

# 농촌 임대주택에 대한 요인별 입주의사 분석

박윤호<sup>1</sup> · 구승모<sup>2\*</sup> · 이한성<sup>3</sup>

## Rural Residents' Demand for Rural Rent-House

Yoonho Park<sup>1</sup> · Seungmo Koo<sup>2\*</sup> · Hansung Lee<sup>3</sup>

### ABSTRACT

Housing is one of the most important factors determining the quality of rural life. Housing condition in rural area has been deteriorating over the past years in spite of many rural development programs. Korean government formulated 'Rural Housing Environment Improving Plan' including rural rent-house program in 2006. This study aims to find the fundamental intension of rural people for adopting the rent-house system in rural area. To do this, background and current state of rural rent-house program are presented and the demand for rural rent-house is analyzed based on the survey results done by Korea Rural Community Corporation in 2005. Major findings from the survey analysis imply that the size/age/ownership of the current houses and the age of householders, motive and time period of current residing, and components of households are significant factors when considering whether they are willing to apply rural rent-house.

**Key words** : rural housing, rural rent-house, demand for rent-house

### 1. 서론

농촌 주거환경의 가장 기초적인 단위인 주택의 개선은 농촌 생활환경 개선을 위한 가장 필수적인 정비대상이 되며, 변화하는 주변 여건과 시대 상황에 맞는 정비 방향의 마련과 이를 수용할 수 있는 유연한 정책방안이 필요하다. 주택을 포함한 농촌지역의 주거환경개선은 농촌 근대화정책이 추진된 1960년대부터 시작되어 1970년대 새마을운동 이후 본격화되었으며, 그 동안 정부의 각종 정책들과 발맞추어 많은 변모를 거듭하고 있다. 그러나 도시-농촌의 지역 간, 산업 간의 격차로 젊고 생산성이 높은 청년층을 중심으로 한 인구의 지속적 유출과 노령화로 인해 농촌지역은 급격히 변해가는 국내외 환경에 적응해 갈 자생력마저 상실한 채 활력이 급격히 저하되고 농촌의 공동화 현상이 우려되는 상황이다. 그 결과 전반적인 농촌지역의 주거환경이 점차 악화되고 있고, 특히 영세계층의 주거환경은 심각한 수준이다. 농촌지역은 도시지역에 비해 상대적으로 저소득층이 많고 기초생활을 위한 소득의 부족으로 농촌

지역 주민들이 주거환경의 향상을 위해 주택에 대한 투자를 하기에는 근본적인 한계가 있다. 또한 지금까지 농촌지역개발 사업이 다양하게 추진되고 있으나 농촌주택에 대한 지원을 포함한 농촌주거환경 개선은 여전히 미흡한 실정으로 농촌정비의 가장 기초적인 단위인 주택에 대한 개선의 필요성이 증가하고 있다.

농촌지역의 주거환경은 주택보급률이라는 단순 양적 지표를 통해 볼 때에는 문제가 없는 상황이다. 그러나 최저주거기준 미달 가구 등 농촌주택의 질적 측면에서는 문제가 심각한 상황이며, 농촌지역의 차가비율도 도시지역에 비해 빠르게 증가하고 있어 정부차원의 정책개입이 필요한 상황이다. 또한 농촌지역의 활성화와 농촌지역의 적정 인구 유지를 위해서는 가장 기본적인 삶의 요소 중 하나인 주거문제에 대한 종합적 개선방안이 필요하다. 한편, 전원생활에 대한 관심이 증가함에 따라 도시민의 전원생활 수요가 꾸준히 증가하고 있다. 이러한 수요는 농촌에 대한 일종의 투자수요로 볼 수 있는데, 기존의 노후된 농촌주택과 마을 주거환경이 이러한 이주 수요를 억제하는 간접적 요인이 되기도 한다. 따라서 도시민의 농어촌 이주 활성화를 촉진하기 위한 정책도 필요한 실정이다. 이처럼 독거노인 등 농촌지역 영세계층에 대한 주거복지차원의 정책지원 필요성, 사회문화적 변화에 따른 귀농인구의 주거지원 필요성, 농어촌 복합 생활공간 조성을 위한 도시민 유입과 도농교류 활성화를 위한 주택·주거환경의 개선 필요성 등 복합적인 차원에서 농촌 임대주택의 적극적인 도입을

<sup>1</sup> 한국농어촌공사 논산지사 지역개발팀(충청남도 논산시 부창동 196-3)

<sup>2</sup> 충남대학교 농업생명과학대학 농업경제학과(대전광역시 유성구 궁동 305-764)

<sup>3</sup> 부산대학교 농업경제학과(경상남도 밀양시 청학리 50)

\* Corresponding author: 구승모

Tel.: +82-42-821-6749 Fax: +82-42-821-7977

E-mail : koosm@cnu.ac.kr

2010년 3월 7일 투고

2010년 4월 18일 심사완료

2010년 6월 11일 게재확정

검토할 필요가 있다.

본 연구는 농촌지역의 임대주택 정책 현황을 살펴보고, 농촌지역 주민들에 대한 설문조사를 바탕으로 그들의 임대주택 입주의사를 파악하는 동시에 농촌 임대주택 수요에 영향을 미치는 특성을 도출하고자 하였다. 농촌 임대주택 입주의사에 영향을 미치는 특성들은 지역적 특성, 주택의 특성, 가구의 인구사회학적 특성의 측면에서 분석하였고, 설문분석 자료는 한국농어촌공사가 2005년 12월 전국 농촌지역을 대상으로 실시한 「농촌 임대주택사업 수요조사」 결과를 사용하였다. 설문조사는 한국농어촌공사 각 지사를 통해 조사 표본수를 할당한 후 공사 지사 직원들이 직접 방문을 통해 대면면접 방식으로 시행하였다. 조사지역 및 표본추출 방법은 단순무작위추출로 하였으며, 조사기간은 2005년 12월 5일부터 2005년 12월 16일까지 12일 동안 진행되었다.

## II. 농촌 임대주택 추진현황 및 실태

### 1. 농촌 임대주택정책 추진 현황

농촌 임대주택은 아직까지 공식적인 정책으로 추진된 적은 없다. 다만 국토해양부에서 추진한 임대주택사업의 공간적 위치가 농촌지역인 경우는 있어 왔다. 즉, 주택공사에서 읍·면지역에 1979~2001년 동안 총 64개 단지(27,000세대)의 임대주택을 공급한 바 있다. 그러나 임대주택의 위치가 대부분 대도시 근교이고, 일부지역은 탄광 등 특수 수요에 의해 건설된 경우이다. 국토해양부의 임대주택사업은 기본적으로 도시민을 위주로 하는 것으로, 농촌지역 임대주택의 입주는 주변지역의 인력노동자, 자영업자, 인근도시 출퇴근자 등이 입주하고 있는 것으로 보고되고 있고, 농업인으로 농촌지역 임대주택에 거주하는 경우는 매우 적은 것으로 나타나고 있다.

농림수산식품부에서는 농촌지역의 주거환경개선과 농촌주민의 삶의 질 개선 등을 위해 국토해양부에서 주도적으로 추진 중인 임대주택사업을 농촌지역까지 확대하기 위해 2006년 4월 양 부처 간 협의에 의해 2016년까지 향후 10년간 농촌지역에 11만호의 농촌 임대주택 공급계획을 발표한 바 있다. 또한 농림수산식품부에서는 농촌 임대주택을 포함한 ‘농촌 주거환경개선 종합대책’을 2006년 12월에 마련하고 향후 농촌주택과 관련된 정책방안을 정립하였으며, 농촌 임대주택을 주요한 정책수단으로 설정하였다.

농림수산식품부에서 마련한 농촌 주거환경개선 종합대책에서 농촌 임대주택은 지역별 수요자 규모, 입지와 대지 규모 등을 종합적으로 고려하여 대규모 단지형, 소규모 단지형, 개별 주택형 등으로 구분하여 추진하는 방안이 검토되었다. 또한 사업추진방식은 2006년 양 부처 간의 협의를 토대로 대규모 단지형 임대주택은 국토해양부에서 추진하

고, 소규모·개별형 임대주택은 농림수산식품부에서 추진하는 방안이 제시되고 있다.

### 2. 농촌 임대주택의 도입 배경

농촌지역의 전반적인 주택보급율과 주거관련 지표는 전반적으로는 향상되고 있으나 주택의 점유형태변화를 살펴보면, 자기는 지속적으로 감소하고 전월세 등의 차가는 지속적으로 증가하는 것으로 나타나고 있으며, 전세와 월세의 비율은 모두 도시에 비해 농촌지역이 빠르게 증가하고 있다.<sup>1)</sup> 농촌지역은 도시지역으로의 이주 증가로 인한 빈집의 증가와 인구수의 감소현상에도 불구하고 일인세대 및 분가, 귀농 혹은 은퇴자 도시민의 농촌 유입 현상 등 다양한 상황이 병존하고 있는 것이다. 또한 기초생활수급자 등 영세계층의 주거불안정이 지속되고 있고 최저주거기준 이하에 거주하고 있는 영세계층<sup>2)</sup>의 주거환경이 심각한 상황이다. 읍면부의 최저주거기준 미달가구는 90% 이상이 시설기준 미달인 것으로 나타나고 있어 이들에 대한 정책지원방안이 절실한 실정이다.

최근의 임대주택 정책은 주택보급률 100% 달성이라는 양적 확대정책에서 주거복지 향상과 계층간·지역간 주거불평등 해소의 차원으로 전환되었다. 이를 위해 10년 단위의 주택종합계획 수립이 의무화되었고 최저주거기준이 법제화되었다. 공공임대주택 공급은 사회취약계층의 주거생활 안정을 통한 주거복지 실현의 주요 정책수단이 되면서 본격적인 대량건설시기로 접어들게 되었다(진미운, 2007). 그러나 이러한 주택정책 방향의 전환이 계층간·지역간 주거불평등 해소를 목적으로 함에도 불구하고 농촌지역은 정책대상에서 제외되어 있는 등<sup>3)</sup> 농촌지역에 대한 주거복지정책은 도시에 비해 매우 미약한 실정이므로 도농간 형평성 차원에서도 개선이 필요하다.

따라서 농촌지역 최저주거기준 미달가구 등 공공임대주택 소요계층에 대한 주거지원 또는 임대주택의 공급방안 마련이 필요하며, 농촌지역 영세계층의 주거복지를 위해서는 사회정책적 차원에서 체계적인 공공임대주택 정책의 도입이 필요하다. 특히 일정 물량의 공공임대주택 확보는 공공주택정책의 중요한 수단이자 영세계층의 주거안정과

1) 전세의 경우, 동부는 1975년 10.5%에서 2005년 25.3%로 2.5배 정도 증가한 반면 읍지역은 3.9%에서 15.5%로 4배 정도 증가하였고, 면지역은 0.9%에서 6.4%로 7배 이상 급격히 증가하였다. 월세 및 보증부 월세의 경우, 동부는 1975년 4.1%에서 2005년 20.1%로 5배 정도 증가하였고, 읍지역은 3%에서 16.6%로 5배 이상, 면지역은 0.9%에서 9.2%로 10배 이상 급격히 증가하였다.

2) 농촌지역인 읍·면지역의 최저주거기준 미달가구는 74만9천가구에 달하는 것으로 조사되었으며, 자가 가구가 441천 가구이고 임차가구는 308천 가구이다.(김혜승, 2007)

3) 지역별 국민임대주택의 소요는 최저주거기준미달가구 중에서 1인 가구 및 농촌가구(면지역 거주 최저주거기준미달가구)를 제외한 가구 수로 파악되고 있다.(국민임대주택 업무편람, 2006)

최저주거 충족을 위해서도 필수적인 정책이다. 농촌 임대주택정책은 사회 정책적 차원에서 공공부문에서 추진할 필요성이 있으며, 이는 단순한 주거복지의 차원을 넘어서는 농촌지역의 공간구조 재편과도 맥이 이어지는 정책으로 추진되어야 한다.

### III. 농촌 임대주택 수요 및 실태조사

#### 1. 조사개요 및 응답자 일반현황

본 장에서는 한국농어촌공사에서 2005년 12월에 전국 농촌주민을 대상으로 실시한 「농촌 임대주택사업 수요조사」 결과를 분석하였다. 설문조사 결과 회수된 총 3,063부의 설문지 중 응답누락항목이 많아 분석에 사용할 수 없는 설문지를 제외하고 실제로 분석에 사용된 설문지는 2,317부이다. 설문조사의 지역별 현황은 다음 Table 1에서 보는 바와 같이, 도별로 보면 전남이 21.6%로 가장 많은 비중을 차지하고 있다.

설문에 응답한 조사 대상자의 인구사회학적 특성은 Table 2와 같다. 응답자의 성별 분포는 남성이 2,147명(92.7%), 여성이 170명(7.3%)으로, 조사대상자가 주로 가구주이기 때문에 남성이 월등히 많았다. 응답자의 평균연령은 56.28세이며, 연령대별로는 40대 미만이 3.8%(87명), 40대가 24.2%(561명), 50대가 32.1%(744명), 60대 이상이 39.9%(925명)로 나타났다. 응답자의 결혼 상태로는 기혼이 98.6%, 미혼이 1.4%로 기혼자가 대부분을 차지하며, 직업별로는 농업/임업/어업이 89.5%(2,073명), 기타가 10.5%(244명)로 대부분 농림어업에 종사하고 있었다. 기타 직업으로는 자영업이 3.9%, 판매/영업/서비스직이 1.1%, 생산/기능/노무직이 0.9%, 사무/경영/관리직이 1.3%, 전문/기술직이 1.3%, 주부 및 무직이 1.7%로 다양하게 분포되어 있다.

응답자의 평균 가구원수는 3.52명으로, 이를 가구원수별 분포를 살펴보면, 2명 이하가 31.2%(722명), 3~4명이 45.3%(1,049명), 5~6명이 21.1%(489명), 7명 이상이 2.5%(57명)로

나타났다. 학력별로는 초졸이 28.6%(662명), 중졸이 32.0%(741명), 고졸이 22.5%(521명), 대졸 이상이 17.0%(393명)을 차지하고 있다. 응답자의 연소득 평균은 2,793만원으로, 소득액수별 분포는 1,000만원 미만이 8.5%(196명), 1,000만원대가 26.6%(617명), 2,000만원대가 31.5%(729명), 3,000만원대가 16.7%(388명), 4,000만원대 이상이 16.7%(387명)로 연간소득 2,000만원대가 가장 큰 비중을 차지하고 있다. 응답자의 월평균 가구생활비는 132.17만원으로 나타났고, 50만원 미만이 12.1%(280명), 50~100만원 미만이 26.4%(611명), 100만원~150만원 미만이 25.9%(601명), 150만원 이상이 35.6%(825명)를 보이고 있다.

#### 2. 주택에 대한 만족도

응답자의 주택에 대한 만족도를 규모, 화장실, 부엌, 단열, 난방 등의 5가지 측면에서 질문하였다. 응답자들의 설문결과를 보면 Table 3에서 보는 바와 같이, 5가지 측면에서 모두 '보통'이라는 응답이 가장 높은 비율을 보이고 있으며, '만족'과 '불만족'의 비율은 5가지 측면 모두 큰 차이를 보이고 있지는 않다. 다만 5가지 측면 모두, '매우 불만족'의 비율이 '매우 만족'의 비율보다 높게 나타나 전체적으로 보면 응답자들의 현 주택에 대한 만족도는 다소 불만족인 편인 것으로 해석될 수 있다.

#### 3. 가구의 특성에 따른 입주의사

##### 가. 가구주의 연령

가구의 특성에 따른 입주의사 분석에는 총 2,317명의 응답자 중, 농촌 임대주택 입주의사가 모호한 조건부 입주의사를 밝힌 1,184부를 제외한 1,133부를 대상으로 분석하였다. 가구주의 연령에 따라 입주의사에 차이가 있는지를 분석한 결과, 가구주의 연령과 입주의사 간에는 유의확률  $p=0.000$ 으로 통계적으로 유의미한 차이가 있었다. 입주의향이 있는 가구를 연령대별로 보면, 연령이 50대인 경우가

Table 1. 응답자 지역별 현황

지역특성변수	구분	빈도(N)	백분율(%)
도	경기	157	6.8
	강원	203	8.8
	충북	171	7.4
	충남	312	13.5
	전북	302	13.0
	전남	501	21.6
	경북	296	12.8
	경남	325	14.0
	제주	50	2.2
	시군	시	785
군		1532	66.1
읍면	읍	269	11.6
	면	2048	88.4

Table 2. 응답자 일반현황

특성변수	구분	빈도(N)	백분율(%)
성별	남자	2,147	92.7
	여자	170	7.3
연령	40대 미만	87	3.8
	40대	561	24.2
	50대	744	32.1
	60대 이상	925	39.9
결혼	기혼	2,285	98.6
	미혼	32	1.4
직업	농업/임업/어업	2,073	89.5
	기타	244	10.5
가구원 수	2명 이하	722	31.2
	3-4명	1,049	45.3
	5-6명	489	21.1
	7명 이상	57	2.5
가구의 구성	1세대	1,048	45.2
	2세대	826	35.6
	3세대 이상	240	10.4
	단독/비혈연	203	8.8
학력	초졸	662	28.6
	중졸	741	32.0
	고졸	521	22.5
	대졸이상	393	17.0
연평균 가구소득	1,000만원 미만	196	8.5
	1,000만원대	617	26.6
	2,000만원대	729	31.5
	3,000만원대	388	16.7
	4,000만원대 이상	387	16.7
월평균 가구생활비	50만원 미만	280	12.1
	50-100만원 미만	611	26.4
	100-150만원 미만	601	25.9
	150만원 이상	825	35.6

Table 3. 조사 대상자의 현 주택에 대한 만족도

특성변수	구분	빈도(N)	백분율(%)
규모 만족도	매우 불만족	224	9.7
	불만족	512	22.1
	보통	811	35.0
	만족	621	26.8
	매우 만족	149	6.4
화장실 만족도	매우 불만족	292	12.6
	불만족	590	25.5
	보통	729	31.5
	만족	551	23.8
	매우 만족	155	6.7
부엌 만족도	매우 불만족	224	9.7
	불만족	515	22.2
	보통	838	36.2
	만족	585	25.2
	매우 만족	155	6.7
단열 만족도	매우 불만족	294	12.7
	불만족	604	26.1
	보통	729	31.5
	만족	535	23.1
	매우 만족	155	6.7
난방 만족도	매우 불만족	263	11.4
	불만족	527	22.7
	보통	768	33.1
	만족	586	25.3
	매우 만족	173	7.5

39.2%(154명)로 가장 높게 나타나며, 50대 미만이 38.2%(150명), 60대 이상이 22.6%(89명) 순으로 나타났다. 이는 응답자의 연령별 구성이 60대 이상(41.8%)이 가장 많고 50대 미만(26.7%)이 가장 적은 것과 비교해 볼 때, 연령이 젊을수록 임대주택의 입주의사가 상대적으로 높다는 것을 말해준다.

입주의사에 따라 분석한 결과, 50대 미만의 경우 입주 의사가 있다는 응답이 49.7%(150명)로 입주 의사가 없다는 50.3%(152명)와 큰 차이는 없었다. 그러나 50대의 경우 입주 의사가 없다는 응답자가 56.9%(203명)로 입주 의사가 있다는 응답자 43.1%(154명)에 비해 더 많이 나타났다. 또한 60대 이상인 경우에도 입주 의사가 없다는 응답자가 81.2%(385명)로 입주 의사가 있다는 18.8%(89명)에 비해 훨씬 높게 나타났다. 따라서 가구주의 연령이 젊을수록 임대주택에 입주 의사가 높은 것으로 나타났다. 이는 나이가 들수록 새로운 변화에 대한 부담이 커져 현재의 주거상황에 안정 하려는 경향으로 해석된다. 또한 연령에 따라 입주 의사에 차이가 나는지를 사후검증을 통해 실시한 결과, 50대 미만 집단과 60대 이상 집단, 50대 집단과 60대 이상 집단 간에는 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 차이가 있었다.

나. 가구주의 학력

가구주의 학력에 따른 공공임대주택 입주 의사를 살펴보

면 다음 Table 5와 같다. 가구주의 학력과 입주 의사 간에는 유의확률  $p=0.000$ 으로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 학력에 따른 입주 의사를 자세히 살펴보면, 초등학교 졸업인 경우는 입주 의사가 있는 경우가 24.7%(83명), 입주 의사가 없는 경우가 75.3%(253명)로 큰 차이를 나타내며, 중학교 졸업인 경우도 입주 의사가 있다는 응답자가 36.6%(126명)로 입주 의사가 없다는 응답자가 63.4%(218명)와 큰 차이를 나타낸다. 그러나 고졸의 경우 입주 의사가 있다는 응답자가 43.8%(112명)이고 입주 의사가 없다는 응답자 56.3%(144명)로 큰 차이를 보이지 않았고, 대졸이상 학력의 경우는 입주 의사가 있다는 응답자가 36.5%(72명)이고 입주 의사가 없다는 응답자 63.5%(125명)로 나타났다. 또한 학력에 따라 입주 의향의 차이가 나는지를 사후검증을 통해 분석한 결과 초졸 집단과 중졸 집단, 초졸 집단과 고졸 집단, 초졸 집단과 대졸이상 집단 간에 5% 수준에서 통계적인 유의차가 있는 것으로 나타난다. 즉 초졸의 경우는 중졸, 고졸, 대졸에 비해 입주 의향이 낮은 것으로 나타났다.

다. 현 주택의 거주동기

응답자들의 현재 주택에 대한 거주 동기는 ‘내 집이므로’가 89.8%(1,018명)로 가장 많이 나타났고, 집값이나 직장, 교육 등의 ‘환경 때문에’가 5.5%(62명), 기타 요인이

Table 4. 연령에 따른 입주 의사

연령		입주 의향		계	Tukey test
		있다	없다		
50대 미만	빈도(N)	150	152	302(26.7)	A
	백분율(%)	(49.7)	(50.3)		
50대	빈도(N)	154	203	357(31.5)	A
	백분율(%)	(43.1)	(56.9)		
60대 이상	빈도(N)	89	385	474(41.8)	B
	백분율(%)	(18.8)	(81.2)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1,133(100.0)	

※ chi-square value=94.138, df=2, p=0.000

Table 5. 학력에 따른 입주 의사

학력		입주 의향		계	Tukey test
		있다	없다		
초졸	빈도(N)	83	253	336(29.7)	B
	백분율(%)	(24.7)	(75.3)		
중졸	빈도(N)	126	218	344(30.4)	A
	백분율(%)	(36.6)	(63.4)		
고졸	빈도(N)	112	144	256(22.6)	A
	백분율(%)	(43.8)	(56.3)		
대졸이상	빈도(N)	72	125	197(17.4)	A
	백분율(%)	(36.5)	(63.5)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1,133(100.0)	

※ chi-square value=24.940, df=3, p=0.000

4.7%(53명)로 나타났다. 거주 동기에 따른 임대주택 입주 의사를 살펴보면, 거주동기가 ‘내 집이므로’인 경우는 입주 의사가 없다는 응답자가 67.3%(685명)로 입주의사가 있다는 32.7%(333명)에 비해 더 높게 나타났고, 환경 때문이라고 응답한 경우는 입주의사가 없다는 응답자가 51.6%(32명)로 입주의사가 있다는 48.4%(30명)과 거의 비슷한 것으로 나타났다. 또한 기타로 응답한 경우도 입주의사가 있다는 응답자가 43.4%(23명)이고, 입주의사가 없다는 응답자가 56.6%(30명)로 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 이는 거주동기에 따른 입주의사의 차이가 있음을 보여주는 것이며, 통계적으로는 유의확률  $p=0.000$ 으로 집단 간의 차이가 유의미하였다. 거주동기에 따라 집단 간 입주의사에 차이가 있는지를 사후검증을 통해 실시한 결과 ‘내집이므로’의 거주동기에 의한 것이 기타 요인에 의한 것보다 공공임대주택 입주의사가 적음을 알 수 있다.

라. 가구원 구성

응답자들의 가구원 구성에 따라 임대주택 입주의사에 차이가 나는지를 살펴본 결과, 가구원의 구성과 입주의사 간에는 유의확률  $p=0.000$ 으로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 1세대/단독/비혈연의 경우 임대주택에 입주의사가 없다는 응답자가 69.7%(468명)로 입주의사가 있다는 응답자 30.3%(203명)에 비해 39%(265명) 정도 더 많은 것으로 나타났고, 2세대의 경우는 입주의사가 없다는 응답자가 61.6%(212명)로 입주

의사가 있다는 응답자 38.4%(132명)에 비해 23%p 정도 더 많게 나타났다. 그리고 3세대의 경우는 입주의사가 없다는 응답자가 50.8%(60명)로 입주의사가 있다는 응답자 49.2%(58명)와 비교해 큰 차이가 없었다. 가구원 구성에 따라 입주향의 차이가 나는지 사후검증을 실시한 결과 1세대 집단과 3세대 집단, 2세대 집단과 3세대 집단 간 5% 수준에서 통계적인 유의차가 있는 것으로 나타났다. 이는 1세대와 2세대의 가구원 구성이 입주의사가 상대적으로 낮고, 3세대 이상으로 이루어진 가구의 임대주택 입주의사가 더 높음을 보여주고 있다.

마. 가구의 거주기간

거주기간에 따른 임대주택 입주의사를 살펴본 결과, 가구의 거주기간과 입주의사 간에는 유의확률  $p=0.001$ 로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 거주기간에 따른 입주의사를 자세히 살펴보면, 10년 미만 거주자의 경우는 입주의사가 없다는 응답자가 77.4%(137명)로 입주의사가 있다는 응답자 22.6%(40명)에 비해 약 55%p 더 높게 나타났고, 10년 이상 20년 미만의 경우는 입주 의사가 없다는 응답자가 68.4%(154명)로 입주의사가 있다는 응답자 31.6%(71명)에 비해 약 37%p 더 높은 것으로 나타났다. 그리고 20년 이상 30년 미만이 경우는 입주의사가 없다는 응답자가 60.5%(135명)로 입주의사가 있다는 응답자 39.5%(88명)보다 21%p 더 많은 것으로 나타났다. 30년 이상의 거주자의 경우는 입주의사가 없다는 응답자가 61.8%

Table 6. 거주동기에 따른 입주의사

거주동기		입주향		계	Tukey test
		있다	없다		
내 집이므로	빈도(N)	333	685	1018(89.8)	B
	백분율(%)	(32.7)	(67.3)		
환경 때문에	빈도(N)	30	32	62(5.5)	AB
	백분율(%)	(48.4)	(51.6)		
기타	빈도(N)	30	23	53(4.7)	A
	백분율(%)	(56.6)	(43.4)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1,133(100.0)	

※ chi-square value= 18.128, df=2, p=0.000

Table 7. 가구원 구성에 따른 입주의사

가구원 구성		입주향		계	Tukey test
		있다	없다		
1세대/단독/비혈연	빈도(N)	203	468	671(59.2)	A
	백분율(%)	(30.3)	(69.7)		
2세대	빈도(N)	132	212	344(30.4)	A
	백분율(%)	(38.4)	(61.6)		
3세대 이상	빈도(N)	58	60	118(10.4)	B
	백분율(%)	(49.2)	(50.8)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1,133(100.0)	

※ chi-square value=18.783, df=2, p=0.000

(314명)로 입주 의사가 있다는 응답자 38.2%(194명)보다 23%p 정도 더 많게 나타났다. 이는 거주기간이 길면 길수록 입주 의향이 높아지고 있음을 보여주고 있다. 거주기간에 따라 입주 의향의 차이가 나는지를 사후검증을 통해 실시한 결과 5% 수준에서 통계적인 유의차가 있는 것으로 나타났다. 이상의 거주기간에 따른 입주 의사를 살펴보았을 때 거주기간이 10년 미만인 경우는 입주 의향이 없음이 강하게 나타났고, 거주기간이 20년 그리고 30년 이상의 경우는 입주 의향이 없는 경우가 10년 미만의 거주기간에 비해 약하게 나타났다.

#### 4. 주택의 특성에 따른 입주 의사

##### 가. 주택의 소유 형태

응답자들의 주택소유 형태에 따른 공공임대주택 입주 의사를 살펴본 결과, 자가로 응답한 1,080명 중 입주 의사가

없다는 응답자가 67.1%(725명)로 입주 의사가 있다는 응답자 32.9%(355명)에 비해 약 34%p 더 많은 것으로 나타났다. 그러나 차가의 경우에는 자가와는 반대로 입주 의사가 없다는 응답자가 28.3%(15명)로 입주 의향이 있다는 응답자 71.7%(38명)에 비해 오히려 43%p 정도 적게 나타났다. 따라서, 이를 통해 차가인 경우가 자가인 경우 보다 입주 의향이 높음을 확인할 수 있으며, 주택소유 형태에 의한 입주 의향의 차이는 유의확률  $p=0.000$ 으로 통계적으로 유의미하게 분석되었다. 이러한 결과는 농촌지역의 차가 비율이 도시지역에 비해 상대적으로 더 빠르게 증가하고 있는 농촌지역의 주거실태를 고려할 때 농촌지역의 임대주택에 대한 수요가 향후 더욱 증가할 가능성을 나타내는 것이다.

##### 나. 주택의 종류

주택 종류에 따른 입주 의사의 경우 단독주택 소유자는 입주 의사가 없다는 응답자가 65.7%(698명)로 입주 의사가

Table 8. 거주기간에 따른 입주 의사

거주기간		입주 의향		계	Tukey test
		있다	없다		
10년 미만	빈도(N)	40	137	177(15.6)	A
	백분율(%)	(22.6)	(77.4)		
10-20년 미만	빈도(N)	71	154	225(19.9)	AB
	백분율(%)	(31.6)	(68.4)		
20-30년 미만	빈도(N)	88	135	223(19.7)	B
	백분율(%)	(39.5)	(60.5)		
30년 이상	빈도(N)	194	314	508(44.8)	B
	백분율(%)	(38.2)	(61.8)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1,133(100.0)	

※ Chi-square value=17.384, df=3, p=0.001

Table 9. 주택소유 형태에 따른 입주 의사

주택소유형태		입주 의향		계
		있다	없다	
자가	빈도(N)	355	725	1,080(95.3)
	백분율(%)	(32.9)	(67.1)	
차가	빈도(N)	38	15	53(4.7)
	백분율(%)	(71.7)	(28.3)	
계		393(34.7)	740(65.3)	1,133(100.0)

※ chi-square value=33.619, df=1, p=0.000

Table 10. 주택 종류에 따른 입주 의사

주택종류		입주 의향		계
		있다	없다	
단독	빈도(N)	364	698	1062(93.7)
	백분율(%)	(34.3)	(65.7)	
공동	빈도(N)	29	42	71(6.3)
	백분율(%)	(40.8)	(59.2)	
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)

※ chi-square value=1.268, df=1, p=0.260

있다는 응답자 34.3%(364명)에 비해 더 높게 나타났고, 공동주택의 소유자도 입주의사가 없다는 응답자가 59.2%(42명)로 입주의사가 있다는 응답자 40.8%(29명)에 비해 높게 나타났다. 집단간 비교를 보면 공동주택 거주자가 단독주택 거주자에 비해 농촌 임대주택 입주의사가 약간 높게 나타났으나 유의확률  $p=0.260$ 으로 나타나 통계적으로 유의미하지는 않았다. 따라서 주택종류에 따른 임대주택 입주의사의 차이는 별로 없는 것으로 나타났다.

다. 주택의 건축연도

주택의 건축연도에 따라 입주의향에 차이가 나는지를 살펴본 결과, 주택의 건축연도와 입주의사 간에는 유의확률  $p=0.000$ 으로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 주택의 건축연도와 입주의사를 교차분석한 결과, 건물의 건축연도가 30년 이상 된 1975년 이전의 경우는 입주의사가 있다는 응답자가 50.1%(216명)로 입주의사가 없다는 응답자 49.9%(215명)와 크게 차이가 없는 것으로 나타났다. 그러나 1976~1985년의 경우는 입주의사가 없다는 응답자가 61.1%(132명)로 입주의사가 있다는 응답자 38.9%(84명)에 비해 더 많은 것으로 나타났고, 1986~1995년의 경우도 입주의사가 없다는 응답자가 76.5%(205명)로 입주의사가 있다는 응답자 23.5%(63명)에 비해 훨씬

높은 것으로 분석되었다. 주택의 건축연도가 1996~2005년의 경우는 입주의사가 없다는 응답자가 86.2%(188명)로 입주의사가 있다는 응답자 13.8%(30명)에 비해 압도적으로 높게 나타났다. 따라서 건축연도가 오래된 노후된 주택에 거주하는 사람들이 임대주택 입주의사가 더 높은 것으로 나타났다. 즉 노후주택에 거주할수록 임대주택 입주의사가 높아짐을 알 수 있다. 주택의 건축연도에 따라 입주의사에 차이가 나는지를 사후검증을 통해 실시한 결과 5% 수준에서 집단 간 통계적으로 유의한 차이가 나타났다.

라. 주택의 규모

주택의 규모에 따른 입주의향에 차이가 있는지를 살펴본 결과, 주택의 규모와 입주의사간에는 유의확률  $p=0.000$ 으로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 우선 응답자들의 주택 규모는 20~30평 미만이 52.8%(598명)로 가장 많았으며, 30~40평 미만이 26.4%(299명), 20평 미만이 16.2%(183명), 40평 이상이 4.7%(53명) 순으로 나타났다. 이를 입주의사와 교차분석한 결과, 주택의 규모가 20평 미만의 경우 입주의사가 있다는 응답자가 66.7%(122명)로 입주의사가 없다는 응답자 33.3%(61명)에 비해 훨씬 높게 나타났다. 그러나 20평대의 경우는 입주의사가 없다는 응답자가 66.2%(396명)로 입주의사가 있다는 응답자 33.8%

Table 11. 건축연도에 따른 입주의사

건축연도		입주의향		계	Tukey test
		있다	없다		
1975년 이전	빈도(N)	216	215	431(38.0)	A
	백분율(%)	(50.1)	(49.9)		
1976-1985	빈도(N)	84	132	216(19.1)	B
	백분율(%)	(38.9)	(61.1)		
1986-1995	빈도(N)	63	205	268(23.7)	C
	백분율(%)	(23.5)	(76.5)		
1996-2005	빈도(N)	30	188	218(19.2)	C
	백분율(%)	(13.8)	(86.2)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1,133(100.0)	

※ chi-square value=103.892, df=3, p=0.000

Table 12. 주택규모에 따른 입주의사

주택규모		입주의향		계	Tukey test
		있다	없다		
20평 미만	빈도(N)	122	61	183(16.2)	A
	백분율(%)	(66.7)	(33.3)		
20-30평 미만	빈도(N)	202	396	598(52.8)	B
	백분율(%)	(33.8)	(66.2)		
30-40평 미만	빈도(N)	61	238	299(26.4)	BC
	백분율(%)	(20.4)	(79.6)		
40평 이상	빈도(N)	8	45	53(4.7)	C
	백분율(%)	(15.1)	(84.9)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1,133(100.0)	

※ chi-square value=118.743, df=3, p=0.000



(202명)에 비해 크게 나타나 반대의 결과를 보여주고 있다. 또한 30평대의 경우와 40평대의 경우 입주의사가 없다는 응답자가 각각 79.6%(238명), 84.9%(45명)로 입주의사가 있다는 응답자 20.4%(61명), 15.1%(8명)에 비해 훨씬 높은 것으로 나타났다. 주택 규모에 따른 입주의사에 차이가 있는지를 사후검증을 통해 살펴본 결과 5% 수준에서 집단 간의 통계적인 유의미한 차이가 있었다. 이는 주택의 규모가 20평대 미만의 작은 평수인 경우는 임대주택 입주의사가 높게 나타났고, 20평대 이상의 주택 거주자는 입주의사가 점차 낮아져 현 주택의 규모가 크면 클수록 임대주택의 입주의사가 낮아지는 것을 확인할 수 있었다.

### 5. 지역 특성에 따른 입주의사

#### 가. 시·군별 차이

지리적 특성에 따른 임대주택 입주의사를 시·군별로 분석한 결과, 시 지역에 거주하는 응답자 중 입주의사가 없다는 응답자가 65.6%(263명)로 입주의사가 있다는 응답자 34.4%(138명)에 비해 높게 나타났다. 또한 군 지역에 거주하는 응답자 중 입주의사가 없다는 응답자는 65.2%(477명)로 입주의사가 있다는 응답자 34.8%(255명)에 비해 높게 나타났다. 즉 응답자의 거주지역이 시지역이나 군지역 이냐에 따라 임대주택 입주의사에 큰 차이가 없었으며 유의확률  $p=0.896$ 으로 통계적 차이도 없는 것으로 나타났다.

#### 나. 읍·면별 차이

읍·면별 지역적 특성에 따른 입주의사를 분석한 결과, 읍 지역에 거주하는 응답자 143명 중 65%(93명)가 입주의

사가 없다는 반면, 35%(50명)가 입주의사가 있음을 밝혔다. 또한 면 지역에 거주하는 응답자도 읍 지역에 거주하는 응답자와 마찬가지로 입주의사가 없다는 응답자가 65.4%(647명)로 입주의사가 있다는 응답자 34.6%(343명)보다 높게 나타났다. 이는 읍지역과 면지역 모두 입주의향이 있다는 응답자보다는 입주의향이 없다는 응답자가 더 많았고, 유의확률  $p=0.925$ 로 통계적으로도 유의하지 않아 두 지역 간 차이가 없는 것으로 나타났다.

### IV. 요약 및 결론

본 연구는 농촌지역의 주택과 관련된 제반 주거환경의 변화 속에서 농촌 임대주택 정책의 필요성을 제시하면서 농촌 임대주택의 현황을 살펴보고, 나아가 농촌지역 주민들의 임대주택 수요를 다양한 측면에서 분석하여 농촌 임대주택 수요에 영향을 미치는 요인을 도출함으로써, 향후 정부가 농촌 임대주택 정책을 수립할 때에 보다 바람직한 의사결정이 될 수 있도록 하는 데 목적이 있다. 본 연구를 통한 분석 결과, 정책적으로 주요한 시사점은 다음과 같다.

우선 농촌 임대주택에 관한 2,317명의 설문조사 분석 결과, 현 주택에 대한 만족도는 전반적으로 보통 수준인 것으로 나타났다. 농촌 내부의 임대주택에 대한 입주수요는 17% 내외인 것으로 분석되어 농촌지역에도 일정 수준의 임대주택에 대한 수요가 존재하고 있음을 확인할 수 있었다.

한편, 농촌 임대주택의 수요에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 가구의 인구사회학적 특성, 주택의 특성, 지역적 특성 등의 측면에서 수요에 영향을 미치는 요인들을 분석한 결과는 다음과 같다.

Table 13. 시·군 지역별 입주의사

시군별		입주의향		계
		있다	없다	
시	빈도(N)	138	263	401(35.4)
	백분율(%)	(34.4)	(65.6)	
군	빈도(N)	255	477	732(64.6)
	백분율(%)	(34.8)	(65.2)	
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)

※ chi-square value = 0.02, df = 1, p = 0.896

Table 14. 읍·면 지역별 입주의사

읍면별		입주의향		계
		있다	없다	
읍	빈도(N)	50	93	143(12.6)
	백분율(%)	(35.0)	(65.0)	
면	빈도(N)	343	647	990(87.4)
	백분율(%)	(34.6)	(65.4)	
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)

※ chi-square value = 0.006, df = 1, p = 0.925

첫째, 가구의 인구사회학적 특성에 따른 농촌 임대주택의 수요를 분석한 결과, 가구주의 연령과 현재 주택에 거주동기, 가구원의 구성과 거주기간에 따라 임대주택 입주수요에 차이가 있었다. 즉, 가구주의 연령은 60대 이상의 고령자에 비해 50대와 50대 미만인 사람들의 임대주택 입주의사가 높게 나타났다. 이는 60대 이상의 고령자는 새로운 환경에 적응하기 보다는 그 동안의 익숙한 생활을 영위하면서 기존 주택에서 여생을 마치고 싶어 하는 경향이 있는 것으로 판단된다. 가구주의 학력은 초등학교 졸업 집단에 비해 대졸, 고졸, 중졸의 경우가 임대주택의 입주의사가 더 높게 나타나 학력이 높을수록 임대주택의 입주의사가 높은 경향이 있는 것으로 나타났다. 가구원 구성은 1세대와 2세대보다는 3세대 이상의 가구가 임대주택 입주 의사가 높게 나타났다. 이는 가족구성원이 많을수록 임대주택에 대한 입주의사가 높은 것으로 해석할 수 있다. 주택 거주동기의 측면에서 살펴보면, '내집이기 때문'에 보다는 기타 환경적 요인으로 인해 거주하고 있는 사람들이 임대주택에 입주수요가 더 높게 나타났다.

둘째, 주택의 특성에 따른 농촌 임대주택의 수요특성을 분석한 결과, 주택소유형태와 건축연도 그리고 주택의 규모에 따라 임대주택 입주의사에 차이가 있었으며 주택의 종류에 따른 입주수요는 차이가 없었다. 즉 자가보다는 차가에 거주하는 주민들의 입주의사가 높게 나타났고, 노후주택에 거주할수록 임대주택 입주의사가 높게 나타났으며, 현재 거주하고 있는 주택의 규모가 작을수록 임대주택 입주 의사가 높게 나타났다. 그러나 공동주택과 단독주택의 주택유형별로 거주자의 임대주택 입주수요의 차이는 통계적으로 유의하지 않았다. 이는 임대주택 공급 시 주택의 노후화 정도 및 주택소유 형태 등을 고려할 필요가 있음을 시사한다.

셋째, 지역적 특성에 따라 농촌 임대주택의 수요에 영향을 미치는 특성을 분석한 결과, 지역적인 특성인 시지역과 군지역간, 읍지역과 면지역간에는 입주수요에 통계적으로 유의한 차이가 없었다.

이러한 분석 결과들을 종합하면 농촌 임대주택의 정책 대상은 경제적 수준이 낮아 주택규모가 작은 사람들을 우선적인 정책대상으로 설정해야 하며, 아울러 연령이 60세 이상의 고령자보다는 50대 미만의 상대적으로 젊은 연령 계층을 대상으로 임대주택 공급이 이루어질 필요가 있다. 또한 건축연도가 오래되어 노후주택율이 높은 지역과 전월세 등 차가의 비율이 높은 지역을 우선적인 정책대상 지역으로 설정하여 임대주택을 공급할 필요성이 큰 것으로 볼 수 있다.

농촌 임대주택은 농촌지역의 주거환경 개선과 최저주거기준 미달가구의 주거복지 차원에서 적극적인 도입이 필요한 정책이다. 또한 농촌 임대주택은 농촌지역의 주거문

화 향상과 농촌지역의 경관 문제, 지역개발 문제 등과 관련되며 이러한 농촌 문제들이 맞물려 해결될 수 있는 파급효과가 큰 정책이라 할 수 있다. 그러나 파급효과가 큰 만큼 이에 상응하는 많은 재정이 소요되며 종합적이고 거시적인 정책 검토가 필요한 분야이다. 따라서 농촌 임대주택의 도입을 위해서는 본 연구에서 도출한 주택특성 및 인구사회학적 특성에 따른 임대주택 수요를 바탕으로 농촌 임대주택의 정책 대상을 명확히 설정하고 각 지역별로 임대주택에 대한 정확한 소요와 수요분석을 통해 임대주택의 공급을 추진하는 신중한 접근이 이루어져야 한다.

### 참고문헌

1. 건설교통부. 2007. 임대주택업무 편람·매뉴얼.
2. 김근용 외. 2002. 주택사업 유형별 지원정책 평가에 관한 연구. 국토연구원.
3. 김천일, 이성원, 최막중. 2005. 공공임대주택 선호의 결정요인에 관한 연구. 국토도시계획학회지.
4. 대한주택공사, 국토연구원. 2005. 국민임대주택 100만호 건설 실현방안 연구.
5. 박윤호 외. 2007. 농촌 임대주택의 도입방안 및 사업운영 체계 연구. 농림부농어촌연구원.
6. 박윤호. 2007. 농촌 임대주택사업 추진방향과 과제. 농어촌환경 94 : 61-74.
7. 박윤호외. 2006. 농촌주택사업 추진방안 연구. 한국농어촌공사.
8. 박윤호. 2002. 농어촌 주거환경의 종합적 정비방향. 농어업농어촌특별대책위원회 발제 논문.
9. 윤주현, 김근용. 2002. 공공임대주택제도 개선방안 연구. 국토연구원.
10. 진미운 외. 2006. 국민임대주택 임대료 체계 개편방안 연구. 대한주택공사 주택도시연구원.
11. 진미운. 2007. 2000년 이후 공공임대주택정책의 특징과 지속성 강화 방안. 국토연구 53 : 163-186.
12. 하성규, 배문호. 2004. 한국의 공공임대주택 주택정책과 주택정치. 한국지역개발학회지 16(4) : 95-120.
13. Gavin, M. C., and Stephens, M. 1995. Housing Policy in Britain and Europe. London : UCL Press Ltd.
14. Hal, P., and Kintrea, K. 2002. Part of the Problem or Part of the Solution? : Social Housing Allocation Policies and Social Exclusion in Britain. Intl Soc. 32(4) : 643-637.
15. Priemus, Hugo and Frans Dieleman. 1999. Social Housing Finance in the European Union: Developments and Prospects. Urban Studies 36(4) : 623-631.
16. Turner, Bengt. 1999. Social Housing Finance in Sweden. Urban Studies 36(4) : 683-697.