

울산시 거주자의 임대주택에 대한 주거가치 유형 연구

Housing Values of Rental Housing in Ulsan

울산대학교 생활과학대학 주거환경학전공
시간강사 서종녀
교수 김선중

Univ. of Ulsan Dept. Housing & Interior Design
Lecturer : Seo, Jong nyeo
Professor : Kim, Sun Joong

● 목 차 ●

I. 서론	IV. 연구결과
II. 선행연구	V. 결론 및 제언
III. 연구방법	참고문헌

<Abstract>

The study attempts to explore housing values focusing on rental housing. It will be helped to supply rental housing, to clarify the prediction and to research in household moving. Major findings are the followings: 1. Housing values of rental housing in Ulsan showed 「Environment & Geography」, 「Dwelling」, 「Economy & Management」, 「Sociality」, and 「Safety」 in order. 2. The level of housing values in Ulsan was middling. 3. The types of housing values of rental housing showed 「Self-pursuit」, 「Utility」, 「Sociality」, 「Rental housing」, and 「Owner-housing」 in order. 4. The type of housing values differed according to sex, pre-type of dwelling, and pre-area.

I. 서론

1. 문제제기

시대가 변화되고 가족 구성원이 변화됨으로써, 자기 소유의 주택이 아닌 타인의 집에 임차하여 거주하는 경우가 많이 생기게 되었다. 이런 임차 거주자

중에서 임대주택을 반드시 필요로 하는 계층이 있는데, ① 신혼부부 ② 독신세대 ③ 거처의 이동성이 높은 가구 ④ 가구수가 적은 가구 ⑤ 저소득층 또는 경제적 여력이 부족한 가구 등으로 나타낼 수 있다(Bae, Soon-suk, 1987: 재인용). 그리고 이 외의 경우로써, 경제력이 있어도 주택을 임대하여 거주하는 경우를 보면, ① 자녀교육 ② 주거환경 ③ 사업

자금 등 목돈 마련 ④ 직장 등으로 인한 이사 ⑤ 주택의 관리 등이 있다(정공식, 1993). 이상의 내용에서 알 수 있듯이 임대주택은 주택을 소유할 능력이 없거나 아직 소유할 필요가 없는 가구들을 위하여 소득 수준에 따라 선택, 이전할 수 있도록 소득계층 구조에 맞게 공급되어야 할뿐만 아니라 이러한 임대주택의 구조·설비 등의 조건에 알맞는 관리·보수·유지 방법이 모색되어야 할 것이다(여홍구, 1977: 재인용).

따라서 본 연구는 주택을 소유할 능력이 없는 거주자들이 아니라, 경제적으로 가능하지만 타인의 주택에 임차할 경우의 임대주택에 대해서 살펴보기로 한다. 즉, 임대주택을 구입하고자 할 경우를 가정하여, 잠재적인 거주자들의 의식을 조사함으로써 임대주택 공급에 있어서 기초적인 자료를 제시하고자 한다.

2. 연구목적

본 연구는 소유가 목적이 아닌 거주 목적으로 공급되어질 임대주택에 대한 울산시 거주자의 주거 가치를 조사, 규명하여 울산시 임대주택공급을 활성화 하는데 목적을 둔다.

본 연구의 목적을 위한 연구내용은 다음과 같다. 첫째, 울산시 거주자의 임대주택에 대한 주거가치와 임대주택에 대한 주거가치의 하위차원을 발견하고, 그 차원을 토대로 임대주택에 대한 주거가치를 유형화한다.

둘째, 각 주거가치유형별 특성을 살펴봄으로써 울산시 거주자의 주거가치를 이해한다.

II. 선행연구

1. 임대주택

임대주택은 광의의 임대주택과 협의의 임대주택, 최협의의 임대주택으로 나눌 수 있다(표 1 참조). 이 연구에서는 다양한 계층을 만족시키는 광의의 임대주택에 대해 논의하고자 한다.

2. 주거가치

주거 평가 기준으로 가치라는 개념을 도입한 사람들은 Cutler(1947), Dean(1953), Beyer, Mackesy and Montgomery(1955) 등이 있다. 이러한 주거가치는 여러 다양한 요인으로부터 나온 동기를 나타낸다.

이러한 주거가치에 대한 개념은 외국(Cutler, 1947; Beyer, 1955; Williams, 1970; McCrary and Day, 1977; Morris and Winter, 1978; Meeks, 1980; Deacon and Firebaugh, 1981; Morris and Winter, 1985) 연구들에 의해서 그리고 우리 나라(홍성희, 1983; 김연화, 1986; 이상주, 1986; 홍형욱, 1986; 주영애 외 1인, 1987; 최목화, 1987a; 서명숙, 1990; 고경필 외 1인, 1994; 조은정, 1994; 양세화 외 1인, 1996; 윤재웅 외 1인, 1997)에서 많이 연구되었다. 선행 연구를 토대로 본 연구에서 사용된 주거가치의 정의를 내면, 주거가치란 주거에 대한 기대 또는 열망 수준을 평가하는 도구로써 주거 선택이나 의사 결정시 영향을 미친다(Cutler, 1947; Beyer, 1955; Deacon & Firebaugh, 1981; Morris & Winter, 1985; 김연화, 1986; 최목화, 1987a; 서명숙, 1990)라고 정의내릴 수

<표 1> 임대주택의 개념상 구분

구분	광 의	협 의	최 협의
개 념	사실상 임차인의 주거를 위해 제공된 모든 주택	임대를 위해 일정한 제도속에서 공급되고 유통되는 주택	주택의 수명이 존재하는 한 임대료만 공급
특 징	주택공급의 목적과 무관	목적에 의해 주택을 공급	기간의 장기
범 위	영구 및 일시 임대주택과 모든 형태의 셋집 포함	영구임대주택과 일시임대 주택	영구임대주택

참고 : 엽돈민, "저소득층 주거수준의 향상과 임대주택의 공급", 『주택정보』(한국주택사업협회, 1984), 79.

있다.

이러한 주거가치 연구는 대부분 주택에 한정되어 조사되어왔지만, 다수의 연구들은 분양주택에 한정하여 조사되어졌다. 따라서 본 연구에서는 선행연구를 토대로, 임대주택에 대한 잠재적인 거주자들의 의식을 조사해 보고자 한다.

III. 연구방법

1. 척도의 구성

본 연구의 조사도구는 자기기입식 질문지이다. 이 설문지에서 사용된 주거가치 문항은 5점 리커트 척도로 각 문항별로 '매우 그렇지 않다'를 1점, '매우 그렇다'를 5점을 주었다. 주거가치 문항은 21문항으로 이 변수에 대한 척도 측정치를 위해 신뢰도 계수인 Cronbach's α 를 알아보았다. 그 결과 Cronbach's α 는 0.71이었다.

2. 자료의 수집과 분석방법

선행연구를 토대로 연구자가 작성한 주거가치 문항에 대한 설문지가 조사대상자에게 어떻게 해석되는지를 알아보기 위하여 2차례의 예비조사를 하였다. 2차례의 예비조사 결과를 토대로 수정·보완하여 1998년 9월 29일에서 10월 9일까지 본 조사를 실시하였다. 조사대상자는 잠재적인 임대주택 수요를 알아보기 위해 20대와 30대를 중심으로 설문조사하였다. 그 결과 울산대학교 사회교육원 학생들과 보육교사양성과정의 학생들 그리고 보육교사양성과정의 학생들을 통해서 나누어진 설문지를 회수하였다. 또한 미혼자의 임대주택에 대한 의식조사를 위해 울산대학교 재학중인 학생들을 대상으로 조사하였다. 불성실하거나 분석에 사용될 수 없는 설문지를 제외하고, 분석에 사용된 설문지는 총 308부이다. 분석방법은 빈도, 백분율, 신뢰도, 요인분석, 상관관계, 군집분석, 일원분산분석과 사후검증, 그리고 교차분석을 실시하였다.

IV. 연구결과

1. 조사대상자의 특성

조사 대상자의 사회경제적 특성을 보면, 성별은 여자가 80.8%로 많은데, 이는 조사대상자들이 학교 내의 보육교사 학생들과 사회교육원 학생들의 다수가 여자이기 때문이다. 나이는 30대가 50.5%, 20대가 49.5%로 고르게 분포되었고, 결혼여부는 기혼이 57.1%, 미혼이 42.9%로 조사되었다. 가족수는 '4명'이 42.4%로 가장 많이 나타났고, '1-2명'은 24.8%로 가장 적게 나타났다. 평균적으로 3.5명으로 나타났다. 가장의 나이는 '35-40세 미만'이 28.1%, '51-67세' (26.0%)가 그 다음으로 나타났다. 주부의 나이는 '31-35세' (29.4%)가 가장 많이 나타났다. 가장의 나이와 주부의 나이가 30대에서 50대까지 나타났는데 이는 미혼일 경우에 가족과 함께 거주하기 때문이다. 딸자녀의 나이는 '7세 이하'가 33.8%로 가장 많았는데, 20대와 30대 기혼자 대부분의 자녀가 취학 전인 경우가 많기 때문이다. 가장의 직업은 '생산직'이 23.2%로 가장 많이 나타났고, 특이한 것은 가장인 남성이 '전업주부' (1명)로 응답한 것으로서 이는 실적이 일반화된 현재의 사회를 반영하는 것이라고 할 수 있다. 주부의 직업은 대부분 '전업주부' (73.4%)였다. 가장의 학력을 보면, '고등학교 졸'이 41.7%이고, 주부의 학력은 '고등학교 졸'이 47.7%로 가장 많이 나타났다. 가장의 학력이나 주부의 학력은 평균적으로 '고등학교 졸'로 나타났다. 수입은 '110-140만원 미만'이 20.9%이고, 거주예정기간은 '계속 살 것이다'가 29.9%를 나타냈고, '1-3년 미만'이 20.3%, '3년 이상'이 19.6%이다. 즉, 거주예정기간은 '계속 살 것이다'가 가장 많으나, 그 외의 거주예정기간에서 보면, 이사를 할 가능성이 있는 거주자들은 54.2%로 절반 이상이다.

주거상황 특성으로는 이전의 주거상황과 현재의 주거상황으로 나누어서 살펴보았다. 이전의 주거상황에 대해서 살펴보면, 주택유형은 '단독주택'이 56.3%로 절반 이상이며, '공동주택(저층 공동주택, 아파트, 주상복합주택 등)'이 43.7%로 나타났다. 공

동주택 중에서도 고층 아파트가 46사례이고, 저층 아파트가 35사례이다. 소유형태는 '전세'가 47.8%로 가장 많고, '자가'가 38.8%로 나타났다. 거주형태는 대부분이 '1가구' (90.9%)의 형태였다. 거주기간은 2-4년(32.5%)이 많았고 주택 위치는 남구(34.1%)가 가장 많으며, 평수는 25평 미만(68.6%)이 가장 많았다.

현재의 주거상황에 대해서 살펴보면, 주택유형에서는 '아파트'가 50.3%로 가장 많이 나타났고, '단독주택'이 32.0%로 나타났다. 조사 대상자들의 이전의 주택유형과 비교해보면 단독주택에서 아파트의 거주가 많아졌음을 알 수 있다. 소유형태는 '자가'가 63.0%로 절반 이상이며, '전세'가 25.3%였다. 조사 대상자들의 이전의 소유형태와 비교해보면 자가 소유가 많아졌음을 알 수 있다. 거주형태는 '1가구'의 거주가 93.6%로 거의 대부분이며, 거주년수는 '1개월-2년미만'이 36.6%, '2-5년미만'이 29.7%, '5-10년미만'이 22.4%를 나타냈다. 주택 평수는 '21-25평

이하'가 25.5%, '20평 이하'가 24.1%, '26-30평 이하'가 18.0%의 순으로 나타났다. 이전의 주택평수와 비교해 볼 때, 평수가 조금 늘어났음을 알 수 있다.

현재의 주거상황은 단독주택보다는 아파트가 많았으며, 자가 소유가 증가하였다. 주택 평수는 이전의 평수보다 조금 증가한 27.9평이었다.

2. 임대주택에 대한 주거가치

1) 주거가치 문항에 대한 일반적인 경향

주거가치는 총21문항이며, '전혀 그렇지 않다'를 1점, '매우 그렇다'를 5점으로 하였다. 주거가치의 결과를 보면 <표 2>과 같다. 주거가치를 파악하는 각 문항에 대한 응답결과는 대체로 '그저그렇다'이다. 하지만 부정적인 반응을 나타낸 문항도 있는데, 「주택자금이 부족한 경우」, 「주택에 대한 관리가 쉽다」, 「계약기간이 길수록 안정적」 등 3가지 항목에

<표 2> 임대주택에 대한 주거가치

(N=308)

	전혀 그렇지 않다(%)	그렇지 않다 (%)	그저 그렇다 (%)	그렇다 (%)	매우 그렇다 (%)	평 균 (표준편차)
주거비 저렴	7.5	23.7	31.5	32.5	4.9	3.03(1.03)
주택자금 부족	7.8	36.4	12.7	39.9	3.2	2.95(1.10)
유지관리비 절감	5.5	27.3	24.7	36.0	6.5	3.11(1.05)
투자 가치	3.3	19.3	19.3	49.7	8.5	3.41(1.00)
근린환경 고려	0.3	4.9	7.5	60.1	27.1	4.09(0.75)
주변환경 쾌적	0.7	2.0	2.3	54.6	40.5	4.32(0.68)
대중교통수단 편리	0.3	1.3	3.2	49.0	46.1	4.39(0.65)
충분한 주차장	0.6	3.6	7.8	53.9	34.1	4.17(0.77)
직장과의 거리	0.6	4.5	12.0	54.9	27.9	4.05(0.80)
독립성 보장	0.3	4.5	9.4	50.6	35.1	4.16(0.80)
관리가 쉽다	5.2	36.0	26.6	29.5	2.6	2.88(0.98)
시설설비	3.6	22.9	21.2	46.1	6.2	3.28(1.00)
평수 넓은 집	5.2	32.6	18.6	40.7	2.9	3.04(1.03)
나의 집이라는 의식	3.3	30.7	24.2	37.3	4.6	3.09(1.00)
계약기간이 길수록	2.6	36.4	29.5	27.9	3.6	2.94(0.94)
직장 때문에 이사	2.9	6.8	9.1	64.5	16.6	3.85(0.88)
건설회사의 지명도	3.9	17.5	18.5	50.3	9.7	3.45(1.02)
이웃	1.6	4.3	20.3	61.3	12.5	3.79(0.78)
사회적 지위	1.0	14.4	13.1	60.8	10.8	3.66(0.98)
거주지역의 지명도	2.6	23.8	31.6	37.5	4.6	3.18(0.93)
학군 좋은 지역	3.9	16.6	24.7	47.7	7.1	3.38(0.97)

무응답은 missing 처리함.

서 불만족으로 나타났다. 그리고 「근린환경은 반드시 고려」, 「대중교통수단이 편리」, 「충분한 주차장 면적 확보」, 「직장과의 거리 짧을수록」, 「독립성이 보장」 등의 항목에서는 매우 만족하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 문항에서 제한 조건없이 최상의 것이 선택되어졌기 때문에 평균값이 매우 높게 나타났다.

2) 주거가치 특성의 추출

주거가치 문항들에 대한 공통된 집단을 묶어주기 위하여 요인분석을 하였다. 그 결과 각 차원이 「환경·지리적 주거가치」, 「거주성 주거가치」, 「경제·관리적 주거가치」, 「사회성 주거가치」, 「안정성 주거가치」의 5요인으로 묶임으로써 임대주택에 대한 주거가치는 5차원의 조합으로 이루어지고 있음을 알 수 있다(표 3 참조).

이상에서 구성된 주거가치 차원 사이의 상관관계

를 파악한 결과, 모든 주거가치 차원 사이의 상관관계는 $p < 0.01$ 이상의 수준으로 나타나고 있으며, 아주 낮은 양의 상관관계를 나타냈다(표 4 참조).

3) 주거가치의 유형화

요인분석으로 재구성된 환경·지리적 주거가치, 거주성 주거가치, 경제·관리적 주거가치, 사회성 주거가치, 안정성 주거가치의 5차원을 중심으로 군집분석을 실시하였다. 예측 집단수를 고려하여 3개-8개 집단으로 유형화시키고, 각 경우의 빈도와 특성을 살펴보면, 5개 집단으로 유형화하는 경우, 빈도분포가 고르지 않는으나, 빈도수가 적은 집단도 다른 것에 비하여 많았고, 나타난 유형 모두가 가설적 유형에 포함되므로 상대적으로 자료의 유실을 피할 수 있고, 다양한 주거가치를 파악할 수 있다는 장점을 가지고 있다. 그러므로 본 연구에서는 조사대상을 5개 집단으로 유형화하고자 한다.

<표 3> 주거가치의 요인분석

		요인적재치	고유값	분산(%)	누적분산(%)
환경·지리적 주거가치	대중교통수단 편리	.77	3.80	18.1	18.1
	주변환경 쾌적	.74			
	충분한 주차장	.68			
	근린환경 고려	.67			
	직장과의 거리	.58			
	독립성 보장	.58			
	이웃	.38			
거주성 주거가치	시설설비	.69	2.35	11.2	29.3
	평수가 넓은 집	.68			
	나의 집이라는 생각	.65			
	투자 가치	.50			
	직장 때문에 이사	.41			
	사회적 지위	.20			
경제·관리적 주거가치	주거비 저렴	.85	1.80	8.6	37.9
	유지관리비 절감	.78			
	관리가 쉽다	.46			
사회성 주거가치	거주지역의 지명도	.85	1.34	6.4	44.3
	학군 좋은 지역	.76			
안정성 주거가치	계약기간이 길수록	.66	1.25	5.9	50.2
	주택자금 부족	.58			
	유명건설회사	.56			

〈표 5〉는 앞에서 선정한 5개 집단으로 유형화하는 것이 타당함을 검증하기 위하여 각 하위 차원별 요인점수를 사용하여 일원분산분석과 사후검증인 Scheffé를 한 결과가 제시되어 있다. 일원분산분석 결과를 보면 5개 하위차원 모두 $p < 0.001$ 수준에서 의미있는 차이가 나타났다.

임대주택에 대한 주거가치를 유형화할 때 5개 차원에서 안정성 주거가치만 집단 3이 가장 높고 집단 1이 가장 낮다. 나머지 주거가치 유형화에서 보면 임대주택에 대한 영향력은 집단 4가 가장 높고, 집단 5가 가장 낮음을 알 수 있다. 따라서 분석 결과는 임대주택에 대한 주거가치 유형화한 5개 집단에 따라 5개 차원이 차이를 보이므로 5개 집단으로 분류하는 것이 타당하다는 것이 증명되었다.

〈표 6〉는 유형화된 5개 집단을 구성하는 각 차원의 특성을 다른 집단과 비교하여 각 유형의 명칭을 비교하기 위하여 각 집단별로 주거가치의 하위 차원의 표준화된 요인점수와 일원분산분석 및 Scheffé

검증결과를 가지고 하위 차원에서 의미있는 차이가 나타나는 집단들의 요인점수의 순위가 제시되어 있다.

〈집단 1〉은 임대주택에 대한 주거가치의 영향력을 구성하는 5 하위 차원의 표준화된 점수가 사회성 주거가치만 양의 값을 가지고 환경·지리적 주거가치 차원, 거주성 주거가치 차원, 경제·관리적 주거가치 차원, 안정성 주거가치 차원에 대해서는 음의 값을 가지므로 이 집단을 사회성우위형이라고 한다.

〈집단 2〉는 임대주택에 대한 주거가치의 영향력을 구성하는 5 하위 차원의 표준화된 점수가 환경·지리적 주거가치 차원, 거주성 주거가치 차원, 경제·관리적 주거가치 차원에서는 양의 값을 가지고 사회성 주거가치 차원, 안정성 주거가치 차원에 대해서는 음의 값을 가진다. 즉, 이 집단은 안정성과 사회성에 대해서는 부정적인 반응을 나타내는 반면, 환경성, 거주성, 경제·관리적인 측면에서는 긍정적인 반응을 보이고 있다. 이러한 항목은 주택의 기본

〈표 4〉 주거가치 요인간의 상관관계

	환경·지리적 주거가치	거주성 주거가치	경제·관리적 주거가치	사회성 주거가치	안정성 주거가치
환경·지리적 주거가치	1.00				
거주성 주거가치	.26***	1.00			
경제·관리적 주거가치	.14**	.36***	1.00		
사회성 주거가치	.14**	.02	.15**	1.00	
안정성 주거가치	.16**	-.05	-.02	.14**	1.00

** $p < 0.01$ *** $p < 0.001$

〈표 5〉 유형화된 집단에 따른 주거가치 차원에 관한 일원분산분석

차원 집단	환경·지리적 주거가치	거주성 주거가치	경제·관리적 주거가치	사회성 주거가치	안정성 주거가치
1	28.17 a	19.63 a	8.13 a	7.19 a	7.56 a
2	29.33 ac	21.78 b	9.83 b	4.75 c	9.13 b
3	29.70 c	18.63 a	8.22 a	7.26 a	11.08 c
4	30.51 c	23.96 c	11.11 c	7.91 b	9.26 b
5	21.75 b	15.75 d	5.50 d	4.58 c	8.08 ab
F비	23.17***	47.00***	39.59***	99.93***	53.76***

*** $p < 0.001$

알파벳은 Scheffé의 부호로써 $p < 0.05$ 수준에서 의미있는 차이가 나는 것임.

〈표 6〉 각 집단의 주거가치 하위차원의 표준화된 점수와 집단간 순위

집단	차원		거주성 주거가치		경제·관리적 주거가치		사회성 주거가치		안정성 주거가치	
	환경·지리적 주거가치	순위	거주성 주거가치	순위	경제·관리적 주거가치	순위	사회성 주거가치	순위	안정성 주거가치	순위
1	-26	4	-26	3	-.39	3	.39	1	-.88	5
2	.07	2	.37	2	.35	2	-1.09	4	-.10	2
3	.18	2	-.54	4	-.35	3	.41	1	.87	1
4	.42	1	1.00	1	.91	1	.80	1	-.03	2
5	-2.13	5	-1.37	5	-1.55	5	-1.19	4	-.62	4

조건이라고 할 수 있다. 따라서 이 집단의 명칭을 실리성우위형이라고 명명한다.

〈집단 3〉은 임대주택에 대한 주거가치의 영향력을 구성하는 5 하위 차원의 표준화된 점수가 안정성 주거가치 차원, 사회성 주거가치 차원, 환경·지리적 주거가치 차원에 대해서 양의 관계를 나타내고 있으며, 경제·관리적 주거가치 차원과 사회성 주거가치 차원에서 음의 값을 나타내고 있다. 따라서 이 집단은 안정성과 사회성, 환경·지리적인 주거가치를 중요시하는 집단으로 거주성, 경제·관리적 주거가치에 대해서는 약하다. 이는 어느 정도 경제력이 뒤받침되는 집단으로써 현실적인 가치보다는 자신들의 안정성, 즉 자기 추구를 위한 주거가치를 가지고 있으므로 이 집단을 자아추구우위형이라고 한다.

〈집단 4〉는 안정성 주거가치 차원만이 음의 값을 가지고 나머지 차원들은 양의 값을 가지고 있다. 이 집단에서는 안정성 주거가치를 제외한 모든 차원들이 1순위를 나타내고 있다. 따라서 이 집단에서 거주성 주거가치에 대해서 가장 영향력이 크다고 볼 수 있으며, 경제·관리적 주거가치 차원도 역시 동일하다고 볼 수 있다. 이 집단은 현실적으로 경제력이 높지도 낮지도 않고, 주택에 대해 소유의식은 약하고 거주의식이 강하다고 볼 수 있다. 또한 자가주택의 장점이라 할 수 있는 안정성이 부정적인 반응을 나타내므로 반드시 자가주택을 소유하려는 경향이 약한 것으로 볼 수 있다. 따라서 이 집단은 임대주택우위형이라고 한다.

〈집단 5〉는 임대주택에 대한 주거가치의 영향력을 구성하는 5 하위 차원의 표준화된 점수가 모두

음의 값을 가지고 있다. 즉, 이 집단은 임대주택에 대한 주거가치 차원 모두 부정적인 반응을 보이는 집단으로써 모든 가치 차원에 대해서 고려하지 않는 다라고 볼 수 있다. 한편으로는 임대주택에 대한 부정적인 사고를 가진 집단이라고 볼 수 있다. 따라서 이 집단의 명칭을 자가주택우위형이라고 명명한다.

4) 주거가치 유형의 특성

유형화된 집단별 단계를 사회경제적 특성, 주거상황 특성, 희망 사항 특성에 따라 유의미한 관계를 알아본 결과, 성별과 이전의 주택유형, 이전의 평수에 대해서만 유의미한 차이가 나타났다(표 7 참조).

먼저 성별은, 남자보다 여자가 자가주택우위형을 제외한 다른 집단에서 높게 나타났다. 전체적으로 볼 때는 자아추구우위형이 가장 높았으며, 다음으로 실리성우위형이 나타났다. 따라서 여자의 경우에 사회성과 실리성, 자아추구, 소유의식보다는 거주의식에 대해서 더 중시하고 있음을 알 수 있다. 특히, 여성의 경우 자아추구우위형이 가장 높고 임대주택우위형이 가장 낮은 것으로 나타났다.

이전의 주택유형은, 단독주택이 모든 집단에서 높게 나타났다. 따라서 단독주택에 거주했던 사람의 경우에 임대주택에 대한 주거가치에 대해서 더욱더 영향력이 있는 것으로 볼 수 있다. 즉, 단독주택에 거주했던 사람들 중에서 실리성우위형인 경우가 가장 높았고 다음으로 사회성우위형과 자아추구우위형이 동일하게 나타났다. 전체적으로 볼 때는 자아추구우위형이 가장 높았으며, 실리성우위형, 사회성우위형 순으로 나타났다. 그리고 공동주택이나 아파트에 거주했던 사람들은 다소 낮은 것을 볼 수 있다.

〈표 7〉 주거가치 영향력 유형과 조사대상가구 특성과의 교차분석

N(%)

변수		구분	사회성 우위형	실리성 우위형	자아추구 우위형	임대주택 우위형	자가주택 우위형
성별	남		15(4.9)	20(6.5)	11(3.6)	7(2.3)	6(1.9)
	녀		55(17.9)	63(20.5)	79(25.6)	46(14.9)	6(1.9)
계		308	70(22.7)	83(26.9)	90(29.2)	53(17.2)	12(3.9)
			$\chi^2 = 12.92^*$		df = 4		
나이	20대		33(10.7)	48(15.6)	41(7.8)	24(7.8)	6(2.0)
	30대		36(11.7)	35(11.4)	29(9.4)	29(9.4)	6(2.0)
계		307	69(22.5)	83(27.0)	53(17.3)	53(17.3)	12(3.9)
			$\chi^2 = 3.32$		df = 4		
결혼여부	미혼		31(10.1)	45(14.6)	34(11.0)	18(5.8)	4(1.3)
	기혼		39(12.7)	38(12.3)	56(18.2)	35(11.4)	8(2.6)
계		308	70(22.7)	83(26.9)	90(29.2)	53(17.2)	12(3.9)
			$\chi^2 = 7.54$		df = 4		
이전의 주택유형	단독주택		41(13.7)	46(15.3)	41(13.7)	36(12.0)	5(1.7)
	공동주택 ¹⁾		15(5.0)	16(5.3)	11(3.7)	5(1.7)	3(1.0)
	아파트		13(4.3)	19(6.3)	36(12.0)	10(3.3)	3(1.0)
계		300	69(23.0)	81(27.0)	88(29.3)	51(17.0)	11(3.7)
			$\chi^2 = 17.72^*$		df = 8		
이전의 평수	10평 이하		3(1.2)	11(4.3)	5(1.9)	5(1.9)	2(0.8)
	11 - 20평 이하		22(8.6)	22(8.6)	15(5.8)	18(7.0)	2(0.8)
	21 - 25평 이하		7(2.7)	11(4.3)	21(8.2)	6(2.3)	2(0.8)
	26 - 30평 이하		8(3.1)	5(1.9)	18(7.0)	8(3.1)	1(0.4)
	31 - 35평 이하		12(4.7)	8(3.1)	13(5.1)	4(1.6)	0(0.0)
	36평 이상		6(2.3)	11(4.3)	5(1.9)	6(2.3)	0(0.0)
계		257	58(22.6)	68(26.5)	77(30.0)	47(18.3)	7(2.7)
			$\chi^2 = 32.90^*$		df = 20		
현재 주택유형	단독주택		25(8.2)	25(8.2)	25(8.2)	22(7.2)	1(0.3)
	공동주택 ¹⁾		14(4.6)	20(6.5)	10(3.3)	8(2.6)	2(0.7)
	아파트		31(10.1)	37(12.1)	55(18.0)	23(7.5)	8(2.6)
계		306	70(22.9)	82(26.8)	90(29.4)	53(17.3)	11(3.6)
			$\chi^2 = 13.50$		df = 8		
현재평수	20평 이하		17(5.8)	24(8.2)	15(5.1)	13(4.4)	2(0.7)
	21 - 25평 이하		15(5.1)	18(6.1)	20(6.8)	17(5.8)	5(1.7)
	26 - 30평 이하		12(4.1)	11(3.8)	20(6.8)	7(2.4)	3(1.0)
	31 - 35평 이하		13(4.4)	13(4.4)	11(3.8)	6(2.0)	1(0.3)
	36평 이상		11(3.8)	10(3.4)	19(6.5)	9(3.1)	1(0.3)
계		293	68(23.2)	76(25.9)	85(29.0)	52(17.7)	12(4.1)
			$\chi^2 = 13.87$		df = 16		

1) 아파트를 제외한 모든 주택유형(다세대주택, 연립주택, 빌라 등) *p<0.05

〈표 8〉 주거가치 유형별 특성

유형	특성
사회성우위형	· 거주지역의 지명도, 학군좋은 지역을 우선적으로 선택하는 집단 · 30대 기혼 여성으로, 이전에 단독주택 20평 이하에 거주하였으며, 현재는 아파트 20평 이하에 거주
실리성우위형	· 주거비(유지관리비, 관리비 포함)와 투자가치를 우선적으로 선택하는 집단 · 20대 미혼 여성으로, 이전에 단독주택 20평 이하에 거주하였으며, 현재는 20평 이하의 아파트 거주자
자아추구우위형	· 거주지역의 지명도와 거주지역의 근린환경을 우선적으로 선택하는 집단 · 30대 기혼 여성으로, 이전에 21-25평 이하의 단독주택과 아파트에 거주하였으며, 현재는 21-25평 이하의 아파트 거주자
임대주택우위형	· 편안한 휴식처로서의 주택을 우선적으로 선호하며, 주거비 측면을 고려하는 집단으로 거주 지역의 지명도도 고려하는 집단 · 30대 기혼 여성으로, 이전에 11-20평 이하의 아파트거주자이며, 현재는 21-25평 이하의 아파트 거주자
자가주택우위형	· 임대주택에 대해서는 부정적인 측면을 나타내는 집단

마지막으로 이전의 평수는 자아추구우위형인 경우에는 21-25평 이하에 거주했던 사람이 높게 나타났으며, 사회성우위형, 실리성우위형, 임대주택우위형은 11-20평 이하가 높게 나타났다. 이는 평수가 11-20평 이하에 거주했던 사람의 경우 임대주택에 대한 주거가치를 더 높게 생각한다고 볼 수 있다. 이전에 자가소유자일 경우 자아추구우위형이 가장 높고 실리성우위형, 사회성우위형의 순으로 나타났다. 전체적으로 보면 자아추구우위형이 가장 높게 나타나며, 다음으로 실리성우위형, 사회성우위형으로 나타났다.

이상의 내용을 요약정리하면, 〈표 8〉과 같다. 30대 기혼인 경우는 사회성우위형, 자아추구우위형, 그리고 임대주택우위형을 우선적으로 선택하는데, 이들 중에서도 현재의 평수가 20평대인 거주자들은 거주 지역의 지명도와 학군 좋은 지역을 우선적으로 선택하고, 그 외의 평수에 거주하는 사람들은 자아추구우위형과 임대주택우위형으로 모든 요인들을 고려 선택하고 있다. 하지만 20대 미혼의 경우는 실리성우위형을 선택하였는데, 이는 경제적인 면을 먼저 생각한다고 볼 수 있다.

V. 결론 및 제언

1. 결론

본 연구는 울산시에 거주하는 20-30대를 대상으로 임대주택에 대한 주거가치에 대해 알아보았다. 이상의 연구결과를 토대로 주거가치 유형에 따른 결론을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 울산시 거주자의 임대주택에 대한 주거가치는 「환경·지리적 주거가치」, 「거주성 주거가치」, 「경제·관리적 주거가치」, 「사회성 주거가치」, 「안정성 주거가치」순으로 분류되었다. 임대주택에 대한 주거가치에서 「환경·지리적 주거가치」를 가장 중요시하는데 이는 울산시의 지역적 특성이라고 볼 수 있다. 울산시의 경우, 공단지역에서 10-20차례의 악취소동(중앙일보a, 1997)과 대기 중 오존농도가 전국에서 최악을 기록(중앙일보b, 1997)한 사건 등과 관련하여 거주자들이 주택을 선택할 때 「환경·지리적 주거가치」를 가장 중요하게 생각한다고 볼 수 있다. 임대주택에 대한 주거가치에서 마지막으로 「안정적 주거가치」가 선택되었는데, 조선일보와 대한부동산 경제연구

소에서 시행한 'IMF 시대의 아파트 채점표'를 보면, 제 1 순위가 '건설사 안전성'을 뽑고 있다. 그리고 가격요인, 지역입지, 교통, 쾌적성, 내부구조, 학교 시설 순으로 나타나고 있다(조선일보, 1998). 하지만 이 연구에서는 마지막 순위로 안전성을 들고 있는데 이는 아직까진 울산시에서는 건설회사의 부도율이 서울 지역보다는 낮기 때문이라고 보여진다.

둘째, 임대주택에 대한 주거가치의 하위차원을 5가지로 나누어보면, '사회성우위형', '실리성우위형', '자아추구우위형', '임대주택우위형', '자가주택우위형'으로 나타났다. 임대주택에 대한 주거가치 집단별 유형을 살펴보면 자아추구우위형이 가장 높게 나타나며 다음으로 실리성우위형, 사회성우위형, 임대주택우위형, 자가주택우위형 순으로 나타난다. 이는 임대주택이라 할지라도 사회성, 경제성, 환경성, 거주성 등을 고려한 주택을 공급해야 한다는 것이다.

셋째, 본 연구에서는 주거가치 유형별 집단과 변수들 사이에 유의적인 차이가 성별, 이전의 주택유형, 이전의 평수에만 의미있는 관계를 나타냈다. 하지만 각 집단 유형별에 따른 임대주택에 대한 주거가치를 보면, 30대 기혼들은 사회성과 임대주택에 대한 선호를 나타냈다. 즉, 임대주택이 사회성에 대한 인식이 낮지 않으면 임대주택에 거주하기를 희망하고 있다. 그리고 이들은 모두 현재 자가 거주자들이다. 20대 미혼자는 실리성을 추구하고 있는데 이는 아직 주택에 대한 실질적인 경험이 낮기 때문에 실리적인 측면을 강조하여 사회성이나 자아추구에 대해서는 낮다고 볼 수 있다. 그리고 20대 기혼자의 경우에는 자아추구를 우선적으로 고려하는데 이는 실용성보다는 자신의 위치를 나타낼 수 있는 주택을 선호하고 있다. 자가 주택에 대해서는 모든 사람이 희망하고 있으나 특히 기혼일 경우에 여기에 속한다.

2. 제 언

본 연구에서 사용된 설문지는 선행 연구를 토대로 연구자가 작성한 것이므로 표준화된 작업이 이루어져야 하며, 조사 대상자 또한 다양한 연령을 실시하지 못하였다. 따라서 차후의 연구는 좀더 표준화된 설문지로 다양한 연령을 조사하여 더욱 더 포괄적인 연구가 이루어져야 할 것이다.

또한 임대주택 공급측면에서 보면, 20대 미혼인 경우는 경제적인 측면에서 고려된 20평 이하의 임대주택을 공급해야 할 것이다. 이는 이들이 경제적인 측면에서는 여유가 없기 때문이다. 또, 30대의 경우는 자녀를 위한 거주지역의 지명도와 학군 좋은 지역을 우선적으로 고려하고 있으므로, 학군이 좋은 지역에 20-30평의 임대주택이 공급되어야 할 것이다.

■참고문헌

- 1) Bae, Soon-suk, "Analysis of The Rental Housing System in Rapidly Industrializing Environment", Ph. D. Univ of Washington, 1987(구자훈, "다가구 임대주택의 주택수준별 시장분석 및 선택 행태에 관한 연구: 서울시의 3개 사례 지역동을 중심으로". 서울대학교 대학원 도시공학과 박사학위논문, 1990. 15 재인용).
- 2) "대기오염과 악취소동". 중앙일보a, 제6면, 1997. 7. 19.
- 3) "울산 오존 농도 전국 최악". 중앙일보b, 제33면, 1997. 10. 7.
- 4) 여홍구, "아파트 투기와 임대제도". 대한건축학회지, 1987, 22(77)(하미경, "공공임대 아파트개발을 위한 의식조사 및 주거수준에 관한 연구". 연세대학교 대학원 석사학위논문, 1982).
- 5) 이광희, "건설사 안전성 최우선 고려". 조선일보, 제33면, 1998. 9. 8.
- 6) 정공식, 『주택임대차실태에 관한 연구』, 서울: 한국법제연구원, 1993.
- 7) 염돈민, "저소득층 주거수준의 향상과 임대주택의 공급". 주택정보, 1984.