

# 도시형 생활주택 보증금 및 월세의 적절성에 관한 연구

## Analyzing the Appropriateness of Deposit and Monthly Rent in Urban-Life Housing\*

최열\*\* · 김상섭\*\*\*

Choi, Yeol · Kim, Sang-Sup

### Abstract

The purpose of this research is to study on appropriateness between monthly rent and a deposit of Urban-Life Housing in the city of Busan. Residents factor those two in the most when it comes to their housing. Hence, it has a great necessity to conduct research on relationship between these two factors: appropriateness of monthly rent and a deposit that one subjectively estimates, and money that one actually pays for them. This research, therefore, takes both objective and subjective aspects into account. In order to analyze what affects objective and subjective optimality, ordered logit model is employed. As a result of analysis, the influential factor on paying a security deposit is residents' ages, space of housing, and the levels of satisfaction of housing characteristics and locational property; the influential factor on paying monthly rent is the average monthly income and the level of satisfaction of location characteristics. And, the influential factor on subjective appropriateness of a deposit is the level of education, the average monthly income, space of housing, and the level of satisfaction of external characteristics of housing; the influential factor on subjective appropriateness of monthly rent is the average monthly income, space of housing, and the levels of satisfaction of location characteristics and external characteristics of housing.

키 워 드 ▪ 도시형 생활주택, 보증금, 월세, 적절성, 순서형로짓모형

Keywords ▪ Urban-Life Housing, Deposit, Monthly Rent, Appropriateness, Ordered Logit Model

## I. 서 론

### 1. 연구배경 및 목적

보도자료(통계청, 2012b)에 의하면 우리나라의 인구는 2030년에 정점을 이루고, 이후 감소하거나 증가세가 현저히 둔화되는 것으로 나타났다. 그러나 이러한 인구의 감소 예상에도 불구하고, 1인 가구는 2010년 415만 3천 가구에서 2012년에는 453만

9천 가구로 증가하였고, 2035년에는 762만 8천 가구가 될 것으로 추계되었다. 특히, 여기에 2인 가구까지 포함하게 되면 2010년 835만 5천 가구에서 2012년 906만 6천 가구로 증가하였고, 2035년에는 1,520만 7천 가구가 될 것으로 예상되고 있다(통계청, 2012a). 이렇게 인구는 감소할 것으로 예상되지만, 1~2인 가구는 증가할 것으로 예상되는 이유는 노령화, 핵가족화, 이혼율 및 독신의 증가, 출산율 저하 등 사회 구성원의 생활패턴 변화에 기인한 것

\* 이 논문은 부산대학교 자유과제 학술연구비(2년)에 의하여 연구되었음

\*\* 부산대학교 도시공학과 교수 (주저자: yeolchoi@pusan.ac.kr)

\*\*\* 부산대학교 도시공학과 박사수료, 부산인적자원개발원 (교신저자: sskim@bhrdi.or.kr)

으로 판단된다. 이러한 생활패턴의 변화는 1~2인 가구를 중심으로 하는 소형주택 수요의 지속적인 증가와 이에 대한 적절한 공급이 이루어져야 할 필요가 있다는 것을 의미한다.

이러한 가구 구성원의 변화를 반영하여, 2009년 11월 5일부로 개정된 주택법에 의하여 소형주택 공급 활성화를 위한 도시형 생활주택 제도를 도입하게 된다. 이후 관련 규제 완화 및 국민주택기금 등 다양한 지원방안을 마련하여 도시형 생활주택이 활발한 공급이 이루어져 왔다. 이렇게 공급된 도시형 생활주택이 거주민의 삶의 질을 향상시킬 수 있는 주거 공간이 되기 위해서는 무엇보다도 거주자들의 만족도가 높아야 한다.

따라서 본 연구에서는 부산에 건설된 도시형 생활주택의 현황을 파악하고 도시형 생활주택의 만족도, 특히 소형주택 선택 시 가장 중요한 고려사항이라 할 수 있는 보증금 및 월세에 대한 적절성에 대하여 분석하고자 한다. 특히, 객관적인 측면에서 실제 지불한 보증금과 월세에 대하여 분석하고, 주관적인 측면에서 지불한 보증금과 월세에 대하여 거주민이 느끼는 정도에 대하여 분석하고자 한다. 이를 통하여 부산의 도시형 생활주택 거주민들의 주거만족도를 제고하고 정책적 제언을 제시하는 데 목적이 있다.

## 2. 연구범위 및 방법

본 연구는 부산에 건설된 도시형 생활주택 거주자들을 대상으로 보증금 및 월세에 대한 만족도에 영향을 미치는 요인들을 파악하고, 보증금 및 월세 각각의 적절성에 대한 만족도를 알아봄으로서 향후 건설되는 도시형 생활주택의 개발방향 및 주거만족도를 제고할 수 있는 방향을 제시하고자 한다.

도시형생활주택은 주택법 및 동법 시행령에 따라 정의<sup>1)</sup>되는데 본 연구에서는 보증금과 월세에 대한

만족도 조사를 위하여 연구의 대상을 부산에 건설된 도시형 생활주택 중에서 주로 보증금과 월세의 결합된 형태로 임대되는 원룸형 주택으로 한정하였다. 이들 원룸형 주택에 거주하고 있는 거주민들을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 특히, 설문조사에서 보증금 및 월세의 적절성에 대한 부분은 객관적인 부분과 주관적인 부분으로 나누어 조사하였다. 이렇게 수집된 설문조사의 결과를 바탕으로 보증금 및 월세 그리고 보증금 및 월세의 적절성에 대한 만족도를 결정하는 요인을 순서형로짓모형을 이용하여 분석하였다.

## II. 선행연구

도시형 생활주택과 일정 금액의 보증금에 월세를 지출하는 형태는 우리나라에만 있는 독특한 주거 공간이고 제도이다. 이러한 점에서 국외에서는 우리나라의 현실과 비슷한 연구는 거의 없다고 할 수 있다. 그러나 미국을 비롯한 유럽의 영국, 스페인, 프랑스, 덴마크, 네덜란드, 스위스 등의 경우, 우리나라의 보증금과 달리, 주택 임대 계약의 선불금(down payment) 조정을 통하여 월세 지출을 조정하는 방법이 있다(Mortgage Insurance Companies of America, 2005; European Central Bank, 2009; European Commission, 2009; Financial Services Authority (U.K.), 2009; European Mortgage Federation, 2010; Fitch Ratings, 2010). Lea(2010)에 따르면, 주택 임대 계약의 선불금 조정은 월세 지출을 줄이기 위한 목적으로 초기에 많은 금액을 지출하는 경우도 있지만, 반대로 금전적으로 부족한 사람들은 계약 선불금을 최소화하여 월세 등의 지출을 더 많이 하는 경우도 있다는 점을 언급하고 있다. 이것은 보증금이기 보다는 계약 시 지불하는 선금이기 때문에 엄밀히 말하면 보증금이라 할 수는 없다. 특히, 우리나라의 보증금은

부득이한 경우를 제외하고는 계약이 완료되면 돌려 받을 수 있다는 점이 해외의 계약 선불금과 근본적으로 다른 점이다. 하지만 우리나라에서도 보증금의 증감에 따라 월세도 함께 변화하는 경향이 있기 때문에 이러한 측면에서는 일정부분 유사하다고 할 수 있다.

국내에서는 도시형 생활주택이 비교적 최근에 도입된 제도이기 때문에 이에 대한 연구가 제도 도입 이후 꾸준히 진행되고 있었다. 최일현·조광행(2011)은 도시형 생활주택의 활성화를 위하여 건축 관련 규제를 완화하고 각종 금융 지원 및 세제 혜택 확대를 위한 제도적 개선방안을 제시하고 있다.

주거지역과 관련한 연구로 유해연·심우갑(2010)은 단지형 다세대주택의 사례 연구를 통하여 그 문제점을 파악하고, 주거환경 개선을 위하여 도시가로변, 진입부 옥외공간, 주변단지와의 연계 등에 대한 디자인 가이드라인이 필요하다고 주장하였다.

도시형 생활주택의 내부 구조와 관련한 연구에서 성이용(2013)은 1~2인 가구도 다양한 계층이 있으며, 계층별 라이프스타일에 따른 다양한 형태의 내부구조가 필요하고 하였다. 이용규·김연준(2012)은 일본과 같은 infill계획을 도입하여 도시형 생활주택 내부 구조의 다양화 방안을 제시하였다.

건축기법과 관련한 연구에서 이가경·임석호(2011)는 공사기간 단축 및 건설비 절감을 통한 도시형 생활주택 활성화 방안으로 도시형 생활주택의 유닛 모듈라 공법의 적용가능성과 적용방향을 제시하였다. 이창재·임석호(2012)는 아나가 유닛 모듈라 건축의 시스템 개발을 위한 표준화 방안으로 Building Information Modeling의 라이브러리 개발에 대한 구체적인 방안을 제시하고 있다.

도시형 생활주택의 가격과 관련한 연구에서 김호준 외(2012)는 도시형 생활주택의 지역적 특성 차이를 고려하여 가격에 영향을 미치는 요인들을 도출하였다. 윤정득(2012)은 도시형 생활주택 활성화

방안으로 기대 내부수익률 제고방안을 구체적으로 제시하였다. 박학목(2013)은 '2030 서울시 도시기본계획(안)'에서 제시한 도시공간구조 체계인 3핵, 3부핵, 13거점 지역으로 구분한 연구에서 각 유형별 도시형 생활주택 가격에 영향을 미치는 요인들에 차이가 있음을 규명하였다.

이현숙·양승우(2012)는 도시형 생활주택 개발 특성과 관련한 연구에서 도시형 생활주택이 역세권형으로 직장인을 대상으로 개발되고 있음을 밝혀냈다. 김리영·서원석(2012)은 원룸형 도시형 생활주택이 공급된 도시와 공급되지 않은 도시 사이에는 경제산업, 기반시설, 토지이용, 인구 측면에서 차이가 있으며, 공급에 영향을 미치는 요인은 가구 특성보다는 주택, 경제산업, 기반시설 특성임을 도출하였다.

성현곤(2012)은 도시형 생활주택의 주거만족도에 영향을 미치는 결정요인의 분석에 있어 주거환경에 통행행태 선호요인을 포함하여 분석을 실시하였다. 그 결과, 안전성, 쾌적성, 시설접근성, 대중교통 접근성이 양호할수록 주거만족도를 높이며 통행행태 선호요인에서는 친환경 통행행태 선호요인이 주거만족도를 높이는 것으로 나타났다.

기존의 선행연구는 도시형 생활주택의 제도적 활성화 방안, 가격, 건축기법, 내부설계, 공급에 영향을 미치는 도시 특성 등 다양한 연구가 있었다. 그러나 현재 거주자들의 주거만족도에 대한 연구는 미미하며, 특히 만족도의 가장 중요한 요소 중 하나인 보증금 및 월세를 근간으로 하는 연구는 미흡한 실정이다. 따라서 본 연구는 주거만족도를 결정짓는 가장 중요한 요소이면서 기존의 선행연구에서 고려하지 못한 보증금 및 월세를 반영하여 각각의 객관적 및 주관적인 적절성에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 한다.

### III. 분석모형

본 연구의 종속변수는 6점의 척도로 구성되어 있는 보증금 및 월세와 5점 척도로 구성되어 있는 보증금 및 월세 각각의 적절성까지 총 4가지로 구성되어 있다. 일반적인 로짓모형이라고 할 수 있는 이항로짓모형은 종속변수가 이분형으로 이루어져 있을 때 사용할 수 있다. 그러나 본 연구와 같이 이분형으로 측정되지 않은 종속변수의 경우에는 이항로짓모형을 확장하여 순위척도로 측정된 변수에 사용할 수 있는 순서형로짓모형을 사용할 수 있다(최열 외, 2013).

일반회귀모형의 경우에는 순위의 차이점만 분석할 수 있다는 한계를 가지지만, 순서형로짓모형은 리커드 척도로 구성되어 있는 응답 결과를 확률이라는 개념으로 처리할 수 있고, 카테고리 안의 어떤 순위도 측정이 가능하다. 그리고 앞서 언급한 바와 마찬가지로 모형의 구성과 논리적 기초, 전개 의 바탕은 이항로짓모형에 있다(최열 외, 2011).

Liu·Agresti(2005)에 따르면 순서형로짓모형은 j 번째 카테고리보다 높은 종속변수 누적확률을 계산하기 위한 객관적인 모형으로써 다양한 분야에서 순위척도의 종속변수에 대하여 연구가 이루어지고 있다 하였다. 그리고 McCullagh(1980)는 순서형로짓모형에 대하여 비례오즈모형이라고 명명하였는데, 표준 비례오즈모형은 각 독립변수의 기울기가 종속변수의 모든 값과 동일해야한다는 가정을 전제로 한다. 비례오즈모형은 누적로짓과 누적확률  $p_k$ 의 형태에 근거를 두어 다음과 같은 식으로 나타낼 수 있다.

$$p_k = \Pr(Y_i \leq j) = \sum_{r=1}^j \Pr(Y_i = r) \quad (1)$$

식 (1)을 기본으로 하여 누적로짓으로 적용된 순서형로짓모형은 다음 식(2)와 같이 나타낼 수 있다.

$$\begin{aligned} \text{logit}(p_1) &\equiv \log \frac{p_1}{1-p_1} = \alpha_1 - \beta'x \\ \text{logit}(p_1 + p_2) &\equiv \log \frac{p_1 + p_2}{1-p_1-p_2} = \alpha_2 - \beta'x \\ &\vdots \\ \text{logit}(p_1 + p_2 + \dots + p_k) &\equiv \log \frac{p_1 + p_2 + \dots + p_k}{1-p_1-p_2-\dots-p_k} \\ &= \alpha_k - \beta'x \quad \text{여기서, } p_1 + p_2 + \dots + p_k = 1 \quad (2) \end{aligned}$$

각 독립변수에 대한 모형의 오즈비는 식(2)로부터 유도될 수 있다. 그리고 유도된 오즈비를 통해서 각 독립변수의 수준변화에 따라 어떻게 종속변수에 영향을 미칠 수 있는지에 대한 확률을 추정할 수 있다(최열·김종경, 2011).

#### IV. 보증금 및 월세의 적절성에 대한 결정요인 분석

##### 1. 변수의 구성

본 연구에서는 도시형 생활주택 월세 거주자의 보증금 및 월세의 현황과 객관적 또는 주관적으로 느끼는 적절성 정도를 파악하기 위하여 설문조사를 실시하였다. 부산에 건설된 도시형 생활주택 중 원룸형 주택의 거주자들을 대상으로 2013년 2월부터 3월까지 일대일 대인면접조사를 통하여 설문조사를 실시하였다. 총 447부를 회수하였고, 불성실한 응답 등으로 결과의 신뢰도가 떨어지는 설문을 제외하여 383부를 유효표본으로 연구에 활용하였고, 유효표본율은 85.68%로 나타났다.

본 연구의 분석을 위한 변수는 표 1과 같이 구성하였다. 먼저 종속변수의 경우에는 총 4가지로, 객관적인 보증금의 적절성(OBJ\_D)과 월세의 적절성(OBJ\_R), 주관적인 보증금의 적절성(SUB\_D)과 월

도시형 생활주택 보증금 및 월세의 적절성에 관한 연구

표 1. 변수의 구성 Table 1. Summary of variables

구분 Classification	변수 Variables		변수 설명 Explanation of variables
종속변수 Dependent variables	적절성 Appropriateness	객관적 지표 Objective index	보증금 Deposit (OBJ_D) 1=100만원 미만 below 1,000,000 won 2=100~200만원 1,000,000~2,000,000 won 3=200~300만원 2,000,000~3,000,000 won 4=300~400만원 3,000,000~4,000,000 won 5=400~500만원 4,000,000~5,000,000 won 6=500만원 이상 over 5,000,000 won
		월세 Rent (OBJ_R)	1=10만원 미만 below 100,000 won 2=10~20만원 100,000~200,000 won 3=20~30만원 200,000~300,000 won 4=30~40만원 300,000~400,000 won 5=40~50만원 400,000~500,000 won 6=50만원 이상 over 500,000 won
		주관적 지표 Subjective index	보증금 Deposit (SUB_D) 월세 Rent (SUB_R) 5점 척도(1=매우 부적절, 5=매우 적절) Five criterion(1=very inappropriateness, 5=very appropriateness)
독립변수 Independent variables	만족도 특성 Satisfaction characteristics	주택 특성 Housing characteristics(SAT1)	5점 척도로 구성된 면적, 평면구조, 거주 층수, 건축연수, 부엌, 화장실, 가스-전기-통신-소방시설, 냉·난방, 방향 만족도의 합 Sum of housing characteristic composed to five criterion
		주택외부 특성 Housing external characteristics(SAT2)	5점 척도로 구성된 일조량, 소음, 조망, 공기질, 건물의 안전성, 건물의 층수, 건물의 형태, 건물의 색채, 주차공간 만족도의 합 Sum of housing external characteristic composed to five criterion
		입지 특성 Location characteristics(SAT3)	5점 척도로 구성된 녹지공간, 방범시설, 건물 주변 청소상태, 직장과의 거리, 대중교통 접근성, 상업시설 이용, 공공편의시설 이용, 문화시설 이용, 교육환경 만족도의 합 Sum of location characteristic composed to five criterion
	개인 특성 Personal characteristics	성별 Sex(SEX)	1=남자 Male, 0=여자 Female
		연령 Age(AGE)	응답자 연령(세) Respondent's age
		학력 Level of Education(EDU)	1=대졸 이하 Below university 0=고졸 이하 Below high school
월 평균 소득 Average monthly income(INC)		1=200만원 미만 below 2,000,000 won 2=200~300만원 2,000,000~3,000,000 won 3=300~400만원 3,000,000~4,000,000 won 4=400~500만원 4,000,000~5,000,000 won 5=500만원 이상 over 5,000,000 won	
주택 면적 Housing area(AREA)		응답자 주택 면적(평) Area of respondent's housing	

세의 적절성(SUB\_R)으로 구성하였다. 보증금 및 월세의 객관적인 적절성은 실제 금액을 응답자로 하여금 구간별로 선택을 하게 하여 반영하였고, 주관적인 적절성은 응답자가 느끼는 정도를 5점 척도로 선택을 하게 하여 반영하였다.

독립변수는 크게 만족도 특성과 개인 특성으로 나누어 구성하였다. 만족도 특성은 다시 주택 특성(SAT1), 주택외부 특성(SAT2), 입지 특성(SAT3) 등 3가지로 구분하였다. 각각의 특성은 실제 설문 조사에서 응답받은 특성별 세부항목의 5점 척도의 합으로 반영하였다. 여기서 각 특성의 세부항목은 주택 특성의 경우, 면적, 평면구조, 거주 층수, 건축연수, 부엌, 화장실, 가스·전기·통신·소방시설, 냉·난방, 방향 등 9가지 항목으로 구성하였고, 주택외부 특성은 일조량, 소음, 조망, 공기질, 건물의 안전성, 건물의 층수, 건물의 형태, 건물의 색채, 주차공간 등 9가지 항목으로 구성하였으며, 입지 특성은 녹지공간, 방법시설, 건물 주변 청소상태, 직장과의 거리, 대중교통 접근성, 상업시설 이용, 공공편의시설 이용, 문화시설 이용, 교육환경 등 9가지 항목으로 구성하였다. 이렇게 각 세부항목을 합산하여 특성별 만족도를 반영하게 된 것은 각 세부항목을 모두 분석의 변수로 반영하게 될 경우, 샘플의 수에 비하여 변수가 비대하게 많게 되어 발생할 수 있는 분석의 오류를 줄이기 위함이다. 개인적 특성은 응답자의 성별(SEX), 연령(AGE), 학력(EDU), 월 평균 소득(INC), 주택 면적(AREA)으로 구성하였다.

## 2. 변수의 기초통계량

도시형 생활주택 보증금 및 월세의 적절성에 관한 실증분석을 위하여 실시한 설문조사 결과를 바탕으로 분석한 종속변수의 기초통계량은 표 2와 같다. 먼저 보증금은 400만원 이상이라는 응답이 전체의 75.72%를 차지하는 것으로 나타났고, 월세는

30만원에서 50만원 사이가 전체의 88.25%를 차지하는 것으로 나타났다. 주관적인 적절성의 경우에는 보증금은 보통이 47.26%, 다소 적절이 28.72%로 비교적 적절하다고 평가하는 것으로 나타났고, 월세는 보통이 44.91%, 다소 적절이 25.59%로 보증금의 적절성보다는 낮게 나타났지만 역시 비교적 적절하다고 평가하고 있었다. 이는 평균을 비교하면 명확해 지는데, 보증금의 주관적 적절성은 응답의 평균이 3.10으로 보통을 상회하는 반면, 월세의 주관적 적절성은 평균이 2.94로 다소 낮은 것으로 도출되었다. 이는 도시형 생활주택의 보증금이 상대적으로 기존 아파트나 주택의 전·월세 보증금에 비하여 현저히 낮고, 계약 만료 이후에 전액 환불받을 수 있어 보증금보다는 매월 고정적으로 지출해야만 하는 월세에 대한 거주민들의 심리적 저항감이 큰

표 2. 종속변수의 기초통계량 Table 2. Descriptive statistics of dependent variables

변수 variables		빈도 Frequency	%	
객관적 지표 Objective index	보증금 OBJ_D	1	0	0
		2	7	1.83
		3	2	0.52
		4	84	21.93
		5	136	35.51
		6	154	40.21
	월세 OBJ_R	1	0	0
		2	12	3.13
		3	23	6.01
		4	234	61.10
		5	104	27.15
		6	10	2.61
주관적 지표 Subjective index	보증금 SUB_D	1	8	2.09
		2	74	19.32
		3	181	47.26
		4	110	28.72
		5	10	2.61
	월세 SUB_R	1	29	7.57
		2	77	20.10
		3	172	44.91
		4	98	25.59
		5	7	1.83

것으로 판단할 수 있는 부분이다.

다음으로 독립변수의 기초통계량은 표 3과 같다. 주택 특성 만족도의 평균은 30.81, 주택외부 특성 만족도의 평균은 29.52, 입지 특성 만족도는 29.83으로 분석되어 주택 특성 만족도가 가장 높은 것으로 나타났으나, 대체적으로 비슷한 분포를 보이는 것으로 도출되었다. 응답자의 성별은 남자 47%, 여자 53%로 유사하게 나타났고, 연령은 20세에서 61세까지 다양하게 분포를 하고 있으나 주로 20대와 30가 81.25%를 차지하고 있어 주류를 이루고 있었다. 학력은 대졸이하가 74.41%로 대부분을 차지하고 있었고, 월 평균 소득은 200만원 미만이 50.65%, 200~300만원이 41.25%로 상당수가 우리나라 평균 가구소득이 미치지 못하는 것으로 나타났다. 주택 면적의 경우에는 7~12평의 분포로 나타났으나, 평균이 7.48평으로 주로 7~8평에 거주하고 있는 것으로 도출되었다. 응답자의 특성을 종합해

표 3. 독립변수의 기초통계량 Table 3. Descriptive statistics of independent variables

변수 variables	평균 Mean	표준편차 STD	최소값 Min	최대값 Max
주택 특성 SAT1	30.81	3.94	18	45
주택외부 특성 SAT2	29.51	3.58	18	45
입지 특성 SAT3	29.82	3.20	18	45
연령 AGE	30.85	8.46	20	61
주택 면적 AREA	7.47	1.62	1	15

  

변수 variables	빈도 Frequency	%	
성별 SEX	1	180	47.00
	0	203	53.00
학력 EDU	1	285	74.41
	0	98	25.59
월 평균 소득 INC	1	194	50.65
	2	158	41.25
	3	25	6.53
	4	6	1.57

보면, 도시형 생활주택에 월세로 거주하는 주민들은 20~30대의 젊고, 평균 소득이 낮은 대학생 또는 대학 졸업자가 많다는 것을 알 수 있다.

### 3. 도시형 생활주택 보증금 및 월세의 객관적인 적절성에 관한 분석

본 연구에서는 부산의 도시형 생활주택 보증금 및 월세의 적절성에 대하여 객관적인 측면과 거주민들이 느끼는 주관적인 측면으로 나누어 분석을 실시하였다. 우선 객관적인 측면에서의 보증금 및 월세의 적절성에 대하여 분석하고자 한다. 분석에 사용한 모형은 순서형로짓모형이고 보증금 및 월세의 객관적 지표를 종속변수로 하여 모형을 추정한 결과는 표 4 및 표 5와 같다.

보증금의 객관적인 적절성을 결정하는 요인을 분석한 결과, 주택 특성 만족도, 입지 특성 만족도, 연령, 주택 면적이 유의한 변수로 추정되었다. 주택 특성 만족도와 입지 특성 만족도는 부(-)의 관계에 있는 것으로 추정되었는데, 이들 만족도가 증가할수록 보증금이 낮아질 확률이 각각 1.075배와 1.076배로 추정되었다. 이는 도시형 생활주택 거주자들이 보증금을 적게 지불하고자 하는 것이기 보다는 양질의 주택 특성과 입지를 지닌 도시형 생활주택의 건물주가 보증금보다는 월세를 더 많이 받고자 하는 경향이 크기 때문으로 추측된다. 연령과 주택 면적은 정(+)의 관계에 있는 것으로 추정되었는데, 각각이 높아질수록 보증금은 1.037배, 1.366배 증가하는 것으로 추정되었다. 연령이 높아질수록 보증금도 높아질 확률이 크다는 것은 사회 초년생인 젊은 계층보다는 나이가 있을수록 사회적·경제적 지위가 향상되어 보다 높은 보증금을 지불할 수 있는 여력이 되기 때문으로 풀이된다.

월세의 객관적인 적절성을 결정하는 요인을 분석한 결과, 입지 특성 만족도와 월 평균 소득이 유의

표 4. 보증금의 객관적인 적절성에 대한 추정결과  
Table 4. Estimation summary for objective appropriateness of deposit

변수 variables	Maximum Likelihood Estimates		Odds Ratio
	Estimate	Standard error	
Intercept 6	-0.3383	1.2861	-
Intercept 5	1.3790	1.2888	-
Intercept 4	4.0588***	1.3367	-
Intercept 3	4.3188***	1.3486	-
SAT1	-0.0725**	0.0345	0.930
SAT2	0.0098	0.0344	1.010
SAT3	-0.0738**	0.0365	0.929
SEX	0.2817	0.2013	1.325
AGE	0.0361***	0.0139	1.037
EDU	0.2067	0.2432	1.230
INC	0.2084	0.1533	1.232
AREA	0.3121***	0.0754	1.366

\*\*\* P<0.01, \*\* P<0.05

표 5. 월세의 객관적인 적절성에 대한 추정결과  
Table 5. Estimation summary for objective appropriateness of monthly rent

변수 variables	Maximum Likelihood Estimates		Odds Ratio
	Estimate	Standard error	
Intercept 6	-6.5663***	1.3991	-
Intercept 5	-3.7478***	1.3549	-
Intercept 4	-0.4529	1.3416	-
Intercept 3	0.7009	1.3604	-
SAT1	-0.0177	0.0368	0.982
SAT2	0.0114	0.0363	1.011
SAT3	0.1052***	0.0391	1.111
SEX	0.3088	0.2139	1.362
AGE	-0.0143	0.0144	0.986
EDU	0.2643	0.2575	1.302
INC	-0.3269**	0.1622	0.721
AREA	0.0714	0.0668	1.074

\*\*\* P<0.01, \*\* P<0.05

한 변수로 추정되었다. 입지 특성 만족도는 정(+)  
의 관계에 있는 것으로 추정되었는데, 만족도가 높아질  
수록 월세가 높아질 확률은 1.111배인 것으로 추정  
되었다. 월 평균 소득은 반대로 부(-)의 관계에 있  
는 것으로 추정되었는데, 월 평균 소득이 높아질수  
록 월세가 낮아질 확률은 1.387배인 것으로 추정되  
었다. 소득이 높아질수록 월세가 낮아지는 이유는  
소득이 높은 거주자들이 보증금을 더 지불하더라도

매달 고정적으로 지출해야하는 월세를 줄이려는 성  
향과 고소득자들이 기존에 거주하고 있는 주택을  
선호하기 때문으로 추측할 수 있다.

#### 4. 도시형 생활주택 보증금 및 월세의 주관 적인 적절성에 관한 분석

다음으로 주관적인 측면에서의 보증금 및 월세의  
적절성에 대하여 분석하고자 한다. 앞서 객관적인  
측면에서의 분석과 마찬가지로 순서형로지트모형을  
사용하여 보증금 및 월세에 대하여 거주민들이 느  
끼는 정도를 5점 척도로 설문을 받아 종속변수로  
반영하여 모형을 추정하였고, 그 결과는 표 6 및  
표 7과 같다.

보증금의 주관적인 적절성을 결정하는 요인을 분  
석한 결과, 주택외부 특성 만족도, 학력, 월 평균  
소득, 주택 면적이 유의한 변수로 추정되었다. 월  
평균 소득을 제외한 나머지 변수들은 모두 정(+)  
의 관계에 있는 것으로 추정되었다. 구체적으로 주택외  
부 특성 만족도가 증가할수록 보증금이 적절하다고  
판단하는 확률이 1.117배, 학력이 높을수록 2.046  
배, 주택 면적이 넓을수록 1.231배 증가하는 것으로  
추정되었다. 유일하게 부(-)의 관계에 있는 것으로  
추정된 변수인 월 평균 소득은 높아질수록 보증금  
이 적절하지 않다고 판단하는 확률이 1.471배 증가  
하는 것으로 나타났다. 월 평균 소득이 높아질수록  
보증금이 적절하다고 느낄 것이라는 기대와 달리,  
소득이 높은 도시형 생활주택 거주자들은 월세보다  
는 전세 또는 자가 주택의 구입에 대한 관심이 더  
욱 높거나 도시형 생활주택이 아닌 아파트나 단독  
주택 등을 선호하기 때문에 이러한 결과가 도출된  
것으로 추측된다.

월세의 주관적인 적절성을 결정하는 요인을 분석  
한 결과, 주택외부 특성 만족도, 입지 특성 만족도,  
월 평균 소득, 주택 면적이 유의한 변수로 추정되



표 6. 보증금의 주관적인 적절성에 대한 추정결과  
Table 6. Estimation summary for subjective appropriateness of deposit

변수 variables	Maximum Likelihood Estimates		Odds Ratio
	Estimate	Standard error	
Intercept 5	-11.1161***	1.4156	-
Intercept 4	-8.1487***	1.3463	-
Intercept 3	-5.7601***	1.3111	-
Intercept 2	-3.0325**	1.3401	-
SAT1	0.0329	0.0346	1.033
SAT2	0.1107***	0.0348	1.117
SAT3	0.0487	0.0368	1.050
SEX	0.2617	0.2016	1.299
AGE	-0.0036	0.0135	0.996
EDU	0.7157***	0.2417	2.046
INC	-0.3863***	0.1517	0.680
AREA	0.2076***	0.0635	1.231

\*\*\* P<0.01, \*\* P<0.05

표 7. 월세의 주관적인 적절성에 대한 추정결과  
Table 7. Estimation summary for subjective appropriateness of monthly rent

변수 variables	Maximum Likelihood Estimates		Odds Ratio
	Estimate	Standard error	
Intercept 5	-12.9482***	1.4612	-
Intercept 4	-9.7576***	1.3681	-
Intercept 3	-7.4189***	1.3258	-
Intercept 2	-5.6165***	1.3185	-
SAT1	0.0094	0.0343	1.009
SAT2	0.1773***	0.0353	1.194
SAT3	0.0648*	0.0366	1.067
SEX	0.2723	0.1999	1.313
AGE	-0.0194	0.0134	0.981
EDU	0.2008	0.2366	1.222
INC	-0.5560***	0.1513	0.574
AREA	0.3074***	0.0644	1.360

\*\*\* P<0.01, \*\* P<0.05, \* p<0.1

었다. 앞서 보증금의 경우와 마찬가지로 월 평균 소득을 제외한 나머지 변수들은 모두 정(+)의 관계 있는 것으로 추정되었다. 구체적으로 주택외부 특성 만족도가 증가할수록 월세가 적절하다고 판단하는 확률은 1.194배, 입지 특성 만족도는 1.067배, 주택 면적은 1.360배 증가하는 것으로 추정되었다. 부(-)의 관계에 있는 것으로 추정된 월 평균 소득의 경우에는 증가할수록 월세가 적절하지 않다고 판단할

확률이 1.742배 증가하는 것으로 나타났다. 이는 소득이 증가할수록 보증금을 올려 월세 지출을 줄이거나 전세로의 전환 또는 아파트나 단독주택 등으로 이주하려는 경향이 있기 때문으로 사료된다.

## V. 결 론

도시형 생활주택은 증가하는 1~2인 가구의 소형 주택 수요에 대응하며 삶의 질을 향상시키기 위하여 2009년 주택법 개정을 통하여 도입하였지만, 초기에는 공급이 많이 부족하였다. 이후 여러 가지 규제 완화와 각종 지원책을 도입하여 도시형 생활주택의 인·허가가 급속히 증가하였다. 하지만 이러한 증가가 도시형 생활주택의 거주자에게도 혜택이 돌아가는지, 특히 이러한 공급의 증가에 따른 가격의 인하로 도시형 생활주택 거주자들이 주택 선택 시 가장 중요한 요인이라 할 수 있는 보증금과 월세에 대하여 만족하는지 의문이었다. 따라서 본 연구는 현재 도시형 생활주택 거주자들이 보증금과 월세에 대한 객관적 및 주관적 측면에서의 적절성에 대한 결정요인을 분석하고자 하였다.

분석결과를 요약하면, 주택 특성 만족도는 보증금을 하향시키는 결정요인으로 나타났고, 주택외부 특성 만족도는 보증금 및 월세의 주관적인 적절성을 상향시키는 결정요인으로 나타났다. 이는 도시형 생활주택 거주자들이 주차장, 안전성 등 주택 외부 특성의 만족도가 높을 때, 보증금과 월세가 적절하다고 느끼는 경향이 있음을 보여준다. 입지 특성 만족도는 보증금과 월세, 그리고 월세의 주관적인 적절성의 유의한 결정요인으로 나타났다. 월세와 월세의 주관적인 적절성에는 정(+)의 관계가 있는 것으로 추정되었고, 보증금에는 부(-)의 관계가 있는 것으로 추정되었다. 이것은 입지 특성이 우수한 지역의 원룸형 도시형 생활주택은 임대수익을 목적으로 하는 월세 위주의 주택이 많다는 것을 반영하는

것으로 풀이된다.

연령은 보증금을 상향시키는 결정요인으로 나타났고, 학력은 보증금의 주관적인 적절성을 상향시키는 결정요인으로 나타났다. 주택 면적의 경우에는 보증금과 보증금 및 월세의 주관적인 적절성을 상향시키는 결정요인으로 도출되었다. 흥미로운 점은 월 평균 소득은 월세와 보증금 및 월세의 주관적인 적절성을 하향시키는 결정요인으로 추정되었다는 것이다. 일반적으로 소득이 높을수록 월세가 높아지거나 적절성도 높아질 것이라 예상되는 부분이었지만, 소득이 증가할수록 거주자들은 도시형 생활주택이 아닌 보다 일반적인 형태의 주거를 원하는 사실이 반영된 결과로 추측된다. 향후 도시형 생활주택과 관련한 계획이나 정책을 입안하고자 할 때, 수요자를 구체화하는 방안을 고려해야할 것으로 판단된다.

이상 살펴본 분석결과를 바탕으로 본 연구에서 제시할 수 있는 제언은 다음과 같다. 첫째, 주택 특성 만족도와 입지 특성 만족도가 높은, 즉 주거환경이 양호한 도시형 생활주택의 보증금이 낮아질 확률이 있다는 점에 알 수 있듯이 도시형 생활주택은 월세 수익을 목적으로 공급되고 있다는 사실이다. 월세를 목적으로 제공하는 임대주택은 거주자들의 주거안정 및 주변환경, 그리고 경제적 부담을 미칠 수 있으므로 이에 대한 적절한 대책이 필요하다. 특히, 도시형 생활주택의 거주자들이 비교적 저소득층이므로 공급자뿐만 아니라 수요자에 대한 혜택도 고려되어야 할 것이다.

둘째, 소득이 증가하면 월세와 보증금 및 월세의 적절성이 오히려 낮아질 확률이 높아질 수 있다는 사실을 통하여, 원룸형 도시형 생활주택은 정착을 위한 공간이라기 보다는 라이프 사이클에서 일반적인 가정을 구성하기 전에 임시적으로 거주하는 주거공간의 성격을 지니고 있다고 할 수 있다. 그렇다면 주택 및 입지와 관련한 대책은 기존의 주택과

는 다른 접근법을 지녀야 할 것이다.

마지막으로 본 연구는 도시형 생활주택 중에서 단지형 연립주택과 단지형 다세대주택이 연구 대상에 제외되어 모든 도시형 생활주택을 대변한다고 하기는 어렵다. 그리고 보증금과 월세는 상호보완적인 관계에 있는데, 본 연구에서는 분리하여 분석을 하였다는 점이 한계로 남는다. 추후의 연구에서는 이러한 점을 보완하여 보다 의미 있는 연구 결과를 도출할 필요성이 있을 것으로 사료된다.

주1. 주택법 제2조(정의) 제4항과 동법 시행령 제3조(도시형 생활주택)에 따르면, 도시형 생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택으로 구분되어 있다.

### 인용문헌

### References

1. 구만수·서정렬·최열, 2013. “가구 특성을 고려한 주택구입자금 대출에 관한 분석”, 『부동산학보』 55: 5-16.  
Ku, M. S., Suh, J. Y. and Choi, Y., 2013. “Analysis of the Loan of the Housing Purchase Money in Accordance with Household Characteristics”, *Korea Real Estate Academy Review*, 55: 5-16.
2. 김리영·서원석, 2012. “원룸형 도시형생활주택 공급에 영향을 미치는 도시공간특성 연구”, 『부동산학연구』 18(4): 99-110.  
Kim, L. Y. and Seo, W. S., 2012. “Impacts of Urban Spatial Characteristics on Studio Type of Urban-Life Housing Supply”, *The Journal of Korea Real Estate Analysts Association*, 18(4): 99-110.
3. 김호준·윤상훈·최형선·원제무, 2012. “헤도닉 모형을 이용한 도시형 생활주택 가격 영향요인 분석 - 서울시를 중심으로-”, 『대한부동산학회지』 30(1): 151-161.  
Kim, H. J., Yoon, S. H., Choi, H. S. and Won, J.

- M., 2012. "An Analysis of the Factors Affecting Price for Urban-Life Housing Using the Hedonic Price Model -Focused on Seoul in Korea-", *Journal of Korea Real Estate Society*, 30(1): 151-161.
4. 박학목, 2013. "서울시 도시공간구조 유형별 도시형 생활주택 가격 영향요인분석", 「국토계획」 48(3): 419-435.
- Park, H. M., 2013. "An Analysis of the Factors Affecting on the Prices of the Urban-life Housing Type of the Structure of the Urban Spaces in Seoul - Focused on the System of Structured Spaces in the basic city planning of Seoul 2030", *Journal of Korea Planners Association*, 48(3): 419-435.
5. 성이응, 2013. "라이프스타일에 따른 1~2인 가구 도시형 생활주택 단위평면의 제안", 「대한건축학회 논문집 : 계획계」 29(7): 119-126.
- Sung, L. Y., 2013. "A Suggestion of 1~2 Person Household Unit Plan in Urban-Compact Housing for the Target Group Having New Lifestyle", *Journal of the architectural institute of Korea*, 29(7): 119-126.
6. 성현곤, 2012. "주거환경과 통행행태 선호요인이 도시형생활주택의 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구", 「국토계획」 47(2): 145-158.
- Sung, H. G., 2012. "A Study on Impacts of the Preference Factors for Residential Environment and Travel Behavior on the Residential Satisfaction of Urban-Living Housing", *Journal of Korea Planners Association*, 47(2): 145-158.
7. 유해연·심우갑, 2010. "도시형 생활주택의 계획특성 연구 : 단지형 다세대주택 사례를 중심으로", 「대한건축학회 논문집 : 계획계」 26(5): 113-120.
- Yoo, H. Y. and Shim, W. G., 2010. "A Study on the Design Characteristic of the Housing for Urban Lifestyle - Based on Case Studies of Multi-Family Housing Block", *Journal of the architectural institute of Korea*, 26(5): 113-120.
8. 윤정득, 2012. "도시형 생활주택의 IRR제고방안 연구", 「집합건물법학」 9(9): 183-210.
- Yoon, J. D., 2012. "A Study on IRR Improvement of Urban Living Housings", *The Korean Aggregate Buildings Law*, 9(9): 183-210.
9. 이가경·임석호, 2011. "도시형 생활주택의 유닛 모듈라 공법 설계에 관한 연구", 「한국주거학회 논문집」 22(5): 101-110.
- Lee, K. K. and Yim, S. H., 2011. "A Study on Unit Modular Design Method of Urban-type Housing", *Journal of the Korean housing association*, 22(5): 101-110.
10. 이용규·김연준, 2012. "소규모 SI집합주택의 인필(Infill)계획 특성에 관한 연구", 「대한건축학회지회 연합회논문집」 14(3): 75-82.
- Lee, Y. K. and Kim, Y. J., 2012. "A Study of Infill System for a small scale Skeleton/Infill Housing", *Journal of the Regional Association of Architectural Institute of Korea*, 14(3): 75-82.
11. 이현숙·양승우, 2012. "서울시 도시형 생활주택의 개발특성에 관한 연구", 「대한건축학회 논문집 : 계획계」 28(11): 291-301.
- Lee, H. S. and Yang, S. W., 2012. "The Development Pattern of Urban Multi-Family Housing in Seoul", *Journal of the architectural institute of Korea*, 28(11): 291-301.
12. 이창재·임석호, 2012. "유닛모듈러 주택의 BIM 라이브러리 개발 연구 : 소규모 도시형 생활주택을 중심으로", 「한국주거학회 논문집」 23(6): 11-20.
- Lee, C. J. and Yim, S. H., 2012. "A Study on Development of BIM Library for Unit Modular Housing - Focused on Small-sized Urban-life-housing", *Journal of the Korean housing association*, 23(6): 11-20.
13. 최열·김종경, 2011. "지하사가 환경이 임대료 수준평가에 미치는 영향 분석", 「국토계획」 46(3): 269-282.
- Choi, Y. and Kim, J. G., 2011. "The Effect of Environment in Underground Shopping Arcade on Rent Evaluation", *Journal of Korea Planners Association*, 46(3): 269-279.
14. 최열·박현정·임하경, 2011. "여가행태 및 여가공간

- 에 관한 선호 결정요인 분석”, 『국토계획』 46(4): 271-282.
- Choi, Y., Park, H. J. and Yim, H. K., 2011. “Analyzing the Preference Determinants considering Behavior of Leisure and Leisure Space”, *Journal of Korea Planners Association*, 46(4): 271-282.
15. 최현일·조광행, 2011. “도시형 생활주택의 활성화 방안에 관한 연구”, 『국가정책연구』 25(1): 5-27.
- Choi, H. I. and Cho. K. H., 2011. “A Study on the Vitalization of Urban-Life Housing”, *Chung-Ang Public Administration Review*, 25(1): 5-27.
16. European Central Bank, 2009. *Housing Finance in the Euro Area: Structural Issues Report*.
17. European Commission, 2009. *Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU*.
18. European Mortgage Federation, 2010. *Study on the Cost of Housing in Europe*.
19. Financial Services Authority(U.K.), 2009. *Mortgage Market Review*.
20. Fitch Ratings, 2010. *Around the Houses: Quarterly European RMBS Review*.
21. Lea, M., 2010. *International Comparison of Mortgage Product Offerings*, Research Institute for Housing America.
22. Liu, I. and Agresti, A., 2005. “The analysis of ordered categorical data: and overview and survey of recent developments”, *Test*, 14(1): 1-73.
23. McCullagh, P., 1980. “Regression models for ordinal data”, *Journal of the Royal Statistical Society, Series B(Methodological)*: 109-142.
24. Mortgage Insurance Companies of America, 2005. *How to Buy a Home with a Low Down Payment*.
25. 통계청, 2012a. 「장래가구추계」, 보도자료. Statistics Korea, 2012a. “The Future Households Estimation: 2010~2035”, Press release.
26. 통계청, 2012b. 「대한민국 인구 5천만 명」, 보도자료. Statistics Korea, 2012b. “Korea Population 50,000,000”, Press release.
27. <http://www.law.go.kr>.

논 문 투 고 2014-01-28  
 심 사 완 료 2014-03-26  
 수 정 일 2014-05-15  
 계 재 확 정 일 2014-03-26  
 최 종 본 접 수 2014-05-15