

(사)대한부동산학회 제19대 임원 명단(2018~2019)

고 문 오진모 한국관광개발원 원장
 김정호 KDI 국제정책 대학원 교수
 김무원 주택문제연구소 소장
 도희섭 서일대학교 교수

자문위원 김선덕 HUG주택도시보증공사 사장
 박명식 LX한국국토정보공사 사장
 박상우 LH한국토지주택공사 사장
 서승환 연세대학교 교수
 안정근 한성대학교 교수
 이성근 경희대학교 교수

명예회장 이범관 경일대학교 교수
이사장 권대중 명지대학교 부동산대학원 교수

회장 서진형 경인여자대학교 교수

학술부회장 강경규 동의대학교 교수
 김대명 대구과학대학교 교수
 김백진 국토교통부 공간정보제도과장
 김학환 숭실사이버대학교 교수
 김행조 나사렛대학교 교수

당연직부회장 김복환 국토교통부 토지정책과장

정책수석부회장 강충원 (주)세원 플러스 대표

산업부회장 김연애 마곡 스피드 공인중개사 사무소 대표
 문상철 (주)세종자산관리 대표이사
 박종근 (사)경기스페이스 올림피아 코리아 감사
 박진규 대화감정평가법인 감정평가사
 반은석 (주)신도건설 사무소 대표이사
 백준석 경인여자대학교 강사
 설용근 (주)알에스서브리스 대표이사
 신덕균 의정부재개발연합회 회장
 이상포 (주)아라건축 대표이사
 이여정 (주)WC&C 대표이사
 이정재 신동아건설(주) 전무이사

감사 최승환 장암재개발정비조합 조합장

이사 강은택 한국주택관리연구원 연구위원
 강현호 성균관대학교 교수
 광미경 김포대학교 교수
 권영수 서일대학교 교수
 권용일 대구한외대학교 교수
 김경한 대구과학대학교 교수
 김기돈 주택도시보증공사 상무이사
 김기영 인천도시공사 부장
 김기운 경인여자대학교 교수
 김동재 (주)건축사무소 광장 사장
 김동환 서울사이버대학교 교수
 김상명 제주국제대학교 교수
 김승욱 신한대학교 교수
 김승희 강원대학교 교수
 김영미 상명대학교 교수
 김영영 서해대학교 교수
 김옥주 주택도시보증공사 홍보차장
 김종진 전주대학교 교수
 김주영 상지대학교 교수
 김지석 공주대학교 교수
 김진 한국국토정보공사 연구위원
 김판기 충북대학교 교수
 김호철 단국대학교 교수

운영위원회
위원장 김천태 전주대학교 외래교수
부위원장 강중용 지지경매교육원 부원장

학술위원회
위원장 금상수 세명대학교 교수
부위원장 김승욱 신한대학교 교수

산학협력위원회
위원장 하상호 (주)엔디자인종합건축 대표이사
부위원장 고동현 (주)켄틀스케어 과장

부동산정책위원회
위원장 모현숙 한국부동산리츠투자자문협회 회장
부위원장 서창호 유일그룹 대표이사

학술분과위원회
홍보분과위원장 김혁 시청자미디어재단 시청자지능본부장(총괄)
정책분과위원장 장경만 (주)레프드경제연구소 대표
평가분과위원장 조현진 (주)중앙감정평가법인 대표
개발분과위원장 박현민 삼성공인중개사 대표
관리분과위원장 최수범 철도청 부장
회계분과위원장 김영준 (주)고려인테리어 대표이사
경영분과위원장 박관우 피관아이티(주) 대표이사
상담분과위원장 오현진 대림대학교 겸임교수

사무국 사무국장 김상진 한양대학교 융합산업대학원 겸임교수

이인수 한국부동산신문 대표
 이재용 서울사이버대학교 교수
 이주형 한양대학교 교수
 이상석 강남대학교 교수
 전경구 대구대학교 교수
 조인창 명지대학교 교수

신상화 한국국제대학교
 윤용건 동국대학교 행정대학원 교수
 이상근 서강대학교 교수
 이상영 명지대학교 교수
 한상훈 중원대학교 교수

이광근 경희대학교 교수

이종혁 (주)이드산업 대표이사
임석우 (주)세븐팀코리아 대표이사
임종욱 엘제이부동산연구소 소장
정의창 동원R&C(주) 대표이사
정찬국 와이즈홀딩스(주) 대표이사
정철우 강남부동산이카데미원장
조도현 한양대학교 박사과정
조진희 (사)상도복합커뮤니티센터 이사장
주민호 (주)SM리얼리홀딩스 대표이사
탁정호 (주)민앤씨 대표이사

하용성 이글인터내셔널(주) 대표이사

김홍택 한국복지사이버대학교 교수
 남영우 나사렛대학교 교수
 류병조 경인대학교 교수
 류안나 서울대학교 교수
 박인수 숭실사이버대학교 교수
 박민수 명지대학교 부동산대학원 겸임교수
 박정열 나사렛대학교 교수
 백민석 세명대학교 교수
 백승철 대구과학대학교 교수
 서정철 영산대학교 교수
 서정환 한국토지주택공사 수석연구원
 송석만 중부대학교 교수
 신국미 전주대학교 교수
 신동훈 정선군도시재생센터
 신우진 전남대학교 교수
 심우섭 한국국토정보공사 강원본부장
 여오현 한양사이버대학교 교수
 오정석 SH공사 수석연구원
 유한수 극동대학교 교수
 윤창훈 영진사이버대학교 교수
 이명훈 한양대학교 교수
 이서화 대구대학교 교수
 이원백 한국주택금융공사 본부장

이재순 한국부동산연구원 연구위원
 이정만 공주대학교 교수
 이종환 한국국토정보공사 영성관리처장
 이춘원 광운대학교 교수
 이현중 경일대학교 교수
 이호영 (주)GDC 대표이사
 이종일 부천대학교 교수
 이희연 서울대학교 환경대학원 교수
 장성대 건국대학교미래지식교육원 교수
 장용동 코리아헤럴드 대기자
 장재일 경일대학교 교수
 정영준 경희대학교 교수
 정우형 명지대학교 교수
 정재호 목원대학교 교수
 정희근 남서울대학교 교수
 조만승 한국국토정보공사 지적사업본부장
 조현진 (주)중앙감정평가법인 대표
 진미윤 한국토지주택공사 연구원
 진창하 한양대학교 교수
 최인호 남서울대학교 교수
 황인선 한국감정평가사협회 부회장

국제위원회
위원장 김진 성결대학교 교수
부위원장 엘리스업 중국상해 방지사(부동산) 대표

편집위원회
위원장 김행조 나사렛대학교 교수
부위원장 한상훈 중원대학교 교수
부위원장 이춘원 광운대학교 교수

부동산연구소
연구소장 김준환 서울디지털대학교 교수
부소장 강중용 지지경매교육원 부원장

금융분과위원장 김성진 명지대학교 부동산대학원 교수
행정분과위원장 오영순 원공인중개사사무소 대표
법률분과위원장 황숙희 명지대학교 부동산대학원 겸임교수
중개분과위원장 채현길 국민대학교 겸임교수
교육분과위원장 장진 김포대학교 겸임교수
국제분과위원장 신대철 (주)DAIA 대표이사
정보분과위원장 박호진 머니투데이 산업부장
도시재생분과위원장 안병규 파주시의회 의원

사무간사 이재민 명지대학교 부동산대학원 석사과정

표지면지

목 차

◆ 논문

- 미분양 아파트 마케팅 전략과 마케팅 요소의 중요도 분석 5
유지수·이재우
- 주거용 부동산 임대 유형 선택에 관한 분석 25
하서진·노승한
- VAR 모형을 이용한 국내 REITs와 거시경제변수들간 동태적 상관관계분석 41
이태용·김영곤
- 커뮤니티 활동이 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 미치는 영향 59
조명현·김호철
- MLL모형을 이용한 주택점유형태 선택 결정요인 분석 87
김지현·최윤영·강수진
- 취득원가 기준 부동산펀드의 수익률지수에 관한 연구 113
민성훈
- 상업용부동산 투자선호도에 대한 연구 133
한자선·권대중·이춘원
- 점포주택 투자의향에 미치는 요인 분석 149
정은주·권대중
- 한부모 가족 형성과정에서 주거상태 변화와 주거이동 유형에 관한 연구 167
김승희·이한나
- 천안시 공개공지 조성실태와 개선방안에 관한 연구 189
김행조

- 주거만족도가 장기거주의사와 추천의도에 미치는 영향 분석 205
권소혁 · 민규식
-

- 學會誌 發刊規定 / 223
- 學會 研究倫理規定 / 237
- 學會入會案内 / 240

미분양 아파트 마케팅 전략과 마케팅 요소의 중요도 분석*

유지수** · 이재우***

A Study on the Unsold Housings marketing strategies and Analyzing the Importance of Marketing Elements

U, Gi Su · Lee, Jae Woo

목 차

- | | |
|--------------|-----------------------|
| I. 서론 | IV. 미분양 마케팅 전략 중요도 결과 |
| II. 선행연구 고찰 | 1. 상위요인 중요도 분석 |
| 1. 선행연구의 검토 | 2. 세부요인 중요도 분석 |
| 2. 선행연구와 차별성 | 3. 우선순위 결과 분석 |
| III. 분석의 틀 | V. 결론 |
| 1. 연구 방법 | |
| 2. 조사설계 | |

ABSTRACT

Unsold housings continue to occur although there are some differences in number of unsold housing units depending on the housing market conditions. Considering a large project development cost, unsold housing units upon completion of the project are likely to cause a variety of tangible and non-tangible problems, more specifically liquidity issues for individual constructors of apartment buildings and damaged reputation of buildings for would-be occupants.

The occurrence of unsold apartment is inevitable under the pre-ordering system in Korea. While various marketing strategies and methods are being applied to unsold apartments, research on key elements of a systematic review and marketing strategy is insufficient.

Therefore, through the case studies and expert FGI, this study aims to derive and systematize marketing components and strategies of unsold apartments, to derive implication point for preventing and resolving of unsold apartments by analyzing the relative importance of the components that experts recognize.

Key words : Unsold housing, real estate marketing, FGI, AHP

* 본 연구는 한국부동산분석학회 학술대회 발표자료(유지수 외, 2018)를 수정 발전시킨 내용임

** 정회원, 목원대학교 대학원 부동산학과, (use0217@hanmail.net, 주저자)

*** 정회원, 목원대학교 금융보험부동산학과 교수(jaewoo_lee@mokwon.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

우리나라의 선분양 제도 아래 미분양 발생은 불가피하며 미분양 아파트에 대한 다양한 마케팅 전략과 수법이 적용되고 있음에도 체계적인 검토와 마케팅전략의 중요 요소 등에 대한 연구 분석은 미흡하다. 이에 본 연구에서는 그동안 미분양 현장에서 구슬과 노하우등으로 전달사례 조사, 전문가 FGI 등을 통해 미분양 아파트 마케팅 구성요소와 전략들을 도출, 체계화 하고 실무 전문가가 인식하는 구성요소들의 상대 중요도를 분석하여 지방도시 미분양 아파트 문제 예방과 해소를 위한 전략적 시사점을 도출하고자 한다.

주제어 : 미분양, 부동산 마케팅, AHP, FGI

I. 서 론

최근 몇 년 사이 주택 인허가 물량이 서울, 수도권, 지방이 각각 지역별로 차이를 보이고 있는 가운데 서울 및 수도권 지역의 주택 가격은 상승한 반면 주택공급 인허가는 감소하는 경향을 보였다. 반대로 지방은 주택 가격은 하락하고 주택 공급 인허가 물량은 증가한 것으로 나타났다.¹⁾ 2018년 전국 입주 물량은 42만 가구다. 2017년 입주 물량을 합하면 70만 가구에 달하며 1990년대 이후 최대 수치를 기록할 것으로 보인다. 이는 주택보급률이 70~80% 수준이던 과거와는 달리 준공 후 미분양으로 이어지고 있으며, 금리 인상과 강력한 부동산 규제로 인하여 상황은 더욱 악화되고 있다.

2018년 2월 국토교통부 자료에 의하면 전국 미분양 6만 903가구가 넘었으며 그중 지방의 미분양 주택이 5만 933가구로 전체 물량에 83.6%로 지역적으로 양극화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있다는 게 특징이다. 2018년 분양 물량은 역대 최대인 44만 가구가 예정되어있다. 그중 지방의 증가 폭이 173%을 보이는 점을 고려하면, 현재 미분양 발생이 많은 문제점을 야기할 수 있다. 우리나라 선분양 제도에 따른 미분양 발생은 늘 공존하고 있으나, 문제는 과도하거나 장기화 될경우 건설공급자에게는 자금 유동성 문제를, 미분양 발생 단지의 입주 예정 청약자에게는 단지 이미지 훼손 등 각종 유무형의 자산 손실을 일으킬 수 있다. 정부가 선분양제도의 문제점을 개선하기 위해 제2차 장기 주거 종합계획(2013~2022)에서 후 분양제도

1) 홍성풍·강현주·서정렬, "주택 공급에 영향을 미치는 주택 시장 및 도시 특성 분석 연구", 「대한부동산학회지」, 제49호, 사단법인 대한부동산학회, 2018, pp.31~50

를 도입하면 앞으로 공정률 80%가 지나야 분양할 수 있다. 그러나 실물을 보고 결정하려는 소비자의 심리와 공사기간과 분양기간이 길어지면서 건설사가 부담하는 경제적 부담은 고스란히 소비자에게 전가될 것으로 보기 때문에 고객의 욕구를 최적으로 간파하여 그들의 표적 시장에 최고의 가치를 제공할 수 있는 경쟁적인 마케팅 전략을 수립하고 개선하기 위한 중요한 전략적인 방향²⁾은 후 분양제도 실시에도 불구하고 필요하고 중요한 역할을 할 것으로 판단된다.

이와 같이 분양주택 발생 관련이나 분양대행업 관련 선행연구들을 살펴보면 미분양 주택 발생이 불가피한 현실임에도 불구하고 미분양 발생 억제와 부동산 정책을 통해 해결해야 한다고 언급되고 있지만 실제로 미분양 조기 소진을 위해 분석한 관련 연구가 전무하다. 과거 미분양 적체를 해결하면서 분양 대행업의 역할이 더욱 중요해지고 전문화되었으나 어떠한 전략들이 실질적인 실효를 거두었는지에 대한 학문적 연구는 취약한 상황이다. 본 연구의 목적은 그동안 미분양 현장에서 노하우 등, 도제식 전달로만 이루어지던 사례들을 실제 현장에서 근무하는 미분양 전문가를 통한 FGI와 문헌연구 등을 통해 미분양 마케팅 전략요소들을 도출하고 체계화하였다. 또한, 전문가 집단의 AHP(다계층분석기법)분석방법을 통하여 도출한 전략들의 계층화와 미분양 마케팅 전략들간 중요도를 도출함으로써 미분양 마케팅계획수립시 전략적 시사점을 제공하고자 하였다.

II. 선행연구 고찰

1. 선행연구의 검토

과거 부동산 시장은 수요대비 공급이 부족하여 특별한 마케팅 활동을 느끼지 못하였으나 인구절벽에 따른 인구의 감소, 베이비부머 세대의 은퇴, 2008년 국제 금융위기를 거치면서 분양시장이 침체되어 공급자 중심에서 소비자 중심의 수요체제로 전환됨에 따라 아파트 분양시 수요자자 입장에서 파악하게 되었다.³⁾ 미분양 관련 연구는 1990년대 주택 200만호 사업으로 인한 공급과열로 미분양이 발생하면서부터 시작되었다.

첫째, 허재완외(2009)은 미분양주택의 발생과 특징을 연구하였고, 미분양 주택이 지역별

2) 이충우·민규식, “신규 아파트 분양 결정요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제41호, 사단법인 대한부동산학회 2015, pp.45~64

3) 장민영·허문수·오인중·이창석, “부동산 마케팅 윤리에 관한 일고”, 「대한부동산학회지」, 제27호, 사단법인 대한부동산학회, 2008, pp.167~196

로 다르게 나타나며, 주택보급률이 높은 비수도권 미분양주택 비율이 높다는 연구 결과를 얻었다.⁴⁾

둘째 미분양 해소방안에 관한 연구로는, 조영선의(2010) 연구는 미분양 해소방안을 위한 AHP를 구축하여 미분양 아파트의 효율적 해소방안을 도출하고자 하였다. 연구 결과, 주택수요자에 대한 경제적 지원이 가장 효과적으로 판단하였다.⁵⁾ 박동찬(2010)의 연구에서는 분양가 상한제 재도입과 자율화 시기의 사례를 들어 부동산 정책과 주택분양시장의 상관관계를 분석하였고,⁶⁾ 손성민(2013) 연구에서는 시계열 자료를 통해 정부의 정책은 지역별로 미치는 효과가 다르게 나타나는 것을 알 수 있었다.⁷⁾ 정성용(2013)의 연구는 미분양아파트 해소를 위한 부동산 조세감면정책이 실질적인 소비자의 매수 의사 혹은 개별수요에 미친 영향을 분석하기 위하여 매수 의사결정모형을 구축하였으며, 확률선택모형인 Gompit 모형, Extreme Value 모형 및 Porbit 모형을 적용하여 실증분석을 하였다. 실증분석결과 모든 모형에서 분양가 할인, 대출규제완화, 취득세 및 양도세의 감면 등은 미분양 아파트매수 의사에 긍정적인 영향요인으로 나타났으며, 대출금리는 미분양아파트 매수 의사에 부정적인 영향을 미치는 요인으로 규명되었다.⁸⁾ 이윤홍외(2013) 연구는 수요자와 전문가의 의견을 고려한 정책방안에 대해 컨조인트분석을 활용하여 기존 기준보다 완화된 LTV, DIT 적용하는 기준이 마련될 필요가 있으며, 정부 주도로 REITs 및 펀드 등의 방법으로 유동화를 제시하였다.⁹⁾ 강경애외(2017) 연구에서는 거시경제가의 주택 미분양에 대한 영향을 다중시계열을 통하여 분석한 결과, 총통화량과 이자가 가장 큰 영향을 미쳤으나, 소비자물가지수, 환율, 경제성장률과는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.¹⁰⁾ 이광균외(2014) 연구에서는 미분양 주택해소를 위해 영향요인을 수요자 중심으로 입지환경, 거주환경, 거시환경, 마케팅 부문으로 구분하여 구축하였다. 이를 통해 미분양 해소를 위해 실제 수요자들이 어떤 요인을 중요하게 생각하고 있으며 실제 수요자의 미분양아파트 매수의향 및 분양가격만족도(종합만족도, 주택가치상승)와 어

4) 허재완·김은경, “미분양주택의 시기별 분포특성 및 발생배경 비교”, 부동산연구, 2009, pp.259~278

5) 조영선·김종진, “미분양 아파트 해소 방안 모형에 관한 연구”, 「한국주거환경학회논문집」, 제8집 제2호, 한국주거환경학회, 2010, pp.241~251

6) 박동찬, “부동산정책과 미분양주택의 상관관계에 관한 연구”, 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 2010.

7) 손성민, “미분양주택 정책의 지역별 효과에 관한 실증 연구”, 석사학위 논문, 중앙대학교 대학원, 2013

8) 정성용, “미분양아파트에 대한 세금 감면이 매수 의사에 미치는 영향”, 「한국지적학회지」, 제29집 제1호, 한국지적학회, 2013, pp.33~44.

9) 이윤홍·이주홍, “수도권 미분양 주택 감소방안에 대한 수요자와 전문가 의식분석”, 「한국산학기술학회 논문지」, 제14권, 제9호, 한국산학기술학회, 2013, pp.4514~4523.

10) 강경애·김종진, “거시경제 변화가 주택 미분양에 미치는 영향에 관한 연구”, 「한국주거환경학회논문집」, 제15집 제2호, 한국주거환경학회, 2017, pp.193~207.

떠한 영향 관계와 구조를 가졌는지 PLS 구조방정식을 분석하였다. 연구결과 분양가격만족도에 미치는 영향요인은 거시환경, 거주환경, 입지환경 등이 통계적으로 유의한 결과를 보였지만 마케팅 전략은 영향을 미치지 않는 것으로 도출되었다.

〈표 1〉 선행 연구

연구자	연구목적·연구내용	방법	내용
허재완외 (2009)	미분양 주택의 시기별 분포 특성 및 발생 배경 비교	문헌 연구	미분양 특성
조영선외 (2010)	미분양 아파트 해소 방안 -경제적 지원이 가장 효과적으로 판단	AHP	미분양 해소 방안 · 미분양 정책
박동찬 (2010)	부동산 정책과 미분양 주택의 관계- 분양가 상한제·자율화	사례	
손성민 (2013)	미분양 주택 정책의 지역별 효과-수도권·비수도권 차등 정책 적용	시계열 자료	
정성용 (2013)	분양가 할인, 대출규제완화, 취득세 및 양도세의 감면 등 효과	확률모형선택	
이윤홍외 (2013)	수도권 미분양 주택 감소 방안 -대출규제완화, REITs 및 펀드	컨조인트분석	
이광균외 (2014)	수요자 중심의 마케팅 -거시환경, 거주환경, 입지환경 중요	PLS구조방정식	
강경애외 (2017)	거시경제 변화가 주택 미분양에 미치는 영향-총 통화량과 이자	VECM	
이경태외 (2009)	부동산 분양대행업의 현황과 과제-전문화 필요성	전문가 면담	분양 대행업
김미라외 (2010)	아파트 분양 단계별 마케팅전략 특징	설문	
신세덕외 (2015)	부동산분양대행업의 법제화와 전문화 필요성 제시	전문가 면담	

세 번째, 미분양 문제를 해결하면서 분양 대행업이 등장하기 시작하였다.¹¹⁾ 김미라(2009)는 분양 대행업의 역할을 통한 분양 성공 요인을 밝혔고,¹²⁾ 옥남진(2014)은 분양상담사 전문 인력의 양성, 분양대행업의 선진화, 체계화를 위해 부동산마케팅 학위제도를 도입하여 전문적인 연구를 통해 분양업계의 업무 표준화가 필요하다고 제시하였다. 신세덕외(2015)연구에서는 디벨로퍼업무의 일부를 보조하는 단순대행업무 기능으로 추락하는 분양대행업의 법제화와

11) 이광균·이주홍, “수요자 중심의 마케팅 전략을 통한 미분양주택 해소방안 관한 연구”, 『한국산학기술학회논문집』. 제13권, 제8호, 한국산학기술학회, 2014, pp.1318~1326

12) 김미라·백민석·신종철, “아파트 분양 단계별 마케팅 전략 특징에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 제16집, 제1호, 한국부동산분석학회, 2010, pp.59~85.

전문화 필요성을 제시하였다.¹³⁾

2. 선행연구와 차별성

위와 같이 선행연구들을 살펴보면 미분양주택 발생이 불가피한 현실임에도 불구하고 미분양은 부동산 정책을 통해 해결해야 한다는 다소 원론적인 주장과 제언에 머무르고 있을 뿐 실무적인 관점에서 미분양 해소를 위한 대안과 기법을 심도 있게 분석한 학술연구는 이루어지지 못한 상태였다. 따라서 본 연구에서는 미분양 현장에서 실제 이루어지고 있는 실무적인 미분양 해소전략과 기법을 문헌연구와 전문가 FGI를 통하여 미분양 마케팅 전략을 구체적으로 파악하고 도출된 미분양 전략들이 미분양 감소에 어떠한 영향을 주는지 AHP(다계층분석기법)을 통하여 중요도를 분석하여 미분양 발생시 조기소진을 위한 해결방안을 제시 하고자 한다.

Ⅲ. 분석의 틀

1. 연구방법

1) 전략요소 도출

본 연구 목적은 미분양 발생 시 미분양 조기 소진을 위하여 우선적으로 설계에 반영되어야 할 미분양 마케팅 전략들을 발굴하고자 참고문헌과 설문조사를 실시하여 분석을 통해 시사점을 제공하고자 한다. 선행연구들을 살펴보면 부동산 정책을 통해 해결하거나, 수요, 공급을 통해서 미분양을 해결해야 한다는 연구가 대부분이었으며, 미분양 현장에서 실제 이루어지고 있는 실무적인 미분양 해소 전략과 기법을 체계화 한 연구는 없다.

따라서 본 연구는 실제 미분양 문제를 해결하면서 성공적이었던 마케팅 전략들을 선행연구와 FGI를 통해 분석을 위해 사용할 요인들로 도출하였다.

본 연구에서는 도출된 항목들을 본 연구 분석에 적합한 그룹으로 분류하고 분류된 항목들에 대해 더욱 구체적으로 분석하기 위하여 그룹을 구분하여 요인들의 개념을 단순화하였다. 이는 선행연구에서는 정의되지 않은 다수의 요인을 연구의 방향에 맞추어 새로운 그룹으로 분류함으로써 연구의 객관성을 확보하였다.

13) 신세덕·유원상·이창석, “부동산분양대행업의 운영상의 문제점과 과제”, 「부동산학보」, 제44집, 한국부동산학회, 2012, pp.150~166.

〈표 2〉 미분양 아파트 마케팅전략요소 및 세부전략 발굴

상위 계층	하위 계층	세부 전략 내용	도출방법
홍보 전략	라디오, 신문, 기획기사	<ul style="list-style-type: none"> 지역신문, 보험회사 등 미분양 아파트 홍보문구 배포-단지 가치상승 신규수요발굴을 위한 홍보(광고) 진행 . 출·퇴근시간 집중실시, 지역내수요공략 	정진원(2009) 임원택(2010) 이미영(2013) 이광균(2015) 오세준외(2017),FGI
	차량, 게시대, 현수막, 전단	<ul style="list-style-type: none"> 상가, 기업체, 관공서, 병·의원, 방문홍보 시 비치 외부 로드 홍보 시 대단위 고객 행주배포 래핑 카를 활용하여 일정 시간 퍼레이드 주말 활용한 목지점 게릴라 현수막 게첨·외부 전단 직투, 전봇대 족자수막 게첨. Target 아파트 게시대 설치하여 분양 홍보 및 내방유도 	정진원(2009) 조영선·김종진(2010) 이미영(2013),FGI 오세준외(2017)
	샘플 하우스	<ul style="list-style-type: none"> 인근 지역 중개업소와 협력관계 형성 후 중개업소 내 현수막, 판촉물을 비치 - 계약체결 시 중개업소 MGM 지급 계약자를 위한 전매, 임대차알선을 통한 입주 활성화에 기여한다. 	정진원(2009) 임원택(2010) 백민석(2010) 이미영(2013) 오세준외(2017),FGI
	커뮤니티	<ul style="list-style-type: none"> 상품 차별화 전략을 통해 입주민들간 자연스러운 교류를 통한 만족시 구전 홍보 기존 커뮤니티 시설을 활용하여 연계프로그램개발 ex) 건강관리프로그램, 배움터, 카페테리아, 자녀를 위한 도서관, 노인들을 위한 실버룸 	임원택(2010) 이광균외(2014),FGI
영업 전략	인터넷, 모바일	<ul style="list-style-type: none"> 인터넷 카페와,블로그 및 모바일을 활용하여 수시로 정보제공 지역과 시간, 공간의 제약 없이 누구나 자유롭게 정보공유 가능 	양현영(2009) 이미영(2013) 조경희(2014),FGI
	내부 영업	<ul style="list-style-type: none"> 기존 M/H 방문객 DB 대상 TM 실시 1:1 고객 전화 및 대면 상담/유형별, 상황별 맞춤형 고객 상담 기존 계약자의 지속적인 관리로 새로운 인맥 소개 	정진원(2009) 임원택(2010) 이미영(2013) 백민석(2010),FGI
	외부 영업	<ul style="list-style-type: none"> 인근 기업체 및 아파트, 상가 등 판촉물 영업, 관공서, 공단, 협회, 병·의원, 교회홍보 신문,라디오,전단지,현수막,래핑카 등 이미지부각 	조영선·김종진(2010), 임원택(2010) 백민석(2010) 이미영(2013),FGI
	표적 마케팅	<ul style="list-style-type: none"> 미분양 현황파악 후 시장조사를 통하여 타깃고객선별 인근 지역 기업체와 병·의원. 자영업자타깃영업 	정진원(2009) 임원택(2010) 이광균(2015),FGI
네트 워크 전략	중개 업소	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 사업홍보회개최,시세정보관리,시세관리,시장 동향파악 협력업체관리,우군화 구축,매물구축 후 배포 (거래 경쟁유도 작업) 	정진원(2009) 임원택(2010),,FGI 조영선·김종진(2010)
	조직 분양	<ul style="list-style-type: none"> 다수의 인원 구성으로 1:1 마케팅이 기본 기본수수료 없이 인세티브적용 	정진원(2009) 임원택(2010),

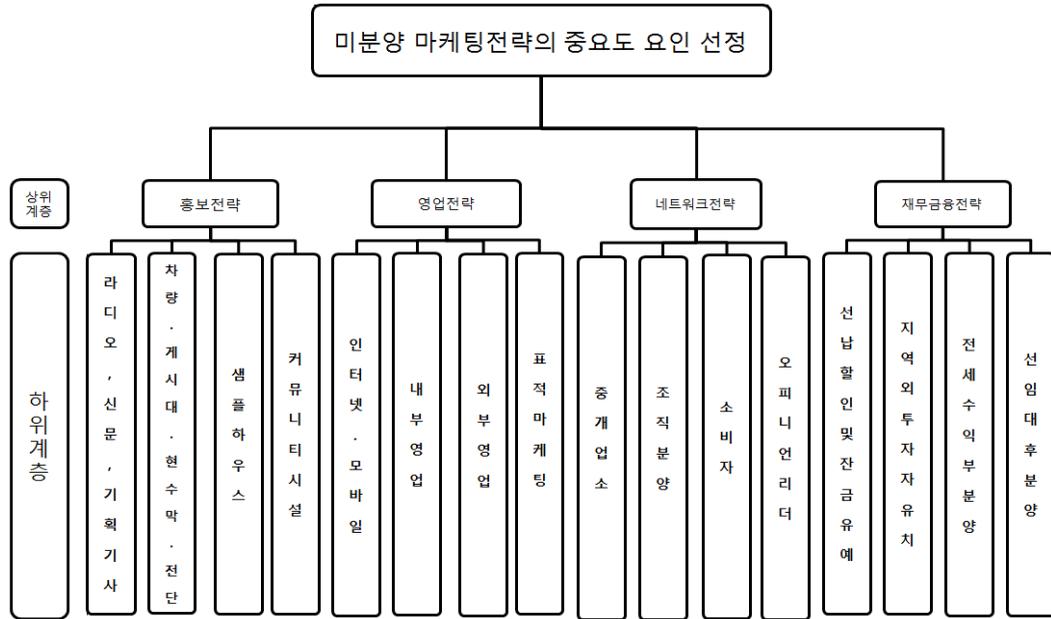
상위 계층	하위 계층	세부 전략 내용	도출방법
		<ul style="list-style-type: none"> - 결과에 수익이 발생하므로 집중할 수 밖에 없음 • 외부 팀과 내부 팀으로 나뉘어 업무분담을 통한 시너지효과 창출 	FGI
	소비자	<ul style="list-style-type: none"> • 상품 차별화 전략을 통해 입주민들간 자연스러운 교류를 통한 만족시 구전 홍보·입주민들의 지인 소개 시 인세티브 적용 	임원택(2010) 이학길(2014) 유지수(2016)
	오피니언 리더	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자 회의와 각종 모임 지원을 통하여 키맨발굴-홍보대사 위촉 • 신규고객 발생 시 고객 및 키맨 인세티브적용 	노서연(2016),FGI
재무 금융 전략	선납할인 및 잔금유예	<ul style="list-style-type: none"> • 일정한 할인을을 선납 적용하거나 일정 기간 동안 잔금 연장 	손성민(2013), 이운홍외(2013) 정성용(2013),FGI
	지역외 투자자 유치	<ul style="list-style-type: none"> • 선납할인 및 잔금유예 등 투자자에게 혜택 부여 • 지역 외 투자자를 유치할 경우 기존 계약자와 마찰을 피할 수 있음. • 중개업소 네트워크를 활용하여 임대알선 및 매매 진행 	정진원(2009), 조경희(2014), 이광균(2015),FGI
	전세수익 부분양	<ul style="list-style-type: none"> • “전세보증금+담보대출+잔금유예=등기- 전세 기간 동안 명의확보 가능. • 전세 세입자는 사용·수익과 처분권까지 확보 - 회사는 잔금 유예를 통한 3순위 근저당 확보를 함으로써 처분권리 제한. • 취득세, 이자, 모든 제반 비용 회사부담 	FGI
	선임대 후분양	<ul style="list-style-type: none"> • SPC 법인 설립 후 “등기+중도금(담보)대출” • 1순위 은행 근저당 설정, 2순위 근저당설정 ※회사에서 전세보증금에 대한 보증증서 발급 • 전세 기간 만료 후 매매 가능 KB시세의 70% 정도 	FGI

2) 전략요소 계층화

AHP는 미분양 마케팅 전략 중에서 우선순위를 파악하기 위한 목적으로 이루어지기 때문에 미분양 마케팅 전략의 세부 요인이 필요하다.

본 연구에서는 미분양 마케팅 전략의 우선순위 설정 기준의 상위 요인으로 홍보전략, 영업전략, 네트워크 전략, 재무금융전략 부분으로 구분하였다. 이에 대한 하위 요인으로는 홍보 전략 부분은 라디오, 신문, 기획기사, 차량, 게시대, 현수막, 전단, 샘플하우스, 커뮤니티로 구분하였으며, 영업전략 부분은 인터넷, 모바일, 내부 영업, 외부 영업, 표적마케팅으로 구분하였다. 네트워크 전략 부분은 중개업소, 조직분양, 소비자, 오피니언 리더로 구분하였고, 재무 금융 전략 부분은 선납할인 및 잔금유예, 지역 외 투자자 유치, 전세 수익부 분양, 선 임대 후 분양으로 구분하였다. 계층구조로써 상위 요인을 살펴보면, 미분양 초기에는 홍보와 영업으로 미분양으로 인한 분위기 쇄신과 타깃 수요층을 발굴하는데 주력한다. 중기로 접어들면서 전

문인력을 동원하는 것으로 파악할 수 있으며, 미분양이 장기화 되어 준공이 임박하거나 준공 후 까지 이어질 경우는 재무금융전략을 동원하여 소비자의 경제적 부담을 줄이는방식을 사용했다.



[그림 1] 미분양 마케팅전략중요도 요인 분류 및 계층화

2. 조사설계

1) 설문 대상 선정

설문조사는 2017년 10월부터 2017년 11월까지 약 2개월에 걸쳐 분양 및 미분양 관련 전문가 25명을 대상으로 부문별 우선순위를 결정하는데 유리한 계층분석적 의사결정 방법(AHP) 사용하였다. AHP 분석의 가장 중요한 요인은 전문가 집단 구성 방식이며, 일반적으로 참여하게 되는 전문가들은 그 분야에서 전문적 지식과 경험을 인정받는 사람들이라고 할 수 있다.

본 연구에 참여하는 대상자를 실무 경력 5년 이상의 분양대행사 8명, 건설회사 4명, 시행사 4명, 공인중개사 3명, 조직분양 4명, 교수 2명으로 선정하였다. 이상과 같은 연구 참여자 선정 기준을 충족시키는 사람 중 본 연구에 참여 의사가 있는 사람에 한정하여 직접 또는 이메일을 통해 사전동의를 얻어 분야별 전문가 총 25명을 선정하였다.

〈표 3〉 조사 대상자 현황

구분	항목	빈도	구성비율(%)
성별	남	20명	80%
	여	5명	20%
연령	30대	3명	12%
	40대	10명	40%
	50대이상	12명	48%
종사분야	분양대행사	8명	32%
	건설회사	4명	16%
	시행사	4명	16%
	공인중개사	3명	12%
	조직분양	4명	16%
	교수	2명	8%

2) 조사 분석 방법

본 연구에서는 구성하는 요소들의 상대적 가중치는 Saaty(1982)의 의해 고안된 AHP 기법에 의해 측정하고자 한다. AHP(Analytic Hierarchy Process)는 의사결정의 목표를 달성하는데 고려해야 할 평가요인과 대안들이 여러 가지고 있는 의사결정자가 한 명 혹은 여러 명이 있을 경우 목표를 달성하는 데 영향을 미치는 요인들을 체계적으로 계층화한 후 평가요인들 간에 쌍대비교를 통하여 상대적 가중치를 설정하고 일관성이 결여된 응답에 대해서는 피드백을 통해 보완한 뒤 이를 바탕으로 대안들을 평가하여 최적의 대안을 찾는 다기준 의사결정 모델(multi-criteria decision making model)이다.

인간은 의사결정에 있어 고려해야할 요인들과 대안들이 여러 가지라면 정확하게 요인들과 대안들을 동시에 비교분석 하는 것은 거의 불가능하다. 하지만 AHP는 평가요인들 간에 쌍대비교를 함으로써 이러한 문제점을 최소화하는 역할을 한다. 뿐만 아니라 평가요인들이 정상적인 것과 정량적인 것들이 혼합하여 있음을 있는 경우나 의사결정 참여자가 다수이어서 복수의 평가요인에 대한 체계적인 평가나 의견을 수렴하기 어려운 경우에도 의사결정을 용이하게 해주는 장점이 있다.(이재우 2015).

미분양 마케팅 전략의 중요도를 분석하기 위하여 4개의 상위요인과 각 상위요인의 하위요인으로 구성하여 〈그림 1〉과 같은 계층을 구성하였다. AHP는 의사결정 요소간의 쌍대비교로 판단자료를 수집하였는데 쌍대비교는 2개의 항목을 비교하여 더 중요하다고 생각되는 항목에 중요도 만큼 2점~7점에 표시하며, 두 항목간의 중요도가 동일한 경우에는 1점에 표시하는 방법으로 실시되었다. AHP 분석 과정은 서로 지표 항목 간 상대적 중요도를 종합적으로 판단하였으며, 1.2차 계층구조별 위계별 구분 분석하였다.

이를 통해 미분양 마케팅 발생 시 조기 소진을 위하여 우선시 다루어야 하는 항목 결정의 틀을 제공하고자 한다. 미분양 마케팅전략 중요도 분석을 위하여 조사된 결과가 AHP 분석에 사용될 수 있는지 검토해 보기 위하여 일관성 검토를 하였으며, 일관성이 떨어지는 설문 부수 2개를 제외하고 일관성 지수(C.I.:Consistency Index)가 0.1이하로 나타난 23개 설문만 분석에 사용하였다. 이를 분석하기 위하여 Microsoft Office Excel 2010을 이용하여 국지적 가중치와 복합가중치를 산정하였다.

IV. 미분양 마케팅 전략 중요도결과 분석

1. 상위요인 중요도 분석

〈표 4〉는 미분양 마케팅 전략 중 상위요인을 상대적 중요도로 분석한 것이다.

상위요인 조사 결과를 살펴보면 재무금융전략(0.389), 네트워크 전략(0.277), 영업전략(0.201), 홍보전략(0.134)순으로 나타났다.

미분양 마케팅 전략 상위 요인중 재무금융요인이 가장 높은 중요도를 보이는 반면 홍보전략은 상대적으로 중요도가 떨어진 것으로 나타내고 있다.

분석 결과 전문가들은 미분양 해소를 위해 분양가 인하와 중도금 이자 면제, 취득세 감면 등과 같은 주택 수요자의 경제적 부담을 덜어주는 마케팅전략이 가장 중요하고 효과적인 것으로 판단하고 있으며, 이는 선행연구 결과에서도 확인할 수 있었다.

〈표 4〉 상위요인 우선순위 중요도

상위요인	중요도
홍보전략	0.134
영업전략	0.201
네트워크전략	0.277
재무금융전략	0.389

2. 세부요인 중요도 분석

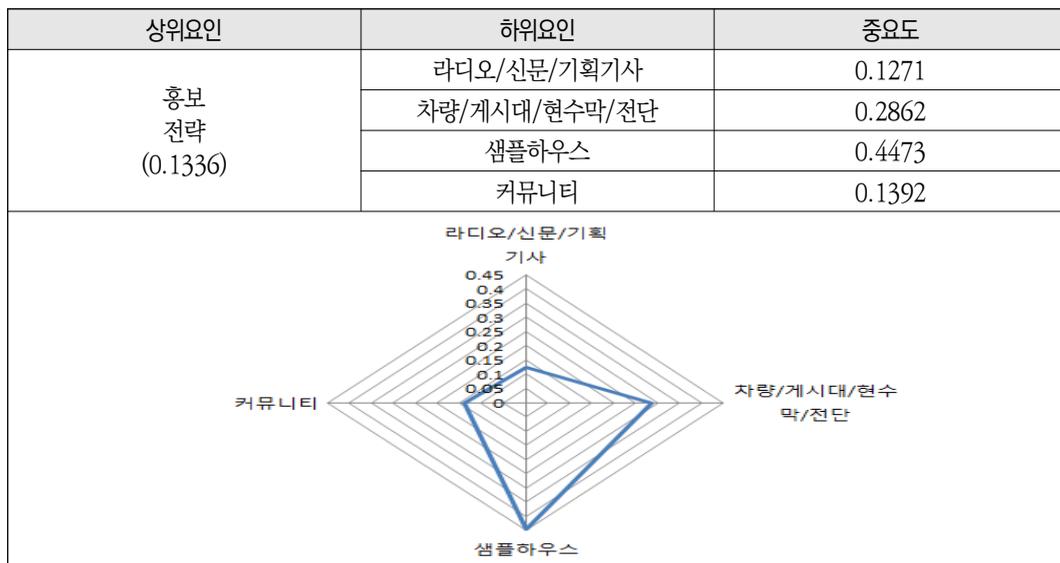
1) 홍보전략 세부 분석

미분양 마케팅 전략 상위 요인 중 홍보전략은 상위 요인 중에서는 가장 낮은 중요도로 인식하고 있으며, 홍보전략의 각 세부항목 중요도는 샘플하우스(0.447), 차량, 계시대, 현수막, 전단(0.2862), 커뮤니티(0.1392), 라디오, 신문, 기획기사(0.1271) 순으로 상대적 우선순위가 나타났다.

샘플하우스는 선분양시 모델하우스 홍보와 같은 역할을 하지만, 미분양시는 미분양 평형대에 따라 유니트를 변경하여 진행하는 것이 특징이다. 특히, 미분양이 준공임박하거나 준공 후까지 남아있는 경우는 미분양 세대를 샘플하우스로 지정하여 구경하는 집으로 활용함으로써, 실물을 직접 경험함으로써 소비자 구매 의사결정에 많은 도움을 준다.

그 외 차량, 계시대, 현수막, 전단 커뮤니티, 라디오, 신문, 기획기사들도 단지 이미지 쇄신을 통해 새로운 단지 이미지를 부각시킴으로써 샘플하우스 방문을 홍보하기 위한 목적으로 활용된다.

〈표 5〉 홍보전략 세부항목 중요도



2) 영업전략 세부 분석

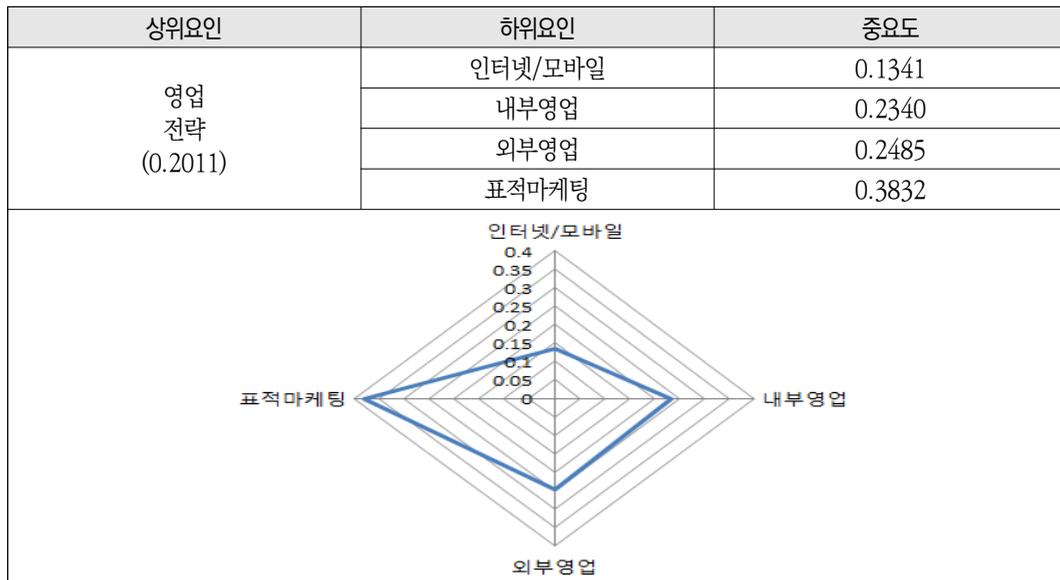
영업전략의 각 세부항목 중요도를 보면, 표적마케팅(0.3832) 중요도가 가장 높은 것으로

전문가들은 판단하고 있으며, 외부 영업(0.2485)과 내부 영업(0.2340)은 비슷한 중요도를 보이고 있다. 마지막으로 인터넷, 모바일(0.1341)은 순으로 나타났다.

영업전략은 상대적으로 비용 부담이 작기 때문에 대부분의 현장에서 사용되어 왔다.

하지만 분석결과를 보면 영업전략은 단기간 고객의 관심을 끄는데는 성공하지만 결론으로 이어지지는 않았다. 이는, 그동안 막연하게 진행되어 왔던 영업전략의 투자비용 대비 경제적 효율성에 대한 검토가 필요하고 오히려 미분양 발생시 구체적인 미분양 현황파악과 시장파악을 통하여 타깃수요층을 발굴함으로써 고객의 니즈를 충족하는데 집중할 필요가 있다.

〈표 6〉 영업전략 세부항목 중요도



3) 네트워크전략 세부분석

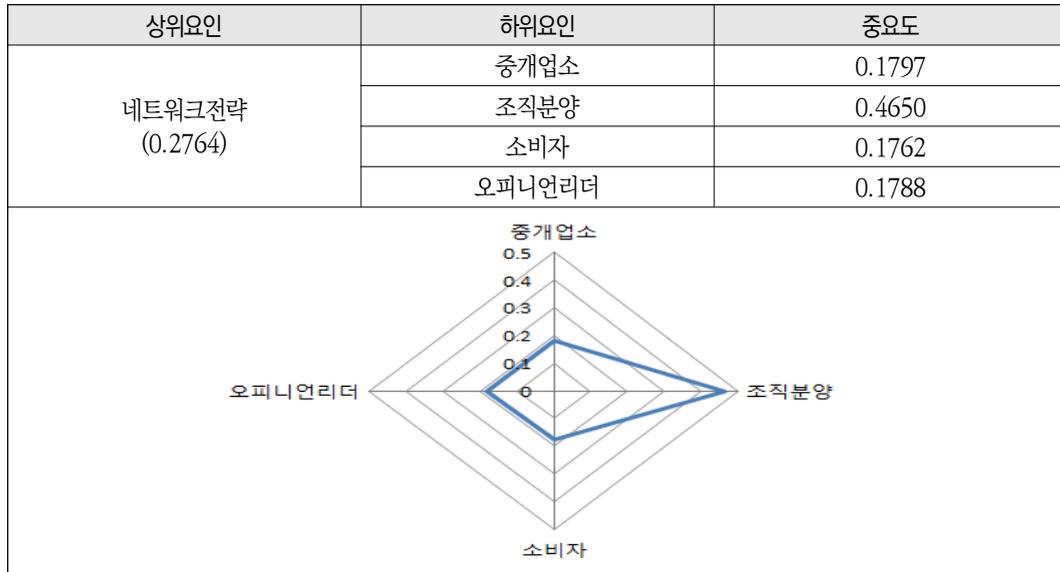
네트워크 전략에서는 조직분양이(0.4650), 가장 높은 중요도를 보이고 있고, 그 외 중개업소(0.1797), 오피니언 리더(0.1788), 소비자(0.1762)는 중요도가 비슷하게 나타나고 있다. 전문가들은 조직분양의 중요도가 가장 높은 것으로 인식하고 있었다.

조직분양은 높은 투입비로 인해 미분양이 준공 임박하거나 준공 후까지 남아 악성 미분양일 경우 대부분 사용했으나 추가 조건없이 최단기 성공사례가 많아지면서 갈수록 조직화되고 전문화되고 있다. 따라서, 최근에는 미분양 뿐만아니라 선분양시에도 사용하는 경우들이 늘어나고 있다.

조직분양은 단지 주변 중개업소와 협력하여 기존주택 및 신규주택 매매, 임대등 협력하여

진행하며, 지역 오피니언리더들의 적극적인 도움을 받기도 한다. 또한, 경험이 많은 조직분양은 전국적으로 투자자들을 보유하고 있으며 지속적인 정보를 공유함으로써 적극활용하기도 한다.

〈표 7〉 네트워크전략 세부항목 중요도



4) 재무금융전략 세부 분석

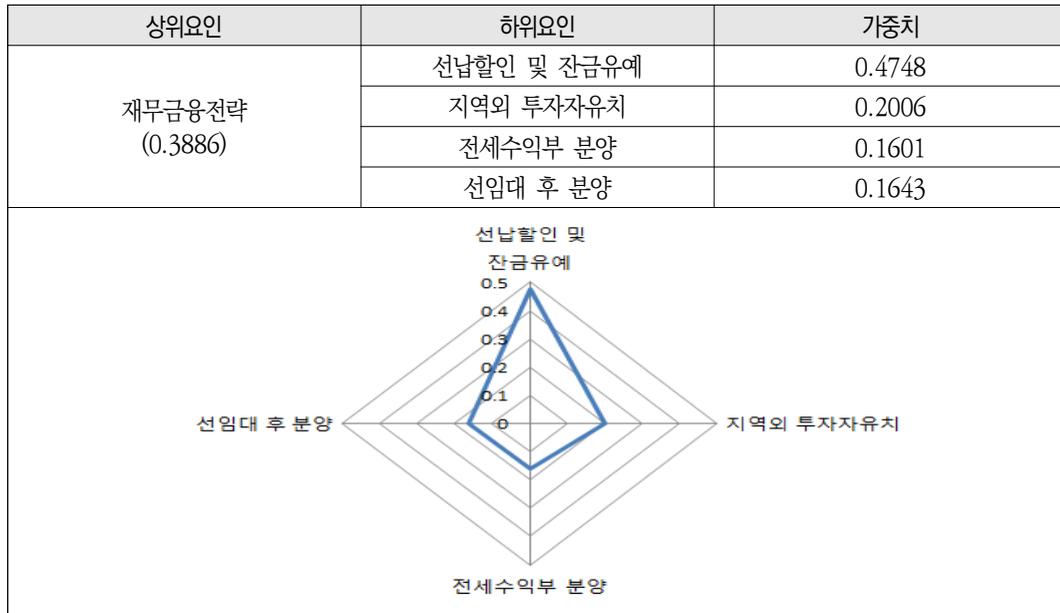
재무금융전략은 상위 요인 중 가장 높은 중요도를 보여주고 있고, 하위 요인 결과 분석에서도 대부분 중요도가 상위그룹에 속해있는 걸 확인할 수 있다.

결과 분석을 보면, 선납할인 및 잔금유예(0.4748), 지역 외 투자자 유치(0.2006), 선 임대 후 분양(0.1643), 전세 수익 부분양(0.1601) 순으로 나타났으며, 전문가들은 미분양 해소를 위해 분양가 인하와 잔금유예, 중도금 이자 면제, 취득세 감면 등과 같은 주택 수요자의 초기 경제적 부담을 덜어주는 방식이 가장 효과적으로 판단했다.

두 번째로 높은 중요도를 나타내고 있는 지역 외 투자자 유치 역시, 투자자는 최소의 비용으로 최대의 효과를 얻으려는 집단이므로 최소의 초기 자본으로 경제적 부담을 덜어주고 일정 기간 후 높은 수익률까지 기대가 될 때 투자를 결정한다.

따라서, 지역 외 투자자를 유치할 때는 선납할인 및 잔금유예 방식을 활용할 때 가장 효과가 높은 것으로 나타났다.

〈표 8〉 재무금융전략 세부항목 중요도



3. 우선순위 분석결과

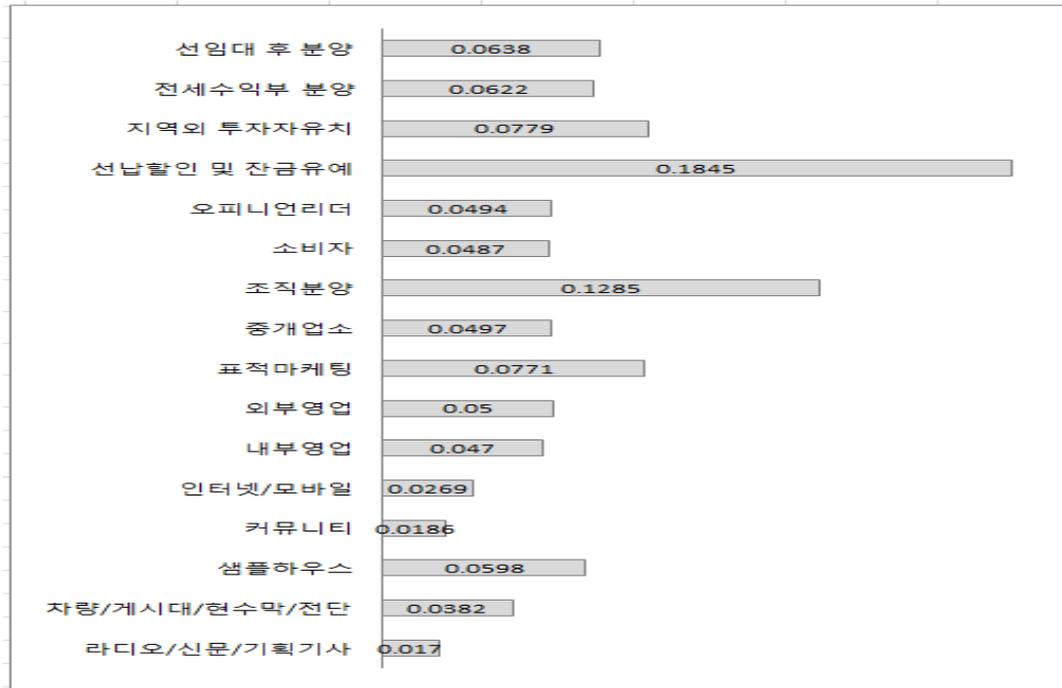
〈표 9〉와 〈그림 2〉는 세부항목별 중요도 순위인 영향 값을 나타내고 있으며, 재무금융전략 대부분이 상위그룹에 속하고 홍보전략과 영업전략 대부분이 하위그룹에 속해있다.

종합 가중치의 분석 결과를 보면, 1위는 선납할인 및 잔금유예(0.1845)로 가장 높은 결과를 보였고, 2위는 조직분양 (0.1285), 3위 지역 외 투자자 유치(0.0779), 4위는 표적마케팅 (0.0771), 5위는 선 임대 후 분양(0.0638), 다음으로는 전세 수익 부 분양(0.0622), 샘플하우스(0.0598), 외부 영업(0.0500), 중개업소(0.497) 순으로 전문가들은 인식하였다.

〈표 9〉 세부 항목별 중요도

상위요인	하위요인	가중치	종합가중치	순위
홍보 전략 0.1336	라디오/신문/기획기사	0.1271	0.0170	16
	차량/계시대/현수막/전단	0.2862	0.0382	13
	샘플하우스	0.4473	0.0598	7
	커뮤니티	0.1392	0.0186	15
영업 전략 0.2011	인터넷/모바일	0.1341	0.0269	14
	내부영업	0.2340	0.0470	12

상위요인	하위요인	가중치	종합가중치	순위
	외부영업	0.2485	0.0500	8
	표적마케팅	0.3832	0.0771	4
네트워크전략 0.2764	중개업소	0.1797	0.0497	9
	조직분양	0.4650	0.1285	2
	소비자	0.1762	0.0487	11
	오피니언리더	0.1788	0.0494	10
재무금융전략 0.3886	선납할인 및 잔금유예	0.4748	0.1845	1
	지역외 투자자유치	0.2006	0.0779	3
	전세수익부 분양	0.1601	0.0622	6
	선임대 후 분양	0.1643	0.0638	5



[그림 2] 미분양 마케팅전략 중요도

V. 결 론

미분양 발생 시 조기 소진을 위해 가장 먼저 해야 할 일은 지역특성과 수요 특성에 맞는 마케팅 전략을 수립하는 것이다. 과거 미분양 문제를 해결하면서 분양대행업이 끊임없이 성장하고는 있으나 구체화, 체계화하지 못하고 도제식 전달로만 이루어져 왔기 때문에 끊임없는 시행착오가 발생했다. 본 연구는 문헌연구와 전문가 FGI, 등을 통해 미분양 마케팅 전략 요소들을 도출하고 체계화하였으며, AHP(다계층분석기법)을 통해 비교 분석하여 미분양 전략 수립시 전문가들의 인식을 분석하여 제공한 점에 의의가 있다. 과거에는 미분양 마케팅 전략들을 막연하게 분야별 마케팅전략으로 다양하게 결합하여 시너지를 효과를 기대했다면, 본 연구 이후, 미분양 발생 시 선택과 집중의 방식으로 효율적인 예산배분이 이루어져야 한다고 시사하고 있다.

미분양 발생 시 효율적인 마케팅 수립을 제시하고자 실시한 AHP 분석 결과 선납할인 및 잔금유예, 조직분양, 지역 외 투자자 유치, 표적마케팅 순으로 나타났다. 전문가들은 재무금융전략 요소들의 중요도가 대부분 높게 나타난 반면, 홍보, 영업전략 요소 대부분이 낮은 중요도를 보이는 것으로 인식하였다. 결과적으로 공급자 측면에서는 초기 비용이 저렴한 홍보, 영업전략을 이용하여 해당 제품의 인지도 상승으로 미분양 해소를 기대하지만, 인지도 상승으로 직접적인 영향은 나타나지 않았다. 수요자 측면에서는 분양가 인하, 중도금 대출 이자지원, 취득세 면제등, 경제적으로 초기 직접 부담을 줄여줄 수 있는 재무금융전략들이 가장 중요한 것으로 판단하였다.

둘째로 주목할 만한 결과는 표적마케팅이다. 홍보전략과 영업전략 중 대부분의 중요도가 하위권에 집중되어 있는 반면, 표적마케팅은 유일하게 종합 가중치에서 4위로 높은 중요도를 보였다. 따라서, 미분양 발생시 구체적인 시장파악으로 불특정 다수를 공략하는 것보다 시장 특성에 맞는 타겟 수요 발굴에 집중할 필요성에 대해 제안하고자 한다. 또한, 지금까지 아무런 의심 없이 홍보·영업전략이 관행처럼 사용되고 있는 건 아닌지 비용 대비 효율성에 대해 점검해볼 필요성에 대해 시사한다.

마지막으로 조직분양(0.1285)은 선납할인 및 잔금유예(0.1845) 전략 다음으로 중요도가 높은 것으로 나타났다. 상가 분양에서 발달된 조직분양은 과거 높은 투입비로 인해 악성 미분양시(준공 임박, 준공 후)에 투입하는 경우가 대부분이었다. 하지만 근래에는 조직분양 투입으로 추가 혜택없이 장기간 멈춰있던 미분양 현장들이 단기간에 해소되는 성공사례가 늘어나면서 미분양 발생 시 곧바로 조직분양을 투입하는 경우가 늘어나고 있다.

공급자 측면에서 보면, 미분양 장기화로 인한 경제적 손실과 분양가 할인 및 경제적 지원

으로 인한 기존 분양자와 발생할 수 있는 많은 문제들을 피할 수 있다는 점에서 조직분양 투입이 경제적이라는 결과를 추출할 수 있다. 하지만, 조직분양이 과거에 비해 조직화, 전문화 되고 있는 건 분명한 사실이나, 성공사례나 방법 등이 현장 경험을 토대로 공유하는 노하우나 도제식 전달 정도로 멈춰있다는 아쉬움이 있다.

향후 연구에서는 조직분양 종사자들을 대상으로 정성적, 정량적 분석을 실시하여 본 연구 결과에 뒷받침할 수 있기를 바란다. 또한, 현재의 미분양 특성은 수도권과 지방 도시의 양극화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있다. 그러나 본 연구에서는 지역적 우선순위 마케팅 전략 요인을 도출하지 못한 한계점을 가지고 있다. 미분양 발생이 도시의 양극화가 뚜렷한 만큼 지역에 특성에 맞는 미분양 마케팅 전략이 마련되어야 한다.

〈참고문헌〉

- 강경애·김종진, “거시경제 변화가 주택 미분양에 미치는 영향에 관한 연구”, 「한국주거환경학회논문집」, 제15집 제2호, 한국주거환경학회, 2017.
- 권혁신·방두완, “주택수요정책이 신규아파트 미분양률에 미친 효과 연구”, 「부동산학연구」, 제22집 제2호, 한국부동산분석학회, 2016.
- 김미라·백민석·신종철, “아파트 분양 단계별 마케팅 전략 특징에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 제16집, 제1호, 한국부동산분석학회, 2010.
- 신세덕·이호병·이창석, “부동산분양대행업의 전문화에 대한 인식조사 연구”, 「부동산학보」, 제44집, 한국부동산학회, 2011.
- 신세덕·유원상·이창석, “부동산분양대행업의 운영상의 문제점과 과제”, 「부동산학보」, 제44집, 한국부동산학회, 2012.
- 오세준·윤동건, “아파트 분양을 위한 마케팅 커뮤니케이션 활동에 대한 AHP 분석”, 「주거환경학회논문집」, 제15집 제3호, 한국주거환경학회, 2017.
- 이광균·이주홍, “수요자 중심의 마케팅 전략을 통한 미분양주택 해소방안 관한 연구”, 한국산학기술학회논문집, 제13권 제8호, 한국산학기술학회, 2014.
- 이경태·신세덕·이창석, “부동산 분양대행업의 현황과 과제”, 「부동산학보」, 제37집, 한국부동산학회, 2009.
- 이윤아·이광균, “스트레스 감소에 영향을 미치는 아파트 조경공간 이미지요소 분석”, 「대한부동산학회지」, 제48호, 사단법인 대한부동산학회, 2018.

- 이윤홍·이주홍, “수도권 미분양 주택 감소방안에 대한 수요자와 전문가 의식분석”, 「한국산학기술학회논문집」, 제14집 제9호, 한국산학기술학회, 2013.
- 이충우·민규식, “신규 아파트 분양 결정요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제41호, 사단법인 대한부동산학회, 2015.
- 장민영·허문수·오인종·이창석, “부동산 마케팅 윤리에 관한 일고”, 「대한부동산학회지」, 제27호, 대한부동산학회, 2008.
- 정성용, “미분양아파트에 대한 세금 감면이 매수의사에 미치는 영향”, 「한국지적학회지」, 제29집 제1호, 한국지적학회, 2013.
- 조영선·김종진, “미분양 아파트 해소 방안 모형에 관한 연구”, 「한국주거환경학회논문집」, 제8집 제2호, 한국주거환경학회, 2010.
- 허재완·김은경, “미분양주택의 시기별 분포특성 및 발생배경 비교”, 「부동산연구」, 제19집 제2호, 한국부동산분석학회, 2009.
- 홍성풍·강현주·서정렬, “주택 공급에 영향을 미치는 주택 시장 및 도시 특성 분석 연구”, 「대한부동산학회지」, 제49호, 사단법인 대한부동산학회, 2018.
- 박동찬, “부동산정책과 미분양주택의 상관관계에 관한 연구”, 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 2010.
- 손성민, “미분양주택 정책의 지역별 효과에 관한 실증 연구”, 석사학위 논문, 중앙대학교 대학원, 2013.

〈투고(접수)일자 2018.10.09. 심사(수정)일자 2018.11.27. 게재확정일자 2018.12.25.〉

주거용 부동산 임대 유형 선택에 관한 분석*

-거주주택 외 주거용 부동산을 보유한 가구를 중심으로-

하서진** · 노승한***

An Analysis on the Selection of Lease Type of Residential Real Estate

Ha, Seo Jin · Ro, Seung Han

목 차

- | | |
|---|--|
| I. 서론
1. 연구의 배경
2. 연구의 목적 | III. 분석자료 및 분석방법
1. 분석자료
2. 분석방법 |
| II. 이론적 검토 및 선행연구 고찰
1. 이론적 검토
2. 선행연구 고찰 | IV. 분석결과
1. 기술통계량, T-test
2. 이분형 로지스틱 분석결과 |
| | V. 결론 |

ABSTRACT

This study is set against the backdrop that residential real estate has emerged as one of the household's investments in the housing rental market, where the monthly rent is rapidly increasing. Therefore, the purpose of the analysis was to analyse how assets and income structures affect the type of lease in rental properties. The analysis was carried out for households with investment-oriented real estate other than residential housing, using data from KOSIS's household financial welfare survey microdata in 2016. A logit analysis was conducted to analyze the impact of household asset structures on the selection of rental types for residential purposes for investment purposes. According to the analysis, the more net financial liabilities, the lower the earned income and business income, the more likely it was to choose a monthly rental plan over a jeonse. This can be interpreted that the higher the financial cost and the lower income household asset structure, the more likely it is to choose the monthly rent in which cash flows occur. In doing so, it was confirmed that residential real estate operating on a monthly rent and jeonse basis within the household's asset portfolio is operating under the influence of the household's asset structure. However, there are limitations that the analysis was limited to one year in 2016.

Keywords : Residential Real Estate, Jeonse, Monthly Rent, Capitalization Rate, Household Asset and Income Structure

* 이 논문은 하서진(2018)의 박사학위논문을 일부 수정·편집한 것임.

** 정회원, 건국대학교 박사, 부동산·도시연구원(rotanev@konkuk.ac.kr, 주저자)

*** 건국대학교 부동산학과 부교수(shro@konkuk.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 전세의 월세화가 급속히 진행되는 주택임대시장에서 주거용 부동산이 가계 투자자산 중 하나로 대두됨을 배경으로 한다. 따라서 가계의 자산 및 수익구조가 투자목적 부동산의 임대 유형에 어떠한 영향을 끼치는지를 분석하고자 하였다. 통계청 가계금융복지조사 마이크로데이터의 2016년 자료를 활용하였으며 거주주택 외 투자목적 부동산을 보유하는 가구를 대상으로 분석을 수행하였다. 투자목적 주거용 부동산의 임대 유형 선택에 가계 자산 및 수익구조가 영향을 끼침을 분석하기 위해 이분형 로짓분석을 실시하였다. 분석 결과, 순금융부채가 많을수록, 근로소득 및 사업소득이 적을수록 전세보다는 월세로 임대 유형을 선택할 가능성이 높았다. 이는 상대적으로 높은 금융비용과 낮은 소득이 발생하는 가계 자산 및 수익구조일수록, 매월 현금흐름(소득)이 발생하는 월세를 선택할 가능성이 높은 것으로 해석된다. 이를 통해, 가계 자산 포트폴리오 내 전월세로 운용되는 주거용 부동산이 가계 자산 및 수익구조에 영향을 받아 운용되고 있음을 확인하였다. 다만, 분석이 2016년 한 해에 한정되었다는 한계가 존재한다.

주제어 : 주거용 부동산, 전세, 월세, 자본환원율, 가계 자산 및 수익구조

I. 서론

1. 연구의 배경

우리나라의 가계 자산 중 부동산 자산의 비율은 73%로 해외(미국 29.3%, 일본 38.4%)에 비해 매우 높게 나타난다(김형철, 2016). 이는 가구가 가계 자산을 활용하여 투자하는 경우, 부동산 자산을 투자자산으로 선택하여 운용하는 가구의 비중 또한 매우 높을 것임을 알 수 있다. 주택 임대시장에서 개인의 주택임대비율이 2014년 기준 81%(국토교통부, 2016)로 나타나는데, 가계 자산의 높은 비중을 차지하는 부동산 자산이 가구가 주로 투자하는 투자자산임을 확인할 수 있다.

하지만 저금리 기조가 지속되었고 가계 자산 중 부동산 자산을 운용하는 임대인들은 전세에 비해 월세가 더 높은 임대수익을 창출할 수 있음을 고려해(하서진 외, 2018) 임대 유형을 전환 하였다. 매달 창출되는 소득(임대료)과 이를 통해 산출되는 월세 자본환원율은 임대인이

투자목적 주거용 부동산을 운용함에 있어 부동산의 임대형태를 결정짓는 주요한 지표였을 것이다. 특히 전세로 임대형태를 선택하는 경우 일시에 전세금이 확보되나, 월세로 임대 형태를 선택하는 경우 매월 임대소득이 확보된다. 임대 형태에 따라 소득의 형태도 달라지는데, 이러한 차이에 따른 임대형태의 결정에는 임대인이 속한 가계의 자산 및 수익구조가 주요한 영향을 끼칠 것이다. 소득이 상대적으로 낮아 추가적인 소득이 필요한 경우에 매월 소득이 발생하는 월세를 선택하거나, 일시적인 목돈이 필요해 전세를 선택할 가능성이 존재하기 때문이다. 따라서 본 연구에서는 가계에서 거주주택 외에 보유하고 있는 주거용 부동산의 임대 유형이 어떠한 요인에 의해 결정되는지를 자산 및 수익구조 측면에서 분석하고자 하였다.

2. 연구의 목적

임대인인 가계 내 개인 투자자가 가계 자산인 거주주택 외 주거용 부동산의 임대형태를 결정함에 있어서 가계 자산 및 수익구조가 주요한 영향을 끼침을 가정하였다. 임대형태에 따라 상이한 소득형태가 존재함을 바탕으로 거주주택 외 주거용 부동산의 임대형태의 결정이 가계 자산 및 수익구조측면에서 어떠한 영향을 받는지를 분석하고자 하였다. 이론적 검토에서 살펴볼 포트폴리오 이론에 기초한다면, 다양한 위험선호도를 지닌 임대인에 의해 다양한 임대계약 유형이 나타날 수 있으며(이창무, 2012a), 전세와 보증부 월세의 임대계약 유형 결정요인 중 항상소득 외에도 자산이 영향을 끼치고 있기에(이상일·이창무, 2006) 가계 자산 및 수익구조는 해당 가구의 자산선택에 주요한 영향력이 있다고 볼 수 있다. 이에 본 연구에서는 자산 및 수익구조가 임대 부동산의 임대 유형에 어떠한 영향을 끼치는지를 분석하고자 한다.

II. 이론적 검토 및 선행연구 고찰

1. 이론적 검토

전세와 보증부 월세의 임대계약 유형 결정에 유의미한 영향을 미치는 요인은 항상소득과 가계의 자산이다(이상일·이창무, 2006). 그리고 자산은 포트폴리오 이론을 바탕으로 각기 다른 위험선호도를 지닌 임대인에 의해 선택될 수 있다(이창무, 2012a). 따라서 투자목적 주거용 부동산은 임대인의 자산 및 수익구조 및 위험선호도에 따라 그 임대 유형이 결정될 것이다.

이러한 가계 자산의 선택에 관련한 이론으로서 자산선택 관련 이론 중 포트폴리오 이론이 있다. 포트폴리오 이론은 초기에 주식을 보유한 개인들을 대상으로 적용되었으나 가계의 자산이 주식뿐 아니라 다양한 형태를 가지고 있음을 고려, 1980년대부터 포트폴리오에 대한 정의를 확대함으로써 연구가 진행되었다. 초기 가계 포트폴리오 이론은 개인의 위험회피도가 개인의 연령이나 자산 규모의 변화와 관계없이 일생동안 일정하며 따라서 개인적 최적 위험 자산 규모도 일생동안 일정하다는 결과를 제시하였다(Samuelson, 1969). 그 이후 연구들은 유사한 모형을 이용하되 투자자의 연령과 위험자산 선택 간의 관계에 대한 이론적 토대들을 제공함으로써 투자자의 최적 위험자산 선택은 연령 및 자산규모에 영향을 받는다고 보았다. 특히 연령대가 증가할수록 위험자산을 줄이는 것이 최적이라는 가설은 불확실한 노동 소득이 존재한다고 가정할 경우이며 한편 일정한 연령에 이를 때까지 노동소득이 증가하는 경우나 유동선 제약 및 예비적 저축 동기를 가정할 경우에는 생애주기 동안 최적 위험자산 선택이 역 U자형 형태를 가지게 된다는 점이다.

포트폴리오에 대한 이론으로 평균분산이론은 기대효용의 극대화를 평균과 분산의 함수로 전환하여 투자결정에 이용한다고 보는데 기대수익이 같을지라도 투자대상에 대한 만족도는 가계의 현재상태(가계의 특성)에 따라 다르며 가계는 수익이 주는 효용의 기대값이 가장 큰 투자안을 선택한다는 것이다. 자산에 대한 결정은 위험과 수익을 기준으로만 하여 형성되지는 않는다. 효용이론에 따르면 개인들의 서로 다른 특징과 행동 유형들은 서로 다른 투자자들의 전략들과 위험회피에 대한 패턴을 암시하는 서로 다른 별개의 효용함수에 의해 반영된다. 개인의 다양한 특성과 행동유형들이 다양한 자산선택에 영향을 준다고 볼 수 있다(정운영, 2008).

이러한 포트폴리오 이론에 근거한 자산선택은 가계에 속한 개인 투자자가 자산 및 수익구조를 고려, 개인이 지닌 특성 및 위험선호도에 따라 부동산 자산을 선택할 수 있음을 제시한다. 부동산은 임대형태에 따라 운영수익의 창출형태가 달라진다. 자산 및 소득구조, 부채의 유무에 따라 월세 부동산 또는 전세 부동산으로 임대형태까지 구분된 자산을 선택할 수 있음을 고려할 수 있다.

2. 선행연구 고찰

1) 자산선택에 관한 선행연구

Cocco(2004)는 주택투자가 자산구성의 변동과 주식보유 수준에 미치는 영향을 분석하였다. 주택투자는 가구자산 구성의 횡단면적 변동과 주택보유수준의 양을 설명하는 주요 요인인 것으로 제시하였다.

Flavin & Yamashita(2002)는 주택은 주식보다는 안전하지만 상당한 수익률과 위험을 동시에 수반한 자산이기에 주택자산에 과대 투자할 경우, 가계 포트폴리오의 전반적인 수익률과 위험이 상승하고, 가계는 금융자산 간 조정을 통해 포트폴리오 위험을 감소시키는 것으로 분석하였다. 하지만 가계는 주택자산을 주거서비스에 대한 수요로 소비한 후에 가계자산 포트폴리오를 구성하기에 가계가 주택자산에 과대 투자하는 경우는 주택보유량을 결정할 때 투자자산으로서가 아닌 거주소비로서 먼저 결정하기 때문인 것으로 제시하였다. 따라서 사전적으로는 동일한 가계일지라도 서로 다른 주택계약으로 인해 금융자산의 구성이 달라질 수 있음을 제시하였다.

2) 포트폴리오 영향요인에 관한 선행연구

박주영·최현자(2002)는 IMF 경제위기 전후의 가계포트폴리오 변화를 유형화, 각 유형에 해당하는 가계의 가계특성을 파악하여 가계 포트폴리오 변화행동과 가계특성과의 관계성을 규명하였다. 분석 결과, 경제위기에 따른 각종 시장환경 변화라는 일정한 자극에 대해 가계마다 상이한 대응행동을 취했으며 가계 포트폴리오 변화 유형과 밀접한 관련이 있는 가계특성으로는 가계소득 크기와 소득유입의 규칙성, 안정성, 자가보유 여부인 것으로 나타났다.

최지은 외(2005)는 소비자의 자산계층별 금융자산 포트폴리오가 어떻게 다르고, 상이한 포트폴리오의 수익성과는 어떻게 차이가 발생하는지, 그리고 포트폴리오 성과를 결정하는 소비자 관련 요소들은 자산계층별로 차이가 있는지를 규명하고자 하였다. 저자산, 중자산, 고자산으로 자산계층을 나누어 분석한 결과, 소득상실이나 노후에 대한 불안이 비교적 큰 저자산 계층의 소비자들은 요구불예금과 저축성보험의 비중이 매우 높은 반면 고자산 계층의 소비자들은 저축성보험을 통해 미래를 보장하기보다는 고위험·고수익의 유가증권과 저축 및 신탁에 더 비중있는 투자를 하는 것으로 나타났다.

이러한 연구에 이어 박은혜·정순희(2013)는 자산수준별 가계 포트폴리오 분석을 경제환경변화에 따라 비교분석하기 위해 2008년과 2011년을 비교하였다. 펀드투자자조사의 2008년 및 2011년 자료를 사용하였으며 분석결과, 우리나라 가계 특징인 부동산 위주의 편중된 포트폴리오에서 부동산 비중이 감소하고 금융자산 비중이 높아지는 추세를 확인하였다. 금융자산 포트폴리오의 경우 2008년에 비해 2011년에 안전자산에 해당되는 CMA는 중자산계층과 저자산계층에서 비중이 증가하였고 펀드는 저자산계층을 제외한 고자산계층과 중자산계층에서 비중이 유의하게 증가하였다. 가계순자산규모는 연령, 연령제곱, 학력, 자가보유 여부, 대출액, 직업유형, 서울 및 수도권 거주여부 등의 변수에 의해 영향을 받는 것으로 나타났다.

배미경(2006)은 가계 포트폴리오를 구성하는 투자유형의 위험성 또는 안전성의 정도가 각

기 다르며 동일 자금을 투자한다고 해도 투자결과는 가계가 선택하는 포트폴리오 구성에 따라 다양하게 나타날 수 있다고 보았다. 따라서 포트폴리오 선택은 가계의 재정상태분석과 재무관리를 위해 매우 중요함을 제시하였다. 이를 바탕으로 사회인구학적 변인에 따른 가계의 포트폴리오 구성을 분석하였다. 분석 결과, 가계는 단지 투자의 수익성만을 목표로 하는 것이 아니라 투자대안의 수익성과 안전성을 함께 목표로 하며 가계의 현재상태와 선호도에 따라 투자대안을 결정하게 되는 것으로 제시하였다.

3) 포트폴리오 비중에 관한 선행연구

임미화·정의철(2012)의 연구에서는 가계의 부동산 관련 특성이 위험자산 보유비중에 미치는 영향을 분석하였는데 가계의 주택자산 보유는 자기자본을 투자로 인해 유동성 제약, 자기자본 감소, 대출상황에 대한 채무불이행 등의 위험에 노출시켜 가계의 자산배분에 영향을 주는 것으로 파악하였다.

이창무(2012a)는 민간임대주택의 공급자인 임대인에 집중하여 포트폴리오 이론에 기초한 임대인의 보증금 선택 비중을 연구하였다. 넓은 스펙트럼의 임대계약형태가 임대인들의 위험 선호도 차이에 있음을 제시하였다. 분석 결과, 가구주 연령이 높거나 다가구주택 임대사업자 등 위험선호도가 낮은 가구일수록 임대주택의 월세비중을 높이는 것으로 나타났다.

선행연구에서는 자산선택에 따라 가계 자산구성이 어떻게 변화하는지, 가계유형에 따라 자산선택이 어떻게 변화하였는지, 그리고 자산구조의 비중이 어떻게 나타나는지를 분석하였다. 본 연구에서는 가계 자산 및 수익구조에서 투자목적 주거용 부동산을 보유한 경우, 해당 가계의 자산 및 수익구조가 투자목적 주거용 부동산의 임대형태에 어떠한 영향을 끼치는지를 분석하고자 하였다. 가계 자산 및 수익구조의 영향요인, 가계 자산 및 수익구조의 비중 등을 분석한 선행연구와 비교하여, 가계 자산 및 수익구조 내 부동산 자산의 운용형태에 대해 직접적으로 영향을 끼치는 가계 자산 및 수익 구조적 요인을 분석하고자 시도하였다는 부분이 차별된다.

Ⅲ. 분석자료 및 분석방법

1. 분석자료

본 연구는 가계 내 개인 투자자가 가계 자산 중 하나인 투자목적 주거용 부동산의 임대 유

형을 결정, 월세로 인한 자본환원율을 형성하는 근거를 해당 가구의 자산 및 수익구조를 통해 분석하고자 하였다. 이를 위해 통계청의 가계금융복지조사 2016년 자료(통계청 마이크로데이터)를 이용하였다. 시간적 범위로는 2016년, 지역적 범위로는 전국으로 설정하였으며 거주주택 외, 투자목적 주거용 부동산을 보유한 가구만을 선별하여 분석자료로 구성하였다.

가계 자산 및 수익구조가 투자목적 주거용 부동산의 임대 유형(운용형태)에 끼치는 영향을 구체적으로 분석하기 위해 가계금융복지조사 자료를 기반으로, 종속변수로서는 각 가구가 보유한 투자목적 부동산 각각의 임대 유형을 설정하였다.¹⁾ 독립변수로서는 가구주 만 나이, 가구당 주거용 임대부동산 총 개수로 구성된 ‘가구특성’ 변수, 순자산액, 순금융부채(금융부채에서 임대보증금을 제한 값), 근로소득 및 사업소득으로 구성된 ‘자산특성’ 변수, ‘투자목적 주거용 부동산의 유형(단독주택, 아파트, 연립주택 및 다세대주택 등)’ 변수로 구성하였다.

2. 분석방법

1) 이분형 로지스틱 분석

거주주택 외에 투자목적으로 주거용 부동산을 보유한 가구의 자산 및 수익구조가 임대 유형의 선택에 영향을 끼치는 정도를 분석하기 위해 이분형 로지스틱 회귀분석을 분석모형으로 선택하였다.

종속변수가 임대 유형 중 월세 또는 전세인 이항형 변수이면 종속변수의 값은 1과 0으로 설정되며 예측된 종속변수 값은 확률의 개념을 지니게 된다. 이러한 종속변수에 대해 선형회귀 분석을 이용하면 문제가 발생한다. 확률은 하한이 0이고 상한이 1로서 독립변수와 확률의 관계를 선형함수로 표시할 수 없고 대신 로지스틱 함수로 S자 곡선과 같이 표시해야 한다. 확률을 로짓으로 변환시키기 위해서는 승산(odds)을 먼저 구한다. 사건이 발생할 확률인 p 와 발생하지 않을 확률인 $1-p$ 의 비율로 승산(odds)인 $\left(\frac{p}{1-p}\right)$ 을 구한다. 그리고 $\left(\frac{p}{1-p}\right)$ 에 자연로그를 취해 $\ln\left(\frac{p}{1-p}\right)$ 을 구한다. 이는 log와 odds이므로 이를 줄여 로짓이라고 부른다. 로지스틱 회귀분석의 수학적 모형은 아래와 같이 나타낼 수 있다(홍세희, 2005).

1) 투자목적 부동산에 월세가 존재하는 경우에는 임대유형을 월세로, 월세가 존재하지 않고 전세로만 운용되는 경우에는 임대유형을 전세로 분류하였다.

$$p = \frac{\exp(b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_kX_k)}{1 + \exp(b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_kX_k)} = \frac{\exp(b_0 + \sum b_jX_j)}{1 + \exp(b_0 + \sum b_jX_j)} \quad (1)$$

위 식을 다르게 표현하면 아래와 같이 정리된다.

$$p = \frac{1}{1 + \exp-(b_0 + \sum b_jX_j)} \quad (2)$$

이를 승산 $\left(\frac{p}{1-p}\right)$ 에 대입하면 다음과 같이 표현된다.

$$\left(\frac{p}{1-p}\right) = \frac{1}{\frac{1 + \exp-(b_0 + \sum b_jX_j)}{\exp-(b_0 + \sum b_jX_j)}} = \frac{1}{\exp-(b_0 + \sum b_jX_j)} = \exp(b_0 + \sum b_jX_j) \quad (3)$$

위 식의 양변에 자연로그를 취하면 $\ln \frac{p}{(1-p)} = b_0 + \sum b_jx_j$ 가 되며 양변은 선형관계가 된다.

2) 가설 설정 및 변수 구성

가설로서 추가적인 소득이 필요한 가구는 투자목적 부동산의 임대 유형을 월세로 선택하는 것으로 설정하였다. 임대 유형을 월세로 선택하는 가구는 전세로 선택하는 가구보다 금융부채로 인한 이자비용의 부담과 근로소득 및 사업소득의 부족으로 추가적인 현금흐름(소득)이 필요할 것이다. 이러한 가설을 바탕으로, 추가적인 소득이 필요한 가구는 가계 자산 중 투자목적 주거용 부동산의 운용형태를 선택할 때, 전세보다는 월세를 선택할 가능성이 높을 것으로 예상하였다. 또한 월세 선택가구와 달리, 투자목적 주거용 부동산을 전세로 선택하는 가구는 월세로 선택하는 가구보다 금융부채의 이자비용 부담 및 추가적인 소득의 필요성은 상대적으로 낮을 것으로 예상하였다. 다만, 주택의 매입자금이 부족해 전세를 끼고 해당 주택을 매입할 가능성이 높을 것으로 예상해 순자산이 월세로 임대 유형을 선택하는 가구보다 낮을 것으로 가설을 설정하였다.

이러한 가설을 바탕으로 <표 1>과 같이 변수를 구성하였다. 종속변수로는 투자목적 주거용 부동산을 임대하는 경우, 임대 유형이 전세이면 0, 월세이면 1인 더미변수로 설정하였다. 독립변수로서는 크게 가구 특성, 자산 특성, 투자목적 주거용 부동산 유형으로 구분하였다.

가구 정보에는 가구주 만 나이, 각 가구당 보유한 주거용 임대부동산의 총 개수 변수를, 자산 특성으로는 순자산액, 순금융부채, 근로사업소득 변수를, 그리고 투자목적 주거용 부동산 유형으로는 단독주택 더미, 아파트 더미, 주거용 건물(연립 및 다세대) 더미변수로 구성하였다.

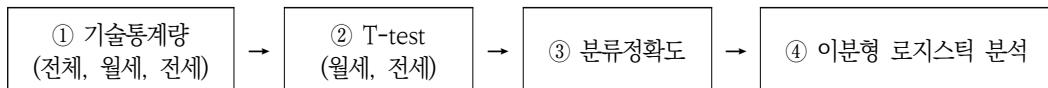
〈표 1〉 변수 구성

구분	변수명	단위	예상부호	
종속변수	(투자목적 주거용 부동산의) 월세 여부(월세=1, 전세=0)	-		
독립변수	가구 특성	가구주 만 나이	세	+
		가구당 주거용 임대부동산 총 개수 (각 가구당 주거용으로 임대하는 부동산의 총 개수)	개	+
	자산 특성	순자산액	억 원	+
		순금융부채 (금융부채에서 임대보증금을 제한 값)		+
		근로사업소득 (근로소득과 사업소득의 합)		-
	투자목적 주거용 부동산 유형	투자목적 주거용 부동산_단독주택	-	
		투자목적 주거용 부동산_아파트	-	
투자목적 주거용_주거용 건물(연립, 다세대 등)		-		

출처: 통계청 마이크로데이터(<https://mdis.kostat.go.kr>)

3) 분석과정

가설과 변수 구성을 바탕으로 한 분석과정은 다음과 같다. 기술통계량을 전체, 월세, 전세로 세분화하여 각각의 자산 및 수익 구조적 특성을 살펴본다. T-test를 통해 임대 유형 간 유의한 평균차이가 존재하는지 분석한 다음, 이분형 로지스틱 분석 이전에 분류정확도를 확인해 본 연구에서 사용한 자료를 검증한다. 마지막으로 이분형 로지스틱 분석을 통해, 각 투자목적 주거용 부동산의 임대 유형 결정에 영향을 끼치는 자산 및 수익 구조적 측면의 변수의 각 영향력을 분석한다.



IV. 분석결과

1. 기술통계량, T-test

자산 및 수익구조에 따라 임대 유형의 결정이 달라질 것으로 가정하였다. 따라서 이분형 로지스틱 분석 이전에 기술통계량 및 T-test를 수행하여 각 집단별 자산 및 수익구조측면의 차이를 확인하고자 한다. 먼저 전체 범위에서 기술통계량을 확인한 다음, 전세 및 월세로 임대하는 가구로 구분하여 각각의 기술통계량을 제시하였다. <표 2>는 분석에 포함된 모든 임대가구의 기술통계량을 제시한 것이다. 종속변수인 월세여부의 평균은 0.5억 원으로 거주주택 외에 투자목적으로 주거용 부동산을 임대하는 경우 50%가 월세인 것으로 나타났다. 그리고 아파트가 투자목적 주거용 부동산의 유형 중 가장 높은 비중을 차지하는 유형으로 분석되었다. <표 3>은 분석에 포함된 임대가구 중 월세로 임대 유형을 선택한 가구를, <표 4>는 전세로 임대 유형을 선택한 가구를 기술통계량으로 제시한 것이다. <표 3>에서 월세로 임대 유형을 선택한 가구의 순금융부채의 평균은 0.17억 원, 근로사업소득의 평균은 0.62억 원으로 나타났다. 반면 <표 4>에서 전세로 임대 유형을 선택한 가구의 순금융부채의 평균은 -1.28, 근로사업소득의 평균은 0.70으로 분석되었다. 월세 선택가구와 전세 선택가구 간 근로사업소득의 차이보다 순금융부채의 차이가 더 큰 것으로 확인된다.

<표 2> 임대 유형 선택 분석의 기술통계량(월세 및 전세)

구분	변수명	최소값	최대값	평균	표준 편차	
종속변수	월세여부	0.00	1.00	0.50	0.50	
독립변수	가구 정보	가구주 만 나이	26.00	90.00	53.71	11.27
		가구당 주거용 임대부동산 총 개수	1.00	5.00	1.36	0.77
	자산 특성	순자산액	-1.85	57.40	6.96	6.88
		순금융부채	-20.00	18.70	-0.55	2.22
		근로사업소득	0.00	6.93	0.66	0.55
	투자 목적 주거용 부동산 유형	투자목적 주거용 부동산_단독주택	0.00	1.00	0.26	0.44
		투자목적 주거용 부동산_아파트	0.00	1.00	0.59	0.49
투자목적 주거용 부동산_주거용 건물 (연립, 다세대 등)		0.00	1.00	0.15	0.36	

주: N: 1,061.

〈표 3〉 임대 유형 선택 분석의 기술통계량(월세)

구분	변수명	최소값	최대값	평균	표준 편차	
종속변수	월세여부	1.00	1.00	1.00	0.00	
독립변수	가구 정보	가구주 만 나이	29.00	90.00	54.67	11.53
		가구당 주거용 임대부동산 총 개수	1.00	5.00	1.45	0.89
		자산 관련	순자산액	-0.25	56.15	7.33
	순금융부채		-20.00	18.70	0.17	2.11
	근로사업소득		0.00	6.93	0.62	0.56
	투자 목적 주거용 부동산 유형	투자목적 주거용 부동산_단독주택	0.00	1.00	0.31	0.46
		투자목적 주거용 부동산_아파트	0.00	1.00	0.54	0.50
		투자목적 주거용 부동산_주거용 건물 (연립, 다세대 등)	0.00	1.00	0.15	0.36

주: N: 533.

〈표 4〉 임대 유형 선택 분석의 기술통계량(전세)

구분	변수명	최소값	최대값	평균	표준 편차	
종속변수	월세여부	0.00	0.00	0.00	0.00	
독립변수	가구 정보	가구주 만 나이	26.00	85.00	52.74	10.92
		가구당 주거용 임대부동산 총 개수	1.00	5.00	1.27	0.63
		자산 관련	순자산액	-1.85	57.40	6.59
	순금융부채		-10.20	9.02	-1.28	2.09
	근로사업소득		0.00	4.00	0.70	0.53
	투자 목적 주거용 부동산 유형	투자목적 주거용 부동산_단독주택	0.00	1.00	0.20	0.40
		투자목적 주거용 부동산_아파트	0.00	1.00	0.65	0.48
		투자목적 주거용 부동산_주거용 건물 (연립, 다세대 등)	0.00	1.00	0.15	0.35

주: N: 528.

〈표 5〉는 월세 선택가구와 전세 선택가구에 따라 나타나는 독립변수 간 차이를 분석하기 위해 T-test를 실시한 결과이다. 분석 결과, 월세 선택가구의 평균값이 근로사업소득을 제외하고 대부분의 변수에서 전세 선택가구보다 높은 것으로 나타났다. 가구주 만 나이, 순금융부채, 투자목적 주거용 부동산 중 단독주택 및 아파트에서 1% 수준에서 유의한 차이가 있는 것으로 분석된다.

〈표 5〉 임대 유형(월세, 전세) 간 T-test 결과

구분		변수명	t	유의확률 (양측)
독립 변수	가구 특성	가구주 만 나이	2.789	0.005***
		가구당 주거용 임대부동산 총 개수	3.597	0.000**
	자산 특성	순자산액	1.737	0.083*
		순금융부채	11.235	0.000***
		근로사업소득	-2.430	0.015**
	투자 목적 주거용 부동산 유형	투자목적 주거용 부동산_단독주택	3.871	0.000***
		투자목적 주거용 부동산_아파트	-3.707	0.000***
		투자목적 주거용 부동산_주거용 건물 (연립, 다세대 등)	0.365	0.715

주1: N: 1,061.

주2: ***: 1% 수준에서 유의, **: 5% 수준에서 유의, *: 10% 수준에서 유의.

2. 이분형 로지스틱 분석결과

〈표 6〉은 분석에 사용한 자료의 분류정확도 결과로, 전체 자료의 71.5%가 관측과 예측에 따라 정확하게 분류되어 분류정확도가 양호한 것으로 판단하였다.

〈표 7〉은 거주주택 외 주거용 부동산의 임대 유형에 대해 이분형 로지스틱 회귀분석을 실시한 결과이다. 임대 유형이 월세이면 1, 전세이면 0인 더미변수를 종속변수로 설정하였다. 주거용 부동산의 임대 유형에 따라 임대소득의 형태 또한 달라진다. 전세가 아닌 월세로 임대 유형을 선택하는 경우 매월 일정한 기간 동안 임대수익이 발생한다. 이러한 임대수익은 정기적인 소득이 부족한 경우, 부채로 인한 이자비용의 부담이 있을 경우에 그 중요도가 더 높을 것이다. 따라서 독립변수로는 해당 가구의 자산 및 수익구조측면을 분석할 수 있는 변수군을 구성해 자산 및 수익구조측면에서 임대 유형 결정에 영향을 끼치는 요인을 분석하고자 하였다.

가구 특성으로는 가구주 만 나이와 가구당 주거용 임대부동산 총 개수를 구성하였는데 두 변수 모두 투자목적 주거용 부동산의 임대 유형이 월세로 결정됨에 긍정적인 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 가구주 만 나이가 많을수록, 그리고 해당 가구에서 거주주택 외에 투자목적으로 임대하는 주거용 부동산의 개수가 많을수록 임대 유형이 월세일 가능성이 더 높음을 알 수 있다.

자산 특성으로는 순자산액, 순금융부채, 근로사업소득으로 구성하였다. 순자산액과 순금융부채가 많을수록, 그리고 근로소득과 사업소득의 합이 적을수록 투자목적 주거용 부동산의 임대 유형이 월세일 확률이 높게 나타났다. 특히 순금융부채의 경우 계수값이 0.516으로 가

장 높게 나타났으며 승산비와 한계효과는 각각 1.676, 0.129로서 모든 변수 중에서 가장 값이 크게 나타났다. 이는 투자목적으로 주거용 부동산을 임대하는 경우, 전세보다 월세로 임대 유형을 결정짓는 요인으로 순금융부채가 가장 큰 영향이 있음을 의미한다. 따라서 앞서 설정한 가설 중 금융부채로 인한 이자비용의 부담이 해당 주거용 부동산의 임대 유형(매월 임대소득이 발생하는) 월세로 결정하는 주요인인 것으로 해석된다. 근로사업소득 또한 음(-)의 방향으로 1% 수준에서 유의하게 나타나, 앞서 설정한 가설과 같이 추가적인 소득이 필요한 경우 가계 자산 중 주거용 부동산의 운용을 통해 매월 추가적인 소득을 창출하는 것으로 볼 수 있다.

투자목적 주거용 부동산 유형으로는 투자목적 주거용 부동산의 유형에 따라 단독주택, 아파트, 주거용 건물(연립, 다세대 등)로 나누어 변수군을 구성하였다. 그 결과, 해당 투자목적 주거용 부동산이 단독주택인 경우에 비해 아파트인 경우, 월세보다는 전세일 가능성이 더 높은 것으로 분석되었다. 임차인 입장에서 아파트가 월세인 경우에 (단독주택의 월세보다는) 임대료 부담이 높아 이를 기피하고자 아파트 전세에 대한 수요 편중이 높아졌기에 <표 7>과 같은 분석결과가 나타난 것으로 해석된다.

<표 6> 임대 유형 선택 분석모형의 분류정확도 결과

구분		예측		분류정확(%)
		0(전세)	1(월세)	
관측됨	0(전세)	378	150	71.6
	1(월세)	152	381	71.5
전체 퍼센트				71.5

<표 7> 이분형 로지스틱 회귀분석 결과(종속변수: 월세=1, 전세=0)

변수 구분	변수명	계수값	z값	Odds Ratio	한계효과
가구 특성	가구주 만 나이	0.014	2.22**	1.014	0.004**
	가구당 주거용 임대부동산 총 개수	0.429	3.87***	1.535	0.107***
자산 특성	순자산액	0.048	3.71***	1.049	0.012***
	순금융부채	0.516	10.47***	1.676	0.129***
	근로사업소득	-0.486	-3.14***	0.615	-0.121***
투자목적 주거용 부동산 유형 (단독주택=0)	투자목적 주거용 부동산 _아파트	-0.325	-2.00**	0.722	-0.081**
	투자목적 주거용 부동산 _주거용 건물(연립, 다세대 등)	-0.319	-1.46	0.727	-
Log likelihood		-631.868			
Pseudo R ²		0.140			

주: ***: 1% 수준에서 유의, **: 5% 수준에서 유의, *: 10% 수준에서 유의.

V. 결 론

가계 자산 중 거주주택 외 주거용 부동산을 보유하는 가계 내 개인투자자는 해당 주거용 부동산을 운용함에 있어서 가계 자산 및 수익구조의 영향을 받을 것이다. 특히, 부동산은 동일한 자산의 형태이나 임대 유형에 따라 운용수익(임대소득)의 형태 또한 달라지기에 부채의 유무, 소득의 크기 등 자산 및 수익구조에 따라 임대 유형이 결정될 가능성이 높을 것이다.

이에 본 연구에서는 전세의 월세화가 급속히 진행된 배경을 바탕으로, 임대인인 가계 내 개인 투자자가 가계 자산인 거주주택 외 주거용 부동산의 임대형태를 결정함에 있어서 가계 자산 및 수익구조가 주요한 영향을 끼침을 가정하였다. 그리고 임대형태에 따라 상이한 소득 형태가 존재함을 바탕으로 거주주택 외 주거용 부동산의 임대형태의 결정이 가계 자산 및 수익구조측면에서 어떠한 영향을 받는지를 분석하고자 하였다. 이와 같은 연구의 목적을 위해 통계청의 가계금융복지조사 마이크로데이터 2016년 자료를 활용하였으며 (거주주택 외) 투자 목적 주거용 부동산을 보유한 가구만을 선별하여 분석자료로 구축하였다.

그리고 자산 및 수익구조측면에서 투자목적 주거용 부동산의 임대 유형 결정요인에 대한 분석을 진행하기 위해 추가적인 소득이 필요한 가구는 투자목적 부동산의 임대 유형을 전세 보다는 월세로 선택할 것으로 가설을 설정하였다. 전세로 선택하는 가구보다 금융부채로 인한 이자비용의 부담과 근로소득 및 사업소득의 부족으로 추가적인 소득에 대한 필요성이 더 높을 것으로 예상하였기 때문이다. 또한 투자목적 주거용 부동산을 월세가 아닌 전세로 선택하는 가구는 금융부채의 이자비용 부담 및 추가적인 소득의 필요성은 상대적으로 낮지만, 주택 매입자금이 부족해 전세를 끼고 해당 주택을 매입할 가능성이 높은 것으로 보았다.

분석 결과, 가구주 만 나이가 많을수록, 그리고 해당 가구에서 거주주택 외에 투자목적으로 임대하는 주거용 부동산의 개수가 많을수록 임대 유형이 월세일 가능성이 높은 것으로 나타났다. 가구주 만 나이가 높아 근로소득 및 사업소득이 낮거나 없는 경우, 보유하고 있는 투자목적 주거용 부동산을 월세로 운용해 매월 임대소득을 창출하여 낮은 소득을 대신하는 것으로 해석할 수 있다.

그리고 순자산액과 순금융부채가 많을수록, 그리고 근로소득과 사업소득의 합이 적을수록 투자목적 주거용 부동산의 임대 유형이 월세일 가능성이 큰 것으로 나타났다. 금융부채로 인한 이자부담의 존재와 낮은 근로소득 및 사업소득이 해당 투자목적 주거용 부동산의 임대 유형을 (매월 임대소득을 창출하는) 월세로 결정짓게 한 주요인이라 볼 수 있다. 이러한 분석결과는 본 연구에서 설정한 가설을 검증하는 부분으로서, 해당 가구에서 보유한 거주주택 외 주거용 부동산이 투자목적임을 확인할 수 있다.

마지막으로 해당 투자목적 주거용 부동산이 단독주택인 경우보다 아파트인 경우, 월세보다는 전세일 가능성이 더 높은 것으로 분석되었다. 임차인 입장에서 아파트가 월세인 경우에 임대료 부담이 높아 이와 같은 분석결과가 도출된 것으로 해석된다. 임대인 입장에서는 아파트를 투자목적 부동산으로 보유한 경우 전세보다 월세로 운용하면 더 높은 수익을 추구할 수 있지만, 임차인 입장에서는 더 높은 임대료를 부담하게 된다. 결국 임차인은 상대적으로 부담이 적은 전세를 선호하게 되며, 그 결과 임대주택시장 내 전세 수요편중이 더 심화된 것으로 해석된다.

위와 같은 분석결과를 종합하면, 거주주택 외에 투자목적 주거용 부동산을 보유한 임대인은 투자목적으로 해당 주거용 부동산을 운용하며 해당 투자목적 주거용 부동산을 월세로 선택하는 경우, 가계 자산 및 수익구조상 부족한 소득을 보충하기 위함인 것으로 분석된다. 이는 가계 내 개인 투자자가 가계 자산을 운용에 있어서 단순히 더 높은 수익만을 추구하기보다는 가계 자산 및 수익구조의 영향을 받아 임대 유형을 선택함을 의미한다. 가계 자산 및 수익구조의 상황을 고려해 임대 유형을 선택, 투자목적 주거용 부동산을 운용하는 임대인에 대한 과도한 규제는 임대주택시장의 공급흐름을 저해할 가능성이 있다. 따라서 관련 규제 및 정책을 수립함에 있어서 임대주택시장 내 임차인의 입장을 고려함과 동시에 가계 자산을 운용해 임대물건을 공급하는 임대인의 입장 또한 고려할 필요가 있다.

본 연구는 투자목적 주거용 부동산의 임대 유형이 자산 및 수익구조측면에서 어떠한 요인에 따라 결정되는지를 분석하고자 하였다. 하지만 가구 기준이 아닌, 개별 투자목적 주거용 부동산 물건 기준으로 임대 유형 선택의 원인을 분석해 임대인이 속한 가구 기준으로 분석을 해내지 못한 분석상의 한계가 있다. 또한 2016년 한 해만을 시간적 분석범위로 설정해 보다 장기적인 시점에서 분석을 해내지 못했다는 점이 한계이다.

〈참고문헌〉

- 김형철, “가계자산 부동산 비중의 문제점 및 정책 제언”, 「부동산 포커스」, 제102권, 한국감정원, 2016.
- 박운태, “자산분위별 가계부채 상환불능위험도 추정 연구”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제1호, 대한부동산학회, 2018.
- 박은혜·정순희, “자산수준별 가계포트폴리오 분석 - 2008년과 2011년의 비교”, 「Financial Planning Review」, 제6권 제4호, 한국FP학회, 2013.

- 박주영·최현자, “시장환경의 변화에 따른 가계포트폴리오 변화유형 및 각 유형별 가계특성 분석 - IMF 경제위기동안의 재무의사결정 유형”, 「한국가정관리학회지」, 제20권 제6호, 한국가정관리학회, 2002.
- 배미경, “가계 포트폴리오 구성 및 영향변수에 대한 연구”, 「소비문화연구」, 제9권 제4호, 한국소비문화학회, 2006.
- 이동주·황종규·권대중, “부동산 투자선호요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제2호, 대한부동산학회, 2017.
- 이상일·이창무, “전세와 보증부월세간 선택요인과 주거수요편차”, 「주택연구」, 제14권 제1호, 한국주택학회, 2006.
- 이창무, “레버리지 위험을 고려한 전월세시장 균형모형”, 「주택연구」, 제20권 제2호, 한국주택학회, 2012a.
- 이철용·윤상하, “베이비붐 세대의 은퇴가 주식 및 부동산시장에 미칠 영향”, LG경제연구원.
- 임미화·정의철, “주택자산이 가구의 금융자산 포트폴리오 선택에 미치는 영향”, 「국토연구」, 제73권, 국토연구원, 2012.
- 전용수·이창석, 「부동산자산관리론」, 형설출판사, 2004.
- 정운영, “우리나라 가계의 자산선택 결정요인에 관한 연구”, 「Financial Planning Review」, 제1권 제1호, 한국FP학회, 2008.
- 최지은·정순희·여윤경, “소비자의 자산계층별 금융자산 포트폴리오”, 「소비자학연구」, 제16권 제1호, 한국소비자학회, 2005.
- 하서진, “주거용 부동산의 임대유형 선택과 자본환원을 결정요인에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문, 2018.
- 하서진·한광호·노승한, “주거용 부동산의 자본환원을 결정요인 연구: 서울 월세 아파트를 중심으로”, 「주택연구」, 제26권 제2호, 한국주택학회, 2018.
- 홍세희, 「이항 및 다항 로지스틱 회귀분석」, 삼영사, 2005.
- Cocco, “Portfolio Choice in the Presence of Housing”, 「Review of Financial Studies」, vol.18, 2004.
- Flavin & Yamashita, “Owner-Occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio”, 「The American Economic Review」, vol.92, 2002.
- 국토교통부, 「주택업무편람」, 2016.
- 통계청 마이크로데이터(<https://mdis.kostat.go.kr>)

〈투고(접수)일자 2018.10.16. 심사(수정)일자 2018.12.16. 게재확정일자 2018.12.25.〉

VAR 모형을 이용한 국내 REITs와 거시경제변수들간 동태적 상관관계분석

이태용* · 김영곤**

A Study on Dynamic Correlations between the Korean Real Estate Investment Trusts and Factors of Macroeconomic Variables Using VAR Model

Lee, Tae Yong · Kim, Young Ghon

목 차

- | | |
|---|---|
| I. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법 | IV. 실증분석
1. 자료의 구성
2. 단위근 검정
3. 공적분 검정
4. Granger 인과검정
5. 충격반응함수와 분산분해 |
| II. 선행연구 검토
1. 선행연구 검토
2. 본 연구의 차별성 | V. 결론
1. 연구결과요약
2. 연구의 시사점과 한계 |
| III. 분석모형 설정
1. 분석모형
2. 적정시차 | |

ABSTRACT

The Purpose of this Study is to analyze the Correlations between REITs and macroeconomic variables in order to increase the accuracy and efficiency of REITs support policy. In this study, VAR model was used, and Unit root test, Johansen cointegration test, Granger causality test, Impulse Response, and Variance Decomposition analysis were used. The results of the Granger causality test show that the Construction Industry production index and the Non-residential building leasing index are the reasons for the unilateral Granger cause in the REITs Stock Index. The result of the Variance Decomposition analysis are as follows: KRW exchange rate, Government bonds(3 years), Construction index returns, Corporate bonds AA-(3 years) Consumer Price Index, Call Rate, and Composite Stock Price Index. As a result, REITs were influenced by Construction Industry production index and Non-residential building leasing index. The results of both analyzes provide a useful indexes for REITs companies, policy makers and investors.

Keywords : Real Estate Investment Trusts, Vector Auto Regressive Model, Granger Causality Test, Impulse Response, Variance Decomposition

* 정희원, 강남대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정(leeei0320@naver.com, 주저자)

** 강남대학교 부동산건설학부 교수(ygkim@kangnam.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 VAR모형을 통하여 국내 REITs와 거시경제변수들간 동학적 상관관계를 실증분석하였다. 연구에 활용한 데이터는 상장리츠의 주가정보를 토대로한 리츠주가지수와 한국은행 경제통계시스템에서 제공하는 거시경제변수(국고채3년 수익률, 회사채 AA- 3년 수익률, 무담보콜금리, 원달러환율, 종합주가지수, 건설업종지수 수익률, 건설업생산지수, 주택매매가격지수, 비주거용건물임대지수, 소비자물가지수, 생산자물가지수)를 활용하였으며, 분석기간은 REITs가 처음 상장된 2002년 1월부터 2018년 3월까지로 하였다. 실증분석 결과 건설업생산지수와 비주거용임대지수가 리츠주가지수의 그랜저인과원인으로 작용하는 것으로 나타났다. 이를 통해 REITs 업계와 관련 정책입안자, 투자자들에게 유용한 지표를 제공하여 REITs에 대한 분석과 투자 시에 유용하게 활용할 수 있을 것으로 예상된다.

주제어 : REITs, 벡터자기회귀모형, 그랜저인과관계, 충격반응함수, 분산분해

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

REITs(Real Estate Investment Trusts)는 주식 발행을 통하여 다수의 투자자로부터 투자자금을 모아서 부동산에 투자·운영하고 여기에서 나온 수익을 투자자에게 돌려주는 회사를 말한다. 자금을 모아 부동산에 투자한다는 점에서 부동산펀드와 유사하다.

1960년대 미국에서 REITs가 처음 도입된 이후로 1980년대까지 미국과 호주 등 일부국가에서만 운영되다가, 1990년대에 생산-상업-금융자본의 통합이 진전되면서 주목을 받게 되었다. 2000년대 이후에는 자본시장과 부동산시장의 통합이 전 세계적인 추세로 발전하면서 부동산유동화 및 증권화의 방편으로 아시아 및 유럽지역에 확산되고 있다.¹⁾

국내에서는 1997년 외환위기 이후 침체된 부동산시장을 안정시키기 위해 부동산 유동화 제도로서 다양한 간접투자제도들을 도입하였고, 그 중 하나가 부동산투자회사제도(REITs)이다.²⁾ 이를 통해 정부는 건설경기를 활성화시키고, 기업은 구조조정을 통해 보유부동산을 처

1) 현정원, “한국리츠의 현황과 특성 및 발전방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 한국항공대학교 대학원, 2016, pp.13

분하고, 개인투자자는 부동산에 간접적으로 투자할 수 있는 기회를 얻게 되었다.

그러나 REITs는 도입 이후 지속적인 부진을 면치 못하고 있다. REITs 하나당 규모가 미국 대비 1/30, 일본 대비 1/15 정도로 상당히 영세하고,³⁾ 국내 간접투자시장인 부동산펀드와 비교해도 규모면에서 2배가량 차이를 보인다.⁴⁾ 국토교통부에서도 부진한 REITs를 활성화하기 위해 다양한 방안을 제시하고 있지만 큰 효과를 보지 못하고 있다.⁵⁾

REITs가 활성화 방안에도 불구하고 부진한 이유는 여러 가지가 있겠지만, 본질적으로는 주식시장, 건설경기, 부동산경기 등에 복잡하게 얽혀있는 REITs의 특성을 제대로 파악하지 못했기 때문이라고 판단된다. 그중에서도 REITs의 정책과 투자의 지침이 될 수 있는 각종 거시변수들과의 상관관계는 그동안 여러 연구들이 선행되었지만 분석표본이 적거나 개별리츠 혹은 소수의 리츠만을 대상으로 하는 등 연구의 한계점을 가지고 있다.

따라서 본 연구는 선행연구가 갖는 한계점을 보완하고, REITs가 어떤 거시경제변수에 의해 영향을 받는지 규명하는 것을 연구의 목적으로 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 시간적 범위는 REITs가 처음으로 주식시장에 상장된 2002년 1월부터 2018년 3월까지 총 195개월의 기간으로 한정한다. REITs는 데이터의 확보 등을 고려하여 상장리츠만을 분석대상으로 한정하였다.

연구방법은 거시경제변수가 REITs 시장에 영향을 미치는지에 대한 여부를 파악하기 위해 예측 및 내생변수의 변화에 따른 효과분석 등에 주로 활용되는 벡터자기회귀모형(VAR)을 활용하였으며, 단위근 검정(Unit Root Test), 그랜저인과검정(Granger Causality Test), 충격반응 함수(Impulse Response), 분산분해(Variance Decomposition)의 분석기법을 활용하였다.

연구의 종속변수인 상장리츠주가는 Koscom에서 제공하는 데이터를 활용했으며, 독립변수인 거시경제변수들은 한국은행 통계정보시스템을 통하여 수집하였다. 분석도구는 기초통계 분석을 위한 R 3.3.0과 VAR모형을 연구하기 위한 EViews 8.0을 활용하였다.

2) 강민석·윤용건·권대중, “부동산투자회사(REITs)의 투자 활성화 방안에 관한 연구(일반 투자자의 투자 의식을 중심으로)”, 「대한부동산학회지」, 제32호, 대한부동산학회, 2011, pp.78.

3) 국토교통부, “리츠사업다각화 및 공모활성화 방안 연구”, 2015, pp.1~11.

4) 국토교통부, 건설산업연구원에 따르면 2017년 기준 REITs의 자산규모는 31조 8000억원으로 2006년 3조 3000억원 규모에서 10년 사이 10배 가까이 성장했다. 부동산펀드는 그 2배 수준인 61조 4000억원으로 나타났다.

5) 서기열·김대훈 기자, “커피 한잔 값으로 빌딩 투자...정부, 공모리츠 규제 풀어 시장 키운다”, 한국경제 부동산, 2018년 7월 13일 A10면, 확정급여형 퇴직연금도 REITs에 투자할 수 있게 하고, 상장예비심사 면제, 우선주 발행 허용, 신용평가제 도입 등 다양한 활성화 방안을 제시하고 있다.

II. 선행연구 검토

1. 선행연구 검토

REITs와 거시경제변수간의 동학적 관계를 연구한 선행연구는 REITs의 선정에 따라 다양한 양상을 보인다. REITs 초창기인 2000년대 초반에는 주로 기업구조조정리츠(CR-REITs)와 거시경제변수간의 관계를 다룬 연구가 많았으며, 최근에 들어서는 자료가 일정부분 축적되어 위탁관리리츠까지 확장된 모습을 보인다.

김범석(2007)⁶⁾은 VAR모형을 활용하여 기업구조조정리츠(교보-메리츠, 코크렙1호)와 종합주가지수, 건설업종지수 간의 상관관계를 분석하였다. 그 결과, 교보-메리츠는 과거의 종합주가지수와 건설업종지수, 코크렙1호는 과거의 코크렙1호, 종합주가지수, 건설업종지수에 영향을 받는 것으로 나타났다.

송은원(2008)⁷⁾은 VAR모형을 활용하여 2003년 1월부터 2007년 12월까지의 월별 상장리츠수익률과 건설주총액, 지가변동률, 주택매매가격, 오피스빌딩 공실률/임대료, 소비자물가상승률, 생산자물가상승률, 회사채(3년), 무담보콜금리, 종합주가지수 간의 상관관계를 분석하였다. 그 결과, 리츠수익률이 과거의 무담보콜금리, 오피스공실률, 소비자물가상승률, 주택매매가격변동률에 영향을 받는 것으로 나타났다.

김봉수(2009)⁸⁾는 VAR모형을 활용하여 2006년 6월 15일부터 2008년 8월 1일까지의 일별 개별리츠주가(코크렙3·7·8호, 맥쿼리센트럴, 유레스메리츠)와 종합주가지수, 건설업종지수, 원달러환율, 국채(3년) 간의 상관관계를 분석하였다. 그 결과, 개별종목별로 과거의 원달러환율, 건설업종지수, 국채(3년)에 영향을 받는 것으로 나타났다.

김봉수(2009)⁹⁾는 VAR모형을 활용하여 2006년 6월 15일부터 2008년 8월 1일까지의 일별 리츠 주가를 토대로 총 3개의 포트폴리오를 구성하여 종합주가지수, 건설업종지수, 원달러환율, 회사채(3년) 간의 관계를 분석하였다. 그 결과, 전체종목포트폴리오서는 과거의 정보와 원달러환율, 나머지 두 개의 포트폴리오에는 과거의 정보만이 영향을 미치는 것으로 나타났다.

6) 김범석, “리츠(REITs)와 주식시장의 상관관계에 대한 연구 :코크렙 1호 CR리츠 & 교보-메리츠 CR리츠”, 「한국재무학회 학술대회」, 한국재무학회, 2007, pp.555~576.

7) 송은원, “VAR모형을 이용한 REITs 收益率 豫測에 관한 연구 :수익 및 위험특성 분석”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2008.

8) 김봉수, “VAR 모형을 이용한 리츠 주가 수익률 영향요인 연구”, 「경영교육연구」, 제53권, 한국경영교육학회, 2009, pp.349~372.

9) 김봉수, “한국 증권시장의 리츠 주가 영향요인에 관한 실증연구”, 박사학위논문, 상지대학교 대학원, 2009.

김범석(2009)¹⁰⁾은 VEC모형을 활용하여 2002년 8월 20일부터 2009년 1월 30일까지의 일별 CR리츠(코크렙1·3호, 리얼티코리아, 교보-메리츠, 맥쿼리센트럴)주가와 종합주가지수, 건설업종지수, 회사채(3년)를 토대로 CR리츠와 주식/채권시장 간의 상관관계를 분석하였다. 그 결과, CR리츠는 주식시장, 채권시장과의 상관관계가 낮은 것으로 나타났다.

이치주·이강(2010)¹¹⁾은 VAR, VEC모형을 활용하여 2003년 1월부터 2009년 12월까지의 월별 리츠종합주가(교보-메리츠, 코크렙1·2호, 리얼티코리아, 유레스메리츠)와 건설코스피지수, 주택매매가격지수, 오피스임대지수, 건축허가면적, 건축착공면적 간의 관계를 분석하였다. 그 결과, 리츠는 과거의 건설코스피지수, 주택매매가격지수에 영향을 받는 것으로 나타났다.

장용삼(2010)¹²⁾은 VEC모형을 활용하여 2004년 1월부터 2007년 12월까지의 일별 종합 리츠수익률(국내 4개)과 종합주가지수, 소·중·대형주가지수, 소형가치·성장주, 국채(3년), 회사채(3년)간의 관계를 분석하였다. 그 결과, 중형주, 소형주, 소형가치주가 리츠수익률에 강한 저인과원인으로 작용하였다.

최차순(2010)¹³⁾은 VAR모형을 활용하여 2002년 1월부터 2010년 3월까지의 월별 리츠 수익률과 건설수주총액, 산업생산변화율, 소비자물가, 종합주가지수, 소형주가지수, 건설주가, 총유동성, 회사채(3년), 무담보콜금리, 원달러환율 간의 관계를 분석하였다. 그 결과, 리츠수익률은 무담보콜금리, 건설주가, 원달러환율과 쌍방향 인과관계가 있는 것으로 나타났다.

김봉수·한경수(2010)¹⁴⁾는 VAR모형을 활용하여 2006년 6월 15일부터 2008년 8월 1일까지의 일별 리츠주가(리츠전체, 위탁리츠, CR리츠)와 종합주가지수, 건설업종지수, 원달러환율, 회사채(3년)간의 관계를 분석하였다. 그 결과, 전체리츠주가에서 자신의 과거 정보와 원달러환율이, 나머지 두 주가에서는 자신의 과거 정보만이 영향을 미치는 것으로 나타났다.

지성국(2012)¹⁵⁾은 VAR모형을 활용하여 2002년 1월부터 2010년 10월까지의 월별 개별 리츠주가(교보-메리츠, 코크렙1·3·7호, 리얼티코리아, 유레스메리츠, 맥쿼리센트럴)와 소비자물가지수, 종합주가지수, 원달러환율, 산업생산지수, 전국주택가격지수 간의 상관관계를 분석

10) 김범석, "The Relationship Between REITs and Financial Markets: Evidence from Korean CR-REITs", 「부동산연구」, 제19권, 한국부동산연구원, 2009, pp.313~338.

11) 이치주·이강, "리츠와 건설경기, 부동산경기, 주식시장과의 관계 분석", 「한국건설관리학회 논문집」, 제11권, 한국건설관리학회, 2010, pp.41~52.

12) 장용삼, "벡터오차수정모형을 이용한 REITs와 금융자산과의 실증연구", 「주거환경」, 제8권, 한국주거환경학회, 2010, pp.227~239.

13) 최차순, "REITs 수익률 변동요인에 관한 연구", 「감정평가학논집」, 제9권, 한국감정평가학회, 2010, pp.53~67.

14) 김봉수·한경수, "부동산투자신탁(REITs) 유형별 주가 영향 요인에 관한 실증연구", 「기업경영연구」, 제33권, 한국기업경영학회, 2010, pp.41~62.

15) 지성국, "부동산 간접투자 REITs 총수익률과 거시경제변수와의 상관관계에 관한 실증분석", 박사학위논문, 영산대학교 대학원, 2012.

하였다. 그 결과, 개별리츠의 수익률에 영향을 미치는 요인들을 파악하였다.

조성홍·김영곤(2012)¹⁶⁾은 2002년 1월부터 2010년 6월까지의 월별 리츠수익률과 종합주가지수, 회사채(3년), 국채(3년), 원달러환율, 상업지역 지가지수변동률간의 관계를 분석하였다. 그 결과, 리츠의 청산배당과 원달러환율이 리츠수익률에 영향을 주는 것으로 나타났다.

김주일(2015)¹⁷⁾은 VAR모형을 활용하여 2011년 3월 10일부터 2013년 12월 31일까지의 일별 종합리츠지수(코크렙8·15호, 이코리아)와 종합주가지수, 국채(3년), 회사채(3년), 원달러환율 간의 관계를 분석하였다. 그 결과, 과거의 국채(3년), 회사채(3년)는 리츠수익률에 영향을 주는 것으로 나타났다.

2. 본 연구의 차별성

본 연구의 차별성은 다음과 같다. 첫째, 국내 REITs를 대상으로 하는 선행연구는 분석기간이 짧다는 점에서 충분한 표본을 확보하지 못했다. 본 연구에서는 이점을 보완하여 2002년 1월부터 2018년 3월까지 최장기간을 분석기간으로 하였다.

둘째, 선행연구에서는 REITs 초창기 소수의 기업구조조정리츠(CR-REITs)를 대상으로 하는 연구가 대부분이었다. 본 연구에서는 배임·횡령 등의 문제가 발생했던 두개의 리츠를 제외한 총 17개의 리츠를 대상으로 분석을 실시하여 가장 많은 REITs를 대상으로 하였다.

셋째, 선행연구에서 사용되었던 거시경제변수는 부족을 한계점으로 삼았었다. 본 연구에서는 선행연구의 거시경제변수는 물론이며, 그 이외에 비주거용건물임대지수, 건설업생산지수, 생산자물가지수 등을 포함하여 거시경제변수의 폭을 확장하였다.

Ⅲ. 분석모형 설정

1. 분석모형

분석 모형은 VAR모형(자기회귀모형: Vector Auto Regressive)을 채택하였다.¹⁸⁾ VAR모

16) 조성홍·김영곤, “부동산투자회사(REITs)의 수익률에 관한 요인 분석”, 「기업경영연구」, 제43권, 한국기업경영학회, 2012, pp.167~192.

17) 김주일, “국내 시장지수와 REITs 간 상호연관성에 관한 연구”, 「전문경영인연구」, 제18권, 한국전문경영인학회, 2015, pp.123~139.

18) 예측 및 내생변수의 변화에 따른 효과분석 등에 주로 활용되며, 공적분 여부에 따라 VAR나 VEC모

형은 서로 인과관계가 있는 변수들의 현재 관측치를 종속변수로 하고, 이들 변수들의 과거 관측치를 설명변수로 구성된 선형 회귀방정식을 통해 시계열의 확률과정을 추정하는 방법이다.

VAR 모형의 내생변수의 벡터는 자신과 다른 변수의 시차값(lagged value)의 선형함수로 표현한다. VAR모형은 단변량 자기회귀모형을 다변량 버전으로 확장시킨 모형으로, 간단한 구조를 가정함에도 불구하고 단변량 자기회귀모형보다 신축적으로 대상변수들의 자기상관구조를 모형화할 수 있는 장점이 있다.¹⁹⁾

$$X_t = \sum_{i=1}^p A_i X_{t-1} + \mu_t \quad (1)$$

여기서 A_i 는 계수행렬이고 μ_t 는 평균이 0이고 분산공분산행렬이 Σ 인 정규분포를 한다고 가정한다. 변수사이에 존재하는 인과관계는 Granger(1969)에 의해 정의된 인과관계의 개념을 바탕으로 식 (2)의 귀무가설에 대해 자기회귀계수행렬 A_i 의 원소들에 대해 검정함으로써 파악한다.²⁰⁾

$$H_0 : a_{ij,1} = \dots = a_{ij,p} = 0 \quad (2)$$

만일 귀무가설이 기각되면 j변수는 I변수에 대해 Granger 인과관계 검정방법은 식 (1)에서 X_t 가 안정적인 시계열일 경우 가능한 방법이다. 위 식 (1)을 차분변환하면 다음과 같다.²¹⁾

$$\Delta X_t = \sum_{i=1}^{p-1} T_i \Delta X_{t-1} - \pi X_{t-p} + \mu_t \quad (3)$$

$$\Delta X_t = X_t - X_{t-1}$$

여기서 $T_i = -I_2 + A_1 + \dots + A_i (i=1,2,\dots,p-1)$, $\pi = I_2 - A_1 - \dots - A_{p-1}$, I_2 는 2x2 항등행렬

π 가 변수사이에 존재하는 장기적인 균형관계에 대한 정보를 포함하는데, 공적분 검정은 π 의 위수가 2보다 작은 r인 경우 변수들 간에 장기적으로 안정적인 균형관계가 있다고 하고 이를 공적분 관계라 한다. 공적분은 보통 요한슨 검정(Johansen Cointegration Test)을 통해 확인한다.

형 등을 채택할 수 있다. 본 연구에서는 요한슨 검정 결과, 공적분이 존재하지 않는 안정적인 균형관계로 나타나 VAR모형을 채택하였다.

19) 정동빈, 「시계열 애널리스트를 위한 Eviews솔루션」, 황소걸음아카데미, 2015, pp.279~294.

20) 김경민, “서울아파트시장과 거시경제변수 요인들간 동학적 상관관계 분석”, 「부동산학보」, 제73권, 한국부동산학회, 2018, pp.121.

21) 상계논문, pp.121.

이후에는 충격반응분석을 통해 변수들 간의 파급효과를 구할 수 있다. 충격반응분석은 모형의 추정결과를 분석하는데 많이 사용하는 방법으로 모형 내의 어떤 변수에 대하여 일정한 크기의 충격이 가해질 때 모형의 모든 변수들이 시간의 흐름에 따라서 어떻게 반응하는지 살펴볼 수 있다.²²⁾

$$\Phi = \phi_{ij,s} = \sum_{k=1}^s \phi_{s-k} A_{k,s} = 1, 2, \dots \quad (4)$$

여기서 $\Phi = I_2$ 이며, $k > p$ 인 경우 $A_k = 0$, $\phi_{ij,s}$ 는 Φ 는 i 번째 행과 j 번째 열의 원소로 j 번째 변수의 t 시점에서의 충격에 대한 i 번째 변수의 s 시점의 반응

분산분해는 시계열의 동학적 특성을 설명하는 다른 방법이다. 충격반응이 충격에 대해 내생변수의 반응을 시차적으로 나타낸 것에 반해 분산분해는 충격요인들이 내생변수의 변동에 미치는 상대적 기여도를 나타낸다. 충격반응함수는 VAR모형에 있는 변수들에 대한 내생변수의 충격효과를 추적하는 반면 분산분해는 모형에 있는 내생변수에 대한 충격 속에서 내생변수의 변화를 분해하는 것이다.²³⁾

2. 적정시차

$$AIC = \ln \left| \hat{\Omega}_p \right| + \frac{2(np+1)}{T-P} \quad (1)$$

$$SC = \ln \left| \hat{\Omega}_p \right| + \frac{(np+1)\ln(T-p)}{T-P} \quad (2)$$

여기서 $\left| \hat{\Omega}_p \right|$ 은 VAR(p) 모형을 가정하고 구한 오차항벡터의 공분산행렬, T 는 유효 표본관측치의 수

VAR 모형을 활용하기 위해서는 적정시차(Time Lag)를 결정해야 한다. 적정시차는 방법

22) 송일호·정우수, 「계량경제실증분석」, 삼영사, 2002, pp.296.

23) 김경민, “서울아파트시장과 거시경제변수 요인들간 동학적 상관관계 분석”, 「부동산학보」, 제73권, 한국부동산학회, 2018, pp.121.

은 주로 정보기준인 AIC(Akaike's Information Criterion)와 SC(Schwarz Criterion)를 이용하여 판별한다.

자료를 토대로 적정시차를 산출해본 결과, AIC는 시차 8, SC는 시차 1로 나타났다. 보통은 두 기준 중에서 작은 시차를 가진 시차를 택하게 되고, AIC는 SC보다 시차를 불필요하게 과대식별하는 경향이 있기 때문에 SC에 따라 시차 1을 적정시차로 선택하였다.

〈표 1〉 시차 선택

시차	AIC	SC
1	33.27406	35.97952
2	32.76112	37.96394
3	32.60698	40.30715
4	32.63032	42.82784
5	32.52847	45.22334
6	32.33301	47.52523
7	32.21610	49.90568
8	31.91553	52.10246

IV. 실증분석

1. 자료의 구성

실증분석에는 2002년 1월부터 2018년 3월까지의 월별자료를 사용하였다. 표본의 정확성을 높이기 위해 기간이 월 단위로 수집되지 않거나 자료의 축적이 분석기간에 못 미치는 변수는 제외하였고, 제외된 변수는 분석을 위해 수집할 수 있는 유사한 유형의 변수로 대체·수집하였다.

종속변수는 Koscom에서 제공하는 총 17개²⁴⁾의 상장리츠 주가를 가공한 월별 리츠주가 지수(RI)를 활용하였다.²⁵⁾ 주가지수는 종합주가지수, 건설업주가지수와의 분석을 위해 시가

24) 총 19개의 상장리츠 중에서 배임·횡령 등의 문제가 발생하여 주가의 왜곡이 나타난 2개의 리츠(다산리츠, 에프지엔리츠)는 제외하고 총 17개 리츠의 주가정보를 활용하였다.

25) 수익률이 아닌 주가를 활용한 이유는 REITs는 운영수익률 이외에도 배당·청산수익률을 고려해야 하지만 청산여부와 종류(기업구조조정리츠, 위탁관리리츠, 자기관리리츠)가 다른 REITs를 같이 분석하여 일관성을 가지기 어렵기 때문이다.

총액방식을 채택하였다.

거시경제변수는 선행연구에서 가장 많이 영향을 미치는 변수인 원달러환율(ER), 건설업종 지수 수익률(CISIR), 무담보콜금리(CR), 주택매매가격지수(HSPI), 국채(3년) 수익률(GB), 종합주가지수(CSPI), 소비자물가지수(CPI), 회사채 AA-(3년) 수익률(CB)을 채택하였다.²⁶⁾ 이외에도 선행연구와의 차별성을 위한 생산자물가지수(PPI), 비주거용건물임대지수(NRBLI)²⁷⁾, 건설업생산지수(CIPI)를 추가·활용하였다.(〈표 2〉 참조)

〈표 2〉 변수 설정

구분	변수명	영문명	단위	출처
종속변수	리츠주가지수	RI	2002.1=100	Koscom
독립변수	국고채(3년) 수익률	GB	%	한국은행 경제통계시스템
	회사채(3년) 수익률	CB		
	무담보 콜금리	CR		
	건설업종지수 수익률	CISIR		
	종합주가지수	CSPI	1980=100	
	원달러환율	ER	원	
	소비자물가지수	CPI	2015=100	
	생산자물가지수	PPI		
	비주거용건물임대지수	NRBLI		
	건설업생산지수	CIPI		
주택매매가격지수	HSPI			

〈표 3〉 기초통계량

	RI	GB	CB	ER	CISIR	CPI	PPI	CSPI	NRBLI	CIPI	CR	HSPI
Mean	373.29	3.66	4.37	1114.2	1.517	89.01	95.61	1602	97.47	2.91	2.99	85.05
Median	252.87	3.74	4.48	1125.3	1.1	90.16	98.48	1825.5	99.81	2.9	3.08	86.21
Min	99.61	1.21	1.64	915.9	0.5	69.9	77.38	535.7	84.15	-19.7	1.23	58.34
Max	993.64	6.47	8.56	1462	4.5	104.26	108.97	2566.5	105.82	25.4	5.22	103.28
sd	241.9	1.32	1.58	104.21	0.93	10.43	9.4	523.88	6.54	8.72	1.16	12.22
var	58518	1.76	2.50	10861	0.87	108.91	88.42	27446	42.85	76.21	1.35	149.44

26) 선행연구에서는 원달러환율(ER) > 건설업종지수 수익률(CISIR) > 무담보콜금리(CR) = 주택매매가격 지수(HSPI) = 국채(3년) 수익률(GB) > 종합주가지수(CSPI) = 소비자물가지수(CPI) 순으로 나타났다.

27) 비주거용건물임대지수는 생산자물가지수의 하위종목으로, 주거용 건물을 제외한 비주거용 건물의 임대료를 토대로 산출한 지수를 뜻한다. 본래는 오피스 등 상가건물의 임대정보를 담은 데이터를 활용하여야 하지만, 국내 오피스 데이터의 축적이 분석기간에 비해 짧기 때문에 대체하였다.

2. 단위근 검정

시계열 분석은 시계열 자료의 안정성 검정이 요구된다. 시계열 자료의 안정성을 검정하기 위한 방법으로는 ADF(Augmented Dickey-Fuller)와 PP(Phillips Perron)방식이 주로 활용된다. 본 연구에서는 두 가지 방식을 같이 사용하였다.

〈표 4〉 단위근 검정

구분	원시계열		1차 차분 시계열	
	ADF	PP	ADF	PP
RI	-1.183	-1.225	-12.425***	-95.868***
GB	-1.663	-1.631	-15.364***	-77.001***
CB	-1.758	-1.640	-10.923***	-69.503***
CR	-1.706	-1.294	-16.936***	-23.544***
ER	-2.707	-2.735	-11.950***	-58.729***
CSPI	-13.870	-13.888	-13.229***	-52.536***
CISIR	-1.821	-1.932	-14.392***	-58.938***
CPI	-2.210	-1.955	-10.234***	-42.852***
PPI	-1.682	-1.788	-10.433***	-62.531***
CIPI	-3.380**	-7.794***		
NRBLI	-3.896***	-3.506***		
HSPI	-1.425	-2.139	-10.907***	-17.308***

주) *10% **5% ***1% 수준에서 유의

〈표 4〉 단위근 검정 결과, 원시계열 자료에서는 건설업생산지수(CIPI), 비주거용건물임대지수(NRBLI)를 제외하고는 5% 유의수준에서 귀무가설이 기각되지 않아 단위근이 존재하는 불안정적인 시계열로 나타났다. 단위근이 존재하는 변수들은 1차 차분을 통해 재검정하였으며, 그 결과 모두 단위근이 존재하지 않는 안정적인 시계열로 확인되었다. 원시계열에서 단위근이 존재하지 않는 건설업생산지수(CIPI)와 비주거용건물임대지수(NRBLI)는 변환없이 그대로 활용하였다.

3. 공적분 검정

공적분이 존재한다는 것은 개별시계열이 불안정하여 단위근이 존재하여도 누적되어 변수들 간 안정적인 시계열을 생성하는 선형결합이 존재한다는 것을 의미한다.²⁸⁾ 만일 비정상적

인 시계열들 간에 공적분 관계가 존재하면 VEC모형을, 공적분 관계가 존재하지 않으면 VAR 모형을 채택하여 분석할 수 있다. 본 연구의 자료를 토대로 요한슨 검정을 실시해본 결과, 공적분이 존재하지 않는 안정적인 균형관계로 나타나 연구모형을 VAR모형으로 채택하였다.

〈표 5〉 요한슨 검정

Hypothesized No. of CE(s)	Trace		Maximum Eigenvalue	
	Eigen value	Trace Statistic	Eigen value	Trace Statistic
None	0.452	623.089	0.452	113.726
At Most 1	0.411	509.363	0.411	100.054
At Most 2	0.352	409.309	0.352	81.900
At Most 3	0.325	327.409	0.325	74.410
At Most 4	0.291	252.999	0.291	64.962
At Most 5	0.223	188.037	0.223	47.683
At Most 6	0.199	140.354	0.199	41.908
At Most 7	0.156	98.446	0.156	32.011
At Most 8	0.135	66.435	0.135	27.387
At Most 9	0.090	39.049	0.090	17.877
At Most 10	0.073	21.172	0.073	14.260
At Most 11	0.036	6.912	0.036	6.912

주) *10% **5% ***1% 수준에서 유의

4. Granger인과검정

〈표 6〉은 Granger인과 검정 결과로 유의수준 10% 이내에서 유의한 결과를 가지는 변수들을 살펴보았다. 먼저 건설업생산지수(CIPI)는 유의수준 10% 이내에서 리츠주가지수(RI)의 그랜저인과원인으로 작용하였다. 반면에 리츠주가지수(RI)는 건설업생산지수(CIPI)의 그랜저인과원인으로 작용하지 않아 인과방향이 편방향임을 알 수 있다.

회사채(3년)수익률(CB), 무담보콜금리(CR)는 리츠주가지수(RI)의 그랜저인과원인으로 작용하지 않았으나, 반대로 리츠주가지수(RI)는 각각 유의수준 5%, 10% 이내에서 회사채(3년) 수익률(CB), 무담보콜금리(CR)의 그랜저인과원인으로 작용하여 인과방향이 편방향임을 알 수 있다.

비주거용건물임대지수(NRBLI)는 유의수준 5% 이내에서 리츠주가지수(RI)의 그랜저인과원인으로 작용하였다. 반면에 리츠주가지수(RI)의 비주거용건물임대지수(NRBLI)의 그랜저인

28) 송일호·정우수, 「계량경제실증분석」, 삼영사, 2002, pp.296.

과원인으로 작용하지 않아 인과방향이 편방향임을 알 수 있다.

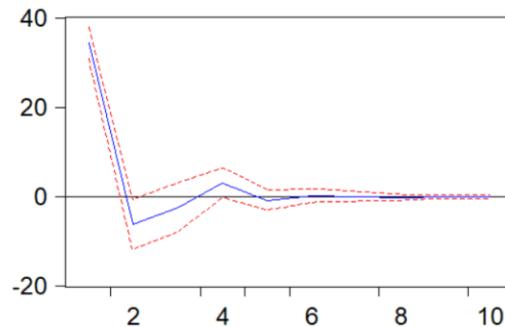
〈표 6〉 Granger인과검정

인과방향	F-Statistic	인과방향	F-Statistic
RI ⇒ CIPI	0.08439	CSPI ⇒ RI	2.14283
CIPI ⇒ RI	2.99785*	RI ⇒ ER	2.66521
RI ⇒ CB	9.20306**	ER ⇒ RI	1.04392
CB ⇒ RI	0.76913	RI ⇒ GB	1.43822
RI ⇒ CISIR	2.16425	GB ⇒ RI	0.92894
CISIR ⇒ RI	1.0803	RI ⇒ HSPI	0.2256
RI ⇒ CPI	0.00106	HSPI ⇒ RI	0.09406
CPI ⇒ RI	0.71867	RI ⇒ PPI	0.1924
RI ⇒ CR	3.4494*	PPI ⇒ RI	0.36205
CR ⇒ RI	0.19828	RI ⇒ NRBLI	0.93159
RI ⇒ CSPI	0.25235	NRBLI ⇒ RI	4.92429**

주) *10% **5% ***1% 수준에서 유의

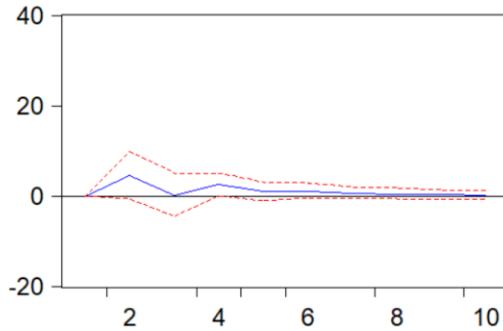
5. 충격반응함수와 분산분해

1) 충격반응함수



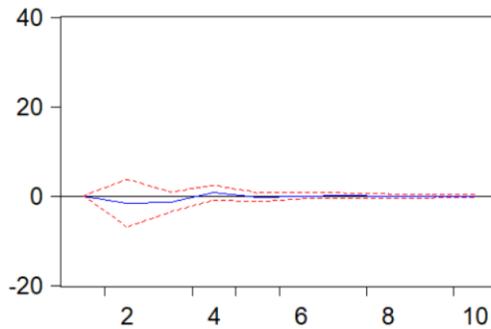
[그림 1] RI의 충격반응함수

[그림 1]은 리츠주가지수(RI)와 리츠주가지수(RI) 자신 간의 충격반응함수이다. 충격의 형태는 2기까지는 양의 충격을 미치다가 4기까지 음의 충격을 미치고, 다시 5기까지 양의 충격을 미치다 점차 0으로 수렴(안정화)하는 것으로 나타났다.



[그림 2] RI와 CIPI의 충격반응함수

[그림 2]는 건설업생산지수(CIPI)의 충격에 대한 리츠주가지수(RI)의 반응함수이다. 충격의 형태는 3기까지 양의 충격을 미치다가 사라지고, 다시 4.5기까지 양의 충격을 미치다가 점차 0으로 수렴(안정화)하는 것으로 나타났다.



[그림 3] RI와 NRBLI의 충격반응함수

[그림 3]은 비주거용건물임대지수(NRBLI)의 충격에 대한 리츠주가지수(RI)의 반응함수이다. 충격의 형태는 3기까지는 음의 충격을 미치다가, 4기에 들어서는 양의 충격을 미치고 점차 0으로 수렴(안정화)하는 것으로 나타났다.

2) 분산분해

<표 7>은 10기간 동안의 리츠주가지수(RI)와 그랜저인과원인으로 작용하는 두 변수 건설업생산지수(CIPI), 비주거용건물임대지수(NRBLI) 간 분산분해 분석결과이다. 리츠주가지수(RI)에 대한 영향력은 10기간동안 리츠주가지수 자기자신이 가장 큰 영향을 미치고 있다. 리츠주가지수(RI)를 제외하고는 비주거용건물임대지수(NRBLI)가 2~3기간동안 0.7523~1.8769%로 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났고, 4~10기간에 들어서는 건설업생산지수(CIPI)가

2.145~2.2659%로 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 7〉 분산분해

Period	RI		
	RI	CIPI	NRBLI
1	100.0000	0.0000	0.0000
2	98.9642	0.2835	0.7523
3	96.3038	1.8193	1.8769
4	95.9578	2.1450	1.8972
5	95.8970	2.1583	1.9447
6	95.8192	2.2373	1.9435
7	95.7943	2.2626	1.9431
8	95.7930	2.2629	1.9441
9	95.7912	2.2646	1.9442
10	95.7899	2.2659	1.9441

V. 결 론

1. 연구결과요약

본 연구는 어떤 거시경제변수가 리츠주가지수(RI)에 영향을 미치는지를 분석하는 연구로, VAR모형을 적용하고 공적분 검정(요한슨 검정), 단위근 검정(ADP, PP), Granger인과검정, 충격반응함수, 분산분해를 통하여 실증분석하였다.

원시계열 자료에서 건설업생산지수(CIPI)와 비주거용건물임대지수(NRBLI)를 제외하고는 단위근을 갖는 불안정한 시계열이기 때문에 차분변환하여 활용하였다. 적정시차는 AIC와 SC 중에 작은 값을 갖는 SC 1시차를 선택하였으며, 선택한 시차를 토대로 리츠주가지수(RI)와 거시경제변수를 Granger인과검정하였다.

Granger 인과검정 결과, 건설업생산지수(CIPI)는 유의수준 10% 이내에서 편방향 그랜저 인과원인으로 작용하는 것으로 나타났다. 비주거용건물임대지수(NRBLI)는 유의수준 5% 이내에서 리츠주가지수(RI)에 편방향 그랜저인과원인으로 작용하는 것으로 나타났다.

충격반응함수 분석결과, 비주거용건물임대지수(NRBLI)에 대한 리츠주가지수(RI)의 충격은 3기까지는 음의 충격을 미쳤고, 4기에 들어서는 양의 충격을 미치다가 점차 0으로 수렴

(안정화)하는 것으로 나타났다. 건설업생산지수(CIP)에 대한 리츠주가지수(RI)의 충격은 3기 까지 양의 충격을 미치다가 사라지고, 다시 4.5기까지 양의 충격을 미치다가 점차 0으로 수렴(안정화)하는 것으로 나타났다.

분산분해 결과, 리츠주가지수(RI)에는 자기자신이 가장 큰 영향력을 미치며, 그 이외에는 2~3기간 동안에는 비주거용건물임대지수(NRBLI)가, 4~10기간 동안에는 건설업생산지수(CIP)가 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

2. 연구의 시사점과 한계

본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, REITs는 건설업생산지수에 영향을 받는 것으로 나타났다. 이는 주식·채권과 상관관계가 낮다는 김범석(2009)의 연구와 일맥상통하지만, 김봉수(2009), 최차순(2010), 김주일(2015)의 채권과 주식 변수에 영향을 받는다는 연구와 상반된 결과이다. 이는 부동산을 운영하여 수익을 내야하는 REITs의 성격상 부동산시장의 상황(건설기성액)이 중요하게 작용하는 것으로 판단된다.

둘째, REITs는 비주거용건물임대지수에 영향을 받는 것으로 나타났다. 이는 부동산시장의 변수 중 주택매매가격지수에 영향을 받는다는 송은원(2008), 이치주·이강(2010)의 연구와 상반된 결과이다. 이와 같은 결과는 과거 REITs의 대부분이 오피스 등 비주거용건물에 밀집되었기 때문에²⁹⁾ REITs의 주요투자대상과 밀접하다고 판단된다.

위의 두 시사점은 REITs 업계와 관련 정책입안자, 투자자들에게 유용한 지표를 제공하여 REITs에 대한 분석과 투자 시에 유용하게 활용할 수 있을 것으로 예상된다.

본 연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 상장리츠만을 분석대상으로 하였다. 상장리츠 자산 규모는 비상장리츠의 약 25분의 1 수준으로, 전체 REITs 시장을 두고 본다면 작은 일부분에 불과하다. 따라서 전체 REITs 시장에 대한 분석이라고 하기에는 대표성이 떨어진다. 추후 비상장리츠 정보에 대한 접근성이 개선된다면 분석할 수 있을 것으로 예상된다.

둘째, 본 연구에서는 REITs를 유형별로 나눴을 때 분석기간이 다르고 시계열이 단절되는 문제가 발생한다는 점을 들어 하나의 주가지수로 통합하였다. 추후 단절된 시계열을 분석할 수 있는 다른 분석방법을 적용하거나 데이터가 충분히 축적된다면 유형별로도 나누어 분석해볼 수 있으며, 나아가 투자·관리부동산의 지역, 규모별로도 세분화할 수 있을 것으로 예상된다.

셋째, 더 많은 분석표본이 필요하다. 부동산투자회사법이 시행되어 리츠가 운영된지 약 17년이라는 시간이 지났지만 시계열 분석을 진행하기에는 아직도 데이터가 부족한 실정이다.

29) 여수진·유상철·신동훈, “리츠 수익률의 결정요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제38호, 대한부동산학회, 2014, pp.193.

거시경제변수 역시 데이터마다 수집기간이 다르고 주기(월, 분기, 연별 등) 역시 다르기 때문에 대안으로 비슷한 데이터를 채택하는 문제점이 발생하였다. 추후 데이터가 충분히 축적된다면 변수의 선택을 보완하여 분석의 신뢰를 높일 수 있을 것으로 예상된다.

〈참고문헌〉

- 지성국, “부동산 간접투자 REITs 총수익률과 거시경제변수와의 상관관계에 관한 실증분석”, 박사학위논문, 영산대학교 대학원, 2012.
- 김봉수, “한국 증권시장의 리츠 주가 영향요인에 관한 실증연구”, 박사학위논문, 상지대학교 대학원, 2009.
- 송은원, “VAR模型을 이용한 REITs 收益率 豫測에 관한 연구 : 수익 및 위험특성 분석”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2008.
- 강민석·윤용건·권대중, “부동산투자회사(REITs)의 투자 활성화 방안에 관한 연구(일반 투자자의 투자인식을 중심으로)”, 「대한부동산학회지」, 제32호, pp.75~106, 대한부동산학회, 2011.
- 김주일, “국내 시장지수와 REITs 간 상호연관성에 관한 연구”, 「전문경영인연구」, 제18권, pp.123~139, 한국전문경영인학회, 2015.
- 김범석, “리츠(REITs)와 주식시장의 상관관계에 대한 연구 : 코크랩 1호 CR리츠 & 교보-메리츠 CR리츠”, 「한국재무학회 학술대회」, pp.555~576, 한국재무학회, 2007.
- 여수진·유상철·신동훈, “리츠 수익률의 결정요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제38호, pp.183~208, 대한부동산학회, 2014.
- 이치주·이강, “리츠와 건설경기, 부동산경기, 주식시장과의 관계 분석”, 「한국건설관리학회 논문집」, 제11권, pp.41~52, 한국건설관리학회, 2010.
- 장용삼, “벡터오차수정모형을 이용한 REITs와 금융자산과의 실증연구”, 「주거환경」, 제8권, pp.227~239, 한국주거환경학회, 2010.
- 김봉수·한경수, “부동산투자신탁(REITs) 유형별 주가 영향 요인에 관한 실증연구”, 「기업경영연구」, 제33권, pp.41~62, 한국기업경영학회, 2010.
- 조성흥·김영곤, “부동산투자회사(REITs)의 수익률에 관한 요인 분석”, 「기업경영연구」, 제43권, pp.167~192, 한국기업경영학회, 2012.
- 김경민, “서울아파트시장과 거시경제변수 요인들간 동학적 상관관계 분석”, 「부동산학보」,

- 제73권, pp.115~129, 한국부동산학회, 2018.
- 최차순, “REITs 수익률 변동요인에 관한 연구”, 「감정평가학논집」, 제9권, pp.53~67, 한국감정평가학회, 2010.
 - 김범석, “The Relationship Between REITs and Financial Markets: Evidence from Korean CR-REITs”, 「부동산연구」, 제19권, pp.313~338, 한국부동산연구원, 2009.
 - 김경민, “VAR모형을 이용한 서울시 아파트시장과 오피스시장간 동태적 상관관계에 관한 연구”, 「집합건물법학」, 제24권, pp.209~246, 한국집합건물법학회, 2017.
 - 김봉수, “VAR 모형을 이용한 리츠 주가 수익률 영향요인 연구”, 「경영교육연구」, 제53권, pp.349~372, 한국경영교육학회, 2009.
 - 김범석, “2007~2008년 국제금융위기를 전후한 국내 리츠/부동산펀드와 미국 리츠의 주가 동조화 현상”, 「부동산연구」, 제20권, pp.115~137, 2010, 한국부동산연구원.
 - 송일호·정우수, 「계량경제실증분석」, 삼영사, 2002.
 - 정동빈, 「시계열 애널리스트를 위한 Eviews솔루션」, 황소걸음아카데미, 2015,

〈투고(접수)일자 2018.10.29. 심사(수정)일자 2018.12.14. 게재확정일자 2018.12.25.〉

커뮤니티 활동이 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 미치는 영향

조명현* · 김호철**

Effect of Community Activities on the Satisfaction Degree of Public Housing Residents'

Cho, Myung-Hyun · Kim, Ho-Cheol

목 차

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| I. 서론 | IV. 연구모형 및 가설검증 |
| II. 이론적 고찰 | 1. 연구모형 및 가설 설정 |
| 1. 주거지원서비스의 정의 | 2. 측정도구의 타당성 및 신뢰성 분석 |
| 2. 커뮤니티의 개념과 선행연구 고찰 | 3. 조사대상 선정 및 표집 |
| 3. 커뮤니티의 역할 | 4. 가설검증 |
| III. 커뮤니티 활동 현황과 활성화 방안 | V. 결론 |
| 1. 커뮤니티 활동 현황 | 1. 검증결과 논의 |
| 2. 커뮤니티 활동 효과 | 2. 연구의 한계 |
| 3. 커뮤니티 활성화 방안 | |

ABSTRACT

The Government has provided public housing units for the dwelling stabilization and the housing welfare of the low income class from 1009s to 2015, when housing welfare was started in Korea, and housing welfare of Korea has been expanded in earnest since 2016. Land & Housing Corporation (LH) and Seoul Housing & Communities Corporation (SH) are executing various community activities in public rental housing site, and the result of surveying the activities effect shows that they contribute to residents' communication, vitality and dwelling satisfaction degree. LH and SH provide housing welfare service focused to customers, and play a certain role in reconstructing communities.

This study reveals that community activities have an positive effect on residents' satisfaction degree through a statistical analysis, and that to do so planning and development of community programs, financing and experts, and activity space are necessary. This paper searches the role and effect of community as housing support service, verifies which effect on housing satisfaction degree community activities have, and suggests a method for community vitalization of public rental housing sites including purchased rental housing units.

Keywords : Public Rental Housing, Housing Support Service, Community, Housing & Welfare, Satisfaction Degree of Housing.

* 정희원, 단국대학교 일반대학원 도시계획 및 부동산학과 박사과정 수료(mycho@lh.or.kr, 주저자)
** 정희원(본 학회 이사), 단국대학교 도시계획·부동산학부 교수(khc2000@dankook.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

정부는 저소득층의 주거안정과 주거복지의 중요성에 따라 공공임대주택을 공급하여 왔다. 이 시기는 1990년대부터 2015년까지로 우리나라 주거복지의 시작기라고 할 수 있으며, 주거기본법이 제정되고 주거급여사업을 본격 시행한 2016년부터를 확대기라고 할 수 있다. LH공사, SH공사 등의 공공임대단지에서는 커뮤니티 활동을 실행하고 있다. 이러한 커뮤니티 활동의 효과에 대한 조사 결과는 주민간의 소통, 단지활력 도움, 거주만족에 기여하는 것으로 나타나고 있다. 또한 수요자 중심의 주거복지서비스 제공 역할을 하며, 지역 공동체의 회복 역할을 한다. 또한 단지 조사결과에 따른 커뮤니티의 활성화 방안은 첫째, 프로그램에 대한 기획 및 개발, 둘째, 재정 및 전문인력 지원, 셋째, 활동공간의 확보 등을 제시하였다. 한편, 본 논문에서 커뮤니티 활동이 입주자 주거만족도에 어떠한 영향을 주는 지를 통계분석한 결과는 긍정적인 영향이 있으며 매개효과가 있는 것으로 나타났다. 본 논문은 공공임대주택에서 주거지원서비스로서 커뮤니티의 역할과 효과에 대하여 살펴보고, 커뮤니티 활동이 주거만족에 어떠한 영향을 주는 지를 검증하였으며, 다가구 등의 매입임대주택을 포함한 향후 커뮤니티 활성화를 위한 방안을 제시하였다.

주제어 : 공공임대주택, 주거지원서비스, 커뮤니티, 주거복지, 주거만족도.

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

과거 우리나라의 주택정책은 주택부족 문제를 해소하기 위한 주택공급 위주의 정책에 집중하였다. 주거복지에서도 공공임대주택 공급 위주의 양적인 측면만을 고려한 정책을 펼쳐 온 반면, 주거의 질적인 측면은 상대적으로 소홀히 다루어졌다. 2017년 12월 기준 장기공공임대주택은 120만여호 공급되었으나, 저소득층의 주거안정을 위해서는 아직도 부족하여 주거복지 사각지대에 있는 저소득층이 아직 많이 존재하며, 이러한 부족을 충족하기 위해 주거급여를 사회복지 생활급여에서 분리하여 2015년부터 국토교통부에서 관리하고 있으나 주거급여를 받는 계층은 제한적이어서 아직도 주거복지의 사각지대가 존재하고 있는 상황이다.

주택정책의 기본법이라 할 수 있는「주택법」은 주택건설 및 공급 관련 사항이 주요내용을

구성하고 있고 주거복지를 실현하기 위한 내용은 미흡한 수준이다. 그러나 사회환경은 저출산 지속, 빠른 고령화, 1~2인 가구 증가, 주택보급률 100% 초과 등 주택정책의 패러다임이 주택공급에서 주거복지로 빠르게 전환되고 있음에 따라 주택정책도 주택공급 확대 정책에서 맞춤형 주거복지정책으로 개편이 필요하며 이에 따라 정부는 주거정책 관련 법 체계의 최상위법이며, 기본법의 지위를 갖는 「주거기본법」을 새로이 제정하여¹⁾ 주거정책의 기본원칙, 주거권, 유도주거기준, 주거복지센터, 주거복지 전문인력 양성 등의 규정을 신설하고 국가 및 지방자치단체의 책임을 명확히 하고 있다.

한편, 공공임대주택 및 주거급여의 공급 및 수혜로 인해 다른 차원의 삶의 질 향상을 위한 노력들이 있어 왔다. 그 중 일부 공공임대주택 단지에서 제한적으로 시행되어온 주거지원서비스와 커뮤니티 활동들이 그 대안으로 시행되고 있으며, 변화하는 주거복지의 패러다임으로 점차 자리 잡고 있다. 그리고 중앙에서 지방으로 내려가는 하향식(up-down) 방향의 주거복지체계가 아닌 지역사회에서부터 올라오는 주거복지체계인 상향식(down-up) 방향이 필요한 바, 그것이 바로 커뮤니티(communitiy)²⁾를 통한 주거복지체계라 할 수 있을 것이다. 최근 공동주택에서는 커뮤니티에 대한 중요성이 점차 커지고 있으며, 이를 실행하는 공동주택단지가 점차 확대되고 있는 실정이다. 이는 분양아파트단지뿐 아니라 임대아파트단지에서도 점차 확대되고 있으며, 일반주택 주거지에서도 점차 확대되는 추세로 주거복지 전달체계에서 그 역할이 차지하는 비중이 점차 커지게 될 것이다. 이러한 이유는 커뮤니티 활동을 통하여 공동체를 회복함과 동시에 이웃과의 관계회복으로 공동주택단지에서의 갈등이나 분쟁 등이 해소될 수 있기 때문이다. 그러나 주거지원서비스나 커뮤니티 활동은 아파트형 건설 공공임대주택에서는 시행되고 있지만, 다세대·다가구 등 매입임대주택에서는 아직 시행되지 못하고 있다.

본 논문은 공공임대주택 단지에서 시행되는 커뮤니티의 활동사례와 현황 및 역할을 살펴보고, 활동단지 조사결과를 바탕으로 활성화 방안을 제시하였다. 그리고 커뮤니티 활동이 입주자의 주거만족에 어떤 영향을 미치는 지를 검증한 후 시사점을 도출하였다.

2. 연구의 내용과 범위 및 방법

연구내용은 크게 네 부분으로 나눌 수 있다. 첫째는 주거지원서비스 및 커뮤니티의 개념과 활동 관련 연구 및 그 역할에 대한 기술이다. 둘째, 커뮤니티 활동 현황과 효과 및 활성화 방안에 대하여 검토하였다. 활동 효과에는 커뮤니티 활동을 시행하는 LH 공공임대주택 60개 단지의 커뮤니티 활동 조사결과가 포함되어 있으며, 이를 통해 활성화 방안을 제시하였다. 활

1) 2015. 6.22. 법률 제정, 시행령 2015.12.22. 제정.

2) '공동체'와 같은 의미로 쓰이나 본 논문에서는 커뮤니티로 통일함.

성화 방안으로는 아파트형 공공임대주택과 다세대·다가구 등 매입임대주택에서의 활성화 방안을 각각 제안하였다. 셋째는 공공임대주택 입주자 만족도 조사 결과를 통한 커뮤니티 활동의 입주자 주거만족도 영향관계에 대한 실증분석이다. 넷째는 커뮤니티의 검증결과 분석과 시사점에 대한 논의이다.

연구 범위는 다음과 같다. 공간적 범위는 주거지원서비스를 시행하고 있는 전국의 LH공사 공공임대주택단지에 국한하며 실증분석을 위한 데이터는 국민임대주택에서 조사하였다. 시간적 범위는 2018년 현재 주거지원서비스를 시행하고 있는 LH공사의 공공임대단지를 기준으로 하되, 주거지원서비스의 현황에 대한 분석은 2016년을 기준으로 한다. 또한 공공임대 단지의 입주자 만족도 및 관리사무소장 조사는 2018년의 조사내용을 분석하였다.

연구방법은 커뮤니티의 정의와 종류 등은 관련 연구에 대한 문헌조사를 통해 검토하였다. 커뮤니티 활동의 사례와 운영현황에 대해서는 LH공사의 커뮤니티 활동에 대한 사례분석의 방법을 활용하였다. 또한 커뮤니티 활동의 주거만족도 영향관계 분석은 통계분석 방법을 활용하였다. 마지막으로 커뮤니티 활성화 방안은 커뮤니티 활동을 시행하고 있는 공공임대주택 60개 단지의 관리사무소장과 입주자들에 대한 조사를 통하여 제시하였다.

II. 이론적 고찰

1. 주거지원서비스의 정의

주거지원서비스는 소득 혹은 자산이 부족하여 주택으로부터 발생하는 주거서비스를 충분히 누리지 못하는 입주자를 대상으로 하며, 주택을 매개로 발생하는 다양한 편익을 입주자가 적절히 누릴 수 있도록 제공되는 각종 서비스라 할 수 있다. 김혜승은 취약계층 등 주거문제를 지닌 지역주민이 지역사회에서 주거기반을 적절하게 확보·유지하여 독립적으로 생활하도록 지원하는 서비스로 정의하고 있다. 주거지원서비스는 그 정의를 광의와 협의로 구분해 볼 수 있다. 광의적으로 사회정책의 기존 주거지원 프로그램 전반을 포괄하는 개념으로 정의하였으며, 협의적으로는 정보제공 및 상담을 통한 주거의 탐색, 정착 및 유지를 지원하는 것으로 정의한다.³⁾ 즉, 넓은 의미에서 보자면, 주거지원서비스는 공공임대주택 공급 등 저소득 가구의 주거안정을 지원하는 정책 수단을 총칭하는 개념으로 이해할 수 있다. 좁은 의미에서 주

3) 김혜승, “서민주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구”, 국토연구원, 2012. p.10~15.

거지원서비스는 ‘서비스’라는 비물질적 개념에 맞춰 물리적인 주택공급 등을 배제하는 개념으로 생각할 수 있다. 이 경우 주거지원서비스는 공공임대주택에 대한 정보 제공 등 기존 정책수단에 대한 접근성을 향상시키거나, 거주하고 있는 주택 또는 지역사회에서 주거안정을 기할 수 있는 방안을 강구하는 등 무형의 지원에 초점을 맞추게 된다. 주택의 건설 및 공급을 경성적인(hard) 정책수단으로 보고, 주거지원서비스는 이와 구분되는 연성적인(soft) 정책수단으로 이해하는 것이다. 이처럼 협의의 관점에서 주거지원서비스를 접근하게 되면, 기존의 공공임대주택 정책과의 차별성이 가능해진다.⁴⁾

한편, 우리나라에서는 주거지원서비스 개념에 대해 명확한 정의가 아직 없어 학자들 사이에서도 ‘주거복지서비스’나 ‘주거생활서비스’ 등의 유사한 개념들이 다소 명확치 않게 혼용되어 사용되는 경향이 있다. 2017년 말 현재 약 100만호의 공공임대주택을 운영·관리 하고 있는 LH공사는 ‘공공임대주택 입주고객을 대상으로 입주민의 삶의 질 향상과 복지증진을 위한 서비스를 능동적으로 발굴하여 지속적·보편적으로 제공하는 서비스’를 주거생활서비스 개념으로 정리하고 있으며⁵⁾, 이는 앞서 언급한 협의의 관점에서 본 주거지원서비스 개념과 유사하다고 보인다.

본 연구에서는 주거지원서비스에 대한 협의의 관점에 근거하여 저소득가구를 대상으로 기존 주택이나 지역사회에서 주거안정을 지원하는 연성적 정책수단으로서 주거지원서비스를 정의하고자 한다. 따라서 주거지원서비스를 공공임대주택 공급정책을 보완하거나 공공임대주택 공급정책과 양립 가능한 정책수단으로서 그 의의를 두고자 한다. 또한 주거지원서비스에는 주거복지와 연계된 커뮤니티 활동 등을 포함하여 정의하고자 한다.

2. 커뮤니티의 개념과 선행연구 고찰

1) 커뮤니티의 개념

공동체(Community, 이하 커뮤니티)란 일반적으로 공통의 생활공간에서 상호작용하며, 유대감을 공유하는 집단을 의미한다⁶⁾. 즉, 인간의 사회적 기본 수요를 충족하기 위한 가장 기본적인 단위로 지역성을 전제로 하며, 집단적으로 공유하는 가치의 공간으로 문화적 전통, 사회적 통합, 규범을 생산하는 영역이다. 공동체 의식은 지역 및 사회적 안전성을 만들어 가고 지속적인 삶의 터전을 만들어가기 위한 필수 요소라고 할 수 있다.⁷⁾ 주거단지에서 커뮤니티

4) 남원석 외, “지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안”, LH연구원, 2010, p.19~20.

5) LH 내부자료 “LH주거생활서비스 안내”에서 인용.

6) 한국민족문화대백과사전

7) 박근석 등, “코디네이터를 활용한 임대주택단지 공동체 활성화 방안 연구”, LHI, 2014, p.3.

의 정의는 주택지구 및 인접지역을 포함한 특정 공간을 공유하는 지역주민들의 공동의 가치와 이익을 위해 참여하고, 지역성·자족성·정체성을 통해 유대감 및 소속감과 함께 상호관계 속에서 더불어 사는 사회적 집단으로 정의할 수 있다.⁸⁾ 따라서 지역에 기반을 둔 이러한 인간 중심, 지역자원 중심의 발전적인 커뮤니티 활성화는 기존의 물자투입 중심의 대규모 공급과는 다른 차원으로 자리하기에 패러다임 전환기에 갖는 의의가 매우 크다고 할 수 있다.⁹⁾

이러한 커뮤니티에 대한 내용은 여러 법에도 명시되어 있다. 「도시재생 특별법」(2013년)에서는 지역역량 강화, 지역자원의 활용 등 도시의 종합적 활력 회복을 통한 지역공동체 회복을 명시하고 있다. 「장기공공임대주택 입주자 삶의질 향상 지원법」에는 장기공공임대주택 단지의 시설개선을 통한 주거환경 개선과 주거복지 증진을 위하여 필요한 사항을 지원하여 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 하고 있다. 법 제3조의2는 삶의 질 향상을 위한 국가 등의 지원을 명시하고 있으며 법 제3조 제2항 제2호에는 “입주자의 공동체 활성화를 위한 프로그램 개발 및 재정 지원에 관한 사항”을 삶의 질 향상을 위한 기본계획에 포함되어야 함을 명시하고 있다. 또한 제6호는 “그 밖에 입주자의 주거복지증진을 위하여 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사항”¹⁰⁾ 으로 명시하고 있다. 또한 「공동주택관리법」¹¹⁾ 제21조는 공동주택 입주자는 소통 및 화합 증진을 위해 필요한 조직을 구성 및 운영할 수 있으며, 입주자대표회의 및 관리주체는 이를 지원할 수 있다고 명시하고 있다.¹²⁾

이러한 커뮤니티의 정의를 살펴보면, 커뮤니티 활동은 개인의 주거복지 니즈를 충족시키고 지역공동체의 회복과 공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상을 위하여 필요한 활동으로 개념화 할 수 있다. 특히, 저소득층이 거주하고 있는 공공임대주택에서 삶의 질 향상을 위하여 커뮤니티 활동의 활성화를 도모해야 할 것임을 시사하고 있다.

2) 선행연구 고찰

커뮤니티 활동과 관련된 선행연구를 살펴보면 다음과 같다.

8) 황희연 외, “보급자리 주택지구 주민공동체 활성화 방안 연구”, 국토교통부, 2011. p.5.

9) 주관수 외, “서민주거복지를 위한 LH의 역할과 방향”, LH 창립5주년 기념 세미나, LHI, 2014. p.30.

10) 법 제3조제2항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업의 지원을 말한다. 1. 입주자의 관리비 절감을 위한 사업 2. 쾌적한 단지환경조성을 위한 사업 3. 안전사고 예방 및 위생환경 개선을 위한 사업 4. 입주자를 위한 일자리를 창출할 수 있는 사회적 일자리 개발 사업 5. 입주자의 고용촉진을 위한 정보의 제공, 직업상담, 직업교육훈련 프로그램 개발 사업 6. 정신장애인, 알코올중독자 등을 위한 상담 및 교육, 지원 프로그램 개발 사업 7. 독거노인, 장애인, 아동 등 보호가 필요한 주민을 위한 돌봄서비스 사업 8. 그 밖에 국토교통부장관이 입주자의 주거복지증진을 위하여 필요하다고 인정하는 사업.

11) 2016.8.12. 시행.

12) 각 법령은 국가 법령정보센터 홈페이지(www.law.go.kr), 2018.11.1 방문하여 참조 작성.

서수정 등(2004)은 분양·임대 혼합단지인 임대주택 입주자의 사회적 배제 현상을 지양하고 사회의 주류를 따라올 수 있도록 하기 위해서는 입주자의 사후관리측면에서 생활지원을 위한 다양한 복지 프로그램을 개발하고 적용해야 한다고 주장한다. 또한 임대주택단지 입주민의 보다 나은 주거생활을 영위할 수 있도록 단지 내 공동체 커뮤니티 활성화를 위한 공간이나 시설을 설치하고, 지속적인 프로그램개발을 통해 저소득층의 집단화에 따른 소외감을 불식시키는 등 임대주택 입주민의 거주만족도 향상을 위한 정책적 지원이 필요하다고 주장하였다.¹³⁾

황희연 등(2011)은 “보금자리주택지구 주민공동체 활성화 방안 연구”를 통해 보금자리주택의 공동체 활성화를 위한 국내외 사례 및 이론 검토, 보금자리 시범지구의 커뮤니티 공간 진단, 보금자리주택 공동체 도입 프로그램 구축, 보금자리주택 공동체 활성화 수준 평가체계 구축 등의 내용을 포함한 연구를 수행하여 공동체 활동에 대한 필요성을 주장하고 있다.¹⁴⁾

박근석 등(2011)은 Social-Mix 단지에서 입주자 커뮤니티 참여 요인이 주거만족도에 미치는 영향에 있어서 매개역할을 하는 것을 실증조사를 통해 검증하였다¹⁵⁾. 여기서 소셜믹스 단지는 분양주택과 공공임대주택이 혼합되어 있는 단지를 말하고 있으며, 입주자의 커뮤니티 참여 요인이 주거만족도에 긍정적 영향을 미치고 있다. 이러한 입주자 참여요인 및 커뮤니티 요인의 주거만족도에 미치는 영향은 분양 입주자보다 공공임대단지 입주자들에게 더 영향이 큰 것으로 나타나 공공임대단지에서 커뮤니티 활동이 필요한 것으로 볼 수 있으며 입주자들이 참여하도록 할 필요가 있다.

김해숙·정복환(2015)은 주민조직의 참여 행태를 바탕으로 참여요인의 참여기능에 따른 주민참여가 공동주택 주거만족에 미치는 영향을 규명하여 주민소통에 의한 참여, 주민행사를 통한 주민화합 등은 입주민의 주거만족에 긍정적 영향을 미치고, 주민봉사활동에 따른 주민참여 등은 입주민의 공동체의식에 긍정적 영향을 주는 것으로 나타났으며, 주민의 심리적안정, 주민조직과 관리조직에 대한 감시·통제는 주거만족에 영향이 없는 것으로 나타났다. 즉, 주거만족을 증진시키기 위해서는 참여의지가 중요함을 주장하고 있다.¹⁶⁾

박병남·김갑열(2016)은 일반 공동주택 입주자들을 대상으로 관리서비스로서 커뮤니티관

13) 서수정·김주진·정경일·설정임, “국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구”, LH연구원, 2004. p.205~206.

14) 황희연·구자훈·백기영·이선영, “보금자리 주택지구 주민공동체 활성화 방안 연구”, 국토교통부, 2011. p.20~70.

15) 박근석·박은규·권치홍·남원석, “Social-Mix 단지에서의 입주자 참여 및 갈등이 주거만족에 미치는 영향에 대한 탐색적 연구”, 『LHI Journal』, V.2 No.3, 2011. p.239~248.

16) 김해숙·정복환, “주민참여가 공동주택 주거만족에 미치는 영향”, 『대한부동산학보』, V.27 N.2, 2015. p.227~230.

리 만족도가 관리만족도에 영향을 주는 것을 실증분석을 통해 검증하였으며, 커뮤니티관리 만족도 요인은 관리사무소장의 커뮤니티에 대한 확신성, 커뮤니티 활동으로 입주민 공감대 형성, 입주민들과 소통 신뢰성, 공동체활성화 프로그램 운영, 친절한 의사소통 및 분쟁발생에 대한 대응성 등의 항목으로 구성하였다.¹⁷⁾

또한 박근석 등(2014)은 주거지원서비스로서 커뮤니티 활동의 필요성을 주장하며 공공임대주택 2개 단지에서 커뮤니티 활동을 시행한 후 활동 전·후의 만족도 등을 비교하여 커뮤니티의 효과를 검증하였다. 검증결과는 커뮤니티 참여자들의 주거만족도가 비참여자의 만족도에 비해 높았으며, 커뮤니티 활동이 소통정도와 단지활력에 기여했음을 보여주었다.¹⁸⁾ 그러나 단순히 평균 비교이며 2개 단지에서 커뮤니티 활동을 시행하고 조사했다는 공간적 제한이 있다.

곽도(2009)는 아파트 공동체 활성화의 당위성을 입증하기 위해 입주자의 인식과 전문가의 의견을 조사하였으며 아파트 공동체 활성화의 필요성과 인식의 틀을 설정하며, 공동체 활성화를 위한 방안을 제안하였다.¹⁹⁾

또한 공동체 활성화 방안에 관련된 연구의 내용은 거주자 특성과 커뮤니티 특성간의 상관관계 분석²⁰⁾, 공동체 실현을 물리적 공간의 확보와 개선²¹⁾, 주민자치를 위한 지역공동체로서 아파트공동체 형성의 가능성²²⁾ 등의 연구들이 있다.²³⁾

커뮤니티 관련 기존 선행연구에서는 커뮤니티 활동의 만족도 측정 등의 연구가 일부 있었으나, 주로 주거지원서비스 또는 필요성, 유형과 내용, 공동체 공간 및 시설 개선, 지원체계 구축 등에 대한 연구들이 주를 이루고 있으며, 일부 연구를 제외하고는 공공임대주택에서의 커뮤니티 활동 관련해서는 연구가 미미한 실정이다.

본 연구는 선행 연구들과 다음과 같은 차이점이 있다. 첫째, 공공임대주택의 커뮤니티 활동에 대한 현황과 사례분석을 통해 시사점을 도출하였다는 것이고, 둘째, 커뮤니티 활동을 시행하는 단지 조사를 통한 커뮤니티 활동의 역할과 효과를 제시하고 활성화 방안을 제안하였

17) 박병남·김갑열, “주택관리사의 관리서비스품질이 관리만족도 및 투자가치에 미치는 영향”, 「대한부동산학보」, V.34 N.1, 대한부동산학회, 2016. p.280~283.

18) 박근석·백혜선·김옥연, “코디네이터를 활용한 임대주택단지 공동체 활성화 방안 연구”, LH연구원, 2014, p.61~66.

19) 곽도, “아파트 공동체 활성화를 위한 제도적 지원방안 연구”, 「대한부동산학보」, V.27 N.2, 대한부동산학회, 2015. p.267~280.

20) 천현숙, “커뮤니티 활성화를 위한 거주자 특성과 커뮤니티 특성간 상관관계에 관한 연구”, 「주택연구」, 제9권 제1호, 한국주택학회, 2001, p.143-172.

21) 박광제·백혜선·서수정, “아파트 공동체실현을 위한 방안연구”, LH연구원, 2001, p.7.

22) 최근열·장영두, “주민자치를 위한 지역공동체로서 아파트 공동체 형성의 가능성과 강화방안”, 「한국지방자치학회보」, 제14권 제2호, 한국지방자치학회, 2002, pp.159-180.

23) 곽도, 앞의 논문, 2015. p.271. 수정 인용.

다는 점이다. 셋째, 공공임대주택 입주자 조사를 통한 주택관리서비스와 커뮤니티 활동 및 주거만족도의 영향관계를 실증 분석하여, 관리서비스와 주거만족도 관계에서 커뮤니티 활동의 매개역할과 종속변수로서의 역할을 검증하였다는 점에서 선행연구들과 차이가 있다.

3. 커뮤니티의 역할

커뮤니티 활동의 역할을 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 주거만족에 긍정적 영향을 주는 역할을 한다. 주거만족의 정의는 거주하고 있는 주택에 대해서 입주자가 인식하는 주관적인 만족의 정도를 의미하며, 만족의 정도는 당연히 거주하는 주택에 대한 기대감, 욕구, 열망 및 이에 대한 평가와 관련된다. 그러므로 주거만족은 주택에 거주하는 사람의 주관적인 판단과 밀접하게 관련되고 주거와 관련된 물리적, 공간적, 심리적인 상황에 대한 지각과 인지를 통한 판단결과라고 볼 수 있다. 즉, 주거만족은 자신이 거주하는 주택의 거주상태 또는 주거환경에 대한 거주자의 주관적 평가로 정의할 수 있다²⁴⁾. 이러한 주거만족의 정의와 구성요인을 살펴볼 때 주거만족은 주거환경에 포함되는 요인인 주택의 물리적·입지적 상태와 함께 주거와 관련된 이웃 관계 및 커뮤니티활동 등 사회적 상황으로 대별될 수 있다²⁵⁾. 따라서 주거만족에 영향을 미치는 요인은 여러 가지가 있으며 그 중에 커뮤니티 활동이 긍정적인 영향을 미치고 있다. 이는 몇몇 조사에서도 나타나고 있다.²⁶⁾

둘째, 주거복지서비스의 전달체계에서 수요자 중심의 서비스 제공 역할을 한다. 오늘날의 복지는 공급자중심에서 이용자중심의 복지로 전환되고 있어 서비스 이용자의 욕구에 대응하여 종합적인 서비스를 제공하기 위해서는 지역단위의 복지 실천이 필요하다. 커뮤니티 활동은 직접적인 복지제공 활동이라고 할 수는 없어도 참여자들에게 간접적으로 복지에 대한 욕구를 충족시키는 수단으로서 작용할 수 있을 것이다. 기존의 주거복지 프로그램은 크게 공공임대주택 공급, 주택 개보수, 주거급여사업 및 주택 금융지원 등으로 구분할 수 있다. 이러한 주거복지 프로그램에서 지자체는 전달체계에서 큰 역할을 담당하고 있었다. 그러나 지자체를 중심으로 주거복지 전달체계를 시행하다보니 인력 등 여러 가지 한계로 인해 공급자 중심의 기존 주거복지 프로그램은 수요자들에게 홍보 부족 등으로 사업의 원활한 추진에 어려움이 따랐다. 그러나 커뮤니티 활동은 제도 및 공급 중심의 주거복지 프로그램에서 지역주민 중심의 수요창출형 주거복지 프로그램으로의 전환이라 할 수 있다. 즉, 정부의 정책수립 및 하부

24) 강순주 외, “초고층 주상복합아파트 거주자의 주거만족도,” 『대한가정학회지』, V.42, N.6, 대한가정학회, 2004, p.2.

25) 박근석 외, 앞의 논문, 『LHI Journal』 V.2 N.3, 2011, p.241.

26) 뒤의 <표5>, <표6> 참조.

기관 시행 방식인 'up-down' 방식의 주거복지 전달체계가 아닌 수혜자가 주체가 된 수요 발굴 및 시행 방식인 'down-up' 방식의 전달체계로 전환되는 마중물 역할을 한다.

셋째, 지역 공동체 회복에 기여한다. 최근 마을 만들기를 통한 공동체 회복이 하나의 대안으로 활발하게 진행되고 있다. 마을 만들기를 통한 공동체 회복은 수동적이고 인위적인 측면에서 단순히 마을을 가꾸고 만든다는 개념보다는 마을이라는 공간에서 주민들의 주도적인 참여를 이끌어냄으로써 주민자치를 실현하고 마을주민들 간의 공동체적 관계망을 형성하고 서로 혜택을 주고받는 인간관계를 형성하는 것을 의미한다.²⁷⁾ 공공임대주택 단지에서의 마을주민들간의 공동체적 관계망 형성은 커뮤니티 활동을 통해서 이루어진다고 할 수 있다. 즉, 커뮤니티 활동을 통해 주민들간의 친화와 소통이 더욱 강화된다고 할 수 있다. 처음에는 참여가 저조하지만 횟수가 지속될수록 참여도 많아지며 주민간 소통도 확대되어 주민들 스스로 프로그램을 찾고 참여하는 경우도 발생한다. 인천소래 공공임대단지²⁸⁾의 경우 관리사무소를 중심으로 지역축제를 1년에 1번씩 개최하며, 임대단지 주민뿐 아니라 인근 지역 주민들까지 참여하는 지역의 행사로 발전하였으며, 지역의 공동체적 관계망을 형성하고 있다.

III. 커뮤니티 활동 현황과 활성화 방안

1. 커뮤니티 활동 현황

그동안 저소득층을 위한 주거복지를 위하여 공공임대주택 공급 중심의 정책이 추진되었으며, 1990년대의 영구임대주택과 국민임대주택, 2000년대의 매입임대주택, 전세임대주택, 행복주택 등의 공공임대주택의 공급이 있었다. 그러나 주거복지에 대한 논의와 본격적인 주거복지정책은 국토교통부에 주거복지 관련 부서가 생겨난 2000년대 초부터 시작되었다고 볼 수 있다. 2011년부터는 국토교통부에서 공동체 활성화에 관심을 두기 시작했으며²⁹⁾, 서울시에서는 커뮤니티 활성화 매뉴얼을 제작하여 확산하고자 하였다.³⁰⁾

박근석 등(2016)은 2000년부터 2015년까지를 임대주택의 재고량을 확대하는 정책 중심의 추진으로 주거복지 태동기, 「주거기본법」이 본격 시행³¹⁾되고 주거급여사업이 보건복지부

27) 신행우·김영옥, “저소득층 주거지 공간적 특성을 고려한 공동체 회복”, 『LHI Journal』 Vol.7 No.2, 2016. p.97-100.

28) ‘해라페스티벌’ 축제를 매년 가을에 개최하여 지역주민 소통과 이를 통한 공동체 회복에 기여하고 있음.

29) 국토교통부, “보금자리 주택지구 주민공동체 활성화 방안 연구”, 2011년 시행.

30) 서울시, “아파트 커뮤니티 활성화 매뉴얼”, 아파트주민용 및 커뮤니티 플래너용 2011년 제작.

에서 국토교통부로 이관되어 본격 시행³²⁾되는 2016년부터 2020년까지를 주거복지 기반 확대기로 커뮤니티 활동이 확대되는 시기라 주장한다.

지역별 사례를 보면, SH공사에서는 행복주택과 청년임대주택에서 커뮤니티 활동을 추진하고 있다. 또한 광주광역시에서는 화정4동주민센터의 마을공동체 활동사례³³⁾ 전주시의 '전주도시재생지원센터'³⁴⁾ 사례, 논산시의 '마을공동체탐'을 통한 지역 커뮤니티를 지원 사례 등이 있다.

한편, 우리나라 공공임대주택 중 많은 재고량을 보유한 LH공사의 경우를 살펴보면, 단지별 '거버넌스협의체'를 구성하여 주거지원서비스를 결정하여 시행하는 방식으로 추진하고 있다. 2011년 46개 단지에서 시작하여 2016년 944개 단지 중 836개 단지에서 커뮤니티 활동을 포함한 주거지원서비스를 시행하고 있다. 커뮤니티 활동 프로그램의 내용을 살펴보면 2013년에는 환경정화·계몽 활동, 입주민 건강관리, 주민잔치·화합 활동, 돌봄활동 등의 프로그램에서 최근에는 프로그램의 유형과 내용을 다양화하고 하고 있다.

커뮤니티 구체적 활동을 2016년 LH공사의 사례를 중심으로 살펴보면, 다음과 같다.³⁵⁾ 각 단지의 평균 활동은 25.5회이나, 임대유형별로는 취약계층이 많이 거주하는 영구임대단지에서 평균 28회로 가장 활발하게 활동하고 있음을 알 수 있다.

〈표 1〉 LH단지 주거지원서비스 활동 단지 현황(2016년)³⁶⁾

구분	계	영구	국민	50공공임대	혼합	기타
활동단지	836	121	594	40	18	63
활동건수	21,349	3,386	15,542	740	451	1,230
단지평균	25.5	28.0	26.2	18.5	25.1	19.5

자료 : LH 내부자료 인용

주거지원서비스 활동은 크게 주민화합, 돌봄 및 지원 활동, 자활 및 일자리 창출, 공동체 역량강화 등 네 가지로 구분하고 있으며, 활동 유형별로는 공동체 역량강화 활동이 44%로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 돌봄·지원 활동이 28.4%, 주민화합 활동이 21.7%, 자활 및 일자리 창출이 5.8%로 나타났다.

31) 2015.12.23일 시행령 발표.

32) 주거급여사업은 2015년 시범적으로 운영하고 2016년부터 본격 시행됨.

33) 광주화정4동주민센터, "마을공동체", 2012.

34) LH 도시재생사업단의 세부과제 중 하나로 연구 및 테스트베드 활동 추진.

35) LH 내부자료.

36) 혼합: 영구, 국민, 50년공임 3개 유형 혼합단지 / 기타 : 영구, 국민, 50년공임, 혼합 외의 단지.

〈표 2〉 주거지원서비스 활동유형별 현황(2016년)

구분	총합계	주민화합	돌봄	자활	공동체역량
계	21,349 (100%)	4,633 (21.7%)	6,072 (28.4%)	1,236 (5.8%)	9,408 (44.1%)

자료 : LH 내부자료 인용

다음으로 LH공사 공공임대주택 단지 중 60개 단지에 대한 커뮤니티 활동에 대한 관리사무소장 조사결과를 살펴보면 아래 〈표 3〉, 〈표 4〉와 같다.

〈표 3〉 공동체 활동을 위해 필요한 항목³⁷⁾

항 목	전체 평균	영구	국민
① 관리소장, 주민대표회의 등에 대한 인적역량 강화를 위한 교육	3.63	3.68	3.50
② 단지특성에 맞는 다양한 활동 및 주민참여 프로그램의 운영	3.93	4.00	3.86
③ 주민들이 자유롭게 활용할 수 있는 주민공동공간의 확보	4.03	4.11	3.96
④ 다양한 프로그램의 제공	3.68	3.74	3.82
⑤ 프로그램수가 적더라도 알차게 진행	4.36	4.46	4.38
⑥ 주민대표회의의 적극 참여 및 지원	3.60	3.77	3.36
⑦ LH의 재정 및 전문인력 지원	4.35	4.49	4.46
⑧ 자자체의 재정 및 전문인력 지원	4.35	4.57	4.27
⑨ 주거복지사 또는 전문가 배치	4.25	4.54	4.00

조사대상 단지별 커뮤니티 프로그램은 단지당 평균 20개 이상 운영이 되고 있으며, 평균 참여인원은 52명 정도이다. 공동체 활동을 위해 필요한 항목으로 단지 특성에 맞는 다양한 활동 및 주민참여 프로그램의 운영, 관리사무소장·주민대표 등에 인적역량 강화 교육 등에 높게 응답하고 있다(표 3 참조).

또한 입주민의 화합과 소통에 가장 영향력이 큰 프로그램으로는 주민화합 프로그램인 문화예술공연(57.5%)³⁸⁾과 마을축제 및 한마당잔치(50%)를 꼽고 있다(표 4 참조). 다음으로 돌봄 프로그램인 1사1단지(25%), 관리홈닥터(20%), 김장나눔(12.5%) 등이 있다. 김치를 제외한 기타 음식물 나눔행사(삼계탕, 국밥, 떡국, 부침개 등)를 합하면 22.5%로 높아진다. 그 외에 65세 이상 어르신 건강 관련 프로그램이 22.5%로 나타났다. 이러한 어르신 건강관련 프

37) 5점 척도 설문문항.

38) 비율(%)은 관리사무소장 응답 비율임.

로그래姆은 무료건강검진, 건강체조, 댄스교실, 체육교실, 노래교실, 100세 생신잔치 등이 포함된다.

〈표 4〉 영향력 있는 프로그램과 향후 지속운영 프로그램³⁹⁾

영향력 있는 프로그램	지속운영 프로그램
<ul style="list-style-type: none"> • 문화예술공연(57.5%) • 마을축제 및 한마당잔치(각 50%) • 1사1단지 결연(25%) • 어르신건강 프로그램(22.5%) • 대청소 및 환경정비 프로그램 (22.5%) • 음식나눔(22.5%, 김장 제외) • 관리홈닥터(20%) • 행복한밥상, 공동체텃밭운영(각 15%) • 김장나눔(12.5%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 문화예술공연 (17.5%) • 마을축제 및 한마당잔치 (10%) • 행복한밥상 (7.5%) • 독거노인 케어 (7.5%) • 관리홈닥터, 1사1단지자매결연, 음식나눔 공부방운영 (각 5%)

2. 커뮤니티 활동 효과

커뮤니티 활동효과는 국민임대주택 2개 단지에 대한 박근석 등(2014a)의 조사결과와 LH 공사 공공임대주택 60개 단지의 조사결과를 분석하여 제시하도록 한다. 먼저, 박근석 등(2014a)의 연구결과를 살펴보면, 국민임대단지 2개 단지에서 커뮤니티 활동을 시범운영한 후 커뮤니티 활동 전·후를 비교한 입주민 조사를 통해 활동 효과를 평가하였다. 입주민 조사결과 커뮤니티 활동 참여자들의 거주만족도는 활동 전(3.3)에 비해 활동 후(4.0)에 높아진 반면, 커뮤니티 불참자 등은 활동 전(3.5)과 활동 후(3.6)에 변화가 거의 없다. 또한 활동을 통한 기여도 정도를 보면, 입주민 소통정도, 단지활력 도움 정도, 거주만족 기여도 등이 커뮤니티 활동 전에 비해 활동 후 좋아진 것으로 나타나 커뮤니티 활동이 전반적으로 입주민 삶의 질에 기여했다고 볼 수 있다⁴⁰⁾.

다음은 커뮤니티 활동을 시행하는 LH 공공임대주택 60개 단지의 입주민 조사결과를 살펴보면,⁴¹⁾ 커뮤니티 활성화 필요성에 대한 입주민들의 의견은 5점 만점에 평균 4.17로 높게 나타났다으며, 커뮤니티 프로그램에 대한 주민들의 만족도 평균은 5점 만점에 4.15점으로 높게 나타났다.

39) 영향력 있는 프로그램과 지속운영 프로그램에 대한 문항은 오픈 문항임.

40) 박근석 등, “코디네이터를 활용한 임대주택단지 공동체 활성화 방안 연구”, LHI, 2014, p.59~63.

41) 조사기간은 2018.6.16.일~7.13일까지 조사. 영구임대 31개 단지, 국민임대 26개 단지, 50년 임대 2개.단지, 국민 및 영구 혼합단지 1개 단지 조사. 60개 단지 관리사무소장과 입주민 120여명 조사.

〈표 5〉 공동체 활동의 기여도

구분			거주민족도	활동 기여도		
				입주민 소통정도	단지활력 도움정도	거주민족 기여도
공동체 활동	참여자	시행전	3.3	3.6	3.6	3.7
		시행후	4.0	3.9	4.3	3.9
	불참자	시행전	3.5	-	-	-
		시행후	3.6	-	-	-

또한 커뮤니티 활동은 입주민간의 교류와 소통에 도움이 된다(평균 4.08), 단지활성화에 도움된다(평균 4.17), 주거만족도를 높인다(평균 4.08)는 항목에 높게 나타났다.⁴²⁾ 이러한 결과는 커뮤니티 활동이 전반적으로 단지의 활력과 입주민 주거만족도를 높이는데 기여하여 결과적으로 공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상에 기여했다고 볼 수 있다(표 6 참조).

〈표 6〉 커뮤니티 활동 단지 조사 결과

조사내용 ⁴³⁾	조사결과(5점 척도 평균)
커뮤니티 활동에 대한 입주자조사	<ul style="list-style-type: none"> • 커뮤니티 활성화 필요성(4.17) • 프로그램에 대한 만족도 (4.15) • 입주민간의 교류와 소통에 도움된다(4.08) • 단지활성화에 도움된다(4.17) • 주거만족도를 높인다(4.08)

3. 커뮤니티 활성화 방안

앞에서 살펴본 커뮤니티 활동에 대한 관리사무소장 의견조사나 입주자 조사 등을 바탕으로 공공임대주택의 커뮤니티 활성화방안을 제시하고자 한다.

1) 공공임대아파트의 커뮤니티 활성화 방안

현재 LH공사의 커뮤니티 활동은 공공임대주택을 중심으로 시행되고 있으나, 주로 아파트 단지에서 이루어지고 있다. 매입임대주택 등 다세대·다가구 주택에서는 아직 시행되고 있지 않고 있기 때문에 커뮤니티 활성화 방안은 아파트 단지에서의 방안과 다세대·다가구 주택 등의 일반주택에서의 방안으로 구분하여 제시하기로 한다.

42) 5점 척도 설문.

43) 커뮤니티 활동에 대한 입주자 의견조사는 5점 척도 문항임.

우선 아파트형 공공임대단지에서의 커뮤니티 활성화 방안을 살펴보기로 한다.

첫째, 프로그램의 선정과 운영의 기획성이다. 앞에서 살펴본 관리사무소장 조사결과 중 가장 높게 응답한 항목은 '프로그램의 수가 적더라도 알찬 진행이 필요하다'이다. 앞에서 살펴본 LH 공공임대주택단지의 단지별 커뮤니티 프로그램 평균은 21개 정도로 프로그램 수가 많다는 것은 지속성이 그만큼 적다는 것이다. 어르신 및 아동 돌봄 프로그램 등 몇몇 프로그램들은 지속성이 있으나 1~2회 정도 시행하고 단편적으로 끝나는 프로그램들도 많이 있다. 이러한 이유는 단지에서 필요한 프로그램이 있을 때 이것의 운영과 효과성까지 고려한 기획이 필요하지만, 그러한 기획 없이 단순히 시행하는 수준에 있기 때문이다. 프로그램에 대한 기획이 없다고 해서 커뮤니티 활동에 문제가 발생하는 것은 아니지만, 더 나은 활성화를 위해 필요하다고 할 수 있다. 이러한 기획은 관리사무소에서 수립하기보다는 지역의 '주거복지 거버넌스 협의체'나 '주거복지센터'에서 기획하여 단지별로 시행하는 방안이 바람직 할 것으로 보인다.

둘째, 재정 및 전문 인력 지원이다. LH 공공임대단지 관리사무소장 조사 결과는 'LH와 지자체의 재정 및 전문 인력 지원'과 '주거복지사 또는 전문가 배치' 항목에 5점 척도 문항에 각각 평균 4.35와 4.25로 높게 나타났다. 먼저, 재정지원에 대해 살펴보면, LH 공공임대주택 단지의 경우 커뮤니티를 시행하는 단지에 년 100만원의 지원을 하고 있으나, 부족한 상황으로 부족한 재원을 마련하기 위해 관리사무소장들이 지자체나 인근 기업들에 도움을 요청하여 프로그램을 진행하고 있다. 단지별로 잡수익을 커뮤니티 활동비로 사용할 수 있으나 잡수익이 많지 않은 단지의 경우는 외부의 재정 지원에 의지해야 하는 상황으로 지자체와 기업의 사회공헌 차원의 지원이 필요하다고 할 수 있다. 이러한 지자체의 지원을 위해 법에 명시할 필요가 있으며, 이를 위한 중앙정부의 지원이 필요하다. 또한 공공임대단지에 사회공헌으로 지원받는 민간 기업에 대한 추가 세제혜택 등의 제도가 필요하다.

다음으로 커뮤니티 전문 인력 지원에 대해 살펴보면, 관리사무소 입장에서는 주택관리 업무를 하면서 커뮤니티 활동 계획수립과 시행을 하다보니 업무부담이 가중되는 것이 문제이다. 관리소 직원들은 관리업무 외에 커뮤니티 업무를 수행해야 한다는 부담감을 가져야 한다. 따라서 관리사무소장들의 공동된 의견은 커뮤니티 활동 전문 인력의 지원 필요성을 이야기한다.

이를 위해서는 커뮤니티 전문 인력을 육성해야 하며 주거복지사 자격증을 소유한 자나 전문 인력을 몇 개의 공공임대단지의 커뮤니티 활동을 수행하도록 배치하는 것도 한 방법이다.

셋째, 커뮤니티 활동 공간의 확보이다. 앞에서 주거지원서비스를 시행하는 공공임대단지의 조사결과를 살펴보면, 대부분의 단지에서 커뮤니티 활동 공간이 부족함을 말하며 이로 인해 제한적이지만 어렵게 서비스를 제공할 수밖에 없다고 한다. 앞의 커뮤니티 활동을 시행하

는 LH 공공임대주택 60개 단지의 관리사무소장 조사결과를 살펴보면, 공동체 활동을 위해 필요한 항목으로 '자유롭게 활용할 수 있는 주민공동공간의 확보' 항목에 높게 나타났다. 따라서 공공임대주택의 입주자들이 원하는 주거지원서비스 프로그램을 확대 강화하고 또한 원활하게 시행하기 위한 공간의 설치 또는 확대·개조 등을 국가와 지방정부가 지원을 할 필요가 있다는 것을 시사한다.

2) 다세대·다가구형 공공임대주택의 커뮤니티 활성화 방안

다음은 다세대·다가구 등 아파트형이 아닌 매입임대주택의 커뮤니티 활성화 방안이다. 다세대·다가구형 기존주택 매입임대주택의 경우 넓게 산재해 있어서 현재는 커뮤니티 활동을 못하고 있는 실정이다. 이러한 주택의 커뮤니티 활성화 방안은 다음과 같다.

첫째, 거점 공간 확보가 필요하다. 이러한 다세대·다가구에서 커뮤니티 활동을 하기 위한 방안은 우선 거점을 커뮤니티 공간으로 활용하는 방식을 들 수 있다. 이러한 거점으로 활용할 수 있는 첫 번째 방법은 다음과 같다. 기존의 다세대주택 및 다가가주택 몇 개 건물을 지역별로 그룹화 하여 그룹 내 매입임대주택 공가를 거점시설로 리모델링하여 복합적 기능의 교류 기능의 시설로 활용하는 방법이다.⁴⁴⁾ 이러한 거점시설은 회의공간 및 간단한 공동작업 공간, 경우에 따라서는 공동육아공간 및 공부방 등으로 활용될 수 있을 것이다. 거점공간 활용방안 두 번째 방식은 지역의 기존시설 활용방법이다. 농촌이나 지방의 경우 주민복지센터 등 기존 시설들이 확보되어 있는 점을 고려하여 권역별 복지지원 거점시설로 활용하는 방법이다. 지역에 이러한 거점이 여의치 않을 시에는 교회나 성당 등 종교시설 및 학교시설⁴⁵⁾을 거점으로 활용하는 방안도 가능할 것으로 보인다.⁴⁶⁾ 지역의 이러한 거점시설은 많은 지역주민들이 모일 수 있으며, 지역 커뮤니티 활동 공간 및 대형 공동작업장 등으로도 활용이 가능하여 지역 특산물 제조를 위한 조합 등을 통한 일자리 창출도 추진이 가능할 것으로 보인다.

둘째, 전문가 양성 및 투입이다. 지역의 커뮤니티는 주거복지센터에서 주도적으로 추진하는 것도 한가지 방법이다. 그러나 주거복지센터가 영향을 미치지 못하는 지역이 많은 상황에서는 어려움이 따른다. 따라서 지역의 주민 중에서 리더를 발굴하여 커뮤니티를 이끌어가도록 하는 방향이 바람직한 방향이라 할 수 있다. 즉, 자생단체인 청년회 또는 부녀회 회원 중에서 리더 역량을 지닌 인재가 있을 가능성이 있으므로 주민센터나 주거복지센터에서는 우선 지역 거버넌스 협의회를 조직하여 이러한 인재를 발굴하는 노력이 필요할 것이다. 지역에

44) 김태일, '제주지역거점형 주거복지 클러스터 구축방향', 「한국주거복지포럼 토론회 자료집」, 한국주거복지포럼, 2015. p.25.

45) 기존 학교시설은 방과후 및 방학중 활용 가능하며, 폐교 시설은 교육청에 임대신청 후 활용 가능.

46) 박근석·주관수, '주거복지 전달체계에서 커뮤니티의 역할에 대한 탐색적 연구', 2016, p.108.

서 리더 역할을 할 수 있는 인재를 구하기 어려울 경우 우선 외부전문가(coordinator)를 통해 커뮤니티를 구성하고 운영할 수 있도록 하는 것도 방안이다. 즉, 코디네이터가 지역에서 커뮤니티 활성화를 위한 주민참여의 기획 및 조정자로서 주민의견 수렴 및 커뮤니티 활성화 계획에 접목시킬 수 있도록 지자체에서 추진한다.⁴⁷⁾ 다른 측면에서 볼 때 정부의 주거복지 정책 중 하나인 청년임대주택 확대의 일환으로 문화·예술·체육 직종에 종사 중인 저소득 청년을 매입임대주택에 입주시켜 이들로 하여금 여가시간에 연극공연, 연기지도, 체육 활동 등 관련 커뮤니티 활동을 추진토록 하여 실제 활동하는 청년들은 임대료를 할인해 주는 방법도 하나의 방안이 될 수 있을 것이다.

IV. 연구모형 및 가설검증

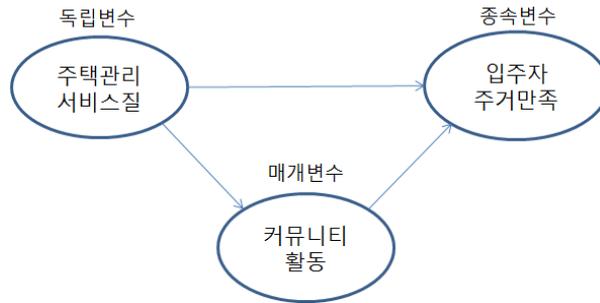
1. 연구모형 및 가설 설정

1) 연구모형

기존의 주택관리 분야에서 입주자 만족도에 미치는 영향에 대한 연구는 있었지만, 주거지원서비스(커뮤니티 활동)와 입주자 만족도의 영향관계에 대한 연구는 거의 없었다. 본 연구에서는 공공임대주택의 관리 관련 여러 서비스와 커뮤니티 활동이 입주자 만족도에 어떠한 영향을 미치는지를 실증 분석하고자 한다. 또한 커뮤니티 요인은 입주자 주거만족도에 영향을 미치는데 있어서 직접 영향을 미치는지 매개적 영향을 미치는지를 알아보하고자 한다.

본 논문에서는 입주자 만족도의 인과관계에 대한 기존 논리를 반영하여 다음과 같은 사안을 고려하여 아래 그림과 같이 연구모형을 설정하였다. 첫째, 주택관리 서비스질 항목의 구성 개념은 직원들의 업무태도, 하자보수만족, 단지 외부환경, 주택 내부환경 및 공동생활로 구성하였다. 둘째, 커뮤니티 항목의 구성은 커뮤니티 인지, 커뮤니티 참여 항목으로 구성하였다. 셋째, 입주자 주거만족도 항목은 종합만족도, 사업자만족도, 주거복지서비스만족도, 카세어링만족도 등의 변수로 구성하였다.

47) 박근석 외, 「코디네이터를 활용한 임대주택단지 공동체 활성화 방안 연구」, 2014. p.56.



[그림 1] 연구모형

2) 연구가설의 설정

본 연구는 문헌조사와 연구모형을 기초로 공공임대주택의 입주자가 지각한 주거만족도에 대한 커뮤니티 활동의 영향관계를 검증하기 위해 다음과 같은 연구가설을 설정하였다.

- 가설 1. 주택관리 서비스질 요인은 입주자 주거만족에 영향을 미칠 것이다.
- 가설 2. 커뮤니티활동 요인은 입주자의 주거만족에 영향을 미칠 것이다.
- 가설 3. 주택관리 서비스질 요인은 커뮤니티 요인에 영향을 미칠 것이다.

2. 측정도구의 타당성 및 신뢰성 분석

1) 측정항목 구성

본 연구의 독립변수인 주택관리서비스 질 요인과 매개변수인 커뮤니티 요인 그리고 종속 변수인 입주자 주거만족 요인에 대한 측정 항목들은 아래의 <표 7>과 같다.

<표 7> 측정변수에 관한 설문지 구성 및 신뢰도

변수	측정항목	문항수	측정방법	Cronbach's Alpha
주택관리 서비스질	업무태도	업무처리속도, 직원응대태도, 질의응답태도, 의견반영, 공정한처리	5 리커트 7점 척도	0.947
	하차보수 서비스	하차처리담당자태도, 자재및쓰레기반출, 마감처리, 하차처리만족도	4 리커트 7점 척도	0.944
	외부환경 만족	조경녹지, 쾌적한 자연환경, 대중교통 편리, 편의시설, 교육환경, 환경미화, 문화시설편리, 복지시설접근성	8 리커트 7점 척도	0.908

변수		측정항목	문항수	측정방법	Cronbach's Alpha
내부환경/ 공동생활 만족		통풍 및 채광*, 난방상태*, 방음상태, 급배수시설	4(2)	리커트 7점 척도	0.826
		공공장소 소음, 사생활보호, 파괴행동(반달리춤)	3	리커트 7점 척도	
커뮤니티		커뮤니티 인지, 커뮤니티 참여	2	리커트 4점 척도	0.856
입주자 주거만족		종합적인 거주 만족도, 사업자만족도 주거복지서비스 만족도, 카세어링만족도	4	리커트 7점 척도	0.844
인구통계학적 변수			7	명목척도	

* 타당성 분석 결과를 통해 제외된 변수

2) 타당성 및 신뢰성 분석

타당성이란 측정하는 도구가 측정하고자 하는 변수구성의 개념을 얼마만큼 정확하게 측정했는가의 정도를 말하는 것이다. 본 연구에서는 독립변수인 업무태도, 하자보수, 외부환경, 내부환경 및 공동생활 요인과 커뮤니티 요인 및 입주자 주거만족 요인을 추출하기 위해 일반적으로 많이 활용되는 원인이나 현상을 알아내기 위하여 요인분석(Exploratory Factor Analysis)을 실행하였다. 추출된 요인을 Varimax 회전시켜 0.5이상의 값을 나타낸 항목들로 구성하여 각각의 요인을 구분하였다. <표 8>은 타당성 검증 결과를 보여준다.

신뢰성이란 어떠한 검사나 측정도구가 시간, 검사의 검증 방법, 검사의 형식, 질문항목과 평가자에 상관없이 일관성이 있으며, 믿을 수 있고, 안정된 측정결과를 계산해 낼 수 있는 정도이다. 이러한 신뢰성을 검증하는 방법 중 일반적으로 가장 널리 사용되는 방법은 내적 일관성에 의한 방법이다. 내적일관성은 구성된 설문 항목을 다 항목(multi-item)으로 측정했을 때 항목들이 일관성 혹은 동일성을 갖는가에 관한 것으로 일반적으로 가장 많이 쓰이는 내적 일관성에 따른 신뢰성 평가방법은 Cronbach's Alpha계수를 이용하는 것이다. 본 연구에서도 내적 일관성을 이용하여 신뢰도를 측정하였다. Cronbach's Alpha계수는 신뢰계수의 범위가 0과 1사이의 값을 가지며, 그 값이 높을수록 예측변수들 사이에 신뢰도가 높음을 의미한다. Cronbach's Alpha계수에 따라 계산된 신뢰성의 측정치 계수 값이 어느 정도 되어야 한다는 기준은 없으나 일반적으로 0.8~0.9이상이면 신뢰도가 높고, 0.6~0.7이면 수용할 만하다고 본다. <표 7>을 살펴보면 각 요인들에 대한 Cronbach's Alpha계수 값이 0.844~0.947 사이로 설문지의 신뢰도가 높은 것으로 볼 수 있다.

〈표 8〉 요인별 타당성 검증

문항내용	요인	주택관리 서비스질				입주자 주거만족도	커뮤니티
		외부환경	업무태도	하자보수 서비스	내부환경 공동생활		
업무처리속도			0.804				
응대태도			0.809				
질의응답태도			0.776				
의견반영			0.782				
공정한처리			0.810				
하자처리태도				0.772			
자재및쓰레기반출				0.836			
마감처리				0.890			
하자처리만족도				0.890			
조경녹지	0.625						
자연환경	0.647						
대중교통	0.754						
편의시설	0.758						
교육환경	0.738						
환경미화	0.658						
문화시설편리	0.757						
복지시설접근성	0.772						
통풍및채광					0.446*		
난방상태					0.430*		
방음상태					0.667		
급배수설비					0.502		
소음상태					0.790		
사생활보호					0.775		
파괴행동					0.667		
종합만족도					0.913		
사업자만족도					0.902		
주거서비스만족도					0.784		
카셰어링만족도					0.680		
커뮤니티인지						0.925	
커뮤니티참여						0.941	
고유값	4.975	4.898	3.539	1.353	2.780	1.828	
분산율(%)	20.729	20.409	14.747	5.636	46.339	30.464	
누적 분산율(%)	20.729	41.138	55.885	69.997	46.339	76.803	

3. 조사대상 선정과 표집

본 연구는 공공임대주택 입주자의 주택관리 서비스요인이 주거만족도에 미치는 영향과 커뮤니티 요인이 어떠한 역할을 하는지의 영향관계를 조사하여 실증분석 하는 것이다. 본 연구의 데이터는 LH공사의 2017년 입주자만족도 조사결과 데이터를 활용하였으며, 조사 설계는 다음 <표 9>와 같다.

<표 9> 조사 설계

구 분	세부 내용
조사 대상	전국 국민임대주택 입주자(가구주 또는 배우자)
조사지역	전국
표본추출방법	리스트 내 무작위 추출
조사 방법	표준화된 설문지에 의한 1:1 개별면접조사
유효 표본	국민임대주택 입주자 1,135가구
조사 기간	2018년 02월 01일 ~ 03월 09일

가설검증을 위한 분석 방법은 커뮤니티 활동의 매개효과와 유의성 검증을 위하여 주택관리 서비스질 요인은 독립변수, 커뮤니티 활동은 매개변수, 주거만족도는 종속변수로 하여 독립변수와 종속변수의 관계, 독립변수와 매개변수의 관계, 매개변수와 종속변의 관계를 검증하였다. 검증방법은 SPSS 18.0 프로그램을 활용하여 선형회귀분석 방법을 사용하였다.

4. 가설 검증

1) 주택관리 서비스 질과 입주자 주거만족도의 관계

가설검증 결과 주택관리 서비스질 요인의 하부요인인 업무태도, 하자보수 만족도, 단지 외 부환경 만족도, 내부 공동생활 만족도 요인 모두 입주자 주거만족도에 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타나 가설 1은 채택된다. 회귀모형의 설명력(R^2)은 89%로 높게 나타났다.

〈표 10〉 주택관리 서비스질과 입주자 만족도 영향관계 검증결과

요인	비표준화 계수		표준화 계수	T	유의확률
	B	표준오차	Beta		
상수	-0.198	0.094		-2.104	0.000
외부환경	0.175	0.069	0.210	2.553	0.000
업무태도	0.527	0.086	0.517	6.153	0.000
하자보수만족도	0.531	0.058	0.676	9.187	0.000
내부환경공동생활	0.299	0.076	0.296	3.937	0.000
R ² / adj. R ²	0.890 / 0.792				
F값	29.297				

*p<0.01, **p<0.05

2) 커뮤니티활동 요인과 입주자 주거만족도의 관계

가설 2는 커뮤니티활동 요인과 입주자 주거만족도의 영향관계에 관한 것이다. 영향관계를 검증한 결과를 살펴보면, 커뮤니티 활동 변수는 입주자의 종합만족도 변수에 영향이 미치는 것으로 나타났다(표 11 참조). 유의수준 1%에서 영향력이 있는 것으로 나타났다.⁴⁸⁾

한편 커뮤니티 인지 항목과 참여 항목을 묶어서 주거만족도 영향관계를 검증한 결과는 영향이 없는 것으로 나타났다. 이는 단순히 커뮤니티를 인지한다고 해서 주거만족도에 영향을 주는 것은 아니고, 커뮤니티 활동에 참여를 통하여 만족도에 영향이 있는 것으로 해석할 수 있다.

〈표 11〉 커뮤니티활동 요인과 주거 만족도 영향관계 검증결과

요인	비표준화 계수		표준화 계수	T	유의확률
	B	표준오차	Beta		
상수	5.639	0.058		96.990	0.000*
커뮤니티활동	0.153	0.035	0.130	4.423	0.000*
R ² / adj. R ²	0.170 / 0.161				
F값	19.563				

*p<0.01

48) 〈표 11〉, 〈표 12〉는 커뮤니티참여 항목으로 검증한 결과임.

3) 주택관리 서비스질 요인과 커뮤니티 활동 요인의 관계

주택관리 서비스질 요인과 커뮤니티 활동에 관한 영향관계를 검증한 결과는 다음과 같다. 주택관리 서비스의 하부 요인 중 업무태도, 내부 및 공동생활 요인은 커뮤니티 요인에 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 외부환경 만족도, 하자보수 만족도 요인은 커뮤니티 참여 요인에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으나, 전반적으로 주택관리 서비스질 요인은 커뮤니티 요인에 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 회귀모형의 설명력은 18.8%로 나타났다.

가설 모두를 충족하므로 커뮤니티 활동은 주택관리 서비스질과 입주자 주거만족도의 영향 관계에 있어서 매개 효과가 있는 것으로 볼 수 있다.⁴⁹⁾

〈표 12〉 주택관리 서비스질과 커뮤니티 활동의 영향관계 검증결과

요인	비표준화 계수		표준화 계수	T	유의확률
	B	표준오차	Beta		
상수	1.483	0.027		54.412	0.000*
외부환경	0.031	0.027	0.041	1.138	0.256
업무태도	0.113	0.027	0.149	4.155	0.000*
하자보수만족도	-0.003	0.027	-0.004	-0.104	0.917
내부환경공동생활	0.082	0.027	0.108	2.996	0.003*
R ² / adj. R ²	0.188 / 0.030				
F값	6.886				

*p<0.01

V. 결 론

1. 검증결과 논의

검증결과 다음과 같은 시사점을 논의할 수 있다. 첫째, 커뮤니티 활동은 입주자 주거만족도에 영향을 미치는데 있어서 매개 역할을 하는 것으로 나타났다. 즉, 주택관리 서비스질 요

49) 주택관리 서비스질과 커뮤니티 활동을 독립변수로 하고 분석한 결과 총효과 계수가 직접효과 보다 크게 나타나 부분매개효과가 있는 것으로 볼 수 있음(본문은 가설에 대한 분석결과만 제시). 매개효과와의 통계적인 유의성 증명을 위해 Sobel Test 검증결과(Sobel Test Statistic(Z값)=4.035, p<0.001 수준에서 유의함) 커뮤니티 활동은 매개 효과가 존재하는 변수임을 확인할 수 있음. Z값이 -1.96보다 작거나 1.96보다 크면 매개효과가 있는 것으로 봄(검증사이트, <http://danielsoper.com/statcalc3/calc.aspx?id=31>).

인이 커뮤니티활동 요인과 주거만족도에 영향을 주고 있으며, 커뮤니티 활동 요인은 주거만족도에 영향을 주는 것으로 나타났다. 그러나 주택관리서비스는 시설관리와 생활규범 및 공공질서 확립 등에 대한 서비스 성격이라면, 커뮤니티는 주거복지에 대한 욕구를 포함하고 있기 때문에 두 요인의 성격은 다르다고 볼 수 있다. 따라서 주택관리 서비스만이 아닌 커뮤니티 활동을 통하여 입주자의 생활이 더 윤택해지고 주거만족에도 더욱 기여한다고 볼 수 있다. 따라서 커뮤니티 활동은 입주자들의 삶의 질을 높이는 데에 있어서 매개역할을 통한 긍정적인 기여를 한다고 볼 수 있다.

또한 커뮤니티 활동은 주거만족도에 영향을 미치는 독립변수로도 볼 수 있다. 이는 주택관리서비스가 아파트형 주택보다 필요성이 덜한 일반 주택 지역에서의 커뮤니티 활동이 참여하는 주민들에게 긍정적 영향을 줄 수 있을 것으로 보인다.

둘째, 주택관리 서비스질 요인은 커뮤니티활동 요인에 긍정적 영향을 주는 것으로 나타났다. 세부적으로는 주택관리 서비스질 요인 중 업무태도와 내부생활 및 공동생활 요인은 커뮤니티 활동에 영향을 주지만, 외부환경과 하자보수 만족도는 커뮤니티활동 요인에 영향관계가 없는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 논의해보면 다음과 같다. 현재 커뮤니티 활동은 관리사무소를 중심으로 추진하고 있기 때문에 관리사무소에서 통제가 가능한 요인으로 볼 수 있다. 입주자조사에서도 커뮤니티 활성화에 필요한 것으로 관리사무소장의 역량을 높게 꼽고 있다. 한편, 공공임대주택의 주택관리 서비스 요인 중 관리사무소에서 통제가 가능한 요인은 업무태도와 내부환경 및 공동생활 요인이며,⁵⁰⁾ 외부환경과 하자보수는 시행자가 주체가 되는 요인이기 때문에 영향관계가 없는 것으로 나타날 수 있다. 즉, 관리사무소 주관으로 홍보, 프로그램 선정, 추진 등의 커뮤니티 활동을 시행하다 보니 입주자들은 커뮤니티 활동을 관리사무소의 업무 중 하나로 인지하고 있는 것으로 보이며, 관리서비스도 관리소에서 통제 가능한 요인들이 커뮤니티 활동에 영향을 주는 것으로 나타난다고 볼 수 있다.

셋째, 커뮤니티는 종속변수로서 주택관리 서비스에 영향을 받는 것으로 볼 수 있다. 즉, 커뮤니티를 참여하는 입주자가 지각하는 커뮤니티는 다른 성격의 주거만족 개념으로 볼 수 있다. 주택관리를 통해 공동주택의 단지 내 환경과 공공질서 등의 서비스를 만족시킨다면, 커뮤니티 활동은 복지서비스를 만족시키는 개념으로 인식할 수도 있기 때문에 커뮤니티 활동은 입주자들에게 삶의 질을 향상시키는 다른 측면의 만족도 개념으로 볼 수도 있을 것이다.

넷째, 커뮤니티 활동은 이에 대해 인지하고 있다고 해서 입주자의 생활에 영향을 주는 것

50) 김창현·김갑열, “공동주택 관리서비스 중요도에 관한 연구”, 『대한부동산학회지』, 제 36권 3호, 2018. p.265~266. 연구결과를 살펴보면 입주자들은 운영관리, 시설유지관리, 생활환경관리, 입주민 관리, 서비스관리 등 여러 관리업무 중 서비스관리 분야를 가장 중요하게 생각하고 있음. 이러한 서비스 요인은 본 연구의 업무태도, 내부생활 및 공동생활 요인과 연관이 있다고 볼 수 있음.

이 아니라 실제로 참여를 통해 입주자 삶의 질에 영향을 준다고 볼 수 있다. 앞의 연구에서도 불참자들은 커뮤니티 활동 전과 후에 주거만족도에 변화가 없는 것으로 나타나 이를 입증해 준다. 김해숙·정복환(2015)의 연구결과를 보면, 주민소통에 의한 참여, 주민행사를 통한 주민 화합, 주민봉사활동에 따른 주민참여 등은 공동주택 입주자의 주거만족에 긍정적 영향을 주는 것으로 나타났다.⁵¹⁾ 즉, 참여증진과 주거만족을 위해서는 입주자들의 적극적 참여 의지와 참여를 실행하는 것이 중요함을 말하고 있다.

이러한 결과들은 공공임대주택의 커뮤니티 활동이 입주자의 삶의 질에 긍정적 영향을 주고 있으며, 입주자들의 사회적 배제에 따른 부정적인 의식과 행동을 중단시키고⁵²⁾, 입주자 삶의 질을 증진시키기 위해서는 주택의 관리서비스 외에도 커뮤니티 활동을 활성화 시키는 것이 중요하다는 것을 시사하고 있다.

2. 연구의 한계

본 논문은 주거복지의 패러다임이 공공임대주택 공급에서 수요자 중심 주거복지 실행으로 변화함에 따라 공공임대주택 단지의 커뮤니티의 역할과 효과에 대하여 살펴보고, 조사결과를 바탕으로 향후 커뮤니티 활성화 방안을 제안하였다. 또한 커뮤니티 활동이 주거만족에 어떻게 영향을 주는 지를 검증해 본 후 시사점을 논의하였다. 또한 본 논문에서는 그동안 논의되지 않았던 다세대·다가구 공공임대주택에 적합한 프로그램과 공간 활용방안을 제안하였다. 즉, 공공임대주택 중 아파트형 주택과 다세대·다가구 주택은 프로그램과 공간 활용에 있어서 차이가 있기 때문에 다른 방식이 필요하다는 점을 제안하였다. 그러나 매입임대주택에 대하여는 아직 사례가 없고 본 연구에서는 여러 가지 여건을 고려하여 탐색적으로 제안하였기 때문에 실제로 운영할 때 어려움이 따를 수 있을 것이다.

본 연구 한계로는 우리나라에서 많은 공공임대단지를 관리하는 LH의 사례에 대해서만 현황과 사례를 분석하였으나, 향후 자자체의 사례를 포함한 연구가 필요하다고 생각한다. 또한 커뮤니티에 대한 설문구성이 적어 분석에 한계가 있었다. 그리고 현재는 활동실적이 미미하지만 아파트가 아닌 일반주택에서의 커뮤니티 활동 사례를 포함한 연구를 통해 매입임대주택에서의 커뮤니티 활성화 방안이 필요하다. 또한 주거지원서비스에 대한 연구가 일천하여 많은 연구 자료를 분석하지 못하였으나, 주거복지의 패러다임이 주거지원서비스 및 커뮤니티의 활성화 방향으로 변화할 것으로 보이기 때문에 향후 이러한 주제에 대한 많은 연구들이 있어야 할 것으로 생각된다.

51) 김해숙·정복환, 앞의 논문, 「대한부동산학회지」, 대한부동산학회, V.27 N.2, 2015. p.227~230.

52) 서수정 외, 앞의 연구, LH연구원, 2004. p.206.

〈참고문헌〉

- 강순주 외, “초고층 주상복합아파트 거주자의 주거만족도,” 「대한가정학회지」, 제42권 6호, 대한가정학회, 2004.
- 곽 도, “아파트 공동체 활성화를 위한 제도적 지원방안 연구,” 「대한부동산학회지」, 제27권 2호, 대한부동산학회, 2015.
- 김창현·김갑열, “공동주택 관리서비스 중요도에 관한 연구,” 「대한부동산학회지」, 제36권 3호, 2018.
- 김해숙·정복환, “주민참여가 공동주택 주거만족에 미치는 영향,” 「대한부동산학회지」, 제33권 2호, 2015.
- 김혜승, 「주거복지 지원 및 전달체계 구축방안 연구」, 국토연구원, 2004.
- 김혜승, 「서민주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구」, 국토연구원, 2012.
- 김태일, “제주지역거점형 주거복지 클러스터 구축방향,” 「한국주거복지포럼 토론회 자료집」, 2015.
- 남원석, 최은희, 조경은, 「지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안」, LH연구원, 2011.
- 박광재·백혜선·서수정, 아파트 공동체실현을 위한 방안연구, LH연구원, 2001.
- 박근석·박은규·권치홍·남원석, “Social-Mix 단지에서 입주자 참여 및 갈등이 주거만족에 미치는 영향에 대한 탐색적 연구,” 「LHI Journal」 Vol.2 No.3, 2011.
- 박근석, 백혜선, 김옥연, 조재성, 「코디네이터를 활용한 임대주택단지 공동체 활성화 방안 연구」, LH연구원, 2014.
- 박근석·주관수 외, 「LH 주거복지 거버넌스 활성화 방안 연구」, LH연구원, 2014.
- 박근석·이종권, “공공주거복지센터 개편방향과 주거복지정책 방향,” 「한국주거복지포럼 대토론회 자료집 : 2016년 부동산시장 전망과 주거복지정책 방향」, 2015.12.
- 박근석·주관수, ‘주거복지 전달체계에서 커뮤니티의 역할에 대한 탐색적 연구’, 「LHI Journal」 Vol.7 No.2, 2016.
- 서수정·김주진·정경일·설정임, 「국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구」, LH연구원, 2004.
- 서울특별시, 「아파트 커뮤니티 활성화 매뉴얼」 : 아파트주민용/플래너용, 2011.
- 신행우·김영옥, “저소득층 주거지 공간적 특성을 고려한 공동체 회복,” 「LHI Journal」V.7

No.2, 2016.

- 이연숙, 「지역자력형 도시재생 현장 전주 테스트베트 백서」, 전주도시재생지원센터, 2014.
- 이학식, 「구조방정식 모형분석과 AMOS 18.0/19.0」, 집현재, 2016.
- 주관수 등, 「서민주거복지를 위한 LH의 역할과 방향」, LH 창립5주년 기념 세미나 자료, 2014.
- 천현숙, “커뮤니티 활성화를 위한 거주자 특성과 커뮤니티 특성간 상관관계에 관한 연구”, 「주택연구」, 제9권 제1호, 한국주택학회, 2001.
- 최근열·장영두, “주민자치를 위한 지역공동체로서 아파트 공동체 형성의 가능성과 강화방안”, 「한국지방자치학회보」, 제14권 제2호, 한국지방자치학회, 2002.
- 황희연·구자훈·백기영·이선영, 「보금자리 주택지구 주민공동체 활성화 방안 연구」, 국토교통부, 2011.
- 국가법령정보센터 홈페이지(www.law.go.kr)

〈투고(접수)일자 2018.10.25. 심사(수정)일자 2018.12.07. 게재확정일자 2018.12.25.〉

MLL모형을 이용한 주택점유형태 선택 결정요인 분석*

김지현** · 최윤영*** · 강수진****

The Analysis on Determinants Factors of Housing Tenure Choice using Multi-level Logistic Model

Kim, Ji-hyun · Younyoung Choi · Kang, Sujin

목 차

- | | |
|---|---|
| I. 서론
1. 연구배경과 연구목적
2. 연구방법과 구성 | III. 연구모형과 자료
1. 주택점유형태와 연구모형
2. 변수와 자료 |
| II. 선행연구 검토
1. 주택점유형태 선택요인에 관한 연구
2. 심리요인과 주거선택 | IV. 실증분석 결과
1. 기술통계량
2. 점유형태결정 요인분석 |
| | V. 결론 |

ABSTRACT

The purpose of this study is to investigate the factors that can explain the housing tenure choice using three level binary logistics model. Demographic information, social economic information, and psychological characteristics were considered at the individual level. Household and residential satisfaction, transaction volume, and actual transaction price were included at the city/district level. Also, housing consumption psychological index, the house price and the permission of housing construction were considered at the metropolitan and province level. The results of this study were the income of households, the period of current residence, the type of occupation, the satisfaction of residential environment, perception of necessity of house, and intention to purchase another house were found to be significant variables. Also, housing transaction volume and apartment unit transaction per unit were the significant variables at the city/district level. Lastly, the average unit price of the house was found to be a significant variable at the city/province level.

Keywords : Housing tenure choice, Psychological characteristics, Consumer Sentiment Index, Korea Housing Survey, Three level binary logistic model

* 이 논문은 2016년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임 (NRF-2016S1A5A2A03927362).

** 한양사이버대학교 교수(kimjade@hycu.ac.kr, 주저자)

*** 한양사이버대학교 교수(1120008@hycu.ac.kr, 교신저자)

**** 중앙대학교 박사과정(sujin4644@naver.com, 공동저자)

【국문요약】

본 연구는 주택점유형태선택에 미치는 요인을 개인수준, 시/군/구 단위수준, 시/도 단위 수준별로 변수를 정리하여 3수준 이항로지스틱 모형을 통하여 살펴보았다. 개인수준으로는 인구 및 사회·경제적특성, 현 거주 주택특성, 심리특성을 고려하고, 시/군/구 단위수준에서는 주택 및 주거환경 만족도와 거래량 및 실거래가를 포함하였다. 마지막으로 시/도 단위에서는 주택소비심리지수, 주택매매가격과 주택인허가실적을 고려하였다. 연구결과로 개인수준에서는 가족 구성원 총소득, 다주택자 여부, 현 주택 거주기간, 현 주택 점유형태, 주거환경만족도, 내 집 필요성 인식, 다른 주택 구매의사가 유의미하게 주택점유형태의 선택에 미치는 변인으로 관찰되었다. 시/군/구 단위수준에서는 주택거래량과 단위당아파트실거래가가 주택점유형태의 선택에 미치는 변인이었으며, 시도수준에서는 주택평균단위매매가격이 유의미한 변인으로 관찰되었다.

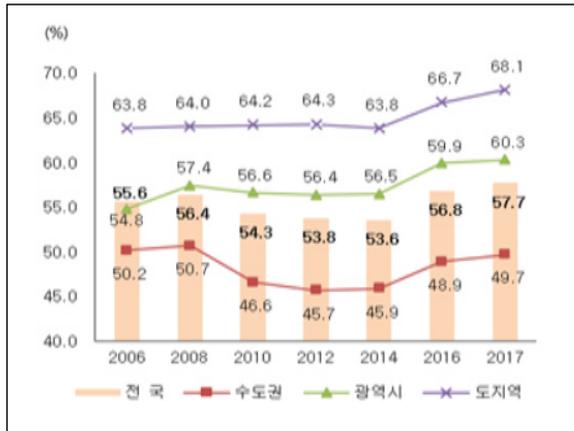
주제어 : 주택점유형태, 심리특성요인, 소비심리지수, 주거실태조사, 3수준 이항로지스틱 모형

I. 서 론

1. 연구배경과 연구목적

국토교통부의 2017년 ‘주거실태조사’에 의하면 우리나라 가구의 주택점유형태는 자가 57.7%, 보증금 있는 월세 19.9%, 전세 15.2%로 나타났다. 자가점유율 57.7%는 국토교통부에서 2006년 주거실태조사를 실시한 이래 가장 높은 비율로 2014년 53.6%까지 떨어졌던 것에 비하여 3년 만에 상당히 가파르게 증가한 것이다(그림 1 참조). 자가점유 상승 기조를 반영하듯 ‘내 집을 꼭 마련해야 한다’는 가구는 2014년 79.1%에서 2017년 82.8%로 증가하였다. 그렇다면 비교적 짧은 시기에 갑자기 어떤 이유로 임차(賃借)보다 자가를 선호하는 가구들이 증가하게 되었을까?

이제까지 이루어진 주택점유형태선택에 대한 연구는 가구의 생애주기(life cycle)별 예산 제약조건하에서 효용을 극대화하는 의사결정결과로 인식하여 인구사회학적특성과 경제적 관점에서 소득 또는 자산, 사용자비용(user's cost)과 주택가격의 관계 등에 초점을 맞추어 설명한 경우가 대부분이다(Henderson & Ioannides, 1987¹); Goodman, 1988²); Jones,



자료 : 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr)

[그림 1] 2006-17 자가점유율

는 쉽게 설명하기 어렵다. 예를 들어 수도권은 자가 점유율은 2008년 이후 급격하게 하락하여 2012년 45.7%, 2014년 45.9%에 불과한 반면, 비수도권 특히 도지역의 자가 점유율은 같은 시기 64% 내외를 유지하였다. 김다희 외(2018)¹¹⁾는 수도권 자가 점유율의 변동폭이 큰 것은 주택에 대한 투자수요가 소비수요 보다 강하기 때문이라고 주장하지만, 실증적 증거를

1995³⁾; Chung and Haurin, 2002⁴⁾; 여윤경·윤지영, 2003⁵⁾; 김정수·이주형, 2004⁶⁾; 강은택·마강래, 2009⁷⁾, 마강래·강은택, 2011⁸⁾; 김주영·유승동, 2013⁹⁾; 이용래·정의철, 2015¹⁰⁾).

그런데 [그림 1]에서 보이는 것처럼 자가점유율은 지역에 따라 상당한 차이가 존재한다. 주택가격이 비싸고 가구수(數)가 많은 수도권이 그 외 도(道)지역보다 자가점유율이 낮은 것은 당연한 결과로 수용할 수 있으나, 광역시나 도에 비하여 유달리 변동의 폭이 큰 이유

- 1) Henderson, J. V. and Ioannides, Y. M., "Owner occupancy: investment vs consumption demand", 『Journal of Urban Economics』, 1987, pp.228~241.
- 2) Goodman, A. C., "An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice, and housing demand", 『Journal of Urban Economics』, 1988, pp.327~353.
- 3) Jones, L. D., "Testing the central prediction of housing tenure transition models", 『Journal of Urban Economics』, 1995, pp.50~73.
- 4) Chung, E. C. and Haurin, D. R., "Housing choices and uncertainty: the impact of stochastic events", 『Journal of Urban Economics』, 2002, pp.193~216.
- 5) 여윤경·윤지영, "소비자의 주택 점유형태 선택의 결정요인", 『Family and Environment Research』, 대한가정학회, 2003, pp.205~220.
- 6) 김정수·이주형, "가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구", 『국토계획』, 대한국토·도시계획학회, 2004, pp.191~204.
- 7) 강은택·마강래, "주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구", 『주택연구』, 한국주택학회, 2009, pp.5~22.
- 8) 마강래·강은택, "최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구", 『국토계획』, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp.51~63.
- 9) 김주영·유승동, "가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석", 『주택연구』, 한국주택학회, 2013, pp.61~85.
- 10) 이용래·정의철, "소득변동성이 가구의 주택점유형태 선택에 미치는 영향 분석 : 가구주 근로소득의 변동성을 중심으로", 『주택연구』, 한국주택학회, 2015, pp.55~78.
- 11) 김다희·백기홍·홍성효, "금융위기가 주택자가점유결정에 미치는 영향에 대한 실증분석", 『주택도시금융연구』, 주택도시보증공사, 2018, pp.5~30.

제시하지는 못하였다. 투자수요는 향후 특정지역 주택가격이 상승할 것이라는 전망에 의하여 강화되기에 심리적 요인이 작용할 가능성이 높다. 실제로 Akerlof와 Shiller(2009)¹²⁾는 부동산이 특정 시기와 지역을 제외하고 좋은 투자수단이라고 기대할 합리적 이유가 전혀 없음에도 불구하고, 가격이 상승할 것이라는 기대심리(irrational expectation)가 형성되면 주택 투자수요가 증가하고, 그 결과 주택시장이 주기적 변동을 보일 가능성이 커진다고 했다. Leung et al. (2009)¹³⁾와 Lambertini et al.(2013)¹⁴⁾도 비합리적 투자기대감으로 촉발된 주택시장의 변동성을 실증분석으로 확인한 바 있다.¹⁵⁾

이처럼 주택이라는 재화에 대하여 소비수요와 투자수요가 공존하며, 지역에 따라 사람들이 소비재 또는 투자재로써 인식하는 정도가 다르고, 그것이 주거선택에도 영향을 줄 수 있음에도 불구하고 이러한 관계를 확인한 연구는 부족하다고 할 수 있다. 따라서 본 연구는 주택 점유형태 선택에 있어서 가구의 인구사회학적 특성, 경제적 특성뿐만 아니라 주택에 대한 소비자들이 심리적 요인과, 지역을 함께 고려하고자 한다.

구체적으로 주택점유형태의 선택요인을 분석함에 있어 개인변수로 인구 및 경제특성, 현재 거주하고 있는 주택특성과 함께 심리적 요인을 함께 고려하기로 한다. 이때 주택이 어느 지역에 있느냐에 따라 사람들의 주거만족도 및 주택시장의 체감경기 및 전망이 다를 수 있다는 점을 착안하여 지역수준별 즉, 시/군/구 단위와 시/도 단위를 구분하여 주택점유형태에 영향을 줄 수 있는 주택시장 관련 지표도 함께 살펴봄으로써 주택시장 및 정책 수립에 필요한 시사점을 파악하고자 한다.

2. 연구방법과 구성

이상과 같은 연구목적을 달성하기 위하여 본 연구에서는 가구의 주택점유형태선택에 영향을 미치는 가구(개인)요인을 인구 및 경제적특성, 주택특성과 부동산심리특성으로 구분하였다. 또한 지역을 서울과 6대 광역시(인천, 대전, 광주, 부산, 대구, 울산)와 제주도를 제외한

12) Akerlof, G. A. and Shiller, R. J., 「Animal Spirits: wie Wirtschaft wirklich funktioniert」, Campus Verlag, 2009, pp.189-210.

13) Leung, A. Y., Xu, J. N., and Tsui, W. S., "A heterogeneous boundedly rational expectation model for housing market", 「Applied Mathematics and Mechanics」, Spinger, 2009, pp.1305~1316 .

14) Lambertini, L., Mendicino, C., and Punzi, M. T., "Leaning against boom-bust cycles in credit and housing prices", 「Journal of Economic Dynamics and Control」, Elsevier, 2013, pp.1500~1522.

15) Leung et al. (2009)은 이러한 가격상승 기대감을 제한된 합리성(boundedly rational expectation)이라 명명하였다.

8개도로 구성된 15개 시/도 수준의 광역 수준과 하위 행정구역인 142개 시/군/구 수준으로 구분하였다. 지역을 위계적으로 구분한 것은 주택시장은 소비자들의 심리가 지역수준별로 차이가 존재하기 때문이다(김지현·최윤영, 2016a¹⁶), 2016b¹⁷). 예를 들어 주택점유형태선택에 영향을 줄 수 있는 주거환경만족도는 주택을 소비재로써 인식할 때의 심리적 만족감을 의미하며, 이는 시/도 수준 보다는 시/군/구 수준에서 파악하는 것이 보다 합리적이라 할 수 있을 것이다.

본 연구에서는 개인별, 지역 수준별로 주택점유형태선택을 분석하기 위하여 3수준의 이항로지스틱모형(3-level binominal logistic regression)을 사용하였다. 언급하였듯이 개인 특성, 지역특성 등 수준별 다양한 변수들이 주택점유형태선택에 미치는 영향을 분석할 때 변수들은 단위가 다를 수 있으며, 수집된 자료들은 이를 포함하는 보다 높은 수준과의 관련성이 높을 수 있기에 회귀분석의 독립성 가정이 위배될 수 있다. 예를 들어 가구소득에 따른 점유형태선택은 해당 주택이 속해있는 구(區)의 물리 또는 주거환경에 영향을 받고, 해당 구의 주택시장 및 주거환경특성은 해당 구가 속해 있는 시(市)의 주택시장과 주거환경특성에 영향을 받을 수 있다는 것이다. 따라서 위계적 구조의 자료는 다층적 수준별로 구분하여 분석할 필요가 있다. 본 분석에서는 종속변수가 자가(自家) 또는 임차(賃借)를 선택해야 하는 이항변수(binary variable)이기에 이항로지스틱모형을 적용하되, 변수들의 계층을 고려하여 다수준모형(multi-level model)을 이용한다. 즉, 3수준 이항로지스틱 모형을 활용하여 개인수준, 시/군/구 수준, 시/도 수준의 3수준으로 구분된 설명변수를 통해 2017년 주택점유선택의 결정요인을 분석한다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 2장은 선행연구로 가구의 주택점유형태선택에 영향을 주는 다양한 요인들을 분석한 선행연구들을 살펴본다. 또한 심리와 주거선택에 관한 이론적 고찰을 시도한다. 3장에서는 실증분석을 위한 연구모형을 소개하고 본 분석에 사용된 변수 및 자료를 설명한다. 4장에서는 분석결과를 정리하고 해석하며 5장은 결론으로 본 연구의 분석결과를 논의하고 연구의 한계점을 밝히며 추후 연구 과제를 제시한다.

16) 김지현·최윤영, “부동산 소비심리의 아파트거래 영향력 분석”, 「부동산연구」, 한국부동산연구원, 2016, pp.7-17.

17) 김지현·최윤영, “소비자심리의 주택가격에 미치는 지역수준별 영향력 차이에 대한 분석”, 「국토지리학회지」, 국토지리학회, 2016, pp.185-195.

II. 선행연구 검토

1. 주택점유형태 선택요인에 관한 연구

해외에서는 가구가 주택점유형태를 선택함에 있어 확률적 모형에 대한 연구를 노동시장과의 연계에 초점을 맞추어 다루는 경향이 있어 우리나라 현실과는 괴리가 있다(우윤석, 2015¹⁸⁾) 이에 본 연구에서는 국내연구를 중심으로 선행연구를 살펴보기로 한다.

국내연구들은 주택점유형태선택에 영향을 주는 요인을 크게 가구의 인구사회학적특성, 경제적특성, 주택특성, 지역특성으로 구분하며(김현태·남진, 2012²⁰); 김주영·유승동, 2013²¹), 연구자에 따라 이들 주요 4가지 특성들 중 관심 변수를 선택하여 모형에 반영하고 있다. 이 중에서 가구의 생애주기를 고려한 인구사회학적특성과 경제적특성에 초점을 맞추고 있는 연구들이 가장 보편적이라고 할 수 있다. 일반적으로 경제적 접근에서는 주택을 구입하는 것은 주거서비스 소비의 결정과 함께 투자적인 고려가 이루어진 결과로 보기 때문에 주택점유형태 선택을 가구의 소득 또는 자산과 주택가격의 관계에서 파악하거나, 주택사용자비용(user's cost)의 영향력을 설명함에 주력한다(Haurin and Chung, 1998²²); 정의철, 2002²³); 이용래·정의철, 2015²⁴); 김다희 외, 2018²⁵). 이에 비하여 인구사회학적 접근은 가구의 생애주기(life-cycle)나 사회구조적특성이 주택점유형태 결정에 미치는 영향에 초점을 맞춘다(이채성, 2007²⁶); 강은택·마강래, 2009²⁷); Song, 2010²⁸).²⁹

18) 우윤석, “세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안”, 「국토연구」, 국토연구원, 2015, pp.157~174.

19) 우윤석(2015)은 주거선택 관련 연구를 접근관점에 따라 4가지로 분류하였는데, 공간적 입지분포를 분석하는 지리학적 접근, 주거생활의 특징을 연구하려는 사회학적 접근, 그리고 주거선택의 행태적 요소를 중심으로 한 확률론적 접근방법 등이다.

20) 김현태·남진, “서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 서울연구원, 2012, 155~173.

21) 김주영·유승동, “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2013, pp.61~85.

22) Haurin, D. R. and Chung, E. C., “The demand for owner-occupied housing: implications from intertemporal analysis”, 「Journal of housing economics」, Elsevier, 1998, pp.49~68.

23) 정의철, “도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2002, pp.5~31.

24) 이용래·정의철, “소득변동성이 가구의 주택점유형태 선택에 미치는 영향 분석 : 가구주 근로소득의 변동성을 중심으로”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2015, pp.55~78.

25) 김다희·백기홍·홍성효, “금융위기가 주택자가점유결정에 미치는 영향에 대한 실증분석”, 「주택도시금융연구」, 주택도시보증공사, 2018, pp.5~30.

26) 이채성, “가구주 특성에 따른 주택점유형태 차이”, 「대한건축학회 논문집:계획계」, 대한건축학회, 2007, pp.119~127.

그렇지만 대다수의 연구에서는 이 두 가지 접근을 모두 포함하는 경향이 있다(정의철, 2002³⁰); 정희수·권혁일, 2004³¹); 박천규 외, 2009³²); 김현태·남진, 2012³³); 김주영·유승동, 2013³⁴); 이호진·고성수, 2017³⁵). 이에 가구주의 연령³⁶과 성별, 가구원 수, 소득³⁷ 및 사용자 비용들을 주택점유형태선택에 영향을 주는 주요 변수로 고려한다. 이외에도 주택은 투자재로써 자산증대에 미치는 기여가 매우 크기에(마강래·강은택, 2011³⁸) 자가가구 보다 임차가구의 주택구입 의향이 더 높게 나타날 수 있으며, 이에 따라 주택소유 여부가 점유선택에 미치는 영향이 크다는 주장도 있다(정희수·권혁일, 2004³⁹); 이우종 외, 2003⁴⁰); 강은택·마강래, 2009⁴¹)).

-
- 27) 강은택·마강래, “주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2009, pp.5~22.
- 28) Song, I. H., 「House prices and consumption」, MPRA, 2010, pp.1~32.
- 29) Morrow-Jones(1988)는 가구의 생애주기가 주택점유형태에 미치는 영향력이 가장 큰 변수이기에 다른 변수는 그다지 중요하지 않다고 하였다. 또한 Song(2010)도 사회주의국가이지만 자본주의 경제를 도입하고 있는 중국에서도 주택점유형태결정에 있어 인구사회학적 변수는 매우 중요하여 교육 수준이 높고, 가족구성원수가 많으며 연령이 높을수록 자가점유를 선택할 가능성이 높다고 하였다.
- 30) 정의철, “소비자 심리가 주택시장에 미치는 영향 분석-주택매매가격을 중심으로”, 「부동산학연구」, 한국부동산분석학회, 2010, pp.5~20.
- 31) 정희수·권혁일, “생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2004, pp.5~25.
- 32) 박천규·이수옥·손경환, “가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구”, 「국토연구」, 국토연구원, 2009, pp.171~187.
- 33) 김현태·남진, “서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 서울연구원, 2012, pp.155~173.
- 34) 김주영·유승동, “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2013, pp.61~85.
- 35) 이호진·고성수, “주택에 대한 소비수요와 투자수요”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2017, pp.119~149.
- 36) 자녀가 수험생인 가구의 경우 유(有)주택 차가점유 가능성이 높다. 즉, 가구주의 연령이 중년에 이를 경우, 주택을 소유할 정도로 자산축적이 이루어졌으나, 교육여건이 좋은 곳은 주택가격이 자신의 자산축적 수준보다 훨씬 더 비싸므로 해당 지역에 임차로 거주하다가 향후 입시가 완료되면 타 지역 자신이 소유한 주택으로 재이주할 가능성이 높다고 한다(김준형·고진수·최막중, 2009; 최막중·강민욱, 2012; 우윤석 2015).
- 37) Haurin(1991)과 Robust et al. (1999)는 주택점유형태에 대한 가구의 의사결정에 있어 소득의 영향력이 가장 중요하다고 하였다. 즉, 소득의 변동성이 클수록 대출 원리금 상환에 대한 위험이 커지게 되므로 자가 보다는 임차를 선택하는 것이 합리적인 결정이라고 주장한다.
- 38) 마강래·강은택, “최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp.51~63.
- 39) 정희수·권혁일, “생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2004, pp.5~25.
- 40) 이우종·이재영·신동민, “수도권 주택구매의 소비자 선호특성 연구”, 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회, 2003, pp.135~146.

세 번째로는 점유형태선택에 있어 현재 거주하고 있는 주택의 유형과 규모, 점유형태 등의 주택특성이 영향을 미친다는 것이다. 문태현 외(2008)⁴²⁾에 의하면 임차점유 가구는 다세대나 다가구주택을 선택할 확률이 크며, 우윤석(2015)⁴³⁾은 중간세대(1962-78년)와 고령세대(1954년 이전)의 경우 현재 자가점유 가구는 향후 주거이동이 발생할 때 임차가구보다 6배 이상 자가점유를 선택할 가능성이 높다고 하였다.

마지막으로 지역적특성이다. 김지현(2017)⁴⁴⁾은 입지는 주택의 미래가치에 절대적 영향력을 미치며, 주택의 투자수요와 직결되기에 주택가격 상승이 예측되는 지역에서 주택구입이 보다 빈번하게 이루어지는 경향이 있다고 하였다. 주택구입은 언제나 자가점유로 직결되지 않는 주거불일치현상이 발생하기도 하나,⁴⁵⁾ 이런 현상을 감안한다고 해도 지역적 요인이 자가점유에 미치는 영향은 상당히 크다는 것이다. 김준형·최막중(2009)⁴⁶⁾은 지역의 주택가격과 점유형태의 관계를 살펴본 결과, 동일 지역 내 주거이동에서는 주택가격이 높을수록 입차에서 자가로의 이동을 어렵게 만든다고 하였다. 이와 동시에 어떤 지역의 주택가격이 매우 비싸면 해당 지역에서 거주하는 임차가구의 다른 지역으로의 주거이동을 야기하며, 특히 주거이동 전·후의 지역주택가격의 차이가 클수록 자가로의 점유형태 변화가 일어난다고 하였다.⁴⁷⁾ 수도권과 지방에 따라 점유형태선택에 차이가 있음을 보여주는 연구도 있다. 즉, 지방보다는 수도권, 수도권 중에서 서울이 자가점유 보다는 차가점유를 선택할 확률이 높다고 하였다(김정수·이주형, 2004⁴⁸⁾; 이주형 외, 2009⁴⁹⁾; 김주영·유승동, 2013⁵⁰⁾). 물론 이들 연구결과

-
- 41) 강은택·마강래, “주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2009, pp5~22.
- 42) 문태현·정윤영·정경석, “주택유형 선택요인 분석 및 선택확률에 관한 연구”, 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회, 2008, pp.87~98.
- 43) 우윤석, “세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안”, 「국토연구」, 국토연구원, 2015, pp.157-174.
- 44) 김지현, “주택구입에 영향을 미치는 요인분석”, 「부동산학보」, 한국부동산학회, 2017, pp107~118.
- 45) 최막중강민욱(2012)은 우리나라는 높아진 소비수준을 충족할 만한 주거환경이 양호한 주거지가 상대적으로 부족한 반면, 주택가격 상승으로 대부분의 주거지에 투자수요가 상존하고 있기에 주택의 거주와 소유가 불일치하는 독특한 현상이 발생하고 있다고 주장하였다.
- 46) 김준형·최막중, “지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향”, 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회, 2009, pp.109~118.
- 47) 통계청(2018)의 ‘2017년 국내인구이동통계’에 따르면 서울은 모두 전입자보다 전출자의 수가 많아 순유출률 -1.0%로 전국에서도 높은 지역에 해당 한다. 즉, 2016년 14만 명에 이어 2017년에도 9만 8천명의 순유출이 발생한 것이다. 통계청은 서울시 인구유출률이 높은 이유로 비싼 주택가격을 꼽고 있다. 서울은 2010년 인구 1,057만 명으로 최고치를 기록한 이후 점차 감소하여 2017년 3/4분기 기준 989만 명에 달한다. 이에 반하여 2017년 경기도는 순유입 인구가 11만4천명이었다 (www.kostat.go.kr).
- 48) 김정수·이주형, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회, 2004, pp.191~294.

수도권과 지방의 주택점유선택 차이는 전적으로 지역이라는 변수에 의해서 비롯된다고 주장하는 것은 아니나, 지역 간 주택가격 차이에서도 비롯될 수 있음을 고려한 것이다. 따라서 본 연구에서는 지역별 주택가격을 고려하도록 한다.

2. 심리요인과 주거선택

이제까지 살펴본 주택점유선택에 대한 선행연구들은 심리적 영향력에 대한 고려가 부족하다. 그러나 최근 주택시장을 설명함에 있어 소비자들의 심리가 중요한 변수로 확인되고 있는 바(박천규·이영, 2010⁵¹); 정의철, 2010⁵²); 조준혁 외, 2010⁵³); 김대원·유정석, 2013⁵⁴); 조태진, 2014⁵⁵); 박천규·김태환, 2015⁵⁶); 김대원·유정석, 2013⁵⁷); 김지현·최윤영, 2016a⁵⁸), 2016b⁵⁹); 최윤영 외, 2017⁶⁰)), 주거선택에서도 심리적 요인이 영향을 미칠 것으로 예상할 수 있다. 대표적으로 최윤영·김지현(2016)⁶¹)은 주택점유형태에 따라 소비자심리의 주택시장에 대한 영향력에 차이가 있다는 것을 실증적으로 확인한 바 있다. 즉, 자가점유자의 경우는

-
- 49) 이주형·임종현·이천기, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회, 2009, pp.79~93.
- 50) 김주영·유승동, “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2013, pp.61~85.
- 51) 박천규·이영, “주택시장 체감지표의 주택시장지표 예측력 분석”, 「부동산학연구」, 한국부동산분석학회, 2010, pp.131~146.
- 52) 정의철, “소비자 심리가 주택시장에 미치는 영향 분석-주택매매가격을 중심으로”, 「부동산학연구」, 한국부동산분석학회, 2010, pp.5~20.
- 53) 조준혁·노승철·김예지, “심리요인이 주택가격 변동에 미치는 영향”, 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회, 2010, pp.45~58.
- 54) 김대원·유정석, “주택가격에 대한 심리적 태도가 주택 매매 거래량에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2013, pp.73~92.
- 55) 조태진, “심리지수가 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2014, pp.25~48.
- 56) 박천규·김태환, “주택시장 소비심리지수를 활용한 시장 진단 및 활용방안”, 「부동산분석학회 춘계학술대회 학술발표논문집」, 한국부동산분석학회, 2015, pp.53~66.
- 57) 김대원·유정석, “주택가격에 대한 심리적 태도가 주택 매매 거래량에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2013, pp.73~92.
- 58) 김지현·최윤영, “부동산 소비심리의 아파트거래 영향력 분석”, 「부동산연구」, 한국부동산연구원, 2016, pp.7~17.
- 59) 김지현·최윤영, “소비자심리의 주택가격에 미치는 지역수준별 영향력 차이에 대한 분석”, 「국토지리학회지」, 국토지리학회, 2016, pp.185~195.
- 60) 최윤영·김지현·조경철, “SVAR 모형을 이용한 대출금리, 주택소비심리 주택시장 간의 파급효과 분석”, 「국토연구」, 국토연구원, 2017, pp.3~20.
- 61) 최윤영·김지현, “주택점유형태를 고려한 소비자심리가 아파트거래량에 미치는 설명량 분석”, 「감정평가학 논집」, 한국감정평가학회, 2016, pp.45~56.

자신이 거주하는 주택의 가격변화가 아파트거래량에 영향력을 미치는 반면, 차가점유자에게는 거주하고 있는 주택가격보다는 거주하는 시/군/구의 주택가격이 더 유의한 변수로 작용하는 것이다. 이러한 차이는 주택소유에 따른 자본이득(capital gains)을 추구할 수 있느냐와 없느냐에 따라 주거선택 관련 의사결정이 달라진다는 것을 의미하는 것이다. 물론 해당 연구는 점유형태에 따라 심리적 요인이 아파트거래량에 미치는 영향을 분석한 것이지, 점유형태에 미치는 변수들의 영향력을 분석한 연구는 아니다. 그렇지만 해당 연구는 자본이득을 추구할 수 있는 투자재로써 주택을 얼마나 인식하느냐에 따라 점유형태선택에 영향을 줄 수 있다는 점을 시사한다.

한편, 최막중·강민욱(2012)⁶²⁾은 주거불일치현상이 발생하는 주된 원인으로 좋은 주거환경의 주거지가 상대적으로 부족하기 때문이라고 지적하고 있다. 학령기 자녀를 둔 부모들은 자녀를 좋은 교육환경이 좋은 곳에서 양육하고자 하나, 그런 곳의 주택가격은 상대적으로 비싸기 때문에 자신이 소유한 집은 투자재로써 놔두고 해당 지역에 임차점유를 한다는 것이다. 이것은 향후 주택가격에 대한 전망에 따라 주택을 자산증식의 수단으로 얼마나 인식하고 있느냐와 함께 소비재로써 주택과 주변 환경에 대한 만족도도 함께 고려할 필요성을 제기한다. 즉, 점유형태는 자산축적 또는 증식을 위한 투자재뿐만 아니라, 주택과 주거환경이라는 소비재로써의 만족도에 의해 결정될 수 있다는 점을 인식시켜준다.

이상의 선행연구를 통해 다양한 요인이 주택점유형태선택에 영향을 미치고 있다는 점을 확인하였으며, 최근 주택시장을 설명함에 있어 소비자들의 심리가 중요한 변수임을 확인하였다. 그러나 현재까지 진행 된 주택점유형태선택에 관한 연구는 대부분 인구사회학적 특성과 경제적 특성에 초점을 맞추어 진행 되었으며, 주택시장에 심리적 영향력이 확인 됨에도 불구하고 점유형태에 심리적 영향력을 분석한 연구는 없다. 이에 따라 본 연구에서는 주택점유형태선택에 심리적 요인이 어떠한 영향을 미치는지 파악함으로써 주택점유형태선택에 대해 보다 실제적인 접근을 하고자 한다. 또한 주택점유형태 선택을 파악함에 있어서 소비자들의 심리가 지역 수준별로 차이가 날 수 있기에 시/군/구 수준과 시/도 수준으로 구분하여 주택시장 특성과 함께 심도 있게 파악하는 것을 목적으로 한다.

62) 최막중·강민욱, “주택 소유와 거주 불일치 원인에 관한 실증분석”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2012, pp.33~48.

Ⅲ. 연구모형과 자료

1. 주택점유형태와 연구모형

본 연구의 목적은 주택점유형태선택에 개인특성과 지역수준별 특성이 어떻게 영향을 미치는지를 검증하는 것이다. 본 분석에서 사용된 종속변수는 ‘이사계획이 있는 가구의 향후 점유형태에 대한 응답’을 기준으로 자가(自家) 또는 임차(賃借)로 나타나는 이항변수(binary variable)이다. 독립변수는 3수준으로 개인수준, 시/군/구 수준, 시/도 수준으로 구분되는데, 이들 변수 그룹간의 위계적 구조를 이루는 다층 데이터분석을 위하여 다(多)수준 이항로지스틱 모형(Multi-level binary logistic model)을 사용하였다. 분석에는 SAS 9.4를 활용하였으며, 모형구성은 다음과 같다.

다수준 모형에서는 종속변수가 이항변수일 경우에는 정규분포를 가정한 일반적인 통계모형이 적합하지 않기 때문에 종속변수를 실수영역으로 확장하는 연결함수(Link Function)를 사용한다. 이때 이항변수의 연결함수는 (식 1)과 같다.

$$\eta_{ij} = \log\left(\frac{\psi_{ij}}{1-\psi_{ij}}\right) \quad (\text{식 1})$$

이때 ψ_{ij} 는 종속변수가 0 또는 1의 값을 가질 때 j번째 집단에서 i번째 사람이 1의 값을 가질 확률이다. 이와 같은 연결함수를 이용하면 η_{ij} 는 실수영역 전체에서 값을 가지게 되어 η_{ij} 를 예측하는 다층모형을 사용할 수 있다(강상진, 2016)⁶³).

다층모형의 분석절차는 먼저 설명변수들이 포함되지 않고 상수항만을 갖는 무조건모형(unconditional model)을 진행하며, 해당 모형은 상수항의 무선효과(random effect)만을 가정한 모형으로써 1수준, 2수준, 3수준의 분산을 각각 구분하고 비교할 수 있도록 정보를 제공한다. 해당 모형에서 산출 되는 ICC(집단내상관, Intraclass correlation)값은 종속변수의 총분산 가운데 집단 간 차이에 의해 설명되어진 분산량을 말하며, 해당 값은 앞으로 분석하게 될 각 수준별로 투입되는 설명변수들이 얼마나 종속변수의 분산을 설명하는지를 알려주는 기준이 된다(이희연·노승철, 2010)⁶⁴. 따라서 무조건모형의 ICC값을 통해 지역수준의 분산이 설명하는 부분이 타당한지 여부를 판단하였다.

다층모형은 기초모형인 무조건모형과 상위수준의 특성에 따라 절편이 다르게 추정되는 임의절편모형(random intercept model), 그리고 상위수준의 특성에 따라 절편과 기울기 모두

63) 강상진, 「다층모형」, 학지사, 2016, pp.111~113.

64) 이희연·노승철, 「고급통계분석론: 이론과 실습」, 문우사, 2013, pp.444~445.

다르게 추정되는 임의계수모형(random slope model)이 존재하는데, 본 연구에서는 가장 널리 사용되고 있는 임의절편모형을 사용하였다. 본 분석에 사용한 3수준 모형의 수식은 다음과 같다.⁶⁵⁾

$$\begin{aligned}
 & \text{1수준 } Y_{ijk} = \pi_{0jk} + \pi_{1jk}a_{1jk} + \pi_{2jk}a_{2jk} + \dots + \pi_{ijk}a_{ijk} + e_{ijk} \\
 & \text{2수준 } \pi_{jk} = \beta_{0k} + \sum_{j=1}^j \beta_{jk}X_{jk} + \gamma_{jk} \\
 & \text{3수준 } \beta_k = \delta_0 + \sum_{k=1}^k \delta_k W_k + \mu_k
 \end{aligned} \tag{식 2}$$

(식 2)에서 Y_{ijk} 는 종속변수인 주택점유형태선택이 자가와 임차로 나타나는 이항변수로, 시/도 수준인 k 내의 시/군/구 j 에 속한 개인변수인 i 의 값을 나타낸다. 1수준의 수식에서 a_{ijk} 는 종속변수를 예측하는 개인변수(1수준)이며, 이는 시도수준(3수준)인 k 내의 시군구수준(2수준) j 에 속한 i 번째 개인변수이다. 이때 π_{ijk} 는 a_{ijk} 에 대한 계수를 뜻하며, π_{0jk} 는 1수준의 절편을 의미한다. 더하여 e_{ijk} 는 시도수준 k 에 속해 있는 시군구수준 j 에 속한 개인 i 의 무선희효과로, 개인수준의 주택점유형태에 대한 잔차이다. 2수준 수식에서의 X_{jk} 는 시도수준인 k 내에 속한 시군구 수준의 j 번째 변수이며, 이에 대한 계수는 β_{jk} 로 나타난다. 더하여 2수준의 절편은 β_{0k} 이며, γ_{jk} 는 시군구수준의 주택점유형태에 대한 잔차이다. 마지막으로 3수준의 수식에서는 k 번째 지역의 독립변수인 W_k 와 이에 대한 계수인 δ_k 로 나타낼 수 있으며, μ_k 는 시도 수준의 잔차이다. 이와 같은 수식을 통해 각 수준별 독립변수의 영향력을 확인하였다.

분석과정은 종속변수인 개인의 점유형태 선택이 시/군/구간, 시/도간 차이에 따라 얼마나 설명 될 수 있는지 확인할 수 있는 무조건모형에서 무선희효과를 확인하고, 이에 따라 다층모형 필요 여부를 판단하였다. 다층모형의 필요성이 확인되면, 상위수준의 특성에 따라 절편이 다르게 추정되는 임의절편모형을 통해 점유형태선택에 대한 각 수준별 독립변수의 설명력을 파악하였다.

본 연구는 점유형태선택을 각기 다른 수준에서 설명하고자 개인특성인 1수준과 개인이 속한 시/군/구의 2수준, 그리고 해당 시/군/구를 포함하는 시/도 수준인 3수준으로 위계를 구분하였다. 이를 통해 주택점유선택의 각 수준별 결정요인을 구체적으로 확인하고 영향력을 분석할 수 있다.

65) 수식은 유정진(2006)을 참조할 것

2. 변수와 자료

이상의 다수준 이항로지스틱모형을 분석하기 위하여 본 연구에서 사용한 변수와 데이터는 <표 1>과 같다.

종속변수인 주택점유형태의 선택은 2017년 통계청의 주거실태조사 마이크로데이터(MDIS)를 사용하였다. 자료는 이사계획이 있는 가구들만을 추출한 후, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세를 임차점유에 포함시켜 자가점유와 구분하였다.

독립변수는 개인수준, 시/군/구 수준, 시/도 수준의 3수준으로 구분하였다. 1수준인 개인수준은 인구 및 경제특성, 주택특성, 심리특성으로 나누었으며, 각 특성별로 선행연구를 참조하여 변수를 선정하였다. 마찬가지로 개인수준의 데이터는 통계청의 주거실태조사 마이크로데이터(MDIS)를 이용하였으며, 분석한 개인데이터는 1,867개이다.

2수준인 시/군/구의 경우, 해당 시군구의 주거환경 관련 소비자들의 만족도를 변수로 선정하였다. 해당 변수는 주택환경만족도와 주거환경만족도에 대한 개인수준의 만족도 설문결과를 해당 시/군/구의 평균값으로 구했다. 이외에도 시/군/구의 주택시장 관련 지표로 주택거래량과 단위당 실거래가를 독립변수로 선정하였다. 김지현·최윤영(2016a⁶⁶), 2016b⁶⁷)과 최윤영·김지현(2016)⁶⁸)에 의하면 주택거래량과 주택가격은 시/군/구 수준의 소비자심리에 의해 설명되는 바가 크기 때문이다. 본 분석에서는 주택거래량은 해당 지역의 2017년 총 주택 수 대비 거래된 동(호)수를 사용하였고, 단위당 실거래가는 국토교통부 실거래가 공개시스템에서 제공되는 자료로 각 시/군/구별 m^2 당 가격을 자료로 사용하였다.

3수준인 시/도의 경우, 해당 시도의 소비자심리 및 주택시장을 반영하기 위하여 주택소비심리지수와 평균단위매매가격, 주택인허가실적을 변수로 선정하였다. 국토연구원에서 제공하는 주택소비심리지수⁶⁹)는 주택가격의 상승(하락)정도에 대한 소비자들의 체감정도를 보여주는 지수로 2017년 각 시/도별 평균값을 사용하였다. 그리고 평균단위매매가격은 한국감정원에서 제공하는 종합주택 유형의 월간평균단위 매매가격의 2017년 평균자료를 사용하였으며,

66) 김지현·최윤영, “부동산 소비심리의 아파트거래 영향력 분석”, 「부동산연구」, 한국부동산연구원, 2016, pp.7~17.

67) 김지현·최윤영, “소비자심리의 주택가격에 미치는 지역수준별 영향력 차이에 대한 분석”, 「국토지리학회지」, 국토지리학회, 2016, pp.185~195.

68) 최윤영·김지현, “주택점유형태를 고려한 소비자심리가 아파트거래량에 미치는 설명량 분석”, 「감정평가학 논집」, 한국감정평가학회, 2016, pp.45~56.

69) 주택소비심리지수란 주택시장 소비자의 행태변화 및 인지수준을 설문조사를 통해 파악하고 지수화하여 매달 국토연구원에서 제공하는 자료로, 해당 지수는 0~200의 값으로 표현되며, 이 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 소비심리지수의 수준을 나타낸다 (국토연구원, <http://www.krihs.re.kr>).

주택인허가실적은 해당 시도의 전체 세대수 대비 인허가 실적을 사용하였다.

본 연구에는 1,867개의 개인수준 데이터와 142개의 시/군/구 수준, 그리고 15개의 시/도 수준의 데이터가 투입되었다.⁷⁰⁾

〈표 1〉 변수 설명

Variables		설명(단위)		출처	
독립 변수	종속변수	점유형태선택		0=임차, 1=자가	통계청 2017 주거실태조사 마이크로데이터
		인구 및 경제특성	연령	가구원 나이 (20-90세까지 연령대별로 구분)	
	세대주 성별		남=0, 여=1		
	가구원 수		명		
	가족구성원 총소득		월평균 총 경상소득 (단위: 백만원)		
	다주택자 여부		X=0, O=1		
	주택특성	현 주택 거주기간		년	
		현재점유형태		0=임차 1=자가	
		참조 : 아파트	단독주택	dummy	
			다세대주택		
	기타				
	심리특성	주택만족도		1=매우불만족, 2=약간불만족, 3=대체로만족, 4=매우만족	
		주거환경만족도		1=매우불만족, 2=약간불만족, 3=대체로만족, 4=매우만족	
		내 집 필요성 인식		없다=0, 있다=1	
		다른 주택구매의사		없다=0, 있다=1	

70) 본 연구에 투입된 142개의 시군구는 서울특별시 강남구, 강동구, 강북구, 강서구, 관악구, 광진구, 구로구, 금천구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 동작구, 마포구, 서대문구, 서초구, 성동구, 성북구, 송파구, 양천구, 영등포구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구 / 부산광역시 금정구, 기장군, 남구, 동구, 동래구, 부산진구, 북구, 사상구, 사하구, 수영구, 연제구, 해운대구 / 대구광역시 남구, 달서구, 달성군, 동구, 북구, 서구, 수성구, 중구 / 인천광역시 계양구, 남구, 남동구, 동구, 부평구, 서구, 연수구, 중구 / 광주광역시 광산구, 남구, 동구, 북구, 서구 / 대전광역시 대덕구, 서구, 유성구, 중구 / 울산광역시 남구, 동구, 북구, 울주군, 중구 / 경기도 고양시, 광명시, 광주시, 구리시, 군포시, 김포시, 남양주시, 동두천시, 부천시, 성남시, 수원시, 시흥시, 안산시, 안성시, 안양시, 양주시, 여주시, 오산시, 용인시, 의왕시, 의정부시, 이천시, 파주시, 평택시, 포천시, 하남시, 화성시 / 강원도 동해시, 영월군, 원주시, 춘천시 / 충청북도 영동군, 옥천군, 제천시, 진천군, 청주시 / 충청남도 계룡시, 당진시, 보령시, 서산시, 아산시, 예산군, 천안시, 홍성군 / 전라북도 군산시, 무주군, 부안군, 완주군, 익산시, 전주, 정읍시, 진안군 / 전라남도 고흥군, 광양시, 목포시, 무안군, 순천시, 여수시, 화순군/ 경상북도 경산시, 경주시, 구미시, 문경시, 상주시, 안동시, 영양군, 영주시, 예천군, 의성군, 포항시 / 경상남도 김해시, 양산시, 창원군, 창원시, 하동군이 포함되었다.

Variables		설명(단위)	출처
	투자재로 주택 인식	없다=0, 있다=1	
2수준 : 시군구	주택만족도	개인설문 항목의 해당 시/군/구 평균	
	주거환경만족도		
	주택거래량 (2017)	총 주택 수 대비 거래된 동(호)수	
	단위당실거래가 (2017)	실거래매아파트 평균가격, 백만원/ m^2	국토교통부
3수준 : 시도	주택소비심리지수 (2017)	주택매매소비자심리지수 평균값	국토연구원
	주택평균단위매매가격 (2017)	백만원/ m^2	한국감정원
	주택인허가실적 (2017)	100*인허가실적 /세대수	국토교통부

IV. 실증분석결과

1. 기술통계량

본 연구에서 사용된 데이터의 기술통계량은 <표 2>와 같다.

<표 2> 기술통계량

Variables		평균	SD	Min.	Max.		
종속변수	점유형태 선택	0.60	0.49	0.00	1.00		
1수준 : 개인	인구 및 경제특성	연령	5.37	1.56	2.00	9.00	
		가구세대주 성별	0.24	0.43	0.00	1.00	
		가구원수	2.67	1.22	1.00	8.00	
		가족 구성원 총소득	2.82	1.97	0.00	15.80	
		다주택자 여부	0.15	0.36	0.00	1.00	
	주택 특성	현 주택 거주기간	7.15	6.30	2.00	54.00	
		현재점유형태	0.36	0.48	0.00	1.00	
		참조: 아파트	단독주택	0.23	0.42	0.00	1.00
			다세대주택	0.16	0.37	0.00	1.00
	기타		0.04	0.20	0.00	1.00	
	심리 특성	주택만족도	2.94	0.64	1.00	4.00	
		주거환경만족도	2.91	0.57	1.00	4.00	
		내 집 필요성 인식	0.80	0.40	0.00	1.00	
		다른 주택구매의사	0.37	0.48	0.00	1.00	
투자재로 주택 인식		0.03	0.17	0.00	1.00		

Variables		평균	SD	Min.	Max.
2수준 : 시군구	주택만족도	2.93	0.27	2.00	4.00
	주거환경만족도	2.90	0.23	1.00	4.00
	주택거래량	0.08	0.03	0.02	0.21
	단위당실거래가	4.54	2.61	1.16	14.66
3수준 : 시도	주택소비심리지수	121.46	9.72	97.16	133.38
	주택평균단위매매가격	3.25	1.61	0.96	5.71
	주택인허가실적	0.25	0.18	0.16	1.49

우선 종속변수인 이사를 계획하는 가구의 점유형태선택은 평균 0.60으로 자가점유를 계획하는 가구가 더 많은 것으로 나타났다.

독립변수의 1수준인 개인특성 중 첫 번째, 인구 및 경제특성을 보면 가구주의 연령은 평균 5.37로 50대로 나타났고, 성별은 남성이 더 많은 것으로 나타났다. 가구원수는 평균 2.67 명이고, 가구원들의 월평균 총소득의 평균은 282만원으로 나타났다. 또한 다주택자인 집단은 전체에서 15% 정도로 확인되었다. 두 번째, 주택특성으로 현재 점유형태는 평균 0.36으로 자가보다 임차의 비중이 높은 것으로 나타났으며, 주택유형은 참조변수인 아파트가 47%이며, 거주기간은 평균 7.15년으로 나타났다. 심리특성은 주택을 얼마나 소비재와 투자재로 인식하는지를 구분하였다. 우선, 소비재로써 현재 주택에 대한 전반적 만족도는 평균 2.94로 주거환경에 대한 만족도 평균 2.91보다 약간 높게 나타났으나, 대체적으로 현 주택과 주거환경에 대해 만족하는 수준인 것을 확인할 수 있다. 다음으로 2017년 '내 집이 꼭 필요하다'고 느끼는 개인들은 평균 80%로 상당히 높은 비율을 보였다. 서론에서 밝혔듯이 최근 대다수의 국민들은 자가소유의 필요성을 느끼는 것이다. 그런데 점유하고 있는 주택 이외 또 다른 주택을 구입할 의사가 있는 사람은 15% 정도에 불과하였다. 또한 내 집을 꼭 마련해야 하는 가장 중요한 이유로 자산증식이라고 응답한 사람은 3%로 나타났다.

2수준인 시/군/구 단위에서 해당 지역의 주택만족도는 평균 2.93, 주거환경만족도는 평균 2.90으로 나타나, 개인수준과 마찬가지로 주택에 대한 만족도가 약간 더 높았다. 총 주택수 중에서 주택거래가 이루어진 동호수의 비중은 0.08로 나타났으며, 단위당 실거래가의 평균은 454만원이었다.

3수준인 시/도에서 주택소비심리지수는 평균 121.46으로 2017년 시/도수준에서 주택매매가격이 상당히 올랐다고 체감하는 응답자가 많음을 보여주었다. 그러나 국토연구원의 주택소비심리지수는 향후 주택가격상승에 대한 전망을 포함하고 있지 않기에, 앞으로 주택가격에 대한 소비자들의 기대심리는 반영되지는 않고 있다(최윤영 외, 2017)⁷¹⁾. 시/도 평균단위매매

가격은 325만원으로 나타났으며, 100세대 당 인허가실적은 0.25로 파악되었다.

2. 점유형태결정 요인분석

개인이 주택점유형태선택에 개인수준과 지역수준의 특성들이 미치는 영향을 살펴보기 위해서 3수준 다층모형을 시행하였다. 분석을 시행하기에 앞서, 변수의 수준을 고려한 다층모형을 적용할 필요성을 검증하였다. <표 3>은 이사 후 점유형태 선택에 대한 무조건 모형을 수행한 결과로써, 이사 후 점유형태가 개인수준, 시/군/구 그리고 시/도 간 차이가 나타나는지를 확인할 수 있도록 ICC값을 도출하고, 이에 따라 다층 모형 필요 여부를 판단하였다.

<표 3> 무조건모형 분석결과

고정효과	Estimate	T-value	SD
절편	0.6067***	44.85	0.0135
무선효과	Variance	SD	ICC(Variance percentage)
개인 수준	0.2344	0.0078	88.6%
시/군/구 수준	0.0206	0.0038	7.8%
시/도 수준	0.0096	0.0022	3.6%

***p<0.01

먼저 무조건모형 분석결과 전체 분산 중 시/군/구 수준이 설명하는 분산비율은 7.8%이고, 시/도 수준이 설명하는 분산 비율은 3.6%로 나타났다. 이는 시/군/구 수준의 지역 간 차이가 개인의 이사 후 점유형태 선택에 대해 7.8%를 설명하고 있었으며, 시/도 수준의 지역 간 차이는 이사 후 점유형태 선택을 3.6% 정도 설명하고 있는 것으로 확인되어 3수준의 다층 모형 적용의 타당성을 확인하였다.

다층모형의 적용이 적합한지 살펴본 후, 3수준 이항로지스틱모형을 실시하였다. 분석결과 모형 적합도는 <표 4>와 같다. <표 4>에 의하면 무조건모형에 비해 임의절편모형의 -2LL 값이 작아 임의절편모형에 추가된 지역수준의 독립변수가

<표 4> 다층모형 적합도

	무조건모형	임의절편모형
-2LL	2626.16	2179.20
AIC	2630.16	2183.20
AICC	2630.17	2183.21
BIC	2626.16	2179.20

71) 최윤영·김지현·조경철, "SVAR 모형을 이용한 대출금리, 주택소비심리 주택시장 간의 파급효과 분석", 「국토연구」, 국토연구원, 2017, pp.3~20.

점유형태 선택을 설명하는데 있어서 보다 설명력이 높음을 확인할 수 있다.

개인의 점유형태 선택에 대한 개인과 지역의 영향요인을 확인하기 위해 3수준 이항 로지스틱모형을 실시한 결과는 <표 5>이다.

먼저 개인수준의 인구 및 경제특성에서는 가구원수(유의수준 10%)와 가족 구성원 총소득(유의수준 5%), 다주택자여부(유의수준 5%)가 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 가구원수가 늘어날수록 이사 후 점유형태로 자가를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났는데 이는 기존의 선행연구(김정수·이주형, 2004⁷²); 강은택·마강래, 2009⁷³); 김주영·유승동, 2013⁷⁴)와 유사한 결과로 볼 수 있다. 가구원총소득도 자가점유선택에 양(+의 영향을 주는 것으로 나타났는데, 이는 소득이 높을수록 자가점유의 가능성이 커진다는 기존 연구(최유미·남진, 2008⁷⁵); 김현태·남진, 2012⁷⁶)와 유사한 결과이다. 한편, 다주택자여부도 자가점유선택에 양(+의 영향력을 주었는데 이러한 결과는 이주형 외(2009)⁷⁷)과 김지현(2017)⁷⁸)의 연구와는 유사한 것이다. 다주택자일수록 주택이라는 자산축적으로 경제적 여유가 있으므로 임차보다는 자가점유를 선택하는 것으로 해석될 수 있다.

개인수준에서 주택특성 변수들 모두 자가점유에 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 현 주택의 거주기간(유의수준 10%)이 길수록 향후 이사를 할 경우에도 자가를 선택할 확률이 높으며, 현재 점유형태가 자가인 경우 차가점유가구보다 향후에도 자가점유를 선택할 확률이 1.63배 증가하는 것으로 나타났다(유의수준 1%). 자가점유는 주거안정성을 향상시킴과 동시에 경제적으로 자산축적의 기회가 높다(Clark & Dielman, 1996⁷⁹); 박종훈 외, 2018⁸⁰). 이에 따라 임차점유자에 비해 자가점유자들은 주택이라는 축적된 자산을 통해 주택을 구매할

72) 김정수·이주형, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 「국토계획」, 대한민국토·도시계획학회, 2004, pp.191~204.

73) 강은택·마강래, “주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2009, pp.5~22.

74) 김주영·유승동, “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 한국주택학회, 2013, pp.61~85.

75) 최유미·남진, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 대한민국토·도시계획학회, 2008, pp.195~210.

76) 김현태·남진, “서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 서울연구원, 2012, pp.155~173.

77) 이주형·임종현·이천기, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 「국토계획」, 대한민국토·도시계획학회, 2009, pp.79~93.

78) 김지현, “주택구입에 영향을 미치는 요인분석”, 「부동산학보」, 한국부동산학회, 2017, pp.107~118.

79) Clark, W. A. and Dielman, F. M., 「Households and housing. Choice and outcomes in the housing market」, Routledge Taylor&Francis Group, 1996, pp.1~252.

80) 박종훈·박종찬·이성우, “소유주택과 점유주택의 불일치 현상에 관한 실증연구”, 「한국주거학회논문집」, 한국주거학회, 2018, pp.19~31.

〈표 5〉 분석결과

변수		Estimate	Odds ratio	Standard Error	t-value	VIF		
상수항		0.2224	-	0.223	1.00	-		
1수준 :개인	인구 및 경제특성	성별	0.0018	1.002	0.007	0.25	1.34	
		연령	-0.0298	0.971	0.027	-1.11	1.39	
		가구원수	0.0110*	1.011	0.011	1.04	1.77	
		가족 구성원 총소득	0.0135**	1.014	0.006	2.14	1.65	
		다주택자 여부	0.2033**	1.225	0.027	7.51	1.02	
	주택특성	현 주택 거주기간	0.0003*	1.000	0.002	0.22	1.04	
		현재점유형태	0.4900***	1.632	0.021	23.71	1.05	
		참조:아파트	단독주택	-0.0384*	0.962	0.025	-1.52	1.19
			다세대주택	-0.0372*	0.964	0.029	-1.29	1.22
	기타		-0.0386	0.962	0.050	-0.77	1.09	
	심리특성	주택만족도	0.0119	1.012	0.018	0.65	1.45	
		주거환경만족도	0.0287*	1.029	0.020	1.42	1.42	
		내 집 필요성 인식	0.0692**	1.072	0.026	2.65	1.06	
		다른 주택구매의사	0.0902***	1.094	0.022	4.14	1.05	
		투자재로 주택인식	0.0635	1.066	0.060	1.05	1.02	
2수준 :시군구	주택만족도	0.0880	1.092	0.048	1.84	1.79		
	주거환경만족도	0.0854	1.089	0.054	1.58	1.59		
	주택거래량	-0.1083*	0.897	0.395	-0.27	1.26		
	단위당아파트실거래가	-0.0059*	0.994	0.006	-0.92	2.94		
3수준 :시도	주택소비심리지수	0.0022	1.002	0.002	1.37	2.61		
	주택평균단위매매가격	-0.0177*	0.982	0.014	-1.31	2.66		
	주택인허가실적	-0.1308	0.877	0.061	-2.16	1.32		

수 있는 여력이 높기 때문에 자가점유의 가능성이 높아지는 것이라고 볼 수 있다. 또한 기존에 자가를 소유한 사람은 굳이 점유형태를 하향조정하지 않으려는 경직성을 갖고 있기 때문에(우윤석, 2015⁸¹⁾) 현재 자가점유자는 이후에도 자가점유를 선택할 확률이 높은 것으로 해석할 수 있다. 한편, 주택유형은 아파트와 비교했을 때 단독주택과 다세대주택에 거주하는 사람들은 이사 후 자가점유를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다(유의수준 10%). 이러한 결과는 주택유형별 가격과 관련이 있을 것으로 생각된다. 일반적으로 아파트는 다세대주택과

81) 우윤석, “세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안”, 「국토연구」, 국토연구원, 2015, 151~174.

같은 다른 유형의 주택에 비해 단위당 가격이 높기 때문에(박미선, 2013) 아파트를 소유하지 못한 사람들은 경제적으로 여유가 부족한 경우가 많고, 이에 따라 향후 이사를 가더라도 임차를 선택할 가능성이 높을 것으로 예상할 수 있다. 또한 본 분석으로는 확인할 수 없지만, 다세대나 다가구주택에서 자가로 거주하다가 아파트로 이사할 경우, 아파트의 가격이 상대적으로 비싸기 때문에 자가에서 차가로 점유형태의 조정이 필요할 것이라 사료된다.

본 연구에서 가장 관심 있는 변수인 심리특성에서는 주거환경만족도가 높을수록(유의수준 10%), 내 집을 필요하다고 느낄수록(유의수준 5%) 자가로 이사를 계획할 확률이 높게 나타났다. 또한 본인이 점유할 계획이 없는 다른 주택구매의사가 있다고 응답한 사람일수록 자가점유로 이사할 가능성이 높은 것으로 나타났는데(유의수준 1%), 이것은 주택이 자산축적을 현실화시키는데 상당히 유용한 수단이라고 생각하는 경향을 보여주는 것이라고 생각한다. 즉, 본인이 거주할 주택 외에도 주택을 소유하고자 하는 사람일수록 자가점유 주택을 소비재와 투자재로 동시에 적극적으로 활용하고자 한다는 것을 의미한다. 흥미로운 점은 주택을 투자재로 인식하는 것이 자가점유선택에 통계적인 영향력이 없다는 것이다. 김지현(2017)⁸²⁾은 현재 거주하지 않는 주택은 투자재로 인식하는 경향이 높다고 하였고, 최막중·강민욱(2012)⁸³⁾은 주거불일치를 야기하는 요인으로 투자재로써 소유한 주택에는 거주하지 않는 것을 꼽았다. 이들 연구의 결과로 유추하여 볼 때 주택을 투자재로만 인식할 경우, 주거환경과 같은 소비재로써 매력이 떨어지거나, 직접 본인이 거주할 수 없는 물리적·경제적 상황으로 말미암아 자가점유의 가능성을 떨어뜨릴 수도 있음을 시사하는 바이다.

2수준인 시/군/구 수준에서는 주택거래량(유의수준 10%)과 단위당 아파트 실거래가(유의수준 10%)가 통계적으로 유의미하게 나타났다. 구체적으로는 해당 시/군/구의 아파트실거래가가 높아질수록 이사 후 점유형태로 임차를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났는데, 이는 지역주택가격이 높을수록 임차에서 자가로의 이동 확률이 낮아진다고 밝힌 김준형·최막중(2009)⁸⁴⁾연구와 일맥상통하는 결과로 볼 수 있다. 결국 주택가격이 높은 지역은 이주하여 살고 싶어도 높은 가격으로 인하여 자가소유를 제한하는 것을 확인할 수 있다. 김지현·최윤영(2016a)⁸⁵⁾의 연구에 의하면 시/군/구 수준에서 주택가격이 상승할 것이라 전망되면 주택보유자들은 더 많은 자본이득을 추구 할 수 있다고 판단하여 매도를 연기하기 때문에 거래량이

82) 김지현, “주택구입에 영향을 미치는 요인분석”, 『부동산학보』, 한국부동산학회, 2017, pp107~118.

83) 최막중·강민욱, “주택 소유와 거주 불일치 원인에 관한 실증분석”, 『주택연구』, 제20권 제2호, 한국주택학회, 2012.

84) 김준형·최막중, “지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향”, 『국토계획』, 대한국토·도시계획학회, 2009, pp.109~118.

85) 김지현·최윤영, “부동산 소비심리의 아파트거래 영향력 분석”, 『부동산연구』, 한국부동산연구원, 2016, pp.7~17.

감소한다고 하였다. 그렇다고 본 결과처럼 거래량이 감소하는 것이 주택가격 상승의 결과로 해석될 수 없는 상황에서 명확하게 주택거래량이 자가점유에 음(-)의 영향을 주는것으로 설명하기는 어렵다. 반면 개인수준에서 유의한 변수인 주거환경만족도는 시/군/구 수준에서는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 본 분석을 통해서 개인수준에서나 시/군/구 수준에서 현 주택에 대한 전반적 만족도가 주택점유선택에 영향을 주는 변수로 선정되지 못함을 알 수 있다.

마지막으로 주택가격이 점유형태선택에 미치는 영향력은 3수준인 시/도 수준에서 또한 확인할 수 있는데, 주택평균단위매매가격이 높아질수록 임차를 선택할 확률이 높아지는 것을 확인할 수 있다(유의수준 10%). 반면, 주택소비심리지수는 주택점유에 영향을 미치는 유의미한 변수가 아닌 것으로 나타났는데, 이는 주택소비심리지수가 가지는 내재적 한계로 인하여 야기된 것으로 판단된다. 즉 주택소비심리지수는 지난 3개월간 주택가격의 변화에 대한 소비자들의 체감정도를 질문하고 있을 뿐, 미래 주택가격의 변화에 대한 소비자들의 전망을 반영하지 못하고 있다. 투자재로써 주택은 향후 가격이 계속 상승할 것이라는 전망이 있을 시 소비자들의 구매의향을 높일 수 있는데 주택소비심리지수는 향후 가격전망이 포함되어 있지 못하므로 주택점유형태선택에 통계적으로 유의미한 영향을 주지 못하는 것으로 사료된다. 마지막으로 해당 시/도의 주택건설경기를 보여주는 주택인허가실적은 통계적으로 유의하지 않았다.

V. 결 론

최근 서울을 중심으로 내 집 마련 수요가 증가하며 주택 가격이 급등 한 바 있었다. 그렇다면 이처럼 비교적 짧은 시기에 갑자기 어떤 이유로 임차(賃借)보다 자가를 선호하는 가구들이 증가하게 되었을까? 본 연구는 이러한 질문에 답을 얻고자, 주택점유형태에 영향을 주는 요인들을 밝힌 기존 연구에서 더 나아가 심리적 요인의 영향력을 함께 고려하고자 하였다. 왜냐하면 소비자심리는 주택시장에 영향을 주는 매우 중요한 변수임을 확인한 실증연구 결과들이 계속 발표되고 있기 때문이다.

이제까지 주택점유형태에 영향을 주는 요인들을 밝힌 기존 연구들은 주로 인구·사회학적 특성과 경제적 특성, 주택특성, 지역특성 등에 집중하였다. 이에 본 연구에서는 주거점유형태 선택을 설명하는데 있어서 이들 변수에 추가하여 소비자의 심리적 요인이 어떠한 영향력을 가지는지 파악하고자 하였다. 이때 특정 지역의 자가점유율이 유독 변동성이 크다는 점을 고려하여 지역 수준에서 접근할 필요성을 느껴 다수준 이항로지스틱 모형(Multi-level binary

logistic model)을 활용하여 실증분석을 하였다.

분석결과, 주거관련 선택은 개인과 가구수준에서 결정되는 경향이 높는데, 본 연구결과도 점유형태선택의 약 88%를 개인수준에서 설명되는 것으로 나타났다. 개인수준에서 인구 및 경제특성에서는 가구원수와 가족구성원 총소득, 다주택자 여부가 통계적으로 유의미했으며, 주택특성에서는 현 주택 거주기간과 점유형태 및 주택유형이 향후 점유형태선택에 유의미한 영향을 미치는 것을 확인하였다. 본 연구의 주요 관심인 심리특성에서는 주거환경만족도와 내 집 필요성에 대한 인식, 그리고 다른 주택 구매의사가 통계적으로 유의미하게 나타났다. 지역수준에서 시/군/구에서는 주택거래량과 단위당 아파트 실거래가가 통계적으로 유의미하게 나타났으며, 시/도 수준에서는 주택평균단위매매가격만이 유의미하게 나타났다. 즉 지역적 차원에서는 주택가격이 주택점유형태 선택에 영향을 주는 매우 중요한 변수임을 확인할 수 있었다.

이상의 분석결과를 통해서 가구의 주택점유형태 선택은 개인 수준에서 기존의 인구·사회학적 특성과 경제적 특성, 주거경험 뿐만 아니라 심리적인 영향력이 작동한다는 것을 확인할 수 있었다. 심리적 영향력은 주택을 소비재보다는 투자재로 인식하는 것과 관련이 깊다. 주택을 소비재로만 인식할 때, 안정적이면서도 쾌적한 주거생활이 가능한 다양한 (임대)주택을 선택할 수 있다면 굳이 상당한 정도의 사용자비용(user's cost)이 요구되는 주택을 구입하여 소비할 필요가 없기 때문이다. 그러나 자산증식의 대상으로 주택이라는 상품이 매력적이라고 판단 될 때는 대출이자와 세금과 같은 막대한 사용자비용을 감내하면서도 자가점유를 선호하게 되는 것이다. 우리나라에서 주택은 오랜 동안 가장 큰 자산이며 상당히 안정적인 자산축적의 수단으로 자리매김 해왔다. 따라서 현 정부는 주택의 투자재로서의 매력을 억누르기 위한 강력한 정책을 시행하고 있는데, 이에 함께 사람들이 주택을 투자재로 인식하는 경향이 비합리적으로 확산되지 않도록 수요가 많은 지역에는 원활한 주택공급이 이루어지도록 하고 주택 금융제도의 활용도 세심하게 재단하여야 할 것이다. 또한 주택가격의 지역적 차이는 점유형태선택에 유의한 변수로 나타난 만큼 지역적 차이를 고려한 정책적 접근도 필요하다고 본다.

하지만 본 연구는 소비자들이 주택을 투자재 또는 소비재로 인식하느냐를 반영하는 심리요인이 체계적으로 개발되어 적용된 것이 아니라, 연구자에 의해 선언적으로 정의되었다는 한계가 있다. 또한 주택구입은 향후 주택가격에 대한 전망의 영향력이 큰 만큼 소비자들의 향후 주택시장에 대한 전망을 반영한 주택시장소비자심리지수를 시/군/구 수준과 시/도 수준에서 위계적으로 반영할 수 있다면 지역차원의 주택구매의사 및 점유선택에 대한 보다 구체적인 제언을 제공할 수 있다고 본다.

〈참고문헌〉

- 강상진, 「다층모형」, 학지사, 2016.
- 강은택·마강래, “주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구”, 「주택연구」, 제17권 제1호, 한국주택학회, 2009.
- 김다희·백기홍·홍성효, “금융위기가 주택자가점유결정에 미치는 영향에 대한 실증분석”, 「주택도시금융연구」, 제3권 제1호, 주택도시보증공사, 2018.
- 김대원·유정석, “주택가격에 대한 심리적 태도가 주택 매매 거래량에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 제21권 제2호, 한국주택학회, 2013.
- 김정수·이주형, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 「국토계획」, 제39권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2004.
- 김주영·유승동, “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 제21권 제4호, 한국주택학회, 2013.
- 김준형·고진수·최막중, “주택소유와 거주 분리에 관한 연구”, 「대한국토도시계획학회 춘계학술대회 논문집」, 대한국토·도시계획학회, 2009.
- 김준형·최막중, “지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제44권 제4호, 대한국토·도시계획학회, 2009.
- 김지현, “주택구입에 영향을 미치는 요인분석”, 「부동산학보」 제68권, 한국부동산학회, 2017.
- 김지현·최윤영, “부동산 소비심리의 아파트거래 영향력 분석”, 「부동산연구」, 제26권 제1호, 한국부동산연구원, 2016.
- 김지현·최윤영, “소비자심리의 주택가격에 미치는 지역수준별 영향력 차이에 대한 분석”, 「국토지리학회지」, 제50권 제2호, 국토지리학회, 2016.
- 김현태·남진, “서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 제13권 제2호, 서울연구원, 2012.
- 마강래·강은택, “최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 제46권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2011.
- 문태현·정윤영·정경석, “주택유형 선택요인 분석 및 선택확률에 관한 연구”, 「국토계획」, 제43권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2008.
- 박미선, “주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 요인의 시대적 변화 연구”, 「도시행정학보」, 제26권 제3호, 한국도시행정학회, 2013.

- 박종훈·박종찬·이성우, “소유주택과 점유주택의 불일치 현상에 관한 실증연구”, 「한국주거학회논문집」, 제29권 제1호, 한국주거학회, 2018.
- 박천규·김태환, “주택시장 소비심리지수를 활용한 시장 진단 및 활용방안”, 「부동산분석학회 춘계학술대회 학술발표논문집」, 한국부동산분석학회, 2015.
- 박천규·이수옥·손경환, “가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구”, 「국토연구」, 제60권, 국토연구원, 2009.
- 박천규·이영, “주택시장 체감지표의 주택시장지표 예측력 분석”, 「부동산학연구」, 제16권 제1호, 한국부동산분석학회, 2010.
- 여윤경·윤지영, “소비자의 주택 점유형태 선택의 결정요인”, 「Family and Environment Research」, 제41권 제5호, 대한가정학회, 2003.
- 우윤석, “세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안”, 「국토연구」, 제85권, 국토연구원, 2015.
- 유정진, “위계적 선형모형의 이해와 활용”, 「아동학회지」, 제27권 제3호, 한국아동학회, 2006.
- 이용래·정의철, “소득변동성이 가구의 주택점유형태 선택에 미치는 영향 분석 : 가구주 근로소득의 변동성을 중심으로”, 「주택연구」, 제23권 제1호, 한국주택학회, 2015.
- 이우종·이재영·신동민, “수도권 주택구매의 소비자 선호특성 연구”, 「국토계획」, 제38권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2003.
- 이주형·임종현·이천기, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 「국토계획」, 제44권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2009.
- 이채성, “가구주 특성에 따른 주택점유형태 차이”, 「대한건축학회 논문집:계획계」, 제23권 제2호, 대한건축학회, 2007.
- 이호진·고성수, “주택에 대한 소비수요와 투자수요”, 「주택연구」, 제25권 제1호, 한국주택학회, 2017.
- 이희연·노승철, 「고급통계분석론: 이론과 실습」, 문우사, 2013.
- 정의철, “도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구”, 「주택연구」, 제10권 제1호, 한국주택학회, 2002.
- 정의철, “소비자 심리가 주택시장에 미치는 영향 분석-주택매매가격을 중심으로”, 「부동산학연구」, 제16권 제3호, 한국부동산분석학회, 2010.
- 정희수·권혁일, “생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 제12권 제1호, 한국주택학회, 2004.
- 조준혁·노승철·김예지, “심리요인이 주택가격 변동에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제 45

- 권 제6호, 대한국토·도시계획학회, 2010.
- 조태진, “심리지수가 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 제22권 제3호, 한국주택학회, 2014.
 - 최막중·강민욱, “주택 소유와 거주 불일치 원인에 관한 실증분석”, 「주택연구」, 제20권 제2호, 한국주택학회, 2012.
 - 최유미·남진, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 제43권 제 3호, 대한국토·도시계획학회, 2008.
 - 최윤영·김지현, “주택점유형태를 고려한 소비자심리가 아파트거래량에 미치는 설명량 분석”, 「감정평가학 논집」, 제 15권 제3호, 한국감정평가학회, 2016.
 - 최윤영·김지현·조경철, “SVAR 모형을 이용한 대출금리, 주택소비심리 주택시장 간의 파급효과 분석”, 「국토연구」, 제95권, 국토연구원, 2017.
 - Akerlof, G. A. and Shiller, R. J., 「Animal Spirits: wie Wirtschaft wirklich funktioniert」, Campus Verlag, 2009.
 - Chung, E. C. and Haurin, D. R., “Housing choices and uncertainty: the impact of stochastic events”, 「Journal of Urban Economics」, Vol.52 No.2, Elsevier, 2002.
 - Clark, W. A. and Dieleman, F. M., 「Households and housing. Choice and outcomes in the housing market」, Routledge Taylor&Francis Group, 1996.
 - Goodman, A. C., “An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice, and housing demand”, 「Journal of Urban Economics」, Vol.23 No.3, Elsevier, 1988.
 - Haurin, D. R. and Chung, E. C., “The demand for owner-occupied housing: implications from intertemporal analysis”, 「Journal of housing economics」, Vol.7 No.1, Elsevier, 1998.
 - Haurin, D. R., “Income variability, homeownership, and housing demand”, 「Journal of Housing Economics」 Vol.1(1), Elsevier, 1991.
 - Henderson, J. V. and Ioannides, Y. M., “Owner occupancy: investment vs consumption demand”, 「Journal of Urban Economics」, Vol.21 No.2, Elsevier, 1987.
 - Jones, L. D., “Testing the central prediction of housing tenure transition models”, 「Journal of Urban Economics」, Vol.38(1), Elsevier, 1995.
 - Lambertini, L., Mendicino, C., and Punzi, M. T., “Leaning against boom-bust

- cycles in credit and housing prices”, 『Journal of Economic Dynamics and Control』, Vol.37 No.8, Elsevier, 2013.
- Leung, A. Y., Xu, J. N., and Tsui, W. S., “A heterogeneous boundedly rational expectation model for housing market”, 『Applied Mathematics and Mechanics』, Vol.30 No.10, Springer, 2009.
 - Morrow-Jones, H. A., “The housing life-cycle and the transition from renting to owning a home in the United States: a multi-state analysis”, 『Environment and Planning A』, Vol.20 No.9, SAGE journals, 1988.
 - Song, I. H., 『House prices and consumption』, MPRA, 2010.
 - Robust, J., Deitz, R., and McGoldrick, K., “Income variability, uncertainty and housing tenure choice”, 『Regional Science and Urban Economics』, Vol.29, 1999.
 - 국토교통부 2017년도 주거실태조사 결과 발표(www.molit.go.kr)
 - 통계청 2017년 연간 국내인구이동 보도자료(www.kostat.go.kr)
 - 국토교통부 주택소비자심리지수(<http://www.krihs.re.kr>)

〈투고(접수)일자 2018.10.29. 심사(수정)일자 2018.12.18. 게재확정일자 2018.12.25.〉

취득원가 기준 부동산펀드의 수익률지수에 관한 연구*

민성훈**

A Study on the Return Index of Real Estate Funds Accounting Based on Acquisition Cost

Min, Seonghun

목 차

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| I. 서론 | IV. 부동산펀드의 수익률지수 개선방안 |
| II. 이론적 고찰 | 1. 기하평균 수익률지수 |
| 1. 부동산펀드의 개념과 현황 | 2. 균등배분 수익률지수 |
| 2. 선행연구 검토 | 3. 가중배분 수익률지수 |
| III. 부동산펀드의 수익률지수 분석 | 4. 수익률지수 비교 |
| 1. 분석자료 | V. 결론 |
| 2. 분석결과 | 1. 연구의 요약 및 의의 |
| | 2. 연구의 한계 및 과제 |

ABSTRACT

The investment fund is one of the major institutional investors in the capital market. A distinctive feature of the real estate fund is that most funds are established by private placement, therefore the transparency is lower than other types of funds. Especially, the accounting practice of Korean private real estate funds, which is based on acquisition cost, makes it difficult to evaluate the performance and construct the benchmark index. This study aims to review the problems of current accounting practice and develop alternative methods of return indexing.

From the return index constituted by acquisition cost data, we found steep steps and strong volatility, which show the return index is not useful as a benchmark index. The reason is the accounting practice recognizing the capital gains of funds at once on the disposition days. To resolve this problem, this study develops alternative return indices reflecting market condition through distributing the capital gains of the funds among operating period. Three methods were adopted; 1) using the geometric mean of acquisition cost based return, 2) distributing the capital gain equally, and 3) distributing the capital gain differently using weight. The result says that 1) geometric mean return index shows too low variance and fails to trace market movement, and 2) equal distribution return index and weighted distribution return index are similar, but the latter is more sensitive to the market movement.

Keywords : Real Estate Fund, Return Index, Acquisition Cost, Capital Gain, Net Asset Value Per Share

* 이 논문은 2017학년도 수원대학교 학술진흥연구비 지원에 의한 논문임

** 정희원, 수원대학교 건축도시부동산학부 조교수(smin@suwon.ac.kr, 단독저자)

【국문요약】

펀드는 자본시장에서 대표적인 기관투자자 중 하나로 여겨진다. 그중 부동산펀드는 대부분 사모의 형태로 설정되는데, 이는 다른 자산에 투자하는 펀드에 비해 부동산펀드의 투명성을 낮추는 결과로 이어지고 있다. 특히 취득원가에 근거하여 기준가격과 수익률을 산출하는 우리나라 사모부동산펀드의 관행은 성과측정과 벤치마크의 작성을 어렵게 한다. 본 연구는 현행 취득원가 기준 수익률지수의 문제점을 살펴보고, 그 해결을 위한 대안적인 방법을 개발하는데 목적이 있다.

취득원가 수익률지수를 작성하여 검토한 결과 전반적으로 변동성이 크면서 누적수익률이 수직상승하는 현상이 다수 발견되어 벤치마크지수로 사용하기에 부적합한 것을 알 수 있었다. 이는 개별 펀드의 자본이득이 처분일에 일시 반영되기 때문인 것으로 판단된다. 이러한 문제를 해결하기 위해 본 연구는 자본이득을 운용기간에 배분하는 방법을 도입하였다. 구체적으로는 취득원가수익률 대신 기하평균수익률을 사용하는 방법, 자본이득을 실현일 이전 운용기간에 균등배분하는 방법, 일정한 규칙에 의거하여 시점별로 가중배분하는 방법 등을 적용하였다. 그 결과 기하평균 수익률지수는 변동성이 지나치게 낮으면서 시장을 반영하지 못하고, 균등배분 수익률지수와 가중배분 수익률지수는 그 성능이 유사한 가운데, 가중배분 수익률지수가 시장의 변동에 좀 더 민감한 것을 알 수 있었다.

주제어 : 부동산펀드, 수익률지수, 취득원가, 자본이득, 기준가격

I. 서 론

펀드는 연금기금, 보험회사와 함께 대표적인 기관투자자로서, 소액투자자로부터 자금을 모아 자본시장에 투자하는 기능을 한다.¹⁾ 대부분 선진국에서 부동산에 투자하는 펀드는 공모와 상장을 특징으로 하는 리츠(REITs: Real Estate Investment Trusts)와 그 반대의 특징을 가진 사모펀드로 나누어진다. 우리나라에서는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사가 리츠에, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 자본시장법)에 의한 전문투자형 사모집합투자기구가 사모펀드에 각각 해당한다.

펀드에는 투자자보호를 위해 여러 규제가 가해진다. 그중 감독기관이나 투자자에 대한 보

1) Davis, E. P. and Benn Steil, 「Institutional Investors」, The MIT Press, 2001.

고 및 공시의무는 중요한 부분을 차지하는데, 기준가격(NAVPS: Net Asset Value Per Share)과 수익률이 그 핵심 내용에 해당한다. 그런데 부동산의 경우 물건별 이질성이 크고 자주 거래되지 않기 때문에 주식이나 채권과 달리 시가가 실시간으로 형성되지 않는다. 따라서 유의미한 기준가격과 수익률의 산출을 위해서는 부동산의 가치를 주기적으로 평가하여 회계에 반영하는 수밖에 없다. 그러나 현행법상 부동산펀드의 감정평가 의무가 강하지 않아서 대부분 취득원가를 부동산의 장부가격으로 유지하고 있다. 이는 부동산펀드의 기준가격과 수익률에 대한 신뢰도를 떨어트리는 결과로 이어지고 있다.

시장가치가 반영된 기준가격 및 수익률은 투자성과의 파악 뿐 아니라, 그것을 평가하는데 사용되는 벤치마크의 작성을 위해서도 필요하다. 부동산펀드가 운용기간 중 부동산의 장부가격을 취득원가로 유지할 경우 자본이득 및 손실이 처분일 기준가격에 일시 반영되는데, 이를 취합한 수익률지수가 시장의 움직임을 제대로 반영한다고 보기는 어렵기 때문이다. 미국, 유럽 등 부동산펀드가 발달한 국가들은 부동산의 가치를 주기적으로 평가하여 장부가격에 반영하는 것이 일반화되어 있다. 뿐만 아니라 2000년대 후반 글로벌 금융위기를 겪으면서 Dodd-Frank 법을 제정하는 등 사모펀드의 공시 및 보고에 대한 규제를 강화하고 있다. 이러한 변화는 부동산펀드 시장의 움직임을 민감하게 반영하는 양질의 벤치마크 생산으로 이어지고 있다. 그에 비해 우리나라는 최근까지도 사모펀드 특히 부동산펀드의 가치평가에 대한 규제에 큰 변화를 두고 있지 않다.

2018년 9월 현재 우리나라 부동산펀드의 시장규모는 73조원으로 성장하였다. 이는 주식 84조원, 채권 103조원과 비슷한 수준에 해당한다. 이러한 양적 성장에 부합하는 질적 성장도 도모하는데 있어서 우리나라 부동산펀드에 적합한 수익률지수 작성모형을 개발하는 일은 절실하다고 할 수 있다.

본 연구는 취득원가에 근거하여 기준가격과 수익률을 산출하는 우리나라 사모부동산펀드, 그 중에서 실물 부동산을 매입하여 임대하는 펀드를 대상으로 시장가치를 반영한 수익률지수의 작성방법을 도출하고자 한다. 구체적으로는 사모부동산펀드가 실현한 자본이득(또는 손실)을 처분일 이전 운용기간에 합리적으로 배분하는 방법을 이용한다. 배분방법으로는 평균수익률을 사용하는 방법, 자본이득 및 손실을 실현일 이전의 운용기간에 균등배분하는 방법, 균등하게 배분하는 대신 일정한 규칙에 의거하여 시점별로 가중배분하는 방법 등을 시도한다.

본 연구는 다음의 과정으로 진행된다. 먼저 2장에서는 부동산펀드의 개념과 현황을 살펴보고, 수익률지수와 관련된 선행연구를 소개한다. 3장에서는 본 연구에서 사용한 분석자료를 소개하고, 취득원가 기준 부동산펀드의 수익률지수를 작성한 다음 그 문제점을 분석한다. 그리고 4장에서 여러 배분방법으로 대안적인 수익률지수를 작성한 후 그 성능을 비교한다. 마지막으로 5장에서는 연구를 요약하고, 결론을 도출한다.

II. 이론적 고찰

1. 부동산펀드의 개념과 현황

넓은 의미의 부동산펀드는 ‘주된 투자대상이 부동산인 펀드’로서, 리츠와 사모펀드 두 가지 형태로 대별된다. 우리나라에서는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사가 리츠에, 자본시장법에 의한 전문투자형 사모집합투자기구가 사모펀드에 각각 해당한다. 본 연구는 이중 사모펀드를 대상으로 한다. 현행 자본시장법은 전문투자형 사모집합투자기구의 종류를 자산에 따라 분류하지 않고 있다. 따라서 공모형 부동산집합투자기구에 대응되는 사모펀드는 ‘부동산에 주로 투자하는 전문투자형 사모집합투자기구’라고 부를 수밖에 없다. 본 연구에서는 이를 간단히 ‘사모부동산펀드’라고 부르기로 한다.

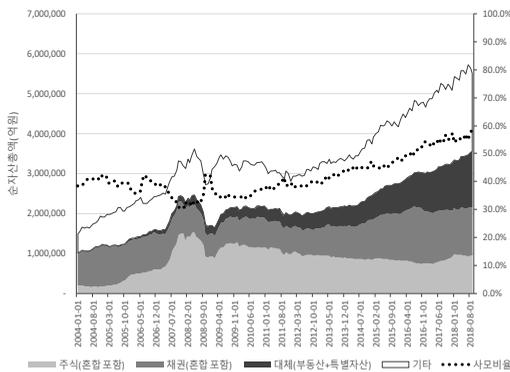
부동산펀드는 2004년 시행된 간접투자자산운용업법(이하 간접투자법)을 통해 국내에 처음 도입되었으며, 지금은 2009년 시행된 자본시장법에 근거를 두고 있다. 간접투자법(제27조)과 자본시장법(제229조)은 펀드의 종류를 주로 투자하는 자산에 따라 분류하였는데, 이러한 분류는 공모형과 사모형에 관계없이 적용되었다. 따라서 사모부동산펀드는 2004년 이후 줄곧 법령상 펀드의 한 종류로 존재하였으며, 관련 통계도 독립적으로 축적되었다.

그러나 2015년 자본시장법의 사모펀드 관련제도가 개편되면서 위와 같은 분류체계가 사라졌다. 이전에는 사모집합투자기구, 전문사모집합투자기구, 사모투자전문회사(PEF: Private Equity Fund), 기업재무안정사모투자전문회사(기업재무안정 PEF) 4종류로 존재하던 사모펀드가 전문투자형 사모집합투자기구(Hedge Fund)와 경영참여형 사모펀드(PEF) 2종류로 단순화 되면서, 주로 투자하는 자산에 따라 집합투자기구의 종류를 구분한 제229조를 적용하지 않게 되었기 때문이다. 그럼에도 불구하고 금융투자협회가 과거의 분류에 따라 통계를 집계하고 있어서 최근까지의 사모부동산펀드 시장현황을 파악하는 데는 문제가 없다.

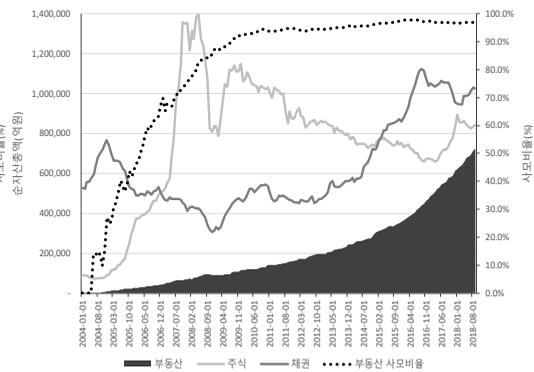
[그림 1]은 전체 펀드시장의 월별 순자산총액을 자산의 종류별로 누적하여 보여주고 있다. 자산의 종류는 주식(혼합주식 포함), 채권(혼합채권 포함), 대체투자(부동산과 특별자산) 및 기타(PEF 등) 4가지로 구분하였으며, 시점은 부동산펀드가 도입된 2004년부터 현재까지 포함하였다. 2004년 펀드시장의 규모는 약 150조원이었으며, 그중 절반 이상인 82조원이 채권이였다. 주식과 채권의 비중은 2007년 역전되는데, 이때까지도 대체투자의 시장규모는 11조원으로서 그 비중이 미비하였다. 그러나 이후 대체투자의 시장규모는 꾸준히 성장하여 2017년에는 주식 및 채권보다 펀드시장에서 더 큰 비중을 차지하게 된다. 2018년 9월말 현재 대체투자의 시장규모는 140조원이며, 채권이 122조원, 주식이 94조원이다.

[그림 2]는 혼합, 특별자산 및 기타 펀드를 제외하고 순수한 주식, 채권 및 부동산의 순자산총액을 자산별로 누적하지 않고 비교한 것이다. 검은 면으로 표현된 부동산의 시장규모가 꾸준히 늘어나는 가운데, 선으로 표현된 주식과 채권의 시장규모가 등락을 반복하고 있음을 알 수 있다. 2018년 9월말 현재 주식, 채권 및 부동산의 시장규모는 각각 84조원, 103조원 및 73조원으로서, 과거와 달리 펀드시장에서 부동산의 중요성을 간과할 수 없다는 것을 알 수 있다.

한편 [그림 1]과 [그림 2]에는 점선이 하나씩 있는데, 전자는 전체 펀드의 사모비율, 후자는 부동산펀드의 사모비율을 나타낸다. 전체 펀드의 사모비율은 40%대를 유지하다가 2016년 이후 50%대로 상승한 반면 부동산펀드의 사모비율은 2010년 이후 줄곧 90% 후반의 높은 수준을 유지하고 있다. 전체 펀드의 사모비율이 증가한 것도 부동산펀드의 비중이 높아졌기 때문인 것으로 짐작된다. 결과적으로 우리나라 부동산펀드 시장은 사모펀드가 거의 전부라고 해도 과언이 아니다.



[그림 1] 자산 종류별 펀드 순자산총액



[그림 2] 부동산펀드 순자산총액

2. 선행연구 검토

부동산의 가격 및 수익률지수에 대해 자산의 특성변화를 통제하고 통계적 효율성을 확보하기 위한 연구는 활발히 이루어졌는데, 특성가격모형(Hedonic Price Model)과 반복매매모형(Repeat Sales Model)이 대표적이다. 특성가격모형은 Hoag(1980)에 의해 시작된 이후, 표본선택편의를 제거하거나 자산특성 및 특성가격의 변화를 포착하는 방향으로 발전하였다. 반복매매모형의 경우 Bailey, Muth and Nourse(1963)에 의해 고전적인 모형이 수립된 이후, 매매시점의 간격에 따른 이분산을 제거하거나 특성가격모형과 결합하여 자료의 손실을

줄이는 방향으로 발전하였다. 한편 특성가격모형이나 반복매매모형과 같은 거래기반모형과는 별도로 평가기반지수에 관한 연구도 상당히 이루어 졌다. 평가기반지수는 실제 부동산시장에서 활발히 사용되고 있다.

먼저 특성가격모형의 개선에 대한 연구를 살펴보면 다음과 같다. Miles, Cole and Guilkey(1990)는 결합최대우도법을 이용하여 실제로 거래된 부동산만을 고려하는 거래기반지수의 표본선택편의를 보정하였다. 그 결과 부동산의 위험조정수익률이 다른 자산과 비슷하고, 분산효과가 있으며, 부동산 내에서도 수익위험특성에 많은 차이가 있음을 발견하였다.²⁾ Munneke and Slade(2000)는 결합최대우도법을 개선한 2단계모형을 제시하였다. 이는 1단계에서 거래여부에 대한 평가함수(Criterion Function)를 프로빗분석하여 Inverse Mills Ratio를 도출하고, 2단계에서 이를 설명변수로 포함한 특성가격모형을 추정함으로써 표본선택편의를 제거하는 방법을 말한다.³⁾

반복매매모형이 가지는 문제점을 개선한 사례는 Case and Shiller(1987)에서 찾을 수 있다. 그들은 반복매매모형에 매매시점의 간격에 따른 이분산이 존재함을 지적하고, 가중반복매매모형(WRS: Weighted Repeat Sales)으로 이 문제를 해결하였다.⁴⁾ 이후 이 모형은 반복매매모형의 전형이 되었다. Geltner and Pollakowski(2007)는 당시 개발된 여러 지수작성모형을 비교하였다. 여기에는 WLS를 통한 이분산 제거, 능형회귀(Ridge Regression)를 통한 잡음 제거, 시간가중터미변수를 통한 매매연도 비중 조정 등이 포함되었다.⁵⁾ 한편 Case and Quigley(1991)는 반복매매모형의 자료손실이 큰 점을 지적하면서 특성가격모형과 결합하여 특성변화를 통제함과 동시에 한번만 거래된 사례도 포함하는 모형을 개발하였다.⁶⁾

평가기반지수에 대해서는 평활현상의 해결이 주된 관심사였다. Geltner(1989)는 CAPM으로 측정된 CREF(Commingled Real Estate Funds)의 체계적 위험이 매우 낮음에도 불구하고 위험프리미엄이 높은 현상에 대해 의문을 제기하고, Consumption Based CAPM을 대안으로 제시하였다. 그 과정에서 평활현상이 첫째, 자산평가 단계에서 과거 평가사례를 참조

2) Miles, M., R. Cole and D. Guilkey, "A Different Look at Commercial Real Estate Returns", 「AREUEA Journal」, vol.18, 1990, pp.403~430.

3) Munneke, H. and B. Slade, "An Empirical Study of Sample Selection Bias in Indices of Commercial Real Estate", 「Journal of Real Estate Finance and Economics」, vol.21 2000, pp.45~64.

4) Case, K. E. and R. J. Shiller, "Prices of single-family homes since 1970: new indexes for four cities", 「New England Economic Review」, issue Sep, 1987, pp.45~56

5) Geltner, D. and H. Pollakowski, "A Set of Indexes for Trading Commercial Real Estate Based on the Real Capital Analytics Transaction Prices Database", MIT Center for Real Estate, 2007, pp.313~329

6) Case, B. and J. M. Quigley, "The Dynamics of Real Estate Prices", 「The Review of Economics and Statistics」, Vol.73 No.1, 1991, pp.50~58

하면서, 둘째, 지수작성 단계에서 과거 자료가 합산되면서 발생한다고 지적하였다. 이 두 가지를 고려하여 CCAPM을 적용한 결과 부동산의 체계적위험이 위험프리미엄에 합당한 만큼 크다는 것을 발견하였다.⁷⁾ 또한 Geltner(1993)는 평가기반지수의 문제를 평활현상(Appraisal Smoothing), 시간집계(Temporal Aggregation), 재평가의 계절성(Seasonality of Reappraisals) 등 3가지로 요약하고, 효율적 시장에 대한 가정 없이 이들 영향을 제거한 불편이차적률(Unbiased Second Moment)을 구하는 방법을 제시하였다. 그 결과 REIT과 유사한 수익률지수를 도출하였다.⁸⁾

이상 선행연구는 부동산시장에서 활용되는 지수작성모형이 여러 문제를 가지고 있으며, 이를 해결하기 위해 다수의 연구가 이루어졌다는 사실을 알려준다. 특성가격모형의 표본선택편의, 반복매매모형의 이분산성, 평가기반모형의 평활현상이 대표적인 사례다. 본 연구는 취득원가에 기반하여 계산된 부동산펀드의 기준가격이 가지는 ‘자본이득 일시반영’ 문제를 다룬다는 점에서 선행연구와 차이가 있다.

그런데, 이러한 문제를 직접적으로 다룬 선행연구는 국내 뿐 아니라 해외에서도 찾아보기 힘들다. 미국이나 유럽의 경우 부동산에 대한 주기적인 평가를 장부가가에 반영하는 것이 일반화되어 있어서 우리와 같은 문제의식이 없었기 때문에, 우리나라의 경우 그간 사모부동산펀드의 시장규모가 크지 않아 수익률지수에 대한 관심이 크지 않았기 때문에 관련 연구가 활발히 이루어지지 않은 것으로 추측된다. 본 연구는 부동산펀드가 실현한 자본이득을 처분일 이전의 운용기간에 배분하는 방법을 합리적으로 고안함으로써 문제해결에 접근하고자 한다.

Ⅲ. 부동산펀드의 수익률지수 분석

1. 분석자료

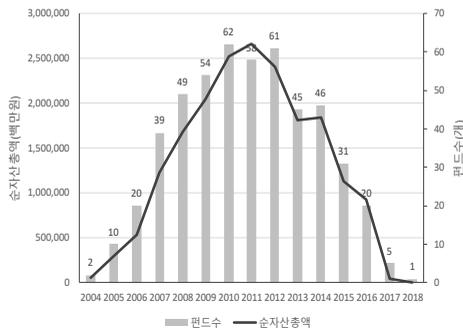
본 연구는 펀드평가회사인 (주)KG제로인(이하 제로인)이 제공한 국내 임대형 사모부동산펀드 정보를 분석한다. 제로인은 각 펀드에 대해서 설정일, 청산일, 총자산가치, 순자산가치, 기준가격, 수익률 등의 정보를 수집하고 있다.

분석기간은 2004년 12월부터 2018년 5월로서 우리나라 사모부동산펀드의 역사를 대부

7) Geltner, D. “Estimating Real Estate Systematic Risk from Aggregate Level Appraisal Based Return”, 『AREUEA Journal』, vol.17, 1989, pp.463~481

8) Geltner, D., “Estimating Market Values from Appraised Values without Assuming an Efficient Market”, 『The Journal of Real Estate Research』, Vol.8 No.3, 1993, pp.325~345

분 포함한다. 분석의 정확도를 높이기 위해 모자형, 종류형 등 특수한 형태의 펀드는 제외하였으며, 비록 국내 임대형으로 분류되어 있더라도 펀드명에 해외, 대출 등의 표현이 있는 경우도 제외하였다. 그 결과 분석대상이 된 표본수는 109개인데, 같은 기간 설정 및 청산이 이루어진 국내 임대형 사모부동산펀드가 총 400여개임을 고려할 때 시장의 흐름을 보여주기에는 충분하다고 판단된다. 특히 분석자료는 개별 펀드에 대한 일간 정보를 담고 있다. 분석기간의 총 일수는 4,927일이며, 이중 휴일 등 기준가가 산정되지 않는 날을 제외한 관측시점의 수만 3,354일에 달한다. 시계열의 풍부함은 펀드의 자본이득을 각 시점으로 정교하게 배분할 수 있도록 할 것으로 기대된다.



[그림 3] 표본수 및 순자산총액

시점별 펀드수와 순자산총액은 [그림 3]과 같다. 본 연구는 자본이득을 운용기간에 배분하는 방법을 사용하기 때문에 분석기간 내에 설정과 청산이 완료된 펀드만을 대상으로 한다. 따라서 분석기간 초와 말에는 펀드수가 1개일 수밖에 없다. 따라서 펀드수가 10개 미만인 2004, 2017, 2018년의 경우 일부 펀드의 특성이 시장지수에 과대하게 반영되는 문제가 발생할 수 있다.

분석표본의 기초통계량은 <표 1>과 같다. 109개 펀드의 평균 운영일수는 1,673일이며, 그중 휴일 등을 제외한 관측일수는 1,136일이다. 평균 순자산총액은 334억원으로서 최소 백만원 미만에서 최대 1,860억원까지 다양하다. 기준가격은 대부분 천원으로 시작하는데, 평균 1,031원, 최소 430원, 최대 1,678원의 분포를 보인다. 수익률은 기준가의 증감과 배당 지급을 함께 고려하여 일 단위로 측정하였는데, 산술평균 0.05%/일, 최소 -1.64%/일, 최대 1.09%/일의 분포를 보인다. 여기서 주목할 점은 최대 수익률의 평균값이 54.23%/일로서 매우 높다는 점이다. 이는 운용기간 중 누적된 자본이득이 일시에 반영되었기 때문이다. 최소 수익률의 평균값은 -15.12%로서 최댓값과 반대의 모습을 보이고 있다.

분석표본의 기초통계량은 <표 1>과 같다.

<표 1> 분석표본 기초통계량

구분	평균값	표준편차	최솟값	최댓값	
운영일수	1,673	1,012	147	4,245	
관측일수	1,136	691	103	2,889	
순자산총액(백만원)	33,400	40,200	0	186,000	
기준 가격	평균값	1,031.8	164.2	430.8	1,678.6
	최댓값	1,571.2	1,231.5	1,000.0	11,360.2
	최솟값	843.3	282.9	0.2	1,001.2
수익률 (일)	평균값	0.05%	0.23%	-1.64%	1.09%
	최댓값	54.23%	133.72%	0.02%	933.11%
	최솟값	-15.12%	24.65%	-99.96%	0.02%

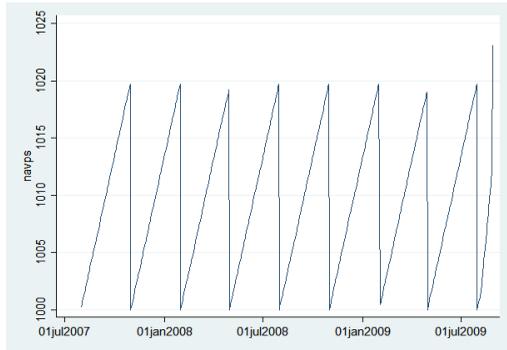
2. 분석결과

임대형 부동산펀드가 부동산의 장부가격을 취득원가로 유지할 경우 운용기간 중 기준가격은 일정하게 증가 또는 감소하는 경향을 보인다. 기준가격에 영향을 주는 요소는 크게 운영소득과 자본이득 두 가지인데, 이중 운영소득을 구성하는 임대료 수입, 재산세, 보험료, 관리비용, 금융비용 등이 대체로 일정하기 때문이다. 따라서 자본이득이 인식되지 않는 상태에서 운영을 통해 순이익을 실현하는 펀드의 기준가격은 일정하게 증가, 순손실을 실현하는 펀드의 기준가격은 일정하게 감소하게 된다. 물론 비경상적인 사건의 발생 때문에 순수하게 직선의 기준가격 패턴을 보이는 펀드는 존재하기 어렵다.

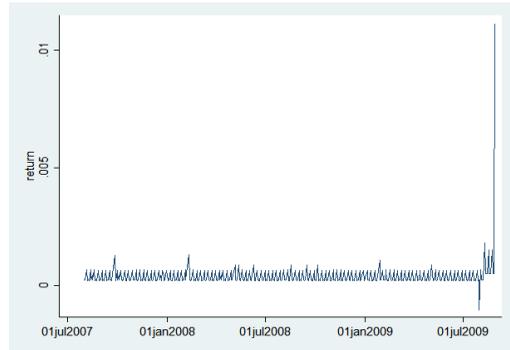
이러한 기준가격의 증가 또는 감소는 오랜 동안 지속되지 않는다. 펀드가 일정한 주기로 배당을 지급하기 때문이다. 투자자에게 배당을 100% 지급할 경우 펀드의 기준가격은 최초 기준가격 수준으로 떨어진다. 펀드의 재산에서 현금이 지출되기 때문이다. 운용기간 말에 이르러 펀드가 부동산을 처분할 경우 운용기간 중 누적된 자본이득이 기준가격에 일시에 반영된다. 펀드는 이날 청산을 할 수도 있고, 그 이후에 청산을 할 수도 있다. 후자의 경우 일시에 증가 또는 감소한 기준가격이 청산일까지 유지된다.

[그림 4]는 앞에서 설명한 전형적인 임대형 부동산펀드의 기준가격을 보여준다. 이 펀드는 실제로 서울에 소재하는 부동산을 매입하여 자본이득을 실현한 사례이다. 운용기간 중 기준가격은 일정하게 증가하다가 배당일에 감소하는 톱니 모양을 띄고 있다. 청산배당을 제외하고 6개월에 한 번씩 총 8번의 배당을 실시한 것을 알 수 있다. 운용기간 말에는 부동산을 처분하면서 실현한 자본이득이 일시에 반영되었다. 이 펀드는 처분일에 즉시 청산을 하였다.

이 펀드의 수익률을 그래프로 나타내면 [그림 5]와 같다. 운용기간 중 수익률은 0.1%/일 이하에서 작은 파동을 보이며 유지되고 있다. 배당일에 기준가격이 떨어지더라도 배당을 지급받는 투자자의 수익률에는 변함이 없다. 파동의 크기는 매일 수익과 비용을 어떻게 인식되는가에 따라 달라진다. 수익률 그래프가 수평선이 아닌 것을 통해 [그림4]에서 본 기준가격의 그래프 역시 완전한 직선이 아니었음을 알 수 있다. 고르게 유지되던 그래프는 운용기간 말에 이르러 이전에 비해 큰 변동을 보인다. 부동산의 처분을 위한 활동이 시작되면서 비경상적인 손익이 발생하기 때문인 것으로 판단된다. 그리고 부동산의 처분일 하루만에 1%/일 이상의 매우 높은 수익률을 기록하였다.



[그림 4] 자본이득 실현 기준가격 예시



[그림 5] 자본이득 실현 수익률 예시

반대로 자본손실이 발생한 경우는 운용기간 말 기준가격과 수익률이 급락하는 패턴을 보인다. 또한 눈에 띄는 자본이득이 발견되지 않는 경우도 존재하는데, 여기에는 실제로 운용기간 말 자본이득이 실현되지 않은 경우도 있고, 운영기간 중 여러 차례 부동산의 가치변동을 기준가격에 반영한 경우도 있다. 어느 경우이건 기준가격이나 수익률이 일시에 급격히 변동하지 않는다면 수익률을 보정할 필요가 없을 것이다.

본 연구의 분석표본을 앞에서 살펴본 세 가지 경우로 나눈 결과는 <표 2>와 같다. 자본이득이 발생한 경우가 43개, 자본손실이 발생한 경우가 14개, 자본이득이 일시에 인식되지 않은 경우가 52개이다. 이후 분석은 자본이득이 발생한 57개 펀드의 수익률을 보정하는데 초점을 맞춘다.

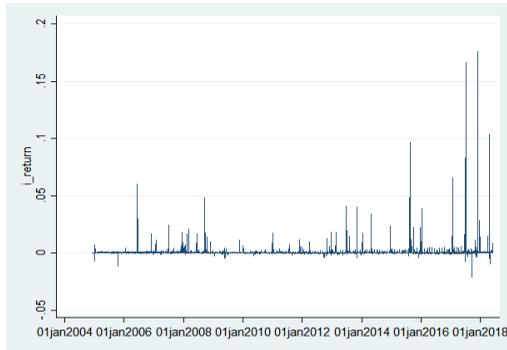
<표 2> 분석표본 수익률 유형

구분	펀드수	비중(%)
자본이득	43	39.45
자본손실	14	12.84
보정없음	52	47.71
합계	109	100

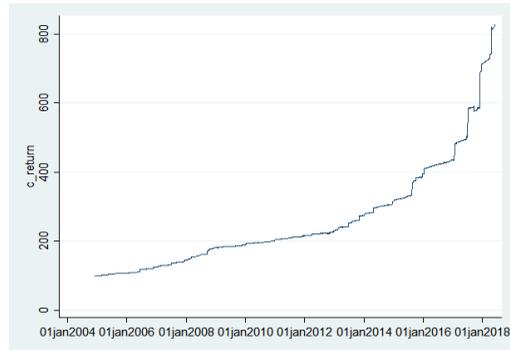
제로인이 제공한 수익률을 이용하여 수익률지수를 작성한 결과는 [그림 6] 및 [그림 7]과 같다. [그림 6]은 매일의 당기수익률을, [그림 7]은 누적수익률을 각각 나타내고 있다. 수익률지수는 개별 펀드의 순자산총액(NAV: Net Asset Value)을 기준으로 가중평균하여 일 단위로 작성하였다.

[그림 6]은 자본이득이 일시에 반영되는 문제점을 그대로 보여준다. 수익률지수의 변동성이 매우 큰 가운데 하루만에 5%/일 이상을 기록한 날도 다수 발견된다. 이는 대부분 펀드가 소득수익만 인식하는 가운데 특정 펀드가 자본이득을 일시에 인식할 경우 그 영향이 지수에 크게 반영되기 때문이다. 그러한 영향은 당해 펀드의 순자산총액이 클수록 더 심하다. 특히 2016년 이후에는 10%/일 이상 상승한 날도 3일이나(그중 2일은 15% 이상) 발견된다. 표본수가 줄어들면서 개별 펀드의 영향이 더 커졌기 때문이다.

[그림 6]은 [그림 5]의 수익률을 누적한 것이다. 사모부동산펀드의 취득원가 수익률지수는 누적을 하더라도 개별 펀드의 자본이득이 크게 반영되는 것을 알 수 있다. 2012년 이후부터 계단 형태로 지수가 수직상승하는 것이 다수 발견된다. 특히 2016년 이후에는 그 상승이 너무 가팔라서 시장지수로 사용하기에 부적합한 것을 알 수 있다.



[그림 6] 취득원가 수익률지수



[그림 7] 취득원가 누적 수익률지수

IV. 부동산펀드의 수익률지수 개선방안

1. 기하평균 수익률지수

자본이득이 일시에 인식되는 문제를 해결하는 간단한 방법은 전 기간에 걸쳐 평균수익률을 적용하는 것이다. 이 경우 수익률의 시간에 따른 변동이 제거되기 때문에 많은 정보 손실이 따른다. 그러나 매 시점 운용중인 펀드의 수가 충분할 경우 시장의 전반적인 움직임을 보여줄 수는 있다. 단, 수익률지수가 매우 평활한 모습을 띄게 될 것이다.

지수는 먼저 개별 펀드의 평균수익률을 계산한 후 이를 순자산총액으로 가중평균 하여 작성한다. 여러 기간에 걸친 수익률의 평균값을 구하는 것이므로 아래 식과 같이 기하평균을 이용하며, 평균값의 산출을 위한 일수는 수익률의 관측일수로 한다.

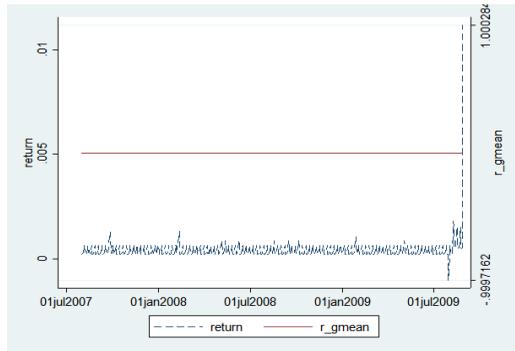
$$r_gmean = \sqrt[obs]{\prod_{t=1}^{obs} (1 + return_t)} - 1$$

r_gmean : 기하평균 수익률 (일)
return : 취득원가 수익률 (일)
obs : 펀드 운용기간 중 관측일수

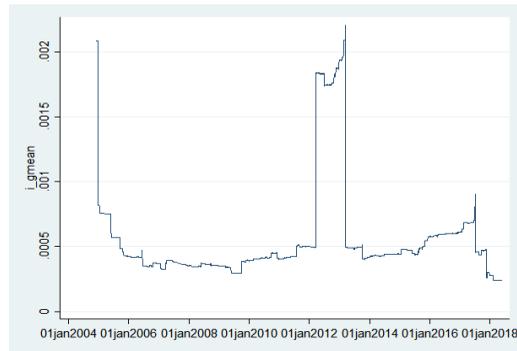
앞에서 살펴본 [그림 5]의 펀드에 대해 기하평균수익률을 산출한 결과는 [그림 8]과 같다. 점선으로 표시된 취득원가수익률이 운용기간 중 작은 변동을 하다가 운영기간 말 급격히 상

승한 것과 달리 실선의 기하평균수익률은 일정하게 유지되고 있다.

기하평균수익률로 수익률지수를 작성한 결과는 [그림 9]와 같다. [그림 8]의 취득원가 수익률지수에 비해 변동성이 작아진 것을 알 수 있다. 수익률이 타 시점에 비해 높은 시기가 존재하지만, 그 값이 0.2%/일 내외로서 취득원가 수익률지수에 비해 상당히 낮다. 2004년 수익률이 높은 것은 1호 펀드 하나의 기하평균수익률이 높았기 때문이고, 2012~2013년 사이에 높은 상태가 유지되는 것은 순자산총액이 펀드 영향이다. 결과적으로 기하평균 수익률지수는 취득원가 수익률지수에 비해 변동성이 낮고 평활하면서, 시가총액이 큰 소수의 펀드 영향이 일정기간 지속되는 문제가 있음을 알 수 있다.



[그림 8] 기하평균 수익률



[그림 9] 기하평균 수익률지수

2. 균등배분 수익률지수

기하평균수익률이 시간에 따른 수익률의 변동성을 극단적으로 제거하는 문제를 극복하는 대안은 운용기간 말 실현된 자본이득을 그 이전의 운용기간에 적절히 배분하는 것이다. 배분의 방법으로서 가장 간단한 것은 균등배분인데, 비록 개별 펀드의 자본이득이 매일 일정하게 실현되지는 않았겠지만 현실적으로 적용하기에 유용하다는 장점이 있다. 균등배분수익률은 아래 식과 같이 산출한다.

$$c = return_c - r_gmean$$

$$c_gmean = \sqrt[obs_c]{1+c} - 1$$

$$r_even_t = return_t + c_gmean$$

c : 총 자본이득 또는 손실

$return_c$: 처분일 수익률

c_gmean : 자본이득 또는 손실의 기하평균 (일)

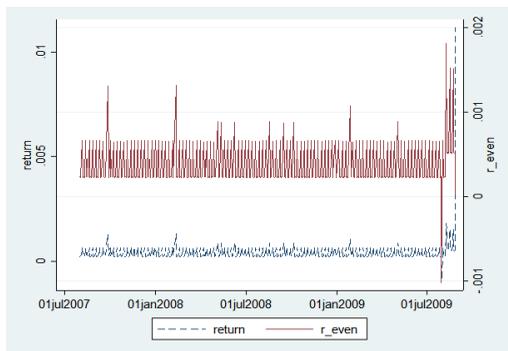
obs_c : 처분일 이전 관측일수

r_even : 균등배분수익률

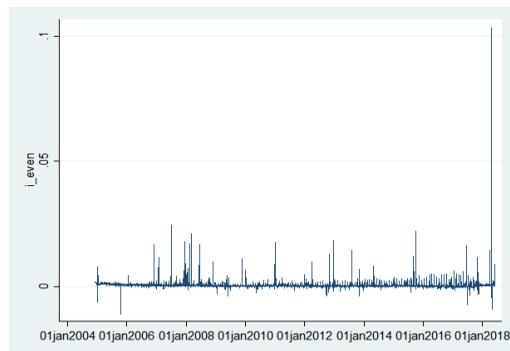
첫째, 개별 펀드의 자본이득을 계산한다. 부동산 처분일에 운영소득과 자본이득이 모두 발생하므로 이를 구분해야 하는데, 처분일에 전체 운용기간의 기하평균수익률만큼 운영소득이

발생한다고 보고 이를 총 수익률에서 차감하여 자본이득을 산출한다. 둘째, 자본이득을 처분 일 이전 운용기간에 배분하기 위해 평균값을 구한다. 평균값으로는 관측일수에 대한 기하평균값을 사용한다. 결과적으로 운용기간 중 매일의 수익률은 취득원가수익률 더하기 자본이득의 기하평균수익률이 된다.

본 연구에서는 이렇게 산출된 수익률을 균등배분수익률이라고 부른다. 균등배분수익률은 [그림 10]에서 보는 바와 같이 취득원가수익률에 비해 운용기간 중의 변동성은 크고, 운용기간 말의 변동성은 작은 특성을 가진다. 무엇보다 펀드가 원래 가지고 있던 수익률의 패턴을 그대로 보존하고 있는 것이 가장 큰 장점이다. 균등배분수익률로 시장지수를 작성한 결과는 [그림 11]와 같다. 균등배분 수익률지수는 운용기간 중 수익률이 높은 시점에도 2%/일 수준에 머물고 있어 취득원가 수익률지수에 비해 변동성이 낮은 것을 알 수 있다. 다만 2018년의 경우 하나의 펀드만이 존속하고 있어 최댓값이 무려 10%/일에 달하고 있다. 하지만 이것도 취득원가 수익률지수에 비해서는 낮아진 것이다.



[그림 10] 균등배분 수익률



[그림 11] 균등배분 수익률지수

3. 가중배분 수익률지수

균등배분 수익률지수가 자본이득이 운용기간에 일정하게 실현된다고 가정을 하는 단점을 보완하기 위해서는 펀드시장의 움직임을 반영하여 자본이득을 시기마다 달리 배분해야 한다. 본 연구에서는 기하평균 수익률지수가 펀드시장의 움직임을 반영한다고 보고 이를 배분비율로 사용한다. 비록 기하평균 수익률지수가 평활화 문제를 가지고 있어서 시장의 움직임을 민감하게 반영하지 못하지만, 이보다 합리적인 대안을 찾기는 어렵다.

$$\prod_{t=1}^{obs_c} (1 + i_gmean_t) \cdot k = c$$

$$\theta = {}^{obs_c}\sqrt{k}$$

$$c_weight_t = \theta \cdot i_gmean_t$$

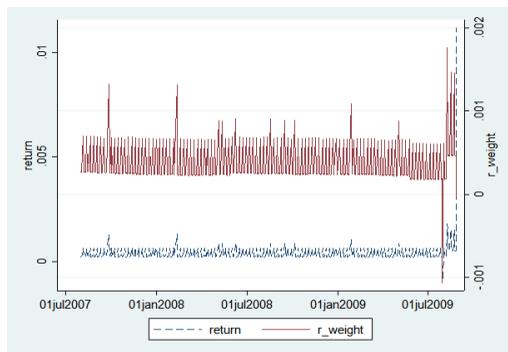
$$r_weight_t = return_t + c_weight_t$$

c_weight_t : 가중배분 자본이득 (일)

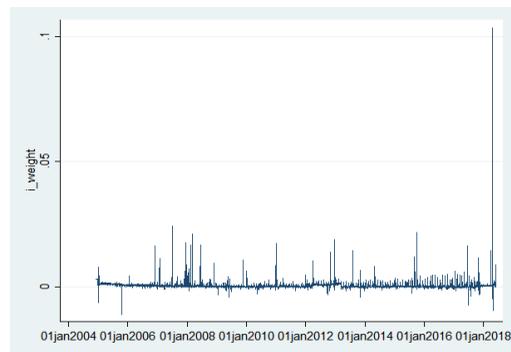
r_weight_t : 가중배분 수익률

첫째, 개별 펀드마다 운용기간 말 실현한 자본이득이 같은 기간 기하평균 수익률지수의 누적값과 같아지는 비율(k)을 구한다. 그 비율을 처분일 이전 관측일수로 기하평균하여 일간 비율(θ)을 구한 후 매일의 기하평균 수익률지수에 곱하면 해당 펀드의 일간 자본수익률이 산출된다. 둘째, 운영기간 중에는 취득원가수익률 즉 소득수익률에 자본수익률을 더하여, 처분 일에는 기하평균수익률에 자본수익률을 더하여 총 수익률을 계산한다.

취득원가수익률과 가중배분수익률을 비교하면 [그림 12]와 같다. 균등배분수익률과 대체로 비슷하지만, 시장의 움직임을 반영하여 상승 또는 하락이 추가된 것을 알 수 있다. 한편 가중배분수익률을 이용하여 시장지수를 작성한 결과는 [그림 13]과 같다. 이 역시 균등배분수익률과 유사한 가운데, 시장의 움직임을 보다 더 반영하고 있다.



[그림 12] 가중배분 수익률



[그림 13] 가중배분 수익률지수

4. 수익률지수 비교

증권시장의 벤치마크지수가 갖추어야 할 조건에 대해서 표본의 크기, 표본의 교체, 투자가 능성, 수익위험특성 등 소위 Bailey's Criteria를 제시한 Bailey(1992)나 부동산시장의 특수성을 고려하여 측정가능성, 투자가능성, 스타일의 적절성 등을 강조한 Geltner and Ling(2001)과 같은 선행연구가 존재하지만, 이들이 여러 벤치마크지수를 계량적으로 평가하

는 기준을 제시하지는 않는다. 따라서 본 연구에서는 사용자 입장에서 중요한 ‘지수의 안정성’과 ‘시장 반영성’을 기준으로 직관적인 비교를 한다.

첫째, 지수의 안정성을 비교하기 위해 기초통계량을 정리하면 <표 3>과 같다. 수익률의 산술평균값은 취득원가 수익률지수가 가장 높으며, 그 뒤를 기하평균, 균등배분, 가중평균 수익률지수가 따른다. 취득원가 수익률지수가 가장 높은 것은 자본이득이 일시에 반영되는 현상을 통제하지 못했기 때문이며, 기하평균 수익률지수가 그 다음으로 높은 것은 수익률이 양의 값으로 평활하게 유지되기 때문이다.

<표 3> 수익률지수 비교

구분	평균값	표준편차	최솟값	최댓값
취득원가	0.0645%	0.5601%	-2.1284%	17.5992%
기하평균	0.0561%	0.0396%	0.0243%	0.2203%
균등배분	0.0495%	0.2288%	-1.1011%	10.3343%
가중배분	0.0468%	0.2307%	-1.0977%	10.3343%

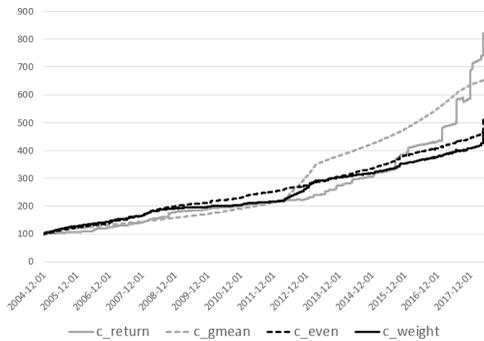
수익률의 변동성은 지수의 특성을 더 분명하게 보여준다. 표준편차를 보면 취득원가 수익률지수가 가장 크고, 기하평균 수익률지수가 가장 낮은 가운데, 나머지 중에서 가중배분 수익률지수가 균등배분 수익률지수보다 크다. 가중배분 수익률지수가 시장의 움직임을 더 민감하게 반영한다는 것을 추측할 수 있다.

수익률지수의 특성은 [그림 14] 누적 수익률지수 그래프를 통해서 보다 분명히 확인할 수 있다. 취득원가 수익률지수는 계단형 상승을 자주 보이면서, 전체적으로도 다른 수익률지수에 비해 큰 상승을 하였다. 반대로 기하평균 수익률지수는 평활한 선형을 취하고 있는데, 그럼에도 불구하고 2012~2013년 사이 크게 증가하여 전체적인 상승폭이 두 번째로 크다. 균등배분 수익률지수는 2018년 1개의 펀드만 남을 때까지 평탄한 상승을 보인다. 그에 비해 가중배분 수익률지수는 상승률이 증가와 감소를 반복하는데, 그 패턴이 기하평균 수익률지수의 등락과 유사하다.

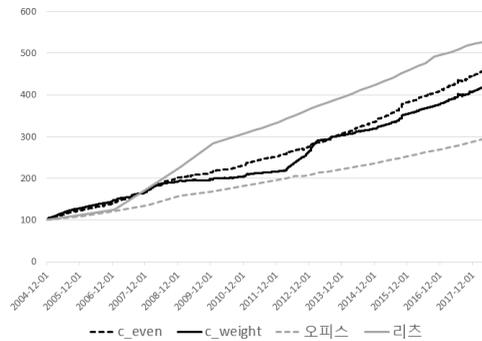
둘째, 시장 반영성은 사모부동산펀드와 유사한 리츠나 오피스의 수익률지수와 비교함으로써 평가를 할 수 있다. 이를 위해 한국리츠협회가 공시하는 리츠 평균수익률과 한국감정원이 상업용부동산 임대동향조사를 통해 발표하고 있는 서울지역 오피스 평균수익률을 누적 그래프로 나타내면 [그림 15]와 같다.

리츠 누적수익률지수는 2004년 말 100을 기준으로 2018년 1분기 말 527을 기록하였다. 전체적으로 일정 성장하는 가운데 2007~2009년 사이 큰 증가율을 보였는데, 이는 2001년 부동산투자회사법이 시행되면서 설립된 리츠가 이 시기에 집중적으로 자본이득을 실현했기 때문이다. 오피스 누적수익률지수는 2004년 말 100을 기준으로 2018년 1분기 말 295를 기록하였다. 리츠에 비해 매우 낮고, 증가율도 거의 일정한데, 상업용부동산 임대동향조사가 평가기반 수익률이기 때문이다.

4가지 수익률지수 중 거래기반의 리츠 수익률지수와 평가기반의 오피스 수익률지수 사이에 있는 것은 균등배분 수익률지수와 가중배분 수익률지수 2가지이다. 기하평균 수익률지수는 리츠 수익률지수보다 훨씬 높아서 [그림 15]에서 제외하였다. 남은 2가지 수익률지수 중에서는 시장 반영성 측면에서 우열을 단정하기 어려워 보인다. 다만 가중평균 수익률지수가 2007~2008년의 높은 성장 등을 좀 더 잘 반영하는 것으로 보인다.



[그림 14] 누적 수익률지수 비교 1



[그림 15] 누적 수익률지수 비교 2

V. 결 론

1. 연구의 요약 및 의의

취득원가에 근거하여 기준가격과 수익률을 산출하고 있는 우리나라 사모부동산펀드의 관행은 개별 펀드의 성과측정과 벤치마크로 사용하기 위한 수익률지수의 작성을 어렵게 한다. 본 연구는 펀드평가회사인 제로인이 제공한 국내 임대형 사모부동산펀드 정보를 이용하여 시장가치를 반영한 수익률지수의 작성을 시도하였다. 이를 위해 사모부동산펀드가 실현한 자본이득을 처분일 이전의 운용기간에 배분하는 방법을 사용하였다.

먼저 취득원가수익률에 근거하여 지수를 작성한 결과 수익률지수로 사용하기에 부적합하다는 결과를 얻었다. 취득원가 수익률지수는 변동성이 매우 크며 하루만에 5%/일 이상을 기록한 날도 다수 발견되었다. 이는 특정한 펀드가 자본이득을 일시에 인식할 경우 그 영향이 지수에 반영되기 때문이다. 이러한 문제는 누적 수익률지수에서도 발견되었다. 2012년 이후 계단형태로 지수가 수직상승하는 것이 다수 발견되었으며, 2016년 이후에는 그 상승이 너무 가팔라서 지수의 안정성이 낮은 것을 알 수 있었다.

이러한 문제를 해결하기 위해 본 연구는 취득원가수익률 대신 기하평균수익률을 사용하는 방법, 자본이득 및 손실을 실현일 이전의 운용기간에 균등하게 배분하는 방법, 균등하게 배분하는 대신 일정한 규칙에 의거하여 시점별로 다르게 배분하는 방법 등을 시도하였다. 그 결과를 지수의 안정성과 시장 반영성을 기준으로 비교하면 다음과 같다.

첫째, 지수의 안정성 측면에서 3가지 수익률지수는 취득원가 수익률지수와 같은 큰 문제를 가지지 않은 것으로 판단된다. 오히려 수익률이 양의 값으로 평활하게 유지되는 기하평균 수익률지수는 변동성이 너무 낮게 나타났다. 균등배분 수익률지수와 가중배분 수익률지수는 그 특성이 유사한 가운데, 가중배분 수익률지수의 변동성이 균등배분 수익률지수보다 다소 높게 나타났다. 그러나 지수의 안정성이 떨어지기보다는 뒤에서 살펴볼 시장 반영성이 높은 것이라고 판단된다.

둘째, 시장 반영성은 리츠나 오피스의 수익률지수와 비교하여 평가하였다. 거래기반의 리츠 누적수익률지수는 2004년 말 100을 기준으로 2018년 1분기 말 527, 평가기반의 오피스 누적수익률지수는 2004년 말 100을 기준으로 2018년 1분기 말 295를 각각 기록하였는데, 기하평균 수익률지수는 리츠 수익률지수보다 월등하게 높은 값을 기록하여 시장의 움직임을 제대로 반영한다고 보기 어려웠다. 균등배분 수익률지수와 가중배분 수익률지수는 리츠와 오피스의 중간 수준이었는데, 둘 중에서는 균등배분 수익률지수가 다소 높았다. 한편 균등배분 수익률지수는 대체로 일정한 성장을 보인 반면 가중평균 수익률지수는 시기에 따라 증가율에 증감이 발견되었다. 특히 2007~2008년 높은 성장을 보이는 등 시장의 움직임을 보다 민감하게 반영하였다.

이상의 결과를 통해 부동산펀드가 실현한 자본이득을 운용기간에 배분하는 방법을 사용하여 수익률지수를 작성할 경우 기존의 취득원가 수익률에 비해 지수 안정성이 개선되는 효과를 얻을 수 있으며, 특히 시장의 변동을 반영할 수 있도록 시점별로 가중치를 부여함으로써 시장 반영성도 개선할 수 있다는 점을 확인할 수 있다.

2. 연구의 한계 및 과제

본 연구는 사모부동산펀드가 도입된 이후 최근에 이르기까지 실제로 설정과 청산이 이루어진 109개의 표본을 대상으로 취득원가 수익률지수의 문제점을 밝히고, 그 대안으로 자본이득을 운용기간 중에 배분하는 방법을 제시했다는 데 의의가 있다. 취득원가 기준 수익률지수의 문제점을 보완할 수 있는 보다 다양하고 심도 있는 모형들이 개발된다면 성장하고 있는 사모부동산펀드 시장현황을 파악하는데 도움이 될 것이다.

지수작성의 방법과 평가 면에서 본 연구가 가지는 한계는 다음과 같다. 첫째, 실현된 자본

이득을 배분하는 방법은 청산이 이루어진 펀드만을 대상으로 하므로 최근 시점에는 표본수가 급격히 감소하는 문제를 가진다. 아직 운용중인 펀드를 활용하여 현재 시점까지의 수익률지수를 작성할 수 있는 방법의 개발이 필요하다. 둘째, 작성된 수익률지수의 평가에 있어서 직관적인 비교에 의존하여 계량적인 유의성을 확보하지 못하였다. 향후 수익률지수의 성능을 계량적으로 평가할 수 있는 방법에 대한 연구가 이루어져야 할 것이다. 셋째, 본 연구가 제시한 방법으로 수익률지수를 작성할 경우 시간의 흐름에 따라 자료가 추가되면서 과거의 수익률지수가 변동하는 문제가 발생한다. 이는 특성가격모형 등 다른 지수작성모형에서도 관찰되는 문제인데, 이에 대한 보완이 이루어져야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- Bailey, M. R. Muth and H. Nourse, “A Regression Method for Real Estate Price Index Construction”, 『Journal of the American Statistical Association』, vol.58, 1963.
- Case, B. and J. M. Quigley, “The Dynamics of Real Estate Prices”, 『The Review of Economics and Statistics』, vol.73, 1991.
- Case, K. E. and R. J. Shiller, “Prices of single-family homes since 1970: new indexes for four cities”, 『New England Economic Review』, 1987.
- Davis, E. P. and Benn Steil, 『Institutional Investors』, The MIT Press, 2001.
- Geltner, D. “Estimating Real Estate Systematic Risk from Aggregate Level Appraisal Based Return”, 『AREUEA Journal』, vol.17, 1989.
- Geltner, D. “Estimating Market Values from Appraised Values without Assuming an Efficient Market”, 『The Journal of Real Estate Research』, vol.8, 1993.
- Geltner, D. and H. Pollakowski, 『A Set of Indexes for Trading Commercial Real Estate Based on the Real Capital Analytics Transaction Prices Database』, MIT Center for Real Estate, 2007.
- Geltner, David and David C. Ling, “Ideal Research and Benchmark Indexes in Private Real Estate: Some Conclusions from the RERI/PREA Technical Report”, 『Real Estate Finance』, vol.17, no.4, 2001.

- Hoag, J. “Towards Indices of Real Estate Value and Return”, 「Journal of Finance」, vol.35, 1980.
- Miles, M., R. Cole and D. Guilkey, “A Different Look at Commercial Real Estate Returns”, 「AREUEA Journal」, vol.18, 1990.
- Munneke, H. and B. Slade, “An Empirical Study of Sample Selection Bias in Indices of Commercial Real Rstate”, 「Journal of Real Estate Finance and Economics」, vol.21, 2000.

〈투고(접수)일자 2018.11.01. 심사(수정)일자 2018.12.14. 게재확정일자 2018.12.25.〉

상업용부동산 투자선호도에 대한 연구

한자선* · 권대중** · 이춘원***

A Study on the Investment Preference of Commercial Real Estate

Han, Ja Sun · Kwon, Dae Jung · Lee, Choon Won

목 차

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| I. 서론 | IV. 실증 분석 |
| II. 이론적 고찰 및 선행연구 | 1. 조사대상자의 일반적 특성 |
| 1. 이론적 고찰 | 2. 상업용부동산 투자 중요도 분석 |
| 2. 선행연구 및 차별성 | 3. 상업용부동산 투자 중요도 차이 분석 |
| III. 연구 설계 | 4. 상업용부동산 투자 중요도간의 상관관계 분석 |
| 1. 연구범위 및 방법 | V. 결론 |
| 2. 신뢰도 검증 | |

ABSTRACT

As the society enters into a super-aged society, many people are paying keen attention to commercial real estate as a countermeasure to old age measure as it can generate stable and continued rental income like future value and pension. With the fast retirement age, A stable old life fund is needed to live without the help of children.

Therefore, this study seeks to find out what is the correlation between the importance of commercial real estate investments and the importance of commercial real estate investments. Through this process, we analyzed what factors affected the individual investor's decision making the most.

As a result of the empirical analysis, In the case of commercial real estate investment, location was considered the most important, and it was shown in the order of price, products, and distribution.

The correlation of importance in commercial real estate investment was most relevant to the product, It then showed a high correlation with the importance of investment in price, location and distribution order. In detail, First, It is found that products, locations, and prices are also important for those who value distribution first. Second, Those who value location thought it important in order of product and price. Third, People who value price also consider products important.

Keywords : Commercial Real Estate, Investment characteristics, Market participants, Real Estate Investment Decision Making Process, Importance in investment.

* 정회원, 광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정(jdis1104@naver.com, 주저자).

** 명지대학교 교수, 부동산학박사(공동저자).

*** 광운대학교 교수, 법학박사(교신저자).

【국문요약】

초고령 사회에 접어들면서 상업용부동산은 미래가치와 연금처럼 안정적이고 꾸준한 임대 수익 창출이 가능하기에 노후대책으로 많은 사람들의 관심이 집중되고 있다. 은퇴시기 또한 빨라지면서 자녀에게 부양 받지 않고 생활하려면 안정적인 노후 생활자금이 필요한 시점이다.

따라서, 본 연구는 상업용 부동산 투자 시 중요도와 상업용 부동산 투자 시 중요도의 상관관계가 무엇인지 알아보고자 한다. 이러한 과정을 통하여 개인투자자가 투자결정을 하는 과정에서 가장 많은 영향을 미치는 요소가 무엇인지를 분석하였다.

실증분석결과, 상업용 부동산 투자 시 입지를 가장 중요하게 생각하였으며, 가격, 제품, 유통 순으로 나타났다.

상업용 부동산 투자 시 중요도의 상관관계는, 제품과의 연관성이 가장 높았고 다음으로 가격, 입지, 유통 순으로 투자 시 중요도와 높은 상관관계를 보였다. 세부적으로 살펴보면 첫째, 유통을 중요하게 생각하는 대상자들은 제품, 입지, 가격 순으로 중요하게 생각하였다. 둘째, 입지를 중요하게 생각하는 대상자들은 가격, 제품 순으로 중요하게 생각하였다. 셋째, 가격을 중요하게 생각하는 대상자들은 가격과 함께 제품을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

주제어 : 상업용 부동산, 투자특성, 시장참여자, 부동산투자결정 과정, 투자 시 중요도.

I. 서 론

부동산 투자는 개인의 투자여건과 부동산 정책 등으로 상황에 따라 다양한 상품과 투자형태로 변화하였다. 양도를 통해 얻는 시세차익과 보유하며 얻는 임대수익 등을 통해 투자자들은 수익을 창출한다. 따라서 부동산 투자는 실물 투자재로서 통화량의 증가로 인한 지속적인 물가상승을 수반하는 인플레이션으로부터 보호받을 수 있기 때문에 투자자들이 부의 극대화를 창출하는데 있어 선호하는 경향이 많다.¹⁾

청년실업 문제가 악화되면서 자녀들의 경제적 수준이 부모를 부양할 수준에 미치지 못할 뿐만 아니라 부모인 베이비붐(1955~1963년생)세대를 포함한 50, 60대 역시 부양의 대물림을 끊겠다는 의지와 함께 자녀에게 부양받기를 기대하지 않는 사람들이 늘고 있다.²⁾ 은퇴시

1) 이내영, 「부동산경제론」, 기공사, 2000, pp.113-115.

2) 미래에셋 은퇴연구소의 '2018년 은퇴 라이프 트렌드 조사'에 따르면 50, 60대의 79.6%는 자녀에게 노

기 또한 빨라지면서 자녀에게 부양 받지 않고 생활하려면 안정적인 노후 생활자금이 필요한 시점이다.

초고령 사회에 접어들면서 이처럼 스스로 노후 생활자금을 마련하기 위하여 수익형 부동산은 연금처럼 안정적이고 꾸준한 임대수의 창출이 가능하기에 노후대책으로 많은 사람들의 관심이 집중되고 있는 것이다.

특히 아파트 시장에 정부의 규제가 계속 이어지고 많은 주택 정책이 발표되면서 규제강도도 더해가는 분위기 속에 부동산 투자자들의 시선은 자연스럽게 수익형 부동산으로 향하고 있다.³⁾

저금리시대에 은행 금리보다 높은 수익을 얻을 수 있는 상가나 오피스텔 등의 수익형 부동산에 대한 관심이 증가하고 있다. 또한, 이러한 관심과 함께 부동산시장의 환경이 다양해지면서 부동산 투자자 및 공급자의 입장에서는 부동산 투자관련 선호요인에 따른 투자분석이 중요해지는 시점이다.

따라서, 본 연구는 개인투자자가 상업용 부동산 투자결정을 하는 과정에서 가장 많은 영향을 미치는 요소인 투자 시 중요도와 투자 시 중요도의 상관관계를 분석하여 투자자들의 올바른 투자를 유도하는데 연구의 목적이 있다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구

1. 이론적 고찰

1) 상업용 부동산 개념

상업용 부동산은 대표적인 수익형 부동산으로서 자산을 보유한 투자자를 위해 외부수익 또는 소득을 일으키는 모든 부동산을 말한다. 즉, 수익을 목적으로 하는 상업 활동에 이용되는 부동산을 뜻한다. 주거용과 비주거용으로 구분되는 부동산 분류에서는 비주거용 부동산에

후 지원이나 간병 등의 부양을 기대하지 않는 것으로 나타났다. 특히 응답자의 43.9%는 ‘자녀에게 경제적 지원을 받고 싶지 않다고 답했다. 본인은 부양받길 원치 않지만 응답자의 73%는 ‘현재 노부모에게 경제적 지원을 하고 있다고 답했다. 이번 조사는 50~69세 2001명을 대상으로 했다. 심현정·정나라, “5가지 키워드로 본 5060 세대의 가족과 삶”, 미래에셋 은퇴연구소, 2018, pp.22-25.

3) 한국감정원 동향조사에 의하면 2017년 전국 상업용 부동산 거래량은 총 38만 4,182건으로 2016년 총 거래량 대비 약 49% 증가했다. 한국감정원, “17년 4분기 및 연간 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표”, 보도자료, 2018.

포함된다. 비주거용은 통상 상업용, 산업용, 호텔/모텔, 오락, 기관의 다섯 가지로 분류⁴⁾한다. 광의로는 수익을 목적으로 하는 사무실, 아파트, 호텔, 공장, 창고 등도 포함되나 일반적으로 협의의 의미로 각종 도소매상점, 백화점과 같은 소비자에게 상품을 판매하거나 서비스를 제공하는 매장용 부동산 즉. 유통시설을 가리킨다.⁵⁾

김진·원영수(2011)⁶⁾는 수익형 부동산의 정의를 상업용부동산으로 한정하여 이용, 구입, 판매, 그리고 관리 등 이익창출 및 임대수익과 직결되는 정책, 경기, 금리 등 환경적 요인에 민감하기 때문에 투자와 가격 결정에 있어서 상당히 많은 요인이 작용하여 주거용 부동산과는 성격이 다르다고 정의하였다.

2) 상업용 부동산 투자특성

부동산 투자에는 투자수익이 발생함과 동시에 반드시 위험이 존재하고 있다. 부동산 투자의 특성은 부동산의 주변여건이 수시로 그리고 빠르게 변화하기 때문에 단기적인 안목으로 대처하기 보다는 종합적이고 장기적인 계획이 수립되어야 한다. 이는 한번 투자를 결정하면 수정하거나 전환하는 것이 매우 불가능한 부동산의 비가역성에 기인한다.⁷⁾

상업용 부동산(오피스 빌딩, 산업단지, 소매점, 기타 형태의 부동산)이 주거용 부동산에 비교하여 근본적인 차이점은 종종 기관 투자자들의 직접적인 투자 수단이 된다는 것이다. 또한, 대규모 금액의 투자와 투자 결정을 위한 조건이 더욱 다양하기 때문에 복잡한 경향을 띄게 한다. 이러한 특성은 상업용 부동산 시장을 주거용 부동산에 비해 저 유동적인 시장이며, 이에 따라 일반적으로 상업용 부동산 시장의 변동성이 주거용 부동산 시장의 변동성에 비해 작다.⁸⁾

3) 상업용부동산의 시장참여자

상가용 부동산은 시장참여자가 공급자와 이용자로만 이루어진 주거용과는 다르다. 때문에 시장참여자에 대한 분석은 상가용 부동산을 이해하는데 중요하다고 할 수 있다. 일반적으로 상가용 부동산에 대한 실무적 접근이나 연구 활동이 대부분 공급자인 시행자에 집중되어있다. 그러나 거주를 목적으로 하는 주거용과는 다르게 부동산을 통해 수익을 창출해야 하는 부동

4) 신창득 외 공역, Bruggeman and Fisher, 「부동산 금융과 투자」, 부연사, 2003, p.327.

5) 임석희·이재우, “상업용 부동산의 입지 및 상권분석에 관한 연구”, 감정평가연구원, 1999, p.5.

6) 김진·원영수, “상업용부동산 투자의 결정요인”, 「한국주거환경논문집」, 제9권 제2호, 한국주거환경학회, 2011, p.73.

7) 이종규, 「부동산투자실무」, 행법사, 1998, p.21.

8) 박성균, “주거용과 상업용 부동산의 가격 결정 요인에 관한 비교 연구”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2011, pp. 6-7.

산으로서 상가용 부동산에는 타부동산과 다른 접근을 해야 한다. 상가용 부동산이 타부동산과 가장 다른 점은 임대되는 경우가 대부분이기 때문에 다양한 업종을 수행하는 임차인이 중요한 구성요소임을 알 수 있다.⁹⁾

다음의 <표 1>은 상가용 부동산의 시장참여자의 구성원과 각각의 추구이익에 대해 나타낸 것이다.¹⁰⁾

<표 1> 상가용 부동산 개발 시 시장참여자의 분류와 추구이익

구분	용지공급자	상가용부동산 공급자	상가용부동산 구매자	상가용부동산 운영자	상가용부동산 이용자
명칭	택지개발 시행자, 토지주	시행자	피분양자	임차인	고객
공급물품 서비스	택지, 상업용지	상가용부동산 건물	구분등기 점포	상품, 서비스	구입 및 이용
공급방식	입찰, 수의 계약, 추천	수의계약	중개업소 이용	중개업소 이용	자유선택
이론적 배경	신도시개발 택지개발 근린주구이론	부동산개발 분양마케팅	입지론 상권분석, 부동산가치	부동산투자	점포선택 이론 소비자구매 선택행동
추구목적	주거안정, 매매차익	시행이익	매매차익, 임대운영수익	운영수익	만족
적용법규	택지개발촉진법, 세법	건축물분양에 관한법률, 건축법, 세법	세법	세법	
문제점	계획성부족, 공급이후고려 없음, capital gain에만 충실	분양에만 집중 공급이후단절	전매차익 집중상가 활성화에 노력 없음	영업이 잘되는 상가를 구하기 어려움	물품구색 가격 만족성 부족, 다양한 욕구반영안됨

출처: 하권찬, “상가용 부동산의 분양률과 입점률 영향요인 분석”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2008, p.10.

4) 부동산 투자 결정 과정

부동산 투자자는 수익부동산을 취득할 때 여러 가지 변수들을 고려해야 한다. 그 변수들으로써 시장변수인 공실률, 세제의 영향, 위험도, 투자수익률 측정을 위한 적절한 절차 등이 있는데, 대출자들도 거의 동일한 관심을 갖고 있다. 한편으로 자산선택의 관점에서 투자의 의사결정은 보유와 처분 시 예상되는 수입과 지출을 비교함으로써 이루어진다. 부동산 투자 결정

9) 양승철·이성원, “비주거용 부동산의 가격형성 요인에 관한 연구”, 한국부동산연구원, 2005, p.10.

10) 하권찬, “상가용 부동산의 분양률과 입점률 영향요인 분석”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2008, p.10.

의 과정을 살펴보면 투자자의 목적 파악, 투자환경 분석, 편익과 비용 분석, 타당성 분석, 마지막으로 분석결과를 토대로 투자를 최종적으로 결정한다.¹¹⁾

2. 선행연구 및 차별성

선행연구에서는 수익성, 경제·제도 환경, 입지성, 안정성이 부동산 투자에 영향을 주는 것으로 나타났다.

하정순·신종철(2008)¹²⁾은 부동산 투자매력 속성이 투자자의 실현수익률과 투자만족도에 미치는 영향으로 접근 용이성과 수익보장성이 투자만족도에 영향을 미치고 있다고 하였다.

원영수(2010)¹³⁾는 상업용 부동산의 투자요인은 브랜드 신뢰도, 정보수용, 입지, 안정성, 적극적 성향 순으로 나타났다고 하였다.

박종선(2012)¹⁴⁾은 베이비붐 세대 주택구매 투자결정 요인에 대한 유의한 결과를 제시하였다.

문상철·김연태·김철수(2016)¹⁵⁾의 부동산특성별 경매투자자의 투자만족도에 미치는 영향 요인 연구에서는 투자자의 투자 목적과 특성, 투자대상의 특성에 따라 투자자의 투자 만족과 재투자 의지가 다르다고 하였다.

오세준(2016)¹⁶⁾은 지식산업센터, 산업단지 공장, 물류창고에 초점을 맞춰 시장특성 및 가격결정요인을 분석한 결과 공통적인 요인과 각각의 요인이 유의한 영향관계가 있다고 하였다.

백준석(2016)¹⁷⁾은 개인투자자 특성별 투자선호요인으로 안정성, 수익성과 관련 있는 입지특성, 투자만족도가 높은 자산에 대한 재투자에 대한 의사로 분석하였다.

김승환(2016)¹⁸⁾은 수익형 부동산 투자가 은퇴 후 삶의 질에 미치는 영향관계 및 투자에

11) 김진·원영수, 전개논문, 2011, pp.76-86.

12) 하정순·신종철, “부동산투자매력속성이 투자자의 실현수익률과 투자만족도에 미치는 영향”, 『부동산학보』 제33권 제3호, 한국부동산학회, 2008, pp.42-58.

13) 원영수, “상업용부동산의 투자요인에 관한 연구 : 근린상가를 중심으로”, 박사학위논문, 전주대학교 대학원, 2010.

14) 박종선, “베이비붐 세대 고령화에 따른 부동산 투자형태에 관한 연구”, 박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2012.

15) 문상철·김연태·김철수, “부동산특성별 경매투자자의 투자만족도에 미치는 영향요인 연구”, 『대한부동산학회지』, 제34권 제2호, (사)대한부동산학회, 2016, pp.69-86.

16) 오세준, “상업용 부동산의 시장 특성과 가격결정 요인 연구”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2016.

17) 백준석, “개인투자자 특성별 투자선호요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 한양대학교 도시대학원, 2016.

18) 김승환, “수익형 부동산 투자가 은퇴 후 삶의 질에 미치는 영향”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교, 2016.

중요한 요인에 대하여 부동산 환경요인으로는 경제 환경, 제도 환경이, 부동산 특성요인으로 는 수익성, 입지성이 투자결정에 영향을 미친다고 하였다.

이동주·황종규·권대중(2017)¹⁹⁾은 부동산 투자자들은 투자대상 물건을 선택할 때 유형에 관계없이 공통적으로 교통접근성을 중심으로 한 입지적 특성을 가장 선호한다고 하였다. 이 외에도 부동산 투자결정 관련 선행연구가 많이 진행되었지만 상업용 부동산 투자 시 중요도와 함께 중요도간의 상관관계에 관한 연구는 없었다. 개인 투자자를 대상으로 투자 시 선호하는 요인이 무엇인지 분석하기 위해서는 중요도간의 상관관계가 중요하다고 판단하였다.

이에 본 연구는 선행연구에서 검토되었던 요인 이외에 일반적 특성에 따라 상업용 부동산 투자 시 중요도의 차이와 중요도간의 상관관계는 어떠한지를 분석하여 선호요인을 알아보고자 한다.

III. 연구 설계

1. 연구범위 및 방법

본 연구는 실증분석을 통한 연구를 진행하기 위하여 상업용 부동산 투자 시 중요도로 내 용적 범위를 한정하였고, 리츠와 펀드 등 간접 투자 상품에 투자하는 투자자를 대상으로 하지 않고 상업용부동산을 직접 구입하여 임대하였거나 운영하는 직접 투자자와 향후 구입의사가 있는 예비투자자들을 대상으로 한다.

과거 투자 경험이 있거나 향후 상업용 부동산 투자에 관심이 있어 증개사무소를 방문하는 20대 이상을 대상으로 대인면접법으로 설문조사를 하였다.

선행연구를 토대로 실증연구를 위해 설문지를 구성하였으며 독립변수로는 조사대상자의 일반적 특성(성별, 연소득, 직업, 거주주택 종류), 종속변수로는 중요도(제품·가격·입지·유통)로 연구모형을 설정하고 조사 설계를 하였다. .

통계방법으로는 일반적 특성을 알아보기 위한 빈도분석, 상업용 부동산 투자 시 중요도에 대한 문항들의 신뢰도 분석, 상업용 부동산 투자 시 중요도의 평균과 표준편차를 알아보기 위한 기술 통계분석, 조사대상자의 일반적 특성에 따른 상업용 부동산 투자 시 중요도의 차이를 알아보기 위하여 t-test와 일원변량분석을 설문내용의 통계기법으로 실시하였으며, Scheffe

19) 이동주·황종규·권대중, “부동산 투자선호요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제2호, (사) 대한부동산학회, 2017, p.151-168.

의 다중범위 검정(Scheffe's multiple range test)을 통하여 $p < .05$ 에서 유의한 차이를 검정하였고 상업용 부동산 투자 시 중요도의 상관정도를 알아보기 위하여 상관분석을 실시하였다. 통계처리는 SPSSWIN 21.0 프로그램을 사용하여 분석하였다.

2. 신뢰도 검증

신뢰도란 동일한 대상, 특성 또는 구성을 비교가능하고 독자적인 측정으로 나타난 결과들이 어느 정도 유사한 가를 나타내는 것으로 의존가능성, 안전성, 일관성, 예측가능성, 정확성 등의 동의어로 사용된다. 즉, 신뢰성이란 동일한 개념에 대하여 측정을 되풀이했을 때 동일한 측정값을 얻을 가능성을 말한다.

신뢰성의 측정방법은 동일한 측정도구를 동일한 대상에 시간을 달리하여 적용결과를 비교하는 검증-재검증, 항목분할 측정치의 상관도, 내적 일관성 등이 있다. 본 연구에 사용된 측정도구인 신뢰성은 Cronbach's 계수를 이용하여 분석하였으며 구체적인 연구결과는 다음 <표 2>와 같다.

<표 2> 상업용 부동산 투자 시 중요도의 신뢰도 검증

구 분	하위 요인	문 항 수	Cronbach's α
상업용 부동산 투자 시 중요도	제품 중요도	8	.813
	가격 중요도	5	.818
	입지 중요도	4	.849
	유통 중요도	4	.736
상업용 부동산 투자 시 중요도		21	.873

IV. 실증 분석

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성을 살펴본 결과는 <표 3>에서 보는바와 같이 성별은 '남자'가 58.9%, '여자'가 41.1%이었다. 연 소득은 '5천만원 미만'이 43.8%로 가장 많았고, 이어서 '5천-9천만원 미만' 30.9%, '9천-1억2천만원 미만' 12.1%, '1억2천-1억5천만원 미만' 7.5%, '1억5천만원 이상' 5.7% 순이었다. 직업은 '일반 사무직'이 34.7%로 가장 많았고, '전문직'은

26.4%, ‘자영업’은 26.0%, ‘기술직’은 10.2%, ‘공무원’은 2.6%이었다. 거주주택의 종류로는 ‘아파트’가 64.2%, ‘빌라/연립’이 22.6%, ‘단독주택’이 9.1%, ‘오피스텔’이 3.0% 순으로 나타났다.

〈표 3〉 조사대상자의 일반적 특성

구 분		빈도(N)	백분율(%)
성별	남	156	58.9
	여	109	41.1
연 소득	5천만원 미만	116	43.8
	5천-9천만원 미만	82	30.9
	9천-1억2천만원 미만	32	12.1
	1억2천-1억5천만원 미만	20	7.5
	1억5천만원 이상	15	5.7
직업	일반 사무직	92	34.7
	전문직	70	26.4
	기술직	27	10.2
	공무원	7	2.6
	자영업	69	26.0
거주주택 종류	아파트	170	64.2
	단독주택	24	9.1
	빌라/연립	60	22.6
	오피스텔	8	3.0
	기타	3	1.1
전체		265	100.0

2. 상업용부동산 투자 중요도 분석

상업용 부동산 투자 시 중요도를 살펴본 결과 〈표 4〉와 같이, 전체의 평균은 3.89로, ‘입지 중요도’(M=4.33), ‘가격 중요도’(M=4.04), ‘제품 중요도’(M=3.72), ‘유통 중요도’(M=3.60) 순으로 상업용 부동산 투자 시 중요도가 높았다.

분석결과, 상업용 부동산 투자 시 입지를 가장 중요하게 생각하였으며, 가격, 제품, 유통 순으로 중요하게 생각하였다. 부동산 자체가 은행예금이나 증권과 다르게 장기적이고 현금 유동화가 쉽지 않기 때문에 모두 평균이상으로 어느 것 하나 소홀하게 생각하지 않는 것으로 나타났다.

〈표 4〉 상업용 부동산 투자 시 중요도

구분		평균	표준편차
상업용 부동산 투자 시 중요도	제품 중요도	3.72	.49
	가격 중요도	4.04	.54
	입지 중요도	4.33	.51
	유통 중요도	3.60	.56
상업용 부동산 투자 시 중요도		3.89	.38

3. 상업용 부동산 투자 중요도 차이 분석

일반적 특성에 따른 상업용 부동산 투자 시 중요도의 차이를 살펴본 결과 〈표 5〉와 같이, 성별과 거주주택 종류에 따른 상업용 부동산 투자 시 중요도의 차이는 유의미하였으나, 연 소득, 직업에 따른 차이는 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다. 성별은 남성(M=3.84)보다 여성(M=3.95)의 상업용 부동산 투자 시 중요도가 더 높았으며($t=-2.296, p<.05$), 거주주택의 종류는 기타(M=4.09), 빌라/연립(M=3.91), 아파트(M=3.90), 단독주택(M=3.68) 순으로 단독주택 거주자의 상업용 부동산 투자 시 중요도가 가장 낮았다($F=3.700, p<.05$).

분석결과, 여성들이 상업용 부동산 투자 시 중요 부분을 세심히 살펴보고 체크하는 것으로 나타났다.

〈표 5〉 일반적 특성에 따른 상업용 부동산 투자 시 중요도의 차이

구분		N	평균	표준편차	t/F	p	Scheffe
성별	남	156	3.84	.37	-2.296*	.022	-
	여	109	3.95	.39			
연 소득	5천만원 미만	116	3.92	.37	1.070	.362	-
	5천-9천만원 미만	82	3.89	.40			
	9천-1억2천만원 미만	32	3.79	.39			
	1억2천만원 이상	35	3.86	.36			
직업	일반 사무직/공무원	99	3.94	.37	2.448	.064	-
	전문직	70	3.79	.38			
	기술직	27	3.86	.28			
	자영업	69	3.92	.41			
거주 주택 종류	아파트 (a)	170	3.90	.37	3.700*	.012	d,c,a>c,a, b
	단독주택 (b)	24	3.68	.41			
	빌라/연립 (c)	60	3.91	.37			
	기타 (d)	11	4.09	.35			

* $p<.05$

1) 상업용 부동산 투자 시 가격 중요도의 차이

일반적 특성에 따른 상업용 부동산 투자 시 가격 중요도의 차이를 살펴본 결과 <표 6>과 같이, 직업과 거주주택 종류에 따른 상업용 부동산 투자 시 가격 중요도의 차이는 유의미하였으나, 성별, 연 소득에 따른 차이는 없었다.

직업은 일반 사무직/공무원(M=4.13), 자영업(M=4.10), 기술직(M=3.94), 전문직(M=3.90) 순으로 상업용 부동산 투자 시 가격 중요도가 높았으며(F=3.216, p<.05), 거주주택의 종류는 기타(M=4.33), 아파트(M=4.08), 빌라/연립(M=4.01), 단독주택(M=3.72) 순으로 단독주택 거주자의 상업용 부동산 투자 시 가격 중요도가 가장 낮은 것으로 나타났다(F=4.540, p<.01).

분석결과, 일반 사무직/공무원으로 재직중인 대상자들이 가격(분양가격, 금융조건, 계약조건, 시세차이)을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 또한, 자영업·기술직·전문직 모든 직업에서 평균이상으로 가격을 중요하게 생각하였다.

<표 6> 일반적 특성에 따른 상업용 부동산 투자 시 가격 중요도의 차이

구분		N	평균	표준편차	t/F	p	Scheffe
성별	남	156	4.00	.53	-1.489	.138	-
	여	109	4.10	.55			
연 소득	5천만원 미만	116	4.07	.47	1.824	.143	-
	5천-9천만원 미만	82	4.10	.61			
	9천-1억2천만원 미만	32	3.86	.59			
	1억2천만원 이상	35	3.99	.51			
직업	일반 사무직/공무원	99	4.13	.54	3.216*	.023	-
	전문직	70	3.90	.60			
	기술직	27	3.94	.38			
	자영업	69	4.10	.51			
거주 주택 종류	아파트 (a)	170	4.08	.53	4.540**	.004	d,a,c>a,c, b
	단독주택 (b)	24	3.72	.50			
	빌라/연립 (c)	60	4.01	.53			
	기타 (d)	11	4.33	.51			

* p<.05, ** p<.01

2) 상업용 부동산 투자 시 유통 중요도의 차이

일반적 특성에 따른 상업용 부동산 투자 시 유통 중요도의 차이를 살펴본 결과는 <표 7>

에서 보는바와 같이, 성별과 연 소득에 따른 상업용 부동산 투자 시 유통 중요도의 차이는 유의미하였으나, 직업, 거주주택 종류에 따른 차이는 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다.

성별은 남성(M=3.52)보다 여성(M=3.71)의 상업용 부동산 투자 시 유통 중요도가 더 높았다($t=-2.707, p<.01$). 연 소득은 5천만원 미만(M=3.75), 5천-9천만원 미만(M=3.55), 9천-1억2천만원 미만(M=3.44), 1억2천만원 이상(M=3.34) 순으로 연 소득이 5천만원 미만인 거주자의 상업용 부동산 투자 시 유통 중요도가 가장 높았고, 1억2천만원 이상인 거주자의 상업용 부동산 투자 시 유통 중요도가 가장 낮았다($F=6.642, p<.001$).

분석결과, 연 소득 5천만원 미만의 여성들이 유통 (건설회사 지명도, 분양광고 등)에 관심을 많이 가지고 중요하게 생각하였다.

〈표 7〉 일반적 특성에 따른 상업용 부동산 투자 시 유통 중요도의 차이

구분		N	평균	표준편차	t/F	p	Scheffe
성별	남	156	3.52	.58	-2.707**	.007	-
	여	109	3.71	.52			
연 소득	5천만원 미만(a)	116	3.75	.47	6.642***	.000	a,b>b,c,d
	5천-9천만원 미만 (b)	82	3.55	.60			
	9천-1억2천만원 미만(c)	32	3.44	.55			
	1억2천만원 이상 (d)	35	3.34	.61			
직업	일반 사무직/공무원	99	3.64	.51	1.321	.268	-
	전문직	70	3.49	.56			
	기술직	27	3.70	.54			
	자영업	69	3.60	.63			
거주 주택 종류	아파트	170	3.60	.54	1.358	.256	-
	단독주택	24	3.41	.85			
	빌라/연립	60	3.65	.49			
	기타	11	3.75	.45			

** p<.01, *** p<.001

4. 상업용 부동산 투자 중요도간의 상관관계 분석

상업용 부동산 투자 시 중요도의 상관관계를 살펴본 결과는 〈표 8〉과 같이, 상업용 부동산 투자 시 중요도 전체는 제품 중요도($r=.823, p<.001$), 가격 중요도($r=.759, p<.001$), 입지 중요도($r=.676, p<.001$), 유통 중요도($r=.591, p<.001$) 순으로 정의 상관이 높았다. 세부적으로 유통 중요도는 제품 중요도($r=.303, p<.001$), 입지 중요도($r=.271, p<.001$), 가격 중요

도($r=.269$, $p<.001$)와 정의 상관관이 있었고, 입지 중요도는 가격 중요도($r=.477$, $p<.001$), 제품 중요도($r=.370$, $p<.001$)와 정의 상관관이 있었으며, 가격 중요도는 제품 중요도($r=.452$, $p<.001$)와 유의미한 정의 상관관이 있는 것으로 나타났다.

분석결과, 상업용부동산 투자 시 중요도의 상관관계는 제품과의 연관성이 가장 높았고 다음으로 가격, 입지, 유통 순으로 투자 시 중요도와 높은 상관관계를 보였다. 첫째, 유통을 중요하게 생각하는 대상자들은 제품, 입지, 가격 순으로 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 둘째, 입지를 중요하게 생각하는 대상자들은 가격, 제품 순으로 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 셋째, 가격을 중요하게 생각하는 대상자들은 가격과 함께 제품을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

〈표 8〉 상업용 부동산 투자 시 중요도의 상관관계

구분		상업용 부동산 투자 시 중요도				
		제품	가격	입지	유통	전체
상업용 부동산 투자 시 중요도	제품 중요도	1				
	가격 중요도	.452***	1			
	입지 중요도	.370***	.477***	1		
	유통 중요도	.303***	.269***	.271***	1	
상업용 부동산 투자 시 중요도		.823***	.759***	.676***	.591***	1

*** $p<.001$

V. 결 론

초고령 사회에 접어들고 은퇴시기 또한 빨라지면서 자녀에게 부양 받지 않고 생활하려면 안정적인 노후 생활자금이 필요하다. 또한, 부동산시장의 환경이 다양해지면서 부동산 투자자 및 공급자의 입장에서는 부동산 투자관련 선호요인에 따른 투자분석이 중요해지는 시점이다.

이에 본 연구는 상업용 부동산 투자 시 중요도와 상업용 부동산 투자 시 중요도의 상관관계가 무엇인지 알아보고 이러한 과정을 통하여 개인투자자가 투자결정을 하는 과정에서 가장 많은 영향을 미치는 요소가 무엇인지를 분석하였다.

본 연구의 분석결과, 상업용 부동산 투자 시 입지를 가장 중요하게 생각하였으며, 가격, 제품, 유통 순으로 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 부동산 자체가 은행예금이나 증권과 다르게 장기적이고 현금 유동화가 쉽지 않기 때문에 모두 평균이상으로 어느 것 하나 소홀하

게 생각하지 않는 것으로 나타났다.

상업용부동산 투자 시 중요도의 차이를 보면, 가격(분양가격, 금융조건, 계약조건, 시세차이)은 일반 사무직/공무원들이 중요하게 생각하였고, 유통(건설회사 지명도, 분양광고 등)은 소득 5천만원 미만의 여성들이 중요하게 생각하였다.

상업용부동산 투자 시 중요도의 상관관계는 제품과의 연관성이 가장 높았고 다음으로 가격, 입지, 유통 순으로 투자 시 중요도와 높은 상관관계를 보였다. 첫째, 유통을 중요하게 생각하는 대상자들은 제품, 입지, 가격 순으로 중요하게 생각하였다. 둘째, 입지를 중요하게 생각하는 대상자들은 가격, 제품 순으로 중요하게 생각하였다. 셋째, 가격을 중요하게 생각하는 대상자들은 가격과 함께 제품을 중요하게 생각하였다.

본 연구는 다양한 부동산 투자 유형을 반영하지 못했다는 점에서 연구의 한계점을 가지고 있다. 따라서, 향후 연구에서는 상업용 부동산 투자에 있어 목적, 예상수익률 등 투자함에 있어 발생할 수 있는 여러 가지 요인들을 세분화하여 개인 특성을 고려한 연구가 이루어져야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 김승환, “수익형 부동산 투자가 은퇴 후 삶의 질에 미치는 영향”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교, 2016.
- 김진·원영수, “상업용부동산 투자의 결정요인”, 「한국주거환경논문집」, 제9권 제2호, 한국주거환경학회, 2011.
- 문상철·김연태·김철수, “부동산특성별 경매투자자의 투자만족도에 미치는 영향요인 연구”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제2호, (사)대한부동산학회, 2016.
- 박성균, “주거용과 상업용 부동산의 가격 결정 요인에 관한 비교 연구”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2011.
- 박종선, “베이비붐세대 고령화에 따른 부동산투자선호에 관한 연구”, 박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2013.
- 백준석, “개인투자자 특성별 투자선호요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 한양대학교 도시대학원, 2016.
- 신창득 외 공역, Bruggeman and Fisher, 「부동산금융과 투자」, 부연사, 2003.
- 양승철·이성원, “비주거용 부동산의 가격형성 요인에 관한 연구”, 한국부동산연구원,

2005.

- 양화석, “부동산 투자자의 행동요인이 투자만족도에 미치는 영향 분석”, 「대한부동산학회지」, 제21권, (사)대한부동산학회, 2003.
- 오세준, “상업용 부동산의 시장 특성과 가격결정 요인 연구”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2016.
- 원영수, “상업용부동산의 투자요인에 관한 연구 : 근린상가를 중심으로”, 박사학위논문, 전주대학교 대학원, 2010.
- 이내영, 「부동산 경제론」, 기공사, 2000.
- 이동주·황종규·권대중, “부동산 투자선호요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제2호, (사)대한부동산학회, 2017.
- 이종규, 「부동산 투자실무」, 행법사, 1998.
- 임석희·이재우, “상업용 부동산의 입지 및 상권분석에 관한 연구”, 감정평가연구원, 1999.
- 장민영·허문수·오인중·이창석, “부동산마케팅 윤리에 관한 일고”, 「대한부동산학회지」, 제26권 제2호, (사)대한부동산학회, 2008.
- 하정순·신종철, “부동산투자매력속성이 투자자의 실현수익률과 투자만족도에 미치는 영향”, 「부동산학보」, 제33권 제33호, 한국부동산학회, 2008.
- 하권찬, “상가용 부동산의 분양률과 입점률 영향요인 분석”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2008.
- 한국감정원, <http://www.kab.co.kr>
- 미래에셋은퇴연구소, <http://retirement.miraeasset.com>

〈투고(접수)일자 2018.11.11. 심사(수정)일자 2018.12.14. 게재확정일자 2018.12.25.〉

점포주택 투자의향에 미치는 요인 분석

정은주* · 권대중**

Analysis of Influencers on the Intention to Invest in Commercial Residential Building

Jung, Eun Ju · Kwon, Dae Jung

목 차

- | | |
|-------------------|--------------------------|
| I. 서론 | III. 연구 설계 |
| II. 이론적 고찰 | 1. 설문지 구성 |
| 1. 점포주택의 개념과 형성배경 | 2. 통계분석방법 |
| 2. 부동산 투자와 의사결정 | IV. 실증분석 |
| 3. 선행연구 검토 | 1. 인구통계학적 특성 |
| 4. 연구의 차별성 | 2. 일반적 투자요인 |
| | 3. 투자의사 결정 시 고려되는 내외부 상태 |
| | 4. 투자의사 결정 영향요인 도출 |
| | V. 결론 |

ABSTRACT

This study attempted to investigate influencers on the intention to invest in commercial residential building. For those interested in investment in store residence or intending to invest in it in the future, it attempted to analyze how the determinant of the intention to invest was influenced by their general characteristics such as age, academical background, income, occupation and so on. their subjective experiences, influencers on their investment and factors thought importantly about investment. As the commercial residential building has the combined residential and commercial functions as well as the function of simple dwelling, investors should make a close examination of whether it can meet residential and commercial functions simultaneously in deciding to invest in commercial residential building. Accordingly, this study attempted to provide investors with the basic material for finding out the determinants of efficient decisionmaking in investing in commercial residential building, making a reasonable investment on the one hand and suppliers with the basic material for supplying real estate products on the other.

Keywords : Commercial Residential Building, Profitable Real Estate, Real Estate Investment, Importance in investment.

* 한반도 경제연구소 연구원(0803jei@naver.com)

** 명지대학교 부동산학과 교수(djk1129@mju.ac.kr), 교신저자

【국문요약】

본 연구는 점포주택 투자 의향에 미치는 요인에 관하여 연구하고자 하며, 점포주택 투자에 관심이 있거나 앞으로 투자하고자 하는 투자자를 대상으로 연령, 학력, 소득, 직업 등의 부동산 투자자의 일반적인 특성과 투자자의 주관적인 경험, 투자 시 영향을 미치는 요인, 투자 시 중요하게 생각하는 요인을 통해 투자자의 결정 요인에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고자 한다. 점포주택은 단순한 주택의 기능뿐만 아니라 주거와 상업기능을 복합적으로 가지므로 점포주택의 투자자의 결정 시에 주거와 상업기능을 동시에 충족시킬 수 있는지를 면밀히 검토하여야 한다. 이러한 결과를 통해 점포주택 투자 시 효율적인 의사 결정 요인의 규명 및 투자자의 합리적인 투자와 더 나아가 공급자의 부동산 상품 공급에 있어서 기초자료를 제공하고자 한다.

주제어 : 점포주택, 수익형 부동산, 부동산 투자, 투자 시 중요도.

I. 서 론

부동산 투자자들은 주택시장에 대한 정부의 규제에 의해 상가, 오피스텔 등 수익형 부동산에 더욱 관심을 가지기 시작했고, 은행에 저금하기보다는 고정적으로 안정적인 수입이 나오는 부동산 상품에 투자하기를 원하고 있다. 은퇴를 앞둔 중장년층 사이에서 노후 대비 안정적인 수입원으로 1층에는 상가와 사무실 등의 근린생활시설, 2~4층은 주택으로 구성되는 점포주택 투자에 대한 관심이 높아지고 있다.

물론, 노후에 본인 집에 거주하면서 매월 연금을 받는 주택연금제도가 있지만, 사망 이후에는 주택을 처분해서 대출금과 이자를 상환해야 하는 단점이 있다. 그러나 점포주택은 거주와 보유를 하면서 월세 수익을 얻을 수 있는 장점 때문에 부동산 투자자가 선호하는 상품이라고 하겠다.¹⁾ 최근 골목 상권의 활성화와 지가 상승에 따른 시세차익을 얻고자 하는 기대 심리로 점포주택 투자에 관심을 가지게 되었다. 그러나 고가의 투자금이 투입되므로 투자의 신중함이 요구되고, 점포주택은 단순한 주택만의 기능이 아니라 주거와 상업기능을 동시에 충족시킬 수 있는지 면밀히 검토할 필요성이 있다.

1) 장성일, “점포주택의 가격 형성 요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 명지대학교 부동산대학원, 2016, p.1.

본 연구는 점포주택 투자 의향에 미치는 요인에 관하여 연구하고자 하며, 점포주택 투자에 관심이 있거나 앞으로 투자하고자 하는 투자자를 대상으로 연령, 학력, 소득, 직업 등의 부동산 투자자의 일반적인 특성과 투자자의 주관적인 경험, 투자 시 영향을 미치는 요인, 투자 시 중요하게 생각하는 요인을 통해 투자의향에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고자 한다. 또 점포주택 투자자들이 중요하게 생각하는 요인과 점포주택 투자 시 고려할 점이 무엇인지를 파악하여 점포주택의 투자의향에 미치는 요인의 규명 및 투자자의 합리적인 투자와 더 나아가 공급자의 부동산 상품 공급에 있어서 기초자료를 제공하고자 한다.

II. 이론적 고찰

1. 점포주택의 개념과 형성배경

1) 점포주택의 개념

점포주택은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택을 말한다.²⁾ 건축법에서 주택은 단독주택, 공동주택, 준주택으로 분류하고 있으며, 상가는 판매시설 또는 근린생활시설에 해당된다. 주택과 근린생활시설이 복합된 건축물은 법규에 정의되어 있지 않고 점포주택³⁾ 또는 근생주택으로 불리고 있다.⁴⁾

2) 점포주택의 형성배경

우리나라는 1960년대 이후 국토 및 지역개발과 대도시의 문제해결을 위한 정책적 목표에 의해 신도시 개발이 본격적으로 추진되었다. 최초의 신도시 개념은 1960년대 울산 신시가지에 처음 도입되었고, 1970년 창원 공업도시 계획에서 “신도시” 라는 명칭이 처음 사용되었다.⁵⁾ 이런 신도시개발을 위해 1980년 12월 31일에 택지개발촉진법을 제정하였다. 택지개발

2) 박기범, “법제간 정합성을 고려한 주택 용도분류에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집」, 제3권, 대한건축학회, 2012, p.138.

3) 고양삼송지구 지구단위계획시행지침 제1장 제7조 제8항에 의하면 점포주택은 주거 이외의 용도로 사용되는 부분이 1층 또는 지하1층에 한하며(단, 1층에 필로티 조성 시 2층까지 허용), 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없는 주택이라고 규정하고 있으며, 일반적으로 1층에는 근린생활시설, 2층과 3층은 임대료 주고 4층에 건물주가 거주하는 형태가 많다.

4) 박기범, 상계논문, 2012, p.142.

5) 김두기, “점포주택지의 특성을 고려한 주거환경개선에 관한 연구”, 석사학위논문, 중앙대학교, 2012, p.1.

촉진법은 도시지역의 시급한 주택난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득, 개발, 공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 택지개발사업을 통해 부족한 택지를 공급하였고 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여함을 목적으로 한다고 규정하였다.⁶⁾

1989년 4월 정부는 폭등하는 집값을 안정시키고 주택난을 해소하기 위해 서울 근교의 분당, 일산, 산본 등 5개의 1기 신도시 건설계획을 발표했고, 이러한 신도시들은 주택보급률을 끌어올렸으며 지가 안정에도 기여하였다. 그러나 신도시를 건설하면서 기존의 원주민들과의 갈등과 오랫동안 거주했던 지역을 떠나 원주민이 재장착하지 못하는 큰 문제점이 있었다.⁷⁾ 이러한 문제점 때문에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제78조에 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다고 규정하였다. 또 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」제40조 제2항에 이주정착지를 조성하여 공급하는 것은 원칙으로 하고, 사업시행자가 택지개발촉진법 또는 주택법 등 관계법령에 의하여 이주대책대상자에게 택지 또는 주택을 공급하는 경우에는 이주대책을 수립·실시한 것으로 본다 고 하였다. 이러한 원주민들의 재정착률을 높이기 위해 이주대책의 일환으로 점포주택을 공급하는 계기가 되었으며, 1980년도 후반부터는 주거와 함께 고정적인 월세를 받을 수 있는 장점으로 인해 더욱 관심을 가지게 되었다.

2. 부동산 투자와 의사결정

1) 부동산 투자의 개념

투자란 장래에 더 많이 소비할 목적으로 현재의 현금 또는 자원을 포기하는 행위라고 할 수 있다. 현재 시점에 포기한 현금 또는 자원의 실질구매력보다 더 큰 실질구매력을 미래에 얻게 될 것으로 기대하기 때문에 투자를 하게 된다.⁸⁾ 미래에 얻게 될 기대이익은 투자자에 따라 상이하며 항상 위험성을 내포하고 있어서 위험이 크면 클수록 기대이익도 크고, 위험이 작을수록 기대수익이 작아진다. 결국 부동산투자의 개념은 현재의 소비를 희생시킨 대가로 미래의 경제적 보상을 받으려는 행위라 하겠다.⁹⁾ 부동산투자는 수익이 발생할 수도 있고, 손해가 발생할 수도 있는 위험성을 내포하고 있어서 종합적이고 장기적인 계획 하에서 신중한

6) 김두기, 전계논문, 2012, p.1.

7) 임미화·이상엽, “판교택지개발지구 원주민 재정착 제고방안에 관한 연구”, 『주택연구』, 제15권 제2호, 한국주택학회, 2007, p.54.

8) 이래영, 『부동산투자론』, (서울 : 삼영사), 2006. pp.24-25.

9) 이래영, 전계서, 2006, p.24.

선택이 필요하다고 할 수 있겠다.

2) 의사결정의 개념과 과정

의사결정이란 문제해결을 위한 여러 대안을 모색하고 그 중 최선의 대안 하나를 의도적으로 선택하는 행위이다. 아울러 의사결정자가 문제를 인식하여 이를 체계화하고, 문제해결에 필요한 정보를 수집하고, 편집하여 최종대안을 찾아내는 일련의 과정을 뜻하기도 한다. 이러한 정의 속에는 목표 지향적 성향을 가지고 논리성이 강조되는 의식적 수준에서 선택행위를 한다는 내용을 내포하고 있는 것이다.¹⁰⁾ 또 의사결정이란, 문제를 해결하여 나가는 과정 그 자체 뿐만 아니라 선택의 행위까지를 포함하는 개념으로 파악하여야 할 것이다.¹¹⁾ 의사결정의 과정에 대해 견해가 통일되어 있는 것은 아니고, 여러 학자들의 견해를 종합적으로 정리하면 문제의 인지, 정보의 탐색, 대안의 작성 및 평가, 대안의 선택, 의사결정결과의 평가로 구분할 수 있다.

3. 선행연구 검토

양화석(2003)의 부동산 투자자의 행동요인이 투자만족도와 재투자 의도에 미치는 영향분석에서 실제 부동산에 투자한 경험이 있는 502명을 대상으로 설문조사와 분석을 실시하였으며, 부동산투자에 대한 실태와 투자환경요인, 투자행동 요인 간의 관계를 분석하였다. 독립변수로 투자수익 중요성, 안전 중요성, 환금 중요성, 법령규제 중요성, 지역 중요성, 심리 중요성을 사용하였다. 분석결과 투자자의 성별, 연령, 학력, 직업, 월 소득에 따라 부동산투자에 대한 행동요인이 다르게 나타나고 있음을 주장하였다.¹²⁾

심규열·이승환·김용만(2006)은 부동산 투자자 행동요인이 투자만족, 투자회사 신뢰 및 재투자 의도에 미치는 영향에서 투자수익률, 안전성, 환금성, 법령과 규제성, 입지성, 웰빙성이 투자만족과 재투자 의도에 미치는 영향을 실증분석하였다. 분석결과 수익성, 환금성, 입지성, 웰빙성이 투자만족에 유의한 영향을 미치는 것으로 도출되었다. 또 만족과 신뢰가 재투자 의도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 주장하고 있다.¹³⁾

10) 최세희, “부동산 담보부 부실채권 투자의사결정 요인의 중요도 분석에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 부동산대학원, 2011, p.21.

11) 최세희, 상계논문, 2011, p.21.

12) 양화석, “부동산투자자의 행동요인이 투자만족도와 재투자 의도에 미치는 영향분석”, 『대한부동산학회지』, 제21권, (사)대한부동산학회, 2003, pp.186-208.

13) 심규열·이승환·김용만, “부동산 투자자 행동요인이 투자만족, 투자회사 신뢰 및 재투자 의도에 미치는 영향”, 『한국마케팅과학회 학술발표대회논문집』, 제14권 제5호, 한국마케팅과학회, 2006, pp.527-557.

김진·원영수(2011)의 상업용부동산 투자의 결정요인에서는 상업용부동산 투자의 결정요인을 규명하는 연구를 진행하였으며, 이론 고찰을 통해 투자자의 의사결정에 미치는 요인으로 투자위험, 수익성, 환금성, 입지, 상권, 정보활용의 적극성 및 정보수용성향, 투자대상물에 대한 인식 성향 등으로 구분하여 정의하였다.¹⁴⁾

백준석·김구회·이주형(2015)의 부동산 투자의사결정에 있어 투자자 선호특성이 투자만족도에 미치는 영향 분석에서는 투자자가 부동산 투자의사결정에 있어 고려해야 하는 투자선호특성을 규명하고 투자자 유형에 따른 선호특성의 차이를 비교·분석하였다. 분석 결과 기관투자자는 인플레이션 헤지, 조지자본회수, 재무적 안전성, 레버리지 위험 등의 투자선호특성을 중시하는 것으로 나타났으며 일반투자자의 경우 임대수익, 시설 및 설비, 상권 및 인구, 이용편의성, 레버리지 위험, 조지자본회수 등의 투자선호특성이 중요한 것으로 도출되었다.¹⁵⁾

이동주·황종규·권대중(2017)은 부동산 투자선호요인에 관한 연구에서 용도별 선호특성을 파악하고, 투자대상물건을 주거용과 상업용으로 구분하여 선호요인에 대한 실증분석 결과 투자대상 물건의 유형에 관계없이 교통접근성을 중심으로 한 입지적 특성을 가장 선호하는 것으로 확인됐다.¹⁶⁾

이상의 선행연구를 종합해 보면 수익성, 안전성, 환금성, 웰빙성과 같은 투자행동요인과 부동산이 가지는 입지, 환경, 시설 등과 같은 부동산 특성은 투자의사 결정 시에 종합적으로 검토할 필요가 있다.

4. 연구의 차별성

선행연구에서는 부동산 시장과 수익형 부동산 위주로 연구되었으며, 부동산 의사결정에 미치는 요인으로 투자위험, 수익성, 환금성 등 투자행동 요인과 부동산의 특성인 입지, 시설, 규모, 환경 등으로 구분하였다. 그러나 부동산 특성과의 종합적 연구가 미흡한 실정이다. 또 부동산 투자자의 특성을 연구함에 있어 성별, 연령, 학력, 소득 등의 일반적 특성에 따른 차이는 밝히고 있지만, 부동산 투자 시 투자 목적이나 우선적으로 고려하는 요인에 대한 분석은 미흡하다. 따라서, 본 연구에서는 선행연구의 한계점을 극복하기 위해 부동산 전반이 아닌 점포주택에 한정하여 투자경험, 투자 목적, 투자의사 결정 시 가장 중요하게 생각하는 요인을

14) 김진·원영수, “상업용 부동산 투자의 결정요인”, 『주거환경』, 제9권 제2호, (사)한국주거환경학회, 2011, pp.73-86.

15) 백준석, 김구회, 이주형, “부동산 투자의사결정에 있어 투자자 선호특성이 투자만족도에 미치는 영향”, 『한국콘텐츠학회논문지』, 제16권 제3호, 한국콘텐츠학회, 2015, pp.553-562.

16) 이동주·황종규·권대중, “부동산 투자선호요인에 관한 연구”, 『대한부동산학회지』, 제35권, (사)대한부동산학회, 2017, pp.151-168.

규명하고자 한다. 점포주택의 특성상 부동산의 특성을 종합적으로 고려해야 하므로, 본 연구는 투자 의사 결정 시에 작용하는 요인들을 세분화해서 각 요인별로 미치는 영향 요인을 종합적으로 분석한다. 이러한 연구 결과를 토대로 점포주택 투자 시 효율적인 의사결정 요인의 규명 및 투자자의 합리적인 투자와 더 나아가 공급자의 부동산 상품 공급에 있어서 기초자료를 제공하고자 한다.

III. 연구 설계

1. 설문지 구성

본 연구는 설문조사에 의해 자료를 구성하였다. 서울특별시의 2종 일반주거지역의 거주자를 대상으로 구조화된 설문지를 이용하여 1:1 대인면접법으로 설문조사를 진행하였다. 기간은 2018년 8월 13일부터 2018년 9월 14일까지 실시하였으며, 회수된 456부중에서 설문 내용이 불성실하거나 이중 체크된 것, 무응답한 52부를 제외한 404부를 사용하여 분석하였다.

사회통계학적 변수인 성별, 연령, 학력, 직업, 거주지역, 거주형태, 자산규모 등의 부동산 투자자의 일반적인 현황을 분석하였다. 사회적 요인(저성장으로 인한 경기 불안, 고령화에 따른 안정적인 노후준비, 심리적 안정 또는 사회적 지위 상승), 경제적 요인(가격의 적정성, 은행금리 이상의 안정적인 투자수익률, 지가 상승에 따른 시세차익, 금융여건-대출이자, 상환기간, 대출가능 금액 등, 물가상승에 의한 화폐가치 하락의 상쇄, 시세에 맞는 월세 측정), 법·제도적 요인(도시재생사업에 대한 기대감, 취득세, 상속·증여세의 혜택, 재산세, 종합부동산세의 혜택, 양도소득세의 혜택), 지역·입지적 요인(주변지역의 상권발달, 주변지역의 교통여건, 주변지역의 신축, 리모델링, 주변지역의 전·월세 시세, 주변지역의 공공시설 증설, 주변지역의 생활편익시설 증설) 으로 구분하여 이러한 요인이 점포주택 투자의향에 어떠한 영향을 미치는지 연구한다.

2. 통계분석방법

본 연구를 수행하는데 있어서 자료는 다음과 같은 통계처리 과정을 거쳤다. 첫째, 조사대상자의 일반적 특성 및 거주특성, 투자유형, 구매자금 조달 계획, 투자 의사 결정 요인 등을 알아보기 위하여 빈도분석(Frequency Analysis)을 실시하였다. 둘째, 점포주택 투자 시 중요도

에 대한 문항들의 타당도 검증을 위하여 요인분석을 실시하였으며, 신뢰도는 Cronbach's 의 계수로 판단하였다. 셋째, 점포주택 투자 시 중요도의 평균과 표준편차를 알아보기 위하여 기술통계분석을 실시하였다. 넷째, 조사대상자의 일반적 특성 및 거주특성, 투자유형, 구매자금 조달 계획, 투자의사 결정 요인에 따른 향후 점포주택 투자의향의 차이를 알아보기 위하여 t-test, Scheffe의 다중범위 검정(Scheffe's multiple range test)을 통하여 $p < .05$ 에서 유의한 차이를 검정하였다. 다섯째, 점포주택 투자 시 중요도가 향후 점포주택 투자의향에 미치는 영향을 알아보기 위하여 상관분석과 다중회귀분석을 실시하였다. 본 연구의 실증분석은 모두 유의수준 5%에서 검증하였으며, 통계처리는 SPSSWIN 21.0 프로그램을 사용하여 분석하였다.

IV. 실증분석

1. 인구통계학적 특성

조사대상자의 인구통계학적 특성을 살펴보기 위해 실시한 빈도분석 결과는 <표 1> 과 같다.

<표 1> 조사대상자의 일반적 특성

구분		빈도(N)	백분율(%)
성별	남성	223	55.2
	여성	181	44.8
연령	20대	11	2.7
	30대	58	14.4
	40대	136	33.7
	50대	140	34.7
	60대 이상	59	14.6
지역	도심권	27	6.7
	동남권	59	14.6
	동북권	55	13.6
	서남권	103	25.5
	서북권	150	37.1
가구원 수	1인	29	7.2
	2인	59	14.6
	3인	103	25.5

구분		빈도(N)	백분율(%)
	4인	187	46.3
	5인 이상	25	6.2
거주형태	자가	293	72.5
	전세	74	18.3
	월세	22	5.4
	보증부 월세	8	2.0
	무상거주	6	1.5
주택유형	다세대주택	74	18.3
	단독·다가구 주택	49	12.1
	아파트	249	61.6
	준주택	17	4.2
	점포주택	13	3.2
학력	고졸	74	18.3
	전문대 졸업	49	12.1
	대학교 졸업	249	61.6
	대학원 졸업	17	4.2
	대학원 졸업 이상	13	3.2
직업	전문직	72	17.8
	공무원 / 공기업	20	5.0
	기술 / 사무직	108	26.7
	자영업	118	29.2
	기타	84	20.8
자산규모	5억원 미만	155	38.4
	5억 ~ 10억원 미만	117	29.0
	10억원 ~ 15억원 미만	60	14.9
	15억원 ~ 20억원 미만	28	6.9
	20억원 이상	44	10.9

전체 응답자 중 성별은 남성이 55.2%, 여성이 44.8%이었으며, 연령은 40~50대의 비율이 68.1%이며 거주 지역은 서북권(은평구, 마포구, 서대문구) 37.1%, 서남권(강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구) 25.5% 순으로 응답하였다. 가구원 수는 4인이 46.3%로 가장 많았고, 거주 형태는 자가가 72.5%로 가장 많았으며, 주택 유형은 아파트가 61.6%로 절반 이상이었다. 학력은 대졸이 61.6%, 직업은 자영업이 29.2%로 가장 많았고, 자산규모는 5~10억원 미만이 절반 이상으로 조사되었다. 따라서, 자산규모를 갖춘 중장년층이 점포주택 투자에 관심이 높은 것으로 분석된다.

2. 일반적 투자요인

점포주택은 본인이 거주하면서 월세 수익을 볼 수 있는 장점을 가진 수익형부동산이라는 전제하에 투자목적은 5가지로 세분해서 설문을 실시하였으며, 투자목적에서 상속이나 재건축 등은 고려하지 않았다. 점포주택의 일반적 투자요인을 살펴본 결과는 <표 2> 와 같다.

<표 2> 점포주택의 일반적 투자요인

구분		빈도(N)	백분율(%)
투자목적	본인 거주	25	6.2
	노후대책	111	27.5
	월세수입	114	28.2
	시세차익	21	5.2
투자경험	월세+시세차익	132	32.7
	없다	60	14.9
	1번	92	22.8
	2번	91	22.5
	3번	85	21.0
	4번 이상	76	18.8
선호지역	서울 강남	96	23.8
	서울 강북	166	41.1
	수도권	120	29.7
	광역시	15	3.7
	기타 지방	7	1.7
선택이유	주변 환경이 좋아서	58	14.4
	임대가 잘 나가기 때문에	85	21.0
	시세차익	54	13.4
	미래의 발전가능성	166	41.1
	교통이 좋아서	32	7.9
자금조달계획	자기 자본	34	8.4
	기존 부동산 매도 후 마련된 자금	89	22.0
	대출상품(은행 용자 등) 이용	177	43.8
	부모/부부간의 증여	12	3.0
	자기 자본 + 보증금	91	22.5
보유기간	1년 미만	4	1.0
	2년 미만	15	3.7
	3년 미만	51	12.6
	4년 미만	42	10.4
	4년 이상	292	72.3

구분		빈도(N)	백분율(%)
투자목적	투자대상 점포주택의 가치 상승	143	35.4
	도로, 교통 등 입지적 환경	96	23.8
	안정적인 월세 수익	59	14.6
	점포주택의 가격의 적정성	35	8.7
	점포주택의 건물의 규모와 외관	33	8.2
	대출조건과 이자율	21	5.2
	주변상권 규모, 배후 주거지 인구수	17	4.2
전체		404	100.0

전체 응답자 중 투자목적은 월세+시세차익이 32.7%로 가장 많았고, 그 다음이 월세수입 순이었다. 선호지역은 서울 강북이 41.4%로 가장 많았고, 수도권이 29.7%순 이었으며, 선호 지역의 선택 이유는 미래의 발전 가능성으로 41.1%를 차지하였다. 점포주택의 구매자금 조달 계획은 대출상품(은행 용자 등) 이용이 43.8%로 가장 높았다.

점포주택의 투자의사 결정 시 가장 중요한 고려사항은 점포주택의 가치 상승이었으며, 35.4%로 가장 높았다. 따라서, 응답자들은 점포주택 투자 시 월세와 시세차익, 가치 상승까지 염두에 두는 것으로 나타났다.

3. 투자의사 결정시 고려되는 내·외부 상태

향후 점포주택 투자의사 결정 시 고려되는 내·외부 상태를 살펴보기 위한 빈도분석은 <표 3>에서 보는 바와 같다.

<표 3> 점포주택 투자의사 결정 시 고려되는 중요 요인 분석

구분		빈도(N)	백분율(%)
건물	1층 점포의 면적	143	35.4
	건물의 준공년도	96	23.8
	건물의 연면적	59	14.6
	건물의 층수	35	8.7
	건물의 외관 및 디자인	33	8.2
	주차장의 규모	21	5.2
	엘리베이터 설치의 유무	17	4.2
구조와 시공 상태	내부마감재의 품질	72	17.8
	각 방의 구조	100	24.8

구분		빈도(N)	백분율(%)
	내부마감재의 시공 상태	116	28.7
	점포와 방의 개수	65	16.1
	누수와 결로 여부	34	8.4
	내부 디자인과 견고성	13	3.2
	보일러의 상태	4	1.0
토지	토지의 면적	133	32.9
	토지의 위치	96	23.8
	토지의 모양	69	17.1
	토지의 가격	60	14.9
	토지의 방향(방위)	31	7.7
	토지의 경사도	11	2.7
	토지와 도로의 폭	4	1.0
전체		404	100.0

전체 응답자 중 건물부분에서는 1층 점포의 면적이 35.4%로 가장 높았고, 구조와 시공 상태에서는 내부마감재의 품질이 28.7%로 가장 높았다. 점포주택의 투자의사 결정 시 고려되는 토지 상태는 토지의 면적이 32.9%로 가장 높았고, 토지의 위치가 23.8%로 두 번째로 높았다. 분석결과를 보면 1층 점포에서 많은 월세 수익을 얻고자 하는 심리로 인해 1층 점포의 면적을 가장 중요시한 것으로 파악된다. 건물의 구조와 시공 상태에서는 내부마감재의 품질을 가장 많이 고려하였고, 토지의 면적과 토지 위치순으로 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

4. 투자의사 결정 영향요인 도출

1) 사회적 요인에 따른 향후 점포주택 투자의향에 미치는 영향

점포주택 투자 시 사회적 요인에 따른 향후 투자의향에 미치는 영향을 살펴본 결과는 <표 4>에서 보는 바와 같다.

〈표 4〉 점포주택 투자 시 사회적 요인에 따른 향후 투자방향에 미치는 영향

종속변수	독립변수	B	표준오차		t	p	공차한계
사회적 요인	(상수)	3.707	.261		14.177	.000	
	저성장으로 인한 경기 불안	-.018	.049	-.019	-.360	.019*	1.085
	고령화에 따른 안정적인 노후준비	-.033	.056	-.033	-.594	.043*	1.223
	심리적 안정 또는 사회적 지위 상승	.023	.043	.028	.523	.601	1.156
R= .042, R ² = .002, 수정된 R ² = -.006, F=.231, Durbin-Watson=1.626							

** .p<0.01 * .p<0.05

점포주택 투자 시 사회적 요인에 따른 향후 투자방향에 미치는 영향을 알아보기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과, 본 분석에서 변수들의 VIF값은 모두 10 이하였고, 허용치는 0.1보다 크게 나타나 다중공선성의 문제는 발생하지 않는 것으로 볼 수 있다. 모형에 대한 다중회귀분석 결과 사회적 요인은 t값이 ±1.96 이하이므로 유의미하지 않다. 따라서, 사회적 요인은 유의미하지 않음을 알 수 있다.

2) 경제적 요인에 따른 향후 점포주택 투자방향에 미치는 영향

점포주택 투자 시 경제적 요인에 따른 향후 투자방향에 미치는 영향을 살펴본 결과는 〈표 5〉과 같다.

〈표 5〉 점포주택 투자 시 경제적 요인에 따른 향후 투자방향에 미치는 영향

종속변수	독립변수	B	표준오차		t	p	공차한계
경제적 요인	(상수)	3.481	.323		10.775	.000	
	가격의 적정성	.002	.063	.002	.029	.027*	1.329
	안정적인 투자수익률	-.006	.067	-.005	-.090	.929	1.488
	지가 상승에 따른 시세차익	-.018	.061	-.017	-.297	.767	1.384
	금융여건	-.043	.058	-.043	-.741	.019*	1.349
	화폐가치 하락의 상쇄	.116	.054	.128	2.143	.033*	1.411
	시세에 맞는 월세 측정	-.020	.060	-.020	-.332	.740	1.468
R= .113, R ² = .013, 수정된 R ² = -.002, F=.840, Durbin-Watson=1.656							

** .p<0.01 * .p<0.05

점포주택 투자 시 경제적 요인에 따른 향후 투자의향에 미치는 영향을 알아보기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과, 변수들의 VIF값은 모두 10 이하였고, 허용치는 0.1보다 크게 나타나 다중공선성의 문제는 발생하지 않는 것으로 볼 수 있다. 모형에 대한 다중회귀분석 결과 경제적 요인에서 가격의 적정성과 금융여건 및 화폐가치 하락의 상쇄는 유의미한 것을 알 수 있으며($F=.840, p<.05$), 향후 점포주택 투자 시 경제적 요인에 따른 향후 투자의향에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서, 금융여건(대출이자, 상환기간, 대출가능 금액 등), 가격의 적정성과 물가상승에 의한 화폐가치가 하락되는 것을 상쇄시키는 경제적 요인이 향후 점포주택 투자의사 결정 시 중요한 요인임을 알 수 있다.

3) 법·제도적 요인에 따른 향후 점포주택 투자의향에 미치는 영향

점포주택 투자 시 법·제도적 요인에 따른 향후 투자의향에 미치는 영향을 살펴본 결과는 <표 6>에서 보는 바와 같다.

<표 6> 점포주택 투자 시 법·제도적 요인에 따른 향후 투자의향에 미치는 영향

종속변수	독립변수	B	표준오차		t	p	공차한계
법·제도적 요인	(상수)	3.379	.217		15.587	.000	
	도시재생사업에 대한 기대감	.060	.045	.070	1.324	.036*	1.129
	취득세, 상속·증여세의 이점(혜택)	-.044	.068	-.052	-.649	.517	2.552
	재산세, 종합부동산 세의 이점(혜택)	-.044	.079	-.051	-.554	.580	3.465
	양도소득세의 이점(혜택)	.075	.069	.085	1.080	.001**	2.503
R= .087, R ² = .008, 수정된 R ² = -.002, F=.761, Durbin-Watson=1.637							

** .p<0.01 * .p<0.05

점포주택 투자 시 법·제도적 요인에 따른 향후 투자의향에 미치는 영향을 알아보기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과 변수들의 VIF값은 모두 10 이하였고, 허용치는 0.1보다 크게 나타나 다중공선성의 문제는 발생하지 않는 것으로 나타났다. 모형에 대한 다중회귀분석 결과 법·제도적 요인은 t값이 ± 1.96 이하이므로 유의미하지 않다. 따라서, 법·제도적 요인은 유의미하지 않음을 알 수 있다.

4) 지역·입지적 요인에 따른 향후 점포주택 투자의향에 미치는 영향

점포주택 투자 시 지역·입지적 요인에 따른 향후 투자의향에 미치는 영향을 살펴본 결과는 <표 7>에서 보는 바와 같다.

<표 7> 점포주택 투자 시 지역·입지적 요인에 따른 향후 투자의향에 미치는 영향

종속변수	독립변수	B	표준오차		t	p	공차한계
지역· 입지적 요인	(상수)	3.274	.324		10.089	.000	
	주변지역의 상권발달	.034	.073	.029	.461	.645	1.592
	교통여건	-.035	.074	-.031	-.480	.632	1.674
	신축, 리모델링	-.021	.060	-.021	-.344	.731	1.547
	주변지역의 전·월세 시세	.037	.062	.036	.602	.547	1.467
	공공시설 증설	.192	.067	.197	2.856	.005*	1.916
	생활편의시설 증설	-.126	.063	-.134	-2.015	.045*	1.801
R= .160, R ² = .026, 수정된 R ² = .011, F=1.731, Durbin-Watson=1.673							

* p<0.05

점포주택 투자 시 지역·입지적 요인에 따른 향후 투자의향에 미치는 영향을 알아보기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과 변수들의 VIF값은 모두 10 이하였고, 허용치는 0.1보다 크게 나타나 다중공선성의 문제는 발생하지 않는 것으로 볼 수 있다. 모형에 대한 다중회귀분석 결과 추정된 모형은 유의미한 것을 알 수 있으며(F=1.731, p<.05), 공공시설 증설(=.197, p<.05), 생활편의시설 증설(=-.134, p<.05)순으로 향후 점포주택 투자 시 지역·입지적 요인에 따른 향후 투자의향에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서, 주변지역의 공공시설 증설과 생활편의시설의 증설이 향후 점포주택 투자의향을 높이는 것으로 나타났다.

5) 요인별 향후 점포주택 투자의향에 미치는 영향

요인별 향후 점포주택 투자의향에 미치는 영향 분석에서 종속변수인 정책적 개선방안의 세부 요인은 <표 8>에서 보는 바와 같다.

〈표 8〉 종속변수의 종류

종속변수	분 류
정책적 개선방안	점포주택 건축시 주차장 완화 혜택
	점포주택 양도시에 주택면적(점포면적(1가구 1주택일 경우 비과세), 주택면적≤ 점포면적(주택만 비과세)인데 이 경우 점포에 대한 양도세 혜택
	장기보유특별공제 혜택
	노후 점포주택 리모델링 시 정부 지원금 지원 정책
	연접한 점포주택 신축시 건폐율, 용적률, 높이 제한 등의 규제 완화혜택

점포주택 투자 시 정책적 개선방안에 따른 요인별 향후 투자의향에 미치는 영향을 살펴본 결과는 〈표 9〉과 같다.

〈표 9〉 점포주택 투자 시 정책적 개선방안에 따른 요인별 향후 투자의향에 미치는 영향

종속변수	독립변수	B	표준오차		t	p	공차한계
정책적 개선방안	(상수)	2.145	.330		6.493	.000	
	사회적 요인	-.069	.069	-.054	-1.000	.318	1.432
	경제적 요인	.186	.095	.122	1.966	.050*	1.871
	법·제도적 요인	.226	.064	.210	3.548	.000**	1.708
	지역·입지적 요인	.012	.089	.008	.131	.896	1.737
R= .274, R ² = .075, 수정된 R ² = .067, F=9.144, Durbin-Watson=1.697							

** : p<0.01 * : p<0.05

점포주택 투자의사 결정에 따른 요인별 향후 투자의향에 미치는 영향을 알아보기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과, 변수들의 VIF값은 모두 10 이하였고, 허용치는 0.1보다 크게 나타나 다중공선성의 문제는 발생하지 않는 것으로 볼 수 있다. 모형에 대한 다중회귀분석 결과 점포주택 투자의사 결정에 따른 요인별 향후 투자의향에 미치는 영향에서 경제적 요인과 법·제도적 요인은 유의미한 것을 알 수 있으며(F=9.144, p<.05), 향후 투자의향에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서, 점포주택 투자 시 안정적인 투자수익률과 시세차익 등의 경제적 요인과 각종 세금혜택 등의 법·제도적 요인이 향후 점포주택 투자의향에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

V. 결 론

은퇴를 앞둔 중장년층들은 노후 대비 안정적인 수익, 지가 상승에 따른 시세차익과 주택에 대한 규제 등으로 점포주택 투자에 관심을 가지게 되었다.

본 연구에서는 종전에 부동산에 투자 경험이 있거나 앞으로 투자하고자 하는 투자자를 대상으로 점포주택의 투자의향에 어떠한 요인이 가장 영향을 미치는지를 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 점포주택 투자는 일정소득 이상의 요건을 가진 40~50대 중년층에서 높은 관심을 보였다. 자가 비율과 아파트 거주 응답자의 비율이 높은 것은 생활의 여유가 있는 응답자가 점포주택 투자에 관심이 높음을 알 수 있었다.

둘째, 점포주택의 투자목적은 월세와 시세차익을 동시에 얻고자 하며, 미래의 발전가능성을 염두에 두고 투자하고자 하는 응답자가 가장 많았다. 또 점포주택의 투자의사 결정 시 가장 중요한 고려사항으로는 투자대상 점포주택의 가치 상승을 꼽았다.

셋째, 1층 점포의 면적을 가장 중요하게 생각하였다. 이것은 1층 점포에서 최대한의 수익을 얻고자 하는 기대심리로 분석된다.

넷째, 점포주택 투자의사 결정에 따른 요인별 향후 투자의향에 미치는 영향을 다중회귀분석으로 살펴본 결과, 안정적인 투자수익률, 가격의 적정성, 시세차익 등 경제적 요인과 각종 세금혜택 등의 법·제도적 요인이 향후 투자의향에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

점포주택은 앞에서 언급한 바와 같이 임대수익과 시세차익을 동시에 얻을 수 있는 수익형 상품으로 투자대상 점포주택의 가치 상승을 가장 중요시 했으며, 사회적·법·제도적·지역·입지적 요인과 세금 혜택, 규제 완화 혜택 등 여러 방면에서 고려할 점이 많은 것으로 분석된다.

본 연구는 점포주택 투자에 관심이 있거나 점포주택에 투자의향이 있는 일반인을 대상으로 설문조사를 시행하여 점포주택 투자의향에 어떠한 요인들이 영향을 미치는가에 대해 연구하였다. 그러나 본 연구는 다음과 같은 연구 한계를 가지고 있다.

첫째, 일부지역에 한정하여 설문조사를 시행하였기 때문에 향후 분석 대상지역을 좀 더 광범위하게 확대하여 연구의 신뢰도를 높일 필요가 있다.

둘째, 점포주택 투자의향에 영향을 미치는 변수를 내·외부적 요인과 사회, 경제적 요인 등을 가지고 연구하였으나 보다 더 많은 요인들이 상호 작용함을 알 수 있었다. 향후 연구에서는 투자의사 결정 시 영향을 미치는 요인을 더욱 다양하게 선정하고, 세분화할 필요성이 있다.

셋째, 향후 연구에서는 연구의 범위를 넓혀서 다가구를 리모델링한 점포주택에 대한 연구를 병행한다면 보다 세분화된 점포주택에 관한 연구 결과를 얻을 수 있을 것으로 기대한다.

〈참고문헌〉

- 강민석·윤용건·권대중, “부동산투자회사의 투자 활성화 방안에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제29권 제1호, (사)대한부동산학회, 2011.
- 김두기, “점포주택지의 특성을 고려한 주거환경개선에 관한 연구”, 석사학위논문, 중앙대학교, 2012.
- 김상진·김연태·김철수 “부동산투자회사의 상품유형별 동시투자 결정요인 연구”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제2호, (사)대한부동산학회, 2016.
- 김진·원영수, “상업용 부동산 투자의 결정요인”, 「주거환경」, 제9권 제2호, (사)한국주거환경학회, 2011.
- 박기범, “법제간 적합성을 고려한 주택 용도분류에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집」, 제3권, 대한건축학회, 2012.
- 박인, “해외부동산 투자를 위한 부동산시장 분석모형에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제29권 제2호, (사)대한부동산학회, 2011.
- 백준석, 김구희, 이주형, “부동산 투자의사결정에 있어 투자자 선호특성이 투자만족도에 미치는 영향”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제16권 제3호, 한국콘텐츠학회, 2015.
- 심규열·이승환·김용만, “부동산 투자자 행동요인이 투자만족, 투자회사 신뢰 및 재투자 의도에 미치는 영향”, 「한국마케팅과학회 학술발표대회논문집」, 제14권 제5호, 한국마케팅과학회, 2006.
- 양화석, “부동산투자자의 행동요인이 투자만족도와 재투자 의도에 미치는 영향분석”, 「대한부동산학회지」, 제21권, (사)대한부동산학회, 2003.
- 이동주·황종규·권대중, “부동산 투자선호요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권, (사)대한부동산학회, 2017.
- 이래영, 『부동산투자론』, (서울 : 삼영사), 2006.
- 임미화·이상엽, “판교택지개발지구 원주민 재정착 제고방안에 관한 연구”, 「주택연구」, 제15권 제2호, 한국주택학회, 2007.
- 장성일, “점포주택의 가격 형성 요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 명지대학교 부동산대학원, 2016.
- 최세희, “부동산 담보부 부실채권 투자의사결정 요인의 중요도 분석에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 부동산대학원, 2011.

〈투고(접수)일자 2018.11.15. 심사(수정)일자 2018.12.19. 게재확정일자 2018.12.25.〉

한부모 가족 형성과정에서 주거상태 변화와 주거이동 유형에 관한 연구

김승희* · 이한나**

A Study on the Change of Residential Status and the Types of Residential Movement in the Process of Single-parent Family Formation

Kim, Seung Hee · Lee, Han Na

목 차

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| I. 서론 | IV. 분석결과 |
| II. 이론적 고찰 | 1. 한부모 가족 형성과정에서 주거상태 변화 |
| 1. 한부모 가족의 주거실태 | 2. 한부모 가족 형성과정에서 주거이동형태의 유형화 |
| 2. 주거이동 유형 | 3. 한부모 가족 형성과정에서 주거이동 사유 |
| III. 조사개요 및 일반적 특성 | V. 결론 |
| 1. 조사개요 | |
| 2. 조사대상자의 일반적 특성 | |

ABSTRACT

The purpose of this study is to investigate the changes in the housing status of single - parent families based on the actual situation of single - parent families. Based on this, we analyzed how the housing condition of the single - parent family changes by type of residential movement. As a result of analysis, the change of occupation pattern was 50.0% downward movement from the pre - formation to the single - parent family formation, and the horizontal movement was 56.9%. The housing type was 34.2% in the downward movement before the formation of the single parent, and 64.4% in the horizontal movement in the present stage. The residential area showed 50.2% horizontal movement and 43.0% downward movement before and after the formation of single parents, and it increased the residential area by about 25% at the present stage. Single - parent households have been shown to reside in housing type and residential area similar to previous ones, while moving down the occupation pattern of housing after the formation of single parents, reducing the economic burden

Keywords : Single-Parent Families, Women, Residential mobility, Occupation Pattern, Residential Area, Housing type.

* 정희원, 강원대학교 사회과학대학 부동산학과 교수(kimseunghee@kangwon.ac.kr, 주저자)
** 정희원, 강원대학교 사회과학대학 부동산학과 박사(rsales8@naver.com, 공동저자)

【국문요약】

이 연구는 한부모 가족을 대상으로 한부모 형성이전부터 현재까지 주거이동 실태를 바탕으로 한부모 가족의 주거상태 변화를 파악하였다. 이를 토대로 주거이동을 유형화함으로써 한부모 가족의 주거상태가 어떻게 변화하는지 분석하였다. 분석 결과 점유형태의 변화는 한부모가족 형성 이전→직후 단계에서 50.0%가 하향이동 하였고, 직후→현재 단계에서는 수평이동이 56.9%로 나타났다. 주택유형은 한부모 형성이전→직후에 하향이동이 34.2%로, 직후→현재 단계에서 수평이동은 64.4%로 주택유형의 변화는 크게 나타나지 않았다. 주거면적은 한부모 형성이전→직후에 하향이동 43.0%로 나타났으며, 직후→현재 단계에서 약 25%정도가 주거이동을 통해 주거면적을 상향시키는 것으로 나타났다. 즉, 한부모 가족의 대다수가 형성 직후 주거점유형태를 하향이동 하였으며, 현재까지 하향이동 된 열악한 주거상태를 유지하고 있는 것으로 확인된다. 특히 조사대상자의 95.4%가 여성이고 자녀수 1인 이상임을 감안하면 한부모 가족 형성 직후 주거지원을 위한 정책개입이 매우 필요함을 알 수 있다.

주제어 : 한부모 가족, 여성, 주거이동, 점유형태, 주거면적, 주택유형

I. 서 론

2017년 통계청 자료에 의하면, 한부모가족 세대수는 2005년 137천 세대(전체 세대 중 8.6%)에서 2010년에는 159천 세대(전체 세대 중 9.2%), 2016년에는 178만3천여 세대로 지속적으로 증가하고 있을 뿐만 아니라 전체 세대 중 9.5%로 높은 비중을 차지하고 있다. 한부모 가족이란 이혼, 별거, 사별, 유기, 미혼모발생 등을 이유로 부모 중 한사람과 자녀로 구성된 가족을 의미하는데, 다양한 세대 구성 유형의 하나이자 주거지원적 측면에서도 주요한 정책대상이다. 하지만 최근 증가하고 있는 1인가구나 고령자가구가 갖고 있는 주거문제에 대한 정책이나 청년가구와 신혼부부의 대한 주거정책과는 달리 한부모 가족에 대한 주거적 측면에서의 접근은 거의 없는 실정이다.

지금까지 한부모 가족에 대한 연구나 정책적 접근은 대부분 자녀의 문제행동이나 학습문제가 중요한 부분이었으며, 이외 한부모 가족의 생활지원이나 양육자의 건강과 심리치료 등을 대상으로 이루어져 왔다. 이는 빈곤이라는 경제적 측면에서의 자립지원과 복지적측면에서의 양육지원을 중점적으로 접근하여 온 것으로, 실제 한부모 가족 형성과정에서의 주거문제

는 매우 주요한 사항임에도 주거 빈곤의 하나의 유형으로 접근하고 있는 실정이다. 한부모 가족의 형성과정에서 당사자의 개인적 문제는 주거문제와 밀접한 관련(한복룡, 2012)이 있음은 분명하다. 먼저 한부모 가족이 형성된 직후 상황에 적절한 거주주택을 찾아야 하고, 새로운 주거수요와 그에 따른 주거이동을 수반한다는 점이다. 또한 한부모 가족 형성 직후 기존의 거주주택과 동등한 대안을 찾을 시간이 부족하고, 가족의 수입상실, 규모의 경제효과가 상실되면서 발생하는 경제적 제약으로 주거 질의 하락을 야기한다. 또한, 한부모 가족 형성과정에서 소득저하, 빈곤, 정신적 스트레스는 주거가 불안정할 경우 더욱 심화¹⁾될 것은 자명하다.

특히 한부모 가족의 여성가구주는 상대적으로 낮은 교육수준과 취업의 어려움, 낮은 급여로 인해 경제적 독립이 어렵고²⁾, 자녀부양부담에 따라 정상적인 소득활동에 제약을 받음으로 인하여 한부모 가족 형성 이전보다 직후 주거상태가 하향 이동하는 경우가 많다. 주거이동을 결정하는 요인이 주거비와 교육비와 같은 경제적 요인과 관련되어 있음을 감안한다면³⁾, 한부모 가족의 형성 이후의 주거문제는 빈곤의 문제로 이어질 것이기에 적절한 시점에서 주거복지적 접근이 매우 중요시 된다.

이를 위해 이 연구에서는 먼저 한부모가족의 형성이전과 형성직후 및 현재에 이르기까지 주거이동 형태를 점유유형과 주택유형 그리고 주택규모별로 구체적으로 살펴보고 이들의 비자발적 주거이동으로 인한 주거불안정성 변화를 살펴보고자 한다. 분석방법은 SPSS 통계패키지를 활용하여 빈도분석, 교차분석, Persons 카이제곱 검증을 실시하였다. 이를 바탕으로 한부모 가족의 주거이동형태를 상향이동, 수평이동, 하향이동으로 유형화 하여, 한부모 가족 형성과정 상 어느 시기에 주거의 불안정성이 높은 시기를 명확히 하는데 연구 목적이 있다. 연구결과를 바탕으로 향후 한부모 가족의 주거서비스 지원 등 주거복지정책 개입의 시기조절과 관련한 기초자료로서 활용될 수 있을 것으로 기대한다.

-
- 1) 윤철승(2018), 이혼과정에서 거주주택의 점유 결정요인에 관한 연구 : 서울가정법원 판례를 중심으로, 강원대학교 일반대학원, 박사학위논문 p.7 ; Gram-Hansen, K & Bech-Danielsen, C(2008), "Homedissolution: What happens after seperation?", Housing Studies Vol.23, No.32, pp.507-522 ; Feijten, P.& Mulder, C. H.(2010), "Gender, divorce and housing: A lifecourseperspective", In:Reuschke D. (eds) Wohnen und Gender.VS Verlag für Sozialwissenschaften, pp.175-176. 재인용
 - 2) 여성한부모 가족은 남성한부모에 비해 빈곤할 위험이 3배정도 높다.(석재은, 2004; 김미숙,2006)
 - 3) 최열·김형준(2012)은 한국노동패널의 1999년과 2008자료를 비교하여 수도권과 비수도권의 주거이동 결정요인을 분석한 결과 주거비와 공교육비와 같은 경제적 요인이 주거이동에 영향을 미치는 것으로 판단하였다.

II. 이론적 고찰

1. 한부모 가족의 주거실태

한부모 가족의 주거실태와 관련한 연구는 매우 미미한 실정이다. 현재까지 한부모 가족과 관련한 연구는 4천여편이 있는데 대체적으로 자녀 및 본인의 자아존중감, 자녀의 발달과 이탈, 자녀와 본인의 우울 및 스트레스, 관련 복지정책의 효과성 측정이 주를 이루고 있다. 이중 주거와 관련한 연구는 10편 이내로 매우 적고, 주거대안으로 코하우징과 셰어하우스를 소개하는 연구가 주를 이루고 있다.

문은영·김보람(2010)은 서울시 한부모 가족을 대상으로 조사한 결과 한부모 가족의 46.0%가 전세에 거주하고, 월평균 소득 100만원대가 76.6%로 가장 많았다. 서울시 한부모는 성별에 따라 편차가 높게 나타났는데 남성이 여성보다 소득수준 및 주거안정성이 높은 것으로 나타났다. 박미은·신희정(2010)은 저소득 한부모 가족을 대상으로 인터뷰 한 결과 경제적 빈곤상태에서 주거마련이 매우 어려운 것으로 나타났다. 한부모 가족 형성 직후 영구임대 아파트에 거주하여 주거문제를 해결하나 저소득 밀집지역의 거주는 삶의 질에 부정적인 영향을 미친다고 하였다. 또한 황정임 외(2013)는 여성가구주의 주거실태를 분석한 결과 저소득 한부모 가족은 정책대상으로 포괄되나, 수혜율은 높지 않다고 파악하였다. 상당수가 월세의 주거비 부담이 높은 수준에 머물러 있으며, 주거지원을 받더라도 주거지원 종료 후 열악한 상태에 빠질 가능성이 높다고 하였다. 따라서 한부모 가족 생활실태분석 보고서 및 연구에서 주거문제를 다루고는 있지만, 현재주거유형과 점유형태 향후 희망하는 주거지원정책에 대한 수요분석에 머물고 있는 수준이다.

한부모 가족의 주거에 대한 연구가 미진한 이유로는, 복지와 자립지원의 대상으로 접근하거나 주거분야에서는 주거빈곤계층의 한 부문으로 접근하고 있는 한계 때문으로 보인다. 하지만 한부모 가족의 경우 적절한 시점에서 주거지원이 수반되면, 자립과 양육문제의 심화를 방지할 수 있기 때문에 보다 구체적인 주거이동에 대한 연구가 적극적으로 필요할 뿐만 아니라 선행연구와의 차별성이 여기에 있다고 할 수 있다.

2. 주거이동 유형

다음로 주거이동 및 주거이동 형태 관련한 선행연구를 살펴보면 다음 <표1> 과 같다. 먼저 주거이동은 그 동기에 따라 자발적 이동과 비자발적 이동으로 구분된다. 자발적 이동은 가

구의 생애주기 변화에 따라 개별주택수요가 변화하고 주택시장의 구조변화가 발생함에 따라 초래하는 주택소비의 불균형을 조정하기 위한 조정적 이동을 의미한다. 비자발적 이동은 유발적 이동과 강제적 이동을 포함한다. 유발적 이동은 취업이나 직장이동과 같은 직업관련 이동, 가구의 분가·합가와 같은 가구형성관련 이동을 의미한다. 반면 강제적 이동은 주택시장의 배분체계, 기간만료 등의 공적·사적 법적 규제(임대주택의 경우 임대인에게 임차인이 축출당하는 경우)에 의한 내쫓김, 주택정책의 수행, 철거나 각종 재해에 의한 주택 멸실 등과 같은 이동을 의미한다.⁴⁾ 한부모 가족의 주거이동은 보통 사별, 이혼, 별거 등에 따른 가구원의 감소⁵⁾등 가구분리 과정에서 발생하므로, 주거이동 동기에 따라 자발적 이동과 비자발적 이동(유발적 이동, 강제적 이동)이 혼재되는 것이 일반적이다. 또한 주거이동의 형태는 주택유형, 점유형태, 주택규모, 주거비용, 주거시설 등의 변화로 파악되며, 이동방향에 따라 상향이동, 수평이동, 하향이동 등으로 분류된다.

〈표 1〉 주거이동 유형화에 관한 선행연구

연구자	제목	조사대상	주거상태변화	이동방향 유형화
노승철·이희연 (2009)	주거이동을 통한 주거불안정성 변화에 관한 연구	저소득층 (소득분위 1-4분위)	점유형태 주택유형	상향이동 하향이동 동등이동 보상이동
김경휘 (2009)	근로빈곤가구의 주거상향이동에 영향을 미치는 요인에 관한 연구	근로빈곤가구 (가구 중위소득 60%이하)	점유형태 주거면적	상향이동형 유지형 하향이동형
고정희 (2008)	공공임대주택가구의 주거이동 유형에 관한 연구	청주시 공공임대주택 퇴거자를 중심으로	주거비용 주거면적	상향이동 수평이동 하향이동

노승철 외(2009)는 빈곤계층의 주거불안정성 변화를 파악하기 위하여 주거이동전후의 점유형태와 주택유형의 변화를 비교하였다. 이 때 상향이동은 차가에서 자가로, 일반주택에서 아파트로 바뀌는 경우 상향이동 하는 것으로 분류하였고, 자가가구에서 차가가구로, 아파트에서 일반주택일 경우 하향이동으로 구분하였다. 또한 동등이동은 이동전후가 모두 동일한 경우로 판단하였다. 분석 결과 광역시 및 수도권에서 자가가구의 하향비율이 증가하고, 차가가구의 상향이동비율이 감소하였으며, 저소득층의 경우 동등이율이 높게 나타났다. 김경휘

4) 주희선(2015), 주거이동으로 인한 저소득층 밀집의 외부효과에 대한 연구, 서울대학교 대학원 박사학위논문 p.25

5) 이창효 외(2012)는 가구 구성원의 증감이 적극적인 주거소비조정과정으로서 주거이동 형태로 나타난다.

(2009)는 근로빈곤가구의 주거점유형태의 변화를 상향이동형, 유지형, 하향이동형으로 유형화하여 점유형태가 현 주거상태에서 상향이동할 경우 상향이동형으로 명명하고, 하위단계로 이동할 경우 하향이동형으로 명명하며, 또한 변화가 없을 경우 유지형으로 분류하였다. 그 결과 근로능력이 없는 근로빈곤가구는 근로능력 있는 가구보다 주거의 하향이동 가능성이 높은 것으로 나타났다.

Ⅲ. 조사개요 및 일반적 특성

1. 조사개요

본 연구를 위하여 전국에 거주하는 한부모 가족⁶⁾을 대상으로 2016년 5부터-6월까지 구글 모바일 설문을 이용하여 자기기입식 연구방법으로 진행하였다. 설문지는 모자가구 231명, 부자가구 11명, 총 242부의 설문이 회수되었으나, 미응답 또는 부실응답이 우려되는 2부를 제외한 총 240부(95%신뢰수준±5.4)를 분석대상으로 하였다.

조사항목은 한부모 가족의 개인적 특성을 파악하기 위하여 일반적 특성, 경제적 특성, 주거특성으로 구분하여 파악하였다. 일반적 특성은 성별, 연령, 학력, 혼인상태, 자녀수, 한부모 가족 생활기간으로 구분하였으며, 경제적 특성은 월평균소득, 소득대비 주거비용으로 구분하였다. 주거 특성은 주거이동 유무, 주거이동횟수, 현 주택의 거주기간, 현 주택의 시세를 조사하였으며, 주거이동 변화와 관련하여 점유형태, 주택유형, 주거면적, 주거이동 사유를 조사하여 분석하였다.

점유형태는 자가, 전세, 반전세, 월세, 무상으로 친척이나 친구집 거주, 공공임대, 기타로 구분하였다. 이때 반전세는 전세의 상승분을 월세로 전환한 형태로 전월세 전환율에 따라 전세보증금에 일부 월세로 내고 거주하는 형태를 의미하며, 월세는 보증부 월세를 대상으로 하였다⁷⁾. 주택유형은 아파트, 다세대/다가구, 단독주택, 상가주택, 기타유형으로 구분하였고, 주택규모는 9평이하, 10-14평, 15-19평, 20-24평, 25-29평, 30평이상으로 구분하여 살펴 보았다. 본 연구에서는 주거비 부담을 해당 주택에 거주하면서 실제로 현금흐름(Cash-flow)이 발생하는 지출을 포함하고, 임차가구의 주거비에 보증금의 기회비용은 포함하지 않는다는

6) 설문조사시 조사대상은 한부모연합회에 등록된 미혼모부를 포함한 전국의 한부모를 대상으로 실시하였다.

7) 월세는 정기에금리나 대출금리에 비해 전월세전환율이 높기 때문에 전세가구에 비해 매달 지출하는 주거비가 더 클것으로 예상된다.

주거복지적 측면의 주거비 부담 개념을 차용하였다. 따라서 한부모 가구의 주거비에 월세 뿐만 아니라, 난방비, 전기료, 상하수도 등 관리비, 주거로 인한 대출이자 등이 포함된다고 할 때 점유형태, 주택유형, 주택규모에 따라 차이가 날 수 밖에 없다.

〈표 2〉 조사개요

구분	내용
모집단	전국 한부모 가족 대상
표본크기	총 242가구 (모자가구 231부, 부자가구 11부)
표본오차	95%신뢰수준에서 ± 5.4이내
조사항목	① 일반적특성 성별, 연령, 학력, 혼인상태, 자녀수, 한부모가족 생활기간 ② 경제적특성 월평균소득, 소득대비 주거비용 ③ 주거 특성 주거이동 유무, 횟수, 현 주택거주기간, 현 주택 시세 ④ 주거이동변화 한부모 형성 이전, 직후, 현재의 점유형태, 주택유형, 주거 면적, 주거이동 사유

2. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자를 살펴보면 부자가구 11가구, 모자가구 229부로 모자가구의 비율이 95% 이상을 넘고 있다. 조사응답자의 평균연령은 41.6세로 40대가 45% 이상을 차지하며, 어린 미혼모 부에 해당하는 20대는 12.5%를 차지하는 것으로 나타났다. 학력은 고등학교 졸업 47.5%, 대학교 졸업 42.9%로 나타났다. 결혼상태는 이혼이 49.8%로 가장 높고, 미혼모부가 39.7%로 높은 비율을 차지하는 것으로 나타났다. 자녀수 1명을 가진 한부모 가족이 54.6%로 과반수 이상을 차지하였으며, 2명을 가진 한부모 가족은 33.8%로 나타났다. 한부모 가족 형성이후 생활기간은 평균 7.4년으로 나타났으며, 10년 이상 된 가구가 31.1%로 가장 많았다.

월평균 소득은 141.1만원으로 한부모가족 실태조사(2015)⁸⁾에서 나타난 167.4만원보다 낮게 나타났다. 본 연구는 월평균 200만원 이상의 한부모 가족은 16%로 나타났지만, 위의 실태조사 결과에서는 200만원 이상인 경우가 38.1%로 월평균 소득이 2배 이상 차이가 나타났다. 월평균 소득에서 주거비가 차지하는 비율은 20.13%로 10%에서 30%미만이 40% 이상, 30%에서 50%미만이 20.4%를 차지하여 소득대비 주거비 부담비율이 매우 높았다. 이는 2015

8) 한부모가족 실태조사, 여성가족부(2015), 2015년 한부모 가족 2,552가구의 월평균소득은 100만원 미만인 경우 가구수는 264가구(10.3%)에서 73.5만원으로 나타났으며, 100만원 이상 200만원 미만인 경우는 1,315가구(51.5%)로 138.5만원으로 나타났으며, 200만원 이상인 경우 973가구(38.1%)로 290.2만원으로 나타났다.

년 2인 가구이상의 가처분소득대비 주거비 부담비율(RIR)이 20.18%로 가장 높았을 때의 비율과 동일한 것으로 한부모 가족의 주거비 부담이 심각함을 알 수 있다.

한부모 가족 형성이후 주거이동의 비율은 85.8%로 매우 높고, 주거이동횟수는 3-4회는 32.6%, 1-2회는 31.7%로 평균 5.4회로 나타났다. 현 주택의 거주기간은 1-3년 미만이 36.8%, 3-5년 미만이 20.3%, 1년 미만이 19.9%로 나타나 주거기간이 짧고 주거이동이 빈번함을 나타내고 있었다.

〈표 3〉 조사대상자의 일반적 특성

구분		빈도 (N)	비율 (%)
성별	남	11	4.6
	여	229	95.4
	합계	240	100
연령	20대	30	12.5
	30대	55	22.9
	40대	108	45.0
	50대	47	19.6
	합계	240	100
학력	초등학교	10	4.2
	중학교	7	2.9
	고등학교	114	47.5
	대학교	103	42.9
	대학원	6	2.5
	합계	240	100
혼인상태	이혼	118	49.8
	사별	22	9.3
	별거	3	1.3
	미혼모부	94	39.7
	합계	237	100
자녀수	1명	131	54.6
	2명	81	33.8
	3명	27	11.3
	4명	1	0.4
	합계	240	100
한부모가족 생활기간 (평균7.4년)	2년 미만	23	9.7
	2년-4년 미만	32	13.4
	4년-6년 미만	46	19.3

한부모 가족 형성과정에서 주거상태 변화와 주거이동 유형에 관한 연구

구분		빈도 (N)	비율 (%)			
	6년-8년 미만	40	16.8			
	8년-10년 미만	23	9.7			
	10년 이상	74	31.1			
	합계	238	100			
월평균소득 (141.4만원)	50만원 미만	7	3.2			
	50-100 미만	57	26.0			
	100-150 미만	70	32.0			
	150-200 미만	50	22.8			
	200만원 이상	35	16.0			
	합계	219	100			
소득대비 주거비용 (20.13%)	0%	67	27.9			
	10-30%미만	96	40.0			
	30-50%미만	49	20.4			
	50-70%미만	20	8.3			
	70-90%미만	8	3.3			
	합계	240	100			
주거이동	있음	현재까지 주거이동 횟수	1-2회	76	31.7	85.8
		3-4회	78	32.6		
		5-6회 이상	35	14.6		
		7회 이상	16	5.7		
	없음		35	14.2		
	합계		240	100		
현 주택 거주기간 (3.4년)	1년 미만	47	19.9			
	1년-3년 미만	87	36.8			
	3년-5년 미만	48	20.3			
	5년-7년 미만	25	10.6			
	7년 이상	29	12.3			
현 주택시세	자가	평균 1억 4,311만원				
	전세	평균 5,947만원				
	보증부 월세	보증금 2,223만원/ 월세 24만원				

IV. 분석결과

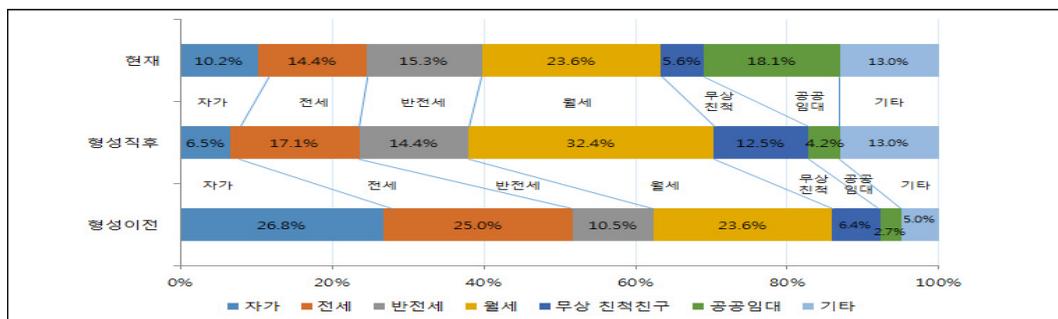
1. 한부모 가족 형성과정에서 주거상태 변화

1) 점유형태

먼저 한부모 가족 형성과정을 형성이전, 형성직후, 현재로 나누어 형성과정 상에서의 점유 형태 차이를 살펴보았다. 분석결과는 $\chi^2=71.153$ 로 $p<0.001$ 수준에서 유의한 것으로 나타났다. 한부모 가족은 형성이전 자가 26.8%, 전세 25%로 비교적 주거수준이 양호하였으나, 한부모 가족 형성직후 자가는 6.6%로 격감하고, 월세의 비중이 32.4%로 급격히 증가하는 등 한부모 가족 형성으로 인한 주거불안정성이 매우 높게 나타났다. 형성이후 현재의 점유형태는 월세가 23.6%로 형성직후에 비해 감소하기는 하였으나, 여전히 높은 점유형태를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 한부모 가족 형성과 더불어 주거비 부담으로 인한 주거의 불안정성이 지속되고 있음을 시사한다.

〈표 4〉 한부모가족 형성과정에서 점유형태의 차이

구분		형성이전	형성직후	현재
점유 형태 구분	자가	59 (26.8)	14 (6.5)	22 (10.2)
	전세	53 (25.0)	37 (17.1)	31 (14.4)
	반전세	23 (10.5)	31 (14.4)	33 (15.3)
	월세	52 (23.6)	70 (32.4)	51 (23.6)
	무상 친척친구	14 (6.4)	27 (12.5)	12 (5.6)
	공공임대	5 (2.7)	9 (4.2)	39 (18.1)
	기타	10 (5.0)	28 (13.0)	28 (13.0)
	전체	216 (100)	216 (100)	216 (100)
Persons 카이제곱검정		$\chi^2=71.153^{***}$ df=36 p=.000		



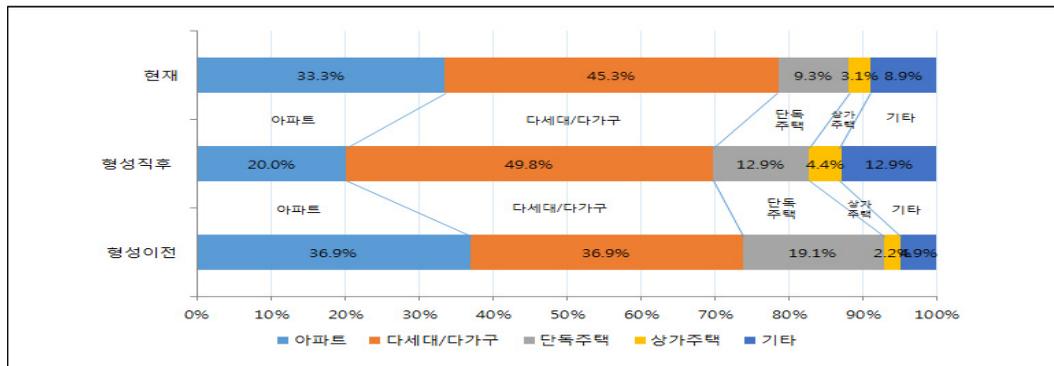
〔그림 1〕 한부모가족 형성과정에서 점유형태 차이

2) 주택유형

한부모 가족 형성과정상에서 주택유형의 차이를 살펴보면, $\chi^2=86.672$ 로 $p<0.001$ 수준에서 유의한 것으로 나타났다. 형성이전에는 아파트와 다세대/다가구 주택이 각각 36.9%로 비교적 다양한 주거유형을 보였으나, 형성 직후에는 점유형태 변화와 마찬가지로 한가지 유형에 쏠리는 것을 알 수 있다. 주택유형의 경우에는 다세대/다가구 주택이 49.8%로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 현재의 주택유형도 다세대/다가구 주택이 45.3%로 가장 많은 비율을 차지하였다. 아파트의 경우 일반적으로 단위면적당 임대료가 다른 유형의 주택에 비해 높다. 주택유형으로 유추해 보면 주거비가 상대적으로 저렴한 다세대/다가구 주택에 한부모 가족이 형성직후부터 현재까지 주거이동을 하고 있음을 알 수 있다. 다만 아파트의 경우 형성 직후 보다 현재 거주 주택유형으로 13.3% 상승한 것으로 나타났는데, 이는 형성직후→현재로 주거이동시 공공임대주택에 거주하는 비율이 급격히 상승한 데 따른 결과로 판단된다. 따라서 아파트와 단독주택의 비율은 지속적으로 감소하고, 주거비가 비교적 저렴한 다세대/다가구에 거주하는 한부모 가족이 증가하는 등 점차 주거수준이 하향이동하고 있음을 볼 수 있다.

〈표 5〉 한부모가족 형성과정에서 주택유형의 차이

구분		형성이전	형성직후	현재
주택 유형 구분	아파트	83 (36.9)	45 (20.0)	75 (33.3)
	다세대/다가구	83 (36.9)	112 (49.8)	102 (45.3)
	단독주택	43 (19.1)	29 (12.9)	21 (9.3)
	상가주택	5 (2.2)	10 (4.4)	7 (3.1)
	기타	11 (4.9)	29 (12.9)	20 (8.9)
	전체	225 (100)	225 (100)	225 (100)
Persons 카이제곱검정		$\chi^2=86.672^{***}$ df=16 p=0.000		



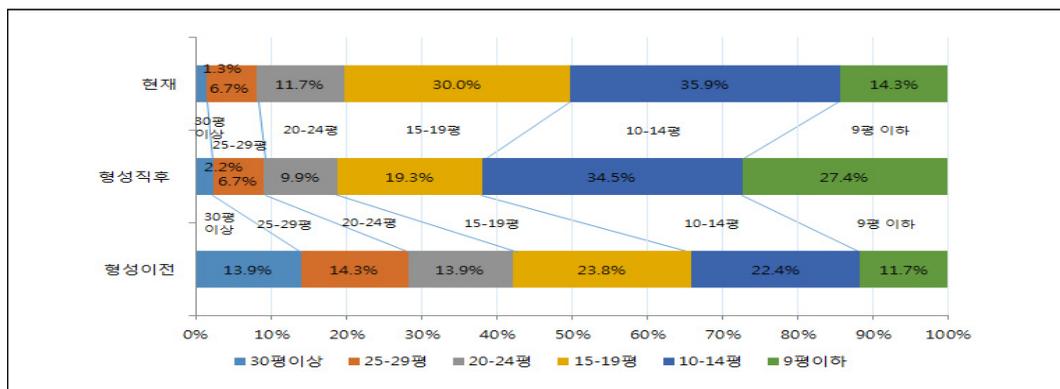
〔그림 2〕 한부모가족 형성과정에서 주택유형 차이

3) 주택규모

주택규모 측면에서 한부모 가족 형성과정상의 변화는 $\chi^2=45.253$ 으로 유의한 것으로 나타났다. 한부모 가족 형성이전 주택규모는 15-19평이 23.8%, 10-14평이 22.4%를 차지하고 있으나, 형성 직후에는 10-14평이 34.5%로, 9평 이하가 27.4%를 차지하여 형성직후 주택규모가 급격히 감소하였다. 이는 주택규모 감소분만큼 주거비부담을 줄이면서 주거의 하향이동을 도모하고 있는 것으로 분석되며, 주택점유형태 변화와 유사한 변화추이로 판단된다. 그 후 현재의 주택규모는 10-14평이 35.9%, 15-19평이 30.0%로 나타나 대부분 20평 이하의 주택에서 거주하고 있음을 알 수 있으며, 형성이전보다 약 5평정도의 주거면적이 감소했음을 알 수 있다. 조사응답가구의 평균 거주원수가 2.6인임을 감안해볼 때 우리나라 평균 주거수준에 미치지 못하는 등 주거수준이 하향됨은 물론, 주택점유형태 변화까지 동반되어 주거불안정이 심화됨을 알 수 있다.

〈표 6〉 한부모가족 형성과정에서 주택규모의 차이

구분		형성이전	형성직후	현재
주택 규모 구분	30평이상	31 (13.9)	5 (2.2)	3 (1.3)
	25-29평	32 (14.3)	15 (6.7)	15 (6.7)
	20-24평	31 (13.9)	22 (9.9)	26 (11.7)
	15-19평	53 (23.8)	43 (19.3)	67 (30.0)
	10-14평	50 (22.4)	77 (34.5)	80 (35.9)
	9평이하	26 (11.7)	61 (27.4)	32 (14.3)
	전체	223 (100)	223 (100)	223 (100)
Persons 카이제곱검정		$\chi^2=45.253^{**}$ df=25 p=.008		



[그림 3] 한부모가족 형성과정에서 주택규모의 차이

2. 한부모 가족 형성과정에서 주거이동형태의 유형화

1) 주거이동의 유형화 방법

한부모 가족 형성과정에서 주거이동의 변화를 <표 7>과 같이 분석하였다.

한부모의 형성이전, 형성직후, 현재로 구분하여 점유형태, 주택유형, 주거면적을 교차분석하였다. 한부모 가족은 점유형태에 따라 임차가구와 자가가구로 구분하며, 그 변화 양상에 따라 크게 임차에서 자가로, 임차에서 임차, 자가에서 자가, 자가에서 임차로 구분할 수 있다. 선행연구결과를 바탕으로 임차(전세, 반전세, 월세, 무상으로 친척 친구, 공공임대 기타)에서 자가로 변화하는 경우 상향이동으로 구분하였으며, 자가에서 자가, 전세에서 전세, 반전세에서 반전세 등 점유형태가 변하지 않는 경우를 수평이동으로 구분하였으며, 자가에서 임차로 가는 경우(전세, 반전세, 월세, 무상으로 친척 친구, 공공임대 기타)의 경우 하향이동으로 구분하였다.

주택유형은 아파트, 다세대/다가구, 단독, 상가주택, 기타로 구분하여 다세대/다가구, 단독, 상가주택, 기타(시설 등)에서 아파트로 이동할 경우 상향이동으로 구분하였으며, 아파트에서 아파트, 다세대/다가구에서 다세대/다가구 등 주택유형이 변하지 않는 경우 수평이동으로 구분하였으며, 아파트에서 타 유형으로 변하는 경우 하향이동으로 구분하였다. 주택규모는 9평 이하에서 10-14평, 15-19평, 20-24평, 25-29평, 30평 이상으로 갈수록 상향이동, 9평 이하에서 9평 이하, 10-14평에서 10-14평으로 규모가 변하지 않는 경우 수평이동, 30평 이상에서 25-29평, 20-24평 등 규모가 줄어들수록 하향이동으로 구분하였다.

2) 주거상태 변화에 따른 유형화 결과

주거상태 변화에 따른 주거이동을 두 가지 단계로 구분하였다. 한부모 가족 형성이전과 한부모 가족 형성직후의 주거이동(1→2)단계, 한부모 가족 형성직후와 한부모 가족 현재의 주거이동(2→3) 단계로 나누고 주거상태의 변화를 살펴보았다. 1→2단계와 2→3단계의 주거상태의 변화가 없을 경우(상향→상향, 수평→수평, 하향→하향)에는 '수평이동'으로 유형화 하였고, 주거상태가 상향되었을 경우(수평→상향, 하향→상향, 하향→수평)에는 '상향이동', 주거상태가 하향되었을 경우(상향→수평, 상향→하향, 수평→하향)에는 '하향이동'으로 유형화하였다.

먼저 점유형태의 변화를 분석하면<표 8>, 1→2단계에서 한부모 가족의 50.0%가 하향이동 하였으며, 2→3단계에서 주거상태를 변화시키지 않는 수평이동이 56.9%로 나타났다. 이는 한부모가족 형성 직후에 주거의 점유형태가 급격히 하락하였고, 하락한 주거상태를 현재까지 유지하고 있음을 의미한다.

〈표 7〉 한부모 가족 형성 과정에서 주거상태 변화

(단위:빈도,%)

점유형태 구분	형성이전								형성직후								현재
	형성 이전	자가	전세	반전세	월세	무상 친척친구	공공 임대	기타	형성 직후	자가	전세	반전세	월세	무상 친척친구	공공 임대	기타	
자가	59 (26.8)	11 (5.1)	1 (0.5)	0 (0.0)	2 (0.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	14 (6.5)	10 (4.6)	7 (3.2)	3 (1.4)	0 (0.0)	2 (0.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	22 (10.2)
전세	53 (25.0)	12 (5.6)	19 (8.8)	4 (1.9)	1 (0.5)	1 (0.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	37 (17.1)	4 (1.9)	16 (7.4)	3 (1.4)	6 (2.8)	0 (0.0)	1 (0.5)	1 (0.5)	31 (14.4)
반전세	23 (10.5)	12 (5.6)	6 (2.8)	11 (5.1)	0 (0.0)	1 (0.5)	0 (0.0)	1 (0.5)	31 (14.4)	0 (0.0)	8 (3.7)	21 (9.7)	2 (0.9)	1 (0.5)	1 (0.5)	0 (0.0)	33 (15.3)
월세	52 (23.6)	14 (6.4)	16 (7.4)	3 (1.4)	33 (15.3)	1 (0.5)	0 (0.0)	3 (1.4)	70 (32.4)	0 (0.0)	1 (0.5)	0 (0.0)	43 (19.9)	2 (0.9)	1 (0.5)	4 (1.9)	51 (23.6)
무상 친척친구	14 (6.4)	6 (2.8)	4 (1.9)	2 (0.9)	5 (2.3)	9 (4.2)	1 (0.5)	0 (0.0)	27 (12.5)	0 (0.0)	1 (0.5)	1 (0.5)	0 (0.0)	9 (4.2)	0 (0.0)	1 (0.5)	12 (5.6)
공공 임대	5 (2.7)	2 (0.9)	1 (0.5)	0 (0.0)	3 (1.4)	0 (0.0)	3 (1.4)	0 (0.0)	9 (4.2)	0 (0.0)	3 (1.4)	3 (1.4)	15 (6.9)	8 (3.7)	6 (2.8)	4 (1.9)	39 (18.1)
기타	10 (5.0)	2 (0.9)	6 (2.8)	3 (1.4)	8 (3.7)	2 (0.9)	1 (0.5)	6 (2.8)	28 (13.0)	0 (0.0)	1 (0.5)	0 (0.0)	4 (1.9)	5 (2.3)	0 (0.0)	18 (8.3)	28 (13.0)
전체	216 (100)	59 (26.8)	53 (25.0)	23 (10.5)	52 (23.6)	14 (6.4)	5 (2.7)	10 (5.0)	216 (100)	14 (18.6)	37 (17.1)	31 (14.4)	70 (32.4)	27 (12.5)	9 (4.2)	28 (13.0)	216 (100)

Persons 카이제곱검정 $\chi^2=71.153^{***}$ df=36 p=.000

주택유형 구분	형성이전						형성직후						현재
	형성 이전	아파트	다세대/ 다가구	단독주택	상가주택	기타	형성 직후	아파트	다세대/ 다가구	단독주택	상가주택	기타	
아파트	83 (36.9)	33 (14.7)	6 (2.7)	4 (1.8)	1 (0.4)	1 (0.4)	45 (20.0)	38 (16.9)	28 (12.4)	4 (1.8)	2 (0.9)	3 (1.3)	75 (33.3)
다세대/ 다가구	83 (36.9)	35 (15.6)	56 (24.9)	17 (7.6)	2 (0.9)	2 (0.9)	112 (49.8)	6 (2.7)	74 (32.9)	7 (3.1)	4 (0.0)	11 (4.9)	102 (45.3)
단독 주택	43 (19.1)	8 (3.6)	4 (1.8)	16 (7.1)	0 (0.0)	1 (0.4)	29 (12.9)	0 (0.0)	5 (2.2)	15 (6.7)	0 (0.0)	1 (0.4)	21 (9.3)
상가 주택	5 (2.2)	2 (0.9)	5 (2.2)	1 (0.4)	2 (0.9)	0 (0.0)	10 (4.4)	0 (0.0)	1 (0.4)	2 (0.9)	4 (1.8)	0 (0.0)	7 (3.1)
기타	11 (4.9)	5 (2.2)	12 (5.3)	5 (2.2)	0 (0.0)	7 (3.1)	29 (12.9)	1 (0.4)	4 (1.8)	1 (0.0)	0 (0.0)	14 (6.2)	20 (8.9)
전체	225 (100)	83 (36.9)	83 (36.9)	43 (19.1)	5 (2.2)	11 (4.9)	225 (100)	45 (20.0)	112 (49.8)	29 (12.9)	10 (4.4)	29 (12.9)	225 (100)

Persons 카이제곱검정 $\chi^2=86.672^{***}$ df=16 p=.000

주거 면적 구분	형성이전							형성직후							현재
	형성 이전	30평 이상	25평-29평	20평-24평	15평-19평	10평-14평	9평 이하	형성 직후	30평 이상	25평-29평	20평-24평	15평-19평	10평-14평	9평 이하	
30평이상	31 (13.9)	5 (2.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (2.2)	5 (2.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (2.2)
25-29 평	32 (14.3)	3 (1.3)	8 (3.6)	2 (0.9)	1 (0.4)	1 (0.4)	0 (0.0)	15 (6.7)	0 (0.0)	9 (4.0)	0 (0.0)	1 (0.4)	3 (1.3)	2 (0.9)	15 (6.7)
20-24 평	31 (13.9)	5 (2.2)	1 (0.4)	13 (5.8)	0 (0.0)	3 (1.3)	0 (0.0)	22 (9.9)	0 (0.0)	2 (0.9)	17 (7.6)	6 (2.7)	1 (0.4)	0 (0.0)	26 (11.7)
15-19 평	53 (23.8)	5 (2.2)	7 (3.1)	5 (2.2)	22 (9.9)	1 (0.4)	3 (1.3)	43 (19.3)	0 (0.0)	4 (1.8)	1 (0.4)	29 (13.0)	21 (9.4)	11 (4.9)	67 (30.0)
10-14 평	50 (22.4)	7 (3.1)	10 (4.5)	8 (3.6)	19 (8.5)	29 (13.0)	4 (1.8)	77 (34.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (1.3)	5 (2.2)	46 (20.6)	26 (11.7)	80 (35.9)
9평이하	26 (11.7)	6 (2.7)	6 (2.7)	3 (1.3)	11 (4.9)	16 (7.2)	19 (8.5)	61 (27.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (0.4)	2 (0.9)	6 (2.7)	22 (9.9)	32 (14.3)
전체	223 (100)	31 (13.9)	32 (14.3)	31 (13.9)	53 (23.8)	50 (22.4)	26 (11.7)	223 (100)	5 (2.2)	15 (6.7)	22 (9.9)	43 (19.3)	77 (34.5)	61 (27.4)	223 (100)

Persons 카이제곱검정 $\chi^2=45.253^{**}$ df=25 p=.008

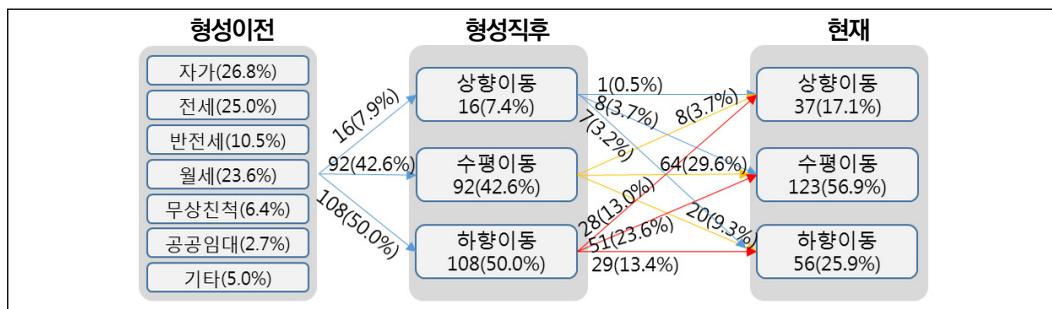
주1) □ 상향이동, ■ 수평이동, ▨ 하향이동을 나타냄

반면 1→2 단계에서 낮아진 점유형태가 2→3단계에서 상향이동 하는 경우는 17.1%에 불과하여 한부모 가족의 점유형태의 상향이동은 매우 낮게 나타나 점유형태의 상향이동이 매우 어려운 것으로 판단된다. 한부모 가족은 형성직후 하향이동을 통하여 소비를 조정하고 있으며 현재까지 주거불안이 지속되고 있다. 김혜영 외(2008)는 여성은 이혼 1년 전과 비교하여, 이혼 후 월평균 소득이 43.0%나 감소하였음을 밝혔고, 금재호·김승택(2001)은 이혼 여성가구의 절대빈곤율은 이혼 1년 전 19.1%에서 이혼 후 29.0%로 급격하게 증가하였다. 또한 이혼 한부모 가족의 43.7%는 빈곤상태에서 장기간 벗어나지 못하고 있다고 한 바 있다. 따라서 한부모 가족은 경제적 지위의 급격한 감소, 주거빈곤 상태에 있으며, 이는 주거비 부담능력의 악화를 의미하므로 이러한 상태가 지속될 경우 빈곤화가 심화된다고 볼 수 있다. 또한, 본 연구에서 전체 한부모 가족의 25.9%는 지속적으로 하향이동 함을 알 수 있었다. 전체 한부모 가족 중 우선 정책적 관심을 두어야 할 대상으로 주거불안정성 개선을 위해 점유형태, 가구상황에 따른 차별적 주거지원이 필요함을 알 수 있다.

〈표 8〉 점유형태의 유형화

구분	1→2 (n, %)	2→3 (n, %)	점유형태 변화	유형화
상향	16 (7.4%)	37 (17.1%)	상향-상향	수평 (1, 0.5%)
			상향-수평	하향 (8, 3.7%)
			상향-하향	하향 (7, 3.2%)
수평	92 (42.6%)	123 (56.9%)	수평-상향	상향 (8, 3.7%)
			수평-수평	수평 (64, 29.6%)
			수평-하향	하향 (20, 9.3%)
하향	108 (50.0%)	56 (25.9%)	하향-상향	상향 (28, 13.0%)
			하향-수평	상향 (51, 23.6%)
			하향-하향	수평 (29, 13.4%)
전체	216 (100%)	216 (100%)	-	-

주1) 1→2 : 한부모 가족 형성이전→ 한부모 가족 형성직후
 2→3: 한부모 가족 형성직후→ 현재



[그림 4] 한부모가족 형성과정에서 점유형태의 변화

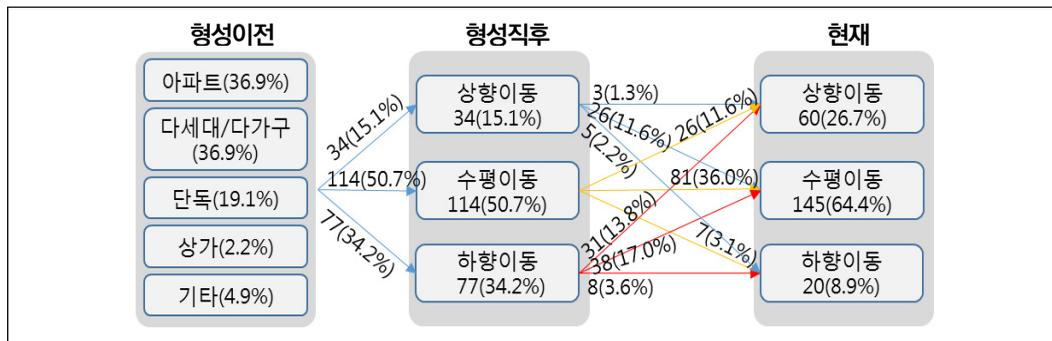
그 다음으로 의 주택유형의 변화를 살펴본 결과는 <표 9>와 같다.

한부모 가족은 1→2단계에서 주택유형을 변화시키지 않은 경우가 50.7%로 나타났으며, 2→3단계에서서도 64.4%로 매우 높게 나타났다. 이는 한부모 가족은 형성이전부터 다세대/다가구 주택에 거주하는 비율이 매우 높고, 현재까지 주택유형을 변화시키지 않는 비율이 높음을 의미한다. 빈곤층이나 저소득층에서 동등이동 비율이 높다는 것은 주거안정을 위한 자발적 개선 여력이 부족함을 의미한다는 노승철·이희연(2009)의 연구결과와 동일하다. 또한, 아파트→다세대/다가구, 아파트→단독주택 등과 같이 주택유형이 하향이동 되는 경우는 한부모 가족 형성 직후에 가장 많이 발생하며, 전체 한부모 가족의 8.9%는 지속적으로 하향이동 하고 있었다.

<표 9> 한부모가족 형성과정에서 주택유형의 유형화

구분	1→2 (n, %)	2→3 (n, %)	점유형태 변화	유형화
상향	34 (15.1%)	60 (26.7%)	상향-상향	수평 (3, 1.3%)
			상향-수평	하향 (26, 11.6%)
			상향-하향	하향 (5, 2.2%)
수평	114 (50.7%)	145 (64.4%)	수평-상향	상향 (26, 11.6%)
			수평-수평	수평 (81, 36.0%)
			수평-하향	하향 (7, 3.1%)
하향	77 (34.2%)	20 (8.9%)	하향-상향	상향 (31, 13.8%)
			하향-수평	상향 (38, 17%)
			하향-하향	수평 (8, 3.6%)
전체	216 (100%)	216 (100%)	-	-

주1) 1→2 : 한부모 가족 형성이전→ 한부모 가족 형성직후
 2→3: 한부모 가족 형성직후→ 현재



[그림 5] 한부모가족 형성과정에서 주택유형의 변화

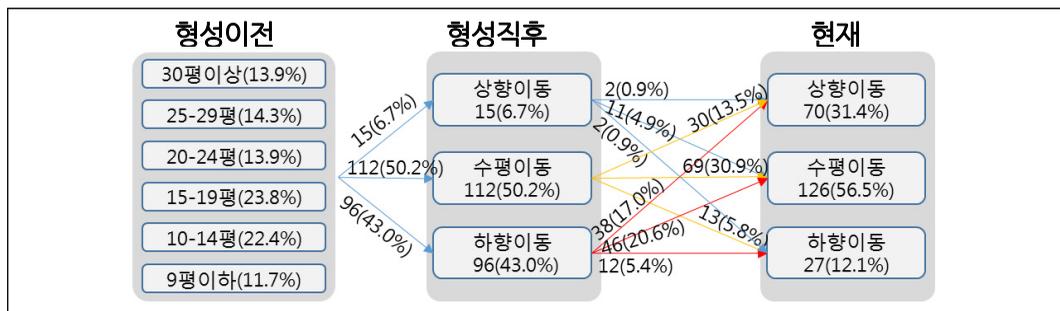
마지막으로 주거면적의 변화를 유형화하면<표 10>과 같다.

1→2단계에서 주거면적의 변화가 없는 수평이동이 50.2%로 나타났으며, 2→3단계에서 56.5%로 나타났다. 이는 15-19평, 10-14평에 거주하는 한부모 가족이 46.2%로 한부모 형성 이전부터 현재까지 주거면적의 변화 없이 유지되고 있기 때문이다. 반면 주거면적이 감소한 경우(30평이상→15-19평, 25-29평→10-14평)는 한부모 가족 형성직후 43.0%로, 현재단계에서 12.1%로 나타나 주거면적의 감소가 계속 유지되고 있었다. 반면 주거이동을 통해 집의 크기나 방의 수를 증가시킨 경우는 1→2단계는 6.7%, 2→3단계는 31.4%로 상승하였다. 주거이동의 가장 주요한 원인으로 주거면적에 대한 불만을 들 수 있는데(Rossi, 1980, Clark et al.1996), 한부모 가족은 형성직후 상황에 따라 주거면적을 하향이동 하였다가, 약 25% 정도가 현재의 주거면적으로 주거이동을 통해 상향조정하는 것으로 분석된다⁹⁾.

<표 10> 한부모가족 형성과정에서 주거면적의 유형화

구분	1→2 (n, %)	2→3 (n, %)	점유형태 변화	유형화
상향	15 (6.7%)	70 (31.4%)	상향-상향	수평 (2, 0.9%)
			상향-수평	하향 (11, 4.9%)
			상향-하향	하향 (2, 0.9%)
수평	112 (50.2%)	126 (56.5%)	수평-상향	상향 (30, 13.5%)
			수평-수평	수평 (69, 30.9%)
			수평-하향	하향 (13, 5.8%)
하향	96 (43.0%)	27 (12.1%)	하향-상향	상향 (38, 17.0%)
			하향-수평	상향 (46, 20.6%)
			하향-하향	수평 (12, 5.4%)
전체	223 (100%)	223 (100%)		-

주1) 1→2 : 한부모 가족 형성이전→ 한부모 가족 형성직후
2→3: 한부모 가족 형성직후→ 현재



[그림 6] 한부모가족 형성과정에서 주거면적의 변화

9) Clark et al.(1986)에 따르면 연령이 낮은 경우 방의 수가 적을수록, 연령이 높은 경우 방의 수가 많을수록 주거이동이 늘어난다.

3. 한부모 가족 형성과정에서 주거이동 사유

한부모 가족의 주거이동 동기를 살펴본 결과는 <표 11>과 같다.¹⁰⁾ 주거이동 동기는 비자발적 이동과 자발적 이동으로 구분하였다. 비자발적 이동을 ①상황이 어쩔 수 없어서, ②생활비부담, ③주거비부담, ④계약기간 만료, ⑤직장을 다니기 위해 주거이동 하는 것으로 설정하고, 자발적 이동은 ⑥자녀의 교육 및 보육을 위해서, ⑦더 나은 주거환경을 위해 주거이동 하는 것으로 설정하고 분석하였다.

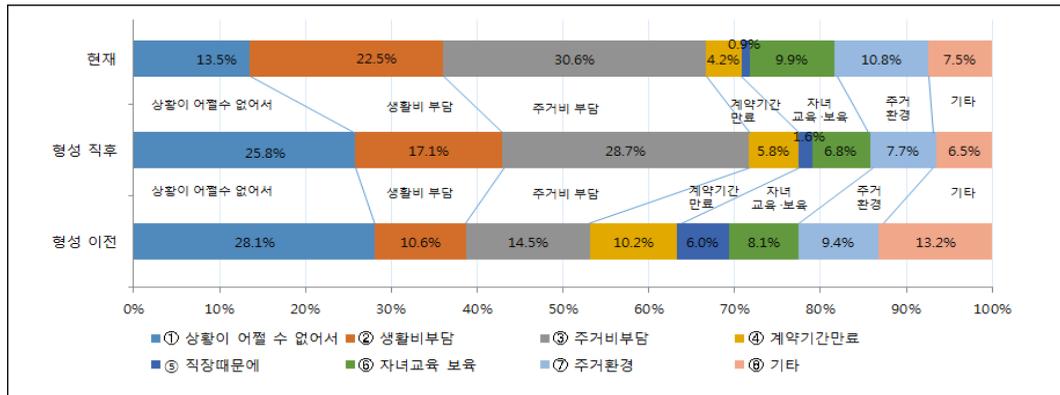
한부모 가족 형성이전에는 ① 상황이 어쩔 수 없어서 주거이동한 사유가 28.1%로 가장 많았고, ③ 주거비 부담 때문에 주거이동 한 사유가 14.5%로 나타났다. 한부모 가족 형성 직후의 주거이동은 ③ 주거비 부담으로 주거이동 한 사유가 28.7%로 증가했으며 ① 상황이 어쩔 수 없어서가 25.8%로 나타났다. 현재 주거이동에서는 ③ 주거비 부담으로 주거이동 한 사유가 30.6%로 증가했으며, ② 생활비 부담이 22.5%로 경제적인 이유에 따른 주거이동 사유가 증가하였다. 즉, 한부모 가족 형성직후 어쩔 수 없이 주거이동 한 사유가 현재 경제적 사유로 이어져 경제적 부담에 의한 주거이동이 심화되고 있었다.¹¹⁾ 따라서 대부분의 한부모 가족은 한부모 형성 직후 현재까지 주거비 지불 능력이 취약한 상태에 놓여 있는 것으로 보이며, 주거비 부담으로 인해 생활비의 소비규모를 줄이고 이는 다시 생활비 부담으로 이어져 한부모 가족의 전반적인 생활수준과 삶의 질에 큰 영향을 미치는 것으로 판단된다.(이현정, 2012; 박관우, 2016)

<표 11> 한부모가족 형성과정에서 주거이동 사유

구분	형성이전(n, %)	형성직후 (n, %)	현재(n, %)
① 상황이 어쩔 수 없어서	66 (28.1%)	80 (25.8%)	45 (13.5%)
② 생활비부담	25 (10.6%)	53 (17.1%)	75 (22.5%)
③ 주거비부담	34 (14.5%)	89 (28.7%)	102 (30.6%)
④ 계약기간만료	24 (10.2%)	18 (5.8%)	14 (4.2%)
⑤ 직장때문에	31 (6.0%)	20 (1.6%)	25 (0.9%)
⑤ 자녀교육 보육	19 (8.1%)	21 (6.8%)	33 (9.9%)
⑥ 주거환경	22 (9.4%)	24 (7.7%)	36 (10.8%)
⑦ 기타	14 (13.2%)	5 (6.5%)	3 (7.5%)

10) 주거이동 동기는 중복응답으로 해당하는 사유를 모두 기재하도록 하였다. 그 결과 한부모가족 형성이전은 전체 235개로 집계되었고, 형성직후 310개, 현재는 330개로 응답수가 증가하였다.

11) 김영미 외(2007), 도시가계의 주거이동에 미치는 요인을 분석한 결과, 자녀의 생활주기(미취학 아동, 초등학생, 중고등학생, 대학생), 주거규모, 주거만족도, 주거환경만족도가 주거이동에 중요한 영향을 미친다.



[그림 7] 한부모가족 형성과정에서 주거이동 사유

V. 결 론

이 연구는 주거취약계층 중에서도 한부모 가족의 형성과정상에서 주거불안정성문제에 대해 구체적이고 명확하게 살펴보고자 하였다. 이는 한부모 가족으로 형성됨과 동시에 비자발적 주거이동으로 인하여 주거상태가 불안정함은 물론 형성 단계별로 발생하는 주거문제와 주거니즈는 차이가 발생할 것이고 적절한 시기에 주거복지적 측면에서의 접근이 매우 중요하기 때문이다.

이에 한부모 가족의 형성이전과 형성직후 및 현재에 이르기까지 주거이동 형태를 점유유형과 주택유형 그리고 주택규모별로 구체적으로 살펴보고 이들의 비자발적 주거이동으로 인한 주거불안정성 변화를 살펴보았다. 그 결과를 바탕으로 한부모 가족의 주거이동형태를 상향이동, 수평이동, 하향이동으로 유형화하여, 한부모 가족 형성과정상 어느 시기에 주거의 불안정성이 높은 시기를 명확히 하고자 하였다.

먼저 점유형태측면에서 한부모 가족 형성직후 자가 비중이 월등히 격감함에 반해 월세 비중이 급격히 증가하는 등 주거의 하향이동 비중이 50%로 매우 높게 나타나, 한부모 가족 형성과 더불어 주거비 부담으로 인한 주거의 불안정성이 가중됨을 확인하였다. 또한 형성직후 주거이동 이후 현재까지 점유형태 변화의 경우에도, 수평이동이 56.9%로 주거변화가 없어 형성직후 이루어진 하향이동이 지속되고 있음을 알 수 있었다. 다음으로 주택유형측면에서 주거이동을 살펴보면 한부모 가족 형성이전에는 아파트와 다세대/다가구 주택거주가 유사한 비중으로 다양한 거주주택유형을 보였으나, 형성직후에는 점유형태 변화와 유사한 수준으로 한 가지 유형에 쏠림현상이 발생하는데 다세대/다가구 주택에 거주하는 비중이 49.8%로 나타났

다. 이는 점유형태변화와 연계하여 유추해보면 매월 부담하는 주거비가 상대적으로 저렴한 다세대/다가구 주택에 한부모가족 형성직후 비자발적으로 이동하고 이시기에 주거불안정성이 매우 높음을 시사한다. 마지막으로 주택면적 등 주택규모측면에서 한부모가족의 주거이동의 경우, 형성 직후 43%의 가구가 감소경향을 보이는 등 주거면적을 하향이동 하였다가 이후 현재까지 약 25%정도가 주거이동을 통해 주거면적을 상향조정하는 것으로 확인 되었다. 대체적으로 한부모가족 형성 직후 주거의 하향이동으로 인해 거주하는 주택의 면적이 14평 이하가 62%나 되고 9평이하가 27.4%로 매우 협소하여, 아이들이 성장함과 동시에 주거면적의 상향이동은 이루어지지만 주택유형과 주택점유형태의 경우 수준유지정도로 나타났다.

이상과 같은 연구결과를 바탕으로 볼 때, 한부모가족의 경우 형성직후 주택점유형태와 거주주택유형 및 주택면적 측면 모두에서 하향이동이 매우 높게 나타났다. 이렇게 형성된 하향된 주거수준은 한부모 형성이후 현재에 이르기까지도 지속되는 것으로 분석되어, 어느 시기보다도 한부모 가족 형성 직후에 주거서비스의 개입이 매우 필요한 시기임을 알 수 있었다. 또한 한부모 가족의 대부분이 50%이상이 주거비 부담이나 생활비 부담으로 주거이동 하는 것을 감안하여 임차 한부모 가족의 점유의 안정성 확보가 필요하며, 이를 위해 이들이 부담 가능한 전세 및 월세의 주택재고, 단독/다가구/다세대 등 지불가능한 범위의 임대주택 재고를 유지하는 정책이 필요할 것이다. 이들의 경우 이혼이나 사별 혹은 미혼모 발생 등으로 인한 어쩔 수 없는 상황으로 촉발되는 주거이동의 경우에 공적주택 등 주거지원이 적절한 시기에 동반될 수 있다면, 빈곤계층으로의 전락을 어느 정도 방지할 수 있을 뿐만 아니라 자녀양육에의 제문제도 선제적으로 접근 가능할 것으로 생각된다.

〈참고문헌〉

- 고은주·김진옥, “한부모 가구의 빈곤요인에 관한 연구”, 「사회복지정책」제36권 제2호, 한국사회복지정책학회, 2009.
- 고정희, “공공임대주택 가구의 주거이동 유형에 관한 연구”, 「한국사회복지학」제61권 제2호, 한국사회복지학회, 2009.
- 금재호·김승택, “빈곤의 규모와 이행과정” 「연세경제연구」, 제8권 제2호, 연세경제연구소, 2001.
- 김경휘, “근로빈곤가구의 주거상향이동에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 「사회복지연구」, 제40권 제3호, 한국사회복지연구회”, 2009.

- 김미숙 외, 「저소득 편부모 가족의 생활상태와 정책과제」, 한국보건사회연구원, 2000
- 김오남·김경신, “편모가족의 가족스트레스와 심리적 복지”, 「한국가정관리학회지」, 제16권 제4호, 한국가정관리학회, 1998.
- 김준형, “주거이동가구의 주거소비행태 변화와 지역주택가격의 영향”, 서울대학교 환경대학원. 박사학위논문, 2009.
- 노승철·이희연, “주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구”, 「한국경제지리학회지」 제12권 제4호, 한국경제지리학회, 2009.
- 문은영·김보람, 「서울시 한부모가족 생활실태 및 지원방안 연구」, 서울여성가족재단, 2010.
- 박관우, “서울시 전월세시장의 구조변화와 임차가구의 주거비부담과의 관계분석에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2016.
- 박미은·신희정, “생애사 연구를 통한 여성 가구주의 빈곤화 과정과 사회적 배제의 경험” 「사회과학연구」, 제36권 제3호, 경희대학교 사회과학연구원, 2010.
- 석재은·이성림, “한부모 가족 여성가장의 취업 및 가계의 경제상태”, 「한국가정관리학회 학술발표대회 자료집」, 2003.
- 윤철승, 이혼과정에서 거주주택의 점유 결정요인에 관한 연구 : 서울가정법원 판례를 중심으로, 강원대학교 일반대학원, 박사학위논문, 2018.
- 장혜경, “여성 한부모 가족을 위한 사회적 지원방안”, 여성부, 2001.
- 주희선, “수도권 저소득 가구의 주거이동 패턴에 관한 연구”, 「국토계획」, 제51권 제7호, 대한국토·도시계획학회, 2016.
- 최연실, “한국에서의 한부모 가족을 위한 복지정책과 서비스의 현황과 방향”, 「사회과학연구」 제20권, 상명대학교 사회과학연구소, 2005.
- 최해경, “조손가족에 대한 사회적지지 실태와 조부모의 신체적 건강과 정신건강에 미치는 영향”, 「한국인구학」, 제29권 제2호, 한국인구학회, 2006.
- 이창효·이승일, “가구 구성원 변화에 따른 주거이동의 영향 요인 분석” 「국토계획」, 제47권 제4호, 대한국토·도시계획학회, 2012.
- 임미화·임재만, “우리나라 가구의 주거이력유형과 자산변동”, 「부동산연구」, 제23권 제3호, 한국부동산연구원, 2013.
- 최열·김형준, “수도권 및 비수도권의 주거이동 결정요인 비교 분석 ” 「국토계획」, 제47권 제4호, 대한국토·도시계획학회, 2012.
- 황정임·김은지·남원석 “여성가구주가구의 주거실태 및 정책방안 연구” 연구보고서, 한국여성정책연구원, 2013.
- Clark, W. A. V., M. C. Deurloo and F.M. Dieleman, Housing Consumption and

大韓不動產學會誌 第36卷 第4號(通卷 第50號)

Residential Mobility, Annals of the Association of American Geographers, Vol. 74, No.1. 1984.

- 한부모 가족 실태조사, 여성가족부, 2015.

〈투고(접수)일자 2018.11.12. 심사(수정)일자 2018.12.19. 게재확정일자 2018.12.25.〉

천안시 공개공지 조성실태와 개선방안에 관한 연구

김행조*

A Study on the Actual Condition and Improvement Plan for the Public open space in Cheonan City

Kim, Haeng Jo

목 차

- | | |
|---|--|
| I. 서 론
1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법 | III. 공개공지 실태분석 및 개선방안
1. 공개공지 현황
2. 공개공지 실태
3. 개선방안 |
| II. 이론적 고찰
1. 공개공지의 개념
2. 공개공지 관련 법제도
3. 선행연구 고찰 | IV. 결 론 |

ABSTRACT

This study analyzed the present status and actual condition of the public open space located in Cheonan city and suggested an improvement plan for the public space.

Cheonan city belongs to a large metropolitan city with a population of 670,000, but the public open space that should be used as a resting place remains unknown to citizens and is underutilized with a very poor management condition. Especially, the notice boards that were installed in the area to inform the public open space were not enough and there were still non-beneficial notice boards that were installed on side or rear side. In addition, there are places where convenient facilities such as benches are not installed within the public open space and has been used as a parking lot instead. In conclusion, the management status of the business facilities (efficiency apartment) was by far the worst.

Therefore, the present status and actual condition were investigated in order for us to analyze the problems and to suggest an improvement plan. However, it is necessary to provide financial support to the building owner to finance the development of the area and to implement a more efficient and systematic management. To secure enough financial resources, this paper proposes the basis of the ordinance draft to the Cheonan city council.

Keywords : Public Open Space, Management, Bylaw, Guide plate

* 정회원, 나사렛대학교 국제금융 부동산학과 교수(kimhaengjo@hanmail.net 주저자)

※ This Research was Supported by the Korea Nazarene University Research Grants, 2018

【국문요약】

본 연구는 천안시에 소재하는 공개공지의 현황과 실태를 분석하여 개선방안을 제시하고자 하였다. 천안시는 인구 67만에 이르는 지방의 대도시에 속하고 있으나 시민들의 휴게공간으로 이용되어야 하는 공개공지가 시민들에게 충분히 알려지지 않아 이용이 저조한 실태이며 관리상태가 매우 열악한 상태에 있다. 특히 공개공지임을 알리는 안내판의 설치가 아주 미약했으며 이용이 어렵도록 측면이나 후면에 설치되어 있는 곳도 상당수에 이르고 있다. 또한 벤치 등 공개공지 내에 편의시설 등이 설치 되어있지 않은 곳도 있으며 공개공지가 주차장 등으로 사용되고 있는 곳도 있었다. 유형별로는 업무시설(오피스텔)의 관리실태가 가장 열악한 상태에 있었다.

이에 현황과 실태를 조사하여 문제점을 분석하고 개선방안을 제시하였으며 보다 효율적이고 체계적인 관리를 위해서는 재정을 확보하여 건축주에게 재정을 일부 지원하는 방안이 필요하다. 충분한 재정을 확보하기 위해서 이 논문에서는 조례 제정안의 기초를 만들어 천안시 의회에 제안하고자 하였다.

주제어 : 공개공지, 관리, 조례, 안내판

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

우리나라의 도시들은 대부분 경제적인 측면이나 효율성 측면에서 접근하여 도시의 개발이 진행되어져 왔다. 그러다 보니 도시의 쾌적한 환경이나 도시민을 위한 질적 접근은 외면되어져 왔다.

1991년 건축법이 개정되면서부터 일정한 용도, 일정규모 이상의 건축물에는 대지의 일부를 도시민을 위한 공개공지로 조성하여 공공에 기여해야하는 조항이 신설되었다. 이 제도가 도입됨에 따라서 도시의 공개공지의 공급은 양적으로는 성장하였지만 질적인 면에서는 충분한 관리가 이루어지지 못하고 있는 실정이다.

일부 지역에서는 주차장으로 이용되고 있다든지 쓰레기를 방치해 두는 사례가 빈번하게 발생하고 문제점을 가지고 있다.

천안시는 지방도시 가운데 인구 67만에 이르는 대도시에 속하는 도시이다. 2035도시기본계획에 의하면 100만도시를 바라보는 천안시의 경우 도시민이 쾌적하고 편안하게 도심지를 이용하기 위해서는 시민의 휴게공간으로 공개공지의 체계적인 관리가 시급한 상태이다.

이 연구에서는 천안시 공개공지의 조성실태를 분석하고 개선방안을 제시하고자 하였으며 장기적이고 체계적인 관리를 위해서는 재정이 확충되어야 하므로 천안시의회에 조례의 제정을 제안하고자 하였다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구의 범위로는 천안시에 소재하는 공개공지 가운데 용도별로 50개소(860,952㎡)의 실태를 분석하였으며 2018년 6월 21일부터 30일까지 현장방문을 통해 관리 실태를 파악하였다. 분석은 접근성과 식별성, 편리성, 개방성, 관리성, 조화성 등 모두 6가지의 항목으로 구분하여 조사하였다. 용도별로는 문화 및 집회시설이 3개소, 숙박시설이 4개소, 업무시설이 26개소로 가장 많았으며 의료시설이 8개소, 종교시설이 2개소, 판매시설이 7개소로 모두 50개소의 실태를 분석하였다.

또한 관리 실태를 분석하여 시민 토론회를 통하여 시민의 의견을 듣고 체계적이고 장기적인 관리를 위해 조례안을 제정하고자 하였다.

II. 이론적 고찰

1. 공개공지의 개념

공개공지는 과거 1991년 건축법이 개정되면서 처음으로 도입되었으며 개인의 사유지에 속하지만 옥외의 공지가운데 시민의 휴식과 보행을 위해 개방을 한 공간으로 건축물의 연면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축물에 있어서는 건축법 및 건축조례에서 정하는 규정대로 일정면적 이상의 공개공지를 설치해야 하며, 이러한 공개공지를 설치하는 건축물에는 용적률과 높이 제한의 완화 등 인센티브가 부여된다.

이는 다시 2001년에 개정되었으며 이러한 법적인 정의 이외에도 도시의 외부 공간을 구성하는 요소로 작용하고 있으며 물리적으로는 도시에서 건물이 차지하고 있지 않은 모든 공간을 포함하는 공간으로 지칭되고 있다.

이러한 공개공지는 소유측면에서는 사유지에 해당하지만 민간이 주체가 되어 도심지에 쾌적한 환경을 조성하기 위하여 설치를 하고 관리를 하고 있다는 것이 의미가 있다.

그러나 현실을 보면 공개공지가 이를 이용하고자 하는데 편의를 고려한 효율적인 이용보다는 건축주 입장에서는 조건의 완화를 위한 목적에 있으므로 대부분의 공개공지의 시설물들이 법률적 기준에 따라 소극적으로 구성되어 있고 시민의 편의를 위해 활발하게 이용되지 못하고 있는 실정이다.

2. 공개공지 관련제도

건축법 시행령 제27조의 2(공개공지 등의 확보)에 의하면 “문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물, 그 밖의 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물에는 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야 한다”라고 규정하고 있다¹⁾.

또한 ②항에서는 “공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에 따른 매장문화재의 현지보존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다”라고 규정하고 있다. ③항에서는 제1항에 따라 공개공지등을 확보할 때에는 공중(公衆)이 이용할 수 있도록 공개공지등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니해야 하고 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설치하도록 규정하고 있다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다. 또한 ④항에서는 용적률과 높이에 대한 기준을 규정하고 있으며 용적률은 정해진 용적률의 1.2배 이하이며 높이 제한은 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하로 규정하고 있다. ⑤항에서는 공개공지의 설치대상이 아닌 건축물이라 할지라도 이 규정에 의해 적합한 공개공지를 설치하는 경우에는 용적률과 높이에 대한 인센티브는 동일하게 적용된다. 또한 ⑥항에서는 “공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니 된다”라고 규정하고 있다.

천안시 건축조례 제29조(공개공지 등의 확보)에 의하면 ①항에서는 건축법에서 규정하는 시설물을 포함하여 의료시설, 운동시설, 위락시설, 장례식장까지 포함하고 있어 천안시의 경

1) 건축법 시행령 제27조의 2(공개공지 등의 확보)

우 범위가 훨씬 넓은 것으로 분석된다. 또한 ②항에서는 구체적으로 면적별 비율을 정하고 있으며 건축물의 연 면적의 합계가 5,000㎡ 이상이며 10,000㎡ 미만인 경우에는 6%, 10,000㎡ 이상이며 30,000㎡ 미만은 8%, 30,000㎡ 이상은 10%를 확보 하도록 하고 있다²⁾.

③항에서는 공개공지 등의 설치 및 관리에 관하여 설명하고 있으며 ④항에서는 건축기준의 완화에 대하여 규정하고 있다.

⑤항에서는 “공개공지 등에는 연간 60일의 범위에서 신고 후 주민들을 위한 문화행사나 판촉활동을 할 수 있도록 규정하고 있으며 다만, 상업목적으로의 임대행위 등은 제외 한다”라고 규정하고 있다.

3. 선행연구 고찰

선행연구로는 김도경 외(2011)³⁾는 서울시의 도시환경정비사업 지구내에 있는 공개공지의 활성화를 위한 제도개선에 관하여 연구하였으며 상위법인 국토의 계획 및 이용에 관한법률과 건축법, 도시 및 주거환경정비법과의 관계를 제도적으로 비교 분석하였다.

또한 조우 외(2003)⁴⁾는 인천시의 공개공지를 대상으로 도심의 녹지 기능을 개선하기 위한 방안을 제시하였다. 이 연구에서는 주로 조경을 중심으로 하여 도심재 내의 조경의 식재 현황을 분석하여 도심의 녹지 기능을 개선하기 위한 방안을 제시하였다.

이 연구에서는 천안시에 소재하는 공개공지의 50개소를 대상으로 하여 용도별 범위를 대폭확대 하였으며 6가지의 항목으로 구분하여 실태를 분석하여 장기적으로는 체계적인 관리를 위해 지방자치단체에 조례(안)를 제정할 수 있도록 제안을 하였다는 데에 기존의 연구와의 차별성이 있다고 하겠다.

2) 천안시 건축 조례 제29조(공개공지 등의 확보)

3) 김도경·김건영, “서울시 도시환경 정비사업 내 공개공지 활성화를 위한 제도개선에 관한 연구”, 「한국조경학회지」, 제39권 5호, 한국조경학회, 2011, pp.21~32.

4) 조우·이용주·이경재, “인천시 공개공지의 도심 녹지 기능 개선 방안”, 「한국환경생태학회지」, 제17권 3호, 한국환경생태학회, 2003, pp.258~267.

III. 공개공지 실태분석 및 개선방안

1. 공개공지 현황

〈표 1〉 천안시 공개공지 현황

NO	건물명	주용도	주 소	연면적(㎡)
1	수출지원센터	문화및집회시설	충청남도 천안시 서북구 성거읍 삼곡리154-1외4필지	8,353
2	충청남도 안전체험관	문화및집회시설	충청남도 천안시 동남구 유량동 25외8필지	5,795
3	한국마사회천안지사	문화및집회시설	충청남도 천안시 서북구 두정동 1394외1필지	12,975
4	천안오엔시티호텔	숙박시설	충청남도 천안시 서북구 불당동 689	8,059
5	호텔신라스테이	숙박시설	충청남도 천안시 서북구 성정동 1430 외1필지	19,833
6	라마다호텔	숙박시설	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 210-21 외3필지	26,638
7	탑모텔	숙박시설	충청남도 천안시 서북구 불당동 695	5,787
8	천안비스타워오피스텔	업무시설	충청남도 천안시 서북구 차암동 435-1	14,368
9	농협	업무시설	충청남도 천안시 서북구 불당동 1415	9,968
10	우리은행	업무시설	충청남도 천안시 동남구 청당동 488	9,336
11	검찰청천안지청	업무시설	충청남도 천안시 동남구 청당동 475	16,506
12	산업은행	업무시설	충청남도 천안시 동남구 신부동 494-6	9,989
13	존웨딩부페	업무시설	충청남도 천안시 서북구 두정동 1500	16,870
14	굿모닝 스파 한중막	업무시설	충청남도 천안시 동남구 신부동 489-1 외2필지	17,612
15	양지로렉스빌오피스텔	업무시설	충청남도 천안시 서북구 성정동 1271	13,084
16	벨라지오	업무시설	충청남도 천안시 서북구 두정동 1360 외2필지	9,660
17	탑웨딩 컬lecting	업무시설	충청남도 천안시 서북구 성정동 1274	10,814
18	랜드마크타워 오피스텔	업무시설	충청남도 천안시 동남구 신부동 451-2 외5필지	32,275
19	팰리스피아	업무시설	충청남도 천안시 서북구 두정동 1371 외1필지	17,764
20	신부더샵오피스텔	업무시설	충청남도 천안시 동남구 신부동 966	61,004
21	퍼스타 오피스텔	업무시설	충청남도 천안시 서북구 성정동 1479 외1필지	11,929
22	하나은행	업무시설	충청남도 천안시 동남구 청당동 551	25,313
23	중흥프라디움오피스텔	업무시설	충청남도 천안시 서북구 불당동 1421	46,176
24	법조타운	업무시설	충청남도 천안시 동남구 청당동 487	7,988
25	센타타워	업무시설	충청남도 천안시 동남구 청당동 485	9,260
26	맘스터치천안지원점	업무시설	충청남도 천안시 동남구 청당동 506	7,097
27	선우법조타운	업무시설	충청남도 천안시 동남구 청당동 486	8,724
28	에이스법조타워	업무시설	충청남도 천안시 동남구 청당동 552	23,340
29	효명리츠빌오피스텔	업무시설	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 1592	10,930
30	하나은행신방지점	업무시설	충청남도 천안시 동남구 신방동 886-8	6,083

NO	건물명	주용도	주 소	연면적(㎡)
31	디유빌오피스텔	업무시설	충청남도 천안시 서북구 성정동 511	8,035
32	천안비즈타워오피스텔	업무시설	충청남도 천안시 서북구 차암동 435	18,097
33	천안베스트빌	업무시설	충청남도 천안시 서북구 백석동 868 외1필지	9,516
34	미즈나래여성병원	의료시설	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 395-9 외2필지	7,749
35	서울대정병원	의료시설	충청남도 천안시 서북구 불당동 1620	7,717
36	백석요양병원	의료시설	충청남도 천안시 서북구 백석동 836	7,096
37	천안충무병원(신관)	의료시설	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 380-24	8,876
38	SG삼성조은병원	의료시설	충청남도 천안시 서북구 불당동 1488	10,693
39	천안 한방병원	의료시설	충청남도 천안시 서북구 두정동 621 외3필지	14,118
40	화인 메트로병원	의료시설	충청남도 천안시 서북구 두정동 944	7,042
41	이라의료재단 천안병원	의료시설	충청남도 천안시 동남구 구성동 289-1외6필지	6,346
42	백석대학교회	종교시설	충청남도 천안시 동남구 삼룡동 410	6,052
43	예바교회	종교시설	충청남도 천안시 서북구 백석동 101-15 외1필지	10,629
44	갤러리아 백화점	판매시설	충청남도 천안시 서북구 불당동 1299	110,530
45	블랙스톤 천안점	판매시설	충청남도 천안시 서북구 백석동 1057	10,779
46	마치에비뉴점	판매시설	충청남도 천안시 서북구 백석동 1051	11,674
47	CGV 천안점	판매시설	충청남도 천안시 동남구 대흥동 102-10	27,402
48	스카이빌딩	판매시설	충청남도 천안시 서북구 성정동 1300 외1필지	10,214
49	이마트 천안서북점	판매시설	충청남도 천안시 서북구 백석동 1047	54,709
50	코스트코 천안점	판매시설	충청남도 천안시 서북구 차암동 438	30,148

천안시의 공개공지는 문화 및 집회시설 3개소, 숙박시설 54개소, 업무시설 45개소, 운동 시설 2개소, 의료시설 8개소, 종교시설 2개소, 창고시설 1개소, 판매시설 7개소 등 모두 약 74개소로 파악되고 있다. 다만 이 자료 이외에도 장례식장, 위락시설 등 추가적으로 많이 존재하고 있다.

이 연구에서는 이 가운데 50개소를 용도별로 골고루 정하여 분석하였으며 공개공지의 현황은 <표 1>과 같다.

2. 공개공지 실태

실태조사는 50개소, 면적은 860,952㎡의 공개공지를 25명의 조사원을 통하여 1인당 2개소씩 조사를 하였으며 10일 동안 이루어 졌다.

조사항목으로는 모두 6가지 항목으로 구분하여 조사하였으며 접근성, 식별성, 편리성, 개방성, 관리성, 조화성으로 구분하였다. 조사 항목별 세부사항은 <표 2>와 같다.

접근성 측면에서는 공개공지의 위치가 어디에 있는지에 따라서 이용상에 불편함이 없는지 여부를 분석하기 위함이며 장애물의 존재 여부도 함께 분석하였다.

식별성 측면에서는 안내판의 설치 여부를 분석하였으며 미설치 된곳과 5개 미만, 5개이상 설치된곳으로 구분하여 분석하였다.

〈표 2〉 천안시 공개공지 조사 항목⁵⁾

분 야	세 부 항 목
접 근 성	장애물 존재 여부, 공개공지의 위치
식 별 성	보도 인접성, 공개공지 안내판 설치 여부
편 리 성	편의시설 설치 여부
개 방 성	이용 제한 여부
관 리 성	타용도 사용 여부, 시설물 파손 여부
조 화 성	해당 건물과의 조화여부, 주위 건물과의 조화 여부

개방성 측면에서는 이용에 제한이 있는지를 분석하였으며 항상 개방하고 있는지의 여부와 일부시간에 한해서 개방하고 있는지와 개방하고 있지 않은지에 대한 실태를 분석하였다.

관리성 측면에서는 시설물의 파손여부와 주차장 등 타 용도로 사용하고 있지는 않은지 등에 대하여 분석하였다.

마지막으로 조화성 측면에서는 공개공지의 시설물이 해당 건물과 조화를 이루고 있는지와 주변의 환경과 조화를 이루고 있는지 등에 대하여 분석하였다.

1) 접근성

공개공지의 실태를 분석한 결과 접근성은 일반시민과 보행자들이 공개공지에 접근하여 편리하게 이용할 수 있는지 여부를 확인하는 항목이며 이러한 공개공지 제도가 취지대로 도시민에게 휴식과 만남의 장소를 제공하고 쾌적한 도시환경을 창출하기 위해서는 건축물의 어느 위치에 공개공지가 자리하고 있는지가 중요하다고 할 수 있겠다.

그러므로 공개공지는 가능한 한 건물의 전면부에 위치해야 보행자가 편리하게 휴식을 즐길 수 있으며 경관에도 좋다. 이러한 상태라야 시민생활에 쾌적성을 제공할 수 있으나, 이 연구의 조사 결과 전체 50곳 가운데 26곳인 52%만이 공개공지가 건축물의 정면에 위치하고 있을 뿐, 나머지 24곳(48%)은 건축물의 측면이나 후면에 위치하고 있어, 접근성측면에서는 공개공지가 공공에 기여하는 역할이 미흡한 상태라고 할 수 있겠다.

5) 경실련도시개혁센터, 「서울시 공개공지 실태조사 결과」, 2011

그러나, 공개공지 접근성에 있어서 또 하나의 중요한 지표인 장애물의 존재 여부에서는 43곳(86%)이 시민들이 접근하기 쉽도록 장애물이 없어 대체로 관리실태가 양호한 상태임을 알 수 있었다. 이는 접근성 측면에서는 상당히 양호한 상태임을 나타내는 증거이다.

2) 식별성

공개공지임을 알 수 있는지 식별성 측면에서는 전체 조사대상인 50곳 중 4%에 해당하는 2곳만이 안내판을 설치해 두었으며, 대부분에 해당하는 48곳(96%)의 건축물에는 공개공지를 알리는 안내판이 설치되어 있지 않아 시민들이 자유롭게 이용하기에는 어렵게 하고 있었다.

식별성은 공개공지를 이용하는 시민에게 있어서는 위치를 알 수 있는 주요 요인으로 보도를 통행하는 보행자가 공개공지의 위치를 인식하고 확인 할 수 있는지에 관한 항목이다.

공개공지의 존재 및 활용에 있어서 일반시민들에게는 충분히 알려지지 않은 상태에 있으며 이러한 안내판의 설치는 도심지 내에서 도시민들을 위한 휴게공간으로써 적극적 활용과 함께 중요한 역할을 하게 된다. 건축법 및 건축조례에서는 공개공지를 알리는 안내판의 설치를 의무화하고 있지만, 안내판이 충분히 설치되어 있는 상태에 있으며 이로 인해 일반 시민들의 편만한 이용을 저해하고 하고 있었다.

천안시 건축조례 제29조 제3항 제3호에는 “공개공지등이 설치된 장소마다 출입 부분에 별표 3의 설치기준에 따라 안내판(안내도 포함)을 1개소 이상 설치하여야 한다”고 규정하고 있다.

[별표 3]

공개공지 등 안내판 설치기준

1. 표기 내용

- 가. 안내문 : 시민들이 알기 쉽도록 표기 (“이곳은 시민들이 이용하는 공개공지(쉼터)입니다”
- 나. 배치도 : 컬러 평면도에 공개공지 위치 및 영역 표시
- 다. 범 례 : 위치, 면적, 휴게시설(녹지, 의자, 파고라, 수경시설 등), 주의사항 등 표시
- 라. 기타 공개공지 이용에 필요한 사항

2. 설치 규격 및 재질

- 가. 설치 규격 : 세로 1m 이상 × 가로 50cm 이상
- 나. 재 질 : 건축물의 마감재료 등으로 미관에 지장이 없도록 설치

[그림1] 공개공지 안내판 설치기준⁶⁾

6) 경실련도시개혁센터, 「서울시 공개공지 실태조사 결과」, 2011

3) 편리성

편리성은 공개공지를 이용하고 활성화시키기 위해서는 가장 많은 영향을 미치는 것으로써 공개공지 내에서 휴식활동과 취미활동을 할 수 있도록 시설물의 확보와 녹지공간이 어느 정도 조성되어 있는지의 여부를 확인하는 항목이다. 공개공지의 취지는 일반시민들이 누구나 사용할 수 있도록 공공의 성격의 띄고 확보된 공간이므로 시민들의 이용편의를 위해서는 벤치, 파고라 등과 같은 편의시설이 설치되어 있어야 한다. 천안시 건축조례 제29조 제3항 제2호에는 “조경·벤치·파고라·시계탑·분수·야외무대·소규모 공중화장실 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치”하도록 규정하고 있다.

공개공지의 이용에 있어서 가장 많은 영향을 미치는 편리성측면에서 살펴본 결과 벤치 또는 파고라 등 해당 부지 내에 편의시설의 설치 현황은 5개 이상 설치된 곳은 16%, 5개 미만 설치된 곳은 62%에 이르고 있으며 시설이 전혀 설치되어 있지 않은 곳도 11곳(22%)에 달했다. 건축조례에서는 다중이 이용할 수 있도록 편리한 시설을 설치하도록 규정하고 있지만, 실상은 공개공지로서의 기본적 기능을 충실히 못하고 있었다.

4) 개방성

개방성 측면에서 분석결과 공개공지의 대부분이 항상 개방하고 있음을 알 수 있었다. 개방성은 규정에 따라서 조성된 공개공지가 시민들이 누구나 이용할 수 있도록 언제나 개방되어 있는지를 확인하는 항목이며 이러한 시설을 이용하는데 제한이 있는지 여부를 조사한 결과, 48곳(96%)은 항상 개방하고 있었으며 대체로 양호하게 관리되고 있었다.

〈표 3〉 천안시 공개공지 실태조사 결과

분야	항목	세부 항목	비율 (%)
접근성	공개공지 위치	후면	8
		측면	40
		전면	52
	장애물 존재 여부	고정성 방해물	7
		이동성 방해물	7
		없음	86
식별성	안내판 설치 여부	미설치	96
		설치	4
	보도 인접성	3미터 이상	4
		1~3미터	80
		1미터 이내	16

분야	항 목	세부 항목	비 율 (%)
편 리 성	편의시설 설치 여부	미설치	22
		5개 미만	62
		5개 이상	16
개 방 성	이용 제한 여부	개방하지 않음	0
		일부시간 미개방	4
		항상 개방	96
관 리 성	시설물 파손 여부	파손 있음	2
		파손 없음	98
	주차장 등 타 용도 사용 여부	사 용	26
		사용 안함	74
조 화 성	해당건물과의 조화성	조화를 이룸	86
		조화롭지 못함	14
	주변 환경과의 조화성	조화를 이룸	82
		조화롭지 못함	18

5) 관리성

관리성은 공개공지를 설치한 후 건축주가 어느정도 관리를 잘 하고 있는지에 대한 정도를 파악한 것으로 공개공지가 쾌적하게 이용될수 있도록 하기위한 주요 요인으로 작용하는 항목이며 관리는 전반적으로 양호하나, 13곳(26%)은 주차장 등 타 용도로 전용되어 사용되고 있으며 시설물의 파손 여부를 조사한 결과, 대부분인 48곳(98%)은 벤치 또는 파고라 등 시설물의 파손이 없이 잘 유지 관리되고 있었다.

건축법 시행령 제27조의2 제3항 제2호는 “공개공지등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니할 것”으로 규정함으로써 이러한 공개공지의 공간이 사적으로 전용되는 것을 지양하고 있다.

또한 천안시 건축조례 제29조 제3항 제5호에 “공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 별지 제2호 서식에 따른 관리대장을 제출하고, 시장 또는 구청장은 위법이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

조사 결과 대부분의 공개공지는 건전하게 본래의 목적에 맞게 관리되고 있었으나, 13곳(26%)은 주차장이나 임대업체의 영업을 위한 공간 등으로 사용되고 있었으며 관계 행정당국의 적극적인 지도가 필요할 것이다.

6) 조화성

조화성 면에서는 대체로 조화를 이루고 있었으며 해당 건물과의 조화를 이루고 있는가에 대해서는 43곳(86%)이 조화를 이루고 있으며 주변 환경과의 조화를 이루고 있는가에 대해서는 41곳(82%)이 충분하게 주변 환경과 조화를 이루고 있어 천안시의 경우 공개공지내의 조형물들이 대체로 조화롭게 이루어져 있다.

3. 개선 방안

공개공지는 공적 비용을 투입하지 않고 공공을 위한 공간을 확보할 수 있는 유휴공간으로써 1991년 법제화 이후 오늘날에 이르러서는 어느 정도 양적인 수준이 확보되었다고 평가되고 있다. 그러나 이러한 공개공지의 질적 측면에서는 상당수 공개공지들이 시민중심의 설계보다는 건축주 입장에서 설계조성되어 있어 그 기능을 현실적으로 충분히 다하지 못하고 있는 것이 현실이다. 이러한 공공을 위한 제도가 지속적이고도 활성화가 되려면 공개공지에 대한 인식과 함께 건축주의 자발적인 참여가 필요하며, 이를 달성하기 위해서는 공공은 건축주의 입장에서 공평하고 실천 가능한 요소를 찾아 재정적 지원과 함께 형평성 있는 제도를 마련할 필요가 있다. 또한 공개공지가 공공을 위한 제도의 취지대로 쾌적하고 안락한 도시환경을 창출하고 시민에게 휴식과 만남의 장소를 제공하는 안전하고 유용한 도시공간으로 기능을 하기 위해서는 실질적으로 이러한 공간을 이용하도록 유도하는 계획과 관리가 이루어져야 한다.

본 연구에서는 천안시 공개공지 실태조사를 조사하고 이를 토대로 향후 공개공지가 도시 시민의 쾌적한 환경을 제공하고 시민생활의 편의 증진을 위해 몇가지 공개공지에 관련한 개선 방안을 제안하고자 한다.

1) 공개공지를 알리는 안내판의 설치

공개공지는 건축법 등 규정에 의해 어느 정도 양적으로는 조성되어 있지만, 실질적으로 시민들이 자유롭게 이용할 수 있도록 기반이 마련되지 않아 이러한 공개공지가 시민들에게 있어서 안락한 휴식공간으로서 충분히 활용되지 못하고 있는 실정이다. 법과 조례에서 공개공지를 알리는 안내판 설치를 의무화하고 있지만, 이번 연구 결과 대상 건물의 대부분에 해당하는 96%가 안내판을 설치하고 있지 않은 실정이며 이는 공개공지의 이용을 더욱 어렵게 하고 있다. 따라서 해당 건축주는 규정에 따라 공개공지 안내판을 설치하여 시민과 보행자들의 이용 활성화에 기여하여야 할 것이며, 공공에서는 시민을 대상으로 하는 안내 및 홍보 등 실질적인 관리대책이 필요 하겠다.

2) 공개공지의 건물 전면 배치

공개공지가 제 기능을 발휘하기 위해서는 건물의 전면부에 조성하여 시민들이 편하고 쾌적하게 이용할 수 있도록 하여야 한다.

공개공지가 가로면이 넓은 건물의 전면부에 위치할 때, 휴식 공간 용도로 이용자들을 받아들여 충분히 이용할 수 있다. 그러므로 이러한 공개공지 시설이 시민들에게 공적인 공간으로써 그 기능을 다하기 위해서는 설계·시공에서부터 건축주의 노력이 필요하며 공개공지를 전면부에 배치하여 시민이 충분히 이러한 시설을 이용할 수 있도록 해야 할 것이다.

3) 충분한 편의시설의 설치

공개공지의 사용자들의 이용 실태를 살펴보면 주로 이용하는 시간대는 점심시간과 퇴근시간을 전후로 총 이용시간은 하루 평균 20분 이내로써 이용자들의 성격은 대부분 건물 이용자이며 주요활동은 흡연, 대화, 약속, 휴식 등으로 나타나고 있다. 공개공지의 기능성 측면에서 이용하는 시민을 고려하지 않고 있어 휴식을 취하기 위한 벤치가 턱없이 부족한 실정이며 이러한 시설의 이용과 활성화를 위해서는 공개공지 내에 충분한 편의시설을 구비하여야 한다.

연구결과에서도 벤치, 파고라 등 공개공지 내에 편의시설이 충분히 설치되어 있지 않은 곳도 22%에 달했으며 이용자를 위한 벤치, 파고라, 휴지통, 자판기시설등을 충분히 설치하여 도시민에게 충분한 편의성을 증진시킬 필요가 있다.

4) 행정 당국의 관리감독 강화

현행 천안시 건축조례 제29조 제3항 제5호에는 “시장 또는 구청장은 위법이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리하여야 한다”고 규정되어 있어 공개공지에 대한 시청의 관리감독 의무를 명시하고 있다. 이번 연구결과 공개공지의 안내판 미설치 및 벤치 등 편의시설 미설치 등에 대한 대책이 필요하며 이는 해당 건축주의 공개공지에 대한 이해와 노력도 필요하지만, 이러한 시설에 대한 규정과 의무사항을 해당 건축주가 충분히 이해하고 이행하고 있는지를 행정당국이 관리 감독할 때 필요가 있다. 또한 행정당국에서도 보다 적극적인 방법으로 공개공지의 유지관리에 대한 재정지원과 더불어 관리감독을 강화해야 한다.

5) 조례의 제정

미래 100만 도시를 계획하는 천안시가 시민의 휴게공간을 확보하고 쾌적한 도시환경을

조성하기 위해서는 공개공지를 보다 효율적이고 체계적으로 관리하여야 하며 이를 위해서는 “충청남도 천안시 공개 공지 등의 정비 및 관리 지원에 관한 조례”를 제정할 필요가 있다. 조례의 제정을 통하여 충분한 재정을 확보하고 건축주에게 시설물의 수리에 필요한 적절한 지원이 필요하다.

IV. 결 론

공개공지는 사유지에 해당하지만 일반시민의 보행과 휴식을 위한 목적으로 개방하는 공간으로써 건축주에게는 용적률과 높이의 제한을 완화해주는 인센티브를 적용하고 있다. 하지만 준공검사 이후에는 적절한 관리가 이루어지고 있지 않고 있어 이용하는 시민들의 불편이 따르고 있다.

이러한 문제점과 개선을 위해 이 연구에서는 천안시 공개공지의 조성실태를 분석하고 개선방안을 제시하고자 하였으며 공개공지의 대상 가운데 용도별로 분류하여 50개소의 실태를 분석하였다.

분석에 있어서는 식별성, 접근성, 편리성, 개방성, 관리성, 조화성 등 모두 6가지의 항목으로 구분하여 분석하였으며 가장 큰 문제점으로 분석된 것은 공개공지임을 시민들에게 충분히 알리는 안내판의 설치가 극히 미약한 실태이다.

다음으로는 접근성을 저해하는 공개공지의 위치가 후면 또는 측면에 위치하고 있어 시민들의 접근성에 장애가 있었다. 그 외 편의시설이 미 설치된 곳도 22%에 달했으며 공개공지의 공간을 타 용도로 사용하고 있는 사례도 26%에 달했다.

용도별로는 업무시설(오피스텔)의 관리실태가 가장 열악한 상태였으며 이는 구분소유자들로 구성되어 있어 관리의 책임이 불분명한 것도 원인이라 할 수 있겠다.

또한 장기적이고 체계적인 관리를 위해서는 재정이 확충되어야 하며 시의회에서 조례의 제정이 시급하겠다.

〈참고문헌〉

- 조우·이용주·이경재, “인천시 공개공지의 도심 녹지 기능 개선 방안”, 「한국환경생태학회지」, 제17권 3호, 한국환경생태학회, 2003.

- 김도경·김건영, “서울시 도시환경 정비사업 내 공개공지 활성화를 위한 제도개선에 관한 연구”, 「한국조경학회지」, 제39권 5호, 한국조경학회, 2011.
- 건축법 시행령 제27조의 2(공개공지 등의 확보)
- 천안시 건축 조례 제29조(공개공지 등의 확보)
- 경실련도시개혁센터, 「서울시 공개공지 실태조사 결과」, 2011
- 김행조, 「시민의 열린공간 공개공지 개선을 위한 토론회」, 천안아산경실련, 2018
- 경제정의실천시민연합, 「서울시 공개공지 실태조사 결과」, 경제정의실천시민연합, 2011.

〈투고(접수)일자 2018.11.15. 심사(수정)일자 2018.12.18. 게재확정일자 2018.12.25.〉

주거만족도가 장기거주의사와 추천의도에 미치는 영향 분석*

- 국민, 민간 임대주택을 중심으로 -

권소혁** · 민규식***

Analysis of the effects of Residential Satisfaction on Long-term Residence and Recommendation Intention.

- Focused on National and Private Rental Housing -

Kwon, So Hyeok · Min, Guy Sik

목 차

- | | |
|---|--|
| I. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법 | III. 연구모형 설계 및 가설설정
1. 구조방정식 모형
2. 신뢰성과 타당성 검증
3. 연구가설 설정 |
| II. 임대주택의 주거만족도 고찰
1. 임대주택의 개념 및 유형
2. 주거만족도의 개념 및 영향요인
3. 선행연구 고찰 | IV. 실증분석
1. 응답자 기초분석
2. 구조방정식을 통한 주거만족도 비교분석 |
| | V. 결론 |

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the effect of housing satisfaction on intention and recommendation intention of long - term residents. The study was conducted to provide a proposal to try a different approach to public rental housing when establishing policies for the provision and activation of private rental housing. According to the results of the structural equation model analysis, the higher the satisfaction of the residence, the higher long-term residence and recommendation intention. It is found that the housing characteristics, residential convenience and economic characteristics affect the satisfaction of housing in the national rental housing. On the other hand, in the case of private rental housing, the housing characteristics affect the satisfaction of housing. In the case of private rental houses, the satisfaction of residents has a great impact on long - term residents because there are many similar residential houses with similar rent levels, so there is always an alternative to move. Therefore, in case of supplying private rental housing, the quality of housing should be raised to the expectation level of the consumer so that the satisfaction of the residence should be raised.

Keywords : Rental House, Housing Satisfaction, Long-term Residence, Recommendation Intention

* 본 논문은 주거자의 박사학위 논문의 일부를 재구성하였습니다.

** 정회원, 전주대학교 대학원 부동산학과 박사과정, (mahatma77@naver.com, 주거자)

*** 정회원, 전주대학교 부동산학과 교수(gsmin@jj.ac.kr 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 민간임대주택의 주거만족도와 장기거주 의사, 추천 의도의 영향 관계를 살펴보고, 국민임대주택과 비교 분석함으로써 민간임대주택의 공급 및 활성화를 위한 정책 수립 시에 국민임대주택과는 다른 접근법을 시도해야 한다는 시사점을 제공하기 위하여 연구를 진행하였다. 구조방정식 모형을 통한 분석결과 국민임대주택은 주택 특성, 주거 편의성, 경제적 특성, 민간임대주택은 주택 특성이 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거만족도가 높아지면 장기거주 의사와 추천 의도가 높아지며, 장기거주 의사가 높아짐에 따라 추천 의도도 높은 점은 공통점이었다. 민간임대주택에서는 주거만족도가 장기거주 의사에 미치는 영향이 큰 것으로 나타났는데 이는 유사한 입지의 유사한 임대료 수준의 주택이 많으므로 언제든지 이주할 수 있는 대안이 있어서인데 주거만족도가 낮으면 장기거주를 희망하지 않고 쉽게 이주하는 점과 관계가 있다. 따라서 민간임대주택을 공급할 경우 주택의 품질을 수요자의 기대수준까지 높여서 주거만족도를 높여야 한다.

주제어 : 임대주택, 주거만족도, 장기거주 의사, 추천 의도

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

국내 임대주택시장은 공공임대주택이 대부분을 차지하고, 민간임대주택은 임대주택용으로 건설한 주택이 아닌 분양주택을 소유한 개인 또는 법인이 임대하는 형태로 공급되어왔다. 개인의 재산권이므로 시장의 조절기능에 따라 매매 시세와 임대 시세가 결정되는 것이 당연하지만 지나친 급등이나 급락상황이 발생할 경우, 주택시장의 안정성이 깨어지는 위험성이 있으므로 안전장치가 필요하다.

민간임대주택 공급의 초기 단계에 있는 시점에서 수요자가 만족할 수 있는 주택을 공급하여야 입주자가 주거만족도를 느끼고, 장기간 안정적으로 거주하며, 나아가 주변의 지인이나 타인에게도 추천할 수 있다. 서민의 주거 생활 안정성 보장이라는 제도의 목적을 달성하기 위해서는 기존에 공급해 온 공공임대주택과는 그 대상과 목적이 다르므로 새로운 접근법이 필요하다.

본 연구에서는 먼저, 공공임대주택의 대표적인 유형인 국민임대주택과 민간임대주택 입주자의 가구특성을 비교함으로써 수요자 측면의 차이를 확인한다. 다음으로, 국민임대주택과 민간임대주택의 주거만족도와 장기거주 의사, 추천 의도의 영향 관계를 비교 분석하여 차이점을 확인함으로써 민간임대주택의 공급 및 활성화 방안이 국민임대주택 정책과는 달라야 하는 근거를 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 공공임대주택 중 대표적인 주택 유형이고, 현재 재고 물량이 가장 많은 국민임대주택¹⁾으로 그 대상으로 한정하였다. 공공임대주택의 다른 유형들은 분양우선권이 있거나 생계급여 또는 의료급여 수급자, 국가유공자 등 사회 보호 계층을 대상으로 하거나 월 임대료가 아닌 전세금을 지급하는 방식인 점에서 공공임대주택의 대표성을 가진다고 보기 어려워서 제외하였다. 민간임대주택의 유형은 임대주택용으로 건설한 임대주택을 대상으로 하였다. 매입임대주택은 분양주택 중 미분양 물량 등을 매입하여 임대하는 주택이므로 제외하였고, 분양주택을 보유하면서 임대사업자를 등록한 개인 또는 법인이 임대하는 임대주택 역시 제외하였다.

공간적 범위로는 임대주택의 재고 물량²⁾이 가장 많아서 대표성이 있는 지역인 경기도³⁾ 수원시와 화성시로 설정하였고, 주거환경이 안정화된 수원시 호매실지구와 화성시 동탄1신도시, 병점지구에 소재하는 국민임대주택과 민간임대주택 입주자를 대상으로 하였고, 시간적 범위로는 2018년 7월~8월까지 국민임대주택, 민간임대주택에 각 240부 총 480부 설문지를 배포하였고, 성의 없는 응답을 제외하여 국민임대주택 205부, 민간임대주택 226부를 대상으로 분석을 진행하였다.

내용적 범위로는 국민임대주택과 민간임대주택에 대하여 주거만족도에 영향을 미치는 영향 관계를 파악하여 민간임대주택의 차이점을 확인할 수 있도록 하였다. 주거만족도, 장기거주 의사, 추천 의도의 영향 관계를 연구하고자 먼저, 주거만족도와 관련된 국내·외의 선행연구, 각종 문헌, 간행물과 연구 자료를 검토하여 입주자들에 대한 주거 만족 요인을 설정하고

-
- 1) 국토교통부 통계누리 2016년 기준 공공임대주택 재고 물량 1,357,701호 중 국민임대주택이 509,248호로 37.5%로 가장 높은 비율로 나타남.
 - 2) 국토교통부 통계누리 2016년 기준 임대주택 재고 물량 총 2,273,362호 중 경기도 546,297호 24.0%, 서울특별시 478,836호 21.1%, 부산광역시 172,114호 7.6%, 전라남도 119,025호 5.2%, 인천광역시 104,791호 4.6%, 충청남도 102,658호 4.5% 순
 - 3) 국토교통부 통계누리 2016년 기준 임대주택 경기도 재고 물량 수원시 55,705호, 화성시 50,393호, 성남시 39,285호, 용인시 36,577호, 고양시 33,005호, 평택시 31,430호 순

국민임대주택과 민간임대주택의 입주자들을 대상으로 설문조사를 하여 실증분석을 진행하였다. 분석방법은 빈도분석, 요인분석, 구조방정식 모형을 통한 주거만족도와 장기거주 의사, 추천 의도의 영향 관계를 평가하고자 하였다. 이를 위해 IBM SPSS 22.0과 AMOS 22.0 프로그램을 사용하였다.

II. 임대주택의 주거만족도 고찰

1. 임대주택의 개념 및 유형

공공임대주택은 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 및 상기 기관이 출자하여 설립한 법인 또는 부동산투자회사가 주택기금의 지원을 받아서 건설 또는 매입방법을 통하여 주거보호 계층의 주거 생활 안정을 위하여 시세보다 저렴하게 공급하는 임대주택으로 정의할 수 있다.

민간임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법에서 임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다. 토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택도 포함한다. 정리하면 임대사업자가 임대 목적으로 건설 또는 매입하여 임대하는 주택 등을 말한다.

공공임대주택의 유형은 분양전환이 가능한 5년·10년 공공임대주택과 분양전환이 불가능한 국민임대주택, 영구임대주택, 행복주택이 있다. 영구임대주택은 대상자가 소득 1분위인 이 유로 주변 시세의 30% 수준으로 40㎡ 이하 규모의 주택을 공급하고, 다른 공공임대주택은 대상자가 소득 2~5분위로서 임대료는 주변 시세의 60%~90% 수준이며, 유형별로 45㎡~85㎡ 이하 규모로 공급한다. 민간임대주택은 민간건설 임대주택, 매입 임대주택, 준공공 임대주택, 기업형 임대주택이 있다. 민간부문에서는 분양주택 위주로 공급이 되어 왔기 때문에 민간임대주택은 공급량이 적고, 다양한 유형이 개발되지 못하고 있다.

2. 주거만족도의 개념 및 영향요인

1) 주거만족도의 개념

주거만족도는 주거 생활에 있어서 느끼는 개인의 주관적인 만족을 말한다.

가장 먼저 주거 만족의 중요성을 언급한 Fried & Gleicher(1961)⁴⁾는 배관이나 주택의 구조적인 특성보다는 거주자가 느끼는 주거만족도가 주거에 대한 질적 평가로서 더욱 적합한 기준이 된다고 주장하였다. Marans Rogers(1975)⁵⁾는 거주자 개인의 주관적 요소를 고려하여 주거만족도 모형을 제시하였다. 정병호(2015)⁶⁾는 주거만족도란 주거환경에 대한 특성으로 주거 욕구가 충족되는 정도에 대한 사회적, 물리적 환경을 평가하는 주관적인 평가이며, 개인의 욕구에 따라 삶의 질, 생활의 만족이 달라지고, 주거환경에 따라 주거 만족의 평가가 달라진다. 김부성(2014)⁷⁾은 주거만족도란 사회적, 물리적 환경에 대한 사람들의 정서적 반응의 표현이며, 주거 조건들에 대한 주관적인 만족 또는 불만족 상태를 말한다. 한경원(2006)⁸⁾은 주거만족도는 거주자의 선호와 만족에 따라 개인이 느끼는 주거환경에 대한 만족의 정도이며, 거주 주택에 대한 기대감과 욕구에 대한 개인적인 만족의 정도를 말한다.

본 연구에서는 주거만족도를 거주자의 주거 생활에 직접·간접적으로 영향을 주는 요인, 즉 주택 시설, 주변 환경, 주거 편의성 등을 종합적으로 고려하여 개인이 주관적으로 판단하며, 기대하는 욕구에 대한 충족감을 느끼는 정도라고 정의한다.

2) 주거만족도의 영향요인

주거만족도의 영향요인에 대해서는 연구자별로 분류 기준과 세부 요인에 차이가 있다.

김부성(2014)⁹⁾은 환경적 요인, 교육적 요인, 경제적 요인, 사회·도시 인프라 요인, 문화적 요인으로 분류하였다. 환경적 요인에는 공원·조경, 부대시설, 청소, 대기·수질오염 등, 교육적 요인에는 초·중·고등학교, 사립교육, 교육 수준 등, 사회·도시 인프라 요인에는 교통, 의료, 커뮤니티, 상업시설 등, 경제적 요인에는 미래가치, 주택가격, 관리비, 생활비 등, 문화적 요인에는 문화예술, 복지시설 등으로 구성하였다.

안치환(2014)¹⁰⁾은 내부구조, 내부품질, 단지구조, 입지여건, 경제성으로 주거 만족 요소

4) M. Fried & P. Gleicher, "Some sources of residential satisfaction in an urban slum". "Journal of the American Institute of Planner" Vol. 27 No. 4, 1961 pp. 305-315.

5) R. W Marans and W. Rogers(1975), "Toward an understanding of community satisfaction, in A Hawley and V. Rock(ed)", Metropolitan American in contemporary Perspective, New York : Halsted.

6) 정병호, "주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향 연구", 목원대학교 박사학위논문. 2015, p.20.

7) 김부성, "주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구", 목원대학교 박사학위논문, 2014, p.12.

8) 한경원, "공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향에 관한 연구", 서울대학교 박사학위논문, 2006, p.23.

9) 김부성, 2014, 전개 논문

10) 안치환, "임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구-수도권 신도시를 중심으로-", 가천대학교 박사학위논문, 2014

를 분류하였다. 내부구조에는 전용면적, 방 개수, 방 크기, 구조, 각 실의 배치, 채광·통풍 등, 내부품질에는 주방가구, 욕실, 마감재, 붙박이 가구, 바닥재, 벽지, 조명기구 등, 단지구조에는 주차장, 조경·녹지공간, 공동시설, 소음, 사생활 보호, 안전성, 놀이터·경로당 등, 입지여건에는 자연환경, 대중교통, 편의시설, 교육환경, 직장 거리, 문화시설, 복지시설, 혐오시설, 관공서 등, 경제성에는 주거비, 보증금, 월 임대료, 관리비로 구성하였다.

오수철(2015)¹¹⁾은 시설 및 구조 요인, 편리성 요인, 안전성 요인, 사회성 요인, 쾌적성 요인, 경제성 요인으로 분류하였다. 시설 및 구조 요인에는 방 개수, 방 크기 공간배치, 환풍·채광, 소음, 조망, 주방가구, 전기설비 등, 안전성 요인에는 재해, 방범, 프라이버시 등, 편리성 요인에는 대중교통, 편의시설, 문화시설, 공원, 교육환경 등, 사회성 요인에는 공동체 의식, 커뮤니티 공간, 공공시설, 복지시설 등, 경제성 요인에는 자산적 가치, 주거비, 에너지 절약시설 등, 쾌적성 요인에는 자연자원, 경관, 근린환경, 쓰레기 처리시설 등으로 구성하였다.

본 연구에서는 주택 특성, 사회 문화적 특성, 주거 편의성, 경제적 특성으로 분류하였고, 세부변수는 주택 특성은 주택의 내부구조 및 각 실의 크기, 수납공간 및 주방설비, 주차시설 등 공용설비, 주민공동시설, 단지 조경으로, 사회 문화적 특성은 학교(학군, 통학거리), 사교육시설, 복지시설, 문화시설, 근린공원으로, 주거 편의성은 대중교통 이용 편리성, 도심 접근성, 의료시설, 인근 상권, 단지 내 상가 활성화로, 경제적 특성은 임대 보증금 수준, 주거비(월 임대료, 관리비)수준, 연간 임대료 인상률, 인근 아파트 임대료 시세 대비 수준, 분양우선권 부여 시 분양 의사로 설정하였다.

3. 선행연구 고찰

공공임대주택의 주거만족도에 관한 연구는 활발하게 진행되고 있으나, 민간임대주택의 주거만족도와 장기거주 의사, 추천 의도 또는 매입의향 등의 영향 관계에 관한 연구는 상대적으로 부족한 상황이다. 주거만족도에 관한 연구는 다음과 같다.

남영우(2007)¹²⁾는 경기도 부천시, 의정부시, 수원시 국민임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도와 이주의향에 관하여 연구하였는데, 국민임대주택 거주자는 주거만족도가 높을수록 이주의향이 감소하는 것으로 나타났고, 소득이 높을수록, 직장과의 출근 시간이 길수록 이주의향이 높아지고, 인근 지역과의 임대료 차이가 크고, 나이가 많을수록 이주의향이 낮아지는 것으로 나타났다.

11) 오수철, “주택유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구-대전광역시를 중심으로-”, 목원대학교 박사학위논문, 2015

12) 남영우, “국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구”, 건국대학교 박사학위논문, 2007

이성근·정시희(2008)¹³⁾은 대구광역시 국민임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도 영향 요인을 연구하였는데, 주거만족도는 입지적 요인의 영향이 가장 컸고, 주거비 요인, 단지 환경적 요인, 공동체 요인은 전용면적 66㎡ 이상에서, 주택 내부 요인은 전용면적 59㎡ 이하에서 영향이 있는 것으로 분석되었다.

조창신(2016)¹⁴⁾은 경기도 김포시, 화성시, 평택시 민간임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도가 매입의향 및 추천 의도에 미치는 영향을 분석하였다. 주거만족도에 대하여 지역별로는 화성시, 주택 규모로는 소형평형 거주자의 주거만족도가 높게 나타났고, 매입의향에 대하여 지역별로는 평택시, 소득수준으로는 고소득 가구, 가구특성으로는 가구원 수가 많을수록 매입의향이 높게 나타났으며, 고소득 가구의 추천 의도가 높게 나타났다. 주거만족도에 미치는 영향은 공동체 요인, 교육환경 요인, 주택 시설 요인, 주택관리 요인, 경제적 요인 순으로 큰 것으로 나타났다.

최규연(2014)¹⁵⁾은 충청북도 청원군 민간임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도를 통한 매입의향을 연구하였는데, 주거만족도는 자연채광, 난방설비, 쓰레기 수거 상태, 단지 환경관리상태, 직장과의 거리, 이웃의 생활 수준 요인에서 높게 나타났고, 놀이시설, 건물시설의 마감 완성도, 문화시설과 복지시설 접근성의 만족도가 낮게 나타났다. 매입의향은 세대원 수가 3인 이상, 거주기간이 4년 이상인 가구에서 높게 나타났고, 주거형태에서는 전세인 가구의 매입의향이 높게 나타났다. 내부적 요인과 주택입지 요인의 주거만족도가 높을수록 매입의향이 높은 것으로 나타났다.

강충원(2015)¹⁶⁾은 경기도 화성시, 충청북도 청원군 민간임대주택 입주자를 대상으로 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향을 연구하였다. 임대주택 매입 의사결정에는 화성시는 월 평균 소득, 청원군은 학교시설과의 인접성이 가장 중요한 요인으로 나타났고, 주거만족도 요인 중 학교시설, 편의시설과의 접근성, 외부인 통제 상태, 이웃과의 교류공간에 대한 만족도가 높을수록 매입의향이 높은 것으로 나타났다.

최유진·권대중(2017)¹⁷⁾은 경기도 화성시 민간임대주택 거주자를 대상으로 주거환경 만족

13) 이성근·정시희, “국민임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구-대구지역 국민임대주택을 중심으로-”, 『한국지역혁신논집』, 제3권 제2호, 영남대학교 한국균형발전연구소, 2008, pp. 13-36.

14) 조창신, “민간임대주택의 주거만족도가 매입의향 및 추천 의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 전주대학교 박사학위논문, 2016

15) 최규연, “민간임대주택 거주자의 매입의향에 관한 연구-주거만족도를 중심으로-”, 명지대학교 석사학위논문, 2014

16) 강충원, “민간임대주택 거주자의 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향 연구-수도권 화성시와 지방 충북 청원군 중심으로-”, 경희대학교 석사학위논문, 2015

17) 최유진·권대중, “민간임대주택 거주자의 주거환경 만족도가 매입의향에 미치는 영향”, 『대한부동산학회지』, 제35권 제1호, 대한부동산학회, 2017, pp. 321-334.

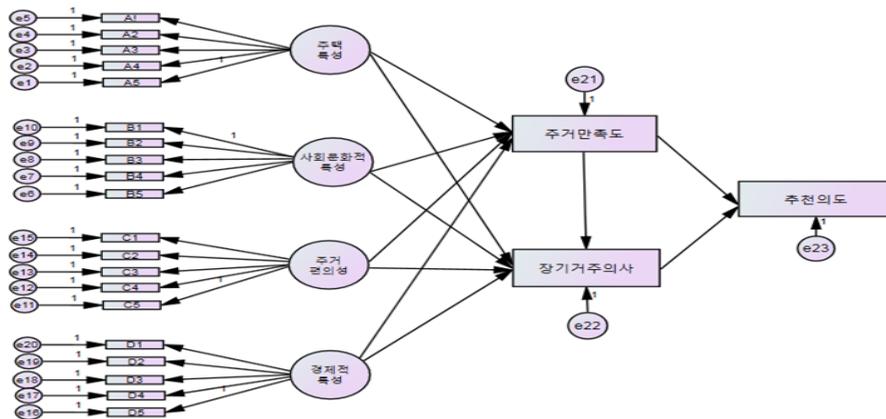
도가 매입의향에 미치는 영향을 연구하였는데, 주거환경 중 단지 외관, 관리상태, 이웃 관계에 대한 만족도가 높을수록 매입의향이 높아진다고 분석되었다.

본 연구는 다음에서 기존 선행연구와 차별성이 있다. 첫째, 국민임대주택과 민간임대주택의 주거만족도를 비교하는 연구가 부족한 상황에서, 국민임대주택과 민간임대주택 입주자의 주거만족도, 장기거주 의사, 추천 의도의 영향 관계를 비교 분석하였다. 둘째, 주거만족도에 관한 연구에서 경제적 특성요인은 임대보증금, 월 임대료, 관리비로 설정하는 연구가 대부분인데 임대료 인상률, 인근 아파트 임대료 시세대비 수준, 분양의사를 추가하여 경제적 특성요인을 세분화하여 분석하였다.

Ⅲ. 연구모형 설계 및 가설설정

1. 구조방정식 모형

구조방정식 모형은 잠재변수 상호 간의 인과관계를 나타내는 잠재변수모형(Latent variable Model)과 잠재변수가 관측변수로 측정되는 측정모형(Measurement Model)이 결합한 형태의 통계적 분석기법이다. 구조방정식 모형은 측정오차를 고려하기 때문에 회귀분석보다 더 신뢰할 수 있으며, 종속변수에 대하여 여러 개의 독립변수를 동시에 분석할 수 있으므로 한 번의 분석으로 인과관계를 확인할 수 있고 직접 효과와 간접효과를 모두 확인할 수 있다. 본 연구에서는 선행연구를 참고하고, 새로운 변수를 추가하여 아래의 <표 1>과 같이 구성하였고, 구조방정식 모형은 [그림 1]과 같다.



[그림 1] 구조방정식 모형

〈표 1〉 구조방정식 변수와 변수 인덱스

요인명	변수명	변수 인덱스
주택 특성	주택의 내부구조 및 각 실의 크기	A1
	수납공간 및 주방설비	A2
	주차시설, 보안시설(CCTV) 등 공용설비	A3
	주민공동시설(운동시설, 놀이터, 경로당 등)	A4
	단지 조경 및 녹지공간	A5
사회문화적 특성	학교(학군 및 통학거리)	B1
	사교육 시설(학원)	B2
	복지시설(복지관, 양로원)	B3
	문화시설(문화센터, 극장)	B4
	근린공원	B5
주거 편의성	대중교통 이용 편리성	C1
	도심 접근성	C2
	의료시설(병원, 보건소) 이용 편리성	C3
	인근 상권(백화점, 마트) 이용 편리성	C4
	단지 내 상가 활성화	C5
경제적 특성	임대보증금 수준	D1
	주거비(월임대료, 관리비) 수준	D2
	연간 임대료 인상률	D3
	인근 아파트 임대료 시세대비 수준	D4
	분양우선권 부여시 분양의사	D5
종속변수	장기거주의향	
	추천의향	
	주거만족도	

2. 신뢰성과 타당성 검증

신뢰성 검증은 설문 문항에 대한 일관성 부분으로 설문의 신뢰도를 측정하고, 내적 일치 검사인 Cronbach's α 계수를 산출하여 신뢰도를 평가하였고, 설문의 타당도 검증을 위하여 요인분석을 진행하여 변수를 축약하고, 타당성을 확보하는 과정을 거쳤다. Cronbach's α 계수는 모두 0.7 이상으로 높게 나타나서 내적 일관성을 유지하는 것으로 확인되었다. 요인분석에서는 KMO 값은 모두 0.7 이상으로 나타났고, MSA(Measures of Sampling Adequacy)가 0.5 미만인 변수는 제거하였다. 국민임대주택의 경제적 특성에서 분양우선권, 민간임대주택의 사회 문화적 특성에서 근린공원, 경제적 특성에서 분양우선권은 제외하였다.

3. 연구가설 설정

- 연구가설 1(H1) : 주택 특성은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 2(H2) : 사회 문화적 특성은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 3(H3) : 주거 편의성은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 4(H4) : 경제적 특성은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 5(H5) : 주택 특성은 장기거주 의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 6(H6) : 사회 문화적 특성은 장기거주 의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 7(H7) : 주거 편의성은 장기거주 의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 8(H8) : 경제적 특성은 장기거주 의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 9(H9) : 주거만족도는 장기거주 의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 10(H10) : 주거만족도는 추천 의도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 11(H11) : 장기거주 의사는 추천 의도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

IV. 실증분석

1. 응답자 기초분석

1) 국민임대주택

국민임대주택에서 성별은 남자 60명(29.0%), 여자 145명(71.0%)이고, 나이는 60대 이상 98명(48.1%)으로 60대 이상의 응답자가 가장 많았다. 월평균 소득은 300만원 미만인 77.1%로 많은 분포를 보였다. 주된 소득원천에서는 근로소득 122명(59.5%), 사업소득 31명(15.3%), 기타 52명(25.2%)으로 근로소득 가구가 가장 많았고, 기타는 노인 1인 가구로서 연금소득이나 자녀로부터 생활비를 보조받는 무소득이 많았는데 25.2%로 매우 높은 비율을 보였다. 경제활동 가구원 수는 경제활동 가구원이 없는 가구 50명(24.4%), 1명인 가구 78명(38.2%), 2명인 가구 72명(35.1%), 3명 이상인 가구 5명(2.3%)으로 경제활동은 외벌이와 맞벌이 비율이 비슷한 수준이었고, 경제활동 가구원이 없는 무소득 가구가 24.4%로 나타나서 경제력이 없는 노인 1인 가구의 심각성을 간접적으로 확인할 수 있었다. 미성년자녀 수는 미성년자녀가 없는 가구가 141명(68.7%)으로 절반 이상을 차지하였고, 미성년자녀 1명인 가구 27명(13.0%), 2명인 가구 20명(9.9%), 3명 이상인 가구 17명(8.1%) 순으로 많았다. 연령대에

서 60대 이상 노인 가구의 비율이 높은 만큼 미성년자녀가 없는 가구 비율이 높게 나타났다.

2) 민간임대주택

민간임대주택에서 성별은 남자 66명(29.2%), 여자 160명(70.8%)이고, 나이는 30대~50대 응답자가 75% 이상으로 대부분이었다. 월평균 소득은 400만원 이상이 53.1%로 많이 분포하였다. 주된 소득원천에서는 근로소득 145명(64.2%), 사업소득 76명(33.6%), 기타 5명(2.2%)으로 근로소득 가구가 가장 많았고, 기타는 연금소득이나 자녀로부터 생활비를 보조받는 무소득이었는데 2.2% 비율로 볼 때 경제력이 없는 노인 가구는 많지 않음을 확인할 수 있었다. 경제활동 가구원 수는 경제활동 가구원이 없는 가구 5명(2.2%), 1명인 가구 76명(33.6%), 2명인 가구 120명(53.1%), 3명 이상인 가구 25명(11.1%)으로 경제활동은 맞벌이 비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 미성년 자녀 수는 미성년자녀가 없는 가구가 119명(52.7%)으로 절반 이상을 차지하였고, 미성년자녀 2명인 가구 50명(22.1%), 1명인 가구 47명(20.8%), 3명 이상인 가구 10명(4.4%) 순으로 많았다.

3) 일반적 특성 비교

국민임대주택과 민간임대주택에서 유사점은 성별 비율과 미성년자녀 수이고, 차이점은 국민임대주택에서는 60대 이상의 비율, 저소득 가구의 비율, 소득원천에서 기타의 비율, 1인 가구의 비율, 경제활동 가구원이 없는 가구의 비율이 높았고, 민간임대주택에서는 고소득 가구의 비율이 높은 점에서 차이를 보였다.

2. 구조방정식을 통한 주거만족도 비교분석

1) 확인적 요인분석

확인적 요인분석은 자료의 타당성을 증명하기 위하여 실시하며, 단일차원성¹⁸⁾을 저해하는 항목을 제거하는 데 그 목적이 있다.¹⁹⁾

SMC 분석결과 0.5 이하인 요인은 제외하였는데, 국민임대주택에서는 주차/보안시설, 학교(학군, 통학거리)와 사교육시설, 문화시설, 근린공원, 대중교통 이용 편리성, 분양의사를 제외하였다. 민간임대주택에서는 내부구조/각 실의 크기, 수납공간/주방설비, 복지시설, 문화시

18) 단일차원성은 각 개념의 측정변수들이 단일요인 모델에 의해 수용 가능한 적합도를 보이는가를 말한다.

19) 송지준, 「논문작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석방법」, 21세기사, 2015, p.318.

설, 근린공원, 단지 내 상가 활성화, 분양의사를 제외하였다. 이 과정을 통해 구조방정식 모형에 대한 신뢰성과 타당성을 확보하였다. 세부내용은 <표 2>와 같다.

<표 2> 주거만족도 요인 측정변수의 SMC

구분		SMC					
주택 특성	변수	내부구조	수납공간	주차시설	주민공동시설	단지 조경	
	SMC	국민	0.548	0.546	-	0.582	0.545
		민간	-	-	0.549	0.558	0.516
사회 문화적 특성	변수	학교(학군 등)	사교육시설	복지시설	문화시설	근린공원	
	SMC	국민	-	-	0.736	-	-
		민간	0.632	0.843	-	-	-
주거 편의성	변수	대중교통	도심 접근성	의료시설	인근 상권	단지내상가	
	SMC	국민	-	0.598	0.814	0.803	0.681
		민간	0.567	0.640	0.648	0.551	-
경제적 특성	변수	임대보증금	주거비	임대료인상률	인근 임대료 대비	분양의사	
	SMC	국민	0.821	0.806	0.663	0.578	-
		민간	0.674	0.709	0.526	0.656	-

2) 연구모델 적합도 분석

구조방정식의 모형 적합도 결과 국민임대주택과 민간임대주택 모두 CMIN/p를 제외한 모든 적합지수가 기준치보다 높게 나타나고 있으므로, 종합적으로 판단하였을 때 모형은 적합한 것으로 판단되었다. 세부내용은 <표 3>과 같다.

<표 3> 제안가설 평가

통계량	적합도 기준값	국민임대		민간임대	
		분석결과	적합 여부	분석결과	적합 여부
CMIN/p	0.05 이상	201.611/0.000	부적합	120.419/0.021	부적합
CMIN/DF	3 이하	2.036	적합	1.323	적합
RMR	0.08 이하	0.071	적합	0.074	적합
GFI	0.8 이상	0.900	적합	0.939	적합
AGFI	0.8 이상	0.845	적합	0.908	적합
CFI	0.9 이상	0.953	적합	0.982	적합
NFI	0.8 이상	0.912	적합	0.933	적합
IFI	0.9 이상	0.953	적합	0.983	적합
RMSEA	0.1 이하	0.071	적합	0.038	적합

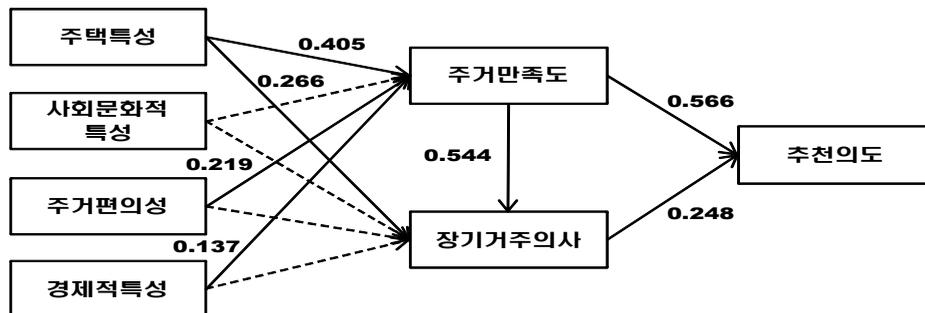
3) 유의성 검정

(1) 국민임대주택

국민임대주택의 경로계수 유의성 검정결과 국민임대주택 주거만족도에 영향을 주는 요인으로는 주택 특성이 0.405 정(+)^{***}의 영향을, 주거 편의성이 0.219 정(+)^{**}의 영향을, 경제적 특성이 0.137 정(+)^{*}의 영향을 주는 것으로 나타났다. 장기거주 의사에 영향을 주는 요인으로는 주택 특성만 0.266 정(+)^{*}의 영향을 주는 것으로 나타났다. 주거만족도는 장기거주 의사에 0.544 정(+)^{*}의 영향을, 주거만족도는 추천 의도에 0.566 정(+)^{***}의 영향을, 장기거주 의사는 추천 의도에 0.248 정(+)^{***}의 영향을 주는 것으로 나타났다. 세부내용은 <표 4>, [그림 2]와 같다.

<표 4> 경로계수 유의성 분석(국민임대)

구분	측정값	표준오차	P	가설채택 여부
주거만족도 ← 주택 특성	0.405	0.087	0.000 ^{***}	채택
주거만족도 ← 사회문화적 특성	0.01	0.099	0.922	기각
주거만족도 ← 주거 편의성	0.219	0.083	0.008 ^{**}	채택
주거만족도 ← 경제적 특성	0.137	0.065	0.034 [*]	채택
장기거주 의사 ← 주택 특성	0.266	0.127	0.036 [*]	채택
장기거주 의사 ← 사회문화적 특성	-0.054	0.141	0.701	기각
장기거주 의사 ← 주거 편의성	-0.204	0.121	0.091	기각
장기거주 의사 ← 경제적 특성	0.031	0.093	0.738	기각
장기거주 의사 ← 주거만족도	0.544	0.105	0.000 ^{***}	채택
추천 의도 ← 주거만족도	0.566	0.078	0.000 ^{***}	채택
추천 의도 ← 장기거주 의사	0.248	0.062	0.000 ^{***}	채택



[그림 2] 구조방정식 분석 결과(국민임대)

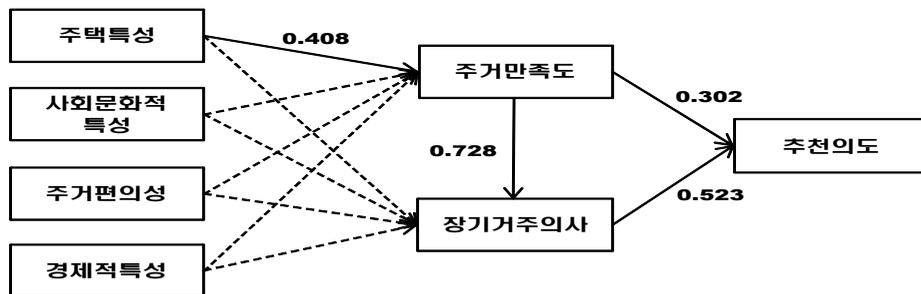
(2) 민간임대주택

민간임대주택의 경로계수 유의성 검정결과 민간임대주택 주거만족도에 영향을 주는 요인으로는 주택 특성만 0.408 정(+)³⁾의 영향을 주는 것으로 나타났다. 장기거주 의사에 영향을 주는 요인은 없는 것으로 나타났다. 주거만족도는 장기거주 의사에 0.728 정(+)³⁾의 영향을, 주거만족도는 추천 의도에 0.302 정(+)³⁾의 영향을, 장기거주 의사는 추천 의도에 0.523 정(+)³⁾의 영향을 주는 것으로 나타났다. 세부내용은 <표 5>, [그림 3]과 같다.

민간임대주택의 경우 주택 특성에서 분양주택과 유사한 품질이라고는 하지만 분양주택은 단지 설계나 상품의 콘셉트에 따라 세대 마감재나 단지 시설에 특화 설계를 하는 경우가 많으므로 민간임대주택의 경쟁력이 떨어질 수밖에 없고, 입주자의 기대수준에 못 미치는 것이다. 주거만족도가 높을수록 장기거주 의사가 높아지고, 지인 또는 타인에게 추천할 의도가 높아지며, 주거만족도가 추천 의도 보다는 장기거주 의사에 더 영향이 큰 것을 확인할 수 있었다.

<표 5> 경로계수 유의성 분석(민간임대)

구분		측정값	표준오차	P	가설채택 여부
주거만족도	← 주택 특성	0.408	0.072	0.000***	채택
주거만족도	← 사회문화적 특성	0.025	0.049	0.607	기각
주거만족도	← 주거 편의성	0.069	0.06	0.251	기각
주거만족도	← 경제적 특성	0.048	0.068	0.482	기각
장기거주 의사	← 주택 특성	0.034	0.085	0.691	기각
장기거주 의사	← 사회문화적 특성	0.043	0.055	0.438	기각
장기거주 의사	← 주거 편의성	-0.134	0.068	0.051	기각
장기거주 의사	← 경제적 특성	0.059	0.076	0.440	기각
장기거주 의사	← 주거만족도	0.728	0.079	0.000***	채택
추천 의도	← 주거만족도	0.302	0.058	0.000***	채택
추천 의도	← 장기거주 의사	0.523	0.073	0.000***	채택



[그림 3] 구조방정식 분석 결과(민간임대)

4) 소결

국민임대주택의 경우 품질이 낮거나 노후화된 주택 시설이나 단지 시설에 대한 주거만족도가 장기거주 의사나 추천 의도에 영향을 미치므로 저소득층 또는 주거 취약계층 등의 주거 안정이라는 공공의 목적을 위하여 국민임대주택을 공급하지만, 양적인 공급에 그치지 않고, 양질이 공급을 위하여 쾌적한 주거환경을 조성해주는 것이 필요하다. 또한, 경제적으로 여유롭지 못한 국민임대주택 입주자들은 주거비 등의 경제적 요인이 주거만족도에 영향을 미치지만, 주거만족도가 장기거주 의사에 미치는 영향은 민간임대주택보다 적은 만큼 주거만족도가 낮더라도 감내하고 장기간 거주하려는 성향이 강하다. 단순히 국민임대주택 입주자들이 장기거주 의사가 있다는 것만으로 주거만족도가 높다고 과신하지 말아야 할 것이다.

민간임대주택의 경우 주택 시설이나 단지 시설에 대한 주거만족도가 장기거주 의사나 추천 의도에 영향을 미치는데 이는 생활하는 주택 내부, 단지 시설 등이 만족스럽지 못하면 국민임대주택과 달리 주거이동을 쉽게 계획할 수 있기 때문이다. 민간임대주택의 공급은 국민임대주택과 달리 수요와 공급의 균형, 서민의 주거안정 등이 그 목적이므로 주택 자체의 상품에 대한 만족도가 중요하며, 경제적 특성에서 국민임대주택과 같이 인근 임대료 시세보다 꼭 저렴해야 하는 것은 아니라는 점을 알 수 있다.

V. 결 론

본 연구는 민간임대주택의 주거만족도와 장기거주 의사, 추천 의도의 영향 관계를 살펴보고, 국민임대주택과 비교 분석함으로써 민간임대주택의 공급 및 활성화를 위한 정책 수립 시에 공공 임대주택과는 다른 접근법을 시도해야 한다는 시사점을 제공하기 위하여 연구를 진행하였다. 설문 분석방식으로 진행한 본 연구는 1차 자료의 신뢰성과 타당성 검증을 진행한 결과 모두 0.7 이상으로 높게 나타났으며, 요인분석을 통하여 변수를 축약하고, 타당성을 확보하여, 주택 특성, 사회문화적 특성, 주거 편의성, 경제적 특성으로 요인을 분류하였다.

구조방정식 모형 적합도는 국민임대주택과 민간임대주택 모두 CMIN/p를 제외한 모든 항목이 적합도 기준값보다 높게 나타났으므로, 종합적으로 판단할 때 모형은 사용하는 데 적합한 것으로 판단되었다. 주거만족도, 장기거주 의사, 추천 의도에 대한 경로계수 유의성 검정 결과 국민임대주택에서 주거만족도에 영향을 주는 요인으로는 주택 특성, 주거 편의성, 경제적 특성이 정(+)의 영향을, 장기거주 의사에 영향을 주는 요인으로는 주택 특성이 정(+)의 영

향을 주는 것으로 나타났다. 민간임대주택에서 주거만족도에 영향을 주는 요인으로는 주택 특성이 정(+)²⁰의 영향을 주는 것으로 나타났고, 장기거주 의사에 영향을 미치는 요인은 없었다. 국민임대주택과 민간임대주택에서 공통으로 주거만족도는 장기거주 의사에 정(+)²⁰의 영향을, 주거만족도는 추천 의도에 정(+)²⁰의 영향을, 장기거주 의사는 추천 의도에 정(+)²⁰의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이성근·정시희(2008)²⁰의 국민임대주택 거주자의 주거만족도 연구에서는 입지적 요인의 영향이 크다고 하였는데, 본 연구에서 입지요인으로 볼 수 있는 요인은 사회 문화적 특성과 주거 편의성인데, 국민임대주택에서 주거 편의성은 주거만족도에 유의한 영향을 미치지만, 사회 문화적 특성은 그렇지 않은 결과가 나왔으므로, 입지요인에서도 요인별 차이가 있음을 확인할 수 있었으므로 입지요인은 세분화를 통한 분석이 필요함을 보여주었다.

민간임대주택에서는 주거만족도가 장기거주 의사에 미치는 영향이 0.728로 큰 것으로 나타났다는데 이는 유사한 입지의 유사한 임대료 수준의 주택이 많으므로 언제든지 이주할 수 있는 대안이 있어서인데 주거만족도가 낮으면 장기거주를 희망하지 않고 쉽게 이주하는 점과 관계가 있다. 따라서 민간 임대주택을 공급할 때는 주택의 품질을 수요자의 기대수준까지 높여서 주거만족도를 높여야 한다. 주거만족도가 높아야 장기거주를 희망하게 되고 주거의 안정성을 추구할 수 있게 된다.

본 연구는 국민임대주택과 민간임대주택의 입주자들을 대상으로 주거만족도와 장기거주 의사, 추천 의도의 영향 관계를 연구하였고 두 임대주택 유형 간의 차이점 분석을 통하여 민간임대주택의 공급 및 활성화를 위한 시사점을 도출하였다.

그러나 다음의 세 가지 측면에서 한계가 있다. 첫째, 연구대상의 지역적 한계이다. 전국을 대상으로 연구를 하지 못하였다. 다만, 본 연구에서는 임대주택의 재고 물량이 가장 많은 수도권 지역을 대표지역으로 선정하여 표본조사를 진행함으로써 지역적 특징보다는 일반적인 특징을 도출하고자 하였다. 둘째, 연구대상의 유형적 한계이다. 공공임대주택은 영구임대주택, 국민임대주택, 전세임대주택, 행복주택 등 유형이 다양하다. 공공임대주택의 유형별로 정책적 목적이 다르고 그에 따라 거주 자격이 달라서 입주자들의 성향도 다를 것인데 국민임대주택 한 가지 유형만으로 공공임대주택과의 차이를 일반화하기 어려운 점이 있다. 셋째, 설문 구성상 한계이다. 설문지 구성에 있어서 주거만족도, 장기거주 의사, 추천 의도에 대하여 문항을 세분화하여 다양한 항목에 응답하도록 함으로써 다각도의 조사가 이루어지지 못했다는 한계가 있다.

따라서 전국의 임대주택 단지를 표본으로 설정하고 연구를 진행함으로써 민간임대주택을 일반화할 수 있는 연구가 필요하고, 공공임대주택의 유형별로 세분화하여 비교 분석함으로써 민간임대주택과 차이를 보다 입체적으로 비교 분석하는 연구가 과제로 남는다.

20) 이성근·정시희, 2008, 전계논문

〈참고문헌〉

- 송지준, 「논문작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석방법」, 21세기사, 2015
- 강충원, “민간임대주택 거주자의 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향연구-수도권 화성 시와 지방 충북 청원군 중심으로-”, 석사학위논문 경희대학교 대학원, 2015
- 김부성, “주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2014
- 남영우, “국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구”, 박사학위논문, 건국대학교, 2007
- 안치환, “임대유형별 공공임대주택 거주만족도 연구”, 박사학위논문 가천대학교 대학원, 2014
- 오수철, “주택유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구 -대전광역시를 중심으로-”, 박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2016
- 이성근·정시희, “국민임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구 -대구지역 국민 임대주택을 중심으로”, 「한국지역혁신논집」, 제3권 제2호, 영남대학교 한국균형발전연구소, 2008
- 정병호, “주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향 연구”, 박사학위논문 목원대학교 대학원, 2015
- 조창신, “민간임대주택의 주거만족도가 매입의향 및 추천의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문 전주대학교 대학원, 2016
- 최규연, “민간임대주택 거주자의 매입의향에 관한 연구-주거만족도 중심으로-”, 석사학위논문, 명지대학교 대학원, 2014
- 최유진·권대중, “민간임대주택 거주자의 주거 환경 만족도가 매입의향에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 대한부동산학회, 2017
- 한경원, “공공 임대주택 입주자의 주거만족도 영향요인 연구”, 박사학위논문 서울대학교 대학원, 2006
- 국토교통부 통계누리 홈페이지 (<http://stat.molit.go.kr>)

〈투고(접수)일자 2018.11.15. 심사(수정)일자 2018.12.18. 게재확정일자 2018.12.25.〉

社團法人 大韓不動產學會 學會誌 發刊規定

1981. 10. 11 제정
2014. 01. 01 개정
2015. 06. 13 개정
2016. 10. 01 개정
2017. 02. 18 개정
2018. 02. 08 개정
2018. 07. 06 개정

제1장 총 칙

제1조 (목적) 본 규정은 사단법인 대한부동산학회(이하 학회)가 정기적으로 발간하는 학회지의 편집 및 발행에 관한 제반 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (적용) 본 학회 정관에서 규정된 사항 이외의 학회지 발간관련 사항에 대한 심의·의결은 타 규정보다 본 규정을 우선적으로 적용한다.

제2장 편집위원회

제3조 (구성)

- ① 편집위원회는 학회 회원 중 현직 대학교수를 우선하며 각 분야별 전공과 지역분포를 고려하여 연구 실적이 우수한자를 우선 위촉한다.
- ② 위원회의 정원은 20명 내외로 한다. (2015. 06. 13 개정)
- ③ 학회장은 학회지 발간을 위한 편집위원을 위촉한다.
- ④ 편집위원장은 회장이 임명하고, 간사 및 편집위원은 편집위원장의 추천에 의하여 회장이 위촉한다.
- ⑤ 편집위원장 및 편집위원의 임기는 2년으로 하며 연임할 수 있다.
- ⑥ 위원회는 위원장이 소집하며, 출석 과반수 찬성으로 의결한다.

제4조 (권한과 의무)

- ① 위원회는 학회지의 내용 구성, 투고 논문의 반려결정, 투고논문 심사자 선정, 심사결과에 대한 평가, 심사자와 투고자 간 의견교환 및 중재, 최종 게재여부 판정, 게재순서 결정, 게재논문의 교정, 학회지 발행부수와 전자간행형식, 심사료 및 게재료 결정의 권한을 갖는다.
- ② 위원회는 투고자의 학회지 윤리규정 및 편집규정 준수를 점검, 확인하여야 한다.
- ③ 위원회는 투고논문 심사자 선정에 공정성을 기하여야 하며, 논문의 내용을 가장 전문적으로 평가할 수 있는 심사자를 선정하여야 한다.
- ④ 위원회는 심사자와 투고자간 원활한 의견교환을 위하여 최선을 다하여야 한다.
- ⑤ 위원은 투고논문 심사과정에서 투고자와 심사자의 개인적 정보에 대해 비밀을 유지하여야 하며, 심사가 완료된 후에도 심사자에 대한 정보를 외부로 유출하여서는 안 된다.
- ⑥ 위원회는 그 권한과 의무에 관하여 준수하여야 할 제반사항을 운영규정으로 제정, 시행할 수 있다.

제3장 학회지 투고

제5조 (투고논문) 투고논문은 학회 윤리규정 및 편집규정을 준수하여야 한다.

제6조 (투고 자격)

- ① 학회의 정회원은 학회지에 논문을 투고할 수 있다. 단 학회 회비를 완납하여야 한다.
- ② 학회 회원이 아닌 자는 정회원이며 학회 회비를 완납한 회원과 공동저자로 논문을 투고할 수 있다. 다만, 주저자로 투고하는 경우에는 정회원으로 가입하여야 하며 학회 회비를 완납하여야 한다. (2015. 06. 13 개정)

제7조 (저자 유형)

- ① 저자는 단독저자, 주저자, 교신저자, 공동저자로 구분한다.
- ② 단독저자는 투고자가 1인인 경우로서 주저자와 동시에 교신저자가 되며, 투고자가 2인 이상(공동저자)인 경우에는 주저자, 교신저자를 구분하여야 한다.
- ③ 주저자는 공동저자 중 논문작성에 가장 큰 기여를 한 자로서 1인에 한한다.
- ④ 교신저자는 공동저자 중 논문 관련 질문이나 자료 요청 등에 대해 답변의 의무를 갖는 자로서 1인에 한한다. 단, 교신저자가 명시되지 않은 경우에는 주저자를 교신저자로 본다.

제8조 (논문 내용)

- ① 논문은 다음의 것을 원칙으로 한다.
 - 1. 부동산학, 부동산법률, 부동산행정, 부동산정책, 부동산감정평가, 부동산조세, 부동산개발, 부동산투자, 부동산경영, 부동산중개, 부동산관리, 부동산권리분석, 부동산상담, 부동산금융, 부동산 기초이론분야 및 응용분야
 - 2. 부동산에 관련된 독창성 있는 논문
- ② 기타 본 학회지의 발간목적에 반하지 않는다고 편집위원회에서 결정한 논문의 경우에는 예외로 인정한다.

제9조 (논문 접수)

- ① 논문은 편집위원회에서 온라인 논문투고시스템을 통하여 수시로 접수한다. (2018. 07. 06 개정)
- ② 접수일은 논문을 온라인 논문투고시스템에 업로드 한 날로 한다. (2018. 07. 06 개정)
- ③ 투고자는 논문투고시 투고신청서와 한글파일형식의 논문1부를 온라인 논문투고 시스템에 투고한다. (2018. 07. 06 개정)
- ④ 투고논문 접수는 수시로 하되 원활한 심사를 위해 각호별로 아래의 접수일을 권장한다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

- ⑤ 발행일을 기준으로 45일 이내에 투고한 논문과 투고 후 2주일 이내에 심사결과를 받기를 원하는 논문은 긴급 심사료 10만원을 추가 징수한다. (2015. 06. 13 개정), (2018. 02. 08 개정)

제10조 (심사료 및 게재료)

- ① 투고자는 논문 제출시 심사료 10만원을 납부하여야 한다.
- ② 투고자는 게재가 확정된 후에 게재료 15만원을 납부하여야 한다. (2015. 06. 13 개정)
또한, 논문인쇄 분량이 15쪽을 초과하는 경우 1쪽당 초과 게재료를 납부하여야 한다. 초과게재료는 20쪽까지 1쪽당 20,000원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 30,000원으로 한다.

- ③ 별쇄본은 20부를 인쇄하며 희망자에 한해 인쇄비는 투고자가 부담하여야 한다.
- ④ 투고자가 다색인쇄를 희망하는 경우에는 추가 인쇄경비를 부담하여야 한다.
- ⑤ 심사료 및 게재료는 투고자 명의로 편집위원회 계좌에 납부하여야 한다.(2017. 02. 18 개정)

제11조 (학회지 발간 및 논문게재 편수 제한)

- ① 학회지는 년 4회 발간하며, 발간 예정일은 아래와 같다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	발간일
1호	3월 31일
2호	6월 30일
3호	9월 30일
4호	12월 31일

- ② 학회지 발간은 책자형태로 된 학회지와 사단법인 대한부동산학회 홈페이지 (<http://www.kres.or.kr/>)에 게재하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 매회 발간되는 학회지에는 동일투고자(주저자 또는 교신저자, 공동저자)가 3편 이상의 논문을 동시에 게재할 수 없다. 다만, 논문심사 지연 등 귀책사유가 학회편집위원회에 있을 경우에는 논문게재 편수에 대한 제한을 하지 아니할 수 있다.

제4장 투고 논문의 심사

제12조 (투고논문의 심사)

- ① 위원회는 투고논문을 평가하기 위해 3인의 심사자를 선정하여 심사를 의뢰하며, 그 심사결과를 토대로 게재가부를 결정한다. 다만 심사의뢰일로부터 14일이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우 위원회는 심사자를 교체할 수 있다.
- ② 심사자는 주제의 적절성, 기존 연구의 검토과정, 논문전개의 논리성, 분량의 적절성, 표·그림·지도 형식의 적절성, 학술적 기여도 등의 기준에 의해 논문을 평가하고, 세부사항을 지적하고, 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 중 하나로 판정한다.

* 심사기준표

심사결과조합	심사결과
○ ○ ○	현상태 게재
○ ○ △	수정후 게재
○ ○ ×	수정후 게재
○ △ △	수정후 재심
△ △ △	수정후 재심
○ △ ×	수정후 재심
△ △ ×	게재불가
○ × ×	게재불가
△ × ×	게재불가
× × ×	게재불가

○ : 현상태 게재 / 수정후 게재 △ : 수정후 재심 × : 게재불가

- ③ 심사자는 수정후 게재 또는 수정후 재심 판정시 수정요구 사항을 구체적으로 적시하고, 게재불가 판정시 그 근거를 제시하여야 한다.
- ④ 위원회는 3인의 심사자에 의한 개별 심사결과를 다음의 기준에 의해 종합하여 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 여부를 판정한다. 다만, 2인의 심사자가 현상태 게재 또는 수정후 게재의 심사의견을 제시한 경우와 2인의 심사자가 게재불가로 개별심사의견을 제시한 경우에, 제3심사자의 개별심사의견과 관계없이 심사기준표에 의한 심사결과를 논문투고자에게 통지할 수 있다.
- ⑤ 종합 판정결과가 현상태 게재 또는 수정후 게재인 경우에는 논문게재가 확정된다.
- ⑥ 종합 판정결과가 수정후 재심인 경우 투고자는 심사결과를 통보 받은 후 7일 이내에 수정논문을 제출하여야 하며, 그렇지 않은 경우 논문 투고를 포기한 것으로 간주한다. 단, 수정논문을 7일 이내에 제출할 수 없을 경우에는 사전에 사유서를 제출하여야 하며, 위원회가 그 사유의 합당성을 인정한 경우에 한하여 추후 수정논문의 제출이 허용될 수 있다.
- ⑦ 심사자는 6항의 수정논문을 평가하여 당초 지적한 사항에 대한 수정 결과가 미흡하다고 판단하는 경우에는 수정후 재심 또는 게재불가 판정을 할 수 있다. 다만, 수정후 재심 판정은 당초 판정을 포함하여 2회 이내로 한정하며 그 심사기한은 첫 심사결과를 고지한 날로부터 14일 이내로 하고, 그 심사기간이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우에는 위원회에서 게재여부를 결정한다.
- ⑧ 투고자는 심사자의 지적 사항이나 수정요구 사항 또는 심사결과에 대해 이의를 제기할 수 있다. 이 때 심사자가 투고자의 이의에 동의하지 않는 경우에는 위원회가 투고자와

심사자의 의견을 종합 검토하여 최종 판단을 내린다. 단, 심사자와 투고자간 모든 의견 교환은 반드시 위원회를 매개로 하여 익명의 문서로 이루어져야 한다.

- ⑨ 심사자에게는 소정의 심사료를 지급한다.

제5장 투고 논문 작성지침

제13조 (논문작성 언어 및 프로그램)

- ① 논문은 국문과 영문을 원칙으로 하며, 일문과 중문으로도 작성할 수 있다.
- ② 워드프로세서 프로그램은 한글2002 이상을 사용하되, 부득이한 경우 한글 호환이 가능한 프로그램을 사용해야 한다.

제14조 (논문의 분량) 논문 한 편의 분량은 A4용지 15쪽을 원칙으로 하며 이를 초과하는 경우 20쪽까지 1쪽당 2만원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 3만원의 추가 게재료를 납부 한다. 단, 이 경우에도 편집위원회의 심의 없이 총 25쪽을 초과할 수 없다.

제15조 (논문의 구성)

- ① 논문은 다음의 순서로 구성한다.
 1. 국문 제목, 저자
 2. 영문 제목, 저자
 3. 영문 요약문, 주제어
 4. 국문 요약문, 주제어
 5. 본문
 6. 참고문헌
 7. 부록 단, 부록은 필요할 경우에 한한다.
- ② 요약문(주제어 포함)은 양쪽 정렬을 한다.

제16조 (논문의 편집)

- ① 논문제목 및 각주
 1. 논문 제목은 국문, 영문 순으로 한다. 단, 영문 논문의 경우에는 영문, 국문 순으로 한다.
 2. 가운데 정렬을 하며, 국문과 영문제목은 행을 분리한다.

3. 부제목은 주제목과 행을 달리하여 시작과 끝을 “-”기호로 표기한다.
4. 영문 제목은 전치사와 접속사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다. 단, 전치사가 첫 단어일 경우에는 대문자로 표기한다.
 - ▶ 예 : An Analysis of Factors that Affect Urban Form...
5. 연구과정에서 사전에 발표된 내용, 연구비 지원, 감사의 글 등 논문과 관련된 특기 사항은 국문제목(또는 영문 논문의 경우 영문제목)의 우측 끝 상단에 위첨자 * 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 그 내용을 기술한다.
 - ▶ 예 : (제목)도시형태의 에 관한 연구*
 - ▶ 예 : (각주)
 - * 본 연구는 2000년 6월 대한부동산학회 춘계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임.
 - * 본 연구는 대한부동산학회에서 수행한 연구보고서의 일부를 발췌, 수정·보완한 것임.
 - * 본 연구는 2000년도 한국대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.
 - * 본 연구는 심사과정에서 유용한 지적을 해주신 익명의 심사자께 감사를 드림.

② 저자명 및 각주

1. 저자명은 국문, 영문 순으로 표기하며, 저자가 2인 이상인 경우에는 저자명 사이에 “·”기호를 삽입하여 구분한다.
2. 가운데정렬을 하며, 국문과 영문명은 행을 분리한다.
3. 국문과 영문명은 각각 한 줄 병기를 원칙으로 한다. 단, 저자수가 많아 부득이한 경우에는 행을 분리할 수 있다.
4. 영문명의 표기는 성, 이름 순으로 하고 성 다음에 “,”를 삽입한다.
5. 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형은 국문명 우측 끝 상단에 각각 저자 순서대로 위첨자 *, **, *** 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 처리한다. 단, 논문제목에 각주가 있는 경우 위첨자 기호는 ** 에서 시작한다.
 - ▶ 예 : 홍길동* · 김길동** · 이길동***
 Hong, Kil Dong · Kim, Kil Dong · Lee, Kil Dong
6. 각주는 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형의 순서로 표기하며, 학회 관련 사항과 소속기관 사이에는 “,”를 삽입하여 구분하고, 저자 유형은 “()”로 처리하여 구분한다. 단, 교신저자는 저자유형 앞에 이메일을 표기한다.
 - ▶ 예 : * 정희원, 한국대학교 교수, killdong@naver.com(교신저자)

7. 저자의 학회 관련 사항은 학회 정관 제5조에 의거한 회원의 종류(정회원, 준회원, 특별회원) 또는 정관 제9조에 의거한 임원(회장, 부회장, 감사, 이사) 등으로 표기한다. 단, 학회 회원이 아닌 자가 회원과 공동저자가 되는 경우에는 학회 관련 사항을 표기하지 않는다.
8. 저자 유형은 제7조에 의거하여 단독저자, 주저자, 교신저자를 명기한다.
9. 제목과 저자명의 모든 각주는 기호 *, **, *** 다음의 첫 글자를 기준으로 정렬한다.
 - ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수
 - ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수
 - ** 정회원, 한국대학교 교수
 - *** 정회원, 한국대학교 교수
10. 논문투고 시 저자명 및 그 소속 등을 투고논문에 직접 표기하거나 투고 논문 속에 저자가 누구인지 알 수 있는 표현을 하여서는 아니되며, 이를 위반하였을 경우 편집위원회의 결정에 의해 투고논문은 반려된다.

③ 요약문

1. 요약문은 영문과 국문으로 작성하며 영문은 "Abstract"를 제목으로 하고 국문은 “국문요약”을 제목으로 한다. 이때 순서는 영문, 국문 순으로 한다.
2. 요약문의 내용은 연구목적, 연구방법, 연구결과, 결론 등으로 구성한다.
3. 요약문의 분량은 200단어 내외 또는 A4용지 15줄 이내로 한다.
4. 요약문은 3인칭으로 표현한다.
 - ▶ 예 : 이 연구는..... , 본 연구는
 - ▶ 예 : This paper examines..... , The pupose of this study is

④ 주제어

1. 주제어는 효과적인 논문 검색을 위해 국문과 영문으로 각각 논문의 내용을 집약적으로 나타내는 5개의 단어 이내로 선택, 표기한다.
2. 주제어는 국문은 “주제어”, 영문은 “keywords” 다음에 ":"기호를 삽입하여 표기하고, 각 단어는 ","로 구분한다.
3. 영문은 전치사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다.
 - ▶ 예 : Keywords : Landmark, Urban Planning, City of Seoul, GIS

⑤ 본문

1. 본문은 서론, 본론, 결론의 형식으로 구성하며, 본론은 내용에 따라 장을 세분해야 한다.

2. 서론과 결론에 해당하는 장의 제목은 각각 “서론”과 “결론”으로 명시하거나, 또는 적어도 그 내용이 서론과 결론에 해당함을 알 수 있는 제목으로 표현해야 한다.
3. 본문의 장, 절, 항 등의 표기는 다음과 같이 편성해야 한다.
 - I. 서론
 1.
 - 1)
 - (1)
 - ①
 - II.
 - IV. 결론
 4. 장과 절 제목은 아래 각 1행씩을 비우고, 항 제목 이하는 행을 비우지 않는다.

⑥ 언어표기

1. 논문은 외래어를 비롯하여 모든 문자를 한글로 표기함을 원칙으로 한다.
2. 한글 표기가 오독 또는 의미 전달의 어려움을 초래할 수 있는 경우에는 괄호 속에 원어 또는 한자를 병기할 수 있다. 단, 성명을 비롯하여 고유명사 등 한글 표기가 어려운 경우에는 괄호 없이 원어로 표기할 수 있다.
3. 영어 등 로마자를 원어로 표기하는 경우 소문자를 원칙으로 한다. 단, 고유명사의 첫 글자, 대문자를 쓰는 약어, 교육부 과학기술용어, 또는 특별히 강조할 필요가 있는 경우에는 대문자로 표기할 수 있다.
4. 한글 표기 후 괄호 속에 원어와 약어를 동시에 표기하는 경우에는 원어 다음 “,”를 삽입하고 약어를 표기한다.

▶ 예 : 부동산학 석사(Master of Real Estate, MRE)
5. 한글의 맞춤법은 한글학회의 맞춤법과 표준어 규정을 따르고, 외래어의 한글 표기는 교육부 「외래어 표기법」, 「외국어 표시 용례집」등에 따른다.

⑦ 숫자 및 수식

1. 수량을 표시할 때는 아라비아 숫자를 쓴다.
2. 1 이하의 소수점 앞에 반드시 0을 쓴다.
3. 분수는 “ $\frac{1}{3}$ ”이 아닌 “1/3”의 형식으로 표기함을 원칙으로 한다.
4. 수식은 본문과 행을 바꾸어 시작한다.
5. 수식은 가급적 하나의 행에 표기하되, 2행 이상에 걸칠 경우에는 “=” 기호부터 행을

바꾸고 그 위치를 통일한다. 단, 이에 따를수 없을 경우에는 “+”, “-”, “x”등의 기호부터 줄을 바꾼다.

6. 수식의 첨자는 인쇄가 되었을 때 쉽게 알아볼 수 있는 크기로 한다.
7. 수식은 오른쪽에 (1), (2) 등의 일련번호를 넣는다.

⑧ 단위 및 기호

1. 모든 단위는 미터법으로 통일하여 표기함을 원칙으로 한다. 단, 척관법이나 feet-pound법등 관용 단위를 사용하는 것이 내용 전달에 도움이 되는 경우에는 관용 단위를 그대로 표기할 수 있다.
2. 관용 단위를 사용하는 경우에는 필요에 따라 미터법 단위를 괄호 안에 병기한다.
3. 단위기호, 양 기호는 한국공업규격의 단위기호, 양 기호를 따르는 것을 원칙으로 한다.

⑨ 표

1. 표는 본문에 직접 삽입하되 크기는 단 쪽에 맞추어야 한다.
2. 표의 일련번호와 제목은 <표 1> 제목, <표 2> 제목 등으로 표기하고, 모든 표는 반드시 본문에서 <표 1>, <표 2> 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
3. 표의 일련번호와 제목은 표의 상단 중앙에 기재하며, 그 길이는 표의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 표의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
4. 표의 모양은 다음의 예와 같다.
5. 표 내용에 대한 주기사항은 표 밑 좌측에 기재한다.

<표 4> 보증조건의 기본요건

구 분	적 용 원 칙	비 고
연 령	만 60세 이상	배우자도 만60세 이상인자
보유주택수	1 주택	가입시에 부부 기준 1주택 소유자
대상주택	「주택법」상 주택 + 「노인복지법」상 노인복지주택	9억원 초과주택, 오피스텔, 업무용 건물, 임대중인 건물, 정비사업지구 내 주택, 토지·건물 소유권이 다른 경우, 미등기 건물, 토지 등 제외
주택가격	시가 9억원 이하	한국감정원, 국민은행 인터넷시세
대출한도	5억원	월지급금을 현재가치로 할인한 금액
거주여부	실제 거주	소유자 또는 배우자 거주
권리침해 등	없는 주택	경매, 압류, 가압류, 가등기, 전세권 등 없어야함

자료 : 한국주택금융공사. 『주택연금 백문백답』, 2011년 10월 기준, p.40.

⑩ 그림 (사진, 지도, 그래프)

1. 그림은 사진, 지도, 그래프 등을 포함하며, 모든 그림은 인쇄가 되었을 때 선명하게 알아볼 수 있는 해상도를 유지해야 한다.
2. 그림은 본문에 직접 삽입하되, 해상도를 위해 별도의 파일로 저장해서 제출하거나 그림의 원본을 제출한다.
3. 그림의 크기는 본문 폭을 고려하여 구성한다.
4. 그림의 일련번호와 제목은 [그림 1] 제목, [그림 2] 제목 등으로 표기하고, 모든 그림은 반드시 본문에서 [그림 1], [그림 2] 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
5. 그림의 일련번호와 제목은 그림 아래 가운데에 기재하고 그 길이는 그림의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 그림의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
6. 여러 그림이 한 묶음일 경우 각 그림마다 a), b), c) 등의 기호를 넣고 설명을 붙인다.
7. 그림의 출처 명기는 그림 밑 좌측에 기재한다.

⑪ 각주표기

1. 단행본 : 저자, 「도서명」 출판사, 출판년도, 페이지.
 - 이대한, 「부동산학원론」 박영사, 2011, p.10. 또는 pp.10~11.
 - E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001, p.10. 또는 pp.10~11.
2. 보고서 : 저자, 「보고서 명」, 발행기관, 발행년도, 페이지
 - 이대한·이중한, 「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000, p.10.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”, 「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
 - 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996, p.10.
 - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문 : 저자, “제목”, 학위명, 취득대학교, 취득년도, 페이지.
 - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 研究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008, p.10.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는 「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도, 페이지.

- 조병현, “간도영유권 문제의 해결방안”, 「대한부동산학회 춘계학술대회 논문집」, 대한부동산학회, 2010. pp.31~41.
- 6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명, 「간행물명」, 발행년도, 페이지.
 - 한국주택금융공사, 「주택연금백문백답」, 2011, p.10.
- 7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소), 방문일자.
 - 대한부동산학회 홈페이지(<http://www.kres.or.kr/>), 2000년 1월 1일 방문.

⑫ 참고문헌

1. 참고문헌은 본문이나 주석에서 인용한 모든 문헌을 빠짐없이 포함하여야 하며, 본문이나 주석에서 인용되지 않은 문헌을 포함하여서는 안 된다.
2. 원어로 표기함을 원칙으로 하며, 문헌의 기재 순서는 국문 문헌, 영문 문헌, 기타 언어의 문헌, 인터넷 자료로 한다. 국문 문헌은 저자의 성명에 따라 가, 나, 다 순서로, 영어 등 로마자 문헌은 저자의 성(성이 동일한 경우는 first name, second name 등)에 따라 알파벳 순서로, 기타 언어의 문헌은 한글 발음의 가, 나, 다 순서로, 인터넷 자료는 알파벳 순서로 기재한다.
3. 동일한 저자의 문헌은 발표년도의 순서로 기재하며, 발표 년도가 동일한 경우에는 발표월, 일의 순서로 년도 뒤에 “a”, “b”, “c” 등을 붙이고 그 순서대로 기재한다.
4. 저자는 한글 또는 한자의 경우 성(姓)과 이름의 순서로 붙여 쓰고, 영어 등 로마자의 경우 성(last name) 다음 “,”를 쓰고 first name과 second name 등을 쓴다. 영어 등 로마자의 경우 저자를 혼동할 우려가 없을 경우에는 second name을 모두 이니셜로 대체할 수 있다. 이니셜은 대문자로 표기한 다음 “.”를 붙인다.
5. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 공동저자 모두를 명기해야 한다.
6. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 한글 또는 한자는 “저자·저자”로, 영어 등 로마자는 “last name, first name second name and last name, first name second name”, “last name, first name second name, last name, first name second name, and last name, first name second name”
7. 년도는 아라비아 네 자리 숫자로 표기한다.
8. 쪽(페이지)이 2쪽 이상인 경우에는 “~”로 표기하고, 쪽의 모든 숫자를 표기한다.
 - ▶ 예 : pp.332~334

9. 이상의 원칙과 함께 참고문헌은 다음과 같이 표기한다.

1. 단행본: 저자, 「도서명」 출판사, 출판년도.
 - 이대한, 「부동산학원론」 박영사, 2011.
 - E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001.
2. 보고서: 저자, 「보고서 명」, 발행기관, 발행년도.
 - 이대한·이중환, 「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”, 「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
 - 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996.
 - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문: 저자, “제목”, 취득학교 및 학위명, 취득년도.
 - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 研究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는 「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도.
 - 이대한, “간도영유권 문제의 해결방안”, 「대한부동산학회 학술대회논문집」, 대한부동산학회, 2010.
6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명, 「간행물명」, 발행년도.
 - 한국주택금융공사, 「주택연금백문백답」, 2011.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소)
 - 대한부동산학회 홈페이지(<http://www.kres.or.kr/>)

부 칙

제1조 (시행일) 본 규정은 제정일로부터 시행한다.

社團法人 大韓不動產學會 研究倫理規定

제정 2008년 4월 21일

사단법인 대한부동산학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고, 부동산학의 저변확대와 특히 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산 정책의 기초 자료로 삼는 한편, 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며, 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리 학술연구단체이다.

따라서 본 학회의 연구윤리규정은 모든 회원들이 연구와 교육활동을 수행함에 있어서 반드시 지켜야 할 연구윤리의 원칙과 제 기준을 규정한 것이다.

학회의 소속 회원들은 학술 연구를 수행하고, 연구논문을 발표할 경우 이 연구윤리를 철저히 준수함으로써 연구 성과를 회원 상호간에 인정하고, 연구결과물을 공유할 수 있어야 하며, 이는 부동산분야의 바람직한 학술적·체계적 발전을 위해 반드시 필요하다. 따라서 부동산분야의 학술 연구논문을 공정하고, 엄격한 심사를 통해 선정·게재하는 전문 학술지를 정기적으로 발간하는 일은 본 학회의 설립목적에 효율적으로 달성하기 위한 가장 중요한 사업 중 하나이며, 우수한 학술지 발간을 통해 부동산학의 발전에 기여하기 위해서는 연구논문의 저자들은 물론, 학회지의 편집위원들이 지켜야 할 연구윤리규정을 제정할 필요성이 강하게 요구됨에 따라 사단법인 대한부동산학회 연구윤리규정을 제정하게 되었다.

제1장 학술연구 관련 윤리규정

제1조(목적) 이 규정은 사단법인 대한부동산학회 학회지 선정·게재 및 편집 운영 등에 관한 기본적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(표절, 위·변조 금지) ① 저자는 자신이 직접 행하지 않은 연구나 주장의 일부분을 마치 자기 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 학회지 논문이나 저술에 게재하여서는 아니 된다.
② 저자는 타인의 연구 성과를 출처와 함께 인용하거나, 참조할 수는 있으나, 그 일부분을 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 제시하는 것은 표절에 해당된다.
③ 저자는 현존하지 않는 연구자료 및 성과 등을 허위로 만들거나, 연구 수행 과정에 있어서 연구 과정 등을 임의로 조작 내지는 변형, 변조함으로써 연구내용 또는 연구 성과를 왜곡해서는 아니 된다.

제3조(출판 업적) ① 저자는 자신이 직접 행하거나 일정 부분 이상에 대해 기여한 연구에 대해서만 저자로서 업적을 인정받으며, 해당 내용에 대해 책임을 진다.

② 논문이나 기타 출판의 저자(역자를 포함)의 순서는 지위에 관계없이 연구에 기여한 정도를 충분히 감안하여 공정하게 정해져야 한다. 따라서 특정 직책에 있다고 해서 공동저자, 제1저자, 교신저자로서의 업적을 인정받을 수는 없다. 또한, 연구나 저술(번역을 포함)에 충분히 기여했음에도 불구하고, 저자로 인정되지 않는 행위 역시 정당화될 수 없다.

제4조(연구결과물의 중복 투고, 게재 및 출판물의 이중 출판 금지) ① 저자는 국내·외를 불문하고, 과거에 출판되었던 자신의 연구결과물(게재 예정이거나, 심사 중인 연구결과물 포함)을 마치 새로운 결과물인 것처럼 출판하거나 학술지 등에 투고하여서는 아니 되며, 동일한 연구 성과를 부동산학 관련 학회 등에 중복하여 투고해서도 아니 된다.

② 저자는 투고 이전에 출판된 연구결과물의 일부를 사용하여 출판하고자 할 경우에는 출판사로부터 허락 내지는 동의를 얻어서 출판하여야 한다.

제5조(자료 인용 및 참고문헌 표시) ① 저자는 기존의 학술자료를 인용할 경우에는 명확하게 기술하여야 하며, 일반적으로 상식에 속하는 자료가 아닌 한 반드시 그 자료의 출처를 정확하게 밝혀야 한다.

② 저자가 타 연구자의 연구 성과를 인용하거나, 타 연구자의 생각을 참고할 경우에는 각주를 통해 인용 여부 및 참고 여부를 명확히 밝혀야 한다.

제6조(투고논문의 수정) 저자는 논문의 심사과정에서 제시된 편집위원의 의견을 가능한 범위 내에서 수용하여 논문에 적극 반영되도록 노력하여야 하며, 편집위원들의 의견에 동의하지 않을 경우에는 그 근거와 이유를 편집위원회에 명확히 제시하여야 한다.

제2장 편집위원회가 지켜야 할 연구윤리규정

제7조(편집위원회) 편집위원회 소속 편집위원은 투고된 논문의 게재 여부를 결정하는 책임을 지며, 투고 신청한 저자의 독립성을 존중해야 한다.

제8조(편집위원의 역할) 편집위원은 학회지 게재를 위해 투고된 논문을 저자의 성별, 나이, 소속기관은 물론, 개인적인 선입견이나 사적인 친분과 무관하게 논문의 질적 수준과 논문투고 규정에 근거하여 공정하게 취급하여야 한다.

제9조(편집위원의 내용 공개) 편집위원은 투고된 논문의 게재가 결정될 때까지는 저자에 대한 개인적인 인적사항이나, 투고논문의 내용을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제3장 연구윤리규정 시행지침

제10조(연구윤리규정 서약) 사단법인 대한부동산학회의 모든 회원들은 본 연구윤리규정을 준수할 것을 서약서를 통해 서약해야 한다. 다만, 본 연구윤리규정 발효 시의 기존 회원은 본 연구윤리규정에 서약한 것으로 간주한다.

제11조(연구윤리규정 위반의 보고) 본 학회 회원은 다른 회원이 연구윤리규정을 위반한 것을 알았을 경우, 그 회원으로 하여금 연구윤리규정을 상기하도록 하여 문제점을 바로잡도록 노력해야 한다. 그러나 문제점이 바로잡히지 않거나, 명백한 연구윤리규정 위반 사례가 발생했을 경우에는 그 내용을 학회 연구윤리위원회에 보고할 수 있다.

제12조(연구윤리위원회의 구성) 연구윤리위원회는 위원 7인 이상으로 구성되며, 학술위원회의 추천을 받아 회장이 이를 임명한다. 다만, 해당 위원은 당해 위반사항과 직·간접적인 이해관계가 있는 경우에는 그 안건의 조사·심의·의결 등에 참여할 수 없다.

제13조(연구윤리위원회의사·심의) 연구윤리규정의 위반으로 지목된 회원은 연구윤리위원회에서 실시하는 모든 조사에 성실히 협조해야 한다.

제14조(위반 회원에 대한 소명 기회의 보장) 본 학회 연구윤리규정을 위반한 것으로 판정된 회원에게는 충분한 소명의 기회를 주어야 한다.

제15조(조사대상자에 대한 비밀 보호) 본 학회의 연구윤리규정 위반에 대해 학회의 최종적인 징계 결정이 내려질 때까지 윤리위원들은 해당 회원의 신분을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제16조(위반자에 대한 징계의 절차 및 내용) 연구윤리위원회의 징계 건의가 있을 경우, 위원장은 위원회를 소집하여 위반자에 대한 징계 여부 및 징계 내용을 최종적으로 결정한다. 본 학회의 연구윤리규정을 명백히 위반했다고 판정된 회원에 대해서는 경고, 논문투고 제한, 회원 자격의 정지 내지는 박탈 등 위반 정도에 따라 징계를 할 수 있다.

제17조(연구윤리규정의 개정) 연구윤리규정의 개정 절차는 본 학회의 규정 개정 절차에 준한다.

부 칙

이 윤리 규정은 2008년 5월 1일부터 시행한다.

사단법인 대한부동산학회 입회안내

사단법인 대한부동산학회에서는 관심 있는 여러분의 적극적인 입회와 활동을 바랍니다.

1. 본 학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고 부동산학의 지변확대와 특히, 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산정책의 기초자료로 삼는 한편 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리 학술단체입니다.
2. 본 학회는 민법 제32조의 규정에 의해서 건설부장관의 허가를 득해(1991.9.9) 설립된 국내 부동산학회의 유일한 대변자로서 민법 및 건설부장관의 주관에 속하는 비영리법인의 설립 및 감독하는 관한 규칙 등 관계법령에서 정한 모든 의무를 성실히 수행하고 있습니다.
3. 본 학회는 명실상부한 사단법인으로서 학연·지연에 얽매인 과거의 어두웠던 그림자를 모두 청산하고 관심있는 분은 누구나 참여하여 활동할 수 있는 부동산 대회의 한마당입니다.
4. 본 학회는 내실있고 비증있는 학회로 발전해 나가기 위해 부단히 노력하고 있으며 관심있는 여러분의 적극적인 동참을 바라마지 않습니다.

■ 주요활동

- 학회지발간
- 분기별 다이제스트 발간
- 분기별 특강개최
- 학술대토론회 개최
- 부동산 Consultant 운영
- 국제학술교류 및 제휴
- 용역사업 수행 등

■ 가입절차

- 본 학회지에 별지로 첨부되어 있는 입회원서에 기재한 후에 회장단의 심의에 의해 결정됩니다.
- 바쁘신 분은 본 학회 사무국으로 연락주시면 입회원서를 보내드립니다.
 - ▶ 주소 : 서울특별시 강서구 공항대로 41길 51 세신그린코아 509호
 - ▶ 전화 : 02) 3446-2101
 - ▶ FAX : 02) 3446-8840
 - E-mail : kres2002@hanmail.net

■ 회비내역

- 입 회 비 : 20,000원
- 연 회 비 : 30,000원
- 평생회비 : 300,000원

■ 납부방법

- 예금주 : 대한부동산학회
- 신한은행 : 100-000-200193

※ 회비납부 후 사무국으로 연락하여
주시면 더욱 감사하겠습니다.

사단법인 대한부동산학회 학회지 원고모집

學會誌 投稿要領

1. 종류 : 연구논문, 연구보고서 등
2. 내역 : ① 투고자는 원칙적으로 본 학회 회원에 한한다. 단, 특별기고로서 외부인사의 원고도 게재할 수 있다.
② 논문은 국내외 및 타지에 발표되지 않은 것이어야 한다.
③ 연구내용은 다음과 같다.
가. 부동산의 학문적 이론 및 응용분야에 관한 것
나. 택지, 도시, 토지, 행정정책 및 부동산관계 법률에 관한 것
다. 부동산가격제도 및 법령에 관한 것
라. 부동산감정평가 및 증개에 관한 것
마. 부동산금융, 세제에 관한 것
바. 기타 부동산에 관한 것
3. 제출기한 : 상시접수(아래의 기한내에 접수권장)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

(원고게재 여부는 편집위원회 심의 후 결의에 따른다)

4. 제출방법 : 대한부동산학회 홈페이지 접속 후 온라인논문투고시스템
5. 제출처 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422
(국제금융 부동산학과 內) [사]대한부동산학회 간사 조수희
[☎ 041) 570-7788 (010-2309-8927)]

사단법인 대한부동산학회 편집위원회

학술논문 투고 신청서

성 명	(한글)	소속	
	(영문)	직위	
주 소			
전 화		이메일	
논문제목			
<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;"><u>원 고 내 용 요 약</u></p>			
논문 심사비(10만원)		기업은행 650-020939-04-011 (대한부동산학회)	
원 고 매 수		제 출 일 시	성 명 (인)
접 수 일 자		접 수 순 서	계재호수
		금번 제 호 차기 제 호	

회원 동정사항 통지 안내문

임·회원 여러분의 동정사항을 전체회원들에게 널리 알리고 효율적인 회원관리와 학회지 및 다이제스트 회원동정란 게재에 참고하고자 회원 동정사항 기재란을 송부하오니 해당되시는 임·회원님께서서는 본 학회 사무국으로 연락주시면 감사하겠습니다.

■ 주요 기재사항 및 기재요령 ■

1. 주소변동, 사무소이전, 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업 등에 관한 사항(시 주소지, 사무소 위치, 회사명(기관명), 직위 및 직책, 주업종, 변경된 전화번호 등을 기재)
2. 입학, 졸업, 학위취득(석·박사), 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업 및 파견 등에 관한 사항(년도, 학교명, 학위취득(석·박사 학위명칭), 국가명, 연구기관명 등을 기재)
3. 각종 저서, 논문발표, 방송출연, 투고(신문, 전문지, 잡지 등) 등에 관한 사항(저서명, 논문주제 및 내용, 방송사 및 언론사명칭, 투고지 등을 기재)
4. 각종 학술발표회, 세미나, 공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰 등의 개최, 참석 등에 관한 사항
5. 각종 애·경사(직계 존비속 포함)에 관한 사항
6. 상기 기재요령을 참고로 하여 뒷면의 기재란을 이용하되 별도의 용지나 전화, 팩스 등을 이용한 통지도 가능함

■ 보 낼 곳 ■

주소 : 서울특별시 강서구 공항대로 41길 51 세신그린코아 509호

TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840

사단법인 대한부동산학회 사무국

E-mail : kres2002@hanmail.net

사단법인 대한부동산학회 사무국

임·회원 동정사항 기재란

성명 : (한글)

직위(학회) :

연락처 : (자택)

(한자)

	사항란(해당란에 ○표)	기재란(앞면 기재요령 참고하여 상술)
1	주소변동, 사무소 이전 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업	
2	입학, 졸업 및 학위취득, 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업, 파견	
3	각종 저서, 논문 발표, 방송출현, 투고 (신문, 잡지, 전문지)	
4	학술발표회, 세미나공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰	
5	본인 및 직계존비속의 결혼, 회갑, 기타 경사, 사망, 입원 등 기타 애사	
6	기타 중요한 동정사항	

※ 기재란에 구애받지 마시고 별지를 첨부하셔도 됩니다.

社團法人 大韓不動產學會 編輯委員會

편집위원회

위원장	김행조	(충남, 나사렛대학교 교수)
부위원장	한상훈	(충북, 중원대학교 교수)
부위원장	이춘원	(서울, 광운대학교 교수)
위원	권대중	(서울, 명지대학교 교수)
	김준환	(서울, 서울디지털대학교 교수)
	김진	(경기, 성결대학교 교수)
	김갑열	(강원, 강원대학교 교수)
	강정규	(부산, 동의대학교 교수)
	김종진	(전북, 전주대학교 교수)
	김상명	(제주, 제주국제대학교 교수)
간사	조수희	(목원대학교)

2018年 大韓不動產學會誌

- 제36권 제4호 (통권 제50호) -

2018년 12월 27일 인쇄

2018년 12월 31일 발행

발행인 : 서진형

편집인 : 김행조

발행처 : 사단법인 대한부동산학회

사무국 : 서울특별시 강서구 공항대로 41길 51 세신그린코아 509호

[사]대한부동산학회 사무국

Homepage : <http://www.kres.or.kr>

E-mail : kres2002@hanmail.net

TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840

편집위원회 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48

나사렛대학교 (국제금융 부동산학과 內)

[사]대한부동산학회 편집위원회

E-mail : kres199199@gmail.com

TEL. (041) 570-7788

인쇄처 : 세종기획인쇄

TEL. (02) 2275-3900 FAX. (02) 2264-3880
