

12. 21世紀 住宅市場展望과 住宅業界 對應方案

—6대도시 설문조사를 중심으로—

資料提供：(주)住宅文化社

지난1월 19일(목)프레스센터 국제회의장에서 주택문화사(대표：李沁)주최로 21세기 주택시장전망과 주택업계 대응방안이란 주제의 세미나가 개최되었다.

이날의 주제발표 내용을 게재합니다.

(편집자주)

21세기 주택시장전망과 주택업계 대응방안

김재익(계명대학교 도시공학과 교수)

I. 들어가는 말

주택시장의 역사상 최근과 같이 급격한 환경변화를 겪은 적은 없을 것이다. 세계화. 개방화라는 시대적 대세속에서 건설시장개방, 금융실명제의 실시에 이은 부동산실명제 실시 확정 등은 주택시장의 근본골격을 바꾸어 놓을 만큼 커다란 변화가 아닐 수 없다.

한편 주택수요자도 바뀌고 있다. 소득이 꾸준히 상승하면서 일인당 국민소득 1만달러를 눈앞에 두고 있으며 이에 따라 수요자들은 앞으로 보다 다양하고 보다 개성있는 주택을 원할 것으로 전망되고 있다. 그리고 1991년 5월이후 지속되어온 주택가격의 하향안정추세

와 전국적으로 속출하는 미분양물량을 오랜동안 관측한 무주택 수요자들도 주택구입을 서두르지 않고 있다. 이제 짓기만하면 수요자들이 치열한 분양경쟁을 벌이던 시대가 서서히 막을내리고 있다고 해도 과언이 아닐 것이다. 이같은 시장환경의 변화는 21세기의 문턱에 진입하면서 더욱 광범위하면서도 직감적으로 느낄 수 있을정도로 주택시장의 판도 변화를 예고하고 있다. 이에 주택업계는 대내외적인 시장환경변화에 대해 효과적으로 대처할 수 있는 대응전략을 시급히 수립해야할 과제를 안고 있다.

얼마 남지 않은 21세기의 주택시장에 대한 전망은 크게 거시적 접근방법과 미시적 접근방법으로 나눌 수 있다. 거시적 접근방법이란 주택시장에 영향을 미치는 국가적 차원의 지표(인구 및 가구증가율, 소득증가율, 주택보급율, 주택정책방향 등)들을기초로 하여 예측하는 방법이며, 미시적 접근방법은 주택시장을 구성하는 두 주체 즉, 공급자(주택건설업체와 공공부문)와 수요자(가계)의 형태 및 선호를 기초로 예측하는 방법이라고 할 수 있다. 거시적 접근방법은 공공 및 민간차원의 주택관련 연구기간이 심층적인 분석을 하는 것으로 가정하고 여기서는 미시적 관점에서의 주택시장분석에 초점을 두기로 한다. 그리고 이 분석을기초로 21세기 주택시장을 전망하며 이에 대한 정책당국 및 민간업계의 대응전략을살펴보기로 한다.

이 분석에 사용된 자료는 주택문화사가 전국의 6대도시(서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 전주)에 거주하는 1천2백세대를 대상으로 1994년 10월 한달동안 실시한 '21'세기 주거선호도'조사를 기초로 한다. 물론 대도시가 우리나라 주택문제를 완전히 대변하는 것은 아니지만 우리나라의 주택문제는 바로 도시지역의 주택문제로 받아 들여질 만큼 심각하기 때문에 도시주택시장을 분석대상으로 하였다.

II. 주거의식에 관한 사항

1. 주거사정에 대한 평가

우리나라 6개 대도시의 거주자들중 압도적 다수가 주거사정이 전보다 좋아졌고 또 앞으로 더욱 좋아질 것이라는 낙관적인 견해를 보이고 있다. 이것은 전에 살던 주택과 현 주택과의 비교, 그리고 앞으로의 주거사정에 대한 전망을 살펴보면 알 수 있다.

전에 살던 집에 비해 지금 살고 있는 집의 주거사정에 대해 약64%가 전보다 나아졌다고 응답한 반면 전보다 나빠졌다는 응답은 11%에 불과해 집사정이 전반적으로 향상되었음을 짐작할 수 있다(<표-1>참조).

<표-1> 지금 집은 전에 살던 집에 비하면 주거사정은 어떻습니까?

	훨씬 좋다	조금 좋다	비슷하다	나쁘다	매우 나쁘다	합계
응답자수	208	471	342	107	15	1143
백분율(%)	18.20	41.21	29.92	9.36	1.31	100.00

주거사정의 개선여부를 응답자의 특성별로 파악하기 위하여 점수를 부여하여 보았다. 즉 훨씬 좋아졌다고 응답하면 5점, 조금 좋아졌다면 4점, 매우 나빠졌다면 1점을 부여하여 응답자의 특성별로 평균평점(가중평균)을 계산하여 <표-2>에 나타냈다.

<표-2> 과거에 비교한 현 주거사정의 만족도 평점

연령별		학력별		소득수준별		도시별		점유형태별	
구분	평점	구분	평점	구분	평점	구분	평점	구분	평점
20대	3.54	대학원이상	3.83	100만이하	3.68	서울	3.58	자가	3.75
30대	3.63	대학졸	3.57	100-200만	3.67	부산	3.64	전세	3.43
40대	3.80	전문대졸	3.65	200-300만	3.64	대구	3.74	월세	3.28
50대	3.72	고졸	3.73	300-400만	3.59	광주	3.80	기타	3.45
60대	3.64	중졸이하	3.55	400-500만	3.50	대전	3.77		
				500만이상	3.67	전주	3.77		
전체 평균 평점 = 3.66									

평점 : 1.0 = 매우 나빠짐 2.0 = 나빠짐 3.0 = 비슷함 4.0 = 좋아짐 5.0 = 매우 좋아짐

<표-2> 에서 알 수 있듯이 과거에 살던 집에 비한 지금 집의 평가를 계층별로 나누어 분석하여 보면 주거사정이 나빠졌다는 응답은 저학력계층(중졸이하 14.5%), 월3-5백만의 소득계층(13.5%)에서 상대적으로 높게 나타났다. 지역별로는 서울,부산 등 인구가 많은

도시에서 불만정도가 높은 반면 광주, 대전, 전주 등에서 상대적으로 높은 만족수준을 보였다. 점유형태별로 보면 자가 가구의 주거사정호전도가 가장 높은 반면 차가가구의 호전도가 낮는데 특히 월세가구는 3.28로 모든 범주중 가장 낮은 주거사정호전도를 보였다.

우리나라 6대도시의 거주자들의 주거사정은 전반적으로 과거보다 많이 나아진 것으로 평가하고 있을 뿐 아니라 앞으로도 더욱 나아질 것으로 믿고 있다. 앞으로 주거사정이 나빠질 것이라는 전망은 전체 응답자의 5.7%에 불과하고 71.1%의 압도적 다수가 지금보다 좋아지거나 훨씬 좋아질 것으로 낙관하고 있다. 나머지 23.2%는 지금과 비슷할 것이라는 전망을 했다.

앞으로의 주거사정에 대해 비관론을 펴는 비중이 비교적 높은 층은 2-30대의 젊은 계층(7.6%, 6,22%), 월 400만원이상의 고소득층(10%), 서울과 대구 거주자들이다. 반면 낙관론은 전주, 광주, 부산 등지의 거주자들이 상대적으로 높은 비중을 나타냈다.

2. 주택의 크기에 대한 견해

(1) 사용용도에 비한 주택의 크기 평가

우리나라 대도시 주민들은 주택의 크기에 대해서는 대체로 만족하고 있는 것으로 나타났다. 식구수나 사용용도에 비해 집의 크기를 물은 결과를 <표-3>에 나타냈다.

<표-3> 사용용도에 비해 주택의 크기에 대한 견해

	너무 크다	큰편	적당	좁은 편	매우 좁음	합계
응답자수	11	69	781	126	163	1158
백분율(%)	0.96	6.00	67.91	10.96	14.17	100.00

<표-3>에 의하면 지금 살고 있는 주택의 크기에 대해 적당하다는 의견이 압도적이며 좁다는 의견은 25%정도에 불과해 주택의 크기에 대한 문제는 그다지 심각하지 않은 것으로 해석된다. 이것은 우리나라의 평균주택규모가 건평기준으로 1985년에는 22평에서

1990년에는 24.7평으로 크게 증가 했으며, 이 규모는 일본, 동구유럽국가들의 평균주택규모에 비해 크다는 사실을 감안할 때, 또 소득수준에 비해 주택규모가 오히려 너무 크다는 지적을 받고 있는 점을 감안하면 당연한 결과로 사료된다. 한편 좁거나 매우 좁다고 응답한 비율이 비교적 높은 계층은 30대(28.76%), 저학력자(중고졸 33%, 25%), 월2백만원이상의 전소득계층(30-33%)으로 나타났다. 특히 월100만원이하의 소득계층이 가족수나 용도에 비해 집이 좁다라고 응답한 비율이 19.85%로 가장 낮은 동시에 크편이라고 응답한 비율도 8.55%로 가장 높아 양극단의 반응을 보였다. 그리고 주택크기의 평가는 어떤 유형의 주택에 살고 있느냐에 따라 크게 달라질 수 있다. 주택유형별로 주택크기를 평가한 결과를 종합해 보면 연립주택과 다세대주택 거주자들이 집이 좁다고 생각하는 비율이 매우 높게 나타났다. 주택크기의 평가를 점유형태별로 분석하여 보면 자가의 경우 11.6%만이 좁거나 매우 좁다고 응답한 반면, 전세는 20.82%, 월세는 27.78%로 매우 높았다.

주택규모의 평가는 현 주택의 규모와 상당히 높은 상관성이 있다. 즉 소형주택에 가구일수록 좁다고 느끼고 대형주택일수록 넓다고 느낄 수 있다. 이를 감안하여 주택크기의 평가를 주택규모별로 나눠 살펴보았다(〈표-4〉참조).

〈표-4〉에서 알 수 있듯이 대형주택에 거주하는 가구일수록 넓다는 의견이 많고 소형주택에 거주하는 가구일수록 극히 상식적인 결과가 도출되었다. 그러나 20평이하의 주택에 거주하는 가구들중 좁다고 응답한 비율은 35%에 불과하고 60% 정도가 적당하다고 응답한 점은 매우 시사적이다. 이것은 주택시장의 관점에서 소형주택 수요층의 안정성을 의미하며 주택정책의 관점에서는 소형주택공급을 계속해야할 필요성을 의미한다고 할 수 있다. 한편 매우 좁다고 응답한 14.08%의 가구중 중형이하의 주택에 거주하는 가구는 주택정책의 제1차적 대상이 될 것이다.

이상과 같이 소형주택거주자의 상당비율이 집이 좁다고 느끼지 않는 점, 그리고 연립주택과 다세대 주택 거주자의 주택규모에 대한 불만이 높은 점을 종합해 보면, 단순히 주택규모를 크게하기 보다는 주택의 내부공간을 효율적으로 배치함으로써 주택과소비를 방지할 수 있을 것으로 판단된다.

〈표-4〉 주택규모별 주택크기 평가

빈도	소형	중형	중대형	대형	
전체비율	20평이하	21-32평	33-45평	46평이상	합계
행 비율					
열 비율					
너무크다	4	2	2	3	11
	0.35	0.17	0.17	0.26	0.95
	36.36	18.18	18.18	27.27	
	1.13	0.49	0.83	1.95	
큰편이다	14	13	22	21	70
	1.21	1.12	1.90	1.81	6.04
	20.00	18.57	31.43	30.00	
	3.94	3.18	9.17	13.64	
적당하다	212	283	184	108	787
	18.31	24.44	15.89	9.33	67.96
	26.94	35.96	23.38	13.72	
	59.72	69.19	76.67	70.13	
좁은 편	38	57	16	16	127
	3.28	4.92	1.38	1.38	10.97
	29.92	44.88	12.60	12.60	
	10.70	13.94	6.67	10.39	
매우좁다	87	54	16	6	163
	7.51	4.66	1.38	0.52	14.08
	53.37	33.13	9.82	3.68	
	24.51	13.20	6.67	3.90	
합계	355	409	240	154	1158
	30.66	35.32	20.73	13.30	100.00

(2) 가족수와 경제적 능력을 고려할 때 지금 살고 있는 주택수준의 평가

이 질문에 대해서도 사용용도를 고려한 주택크기에 대한 평가와 비슷한 결과를 얻었다. 즉 소득 수준과 자금동원능력을 고려하여 볼때 현재 거주하고 있는 주택의 수준은 압도적 다수가 적당하다고 응답했다.

〈표-5〉 경제적 능력에 비교한 현 주택수준

	과분	적당	불만	형편없음	모르겠다	합계
응답자수	29	838	209	27	47	1158
백분율(%)	2.50	72.87	18.17	2.35	4.09	100.00

그러나, 연령, 학력, 도시, 소득수준, 점유형태별로 차이를 보이고 있다. 연령별로 보면 40대와 60대이상에서 불만정도가 낮은 반면 30대와 50대가 높게 나타나고 있다. 학력별로는 중졸(30.6%)과 고졸(22.2%)학력자의 불만비율이 높게 나타난다. 소득수준별 주택만족정도는 흥미롭게 나타난다. 왜냐하면 소득이 낮을수록 만족하는 비율이 높고 소득이 높을수록 불만정도가 높게 나타나는 경향이 있기 때문이다. 월소득이 100만원이하의 계층은 약 80%, 2-300만원인 계층은 76.6%가 각각 현 주택수준을 적당 혹은 과분하다고 생각하는 반면, 300만원이상의 고소득계층은 27-30%가 불만스럽거나 형편없다고 생각하고 있다. 이 현상은 저소득계층은 주택가격이 워낙 비싸기 때문에 이만한 집도 다행이라는 의식에서, 고소득층은 비싼 집값도 문제지만 각종 규제로 인해 소득수준에 비해 집이 마음에 차지 않기 때문인 것으로 추측된다. 그러나 이것을 반증할 어떠한 증거는 없다. 그리고 도시별 차이를 살펴보면 서울과 부산에서 불만정도가 각각 21.6%, 26.32%로 높게 나타나는 반면 광주 13.6%에 불과한 것으로 조사되었다. 기타 도시들은 16-17%의 불만비율은 갖고 있다. 이로서 주거불만수준은 대도시지역일수록 높다고 할 수 있다. 점유형태별로 보면 월세-전세-자가의 순으로 현주거수준에 대한 불만도가 높게 나타났다. 그리고 주거수준의 만족도는 가족수와도 깊은 관계를 보였는데, 단독가구와 대식구(6명 이상)를 가진 사람의 불만정도가 높게 나타났다.

3. 주거안정, 여전히 내집이 있어야 된다

주택가격이 계속 안정되고 또 임대주택이 좋아지더라도 내집이 있어야 주거생활이 안정된다고 생각하느냐는 질문에 대해 78.24%가 ‘그렇다’고 응답하고 21.76만이 ‘아니다’라고 응답했다. 이것은 조사대상지가 주택보급률이 가장 낮은 대도시지역으로서 내집을 마련하지 못하면 주거불안 요인은 항상 있다고 믿는 관념이 매우 깊기 때문인 것으로 풀이된다. 이 결과는 우리나라 주택 시장의 가격추세를 살펴보다도 금방 알 수 있다. 즉 주택의 매매가격은 지난 3-4년간 꾸준히 하향안정세를 보인 반면, 전세보증금을 비롯한 주택임대료는 꾸준히 상승하여 왔다. 이것은 주택가격의 하락이 주거생활의 안정으로 직결되지 못하게 만든 주된 원인으로 지적될 수 있다. 왜냐하면 주거불안계층은 무주택자들이며 이들이 바라는 것은 임대료의 안정이기 때문이다. 주택가격의 하락으로 인해 주택을 구입하는 계층은 이미 주택정책의 대상이 아니라 할 수 있다. 그러므로 이런 주택시장의 양면성(매매가격하락-임대료상승)이 계속되는 한 내집이 있어야 주거생활이 안정된다는 관념은 더욱 깊어질 것으로 예상된다. 또 주택의 매매가격뿐 아니라 임대료도 안정되어야만 굳이 내집이라야 한다는 관념을 불식시킬 수 있으리라 판단된다.

이 결과는 또 임대주택공급의 활성화를 통한 주거안정계획의 한계성을 암시하기도 한다. 즉 주택개념을 소유개념에서 주거개념으로 전환시키기 위해서는 먼저 소유개념을 탈피할 수 있을 정도로 충분한 주택재고량이 확보되고 임대료가 안정되어야 한다는 전제조건이 갖춰져야 함을 암시하는 것이다. 물론 이미 소유개념에 집착하지 않는 약 22%의 임대주택 잠재 및 실수요자층과, 원치 않지만 임대주택에 살아야 하는 계층을 위한 임대주택정책은 계속 추진되어야 할 것이다. 중요한 것은 구호나 홍보를 통한 주택개념의 전환에 기대하기 보다는 임대료 안정, 충분한 임대물량의 확보 등 여건의 조성에 더욱 많은 관심을 기울여야 한다는 점이다.

4. 앞으로의 집값과 소득수준의 관계에 대한 전망

주택은 고가(高價)이므로 구매자로서는 일생 최대의 투자가 될 경우가 많기 때문에 소득수준과 깊은 상관관계가 있다. 예컨대 집값보다 소득이 더 높은 비율로 오를 것이라는 확신이 있으면 주택구입을 유보하거나 가수요가 감소할 것이며, 반대의 경우는 주택시장

의 특성상 수요(실수요와 가수요)가 폭증할 것이다.” 이런 측면에서 주택문제가 심각한 대도시거주 가구를 대상으로 앞으로의 집값과 소득의 상대적 상승율에 대한 견해를 조사하는 것은 시장의 안정성을 예측할 수 있도록 한다. 이 질문에 대한 응답결과는 수년간에 걸친 꾸준한 집값하락에도 불구하고 아직까지 집값이 소득상승을 앞지룰 것이라는 전망이 약 40%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 특히 이러한 비관적인 전망은 젊은 층(20-30대)에서 높이 나타나고 있어 이들의 주거에 대한 불안감을 짐작할 수 있다. 한편 연령이 많을수록 집값과 소득이 비슷하게 오를 것이라고 응답했다. 이 결과는 앞서 살펴본 내집마련이 즉 주거안정이라는 관념을 가지는 것과는 무관하지 않을 것이다.

Ⅲ. 주택수요패턴에 관한 사항

1. 집을 고를 때의 우선순위

주택은 복합상품이기 때문에 한 개인이 주택을 선택할 때 고려사항은 여러가지이다. 그리고 개인의 경제적여건, 가족특성, 취향 등에 따라 같은 고려사항이라도 중요성을 달리 평가할 수 있다. 이 차이는 바로 주택수요의 차이로 해석할 수 있다.

(1) 6대도시의 종합

집을 고를 때 우선적으로 고려하는 대표적인 6개항목을 제시하고 가장 중요하게 생각하는 사항은 1, 그 다음 중요한 사항은 2, 그리고 가장 중요성이 낮은 사항을 6의 순으로 표기토록 하였다. 응답내용을 종합하여 항목별 평균우선순위를 계산하여 본 결과 다음 표에 표시된 바와 같이 주거환경이 가장 중요한 고려사항이었고, 그 다음으로 집값-교통의

1) 주택가격 상승시에는 수요자들이 신속한 구매를 원하는 반면 공급자가 관망세로 돌아 서고, 주택가격하락시에는 공급자들이 신속한 처분을 바라지만 수요자가 관망세로 돌아 서기 때문에 주택시장은 초과수요와 초과공급 상태가 번갈아 나타나는 경향이 있다. 이러한 주택시장의 만성적인 수급불균형 현상은 주택시장이 장기적으로안정되지 않는한 계속될 것이다

편리성-집의 크기-주택내부구조-주차공간의 순으로 이어졌다.

〈표-6〉 주거지 선택시 우선순위

순위	고려사항	평균순위
1	주택환경(교육, 이웃, 자연환경 등)	2.608
2	집의 가격(임대의 경우 임대료)	2.934
3	교통의 편리성	3.139
4	집의 크기	3.242
5	주택 내부의 배치 및 부대시설	3.531
6	주차공간	5.487

특히 주거환경은 평균순위가 현저히 낮게 나타나 우리나라 사람들이 집을 선택할 때 주거환경을 가장 중요하게 여기는 것을 알 수 있다. 그리고 집값, 교통, 주택규모의 순으로 나타나는데 순위간의 격차가 거의 일정하고 또 그 정도도 크지않아 어느 항목이 월등히 중요하다고 할 수 없을 정도이다. 그러나 주택내부의 배치 및 부대시설은 순위의 격차가 크게 나타났다. 그러나 이 결과만을 기초로 하여 집을 고를 때 주택내부사항은 중요한 요소가 아니라고 결론지을 수 없다고 판단된다. 왜냐하면 상위 4개항목은 수요자의 독자적 의지에 의해 조정 불가능한 요소들인 반면, 주택내부나 부대시설은 약간의 불편을 감수하거나 비교적 적은 비용(집값에 비해)을 들여 개조가능하기 때문이다. 이러한 이유 때문에 우선권에서 밀려 났다고 풀이되므로 내부구조나 시설자체가 중요치 않다고 단언하는 것은 타당하지 않다고 판단된다. 이 사실은 주택의 개, 보수 부분의 조사결과가 뒷받침하여 준다. 한편 주차공간은 다른 항목에 비해 별 고려사항이 되지 못하고 있다.

(2) 도시별 분석

집을 선택할때 고려하는 사항들에 대한 우선순위를 도시별로 살펴보면 도시별 선호(주택수요)의 차이를 알 수 있는데 각 항목별 평균순위를 도시별로 비교하여 순위를 살펴보면 다음과 같다.

〈표-7〉 도시별 주거지 선택시 우선순위

고려사항	1위	2위	3위	4위	5위	6위
주거환경	전주	부산	대구	광주	대전	서울
집의 가격	대전	대구	광주	부산	서울	전주
교통의 편리성	전주	서울	대구	부산	대전	광주
집의 크기	부산	대전	광주	서울	전주	대구
주택내부/시설	광주	대구	부산	서울	전주	대전
주차공간	서울	대구	전주	광주	부산	대전

(3) 연령별 분석

조사결과를 연령별로 나눠 분석해 본 결과 50대이상의 고연령층들이 교통의 편리성을 매우 중시 하는 경향이 뚜렷하게 나타났다. 이를 구체적으로 파악하기 위해 주거환경과 교통의 편리성에 대한 평균우선순위를 비교한 다음 〈표-8〉을 이용하여 본다.

〈표-8〉 연령층별 주거지 선정시 교통의 편리성과 주거환경의 우선순위

연령	교통의 편리성(A)		주거환경(B)		격차(A-B)	
	순위평균	순 위	순위평균	순 위	순위평균	순 위
20대	3.290	3	2.765	1	0.525	2
30대	3.099	3	2.425	1	0.674	2
40대	3.109	3	2.516	1	0.539	2
50대	2.989	2	2.635	1	0.354	1
60대이상	2.263	1	2.381	2	-0.118	-1

〈표-8〉을 보면 50대는 교통의 편리성을 주거환경의 중요성보다는 낮게 평가하지만 집 값보다는 더 중시하고 있으며, 60대이상 고연령층은 교통의 편리성이 가장 중요한 고려사항이 되고 있다. 이같은 노년층의 주거지선택취향은 노인전용주택의 공급, 실버타운의 건설 등 실버산업에 시사하는 바가 크다. 흔히들 실버타운이나 노인전용주택은 주변환경이

쾌적한 외진 곳에 건설하는 것이 바람직하다는 견해를 보이는데 이 조사에 따르면 노인들은 ‘교통이 편리한 곳’을 더 선호하는 것으로 나타났다. 즉 노인들은 ‘격리된 고요’ 보다는 사회와 함께할 수 있는 ‘활동의 자유’를 더 바라는 것이다. 그러므로 실버타운의 입지 선정에 있어 쾌적한 환경도 물론 중요한 입지요인이지만 보다 중요시해야 할 사항은 노인들이 사용하기 편리한 교통수단이 있는 곳이 되어야 호응을 얻을 수 있을 것으로 판단된다.

2. 현 주택 선택이유

앞의 분석은 주택을 고를 때 어떤 요인을 가장 중요하게 생각하는가를 표현한 것이다. 그러나 실제로 주택을 구매하거나 세들어 살려고 할 때는 뜻대로 되지 않는 경우가 허다하다. 과연 희망사항이 얼마나 실현되는지 알아보기 위해 지금 살고 있는 주택을 선택한 이유를 물어 모았다.

그 결과는〈표-9〉에 표시되어 있다.

〈표-9〉 현 주택 선택동기

순위	내 용	백분율
1	교통편리	23.7%
2	동네(지역)가 좋아서	18.7%
3	집이 마음에 들어서	18.5%
4	할 수 없어서	17.0%
5	기타	14.1%
6	분양 당첨	8.0%
	계	100.0%

〈표-9〉에서 보는 바와 같이 우리나라 대도시 가구들은 교통이 현실적으로 가장 중요한 입지결정 요인으로 작용하고 있다. 그 뒤를 이어 동네환경, 집이 마음에 들어서 등으로 이어진다. 그러나 이런 선택권도 없는 경우도 상당히 높게 나타난다. 즉 할 수 없이 지금

집에 사는 가구가 17%에 이르고, 이러한 선택권의 부재는 기타주택거주자(23.53%)의 경우를 논외로 하더라도 연립주택거주자(21.9%), 단독주택(19.46%), 다세대주택(18.90%) 등에서 특히 두드러지고 있다. 더구나 아파트 거주자들중 21.7%가 분양에 당첨되었기 때문에 지금 집에 사는 것이라고 응답하면서 집이 마음에 들어서 선택한 비중이 가장 낮게 나타나 아파트 거주자도 원치 않는 주택에 사는 비중이 상당히 높음을 알 수 있다. 점유 형태별로 살펴 보면 자가의 경우 집과 동네가 마음에 들어 선택 했다는 비율은 높고 할 수 없어서 선택한 비율은 12.69%에 불과하였다. 반면 전·월세가구는 교통의 편리성이 30.22%로 가장 중요한 입지결정요인으로 작용하였으며 할 수 없어서 선택한 비율이 26.87%에 이르고 있다. 특히 월세가구의 경우 37.14%가 할 수 없이 현주택을 선택했다고 응답, 이들의 주거선택권 부재현상을 실감케 하고 있다.

한편 도시별 주거시장의 차이가 주거지 선택에 있어 어떤 차이로 연결되는지 알아보기 위해 도시별 현 주택이유를 살펴 보면 서울과 전주는 교통의 중요성이 매우 높게 나타나고, 광주, 전주, 대구 등지에서는 '집이 마음에 들어서' 현재의 집을 선택한 비율이 상대적으로 높다. 한편 서울, 부산, 대전에는 할 수 없이 이집에 산다는 비중이 높다.

3. 희망 주거지역

우리나라의 가구이동율은 한때 30%의 수준을 넘다가 최근에 들어 20%선으로 떨어졌지만 여전히 세계 최고 수준이다. 가구이동율이 20%라는 의미는 우리나라 사람 5명중 한 명꼴로 매년 이사를 한다는 것이다. 이번 조사에서도 서울을 비롯한 6개 대도시 거주가구들중 5년 이내 이사할 의향이 있는 가구가 58.97%로 나타나 앞으로도 도시내 가구이동율이 높은 것으로 전망되고 있다. 이렇게 빈번히 주거지를 옮겨다니는 주된 원인은 직장 및 경제적 이유와 함께 전세만기 등 주택문제와도 직결되어 있다. 특히 이번조사에서 주거안정을 기대하기 어려운 2-30대의 젊은 계층일수록 이사의향이 두드러지고 고연령층의 이사의향이 상대적으로 낮게 나타나 이를 뒷받침하여 주고 있다. 그러면 과연 어디로 또 어떤 조건을 가진 지역으로 이사하기를 바라는지 알아 본다. 이것은 향후 주택수요가 어떤 조건을 갖춘 곳에 몰릴 것인지를 반영하는 것이다.

(1) 주거 선호지역

먼저 5년내 이사를 할 계획을 가진 가구를 대상으로 현거주지별 이사희망지역을 살펴 보았다. 이결과 도심으로 이사하려는 가구비율이 가장 높고 이어 근교전원(23.7%), 시외곽(22.02%), 신도시(11%)등의 순이다. 그리고 도심 혹은 부도심거주자들은 도심지역에 대한 강한 애착을 나타내고 부도심부근, 도심과 교외사이 거주자들은 도시외곽-도심-근교전원지역을 골고루 선호하고 있다. 특히 도시외곽지역 거주자들의 근교전원지역 선호도가 높게 나타났다.

이를 응답자의 특성별로 살펴보면 2-30대는 도심 선호도가 높은 반면 고연령층은 근교전원지역에 대한 선호도가 높은 것으로 나타났다. 특히 월 400만원 이상의 고소득층에서 근교전원지역에 대한 선호도가 두드러지고 있다. 신도시에 대한 선호도는 50대에서 가장 높고 30대-20대순으로 나타났다. 그러나 도시거주자들은 농어촌 지역으로 이사하려는 경우는 0.46%에 불과하여, 비록 주거지는 도시지역에 벗어나더라도 도시에 대한 접근성을 유지하고자 하며, 이는 결국 도시선호-농어촌기피 현상을 계속되도록 만들 것으로 예상된다.

(2) 주택수요자가 바라는 주거 조건

도시민들은 어떤 조건을 갖춘 지역에서 살고 싶어하는지 알아 보기 위하여 16개의 자연환경 및 인공시설 조건에 대해 찬반을 물어 보았다. 이 결과 공기가 맑고 교통이 편리하면 좋겠다는 의견이 압도적인 비율을 차지하고 있다. 이것은 앞에서 살펴본 주거지를 선택할 때 최대관심사였던 교통과 주거환경의 중요성과 일치한다. 그러나 강남과 강북, 같은 평수의 군집여부 등에 관해서는 연연하지 않고 있다. 그러면서도 주거지가 어디이든 상관없는 비율이 12.2%에 불과한 점을 미루어 볼 때, 도시민들은 입지에 집착하기 보다는 주변여건에 더 큰 비중을 두고 있음을 짐작할 수 있다. 특히 유료 스포츠시설에 대한 요구가 매우 높게 나타나고 있는데 이는 복잡한 도시 생활에서 자칫 소홀히 하기 쉬운 건강관리를 위하여 또 늘어난 소득과 여가시간의 활용등을 위한 시설을 원하는 것으로 풀이된다. 이와 더불어 공동회의실, 유료팩스시설에 대해서도 높은 관심을 보이고 있다.

4. 로얄층 개념의 변화

소위 고층아파트의 로얄층에 대한 개념이 변하고 있다. 종래에는 7-9층을 가장 살기 좋은 높이라는 인식이 지배적이었지만 이번 조사 결과 2-5층을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 이러한 인식의 변화는 안전과 생활의 편리성을 중시하기 때문인 것으로 풀이된다. 즉 1층은 진출입 및 평지활용의 기회 등의 측면에서 가장 편리하지만 안전, 소음 등의 문제와 함께 사생활의 보호가 어렵다는 점에서 기피하고, 6층이상은 정전, 엘리베이터고장 등의 경우 진출입이 매우 불편하기 때문에 매력이 예전과 같지 않은 것으로 나타났다. 그러나 6-9층은 저층에 비해 일조건의 확보, 소음감소 등의 이점이 있어 여전히 35.88%의 높은 선호도를 보이고 있다.

〈표-10〉 아파트에 사신다면 몇층에 사시고 싶습니까?

	1층	2-5층	6-9층	10-15층	16층이상	합계
응답자수	61	481	390	127	28	1087
백분율(%)	5.61	44.25	35.88	11.68	2.58	100.00

그리고 10층이상 고층 선호계층은 젊은 세대, 광주와 대전 거주자, 중졸이하의 학력자에서 두드러지며, 저층 선호계층은 고연령층, 대구와 전주 거주자, 중졸이하 학력자들로 나타났다.

5. 주택유형에 대한 수요

주택유형에 대한 전체적인 수요변화패턴을 보면 아파트 선호자가 늘고 있는 반면, 연립주택과 다세대주택에 대한 수요가 격감하고 있는 것으로 나타난다. 이 추세는 아파트 거주자의 주택내부구조에 대한 불만이 가장 낮은 반면 단독주택, 빌라와 함께 연립주택과 다세대주택 거주자의 불만이 매우 높은 점과도 무관하지 않을 것으로 판단된다.

한편 단독주택수요는 꾸준한 것으로 나타난다. 즉 응답자 35.7%가 단독주택 거주자인데, 앞으로 이사하고픈 주택유형으로 35.43%가 단독주택이라고 응답함으로써 아파트에 대한

선호도가 높은 중에도 단독주택에 대한 수요층은 매우 안정적인 것으로 나타났다.

6. 주택의 내부구조 및 배치에 대한 견해

주택의 내부구조 및 배치는 입주자의 주생활의 편이성 여부를 직접적으로 결정지우는 중요한 사항이다. 입주자로 하여금 살고 있는 집의 내부구조 및 배치를 어떤 방식으로 하는 것이 가장 좋으냐는 질문에 대해 ‘건설회사가 지어주는대로’는 4.45%에 불과하고, 옵션제 등 입주자에게 ‘선택의 기회’를 주기를 바라거나(31.53%), 사는 사람이 ‘원하는대로 구조나 배치를 바꿀 수 있는’ 여지를 주기를 바라는 비율이 62.02%에 이르고 있다. 이러한 주택의 내부수요는 소득, 연령, 학력, 지역을 불문하고 비슷한 반응을 보이고 있다.

주택의 내부구조는 주택의 유형별로 차이가 나기 때문에 주택유형별로 내부구조를 어떻게 평가하는지 조사하여 보았다. 이 결과는 <표-11>에 있다.

<표-11> 주택유형별 내부구조의 평가

만족수준 주택유형	매우만족 (5점)	만족 (4점)	보통 (3점)	불만 (2점)	매우불만 (1점)	합계	평균 평점
단독주택	5 1.21	57 13.77	214 51.69	126 30.43	12 2.90	414 35.72	2.80
아파트	6 1.75	70 20.47	197 57.60	65 19.01	4 1.17	342 29.51	3.03
연립주택	5 3.31	18 11.92	84 55.63	41 27.15	3 1.99	151 13.03	2.87
빌라	4 3.70	20 18.52	51 47.22	32 29.63	1 0.93	108 9.32	2.94
다세대	2 1.57	19 14.96	54 42.52	43 33.861	9 7.09	127 10.96	2.70
기타	0 0.00	2 11.76	8 47.06	7 41.18	0 0.00	17 1.47	2.71
합계	22 1.90	186 16.06	608 52.46	314 27.09	29 2.50	1159 100.00	2.88

이 표에 따르면 6개 대도시거주자의 내부구조 만족도는 평균 2.88로서, 보통수준(평점 =3.00)에도 못 미치고 있다. 이중 아파트는 보통이상의 평가(3.03)를 받고 있지만 다세대, 단독, 연립주택은 내부구조에 대한 불만이 높음을 알 수 있다.

이같은 주택유형별 내부구조의 차이를 좀 더 구체적으로 살펴 보기 위하여 현 주택을 기준으로 주택내부를 구성하는 용도별 공간을 대상으로 어디가 크고 어디가 작은지를 직접 평가토록 하였다. 이 조사결과는 다음 <표-12>에 표시되어 있다.

<표-12> 현주택의 내부구조 용도별 수용태도(%)

평가대상	크 다	적당하다	작 다
안방	25.5	57.4	17.1
거실	17.3	48.0	34.7
작은방들	10.5	53.5	36.0
식당	13.0	47.1	39.9
부엌	12.8	49.8	37.4
화장실	11.2	54.1	34.8
목욕실	12.5	49.3	38.2
현관	12.5	50.9	36.6

이같은 용도별 내부공간의 평가는 주택유형에 따라 다를 수 있으므로 주택유형별로 평가패턴을 분석하여 보았다. 이에 따르면 안방은 다세대, 아파트가 크다는 비중이 높은 반면 연립주택은 작다는 비중이 높다. 나머지 거실, 작은 방, 식당, 부엌, 화장실, 목욕실, 현관등은 일관된 평가를 받고 있는데 즉 다세대, 연립, 빌라 등은 이러한 공간들이 크다고 생각하는 비중이 높은 반면 아파트와 단독주택은 작다는 평가를 받는 비중이 높다. 이러한 주택내부구조의 용도별 크기 평가를 기초로 잠정적인 결론을 내린다면 현재 우리나라 주택의 내부구조 배치는 아파트와 단독주택은 안방은 지나치게 큰 반면 작은 방, 식당, 부엌, 화장실 등이 좁다고 할 수 있으며, 빌라, 연립, 다세대주택은 이와 정반대의 내부구조를 갖고 있다는 것이다. 물론 같은 유형의 주택이라도 입주자의 취향과 여건, 주택규모 등에 따라 평가의 차이가 있다는 사실도 간과할 수 없다. 그러나 이같은 결과는 일반적으로 수궁이 가는 점이 많은 것도 사실이다.

이상과 같은 내부구조에 대한 분석결과는 주택건설업체의 공급전략에 시사하는 바가 크다. 즉 주택건설시 주택의 내부구조를 입주자의 선호와 주택유형에 맞게 변화시킬 수 있는 여지를 제공할 수 있도록 하는 것이 호응을 받을 수 있다는 점이다.

7. 각종 옵션에 관한 사항

주택수요자는 다양성을 바라고 있다. 여기서는 최근 도입되거나 관심대상이 되고 있는 가변형 아파트, 일실주택(one-room system), 그리고 무인경비시스템 및 홈오토메이션에 관해 수요자들의 반응이 어떤지 조사한 결과를 제시한다.

(1) 가변형아파트

아파트를 가족수, 용도 등에 따라 변경할 수 있는 가변형아파트에 대해 72.4%가 높은 관심을 표명하였고 이 반응은 전계층에 걸쳐 대체로 고른 분포를 보이고 있다. 반면 별상관없다는 응답은 22.17%, 또 관심이 없다는 응답은 5.39%이었다. 특히 가변형 아파트에 대한 관심도는 젊은세대,고학력자, 고소득자들이 높았다.

(2) 일실주택(원룸시스템)

방, 거실, 화장실 등 주택내부를 칸막이로 구분하지 않고 하나의 큰 공간으로 만들어 변경가능한 공간을 입주자가 원하는대로 배치할 수 있는 일실주택에 대해서도 높은 관심을 표명하였다. 특히 일실주택은 개념상 가변형아파트와 비슷한 성격을 지니지만 규모가 크지 않은 특성이 있어 20대 젊은 계층(56.4%)과 전문대졸 이상의 고학력층(40-50%)에서의 관심도가 두드러지고 있다.

〈표-13〉 일실주택으로 된 아파트에 대한 관심도

	매우 관심	관심있다	그저그렇다	관심없다	합 계
응답자수	169	354	422	205	1150
백분율(%)	14.70	30.78	36.70	17.83	100.00

(3) 무인경비시스템과 홈오토메이션

경제적으로 추가부담을 하더라도 무인경비시스템이나 홈오토메이션을 원하느냐는 질문에 대하여 다음과 같은 응답을 하였다.

〈표-14〉 무인경비시스템과 홈오토메이션 희망여부

	원 함	원치 않음	모르겠다
무인경비시스템	58.23	22.15	19.61
홈오토메이션	65.53	19.55	14.92

무인경비시스템과 홈오토메이션은 특히 젊은 세대, 고학력, 고소득일수록 선택하고자 하는 비율이 높았다. 특히 남성보다는 실제 수혜자가 될 여성의 관심도가 더 높았다.

(4) 불박이장

이사를 할 경우 가장 큰 문제중의 하나가 가구를 옮기는 일이다. 그러나 이사하려는 집이 좁거나 진출입로가 너무 좁아서, 혹은 새집과 어울리지 않아서 가구를 버리는 경우도 많다. 특히 1995년부터 전국적으로 실시하는 쓰레기종량제에 따라 대형가구의 폐기는 귀찮고 비용도 많이 들게 되어 있다. 가구를 옮기는 일도 쉽지 않다. 이라도중 손상되기도 하고 부피도 크기 때문이다. 이러한 낭비와 불편을 해소하는 방안의 하나로 외국에서는 널리 사용되고 있는 불박이장의 도입에 대한 의견을 물어 보았다.

조사결과 불박이장을 설치하여 주택을 분양하는 것에 대해 63.6%가 긍정적인 반응을 보였다. 그리고 이 반응은 전계층에 고르게 나타났다. 그러나 설치하는 것은 좋으나 문제(하자)가 많을 것 같다는 의견을 가진 비율도 24.2%에 달하고 있어 불박이장 도입의 성공여부는 품질에 달려 있음을 짐작할 수 있다.

(5) 주차공간확충제

승용차의 급속한 증가로 인한 주거단지의 주차난을 해소하는 방안으로 아파트 분양시

경제적으로 추가적인 부담을 하더라도 세대당 주차공간을 기본 1대이외에 추가분양하는 옵션제의 도입에 대한 의견을 물었다. 이에 대해 54.2%가 동의 했으며 반대의견은 14.9%에 불과하였다. 나머지는 상관없거나(22.3%) 모르겠다(8.6%)라고 응답했다.

8. 어떤 자재에 문제가 많으며 수요자는 어떤 자재를 원하는가?

지금까지 살펴 본 바와 같이 우리나라의 6개 대도시지역에 거주하는 대부분의 가구는 주택공급에 있어 내부구조의 배치, 부대시설 및 장비 등을 공급자가 일방적, 획일적으로 결정하기 보다는 사용자가 자신의 취향과 여건에 맞춰 조절할 수 있는 신축성을 제공해 주기를 바라고 있다. 이러한 수요자의 바램이 실현되지 않으면 사용자는 할 수 없이 많은 비용을 부담하면서 주택을 개, 보수하고 부대시설 및 자재를 교체해야만 한다. 이것은 사용자의 부담에 그치는 것이 아니다. 왜냐하면 멀쩡한 시설과 장비를 교체하거나 개, 보수하면 힘들여 만든 제품을 폐기하는 등 사회적 낭비를 초래하고 또 반드시 대량의 건축쓰레기를 배출하게 되기 때문이다.

이러한 이유에서 어떤 자재에 문제가 많고 또 수요자는 어떤 자재를 원하는지 알아 보는 것은 사용자 및 사회적 차원에서 낭비를 줄일 수 있는 적절한 대응책을 마련하기 위한 기본 정보가 될 것이다.

이상과 같은 취지에서 현재 살고 있는 집에 와서 개, 보수한 곳, 이유 비용, 개 보수후 만족정도에 관하여 질문하였다. 그 결과는 다음과 같다.

(1) 주택의 개보수 실태

현재 살고 있는 집에 와서 개, 보수한 곳을 질문하여 본 결과 벽지, 장판을 비롯하여 주방가구, 위생도기, 조명기구 등 광범위하게 나타났다. 특히 벽지와 장판의 개보수비율이 가장 높는데 이는 두집당 한집꼴로 새로 도배하고 장판을 깎 것으로 조사되었다. 이것은 이사를 오면 대부분 벽지와 장판을 새것으로 바꾸기 때문이라고도 할 수 있다. 그러나 새로 지은 집에 이사한 가구중에서도 상당비율이 포함된 것으로 나타난다. 이것은 다음의 개·보수 이유에서도 나타난다. 더구나 새집도 시공상의 하자나 입주자의 마음에 들지 않아 교체하는 경우가 많다. 1994년 봄에 주택문화사가 실시한 수도권 5개 신도시의 주거만

족도 조사에서 도배상태의 하자발생율이 58.9%에 이르렀고 개, 보수 비율이 도배지 17.7%, 장판지류 15.6%로 나타난 바 있다.²⁾ 그리고 주방가구, 전기관련 부속장비, 수도꼭지, 조명기구 등의 개보수비율이 높게 나타나고 있다. 기타 자재들의 개보수비율은 비교적 낮지만 결코 낮다고할 수 없는 정도이며 또 고가의 자재이거나 공사가 어려운 것들이다.

(2) 개·보수 이유

주택내부를 구성하는 여러가지 자재나 장치를 개·보수하는 이유중 수명이 다해서 교체(노후교체)하는 것을 불가피하다고 할 수 있다. 그러나 시공불량이 원인이라면 시공회사의 잘못이라고 할수 있고 사용이 불편한 것이 이유라면 해당 자재 및 장비의 제작회사가 사용자의 편리를 충분히 고려하지 못했기 때문이라고 할 수 있다. 그리고 사용자의 취향과 습관에 맞지않아 개·보수했다면 사용자의 까다로움과 다양성 탓이라고 할 수 있을 것이다. 이러한 관점에서 개·보수 이유를 알아본 결과 개·보수의 주된 이유는 불가피한 노후교체가 아니라 사용불편, 불량시공, 취미·습관에 맞지 않았기 때문이 압도적인 것으로 나타났다. 이것은 주택공급업체, 자재공급업체, 사용자등 관련 당사자의 노력으로 예방 가능한 이유들이다. 이 노력의 부족이 앞서 지적한 바와 같이 엄청난 개인적·사회적 낭비를 초래하고 있는 것이다. 입주자들은 많은 비용을 들여 개·보수한후 그 결과에 대해 만족하고 있는 것으로 조사되었다.

이러한 개인부담을 주택공급시에 사용자의 취향과 여건에 맞는 여러가지 옵션을 제시하고 단체로 주문을 받음으로서 개인부담을 줄이는 방안을 생각할 수 있다. 이를 위해서는 물론 시공 및 사용자재의 품질이 보장되어야 함은 물론이다. 주택수요자들이 경제적으로 부담을 더 하더라도 주택공급업체가 좋은 제품을 사용해 달라는 요구를 하는 것들은 주방기구(53.7%), 조명기구(27.9%), 거실바닥(25.3%), 전기스위치 및 콘센트(21.5%)등의 순으로 나타났다.

2) 한국주택신문, 수도권 5개 신도시 주거만족도 조사, 1994.

IV. 사회변화와 주거수요의 전망

1. 경제활동의 광역화 및 주택수요의 광역화

주거지는 한 사회의 기본단위이다. 그리고 주거지의 입지선택시 생계수단의 원천인 직장의 위치를 고려하지 않을 수 없다. 그리고 직장과의 광역화 추세는 바로 주택수요의 광역화를 의미한다. 이미 시작된 행정구역의 광역화와 도시의 연담화는 교통, 통신기수의 발달과 함께 가속될 것으로 예상된다.

우리나라 6개 대도시 거주민들의 이사전(과거)과 이사후(현재)의 통근소요시간, 그리고 최대한 수용가능한 통근시간을 물어 보았다. 그 결과중 중요한 일부를 아래<표-15>에 표시하였다.

〈표-15〉 과거, 현재, 수용가능한 통근시간의 비교

소요시간	과거 (1시간 이상의 비율)	현재	수용비율		
			1.5시간	2시간	소계
서울	10.27	11.73	20.42	2.25	22.67
부산	12.61	15.52	21.18	2.35	23.53
대구	2.94	5.19	3.49	1.16	4.65
광주	7.95	4.44	6.96	0.87	7.83
대전	11.43	10.96	8.70	6.52	15.22
전주	5.26	5.19	11.58	3.16	14.74

〈표-15〉에서 보는 바와 같이 출근하는데 한시간 이상 걸리는 비율은 서울, 부산, 대전에서 높게 나타나며, 서울, 부산, 대구 3개 대도시의 비율이 과거보다 증가하고 있다. 이것은 대도시 교통체중심화, 대도시권의 확산 때문이라고 해석할 수 있을 것이다. 더구나 대구와 광주를 제외한 나머지 4개 도시의 시민들은 한시간 반 그리고 두시간까지의 거리라도 통근할 수 있다는 비율이 높게 나타나고 있다. 서울거주자의 평균통근소요시간은 45분인 점을 감안하면 한시간이상의 장시간 통근자의 소요시간이 매우 긴것을 알 수 있다.

더구나 신도시를 비롯한 수도권 거주 서울 통근자의 소요시간을 합치면 서울에 직장을 둔 사람들의 평균통근소요시간은 더욱 증가할 것으로 예상된다.³⁾

이런 점에서 경부고속전철의 운행은 경제활동의 광역화를 가속시킬 것으로 전망된다. 경부고속 철도가 운행되면 천안은 20분, 대전은 40분, 대구는 80분 정도 소요될 것으로 예상되고 있다. 이것은 서울을 기준으로 할 때 모두 통근가능권에 속한다. 그리고 부산-대구-대전간의 도시간 통근도 가능하게 될 것이다. 특히 경부선의 중앙지점이라고 할 수 있는 대전의 통근소요시간을 보면1시간이상 걸리는 비율이 11%에 달하고 또 두시간이 걸리더라도 통근을 할 수 있다는 비율도 15%를 넘고 있어 서울 및 부산으로의 통근을 할 의사도 상당히 높은 것으로 예상된다. 물론 고속철도의 요금의 여부에 따라 상당한 영향을 받을 것이다. 즉, 지방도시의 주거비용과 통행에 따른 기회비용을 포함한 비용과 교통요금의 상대적 가치에 따라 달라 질 수 있다. 그러나 일본 신간선의 경험에 비추어 볼 때 경제활동의 광역화는 어느 정도 불가피할 것으로 보인다.

이같은 추세는 도시간의 교류를 촉진시키는 동시에 대도시의 광역화를 가속시킬 것이며, 또 이에 따른 통근가능거리의 확대는 주거수요의 공간적 확산을 동반할 것이다. 일본의 경우 신간선의 개통은 동경시에 대한 인구집중을 완화하는 효과는 있었지만 통근이 불가능했던 지역을 통근권으로 편입함으로써 동경시의 영향권을 크게 확대시켜 놓았다. 경부고속철도의 운행도 이와 비슷한 효과를 낼 것으로 예상되므로 서울에서 멀리 떨어진 지역에도 상당한 주거수요를 창출할 것으로 보인다. 특히 대전시의 경우 두시간까지를 통근가능거리로 보는 비율이 타도시들에 비해 월등히 높은 점을 중시하면, 서울의 공간적 영향력이 수도권에 국한되지 않고 대전까지 확대될 가능성이 매우 높다고 할 수 있다.

그리고 이추세는 정보통신기술의 발달에 의해 더욱 가속될 것으로 예상된다. 통신은 점차 원거리통신이나 단거리통신의 비용차이가 없어지는 동시에 전보다 현저히 낮은 비용으로 영상회의를 할 수 있는 추세이다. 이에 따라 재택근무시간이 늘 수 있는 여지가 확대되고 있다. 이 추세는 도시로부터 멀리 떨어진 쾌적한 지역의 주거수요를 창출·증가시킬 것이다.

3) 상계서, 65쪽.

2. 환경의식의 향상과 주생활

그린라운드, 환경적으로 건전하고 지속가능한 개발(ESSD) 등 환경과 관련된 신조어가 이미 상식화되면서 시민들의 환경에 대한 의식이 매우 높아지고 있다. 주거환경의 중요성을 새삼 강조할 필요가 없다는 판단아래 과연 주민들은 주거생활과 밀접한 관계가 있는 중수도시설의 수용여부를 물어 보았다. 즉 빗물을 1차 정수하여 화장실/허드렛물로 사용토록 할 수 있는 중수도시설이 갖춰져 있는 주택과 그렇지 않은 주택이 있다면 어느 주택을 선택할 것인지를 물었다. 그 결과 우리나라 대도시 주민의 66.3%가 중수도시설을 갖춘 주택에 대하여 긍정적인 수용의사를 나타내었다. 이 반응은 특히 30대(69.3%)와 40대(73.2%)에서 높이 나타났다. 반면 중수도시설에 대하여 관심이 없거나 선호하지 않는 계층은 고연령층 즉 50대(23.5%)와 60대이상(29.2%)이었다. 이것은 세대차이에 따른 환경의식의 차이에서 비롯된 것으로 추정되므로 앞으로 환경에 대한 의식이 더욱 높아지면 중수도 주택에 대한 호응도가 매우 높은 것으로 전망된다. 그리고 중수도주택은 고소득층일수록 기피하는 비율이 높게 나타났다. 기타 학력, 성별, 도시별로 별다른 차이가 없었다.

V. 외국업체 아파트에 대한 견해

우루과이라운드 타결로 인한 국내건설시장의 개방이 기정사실화된 것을 감안하여 만일 외국업체들이 아파트를 짓는다면 그 품질과 입주의사에 대해 질의하여 보았다.

(1) 외국업체의 아파트 품질에 대한 견해

외국업체가아파트를 지으면 국내업체가 지은 아파트보다 나올 것이라고 생각하는 사람이 전체의 36.85%를 차지하는 반면 국내업체의 아파트가 나올 것이라고 생각하는 사람은 25.77%에 불과 하였다. 나머지(37.72%)는 모르겠다고 응답, 유보적인 태도를 보였다. 즉

판단을 유보한 사람을 제외하면 약 60%(59.16%)가 외국업체의 아파트가 더 좋을 것이라는 의견을 갖고 있다. 특히 고학력자, 500만원이상의 고소득자, 서울과 전주에서 외국아파트 선호도가 두드러지고 있다.

(2) 외국업체의 아파트 입주의사

외국업체가 지은 아파트에 실제 입주할 의사가 있는냐는 질문에 대해서는 다음과 같이 의견이 3분되고 있다.

〈표-16〉 외국업체의 아파트 입주의사

	있다	없다	모르겠다	합계
응답자수	388	376	384	1148
백분율(%)	33.80	32.75	33.45	100.00

외국업체가 지은 아파트에 입주할 의사를 강하게 나타낸 계층과 거부감을 나타낸 계층을 구분하여 파악하기 위하여 응답자의 특성별로 나눠 분석하였다.

- 1) 연령별 : 20대의 42.51%가 입주 의사를 밝힌 반면 60대는 54.17%가 입주하지 않을 것이라고 응답함으로써 신세대는 외국아파트를 선호하고 노년층은 그렇지 않은 것으로 나타났다.
- 2) 학력별 : 고학력일수록 외국업체입주 의사가 높고(대학원 48.53%), 학력이 낮을수록 의사가 없는 것으로 나타났다(중졸이하 22.0%). 즉 학력수준이 낮을수록 국내업체아파트 입주 의사가 많았다.
- 3) 소득별 : 월100만원 미만의 최저소득층과 500만원이상의 최고소득층이 외국업체입주 의사가 높다. 그러나 월 4-500만원층이 가장 낮게 나타났다.
- 4) 도시별 : 도시별로는 서울에서 가장 높게 나타났으며 대구, 대전에서 낮게 나타났다.

이같은 외국업체의 아파트에 대한 평가 및 입주 의사는 국내주택건설업계에 위협요인이 될 것으로 예상된다. 왜냐하면 신규주택수요자층이라고 할 수 있는 젊은 세대들과 구매력을 가진 고급주택 수요자층인 고소득자, 그리고 주택수요가 집중되어 있는 서울에서 외국

업체의 아파트를 높게 평가하고 또 높은 입주의사를 보이고 있기 때문이다.

VI. 맺는말

지금까지 분석한 주거선호도조사결과를 종합하여 보면 다음과 같은 점이 주목된다.

첫째, 우리나라의 전반적인 주거사정은 호전되고 있다. 그러나 주거사정이 점차 악화되고 있다고 느끼는 소외계층도 존재한다. 이들은 특히 저소득, 저학력, 월세가구들이며 이들에 대한 정책적 배려가 계속되어야 할 것으로 판단된다. 그리고 젊은 세대들의 주거불만정도가 높는데 이들이 선호하는 주택유형(내부구조배치의 신축성을 갖는 소형주택)의 공급확대를 고려할 충분한 가치가 있다.

둘째, 국민의 주거의식이 건전해 지고 있다. 소형주택거주자나 대형주택거주자의 대부분이 현주택의 크기 및 주거수준을 적당하고 생각하고 앞으로도 주거사정이 좋아질 것이라는 의견이 압도적이다. 이러한 사고방식은 가수요(투기)를 불식시키는 원동력이 될 수 있다.

셋째, 주택수요는 가구의 특성에 따라 점차 다양화·고급화되고 있다. 주택수요의 다양화는 사회경제적 특성에 관계없이 나타나는 일반적인 현상이며, 고급화추세는 경제적 여유가 있는 계층에서 두드러지고 있다. 이것은 주택수요자들이 경제적 부담을 더 하더라도 주택은 보다 편리하고 취향에 맞도록 내부구조의 배치, 자재 및 시설을 원하고 있는 점에서도 짐작할 수 있다. 더구나 자재, 부속시설을 획일적으로 공급하면 사적·사회적 낭비가 초래되는 점, 첨단시설과 장비에 대한 수용의사가 높은 점 등을 감안하면 합리적 부담을 주더라도 수요자의 취향에 맞는 시설과 장비를 공급하는 것이 매우 중요함을 알 수 있다.

넷째, 집을 고를 때 주거환경이 가장 중요하다고 생각하고 있지만, 실제 주거지 선택에 있어 여러가지 제약에 의해 교통을 가장 중시하고 있다.

다섯째, 노인주택공급에 있어 잠재 및 실수요자들이 쾌적성 보다 교통의 편리성을 더욱 중시하는 점을 간과할 수 없다.

여섯째, 직장과 주거지의 광역화 추세가 예상된다. 이것은 교통수단의 혁명(고속철도의 운해등)과 정보·통신기술의 발달에 기인한다.

일꾼째, 주택건설시장 개방은 국내업체에게 커다란 위협요인이 될 것이다.

여덟째, 임대주택공급확대를 통한 국민주거생활안정에 더욱 많은 관심을 기울여야 할 것이다. 이때 주택은 많이 짓는 것도 중요하지만 누구를 위해 지을 것인가가 더욱 중요하다. 특히 주거불안을 느끼는 계층이 주택정책의 대상이 되어야 하는 바, 이들을 위해서는 집값안정 보다는 임대료 안정에 더욱 많은 관심을 기울여야 할 것이다.

공기보다 품질생각 이익보다 기술생각