

서울시 다가구주택·오피스텔 임차인의 주거선호특성 비교분석*

A Study on the Tenant's Preference of
the Multi-family House and Officetel in Seoul

조 준 우 (Jo, Junwoo)**

최 창 규 (Choi, Changgyu)***

< Abstract >

The multi-family house(다가구주택) and officetel(오피스텔) is typical rental housing types accounted for more than 70% of the rental market. Although these have important role in the market, the studies and analyses on the market's demands along with situation are rare. This study tried to analyse the variables of housing choice between the multi-family house's and officetel's tenants in Seoul. By comparing the two rental housing types's tenants, this research could find the characters of their preferences. With surveying the tenants, the study would find results as following; First, the difference of the two type tenant's preferences were identified. The tenants of multi-family house's tenants consider rent and costs more important. However, the tenants of officetel are serious about the residential environments and the social image instead of rental costs. Second, tenants having monthly rental contracts tend to choose rental houses under their income levels, while Chonseil's tenants follows their assets in rental selection. With data limitations, this study could show just several aspects of the rental housing market's consumers. Additional researches should follow to reveal the whole structure of the rental housing markets.

주 제 어 : 다가구주택, 오피스텔, 임차인, 임대 주택

Keywords : Multi-family House, Officetel, Tenant, Rental housing

* 본 연구의 일부분은 2010년 대한국토도시계획학회 춘계학술대회와 2010년 한국부동산분석학회 추계학술대회에서 발표되었으며, 이를 수정 보완한 것임.

** 서울시정개발연구원 위촉연구원, titopy2@nate.com (주저자)

*** 한양대학교 도시대학원 부교수, cgchoi@hanyang.ac.kr (교신저자)

I. 서론

1. 배경 및 목적

전국 주택보급률이 100%를 넘어서고 있으나 2005년도 기준 전국 일반가구의 44.43%, 서울 일반가구의 55.41%가 여전히 임차가구로 살고 있다. 이와 같은 임차가구의 비중은 주택시장에서 임대주택시장의 중요성을 보여준다. 특히, 우리나라 임대주택시장은 제도권 임대주택을 통한 공급보다 비제도권 임대주택의 비중이 대부분을 차지하고 있는 실정이다).

다가구주택 및 오피스텔은 비제도권 임대시장에서 대표적 주택 유형으로 자리 잡고 있다. 정확한 통계가 없으나 이들에 거주하는 가구 중 70% 이상이 임차를 선택하고 있으며, 특히 젊은 층들의 거주 비율이 높다. 최근 핵가족화의 가속과 독신 등 1인 단독가구 증가의 상당 부분을 이들 두 주택유형에서 흡수하고 있는 것으로 추정된다. 조준우·최창규(2011)는 오피스텔 임차인이 다가구주택보다 더 많은 주거비용을 지불하며 거주하고 있어 두 주택유형의 선호특성이 있을 것이라 주장하였다. 그러나 다가구주택과 오피스텔의 경우는 제도권 임대주택이 보유한 관련 정보가 구축되어 있지 않다. 통계의 대상으로 항목 구분도 일관성을 확보하고 있지 않다. 또한 이들에 대한 수요계층의 현황과 특성 분석은 미흡한 실정이다. 유사한 인구통계학적인 특성을 갖는 이들 임대주택 소비자들의 서로 다른 주택유형 선택 특성에 대한 학술적 이해는 제한적인 실정

이다.

이에 본 연구는 그동안 간과해온 다가구주택과 오피스텔 임차가구의 주거선호 특성을 파악하는 것을 그 목적으로 한다. 이들 임차인을 대상으로 가구특성 및 주거선택의 중요도와 만족도를 비교 조사·분석하면 두 주택유형 간 임차인의 선호차이를 파악할 수 있을 것이다. 이는 비제도권 임대차 시장을 이해하기 위한 기초적인 분석으로서의 의미도 가질 것으로 기대된다.

2. 연구의 내용 및 방법

본 연구에서는 다가구주택 및 오피스텔 임차인을 대상으로 가구 특성 및 주거선택시 중요도를 분석한다. 임차인의 주거선호특성을 통해 두 주택유형 선택시 결정요인이 무엇인지 확인하고자 한다.

본 연구는 임차인의 구체적인 특성을 파악하기 위하여 설문조사를 실시하였다. 설문조사 내용을 바탕으로 다가구주택 및 오피스텔의 주거선호 특성을 로지스틱 회귀분석(Logistic Regression)을 사용하여 분석한다. 이와 같은 분석을 통해 다가구주택과 오피스텔 임차가구의 주거선택 고려요인을 확인할 수 있을 것이다. 로지스틱 회귀분석 전에는 개별 독립변수가 두 주택유형 선택에 미치는 차이가 있는지를 통계적 차이 검정을 통해 분석하여 자료의 특성에 대한 이해를 돕고자 한다.

1) 국토해양부 「2008년도 임대주택업무편람 메뉴얼」 자료에 의하면 제도권 임대주택 공급현황은 재고기준으로 수요대비 17.6%인 1,243,331호이며, 82.4%는 비제도권 임대주택이다.

〈표 1〉 서울시 가구의 주택유형별 자가 및 차가 비중

(단위 : 가구)

구분	전체주택시장		합계
	자가	차가	
단독주택	334,231	1,070,041	1,404,272
아파트	773,972	444,807	1,218,779
연립주택	96,327	48,500	144,827
다세대주택	246,039	168,944	414,983
비거주용건물내 주택	14,964	40,643	55,607
주택이외의 거처	10,315	61,107	71,422
합계	1,475,848	1,834,042	3,309,890

자료 : 통계청(2005), 인구 및 주택 총조사보고

II. 문헌연구

1. 서울시 주택유형별 임대차현황

우리나라는 임대목적으로 지어진 주택보다는, 일반 주택이 임차서비스를 제공하고 있는 비중이 높다. 정부에서 제공하는 공공임대 아파트를 제외하면, 민간의 대규모 임대주택 공급은 미미하다. 임차인의 입장에서 제도권주택의 공급 부족에 비해 비제도권 임대주택은 주택의 유형이 다양하며, 정보의 구득이 용이하고, 임대차계약을 까다로운 절차 없이 쉽게 성사시킬 수 있는 장점

을 가지고 있다(하성규, 2004).

서울시의 자가 거주 가구 중에서 아파트는 52.4%, 단독주택(이하 다가구주택 포함)은 22.7%를 차지하고 있다. 이에 반하여 차가 거주 가구의 58.3%가 단독주택에 살고 있으며, 아파트는 24.3%만을 차지하고 있다. 주택유형별 비중에서도 아파트는 자가 63.5%, 단독주택(다가구주택)은 자가 23차가가 76.2%로 상반된 비율을 보인다. 자가와 차가 가구 거주 가구 측면에서 아파트와 다가구주택은 상반된 면을 보이고 있다.

서울시에 거주하는 임차가구의 점유형태를 변화를 살펴보면 다음과 같다(<표 2> 참조). 단독주택의 임차 비중이 약 70% 이상을 차지하고 있

〈표 2〉 서울시 가구의 거처 유형별 전·월세 비중의 변화

(단위 : %)

구분	단독주택 (다가구주택 포함)			아파트			연립주택			다세대주택			주택이외의 거처 (오피스텔 포함)		
	전세	월세	합계	전세	월세	합계	전세	월세	합계	전세	월세	합계	전세	월세	합계
1990	46.97	23.68	70.65	25.34	6.90	32.24	30.86	9.10	39.96	29.19	7.10	36.29	15.76	23.10	38.86
1995	53.94	18.30	72.24	29.36	9.60	38.96	28.64	6.30	34.94	31.51	3.40	34.91	16.72	23.70	40.42
2000	51.88	21.90	73.78	29.73	10.30	40.03	26.56	6.00	32.56	31.80	3.90	35.70	28.57	36.60	65.17
2005	41.70	32.60	74.30	25.36	10.00	35.36	25.52	6.30	31.82	30.70	8.80	39.50	33.39	48.80	82.19

자료: 통계청, 인구및주택총조사보고, 각 년도

* 전세(월세) 비율 : 거처의 유형별 전세(월세)가구수/거처의 유형별전체가구수×100으로 구한비율.

* 월세 : 보증부월세+무보증월세+사글세

음을 확인할 수 있다. 주택이외의 거처(오피스텔 포함)에서 1995년 이후 꾸준히 임차 비중이 증가하여 2005년 약 73%의 비율을 보이고 있다. 다가구주택과 오피스텔의 임차 비중은 80%를 상회하고 있는 것이다. 그 외 주거유형의 임차 비중은 30%~40%에 분포하고 있다.

다가구주택과 오피스텔은 자가의 비중보다는 임차 가구의 비중이 높으며, 이들은 서울시의 임대주택시장에서 상당 부분을 점유하고 있는 것으로 판단된다. 단독주택(다가구주택)의 경우는 전세가 월세보다 높은 비중을 차지하고, 주택이외의 거처(오피스텔)는 월세가 전세보다 높은 비중을 차지하고 있다. 전자의 전체 가구 중에서 전세계약을 선택한 비중은 41.7%인데 반하여, 후자는 33.4%로 그 비중이 상대적으로 낮다. 두 주택유형이 주택임대차시장의 상당 부분을 차지하고 있으나 임차계약에 있어서는 차이가 있음을 추정할 수 있다. 아파트와 연립주택 그리고 다세대주택의 경우는 월세비율이 10%미만으로 임차가구

들이 월세보다는 전세로 주로 거주하는 것으로 나타났다.

2. 선행연구 검토

지금까지 주거용부동산의 고찰 중 다가구주택을 대상으로 한 연구는 드문 실정이다. 구자훈·윤정섭(1990)은 다가구주택에서 제공되는 다양한 임대주택시장을 하위시장의 개념을 도입하여, 주택수준별로 주택유형을 분류한 후 다가구주택과 아파트와의 비교를 시도하였다. 홍경구(2009)는 다가구매입임대주택²⁾의 물리·환경적 측면과 경제적 측면, 근린환경적 측면에서 실증적으로 만족도를 평가하였다. 이장균 외 3인(2009)은 다가구매입임대주택 및 전세임대주택의 만족도를 비교분석하고 향후 맞춤형 임대주택의 정책방향을 제시하기 위하여 설문을 통해 분석하였다. 이창무외 2인(2007)은 아파트 외 주거상품인 단독·다가구와 연립·다세대 주택의 임대시장 특

〈표 3〉 설문대상 행정동 선정기준

구 분			일반가구	임차가구	임차가구비중
다가구 주택	강남구	역삼1동	13,109	11,334	84.63%
		신림9동	13,684	12,498	90.58%
	관악구	신림2동	9,733	8,571	87.65%
		신림본동	6,369	5,394	83.98%
		봉천6동	7,327	6,034	82.35%
오피 스텔	강남구	역삼1동	1,333	1,273	95.50%
		대치4동	765	722	94.38%
	관악구	봉천4동	3,244	3,103	95.47%
		신림5동	2,610	2,478	94.71%
		은평구	응암1동	816	740

* 임차가구비중 = $\frac{\text{임차가구}}{\text{일반가구}} \times 100$ 으로 구한 비중.

2) 저소득층 거주지 근처에 위치한 다가구주택 등을 주택공사 등이 매입해, 개보수후 저렴하게 임대하는 것을 말한다.

〈표 4〉 설문조사 개요

구 분	내 용			
설문대상	관악구, 강남구			
조사일시	2010년 2월21 - 4월12일			
조사방법	직접방문, 이메일 조사 회수			
설문부수	관악구(N=106)	다가구주택	59	186부 (총 202부, 결측치 16부)
		오피스텔	47	
	강남구(N=80)	다가구주택	39	
		오피스텔	41	

성을 분석하였으며, 부동산 114 매물데이터를 활용하여 보증부월세와 전세 간의 관계를 파악하였다. 이 밖에도 김준성(2010)은 다가구매입 임대주택사업 입주자의 만족도 분석 및 이웃과 교류, 입주자들의 특성별로 주거만족에 어떠한 영향이 미쳤는지를 설문을 통해 분석하였다.

최근 다가구주택 연구의 경우 다가구매입임대주택의 입주자를 대상으로 주거만족도를 조사한 연구들이 주를 이루고 있다. 설문조사한 대상자들 대부분이 저소득 계층으로 한정되어있어 다가구주택 거주자특성을 일반화시키기에는 한계가 있다. 이창무의 2인(2007)은 각 주택 유형에 따른 특성보다는 전월세 선택 특성에 대한 분석에 집중하고 있다.

오피스텔에 대한 연구는 주로 사용실태 및 만족, 수익률 및 임대료에 대한 연구들로 크게 구분될 수 있다. 그 중 오피스텔 이용실태에 대한 연구를 살펴보면, 유현석(1989)은 입주자들의 인구통계학적 특성과 입주연한 및 형태 등을 파악하였다. 이상일(1998)은 오피스텔의 이용특성을 주변지역의 조건에 따라 주거 및 사무기능 수용도를 설문조사하여 파악하였다. 최열 외 2인(2005)은 부산지역의 오피스텔 거주자들을 대상으로 내부공간 및 시설관리의 특성을 설문조사하여 파악

하였다. 최창규 외 2인(2007)은 도심지내 오피스텔의 사무 및 주거 이용특성 파악을 통해 현황에 대한 기초적인 단면과 도시계획 결정의 기초자료를 제공하였다.

지금까지 관련 연구들은 다가구매입임대주택에 대한 주거만족도와 오피스텔 이용실태 및 만족에 대한 연구들이 주를 이루어 왔다. 임차인의 주거선택특성을 분석한 연구는 제한적이다. 다가구주택 및 오피스텔 임차인의 특성에 관련한 통계 및 연구도 미미한 상황이다. 이는 두 주택유형별 임차인의 주거선호차이에 관련 요인이 무엇이고 객관적 결과로 활용하기에도 부족하다.

우리나라에서 다가구주택 및 오피스텔은 임대 수요의 비중이 높은 도시 내 대표적인 임대차 주택유형이다. 임차비용이 높고 수요자가 유사한 두 주택시장에서 임차인들의 주거 선택 시 선호 특성에 차이는 임대주택시장을 이해하고 진입하는 데에 기초적인 정보가 필요하다. 기존 연구들에서는 기초적이지만 중요한 이 영역에 대한 분석이 제공되지 않고 있다. 본 연구는 선도적이고 보다 과학적 결과의 도출을 시도한다는 점에서 차별성을 갖도록 하였다.

III. 대상지 선정 및 자료수집

1. 대상지 선정

대상지는 서울시 다가구주택과 오피스텔 밀집 지역 중 건수가 큰 행정동을 1차적으로 선정하였다. 「2005년 통계청 인구주택 총조사」 자료를 기준으로 다가구주택 거주 가구 6천 건 이상의 25개 행정동과 오피스텔 거주 가구 8백 건 이상의 15개 행정동이 추출되었다.

추출된 행정동을 기준으로 각 행정동별 임차 가구비중이 높은 수치를 보이는 행정동을 최종 설문대상지로 선정하였다. 1차 선정 행정동 중에서 신림2동, 신림9동의 경우 20대 초반의 학생 연령층이 많은 대학가·고시촌 인접으로 특정집단의 집중에 따른 왜곡 가능성이 있을 것이라 판단되어져 대상지 선정에서 제외하였다. 최종 대상지로 다가구주택 설문 조사 대상지로 강남구 역

삼 1동과 관악구 신림본동, 오피스텔 조사 대상지로는 강남구 역삼 1동과 관악구 봉천4동을 선정하였다.

2. 설문조사개요 및 분석내용

설문조사는 2010년 2월 21일부터 4월 12일까지 약 8주간 실시하였다. 설문은 직접 방문 및 이메일 회수방식을 통해 총 202부가 회수되었으며 그 중 186부가 유효한 설문으로 구분되었다.

설문 내용은 인구사회학적 특성과 이용특성, 주거선택의 중요도 등 크게 4가지 항목으로 설문을 실시하였다. 질문 항목을 정하기 위하여 「2008년도 주거실태조사」와 「2002 전월세 주택시장 조사연구」를 참고하였다.

인구사회학적 특성 변수는 성별, 총가구원수, 직업, 연령, 총소득으로 구성된다. 이용특성 변수는 점유형태, 전세임대료, 월세임대료, 관리비, 평

〈표 5〉 가구특성 차이

구분		다가구주택	오피스텔	검정통계량
성별	남	43(43.88%)	39(44.32%)	$\chi^2=0.004$
	여	55(56.12%)	49(55.68%)	
총가구원수	1	55(56.12%)	65(73.86%)	$\chi^2=7.862^*$
	2	35(35.71%)	18(20.45%)	
	3	6(6.12%)	5(5.68%)	
	4이상	2(2.04%)	0(0.00%)	
직업	학생	14(14.29%)	24(27.27%)	$\chi^2=13.641^{**}$
	회사원	68(68.39%)	51(57.95%)	
	자영업	1(1.02%)	7(7.95%)	
	서비스직	13(13.27%)	6(6.82%)	
	무직	2(2.04%)	0(0.00%)	
연령	평균(세)	28.85	28.13	t=1.185
총소득	평균(만원)	214.11	355.63	t=-2.274*

주) *p < 0.05, **p < 0.01

형, 거주기간 등으로 구성된다. 마지막으로 주거 선택의 중요도 변수는 선행연구를 참조하여 18개의 주거지선택 기준요소를 도출하였다. 평가요소로는 크게 5개로 분류하여 ‘내부환경’, ‘외부환경’, ‘가격’, ‘거주민족도’, ‘사회적 이미지’ 변수로 구성된다.

IV. 다가구주택·오피스텔 임차인 주거선호특성분석

1. 임차인의 가구 및 주택특성 차이

1) 가구특성 차이

임차인의 성별 분포는 유사한 것으로 판단되었다. 다가구주택 남성의 비율은 43.88%, 여성은 56.12%를 차지하고 있었다. 오피스텔 남성의 비율은 44.32%, 여성은 55.68%를 차지하고 있었다.

총가구원수는 두 유형모두 1인가구가 각각 56.12%, 73.86%로 가장 높았으며, 이를 이어 2인가구가 각각 35.71%, 20.45%를 차지하여 1, 2인가구가 주로 거주하고 있는 것으로 조사되었다. 오피스텔 거주자는 1인가구의 비중이 높은 반면 다가구주택 거주자는 1인가구의 비중도 높지만 2인가구도 적지 않은 비중을 차지하고 있음을 알 수 있다.

직업은 회사원이 각각 68.39%, 57.95%로 가장 높았으며, 오피스텔은 회사원의 비중이 높았지만 학생도 적지 않은 비중을 차지하고 있음을 알 수 있다. 연령은 각각 평균 28.85, 28.13세로 젊은 층이 주로 거주하고 있는 것으로 조사되었다. 그 차이 또한 통계적으로 유의한 수준은 아니었다.

월평균 총소득의 경우 다가구주택은 214.11만원 오피스텔은 355.63만원으로 오피스텔 거주자의 소득수준이 높다. 이러한 차이는 통계적으로 유의하였다.

오피스텔에는 회사원의 뒤를 이어 대학생(27.27%)과 자영업자(7.95%)의 거주 비율이 다소 높게 나타났다. 오피스텔 가구 중 27.27%의 비율을 차지하는 학생의 경우 소득이 없는 계층이다. 그런데도 오피스텔 거주 가구의 월평균 총소득은 다가구 주택에 비하여 높은 것으로 나타났다.

이상을 정리하면 다가구주택과 오피스텔은 주로 20대 후반의 젊은 인구가 거주하고 있다. 오피스텔 거주 가구의 월평균 소득이 다가구주택보다는 높으며, 1인가구 비중도 더 높게 나타났다. 오피스텔 거주자들의 경제적 소득 수준이 상대적으로 높은 것으로 확인된다. 다가구주택에 비해 높은 임대료와 관리비를 부과할 수 있는 여유가 있는 것으로 판단된다.

2) 주택특성 차이

임차계약 형태의 경우 다가구주택의 전·월세 비율이 55.1%, 44.9%로 큰 차이는 없지만, 오피스텔의 경우는 월세가 71.59%로 차지하고 있다.

주거비용측면에서 다가구주택의 경우 전세보증금은 평균 7,284만원, 월세보증금은 평균 1,529만원, 월세 임대료는 평균 38.5만원, 관리비는 평균 3.66만원으로 조사되었다. 오피스텔의 경우 전세보증금은 평균 9,700만원, 월세보증금은 평균 1,468만원, 월세임대료는 평균 67.6만원, 관리비는 평균 13.24만원으로 조사되었다. 월세보증금 이외에 모든 주거비용에서 오피스텔이 높게 나타났으며 이는 통계적으로 유의한 차이를 보였다.

〈표 6〉 임차계약 및 주거비용 차이

구분		다가구주택	오피스텔	검정통계량
임차계약 형태	월세	54(55.10%)	63(71.59%)	$\chi^2=5.402^*$
	전세	44(44.90%)	25(28.41%)	
평형	평균(평)	12.25	13.44	$t=-1.595$
전세보증금	평균(만원)	7,284.1	9,700.0	$t=-1.992^*$
월세보증금	평균(만원)	1,529.6	1,468.3	$t=0.259,$
월세임대료	평균(만원)	38.48	67.62	$t=-7.472^{**}$
관리비	평균(만원)	3.66	13.24	$t=-14.002^{**}$

주) *p < 0.05, **p < 0.01

반면에 다가구주택은 평균 12.3평, 오피스텔은 13.4평으로 큰 차이가 없는 것으로 나타났으며, 통계적으로도 유의미한 차이가 없었다. 오피스텔 임차인이 다가구주택 임차인보다 높은 주거비용을 지불하고 있다. 또한 월세 계약의 비중도 높게 나타나고 있어 전반적으로 높은 주거비용을 지불하고 있는 것으로 확인되고 있다.

이상의 유형별 임차인의 주거특성을 살펴보면 전세보증금과 월세임대료, 관리비의 경우 오피스텔 임차인이 다가구주택 임차인보다 상당히 높은 비용을 지불하고 있는 것으로 확인된다. 평형에서 큰 차이가 없음에도 불구하고 오피스텔에 높은 비용을 지불하고 거주하는 것으로 보아 임차인에게 주거선택 시의 중요도에 대한 선호의 차이가 있을 것으로 추정된다.

2. 유형별 임차인의 선호특성 차이분석

다가구주택·오피스텔 임차인의 주거선호특성 차이를 알아보기 위해 「2008년도 주거실태조사」와 「2002 전월세 주택시장 조사연구」를 통해 18개의 선택 기준요소를 도출하였다. 평가요소로는 크게 5개로 내부환경, 외부환경, 가격, 거주만족

도, 사회적 이미지를 조사변수로 설정하였다.

내·외부 환경 그리고 거주만족도 변수들의 경우 다가구주택이 오피스텔보다 입지조건이나 시설 및 노후정도가 다소 좋지 않은 것이 일반적인 인식이다. 가격변수에서는 보증금, 임대료 그리고 관리비에 대한 만족도 및 중요도를 각각 물어보았다. 두 주택의 임차인들이 사회초년생의 젊은 세대들로 가격변수는 주거선택에 있어 중요한 사항일 것이다. 이에 임차인들의 주거선호특성에 영향을 미칠 것으로 추정된다.

사회적 이미지의 경우 주변인에게 바라보이는 이미지이다. 임차인의 과시적 소비를 위한 주택 선택이 있을 수 있다. 다가구주택보다 오피스텔이 고가의 주택이미지를 가지는 것이 일반적인 인식에서 임차인의 경우 사회적 이미지를 고려하여 주거선택을 할 것이라 판단된다.

1) 현재 주거 만족도 차이 분석

주거 만족도 분석을 위해 총 18개의 항목을 5단계 리커트 척도(Likert scale)를 이용하여 조사하였다. 설문 조사된 변수의 신뢰성을 분석한 결과 Cronbach's alpha 값이 각각 0.722와 0.757로 나타나 신뢰성이 확보된 것으로 판단되었다.

다가구주택 거주인의 각 변수별 만족도 빈도를 보면 다음과 같다. 직장과의 거리, 대중교통이용이 평균 3.50이상으로 높은 편이며, 직장과의 거리가 평균 3.90으로 가장 높게 조사되었다. 주택내부시설, 주차시설, 편익시설, 사생활보호시설, 주차문제, 교육환경, 커뮤니티, 사회적 이미지는 평균 3.00이하로 낮은 편이며, 커뮤니티가 평균 2.49로 가장 낮게 조사되었다. 직장과의 거리와 대중교통이용에 가장 만족하고 있다. 주거지 선택 시 중요도 부분과 일치하는 것으로 확인되었다. 비용측면에서는 주거지 선택에 있어 중요하게 생각한 것에 비하면 만족도에서는 낮게 조사

되었다.

오피스텔 거주 가구의 만족도 빈도를 보면 사생활보호시설, 직장과의 거리, 대중교통이용이 평균 4.00이상으로 높은 편이다. 소음상태, 교육환경, 커뮤니티, 보증금, 임대료, 관리비는 평균 3.00이하로 낮은 편이다. 오피스텔 임차인들은 현재 거주하는 곳에서 직장과의 거리와 대중교통이용에 가장 만족하고 있으며, 사생활보호시설에도 만족하고 있는 것으로 조사되었다. 이들의 주거지 선택 시 중요 고려 요소와 일치하는 것으로 분석되었다. 비용측면도 비교적 중요하게 여기고 있었으나(평균3.8) 만족도에는 평균 2.7정도로 가

〈표 7〉 주택 만족도의 차이

조사변수		다가구주택	오피스텔	검정통계량
내부환경	주거공간	3.28	3.43	t=-1.382
	노후정도	3.03	3.73	t=-5.915**
	주택내부시설	2.98	3.84	t=-7.595**
	주차시설	2.50	3.36	t=-5.965**
	편익시설	2.54	3.23	t=-4.954**
	사생활 보호시설	2.96	4.08	t=-8.025**
외부환경	직장거리	3.88	4.28	t=-2.911**
	대중교통이용	3.89	4.32	t=-2.940**
	소음상태	3.07	2.85	t=1.644
	골목길안전	3.18	3.69	t=-3.957**
	생활편익시설	3.52	3.52	t=-0.18
	문화시설	3.63	3.49	t=-0.858
	교육환경	2.79	2.74	t=0.395
가격	커뮤니티	2.49	2.33	t=1.234
	보증금	3.40	2.91	t=3.833**
	임대료	3.32	2.76	t=4.089**
	관리비	3.41	2.57	t=5.894**
거주만족도		3.31	3.85	t=-4.902**
사회적 이미지		2.95	3.63	t=-5.407**

주 1) *p < 0.05, **p < 0.01

2) Cronbach's alpha = .722(다가구주택), .757(오피스텔)

격측면의 만족도는 높지 않았다.

오피스텔 거주자들은 다가구주택 거주자들에 비하여 내부환경에 대한 만족도가 높게 나타났다. 주거공간에 대한 만족도 차이만 통계적으로 유의미하지 않았고, 노후정도, 주택내부시설, 주차시설, 편익시설, 사생활 보호시설 등에서 오피스텔 거주 응답자가 다가구주택 거주 응답자에 비하여 높은 만족도를 보였다. 이에 반하여 가격적인 측면에서는 다가구주택 거주 가구의 만족도가 높았다. 직장거리와 대중교통이용 측면에서도 오피스텔 거주 응답자의 만족도가 높게 나타났다.

2) 주거선택 중요 요인 차이분석

주거선택 중요도 분석을 위해 총 18개의 항목을 5단계 리커트척도(Likert scale)를 이용하여 조사하였다. 설문 조사된 변수의 신뢰성을 분석한 결과 Cronbach's alpha 값이 각각 0.682와 0.720³⁾으로 나타나 신뢰성이 확보되었다.

다가구주택 임차인의 주거 선택시 주요 고려요소 응답결과는 다음과 같다. 직장과의 거리, 사생활보호시설, 대중교통이용, 보증금, 임대료, 관리비, 거주만족도가 평균 4.00이상으로 높은 편이다. 직장과의 거리가 평균 4.50으로 가장 높게 조사되었다. 반면, 주차시설, 편익시설, 교육환경, 커뮤니티, 사회적 이미지는 평균 3.00이하로 낮

〈표 8〉 주거선택시 중요 고려 요소의 차이

조사변수		다가구주택	오피스텔	검정통계량
내 부 환 경	노후정도	3.68	3.93	t=-2.103*
	주택내부시설	3.89	4.14	t=-2.149*
	주차시설	2.70	1.37	t=-1.806
	편익시설	2.36	2.89	t=-3.024**
	사생활 보호	4.28	4.35	t=-0.572
외 부 환 경	직장거리	4.50	4.39	t=2.109
	대중교통이용	4.48	4.22	t=2.109*
	소음상태	3.71	3.81	t=-0.734
	골목길안전	3.97	4.00	t=-0.184
	생활편익시설	3.58	3.45	t=0.947
	문화시설	3.02	3.02	t=-0.015
	교육환경	2.30	2.20	t=0.602
가 격	커뮤니티	2.29	1.97	t=2.260*
	보증금	4.26	3.72	t=4.326**
	임대료	4.34	3.84	t=4.381**
	관리비	4.08	3.84	t=1.927
	거주만족도	4.04	4.30	t=-2.305*
	사회적 이미지	2.98	3.42	t=-2.775**

주 1) *p < 0.05, **p < 0.01

2) Cronbach's alpha =.682(다가구주택), .720(오피스텔)

3) 신뢰도 검증((Cronbach's alpha) : 일반적으로 0.6이상이면 신뢰성이 있다고 판단한다.

은 편이며 커뮤니티가 평균 2.29로 가장 낮게 조사되었다. 이를 통해 다가구주택 임차인들은 직장과의 가까움과 대중교통이 편리한 곳을 가장 중요시 여기며, 임차가격이 저렴하고 주거만족도가 높은 곳을 선호하는 경향을 추정할 수 있다.

오피스텔 임차인의 주거 선택 시 주요 고려요소 응답결과는 다음과 같다. 직장과의 거리, 사생활보호시설, 대중교통이용, 주택내부시설, 골목길 안전, 거주만족도가 평균 4.00이상으로 높은 편이며, 직장과의 거리가 평균 4.39로 가장 높게 조사되었다. 반면, 주차시설, 편익시설, 교육환경, 커뮤니티는 평균 3.00이하로 낮은 편이며 주차시설이 평균 1.37로 가장 낮게 조사되었다. 오피스텔 임차인들은 직장과의 가까움과 대중교통이 편리한 곳을 중요시 여기면서, 주택내부시설 및 사생활보호에 높은 선호를 가지고 있는 것으로 추정할 수 있다.

다가구주택과 오피스텔 두 집단 간의 차이를 확인하면 다음과 같다. 노후정도, 주택내부시설, 편익시설, 거주만족도, 사회적 이미지에서 오피스텔 임차인들의 평균적 중요도가 다소 높았으며 이러한 차이는 통계적으로 유의하였다. 그러나 주거공간, 주차시설, 사생활보호시설 등에 있어서는 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다.

대중교통이용, 커뮤니티, 보증금 그리고 임대료에서 다가구주택 임차인들의 중요도가 다소 높았으며 이러한 차이는 통계적으로 유의하였다. 하지만 직장거리, 소음문제, 골목길안전, 생활편익시설, 문화시설, 교육환경, 관리비등에 있어서는 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다.

이상의 분석결과 다가구주택 임차인의 경우 오피스텔 임차인보다 보증금과 임대료 등의 주거비용적인 측면을 더 고려하는 것으로 나타났다.

이에 반하여 오피스텔 임차인은 내부환경 및 거주만족도와 사회적 이미지를 중요시 여기는 것으로 나타났다. 이들은 주거 선택 시 가격적인 측면보다 사회적 이미지와 주거지의 편리성을 상대적으로 더 중요시 여기고 있다.

두 집단별 임차인들에게 가격적인 측면과 내부환경적 측면 그리고 사회적 이미지는 주거지 선택에 있어 중요한 선택 기준이 되는 것을 판단할 수 있다. 두 집단별 임차인들의 주요 고려요소가 상당부분 주거지 만족부분과 일치하였다. 이에 임차인들은 주거 선택 시 중요시 여기는 요건을 갖춘 곳으로 선택하는 경향이 있음을 확인할 수 있다.

주거 선택에 있어 가장 중요시 여겼던 직장과의 거리에서는 차이가 없는 것으로 나타나 두 집단 모두 직장과의 거리를 주거지 선택 시에 중요하게 고려하고 있음을 확인하였다. 그러나 설문지역인 관악구와 강남구는 임대차시장 현황 측면에서 거주자들이 서로 상이한 시장 환경에 직면하고 있다. 이에 지역별로 구분한 분석을 추가하였다.

3) 지역별 주거선택 중요도 차이분석

관악구 임차인의 주거 선택 시 주요 고려요소 응답결과는 다음과 같다. 다가구주택의 경우 사생활 보호, 직장거리, 대중교통이용, 보증금, 임대료, 관리비, 중요도가 평균 4.00이상으로 높은 편이다. 대중교통이용이 평균 4.54로 가장 높게 조사되었다. 반면, 주차시설, 편익시설, 교육환경, 커뮤니티는 평균 3.00이하로 낮은 편이며 편익시설이 2.19로 가장 낮게 조사되었다.

관악구 오피스텔 임차인들은 노후정도, 주택내부시설, 사생활 보호, 직장거리, 대중교통이용, 골

목길안전, 임대료, 관리비에 대한 중요도가 평균 4.00 이상으로 높은 편이며, 직장거리가 평균 4.51로 가장 높게 조사되었다. 반면, 주차시설, 편익시설, 문화시설, 교육환경, 커뮤니티는 평균 3.00 이하로 낮은 편이며 커뮤니티는 평균 1.91로 가장 낮게 조사되었다.

관악구의 두 집단별 변수들의 차이검정결과 가격변수인 보증금, 임대료는 다가구주택을 선택한 가구들이 오피스텔을 선택한 가구에 비하여 평균적으로 다소 높았으며 이러한 차이는 통계적으로 유의하였다. 내부환경 변수의 편익시설에서는 오피스텔을 선택한 가구들이 다가구주택을 선

택한 가구에 비하여 평균적으로 다소 높았으며 이러한 차이는 통계적으로 유의하였다.

강남구 임차인의 주거 선택 시 주요 고려요소 응답결과는 다음과 같다. 다가구주택의 경우 주택내부시설, 사생활 보호, 직장거리, 대중교통이용, 골목길안전, 보증금, 임대료가 평균 4.00 이상으로 높은 편이며, 직장거리가 평균 4.62로 가장 높게 조사되었다. 반면, 주차시설, 편익시설, 교육환경, 커뮤니티, 사회적 이미지는 평균 3.00 이하로 낮은 편이며 커뮤니티가 2.36으로 가장 낮게 조사되었다.

오피스텔 임차인들은 주택내부시설, 사생활 보

〈표 9〉 지역별 주거선택시 중요 고려 요소의 차이

조사변수		관악구			강남구		
		다가구주택	오피스텔	검정통계량	다가구주택	오피스텔	검정통계량
내부환경	노후정도	3.71	4.00	-1.821	3.51	3.49	0.140
	주택내부시설	3.78	4.06	-1.690	3.64	3.85	-1.186
	주차시설	2.58	2.62	-0.150	4.05	4.22	-1.124
	편익시설	2.19	2.68	-2.287*	2.90	3.61	-2.333*
	사생활 보호	4.19	4.26	-0.349	2.62	3.12	-1.785
외부환경	직장거리	4.42	4.51	-0.557	4.41	4.46	-0.311
	대중교통이용	4.54	4.30	1.640	4.62	4.24	2.192*
	소음상태	3.90	3.77	0.773	4.38	4.12	1.225
	골목길안전	3.92	4.02	-0.465	3.44	3.85	-2.316*
	생활편익시설	3.54	3.28	1.512	4.05	3.98	0.310
	문화시설	3.03	2.98	0.273	3.64	3.66	-0.085
	교육환경	2.22	2.21	0.035	3.00	3.07	-0.318
	커뮤니티	2.24	1.91	1.662	2.41	2.20	1.002
가격	보증금	4.29	3.98	2.065*	2.36	2.02	1.603
	임대료	4.42	4.11	2.235*	4.21	3.41	3.892**
	관리비	4.32	4.04	1.811	4.21	3.51	3.846**
거주만족도		4.10	4.19	-0.582	3.72	3.61	0.573
사회적 이미지		3.05	3.11	-0.259	3.95	4.41	-2.990**

주 1) *p < 0.05, **p < 0.01

2) Cronbach's alpha =.682(다가구주택), .720(오피스텔)

호, 직장거리, 대중교통이용에 대한 중요도 응답이 평균 4.00이상으로 높은 편이다. 사생활보호 시설이 평균 4.46으로 가장 높게 조사되었다. 반면, 교육환경, 커뮤니티는 평균 3.00이하로 낮은 편이며 커뮤니티는 평균 2.02로 가장 낮게 조사되었다.

강남구의 두 집단별 변수들의 차이검정결과 관악구와 동일하게 가격변수인 보증금과 임대료에 대해 다가구주택 임차가가 오피스텔 임차가에 비하여 평균적으로 높은 중요도를 보였으며 이러한 차이는 통계적으로 유의하였다. 거주만족도와 사회적 이미지 변수에서는 오피스텔을 선택한 가구들이 다가구주택을 선택한 가구에 비하여 평균적으로 다소 높았으며 이러한 차이는 통계적으로 유의하였다. 그 밖에 내·외부환경변수에서 주차시설, 직장거리, 소음상태 등이 통계적으로 유의한 차이를 보였다.

이상의 지역별 주거선택특성을 살펴보면 두 지역 모두 다가구주택 임차인이 오피스텔 임차인보다 보증금과 임대료를 더 고려하는 것으로 나타났다. 그 이외의 변수들은 지역별로 상이한 결과를 보였다. 관악구의 오피스텔 임차인들은 다가구주택보다 편의시설을 더 중요하게 고려하였다. 반면, 강남구의 오피스텔 임차인들은 주차시설, 소음상태, 거주만족도, 사회적 이미지를 주거선택 시 더 중요한 요소로 고려하였다.

관악구의 임차인들은 주거 선택 시 가격변수를 가장 고려하는 것으로 확인된다. 강남구의 경우 주거 선택 시 다가구주택은 가격변수를 고려하는 반면, 오피스텔은 주거만족도 및 사회적 이미지를 더 고려하는 것으로 추정된다. 그러나 이

는 독립변수들 간의 상호관계 및 상대적 영향력을 고려하지 않은 것이다. 보다 정확한 해석을 위해서는 다변량분석을 통한 모든 독립변수들의 영향력을 종합적으로 고찰할 필요가 있다.

3. 다가구주택 및 오피스텔 선택분석

1) 변수구성

본 연구는 임차인의 다가구주택 및 오피스텔 선택 특성을 분석하는데 초점을 두었다. 종속변수는 다가구주택과 오피스텔로 구성하였다. 분석에 사용된 독립변수는 설문조사를 통하여 획득한 데이터를 이용하였다. 변수구성은 가구특성, 경제적특성, 주거선택요인 등 크게 3가지로 구분하였다. 임차인의 가구특성변수로는 성별, 가구주연령, 가구원수, 거주지역, 점유형태로 설정하였다. 경제적특성변수로는 총소득과 총자산(보증금+유동자산)으로 설정하였다. 마지막으로 주거선택 고려요인⁴⁾은 요인분석의 주성분분석을 실시하여 구분하였다.

주거선택 고려요인을 추출한 결과 18개의 변수가 6개의 요인으로 추출되었으며, 추출된 6개의

〈표 10〉 설명된 총분산

성분	회전 제곱합 적재값		
	합계	% 분산	% 누적
1	2,566	14,257	14,257
2	1,983	11,017	25,275
3	1,904	10,577	35,852
4	1,759	9,775	45,626
5	1,535	8,530	54,157
6	1,500	8,331	62,488

4) 본 연구 p.10 <표 8>의 주거 선택 시 중요도 요인 18개에 대한 다중공선성문제를 고려하여 요인분석의 주성분분석을 실시하였다.

〈표 11〉 회전된 성분행렬

구 분		성 분					
		1	2	3	4	5	6
임차가격 (요인 1)	임대료	.892	-.004	-.080	-.099	.003	.168
	보증금	.830	-.052	.043	-.010	-.023	.204
	관리비	.830	-.006	.030	.084	.032	-.010
주변환경 (요인 2)	커뮤니티	-.003	.814	.023	.120	-.095	-.072
	교육환경	-.021	.753	.188	.077	.006	.039
	편익시설	-.300	.374	-.016	.364	.302	-.124
주거안전 (요인 3)	골목길안전	-.070	.060	.742	.242	-.176	.036
	보호시설	-.116	-.088	.701	.075	.112	.223
	소음상태	.140	.229	.625	-.113	.271	-.132
	생활편익	.190	.261	.428	.301	.181	-.016
사회적 이미지 (요인 4)	사회적이미지	-.242	.164	-.033	.791	.075	.002
	거주민족도	.146	-.094	.243	.606	-.051	.170
	문화시설	.205	.370	.254	.536	.195	-.106
주택내부시설 (요인 5)	노후정도	.092	.026	.117	.038	.774	.108
	주택내부시설	-.027	-.353	.178	.312	.624	-.031
	주차시설	-.209	.418	-.147	-.121	.473	.064
주거입지 (요인 6)	직장거리	.152	.035	-.070	-.071	.150	.830
	교통이용	.171	-.075	.216	.154	-.047	.770

요인은 전체분산의 약 62.4%를 설명해 주고 있었다(<표 10> 참조). 추출된 요인을 VARIMAX 방식으로 직각회전한 결과 각 변수들이 6개의 요인에 의해 설명된다. 요인 1은 ‘임대료’, ‘보증금’, ‘관리비’를 포함한다. 이는 ‘임차 가격’으로 명명한다. 요인 2는 ‘커뮤니티’, ‘교육환경’, ‘편익시설’을 포함한다. 이는 주거지 주변환경 관련요소이므로 ‘주변환경’으로 명명한다. 요인 3은 ‘골목길 안전’, ‘보호시설’, ‘소음상태’, ‘생활편익시설’을 포함한다. 이는 임차인의 안전과 관련한 요소이므로 ‘주거안전’으로 명명한다. 요인 4는 ‘사회적 이미지’, ‘거주민족도’, ‘문화시설’을 포함한다. 이는 임차인의 외향가치요소이므로 ‘사회적 이미지’로 명명한다. 요인 5는 ‘노후정도’, ‘주택내부시설’, ‘주차시설’을 포함한다. 이는 주택내부환경 요소이므로 ‘주택내부환경’으로 명명한다. 마

지막으로 요인 6은 ‘직장거리’, ‘교통이용’을 포함한다. 이는 주거입지요소로서 ‘주거입지’라 명명한다(<표 11> 참조). 각 변수들의 정의는 <표 12>와 같으며, 독립변수들 간의 다중공선성(multicollinearity) 유무여부를 판단하기 위해 상관분석을 한 결과 상관계수가 ± 0.7 미만으로 다중공선성 문제는 없는 것으로 판단되었다.

2) 임차인의 다가구주택 및 오피스텔 선택 분석

모든 독립변수들을 동시에 고려하여 향후 다가구주택과 오피스텔을 선택할 확률을 추정하기 위해 이항 로지스틱 회귀모형을 설정하였다. 분석 시 기준은 다가구주택으로 하였다. 추정방법으로는 최우도추정법(최대가능도 ML : Maximum Likelihood)을 사용하였으며, 추정결과는 <표 13>

〈표 12〉 변수구성

구분	변수명	정의	기준범주	
종속변수	주택유형	다가구주택, 오피스텔	다가구주택	
독립변수	가구특성	성별	남, 여	-
		가구주연령	세	-
		가구원수	명	-
		거주지역	관악구, 강남구	관악구
		점유형태	전세, 월세	월세
	경제적특성	월평균소득	ln만원	-
		총자산(보증금+유동자산)	ln만원	-
	주거선택요인	임차가격	요인분석결과 도출된요인점수	-
		주변환경	"	-
		주거안전	"	-
		사회적 이미지	"	-
주택내부시설		"	-	
주거입지		"	-	

과 같다.

모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정 통계량 $-2LL(0)$ 은 208.604이고, $-2LL(k)$ 는 159.895로 χ^2 에 의한 p값이 0.000으로 유의하게 나타났다.

모형의 설명력을 나타내는 Cox and Snell R^2 값은 0.230, Nagelkerke R^2 값은 0.307로 반응변수의 변동 중 30.7% 정도를 본 모형이 설명하고 있는 것으로 나타났다. 또한 종속변수의 관측값과 예측값의 일치성 여부를 측정하기 위한 Hosmer & Lemeshow는 χ^2 에 의한 p값이 0.221로 관측값과 예측값 사이에 차이가 없다는 귀무가설이 기각하여 모형은 데이터를 대체로 만족할 만한 수준이다.

추정계수를 95% 신뢰수준에서 살펴보면, 다가구주택에 비하여 오피스텔을 선택하는 확률이 높은 변수는 주거선택요인 중 임차가격과 사회적 이미지 그리고 주택내부시설 변수만 유의하였다. 임차가격에 대한 고려가 높을수록 오피스텔 보다는 다가구주택을 선택할 확률이 높으며, 사회적 이미지와 주택내부시설에 대한 고려가 높을수록

다가구주택보다 오피스텔을 선택할 확률이 높게 나타났다. 그러나 가구특성 및 경제적특성 변수는 다가구주택 및 오피스텔 선택에 유의미한 영향을 주는 변수는 아니었다.

두 집단별 임차인에게서 주거지 선택에 있어 차이점이 존재하였다. 주거선택요인 중 임차가격, 사회적 이미지 그리고 주택내부시설 변수가 그 요인으로 나타났다. 다가구주택의 경우 오피스텔 임차인보다 임차가격을 더 고려하며, 오피스텔의 경우 다가구주택 임차인보다 사회적 이미지와 주택내부시설을 더 중요시 여긴다. 이는 다가구주택의 경우 오피스텔보다 저렴한 임차가격을 요구하는 반면 오피스텔보다는 주택내부시설이나 사회적 이미지가 떨어지는 것을 추정할 수 있다. 또한 이들 충족요소가 임차인들의 주택선택에 있어 효용가치임을 추측할 수 있을 것이다.

<표 14>의 두 집단별 경제적 특성을 살펴보면 오피스텔 임차인이 다가구주택 임차인보다 높은 총소득과 총자산을 가지고 있는 것을 볼 수 있었

〈표 13〉 임차인의 특성에 따른 다가구주택 및 오피스텔 선택 확률추정

종속변수	다가구주택 및 오피스텔 선택 (다가구주택=0, 오피스텔=1)			
독립변수	β	Wald	Sig	Exp(β)
상수항	2.061	1,270	.260	7.853
성별(기준 : 남)	-.263	.398	.528	.769
가구주연령	-.055	1,090	.296	.947
가구원수	-.337	1,382	.240	.714
거주지역(기준 : 관악구)	-.282	.508	.476	.755
점유형태(기준 : 월세)	-.893	3,610	.057	.410
월평균소득(ln)	-.076	.702	.402	.927
총자산(ln)	.273	1,569	.210	1,313
임차가격	-.759	12,707	.000**	.468
주변환경	-.173	.908	.341	.841
주거안전	.009	.002	.962	1,009
사회적 이미지	.444	5,907	.015*	1,559
주택내부시설	.605	9,813	.002**	1,832
주거입지	-.218	1,475	.225	.804
표본수	186			
-2LL(0) / -2LL(k)	208,604 / 159,895			
-2LL(0)-2LL(k) k=df	$\chi^2=48.709$ df=13 p=.000			
Cox and Snell R ²	0,230			
Nagelkerke R ²	0,307			
Hosmer & Lemeshow	$\chi^2=10,674$ df=8 p=.221			

주) *p < 0.05, **p < 0.01

다. 특히, 오피스텔 월세거주자는 다가구주택에 비하여 2배정도의 주거비(임대료+관리비)를 지불하면서 거주하고 있다. 이런 조건에도 임차인이 높은 주거비를 지불하면서 오피스텔에 거주하는 이유는 오피스텔 월세거주자의 월평균소득이 다가구주택 월세거주자보다 평균1.6배 높으며, 이들 월세거주자들은 월평균소득의 30%이하⁵⁾를 지불하는 것으로 나타나 주거비 부담에 크게 압박을 받지 않기 때문인 것으로 추정된다.

오피스텔 전세거주자의 경우 총소득부분에서

다가구주택과 통계적으로 차이점이 없는 것으로 나타났다. 반면 총자산에서는 오피스텔 거주자의 총자산이 평균 16,160만원으로 다가구주택보다 평균 6,500만원 높은 것으로 나타났으며 통계적으로 유의한 차이를 보였다. 오피스텔 임차인들은 월소득에서는 유사하나 더 많은 총자산을 기반으로 자신의 선호에 맞는 주택유형을 선택하고 있는 것으로 추정된다.

이상의 분석을 통해 임차인의 다가구주택과 오피스텔의 주거선호특성 요인을 확인할 수 있었

5) 김중구(2002)에 따르면 주거비 지출이 소득의 30% 이상이 되면, 가계는 주거비부담으로 크게 압박을 받을 수 있다.

〈표 14〉 월세 및 전세 거주자의 경제적 특성 및 주거비용 차이

(단위: 만원)

구분		월세			전세		
		다가구주택	오피스텔	검정통계량	다가구주택	오피스텔	검정통계량
월평균소득	평균	170.74	276.9	t=-2.993	267.34	264.58	t=.083
	표준편차	104.89	241.8	p=.003**	138.78	222.92	p=.95
주거비 (임대료+관리비)	평균	41.98	80.62	t=-8.90	3.86	13.96	t=-8.32
	표준편차	19.21	26.47	p=.000**	4.021	5.945	p=.000**
총자산	평균	2,548.15	5,603.97	t=-3.13	9,652.27	16,160.41	t=-2.70
	표준편차	1,964.25	6,935.06	p=.002**	16,160.41	13,576.52	p=.009**
평균주거비/평균총소득		24.59%	28.05%	-	1.45%	3.91%	-

주) *p < 0.05, **p < 0.01

다. 선택요인으로 구분하면 임차가격, 사회적 이미지 그리고 주택내부시설 등 3가지의 변수를 확인할 수 있었다. 이와 함께, 다가구주택과 오피스텔 내에서 전월세 선택은 임차인들의 주거 비용 지불능력에 따른 것일 것으로 추정된다.

V. 결론

본 연구에서는 도심지내 다가구주택·오피스텔 임차가구를 대상으로 주거선택 특성요인을 파악하고자 하였다. 서울시 관악구와 강남구 임차인을 대상으로 가구특성 및 주거선택의 중요도를 설문 조사하여 실증 분석하였다. 이를 통하여 다가구주택과 오피스텔 임차인들의 주거선호특성에 다음과 같은 차이를 확인할 수 있었다.

첫째, 두 주택 유형의 거주자들의 성별과 연령의 이용특성은 유사성을 보이지만, 가구특성에서는 차이점을 보인다. 고소득의 직업으로 사회초년생인 1인가구가 주로 오피스텔을 선호하는 것으로 확인되고 있다. 이들 오피스텔 임차인들이 같은 평형대 다가구주택에 비해 높은 주거비용을

지불하면서 거주하고 있다. 전세보증금과 주거비인 월세임대료와 관리비에서 비용의 큰 차이를 확인할 수 있었다.

둘째, 다가구주택 및 오피스텔 임차인의 주거선호특성의 차이점을 확인하였다. 다가구주택 임차인은 임차가격을 더 중요하게 여기는 반면, 오피스텔 임차인은 비용적인 측면보다 사회적 이미지와 주택내부시설을 더 중요시 여기는 것을 확인할 수 있었다. 이와 같은 결과는 강남구와 관악구의 지역적인 차원에서도 유사하게 나타났으며 로짓분석 결과에서도 같은 결과를 보이고 있다.

셋째, 주거 만족도 분석에서도 비용측면에서 다가구주택 임차인들이 오피스텔 임차인에 비하여 만족하고 있었다. 주거지 내부환경과 외부환경에서는 오피스텔 임차인들의 만족도가 더 높았다. 임차인들은 주거선택시의 중요도에 맞는 주택 유형을 선택하고 있음을 추정할 수 있다.

넷째, 월세거주자들은 자신의 월평균소득에 전세거주자는 자산 보유액에 따라서 임차 유형을 선택하는 것으로 추정된다. 오피스텔과 다가구주택 유형 월세거주자들 모두 자신의 소득대비 월평균소득의 30%이하를 지불하는 것을 확인할 수

있었다. 반면 전세거주자들은 두 주택 유형에서 소득의 차이는 크지 않으나 자산축적에서는 유의미한 차이를 보여주었다. 이와 같은 결과들은 최근 진행되고 있는 제도권 임대사업의 확대 시에 가격결정에 있어 중요한 정보를 제공하고 있는 것으로 판단된다.

이상의 연구 결과는 다가구주택 및 오피스텔 임차인들의 이용 현황에 대한 기초적인 단면을 제공함으로써 임대사업의 수요계층에 맞는 계획 및 방향과 향후 연구의 기초를 제공할 수 있을 것으로 기대한다. 그러나 본 연구는 다음과 같은 한계를 가진다. 국내임대차시장에서 다가구주택과 오피스텔에 국한되어 있어 전체주택시장을 관망하지 못하였다. 설문조사의 시간과 비용의 한계로 표본을 확대하지 못하였다. 특히 지역을 관악구와 강남구 대상으로만 한정하여 분석하여 서울시 전체를 해석하지 못하였다. 그리고 대상지 특성상 20~30대의 젊은 인구에 한정되어 있다는 점에서 한계점이 있다.

논문접수일 : 2010년 12월 24일
 논문심사일 : 2011년 1월 18일
 게재확정일 : 2011년 6월 27일

참고문헌

1. 구자훈·윤정섭, “임대용 다가구주택의 주택유형별 시장분화에 관한 연구”, 「국토계획」 제25권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 1990, pp.107~118
2. 국토해양부, 「2008년도 임대주택업무편람 매뉴얼」, 2008
3. 김근용·김혜승·강미나, 「2008년 주거실태조사」, 국토해양부, 2008
4. 김종구, 「전·월세 임차인 보호에 관한연구」, 한국소비자보호원, 2002
5. 김준성, “다가구매입임대주택 입주자의 만족도 영향요인에 관한 연구”, 세종대학교 박사학위논문, 2010
6. 김혜승, 「2002 전월세 주택시장 조사연구」, 국토연구원, 2002
7. 유현석, “서울시 오피스텔 입주자의 건물이용 실태에 관한 연구”, 서울대학교 석사학위논문, 1989
8. 이상일, “오피스텔 공간이용 실태에 관한 조사연구”, 한양대학교 행정대학원 석사학위논문, 1998
9. 이장균·정지형·백종인·반영운, “다가구매입임대주택과 전세임대주택의 주거만족도 결정요인 비교분석”, 「한국도시계획학회 추계 학술대회발표논문」, 2009, pp.382~388
10. 이창무·이진호·임성은, “단독·다가구 및 연립·다세대 임대시장분석”, 「부동산학 연구」, 제13권 제1호, 한국부동산분석학회, 2007, p.25~47
11. 조준우·최창규, “자산축적 및 금융지식에 따른 임차인의 전월세 선택 특성에 관한 연구”,

- 「국토계획」 제46권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp.153~168
12. 최열·남상우·임하경, “오피스텔의 내부공간 및 시설관리 특성에 관한 연구”, 「도시연구보」, 제18권, 부산대학교 도시문제연구소, 2005, pp.27~41
 13. 최창규·정대석·지규현, “오피스텔의 사무, 주거 및 혼용특성 연구”, 「도시행정학보」, 제20권 제2호, 한국도시행정학회, 2007, pp.123~144
 14. 하성규, 「주택정책론」, 박영사, 2004
 15. 홍경구, “다가구 매입임대주택의 입주자특성과 주거만족도 분석”, 「한국주거학회논문집」, 제20권 제1호, 한국주거학회, 2009, pp.71~82
 16. 통계청, 「인구및주택총조사보고서」, 각 년도