

地域別 宅地選好度 推定에 관한 研究

이 용 범 *

배 국 열 **

<p>I. 서론</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연구배경 및 목적 2. 연구범위 및 방법 <p>II. 조사대상집단의 특징</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 가구특성 2. 거주주택현황 및 점유형태 3. 주거의식 	<p>III. 지역별 택지선호도 분석</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택마련계획 및 선호주택 2. 단독주택 선호도 3. 공동주택 선호도 <p>IV. 결론</p>
--	---

I. 序 論

1. 연구배경 및 목적

우리 나라는 1960년대 이후 지속적인 경제발전으로 인하여 엄청난 속도의 도시화와 산업화를 경험하였다. 이러한 경제발전의 과정에서 토지는 자본과 노동력에 못지 않은 기본적인 생산재로서의 중요한 역할을 담당하여 왔다. 그러나, 도시성장과 산업구조의 변화 등 사회·경제적 여건변화에 따라 급증하는 도시적 용도의 토지수요에 대한 공급이 제대로 이루어지지 않아 만성적인 토지수급의 불균형이 초래되어 왔다.¹⁾

* 본 학회 정회원, 한국토지공사

** 한국토지공사

1) 이정식, 1997, 토지수급 전망과 토지정책 방향, 국토21세기, 나남출판, 서울, p301~320.

따라서, 정부의 택지공급정책은 기본적으로 주택보급률의 제고에 목적을 둔 공급에만 관심을 맞추어 수요자의 구매욕구와는 무관한 공급자 중심으로 추진되어 온 것이 사실이다. 그 결과 도시지역의 택지난은 어느 정도 해소되었으나, 소득수준의 향상으로 '삶의 질 향상'에 대한 관심이 높아지는 등 수요자의 다양한 욕구를 충족시키는데는 소홀히 하여왔다고 볼 수 있다.

그럼에도 불구하고 정부나 택지개발주체는 공급자 위주의 택지개발정책을 지속함으로써 수요자의 다양한 욕구 특히 질적인 요구를 충족시키지 못하였을 뿐만 아니라 부동산 경기의 안정 및 침체로 인하여 개발택지의 매각부진 등으로 효율적인 토지정책의 집행에 많은 지장을 초래하고 있다. 즉, 기존의 택지개발정책은 수요가 아닌 소요에 입각함으로써 팔리지 않는 택지가 대량 공급되었다고 볼 수 있다.²⁾

그러나, 1990년에 들어서면서 개방과 무한경쟁이라는 시대적 조류 하에서 우리 사회에도 모든 부문에서 공정한 경쟁논리가 점진적으로 확산되기 시작하였고, 이에 따라 지금까지 공공부문의 전유물이었던 택지개발 분야도 민간부문의 참여가 허용됨으로써 국민들은 다양한 유형의 택지를 공급받을 수 있게 됨으로써 택지개발시장도 공급자 중심에서 수요자 중심의 시장으로 변화되고 있다. 따라서, 많은 부분에서 수요자 중심의 시장에서 성공하기 위한 최적의 방안모색을 위한 수요자 행동성향의 파악과 수요자의 선호도 조사 등에 차츰 비중을 두고 있는 실정이다.

지금까지 최종생산품의 성격이 강하였던 주택의 경우는 다양한 건축양식과 내부설계 등에 활용하기 위하여 다양한 선호도의 조사가 민간은 물론 공공부문에서도 꾸준히 조사되어 왔으나, 중간재적 성격을 지닌 택지의 경우는 이와 같은 선호도 조사가 활발하게 진행되기 시작한 것은 최근의 일이다. 택지선호도와 관련된 초기의 연구에는 거주자의 선호상태를 조사하고, 그 구조를 파악하는 연구(한국토지공사(1985, 1988), 대한주택공사(1983))가 주를 이루었으나, 최근에는 이를 토대로 거주자의 행동을 예측하거나 예측모형을 추정하는 연구(한국토지공사(1990), 국토개발연구원(1991), 주택산업연구원(1996))로 발전되었다고 볼 수 있다. 그러나, 거주자의 선호상태와 구조를 파악하는 연구들은 주로 1980년대까지 이루어졌고, 거주자 행동예측 및 예측모형의 추정연구는 최근에 이루어졌으나, 대부분이 수도권 및 신도시 지역에 국한됨으로써 전국을 대상으로 택지선호도를 파악하는데는 한계가 있다. 특히, 급격한 인구증가에 따른 택지수요보다는 의료 및 복지수준 향상에 따른 고령화 사회와 지속적인 핵가족화의 추진에 따른 택지수요의 증가로 1996년부터 2011년까지 약 2,928.1km²의 택지수요가 추정된다는 결과에 비추어 볼 때³⁾, 지역특성별로 차별화되

2) 국토개발연구원, 1996, 국토50년, 서울프레스, p716.

3) 한국토지개발공사, 1995, 장기토지수급전망에 관한 연구, p103~128.

고 체계적인 택지공급정책의 추진이 필요하다고 할 수 있다.

따라서, 본 연구에서는 수요자 중심으로 변화되고 있는 토지시장을 대상으로 제품 생산의 목표가 되는 소비자들의 택지에 대한 선호성향을 지역별로 파악하고, 택지선호도를 조사·분석함으로써 향후 수요자의 취향에 부합하는 택지개발사업의 추진과 효율적인 택지공급정책을 위한 기초자료 제공을 목적으로 한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구의 대상이 되고 있는 택지는 택지개발촉진법 제2조 제1호에서 규정하고 있는 택지의 규정에서 공공시설용지를 제외한 주택건설용지로 한정하였으며, 이를 크게 단독주택지(점포주택용, 다세대 및 다가구주택 포함)와 공동주택지(아파트, 연립주택)로 구분하였다.

수요자 위주의 택지공급을 위하여 택지에 대한 수요자의 행동과 선호도 조사가 모두 필요하나, 본 연구에서는 택지선호도에 중점을 두었다. 이는 수요자의 행동은 예산과 가격 등에 의하여 제약을 받는 것이므로, 현재 수요자의 행동차이만으로는 수요자의 선호도 차이를 충분히 반영하지 못하기 때문이다. 따라서, 구매력에 의한 수요자의 행동파악보다는 수요자의 선호도에 대한 기본적인 정보를 도출해내고자 하였다.

조사대상이 되는 수요자의 모집단은 전국의 세대주를 대상으로 하되, 택지개발촉진법에 규정하고 있는 택지공급기준상의 지역구분을 적용하여 서울, 인천, 경기도를 수도권으로, 김해를 포함한 부산광역시와 대구, 광주, 대전광역시를 대도시권으로, 나머지 중소도시와 군 지역을 기타지역으로 구분하였다. 조사대상은 비교적 택지개발에 관심을 두고 있는 집단이라 할 수 있는 한국토지공사 본·지사의 고객상담실 내방고객을 대상으로 1997년 7월21일부터 8월20일간 약 1개월간 직접면접조사를 실시하였다. 따라서, 실질적 잠재수요를 보유하고 있는 집단을 대상으로 조사되었기에 보다 유용한 정보를 얻을 수 있을 것이다.

주요설문내용은 사회경제적 특성과 거주특성, 주거의식 등의 내용을 지닌 가구특성 및 거주특성부분과 주택마련계획, 선호주택유형, 선호한 단독 및 공동주택관련사항을 기술한 주택 및 택지선호도조사부분으로 나눌 수 있다. <표 1>

택지의 선호도는 조사대상의 거주지역에 따른 외부의 환경 변수에 의하여 많은 영향을 받을 수 있으므로, 지역별 택지선호도의 성향분석을 위하여 전국을 수도권, 대도시권, 기타지역권으로 구분하여 빈도분석과 교차분석을 실시하였고 통계적 유의성을 검정하였다.

<표 1> 주요 조사항목

구 분		설 문 조 사
가구특성 및 거주특성	사회경제적 특성	가구원수, 가구주 연령, 가구주 직업, 가구주 학력, 월평균소득(전가족)
	거주특성	거주지역, 주택유형, 입주형태, 주택규모
	주거의식	거주주택의 만족도, 주변지역의 생활환경만족도
주택 및 택지선호도	주택마련계획	신규주택 마련계획 및 사유
	선호주택유형	선호주택입지, 선호주택 유형
	단독택지관련사항	선호택지조건, 대지면적, 연건평, 택지모양, 접면도로의 폭 주택마련방법, 희망택지가격, 자금조달방법
	공동택지관련사항	선호택지조건, 단지규모, 공동주택규모

II. 조사대상집단의 특징

한국토지공사 고객상담실을 방문하여 택지분양과 관련된 상담을 가진 고객을 대상으로 실시한 설문조사결과 전국에서 총 596개의 유효설문을 수집하였으며, 이를 택지개발촉진법상의 택지공급기준이 되고 있는 지역별 구분하여 살펴보면 서울, 인천, 경기도를 포함한 수도권 지역이 43%(256가구), 부산, 대구, 광주, 대전을 포함한 대도시권에서 28.4%(169가구), 기타 시·군에서 28.7%(171가구)로 나타났다.

1. 가구특성

전국적으로 4인 구성세대가 40.9%로 가장 많은 것으로 나타났으며, 모든 지역에서 동일하게 나타났다. 이는 택지 및 공동주택 1가구의 구성원을 4인으로 설정하고 있는 기준의 근거가 될 수 있다고 생각된다. 대도시의 경우는 5인 이상 가구의 비율이 27.4%로 다른 지역에 비하여 높게 나타났다. 가구주의 연령은 모든 지역에서 30대가 51.9%로 가장 많이 나타났으며, 40대 26.4%, 50대 이상 12.6%, 20대 9.1%의 순으로 나타나, 택지수요의 주요 관심대상은 30~40대 연령층이라 할 수 있으며, 이들을 위한 택지공급전략의 추진이 향후 택지공급자의 입장에서는 중요한 사항이 될 것이다.

가구주의 직업은 사무/기술직에 종사하는 봉급생활자가 48.5%로 가장 많았으며,

자영업종사자가 27.1%, 기타 15.4%, 전문/관리직이 9.0%로 나타났으며, 특히, 수도권에서는 56.2%가 사무/기술직에 종사하였으나, 기타 지역에서는 37.9%로 가장 낮게 나타났다. 가구주의 학력은 대졸이 57.3%, 고졸이하가 34.2%, 대학원 이상이 8.5%로 나타났으며, 수도권지역에서는 대졸이상의 고학력층이 73.2%로 다른 지역에 비하여 높은 분포를 나타냈다. 월평균 가구소득은 100만원초과 200만원 미만이 41.6%로 가장 많이 나타났다.

<표 2> 조사대상가구의 특성

(단위 : %)

가구 특성		수도권	대도시권	기타지역	전체
가구구성원 ($\chi^2 = 11.2^{ns}$)	1~2인	15.4	10.1	9.0	12.3
	3인	20.6	22.6	29.9	24.2
	4인	43.9	39.9	38.3	40.9
	5인	20.2	27.4	22.8	22.6
가구주 연령 ($\chi^2 = 11.97^{ns}$)	20대 이하	10.6	7.1	8.9	9.1
	30대	53.6	57.1	45.2	51.9
	40대	26.8	25.6	26.7	26.4
	50대 이상	8.9	10.3	19.2	12.6
가구주 직업 ($\chi^2 = 18.21^{**}$)	전문/관리직	9.3	8.7	6.4	9.0
	사무/기술분야 봉급생활자	56.2	48.0	37.9	48.5
	자영업	23.5	28.7	32.1	27.1
	기 타	11.1	14.7	23.6	15.4
가구주 학력 ($\chi^2 = 19.06^{**}$)	고졸이하	26.8	30.1	48.5	34.2
	대졸	62.9	60.3	46.9	57.3
	대학원졸	10.3	9.6	4.6	8.5
가구소득 ($\chi^2 = 7.19^{ns}$)	100만원이하	6.1	6.2	6.8	5.8
	100-200만원	39.9	41.1	50.4	41.6
	200-300만원	29.4	28.1	28.6	30.1
	300만원초과	24.6	24.7	14.3	22.5

▶주) ns = 통계적 유의성이 없음, ** = 유의수준 5%(1%)하에서 통계적 유의성이 있음.

2. 거주주택현황 및 점유형태

조사대상가구의 거주주택은 아파트가 51.9%로 가장 많았으며, 다음으로 순수단독주택 24.6%, 다세대 및 다가구주택 10.1%, 점포주택 7.6%, 연립주택 4.9%, 기타 1.0%의 순으로 나타났다. 특히, 수도권과 대도시지역의 아파트 거주율은 56% 이상이었으나, 기타 지역에서는 가장 낮은 41%를 나타내었다. 반면에 수도권지역에서의 단독주택거주비율은 18.0%로 가장 낮았으며, 기타 지역에서는 33.9%를 가장 높게 나타냈다.

주택의 점유형태에서는 자가 52.8%로 가장 많고, 전세 42.3%, 월세 2.5%, 기타

2.4%의 순으로 나타났으며, 그 중에서도 인구밀도가 상대적으로 높은 수도권 지역의 자가주택 비율이 가장 낮게 나타나, 아직도 택지공급의 주요 대상지가 되고 있음을 알 수 있다.

단독주택 거주자를 대상으로 조사한 거주주택의 대지면적과 연건평에서는 수도권 지역에서는 50평 이하의 대지면적을 소유한 가구비율이 가장 낮았으나, 50평을 초과한 연건평의 소유비율은 가장 높게 나타났다. 이는 인구밀도가 높은 수도권에서 주거용 토지의 이용이 집약적으로 이루어지고 있다는 점을 보여준 예라 할 수 있을 것이다.

공동주택의 경우, 모든 지역에서 24평 이하의 소형공동주택의 거주비율이 가장 높게 나타났으며, 특히, 공동주택의 가격이 수도권이나 대도시에 비하여 상대적으로 저렴한 기타 지역에서는 분양면적 24~33평인 공동주택의 거주율이 40%를 초과하였다.

<표 3> 조사대상가구의 지역별 주거특성

(단위 : %)

주거특성		수도권	대도시권	기타 지역	전 체	
주택유형 ($\chi^2=26.6^{**}$)	순수단독	18.0	25.0	33.9	24.6	
	점포주택	5.5	7.7	10.5	7.6	
	다세대/다가구	11.8	7.7	9.9	10.1	
	아파트	56.5	56.0	40.9	51.9	
	연립주택 기 타	6.7 1.6	3.6 0.0	3.5 1.2	4.9 1.0	
거주형태 ($\chi^2=14.6^*$)	자 가	49.0	59.3	52.0	52.8	
	전 세	45.5	39.5	40.4	42.3	
	월 세	2.0	0.6	5.3	2.5	
	기 타	3.5	0.6	2.3	2.4	
주택규모	대지면적 ($\chi^2=3.5^{ns}$)	50평 이하	47.9	45.7	38.0	43.6
		51~70평	25.0	34.3	34.0	30.8
		71~100평	12.5	14.3	18.0	15.0
		100평 초과	14.9	5.7	10.0	10.5
	연건평 ($\chi^2=7.5^{ns}$)	24평 이하	20.0	15.0	19.6	18.4
		25~33평	13.3	30.0	26.8	23.4
		34~50평	13.3	22.5	19.6	18.4
		50평 초과	53.3	32.5	23.9	39.7
	분양면적 ($\chi^2=5.2^{ns}$)	24평 이하	42.7	48.0	46.3	45.2
		25~33평	36.9	30.1	42.6	36.1
		34~50평	19.4	19.2	11.1	17.4
		50평 초과	1.0	2.7	0.0	1.3

▶ 주) 주택규모의 조사항목 : 단독주택 - 대지면적, 연건평, 공동주택 - 분양면적
ns = 통계적 유의성이 없음, (**)= 유의수준 5%(1%)하에서 통계적 유의성이 있음.

3. 주거의식

현재 거주하고 있는 주택 및 주거환경에 대한 만족도를 매우 만족(5점), 만족(4점), 보통(3점), 불만족(2점), 매우 불만족(1점)으로 하는 5단계 라이커드 척도(Likert scale)를 이용하여 조사하여 분석하였다.

현재의 거주주택에 대한 평균만족도는 모든 지역에서 보통인 3.0 이상을 나타내었으며, 기타 지역(3.16), 수도권(3.14), 대도시(3.07)의 순이었다. 거주주택에 대하여 불만을 느끼는 이유로는 주택규모의 협소(31.3%), 생활환경불만(20.4%), 주택설비 불량(18.3%)의 순으로 나타나 향후 주택정책은 소규모 위주의 주택공급정책 지양, 생활환경 개선, 주택설비 선진화 등 주거수준을 제고하는 방향으로의 개선이 필요한 것으로 판단되었다.

주거환경에 대한 만족도는 모든 지역에서 평균 3.2 이상의 높은 만족수준을 나타내고 있었다. 주거환경에 대하여 불만사유로는 생활편익시설부족(24.5%), 소음 등 공해(24.0%), 대중교통 불편(18.4%), 주차곤란(13.3%), 교육환경 불량(8.0%)의 순으로 나타났으며, 특히 수도권은 소음 등 공해수준에 대한 불만이 가장 높았으며, 대도시권에서는 생활편익시설의 부족, 기타 지역에서는 대중교통불편이 높은 불만요인으로 나타났다. 이처럼 지역별로 전반적인 주거환경에 대한 관심요인이 상이하므로 향후의 택지 및 주택공급정책에서는 해당 지역주민의 희망사항을 정확히 조사하여 공급 계획에 반영하는 사항이 중요하게 부각될 것이다.

<표 4> 거주주택 및 주거환경에 대한 만족도 (단위 : %)

구 분		수도권	대도시권	기타지역	전체
거주주택 ($\chi^2=17.5^*$)	매우 불만족(1)	3.9	3.0	0.6	2.7
	불만족(2)	12.5	18.9	11.1	13.9
	보통(3)	52.7	46.7	62.6	53.9
	만족(4)	27.7	30.8	23.4	27.4
	매우 만족(5)	3.1	0.6	2.3	2.2
	평균만족도	3.14	3.07	3.16	3.12
주거환경 ($\chi^2=11.7^{ns}$)	매우 불만족(1)	1.2	0.6	0.0	0.8
	불만족(2)	14.8	10.1	10.0	13.2
	보통(3)	46.1	58.6	59.4	52.0
	만족(4)	34.0	27.8	27.7	30.8
	매우 만족(5)	3.9	3.0	2.9	3.2
	평균만족도	3.25	3.22	3.24	3.24

▶주) ns = 통계적 유의성이 없음, (***) = 유의수준 5%(1%)하에서 통계적 유의성이 있음.

<표 5> 현주거 환경 불만사유

(단위 : %)

불만사유	수도권	대도시	기타지역	전체
소음 등 공해	28.3	22.2	16.0	24.0
교육환경불량	6.4	6.4	12.2	8.0
범죄다발	0.0	6.4	4.2	2.8
생활편의시설부족	27.1	23.1	19.8	24.5
교통혼잡	5.9	8.6	9.9	7.9
대중교통불편	18.4	20.5	20.0	18.4
주차곤란	12.6	12.8	16.0	13.3
이웃과의 부조화	0.6	0.0	1.0	0.7
기타	0.6	0.0	1.0	0.5
합계	100	100	100	100

Ⅲ. 지역별 택지선호도 분석

지금까지의 주택 및 택지공급정책은 절대적인 양의 부족을 해소하기 위하여 물량 위주의 공급이 주를 이루어왔다고 할 수 있다. 이 결과 주택부족 문제가 어느 정도 해소되고 이제는 삶의 질을 고려해야 할 시기가 됨에 따라 지역주민의 선호도에 따른 다양한 택지공급이 필요성이 더욱 높아지게 되었다. 이를 위해서 향후의 주택마련계획, 선호주택의 유형, 주택유형별 주요관련 사항 등의 지역별 차이를 조사하여 향후 수요자 위주의 시장에 대비한 택지공급 정책방향을 모색해 보고자 한다.

1. 주택마련계획 및 선호주택

신규주택의 마련시기와 관련된 질문에서 수도권과 기타 지역의 경우에는 비교적 단기간인 2~3년 이내의 구입예정인 반면, 대도시권에는 무계획자의 비율이 높은 것으로 나타났다. 비교적 근시일 내에 주택마련 계획을 수립한 비율이 높았던 이유는 비교적 일반인에 비하여 택지구입에 상대적으로 높은 관심을 가지고 있던 능동적인 고객을 대상으로 조사를 하였기 때문이라 생각된다.

선호주택의 입지와 관련된 질문에서는 신도시 개발의 경험을 체험한 수도권 지역 주민의 경우는 신흥택지를 선호한 반면, 대도시권과 기타 지역주민들은 전원택지를 선호하는 것으로 나타났다. 따라서, 주택보급률이 아직도 낮은 수도권에서는 주민들의 선호도에 따라 계획적인 신도시를 건설하여 택지를 공급하고, 수도권에 비하여

주택보급률이 높은 다른 대도시권과 기타 지역에서는 쾌적함과 환경을 강조한 전원형 주택단지의 개발을 추진하는 것이 효율적인 택지공급 정책을 도모하는 것이라 할 수 있다.

선호택지의 유형으로는 모든 지역에서 순수단독택지를 선호하는 것으로 나타나 현재와 같은 공동주택 중심의 주택공급정책에서 단독주택의 공급비율을 점진적으로 높이는 택지공급정책의 변화가 필요할 것이라 생각된다. 특히 기타 지역에서는 순수단독택지의 선호도가 63%나 되어 수도권과 대도시권에 비하여 더욱 높은 것으로 나타났다.

<표 6> 주택마련계획과 선호주택입지 및 주택유형 (단위:%)

구 분		수도권	대도시권	기타 지역	전 체
주택마련계획 ($\chi^2=18.0^*$)	1년 이내	9.5	12.7	8.3	10.1
	2~3년 이내	35.3	22.3	29.3	29.9
	4~5년 이내	20.3	28.0	27.4	24.5
	5~10년 이내	12.4	8.3	16.6	12.4
	계획 없음	22.4	28.7	18.4	23.1
선호주택입지 ($\chi^2=19.8^*$)	도 심 지	12.1	12.0	11.6	11.9
	변 두 리	4.8	15.2	16.7	11.1
	신흥택지	41.5	33.6	31.9	36.6
	전원택지	39.1	38.4	39.9	39.2
	기 타	2.4	0.8	0.0	1.3
선호택지유형 ($\chi^2=48.59^{**}$)	순수단독	40.8	39.8	62.9	47.2
	점포주택	17.9	18.7	25.7	22.4
	다세대/다가구	2.0	5.7	1.4	2.8
	아 파 트	35.3	33.3	8.6	26.7
	연립주택	0.5	1.6	0.7	0.9
	기 타	3.5	0.8	0.7	0.9

▶주) ns = 통계적 유의성이 없음, *(**) = 유의수준 5%(1%)하에서 통계적 유의성이 있음.

신규주택 마련사유를 파악하기 위하여 질의한 설문에서 내집마련의 목적이 모든 지역에서 가장 높았으며, 다음으로 재산증식이었고, 현재 거주주택에 대한 불만과 거주환경의 불만 순으로 나타났다. 특히, 설문조사가 IMF구제금융 신청 이전에 실시되어 부동산의 자산가치에 대한 선호도가 높아 재산증식에 대한 관심이 상대적으로 높았기 때문에 나타난 것이라 생각할 수 있다.

<표 7> 신규주택 마련사유

(단위 : %)

주택마련 사유	수도권	대도시	기타지역	전체
내집마련	37.3	33.3	41.2	36.9
거주주택 불만	14.4	16.7	14.5	15.5
거주환경 불만	7.9	11.9	7.1	8.9
재산증식	28.2	20.3	23.4	25.1
고용 및 직장이동	3.7	7.3	3.6	4.4
분가 및 합가	3.8	6.7	5.6	4.8
재개발 등	1.7	0.4	0.5	0.9
집주인 요청	0.5	0.0	1.4	0.6
기타	2.8	3.4	2.7	2.9
합계	100	100	100	100

2. 단독택지 선호도

단독주택을 선호한 응답자의 대부분은 양호한 단독택지의 조건으로 교통수단의 편의성, 주위환경, 교육환경, 택지의 향 등을 고려하는 것으로 나타났다. 최근 자연친화적이며 쾌적한 주거환경의 선호성향 증대와 관련하여 거주지역과 도심지역의 연계를 의미하는 교통수단 이용의 편의성은 단독주택의 입지에 가장 중요한 요인으로 모든 지역에서 나타나고 있다. 수도권과 대도시 지역의 단독주택 선호주민의 경우에는 교육환경에 대한 중요도를 높게 평가한 반면, 기타 지역에서는 교육환경에 비하여 쾌적한 택지의 기본요건이라 할 수 있는 택지의 향을 중요한 요인으로 고려한 점이 특징이라 할 수 있다. 따라서, 수도권과 대도시 지역의 택지공급에는 교육시설 입지가 주민의 선호도에 많은 영향을 미치는 요인으로 작용할 것이라는 점에서 교육시설의 입지와 유치에 보다 많은 관심을 기울여야 할 것이다.

<표 8> 양호한 택지의 조건사항

(단위 : %)

택지조건	수도권	대도시	기타	전체
택지의 향	12.8	10.5	14.7	13.8
택지의 모양	6.4	5.0	6.8	5.6
기반시설	5.9	5.3	6.4	5.6
교통수단	23.2	20.4	21.5	22.0
주차장	5.3	8.9	6.8	5.9
교육환경	15.0	14.4	10.5	14.4
공공시설	7.7	9.1	10.2	8.7
주위환경	18.6	18.6	18.9	18.1
투자전망	5.3	7.8	4.3	6.9
합계	100	100	100	100

선호하는 단독주택지의 규모를 조사한 항목에서 대지면적은 71~100평 규모를 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 수도권은 100평 초과를 선호하는 가구도 31.3%로 다른 지역에 비하여 높게 나타났다. 이는 수도권 지역에서는 100평 이상의 대형 단독주택지의 잠재수요가 다른 지역에 비하여 높다고 할 수 있어, 수도권 지역의 택지개발사업시 대형 단독주택지의 공급도 고려해 보아야 할 것이라 생각된다. 주택의 연건평은 모든 지역에서 50평 이상의 규모를 가장 선호하는 것으로 나타났다.

<표 9> 조사대상가구의 지역별 주거특성

(단위 : %)

단독주택특성		수도권	대도시권	기타 지역	전체	
선호주택규모	대지면적 ($\chi^2=12.8^*$)	50평 이하 51~70평 71~100평 100평 초과	8.9 20.5 39.3 31.3	13.6 33.3 37.0 16.0	16.5 21.5 43.0 19.0	13.1 24.2 40.1 22.6
	주택규모 (연건평) ($\chi^2=11.3^{ns}$)	24평 이하 25~33평 34~50평 50평 초과	1.7 7.7 29.1 61.5	2.3 18.6 31.4 47.7	3.5 21.1 23.7 51.8	2.5 15.5 27.8 54.3
선호하는 택지모양 ($\chi^2=15.2^{ns}$)	정방형(각지)	34.0	39.1	44.6	39.0	
	정방형	16.3	21.8	21.5	19.5	
	장방형(단면집)	11.6	5.7	3.8	7.4	
	장방형(장면집)	12.2	8.0	8.5	9.9	
	장방형(각지)	15.6	9.2	9.2	11.8	
택지모양 무관	10.2	16.1	12.3	12.4		
선호하는 접면도로폭 ($\chi^2=6.0^{ns}$)	6m	16.3	10.6	14.4	14.2	
	8~10m	31.2	39.4	40.9	36.8	
	12~15m	30.5	31.9	31.1	31.1	
	20m	17.7	14.9	11.4	14.7	
	25m이상	4.3	3.2	2.3	3.3	
희망 택지가격	택지총액 ($\chi^2=32.2^{**}$)	5 천만원 미만	12.5	7.6	15.5	12.2
		1 억원 미만	11.3	24.2	38.1	24.8
		1 억원대	45.0	54.5	39.3	45.7
		2 억원대	22.5	9.1	2.4	11.3
		3 억원 이상	8.7	4.6	4.8	6.1
택지단가 ($\chi^2=37.5^{**}$)	100만원 미만	14.1	15.0	28.0	19.6	
	100만원대	31.5	58.3	57.0	47.8	
	200만원대	41.3	18.3	11.8	24.5	
	300만원대	8.7	5.0	3.2	5.7	
	400만원 이상	4.4	3.3	0.0	2.5	
자기자본 조달비율 ($\chi^2=12.4^{ns}$)	20~40 %	8.1	3.7	5.5	5.1	
	50~60 %	26.1	30.5	32.7	29.7	
	70~80 %	48.7	42.7	30.0	40.3	
	90~100%	17.1	23.2	31.8	24.1	

▶주) ns = 통계적 유의성이 없음, (***) = 유의수준 5%(1%)하에서 통계적 유의성이 있음.

단독주택지의 구획에 참고하기 위한 사항으로 택지모양에 관한 질문에서 정방형 택지를 모든 지역에서 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 그 중에서도 토지이용의 다면적 활용이 가능한 각지를 더욱 선호하는 것으로 나타나, 단독주택지의 구획에 토지이용의 편의성을 고려한 주택단지의 배치에 주의하여야 할 것이라 생각된다. 접면도로의 규모에서는 너무 좁은 도로나 넓은 도로가 아니고 도로변에 주차도 가능하며, 차량통행도 가능한 8~10m규모의 도로를 가장 선호하는 것으로 나타났다.

희망택지가격은 1억원 대가 가장 높은 비율을 차지하였으며, 택지단가로는 100만원대가 가장 높은 비율로 나타났다. 특히, 수도권에서는 200만원대 택지단가의 선호가 가장 높은 비율로 나타났는데, 이는 다른 지역에 비하여 상대적으로 높은 지가수준에 기인한 것으로 판단된다.

택지구입과 관련된 자금조달 방법에서 자기자본의 비율은 수도권과 대도시에서는 70~80%로 나타난 반면에, 기타 지역에서는 50~60%의 비율이 가장 높았던 반면에 90%이상의 비율도 다른 지역에 비하여 약 2배 이상 높은 것으로 나타났다.

3. 공동주택 선호도

공동주택의 구입시 일반적으로 중요하다고 생각하는 사항에 대한 질문에서 단독주택과 마찬가지로 교통수단이용의 편의성이 가장 중요한 사항으로 나타났으며, 주위환경, 시공품질, 층수와 동의 위치 등이 중요한 요인으로 생각하고 있었다. 특히, 수도권과 대도시 지역외의 지역에서는 교통수단이용의 편의성이나 주위환경보다는 시공품질이 가장 중요한 고려사항으로 나타났다.

<표 10> 공동주택 구입시 중요 고려사항

(단위 : %)

구 분	수도권	대도시	기타지역	전 체
향	4.7	5.8	10.5	6.8
층수/위치	10.9	12.0	9.5	10.4
시공회사	3.4	6.2	5.3	4.8
시공품질	12.1	14.3	17.5	14.2
교통수단	23.7	23.2	13.6	20.9
주 차 장	7.5	7.0	6.4	6.7
교육환경	11.1	11.5	11.8	11.6
공공시설	4.6	4.1	5.8	4.7
주위환경	15.7	10.4	16.4	14.5
투자전망	6.4	5.3	3.2	5.1
합 계	100	100	100	100

조사대상가구가 선호하는 공동주택의 단지규모는 수도권에서는 1,000~2,000세대인 대규모 단지를 선호한 반면, 대도시권과 기타 지역에서는 500~1,000세대의 중규모 단지를 선호한 것으로 나타나 택지개발사업지구의 위치에 따라 공동주택 건설업자에게 분양하는 공동주택지의 규모를 수도권의 경우는 대규모 위주로, 대도시 및 기타 지역에서는 중규모 위주로 구획하여 공급하는 방안을 모색해야 할 것이다.

공동주택의 분양면적은 수도권의 경우는 34~50평 사이의 중대형 평수의 선호가구가 많았던 반면, 대도시와 기타 지역에서는 25~33평 사이의 국민주택규모 수준의 규모를 더 선호하는 것으로 나타나고 있어, 지역별 선호특성에 따른 공동주택 규모의 제한을 탄력적으로 적용하는 것이 효율적인 택지 및 주택공급 정책이 될 것이라 생각된다.

<표 11> 선호공동주택 단지규모 및 주택규모

(단위 : %)

공동주택 특성		수도권	대도시권	기타지역	전체
단지규모 ($\chi^2 = 22.7^*$)	100세대 미만	6.2	13.3	16.2	10.8
	100~500세대	14.6	21.7	25.7	19.5
	500~1000세대	25.4	27.7	28.4	26.8
	1000~2000세대	27.7	15.7	8.1	19.2
	2000세대 이상	20.0	14.5	10.8	16.0
	무관함	6.2	7.2	10.8	7.7
주택규모 (분양면적) ($\chi^2 = 11.6^{**}$)	24평 이하	14.4	15.1	9.9	13.6
	25~33평	29.5	36.6	43.7	34.8
	34~50평	48.6	35.5	31.0	40.7
	50평 초과	7.5	12.9	15.5	11.0

▶주) ns = 통계적 유의성이 없음, (***) = 유의수준 5%(1%)하에서 통계적 유의성이 있음.

IV. 결론

전국의 주택보급률이 80%를 상회하면서 정부의 택지공급정책도 지금까지의 주택보급률 제고를 위한 물량위주의 공급자중심 시장으로부터 수요자를 찾아서 움직이는 수요자 중심의 시장으로 변화될 것이 예상된다. 이는 생활수준의 향상에 따른 국민의 삶의 질 향상과 함께 수요자들의 다양한 욕구를 충족시켜주는 측면에서도 필요한 사안이라 할 수 있다.

따라서, 본 연구에서는 수요자 중심으로 변화되고 있는 토지시장을 대상으로 제품 생산의 목표가 되는 소비자의 택지에 대한 선호도를 조사하고, 향후 수요자 시장에 대비한 택지개발사업의 추진과 효율적인 택지공급정책을 위한 기초자료를 도출하기 위하여 전국의 한국토지공사 본·지사를 방문하여 상담한 고객을 대상으로 택지선호도를 조사하여 다음과 같은 결론을 얻었다.

현재 거주하고 있는 주택에 대한 평균만족도는 보통이상으로 큰 불편을 느끼지 않는 것이 일반적인 현상이었으며, 거주주택에 대한 불만요인으로는 주택규모의 협소, 생활환경불만, 주택설비 불량 등으로 나타났고, 주거환경에 대한 불만사항으로는 생활편의시설, 소음 등 공해, 대중교통이용 불편 등을 나타냈다. 향후 주택마련시 감안하게 될 선호주택의 입지로는 수도권 지역은 신도시와 같은 신흥택지를 선호한 반면, 대도시지역과 기타지역에서는 전원주택단지를 더욱 선호하는 것으로 나타나, 수도권 인근지역에는 계획적인 신도시에 대한 수요가 아직 잠재되어 있어 신도시 중심의 택지개발정책을 지속적으로 추진하는 것이 필요할 것으로 생각된다. 주택유형은 모든 지역에서 순수단독택지를 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 특히 기타지역에서는 순수단독주택지의 선호도는 약 2/3에 달하는 것으로 나타나 대도시 이외지역에서 공동주택 중심의 택지개발사업 추진은 많은 개선이 필요하다고 생각된다.

선호하는 단독택지의 규모는 약 70~100평으로 나타났으며, 특히, 수도권지역에서는 100평 이 초과하는 대형택지도 31.3%나 선호하는 것으로 나타났다. 선호택지의 모양은 토지의 집약적 이용이 가능한 정방형의 각지에 위치한 택지를 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 접면도로폭은 8~10m로 도로변 차량주차후 차량의 소통이 가능한 규모를 선호하는 것으로 나타났다.

공동주택의 경우는 수도권에서는 1,000~2,000세대로 구성된 대규모의 단지를 선호한 반면, 대도시와 기타 지역에서는 500~1,000세대 규모의 중규모 단지를 선호하는 것으로 나타났으며, 공동주택 규모도 수도권이 다른 지역에 비하여 중형에 대한 선호도가 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

이상의 결과를 종합해 볼 때, 수도권과 대도시, 기타 지역간에는 신규주택의 입지, 택지의 유형, 단독택지의 면적, 금액규모, 공동주택단지의 규모, 분양규모 등에서 서로 상이한 점을 발견할 수 있었으며, 이를 기초로 택지공급의 양과 수준, 질 등의 차별화를 통하여 효율적인 택지공급방안을 마련해야 할 것이라는 시사점을 제공하여 준다. 특히, 지방화 시대를 맞이하여 각 지방정부차원의 추진하고 있는 각종 택지개발사업의 효율적 추진을 위해서는 지역의 수요와 수요자의 선호도의 우선적 고려가 선행되어야 할 것이다.

<참고문헌>

1. 국토개발연구원, 1991, 수도권 및 부산지역의 주택시장분석
2. 국토개발연구원, 1996, 국토 50년, 서울프레스, 서울
3. 대한주택공사, 1983, 주민기호에 맞는 주택건설방안 연구
4. 이정식, 1997, 토지수급 전망과 토지정책 방향, 국토21세기, 나남출판, 서울
5. 주택산업연구원, 1996, 공동주택단지의 질적인 향상을 위한 선호조사
6. 한국토지공사, 1985, 토지에 관한 국민의식조사
7. 한국토지공사, 1988, 택지수요분석
8. 한국토지공사, 1990, 신도시건설에 있어서 인구특성에 따른 주민중심 주거단지 개발에 관한 연구
9. 한국토지공사, 1995, 장기 토지수급 전망에 관한 연구