

단독주택에 대한 울산시 거주자의 주의식 연구

A Study of Potential Buyers' Consciousness of Single-Family Housing in Ulsan

우 남 건 설

사 원 김 지 숙*

울산대학교 생활과학대학 주거환경학과

교 수 양 세 화**

Woonam Construction Company

Kim, Ji-Suk

Dept. of Housing & Interior Design, Ulsan Univ.

Professor : Yang, Se-hwa

<Abstract>

The purpose of the study was to identify the potential buyers' consciousness of single-family housing to provide useful data to help future single-family housing supplies in Ulsan. The study selected residents in Ulsan, who were over twenty and had an interest in living in a single-family housing. A survey was conducted from September 11, 2008 to September 25, 2008. The sample consisted of 364 persons who are currently live in Ulsan metropolitan area. The results are as following. About two thirds of the sample had the desire to live in a single-family housing. Moving into a single-family housing had financial preparation as the greatest issue. When moving into a single-family housing, the convenience of the residential district was the greatest consideration, whether or not it is a green environment, pollution level, etc. The potential buyers valued environment-friendly features and also had a very strong desire to own their own house. Many of them wanted to design and build their own single-family housing within a budget of 100-200 million KRW. In terms of the location, there was a higher preference for the riverside or lakeside rural areas outside the city. In terms of size, the preference was less than 330㎡, which includes 99-132㎡ for residential. When considering a single-family housing, the direction was the most important feature, along with eco- friendly and safer materials and equipments. When building the single-family housing, the potential buyers considered the community spaces first with a preference for having three bedrooms and two bathrooms. For the exterior, they wanted a unique shape of roof and there were high preferences for brown and beige colors. In terms of housing complexes, the potential buyers preferred individual unit types over complexes. If they preferred housing complexes, they wanted the cluster form complex with about 10-30 units. The complex also required a park-like setting with a guard system, which shows that convenience and safety were the most important features. In terms of complex management, they considered environmental management as the most important feature. The potential buyers were willing to pay below 200,000 KRW, which showed their desire to minimize financial burdens.

▲주요어(Key Words) : 단독주택(Single-Family Housing), 울산시(Ulsan), 주의식(Housing Consciousness)

* 주 저 자 : 김지숙 (E-mail : chalsea@hanmail.net)

** 교신저자 : 양세화 (E-mail : shyang@ulsan.ac.kr)

I. 서론

아파트가 도입되기 전 단독주택은 우리나라의 대표적인 주택유형이자 집과 거의 동일한 의미로 받아들여졌다. 그러나 지난 반세기 동안 주택정책의 초점이 아파트 공급에 맞춰지면서 단독주택은 상대적으로 주목을 받지 못하였다. 1970년대 이후 들어서면서부터는 단독주택은 여러 세대가 생활할 수 있는 '다세대를 위한 형식의 주택'으로 급격히 바뀌어 갔다(전남일 외, 2008). 이런 상황 속에서 단독주택은 재고량은 물론 사람들의 선호에 있어서도 지속적인 감소를 보여 왔다. 인구주택총조사(통계청, 2005) 결과에 따르면 우리나라 전체 주택 재고에서 단독주택이 차지하는 비율은 32.1%로 이는 20년 전인 1985년의 77.3%에 비하면 절반에도 못 미치는 실정이다. 또한 1979년 90% 이상의 국민이 선호하던 단독주택은 2004년 조사에서는 48.6%만이 선호한다고 답하였다(양세화 외, 2007).

그러나 사회 변화와 더불어 주택에 대한 가족의 요구가 다양해지고 고층아파트 일변도의 주택시장에 대한 회의와 함께 새로운 주택유형을 찾는 사람들이 생겨나면서 단독주택에 대한 시각도 조금씩 달라지고 있다. 이러한 움직임은 1990년대 중반부터 유행되기 시작한 전원주택이나 2000년대 들어 서울을 비롯한 대도시 인근에 공급되는 타운하우스 등을 통해서도 감지되고 있다. 최근 들어서는 신도시나 수도권 택지지구 내 단독주택이 전원주택의 단점을 보완하고 기존의 교통망과 생활 편의시설을 이용할 수 있는 점 등으로 인해 주목을 받는 추세이다(전남일 외, 2009).

비록 수도권 지역만큼 두드러지지는 않지만 이러한 단독주택에 대한 관심과 수요는 울산시를 중심으로 하는 광역권에서도 예외는 아니다. 특히 196, 70년대 외지로부터 유입되었던 산업인력의 대거 은퇴와 이들의 양호한 경제수준, 그리고 도심으로부터 5-10분 거리면 전원지역에 단독주택을 가질 수 있는 입지적 용이성 등의 제반 상황을 감안해보면 울산 지역의 단독주택 시장은 다른 지역에 비해 전망이 밝을 것으로 예측된다.

본 연구에서는 단독주택에 대한 울산시 거주자의 의식에 초점을 맞추고자 한다. 현재 단독주택을 대상으로 한 연구는 공동주택 연구에 비해 양적 또는 질적 측면에서 상대적으로 다소 부진한 실정이다. 단독주택에 관한 기존 연구도 전원주택이나 단독주택지 개발 또는 단독주택의 계획적 특성 등에 치우치는 경향이 두드러지며 특히 울산지역의 단독주택에 초점을 맞춘 연구는 드문 현실이다. 또한 1960년대 이후 한국의 경제발전과 함께 성장해온 울산의 특수한 인구 및 경제 상황을 고려할 때 이와 밀접한 연관성을 가지는 주택수요에

대한 다각도의 검토는 매우 필요하다.

이러한 배경에서 본 연구는 설문조사를 통해 단독주택에 대한 울산시 거주자의 주의식을 거주의사, 주거가치와 소유의식, 이사계획, 선호 특성 등을 중심으로 분석하고 이에 영향을 미치는 관련 변인을 규명하는데 주 목적을 둔다. 울산시 거주자들이 단독주택에 대해 가지고 있는 의식을 다각적인 측면에서 분석하고 이에 영향을 미치는 변인 규명을 시도하는 본 연구는 울산 지역의 단독주택 연구에 학문적으로 기여함은 물론 울산시 단독주택 개발 및 공급 방향 설정에 유용한 기초 정보를 제공할 수 있을 것이다.

II. 이론적 배경

1. 울산시 단독주택 시장 현황과 전망

광역시로 승격된 1997년 이후 울산시의 가구 수는 전반적으로 꾸준히 증가하는 추세이다. 주택보급률은 꾸준히 증가하다 2003년과 2004년 90%대에서 80%대로 잠시 감소하였고 2005년 이후부터는 주택재고의 지속적인 증가로 100%대에 도달하였다. 주택유형별로는 1990년만 해도 울산시의 단독주택 비율은 70.4%로 가장 높게 나타났으나, 1990년대 후반 이후 단독주택은 점점 줄어들어 2005년을 기점으로 아파트의 비율이 단독주택을 추월하고 있다. 구·군별 단독주택 수를 살펴보면, 울주군이 19,539호로 가장 많고 다음으로 중구(16,590호), 남구(15,637호)의 순이다(통계청, 2005).

최근 울산시 거주 가구의 주의식을 포괄적으로 분석한 한 연구(양세화 외, 2007)에 의하면 울산 사람들은 단독주택을 울산 지역에 적합한 이상적인 주거로 여기지 않는 것으로 나타났다. 그러나 자신과 자신의 가족에게 이상적인 주택유형을 묻는 질문에서는 단독주택이라고 답한 비율이 훨씬 높아졌다. 이러한 결과에 대해 연구자들은 조사대상의 3분의 2 이상을 차지하는 중장년층 가구들이 노후 준비의 일환으로 지금까지의 아파트 생활을 전원지역의 단독주택 거주로 바꾸기를 고려하는 사람들이 늘어나면서 단독주택에 대한 선호가 높게 나타난 것으로 추정하였다. 특히 이러한 경향은 전원 지역인 울주군에 사는 사람들에게서 더욱 강하게 나타났다. 실제로 울산시 단독주택에 대한 잠재수요의 증가는 여러 측면에서 예측이 가능하다. 전국의 지자체 중 비교적 재정자립도가 높은 도시, 근로자 1인당 평균 급여수준이 가장 높은 도시 등으로 알려져 있는 울산은 타 도시에 비해 경제상황이 상대적으로 양호한 편이다. 한편 인구 특성을 보면 1965년 22만 명 정도이던 울산의 인구는 2005년 100만 명을 약간 상회하는 것으로 나타나 5배 가까이 늘었다. 그 중 65세 이상 고령인구는 1990년 약 2만4천명에서 지속적으로 늘

어 2005년에는 약 5만8천 명 정도로 거의 2.5배가 되어 고령화가 빠르게 진행되고 있음을 알 수 있다(통계청, 2005). 이러한 경향은 1970년대에 외지로부터 울산 지역에 대량 유입되었던 산업인력들이 현재 50대 후반에 접어들고 있는 상황을 감안할 때 앞으로 더욱 가속화 될 것이며 이들의 대거 퇴직 후 울산 잔류여부는 울산시 전체 주택시장은 물론 단독주택 시장에도 영향을 미칠 수 있을 것이다.

울산시 단독주택 시장을 긍정적으로 예측할 수 있는 또 다른 이유는 울산시의 입지적 조건을 들 수 있다. 1995년 울산시와 울주군 간 도농통합이 이루어진 울산광역시에서 도심으로부터 5-10분 거리에 전원주택을 소유하는 일은 어려운 일이 아니며 최근 들어 여러 유형의 단독주택들이 많이 지어지고 있다. 이로 인해 울산 지역에 거주하는 중장년층 가구의 단독주택에 대한 시각은 새로운 전환점을 맞고 있다. 이러한 관점에서 단독주택은 경제력 있는 노령 인구의 노후 주택으로서 울산 지역에서 충분히 경쟁력이 있을 것으로 예측할 수 있다.

2. 단독주택 관련 연구 경향

단독주택은 하나의 독립된 건축물에 원칙적으로 한 가구가 거주하도록 건축 또는 개축된 가옥을 뜻하며 현재 법적으로 다가구주택도 단독주택에 포함된다. 김영모 외 6인(2000)은 단독주택을 입지 및 형태에 따라 기성 시가지 내 단독주택, 신도시 내 단독주택, 전원형 단독주택, 다가구형 단독주택으로 세분화하고 있다. 단독주택의 주된 목적은 프라이버시의 확보에 있으며 거주자의 요구나 환경 조건에 따라 물리적으로 다양한 주거환경을 연출할 수 있으며 주거서비스의 다양성, 자연친화적인 쾌적성, 개성적인 디자인에 의한 소유감 강조 등은 단독주택의 고유 장점으로 알려져 있다.

최근까지 이루어진 단독주택에 대한 연구는 물리적 특성의 변화에 관한 연구와 단독주거지 조성 및 계획 방안과 관련된 연구가 대세이다. 단독주택에 대한 수요 특성을 분석한 연구가 일부 있지만 대개 입지적 특성이 강한 전원주택에 초점을 맞춘 연구가 주를 이룬다. 단독주택 수요 특성을 다룬 연구들은 크게 단독주택에 관한 선호를 분석하거나(원경호, 2007; 이재모, 2002; 신동민, 2002; 김재권, 2002) 또는 단독주택의 계획 및 개발 방안을 제시하는 연구(송미나, 2005; 한민정, 2005; 김영모 외 6인, 2000; 서정렬·이우중, 1997)들로 분류된다.

구체적인 분석내용은 단독주택에 대한 관심정도, 개별 주호의 입지적 특성 및 개별 주호의 물리적 특성 등에 대한 선호를 포함하고 있다. 이들 연구로부터 도출된 연구결과를 취합하여 정리해보면 단독주택 거주를 고려하는 사람들은 쾌적한 자연환경을 가장 중시하는 경향이 우세하였지만 실제

단독주택의 구입을 고려함에 있어서는 주호의 평면구성을 더욱 중요하게 여겼으며 강, 호수, 산 등을 낀 조망이 우세한 입지를 선호하였다. 330㎡-660㎡ 정도의 대지, 99-129㎡의 건평, 2층 구조, 2개의 화장실을 갖춘 거실 중심의 공간구성, 황토와 목재, 통나무 등의 자연친화적 외부 마감, 관리가 용이한 20세대 전후의 단독주택으로 구성된 단지형에 대한 선호가 우세한 것으로 나타났다.

이 밖에 주택유형의 선택과 가구 특성간의 관계를 분석한 오민섭(2008)의 연구에 의하면 가구원수가 많을수록, 현재 거주하는 주택의 규모가 클수록, 월수입이 많을수록, 가구주의 연령이 높을수록, 고졸학력, 사무직/관리직/자영업일수록, 교통이나 환경적인 문제가 많을수록 단독주택을 선택할 확률이 큰 것으로 나타났다. 이러한 결과는 사회·경제적으로 안정적인 장년층이 다른 집단에 비해 단독주택을 선택할 확률이 높음을 시사한다.

III. 연구방법

본 연구의 목적 수행에 필요한 자료는 설문조사(2008년 9월 11일~25일)를 통해 수집하였다. 조사대상은 울산광역시에 거주하는 연령 20대 이상의 성인 남녀이며 연령, 성별, 거주 지역, 현 주택유형 등을 고려하여 400명을 무작위로 추출하였다. 이 중 총 364명으로부터 설문지가 회수되었다.

측정도구인 설문지는 관련 선행연구를 토대로 연구자가 직접 개발하였으며 조사대상자의 일반적 특성, 단독주택 거주 의사, 단독주택에 대한 주거가치, 소유, 거주 희망 이유, 이사계획, 선호 등을 묻는 문항으로 구성하였다. 단독주택에 대한 선호 문항은 입지, 주호, 외관, 단지 특성 등으로 분류하여 구성하였다. 개발된 설문지는 2008년 9월 5일부터 7일까지 울산시에 거주하는 성인 20명을 대상으로 실시한 예비조사 후 수정·보완하여 본 조사에 사용하였다.

분석은 크게 2단계로 나누어 시행하였다. 첫 단계에서는 전체 응답자인 364명의 응답을 이용하여 단독주택 거주 의사 및 이에 영향을 미치는 변인을 추출하였다. 두 번째 단계에서는 단독주택 거주 의사를 나타낸 245명의 응답만을 이용하여 단독주택에 대한 주거가치와 소유에 대한 의식, 이사계획, 선호 등을 분석하였다. 자료 분석에는 PASW Statistics 18.0 프로그램을 이용하여 기술통계, 교차분석, 상관관계분석, 로짓회귀분석 등을 이용하였다. 로짓회귀분석에 앞서 회귀모델의 적합성을 감소시킬 수 있는 독립변인들 간의 높은 상관관계 즉 다중공선성(multicollinearity)을 파악하기 위해 상관계수를 산출하였다. 산출된 상관계수는 .00에서 .58의 분포를 보여 모두 .60 이하인 것으로 나타나 다중공선성의 문제는 발견되지 않았다.

IV. 분석결과 및 논의

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성은 <표 1>과 같다.

조사대상자 중 55.2%가 남자였으며 전체 표본의 연령은 50대가 34.6%로 가장 많았고 40대 이상의 중장년층이 3분의 2를 차지하였다. 학력은 고등학교 졸업 이상이 92.6%이며 사무직에 종사하는 비율이 가장 높았다. 가족 수는 4명이라고 답한 경우가 54.4%로 과반수를 넘었으며 중고등학생 이상의 자녀를 둔 가족이 약 74%였다. 월평균소득은 300만원 미만이 37.1%, 300-400만원 미만이 23.8%, 400만원 이상이 39.2%의 분포를 보였다. 현재 거주하고 있는 주택의 유형은 단독주택 15.4%, 아파트 65.4%, 연립주택/빌라 및 기타 유형이 19.2%이며 자가에 거주하는 비율이 75.3%였다. 거주

면적은 52.5%가 99㎡ 미만이라고 답했으며 약 50%가 현 주거에 거주한 기간이 5년 미만이었다.

2. 단독주택 거주 의사

<표 2>에서 보는 바와 같이 향후 단독주택에 거주할 의사가 있느냐에 대한 질문에 대해 전체 조사대상자의 3분의 2에 해당하는 67.3%가 있다고 답하였다. 단독주택 거주를 희망하는 구체적인 이유에 대해서는 화초와 나무를 기를 수 있는 공간(32.2%), 아이들이 뛰어놀 수 있는 마당(18.9%) 등을 갖기 위해서라고 답한 비율이 가장 높았다. 다음으로 노후생활을 위한 대안으로 단독주택 거주를 희망한다고 답한 경우도 14.7%를 차지하였다.

단독주택 거주 의사(1 있다, 0 없다)에 영향을 미치는 변인을 파악하기 위하여 로짓회귀분석을 시도하였으며 그 결과는 <표 3>과 같다. 제시된 로짓모델의 적합성 검증을 위한

<표 1> 조사대상자의 일반적 특성

N=364

| 구분 | | 빈도(%) | 구분 | | 빈도(%) |
|------------------|------------|--------------|---------------------|--------------|------------|
| 성별 | 남자 | 201(55.2) | 연령 | 30대 이하 | 118(32.4) |
| | 여자 | 163(44.8) | | 40대 | 120(33.0) |
| | 계 | 364(100.0) | | 50대 이상 | 126(34.6) |
| 학력 | 중졸 이하 | 27(7.4) | 가족 생활 주기 | 신혼기 | 49(13.5) |
| | 고졸 이상 | 337(92.6) | | 미취학아동기 | 46(12.6) |
| | 계 | 364(100.0) | | 학령기 | 96(26.4) |
| 직업 ¹⁾ | 전문직 | 57(15.7) | 주택 유형 ²⁾ | 성년기 | 173(47.5) |
| | 생산직 | 66(18.2) | | 계 | 364(100.0) |
| | 사무직 | 114(31.4) | | 단독주택 | 56(15.4) |
| | 판매직 | 25(6.9) | 아파트 | | 238(65.4) |
| | 주부 | 81(22.3) | 연립주택/빌라 | | 43(11.8) |
| | 기타 | 20(5.5) | 기타 | 27(7.4) | |
| 계 | 363(100.0) | 계 | 364(100.0) | | |
| 가족 수 | 2-3명 | 110(30.2) | 거주 면적 | 66㎡ 미만 | 34(9.9) |
| | 4명 | 198(54.4) | | 66㎡-99㎡ 미만 | 155(42.6) |
| | 5명 이상 | 56(15.4) | | 99㎡-132㎡ 미만 | 128(35.2) |
| 계 | 364(100.0) | 132㎡ 이상 | 47(12.9) | | |
| 거주 기간 | 5년 미만 | 184(50.5) | 계 | 364(100.0) | |
| | 5-10년 미만 | 70(19.2) | 월 평균 소득 | 300만원 미만 | 134(37.1) |
| | 10년 이상 | 110(30.2) | | 300-400만원 미만 | 86(23.8) |
| 계 | 364(100.0) | 400-500만원 미만 | | 64(17.7) | |
| 소유 형태 | 자가 | 274(75.3) | 500만원 이상 | 78(21.5) | |
| | 타가 | 90(24.7) | 계 | 362(100.0) | |
| | 계 | 364(100.0) | | | |

주 : 1) 직업에서 전문직은 공무원, 교육직 포함.

2) 주택유형에서 기타는 다세대/다가구, 사택 포함

<표 2> 단독주택 거주 의사 및 거주 희망 이유

N=364

| 구분 | 빈도(%) | |
|------------------------|------------------|------------|
| | 거주 의사 | 있다 없다 |
| | 계 | 364(100.0) |
| 거주 희망 이유 ¹⁾ | 자유로운 수리와 개조 | 44(8.7) |
| | 별도 관리비 없음 | 39(7.5) |
| | 화초 및 나무 재배 공간 | 167(32.2) |
| | 아이들이 뛰어놀 수 있는 마당 | 97(18.9) |
| | 가족의 프라이버시 | 15(2.9) |
| | 아파트 생활에 대한 싫증 | 12(2.3) |
| | 노후생활 | 76(14.6) |
| | 이웃과의 교류 | 28(5.4) |
| | 애완동물 사육 | 37(7.1) |
| | 기타 | 2(0.4) |
| | 계 | 517(100.0) |

주 : 1) 다중응답 결과

<표 3> 단독주택 거주 의사에 대한 로짓회귀분석 결과

| 독립변인 | 종속변인 | Beta | SE | Wald | Chi-square | Exp(B) |
|----------------------|------|-------|------|---------|------------|--------|
| 성별 | | .360 | .288 | 1.567 | .211 | 1.434 |
| 연령 | | .021 | .028 | .604 | .437 | 1.022 |
| 학력 | | -.749 | .555 | 1.823 | .177 | .473 |
| 직업 : | | | | | | |
| 전문직 | | .174 | .360 | .232 | .630 | 1.190 |
| 생산직 | | -.357 | .416 | .736 | .391 | .700 |
| 사무직 | | -.331 | .324 | 1.040 | .308 | .718 |
| 판매직 | | .101 | .523 | .037 | .847 | 1.106 |
| 가족수 | | .237 | .159 | 2.235 | .135 | 1.268 |
| 가족생활주기 : | | | | | | |
| 성년기 | | -.086 | .655 | .017 | .896 | .918 |
| 학령기 | | -.038 | .458 | .007 | .934 | .963 |
| 월평균소득 : | | | | | | |
| 300만원 미만 | | .107 | .342 | .098 | .754 | 1.113 |
| 300만원 이상 - 400만원 미만 | | .060 | .361 | .028 | .867 | 1.062 |
| 400만원 이상 - 500만원 미만 | | .341 | .374 | .829 | .363 | .711 |
| 소유형태 | | .515 | .326 | 2.492 | .114 | 1.673 |
| 주택유형 : | | | | | | |
| 아파트 | | -.360 | .336 | 1.153 | .283 | .697 |
| 단독주택 | | .314 | .489 | .413 | .521 | 1.369 |
| 거주면적 ¹⁾ : | | | | | | |
| 66㎡ 미만 | | .181 | .451 | .176 | .021* | 4.521 |
| 66㎡ 이상 - 99㎡ 미만 | | .553 | .424 | 2.344 | .126 | 1.913 |
| 99㎡ 이상 - 132㎡ 미만 | | 1.266 | .651 | 5.364 | .675 | 1.190 |
| 거주기간 : | | | | | | |
| 5년 미만 | | .626 | .317 | 3.895 | .048* | 1.871 |
| 5년 이상 - 10년 미만 | | .775 | .387 | 4.001 | .045* | 2.170 |
| Constant | | | | .735 | | |
| Model Chi-Square | | | | 29.093 | | |
| -2LL | | | | 425.710 | | |
| Nagelkerke R2 | | | | .108 | | |
| d.f. | | | | 21 | | |
| P | | | | .000 | | |

* p< .05, ** p< .01 *** p< .001수준에서 유의적임

주 : 1) 66㎡ 미만은 20평 미만 66㎡ 이상-99㎡ 미만은 20평형대, 99㎡ 이상-132㎡ 미만은 30평형대에 해당됨.

* 본 회귀분석에서 가변인(dummy variable)을 사용한 경우, 각 변인에 대한 비교집단(reference group)은 다음과 같음. 성별(여자), 학력(중학교 졸업 이하), 직업(주부 외), 가족생활주기(신혼기 및 미취학아동기), 월평균소득 (500만원 이상), 소유형태(타가), 주택유형(아파트 외), 주택규모(132㎡ 이상-40평대 이상), 거주기간(10년 이상)

카이제곱 값은 29.093로 $p < .001$ 이하에서 통계적으로 유의미한 것으로 나타났으며 독립변인에 의한 종속변인의 변량 설명력은 약 11%($R^2=10.8$)이다. 종속변인에 대한 독립변인 각각의 유의성과 상대적인 영향력을 카이제곱 값과 표준화 회귀계수(beta)를 통해 살펴보면 현 주거의 거주면적 99㎡ 이상-132㎡ 미만(beta=1.266), 거주기간 5년 미만(beta=.626), 5년 이상-10년 미만(beta=.775) 등 3개 독립변인이 유의수준 $p < .05$ 에서 유의미한 영향을 미치는 변인으로 나타났다. 이는 현재 99㎡ 이상-132㎡ 미만의 비교적 넓은 주택에 거주하거나 또는 현 주택에서의 거주 기간이 10년 미만인 경우가 단독주택에 거주할 확률이 더 높은 것으로 해석할 수 있다.

3. 단독주택에 대한 인식

단독주택에 대한 인식은 주거가치와 소유의식, 이사계획, 선호특성 등을 중심으로 분석하였으며 전체 조사대상자 364명 중 단독주택에 거주할 의사가 있다고 답한 245명의 응답만을 추출하여 분석에 포함시켰다.

1) 단독주택에 대한 주거가치와 소유의식

단독주택에 대한 주거가치와 소유에 대한 의식을 분석한 결과는 <표 4>와 같다. 단독주택의 친환경성은 응답자의 약 3분의 1에 해당하는 33.9%가 가장 중요하게 여기는 측면으로 나타났으며 다음으로 쾌적성(25.3%), 안전성(15.1%), 경제성(10.2%)의 순이었다. 이러한 결과는 일반적으로 아파트가 경제성이나 편리성 측면에서 가치를 부여받는 데 비해 단독주택은 쾌적성이나 친환경성 등 단독주택 고유의 속성에 대해 긍정적인 평가를 받고 있음을 보여준다. 단독주택을 소유하는 방법에 대해서는 응답자의 84.1%가 '반드시 내 집이어야 한다'라고 답해 매우 높은 소유의식을 나타내고 있음을 알 수 있다. 그러나 이러한 결과는 조사대상자의 46.5%만이 자가에 대한 주택소유규범을 가지는 것으로 발표한 양세화 외(2007)의 울산시 거주자의 주택소유 형태에 대한 규범 연구 결과와는 큰 차이를 보이는데 이러한 차이는 본 연구가 주택유형을 단독주택으로 제한하면서 초래된 결과로 볼 수 있다. 즉 아파트에 비해 단독주택이 자가 주택의 이미지가 더욱 강한 것으로 해석할 수 있다.

<표 4> 단독주택의 주거가치 및 소유의식

N=245

| 구분 | | 빈도(%) |
|----------|---------------|------------|
| 주거 가치 | 기능성 | 19(7.8) |
| | 쾌적성 | 62(25.3) |
| | 안전성 | 37(15.1) |
| | 경제성 | 25(10.2) |
| | 심미성 | 4(1.6) |
| | 효율성 | 15(6.1) |
| | 친환경성 | 83(33.9) |
| | 계 | 245(100.0) |
| 소유 의식 | 반드시 내 집이어야 한다 | 206(84.1) |
| | 전세(월세)라도 상관없다 | 39(15.9) |
| | 계 | 245(100.0) |

<표 5> 단독주택 이사계획

N=245

| 구분 | | 빈도(%) | 구분 | | 빈도(%) |
|----------------|------------|------------|-----------------|------------|------------|
| 이사 계획 | 있다 | 198(81.5) | 획득 방법 | 직접 설계+신축 | 172(70.5) |
| | 없다 | 45(18.5) | | 신축 단독주택 구입 | 23(9.4) |
| | 계 | 245(100.0) | | 기존 단독주택 구입 | 10(4.1) |
| 예정 이사 시기 | 5년 이내 | 82(41.6) | 기존 단독주택 구입+리모델링 | 39(16.0) | |
| | 6-10년 이내 | 86(43.7) | | 계 | 244(100.0) |
| | 11년 이후 | 29(14.7) | | 예산 규모 | 1억원 미만 |
| | 계 | 197(100.0) | 1억원 이상-2억원 미만 | | 102(41.6) |
| 이사 준비 사항 | 택지 매입 | 21(10.6) | 2억원 이상-3억원 미만 | | 70(28.6) |
| | 자금 마련 | 77(38.9) | 3억원 이상-4억원 미만 | | 31(12.7) |
| | 단독주택 정보수집 | 29(14.6) | 4억원 이상 | 14(5.7) | |
| | 동호인 모임 참가 | 2(1.0) | 계 | 245(100.0) | |
| | 구체적인 준비 없음 | 69(34.8) | | | |
| 계 | 198(100.0) | | | | |

2) 단독주택 이사계획

단독주택 거주자를 표명한 응답자의 81.5%는 단독주택으로 이사를 계획이 있다고 답하였다(<표 5> 참조). 이 중 41.6%는 5년 이내에, 43.7%는 6-10년 이내에 단독주택으로 이사를 구체적으로 계획하고 있다고 답하였다. 이는 40대 이상이 3분의 2를 차지하는 조사대상자의 특성을 감안할 때 단독주택에 대한 울산 지역 중장년층의 높은 관심을 엿볼 수 있다. 이사계획이 있다고 답한 사람 중 65.1%는 자금마련이나 단독주택에 대한 정보수집, 택지매입 등의 실질적인 준비를 하고 있다고 답하였다. 응답자의 약 70%는 자신의 참여 하에 새로 지은 단독주택이기를 희망하였으며 기존 단독주

택을 구입하여 리모델링을 희망하는 경우도 16%를 차지하였다. 단독주택을 마련하는데 필요한 예산 규모는 1억원-2억원 미만이라고 답한 비율이 41.6%, 다음으로 2억원-3억원 미만이 28.6%로 나타났다. 이는 울산지역에서는 1억원 이상-3억원 미만의 단독주택이 시장성이 있음을 시사한다.

단독주택 이사계획(1 있다, 0 없다)에 영향을 미치는 변인을 규명하기 위해 로짓회귀분석을 시도한 결과는 <표 6>과 같으며 로짓모델은 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다(카이제곱 값=43.525, p<.005). 모델에 포함된 독립변인들은 종속변인의 변량을 26.7%(R²=26.7) 설명하였으며, 조사대상자의 성별, 월평균 소득 300만원 이상-400만원 미만, 거주면

<표 6> 단독주택 이사계획 로짓회귀분석 결과

| 독립변인 | 종속변인 | Beta | SE | Wald | Chi-square | Exp(B) |
|----------------------|------|--------|-------|---------|------------|--------|
| 성별 | | 1.011 | .490 | 4.259 | .039* | 2.749 |
| 연령 | | .019 | .044 | .196 | .658 | 1.020 |
| 학력 | | .539 | .594 | .826 | .364 | 1.715 |
| 직업 : | | | | | | |
| 전문직 | | -.772 | .572 | 1.820 | .177 | .462 |
| 생산직 | | -.282 | .689 | .167 | .683 | .754 |
| 사무직 | | -.295 | .573 | .264 | .607 | .745 |
| 판매직 | | -1.103 | .762 | 2.098 | .147 | .332 |
| 가족수 | | -.351 | .229 | 2.346 | .126 | .704 |
| 가족생활주기 : | | | | | | |
| 성년기 | | -1.655 | 1.120 | 2.183 | .140 | .191 |
| 학령기 | | -.465 | .859 | .292 | .589 | .628 |
| 월평균소득 : | | | | | | |
| 300만원 미만 | | .307 | .634 | .235 | .628 | .736 |
| 300만원 이상 - 400만원 미만 | | 1.689 | .669 | 6.368 | .012* | 0185 |
| 400만원 이상 - 500만원 미만 | | .960 | .731 | 1.725 | .189 | .383 |
| 소유형태 | | .133 | .518 | .066 | .797 | 1.142 |
| 주택유형 : | | | | | | |
| 아파트 | | .214 | .474 | .204 | .652 | 1.238 |
| 단독주택 | | .269 | .689 | .153 | .696 | 1.309 |
| 거주면적 ^{b)} : | | | | | | |
| 66㎡ 미만 | | -.403 | .761 | .281 | .596 | .668 |
| 66㎡ 이상 - 99㎡ 미만 | | .156 | .613 | .065 | .799 | 1.169 |
| 99㎡ 이상 - 132㎡ 미만 | | 1.425 | .702 | 4.124 | .042* | 4.159 |
| 거주기간 : | | | | | | |
| 5년 미만 | | .616 | .475 | 1.679 | .195 | 1.851 |
| 5년 이상 - 10년 미만 | | .613 | .615 | .991 | .320 | 1.845 |
| Constant | | | | 1.477 | | |
| Model Chi-Square | | | | 43.525 | | |
| -2LL | | | | 188.939 | | |
| Nagelkerke R2 | | | | .267 | | |
| d.f. | | | | 21 | | |
| P | | | | .003 | | |

* p< .05, ** p< .01 *** p< .001수준에서 유의적임

주 : 1) 66㎡ 미만은 20평 미만 66㎡ 이상-99㎡ 미만은 20평형대, 99㎡ 이상-132㎡ 미만은 30평형대에 해당됨.

※ 본 회귀분석에서 가변인(dummy variable)을 사용한 경우, 각 변인에 대한 비교집단(reference group)은 다음과 같음. 성별(여자), 학력(중학교 졸업 이하), 직업(주부 외), 가족생활주기(신혼기 및 미취학아동기), 월평균소득 (500만원 이상), 소유형태(다가), 주택유형(아파트 외), 주택규모 (132㎡ 이상-40평대 이상), 거주기간(10년 이상)

<표 7> 단독주택 입지에 관한 선호

N=245

| 구분 | | 빈도(%) |
|--------------|---|---|
| 위치 | 도심 전원지역 기타 | 41(16.7) 201(82.0) 3(1.2) |
| | 계 | 245(100.0) |
| 조망 | 산 강, 호수 공원 도시경관(건축물, 야경 등) 기타 | 87(23.4) 108(44.3) 62(25.4) 14(5.7) 3(1.2) |
| | 계 | 244(100.0) |
| 경사지 활용 방법 | 평지로 조정 활용 사면경사 활용 단차 활용 기타 | 105(43.0) 49(20.1) 87(35.7) 3(1.2) |
| | 계 | 244(100.0) |

<표 8> 단독주택 주호 및 외관 특성에 관한 선호

N=245

| 구분 | | 빈도(%) | 구분 | | 빈도(%) | 구분 | | 빈도(%) |
|-----------------------|---|--|----------------|--|--|----------------|---|--|
| 대지면적 | 165㎡ 미만 165㎡-660㎡ 평 미만 660㎡-825㎡ 평 미만 825㎡ 이상 | 27(11.1) 196(80.3) 12(4.9) 9(3.7) | 평면 형태 | 장방형 정방형 ㄱ자형 T자형 ㄷ자형 ㄹ자형 권총형 자유형 기타 | 69(28.3) 24(0.8) 34(13.9) 10(4.1) 45(18.4) 8(3.3) 18(7.4) 33(13.5) 3(1.2) | 지붕 형태 | 평지붕 박공지붕 볼트지붕 한옥지붕 자유 형태 기타 | 21(8.6) 43(17.6) 15(6.1) 66(27.0) 98(40.2) 1(0.4) |
| | 계 | 244(100.0) | | | | | | |
| 거주면적 | 66㎡ 미만 66㎡-99㎡ 미만 99㎡-132㎡ 미만 132㎡ 이상 | 5(2.0) 63(25.8) 128(52.5) 48(19.7) | 설비 및 재료 | 친환경 마감재 시스템에어컨 등 위성방송수신시스템 급/배기환기시스템 중앙정수시스템 보안시스템(전자도어록) 홈네트워크시스템 | 160(65.3) 3(1.2) 4(1.6) 26(10.6) 5(2.0) 38(15.5) 9(3.7) | 외부 마감 재료 | 목조 통나무 벽돌 황토 노출콘크리트 기타 | 38(15.5) 31(12.7) 65(26.5) 80(32.7) 24(9.8) 7(2.9) |
| | 계 | 244(100.0) | | | | | | |
| 설계시 우선 고려 사항 | 각 실 면적 현관진입방식 가변형 평면 발코니 크기 및 활용성 실내인테리어 주택의 방향 주방과 거실 연계 | 64(26.1) 11(4.5) 5(2.0) 2(0.8) 43(17.6) 109(44.5) 11(4.5) | 우선 고려 공간 | 안방 자녀방 거실 식당, 부엌 화장실 창고 등 베란다·다용도실 | 10(4.1) 19(7.8) 140(57.4) 43(17.6) 13(5.3) 3(1.2) 16(6.6) | 색상 | 흰색계열 회색계열 녹색계열 푸른색계열 갈색계열 베이지계열 붉은색계열 기타 | 44(18.0) 19(7.8) 21(8.6) 23(9.4) 63(25.8) 55(22.5) 16(6.6) 3(1.2) |
| | 계 | 245(100.0) | | | | | | |
| 방 개수 | 2개 3개 4개 5개 이상 | 7(2.9) 117(47.8) 109(44.5) 12(4.9) | 계 | 계 | 245(100.0) | 계 | 계 | 244(100.0) |
| | 계 | 245(100.0) | | | | | | |
| 욕실 개수 | 1개 2개 3개 | 17(6.9) 212(86.5) 16(6.5) | 계 | 계 | 244(100.0) | 계 | 계 | 244(100.0) |
| | 계 | 245(100.0) | | | | | | |

적 99㎡ 이상-132㎡ 미만 등 3개 변인이 단독주택으로의 이사계획에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 여자보다 남자가, 월평균 소득이 300만원 이상-400만원 미만인 사람이 500만원 이상인 경우보다, 현재 99-132㎡ 미만의 주택에 거주하는 경우가 132㎡ 이상의 주택에 거주하는 경우보다 단독주택으로의 이사계획을 가질 확률이 높은 것으로 설명할 수 있다.

3) 단독주택에 대한 선호 특성 및 관련 변인

단독주택에 대한 선호 특성을 파악하기 위해 단독주택의 입지, 주호, 외관, 단지형 단독주택 등에 대한 선호를 분석하였다. 단독주택 거주 의사를 가진 사람 중 82%는 도심 외곽의 전원지역에 단독주택을 갖기를 희망하였으며 도심이라고 답한 비율은 16.7%였다. 이는 도농통합으로 울산광역시에 편입된 울주군이 이 같은 요건을 가장 잘 충족시킬 수 있어

단독주택 개발에 비교적 유리할 수 있음을 시사한다. 구체적인 입지로는 강과 호수를 조망할 수 있는 곳에 대한 선호 비율이 가장 높았고(44.3%) 다음으로는 공원(25.4%), 산(23.4%)의 순이었다. 친수환경에 대한 이 같은 높은 선호도는 태화강을 끼고 있는 남구나 중구, 바다와 인접해 있는 동구나 북구 등을 고려할 때 울산시는 비교적 좋은 여건을 가지고 있음을 알 수 있다. 경사지 활용에 대해서는 55.8%가 경사를 그대로 또는 단차를 두어 활용하기를 희망하였다(<표 7> 참조).

단독주택의 주호 및 외관 특성에 대한 선호를 알아보기 위해 규모, 설계 시 고려사항, 주요 설비, 평면, 지붕형태, 외부마감재료, 색상 등에 대해 조사하였다(<표 8> 참조). 대지면적에 있어서는 응답자의 80.3%가 165㎡-660㎡ 미만을 선호한다고 답하였다. 거주 면적에 있어서는 99㎡-132㎡ 미만을 가장 선호하였으며(52.5%), 66㎡-99㎡ 미만을 선호하는

<표 9> 단지형 단독주택에 대한 선호

N=245

| 구분 | | 빈도(%) |
|------------------------------|--------------------|------------|
| 단지형 단독주택 선호여부 | 예 | 105(43.0) |
| | 아니오 | 139(57.0) |
| | 계 | 244(100.0) |
| 단지 내 세대수 | 10세대 미만 | 15(14.3) |
| | 10-20세대 미만 | 37(35.2) |
| | 20-30세대 미만 | 28(26.7) |
| | 30-40세대 미만 | 16(15.2) |
| | 40세대 이상 | 9(8.6) |
| | 계 | 105(100.0) |
| 관리 고려 사항 | 단지 내 환경관리 | 52(49.5) |
| | 입주 후 장기하차보수 서비스 | 9(8.6) |
| | 방법 및 경비 시스템 | 41(39.0) |
| | 단지별 홈페이지 활용 | 2(1.9) |
| | 주민모니터링제도 | 1(1.0) |
| 계 | 105(100.0) | |
| 단지 설계 시 우선 고려 사항 | 지상 녹지화를 위한 지하주차장 | 30(28.6) |
| | 주변 다른 단지와의 연계 | 9(8.6) |
| | 건강, 문화, 오락시설 도입 | 13(12.4) |
| | 안전한 어린이 놀이터 제공 | 2(1.9) |
| | 보행공간과 차량통행공간을 구분 | 11(10.5) |
| | 단지의 공원화 | 9(8.6) |
| | 휴게공간 확보 | 4(3.8) |
| | 텃밭, 구름, 자연학습원 등 조성 | 3(2.9) |
| | 단지 내 실개천, 연못 등 조성 | 8(7.6) |
| | 방법시스템 설치 | 16(15.2) |
| 계 | 105(100.0) | |
| 단지 유형 | 위요형 | 26(24.8) |
| | 클러스터형 | 48(45.7) |
| | 선형 | 12(1.4) |
| | 산재형 | 18(17.1) |
| | 기타 | 1(1.0) |
| 계 | 105(100.0) | |

비율도 25.8%를 차지하였다. 현재 조사대상자의 약 43%가 66㎡-99㎡ 미만의 주택에 거주하고 있음을 감안하면 다소 넓은 규모의 단독주택을 희망하고 있음을 알 수 있다.

주택의 향과 실내 인테리어, 각 실의 면적은 조사대상자들이 설계 시 중요하게 여기는 요소들로 나타났다. 특히 향(44.5%)은 전체 고려사항 중 가장 중요한 요소였다. 한편 실내 인테리어에 대한 고려 순위가 높은 이유는 현재 아파트 거주에서 초래된 획일화된 실내 공간으로부터 벗어나고자 하는 열망을 단독주택에서 실현하고자 하는 데서 나타난 결과로 짐작할 수 있다. 주호의 재료 및 설비와 관련해서는 친환경 마감재를 가장 중요하게 여기는 것으로 나타났으며(65.3%), 더불어 보안시스템과 급·배기 환기시스템, 홈 네트워크시스템 등에 대해서도 중요 순위가 높았다.

한편 주호의 평면 형태에 있어서는 장방형(28.3%), ㄷ자형(18.4%), ㄱ자형(13.9%)의 순으로 선호를 보였다. 설계 시 우선 순위를 두어야 할 공간으로는 거실(57.4%)을 꼽았으며 식당·부엌(17.6%), 자녀방(7.8%)의 순이었다. 개별 공간보다 거실이나 식당, 부엌 같은 공동생활 공간을 우선 고려하는 경향이다. 적절한 침실 수는 3개(47.8%) 또는 4개(44.5%)로, 욕실 수는 86.5%가 2개라고 답하였다.

단독주택 외관에 있어서는 박공지붕에 대한 선호가 비교적 높았으며(44.6%), 개성 있는 자유로운 형태의 지붕도 선호 비율이 높았다(40.2%). 외부 마감재는 황토(32.7%), 벽돌

(26.5%), 목조(15.5%)의 순으로, 외부 색상은 갈색(25.8%)과 베이지(22.5%) 등의 자연적인 색상을 선호하였는데 이는 보여준 단독주택의 친환경성에 대한 높은 의식과 일치한다.

한편 단지형 단독주택과 독립형 단독주택에 대한 선호에서는 독립형 단독주택(57.0%)을 더욱 선호하는 것으로 나타났다. 단지형 단독주택을 선호하는 경우, 클러스터형 단지(45.7%)와 위요형 단지(24.8%)에 대한 선호가 높았다. 단지 내 적정 세대수는 35.1%가 10-20세대, 26.7%가 20-30세대라고 답하였다. 단지형 단독주택 선호자들은 지상녹화를 위한 지하 주차, 보행공간과 차량통행 공간의 구분, 단지의 공원화, 단지 내 휴게 공간 확보 등을 단지 계획 시 중요 사항으로 제시하였다. 아울러 단지 내 방범 시스템의 설치도 중요하게 고려하는 것으로 나타났다. 이는 단지형 단독주택일 경우 단지 내 거주환경의 쾌적성과 안전성을 우선적으로 중시함을 시사한다. 더불어 이를 위한 단지 관리에 있어 단지 내 환경관리(49.5%)와 방범 및 경비시스템 설치(39%)는 중요한 요인이라고 답하였으며 산책로, 주민공동시설, 중앙광장 등의 커뮤니티공간에 대한 요구가 높았다(<표 9> 참조).

마지막으로 단독주택 제반 특성에 대한 선호와 관련이 있는 변인을 규명하기 위하여 조사대상자의 특성 중 선호와 실질적인 관계가 있을 것으로 가정되는 연령, 현 거주지역, 월평균 소득을 독립변인으로 하고, 단독주택의 특성 중 가장 기본인 위치와 규모에 대한 선호를 종속변인으로 하여 교차

<표 10> 연령에 따른 단독주택 위치 선호 교차분석

| 구분 | | 연령 | | | | X ² |
|----|----|-----------|-----------|-----------|------------|----------------|
| | | 20-30대 | 40대 | 50대이상 | 합계 | |
| 위치 | 도심 | 22(30.1) | 14(17.5) | 12(13.0) | 41(16.7) | 41.456*** |
| | 전원 | 51(69.9) | 66(82.5) | 80(87.0) | 204(83.3) | |
| 계 | | 73(100.0) | 80(100.0) | 92(100.0) | 245(100.0) | |

*** p< .001 수준에서 유의적임

<표 11> 월평균 소득에 따른 대지면적과 거주면적 선호 교차 분석

| 구분 | | 월평균 소득 | | | | | X ² |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|----------------|
| | | 300만원 미만 | 300-400만원 | 400-500만원 | 500만원 이상 | 합계 | |
| 대 지 면 적 | 165㎡미만 | 8(8.1) | 7(12.4) | 7(18.0) | 5(10.0) | 27(11.0) | 61.876** |
| | 165㎡-329㎡ | 49(49.5) | 26(46.4) | 16(41.1) | 19(38.0) | 110(45.0) | |
| | 330㎡-494㎡ | 21(21.2) | 17(30.4) | 4(10.2) | 11(22.0) | 53(21.8) | |
| | 495㎡이상 | 21(21.2) | 6(10.8) | 12(30.7) | 15(30.0) | 54(22.2) | |
| | 계 | 99(100.0) | 56(100.0) | 39(100.0) | 50(100.0) | 244(100.0) | |
| 거 주 면 적 | 66㎡미만 | 3(3.1) | 1(1.8) | 0(0.0) | 1(2.0) | 5(2.0) | 57.355*** |
| | 66㎡-98㎡ | 25(25.2) | 19(34.0) | 16(42.1) | 3(6.0) | 63(25.8) | |
| | 99㎡-131㎡ | 59(59.5) | 28(50.0) | 14(36.9) | 27(54.0) | 128(52.5) | |
| | 132㎡이상 | 12(12.2) | 8(14.3) | 8(21.1) | 20(40.0) | 48(19.7) | |
| | 계 | 99(100.0) | 56(100.0) | 38(100.0) | 50(100.0) | 244(100.0) | |

** p< .01 *** p< .001수준에서 유의적임

분석을 하고 통계적 유의성을 검증하였다. 분석결과 조사대상자의 연령은 단독주택의 위치에 대한 선호에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 연령이 높을수록 도심 외곽의 전원지역에 위치한 단독주택을 더욱 선호하는 경향을 보였다. 특히 단독주택으로의 이사계획을 실행에 옮길 확률이 상대적으로 높은 50대 이상 집단의 경우 87%가 전원지역을 지지하고 있어 전원지역의 단독주택에 대한 수요 증가를 예측할 수 있다(<표 10> 참조).

한편 조사대상자의 월평균 소득에 따른 단독주택의 규모에 대한 선호는 유의적인 차이가 있는 것으로 나타났다(<표 11> 참조). 즉 소득이 높을수록 더 넓은 대지와 거주공간을 선호하였다. 월평균 소득 400만원 이상일 경우 150평 이상의 넓은 대지를 희망하는 비율이 확연하게 높아졌으며 특히 500만원 이상 집단의 과반수는 330㎡ 이상의 대지를 선호하였다. 거주면적에 있어서도 500만원 이상 집단의 40%가 132㎡ 이상을 선호한다고 답해 다른 집단에 비해 상대적으로 넓은 거주공간을 고려하고 있음을 알 수 있다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 울산시 단독주택 잠재수요의 특성을 파악하기 위하여 단독주택 제반 측면에 대한 울산시 거주자의 의식을 분석하였다. 분석결과를 요약하여 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 문헌 및 통계자료를 통해 울산의 인구 특성이나 사회경제적 상황을 살펴본 결과 단독주택에 대한 울산시 거주자들의 향후 수요는 증가할 것이란 예측이 가능하다. 아울러 본 연구의 조사대상자 364명 중 3분의 2에 해당하는 245명이 단독주택 거주의사를 밝히고 있고 다시 이들 중 3분의 2가 40대 이상인 점을 감안하면 이러한 예측은 충분히 타당하다. 1970년대 울산지역에 대거 유입되어 사택이나 아파트에서 주로 생활하였던 산업인력들은 퇴직 이후의 노후거주로 단독주택을 고려하는 경향이 짙다. 오랜 직장생활을 통해 이룬 이들의 경제적으로 여유로운 노후 여건과 광역권 내에 전원지역을 충분히 확보하고 있는 울산의 입지적 장점 등은 단독주택에 대한 중장년층의 관심을 증가시키는 주요 요인들이다. 이러한 제반 상황들을 감안할 때 울산의 단독주택 시장은 근시일 내에 틈새시장의 형태로 충분히 경쟁력을 가질 수 있을 것으로 예측되며 실질적인 수요로 연결될 가능성이 높다.

둘째, 조사대상자들은 단독주택의 친환경성과 쾌적성을 가장 높이 평가하고 있었다. 또한 화초와 나무를 가꾸고 아이들이 뛰어놀 수 있는 마당 확보를 단독주택을 희망하는 주된 이유로 제시하였으며 80퍼센트는 반드시 자가일 것을 강조하고 있다. 이러한 결과들은 일반적으로 알려져 있는 아파

트 거주의 이유와는 분명한 차이를 보이며 아울러 울산에 거주하는 단독주택 잠재 수요자들이 단독주택을 어떤 이미지로 인식하고 있는지를 잘 나타낸다고 볼 수 있다. 이는 울산의 단독주택 시장이 염두에 두어야 할 가장 기본적인 패러다임의 하나로 보아야 할 것이다.

셋째, 조사대상자들은 앞으로 거주할 단독주택을 손수 짓거나 설계에 직접 참여하기를 희망하였으며 약 42%가 적정 소요비용을 1억원-2억원 미만 정도로 여기고 있었다. 또한 40대 이상의 조사대상자들 중 90%는 10년 이내에 이사계획을 가지고 있고 실제로 자금마련이나 택지매입 등의 실질적인 준비를 하고 있다고 답하였다. 이는 단독주택 거주를 위한 목표와 준비가 매우 현실적임을 짐작할 수 있다. 단독주택 거주에 대한 접근이 쉽고 이를 촉진하기 위해서는 택지구입 방법이나 단독주택의 계획적 측면 등에 관한 유용한 정보를 제공할 수 있는 경로와 구체적인 제공 방법 등에 대한 다각적인 모색이 필요하다.

넷째, 전원예 위치한 단독주택에 대한 선호도가 높았으며 이는 울산 지역의 입지 특성 상 실현가능성이 높은 편이다. 대지면적 330㎡ 미만에 거주면적 99-132㎡는 조사대상자의 절반가량이 선호하는 단독주택 규모이며 향과 실내 인테리어, 친환경 마감재, 보안시스템 등은 단독주택 설계에서 중요한 요소로 꼽혔다. 장방형의 평면에 거실, 주방 등의 공동생활공간을 중심으로 하는 공간구성, 침실 3개와 욕실 2개는 가장 선호하는 단독주택의 계획 특성이었다. 또한 박공지붕, 황토나 벽돌을 이용한 외부 마감과 친환경적인 색상의 외관 단지형이 아닌 독립형 단독주택에 대한 선호도 두드러졌다. 단지형일 경우 클러스터형 배치에 대한 선호도가 높았고 단지의 쾌적성과 안전성은 중요한 사항이었다.

다섯째, 단독주택 거주자나 구체적인 이사계획은 조사대상자의 성별, 월평균 소득, 현 주거의 면적, 거주기간 같은 사회인구학적 특성이나 현 주거상황에 따라 달라지는 것을 알 수 있다. 비교적 소득이 높고 현재 규모가 큰 주택에 사는 여유로운 중장년층 가구들이 단독주택에 거주 또는 이사할 확률이 높은 것으로 나타났으며 이러한 결과는 오민섭(2008) 등의 연구결과와도 크게 다르지 않았다. 단독주택의 선호 특성에 과 관련해서는 조사대상자의 연령과 소득은 단독주택의 위치와 규모에 대한 선호에 영향을 미쳤다. 연령이 높을수록 도심 외곽의 전원지역을 선호하였으며 특히 가장 실질적인 잠재수요자로 볼 수 있는 50대 이상의 경우 87%가 전원지역을 지지하였다. 소득이 높아질 경우 대지면적이나 거주면적이 확연하게 늘어났으며 가장 소득이 높은 집단의 약 40%는 132㎡이상의 거주면적을 선호하여 상대적으로 넓은 규모를 선호하였다.

결론을 토대로 다음과 같은 제언을 한다.

첫째, 울산의 단독주택 시장은 울산의 인구구성이나 사회

경제적 제반 특성을 감안할 때 충분한 잠재력을 가진다. 이에 대비하기 위해 현재 아파트 위주로 이루어지고 있는 울산시의 주택정책과 주택시장은 단독주택에 대한 관심으로 전환할 필요가 있다.

둘째, 울산의 잠재 수요자들이 보여준 단독주택에 대한 선호 특성은 큰 특성 없이 다소 단조로운 경향을 보인다. 이는 수도권 지역에 비해 다양한 단독주택 유형을 접할 수 있는 기회가 상대적으로 적고 이에 관한 정보도 부족하여 생긴 결과로 볼 수 있다. 단독주택 시장의 활성화를 모색하기 위해서는 단독주택에 대한 사람들의 관심을 끌 수 있는 다양한 정보원을 확보하고 원활한 정보 제공이 이루어질 수 있는 정책적 방안 모색이 수반되어야 한다.

【참 고 문 헌】

- 동아일보 (2000). 남성이 여가를 주도한다. 2000. 1. 1.
 김영모 · 허재완 · 류중석 · 김현수 · 변병설 · 정창무 · 추정식(2000), 신수요에 부응한 전용 단독주택지 조성방안에 관한 연구. 한국토지공사.
 김재권(2002), 전원주택단지의 잠재수요특성에 관한 연구: 대구광역시 지역을 중심으로. 대구대학교 행정대학원 석사학위논문.
 김지숙(2008). 단독주택에 대한 울산시 거주자의 잠재 선호 특성에 관한 연구. 울산대학교 대학원 석사학위논문.
 송빛나(2005), 단지형 도시근교 주거의 실태와 계획 방향에 관한 연구, 경희대 대학원 석사학위논문.
 서정렬 · 이우종(1997), 도시근교지역의 주거단지 개발 방향에 관한 연구: 소비자 선호조사를 중심으로, 국토계획, 32(4), 109-128.
 서정렬 · 이우종(1997), 주거수요 패턴의 다양화에 따른 도시근교 주거단지의 개발방향에 관한 연구: 수도권을 중심으로, 주택연구, 5(2), 35-69.
 신동민(2002), 수도권 주택의 구매수요 결정요인 및 소비자 선호특성 연구, 경원대학교 대학원 박사학위논문.
 양세화 · 김선중 · 권명희 · 류현주(2007), 울산시 거주 가구의 주의식: 주거문화 구축을 위한 탐색적 연구, 울산학연구센터.
 오민섭(2008), 가구특성에 따른 주택유형선택에 관한 연구, 한양대학교 도시대학원 석사학위논문.
 울산광역시(2005), 울산시 주거문화실태, 울산발전연구원.
 원경호(2007), 전원주택의 수요특성분석을 통한 수요 촉진 방안, 강원대학교 대학원 박사학위논문.
 이재모(2002), 울산광역시 주택시장 수요특성에 관한 연구, 울산대학교 대학원 석사학위논문.

전남일 · 손세관 · 양세화 · 홍형옥(2008). 한국 주거의 사회사. 서울: 돌베개.

전남일 · 양세화 · 홍형옥(2009). 한국 주거의 미시사. 서울: 돌베개.

통계청(2005), 인구주택총조사.

한민정(2005), 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거 단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 대학원 박사학위논문.

접수일 : 2010년 08월 24일

심사일 : 2010년 10월 07일

심사완료일 : 2010년 12월 06일