

24. 21세기 주거선호와 환경

자료제공 : 주택은행

이 자료는 주택금융(1998. 가을 제213호)에서 발췌한 논고로 본문내용만 수록
하였음. 〈편집자주〉

곽 승 준 (고려대학교 경제학과교수)

허 세 립 (주택은행 연구위원)

우리 경제는 2002년 주택보급률 100%를 목표로 주택공급을 추진하고 있어 21세기에는 주택의 양적 부족 문제보다는 질적 개선에 관심이 높아질 것으로 보인다. 특히, 이와 같은 주택의 질적 개선의 문제는 “삶의 질(quality of life)”과 개성의 중시라는 측면에서 환경 요소를 중심으로 한 주택수요자의 주거선호체계의 변화로 나타날 것이다.

이와 같은 전망은 용인과 수원지역 거주민들을 대상으로 한 설문조사에서도 관찰된다. 전체 표본가구와 이들로부터 추출한 이사계획 표본가구의 주거선호체계를 주택의 환경적 요소가 반영되어 나타나는 주택평수, 주택밀도, 밀도변경에 대한 경비부담 의사(willingness to pay), 주거선택결정변수, 주거만족도 등을 중심으로 비교 분석한 결과, 향후 주택의 환경적 요소가 주거선택 결정과정에서 중요한 영향을 미치는 방향으로 주거선호체계가 변화될 것이라는 결과를 도출할 수 있었다.

IMF 구제금융 이후 전반적인 구조조정을 추진하고 있는 우리 경제는 내수위축에 의한 경제 디플레이션이 장기화될 것으로 예상되는 가운데, 현재까지 호경기하의 수요 초과로 공급자 중심의 시장이었던 주택시장의 구조조정이 불가피할 전망이다.

구조조정을 겪는 과정에서 주택시장은 공급자 시장에서 수요자 시장으로 변모하게 될 것이고, 수요측면에서 환경을 중시하는 방향으로 주거선호체계가 구조적으로 변화하게 되면 기존 주택공급 및 주택금융 체제는 새로운 패러다임을 모색해야 할 것으로 전망된다.

I. 주택시장의 구조변화

21세기 주택시장의 구조변화는 주택의 수요와 공급 측면에서 전망이 가능하다. 주택수요 측면에서는 기본적으로 인구증가율이 감소함에 따라 인구 및 가구의 구조 변화가 예상되고, 아울러 "삶의 질"에 대한 관심이 높아짐에 따라 주택수요가 다양화될 것으로 예상된다. 주택공급 측면에서는 주택보급률 증가로 주택의 양적 부족이 해소됨에 따라 주택의 질적 수준에 대한 관심이 높아질 것이고 이는 국내 건설시장의 개방과 함께 주택건설업체간의 경쟁을 촉진시킬 것으로 전망된다.

1. 주택수요 측면

(1) 인구 및 가구의 구조변화

21세기에는 주택의 기본수요를 결정하는 인구증가율이 계속 낮아질 것으로 전망된다. 통계청 자료에 의하면 인구증가율은 90년 0.98%, 95년 0.93%을 기록하여 낮아지는 추세에 있으며 오는 2000년에는 0.81%로 더욱 낮아질 것으로 전망되고 있다.

인구증가율 감소는 인구구조의 변화를 초래할 것으로 보이는데, 연령층별로 보면 출생률 저하에 따른 유·소년층의 감소와 평균수명의 연장에 따른 노인 인구 증가로 인구의 연령구조가 '피라밋'형에서 선진국형인 '항아리'형으로 변화될 전망이다. 특히 0~14세 비율이 낮아지고 있는 것과는 대조적으로 65세 이상의 노년인구 비율이 지속적으로 높아지고 있는 사실은 고령화 사회의 도래가 진행중임을 알 수 있다.

<표 1> 연평균 인구증가율

(단위 : %)

연 령	1960	1970	1980	1990	1995	2000
0~14세	42.3	42.5	34.0	25.6	23.4	21.2
15~64세	54.8	54.4	62.2	69.3	70.7	72.0
65세 이상	2.9	3.1	3.8	5.1	5.9	6.8
계	100	100	100	100	100	100

자료 : 통계청(1991, 1996)

가구증가율도 인구증가율 하락과 함께 하락할 것으로 전망된다. 그러나 여성인구의 사회 참여 증가, 결혼관 변화에 따른 독신가구의 증가, 핵가족화의 진전 등은 가구수 증가율의 감소세를 둔화시킬 것으로 보인다. 현재 가구수 증가율의 감소 추세를 보면, 전국 차원에서 보다 서울시가 높은 비율로 낮아지고 있는 것으로 나타나며 특히 도시가구의 경우 핵가족화에 따른 가구분화의 경향이 강하게 나타나고 있다. 핵가족화에 의한 가구분화는 가구수 증가와 선호 다양화를 가져와 '주택수요(housing need)'를 지속적으로 증가키는 요인으로 작용할 전망이다.

<표 2> 인구 및 가구수 연평균 증가율

구 분		80-85	85-90	90-95
인구증가율(%)		3.21	3.05	2.82
가구증가율(%)	전 국	4.0	3.7	2.8
	서 울	5.3	4.2	1.1
가구당 가구원수(명)	전 국	4.2	3.8	3.4
	서 울	4.1	3.8	3.4

자료 : 경제기획원(1980, 1985), 통계청(1990, 1995)

(2) 주택수요의 다양화

주택수요의 다양화는 개인의 생활목표가 다양해지고 개개인의 개성을 추구하는 의식이 높아감에 따라 단순한 물리적 기능과 획일적인 형태의 주택으로부터 탈피하여 개인의 취향에 맞는 주거형태를 보유하고자 하는 욕구로부터 발생한다. 이러한 욕구는 우리 사회의 가치관이 평균노동시간의 단축과 소득수준의 증가로 가치관이 '일' 중심에서 '여가'중심으로 변화하면서 한층 강하게 표출될 것으로 보인다. 또한 사회적 규범이나 획일적인 강제보다는 사회에서 개성을 존중하고 발휘할 수 있는 방향으로 개성화가 이러한 현상을 촉진시키고 있다.

주택수요의 다양화는 쾌적한 삶에 대한 수요 증가와 주택에 대한 질적 기대수준의 상승으로 나타날 것으로 전망된다. 특히, 주택수요의 질적 향상은 소득증가와 여가시간의 증대를 배경으로 가속될 것으로 전망되며 건물구조의 다양화, 홈 오토메이션 등 첨단시설의 설치, 고급 내장재의 사용 등 건물내부의 질적 향상 뿐 아니라 자연과의 조화, 공동생활의 영위 등 보다 문화적이고 환경적 요소에 대한 선호가 강화될 것이다. 이밖에도 가능한 주택수요 다양화의 양상으로는 산업구조와 노동인력 구조상의 변화가 본격화될 경우 대도시의 광역화가 한계에 이르면서 원룸 주택과 오피스텔, 주말주택, 전원주택 등에 수요증가와 주택가격의 안정, 직장 등 사회이동 증가, 거주장소로서 주택에 대한 의식 정착 등을 배경으로 늘어나는 임대주택 주택수요 등을 생각해 볼 수 있다.

2. 주택공급 측면

(1) 주택의 질적수준 제고

건설교통부 자료에 따르면 1997년 현재 86,0%인 주택보급률은 2002년 100%를 목표로 매년 50만호 내외의 주택이 계획대로 지속적으로 건설·공급된다면 주택의 양적부족이 눈에 띄게 해소될 것으로 보인다. 주택부족문제가 점차 해소되고 사회·경제적인 복지수준이 향상되면 자연히 주택의 질적 개선문제에 사회적 관심이 집중될 것이다. 예를 들어 우리나라의 1인당 주거면적이 1995년 현재 5.2평이나 이것은 가까운 일본의 9.3평, 미국 16.9평, 영국 12.2평 등 선진국 수준과 비교할 때 크게 협소한 수준이며 이는 가구수의 증가와 가구원수

의 감소 등의 영향으로 증가할 것이다. 또한 '95년 현재 수세식 화장실이나 입식부엌의 비율은 각각 75%, 84.5%이지만 주거만족도에 대한 배려가 주택공급측면에서 강조되면서 점차 그 비율이 상승할 것으로 예상된다.

〈표 3〉 연도별 주택보급율 및 향후 전망

구 분	1980	1985	1990	1997	2000
가 수 수 (호)	7,470	8,750	10,167	11,133	11,544
주 택 수 (호)	5,319	6,105	7,357	9,570	10,627
주택보급율(%)	71.2	69.8	72.4	86.0	92.0

자료 : 건설교통부(1998)

〈표 4〉 주택의 질적현황(1997)

구 분	1980	1985	1990	1995
1인당 주거면적(평)	3.3	3.6	4.3	5.2
수세식 화장실 (%)	18.4	33.6	51.3	75.0
입 식 부 엷(%)	18.2	35.1	52.4	84.5

자료 : 건설교통부(1998)

〈표 5〉 1인당 주거면적의 국제비교

국 가	한 국	미 국	일 본	영국	프랑스	독일
1인당 주거면적(평)	5.2	16.9	9.3	12.2	12.0	14.4

자료 : 건설교통부(1998)

이와 함께 지금까지 '주택공급 확대'와 '저소득층의 주거문제해결'이라는 목표를 추구해 온 공공부문은 주택의 수급 불균형이 해소되고 질적 문제에 대한 관심이 높아짐에 따라 주

택시장에서의 기존의 역할에 대한 수정 검토가 필요할 것으로 보인다. 예를 들면, 주택공급 측면에서 공공부문의 역할은 실질적 주택부족문제를 해결하기 위해 적정 거주기준을 설정하고 이에 근거하여 주택공급계획, 노후·불량주택에 대한 재건축 또는 개량 등을 통해 주택의 질적 수준 제고에 점차 많은 비중이 놓여질 것이다.

(2) 주택건설환경의 변화

주택공급 측면에서의 또다른 변화로는 고도 산업사회의 전개와 교통수단의 발달 등을 배경으로 한 주택건설 환경의 변화이다. 정보화 사회의 전개, 전자통신기술의 발달, 지하철 등 광역 대중교통수단의 확산 등은 주택 입지가 대도시권의 중심에서 인근 외곽지역으로 확산되고 주거지가 보다 외연적으로 광역화되는 것과 같은 현상을 가속화시킬 것으로 전망된다.

또한 주택시장의 자율화·개방화의 진전은 주택건설업체의 경영환경에 직접적인 영향을 미칠 것이다. 예를 들면, 분양가 자율화로 주택업체간 품질과 가격경쟁이 훨씬 치열해지면서 시장원리에 의한 주택건설시장에서의 진입과 탈퇴가 일어날 것이고 주택건설시장이 개방되면 주택의 품질향상과 가격인하를 위한 경영 합리화, 신기술개발과 고객만족 경영 등이 불가피할 것으로 전망된다.

II. 주택환경 선호도의 변화 : 현황과 전망

주택시장의 수급구조가 변화하고 있다. 이러한 구조변화를 배경으로 주택시장은 공급자로부터 수요자에게로 주권이 이동됨에 따라 점차 공급자 중심의 시장에서 수요자 중심의 시장으로 변화하게 될 것이다. 그렇다면 여기서 주거선호와 관련하여 다음과 같은 질문이 가능하다. 즉, 주택수급의 구조변화, 특히 수요측면에서의 구조변화는 주택 수요자의 주거선호체계를 변화시킬 수 있을 것인가? 변화시킬 수 있다면 현재의 주거선호체계는 과연 어떠한 방향으로 변화할 것인가?

현재의 주거선호체계에 대한 분석 노력은 이와 같은 가능성과 변화 방향을 분석하는데

도움이 될 것으로 보인다. 이를 통해서 주거선호체계의 변화 가능성 및 방향을 예측할 수 있다면 주택공급, 주택정책 등 제반 주택 관련 의사결정 과정에서 주거선호 체계의 변화에 대한 대응책을 강구하는데 도움이 될 것이다.

1. 주택환경 선호도 현황 : 20세기

현재의 주거선호체계의 전체 윤곽을 한국주택은행의 “주택금융 수요실태조사(1997)”, 주택산업연구원의 “도시유형별 주택수요분석(1996)”, 국토개발연구원의 “수도권 신도시건설에 따른 가구이동 및 주거상태변화에 관한 연구(1993)” 등을 토대로 살펴본다.

(1) 주택수요자의 주택환경 선호도

한국주택은행이 동은행 고객 가운데 주택자금대출을 받은 용자가구(800가구)와 받지 않은 비용자가구(1,200가구)를 대상으로 주택금융수요실태(1997)를 조사하였다.

조사결과에 나타난 주택수요자의 주거특성별 주거선호도를 보면, 주택 선택시 총 13개 변수 중 직장과의 거리·교통, 주택의 종류·크기, 자녀교육, 주택지 환경 등을 중요하게 평가하는 것으로 나타났다.

가. 소유목적일수록 주택지의 환경을 중시

내집 마련과 임차계약만료에 따른 이사시 고려사항에 대한 주거선호도를 보면 내집 마련시는 주택지로서의 환경, 임차 계약기간 만료에 의한 이사시는 직장과의 거리·교통이 가장 중요한 요인으로 작용하는 것으로 나타났다. 따라서 자기 소유의 집을 보유하고자 하는 경우에는 쾌적한 거주를 위해 주택지의 환경 요인이 중요한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

주택을 소유한 가구와 소유하지 않은 가구의 주거 선호체계를 비교해 보면, 공통적으로 직장으로서의 접근성과 주택의 종류·크기, 주택지 환경의 순으로 선호되고 있으나 그 비중은 차이가 있는 것으로 나타났다. 즉, 주택소유가구는 무주택가구보다 쾌적한 삶을 제공할 수 있는 주택의 역할로서 주택의 종류·크기와 주택지환경에 대해 보다 많은 관심을 보이고 있다. 소유개념이 강할 수록 주택의 질적 수준과 환경 요인이 중요하게 고려되는 것으로 볼 수 있다.

〈표 6〉 이사동기별 주거선호도에 나타난 주택환경 선호도

(단위:%)

순 위	1	2	3	4
내집 마련시	주택지로서의 환경	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	자녀교육
	15.8	15.4	13.2	10.4
임차계약종료에 의한 이사시	직장과의 거리·교통	자금형편	주택의 종류·크기	주택지 환경
	33.3	19.0	12.4	8.1

자료 : 주택은행, 주택금융수요실태조사, 1997

〈표 7〉 주택소유형태별 주거선호도에 나타난 주택환경 선호도

(단위 : %)

순 위	1	2	3	4
주택소유가구	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	자녀교육/주택지환경	-
	12.3	9.3	7.9	-
무주택가구	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지 환경	자녀교육
	20.0	7.7	6.1	5.4

자료 : 주택은행, 주택금융수요실태조사, 1997

〈표 8〉 입주형태별 주거선호도에 나타난 주택환경 선호도

(단위: %)

순 위	1	2	3	4
자가거주	주택의 종류·크기	직장과의거리·교통	주택지환경	자녀교육
	10.1	10.0	8.3	7.3
임차거주	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	자녀교육	주택지 환경
	21.2	7.1	6.5	6.0

자료 : 주택은행, 주택금융수요실태조사, 1997

주택의 질적 수준이나 환경요인에 대한 선호도는 자가와 임차가구의 주거선호도에서도 차이가 나타나고 있다. 즉, 자가의 경우 주택의 종류·크기, 직장과의 거리·교통, 주택지로서의 환경이 큰 차이 없이 중요하게 고려되는 한편, 임차가구의 경우 직장과의 거리·교통이 다른 요인들보다도 가장 중요하게 고려되는 것으로 나타났다.

따라서 자가거주 가구에서 주택지 환경에 대한 선호도가 강한 것으로 볼 수 있다.

나. 주택지 환경에 대한 선호도는 주택유형별로 무차별

주택유형을 단독, 다가구-다세대-연립, 아파트로 구분하여 주거선호체계를 분석한 결과, 주택유형별 차이없이 직장과의 거리·교통, 주택의 종류와 크기, 주택지로서의 환경, 자녀교육 등의 순으로 선호체계가 형성되어 있는 것으로 나타났다. 또한 주택지 환경에 대한 선호 비중도 큰 차이가 없어, 주택유형과 관계없이 주거선호체계가 형성되어 있는 것으로 보인다.

〈표 9〉 주택형태별 주거선호도에 나타난 주택환경 선호도

(단위 : %)

순 위	1	2	3	4
단 독	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지 환경	자녀교육
	14.8	8.3	7.5	7.0
다가구-다세대-연립	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지 환경	자녀교육
	16.4	8.4	7.0	6.1
아 파트	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지 환경	자녀교육
	14.5	8.9	7.5	7.3

자료 : 주택은행, 주택금융수요실태조사, 1997

다. 비일용직 근로자가 주택지 환경을 중시

직업별 주거선호도에서는 직종에 관계없이 직장과의 거리·교통이 주거선택 결정에서 가장 중요한 요인으로 작용하고 있는 것으로 나타났다. 주택지 환경에 대한 선호도는 일용직

근로자보다 비일용직 근로자에서 크게 나타났다. 즉, 자영업자, 봉급생활자, 자유직업자 등 비일용직 근로자들은 주거선택시 주택지 환경을 중시하는 것으로 나타났으나, 일용근로자는 주택지 환경보다도 생활 편의시설이 중시되는 것으로 나타났다.

〈표 10〉 직업별 주거선호도에 나타난 주택환경 선호도

(단위 : %)

순위	1	2	3	4
봉급생활자	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지 환경	자녀교육
	17.1	8.6	7.1	6.9
자영업자	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지 환경	자녀교육
	12.5	9.7	7.4	6.6
자유직업자	직장과의 거리·교통	주택의 종류· 크기/자녀교육	-	주택지 환경
	14.6	7.6	-	7.0
일용근로자	직장과의 거리·교통	자녀교육	주택의 종류·크기	생활편의시설
	9.3	8.3	7.4	4.6

자료 : 주택은행, 주택금융수요실태조사, 1997

라. 학력·소득 수준이 높을수록 주택지 환경을 중시

학력과 소득수준을 기준으로 주거선호체계를 분석한 결과, 학력수준이 높을수록 그리고 소득수준이 높을수록 주택지 환경에 대한 선호도가 강하게 나타나고 있어 환경에 대한 관심이 높음을 보여준다.

학력을 기준으로 할 때, 학력에 관계없이 직장과의 거리·교통 여건이 가장 중요한 주거 선택 결정요인으로 작용하고 있으나 주택지 환경에 대한 고려비중은 학력이 높을수록 증가하는 것으로 나타났다.

한편, 소득수준을 기준으로 한 선호체계 분석에서도 소득수준에 관계없이 주거선택 결정에 가장 중요한 영향을 미치는 변수는 직장과의 거리. 교통 여건으로 분석되었으며 주택지 환경에 대한 선호도는 소득수준이 높을수록 강하게 나타났다.

〈표 11〉 학력별 주거선호도에 나타난 주택환경 선호도

(단위 : %)

순 위	1	2	3	4
중졸이하	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	생활편의시설	주택지환경
	9.2	8.1	7.6	6.4
고 졸	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지 환경	자녀교육
	14.3	8.5	7.4	7.0
전문대졸이상	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지 환경	자녀교육
	16.5	9.0	7.8	7.1

자료:주택은행, 주택금융수요실태조사, 1997

〈표12〉소득수준별 주거선호도에 나타난 주택환경 선호도

(단위 : %)

순 위	1	2	3	4
150만원 미만	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지환경	생활편의시설
	15.2	6.1	5.4	4.3
250만원 미만	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	자녀교육	주택지 환경
	16.0	8.5	7.5	7.0
350만원 미만	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	자녀교육	주택지 환경
	15.1	10.0	9.8	8.9

자료:주택은행, 주택금융수요실태조사, 1997

마. 연령이 높을수록 주택지 환경을 중시

연령별로 주거선호체계를 분석한 결과, 연령이 증가할수록 주택지 환경에 대한 비중이 증가할 뿐만 아니라 선호체계에서도 우선 순위를 차지하는 것으로 나타났다.

지금까지 가장 중요한 주거선택 결정변수였던 직장과의 거리·교통 여건은 직장에서의 정년에 가까울수록 고려비중이 감소하고 있는 것으로 나타났다.

자녀가 중·고등학교에 재학할 확률이 가장 높은 40대 세대주의 경우, 주택지 환경이 주거선호체계에서 자녀교육보다 후순위인 것으로 나타났다. 그러나 50대가 넘어 60대에 들어 실수록 주택지 환경은 가장 중요한 주거선택 결정요인으로 작용하는 것으로 분석되었다.

〈표 13〉연령별 주거선호도에 나타난 주택환경 선호도

(단위 : %)

순 위	1	2	3	4
30~40세	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지 환경	자녀교육
	16.7	7.6	6.3	6.1
40~50세	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	자녀교육	주택지 환경
	12.3	11.3	10.3	8.4
50~60세	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	주택지 환경	자녀교육
	11.7	10.9	7.0	6.7
60세 이상	주택지 환경	직장과의 거리·교통	주택의 종류·크기	자녀교육
	9.8	9.8	8.0	5.4

자료 : 주택은행, 주택금융수요실태조사, 1997

(2) 도시유형별 주택환경 선호도

가구수 증가율을 기준으로 도시유형을 급성장형, 성장형, 저성장형 도시로 분류하여 주택

가격, 주택환경, 교육환경, 교통여건, 주택시설, 주택규모, 주택의 투자가치, 주택유형 등의 요인에 대한 도시유형별 주거선호체계 분석¹⁾에서 주택지의 주거환경은 주거선택시 매우 중요한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

가구수 증가율이 6%이상인 급성장형 도시의 경우에는 주택가격이 가장 중요한 결정요인인 것으로 나타났으며, 가구수 증가율이 3%이상 6%미만인 중성장형 도시와 3%미만인 저성장형 도시에서는 주택지 환경이 가장 중요한 결정요인으로 나타났다. 급성장형 도시에서도 주택지 환경이 주택가격 다음으로 주거선택 결정에 중요한 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

〈표 14〉 도시유형별 주거선호도에 나타난 주택환경 선호도

순 위	1	2	3	4	5	6	7	8
급성장형	주택가격	주변환경	교육환경	교통여건	주택시설	주택규모	투자가치	주택유형
성 장 형	주변환경	교통여건	주택가격	교육환경	주택시설	주택규모	투자가치	이웃관계
저성장형	주변환경	주택가격	교육환경	교통여건	주택시설	주택규모	투자가치	이웃관계

자료 : 주택산업연구원, 도시유형별 주택수요 분석, 1996.8

(3) 신도시별 주택환경 선호도

5대 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)에서 쾌적한 거주여건, 넓은 주거공간, 분양의 용이성, 분양가격 저렴 등의 요인을 중심으로 신도시 주거선호행태를 분석한 결²⁾과 쾌적한 주거여건과 저렴한 분양가격이 가장 중요한 주거선택 결정변수로 작용한 것으로 나타났다.

1) 전국 74개 시를 가구수 증가율을 기준으로 가구수 증가율이 6% 이상인 도시중 급성장형 도시, 가구수 증가율이 6% 미만 3% 이상인 도시는 성장형 도시, 가구수 증가율이 3% 미만인 도시는 저성장형 도시로 구분한 다음, 각 그룹에서 2개 시를 선정. 최종적으로 선정된 6개 도시중 급성장형 도시는 경산과 안산, 성장형 도시는 청주와 춘천, 저성장형 도시는 여수와 마산. 주택산업연구원. “도시유형별 주택수요분석(1996)”.

〈표 15〉 신도시 주거선호에 나타난 주택환경 선호도

순위	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 동
1	쾌적한 거주여건	쾌적한 거주여건	분양가격 저렴	분양가격 저렴	분양가격 저렴
2	넓은 주거공간	분양가격 저렴	분양 용이성	쾌적한 거주여건	쾌적한 거주여건
3	분양가격 저렴	넓은 주거공간	넓은 주거공간	분양 용이성	넓은 주거공간
4	분양용이성	분양 용이성	쾌적한 거주여건	넓은 주거공간	분양 용이성

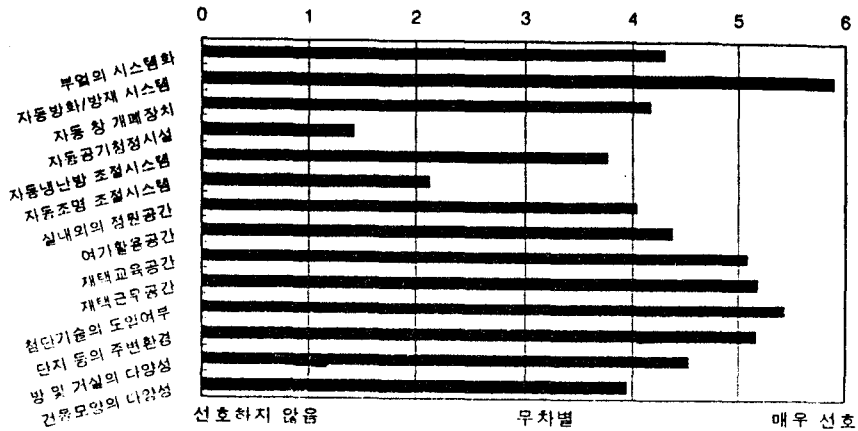
자료 : 국토개발연구원, 수도권 시도시 건설에 따른 가구이동 및 주거상태 변화에 관한 연구, 1993,12

분당과 일산의 경우 쾌적한 거주여건이 가장 중요한 분양신청 이유로 나타나고 있으며 산본과 중동에서도 쾌적한 거주여건이 분양가격 다음으로 중요한 분양신청 이유로 나타나고 이들 신도시 주거민들의 주택환경에 대한 관심과 수요가 높은 것으로 나타났다. 그러나 평촌의 경우는 다른 4개 신도시와 달리 쾌적한 거주여건이 우선순위에서 떨어지는 것으로 나타났다.

2. 주택환경 선호도 전망 : 21세기

“삶의 질”이 중시되는 21세기의 주거선호체계에서 주택의 환경적 요인의 비중이 높아질 것이라고 전망이 되는 근거는 다음과 같은 주택선호의 변화방향을 들 수 있다.

첫째, 소득 증가와 함께 문화적·정신적 여가가 “삶의 질”에서 가장 중요한 비중을 차지함에 따라 21세기에는 정신적 서비스 측면에서의 주택수요가 증가할 것으로 전망된다. 더욱이 우리 사회가 고령화사회로의 진입과 1인 가구 및 비혈연가구의 증가는 건강하고 안락한 생활여건에 대한 수요를 진작시킬 것으로 보인다. 따라서 이와 같은 정신적 측면 및 건강하고 안락한 생활여건에서의 주택 서비스를 가능케 하는 주택 환경적 요소에 대한 관심이 더욱 높아질 것으로 예상된다.



자료 : 김홍규 외(1997)의 자료를 가중평균

〈그림-1〉 주거환경 여건에 대한 선호도 비교

둘째, 21세기 주택수요의 주거선택 결정변수들에 대한 선호체계는 「지역 환경여건≥교통 편리성≥주거단지의 쾌적성≥학군≥근린시설의 수준≥도심에서의 거리≥단지규모」의 체계와 같이 형성되어 주택의 물리적 특성보다는 주택서비스의 질적 수준이 보다 중시될 것으로 전망된다. 또한 미래 주택선택시 고려사항에 대한 국제비교에서도 우리나라의 경우 주택의 주변환경이 최우선적으로 고려될 것으로 나타났다. 이와 같은 자료들은 21세기 주거 선호체계가 환경변수의 비중이 높은 방향으로 형성될 것임을 시사하고 있다.

셋째, 21세기 주거선호체계를 감안할 때 정보통신기술의 발달과 광역전철망, 경전철, 자가용 보급 등 교통망 확장 및 교통수단의 발달은 주택의 환경여건을 개선시킬 수 있는 장소의 주택에 대한 수요를 증가시킬 것으로 전망된다. 예를 들면, 정보통신기술의 발달에 따른 재택근무의 확대는 건강하고 안전한 삶을 영위할 수 있는 곳의 주택에 대한 선호를 증대시킬 것이다. 교통수단의 발달은 주택지의 입지적 요인이 주거선호에서 차지하는 비중을 감소시키고 탈 대도시·중소형도시에 위치한 택지에 대한 수요를 증가시킬 것이다. 더욱이 주택에 대한 의식이 투자자산에서 안락한 거주 의 장소로 변화함에 따라 가구의 특성에 맞는 적정규모의 주택에 대한 선호가 증가하여, 주택평수의 증대로 나타날 것이며, 이는 다시 규모 확장이 용이한 대도시 외곽지역의 택지에 대한 수요를 증가시킬 것이다. 그 결과, 탈 대도시의 주거문화가 형성 될 것으로 전망된다.

〈표 16〉미래 주택 선택시 고려사항 국제비교

(단위:%)

구 분	주택평면 가변성	교 통 편리성	주택환경	각실배치	건물모양	단 지 내 편의시설	주택크기	합 계
한 국	3.70	35.19	46.30	7.41	5.56	0.00	1.85	100
미 국	9.30	0.00	53.49	23.26	4.65	6.98	2.33	100
영 국	0.00	9.09	33.33	15.15	15.15	6.06	21.21	100
일 본	8.82	55.88	29.41	2.94	0.00	2.94	0.00	100
싱가포르	0.00	8.70	43.48	0.00	13.04	30.43	4.35	100

자료 : 김홍규 외 (1997)

〈표 17〉 미래 주택선택시 주택규모에 대한 국제비교

(단위 : %)

구 분	지금 보다 규모를 확장	지금과 동일한 규모	지금 보다 적은 규모	규모는 상관없음	합 계
한 국	77.78	5.56	5.56	11.11	100
미 국	32.56	37.21	27.91	2.33	100
영 국	42.42	24.24	33.33	0.00	100
일 본	70.59	17.65	2.94	8.82	100
싱가포르	56.52	39.13	4.35	0.00	100

자료 : 김 홍규 외 (1997)

Ⅲ. 주택환경 선호도의 변화방향 : 실증분석

1. 분석목적

지금까지 기존 연구결과를 정리할 때, 21세기 주거선호체계에 있어서 주택의 환경적 요소가 차지할 비중은 현재보다 증가할 것으로 예상된다. 그렇다면 과연 21세기 주거선호체계가 주택의 환경적 요소를 중심으로 형성될 것인가? 환경 요소가 주거선택 의사결정에서 현재보다 중요한 영향을 미칠 것인가?

주택 수요측면에서 주택의 환경적 요소가 주거선택 의사결정시 중요한 영향을 미치게 되면 이는 궁극적으로 주택공급 측면에서 구조적 변화를 초래하게 된다. 왜냐하면 주택보급이 확대되면서 주택에 대한 초과수요가 해소됨에 따라 주택시장은 공급자 위주의 시장에서 수요자 중심의 시장으로 성격이 변하게 될 것이다. 주택수요가 “질적인 삶”을 위해 환경적 요소를 중시하게 된다는 것은 주거선호체계의 구조적 변화를 의미하며 기존의 주택수요 패턴이 변하게 됨을 의미한다. 주택공급은 치열한 경쟁과정에서 공급업체의 고객만족 경영은 변화한 주택수요패턴의 선호체계를 반영할 것이고, 그 결과 주택공급은 과거와는 다른 질적인 주택의 공급, 즉 환경친화적 또는 Green 주택의 공급이라는 양상을 띄게 될 가능성이 높기 때문이다.

주거선호체계의 구조적 변화는 비단 주택수요형태의 변화 뿐만 아니라 주택공급체계의 구조적 변화를 통해 거주문화를 변화시킨다는 점에서 중요하다. 그러므로 주거선호체계에 있어서 주택의 환경적 요소에 대한 선호도가 어떤 방향으로 변화할 것인지 이를 실증적으로 분석할 필요가 있다.

2. 분석방법

용인 수지, 수원 영통 등 동 지역 거주 528가구를 대상으로 주거선호도를 분석하기 위해 대면조사에 의한 설문을 실시하였다. 동 지역 가구를 설문조사대상으로 선정한 이유는 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 등 기존 5개 신도시보다 최근에 조성됨으로써 이곳으로 이주한 가구들의 이주 동기를 파악하는 것이 조사시점에서의 분석목적에 부합하고 또한 이들 가구

들이 단기간에 타 지역으로 이주할 가능성이 비교적 적기 때문이다.

먼저 조사시점에서의 표본 가구들이 동 지역의 주택을 선택하여 이주를 결정하는 과정에서 고려한 요인이 무엇인지를 도출함으로써 주택환경에 대한 선호도를 분석하였다. 다음으로 이들 가구들이 향후 주거 이전시 주택 환경에 대한 선호도를 분석하고자 하였다. 그러나 라이프사이클 변화로 전체 표본가구의 선호체계가 변화할 가능성이 높다고 가장하여 표본가구로부터 향후 이사계획을 갖고 있는 가구를 추출하였다. 즉, 전체 표본 가운데 향후 3년 이내 이사를 희망하여 이주를 계획하고 있는 가구를 선별하고, 이들 가구들을 대상으로 향후 주거선택시 고려할 요인이 무엇이 될 것인지, 그 선호체계를 분석하였다.

조사시점에서 동지역 가구들의 주거선택 결정변수와 향후 3년 이내 이사계획을 갖고 있는 가구들의 주거선택 결정변수를 중요도와 우선순위에서 상호 비교함으로써 주택의 환경적 요소에 대한 선호도의 변화 방향을 분석하였다.

3. 표본특성

본 연구는 두 가지 표본을 이용하였다. 즉, 전체 528가구로 구성된 전체 표본과 향후 3년 이내 이사계획이 있는 226가구로 구성된 표본이다. 이사계획이 있는 표본은 전체의 42.8%를 차지하고 있었으며 이들 가구의 42%가 신도시로의 이주를 희망하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 18〉 3년 이내 이사계획 가구 비중

구분	있음	없음	무응답
%	42.8	57.0	0.2

〈표 19〉 3년 이내 이사계획 가구의 희망지역별 분포

구분	서울	수도권대도시	신도시	수도권 농촌	기타
%	10.2	20.8	42.0	13.7	12.8

(1) 가구특성

가. 전체 표본가구의 가구특성

표본지역의 가구특성은 세대주는 30~40대 중심의 고학력자이며 가구원수는 4명 미만인 가구의 비중이 높은 것으로 나타났다.

먼저 표본가구를 세대주의 연령별로 분석한 결과, 30~40대 중심의 세대주가 전체 78%로 가장 많은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났으며 가구원수의 경우 평균 가구원수는 3.8명으로 가구원수가 4명 이하인 가구의 비중이 83.5%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 세대주의 학력별 분포를 보면, 세대주의 학력이 전문대 이상이 73.7%로 나타나, 고학력자 주택수요의 비중이 높은 것으로 나타났다.

〈표 20〉 세대주 연령별 분포

구 분	20대	30대	40대	50대	60대
%	4.0	55.6	20.4	10.2	9.8

〈표 21〉 가구원수별 분포

구분	2명이하	4명이하	6명이하
%	6.8	76.7	0.8

〈표 22〉 세대주 학력별 분포

구분	중졸이하	고졸	전문대졸	대졸	대학원졸
%	2.5	23.8	8.0	50.8	14.9

표본가구들은 연간 평균가구소득이 2천9백만원인 중산층의 비중이 높게 나타나고 있으며 주택마련자금은 주로 자기자본과 금융기관 용자를 이용하여 조달한 것으로 나타났다.

가구소득수준을 기준으로 보면 연간 가구소득이 2천만원~3천만원인 가구의 비중이 40.6%로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 3천만원~4천만원인 가구의 비중이 22.3%로 나타나, 연간소득이 2천~4천만원인 중산층가구의 비중이 높은 것으로 나타났다. 표본가구의 평균 연간소득은 2천9백만원으로 나타났다. 주택마련 자금의 조달 경로를 보면 자기자본이 82.6%,금융기관 융자금 또는 직장 융자금이 14.3%로 나타나, 주로 주택구입 계획을 위해 자기자본을 마련해 왔던 것으로 나타났다.

〈표 23〉 가구소득 수준별 분포

구분	1천미만	2천미만	3천미만	4천미만	5천미만	6천미만	7천미만	8천미만	8천이상
%	3.8	19.0	40.6	22.3	7.09	2.7	2.1	0.8	1.7

〈표 24〉 주택자금 조달경로

구분	자기자본	부모 및 친지 보조금	금융기관 융자금 (직장융자금)	사채	기타
%	82.6	2.8	14.3	0	0.3

나. 이사계획 표본가구의 가구특성

이사계획 표본가구의 가구특성은 세대주의 연령이 30~40대의 비중이 높은 것으로 나타나고 있으며 전체표본보다 가구원수가 감소하고 학력수준은 향상되는 것으로 나타났다.

이사계획 표본가구의 세대주의 연령분포는 전체 표본가구의 특성과 마찬가지로 30~40대 중심의 세대주가 전체의 74.1%로 가장 많은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 가구원수의 경우, 평균 가구원수는 3.5인으로 전체 표본의 평균 가구원수보다 감소하였으며 가구원수가 4명 이하인 가구의 비중이 80.9%를 차지하고 있는 것으로 나타나 전체표본의 비중보다 낮게 나타났다. 세대주의 학력별 분포를 보면, 세대주의 학력이 전문대 이상이 77.6%로 나타나 전체표본의 전문대 이상 세대주 비중보다 높게 나타났다.

〈표 25〉 이사계획 표본가구의 가구주 연령 분포

구 분	20대	30대	40대	50대	60대 이상
%	3.5	45.9	28.2	11.8	10.6

〈표 26〉 이사계획 표본가구의 가구원수 분포

구 분	2명 이하	4명 이하	6명 이하
%	8.3	72.6	19.1

〈표 27〉 이사계획 표본가구의 세대주 학력 분포

구분	중졸이하	고졸	전문대졸	대졸	대학원졸
%	4.7	17.7	3.5	52.9	21.2

이사계획 표본가구의 연평균 가구소득은 전체표본의 연평균 가구소득보다 높은 3천 1백만원으로 증가하는 등 고소득층의 비중이 늘어난 것으로 나타났으며 주택마련자금은 주로 자기자본과 금융기관 용자를 이용하여 조달하는 것으로 나타났다.

가구소득수준을 기준으로 보면 연간 가구소득이 2천만원~3천만원인 가구의 비중이 30.6%로 가장 높게 나타났으나 전체표본의 비중보다 낮게 나타났다. 그러나 3천만원~4천만원인 가구의 비중은 25.9%로 전체표본의 비중보다 높게 나타났다. 연간 소득이 2천~4천만원인 중산층 가구의 비중은 56.5%로 전체표본의 비중보다 감소하였으나 이사계획이 있는 가구의 연평균 가구소득이 3천1백만원으로 전체표본의 연평균 가구소득보다 증가하는 등 고소득층 비중이 전체표본보다 높게 나타났다. 주택마련 자금의 조달경로를 보면 자기자본이 82.3%, 금융기관 용자금 또는 직장 용자금이 14.6%로 나타나, 전체표본과 마찬가지로 자기자본에 의한 주택마련이 이루어지는 것으로 나타났다.

〈표 28〉 이사계획 표본가구의 소득수준 분포

구분	1천미만	2천미만	3천미만	4천미만	5천미만	6천미만	7천미만	8천미만	8천이상
%	2.4	15.3	30.6	25.9	12.9	3.5	3.5	-	5.9

〈표 29〉 이사계획 표본가구의 주택구입자금 조달경로

구분	자기자본	부모 및 친지 보조금	금융기관 용자금(직장용자금)	사채	기타
%	82.3	2.8	14.6	0	0.3

(2) 직업특성

가. 전체 표본가구의 가구특성

세대주의 직업특성을 보면 표본가구의 세대주는 서비스, 제조업, 건설업 등의 사무직 종사자의 비중이 높은 것으로 나타났다.

표본가구 세대주의 직업을 산업별로 분석한 결과, 공공 및 개인서비스업(40.9%),제조업(21.8%),건설업(12.7%)의 순으로 비중이 높은 것으로 나타났다. 또한 세대주의 직종을 분석한 결과, 기능기술직보다는 관리직(26.2%), 자영업자(15.4%), 전문직(13.5%), 경영직(9.38%) 등 사무직 비중이 높은 것으로 나타났다.

〈표 30〉 세대주 직업의 산업별 분포

구분	농림어업	제조업	전기 가스	건설	도소매	음식 숙박	운수 창고	금융 부동산	공공개인 서비스
%	0.6	21.8	4.5	12.7	7.6	2.3	5.5	4.2	40.9

한편, 직장 소재지와 교통여건을 보면, 동지역에서 서울로 출퇴근하는 세대주의 비중이

가장 높으며 주된 교통수단은 자가용, 그리고 출퇴근 소요시간은 1시간 내외인 것으로 나타났다.

〈표 31〉 세대주 직업별 분포

구분	자영업	전문직	기술직	경영직	관리직	사무직	판매서비스	숙련기능직	일반작업직	무직	기타
%	15.4	13.5	4.9	9.38	26.2	8.7	2.8	3.0	8.3	3.6	4.2

직장소재지별로 보면 세대주의 직장이 주택 소재지인 용인과 수원보다는 서울에 소재한 가구의 비중이 34.7%로 가장 높게 나타났다. 아울러 동지역의 세대주들은 직장까지 주된 교통수단으로 자가용(64.1%)을 가장 많이 이용하고 있고 그 다음으로 자가용과 대중교통수단(13.0%)을 함께 이용하고 있는 것으로 나타났다. 출퇴근 소요시간을 기준으로 보면 주거지역으로부터 직장까지 거리가 1시간 미만이 가장 높게 타나났다.

〈표 32〉 세대주 직장소재지별 분포

구분	서울	수원	용인	성남	기타
%	34.7	25.6	19.9	6.1	13.6

〈표 33〉 세대주 교통수단별 분포

구분	버스	버스+지하철	자가용	회사버스	자가용+대중
%	5.2	6.2	64.1	6.6	13.0

〈표 34〉 세대주 출퇴근 소요시간별 분포

구분	1시간 미만		1.5시간 미만		2시간 미만		2시간 이상	
	출근	퇴근	출근	퇴근	출근	퇴근	출근	퇴근
%	77.0	60.3	14.6	24.6	6.4	11.4	2.0	3.7

나. 이사계획 표본가구의 가구특성

이사계획 표본가구 세대주의 직업특성을 보면 서비스업 종사자의 비중이 전체표본의 비중보다 증가하는 것으로 나타났다.

이사계획 표본가구 세대주의 직업을 산업별로 분석한 결과, 공공 및 개인 서비스업(45.9%), 건설업(17.7%), 제조업(12.9%)의 순으로 비중이 높게 나타났으며 서비스업 종사자의 비중이 전체표본보다 높게 나타났다. 또한 세대주의 직종을 분석한 결과, 전체표본과 마찬가지로 기능기술직보다는 사무직 중심의 주택수요 비중이 높게 나타났다.

〈표 35〉 이사계획 표본가구 세대주 직업의 산업별 분포

구분	농림어업	제조업	전기 가스	건설	도소매	음식 숙박	운수 창고	금융 부동산	공공개인서비스
%	-	12.9	8.2	17.7	5.9	1.2	3.5	4.7	45.9

〈표 36〉 이사계획 표본가구 세대주의 직업별 분포

구분	자영업	전문직	기술직	경영직	관리직	사무직	판매 서비스	숙련 기능직	일반 작업직	무직	기타
%	17.7	18.8	5.9	11.8	20.0	4.7	1.2	3.5	8.2	2.4	5.9

이사계획 표본가구 세대주의 직장 소재지 분포, 교통수단, 출퇴근 소요시간 등은 전체표본의 경우와 유사하게 나타났다.

직장소재지별로 보면 세대주의 직장이 주택 소재지인 용인과 수원보다는 서울에 소재한

가구의 비중이 50%로 전체표본의 비중보다 높게 나타났다. 또한 이들 세대주들은 직장까지 주된 교통수단으로 자가용(65.8%)을 가장 많이 이용하는 것으로 나타났으며, 출퇴근 소요시간을 기준으로 주거지역으로부터 직장까지 거리가 1시간 미만이 가장 높게 나타났다.

〈표 37〉 이사계획 표본가구의 세대주 직장소재지 분포

구 분	서 울	수 원	용 인	성 남	기 타
%	50.0	4.9	23.2	7.3	14.6

〈표 38〉 이사계획 표본가구의 세대주 교통수단 분포

구 분	버 스	버스+지하철	자 가 용	회사버스	자가용+대중
%	5.1	6.3	65.8	5.1	16.5

〈표 39〉 이사계획 표본가구의 세대주 출퇴근소요시간별 분포

구분	1시간 미만		1.5시간 미만		2시간 미만		2시간 이상	
	출근	퇴근	출근	퇴근	출근	퇴근	출근	퇴근
%	68.0	57.1	23.1	27.0	3.8	9.5	5.1	6.4

4. 분석결과

주택환경에 대한 선호도 변화에 따른 주거선호체계의 구조적 변화는 여러 가지 측면에서 관찰될 수 있다. 예를 들면, 거주를 희망하는 주택의 평수가 늘어나는 것과 같이 주택 평수에 대한 수요변화, 현재 고층 아파트보다는 중층이나 저층 아파트를 선호하는 것과 같이 주택밀도에 대한 수요 변화, 이와 함께 주택단지 조성시 저밀도 주택단지 형성을 위한 비용 부담 용의(willingness to pay) 변화, 주거선택에 영향을 미치는 주거선택변수의 우선순위 변화, 현재 거주하는 주택의 주거만족도 등을 들 수 있다.

따라서 주택환경에 대한 선호도의 현황과 전망을 주택평수, 주거밀도, 밀도변경에 대한

추가부담, 주거선택변수, 주거만족도 등을 기준으로 분석하였다.

(1) 주택평수

향후 주거선택호는 30~40평대의 비중이 높고 대형 평수의 주택에 대한 선호도가 증가하는 등 면적증가에 대한 선호도가 증가할 것으로 전망된다.

가. 현황

전체 표본가구의 거주주택을 평형별로 분류할 때, 40평 미만의 주택을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 이전 거주주택과 현 거주주택간의 평수를 비교하면, 30평 미만 주택에 대한 수요가 70.1%에서 51.2%로 현저히 감소한 반면, 30평 이상의 주택에 대한 수요가 증가한 것으로 나타났다. 또한 현 거주주택의 평균평수는 30.8평으로 이전 거주주택의 평균평수인 25.3평과 비교할 때, 약 5평 정도 주거면적이 확장된 것으로 나타났다.

〈표 40〉 전체 표본가구의 주택 평형별 수요분포

구분	30평 미만		30~40평		40~50평		50~60평		60평 이상	
	직전	현재	직전	현재	직전	현재	직전	현재	직전	현재
%	70.1	51.2	18.7	34.2	9.5	12.5	1.0	1.1	0.7	0.9

나. 전망

〈표 41〉 이사계획 가구의 주택 평형별 수요분포

구분	30평 미만		30~40평		40~50평		50~60평		60평 이상	
	현재	희망	현재	희망	현재	희망	현재	희망	현재	희망
%	49.4	2.4	24.7	61.2	23.5	23.5	-	8.2	2.4	4.7

이사계획 표본가구의 보유주택 희망평수는 30평 미만의 주택에 대한 선호도가 현재의 49.4%에서 향후 2.4%로 급격히 하락하는 반면, 30평대의 주택에 대한 선호도가 크게 증가

하는 것으로 나타났다. 특히, 60평 내외의 주택에 대한 선호도가 크게 증가할 것으로 분석되었다. 또한 이들 가구들의 향후 이주시 거주주택의 평균 평수가 37.4평으로 나타나, 현재 보유주택 평균평수인 30.8평보다 약 7평 정도의 평수 확장이 발생하는 것으로 나타났다.

〈표 42〉 이사계획 가구의 주택 유형별 구입희망 평수

구분	30평미만	30~40평	40~50평	50~60평	60평이상
단독·연립(%)	4.1	54.2	29.2	12.5	-
아파트(%)	1.6	63.9	21.3	6.6	6.6

〈표 43〉 서울 강남지역 아파트 평형별 가구 분포(1996년)

지역	가구 합계	20평미만		20~30평		30~40평		40~50평		50~60평		60평이상	
		가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%
강서	3,752	-	-	1,584	42.2	1,776	47.3	356	9.5	36	1.0	-	-
구로	3,153	919	29.2	1,613	51.2	399	12.7	100	3.2	122	3.9	-	-
금천	680	408	60.0	246	36.2	26	3.8	-	-	-	-	-	-
영등포	3,540	1,754	49.5	1,200	33.9	480	13.6	106	3.0	-	-	-	-
동작	346	141	40.8	205	59.2	-	-	-	-	-	-	-	-
관악	3,177	2,479	78.0	698	22.0	-	-	-	-	-	-	-	-
서초	2,882	63	2.2	1,406	48.8	1,089	37.8	98	3.4	37	1.3	189	6.6
강남	1,723	837	48.6	494	28.7	392	22.8	-	-	-	-	-	-
송파	1,502	755	50.3	515	34.3	232	15.4	-	-	-	-	-	-
강동	2,998	899	30.0	1,349	45.0	750	25.0	-	-	-	-	-	-

자료 : 서울시 통계연보 (1997)

한편, 이사계획 표본가구의 거주희망 주택을 유형별 평수를 기준으로 분석한 결과, 단독, 연립주택 그리고 아파트의 경우 동일하게 30~40평대의 주택을 가장 선호하고 그 다음으로

40~50평대의 주택을 선호하는 것으로 나타났다. 특히, 아파트 평형별 선호도 결과를 현재 서울 강남지역, 성남시 분당구, 고양시 일산구 지역의 아파트 평형별 분포와 비교하면, 30~40평대 아파트의 경우 이사계획 가구의 선호도는 63.9%로 서울 강남지역중 같은 평형대의 아파트 비중이 가장 높은 강서구(47.3%)뿐만 아니라 성남시 분당구의 17.7%, 고양시 일산구의 44.3%보다 높은 것으로 나타났다. 따라서 향후 주택평수의 확장에 대한 수요가 증가할 것으로 예상된다.

〈표 44〉 분당구 아파트 평형별 가구 분포 (1995년)

가구수	20평 미만		20~30평		30~40평		40평 이상	
	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%
22,714	10,546	46.4	5,906	26	4,020	17.7	2,242	9.9

자료 : 성남시 통계연보(1996)

〈표 45〉 고양시 일산구 아파트 평형별 가구 분포 (1996년)

가구수	30평 미만		30~40평		40~50평		50~60평		60평 이상	
	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%
6,752	1,850	27.4	2,992	44.3	1,472	21.8	334	4.9	104	1.6

자료 : 고양시 통계연보(1997)

(2) 주거밀도

향후 주거선호는 단독주택과 저층 아파트에 대한 수요가 증가하는 등 저밀도 주거 단지에 대한 선호도가 증가할 것으로 전망된다.

가. 현황

전체 표본가구의 경우, 현 거주주택의 주택밀도를 유형별로 보면, 전체 가구의 90%가 20층 미만의 중층 아파트에 거주하고 있는 것으로 나타나고 있는데 이는 주거단지 조성시 수요측면에서의 주거밀도 선호도에 대한 배려보다는 주택의 공급부족 문제를 해결하기 위한 고밀도 위주의 주택공급에 연유한 결과라고 할 수 있다.

〈표 46〉 전체 표본가구의 주택밀도 유형별 수요 분

구분	단독주택	연립	저층 아파트	중층 아파트	고층 아파트
%	3.0	5.1	1.9	90.0	-

나. 전망

이사계획 표본가구의 주택수요는 고밀도 보다는 저밀도의 주거단지에 대한 선호가 증가하는 것으로 나타났다. 즉, 단독주택에 대한 선호도가 현재의 3.7%에서 27.1%로 증가하는 것으로 나타났으며, 이는 현재 서울 강남지역의 서초구(20.6%), 강남구(11.5%), 송파구(21%), 성남시 분당구(1.8%), 고양시(15.2%) 등의 단독주택 비중보다 높게 나타났다.

아파트의 경우, 중층 아파트에 대한 선호도가 현재의 94.1%에서 62.4%로 감소하는 반면, 저층 아파트에 대한 선호도가 증가하는 것으로 나타났다. 이와 같은 결과를 현재 서울 강남 지역 및 고양시 일산구의 층별 분포와 비교할 때, 미래 주거단지 조성시 주거밀도의 변화가 예상된다고 하겠다.

〈표 47〉 이사계획 가구의 주택밀도 유형별 수요분포

구분	단독주택		연립		저층아파트		중층아파트		고층아파트	
	현재	희망	현재	희망	현재	희망	현재	희망	현재	희망
%	3.5	27.1	1.2	1.2	1.2	9.4	94.1	62.4	-	-

〈표 48〉 성남시 분당구 주택유형별 가구 분포(1995년)

가구수	단독주택		아파트		연립주택		다세대		비주거용 건물내 주택	
	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%
94,700	1,681	1.8	86,181	91	6,838	7.2	-	-	-	-

자료 : 성남시 통계연보(1996)

〈표 49〉 고양시 주택유형별 가구 분포(1996년)

가구수	단독주택		아파트		연립주택		다세대		비거주용 건물내 주택	
	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%
135,792	20,637	15.2	91,993	67.7	17,415	12.8	3,759	2.8	1,988	1.1

자료 : 고양시 통계연보(1997)

〈표 50〉 서울 강남지역 주택유형별 가구 분포(1996년)

지역	합계	단독		아파트		연립		다세대	
		가구수	비중	가구수	비중	가구수	비중	가구수	비중
강서구	110,171	27,505	25	67,288	61	8,590	7.8	6,788	6.2
구로구	62,889	29,942	47.6	19,542	31	8,482	13.5	4,923	7.8
금천구	44,330	23,946	54	10,736	24.2	7,484	16.9	2,164	4.9
영등포구	70,745	34,861	49.3	32,063	45.3	2,862	4	959	1.4
동작구	55,418	21,470	38.7	20,695	37.3	6,838	12.3	6,415	11.7
관악구	81,946	44,608	54.4	13,482	16.5	10,366	12.6	13,490	16.5
서초구	86,382	17,812	20.6	55,137	63.8	10,049	11.6	13,490	15.6
강남구	126,324	14,560	11.5	96,253	76.2	10,228	8.1	5,283	4.2
송파구	122,691	25,709	21	77,352	63	3,394	2.8	16,236	13.2
강동구	86,774	24,175	27.9	44,960	51.8	10,452	12	7,187	8.1

자료 : 서울시 통계연보(1997)

〈표 51〉 고양시 일산구 아파트 층수별 가구분포(1996년)

가구수	9층이하		10-19층		20층 이상	
	가구수	비중	가구수	비중	가구수	비중
10,070	3,978	39.5	5,568	55.3	524	5.2

자료 : 고양시 통계연보(1997)

〈표 52〉 서울 강남지역 아파트 층수별 가구 분포(1996년)

(단위 : 호, %)

지역	가구수	9층 이하		10-19층		20층 이상	
		가구수	비중	가구수	비중	가구수	비중
강서구	3,482	24	0.7	3,419	98.2	309	8.9
구로구	3,153	-	-	173	5.5	2,980	94.5
금천구	680	145	21.3	381	56	154	22.7
영등포구	3,540	-	-	1,248	35.3	2,292	64.7
동작구	346	-	-	140	40.5	206	59.5
관악구	3,177	-	-	3,177	100	-	-
서초구	2,882	151	5.2	2,731	94.8	-	-
강남구	1,723	120	7	957	56.1	646	36.9
송파구	1,502	-	-	887	59	615	41
강동구	2,998	44	1.5	968	32.3	1,986	65.2

자료 : 서울시 통계연보(1997)

(3) 밀도 변경 추가부담

향후 주거선호는 저밀도 주거단지에 대한 선호도 증가와 함께 저밀도 주거단지를 조성하는데 추가로 부담되는 비용에 대한 지불용의(willingness to pay)가 현재보다 강하게 나타나 주거환경 개선에 보다 적극성을 띠 것으로 전망된다.

가. 현황

전체 표본가구는 저밀도 위주의 주거단지 구성에 대한 경제적인 추가부담을 지불할 용의가 있는 가구의 비중이 49.8%로 나타났으며, 지불용의가 있는 경우 평균 5천3백만원까지 추가부담 용의가 있는 것으로 분석되었다.

〈표 53〉 전체 표본가구의 주택밀도 변화에 대한 추가부담 의사

구분	있음	없음
%	49.8	50.2

〈표 54〉 전체 표본가구의 주택밀도 변화에 대한 부담가능액

구분	4천 미만	8천 미만	1억2천 미만	1억6천 미만	2억4천 미만
%	39.8	35.5	19.9	2.0	7.8

나. 전망

이사계획 표본가구는 전체 표본가구보다 저밀도 주거단지 조성에 보다 적극적인 것으로 나타났다. 즉, 이사계획 표본가구중 저밀도 위주의 주거단지 조성에 필요한 추가적인 경비 부담을 지불할 용의가 있는 가구는 전체의 51.8%로 전체 표본가구중 지불 용의가 있는 가구 비중보다 높게 나타났으며, 지불용의가 있는 가구의 부담가능액은 평균 5천6백만원으로 전체 표본가구중 지불용의가 있는 가구의 평균 부담가능액보다 높게 분석되었다.

〈표 55〉 이사계획 가구의 주택밀도 변화에 대한 추가부담 의사

구분	있음	없음
%	51.8	48.2

〈표 56〉 이사계획 가구의 주택밀도 변화에 대한 부담가능액

구분	4천 미만	8천 미만	1억2천 미만	1억6천 미만	2억4천 미만
%	32.8	34.5	27.9	2.3	2.3

(4) 주거선택 결정변수

향후 주거선택은 녹지공간 확보, 교육환경의 조성, 직장과의 거리 및 교통여건 등이 주요 주거선택 결정변수로 부상하는 가운데, 특히 쾌적한 생활여건을 가능케 하는 녹지공간에 대

한 선호도가 증가할 것으로 전망된다.

가. 현황

전체 표본가구가 이전 거주주택으로부터 현 거주주택으로 이주시 주거선택에 가장 중요한 영향을 미치는 변수는 「교육환경≥녹지공간≥직장과의 거리 및 교통편리성」의 순으로 나타나, 자녀의 교육환경이 가장 중요한 영향을 미친 것으로 나타났다.

〈표 57〉 전체 표본가구의 주택선택 결정변수

구분	주택 규모	주택 유형	주택 가격	녹지 공간	공 공 편의시설	교육 환경	직장거리 교 통	재산 가치	이웃	자금 여건	부모와의거리
%	6.0	4.4	6.4	19.8	12.1	21.0	19.8	5.2	1.1	2.6	1.6

이와같은 전체 표본가구의 주거선택 결정변수에 대한 선호도를 연령별로 분석한 결과, 우선순위의 차이는 있지만, 주요 결정변수인 녹지공간, 교육환경, 직장과의 거리 및 교통 편의성 등을 공통적으로 중시하는 것으로 나타났다. 아래의 세대주 연령별 주거선택 결정변수에 대한 선호도에서 보는 바와 같이 30대를 제외하고 모든 연령층에서 녹지공간의 확보가 가장 중요한 주거선택 결정변수로 작용한 것으로 나타났다.

〈표 58〉 전체 표본가구의 세대주 연령별 주택선택 결정변수

(단위 : %)

구분	주택 규모	주택 유형	주택 가격	녹지 공간	공 공 편의시설	교육 환경	직장거리 교 통	재산 가치	이웃	자금 여건	부모와의거리
30대	6.0	3.4	4.9	15.3	13.1	27.9	20.4	4.9	0.7	2.0	1.2
40대	4.7	3.7	7.0	24.7	9.3	19.1	19.5	6.0	1.4	2.8	1.9
50대	9.3	6.5	11.1	26.9	11.1	5.6	17.6	5.6	0.9	4.6	0.9
60대	6.7	8.7	8.7	28.9	14.4	1.9	19.2	2.9	2.9	1.9	3.8

-30대 : 교육환경≥직장과의 거리 · 교통여건≥녹지공간≥공공편의시설≥주택규모≥주택

의 재산가치, 주택가격≥부모와의 거리≥이웃관계

-40대 : 녹지공간≥직장과의 거리 · 교통여건≥교육환경≥공공편의시설≥주택의 재산가치
≥주택가격≥주택규모≥주택유형≥자금여건≥부모와의 거리≥이웃관계

-50대 : 녹지공간≥직장과의 거리 · 교통여건≥공공편의시설, 주택가격≥주택규모≥주택
유형 재산가치, 교육환경 ≥자금여건≥부모와의 거리, 이웃관계

-60대 : 녹지공간≥직장과의 거리 · 교통여건≥공공편의시설≥주택유형, 주택가격≥주택
규모≥부모와의 거리≥재산가치, 이웃관계≥자금여건

가구소득수준을 기준으로 주요 결정변수들에 대한 선호도를 분석한 결과, 「녹지공간≥교
육환경≥직장과의 거리 · 교통여건」의 순으로 나타났다. 주택규모, 녹지공간등 주택의 환경
적 요소에 대한 선호도는 소득이 증가할수록 강하게 나타나는 것으로 분석됐다.

〈표 59〉 전체 표본가구의 가구소득 수준별 주택선택 결정변수

(단위 :%)

구분	주택 규모	주택 유형	주택 가격	녹지 공간	공공 편의시설	교육 환경	직장거리 교통	재산 가치	이웃	자금 여건	부모와의 거리
1천 미만	5.0	12.5	17.5	10.0	12.5	7.5	25.0	2.5	2.5	2.5	2.5
2천 미만	4.5	4.0	7.0	20.6	11.6	20.1	20.6	3.0	1.5	4.0	3.0
3천 미만	5.4	3.8	4.7	19.2	12.7	23.2	19.2	5.6	1.6	2.6	1.9
4천 미만	8.2	3.9	7.3	18.9	10.7	21.5	22.7	5.2	-	1.3	0.4
5천 미만	8.1	4.1	8.1	25.7	13.5	17.6	13.5	6.8	1.4	-	1.4
6천 미만	-	3.6	3.6	25.0	10.7	25.0	21.4	7.1	-	3.6	-
7천 미만	9.1	4.5	4.5	18.2	13.6	22.7	9.1	9.1	-	9.1	-
7천 이상	11.1	11.1	18.1	29.2	22.2	41.7	30.6	30.6	-	5.6	-

나. 전망

이사계획 표본가구는 향후 이주시 충분한 녹지공간의 확보와 교육환경을 가장 중시할 것

으로 나타났으며 그 다음으로 직장과의 거리와 교통편리성이 중요한 요인으로 나타났다. 특히, 녹지공간에 대한 선호도는 전체 표본가구의 녹지공간에 대한 선호도 보다 강하게 나타나고 있어 향후 주거환경의 쾌적성이 주택수요에 중요한 영향을 미칠 것으로 보인다.

〈표 60〉 이사계획 가구의 주택선택 결정변수

구분	주택 규모	주택 유형	주택 가격	녹지 공간	공공 편의시설	교육 환경	직장거리 교통	재산 가치	이웃	자금 여건	부모와의 거리
%	8.2	0.0	8.2	20.6	11.2	20.6	15.3	9.4	0.6	0.2	1.2

이와 같은 이사계획 표본가구의 주거 선호도를 세대주의 연령을 기준으로 분석한 결과, 모든 연령층에서 공통적으로 녹지공간을 중시하는 것으로 나타났다. 또한 가구 소득수준을 기준으로 한 주거선택 결정요인 분석에서 녹지공간에 대한 선호도가 전체 표본가구의 선호도보다 소득수준별로 강하게 나타나고 있어, 환경친화적 주택에 대한 수요가 증가할 것으로 나타났다. 세대주의 연령별 및 소득수준별 주거선호체계는 아래와 같다.

〈표 61〉 이사계획 가구의 세대주 연령별 주택선택 결정변수

(단위 :%)

구분	주택 규모	주택 유형	주택 가격	녹지 공간	공공 편의시설	교육 환경	직장거리 교통	재산 가치	이웃	자금 여건	부모와의 거리
30대	9.0	-	6.4	16.7	14.1	25.6	16.7	9.0	-	1.3	1.3
40대	4.2	2.1	8.3	25.0	4.2	22.9	18.8	10.4	-	4.2	-
50대	15.0	10.0	15.3	25.0	5.0	5.0	10.0	10.0	-	5.0	-
60대	11.1	5.6	11.1	22.2	22.2	-	11.1	5.6	5.6	-	5.6

- 30대 : 교육환경 ≥ 직장과의 거리 및 교통여건, 녹지공간 ≥ 공공편의시설 ≥ 주택규모, 주택의 재산가치 ≥ 주택가격 ≥ 부모와의 거리
- 40대 : 녹지공간 ≥ 교육환경 ≥ 직장과의 거리 및 교통여건 ≥ 주택의 재산가치 ≥ 주택가격 ≥ 주택규모, 자금여건, 공공편의시설 ≥ 주택유형

-50대 : 녹지공간≥주택규모, 주택가격≥주택유형, 직장과의 거리 및 교통여건, 주택의 재산가치≥공공편의시설, 자금여건

-60대 : 녹지공간, 공공편의시설≥주택규모, 주택가격, 직장과의 거리 및 교통여건≥주택유형, 주택재산가치, 이웃관계, 친척과의 거리

〈표 62〉 이사계획 가구의 소득수준별 주택선택 결정변수

(단위 :%)

구분	주택 규모	주택 유형	주택 가격	녹지 공간	공공 편의시설	교육 환경	직장거리 교통	재산 가치	이웃	자금 여건	부모와 의거리
1천 미만	25.0	-	50.0	-	-	-	25.0	-	-	-	-
2천 미만	3.8	-	7.7	23.1	11.5	11.5	26.9	7.7	-	3.8	3.8
3천 미만	7.7	3.8	5.8	19.2	15.4	21.2	15.4	5.8	1.9	3.8	-
4천 미만	9.1	4.5	9.1	20.5	4.5	25.0	18.2	9.1	-	-	-
5천 미만	9.1	-	13.6	18.2	9.1	27.3	4.5	13.6	-	-	4.5
6천 미만	-	-	-	33.3	16.7	16.7	16.7	16.7	-	-	-
7천 미만	-	-	-	33.3	16.7	16.7	-	33.3	-	-	-
7천 이상	20.2	-	-	20.0	20.0	20.0	-	10.0	-	10.0	-

(5) 주거만족도

현재 거주주택에 대한 주거 만족도는 주택환경의 쾌적성이 높을수록 향상된 것으로 분석되었으며, 이와 같은 주거선호는 향후에도 지속될 것으로 전망된다.

가. 현황

전체 표본가구는 현 거주주택에 대한 만족도가 보통이상인 가구가 전체의 82.6%로 매우 높게 나타나고 있으며, 주요 원인으로서는 현 거주주택의 환경 쾌적성이 가장 큰 영향을 미친 것으로 분석되었다.

〈표 63〉 전체 표본가구의 주거만족도

구분	아주 불만	불만	보통	만족	아주 만족
%	2.1	15.3	39.7	39.3	3.6

〈표 64〉 전체 표본가구의 주거만족 요인

구분	주택자체	환경 쾌적성	교통편리	편의시설	교육환경
%	23.5	47.2	12.8	10.1	6.3

나. 전망

이사계획 표본가구의 경우도 마찬가지로 현 거주주택에 대한 만족도가 매우 높은 것으로 나타났다. 그러나 현 거주주택에 대한 주거만족도가 높은 주요 원인을 환경의 쾌적성으로 응답한 비율이 전체 표본가구 47.2%, 이사계획 표본가구 40.9%로 이사계획 표본가구에서 낮게 나타난 사실은 향후 주거선택시 환경의 쾌적성을 보다 중시할 것임을 시사하고 있어 주택환경을 중시하는 주거선호체계가 형성될 가능성이 높게 나타났다.

〈표 65〉 이사계획 가구의 주거만족도

구분	아주 불만	불만	보통	만족	아주 만족
%	2.5	18.8	41.1	33.0	4.6

〈표 66〉 이사계획 가구의 주거만족 요인

구분	주택자체	환경 쾌적성	교통편리	편의시설	교육환경
%	23.4	40.9	12.9	13.9	8.9

IV. 맺음말

주거선호체계의 구조적 변화는 주택에 대한 수요 형태의 근본적 변화를 통해 궁극적으로 기존의 주택공급체계와 주택금융체계의 구조적 변화를 의미한다는 점에서 결코 간과할 수 없는 변화라고 하겠다. 또한 이와 같은 변화는 이를 제도적으로 수용하기 위한 기존 관련 정책의 틀에 대한 수정 검토를 수반한다는 점에서 반드시 주거선호체계의 구조변화에 대한 세심한 연구가 선행되어야 한다고 본다.

21세기의 주거선호는 “삶의 질”에 대한 욕구가 증가하는 가운데 주거환경 개선과 주택의 품질 향상에 대한 수요 증가로 나타날 것으로 예상된다. 이와 같은 예상은 본 연구가 실시한 설문조사에서도 나타나고 있어 현실로 다가올 가능성이 높다고 할 수 있다. 더욱이 이와 같은 주거선호의 변화는 단조로운 획일적 변화라기 보다는 주거 환경에 대한 관심이 높아지는 가운데 복잡 다원화되는 구조적 변화의 양상을 띠는 것으로 전망된다.

IMF 구제금융 이후 경제전반의 구조조정과 내수침체에 따른 장기적인 디플레이션하에서 만성적인 초과수요로 주택의 공급문제 해결에 치중해 온 우리나라 주택시장은 공급자 시장에서 수요자 시장으로 점차 변모하게 될 전망이다. 더욱이 주택건설시장의 개방으로 주택건설업체간의 경쟁은 더욱 치열해 질 것으로 전망된다. 주거선호체계의 변화는 궁극적으로 실물주택에 반영되어 나타날 수밖에 없다. 복잡 다원화된 주거선호가 거주공간인 실물주택에 반영되기 위해서는 제반 주택관련 결정과정이 소비자의 선호를 최대한 반영할 수 있도록 설계되는 것이 효과적인 방법이 될 것이며, 이것은 결과적으로 주택시장의 시장참여자들의 합리적인 경제행위를 유도하여 주택시장의 자원배분의 효율성을 극대화하는 길이 될 것이다.

주택회보