

국내 대학생들의 임대 아파트에 대한 인식과 주거입지 선호 특성에 관한 연구*

— 미국 University of Washington 사례와의 비교분석 —

박 원 석**

Korean University Students' Preferences for the Rental Apartments and Housing Location Factors* — Comparative Analysis between Korean and US University Students —

Park, Wonseok**

요약 : 본 연구는 국내 대학생들을 대상으로 한 설문조사를 통해 기업형 임대 아파트에 대한 인식과 주거 입지요인의 선호 특성을 분석하고, 주거 입지요인이 응답자의 기업형 임대 아파트 거주 의사에 미치는 영향을 분석하는 것을 목적으로 한다. 본 연구는 미국의 University of Washington 대학생들을 대상으로 한 선행 사례연구의 분석결과와 비교함으로써, 국내 주택시장과 주택정책에 중요한 시사점을 도출한다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째로, 한국, 미국의 경우 모두 응답자의 절반 이상이 졸업 후 차기 주택으로 기업형 임대 아파트에 거주 의사를 보이고 있어, 사회생활의 첫 주택으로 기업형 임대 아파트 단지에 대한 보편적인 선호가 있는 것으로 판단된다. 응답자들이 주택 선택시 선호하는 입지요인을 분석한 결과를 보면, 양국 대학생 모두 주거입지를 선택할 때, 경제적 요인, 주변 환경, 주택의 물리적 여건을 가장 중요하게 고려하고 있음을 볼 수 있다. 둘째로, 입지요인에 대한 요인분석 결과에서, 「주택여건」, 「시설 및 관리」, 「근린」, 「평판 및 정책」, 「접근성」 등 5개의 요인을 추출하였다. 셋째로, 로짓 회귀분석을 통해, 주거 입지요인이 응답자의 특성 및 임대 아파트 거주 의사에 미치는 영향을 분석한 결과를 보면, 국내 대학생들의 임대 아파트 거주 의사에는 「시설 및 관리」 요인과 「평판 및 정책」 요인이 유의한 영향을 미친 것으로 나타난다. 따라서, 국내에서는 기업형 임대 아파트가 아직까지 주택시장에서 유력한 대안으로 자리잡고 있지 않지만, 「시설 및 관리」 요인과 「평판 및 정책」 요인이 확충될 경우, 청년층들에게는 충분히 어필할 만한 주거대안으로 성장할 가능성이 있는 것으로 판단된다.

주요어 : 임대 아파트, 입지요인, 주거관리, 요인분석, 로짓 회귀분석

Abstract : This paper aims at, firstly, analyzing the preference of rental apartment owned by real estate companies, and the characteristics of housing location factors which Korean university students prefer, secondly, examining the effect of location factors to housing preferences. Especially, comparative analysis between this study and US students' precedent case study are used, in order to derive the implications about the housing policy. The main results of this study are as follows. Firstly, according to the questionnaire survey results, a great part of Korea and US university students prefer rental apartments owned by real estate companies as next housing after graduation. And a meaningful part of them prefer rental apartments owned by real estate companies as permanent housings. Secondly, according to factor analysis, five new factors such as ① housing condition, ② facilities and management, ③ neighborhood, ④ reputation and policy, ⑤ accessibility are extracted. Finally, according to logistic regression analysis, 「facilities and management」 and 「reputation and policy」 factors influence the preference of rental apartment. Therefore, provisions of 「facilities and management」 and 「reputation and policy」 factor are important to activate rental apartments owned by real estate companies for young generation.

Key Words : Rental Apartment, Location Factor, Housing Management, Factor Analysis, Logistic Regression Analysis

1. 연구의 배경 및 목적

주택은 기본적인 삶을 영위하는 주거서비스 공간이자, 소유를 통한 자본이득을 얻을 수 있는 자

산이라는 이중적 성격을 갖고 있다. 이러한 주택의 이중적 성격으로 인해 주택 문제는 주거의 관점에서와 투자의 관점에서 접근할 수 있는데, 최근의 서브프라임 모기지 발 금융위기는 이러한 주

* 이 논문은 2009년도 대구대학교 학술연구비의 지원에 의하여 연구되었음.

** 대구대학교 부동산학과 교수(Professor, Dept. of Real Estate, Daegu University)(wspark@daegu.ac.kr)

택 문제의 이중성을 극명하게 보여준다고 하겠다. 주거와 투자의 대상이라는 점에서 주택 문제는 서브프라임 모기지 사태가 일어난 미국뿐만 아니라 전세계적인 문제가 되고 있다. 이는 한국의 경우에도 예외가 아니다. 한국의 경우 주택 소유에 대한 집착도 강하고, 부동산 불패신화로 인해 투자 대상으로서 주택에 대한 관심이 어느 나라보다 강하다고 할 수 있다.

그런데, 서브프라임 모기지 사태에서 주는 교훈은 투자 대상으로만 주택을 접근하는 것은 경제 전반에 큰 문제를 가져올 수 있으며, 특히 잠재 주택수요자인 청년층의 주거문제 해결에도 악영향을 미친다는 점이다. 따라서 이러한 청년층의 주거문제 해결을 위해서는 무엇보다도 주택이 투자의 대상보다는 주거의 대상이 될 수 있도록 정책의 초점이 집중해야 할 필요가 있다. 이에 따라 미래세대를 위한 효과적인 주택정책의 시행을 위해서는 무엇보다도 청년층들의 주거 수요의 변화와 특성에 대한 각별한 관심과 연구가 필요하다. 즉, 향후 인구구조의 변화, 세대구성의 변화, 주택 소유에 대한 인식 변화, 주거서비스에 대한 취향 변화에 따른 청년층들의 주택 선호는 과거와는 다른 패턴을 보일 것으로 예상되며, 이에 따른 주택정책의 방향도 변화해야 할 것이다. 이러한 의미에서 청년층들의 주택선호에 대한 인식을 살펴보고, 주거수요 및 입지요인의 특성을 분석하는 것이 필요하다. 특히, 주거의 관점에서 주택문제를 접근하기 위해서는 임대주택에 대한 접근방법이 필요하다. 즉, 주택소유에 대한 청년층들의 인식이 어떻게 변화되고, 임대주택에 대한 선호가 어떻게 바뀌고 있는지, 그리고 이들이 선호하는 주거 입지요소는 어떻게 차별적인지를 살펴보는 것이 필요한 것이다. 특히, 미국의 경우 중산층 대상의 기업형 임대 아파트가 유력한 주거대안으로 자리잡고 있어, 한국과 같이 기업형 임대 아파트가 거의 없는 국가에서는 임대 아파트의 잠재력 평가를 위한 벤치마킹이 필요한 실정이다.

이러한 맥락에서 본 연구는 청년층들을 대표하는 국내 대학생들을 대상으로 임대 아파트에 대한 인식과 주거 입지요인의 선호 특성을 분석하고, 응답자의 기업형 임대 아파트 거주 의사에 주거 입

지요인이 미치는 영향을 분석하여, 우리나라 주택 시장과 정책에 주는 시사점을 도출하는 것을 목적으로 한다. 이러한 연구목적 하에서, 첫째로, 국내의 대표적인 대학교 학생들을 대상으로 한 설문조사를 통해 국내 대학생들의 주거 실태, 임대 아파트에 대한 인식 및 선호도, 주거 입지요인의 선호 특성을 분석하고, 둘째로, 설문조사 결과를 토대로 입지요인에 대한 요인분석을 실시하여, 공통적으로 인지하는 입지요인을 그룹핑함과 동시에 새로운 요인들을 독립변수로 추출하고, 셋째로, 이를 독립변수로 하는 로짓 회귀분석을 통해, 응답자의 임대 아파트의 선호에 주거 입지요인이 미치는 영향을 분석한다.

특히, 이러한 분석결과는 미국의 University of Washington 대학생들을 대상으로 한 사례연구의 분석결과와 비교함으로써, 국내 주택시장과 주택정책에 중요한 시사점을 도출한다. 한국과 미국은 임대 아파트 제도와 임대 아파트에 대한 인식에 있어서 차이가 있으며, 이에 따라 주거입지 선호 특성의 차이가 있기 때문에, 비교연구 대상으로 적절하다고 판단된다. 우선, 미국의 경우, 전술한 바와 같이 기업형 임대 아파트가 보편화되어 있어, 임대 아파트가 저소득층을 위한 주거공간만이 아니라, 중산층의 주거수요를 흡수하는 대안으로 자리 잡고 있다¹⁾. 반면, 한국의 경우 임대 아파트는 대부분 저소득층을 위한 공공 임대주택으로 구성되어 있어, 미국과 한국의 대학생들은 주거선호의 특성이나 임대 아파트에 대한 인식과 선호도에서 차이가 있을 것이고, 이러한 차이가 임대 아파트 거주 의사에도 영향을 미칠 것으로 예상된다. 그러나 한국과 미국 모두 대학생들은 미래의 주택 수요 계층인 만큼, 기업형 임대 아파트에 대한 트렌드 변화 가능성이 있어, 향후의 청년층들이 주도하는 주택시장은 현재와는 다른 양상을 나타낼 것으로 판단된다. 이러한 의미에서 한-미 양국의 대학생들을 대상으로 한 임대 아파트에 대한 주거 의사와 입지요인 분석은 주택시장과 주택정책에 중요한 시사점을 던져줄 수 있다. 또한, 미국과 한국 대학생들의 주거 실태 및 주거입지 선호도를 분석한 정보 자체도 지역연구로서의 의의를 가질 것이다.

2. 선행연구 검토 및 연구의 틀

1) 선행연구 검토

주택문제는 지역주민의 보편적인 삶과 밀접한 관련이 있는 만큼, 국내외적으로 주거 입지요인과 주거 선호에 대한 많은 선행 연구들이 있다. 우선, 국외의 선행연구를 보면, Yinger(1979)의 연구에서는 주거입지와 주택가격 간의 관계를 분석하면서, 토지 임대료, 인구밀도 지수, 소득계층의 공간적 분포는 주택가격과 입지간의 관계에 기초한다고 밝혔다. Elder and Zumpano(1991)의 연구에서는 주택수요에 대한 공간모형을 활용하여 주거입지와 주택소유 의사가 주택수요에 미치는 영향을 검증하였다. Wieand(1999)의 연구에서는 자산가격결정 모형의 관점에서 도시 자가주택 소유자들의 주거입지 의사결정에 관한 분석을 하였다. Scott, Coomes and Izyumov(2005)의 연구에서는 미국의 주요 메트로폴리탄 지역을 사례로, 고용을 위해 이주한 이주민들의 입지 선택에 대한 분석을 하였다. Karsten(2007)의 연구에서는 로테르담을 사례로 중간계층 가구의 도시 주거입지 선호에 대한 분석을 하였다. Kim, Jae Hong, Pagliara and Preston(2005)의 연구에서는 영국의 옥스퍼드셔를 사례로 교통 등의 입지요인이 주거지 의사결정에 미치는 영향을 분석하고, 특히 현 주거여건, 가구 특성 등이 주거지 이동에 미치는 영향을 분석하였다. 한편, 미국의 경우 임대주택이 대부분 REITs와 같은 기업형 부동산회사나 펀드 등이 소유, 운영하고 있어, 임대주택과 REITs에 대한 연구들이 진행되었는데, 대표적으로 Liang(1996)의 연구에서는 hedged 아파트 REITs 지수를 활용하여, 아파트 부동산의 성과를 추적하고, 효율적 복합자산 포트폴리오의 구성요소로서 아파트의 성과를 평가하였다.

대표적인 국내의 선행연구들을 보면, 조성호·박규택(2002)의 연구에서는 대구광역시권을 사례로 대도시권 지역에서 대학생들이 자신들의 미래 주택지를 선택하는 의사결정 과정을 분석하였다. 이창기·이주석(2008)에서는 6개 대도시를 대상으로 주택가격의 상승기대, 교육여건, 쾌적한 환경, 교통의 편리성, 직장 접근성 등 주거환경과 가구주의 연령, 소득 등 사회경제적인 특성들이 주택유형과

주택규모의 선택에 미치는 영향을 분석하였다. Jin, Young-Han(1985)의 연구에서는 로짓 분석을 통해서 지역주민의 주거입지 선택행태를 분석하였다. 최막중, 임영진(2001)의 연구에서는 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형의 수요에 대해 분석하였다. 한편, 박원석(2009a)에서는 미국의 University of Washington 대학생들을 대상으로 미국 대학생들의 임대주택에 대한 선호도와 특성을 분석하고, 향후 주거지 선택에 있어서 고려하는 입지요인의 특성을 분석하였다. 박원석(2009c)에서는 미국 시애틀의 대표인 임대주택 REITs인 Ballinger Commons를 사례로 임대주택 REITs의 성과 특성을 분석하고, 임대주택 REITs의 수요자 선호요인 등을 분석하여, 국내 임대주택시장에서 REITs의 활용 가능성을 검토하고 임대주택 REITs의 효과적인 활용을 위한 조건을 도출하였다.

선행연구에서 살펴본 바와 같이, 국내외적으로 주거입지와 주택 선호에 대한 다양한 연구가 진행되었음을 볼 수 있었다. 그런데 국내의 선행연구의 경우 주택 선호에 대한 연구가 대부분 자가주택을 대상으로 하고 있으며, 기업형 임대주택의 입지와 선호도에 대한 연구는 박원석(2009a)와 박원석(2009c)와 같이, 기업형 임대주택이 보편화된 미국의 사례에 대한 연구로 한정되어 있다. 이는 전술한 바와 같이 국내에서는 기업형 임대주택이 보편화되지 않고 있기 때문으로 볼 수 있는데, 이런 의미에서 국내 대학생들을 대상으로 기업형 임대주택에 초점을 맞추어 분석한 본 연구는 의의가 있다고 하겠다.

2) 연구의 틀

연구목적에서 제시한 바와 같이, 본 연구는 국내 대학생들을 대상으로 한 설문조사 결과를 토대로, 응답기업의 임대 아파트에 대한 인식과 주거입지요인의 선호 특성을 분석하고, 응답자의 임대 아파트 선호에 주거 입지요인이 미치는 영향을 분석하는 것이다. 이러한 목적을 달성하기 위한 연구의 방법은 다음과 같다.

첫째로, 설문조사 결과를 통해 한미 대학생들의 주거 특성, 임대 아파트에 대한 인식 및 선호, 주거 입지요인의 선호의 특성을 비교 분석한다. 앞

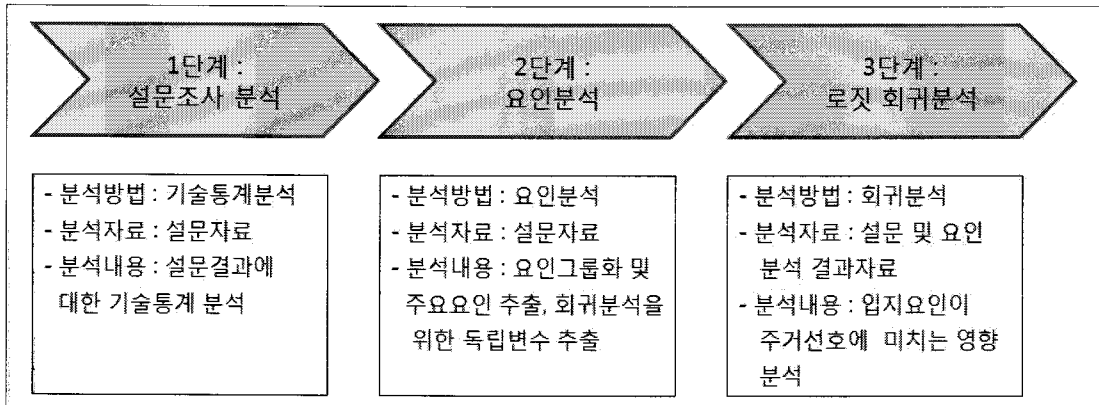


그림 1. 분석의 틀 및 방법

서 언급한 바와 같이 미국의 경우, 임대 아파트는 대부분 전문적인 부동산회사들이 소유, 운영하고 있으며, 전문적인 주택관리와 질 높은 주거서비스를 원하는 중산층들의 주거공간으로 인정받고 있다. 따라서 미국 대학생들의 임대주택에 대한 인식은 곧 아파트에 대한 인지도와 선호도라 할 수 있다. 반면, 한국의 경우, 임대 아파트는 대부분 저소득층을 위한 공공 임대주택으로, 중산층의 주거공간 대안으로 선호되지 않은 특징이 있다. 따라서 본 설문분석에서는 이러한 관점에 초점을 맞추어 비교 분석한다.

둘째로, 향후 주택선택시의 중요하게 고려하는 입지요인의 설문결과에 대해 요인분석(factor analysis)을 실시하여, 국내 대학생들이 각각 개별 입지요인에 대해 공통적인 성질을 가진 입지요인들을 유형분류하고, 이를 통해 국내 대학생들의 주거 입지요인을 집단화하여 묶고, 이에 대한 특성을 분석한다. 또한, 이렇게 추출된 새로운 요인들은 로짓 회귀분석(logistic regression analysis)을 위한 독립변수로 사용된다.

셋째로, 주거 입지요인이 응답자의 임대 아파트 선호에 미치는 영향을 로짓 회귀분석을 통해 살펴본다. 즉, 요인분석을 통해 추출한 새로운 입지요인을 독립변수로, 응답자의 특성 및 주택선호 여부에 대한 설문분석 결과를 종속변수로 하여 로짓 회귀분석을 실시하였다. 응답자의 특성 및 주택선호 여부를 대표하는 종속변수로는 응답자의 성별, 차기주택으로 임대 아파트 선호 여부, 영구거주주택으로 임대 아파트 선호 여부 등을 선택하였으

며, 이들 각각에 대해 로짓 회귀분석을 하였다. 로짓 회귀분석을 사용한 것은 종속변수인 입주의사가 2개의 값만을 가지는 질적인 변수이기 때문으로, 독립변수들 사이의 인과관계를 분석하는데 가장 적절한 방법인 것으로 판단되기 때문이다.

3) 연구 자료

본 연구에서 사용된 자료는 국내 주요 대학교 학생들을 대상으로 한 설문조사 결과다. 설문대상 대학교로는 수도권에서는 서울대학교, 서울시립대학교, 경희대학교를, 지방에서는 대구대학교를 선정하였다. 주지하다시피, 한국의 주택 문제는 주택가격이 높고 주택수요가 많은 수도권과 주택가격이 상대적으로 낮고 주택수요가 적은 지방과의 차이가 크기 때문에, 해당 지역 대학생들의 인식에 차이가 클 것으로 판단해 구분해서 설문, 분석하였다. 비교분석의 대상이 되는 미국의 선행연구 사례 대학인 University of Washington은 워싱턴 주 시애틀시에 소재한 주립대학교로서, 서북미 지역의 대표적인 대학이다.

설문조사는 국내 대학생의 경우 2009년 10~12월 중에 실시하였으며, 미국 University of Washington의 경우는 박원석(2009a)의 연구²⁾에서 사용한 설문조사 자료를 사용하였다. 설문방법은 해당 대학교 학생들을 무작위로 추출하여 면접조사 하였으며, 그 결과 284부의 유효한 설문지를 회수하였다. 박원석(2009a)의 연구에서 사용한 유효 설문응답 매수는 106이다. 본 연구에서 사용한 설문조사 자

표 1. 한국과 미국 대학교별 응답자 수

구 분		응답자 수
한국	수도권 : 서울대학교 서울시립대학교 경희대학교	140
	지방 : 대구대학교	144
	계	284
미국	University of Washington	106

료가 한미 대학생을 대표하는 지에 대한 대표성의 문제가 발생하는 만큼, 이러한 부분은 설문조사 과정에서 심층 인터뷰를 통해 보완하였으며, 이러한 인터뷰 자료는 결과를 해석하는 데도 유용하게 사용하였다.

본 연구의 설문내용은 응답자의 인적사항, 현 주택 소유 실태, 임대 아파트에 대한 선호도 및 이유, 향후 주택 선택시 고려하는 입지요인의 선호도로 구성되어 있다. 향후 주택 선택시 고려하는 입지요인의 선호도에 대한 설문은 척도점수 방법을 사용하였다.

3. 한미 대학생의 임대 아파트 인식 및 주거 입지요인 선호 특성

1) 응답자의 인적 특성

설문조사 결과 이러한 응답자의 인적 특성을 살펴보면 <표 2>와 같다. 우선, 응답자의 성별을 보면, 한국의 경우 남학생이 64%, 미국의 경우 57%를 차지해, 남학생이 다소 많은 것으로 나타난다. 응답자의 연령구성을 보면, 한국, 미국 모두 10대와 20대가 대부분을 차지하는데, 이는 대학생들 상대로 한 만큼 당연한 결과다.

2) 응답자의 주거 경험 및 실태

응답자의 현재의 주거 실태를 살펴보면 <표 3>과 같다. 우선, 응답자가 현재 거주하고 있는 주택 유형을 보면, 국내 대학생 응답자의 경우, 공동주택, 68%, 단독주택 13%, 기타 13% 순으로 나타나는데, 수도권 대학 응답자에서 공동주택에 거주하는 비율이 더 높게 난다.

한편, 미국 대학생 사례분석 결과에서는 공동주택 42.5%, 단독주택 29%, 기숙사 21.7% 순으로 나타난다. 양 국 동일하게 공동주택의 비중이 가장 높지만, 상대적으로 한국 응답자의 경우 공동주택의 비중이 상대적으로 더 높은 반면, 미국 응답자의 경우 단독주택과 기숙사의 비중이 더 높게 나타난다. 이는 한국의 주택형태가 아파트로 대표되는 공동주택의 비중이 매우 높다는 점을 반영하는 결과라 할 수 있다.

응답자의 현 주택소유 구조를 보면<표 4>, 국내

표 2. 응답자의 성별 및 연령

(단위: 응답자수(%))

		성별		연령			전체
		남성	여성	10대	20대	30대	
한국	수도권	92 (65.7)	48 (34.3)	12 (8.6)	126 (90.0)	2 (1.4)	140 (100.0)
	지방	90 (62.5)	54 (37.5)	0 (0.0)	143 (99.3)	1 (0.7)	144 (100.0)
	계	182 (64.1)	102 (35.9)	12 (4.2)	269 (94.7)	3 (1.1)	284 (100.0)
미국		60 (56.6)	46 (43.4)	32 (30.2)	66 (62.3)	8 (7.5)	106 (100.0)

표 3. 응답자의 현 주택 유형

(단위: 응답자수(%))

		단독주택	공동주택	기숙사	기타	계
		한국	수도권	11 (7.9)	103 (73.6)	8 (5.7%)
	지방	19 (13.2)	89 (61.8)	16 (11.1)	20 (13.9)	144 (100.0)
	계	30 (10.6)	192 (67.6)	24 (8.5)	38 (13.4)	284 (100.0)
미국		29 (27.4)	45 (42.5)	23 (21.7)	9 (8.5)	106 (100.0)

표 4. 응답자의 현 주택소유 구조

(단위: 응답자수(%))

		자가	임대	전체
한국	수도권	67 (47.9)	73 (52.1)	140 (100.0)
	지방	67 (46.5)	77 (53.5)	144 (100.0)
	계	134 (47.2)	150 (52.8)	284 (100.0)
미국		25 (23.6)	81 (76.4)	106 (100.0)

대학생의 경우, 자가주택 비중이 47%으로 나타나는데, 지역별로는 수도권, 지방 모두 자가 비중이 유사하게 나타난다. 미국의 경우, 자가주택 비중이 23.6%에 불과하다. 이는 미국 대학생들의 대부분 부모와 동거하지 않고 독립하여 아파트, 기숙사 등과 같은 임대주택에 거주하고 있는 반면, 한국 대학생들은 부모와 동거하는 비율이 절반 정도인 점을 반영³⁾한 결과로 볼 수 있다.

응답자들이 과거에 임대 아파트에 거주한 경험이 있는 지에 대한 설문 결과를 보면(표 5), 국내 응답자의 19%가 임대 아파트에 거주한 경험이 있는 것으로 나타난다. 지역별로는 수도권 대학생보다는 지방 대학생이 임대 아파트에 거주한 경험이 더 높은 것으로 나타난다.

이러한 결과는 미국 응답자의 62.3%가 임대 아파트에 거주한 경험이 있는 것과 비교하면 매우 낮은 수치다. 미국의 경우, 미국의 임대 아파트는 대부분 REITs와 같은 부동산회사들이 소유, 운영하고 있어 중산층을 위한 폭넓은 주거 대안이 되고 있어, 절반이 넘는 대학생들은 유년시설 또는 청년시절에 임대 아파트에 거주한 경험이 있는 것으로 나타난다. 따라서 미국의 대학생들은 기업형 임대 아파트 경험을 보편적으로 가지고 있음을 볼 수 있다. 반면, 국내 대학생의 경우, 임대 아파트는 대부분 저소득층을 위한 공공 임대주택이며, 중산층을 위한 기업형 임대 아파트는 거의 없고

표 5. 응답자의 임대 아파트 거주 경험

(단위: 응답자수(%))

		있다	없다	전체
한국	수도권	23 (16.4)	117 (83.6)	140 (100.0)
	지방	32 (22.2)	112 (77.8)	144 (100.0)
	계	55 (19.4)	229 (80.6)	284 (100.0)
미국		66 (62.3)	40 (37.7)	106 (100.0)

전세제도를 통해 개인간 임대차가 주력을 이루기 때문에, 대학생들의 임대 아파트 주거 경험이 별로 없는 것으로 판단된다.

3) 기업형 임대 아파트에 대한 인식

본 연구에서는 주택정책의 관점에서 미국식의 중산층 대상 기업형 임대 아파트가 한국과 미국의 대학생들에게 의미 있는 주거 대안⁴⁾으로 인식되고 선호되는 지를 비교 분석하였으며, 이를 위한 설문결과를 보면(표 6)과 같다. 우선, 응답 대학생들이 졸업 후 차기 주택으로 기업형 임대 아파트에 거주할 의사가 있는 지를 보면, 국내 대학생의 경우 응답자의 51%가 거주의사가 있는 것으로 나타난다. 지역별로 보면, 지방 응답자들이 수도권 응답자들에 비해 기업형 임대 아파트 거주의사가 더 높은 것으로 나타난다.

이는 미국 대학생의 경우 응답자의 61.3%가 거주 의사가 있는 것과 비교하면 다소 낮은 수치지만, 응답자의 절반 이상이 사회생활의 첫 주택으로 임대 아파트를 선호하는 것을 볼 수 있다. 특히 임대 아파트 거주 경험이 많은 미국 대학생들이 임대 아파트 거주를 더 선호하는 것으로 나타난다. 따라서 임대 아파트 거주경험과 거주 의사 간에는 정의 관계가 보이는 것으로 결과가 나타난다.

한편, 차기 주택으로 기업형 임대 아파트 거주 의사가 있는 응답자를 대상으로, 임대 아파트를 선호하는 이유를 살펴보면(표 7), 국내 대학생 응답자의 경우, 관리와 시설의 우수성 45.8%, 자금 부족 26.4%, 자가 주택보다 유지비용 절감 21.5% 순으로 나타나는데, 지역별로 보면, 수도권 대학생의 경우 자금부족의 응답 비율이, 지방 대학생의 경우 관리와 시설의 우수성 응답비율이 상대적으로 높게 나타나, 임대 아파트 거주이유에서 차이

표 6. 차기 주택으로 기업형 임대 아파트 거주 의사

(단위: 응답자수(%))

		있다	없다	전체
한국	수도권	62 (44.3)	78 (55.7)	140 (100)
	지방	82 (56.9)	62 (43.1)	144 (100)
	계	144 (50.7)	140 (49.3)	284 (100)
미국		65 (61.3)	41 (38.7)	106 (100)

표 7. 차기 주택으로 기업형 임대 아파트 선호 이유

(단위: 응답자수(%))

		자금부족	관리와 시설의 우수성	거주인 커뮤니티	자가주택보다 유지비용 절감	기타	전체
한국	수도권	23 (36.5)	25 (39.7)	2 (3.2)	11 (17.5)	2 (3.2)	63 (100)
	지방	15 (18.5)	41 (50.6)	4 (4.9)	20 (24.7)	1 (1.2)	81 (100)
	계	38 (26.4)	66 (45.8)	6 (4.2)	31 (21.5)	3 (2.1)	144 (100.0)
미국		23 (36.5)	4 (6.3)	2 (3.2)	31 (49.2)	3 (4.8)	63 (100)

가 난다. 즉, 수도권 대학생의 경우, 자가 주택의 가격이 높아 이를 살 여력이 없기 때문에 기업 임대 아파트를 선호하는 반면, 지방 대학생의 경우, 보다 양질의 거주서비스를 기대하며 기업형 임대 아파트를 선호하는 경향이 높은 것으로 나타난다.

미국 대학생 응답자의 경우, 자가 주택보다 유지비용 절감 49.2%, 자금부족 36.3%, 관리와 시설의 우수성 6.3% 순으로 나타났다. 따라서 미국 대학생들은 자금부족 등의 경제적인 요인 때문에 선호하는 경향이 큰 것으로 나타난다. 특히, 미국에서 자가 주택 보유에 따른 보유세, 유지관리 비용이 많기 때문에, 임대 아파트를 선호하는 경향이 큰 것으로 나타난다.

응답 대학생들이 영구적으로 거주할 주택으로 기업형 임대 아파트에 거주할 의사가 있는지를 보면 <표 8>과 같다. 영구 거주주택으로 기업형 임대 아파트에 거주할 의사가 있다는 것은 그만큼 기업형 임대 아파트에 대한 선호가 분명하며, 이들이 기업형 임대 아파트의 장기적인 잠재 수요자가 될 수 있음을 의미한다. 국내 대학생의 경우, 응답자의 19.7%가 영구 거주의사가 있는 것으로 나타난다. 지역별로 보면, 지방 응답자들이 역시 수도권 응답자들에 비해 영구주택으로 임대 아파트 거주 의사가 더 높은 것으로 나타난다.

표 8. 영구거주 주택으로 기업형 임대 아파트 거주 의사

(단위: 응답자수(%))

		있다	없다	전체
한국	수도권	25 (17.9)	115 (82.1)	140 (100)
	지방	31 (21.5)	113 (78.5)	144 (100)
	계	56 (19.7)	228 (80.3)	284 (100.0)
미국		24 (22.6)	82 (77.4)	106 (100)

미국의 경우 응답자의 22.6%가 거주 의사가 있는 것으로 나타났다. 따라서 양국 모두 응답 대학생들의 대부분은 임대 아파트에 영구적으로 거주할 의사가 없는 것으로 판단되지만, 거주 의사가 있는 비율도 20%대로 나타나, 임대 아파트가 의미 있는 주거대안이 될 수 있음을 엿볼 수 있다. 또한, 미국의 응답자들이 한국의 응답자들보다 거주 의사가 다소 높은 것으로 나타내, 따라서 역시 임대 아파트 거주 경험과 거주 의사 간에는 정의 관계가 보이는 것으로 결과가 나타난다⁵⁾.

4) 주거 입지요인의 선호 특성

한편, 응답자들이 주택 선택시 선호하는 입지요인을 분석함으로써, 대학생들의 주거 입지요인별 선호도를 추정할 수 있다. 이러한 맥락에서 응답자들이 향후에 주택을 선택할 때, 고려하는 입지요인의 중요도를 측정하였다. 측정방법은 입지요인별 중요도를 1~5점으로 척도점수를 매기게 했는데, 따라서 선호도가 높을수록 척도점수가 높게 나타난다. 이에 따라, 응답자들의 입지요인별 선호도 척도점수 결과를 보면 <표 9>와 같다.

우선, 국내 대학생 응답자들이 중요하게 평가한 입지요인은 주변환경의 안전성(4.50), 주택가격/임대료(4.39), 주택의 질(4.33), 자연환경(4.22), 직주거리(4.13) 순으로 나타난다. 지역별로 보면, 수도권 응답자의 경우, 주택가격/임대료(4.50), 주변환경의 안전성(4.47), 주택의 질(4.31), 자연환경(4.25) 순으로 나타나는 반면, 지방 응답자의 경우, 주변환경의 안전성(4.52), 주택의 질(4.35), 주택가격/임대료(4.29), 자연환경(4.19) 순으로 나타나, 주택가격이 상대적으로 저렴한 지방 대학생들은 주택의 질과 환경요인을 가장 중요하게 평가하고

표 9. 향후 주택선택시 고려하는 주요 입지요인에 대한 척도점수

	한국			미국
	수도권	지방	계	
주택가격/임대료	4.50	4.29	4.39	4.59
주택의 질	4.31	4.35	4.33	4.52
주택단지내 편의시설	3.28	3.43	3.36	3.25
주택단지의 규모	2.82	2.97	2.90	3.47
관리회사의 우수성	3.77	3.90	3.83	3.99
주변환경의 안전성	4.47	4.52	4.50	4.08
자연환경	4.25	4.19	4.22	3.66
학군	3.70	3.67	3.69	3.44
직주거리	4.16	4.10	4.13	3.98
쇼핑 및 근린시설의 근접성	3.82	3.78	3.80	3.42
거주자 구성	2.92	3.18	3.05	2.71
관리회사의 평판	3.29	3.53	3.41	3.25
현 거주민의 견해	3.51	3.58	3.54	3.56
친지의 추천	2.81	2.97	2.89	3.61
정부 주택보조 제도	3.46	3.49	3.48	2.58

있음을 볼 수 있다.

한편, 미국 응답자들이 중요하게 평가한 입지요인을 비교분석해 보면, 주변지역의 안전성, 주택가격/임대료, 주택의 질, 직주거리는 한미 대학생 모두 중요하게 평가하는 입지요인임을 볼 수 있다. 즉, 양국 대학생 모두 주거입지를 선택할 때, 경제적 요인, 주변 환경, 주택의 물리적 여건을 가장 중요하게 고려한다는 점이다. 다만, 한국 대학생들은 주변환경의 안전성 요인과 자연환경 요인을, 미국 대학생들은 주택가격/임대료 요인과 관리회사의 우수성 요인을 상대적으로 더 중요하게 평가하고 있음을 볼 수 있다.

4. 입지요인이 응답자의 임대 아파트 거주의사에 미치는 영향

1) 요인분석 결과

앞서 논의한 바와 같이, 2단계로 국내 대학생의 설문조사 결과를 토대로, 입지요인이 임대 아파트 거주의사에 미치는 효과를 분석하기 위해 요인분석을 실시하였다. 즉, 설문조사 결과에서 나타난

15개 입지요인별 척도점수를 토대로 요인분석을 실시하여, 입지요인간의 공통적인 성질을 가진 입지요인들을 유형 분류하고, 이를 통해 도출된 요인들은 로짓 회귀분석을 위한 독립변수로 활용한다. 요인추출 방법은 주성분분석을, 요인 회전 방법은 통상적으로 활용되고 있는 Varimax with Kaiser Normalization 방식을 활용하였다.

요인분석 결과를 보면 <표 10>과 같다. 우선, 요인분석 결과의 적절성을 판단하는 Kaiser-Meyer-Olkin 측도는 0.714로, 요인분석 결과가 타당한 것으로 판단된다. 이에 따라 요인분석을 통해 고유치가 1 이상인 요인들을 추출하였는데, 총 5개의 요인을 추출하였다. 첫 번째 요인에는 주택가격/임대료, 주택의 질, 주변환경의 안전성, 자연환경 입지요인이 묶이는데, 이를 「주택여건」 요인으로 명명하였다. 즉, 응답자들은 주택의 가격, 질, 주변 환경을 나타내는 입지요인들에 대해 유사한 선호 특성을 가지는 것으로 판단된다. 두 번째 요인에는 주택단지내 편의시설, 주택단지의 규모, 관리회사의 우수성 입지요인이 묶이는데, 이를 「시설 및 관리」 요인으로 명명하였다. 즉, 응답자들은 주택(아파트) 단지의 부대시설, 규모 그리고 관리

표 10. 요인분석 결과

	요인				
	① 주택여건	② 시설 및 관리	③ 근린	④ 평판 및 정책	⑤ 접근성
주택가격/임대료	0.522				
주택의 질	0.628				
주택단지내 편의시설		0.782			
주택단지의 규모		0.665			
관리회사의 우수성		0.593			
주변환경의 안전성	0.740				
자연환경	0.750				
학군					0.657
직주거리					0.826
쇼핑 및 근린시설의 근접성					0.581
거주자 구성			0.778		
관리회사의 평판			0.754		
현 거주민의 견해				0.589	
친지의 추천				0.758	
정부 주택보조 제도				0.744	
고유치	3.347	1.807	1.575	1.194	1.013
총 분산에 대한 설명량(%)	14.059	11.740	11.413	11.408	10.953
누적 설명량(%)	14.059	25.799	37.212	48.621	59.573

주: 요인추출 방법: 주성분분석
 요인회전 방법: Varimax with Kaiser Normalization.

의 우수성과 관련된 입지요인에 대해 유사한 선호 특성을 가지는 것으로 판단된다.

세 번째 요인에는 거주자 구성, 관리회사의 평판 입지요인이 묶이는데 이를 「근린」 요인으로 명명하였다. 즉, 응답자들은 주택단지 또는 인근지역에 거주하는 근린인구의 구성과 관리회사의 평판을 나타내는 입지요인에 대해 유사한 선호 특성을 가지는 것으로 판단된다. 네 번째 요인에는 현 거주자의 견해, 친지의 추천, 정부 주택보조 정책 입지요인이 묶이는데 이를 「평판 및 정책」 요인으로 명명하였다. 따라서 응답자들은 현 거주민과 지인의 평판, 정부의 주택보조 프로그램의 활용 가능성을 나타내는 입지요인에 대해 유사한 선호 특성을 가지는 것으로 판단된다. 다섯 번째 요인에는 학군, 직주거리, 쇼핑 및 근린시설의 근접성 입지요인이 묶이는데, 이를 「접근성」 요인으로 명명하였다. 따라서 응답자들은 학교, 직장, 쇼핑센터, 커

뮤니티센터 등의 접근성을 나타내는 입지요인에 대해 유사한 선호 특성을 가지는 것으로 판단된다.

이러한 요인분석 결과를 박원석(2009a)에서 분석한 미국 University of Washington 사례와 비교해 보면, 양국 대학생 모두 대체적으로 유사한 입지요인들이 묶여서 새로운 요인들이 추출되고 있지만, 세부적인 결과에서는 다소 차이가 발생한다. 우선, 국내 응답자들은 주택 가격과 질의 요인을 환경 요인과 유사하게 인지, 선호하는 반면, 미국 응답자들은 주택 가격과 질의 요인을 단지여건과 유사하게 인지, 선호하고 있다. 오히려, 미국 응답자들은 환경 요소를 접근성 요인과 유사하게 인지, 선호하고 있다. 또한, 국내 응답자들은 근린 요인을 독자적인 요인으로 인지하는 반면, 미국 응답자들은 관리 및 정책 요인을 독자적인 요인으로 인지하고 있다. 이러한 점은 한국과 미국 대학생들의 주거입지 선호 특성의 차이를 나타내주는

결과이며, 이러한 결과는 주택시장의 분석과 주택 정책의 실행 과정에서 중요한 시사점을 던져준다고 하겠다.

2) 로짓 회귀분석 결과: 입지요인이 응답자의 임대 아파트 주거의사에 미치는 영향

3단계로, 주거 입지요인이 응답자의 특성 및 임대 아파트 주거의사에 미치는 영향을 분석하기 위해 설문결과를 토대로 로짓 회귀분석을 실시하였다. 우선, 로짓 회귀분석의 독립변수로는 요인분석을 통해 추출한 새로운 요인을 채택하였다. 요인 분석 결과에서 보는 바와 같이, 설문결과에서 각각 5개의 새로운 요인을 추출한 바 있다. 다음으로 응답자의 특성과 임대 아파트 주거의사를 대표하는 종속변수로는 지역, 성별, 차기 임대 아파트 선호, 영구적으로 임대 아파트 선호 이상 4개 변수를 채택하였다. 이에 따라 변수별로 총 4개의 로짓 회귀분석을 하였는데, 그 결과는 <표 11>과 같다.

첫째로, 응답자의 지역에 대한 로짓 회귀분석⁶⁾ 결과를 보면, 유의수준 5%에서 「시설 및 관리」 요인과 「근린」 요인이 유의한 것으로 나타난다. 이는 지방 대학생들이 수도권 대학생들보다 「시설 및 관리」 요인과 「근린」 요인을 더 중요하게 평가하는 것으로 해석할 수 있다. 즉, 상대적으로 주택가격이 저렴한 지방의 대학생들은 주택가격과 같은 경제적 입지요인보다는 단지시설과 관리의 우수성, 거주자 구성과 같은 질적인 입지요인을 유

의하게 더 높게 선호한다고 할 수 있다. 이러한 결과는 주택 마케팅에서 수도권과 지방의 마케팅 방법이 차별적이어야 한다는 결과로도 해석할 수 있다.

둘째로, 응답자의 성별에 대한 로짓 회귀분석⁷⁾ 결과를 보면, 유의수준 5%에서 「근린」 요인이 유의한 것으로 나타난다. 이는 여학생들이 남학생들보다 거주자 구성과 같은 「근린」 요인을 유의하게 더 높게 선호한다고 할 수 있다. 여학생들의 경우 남학생들보다 사회진출 정도가 떨어지고, 주택에 머무는 시간이 긴 만큼, 거주자 간의 인적 네트워크를 더 중요시한다는 점에서 이러한 결과를 해석할 수 있다.

셋째로, 차기 임대 아파트 거주 의사에 대한 로짓 회귀분석⁸⁾ 결과, 유의수준 1%에서 「시설 및 관리」 요인과 「평판 및 정책」 요인이 유의한 것으로 나타난다. 이는 임대 아파트 거주 의사가 있는 응답자들이 아파트 단지의 시설, 관리의 우수성, 아파트에 대한 거주자의 평판, 정부의 임대주택 보조 프로그램 요인을 더 중요하게 평가하는 것으로 해석할 수 있다. 즉, 임대 아파트 거주 의사가 강할수록, 임대 아파트의 거주 여건과 밀접히 관련된 이들 입지요인을 유의하게 더 높게 선호한다고 할 수 있다.

넷째로, 임대 아파트에 대한 영구적인 거주 의사에 대한 로짓 회귀분석⁹⁾ 결과, 유의수준 5%에서 「시설 및 관리」 요인이 유의한 것으로 나타난다. 앞서 결과와 마찬가지로 임대 아파트에 영구적으로 거주 의사가 있는 응답자들이 아파트 단지의 시

표 11. 로짓 회귀분석 결과

	지역		성별		차기 아파트 선호		영구 아파트 선호	
	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)
요인1: 주택여건	0.094	1.099	-0.233	0.792	0.021	1.022	-0.169	0.844
요인2: 시설 및 관리	-0.255*	0.775	0.022	1.022	0.439**	1.551	0.375*	1.455
요인3: 근린	-0.314*	0.730	-0.278*	0.757	-0.138	0.872	0.210	1.234
요인4: 평판 및 정책	-0.081	0.922	0.173	1.189	0.489**	1.631	0.234	1.264
요인5: 접근성	0.135	1.144	0.072	1.075	0.122	1.129	0.002	1.002
상수	-0.026	0.974	0.603**	1.828	0.033	1.033	-1.480**	0.228

주: *는 유의수준 5%에서 유의
 **는 유의수준 1%에서 유의

설, 관리의 우수성을 더 중요하게 평가하는 것으로 해석할 수 있다. 반대 각도에서 이를 해석하면, 임대 아파트 거주의를 높이기 위해서는 아파트 단지의 시설, 높은 수준의 관리서비스 제공 등의 요인들을 개선하는 것이 필요하다고 볼 수 있다.

분석결과를 종합해 볼 때, 국내 대학생들의 기업형 임대 아파트 거주 의사에는 「시설 및 관리」 요인과 「평판 및 정책」 요인이 유의한 영향을 미치고, 따라서 기업형 임대 아파트 거주 의사를 높이기 위해서는 중산층을 위한 매력적인 임대 아파트 단지내 부대시설의 확충, 전문적인 관리서비스의 개선, 아파트 거주자의 평판을 높이기 위한 다양한 커뮤니티 프로그램의 개발, 임대 아파트에 대한 정부의 보조 프로그램 확충 등이 효과적인 것으로 판단된다. 즉, 국내에서는 기업형 임대 아파트가 아직까지 주택시장에서 유력한 대안으로 자리잡고 있지 않지만, 향후 이러한 요인들을 확충할 경우, 잠재력 주택 수요 계층인 청년층들에게는 충분히 어필할 만한 주거대안으로 성장할 가능성이 있는 것으로 판단된다.

5. 결론 및 시사점

지금까지, 국내 대학생들을 대상으로 임대 아파트에 대한 선호와 주거 입지요인의 선호 특성을 분석하고, 응답자의 기업형 임대 아파트 거주 의사에 주거 입지요인이 미치는 영향을 분석하였으며, 특히, 미국의 University of Washington 대학생들을 대상으로 한 사례연구의 분석결과와 비교함으로써, 국내 주택시장의 특징과 시사점을 도출하였다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째로, 설문분석 결과를 볼 때, 국내 대학생들은 다수가 공동주택에서 부모와 동거하며 있으며, 임대 아파트 경험이 있는 응답자는 소수로 나타났다. 반면, 미국 대학생들은 대다수 임대 아파트 경험이 있으며, 학생시절에는 부모로부터 독립하여 아파트 등 공동주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 또한, 한국, 미국의 경우 모두 응답자의 절반 이상이 졸업 후 차기 주택으로 기업형 임대 아파트에 거주 의사를 보이고 있어, 사회생활의 첫 주택으로 기업형 임대 아파트 단지에 대한 포괄적인 선호가 있는 것으로 판단된다. 아울러, 영구거

주 주택으로서의 기업형 임대 아파트 선호도를 보면, 한국, 미국의 경우 모두 응답자의 대다수가 궁극적으로 자가주택을 소유하려는 의지를 가지고 있으나, 20% 정도의 의미 있는 소수 응답자들은 임대 아파트에 평생 거주 의사를 보이고 있다. 특히 임대 아파트 거주 경험이 많은 미국 대학생들이 임대 아파트 거주를 더 선호하는 것으로 나타나, 임대 아파트 거주 경험과 거주 의사 간에는 정의 상관관계가 보인다. 따라서 국내에서도 기업형 임대 아파트가 활성화될 경우, 거주 의사가 더 높아질 수 있을 것으로 판단된다. 다음으로, 응답자들이 주택 선택시 선호하는 입지요인을 분석한 결과를 보면, 양국 대학생 모두 주거입지를 선택할 때, 경제적 요인, 주변 환경, 주택의 물리적 여건을 가장 중요하게 고려하고 있음을 볼 수 있다. 다만, 한국 대학생의 경우, 주변환경의 안전성 입지요인을, 미국 대학생의 경우 주택가격/임대료 입지요인을 가장 중요하게 고려하고 있다.

둘째로, 입지요인에 대한 요인분석 결과, 「주택 여건」, 「시설 및 관리」, 「근린」, 「평판 및 정책」, 「접근성」 이상 5가지 요인을 추출하였다.

셋째로, 로짓 회귀분석을 통해, 주거 입지요인이 응답자의 특성 및 임대 아파트 주거 의사에 미치는 영향을 분석한 결과를 보면, 지역에 대한 로짓 회귀분석에서, 지방 대학생들이 수도권 대학생들보다 「시설 및 관리」 요인과 「근린」 요인을 유의하게 더 중요하게 평가하고 있음을 볼 수 있다. 또한, 국내 대학생들의 임대 아파트 거주 의사에는 「시설 및 관리」 요인과 「평판 및 정책」 요인이 유의한 영향을 미친 것으로 나타났다.

이러한 연구결과는 주택시장과 주택정책에 의미 있는 시사점을 던져 주고 있다. 국내 대학생들은 절반 이상이 기업형 임대 아파트 거주 경험이 거의 없지만, 매력적인 임대 아파트 단지 부대시설의 확충, 전문적인 관리서비스의 제공, 아파트 거주자의 평판을 높이기 위한 다양한 커뮤니티 프로그램의 개발 등이 확충될 경우, 임대 아파트에 거주할 의사가 있는 것으로 나타난다.

따라서 현재와 같이 자가주택과 저소득층 임대 주택, 그리고 불안한 주거형태인 전세제도가 지배적인 한국 주택시장에 기업형 임대 아파트가 유력한 대안이 될 가능성을 충분히 있다고 판단된다.

이러한 임대 아파트에 대한 인식 변화는 자가주택 구매에 대한 과도한 쏠림 현상을 완화시키는 완충적 역할을 할 수 있어, 주택가격 급등 또는 급락과 같은 주택가격의 변동성을 줄이는 효과를 가져올 수 있을 것이다. 다만, 이러한 기업형 임대 아파트가 의미 있는 주거 대안이 되기 위해서는 많은 전제조건이 필요하다. 우선, 미국의 경우와 같이, 아파트 단지를 보유하면서 양질의 관리서비스를 제공할 수 있는 부동산회사의 등장이 필요한데, 한국에서는 아직까지 자본시장의 여건과 주택관리시장의 전문성 부족으로 이러한 부동산회사가 활성화되기에는 시간이 걸릴 것으로 판단된다. 따라서 한국 정부는 이러한 REITs 등 부동산회사가 운영하는 중산층 대상의 임대 아파트단지가 유력한 주거대안이 될 것으로 판단된다면, 이를 뒷받침하기 위한 제도적 개선에도 힘을 써야 될 것으로 보인다. 본 연구는 대학생이라는 특수한 집단을 대상으로 한 연구인 만큼, 국내 청년층의 전반적인 주거선호로 일반화하는 데는 한계가 있다. 또한, 세부적인 주거수요에 대한 분석도 다수 미비한 부분이 있는데, 이런 연구는 후속 연구를 통해 발전되어야 할 것이다.

주

- 1) 특히, REITs와 같은 부동산투자회사들이 다양한 편의시설을 갖춘 양질의 임대 아파트 단지를 전문적으로 개발, 관리, 운영하면서, 중산층의 주거수요를 끌어들이고 있다.
- 2) 따라서 본 연구는 선행연구인 박원석(2009a)의 연구 결과와 비교 분석하는 방법을 활용하였다.
- 3) 설문결과에서 국내 대학생 응답자들의 55%가 가족이 동거하는 것으로 응답하였다. 따라서 가족과 동거할 경우, 상당수가 부모의 소유주택에 거주하기 때문에, 자가소유 비중이 커진다고 볼 수 있다.
- 4) 한국의 경우, 중산층 대상의 기업형 임대 아파트가 보편화되지 않기 때문에 이에 대한 인지가 떨어지는 문제가 있다. 이에, 설문지에 기업형 임대 아파트에 대한 설명을 한 다음, 이에 대한 선호도를 조사하였다.
- 5) 설문분석 결과에서 양국 모두 임대 아파트 거주 경험이 있는 대학생들이 임대 아파트 거주여사가 더 높은 것으로 나타난다.
- 6) 로짓회귀 분석에서 독립변수의 입력값을 수도권은 1을, 지방은 0으로 하였다. 따라서 회귀변수의 계수 값이 양으로 나오면 수도권 대학생의 입지요인에 대한 선호도가 더 높은 것으로, 음으로 나오면 지방 대학생의 입지요인에 대한 선호도가 더 높은 것으로

해석할 수 있다.

- 7) 로짓회귀 분석에서 독립변수의 입력값을 남학생은 1을, 여학생은 0으로 하였다. 따라서 회귀변수의 계수 값이 양으로 나오면 남학생의 입지요인에 대한 선호도가 더 높은 것으로, 음으로 나오면 여학생의 입지요인에 대한 선호도가 더 높은 것으로 해석할 수 있다.
- 8) 로짓회귀 분석에서 독립변수의 입력값을 거주여사가 있음은 1을, 거주여사가 없음은 0으로 하였다. 따라서 회귀변수의 계수 값이 양으로 나오면 거주여사가 있는 응답자의 입지요인에 대한 선호도가 더 높은 것으로, 음으로 나오면 거주여사가 없는 응답자의 입지요인에 대한 선호도가 더 높은 것으로 해석할 수 있다.
- 9) 로짓회귀 분석에서 독립변수의 입력값을 영구 거주여사가 있음은 1을, 거주여사가 없음은 0으로 하였다. 따라서 회귀변수의 계수 값이 양으로 나오면 영구 거주여사가 있는 응답자의 입지요인에 대한 선호도가 더 높은 것으로, 음으로 나오면 영구 거주여사가 없는 응답자의 입지요인에 대한 선호도가 더 높은 것으로 해석할 수 있다.

문헌

- 박원석, 2009a, 미국 대학생들의 주택 및 입지요인 선호 특성에 관한 연구, 국토지리학회지, 43(4), 599-610.
- 박원석, 2009b, 아파트형공장의 입지 및 정책요인이 입주여사에 미치는 영향-대구시 중소기업 사례를 중심으로, 한국지역지리학회지, 15(3), 409-420.
- 박원석, 2009c, 수요자 분석을 통한 임대주택 REITs의 특성 및 활용가능성에 관한 연구, 지역연구, 25(4), 83-106.
- 이충기·이주석, 2008, 주거환경이 주택유형과 주택규모 선택에 미치는 영향: 분석-다항로짓모형을 활용하여, 경제학연구, 56(3), 55-73.
- 조성호·박규택, 2002, 대도시권 지역의 미래 주택입지 선호도: 대구광역시권을 사례로, 한국지역지리학회지, 8(2), 216-228.
- 최막중·임영진, 2001, 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석, 국토계획, 36(6), 69-81.
- Elder, Harold W. and L. V. Zumpano, 1991, Tenure Choice, Housing Demand and Residential Location, *Journal of Real Estate Research*,

- 6(3), 341-356.
- Jin, Young-Han, 1985, A Logit Analysis of Residential Location Behavior, *The Korean Spatial Planning Review*, 4, 227-242.
- Karsten, Lia, 2007, Housing as a Way of Life: Towards an Understanding of Middle-Class Families' Preference for an Urban Residential Location, *Housing Studies*, 22(1), 83-98.
- Kim, Jae Hong, Francesca Pagliara and John Preston, 2005, The Intention to Move and Residential Location Choice Behavior, *Urban Studies*, 42(9), 1621-1636.
- Liang, Y., A. Chatrath and W. McIntosh, 1996, Apartment REITs and Apartment Real Estate, *Journal of Real Estate Research*, 11(3), 277-289.
- Scott, Darren M., Paul A. Coomes and Alexei I. Izyumov, 2005, The Location Choice of Employment-Based Immigrants among U.S. Metro Areas, *Journal of Regional Science*, 45 (1), 113-145.
- Wieand, Kenneth, 1999, The Urban Homeowner's Residential Location Decision in an Asset-Pricing Context, *Real Estate Economics*, 27(4), 649-667.
- Yinger, John, 1979, Estimating the Relationship Between Location and the Price of Housing, *Journal of Regional Science*, 19(3), 271-289.
- (접수: 2010.6.21, 수정: 2010.7.27, 채택: 2010.8.30)