 평창군(산간)과 익산시(평야)의 농촌주택의 난방에너지 사용실태 및 농촌주택의 개보수 현황을 분석하였다. 이창우(2014)는 전라북도를 대상으로 농촌 임대주택 현황을 분석하고 이를 바탕으로 소규모 임대주택 공급방안을 제시하였다.

Table 1. Studies on rural rental housing

Classification	Research subject	Contents
박윤호 외(2007)	농촌임대주택의 도입방안 및 사업운영체계 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 농촌 임대주택 현황 및 주거실태 분석 • 지원 대상범위 및 사업추진방식 • 재정투자분석 및 효과분석
박윤호 외(2010) ¹⁾	농촌 임대주택에 대한 요인별 입주의사 분석	<ul style="list-style-type: none"> • 가구, 주택, 시군별 특성에 따른 농촌 임대주택 요인별 입주의사 분석
장성준(2010)	농촌지역의 마을과 주택의 유형과 진화	<ul style="list-style-type: none"> • 1980년대 이후 농촌 마을 유형화 • 농촌마을 변화 분석
박미란 외(2012)	농촌주택 거주현황 및 난방에너지 사용 분석	<ul style="list-style-type: none"> • 농촌주택의 난방에너지 사용실태 분석 • 농촌주택의 개보수 현황 분석 • 평창군(산간), 익산시(평야) 분석
이창우(2014)	전라북도 소규모 임대주택 공급방안 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 전라북도 농촌임대주택 현황 • 소규모 임대주택 공급방안

지금까지의 농촌 임대주택 관련 선행연구들을 살펴보면, 농촌 임대주택과 관련한 연구는 충분하지 못한 편이다. 특히, 농촌 임대주택 수요를 실증적으로 분석한 연구는 매우 부족한 실정이다.

1) Yoonho Park, Seungmo Koo, Hansung Lee, 2010.6, Rural Residents' Demand for Rural Rent-House, JOURNAL OF AGRICULTURAL SCIENCE 37(1), 151-160

2.2 주택 수요추정 관련 선행연구

농촌주택의 수요예측과 관련한 선행연구는 매우 제한적인데 반해 <Table 2>에 제시된 바와 같이 일반적인 주택의 수요를 추정한 연구는 활발히 수행되어 왔다.

Table 2. Studies on housing demand forecasting

Classification	Research subject	Contents
정의철 외(2005) ²⁾	인구구조 변화에 따른 장기 주택수요 전망에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> • Mankiw-Weil Model로 2005-2030의 장기주택수요 추정
이창무 외(2008)	국민임대주택의 지역별 수요특성 분석	<ul style="list-style-type: none"> • 지역별 국민임대주택의 수요특성 비교분석
이창무 외(2009) ³⁾	가구특성을 고려한 장기주택수요 예측모형	<ul style="list-style-type: none"> • 인구연령구조, 가구유형, 소득 변화를 고려한 주택수요모형 개발로 장래주택수요 추정
박천규 외(2009)	가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 연령대별 주택수요 함수 추정 • 가구생애주기별 주택 수요특성 분석
신미림 외(2011) ⁴⁾	서울시 1인가구의 주택수요 예측	<ul style="list-style-type: none"> • 1인 가구의 주택수요 예측을 통한 서울시 주택공급 정책 방향 제시
전성애 외(2012)	인구구조 및 가구특성 변화를 고려한 주택수요의 예측	<ul style="list-style-type: none"> • 가구주 및 1인 가구를 고려한 M-W Model로 주택수요 예측
김준형 외(2013) ⁵⁾	주택수요의 규모별 분포 예측	<ul style="list-style-type: none"> • 소득 및 주거비용에 따른 주택 규모별 수요 예측

정의철 외(2005)는 Mankiw-Weil Model을 활용하여 2005-2030의 우리나라 장기 주택수요를 추정하였으며, 이창무 외(2008)는 지역별 국민임대주택의 수요특성을 비교

- 2) Chung Eui-Chul, Cho Sung-Jin, 2005.6, Demographic Changes and Long-term Housing Demand in Korea, Journal of the Korea Planning Association 40(3), 37-46
- 3) Lee Chang-Moo, Park Ji-Young, 2009.10, An Estimation Model of Long-Term Housing Demand Considering Household Types, Journal of the Korea Planning Association 44(5), 149-161
- 4) Shin Mirim, Nam Jin, 2011.8, Forecasting of the Housing Demand for the One-person Households in Seoul, Journal of the Korea Planning Association 46(4), 131-145
- 5) Kim, Jun-Hyung, Cheon, Hyun-Sook, Kim, Min-Cheol, 2013.4, Forecasting the Size Distribution of Housing Demand: Using Projected Household Data in the Mankiw-Weil Model, Journal of the Korea Planning Association 48(2), 263-279

분석하였다. 또한 이창무 외(2009)는 인구연령구조, 가구 유형, 소득 변화를 고려한 주택수요모형을 개발하고 이를 통해 장래 주택수요 추정하였다. 박천규 외(2009)는 Mankiw-Weil Model을 활용하여 연령대별·가구생애주기별 주택 수요특성을 분석하였고, 신미림 외(2011)는 서울시를 대상으로 1인 가구의 주택수요를 예측하고 이를 바탕으로 향후 서울시의 주택공급 정책방향을 제시하였다. 김준형 외(2013)는 소득 및 주거비용에 따른 주택 규모별 수요를 예측하였다.

2.3 연구의 차별성

선행연구 분석에서 살펴본 바와 같이, 기존의 연구에서는 Mankiw-Weil Model을 통한 장기 주택 수요추정 및 도시지역을 대상으로 한 주택수요 분석과 관련한 연구가 대부분이고 농촌지역의 임대주택 수요분석 관련 연구는 매우 미흡한 실정이다. Mankiw-Weil Model을 적용한 농촌주택 수요분석 연구가 부족한 것은 농촌지역의 가구특성, 소득수준, 거주주택규모 등 분석에 요구되는 통계자료 구득의 어려움에 기인하는 것으로 판단된다. 이와 같은 여건을 고려하여 본 연구에서는 농촌임대 주택에 대한 입주예정자인 농촌거주민과 귀농·귀촌 가구를 대상으로 농촌형 임대주택에 대한 입주의향 등 설문조사를 실시하였다. 그리고 설문조사로부터 도출된 결과를 바탕으로 농촌형 임대주택에 대한 수요분석 및 향후 공급규모를 전망하고자 하였다. 그러므로 본 논문은 선행연구와 분석방법 및 분석내용 측면에서 차별성을 가진다.

3. 농촌 임대주택 수요추정 모형과 분석자료

3.1 농촌 임대주택 수요추정 모형 개요

농촌임대주택의 수요추정 방법은 일반화된 모형이 없기 때문에 농촌임대주택 수요추정을 위한 모형을 <Fig. 1>과 같이 설정하여 수요를 추정하였다.

농촌 임대주택에 대한 수요는 아래 <Fig. 1>과 같이 크게 농촌 거주가구의 수요와 귀농·귀촌 가구의 수요로 구성된다. 이들의 수요규모는 농촌 거주가구 및 귀농·귀촌 가구를 대상으로 실시한 입주의향조사 결과를 바탕으로 추정한다. 먼저 농촌 거주가구의 임대주택 수요는 목표연도 농촌가구 규모 전망에 기초하여 설문조사에서 얻어진 이사회망 비율자료를 통해 도출된 이사회망 가구규모와 이들의 임대주택 입주의향률을 적용하여 추정한다. 그리고 귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요는 목표연도 귀농·귀촌가구 전망에 기초하여 설문조사를 통해 얻어진 임대주택 입주의향률을 적용하여 추정한다.

한편, 본 연구에서는 농촌임대주택 수요를 임대료 수준이 고려되지 않은 수요와 이를 고려한 수요를 각각 추정한다. 임대료 수준이 고려되지 않은 수요는 임대주택의 임대료 수준을 고려하지 않은 상태에서 임대주택에 대한 입주의향률을 적용하여 추정한 수요를 의미한다. 반면 임대료를 고려한 수요는 임대주택의 임대료 수준별 입주의향률을 각각 도출하고 이를 적용하여 추정한 수요를

의미한다. 그러므로 임대료를 고려한 수요는 임대료 수준에 따라 서로 다른 규모로 추정된다.

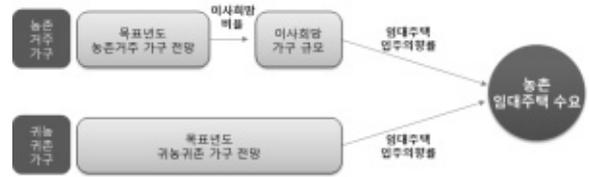


Fig. 1. System of forecasting the rural rental housing demand

3.2 농촌 거주 가구의 임대주택 수요추정 모형

농촌 거주 가구의 임대주택 수요를 추정하기 위해서는 우선적으로 농촌지역 가구규모에 대한 전망이 이루어져야 한다. 목표연도 농촌가구수의 규모는 아래 수식과 같이 목표연도 전국가구수와 농촌가구 구성비의 곱으로 계산된다. 여기서 목표연도 전국 가구수는 통계청 자료(통계청 장래가구 추계, 2010-2035)를 활용하고, 농촌가구 구성비는 농촌가구 구성비의 연평균 성장률 자료를 통해 계산한다.

$$H_t^{\text{농촌}} = \alpha_t \times H_t^{\text{전국}} \quad (1)$$

$H_t^{\text{농촌(전국)}}$: t 년도 농촌(전국) 가구수 규모

α_t : t 년도 농촌가구 구성비

농촌 거주가구의 임대주택 수요는 임대료 수준이 고려되지 않은 수요와 이를 고려한 수요로 구분하여 분석한다. 임대료 수준이 고려되지 않은 임대주택 수요는 설문조사를 통해 도출된 농촌거주 가구의 이사회망 비율과 임대주택 입주의향률, 목표연도 농촌거주 가구 규모의 곱으로 계산된다. 그리고 임대료 수준을 고려한 임대주택 수요는 농촌거주 가구의 이사회망 비율과 임대료 수준별 임대주택 입주의향률, 목표연도 농촌거주 가구 규모의 곱으로 계산된다.

$$PD_t^{\text{농촌}} = \beta \times \gamma^{\text{농촌}} \times H_t^{\text{농촌}}$$

$$RD_{t,r}^{\text{농촌}} = \beta \times \lambda_r^{\text{농촌}} \times H_t^{\text{농촌}} \quad (2)$$

$PD_t^{\text{농촌}}$: 농촌거주 가구의 임대료 수준이 고려되지 않은 임대주택 수요

$RD_{t,r}^{\text{농촌}}$: 농촌거주 가구의 임대료 수준별(r) 임대주택수요

β : 농촌거주 가구의 이사회망 비율

$\gamma^{\text{농촌}}$: 농촌거주 가구 이사회망자의 임대주택 입주의향률

$\lambda_r^{\text{농촌}}$: 농촌거주 가구의 임대료 수준별(r) 입주의향률

3.3 귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요추정 모형

귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요추정을 위해서는 먼저 목표연도 귀농·귀촌 가구규모 전망이 필요하다. 본 연구

에서는 최근의 귀농·귀촌 자료를 활용하여 회귀분석을 실시하여 그 규모를 추정한다.

귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요는 농촌 거주가구와 마찬가지로 임대료 수준이 고려되지 않은 수요와 이를 고려한 수요로 구분한다. 귀농·귀촌 가구의 임대료 수준이 고려되지 않은 임대주택 수요는 설문조사를 통해 도출된 귀농·귀촌 가구의 임대주택 입주의향률과 목표연도 귀농·귀촌 가구 규모의 곱으로 계산된다. 그리고 임대료 수준을 고려한 임대주택 수요는 귀농·귀촌 가구의 임대료 수준별 임대주택 입주의향률과 목표연도 귀농·귀촌 가구 규모의 곱으로 계산된다.

$$PD_t^{귀농} = \gamma^{귀촌} \times H_t^{귀농}$$

$$RD_{t,r}^{귀촌} = \lambda_r^{귀촌} \times H_t^{귀촌} \quad (3)$$

$PD_t^{귀촌}$: 귀농·귀촌 가구의 임대료 수준이 고려되지 않은 임대주택 수요

$RD_{t,r}^{귀촌}$: 귀농·귀촌 가구의 임대료 수준별(r) 임대주택 수요

$\gamma^{귀촌}$: 귀농·귀촌 가구의 임대주택 입주의향률

$\lambda_r^{귀촌}$: 귀농·귀촌 가구의 임대료 수준별(r) 입주의향률

3.4 분석자료

농촌 임대주택 수요를 분석하기 위해 본 연구에서는 전국 8개 광역도의 농촌지역 거주자 및 귀농·귀촌 희망자를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문항목은 기존 임대주택 및 주택수요 분석에 적용된 선행연구에 기초하여 개발하였다. 구체적인 설문항목은 설문대상자의 일반현황(직업, 나이, 월평균소득), 주거만족도(주택현황, 내·외부), 이사계획(희망사유, 희망유형), 임대주택 거주지향(의향, 유형, 고려사항), 지불 임대료 수준, 농촌임대주택 보급 의견 등으로 구성하였다. 작성된 설문지는 설문조사교육을 받은 전문 설문조사원이 직접 방문하여 질문하고 응답을 수거하는 방식을 선택하였으며, 설문조사 기간은 2015년 7월 23일부터 9월 8일까지 약 6주간이다.

설문조사는 <Table 3>과 같이 농촌거주자 401명, 귀농·귀촌자 531명 등 총 932명을 대상으로 실시하였다. 응답자 중에서 응답내용이 부실하거나 일관성이 부족한 97명은 분석에 제외하였다. 따라서 최종적으로 농촌거주자 385명, 귀농·귀촌자 450명 등 총 835명이 분석에 적용되었다. 농촌거주자에 대한 표본은 조사대상 지역인 8개 광역도 읍면지역 세대수를 기준으로 비례할당 방식을 적용하여 선정하되, 광역도당 최소 30부 이상, 2개 군 이상 조사하였다.

본 설문조사시 다양한 유형의 농촌 임대주택에 대한 의향을 반영하여 조사하기 어려운 한계점과 설문지의 편의성을 위하여 일반적인 단독주택형으로 약 20평형(방2개, 화장실, 부엌 별도)의 신축주택 한 가지 유형으로 한정하여 거주지향을 조사하였다.

Table 3. Summary of survey

Category	Classification	frequency	%	etc.
농촌 거주자	강원	44	11.0	양양, 영월, 정선, 평창
	경기	30	7.5	가평, 양평
	경남	53	13.2	기장, 하동, 함안
	경북	60	15.0	성주, 칠곡
	전남	79	19.7	곡성, 구례, 담양, 무안, 보성, 신안, 영광, 장성, 함평, 해남, 화순
	전북	36	9.0	무주, 완주, 장수, 진안
	충남	46	11.5	금산, 부여, 서천, 예산, 청양, 태안, 홍성
	충북	53	13.2	괴산, 단양, 보은, 영동, 옥천, 음성, 증평, 진천
	합계	401	100.0	41개군
귀농 귀촌 희망자	강원	20	3.8	-
	경기	190	35.8	-
	대구	45	8.5	-
	서울	158	29.8	-
	인천	23	4.3	-
	기타	62	11.7	경남, 경북, 광주, 대전, 부산, 세종, 전남, 전북, 제주, 충남, 충북
	무응답	33	6.2	-
	합계	531	100.0	16개 광역지자체

* 표본 : 농촌거주자 401명, 귀농·귀촌자(희망자) 531명



Fig. 2. Typical rural rental housing concept image

귀농·귀촌의 경우 귀농·귀촌자가 전국적으로 분포하고 있어 대상자를 직접 설문하기 어려운 실정이다. 본 연구에서는 귀농·귀촌 희망자의 임대주택 거주지향이 귀농·귀촌자들의 임대주택 거주지향과 유사하다는 전제하에 귀농·귀촌 희망자를 대상으로 임대주택의 거주지향을 조사하였다. 귀농·귀촌 희망자는 귀농시 정부지원을 받기 위한 교육이수자로 한정하였으며, 이들에 대한 설문조사는 각 지역별 교육기관을 직접 방문하여 실시하였다. 설문에 응한 귀농·귀촌 예정자의 지역별 분포는 <Table 3>에 제시되어 있다.

4. 농촌 임대주택 수요추정 결과

4.1 농촌 거주 가구 임대주택 수요추정

(1) 목표연도 농촌가구 전망

1995년 이후부터 2010년까지 농촌가구 변화추이는 <Table 4>와 같다. <Table 4>에 제시된 농촌가구 변화 추이를 살펴보면 2010년 기준 우리나라 전체 가구수는 17,574천 가구이고, 농촌가구수는 3,349천 가구로서 전체 가구의 19.1%를 차지하고 있다. 1995년 이후부터 2010년까지 전국 가구수는 연평균 2.1% 성장하였고, 농촌가구수는 이 보다 낮은 연평균 0.9% 성장하였다. 그 결과 농촌 가구 구성비는 같은 기간 동안 연평균 1.1% 감소한 것으로 나타났다.

Table 4. Current status of rural households (Unit: households, %)

Category	농촌가구 구성비 추이				
	1995	2000	2005	2010	연평균 성장률
전국가구	12,958,181	14,391,374	15,988,274	17,574,067	2.1
도시가구	10,031,978	11,290,609	12,826,173	14,224,508	2.4
농촌가구	2,926,203	3,100,765	3,162,101	3,349,559	0.9
농촌가구 구성비	22.6	21.5	19.8	19.1	-1.1

자료: 통계청

앞에서 설명한 식(1)을 바탕으로 우리나라 농촌가구 규모를 전망하면 다음과 같다. 통계청 자료에 의하면 <Table 5>와 같이 우리나라 가구수는 2015년 18,705천 가구에서 2025년 20,937천 가구로 증가하는 것으로 전망된다. 2025년 농촌가구 구성비는 연평균 성장률인 -1.1%를 적용할 경우 16.1%로 예상된다. 그러므로 2015년 농촌 가구수는 3,369천 가구이며 2025년 농촌가구수는 3,368천 가구로 전망되어 소폭 감소하는 것으로 나타났다.

Table 5. Forecasting rural household (Unit: households, %)

Category	목표연도 농촌가구 전망		
	2015	2020	2025
전국가구	18,705,004	19,878,399	20,937,339
도시가구	15,335,819	16,494,635	17,569,186
농촌가구	3,369,185	3,383,764	3,368,153
농촌가구 구성비	18.0	17.0	16.1

(2) 농촌 거주가구의 이사회망 비율 및 임대주택 입주의향률

설문조사로 도출된 농촌 거주가구의 이사회망 비율 및 임대주택 입주의향률은 <Table 6>에 제시된 바와 같다. <Table 6>에 의하면, 농촌지역에 거주하는 가구 중에서

향후 이사를 희망하는 비율은 37.9%(146/385) 이고, 이 중에서 임대주택 입주의향은 40.4%(59/146)로 나타났다.

Table 6. Intention to move and move into rental house for rural households (Unit: %)

Category		임대주택 입주의향		전체
		입주 의향 있음	입주 의향 없음	
이사 희망 여부	이사 희망함	59	87	146
	이사 희망하지 않음	26	213	239
전체		85	300	385

그러므로 농촌 거주가구의 임대주택 입주의향률은 15.3% (59/385)라고 할 수 있다. 여기서 임대주택 입주의향률 15.3%는 임대료 수준이 고려되지 않는 결과이다.

임대료 수준은 5만원 이하의 경우 너무 낮은 수준으로 제외하였고, 40만원 이상은 너무 높은 수준으로 제외하여, 10만원 이하 부터 35만원 이상으로 5만원 단위로 설정하여 설문하였다.

Table 7. Rate of intention to move into rental house for rural households (Unit: person, %)

Category		임대주택 입주의향		전체	임대료 수준별 임대주택 입주의향률
		입주 의향 있음	입주 의향 없음		
임대료 수준	10만원 이하	14	31	45	31.1
	15만원	16	44	60	26.7
	20만원	20	70	90	22.2
	25만원	17	63	80	21.3
	30만원	14	61	75	18.7
	35만원 이상	4	31	35	11.7
전체		85	300	385	22.1



Fig. 3. Rate of intention to move into rental house for rural households

(3) 농촌거주 가구의 임대주택 수요

앞에서 설명한 농촌가구 규모전망과 임대주택 입주의 향을틀을 식(2)에 적용하여 도출한 농촌거주 가구의 임대주택 수요는 <Table 8>과 같다.

먼저, 농촌거주 가구의 임대료 수준이 고려되지 않은 임대주택 수요는 2015년 516,317호에서 2025년은 516,158호로 소폭 감소하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 농촌거주 가구수가 감소한 것에 기인하는 것이라고 할 수 있다. 한편, 2025년 기준 농촌거주 가구의 임대료 수준별 임대주택 수요를 살펴보면, 임대료 10만원 이하에서는 397,374호, 20만원에서는 283,839호, 30만원에서는 238,424호, 35만원 이상에서는 145,974호로 분석되었다. 이상의 분석결과로부터 임대료 수준이 고려되지 않은 임대주택 수요가 임대료 수준이 고려된 수요보다 크고, 임대료 수준이 고려된 임대주택 수요는 임대료 수준이 높아짐에 따라 감소함을 알 수 있다.

Table 8. Rental housing demand for rural households (Unit: Housing)

Category		2015	2020	2025
임대료 수준이 고려되지 않은 수요		516,317	518,551	516,158
임대료 수준별 수요	10만원 이하	397,496	399,216	397,374
	15만원	340,711	342,185	340,606
	20만원	283,926	285,154	283,839
	25만원	271,504	272,679	271,421
	30만원	238,497	239,529	238,424
35만원 이상		146,019	146,651	145,974

4.2 귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요 추정결과

(1) 목표연도 귀농·귀촌가구 전망

농림축산식품부의 귀농·귀촌 통계자료(2016)⁶⁾에 의하면 우리나라 전체의 귀농·귀촌 규모는 2004년 1,302가구에서 2010년 4,067가구로 완만히 증가하였다. 하지만 2010년 이후에는 빠르게 증가하여 2014년에는 61,991가구가 확대되었다.

Table 9. Current status of return farmer (Unit: households)

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1,302	1,240	1,754	2,384	2,218	4,080	4,067	10,503	27,665	37,442	61,991

본 연구에서는 목표연도인 2025년 우리나라 귀농·귀촌 가구의 규모를 과거 자료를 활용한 회귀분석을 통해 전망하였다. 지난 11년 동안의 귀농·귀촌 자료를 활용하여 회귀분석을 실시한 결과는 <Table 10>과 같다. 추정결과를 살펴보면, F값이 18.554로 모형 전체의 통계적 유의성이 있고

모형의 설명력은 63.7%로 나타났다. 추정계수들은 통계적 유의성을 확보하고 있고, 연간 귀농·귀촌 가구의 증가량은 4,946가구인 것으로 나타났다.

Table 10. Regression analysis for quantity of return farmer

구분	추정치	t-value	p-value	분산분석	
				F-value	p-value
Constant	-9,922,693	-4.301	0.002	18.554	0.002
t	4,946	4.307	0.002		
adj-R ²	0.637				

2013년까지의 귀농·귀촌 인구는 지속적으로 증가하였으며, 특히 2014년의 귀농·귀촌가구는 급격하게 증가하여 증가율이 일반적이지 못한 모습을 보였다. 이를 바탕으로 회귀분석을 통한 귀농·귀촌 가구규모를 전망한 결과 <Table 11>과 같이 2020년 68,466가구, 2025년 93,197가구가 증가하는 것으로 나타났다.

Table 11. Forecasting return farmers (Unit: households)

Category	귀농귀촌 가구 전망		
	2015	2020	2025
귀농·귀촌	43,735	68,466	93,197

(2) 귀농·귀촌가구의 임대주택 입주의 향

귀농·귀촌 가구의 임대주택 입주의 향을틀은 <Table 12>와 같다. <Table 12>에 의하면, 귀농·귀촌 가구의 임대주택 입주의 향을틀은 70.4%(317/450)로 농촌거주 가구의 임대주택 입주의 향을틀보다 높게 나타났다. 여기서 임대주택 입주의 향을틀 70.4%는 임대료 수준이 반영되지 않는 결과이다. 한편, 임대료 수준에 따른 귀농·귀촌 가구의 임대주택 입주의 향을틀은 10만원 이하에서 72.4%, 20만원에서 70.1%, 30만원에서 65.5%, 35만원 이상에서 57.1%로 나타났다. 이는 농촌거주 가구와 마찬가지로 임대료가 상승할 경우 입주의 향을틀이 낮아지는 경향을 나타내는 것이라고 할 수 있다.

Table 12. Rate of the intention to move into rental house for return farmers (Unit: person, %)

Category	임대주택 입주의향	입주 의향		전체	임대료 수준별 임대주택 입주의향률
		있음	없음		
임대료 수준	10만원 이하	110	42	152	72.4
	15만원	72	28	100	72.0
	20만원	75	32	107	70.1
	25만원	18	8	26	69.2
	30만원	38	20	58	65.5
35만원 이상		4	3	7	57.1
전체		317	133	450	70.4

6) Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs, Bridfs. Return farmer statistics. 2016



Fig. 4. Rate of intention to move into rental house for return farmers

(3) 귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요

귀농·귀촌 가구 규모전망과 이들의 임대주택 입주의 향를 식(3)에 적용하여 도출한 귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요는 <Table 13>과 같이 나타났다. 먼저, 귀농·귀촌 가구의 임대료 수준이 고려되지 않은 임대주택 수요는 2015년 30,809호에서 2025년은 65,652호로 증가하는 것으로 나타났다. 이는 귀농·귀촌 가구수가 지속적으로 증가하는 것에 기인하는 것이라고 할 수 있다. 한편, 2025년 기준 귀농·귀촌 가구의 임대료 수준별 임대주택 수요를 살펴보면 임대료 10만원 이하에서는 67,445호, 20만원에서는 65,325호, 30만원에서는 61,060호, 35만원 이상에서는 53,255호로 분석되었다.

Table 13. Rental housing demand for return farmers (Unit: housing)

Category	2015	2020	2025	
임대료 수준이 고려되지 않은 수요	30,809	48,231	65,652	
임대료 수준별 수요	10만원 이하	31,651	49,548	67,445
	15만원	31,490	49,296	67,102
	20만원	30,656	47,990	65,325
	25만원	30,278	47,400	64,521
	30만원	28,654	44,857	61,060
	35만원 이상	24,992	39,123	53,255

임대료 수준이 고려되지 않은 귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요와 임대료 수준별 임대주택 수요의 크기를 비교해 보면 다음과 같다. 임대료 수준이 15만원 이하일 때는 임대료 수준이 고려된 귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요가 임대료 수준이 고려되지 않은 임대주택 수요보다 큰 것으로 나타났다. 반면, 임대료 수준이 20만원 이상일 때는 임대료 수준이 고려된 임대주택 수요가 임대료 수준이 고려되지 않은 수요보다 작은 것으로 나타났다. 이

를 통하여 귀농·귀촌 가구들은 농촌임대주택의 적정임대료로 15만원에서 20만원 사이에서 적정 임대료로 고려하는 것으로 판단된다. 또한 임대료 수준이 높아짐에 따라 귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요는 감소함을 알 수 있다.

4.3 농촌임대주택 수요 종합

농촌 임대주택에 대한 수요는 앞에서 추정된 농촌거주 가구 수요와 귀농·귀촌 가구 수요의 합으로 계산된다. 먼저 임대료 수준이 고려되지 않은 농촌 임대주택 수요는 2015년 547,126호에서 2025년은 581,810호로 증가하는 것으로 나타났다. 그리고 2025년 기준 임대료 수준별 농촌 임대주택 수요의 경우 임대료 10만원 이하에서는 464,819호, 20만원에서는 349,163호, 30만원에서는 299,484호, 35만원 이상에서는 199,229호로 분석되었다.

Table 14. Total rural rental housing demand (Unit: housing)

Category	2015	2020	2025	
임대료 수준이 고려되지 않은 수요	547,126	566,781	581,810	
임대료 수준별 수요	10만원 이하	429,146	448,764	464,819
	15만원	372,200	391,480	407,708
	20만원	314,581	333,144	349,163
	25만원	301,782	320,078	335,941
	30만원	267,152	284,387	299,484
	35만원 이상	171,011	185,774	199,229

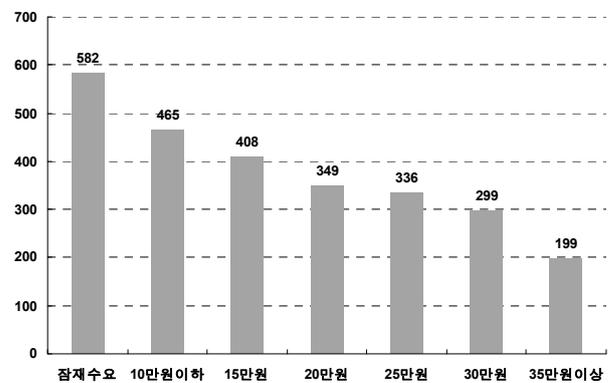


Fig. 5. Total rural rental housing demand (2025)

5. 농촌 임대주택 공급규모 추정

5.1 농촌 임대주택 공급규모 추정방법

농촌 임대주택에 대한 공공부문의 추가 공급규모는 앞에서 추정된 농촌 임대주택 수요와 현재 공급된 농촌 임대주택의 규모의 차이와 농촌 임대주택의 공공부문 공급 비율의 곱에 의해서 결정된다.

$$RHS_{t,r} = (RD_{t,r} - RS_0) \times \delta \tag{4}$$

$$RD_{t,r} = RD_{t,r}^{농촌} + RD_{t,r}^{귀촌}$$

$RHS_{t,r}$: t 년도 임대료 수준별(r) 농촌 임대주택 추가 공급 규모

$RD_{t,r}$: t 년도 임대료 수준별(r) 농촌 임대주택 수요 규모

RS_0 : 기준년도 농촌 임대주택 공급 규모

δ : 농촌 임대주택의 공공부문 공급비율

5.2 농촌 임대주택 추가 공급규모 추정결과

2014년 말 기준 우리나라의 임대주택 공급현황을 살펴보면 <Table 15>와 같다.

Table 15. Rental housing supply and rate of public sector for rental housing (2014) (Unit: housing, %)

Category	전국	농 촌			
		소계	공공	민간	공공부문 공급비율
전국	1,708,716	146,137	123,269	22,868	84.4
서울	374,968	-	-	-	-
부산	99,524	9,125	8,322	803	91.2
대구	57,956	6,535	6,478	57	99.1
인천	82,855	595	203	392	34.1
광주	73,524	-	-	-	-
대전	46,606	-	-	-	-
울산	24,817	2,426	2,311	115	95.3
세종	9,291	4,364	1,151	3,213	26.4
경기	411,407	35,825	35,819	6	100.0
강원	62,214	7,556	6,548	1,008	86.7
충북	66,664	16,258	12,796	3,462	78.7
충남	71,674	11,909	10,347	1,562	86.9
전북	78,109	8,993	7,927	1,066	88.1
전남	91,170	19,839	9,985	9,854	50.3
경북	71,756	8,451	8,126	325	96.2
경남	66,425	12,622	11,617	1,005	92.0
제주	19,756	1,639	1,639	-	100.0

자료: 국토교통통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)

먼저 전국의 임대주택 공급규모는 1,708,716호이며 이를 지역별로 살펴보면, 경기도가 411,407호로 가장 많고 이어서 서울(374,968호), 부산(99,524호), 전남(91,170호), 인천(82,855호) 등의 순서로 나타났다. 농촌 임대주택 공급규모는 146,137호로 전국 임대주택의 8.6%를 차지하고 있다.

농촌 임대주택 공급규모를 지역별로 살펴보면, 경기도가 35,825호로 가장 많고 이어서 전남(19,839호), 충북

(16,258호), 경남(12,622호) 등의 순서로 많은 것으로 나타났다. 한편, 농촌 임대주택의 공공부문 공급비율은 전국적으로 84.4%에 이르는 것으로 나타났다.

<Table 15>에 제시된 우리나라 농촌임대주택의 공급현황을 바탕으로 식(4)를 적용하여 추가적으로 필요한 농촌임대주택의 규모를 추정하면 다음과 같다. 먼저 임대료 수준이 고려되지 않은 임대주택 수요 기준에 의하면 2025년까지 추가적으로 필요한 농촌 임대주택의 공급규모는 367,498호로 향후 10년간 매년 36,750호의 공급이 필요한 것으로 나타났다.

임대료 수준별 임대주택 수요 기준의 경우, 10만원 이하에서는 2025년까지 268,814호(연평균 26,881호)가 추가적으로 필요하고, 20만원에서는 171,256호(연평균 17,126호), 30만원에서는 129,351호(연평균 12,935호), 35만원 이상에서는 44,784호(연평균 4,479호)가 추가적으로 필요한 것으로 분석되었다.

Table 16. Quantity of additional supply for rural rental housing (Unit: housing)

Category	2015	2020	2025	
임대료 수준이 고려되지 않은 수요	338,241	354,821	367,498	
임대료 수준별 수요	10만원 이하	238,723	255,271	268,814
	15만원	190,688	206,951	220,639
	20만원	142,085	157,744	171,256
	25만원	131,289	146,722	160,103
	30만원	102,078	116,616	129,351
35만원 이상	20,981	33,435	44,784	

6. 결 론

본 연구는 농촌 거주자들과 귀농·귀촌 예정자를 대상으로 임대주택에 관한 설문조사를 실시하고 이에 기초하여 임대주택 입주수요를 분석하고 더불어 향후 공공부문의 임대주택 공급 규모를 제시하였다. 특히, 본 연구에서는 임대주택 입주수요를 임대료 수준이 고려되지 않은 수요와 이를 고려한 수요로 구분하여 제시하였다.

분석결과를 요약하면 다음과 같다. 농촌 거주자와 귀농·귀촌 예정자 모두 임대주택을 선호하는 것으로 나타났으며, 농촌 거주자들보다는 귀농·귀촌 예정자들이 임대주택을 더 선호하는 것으로 나타났다. 임대료 수준이 고려되지 않은 농촌 임대주택 수요는 2015년 547,126호에서 2025년은 581,810호로 증가하고, 2025년 기준 임대료 수준별 농촌 임대주택 수요는 임대료 10만원 이하에서 464,819호, 20만원에서 349,163호, 30만원에서 299,484호, 35만원 이상에서 199,229호로 분석되었다. 또한 2025년까지 농촌 임대주택의 공급규모는 임대료 수준이 고려되지 않은 임대주택 수요 기준에 의하면 향후 10년간 매년 36,750호의 공급이 필요한 것으로 나타났다. 임대료 수준

별 임대주택 수요 기준의 경우, 10만원 이하에서는 2025년까지 26,881호/년, 20만원에서는 17,126호/년, 30만원에서는 12,935호/년, 35만원 이상에서는 4,479호/년이 추가적으로 필요한 것으로 분석되었다.

본 연구의 분석결과는 향후 농촌 임대주택 공급정책 수립에 기초자료가 될 수 있을 것으로 기대된다. 다만 본 연구에서는 다양한 유형의 농촌 임대주택에 대한 거주의향을 반영시켜 설문하기 어려워 한 가지 유형으로 한정하여 거주의향을 조사하였다. 이로 인해 농촌 임대주택의 유형, 공급입지 등에 의한 다양한 수요가 반영되지 못하였다.

또한, 임대주택 의향이 있는 자가 실제적으로 임대주택을 선택하는 것으로 전제한 한계점을 가진다. 향후 이러한 문제점 개선 및 귀농·귀촌인구 산정시 귀농했다가 포기후 다시 도시로 돌아오는 이도가구에 대한 농촌주택 선정기준, 불편사항, 적정임대료 등의 조사 및 농촌빈집을 개량하여 귀농·귀촌자들이 활용할 수 있도록 제공한다면 그동안의 농촌빈집 문제해결과 귀농·귀촌자들의 초기 정착에 기여하며, 효율적으로 활용할 수 있을 것이다. 이러한 다양한 임대주택유형의 공급에 대한 더욱 면밀한 임대주택 수요를 산정할 수 있는 연구가 활발히 진행되기를 기대한다.

참고문헌

1. Chung Eui-Chul, Cho Sung-Jin, 2005.6, Demographic Changes and Long-term Housing Demand in Korea, Journal of the Korea Planning Association 40(3), 37-46
2. Kim, Jun-Hyung, Cheon, Hyun-Sook, Kim, Min-Cheol, 2013.4, Forecasting the Size Distribution of Housing Demand: Using Projected Household Data in the Mankiw-Weil Model, Journal of the Korea Planning Association 48(2), 263-279
3. Lee Chang-Moo, Park Ji-Young, 2009.10, An Estimation Model of Long-Term Housing Demand Considering Household Types, Journal of the Korea Planning Association 44(5), 149-161
4. Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs, Brifds. Return farmer statistics. 2016
5. Shin Mirim, Nam Jin, 2011.8, Forecasting of the Housing Demand for the One-person Households in Seoul, Journal of the Korea Planning Association 46(4), 131-145
6. Yoonho Park, Seungmo Koo, Hansung Lee, 2010.6, Rural Residents' Demand for Rural Rent-House, JOURNAL OF AGRICULTURAL SCIENCE 37(1), 151-160

접수일자 : 2017. 07. 10
수정일자 1차 : 2017. 07. 31
게재확정일자 : 2017. 08. 22