



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 박사학위논문

단독주택 소유가구의  
주택개량행태와 결정요인

2015년 8월

서울대학교 환경대학원

환경계획학과

임 윤 환

# 단독주택 소유가구의 주택개량행태와 결정요인

지도교수 최 막 중

이 논문을 도시계획학 박사학위논문으로 제출함

2015년 7월

서울대학교 환경대학원  
환경계획학과 도시및지역계획전공  
임 윤 환

임윤환의 박사학위논문을 인준함

2015년 7월

|      |      |     |
|------|------|-----|
| 위원장  | 이 회연 | (인) |
| 부위원장 | 이영성  | (인) |
| 위원   | 양재섭  | (인) |
| 위원   | 김준형  | (인) |
| 위원   | 최백중  | (인) |

## 국문초록

최근 정부는 기존 주거지를 그대로 보존하면서 노후한 주택은 주민 스스로 개량하는 점진적 주택개량방식을 도입하고, 노후한 주택이 밀집한 지역은 물론 그 상태가 양호한 지역까지 사업구역으로 지정해 정비기반시설 등을 공급하고 있다. 나아가 주택소유가구의 경제적 여건이나 그 가구가 어디에 입지하는지 등은 관계없이 주택개량에 필요한 자금을 지원하고 있고, 점차 그 예산 및 사업구역을 확대해 나가고 있다.

그런데 어떤 지역의 주택소유가구가 어떤 원인에 의해, 주택을 어떻게 개량할지에 대한 이해없이 사업이 추진된다면 한정된 예산의 효율적 집행에 어려움을 줄 뿐만 아니라, 막대한 예산을 투입하고도 정작 정책 목표인 노후한 주택의 개량·정비는 도모하지 못한 채 향후 주택재개발사업 등과 같은 사업방식으로서의 추진만 막게 되는 부작용만 초래될 수 있다. 또한 정부의 지원없이도 충분히 자력으로 주택을 개량할 수 있는 가구나 지역에만 관련 예산이 편중될 우려도 있다.

본 연구는 이러한 배경에서 “2014 주거실태조사” 자료 등을 통해 우리나라 단독주택 소유가구의 주택개량행태와 그 결정요인을 실증적으로 분석했으며, 이를 통해 다음과 같은 결과를 알 수 있었다.

첫째, 우리나라 단독주택의 재고상태는 매우 노후한 실정으로 특히 본 연구의 대상이 되는 단독주택 거주지주의 주택상태는 상대적으로 더 노후했다. 그러나 이에 비해 주택개량의사가 있는 가구비중은 매우 낮은 실정이다.

둘째, 주택은 시간경과에 따라 그 상태가 노후해지고, 거주가구의 불만족도 동시에 증가하게 된다. 그러나 대수선 이하 수준의 주택개량행태는 시간경과에 따른 주거만족도 하락을 해소할만한 수준은 아니며, 시간경과에 따라 그 개량행태가 지속적으로 증가하지도 않는다. 연구결과에 따르면 주택이 최초 건축된 후 25년까지는 대수선 이하 수준의 개량행태



가 꾸준히 증가하지만 그 이후부터는 감소하는 역U자 형태(2014 주거실태조사 자료 분석결과)를 보이거나 또는 감소하는 형태(주거환경관리구역 설문조사 분석결과)를 보인다. 그러나 증·개축 이상 수준의 주택개량 확률은 주택의 상태가 노후해질수록 지속적으로 증가한다.

셋째, 주거환경관리구역은 지정배경 등 구역성격에 따라 주택개량행태가 달라진다. 주택의 상태가 상대적으로 양호한 일반지역은 주택개량의사는 물론 개량에 투입될 비용의 규모도 가장 낮다. 그러나 재정비촉진사업(일명 '뉴타운사업')지구 인근에 입지한 존치구역이었던 지역이나 주택상태가 노후한 정비사업구역이었던 지역에서는 주택개량의사나 개량에 투입하고자 하는 비용의 규모도 상대적으로 높다.

넷째, 증·개축 이상의 주택개량은 가구주의 연령이 낮고 거주기간이 짧은 경우, 주택의 상태가 노후할수록 활발히 일어난다. 특히 지가 대비 임대료를 적게 받고 있거나 혹은 임대료 대비 지가가 높은 지역, 그리고 주변 주택의 상태가 상대적으로 양호한 지역에서 증·개축 이상의 주택개량이 활발히 일어난다. 그러나 대수선 이하 수준의 주택개량행태에서 이러한 영향력은 유효하지 않으며, 지역 인프라의 상태가 주택의 대수선 이하 수준이나 증·개축 이상의 수준 등 전체 주택개량행태에는 유효한 영향력을 행사하지 못한다.

다섯째, 단독주택 소유가구는 대수선 이하의 주택개량과 관련된 정책에 대한 수요가 높다. 특히 현금지원보다는 현물지원을 보다 선호한다.

이상의 연구결과들은 다음과 같은 정책적 시사점을 제공한다.

우리나라 단독주택은 상당한 수가 노후하나 그 노후정도에 비해 주택소유가구의 자발적인 주택개량활동은 그리 활발하지 못하다. 이는 그동안 우리나라 노후 단독주택들이 주택소유가구가 개별적으로 주택을 개량하기 보다는 주택재개발사업 등과 같은 대규모 정비사업으로 개량·정비되어 왔고, 또한 주택소유가구에게 스스로 주택을 개량하는 행태가 해외와 달리 그리 일반화되지 않았다는 것을 의미한다. 또한 오래된 주택

일수록 그 주택에 거주하는 가구주의 연령이 증가하고 동시에 소득이 낮아지는 현상에 비추어 볼 때 앞으로 단독주택 소유가구가 열악한 주거환경에 지속적으로 노출될 가능성이 높으므로 이에 대한 정책적 대안의 마련이 시급하다.

먼저 주택개량관련 정책을 효율적으로 추진하기 위해서는 주택개량 수준에 따라 각기 다른 전략적 접근이 요구된다. 연구결과에 따르면 주택의 대수선 이하의 주택개량과 증·개축 이상의 주택개량은 그 질적으로나 투입되는 금액의 양적으로도 큰 차이를 보이고 있으며, 이러한 행태를 결정하는 요인들도 서로 다르기 때문이다.

특히 주거환경관리사업의 주된 목적이 단순히 주택을 더 오래 사용하는 데 있지 않고, 노후·불량건축물의 효율적 개량과 주거생활의 질을 높이고 대규모 철거중심의 정비사업에 대한 대안으로서 역할을 해내기 위해서는, 단순히 대수선 이하의 주택 내부만을 개량하는 것이 아닌 증·개축 이상의 개량을 유도하는 전략이 필요하다. 또한 증·개축 이상의 주택개량은 그 주택 자체뿐만 아니라 지역의 건축경관 등의 향상에 기여해 긍정적인 외부효과를 발생시킬 수도 있다. 그리고 이러한 증·개축 이상의 주택개량을 보다 효율적으로 추진하기 위해서는 지역의 임대료가 지가대비 저평가 되어 있거나(또는 현재 임대료 대비 입지잠재력이 높은 지역이거나), 지역 내 주택 전체가 지나치게 노후하지 않은 지역을 사업대상지로 선정해야 할 것이다.

그리고 장기적으로 볼 때 지역의 입지잠재력이 매우 낮거나 지역 전체 주택이 매우 노후한 지역은 그렇지 않은 지역에 비해 주택상태가 더 열악해질 수도 있다. 왜냐하면 이렇게 입지잠재력이 낮고 주택의 전반적인 상태가 매우 노후한 지역에서는 주택 내부의 파손된 시설의 보수나 설비의 교체 등과 같은 소규모 개량만 일어나는 반면, 그렇지 않은 지역에서는 주택의 면적이나 구조, 용도 등을 획기적으로 변경시킬 수 있는 증·개축 이상의 주택개량 가능성이 더욱 높아지는 선순환의 구조를 갖게

될 수 있기 때문이다. 따라서 관련 사업이나 정책을 추진할 때에는 이와 같은 부정적 외부효과 등을 차단할 수 있는 계획적 요소의 발굴이나 적용방안도 함께 마련되어야 할 것이다.

한편, 지역 내 주택소유가구가 지나치게 고령이고 저소득, 저자산인 가구로 구성되어 있거나 입지잠재력이 지나치게 열악한 지역 등 주택소유가구 스스로 주택을 개량할 가능성이 매우 낮은 지역을 성급하게 무리하게 사업구역으로 지정해 막대한 공공재정이 투입되는 기반시설 등을 미리 공급하기 보다는 자발적으로 주택이 개량될 수 있는 여건이 성숙되기를 기다리거나 다른 정비사업 방식의 추진 가능성을 사전에 면밀히 검토해야 할 것이다.

마지막으로 단독주택 소유가구는 현재 주택개량을 위한 현금지원보다는 현물지원을 보다 선호했는데, 이는 그만큼 단독주택 소유가구가 주택을 스스로 개량하는데 어려움을 겪고 있다는 것을 반증하는 것이다. 따라서 관련 정책에는 현물로 주택개량을 지원할 수 있는 주거지원 프로그램도 동시에 개발되어야 할 것이다.

단, 본 연구는 주거환경관리구역에 대한 샘플 수 제한 등으로 보다 정교한 분석기법을 도입하지 못한 점, 중·개축 이상 수준에 대한 분석을 위해 주거환경관리구역을 대상지로 한정해 이를 일반적인 행태라고 단정하기 어렵다는 점 등의 한계가 있다. 이러한 연구의 한계는 향후 후속 연구 및 관련 자료의 축적 등을 통해 지속적으로 보완·개선해 나가야 할 것이다.

**주요어 : 단독주택, 주택개량행태, 외부효과, 주거환경관리사업, 거주지주, 노후주택**

**학 번 : 2009-30701**

## < 목 차 >

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>I. 서론</b> .....                | <b>1</b>  |
| 1. 연구의 배경 및 목적 .....              | 1         |
| 1) 연구배경 .....                     | 1         |
| 2) 연구범위 .....                     | 3         |
| 2. 연구범위 및 방법 .....                | 4         |
| 1) 연구범위 .....                     | 4         |
| 2) 연구방법 .....                     | 6         |
| 3) 내용 및 구성 .....                  | 6         |
| <br>                              |           |
| <b>II. 이론적 배경 및 선행연구 고찰</b> ..... | <b>9</b>  |
| 1. 주택개량의 의사결정과정과 결정요인 .....       | 9         |
| 1) 가구특성 .....                     | 11        |
| 2) 주택특성 .....                     | 13        |
| 3) 지역특성 .....                     | 17        |
| 2. 국내 주요 선행연구 검토 .....            | 18        |
| 3. 우리나라의 노후주택 관리정책 .....          | 21        |
| <br>                              |           |
| <b>III. 분석틀 및 분석모형</b> .....      | <b>27</b> |
| 1. 분석틀 .....                      | 27        |
| 2. 분석모형 및 변수설정 .....              | 28        |
| 1) 단독주택 소유가구의 주택개량행태 분석 .....     | 29        |
| 2) 주택개량수준별 특성 및 결정요인 분석 .....     | 32        |

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>IV. 단독주택 노후특성과 주택개량행태</b> .....  | <b>37</b> |
| 1. 우리나라 단독주택 재고현황 .....             | 37        |
| 2. 주택의 경과년수별 개량특성 및 주거지원 정책수요 ..... | 41        |
| 1) 경과년수별 주택개량행태 .....               | 41        |
| 2) 단독주택 소유가구의 주거지원 정책수요 .....       | 47        |
| 3. 대수선 이하 수준의 주택개량행태 결정요인 .....     | 49        |
| 4. 소결 .....                         | 55        |
| <br>                                |           |
| <b>V. 주택개량행태 결정요인</b> .....         | <b>57</b> |
| 1. 기초통계 및 집단별 특성파악 .....            | 57        |
| 1) 기초현황 .....                       | 57        |
| 2) 주택개량수준별 특성차이 .....               | 60        |
| 3) 지역별 특성차이 .....                   | 63        |
| 2. 실증분석 결과 및 해석 .....               | 66        |
| 1) 주택개량수준 결정요인 .....                | 66        |
| 2) 지불의사액 결정요인 .....                 | 69        |
| 3. 소결 .....                         | 71        |
| <br>                                |           |
| <b>VI. 결론</b> .....                 | <b>73</b> |
| <br>                                |           |
| <input type="checkbox"/> 참고문헌 ..... | 78        |
| <input type="checkbox"/> 부록 .....   | 80        |

## < 표 목 차 >

|  |    |
|--|----|
| <표 1> 연구범위 .....                                 | 5  |
| <표 2> 주택개량 관련 정책범위 및 개량목적 .....                  | 10 |
| <표 3> 도정법에 따른 사업방식 및 특징 .....                    | 22 |
| <표 4> 2012년 새롭게 도입된 정비사업별 특징 .....               | 24 |
| <표 5> 주거급여 내 주택개량지원사업 개편내용 .....                 | 25 |
| <표 6> 주택개량 지원내용 .....                            | 26 |
| <표 7> 분석틀 .....                                  | 27 |
| <표 8> 2014 주거실태조사의 주택개량 세부항목 .....               | 28 |
| <표 9> 변수정의 .....                                 | 30 |
| <표 10> 2014 주거실태조사 샘플현황(표본가중치 적용 값) .....        | 32 |
| <표 11> 서울특별시 주거환경관리사업 설문조사 중 주택개량 세부항목 .....     | 33 |
| <표 12> 변수정의 .....                                | 35 |
| <표 13> 서울특별시 주거환경관리구역 설문조사 현황 .....              | 36 |
| <표 14> 주택의 노후·불량 판별기준 예시(서울특별시) .....            | 37 |
| <표 15> 경과년수별 단독주택 재고 현황(주택소유가구) .....            | 38 |
| <표 16> 우리나라 주택유형별 주택재고 현황(주택소유가구, 임차가구 포함) ..... | 39 |
| <표 17> 경과년수별 단독주택 유형 현황(주택소유가구) .....            | 39 |
| <표 18> 경과년수별 세부 주택상태 .....                       | 40 |
| <표 19> 경과년수별 주택개량경험 및 거주기간 .....                 | 41 |
| <표 20> 경과년수별 주택 불만족도 .....                       | 42 |
| <표 21> 경과년수별 주택개량행태 .....                        | 43 |
| <표 22> 주거이동계획과 주택개량행태 .....                      | 44 |
| <표 23> 2년 이내 이사계획이 있는 가구를 제외한 경과년수별 주택개량행태 ..... | 44 |
| <표 24> 주택개량경험과 주택개량행태 .....                      | 45 |

|   |    |
|---|----|
| <표 25> 경과년수별 가구특성 .....                   | 46 |
| <표 26> 경과년수별 주거지원 프로그램 수요 .....           | 47 |
| <표 27> 주택개량행태별 주거지원프로그램 수요 .....          | 48 |
| <표 28> 기초통계 현황 .....                      | 49 |
| <표 29> 대수선 이하 수준의 주택개량행태 결정요인 분석결과표 ..... | 54 |
| <표 30> 주택개량의사 등 기초현황 .....                | 57 |
| <표 31> 지불의사액 기초현황 .....                   | 58 |
| <표 32> 가구특성 변수 기초현황 .....                 | 59 |
| <표 33> 주택특성 변수 기초현황 .....                 | 59 |
| <표 34> 지역특성 변수 기초현황 .....                 | 60 |
| <표 35> 주택개량의사 및 수준에 따른 특성차이 .....         | 62 |
| <표 36> 경과년수별 주택개량행태 .....                 | 62 |
| <표 37> 구역성격 및 사업완료 여부에 따른 특성차이 .....      | 65 |
| <표 38> 주택개량수준 결정요인 실증분석 결과표 .....         | 68 |
| <표 39> 지불의사액 결정요인 실증분석 결과표 .....          | 70 |

## < 그림 목 차 >

|  |    |
|--|----|
| [그림 1] 연구흐름도 .....                             | 8  |
| [그림 2] 시간경과에 따른 주택개량수준의 변화 .....               | 14 |
| [그림 3] 임대료 차이에 따른 주택개량 기대편익의 차이(지가고정) .....    | 16 |
| [그림 4] 토지가치 차이에 따른 주택개량 기대편익의 차이(임대료 고정) ..... | 16 |
| [그림 5] 서울특별시 정비사업 지정현황 .....                   | 23 |
| [그림 6] 경과년수별 지불의사(이변량) .....                   | 52 |
| [그림 7] 경과년수의 지불의사 회귀계수 .....                   | 52 |

## < 부 록 목 차 >

|  |     |
|--|-----|
| [부록 1] 2014 주거실태조사 설문지 .....                 | 80  |
| [부록 2] 주택개량행태 결정요인과 관련된 주요 선행연구 .....        | 102 |
| [부록 3] 주거환경관리구역 설문지 .....                    | 103 |
| [부록 4] 지역별 경과년수 세부현황 .....                   | 109 |
| [부록 5] 주택개량 검토비용 토빗분석 결과 .....               | 110 |
| [부록 6] 표본가중치가 적용되지 않은 분석결과표 .....            | 111 |
| [부록 7] 주거환경관리사업구역별 특성차이 .....                | 112 |
| [부록 8] 대수선 이하 수준을 선택한 집단을 참조변수로 한 분석결과 ..... | 114 |
| [부록 9] 주택개량의사 및 증·개축여부에 관한 이항로짓 분석결과표 .....  | 115 |
| [부록 10] 지불의사액 토빗분석 결과 .....                  | 116 |



# I. 서론

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구배경

정부가 발표한 통계자료에 따르면 우리나라 주택보급률은 2008년에 이미 100%를 초과했으며, 2015년 1월 현재 전국의 주택미분양은 1만 5천 호<sup>1)</sup>에 달한다고 되어 있을 만큼 신규 주택의 양적공급은 충분하다. 반면 우리나라 기존 주택재고의 약 40%를 차지하는 단독주택은 30년을 초과한 주택이 전체 주택재고의 약 41.8%<sup>2)</sup>를 초과해 노후·불량 정도가 매우 심각한 수준이다.

우리나라의 기성 시가지내 노후·불량주거지는 도시 외곽의 신도시 개발정책으로 인해 고소득 계층이 교외로 이주하면서, 이들이 살던 중고주택을 상대적으로 저소득인 계층이 점유하게 된 것을 주된 원인으로 보고 있다. 이렇게 소득이 낮은 계층은 경제적인 이유로 다른 계층보다 주택을 적절히 관리하는데 소홀하며, 그 결과 이들이 거주하고 있는 주택의 노후화가 더 심해졌다는 것이다. 국내의 한 연구(배순석, 2005)에서도 주택소유가구의 경제적인 부담이 주택개보수를 막는 가장 큰 어려움이며, 이를 해소하기 위해서는 금융 및 세제지원, 대출보증지원 등과 같은 경제적 지원정책이 필요하다고 지적한 바 있다.

이 같은 인식에 따라 최근 정부는 주택소유자 스스로 주택을 개량·정비하는 새로운 주택정비방식을 도입하면서 주택소유가구의 경제적 여건에 관계없이 주택개량에 소요되는 자금을 융자해주고 이자 일부를 정

---

1) 15,351호는 공사가 완료된 후 미분양물량, 공사가 완료되지 않은 미분양 물량은 2013년 말 기준 총 69,807호(국토교통부가 통계청 및 대한건설협회에 제공한 통계자료 기준)

2) 2014 주거실태조사 기준

부예산으로 지원<sup>3)</sup>해 주기 시작했으며, 해당 지역의 정비기반시설 등을 확충하기 위한 막대한 공공자금을 투입하고 있다. 또한 사업의 대상지역도 주택재개발사업 등이 해제된 노후지역은 물론이고 상태가 양호한 지역까지 그 대상과 범위를 점차 확대해 나가고 있다.

그런데 이렇게 정부가 주택개량에 소요되는 자금융자 및 이자를 지원하고 지역 내 정비기반시설 등을 설치하면 개량 의사가 없던 주택소유가구의 개량 의사를 전환시킨다거나 개량 의사가 있던 주택소유가구의 개량 활동을 촉진시킬지 쉽게 단정하기 어렵다. 왜냐하면 주택개량에 관한 의사결정에는 개량에 필요한 비용의 문제만큼 개량을 통해 기대되는 편익의 문제도 중요한 검토요인이기 때문에 정부지원을 받더라도 주택개량 의사를 전환시키거나 촉진시킬 만큼의 충분한 편익이 보장되지 않는 상태에서는 주택개량을 쉽게 결정하기 어렵기 때문이다. 오히려 주택개량에 대한 정부지원이 없이도 충분히 자력으로 주택을 개량할 수 있는 가구들이나 지역에만 예산이 편중되거나, 입지잠재력 등으로 높은 편익이 기대되는 특정지역의 주택만 주택개량을 촉진시켜 지역별 주택재고의 노후격차 또는 양극화만 더욱 심화시킬 수 있는 위험도 존재한다.

따라서 이러한 정책과 사업을 성공적으로 추진하기 위해서는 어떤 가구가 어떠한 이유에서 어떻게 주택을 개량하는지 등 주택개량의 주체가 되는 주택소유가구의 주택개량행태에 대한 사전 이해가 필요하다. 그러나 우리나라에서 제한된 자료 및 가정에 의한 모의연구만 소수 존재할 뿐 주택소유가구의 주택개량행태와 그 행태를 결정하는 요인 등을 찾기 위해 개별 주택소유가구를 통해 확보된 자료로 분석된 실증연구는 거의 찾아보기 힘들다.

---

3) 서울특별시의 경우 공사금액의 80% 이내에서 최대 9천만 원까지 5년 균등분할 상환 조건으로 지원하고, 적용금리 중 2%에 대한 이자는 서울특별시가 부담(2015. 4. 28. 서울특별시 도시재생본부 보도자료 등)

## 2) 연구목적

이러한 배경에서 본 연구는 그동안 확인되지 않았던 우리나라 단독주택 소유가구의 주택개량행태 특성과 이러한 행태를 결정하는 요인들을 실증적으로 분석하고, 이를 통해 최근 도입 후 점차 확대가 예정된 주거환경관리사업 등에 정책적 시사점을 제공하는 것이 목적이다. 이를 위해 본 연구는 2014 주거실태조사 자료와 서울특별시 주거환경관리구역 10개 대상지에 실시한 설문조사 자료를 활용하였으며, 분석은 다음과 같은 몇 가지 세부 연구질문에 초점을 두고 실시했다.

첫째, ‘주택의 경과년수에 따라 주택소유가구의 개량행태는 어떻게 달라지느냐’이다. 여기서 주택의 경과년수가 오래됐다는 것은 그만큼 주택상태도 노후·불량하다는 것을 의미하고, 이는 주택소유가구가 개량을 결심하게 되는 중요한 요인이다. 또한 현재 우리나라 단독주택 재고의 노후·불량여부를 판별하는 법적 기준 등으로 실제 활용되고 있다는 점에서 그 분석결과가 제공할 수 있는 함의가 크다. 아울러 위 분석결과보다 폭넓은 해석 등을 위해 경과년수에 따른 주택의 세부 불량정도와 전반적인 불만족도, 주거이동계획 등의 변화도 함께 분석된다.

둘째, 주택소유가구가 선택할 수 있는 개량행태는 그 수준에 따라 구분될 수 있는데, 이러한 ‘주택개량 수준별로 개량행태와 결정요인에 차이가 있느냐’이다. 주택의 개량은 도배나 장판의 교체와 같은 일상적 개량수준부터 철거 후 다시 짓는 수준까지 매우 다양하다. 본 연구에서는 이러한 주택개량 수준을 크게 “대수선 이하 수준”과 “증·개축 이상 수준”으로 구분했다. 이는 증·개축 이상 수준의 주택개량은 주택의 면적이 증가하거나 구조 및 주요 시설의 변경이 수반되며, 비용투입의 규모도 상당히 크므로 주택면적 등에 변경이 없고 투입비용도 상대적으로 적은 대수선 이하 수준의 주택개량행태와는 근본적인 차이가 있을 수 있기 때문이다.

셋째, 주택개량행태 결정요인과 관련하여 ‘주택소유가구의 개량행태

에 지역의 입지잠재력이나 주변 지역의 물리·환경적인 특성이 영향력을 행사할 수 있느냐'이다. 주택개량행태는 가구주의 연령이나 소득과 같은 가구특성에 따라 달라지기도 하지만 지역에서 제공하는 입지편익이나 외부효과의 존재여부 등에 따라서 큰 차이를 보일 수 있다. 이러한 영향력은 국내에서는 아직 분석된바 없는데, 해외의 선행연구들에서도 일관되거나 유효한 영향력을 보여주고 있지는 않다. 만일 이러한 지역특성들이 우리나라에서 유의하다면, 지역별 주택개량행태 차이로 인한 주거서비스 격차현상 등을 해석할 수 있는 단초가 될 것으로 판단된다.

## 2. 연구범위 및 방법

### 1) 연구범위

우선 본 연구는 다가구주택과 영업겸용주택이 포함된 단독주택을 소유하고 그 주택에 거주하고 있는 가구(거주지주, 居住地主)로 연구범위를 한정했다. 이렇게 여러 가지 주택유형 중 단독주택만을 연구대상으로 선정한 이유는 다세대주택 등과 같은 공동주택<sup>4)</sup>의 경우 주택의 내부범위를 초과하거나 여러 가구가 공동으로 이용하는 설비 등의 개량에는 다수의 집단적 의사결정이 필요해 그 분석이 매우 복잡<sup>5)</sup>하기 때문이다. 반면 단독주택 소유가구는 주택개량에 관한 의사 등 개량행태에 대한 의사결정이 주택을 소유한 한 가구에 의해 이루어지고 따라서 개량행태에 대한 결정요인도 그 가구의 가구특성 등과 1대1로 결합되므로 그 인과관계에 대한 분석이나 해석이 명확하다.

또한 본 연구는 2014 주거실태조사 자료를 활용해 전국의 단독주택

---

4) 이 중 아파트는 주거환경관리사업구역 등 정책대상에서 제외되고, 장기수선충당금 등 주택의 유지보수를 위한 활동이 법적으로 보장되어 있어 주택소유가구의 개량행태를 살펴보기 부적절

5) 공동주택 한 동 내에 있는 거주지주와 부재지주를 모두 조사하기엔 부재지주의 주소 확보 등이 매우 어려움

소유가구를 연구대상으로 하지만, 2014 주거실태조사 자료의 조사한계와 보다 엄밀한 주택개량행태 자료의 확보 등을 위해 일부 서울특별시 내 주거환경관리사업구역으로 연구범위를 한정한다. 이는 앞서 언급한 바와 같이 본 연구에서 설정한 주택개량의 범위는 주택을 철거 후 다시 짓는 신축까지를 최대범위로 설정하고, 대수선 이하 수준과 증·개축 이상 수준으로 구분하여 분석을 진행하는데, 전국을 대상으로 조사된 2014 주거실태조사 자료에는 증·개축 이상 수준의 개량행태에 대한 조사가 누락되어 있기 때문이다. 또한 2014 주거실태조사에서는 현재 조사대상 주택이나 토지에 건축물의 건축 등의 개발행위가 근본적으로 제한되어 있는지 여부도 누락되어 있어, 이들의 대수선 이하 주택개량행태가 각종 도시계획규제에 의해 강요된 것인지 아니면 자율적 판단에 기초한 것인지도 확인하기 어렵다.

이에 따라 본 연구에서는 건축물의 건축 등에 대한 제한이 없는 주거환경관리사업구역 내 주택소유가구를 대상으로 대수선 이하 수준은 물론 주택의 증·개축이나 신축까지 주택개량 전 범위가 포함된 개량행태에 대해 설문조사를 실시(2014년 11월부터 2015년 1월까지)하였다. 그리고 현재 주거환경관리사업이 가장 활발히<sup>6)</sup> 일어나고 있는 서울특별시를 대상으로 선정했으며, 이 중 관련 사업의 완료여부 등을 감안하여 북가좌동 등 10군데를 연구대상지로 범위를 설정하였다.

<표 1> 연구범위

| 분석자료          | 공간적 범위                      | 내용적 범위                                  | 시간적 범위              |
|---------------|-----------------------------|---|---------------------|
| · 2014 주거실태조사 | · 전국                        | · 대수선 이하 수준                             | · '14. 7월~ '14. 9월  |
| · 설문조사        | · 서울특별시 내 주거환경관리사업구역 중 10군데 | · 주택개량 전 범위<br>(대수선 이하 수준 + 증·개축 이상 수준) | · '14. 11월~ '15. 1월 |

6) 2015년 1월 현재 서울특별시에 총 55개의 주거환경관리사업구역이 지정되어 있음

## 2) 연구방법

본 연구는 먼저 주택개량행태 관련 이론과 선행연구 문헌에 대한 고찰 등을 통해 주택소유가구가 주택을 개량하게 되는 과정과 이 과정에 영향을 줄 수 있는 요인들을 도출한다. 아울러 현재 우리나라에서 추진되고 있는 주택개량 관련 정책들을 소개함으로써 향후 결론에서 제시될 정책적 시사점의 기초 배경도 제공한다.

이후 위 이론 및 선행연구 고찰 등을 통해 도출된 결정요인들을 바탕으로 모형을 설정하고 실증분석이 진행된다. 실증분석은 기본적으로 이변량(bivariate) 분석을 실시한 후, 여러 변수가 통제된 상태에서의 엄밀한 분석·해석을 위해 최종적으로 다변량(multivariate) 회귀분석이 진행된다. 여기서 이변량 분석은 회귀분석에 앞서 본 연구의 세부 연구질문을 살펴보기 위한 가장 기초적인 분석으로, 예컨대 경과년수별 개량행태의 차이, 또는 개량수준별 결정변수들의 분포 및 평균값의 차이 등과 같이 두 변수간의 분포나 평균값의 차이를 직관적으로 분석할 수 있다. 본 연구의 이변량 분석은 카이스퀘어( $\chi^2$ ) 분석과 T-검정, ANOVA 분석을 활용하였으며, 회귀분석은 종속변수의 유형에 따라 로지스틱 회귀분석과 다중회귀분석으로 나누어 실시됐다. 이러한 회귀분석은 두 변수간의 관계만을 분석한 이변량 분석과는 달리 여러 가지 변수들이 통제된 상태에서 해당변수가 미치는 영향력(marginal effect)을 분석할 수 있는 방법이다.

## 3) 내용 및 구성

본 연구는 총 6개의 장으로 구성되어 있으며, 각 장의 주요 내용은 [그림 1] 연구흐름도와 같다. 먼저 제Ⅱ장에서는 주택소유가구의 주택개량행태와 그 결정요인에 관한 이론적 배경과 선행연구에 대해 고찰하고, 우리나라 노후주택 관리정책에 대해 소개한다. 그리고 제Ⅲ장에서는 제Ⅳ장과 제Ⅴ장에서 실시될 실증분석을 위한 분석틀이나 분석모형, 변수

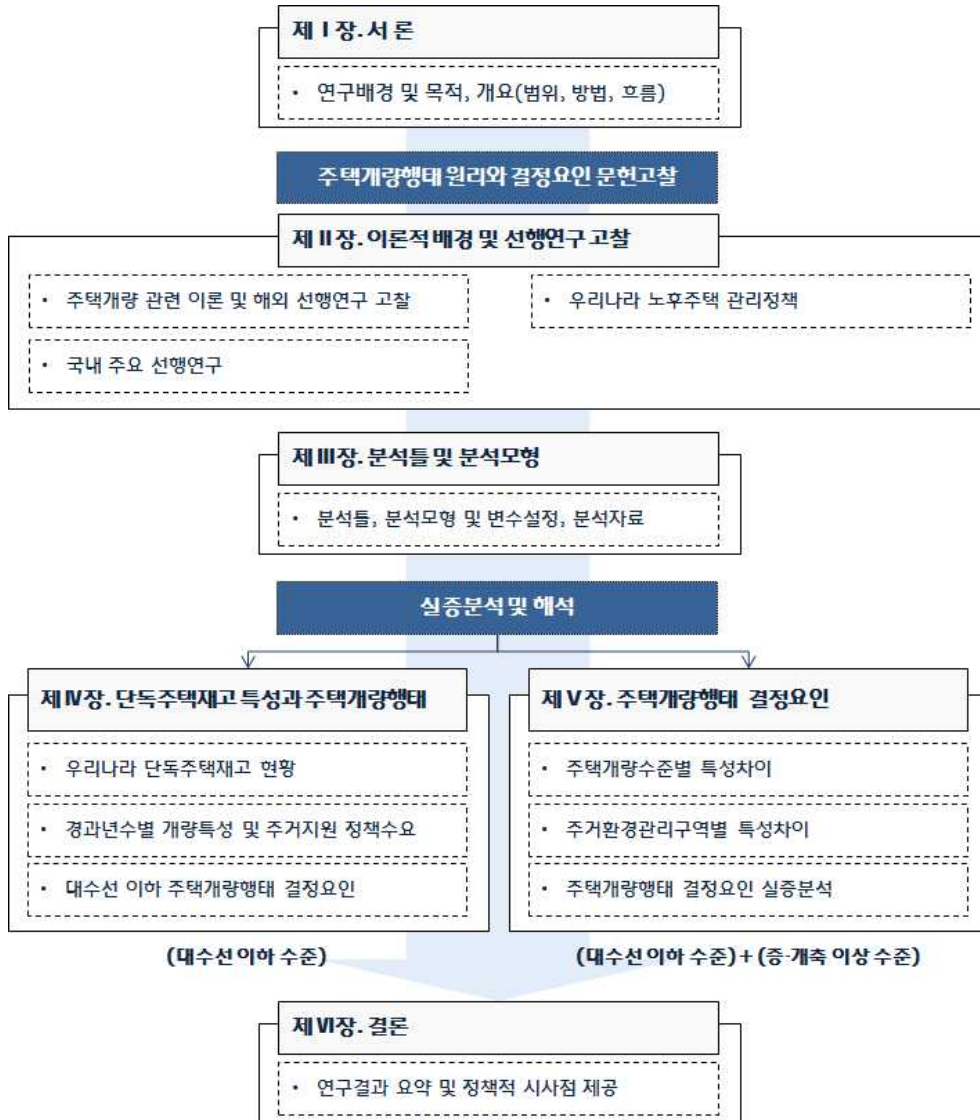
설정 등을 제시한다.

제Ⅳ장에서는 2014 주거실태조사 자료를 통해 우리나라 단독주택의 재고현황에 대해 살펴본 후 주택의 경과년수에 따라 주택소유가구의 주택개량행태 변화특성과 동시에 단독주택 소유가구가 선호하는 주거지원 프로그램은 무엇인지 그 정책수요도 함께 파악한다.

제Ⅴ장에서는 서울특별시 주거환경관리구역 10군데를 대상으로 조사된 설문조사 자료로 대수선 이하 수준과 증·개축 이상 수준 모두를 포함한 주택개량행태와 그 결정요인이 실증분석된다. 이 분석에 앞서 주택개량수준별로 어떤 특성차이와 주거환경관리구역의 지정배경 등에 따른 특성차이에 대한 이변량 분석도 함께 진행된다.

마지막으로 제Ⅴ장에서는 이상의 연구결과들을 요약·정리하고, 이를 통해 얻을 수 있는 정책적 시사점과 향후 후속연구에 대한 제언을 제공함으로써 연구를 마친다.

[그림 1] 연구흐름도





## Ⅱ. 이론적 배경 및 선행연구 고찰

### 1. 주택개량의 의사결정과정과 결정요인

주택은 주거서비스<sup>7)</sup>(residential service)를 제공하는 재화로서 주택을 소유한 가구는 그 주택이 제공하는 주거서비스를 직접 소비(소비재로서의 기능)하거나 그 주거서비스의 일부 또는 전부를 다른 가구에게 제공함으로써 임대수입(투자재로서의 기능)을 얻을 수 있다. 그러나 주택은 상당한 내구성(durability)을 가지고 있어 한번 건축된 주택은 수십 년 이상의 수명을 갖지만(김경환·서승환, 2009;198), 그 구조나 주요 설비 등을 쉽게 변경하기 어려운 비가역성(irreversibility)을 갖기 때문에 시간이 흐를수록 주택이 제공하는 주거서비스의 질은 지속적으로 감소한다.

이때 주택의 개량(housing improvement)은 지속적으로 감소하는 주거서비스 공급 수준을 일정하게 유지 또는 향상시켜 그 주거서비스를 직접 소비하는 주택소유가구에게 더 나은 주거서비스 소비하게 하는 조정수단이 되고, 임차가구에게 더 높은 임대료를 받을 수 있게 만드는 투자수단이 된다. 따라서 주택개량에 관한 의사결정은 주택소유가구의 주거서비스 소비특성과 함께 개량을 통해 얻게 될 임대수익 등과 관련된 여러 가지 비용·편익 관련 요인들에 영향을 받는다.

주택소유가구가 선택할 수 있는 개량수단(또는 개량수준)은 주택소유가구의 개량목적이나 개량범위 등에 따라 매우 다양하다. 이는 현재 정부에서 추진하고 있는 관련 정책들(<표 2> 참고)도 정책목적 및 범위에

---

7) 주택에서 창출되는 각종 편익, 예로서 추위와 더위 또는 비와 눈 등의 자연적 위험과 인위적 위협으로부터 인간을 보호하는 은신처로서의 기능을 비롯하여 식사하고, 잠자며, 휴식하고, 자녀를 양육하며, 기타 사생활을 할 수 있는 일상적 생활공간을 제공하는 기능(이종희, 2007)

서로 큰 차이를 보이는 점도 이와 무관하지는 않다.

주택소유가구는 주택의 일부 파손된 부위나 거주와 동시에 어쩔 수 없이 일상적으로 소모되는 시설(도배, 장판, 전구 등)의 원상회복이나 유지에 목적이 있는 개량수단부터 주택의 내용연수나 자산가치를 증진시키기 위해 주택의 설비를 교체한다든지, 구조나 면적의 확장, 나아가 주택 자체를 철거하고 다시 짓는 개량수단까지 선택이 가능하다. 보통 더 높은 수준의 주택개량수단을 선택할수록 주택개량을 통해 얻을 수 있는 주거서비스 개선효과도 더 높다. 하지만 동시에 각 개량수준에 맞는 비용 투입도 불가피하다.

따라서 주택소유가구는 주택개량수단과 그 수준의 결정과정에서 주택개량에 소요되는 비용과 개량을 통해 기대되는 편익의 현재가치를 서로 비교교량하게 된다. 여기서 개량에 소요되는 비용이란 주택개량을 위해 포기해야 하는 모든 비용(기회비용, opportunity cost)을 의미하며, 그 비용의 규모는 주택개량의 수준이 높아질수록 증가하고 그 증가속도도 동시에 증가(한계비용 체증)한다. 또한 주택개량을 통해 기대되는 편익이란 개량 후 향상되는 주거서비스의 질이나 임대수입의 증가 규모를 의미하며, 주택개량수준이 향상됨에 따라 편익도 함께 증가하지만, 그 증가

<표 2> 주택개량 관련 정책범위 및 개량목적

| 구분                            | 주택개량 범위와 목적          |   |                |              |
|-------------------------------|----------------------|---|----------------|--------------|
|                               | 유지·수선 목적<br>(수익적 지출) | 자산가치 증진 목적<br>(자본적 지출)                          |                |              |
| 주거환경관리사업                      | 주택개량(주택개량)           |   |                | 주택개량(신축)     |
| 저소득층<br>주택개량자금지원사업<br>(국토교통부) | 경보수<br>(도배나 장판 등)    | 중보수·대보수<br>(급수 및 냉난방<br>시설, 지붕 및 기동<br>등 구조 보수) | ×              |              |
| 생활환경정비사업<br>(농림축산식품부)         | ×                    | 주택개량<br>(대수선)                                   | 주택개량<br>(증·개축) | 주택개량<br>(신축) |

\* 주택개량목적에 따른 정책범주 구분은 예시로 구체적인 사안마다 달라질 수 있음

속도는 일반적으로 하락(한계편익 체감)한다. 이와 같은 이유 때문에 주택소유가구는 무작정 주택개량수준을 향상시킬 수 없고, 편익이 극대화되는 적정수준<sup>8)</sup>에서 주택개량을 결정하게 된다.

그리고 각 비용과 편익의 규모를 결정하는 요인들은 연구자가 사용한 자료, 연구목적 등에 따라 다르지만 크게 가구특성, 주택특성, 그리고 지역특성으로 분류가 가능<sup>9)</sup>하다.

## 1) 가구특성

주택의 개량은 주택거주가구의 주거서비스 소비수준을 조정하는 수단으로서 이와 관련된 의사결정은 가구의 생애주기(life cycle) 변화에 영향을 받는다. 왜냐하면 한 가구는 일반적으로 결혼과 동시에 자녀의 양육과 취직 등 경제활동에 따른 소득이 증가하고, 또 고령으로 갈수록 자녀의 분가 및 은퇴 등과 같은 일련의 생애주기별 이벤트를 경험하게 되는데, 개별 가구는 이러한 이벤트 변화에 맞게 주거서비스를 포함한 각종 서비스 및 재화소비에 대한 수준을 조정하기 때문이다.

이 같은 생애주기별 소비특성은 보통 가구원수와 소득변화, 자산규모의 변화 등을 통해 간접적으로 설명되기도 하지만 주택개량을 통한 기대편익의 관점에서 살펴보면 더욱 이해가 쉽다. 주택개량을 통해 얻게 될 기대편익이 커질수록 주택소유가구 주택을 개량할 가능성은 커지게 되는데, 다른 조건이 일정할 때 젊은 가구가 노년 가구에 비해 주택개량을 통해 그 편익<sup>10)</sup>을 누릴 수 있는 기간(time-horizon, 또는 잔여 생애

---

8) 한계비용(marginal cost)과 한계편익(marginal benefit)이 같아지는 수준

9) Sari(2014)의 최근 분류에 따르면 가구특성(가구특성(household characteristics), 주택특성(dwelling characteristics), 지역특성(neighborhood characteristics), 시장특성(market attributes)으로 정리하였으나, 본 연구에서는 횡단면분석(cross sectional analysis)으로 건설비용지수나 주택가격변화 등과 같은 지역 하위시장별 영향력, 인구성장과 같은 인구·사회학적 거시변수는 지역더미변수로 통제되거나, 유사한 속성의 대상지(서울특별시 주거환경관리사업구역)로 분석범위를 한정해 상당부분 통제되므로 이와 관련된 변수를 별도의 변수 군으로 채택하지는 않음

기간)이 더 길다. 따라서 주택개량에 대한 동일투자로 얻을 수 있는 편익의 현재가치도 더 큰 것이며, 여러 실증선행연구에서도 가구주의 연령이 증가함에 따라 주택개량 가능성이나 지출규모는 감소(Shear, 1983; Montgomery, 1992; Baker and Kaul, 2002; Plaut and Plaut, 2010)하는 것으로 보고<sup>11)</sup>되고 있다.

또한 가구의 주거서비스 소비수준은 가구소득과도 매우 관련이 깊다. 가구소득의 증가는 각종 재화나 서비스에 대한 소비수준을 증가시키며, 주택 또는 주거서비스의 경우에도 예외는 아니다. 따라서 소득이 높은 가구는 더 많은 주거서비스의 소비하길 원하고 소득이 낮은 가구대비 더 자주 주택을 개량(Montgomery 1992; Baum and Hassan 1999; Baker and Kaul 2002; Plaut and Plaut 2010; Sari 2014)하거나 더 많은 주택개량자금을 투입(Winger 1973; Boehm and Ihlanfeldt 1986; Montgomery 1992; Iwata and Yamaga 2007; Sari 2014)한다. 이는 우리나라를 사례로 한 설문조사결과에서도 전체 응답자의 67%가 주택개보수에 가장 큰 제약을 경제적인 부담으로 지목(배순석, 2005)하고 있는 만큼 주택개량에서 소득의 영향력은 클 수 있다.

소득뿐만 아니라 가구가 보유한 자산(asset)의 규모도 주거서비스 소비수준을 변화시키는 요인이 될 수 있다. 이를 흔히 자산효과(asset effect)라고 하는데, 자산효과란 가구소득의 변화나 자산처분과 관계없이 자산의 가치가 증가하면 가구의 각종 소비도 함께 증가하는 것을 의미한다. 따라서 자산을 더 많이 보유한 가구는 더 높은 주거서비스를 소비하게 되고, 이때 주택의 개량은 가구의 주거이동 없이 주거서비스 소비를 늘리게 하는 수단이 된다. 설령 이러한 자산효과가 분명치 않다고 하더라도 실제 자산은 주택의 구입은 물론 주택개량에 소요되는 대량의 일시적 금전적 지출에 필요한 안정적인 담보<sup>12)</sup>의 역할을 할 수 있어 주택개

---

10) 주택은 상당한 내구재로 오랜 기간 편익을 누릴 수 있음

11) Winger(1973)의 연구에서는 주택개량자금 지출에 대해 가구주의 연령은 45-54세를 전후로 벨 모양의 곡선(또는 역 U자 커브)을 그리는 것으로 보고

량에 소요되는 비용의 예산한계선을 높이게 된다<sup>13)</sup>.

그리고 주택소유가구가 그 주택에 거주한 기간(length of stay)도 주택개량에 영향을 주는 변수로 종종 활용된다. 거주기간은 가구의 기대 이동성(expected mobility)을 측정하기 위한 변수로 주로 오래 거주한 가구들의 주택개량활동 가능성은 낮아지는 것이 일반적(Montgomery 1992; Littlewood and Munro 1996; Baker and Kaul 2002; Sari 2014)이나, 주택개량자금 지출에 대해 일부 그렇지 않은 연구(Iwata and Yamaga 2007)도 발견된다. 우리나라의 경우에는 거주기간이 미칠 수 있는 여건을 실증분석 이전에 쉽게 단정하기는 어렵다고 판단되는데, 이는 그 지역의 주택시장여건<sup>14)</sup>이나 주택문화<sup>15)</sup> 등과 밀접한 관계가 있을 것으로 예상되기 때문이다.

## 2) 주택특성

주택소유가구에게 주택의 노후·불량한 상태는 주택개량을 결심하게 하는 가장 큰 동기가 된다. 그리고 이러한 주택의 노후·불량한 상태는 보통 시간경과에 따라 증가되므로 국내외를 막론하고 주택의 노후·불량 정도를 측정하는 가장 대표적인 지표로 사용되며, 오래된 경과년수를 갖는 주택일수록 주택개량확률과 개량에 소요되는 지출금액은 높아진다 (Shear 1983; Baum and Hassan, 1999; Montgomery 1992; Plaut and Plaut, 2010; Boehm and Ihlanfeldt, 1986; Iwata and Yamaga 2007;

---

12) 한국은행이 발표한 “2015년 2월중 예금취급기관 가계대출” 자료에 따르면 2015년 2월말 우리나라 금융기관의 가계대출 중 주택담보대출은 465.8조 원, 통장대출 및 예적금담보대출 등 기타대출은 284.4조 원에 이릅니다

13) 하지만 주택소유가구의 자산규모를 독립변수로 사용한 실증연구는 찾아보기 힘들며, 이는 자료구축의 어려움 등이 그 원인으로 판단됨

14) 신규 주택의 공급이 활발한 지역에서는 기존 주택을 개량해서 쓰는 것보다 새로운 주택으로 이사하는 것이 가구에게 더 유리한 선택이 될 수 있음

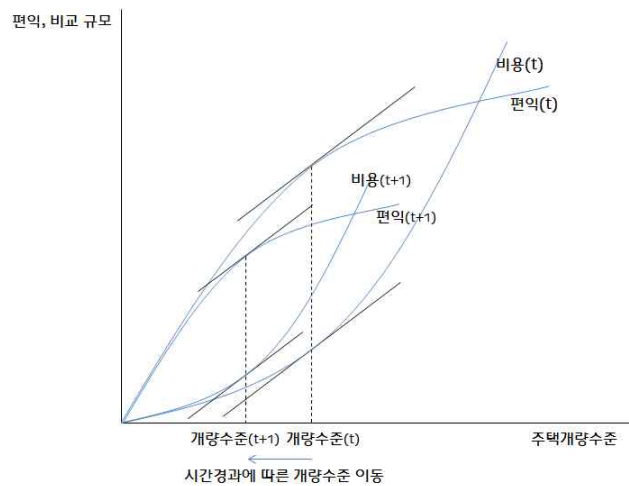
15) 오래된 주택을 개량해서 사용하는 문화의 정착여부 등

Sari 2014).

그런데 주택의 경과년수가 주택개량행태에 미치는 영향력은 앞서 살펴본 주택개량수준에 따라 달라질 수 있다. 주택의 구조나 면적을 변경하지 않는 수준에서는 주택은 시간경과에 따라 개량해야할 시설의 종류 및 면적의 증가에 따라 주거서비스를 일정한 수준으로 유지·관리하는데 더 많은 비용지출이 요구된다. 그리고 시간이 경과함에 주택 단위면적당 기대편익도 상당부분 감소<sup>16)</sup>하기 때문에 지나치게 오래된 주택에서는 주택소유가구가 그 시설의 유지·보수 목적으로는 더 이상 비용을 투자하지 않거나 주택의 개량자체를 포기하는 상황이 생길 수 있는 것이다([그림 2] 참고).

이와 같은 현상은 실제 국내 지방 중·소도시나 해외의 여러 쇠퇴도시에서 주택이 그대로 방치되는 사례들을 통해 확인이 가능하며, 배순석(2005)의 연구에서 주택소유가구의 22.1%가 소유주택을 개보수하지 않은 이유로 “개보수할 가치가 없어 개량하지 않겠다”라고 응답한 것도 그 맥락을 같이한다.

[그림 2] 시간경과에 따른 주택개량수준의 변화



16) 오래된 주택의 구조나 시설, 평형을 변경하는데 상당한 제약이 따름(비가역성)

그러나 이렇게 주택이 방치되는 상황은 발생할 수 있고 또 상황에 따라서는 발생되지 않을 수 있다. 왜냐하면 앞서 살펴본 바와 같이 주택 개량수단(또는 수준)에는 단순히 주택을 유지보수하는 데 그치지 않고 주택의 성능이나 면적, 용도를 획기적으로 개선할 수 있는 증·개축 및 신축도 선택이 가능하기 때문이다. 이렇게 시간경과에 따라 주택내부만을 개량하는 수준으로 편익이 충분치 않을 경우 오히려 주택의 면적을 늘리거나 최적의 주택용도 등으로 변경시킬 수 있는 증·개축 및 신축을 선택하는 것이 오히려 더 큰 편익을 가져다 줄 수 있다. 특히 시간경과에 따라 낮아진 주택가치는 그만큼 기회비용이 낮다는 것을 의미하므로, 이를 철거 후 다시 짓는 과정에서의 순 편익은 그만큼 커진다.

한편, 주택의 경과년수는 주택의 노후정도를 정확히는 반영하지 못할 가능성도 존재한다. 왜냐하면 주택경과년도는 매년 1년씩 자동적으로 늘어날 뿐 경과년도에 반영되지 않은 여러 가지 유지관리 노력이 그 수치에 반영되지 않기 때문이다. 또 주택은 건축당시의 기술이나 사용 자재에 따라 모두 같은 속도로 감가되거나 주거서비스 공급수준이 일정하게 감소되지는 않아 Montgomery(1992) 등 일부 연구에서는 주택의 질 (house quality)을 주택소유자가 인식·인지하고 있는 노후정도를 직접 평가(assessment)하도록 하고 이를 주택의 경과년수와 함께 모형에 포함<sup>17)</sup> 시키기도 한다.

또한 주택은 소비재이면서 동시에 투자재이기 때문에 주택에서 발생되는 임대료 수준이나 지역의 입지잠재력도 주택개량행태에 중요한 결정요인 중 하나이다. 서울특별시의 경우 2010년 센서스 데이터 기준 단독주택의 약 70%가 다가구·영업겸용 주택<sup>18)</sup>으로 되어 있어 임대료를 더

---

17) 개량자금의 지출금액과 관련해서 두 변수 모두 동시에 유의한 것으로 분석됨

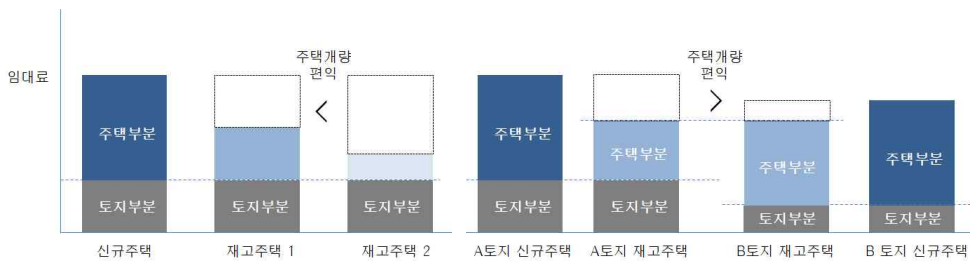
18) 해외연구의 경우 대부분 한 주택에 한 가구가 거주하는 단독주택(single family detached home or separate home)로 연구가 진행되어 주택의 임대료는 변수에 포함되지는 않았음, 그러나 우리나라의 경우 현재는 주택에 한 가구만 거주하고 있는 상황이라 할지라도 (주택개량 여부와 관계없이) 얼마든지 주택의 일부를 임대할 수 있

받기 위한 투자결정요인의 영향력은 클 것으로 짐작할 수 있다.

현재 주택의 일부를 임대하고 있거나 임대할 계획을 가지고 있는 주택소유가구에게 주택의 개량은 주변 시세에 맞게 임대료를 현실화<sup>19)</sup>시키거나 극대화를 위해 선택할 수 있는 유용한 수단이다. 때문에 다른 조건이 일정할 때 주변 주택보다 낮은 임대료는 주택의 개량을 통해 가장 높은 임대료를 받을 수 있는 주택의 질, 용도 및 규모 등으로 개선 또는 변경을 유도하는 신호([그림 3] 참고)가 된다.

또한 임대료는 주택부분에 대한 가치 뿐만 아니라 토지부분에 대한 가치의 합<sup>20)</sup>으로 구성된다. 이 같은 토지의 가치는 그 토지가 갖는 종합적인 입지와 입지잠재력에 대한 가치를 의미하는데, 더 높은 토지가치를 갖는 지역에서 그만큼 더 높은 임대료, 편익을 추구([그림 4] 참고)할 수 있다. 때문에 다른 조건이 일정할 때 토지의 가치가 더 높은 곳에서 주택개량은 더 활발히 일어날 수 있다.

[그림 3] 임대료 차이에 따른 주택개량 [그림 4] 토지가치 차이에 따른 주택개량 기대편익의 차이(지가고정) 대편익의 차이(임대료 고정)



고 또 실제 국내 단독주택의 상당 수는 주택의 일부를 임대하고 있으므로, 이를 배제하여 분석하기는 곤란

- 19) 주택의 성능이나 동일한 입지잠재력을 갖는 토지에서 임대료가 차이가 나거나 시세만큼 임대료를 즉시 받지 경우는 「주택임대차보호법」 등에 따른 최소임대기간 규정(법 제4조)이나 증감청구권의 제약(법 제7조, 제7조의2, 제8조) 등이나 각종 건축 관련 규제 및 토지이용규제 등으로 발생이 가능
- 20) 주택 속성가격모형(hedonic price model)에 따르면 주택가격(또는 임대료)은 주택가치에 대한 가격과 입지에 대한 가치의 합



### 3) 지역특성

주택은 입지고정성(fixed location)을 가지므로 그 주택에 거주한다는 것은 주택 자체는 물론 주택의 입지가 주는 주변환경 및 접근성 등의 속성들은 동시에 이용한다는 것을 의미한다(김경환·서승환 2009:197-198). 따라서 주택개량에 관한 의사결정과정과 개량을 통해 얻을 수 있는 편익의 규모는 주변 환경의 영향을 받게 되며, 이를 외부효과(externality)라고 한다.

한편, 의사결정에 외부효과가 주는 영향력들에 대해 많은 선행연구가 있었는데, 그 결과가 일관되지는 않는다. 예를 들어 Boehm and Ihlanfeldt(1986)의 연구에서는 주택개량에 지출한 금액을 종속변수로 한 회귀분석에서 지역의 범죄나 주택의 외부적 결함이 없는 경우<sup>21)</sup> 개량자금 지출이 증가했고, Shear(1983)의 연구의 경우에도 과거보다 해당 지역의 전반적인 의견(overall opinion of neighborhood)이 더 나아진 경우 주택개량활동이 더 증가했다. 반면, Montgomery(1991)의 연구에서는 분석모형별로 차이를<sup>22)</sup> 보이고 있지만, 주택의 질이 양호한 지역에서 주택개량에 소요되는 지출비용의 규모 등이 감소했고, 이와 유사하게 앙카라(터키)를 사례로 한 Sari(2014)의 실증연구에서도 위 Montgomery(1991)의 연구와 같이 동네의 환경에 대한 질이 양호하다고 생각하는 사람들이 주택개량 가능성이 낮아졌다. Sari(2014)는 이를 양호한 주택을 소유한 가구의 주택은 신규 주거지인 만큼 그 지역 내 주변 주택 등 지역 여건도 양호해 이렇게 양호한 주변 환경을 갖는 곳의 주택이 개량할 필요가 적

---

21) 공립학교 부족, 양호한 보도 비율, 양호한 도로면, 쓰레기 투기가 안 된 블록비율, 지역평균세율 등 지역변수는 유의하지 않음

22) 주택개량비용과 주택개량 순위선택(주거이동과 주택유지보수를 일련의 연속된 행태로 보고 주거의 하향이동, 아무것도 하지 않은 경우, 주택을 개량한 경우, 주거의 상향이동을 순위형 종속변수)모형을 분석했는데 각 모형은 유지비(maintenance expenditure) 여부에 따라 다시 2개로 구분됨, 유지비 포함여부에 따라 일관된 유의성이 발견되지 않았음, Montgomery(1991)는 지역의 질이 미치는 영향력에 대해 결정을 유보함

다고 해석<sup>23)</sup>했다.

따라서 주변환경에 관한 요인들은 그 성격에 따라 달리 적용될 필요가 있다. 특히 내 주택이 주변 주택 및 기반시설과 동시에 노후해지는 공간적 집단화(grouping)의 문제가 예상되는 경우 이를 그대로 모형에 투입해 분석을 진행하는 것은 바람직하지 않으며<sup>24)</sup>, 이를 대체할 별도의 측정방법의 적용이 필요<sup>25)</sup>할 것이다.

## 2. 국내 주요 선행연구 검토

주택소유가구의 주택개량행태와 관련된 실증연구는 미국 등 해외에서 비교적 활발히 이루어졌다. 반면, 국내에서는 거의 이루어진바가 없는데, 그 원인은 미국의 경우 1980년대 초기부터 신규주택 건설대비 중고주택의 개량에 대한 시장규모가 약 73%까지 급성장(Boehm and Ihlanfeldt, 1986)했고, 기존 주택의 보존 및 개량에 대한 정부정책이 1970년대 이전부터 강조되어 왔기 때문이다. 동시에 우리나라와 달리 주택을 소유한 가구에겐 주택의 개량활동이 일상적으로 상당히 빈번<sup>26)</sup>하게 발생하는 경제활동이라는 점도 큰 몫을 담당한다.

비록 우리나라에서 주택소유가구의 개량행태 및 결정요인과 관련된 실증연구는 거의 발견할 수 없지만 본 연구와 배순석(2005)과 배순석 외(2006)의 연구가 그 중 연구목적 등과 가장 유사하다.

---

23) 이와 같은 해석은 주택의 경과년도 등 주택상태를 통제한 상태에서의 주변 지역효과를 살펴본 회귀분석결과를 일부 잘못 해석한 것으로 판단됨

24) 이 경우 내 주택의 상태와 주변 지역의 상태 변수는 높은 상관관계를 갖게 되고, 이를 그대로 회귀모형에 포함시킬 경우 다중공선성이 발생하거나 서로의 투입여부로 인해 계수값 및 유의도, 모형의 설명력 등에 급격한 변동을 야기할 수 있음

25) 이에 대해서는 제III장의 분석들을 참고

26) 미국의 경우 2004년과 2005년 2년 동안 주택소유가구의 절반이 약간이라도 주택을 개조(Plaut and Plaut, 2010)

먼저 배순석(2005)은 2001년 서울, 대전, 청주, 진주, 목포의 1991년 이전에 건축된 단독주택 및 소규모 공동주택 소유주들에게 실시한 설문조사 자료를 통해 주택의 노후실태 및 개량의사 등을 살펴보고, 주택개보수 활성화를 위한 정책방향을 제시했다. 연구결과에 따르면 주택의 경과년수, 주택가격, 주택소유자의 소득, 거주기간과 관계없이 대부분의 주택에서 주택개보수는 정기적으로 일어나지 않으며, 다세대와 연립주택은 특히 거의 개보수를 하지 않는다는 것이다. 또한 주택개보수는 주택의 경과년수, 주택가격, 주택소유자의 소득, 거주기간과 관계없이 “경제적인 부담”이 가장 많이 지적되고 있으며, 노후주택의 개보수는 “정부의 융자 지원 등 경제적 부담이 작아지면 하겠다”는 의견이 제시되거나 개보수 투자자체에 대한 부정적 의견도 높은 것으로도 조사되었다.

하지만 이 연구에서는 개보수 경험이나 의향에 대한 일변량 분석 위주로 행태를 파악하고 있을 뿐이어서 정말 그 결과처럼 주택의 경과년수나 주택가격, 소득 등과 개량행태가 관계가 없는지는 확인하기 힘든 문제를 가지고 있다. 예컨대, 앞으로 개보수 의향이 없다는 가구가 개별적으로 어떤 특성을 가지고 있고, 이러한 가구가 개보수 의향이 있는 가구와는 어떤 차이가 있는지에 대해 단순비교 조차 누락<sup>27)</sup>되었기 때문이다.

배순석 외(2006)에서는 2005년 센서스 자료 등을 활용해 전국의 주택재고실태를 살펴보고 유지보수, 리모델링, 재건축 선택에 대한 미시 또는 거시모형을 구축하고 이를 통해 향후 정책에 대한 개선방향을 제시했다. 하지만 이 연구에서는 리모델링과 재건축과 같은 보다 거시적인 개량수준의 선택에 영향을 주는 거시변수(이자율, 주택가격상승률, 용적률 등)에 대한 영향력을 모의분석<sup>28)</sup>한 것으로 본 연구처럼 주택소유가구의

---

27) 더욱이 총 샘플은 385가구인데 개보수 의향에 대한 샘플은 아무런 설명없이 149 가구를 대상으로 하여 전체의 약 61% 샘플에 대한 의사가 누락되는 등 해당 결과의 대표성이 있는지도 확인하기 어려울뿐더러 주택규모별 개보수 예상비용에서는 333 가구가 개보수 의사가 있는 것으로 그 비용을 산출하고 있는데, 이는 전체 385 가구의 약 86.5%를 차지하는 수치로 그럼 대부분이 개보수가 있는 것으로 볼 수 있는 등 분석결과에 오류가 있는 것으로 판단됨

가구특성이나 주택특성 등과 같은 가구단위의 결정요인이 미치는 세밀한 주택개량행태를 살펴보지는 않았다.

한편, 본 연구주제와는 직접적인 관련성은 없지만 도정법에 따른 주거환경개선사업의 효과분석에 관한 연구도 있다. 문준경 외(2009)는 전주시에서 2001년부터 2005년까지 현지개량방식으로 시행된 주거환경개선지구의 주택개량실태, 주민만족도, 토지이용변화 등을 분석해 사업효과 등을 파악했다. 분석결과 주거환경개선지구가 시행된 곳에서 도로 및 주차장 등의 기반시설이 확보되고 있으나, 기반시설은 도로정비 위주의 사업으로 양질의 공공시설이 부족하다고 하였다.

특히 흥미로운 연구결과는 주택수요가 많은 곳에서는 단독주택이 다가구·다가구주택이나 주상복합시설, 혹은 비주거시설이 다수 건설되고 있으며, 이로 인해 주거환경이 열악해지는 문제점이 있다는 것이다. 물론 이 연구에서는 단순 건축물대장을 전후로 비교함으로써 다른 영향력이 제대로 통제되지 않은 상태에서의 분석이었고, 나아가 주거환경개선지구와 그렇지 않은 지역의 비교를 하지 않아 이러한 주택유형의 변화가 주거환경개선사업의 효과인지 아니면 주거환경개선사업지구가 아닌 지역에서도 이렇게 단독주택지가 변화하는지를 살펴보기는 힘들다는 한계는 존재한다. 그렇지만 적어도 주거환경개선사업지구 간의 입지잠재력과 주택개량으로 인한 주택유형 등의 변화에는 상당한 인과관계 존재가능성을 제시한 연구라고 할 수 있다.

또 이창호·백혜선(2012)의 연구에서는 우리나라와 독일의 주택개량지원 관련 제도 및 관련 사업의 현황에 대한 비교 등을 통해 저리용자지원의 지원금 및 대상주택의 확대, 집수리지원의 탄력적 운영 및 관리·홍보체계 구축 등을 제시했으며, 홍성조·안건혁(2013)의 연구에서는 주거환경관리사업과 같은 점진적인 주거환경정비의 과정에서 각종 임대료 및 밀도규제 하에서 개별주택의 개량여부 등을 공공과 주택소유자 사이의

---

28) 미시모형은 비교정태 분석(comparative-static analysis)을 사용

게임상황으로 모형화하고 이에 대한 모의실험을 실시했다.

본 연구는 제한된 자료나 분석, 모의실험 등에 의존한 기존의 국내 연구와 달리 주택소유가구의 주택개량 결정요인을 가구단위 설문조사 자료를 활용했다는 점과, 주택개량에 관한 이론 및 선행연구를 통해 종합적으로 구축된 다변량 인과관계 모형을 통해 분석이 시도된다는 점이 국내 선행연구들과 본 연구의 가장 큰 차이라고 볼 수 있다.

### 3. 우리나라의 노후주택 관리정책

우리나라 노후한 주거환경은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함)에 따른 정비사업<sup>29)</sup>을 통해 개량 및 정비가 관리되고 있다. 도정법에 따른 정비사업은 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업<sup>30)</sup>이 있는데, 이들 사업은 노후·불량건축물이 밀집된 지역의 주거환경의 개선을 주된 목적으로 한다는 점에서 유사하지만 해당지역에 거주하는 주민의 특성이나 기반시설의 상태 등에 따라 달리(<표 3> 참고) 적용·시행된다. 그러나 정비사업은 사업구역 단위의 점적개발로서 광역단위의 기반시설 부족 및 난개발 문제<sup>31)</sup> 등의 여러 가지 문제점을 야기했다.

---

29) 2000년대 이전에는 「도시저소득주민의 주거환경을 위한 임시조치법」에 따른 주거환경개선사업, 「도시재개발법」에 따른 주택재개발사업<sup>1)</sup>, 「주택건설촉진법」에 따른 재건축사업 등 개별법에 따른 개별사업으로 운영되었는데 2003년 이러한 사업들이 모두 도정법으로 통합운영 됨

30) 구 「도시재개발법」에서 다루던 도심재개발사업과 공장재개발사업이 통합·대체된 개념인 도시환경정비사업은 도심 내 노후불량주택을 개량·정비하기도 하지만 그 개량에 주된 목적이 주택에 있지 않아 제외

31) 진입로의 확보문제, 학교 등과 같은 공공시설 부족, 주변 주택지역과의 경관적 부조화 등

<표 3> 도정법에 따른 사업방식 및 특징

| 사업명       | 대상지역   | 시행방식  |
|-----------|--|---|
| 주거환경 개선사업 | · 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역 | 1. 시행자가 정비기반시설 설치 후 주민이 스스로 주택을 개량<br>2. 일괄철거 후 새로운 주택의 공급<br>3. 환지방식 |
| 주택재개발 사업  | · 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역                                  | · 일괄철거 후 새로운 주택의 공급   |
| 주택재건축 사업  | · 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역                                  |   |

이후 이러한 문제를 해소하기 위해 2006년에는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “도촉법”이라 함)이 제정<sup>32)</sup>되었으며, ‘재정비촉진사업’<sup>33)</sup>으로 전국으로 본격적으로 확산 시행되게 되었다. 도촉법에 따른 재정비촉진사업은 기존 정비사업과는 달리 용적률 및 층고제한의 완화, 지방세 및 과밀부담금 등의 면제조항과 특별회계 설치 등의 많은 특례가 부여 되었는데, 그 중 무엇보다 도정법 상의 정비구역 지정 요건들(노후도, 호수밀도, 과수필지 기준 등)을 상당한 수준으로 완화할 수 있어 기반시설의 광역적인 확보와 정비사업의 추진을 촉진시키고자 했다.

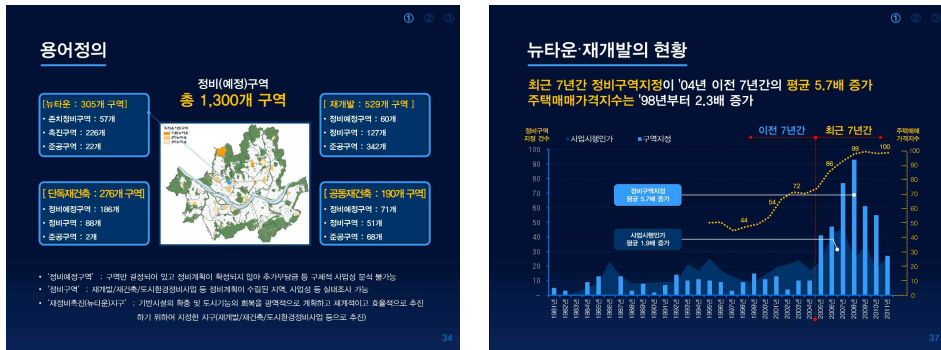
하지만 이 같은 구역지정 요건들의 완화는 당장 사업의 추진이 필요가 없거나 앞으로도 사업이 추진될 수 없는 지역까지 광범위하고 무분별<sup>34)</sup>하게 지정하게 된다는 문제점이 있었다. 서울특별시의 경우 2002년

32) 2006년 법정계획화 되기 이전에 2003년 서울특별시에서는 정비사업의 한계와 당시 서울시 강남·북의 기반시설 격차문제 등을 해소하고자 「서울특별시 지역 균형발전 지원에 관한 조례」를 제정해 “뉴타운 사업”을 도입

33) 재정비촉진사업은 도정법에 의한 정비사업은 물론 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업으로 시행

34) 광범위하게 지정된 지역 중 도촉법에 따라 완화된 요건에도 못 미친 지역을 향후 재정비촉진사업의 추진을 전제로 건축물의 건축 등 개발행위를 금지시켜 주택의 노후도를 높이려는 구역(존치정비구역)도 있었음

[그림 5] 서울특별시 정비사업 지정현황



※ 2012. 1월 서울특별시에서 발표한 “서울시 뉴타운·정비사업 新 정책구상(안)” 중에서

시범뉴타운 3개소를 시작으로 2005년까지 3년간 26개 뉴타운지구, 226개 구역이 지정되는 등, 2012년까지 재정비촉진사업구역 및 정비사업구역을 포함하게 되면 무려 총 1,300여 개 구역이나 지정<sup>35)</sup>되기도 하였다.

더욱이 정비사업과 재정비촉진사업은 노후·불량주택의 일괄철거를 통해 신규 대량의 주택과 광역 기반시설 등을 공급하는 방식인데, 공사기간 중 인근 지역의 임대료 상승은 물론이고 사업 후 높아진 주택가격으로 다수의 원주민(세입가구는 물론이고 저소득 주택소유가구까지를 포함)이 그 지역에 다시 정착하지 못하는 문제를 갖는 사업방식이였다. 때문에 사업을 반대하는 주민과 찬성하는 주민 간 갈등과 세입자 및 저소득 가구의 주거문제가 각종 사회문제로 종종 등장하게 되었고 2009년 1월 “용산4구역 철거현장 화재사건”과 같은 참사 등으로 대표되는 여러 가지 부작용들을 야기하게 되었다.

동시에 2008년의 글로벌 위기로 인한 주택가격의 하락 등 부동산 경기침체는 정비사업이나 재정비촉진사업의 사업성 저하로 이어져 상당수의 구역에서 사업추진이 어려워지는 계기가 되었으며, 설상가상으로 조

35) 이러한 문제점을 해소하기 위해 2012. 8월 정부는 무분별한 재정비촉진지구의 지정을 방지하기 위하여 구역지정 요건을 완화하는 특례규정인 도촉법 제9조 제5항과 같은 법 시행령 제12조를 폐지

합설립추진위원회 운영비 등과 같은 준비비<sup>36)</sup>(pre-operating costs)만 막대한 수준으로 하게 늘어나게 되어 앞으로의 사업가능성을 더욱 악화시켰다.

이에 따라 2012년 2월 정부는 이상에서 언급한 여러 가지 문제점들을 해소하기 위해 사업추진이 어려운 지역은 주민의사에 따라 조합설립인가 등을 취소하거나 정비사업이 일정기간 지연되는 경우 구역을 해제할 수 있도록 관련 법령을 개정하였고, 동시에 기존의 주택재개발사업이나 주택재건축사업 등 정비사업과 같은 ‘전면 철거형 정비방식’ 이외에 ‘주민 스스로 소유한 주택을 정비·보존’해 갈 수 있는 새로운 사업방식인 ‘주거환경관리사업’과 ‘가로주택정비사업’을 도입하게 되었다.

이 중 주거환경관리사업은 기존 사업방식 중 하나인 주거환경개선사업에서 적용되던 시행방식 중 하나인 ‘시행자가 정비기반시설 등을 설치한 후 주민 스스로 주택을 개량’한다는 점에서 유사한 특성을 갖지만 주거환경개선사업 보다 지역이나 주택의 상태가 양호한 지역과 저소득가구가 거주하고 있지 않은 지역도 사업대상지<sup>37)</sup>로 선정된다는 점에서 차이

<표 4> 2012년 새롭게 도입된 정비사업별 특징

| 사업명          | 사업대상지   | 시행방식                                   |
|--------------|---|--|
| 주거환경<br>관리사업 | · 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서<br>정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여<br>주거환경을 보전·정비·개량 | · 시행자가 정비기반시설 등 설치<br>후 주민이 스스로 주택을 개량 |
| 가로주택<br>정비사업 | · 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의<br>가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선                   | · 철거 후 주택공급<br>(가로구역 내 소규모)            |

36) 이러한 준비비는 시공사가 향후 사업추진 시 시공권을 염두해 두고 미리 부담하는데, 사업이 취소될 경우 그 비용의 책임주체가 명확하지 않음, 또 이를 재개발 매몰비용(sunken cost)이라고도 하는데, 2015. 5월 현재 사업구역이 해제된 인천 부평구 부개2재개발사업구역 등 전국의 여러 지역에서 관련 소송이 진행 중에 있음

37) 사업대상지역(도정법 : 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대 주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역, 도정법의 정비구역(예정지역 포함) 중 해제된 지역, 기존 정비구역 중



가 있다. 그리고 주거환경관리사업구역 내 주택소유자의 주택개량촉진을 위해 주택의 상태나 소득수준 등에 관계없이 주택개량 및 신축에 필요한 자금을 융자해 주거나 융자금의 이자를 지원한다.

한편, 이상과 같이 노후한 주택의 정비·관리에 근본적인 목적이 있는 정책은 아니지만, 기초생활수급가구의 주거복지를 위한 주거급여 내 자가거주에 대한 주택개량지원사업도 있다. 이 사업은 그 동안 저소득층 에너지 효율개선사업(산업부 소관), 주택 옥내 급수관 개량사업(환경부 소관) 등 4개 부처에서 운영되던 사업을 2015년 7월부터 국토교통부에서 일괄 운영하게 된 것(<표 5> 참고)으로 주택의 구조안전·설비·마감 등에 대한 노후도(최저주거기준 충족여부)를 평가한 후 각 수준에 맞는 비용을 지원하는 사업이다.

이 사업에서 정하고 있는 개량수준은 경보수, 중보수, 대보수로 구분되고 최대 950만 원까지 지원하는데, 이는 본 연구에서 정한 대수선 이하 수준의 개량범위와 일치하며, 주택개량에 소요되는 비용은 현금으로 지급된다(<표 6> 참고).

<표 5> 주거급여 내 주택개량지원사업 개편내용

| 개편 전              |         |                  | 개편 후                        |
|-------------------|---------|------------------|-----------------------------|
| 사업명               | 관련 부처   | 지원내용             |                             |
| 저소득층 에너지효율개선      | 산업통상자원부 | 단열, 창호, 보일러 등    | 주거급여<br>주택개량지원사업<br>(국토교통부) |
| 주택 옥내급수관 개량       | 환경부     | 급수관 개량, 절수형 변기 등 |                             |
| 농어촌장애인 주택개량       | 보건복지부   | 장애인 편의시설 설치      |                             |
| 지역공동체일자리 (집수리 사업) | 행정안전부   | 창호, 시설개보수 등      |                             |

토지등소유자가 50%이상 전환에 동의하는 지역, 재정비촉진지구가 해제되거나 재정비촉진지역 내 존치지역

<표 6> 주택개량 지원내용

| 구분       | 경보수      | 중보수        | 대보수      |
|----------|----------|------------|----------|
| 최대 지원금액* | 350만 원   | 650만 원     | 950만 원   |
| 주기       | 3년       | 5년         | 7년       |
| 예시       | 도배, 장판 등 | 오·급수, 난방 등 | 지붕, 기둥 등 |

\* 수급자의 소득인정액에 따라 100~80%까지 차등지원(생계급여 선정기준 이하: 100% 지원, 중위소득 35% 이하: 90% 지원, 중위소득 43% 이하: 80% 지원)

### Ⅲ. 분석틀 및 분석모형

#### 1. 분석틀

본 연구는 단독주택 소유가구의 주택개량행태와 그 결정요인을 실증적으로 분석하는데 목적이 있다. 분석은 크게 단독주택 소유가구의 주택개량행태에 대한 분석과 주택개량수준별 특성 및 결정요인 분석으로 나누어 진행되는데, 각 분석에는 주택개량행태에 관한 결정요인 분석(주택개량의사 및 수준, 지불의사액 등에 관한 회귀분석)이 포함되지만 각기 다른 공간범위와 개량범위와 목적을 가지고 진행된다(<표 7> 참고).

<표 7> 분석틀

| 구분  | 항목                         | 분석내용   |
|---|----------------------------|--|
| <b>단독주택 소유가구의 주택개량행태 분석</b><br>· 공간범위: 전국<br>· 개량범위: 대수선 이하 수준                        | · 경과년수별 주택개량행태             | - 경과년수별 개량행태변화<br>- 주택개량경험, 주택불만족<br>- 주거이동계획<br>- 주거지원 정책수요 등                   |
|   | · 주택개량행태(개량의사 및 검토비용) 결정요인 | - 주택개량행태 결정요인 (개량의사 없음, 개량행태 있음)<br>- 주택개량 검토비용 결정요인                             |
| <b>주택개량수준별 특성 및 결정요인 분석</b><br>· 공간범위: 서울, 주거환경관리구역<br>· 개량범위: 대수선 이하 수준 + 증·개축 이상 수준 | · 주택개량수준별 특성차이             | - 주택개량수준별 특성분석 (개량행태 없음, 대수선 이하 수준, 증·개축 이상 수준)                                  |
|   | · 주거환경관리구역 특성차이            | - 구역지정배경에 따른 특성차이 (일반, 준치구역, 정비사업 해제 지역)<br>- 사업추진 여부에 따른 특성차이 (사업 추진 중, 완료된 지역) |
|   | · 주택개량수준 및 지불의사액 결정요인      | - 주택개량수준 결정요인 (개량행태 없음, 대수선 이하, 증·개축 이상)<br>- 지불의사액 결정요인                         |

먼저 ‘단독주택 소유가구의 주택개량행태 분석’(제Ⅳ장)은 전국을 대상으로 대수선 이하 수준의 범위에서 진행되는데, 본 연구의 세부 연구 질문(제Ⅰ장 참고) 중 하나인 ‘경과년수에 따른 개량행태변화’와 ‘개량의사 및 검토비용에 관한 결정요인’ 분석을 실시한다. 이 중 주택의 경과년수에 따른 개량행태 변화는 주택소유가구의 과거 주택개량경험이나 주택의 불만족도, 주거이동계획 등과의 비교·분석을 통해 보다 면밀히 해석될 것이며, 아울러 주거지원 정책수요도 주택의 경과년수와 개량행태별로 분석될 것이다. 그리고 이상의 분석결과의 보다 정교한 해석 등을 위해 이론 및 선행연구를 기초로 설정된 변수들로 회귀분석이 동시에 진행된다.

다음으로 ‘주택개량수준별 특성 및 결정요인 분석’(제Ⅴ장)에서는 위 단독주택 소유가구의 주택개량행태 분석이 대수선 이하 수준으로 개량범위가 한정된 점 등으로 살펴보지 못한 세부 연구질문에 대한 분석이 실시된다. 여기서는 서울특별시 내 주거환경관리구역 10군대를 분석 대상으로 하며, 대수선 이하는 물론 증·개축 이상 수준까지를 모두 포함한 개량범위를 갖는다. 주택개량수준은 개량의사 없음, 대수선 이하, 증·개축 이상 수준의 3개로 구분되는데, 우선 이에 대한 특성차이와 주거환경관리구역인 대상지의 구역지정배경 및 사업추진 여부에 따른 특성차이를 분석한다. 그리고 마지막으로 이러한 주택개량수준의 결정요인과 지분의 사액에 대한 결정요인 분석이 실시된다.

## 2. 분석모형 및 변수설정

주택소유가구의 주택개량행태는 주택을 개량할지 또는 하지 않을지에 대한 의사결정 뿐만 아니라 그 종류나 수준을 결정하는 것, 그 강도(비용의 지출규모)를 결정하는 것으로 구성<sup>38)</sup>된다. 이들 각각의 결정은

---

38) 해외에서는 주로 주택개량여부나 지출비용을 대상으로 한 연구가 대다수를 이룬

상호 긴밀하게 연결되어 있는데, 가령 주택개량 의사가 있거나 혹은 더 높은 수준의 주택개량을 원한다고 하더라도 거기에는 금전적으로 그 비용을 감당할 능력이 있어야 하며, 반대로 금전적인 감당능력이 있다고 하더라도 주택을 개량할 의사가 없거나 매우 낮은 수준의 개량만을 원할 경우 그만큼 실제 지출되는(혹은 지출계획) 금액은 낮아질 수밖에 없다. 때문에 주택개량행태를 보다 정교하게 이해하기 위해서는 이러한 행태 모두를 분석할 필요가 있다.

### 1) 단독주택 소유가구의 주택개량행태 분석

먼저 ‘단독주택 소유가구의 주택개량행태 분석’에서는 주택개량 의사와 주택개량 검토비용에 대한 결정요인 분석이 진행된다. 분석을 위한 자료는 2014 주거실태조사<sup>39)</sup>가 활용될 예정이며, 주택개량<sup>40)</sup>의 범위는 대수선 이하의 파손된 부분 등의 보수나 내부설비에 대한 공사로 이루어져 있다(<표 8> 참고). 여기서 주택개량 의사는 주택개량 의사가 없는 집단과 대수선 이하 수준의 주택개량을 선택해 개량 의사가 있는 집단의 이항선택을 의미하며, 이를 종속변수로 한 분석을 위해 이항로지스틱 회귀모형(binary logistic model)이 사용된다. 그리고 주택개량 검토비용은 주택개량 의사가 없는 가구는 ‘0’의 값을 사용한 형태로 이는 다중회귀모형<sup>42)</sup>(multivariate linear regression model)을 활용한다.

39) 설문지는 [부록 1] 2014 주거실태조사 설문지를 참고

40) 정확히는 개보수(改補修)이나 개량(나쁜 점을 보완하여 더 좋게 고침)과 실질적인 의미의 차이는 크지 않고, 본 연구에서 설정한 개량범위에 포함되므로 개보수는 개량으로 용어를 통일함, 참고로 개보수는 개수(고쳐서 바로잡거나 다시 만듦)와 보수(건물의 시설 따위의 낡거나 부서진 것을 손보아 고침)가 합쳐진 의미로서 표준국어대사전 상 표준어에 해당되지는 않음

41) 주택개량의 필요가 있다는 것이 주택개량을 하겠다는 계획과는 차이가 있을 수 있으나, 주거실태조사 홈페이지 상 주거실태조사의 조사항목에는 이를 개량(개보수)계획으로 분류하고 있고, 함께 조사된 검토하고 있는 개량비용 역시 주택개량의 필요가 있어 이를 계획하고 있다는 전제하에서 조사된 항목이므로 변수설정에 큰 무리가 없을 것으로 판단됨

<표 8> 2014 주거실태조사의 주택개량 세부항목

| 구분 | 개량이 필요한 부분(개량목적)           |
|----|----------------------------|
| 1  | 도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사 |
| 2  | 주방, 목욕탕, 화장실 보수공사          |
| 3  | 보일러 교체 및 냉·난방, 단열 공사       |
| 4  | 전기(누전), 누수공사               |
| 5  | 상하수도 공사                    |
| 6  | 지붕·담장 교체 및 보수공사            |
| 7  | 고령자와 장애인을 위한 주택 개선         |
| 8  | 대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장 등)  |
| 9  | 기타                         |

그리고 위 분석에 사용될 독립변수는 제Ⅱ장에서 검토한 이론 및 주요 선행연구 결과<sup>43)</sup>와 2014 주거실태조사에서의 자료구득 여부 등을 고려하여 선정하였다(<표 9> 참고). 독립변수는 크게 가구특성과 주택특성, 지역특성변수로 구분된다. 가구특성은 가구의 연령과 월 평균소득, 순 자산/주택가격, 거주기간을 세부 변수로 활용하였다. 이 중 순 자산/주택가격은 현재 주택자산이 순 자산에서 차지하고 있는 비중을 감안하기 위함인데, 그 값이 높을수록 현재 주택 이외의 자산규모가 높다는 것을 의미한다. 이때의 주택가격은 주택소유자가 순 자산에 포함시킨 평가 시세 값이다.

주택특성으로는 주택의 세부유형별 개량에 소요되는 비용 등의 근본적 격차를 통제하기 위한 변수이며, 일반단독주택과 그렇지 않은 다가구·영업용 단독주택을 더미 변수로 활용한다. 주택가격 변수는 주택이 입지한 토지규모에 대한 차이를 반영하기 위해 토지면적이 반영된 주택

42) 주택개량 검토비용이나 지불의사액은 주택개량의사가 있는 가구에겐만 그 값이 측정되고 주택개량의사가 없는 가구에겐 '0'으로 절단되어 측정되는데, 이때 사용할 수 있는 계량모형으로는 Tobin(1958)이 제안한 중도절단회귀모형(censored regression model, 토빗모형이라고도 함)이 있어 그 분석결과를 참고할 수 있도록 부록에 수록

43) [부록 2] 주택개량행태 결정요인과 관련된 주요 선행연구 참고

가격을 활용했으며, 주택불만족도는 현재 주택의 전반적인 평가로서 4점 리커트 척도로 조사된 값을 그대로 활용하였다. 그리고 주택의 경과년수는 5년 단위로 조사된 2014 주거실태조사 자료의 값을 그대로 활용하는데, 이때는 5년 이하를 참조변수로 한 더미변수로 설정했다.

지역특성변수로는 주거환경 불만족도와 지역(행정구역) 더미변수를 활용했으며, 이 중 주거환경 불만족도는 Shear(1983) 등이 분석모형에 사용한 바 있다.

<표 9> 변수정의

| 구분                     |           | 정의  | 비고           |
|------------------------|-----------|---|--------------|
| 주택<br>개량<br>행태<br>(중속) | 주택개량의사    | 0: 개량 의사 없음<br>1: 개량 의사 있음                  |              |
|                        | 주택개량 검토비용 | 개량을 위해 검토하고 있는 비용                           |              |
| 가구<br>특성<br>(독립)       | 연령        | 가구주 나이(세)                                   | (세)          |
|                        | 월 평균소득    | 가구 월평균 총 소득                                 | (백만 원)       |
|                        | 순 자산/주택가격 | 현재 주택가격 대비 순 자산<br>(주택가격: 주택소유자 평가시세)       | -            |
|                        | 거주기간      | 현재 주택에 거주한 기간                               | (년)          |
| 주택<br>특성<br>(독립)       | 주택유형      | 0: 다가구·영업용 단독주택<br>1: 일반단독주택                | -            |
|                        | 주택가격      | 주택가격/토지면적                                   | (만 원)        |
|                        | 주택불만족도    | 1: 매우 만족, 2: 대체로 만족<br>3: 약간 불만족, 4: 매우 불만족 | -            |
|                        | 경과년수      | 0: 기타, 1: 6~10년                             | (참조변수: 0~5년) |
|                        |           | 0: 기타, 1: 11~15년                            |              |
|                        |           | 0: 기타, 1: 16~20년                            |              |
|                        |           | 0: 기타, 1: 21~25년                            |              |
| 0: 기타, 1: 26~30년       |           |   |              |
| 0: 기타, 1: 31년 이상       |           |   |              |
| 지역<br>특성<br>(독립)       | 주거환경 불만족도 | 1: 매우 만족, 2: 대체로 만족<br>3: 약간 불만족, 4: 매우 불만족 | -            |
|                        | 지역더미      | 특별·광역시·도 단위                                 | 제주도 참조변수     |

분석자료로 활용될 주거실태조사는 2006년부터 매년<sup>44)</sup> 실시되고 있지만 일반가구에 대한 주택개량행태에 관한 사항은 2014년 최초로 조사되었다. 2014 주거실태조사는 2014년 7월부터 같은 해 9월까지 전국 20,205가구를 대상으로 조사되었으며, 2015년 4월에 공표되었다. 그리고 전체 약 2만 가구 중 단독주택 소유가구 중 소득 등의 항목에 결측이 있는 가구를 제외한 총 3,292가구 자료가 분석에 사용되었으며, 여기에 표본가중치<sup>45)</sup>를 적용해서 총 분석표본의 규모는 총 2,446,816가구다(<표 10> 참고).

<표 10> 2014 주거실태조사 샘플현황(표본가중치 적용 값)

| 지역명   | 가구 수(가구) | 비중(%) | 지역명  | 가구 수(가구)  | 비중(%) |
|-------|----------|-------|------|-----------|-------|
| 서울특별시 | 258,558  | 10.6  | 강원도  | 86,956    | 3.6   |
| 부산광역시 | 162,909  | 6.7   | 충청북도 | 146,602   | 6.0   |
| 대구광역시 | 129,299  | 5.3   | 충청남도 | 193,867   | 7.9   |
| 인천광역시 | 55,225   | 2.3   | 전라북도 | 191,059   | 7.8   |
| 광주광역시 | 57,018   | 2.3   | 전라남도 | 240,028   | 9.8   |
| 대전광역시 | 56,281   | 2.3   | 경상북도 | 269,421   | 11.0  |
| 울산광역시 | 45,728   | 1.9   | 경상남도 | 240,200   | 9.8   |
| 세종특별시 | 15,018   | .6    | 제주도  | 52,261    | 2.1   |
| 경기도   | 246,387  | 10.1  | 합계   | 2,446,816 | 100.0 |

## 2) 주택개량수준별 특성 및 결정요인 분석

‘주택개량수준별 특성 및 결정요인 분석’에서는 주택개량수준과 지불의사액에 대한 결정요인 분석이 진행된다. 분석을 위한 자료는 서울특별시 내 주거환경관리구역 10군데를 대상으로 진행된 설문조사 자료<sup>46)</sup>를

44) 일반가구는 2년마다 시행되고, 그 사이 특수가구에 대한 조사가 시행

45) 2014 주거실태조사에서는 인구주택총조사, 신축아파트 정보, 가구추계 결과 등을 활용하여 표본의 주택유형, 주택점유형태, 가구원수별 가구현황, 연령대가 실제 모집단과 동일하도록 표본마다 가중치를 부여함



활용하며, 여기서 주택개량의 범위는 최대 철거 후 신축까지로 한다(<표 11> 참고). 그리고 주택개량수준은 개량의사가 없는 경우와 대수선 이하 수준을 선택한 경우, 증·개축 이상 수준을 선택한 경우의 3개로 구분된다. 이렇게 3개의 선택사항을 종속변수로 한 분석모형은 다항로지스틱 회귀모형(multinomial logitstic model)으로 분석이 가능하다. 다항로지스틱 회귀모형은 위 이항로지스틱 회귀모형의 기초적 개념을 확장시킨 것으로서, 참조집단이 되는 종속변수 값 대비 나머지 종속변수 값별 이항로지스틱 회귀분석이 각각<sup>47)</sup> 시행되어 실제 계수의 추정 값은 이항로지스틱 모형을 연속적으로 시행한 값과 일치한다(이성우 외 2005; 212). 그리고 지불의사액은 위 주택개량 검토비용과 마찬가지로 다중회귀모형으로 분석된다.

‘주택개량수준별 특성 및 결정요인 분석’에서는 서울시 주거환경관리 구역에 설문자료가 활용되는 만큼, 독립변수의 구성도 다르게 설정한다(<표 12> 참고).

<표 11> 서울특별시 주거환경관리사업 설문조사 중 주택개량 세부항목

| 구분 | 개량할 부분                     | 개량수준       |
|----|----------------------------|------------|
| 1  | 도배나 장판을 교체                 | 대수선 이하 수준  |
| 2  | 화장실 변기, 부엌 싱크대 등 노후시설물을 교체 |            |
| 3  | 냉·난방, 급·배수 등 배관 설비를 교체     |            |
| 4  | 기둥, 벽면, 지붕, 담장 등 주요 구조를 수리 |            |
| 5  | 증·개축 등을 통해 주택의 구조나 용도를 전환  | 증·개축 이상 수준 |
| 6  | 궁극적으로 철거하고 새로이 신축          |            |

46) 설문지는 [부록 3] 주거환경관리구역 설문지를 참고

47) 예를 들어, 종속변수의 값이 A, B, C 값을 갖고 참조변수를 A로 지정할 경우 회귀분석은 1) A와 B에 대한 이항로지스틱 회귀분석, 2) A와 C에 대한 이항로지스틱 회귀분석 등 총 2가지로 결과가 도출됨, 따라서 참조변수 값을 달리하면서 A와 B, B와 C, A와 C에 대한 분석결과를 얻을 수 있음

가구특성변수는 ‘단독주택 소유가구의 주택개량행태 분석’(제Ⅳ장)와 같이 연령, 월 평균소득, 순 자산/주택가격, 거주기간으로 설정했는데 이 중 순 자산/주택가격에서 주택가격은 개별주택 공시가격을 활용했다는 차이점이 있다.

주택특성 변수는 임대료/공시지가, 주택상태, 경과년수로 선정했다. 이 중 임대료/공시지가는 주택개량의 동기 중 경제적 편익(임대료 상승 등)에 대한 동기를 파악하기 위함인데, 지가 대비 임대료가 적은 경우 시세만큼 임대료를 상승시키기 위해 개량활동이 증가하거나 투자규모를 늘리는 효과나 임대료 대비 지가가 높은 경우 개량 후 기대되는 임대료 상승효과 등을 측정하기 위함이다. 이때 임대료는 주택소유가구가 주택의 일부를 임대한 경우에만 발생하는데, 현재 임대하지 않은 가구에 대해서는 해당 지역의 평균 임대료를 사용<sup>48)</sup>했다. 그리고 우리나라 주택의 임대차 유형은 전세와 월세로 크게 구분되는데, 본 연구에서는 한국감정원이 발표한 2014년 12월 서울특별시 단독주택 기준 전월세전환율 7.8%와 환산공식<sup>49)</sup>을 이용해 모두 전세금으로 보정시켰다. 주택상태는 주택이 양호한지 노후한지에 대해 평가한 5점 리커트 척도로 정의했으며, 경과년수는 연속변수로 직접 활용했다.

지역특성 변수는 주변 주택 상태적 노후도와 주변 인프라<sup>50)</sup> 상대적 노후도로 정의했다. 이들 변수들은 ‘단독주택 소유가구의 주택개량행태 분석’(제Ⅳ장)에서 정의된 주거환경 불만족도 변수와는 다른 성격을 갖는다. 제Ⅱ장 1. 3)의 이론에서도 언급된 바와 같이 내 주택의 상태와 주변 주택의 상태, 인프라의 상태는 서로 밀접한 상관관계를 가지고 있어 내 주택이 노후한 경우 주변 주택이나 인프라도 함께 노후한 것으로 측정되

48) 임대하고 있지 않은 주택도 주택개량없이 임대용으로 자유롭게 변경이 가능

49) 전월세전환율=(연간 임대료/(전세금-월세보증금))\*100

50) ‘인프라’란 도정법 제2조에 따른 주거환경관리사업의 정비기반시설(도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구 등)과 공동이용시설(주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 등)을 의미

어 다중공선성(multicollinearity) 등의 통계적 오류가 발생할 수 있다. 이를 해결하기 위해 본 연구에서는 주변 주택 및 주변 인프라가 매우 노후하거나 내 주택상태를 기준으로 주변 주택 및 주변 인프라가 상대적으로 더 노후한지 여부를 '1'로 하는 더미 변수를 고안했으며, 만일 이 변수가 음의 방향으로 유의하게 분석될 경우 주변 주택(또는 인프라)이 매우 노후하거나 내 주택보다 더 노후한 주택이 많으면, 주택개량행태(수준 또는 지불의사액)가 감소하는 것으로 해석하면 된다.

<표 12> 변수정의

| 구분                     |                | 정의  | 비고       |
|------------------------|----------------|---|----------|
| 주택<br>개량<br>행태<br>(종속) | 주택개량수준         | 0: 개량의사 없음<br>1: 개량의사 있음  |          |
|                        | 지불의사액          | 개량을 위해 지불할 수 있는 금액  |          |
| 가구<br>특성<br>(독립)       | 연령             | 가구주 나이(세)   | (세)      |
|                        | 월 평균소득         | 가구 월평균 총 소득   | (백만 원)   |
|                        | 순 자산/주택가격      | 현재 주택가격 대비 순 자산<br>(주택가격: 개별주택 공시가격)                                  | -        |
|                        | 거주기간           | 현재 주택에 거주한 기간   | (년)      |
| 주택<br>특성<br>(독립)       | 임대료/공시지가       | 토지 1㎡당 전세금/공시지가<br>(월세는 전월세전환율을 통해<br>환산보정, 임대하지 않는 주택은<br>지역별 평균임대료) | -        |
|                        | 주택상태           | 1: 매우 양호, 2: 양호, 3: 보통, 4: 노후,<br>5: 매우 노후                            | -        |
|                        | 경과년수           | 2014년 - 건축년도  | (년)      |
| 지역<br>특성<br>(독립)       | 주변 주택 상대적 노후도  | 0: 기타, 1: 주변 주택상태가 매우<br>노후하거나 내 주택 대비 더 노후할 때                        |          |
|                        | 주변 인프라 상대적 노후도 | 0: 기타, 1: 지역 인프라 등의 상태가<br>매우 노후하거나 내 주택 대비 더<br>노후할 때                |          |
|                        | 지역더미           | 10개 주거환경관리구역  | 연남동 참조변수 |

마지막으로 설문대상지로 선정된 서울특별시 내 주거환경관리구역 10군데는 주거환경관리구역으로 지정된 배경과 사업추진 여부 등을 고려하여 선정(<표 13> 참고)했고, 설문조사는 대상지 내 단독주택을 직접 방문하여 거주주임을 확인한 후 면접조사를 통해 이루어졌다. 조사결과 총 205부의 가구자료가 확보되었으나 결측치 등을 제외하고 총 185부의 설문자료가 분석에 최종 사용되었다.

<표 13> 서울특별시 주거환경관리구역 설문조사 현황

| 구분                      | 사업완료지역              | 후보지역               | 계   |     |
|-------------------------|---------------------|--------------------|-----|-----|
| 정비사업 해제구역<br>(재건축, 재개발) | 북가좌동(26)<br>연남동(19) | 삼선동(21)<br>구로동(15) | 81  |     |
| 일반지역                    | 방학동(15)<br>온수동(8)   | 독산동(15)<br>역촌동(28) | 66  | 104 |
| 존치구역                    | 시흥동(27)             | 신림동(11)            | 38  |     |
| 합계                      | 95                  | 90                 | 185 |     |

※ ( )는 대상지별 유효설문 부수

## IV. 단독주택 노후특성과 주택개량행태

### 1. 우리나라 단독주택의 재고현황

주택재고의 노후·불량상태를 살펴볼 수 있는 대표적인 지표는 국내 외를 막론하고 그 주택이 지어진지 얼마나 경과했느냐, 즉 주택의 경과년수일 것이다. 실제 우리나라 주택에서는 경과년수를 통해 주택의 노후·불량여부를 판단하는 법적 기준으로 사용하고 있는데, 단독주택의 경우 보통 20년<sup>51)</sup>이 경과한 주택은 노후·불량주택으로 간주된다.

먼저 우리나라 단독주택의 경과년수별 재고현황<sup>52)</sup>을 살펴보자(<표 15> 참고). 우선 가장 살펴볼 수 있는 특징은 20년을 초과한 주택은 전체 주택재고의 71.5%, 30년을 초과한 주택이 전체 재고의 절반에 가까운 49.7%에 해당된다는 것이다. 이는 “2014 주거실태조사 연구보고서”의 경과년수 현황(<표 16> 참고)과 비교해 볼 때, 단독주택이 다른 주택유형에 비해 노후·불량주택의 비중이 현저히 높다는 것을 의미한다.

<표 14> 주택의 노후·불량 판별기준 예시(서울특별시)

| 서울특별시 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」                              |
|--|
| 제3조(노후·불량건축물) ① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음과 같다. |
| 1. 공동주택  |
| 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택은 별표1에 따름           |
| 나. 가목 이외의 공동주택은 20년                                      |
| 2. 공동주택 이외의 건축물  |
| 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물은 40년(단독주택 제외)        |
| 나. 가목 이외의 건축물은 20년                                       |

51) 지방자치단체마다 다소 다를 수 있음

더욱이 임차가구가 포함된 단독주택 중 30년이 초과한 주택의 비중이 41.8%(20년을 초과한 주택도 65.6%로 약 5.9%p 낮음)로 소유가구만을 대상으로 한 경우보다 낮았는데, 이는 단독주택 소유가구의 주택들이 상대적으로 더 노후·불량하다는 특징을 함께 보여준다.

지역별 재고현황을 살펴보면 30년을 초과한 주택은 수도권이 가장 낮은 41.5%를 차지하고 있었고, 광역시는 46.1%, 기타 시·도는 54.1%를 차지하고 있다. 하지만 20년을 초과한 주택을 기준으로 살펴보면, 각각 72.8%, 78%, 69.1%로 노후하다는 기준을 언제로 삼느냐에 따라 지역별 단독주택 재고의 노후수준 또는 순위는 달라질 수 있었다. 그리고 10년 이하의 단독주택 재고는 수도권이 6.4%, 5대 광역시가 6.5%로 11.1%를 보인 기타 시·도보다 낮은 수치였다.

<표 15> 경과년수별 단독주택 재고 현황(주택소유가구)

| 구분         |    | ~5년    | ~10년    | ~15년    | ~20년    | ~25년    | ~30년    | 31년~      | 합계        |
|------------|----|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| 전체         | 수  | 98,853 | 124,213 | 169,824 | 301,926 | 245,596 | 289,238 | 1,217,166 | 2,446,816 |
|            | 비중 | 4.0    | 5.1     | 6.9     | 12.3    | 10.0    | 11.8    | 49.7      | 100.0     |
| 수도권        | 수  | 12,143 | 23,307  | 49,344  | 67,047  | 79,088  | 96,502  | 232,738   | 560,169   |
|            | 비중 | 2.2    | 4.2     | 8.8     | 12.0    | 14.1    | 17.2    | 41.5      | 100.0     |
| 5대<br>광역시  | 수  | 9,752  | 19,436  | 16,755  | 53,110  | 57,952  | 86,399  | 207,831   | 451,235   |
|            | 비중 | 2.2    | 4.3     | 3.7     | 11.8    | 12.8    | 19.1    | 46.1      | 100.0     |
| 기타<br>시·도  | 수  | 76,958 | 81,470  | 103,725 | 181,769 | 108,556 | 106,337 | 776,597   | 1,435,412 |
|            | 비중 | 5.4    | 5.7     | 7.2     | 12.7    | 7.6     | 7.4     | 54.1      | 100.0     |
| 일반<br>단독   | 수  | 84,053 | 90,424  | 116,865 | 212,664 | 133,019 | 174,307 | 1,009,440 | 1,820,772 |
|            | 비중 | 4.6    | 5.0     | 6.4     | 11.7    | 7.3     | 9.6     | 55.4      | 100.0     |
| 다구<br>영입겸용 | 수  | 14,799 | 33,790  | 52,959  | 89,262  | 112,577 | 114,932 | 207,726   | 626,045   |
|            | 비중 | 2.4    | 5.4     | 8.5     | 14.3    | 18.0    | 18.4    | 33.2      | 100.0     |

※ 단위: 가구, %

52) 지역별 경과년수 현황은 [부록 4]를 참고

<표 16> 우리나라 주택유형별 주택재고 현황(주택소유가구, 임차가구 포함)

| 구분           | ~5년  | ~10년 | ~15년 | ~20년 | ~25년 | ~30년 | 31년~ | 합계    |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 전체           | 11.7 | 14.5 | 15.8 | 19.8 | 13.8 | 8.8  | 15.6 | 100.0 |
| 단독주택         | 5.8  | 8.0  | 7.7  | 12.9 | 11.2 | 12.6 | 41.8 |       |
| 아파트          | 15.3 | 17.2 | 19.0 | 23.4 | 14.9 | 6.9  | 3.4  |       |
| 연립주택         | 3.7  | 8.0  | 17.4 | 24.3 | 19.5 | 9.9  | 17.1 |       |
| 다세대주택        | 8.4  | 17.4 | 23.1 | 20.0 | 17.0 | 10.3 | 3.7  |       |
| 비주거용 건물 내 주택 | 3.6  | 6.2  | 11.6 | 19.7 | 17.3 | 11.4 | 30.3 |       |
| 주택이외의 거처     | 18.1 | 46.7 | 27.6 | 5.9  | 0.3  | -    | 1.3  |       |

※ 2014 주거실태조사 연구보고서(2015), p.70의 「표 III-26」을 재정리

또한 단독주택의 세부유형에 따른 재고현황(<표 17> 참고)을 살펴 보면, 경과년수가 30년을 초과한 일반단독주택이 55.4%, 다가구 및 영업겸용 주택 33.2% 보다 약 22.2%p 높았다. 하지만 21년에서 30년의 경과년수를 보이는 주택은 각각 16.9%, 36.4%로 다가구 및 영업겸용 주택이 더 많은 비중을 차지하고 있어, 20년을 초과한 총 주택재고의 유형별 차이(각각 72.3%, 69.6%)는 그리 크지 않다.

<표 17> 경과년수별 단독주택 유형 현황(주택소유가구)

| 구분          |    | ~5년    | ~10년   | ~15년    | ~20년    | ~25년    | ~30년    | 31년~      | 합계        |
|-------------|----|--------|--------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| 일반<br>단독    | 수  | 84,053 | 90,424 | 116,865 | 212,664 | 133,019 | 174,307 | 1,009,440 | 1,820,772 |
|             | 비중 | 4.6    | 5.0    | 6.4     | 11.7    | 7.3     | 9.6     | 55.4      | 100.0     |
| 다가구<br>영업겸용 | 수  | 14,799 | 33,790 | 52,959  | 89,262  | 112,577 | 114,932 | 207,726   | 626,045   |
|             | 비중 | 2.4    | 5.4    | 8.5     | 14.3    | 18.0    | 18.4    | 33.2      | 100.0     |

※ 단위: 가구, %

경과년수에 따른 주택채고상태를 보다 면밀히 살펴보기 위해 주택경과년수별 주택소유가구가 평가한 주택의 불량정도를 살펴봤다(<표 18>참고). 분석결과 알 수 있는 가장 큰 특징은 주택은 역시 오래될수록 그 부분과 관계없이 점차 불량해진다는 것을 알 수 있다. 그러나 전체적인 평균은 2.5 이하로 양호한 수준이다. 그리고 방수상태와 화재로부터 안전성이 다른 항목에 비해 상대적으로 불량했으며, 30년을 초과한 주택에서는 방수상태와 집의 구조물에 대한 불량하다는 평가가 가장 높다. 또 방수상태와 집의 구조물에 대한 평가는 다른 항목에 비해 5년 이하 주택과의 차이도 상대적으로 큰 편이다.

<표 18> 경과년수별 세부 주택상태

| 구분           | ~5년<br>(A) | ~10년 | ~15년 | ~20년 | ~25년 | ~30년 | 31년~<br>(B) | 전체<br>평균 | 차이<br>(B-A) |
|--------------|------------|------|------|------|------|------|-------------|----------|-------------|
| 집의 구조물       | 1.37       | 1.54 | 1.73 | 1.80 | 1.89 | 2.02 | 2.30        | 2.05     | 0.93        |
| 방수상태         | 1.45       | 1.57 | 1.78 | 1.93 | 2.00 | 2.08 | 2.35        | 2.12     | 0.90        |
| 난방상태         | 1.35       | 1.59 | 1.70 | 1.76 | 1.91 | 2.01 | 2.19        | 1.99     | 0.84        |
| 환기상태         | 1.37       | 1.48 | 1.67 | 1.70 | 1.79 | 1.90 | 2.00        | 1.85     | 0.63        |
| 채광상태         | 1.40       | 1.51 | 1.66 | 1.71 | 1.78 | 1.90 | 1.98        | 1.85     | 0.58        |
| 방음상태         | 1.44       | 1.61 | 1.87 | 1.96 | 2.02 | 2.08 | 2.10        | 2.01     | 0.66        |
| 재난재해안전성      | 1.44       | 1.57 | 1.76 | 1.84 | 1.89 | 1.94 | 2.12        | 1.96     | 0.68        |
| 화재로부터<br>안전성 | 1.44       | 1.69 | 1.95 | 2.00 | 2.07 | 2.09 | 2.26        | 2.11     | 0.82        |

※ 단위: 1: 양호, 2: 조금 양호, 3: 조금 불량, 4: 불량



## 2. 주택의 경과년수별 개량특성과 주거지원 정책수요

### 1) 경과년수별 주택개량행태

앞서 제1절의 분석결과에 따르면 단독주택은 시간이 경과함에 따라 그 상태가 점차 불량해진다. 이렇게 주택의 불량한 상태는 주택에 대한 불만족도를 높이고, 주택소유가구로 하여금 주택을 개량하게 만드는 주요한 동기가 된다. 그렇다면 오래된 주택에 거주하고 있는 사람들의 주택에 대한 불만족은 어느 정도 수준인지, 또 앞으로 어떤 개량행태를 보이는지 살펴볼 필요가 있다.

본격적인 분석에 앞서 주택의 경과년수에 따라 그 동안 얼마나 주택을 개량해 왔는지, 또 얼마나 오래 거주해 왔는지부터 살펴봤다(<표 19> 참고). 먼저 경과년수가 오래된 주택에 거주하고 있는 가구일수록 주택개량 경험이 증가했다. 주택개량경험이 있는 가구 비중은 10년을 초과하면 서부터 급격히(37.1%에서 67.0%까지 약 30.1%p) 증가하게 된다. 또 25년을 초과하게 되면서부터 약 2회 이상 주택을 개량한 경험이 있었다.

주택의 경과년수가 증가할수록 그 주택에 거주한 가구의 거주기간도 함께 증가해 주택개량 횟수는 거주기간과도 밀접한 관련이 있을 것으로 예상된다. 가구별로 거주기간 대비 주택개량 횟수는 보통 10년에 약 1.5회 가량이며, 20년을 초과한 주택들의 거주기간 대비 주택개량 횟수가

<표 19> 경과년수별 주택개량경험 및 거주기간

| 구분                       |                      | ~5년  | ~10년 | ~15년  | ~20년  | ~25년  | ~30년  | 31년~  | 전체    |
|--------------------------|----------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 개량<br>경험                 | 개량경험이 있는<br>가구 비중(%) | 20.8 | 37.1 | 67.0  | 65.0  | 69.9  | 73.8  | 75.5  | 67.3  |
|                          | 횟수(회)                | 0.27 | 0.76 | 0.84  | 1.21  | 1.81  | 2.08  | 2.10  | 1.73  |
| 거주기간(년)                  |                      | 2.48 | 7.51 | 10.72 | 13.32 | 15.93 | 18.04 | 23.73 | 18.41 |
| 개량경험<br>횟수/거주기간<br>(회/년) |                      | 0.14 | 0.11 | 0.10  | 0.14  | 0.17  | 0.15  | 0.15  | 0.15  |

비교적 높아지긴 하지만 그 차이가 현저하거나 그 방향성이 항상 일관되지는 않다.

이렇게 주택경과년수가 증가할수록 주택의 개량경험이나 그 횟수가 증가하는데, 경과년수별로 주택에 대한 만족도는 어떻게 변화하는지 살펴봤다(<표 20> 참고). 주택이 오래될수록 주택에 대한 불만족은 점차 증가하는 추세를 보였다. 또한 주택개량경험 유무에 따라 주택의 불만족도를 살펴보면 전반적으로 주택개량경험이 있는 사람들이 예상과 달리 불만족이 높았다.

따라서 오래된 주택에서 주택개량경험이 많기는 하지만 이러한 과거의 주택개량경험이 주택의 경과년수 변화에 따른 만족도 하락을 해소할 만한 또는 유지할만한 수준은 아니었다는 것을 짐작할 수 있다.

<표 20> 경과년수별 주택 불만족도

| 구분             |          | ~5년<br>(A) | ~10년 | ~15년 | ~20년 | ~25년 | ~30년 | 31년~<br>(B) | 전체<br>평균 | 차이<br>(B-A) |
|----------------|----------|------------|------|------|------|------|------|-------------|----------|-------------|
| 전반적인<br>불만족도   |          | 1.70       | 1.82 | 1.98 | 2.00 | 2.08 | 2.09 | 2.27        | 2.13     | 0.57        |
| 주택<br>개량<br>경험 | 경험<br>있음 | 1.66       | 1.97 | 1.96 | 2.02 | 2.09 | 2.09 | 2.28        | 2.17     | 0.51        |
|                | 경험<br>없음 | 1.71       | 1.72 | 2.00 | 1.96 | 2.06 | 2.11 | 2.26        | 2.05     | 0.34        |

※ 단위: 1: 양호, 2: 조금 양호, 3: 조금 불량, 4: 불량

그렇다면 주택이 시간경과에 따라 그 상태가 불량해지고 주택에 대한 만족도도 지속적으로 감소하는 상황에서 오래된 주택에 거주하고 있는 가구는 그렇지 않은 가구보다 주택개량을 더 활발히, 또는 주택개량에 더 많은 비용을 투자할지 등 주택개량행태에 대해 살펴보자(<표 21> 참고). 분석결과 앞으로 2년 이내에 주택을 개량할 사람들의 비중은 주택의 경과년수가 25년에 이를 때까지 꾸준히 증가했다. 또한 주택개량 검토비용도 경과년수가 25년에 이를 때까지 평균 85만 원에서 평균 247

<표 21> 경과년수별 주택개량행태

| 구분  |    | ~5년   | ~10년   | ~15년   | ~20년   | ~25년   | ~30년   | 31년~   | 전체     |
|---|----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2년 이내<br>주택개량<br>의사(%)                    | 있음 | 8.3   | 18.9   | 22.5   | 31.0   | 33.2   | 27.5   | 29.4   | 27.9   |
|   | 없음 | 91.7  | 81.1   | 77.5   | 69     | 66.8   | 72.5   | 70.6   | 72.1   |
| 주택개량 검토비용만 원                              |    | 85.59 | 79.56  | 140.73 | 207.81 | 247.43 | 196.08 | 216.12 | 198.43 |
| " (개량의사 있는 가구만)                           |    | 1,036 | 421.06 | 626.08 | 671.06 | 744.39 | 711.97 | 735.62 | 711.70 |
| 개량항목 중 대수선을<br>선택한 가구 비중<br>(개량의사 있는 가구만) |    | 25.7  | 0.0    | 4.0    | 2.5    | 8.7    | 8.1    | 6.9    | 6.5    |

만 원까지 늘어났다. 하지만 25년을 초과하면 주택개량의사가 있는 가구의 비중이나 주택개량검토비용도 더 이상의 증가없이 감소했다. 비록 30년을 초과한 경우 약간 그 비중과 검토비용이 증가하긴 하지만 최대 값을 보이던 21년부터 25년까지의 경과년수를 갖는 수준보다는 낮다.

이 결과는 시간경과에 따라 주택이 불량해지고 그에 대한 만족도도 떨어지지만 일정 시간이 지나 지나치게 오래된 단독주택의 소유가구는 단순히 그 불량정도나 만족도하락에 맞게 주택을 개량하는 것은 아니라는 것이다.

이렇게 25년을 초과한 단독주택소유가구가 하락하는 주거서비스를 유지·관리하거나 그 수준을 조정하는 방법으로 ‘대수선 이하의 주택개량이 아닌 그 이상의 주택개량을 선택·준비하고 있을 가능성’이나 혹은 주거서비스 수준의 조정 수단 중 ‘주택개량이 아닌 주거이동’을 염두하고 있을 가능성 등이 존재할 수 있음을 확인<sup>53)</sup>해볼 필요가 있다.

먼저 주택소유가구가 주거이동 계획을 감안한 결정이었는지 추가분

53) 이 중 ‘대수선 이하의 주택개량이 아닌 그 이상의 주택개량을 선택·준비하고 있을 가능성’에 대해서는 제Ⅳ장을 통해 분석함(2014 주거실태조사 내 관련 자료 부재)

석을 실시했다. 주거이동계획과 주택개량행태의 관계는 <표 22>에 나와 있다. 분석결과에 따르면 이사계획이 없는 가구는 약 27.9%가 주택개량 의사가 있는데 반해, 이사계획이 있는 가구는 이보다 약간 많은 28.2%가 주택을 개량하겠다고 응답해 오히려 이사계획이 있는 가구의 주택개량의 사가 더 높았다. 그리고 이사계획이 있는 가구 중 2년 안에 이사를 계획 하고 있는 가구는 21.5%만 주택개량의사가 있어 가까운 시일 내에 이사를 계획하고 있는 가구가 이사계획이 없는 가구보다 낮았다. 하지만 평균 주택개량 검토비용은 2년 이내 이사계획이 있는 집단이 301만 원으로 이사계획이 없는 집단보다 103만 원이나 더 높은 수준이다.

이렇게 2년 이내에 주거이동을 계획하고 있는 가구는 전체 2,446,815 가구 중 1.6%인 38,385가구에 불과해 이를 제외한다 해도 25년이 초과한 주택에서의 개량행태의 변화나 영향력은 매우 적다(<표 23> 참고).

<표 22> 주거이동계획과 주택개량행태

| 구분              |    | 이사계획    |         |          |            |          | Total |
|-----------------|----|---------|---------|----------|------------|----------|-------|
|                 |    | 이사계획 없음 | 이사계획 있음 | 2년 안에 이사 | 2~5년 사이 이사 | 5년 이후 이사 |       |
| 개량 의사 (%)       | 없음 | 72.1    | 71.8    | 78.5     | 69.5       | 60.0     | 72.1  |
|                 | 있음 | 27.9    | 28.2    | 21.5     | 30.5       | 40.0     | 27.9  |
| 주택개량 검토비용 (만 원) |    | 198.3   | 248.1   | 301.7    | 153.8      | 344.5    | 198.4 |

※ 이사계획에 대해 모른다고 응답한 가구는 이사계획이 없는 것으로 간주

<표 23> 2년 이내 이사계획이 있는 가구를 제외한 경과년수별 주택개량행태

| 구분              |    | ~5년  | ~10년 | ~15년  | ~20년  | ~25년  | ~30년  | 31년~  | 전체    |
|-----------------|----|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 개량 의사 (%)       | 있음 | 8.5  | 19.6 | 21.3  | 31.6  | 32.9  | 27.7  | 29.5  | 28.0  |
|                 | 없음 | 91.5 | 80.4 | 78.7  | 68.4  | 67.1  | 72.3  | 70.5  | 72.0  |
| 주택개량 검토비용 (만 원) |    | 92.2 | 77.6 | 112.5 | 215.1 | 235.9 | 198.1 | 219.1 | 198.3 |

한편, 경과연도가 오래된 주택일수록 주택개량경험이 많아지는데, 25년을 초과한 주택들이 그 동안 좀 더 높은 수준의 주택을 개량해왔을 가능성도 존재한다. 특히 대수선과 같이 높은 수준의 주택개량은 향후 주택개량의 필요성을 감소시킬 수 있어, 대수선을 경험한 집단이 다른 집단보다 앞으로 주택개량을 선택할 가능성이 낮아지는지도 살펴봤다.

분석결과(<표 24> 참고)를 살펴보면 과거에 주택을 개량해본 경험이 없는 가구는 앞으로 주택개량의사도 18.5%에 불과한 반면, 주택을 개량한 경험이 있는 가구는 32.4%였다. 또한 개량경험이 있는 가구 중 대수선을 해본 경험이 있는 가구도 29.7%나 앞으로 주택을 개량할 의사가 있었는데, 대수선이 아닌 주택개량경험이 있는 가구보다 비록 3.1%p 낮은 수치긴 하지만 주택개량경험이 없는 가구보다는 약 11.2%p나 높은 수치다. 그리고 앞으로 주택개량을 위해 검토하고 있는 비용 역시 과거에 주택개량경험이 없는 가구가 가장 낮았으며, 주택개량경험이 있는 가구 중에서 특히 대수선을 경험한 가구의 검토비용이 가장 높았다. 결국 과거에 주택을 개량했다거나 대수선을 경험했다고 해서 앞으로 주택개량 가능성이 낮아지거나 검토비용이 낮아진다고 단정할 수 없었다.

<표 24> 주택개량경험과 주택개량행태

| 구분              | 주택개량경험      |           |             |                      | 전체    |       |
|-----------------|-------------|-----------|-------------|----------------------|-------|-------|
|                 | 개량경험이 없는 가구 | 경험이 있는 가구 | 대수선을 경험한 가구 | 대수선이 아닌 주택개량을 경험한 가구 |       |       |
| 개량 의사 (%)       | 없음          | 81.5      | 67.6        | 70.3                 | 67.2  | 72.1  |
|                 | 있음          | 18.5      | 32.4        | 29.7                 | 32.8  | 27.9  |
| 주택개량 검토비용 (만 원) |             | 135.6     | 229.0       | 264.4                | 224.5 | 198.4 |

마지막으로 25년 이후 주택을 개량할 가능성이 낮아지고 지불금액이 낮아지는 현상은 25년 이후 주택에 거주하고 있는 가구들의 경제적 어려움 등과 같은 가구특성에 기인할 수 있다. 이와 같은 가구특성은 연령이나 소득 등 여러 가지 변수가 존재하는데, 명확한 해석 등을 위해서는 여러 변수들이 통제된 상태에서의 분석이 요구되므로 자세한 내용은 본 장 제3절의 회귀분석 등을 통해 진행하도록 하겠다.

<표 25> 경과년수별 가구특성

| 구분                  | ~5년   | ~10년  | ~15년  | ~20년  | ~25년  | ~30년  | 31년~  | 전체    |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 연령(세)               | 58.24 | 60.40 | 61.66 | 61.40 | 63.02 | 63.45 | 67.92 | 64.89 |
| 월<br>평균소득<br>(백만 원) | 254   | 248   | 253   | 259   | 243   | 229   | 156   | 201   |
| 순자산/<br>주택가격        | 1.90  | 1.76  | 1.55  | 1.88  | 1.44  | 1.67  | 1.93  | 1.81  |
| 거주기간<br>(년)         | 2.48  | 7.51  | 10.72 | 13.32 | 15.93 | 18.04 | 23.73 | 18.41 |

## 2) 단독주택 소유가구의 주거지원 정책수요

2014 주거실태조사에서는 거주자가 원하는 주거지원 프로그램에 대해 조사했다. 여기서는 주택의 경과년수와 주택개량행태별로 가장 선호하는 주거지원 프로그램은 무엇인지 살펴본다.

분석결과(<표 26> 참고)에 따르면 단독주택 소유가구의 절반이 넘는 64.2%가 정부의 주거지원 프로그램이 필요없다고 응답했다. 그리고 주거지원프로그램이 필요하다고 응답한 가구의 절반에 해당하는 50.1%가 다른 주거지원 프로그램보다 주택개량에 관한 정책이 가장 필요하다고 응답하고 있었으며, 특히 자금지원보다는 현물지원에 대한 수요가 더 높았다.

<표 26> 경과년수별 주거지원 프로그램 수요

| 구분 | ~5년                             | ~10년           | ~15년           | ~20년           | ~25년           | ~30년           | 31년~           | 전체             |
|----|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 없음 | 65.9                            | 74.9           | 68.7           | 60.6           | 70.5           | 67.8           | 61.2           | 64.2           |
| 있음 | 월세, 전세, 주택구입자금 지원<br>(48.9)     | 5.1<br>(20.4)  | 8.7<br>(27.9)  | 11.9<br>(30.2) | 11.3<br>(38.2) | 10.8<br>(33.4) | 6.0<br>(15.5)  | 8.4<br>(23.5)  |
|    | 주택개량·개보수 자금 지원<br>(22.8)        | 4.2<br>(16.5)  | 5.1<br>(16.2)  | 10.1<br>(25.5) | 7.5<br>(25.6)  | 5.8<br>(17.9)  | 6.5<br>(16.7)  | 6.8<br>(18.9)  |
|    | 주택개량·개보수 현물지원<br>(9.1)          | 8.2<br>(32.6)  | 8.5<br>(27.3)  | 8.2<br>(20.9)  | 7.5<br>(25.4)  | 8.1<br>(25.2)  | 14.6<br>(37.7) | 11.2<br>(31.2) |
|    | 주택개량·개보수 정책 소개<br>(31.9)        | 12.4<br>(49.1) | 13.6<br>(43.5) | 18.3<br>(46.4) | 15.0<br>(51.0) | 13.9<br>(43.1) | 21.1<br>(54.4) | 18.0<br>(50.1) |
|    | 단기, 장기임대주택 및 공공분양주택 공급<br>(5.7) | 2.7<br>(10.8)  | 0.9<br>(3.0)   | 3.7<br>(9.5)   | 1.2<br>(4.2)   | 3.3<br>(10.2)  | 5.6<br>(14.5)  | 4.1<br>(11.3)  |
|    | 주거지원서비스 제공<br>(13.4)            | 4.2<br>(16.7)  | 8.0<br>(25.6)  | 5.5<br>(13.9)  | 1.9<br>(6.6)   | 4.3<br>(13.3)  | 6.0<br>(15.5)  | 5.3<br>(14.9)  |
|    | 기타<br>(0.0)                     | 0.8<br>(3.0)   | 0.0<br>(0.0)   | 0.0<br>(0.0)   | 0.0<br>(0.0)   | 0.0<br>(0.0)   | 0.0<br>(0.0)   | 0.1<br>(0.2)   |

※ ( )는 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 사람들만을 대상으로 한 비중

주택개량행태별 주거지원 프로그램을 살펴보면(<표 27> 참고) 먼저 주택개량의사가 있는 가구는 주거지원프로그램이 필요하다는 비중이 60.9%로 필요없다는 가구비중보다 21.8% 가량 높았다. 그리고 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구 중 57.8%가 주택개량·개보수 정책이 필요하다고 응답했으며, 38.2%가 주택개량·개보수에 대한 현물지원을 선호다. 이렇게 주택개량·개보수에 대한 현물지원에 대한 수요가 상대적으로 높다는 사실은 개별 단독주택 소유자들이 주택을 스스로 개량하는데 여러 가지 어려움을 겪고 있다는 것을 반증한다고 볼 수 있다.

또한 개량의사가 있는 집단 중 개량항목에 따른 수요를 살펴봐도 주택개량·개보수의 현물지원이 모든 개량항목에서 선호되었으며, 이 중 대수선을 하겠다는 가구들은 다른 항목을 선택한 가구보다 상대적으로 주택개량·개보수 정책에 대한 수요가 낮았다.

<표 27> 주택개량행태별 주거지원프로그램 수요

| 구분 | 주택개량의사                 |                | 개량항목 및 수준      |                |                |                |                |                |
|----|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|    | 없음                     | 있음             | 도배, 장판 등       | 보일러, 냉난방       | 지붕 및 담장        | 대수선            | 기타             |                |
| 없음 | 74.0                   | 39.1           | 43.2           | 44.0           | 24.9           | 36.4           | 51.2           |                |
| 있음 | 월세, 전세, 주택구입자금 지원      | 8.1<br>(31.3)  | 9.1<br>(14.9)  | 8.2<br>(14.5)  | 11.0<br>(19.7) | 7.1<br>(9.4)   | 18.1<br>(28.4) | 4.5<br>(28.7)  |
|    | 주택개량·개보수 자금 지원         | 4.8<br>(18.3)  | 11.9<br>(19.6) | 9.7<br>(17.1)  | 12.2<br>(21.8) | 16.8<br>(22.3) | 12.0<br>(18.9) | 14.0<br>(29.8) |
|    | 주택개량·개보수 현물지원          | 6.5<br>(24.9)  | 23.2<br>(38.2) | 21.4<br>(37.7) | 18.6<br>(33.1) | 35.1<br>(46.7) | 13.7<br>(21.6) | 14.5<br>(0.0)  |
|    | 주택개량·개보수 정책 소개         | 11.3<br>(43.2) | 35.1<br>(57.8) | 31.1<br>(54.8) | 30.8<br>(54.9) | 51.9<br>(69.0) | 25.7<br>(40.5) | 28.5<br>(29.8) |
|    | 단기, 장기임대주택 및 공공분양주택 공급 | 3.5<br>(13.4)  | 5.5<br>(9.0)   | 4.7<br>(8.2)   | 7.6<br>(13.6)  | 4.9<br>(6.5)   | 8.9<br>(14.1)  | 0.0<br>(32.3)  |
|    | 주거지원서비스 제공             | 3.1<br>(11.8)  | 11.2<br>(18.4) | 12.7<br>(22.4) | 6.6<br>(11.7)  | 11.3<br>(15.0) | 10.9<br>(17.1) | 15.8<br>(32.3) |
|    | 기타                     | 0.1<br>(0.3)   | 0.0<br>(0.0)   | 0.0<br>(0.0)   | 0.0<br>(0.0)   | 0.0<br>(0.0)   | 0.0<br>(0.0)   | 0.0<br>(0.0)   |

※ ( )는 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 사람들만을 대상으로 한 비중



### 3. 대수선 이하 수준의 주택개량행태 결정요인

본 절에서는 다른 변수가 통제된 상태에서 대수선 이하 수준의 주택 개량행태와 그 결정요인을 살펴본다. 본격적인 분석에 앞서 모형에 사용된 독립변수들의 기초통계 현황은 아래와 <표 28> 같다.

<표 28> 기초통계 현황

| 구분           | 평균(표준편차)    | 최소   | 최대      |
|--------------|-------------|------|---------|
| 연령(세)        | 64.9(11.9)  | 24.0 | 95.0    |
| 월 평균소득(백만 원) | 2.01(1.8)   | -    | 30.00   |
| 순 자산/주택가격    | 2.0(2.5)    | 1.0  | 51.3    |
| 거주기간         | 18.4(13.4)  | -    | 70.0    |
| 주택가격         | 98.4(125.9) | 0.4  | 1,362.8 |
| 주택 불만족도      | 2.1(0.6)    | 1.0  | 4.0     |
| 주거환경 불만족도    | 2.23(0.5)   | 1.0  | 4.0     |

| 구분    | 수        | 비중(%)     | 누적비중(%) |       |
|-------|----------|-----------|---------|-------|
| 주택 유형 | 다가구·영업겸용 | 626,046   | 25.6    | 25.6  |
|       | 일반단독     | 1,820,770 | 74.6    | 100.0 |
| 경과 년수 | 0-5년     | 98,853    | 4.0     | 4.04  |
|       | 6-10년    | 124,214   | 5.1     | 9.12  |
|       | 11-15년   | 169,824   | 6.9     | 16.06 |
|       | 16-20년   | 301,926   | 12.3    | 28.40 |
|       | 21-25년   | 245,596   | 10.0    | 38.43 |
|       | 26-30년   | 289,239   | 11.8    | 50.26 |
|       | 31년 이상   | 1,217,166 | 49.7    | 100.0 |

대수선 이하의 주택개량행태의 결정요인에 관한 이항로지스틱 회귀 분석 결과(<표 29>의 Model 1)를 살펴보면 모두 1% 수준에서 유의하다. 그리고 로지스틱 회귀모형의 계수값은 독립변수 1단위 증가할 때  $\text{Exp}(\text{Beta})$ 배 증가하는 것으로 해석된다. 또한 주택개량 검토비용에 관한 선형회귀모형<sup>54)</sup>(<표 29>의 Model 2)를 살펴보면 설명력은 6.9%로 높은 수준은 아니며, 모형에 포함된 변수 모두 1% 이내에서 통계적으로 유의하다. 또한 최대 VIF는 경과년수 31년 이상 더미변수가 7.9로 다중공선성은 존재하지 않는 것<sup>55)</sup>으로 판단된다.

먼저 주택소유가구의 연령이 1세 증가하면 주택개량확률은 약 0.99배 증가한다. 그리고 주택개량 검토비용도 감소하는 방향을 보이는데, 연령 1세가 증가하면 주택개량 검토비용은 1만 7천 원 가량 감소했다.

가구의 월 평균소득은 증가할수록 주택개량을 선택할 가능성이 감소한 반면, 주택개량 검토비용은 증가시켰다. 하지만 월 평균소득이 100만 원 증가할 때 주택개량 검토비용은 2.72만 원 증가하는데, 표준화계수(standardized coefficient) 값도 0.01로 매우 낮아 실제 개량비용 증가에 큰 영향력을 행사하지는 못한다. 이는 비록 소득이 높아 한 번에 지출하는 개량비용은 높아지지만 개량을 선택할 가능성까지 높이지는 않는다는 것을 의미한다.

주택개량의 대상이 되는 주택 이외에 자산이 높을수록 주택개량을 선택할 가능성이나 주택개량 검토비용이 규모도 동시에 증가해 주택소유가구의 경제적 여건 중 자산효과가 주택개량행태에 영향을 주며, 경제적 여건이 양호한 가구가 더 많은 개량활동을 한다는 것이다.

그 동안 거주한 기간이 길수록 주택개량 선택확률이나 주택개량 검토비용의 규모는 증가했다. 이 결과는 비록 미국 등을 사례로 한 연구와

---

54) 토빗모형의 분석결과는 [부록 5]를 참고

55) VIF는 1에서 무한의 값을 갖고, 보통 VIF 값이 10 이상이면 해당 변수에 다중공선성이 존재하는 것으로 판단함

다른 방향성을 보이는 것이지만, 일본을 사례로 한 Iwata and Yamaga(2007)의 연구결과와는 유사하다. 즉 우리나라의 경우 다른 조건이 모두 같을 때 오래 거주한 가구로 구성된 지역 또는 공동체에서 적어도 대수선 이하의 수준의 주택개량은 더 활발히 일어나 주택이 양호하게 관리될 수 있는 여지를 보여주는 결과다.

단독주택의 세부유형에 따른 차이를 통제하기 위해 투입된 주택유형 변수는 일반단독주택에서 더 많은 주택개량의사가 있었으며, 주택개량 검토비용도 함께 증가한다. 일반단독주택은 그렇지 않은 단독주택에 비해 주택개량확률은 1.17배 높으며, 주택개량 검토비용은 약 28.87만 원을 더 지출한다.

주택가격은 높을수록 주택개량 검토비용을 증가시켰다. 그러나 주택개량의 선택가능성은 가격이 더 높은 주택에서 증가해 주택의 가치가 주택개량행태에 미치는 영향력에 대한 일관된 결론을 제공하지는 못한다. 예상컨대, 주택의 가격이 주택에 관한 가치와 토지에 관한 가치의 합으로 구성된다는 점을 볼 때 이 변수에는 토지가치가 고려하지 못한 점<sup>56)</sup>이 그 원인으로 판단된다.

주택에 대한 불만족이 커질수록 주택개량을 선택할 가능성이거나 검토비용이 동시에 커진다. 이는 주택에 대한 불만을 가구가 더 많은 주택개량을 해야 하고, 불만족이 큰 만큼 더 많은 비용의 지출이 필요하다는 것을 의미한다. 그리고 주택개량 검토비용이 종속변수 인 Model 1에서 주택에 대한 불만이 한 단위 증가할 때 주택개량 검토비용은 약 182.5만 원 증가하는데, 표준화계수가 0.19로 지역 더미변수(경상북도)를 제외하면 그 영향력이 가장 크다.

주택의 경과년수는 5년 이하를 참조 변수로 한 더미변수이다. 분석

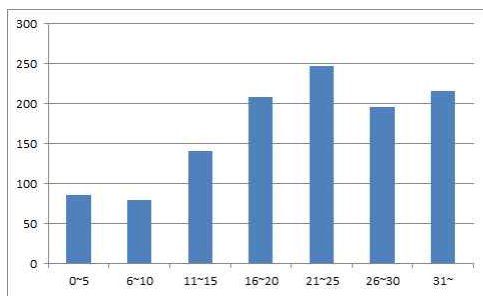
---

56) 이론적으로 주택개량은 주택가격 중 주택에 대한 가치를 증진시키기 위함인데, 주택가격이 낮은 것이 주택의 가치가 아닌 지역 하위 토지시장별 토지가격 차이에 기인할 경우 주택개량과 주택가격 간에는 일관된 인과관계가 형성되지 못함

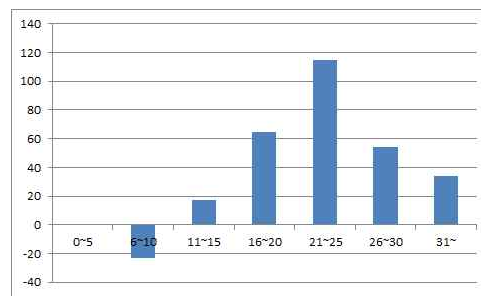
결과 주택의 경과년수는 그 증가에 따라 주택개량의 선택확률이나 검토 비용을 일방적으로 증가시키지는 않았다. 이는 본 장 2.의 이변량 분석결과와 비교했을 때 그 방향성이 더욱 명확하게 드러나는데([그림 6]과 [그림 7] 참고), 주택의 25년까지는 주택개량 검토비용이나 확률은 꾸준히 증가하나 그 이후부터는 꾸준히 감소한다. 이 결과는 지나치게 오래된 주택을 보유한 가구는 대수선 이하의 주택개량 수준을 점차 감소시켜 나가거나 또는 대수선 이하의 주택개량을 포기하는 경우가 가구가 많아짐을 의미한다. 즉 대수선 이하의 주택개량 수준 또는 수단으로는 지나치게 오래된 주택을 원하는 수준만큼 향상시키기 어려워 대수선 이하 수준의 주택개량에 비용을 더 이상 늘리거나 더 주택을 개량하지는 않는다는 것이다.

한편, 공교롭게도 주택개량의 선택확률이나 검토비용이 최대가 되는 21년과 25년은 도정법 상 주택의 노후·불량여부를 판단하는 최소 20년이 지난 직후라는 점도 흥미롭다. 왜냐하면 대부분의 지자체에서는 이렇게 노후·불량한 주택이 밀집해 있는 지역의 상당부분을 도정법 제3조 등의 “도시 및 주거환경정비 기본계획”에 따라 정비예정구역으로 지정해 해당 지역 내 건축물의 건축 등을 제한하고 사업을 준비하기 때문이다. 이렇게 정비사업이 계획되어 있어 곧 철거가 예정되어 있는 주택을 소유한 가구는 대수선 이하의 개량에 투자할 비용과 주택개량 가능성은 낮아질 수밖에 없는데, 이 패턴은 위 연구결과와 동일한 패턴이다.

[그림 6] 경과년수별 지불의사(이변량)



[그림 7] 경과년수의 지불의사 회귀계수



주거환경이 주택개량행태에 미치는 외부효과를 측정하기 위해 선택된 주거환경 불만족도는 불만족이 높을수록 주택개량의 선택확률이 증가했다. 하지만 주택개량 검토비용에 대해서는 불만족이 한 단위 증가할 경우 약 3.94만 원의 비용을 감소시켜 일관된 결과를 보여주지는 않는다.

<표 29> 대수선 이하 수준의 주택개량행태 결정요인 분석결과표<sup>1)</sup>

| 구분                              | Model 1   |        |            | Model 2 |           |        |       |      |      |
|---------------------------------|-----------|--------|------------|---------|-----------|--------|-------|------|------|
|                                 | Beta      | S. E.  | Exp (Beta) | Beta    | Std. Beta | S. E.  | VIF   |      |      |
| 가구 특성                           | 연령        | -0.01  | 0.00       | 0.99    | -1.71     | -0.04  | 0.03  | 1.52 |      |
|                                 | 월 평균소득    | -0.05  | 0.00       | 0.95    | 2.72      | 0.01   | 0.00  | 1.50 |      |
|                                 | 순 자산/주택가격 | 0.04   | 0.00       | 1.04    | 11.13     | 0.05   | 0.14  | 1.09 |      |
|                                 | 거주기간      | 0.00   | 0.00       | 1.00    | 0.72      | 0.02   | 0.03  | 1.43 |      |
| 주택 특성                           | 주택유형      | 0.16   | 0.00       | 1.17    | 28.87     | 0.02   | 0.94  | 1.50 |      |
|                                 | 주택가격      | -0.00  | 0.00       | 1.00    | 0.06      | 0.01   | 0.00  | 2.54 |      |
|                                 | 주택 불만족도   | 0.83   | 0.00       | 2.29    | 182.50    | 0.19   | 0.69  | 1.34 |      |
|                                 | 경과<br>년수  | 6-10년  | 1.00       | 0.01    | 2.72      | -23.45 | -0.01 | 2.24 | 2.18 |
|                                 |           | 11-15년 | 1.13       | 0.01    | 3.10      | 17.48  | 0.01  | 2.13 | 2.63 |
|                                 |           | 16-20년 | 1.54       | 0.01    | 4.69      | 64.56  | 0.04  | 1.96 | 3.75 |
|                                 |           | 21-25년 | 1.69       | 0.01    | 5.44      | 114.48 | 0.06  | 2.05 | 3.41 |
|                                 |           | 26-30년 | 1.33       | 0.01    | 3.78      | 54.28  | 0.03  | 2.03 | 3.85 |
| 31년 이상                          | 1.18      | 0.01   | 3.25       | 33.70   | 0.03      | 1.88   | 7.93  |      |      |
| 지역 특성                           | 주거환경 불만족도 | 0.01   | 0.00       | 1.01    | -3.94     | -0.00  | 0.67  | 1.28 |      |
| 지역 구분<br>(참조: 제주도)              | 서울특별시     | -0.33  | 0.01       | 0.72    | -210.90   | -0.12  | 2.76  | 6.46 |      |
|                                 | 부산광역시     | -1.20  | 0.01       | 0.30    | -287.68   | -0.13  | 2.69  | 4.05 |      |
|                                 | 대구광역시     | -0.62  | 0.01       | 0.54    | -167.09   | -0.07  | 2.80  | 3.52 |      |
|                                 | 인천광역시     | -0.74  | 0.01       | 0.48    | -224.71   | -0.06  | 3.25  | 2.09 |      |
|                                 | 광주광역시     | -1.03  | 0.01       | 0.36    | -296.28   | -0.08  | 3.20  | 2.10 |      |
|                                 | 대전광역시     | -1.18  | 0.01       | 0.31    | -331.59   | -0.09  | 3.19  | 2.06 |      |
|                                 | 울산광역시     | -0.16  | 0.01       | 0.85    | -118.39   | -0.03  | 3.41  | 1.92 |      |
|                                 | 세종시       | -0.88  | 0.02       | 0.41    | -184.46   | -0.03  | 4.85  | 1.29 |      |
|                                 | 경기도       | -0.31  | 0.01       | 0.73    | -205.45   | -0.11  | 2.55  | 5.30 |      |
|                                 | 강원도       | -1.26  | 0.01       | 0.28    | -261.36   | -0.09  | 2.90  | 2.60 |      |
|                                 | 충청북도      | -1.00  | 0.01       | 0.37    | -225.56   | -0.10  | 2.68  | 3.63 |      |
|                                 | 충청남도      | 0.37   | 0.01       | 1.44    | -24.58    | -0.01  | 2.60  | 4.42 |      |
|                                 | 전라북도      | -0.29  | 0.01       | 0.75    | -129.73   | -0.06  | 2.61  | 4.40 |      |
|                                 | 전라남도      | -0.07  | 0.01       | 0.93    | -222.97   | -0.12  | 2.55  | 5.17 |      |
|                                 | 경상남도      | -0.72  | 0.01       | 0.49    | -220.68   | -0.13  | 2.53  | 5.62 |      |
|                                 | 경상북도      | -2.32  | 0.01       | 0.10    | -362.90   | -0.20  | 2.55  | 5.18 |      |
| 상수                              | -3.14     | 0.02   | 0.04       | 29.79   | -         | 4.02   | -     |      |      |
| 모형 요약(Adj. R2 or Nagelkerke R2) |           | 16.9   |            |         | 6.9       |        |       |      |      |

※ 전체 변수가 1% 수준에서 유의함

1) 표본가중치가 적용되지 않은 분석결과는 [부록 6] 참고

## 4. 소결

제Ⅲ장에서는 2014 주거실태자료를 통해 우리나라 단독주택의 주택 재고현황을 살펴보고 경과년수를 중심으로 주택개량행태에 대한 특성 등을 살펴봤다. 주요 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 우리나라 단독주택은 전체의 절반에 가까운 49.7%가 30년을 초과했으며, 주택의 노후·불량여부의 법적 판단기준인 20년을 초과한 단독주택은 71.5%로 아파트 등 다른 주택유형보다 현저히 높은 수준이다. 또한 같은 단독주택이라고 하더라도 임차가구보다 소유가구가 거주하는 단독주택이 상대적으로 더 노후한 실정이다. 그러나 향후 2년 이내에 주택개량의사가 있는 가구는 전체의 27.9%에 불과하다.

둘째, 오래된 주택일수록 과거 주택을 개량한 경험이 많으며, 거주기간이 길수록 주택개량경험도 증가했다. 주택의 개량은 평균적으로 거주기간 10년에 1.5회 정도 추진된다.

셋째, 시간이 경과함에 따라 주택에 대한 불만족도는 점차 커진다. 또한 과거에 주택개량경험이 있다고 해서 꼭 주택만족도가 높은 것도 아니었다. 즉 대수선 이하의 주택개량은 경과년수에 따른 만족도 하락을 막거나 이를 크게 해소시켜 줄만한 수준은 아니라는 것을 의미한다. 동시에 주택개량경험과 향후 주택개량행태와의 관계를 살펴보면 대수선 이하의 주택개량이 앞으로의 주택개량행태를 감소시키지 못해 위 현상을 더욱 뒷받침한다.

넷째, 이렇게 주택은 시간이 경과함에 따라 그 상태가 불량해지고 불만족도도 증가하지만 이러한 변화에 대응한 주택개량행태는 다른 패턴을 보인다. 주택개량의사나 주택개량 검토비용은 일정시점(본 연구에서 최대가 되는 시점은 21년에서 25년 사이)까지 증가하지만, 그 이후부터는 감소했다. 이는 일정 경과년수를 초과한 노후주택에서는 더 이상 대수선 이하의 주택개량을 하지 않거나 이에 지출되는 비용을 점차 감소시

킴을 의미한다.

이러한 행태는 주택소유가구가 대수선 이하의 주택개량이 아닌 더 높은 수준의 주택개량을 선택할 가능성과 주거서비스 조정수단 중 주택개량이 아닌 주거이동의 수단을 선택할 가능성을 의미한다. 그러나 이중 2년 이내 이사계획이 있어 곧 이사를 염구하고 있는 가구는 전체의 1.6%에 불과해 주택개량행태에 미치는 영향력은 매우 작다.

다섯째, 단독주택 소유가구는 주거이동 수요가 적은만큼 원하는 주거지원 프로그램도 주택개량에 관한 지원정책을 가장 선호했다. 주거지원 정책이 필요하다고 응답한 가구의 절반 이상이 주택개량에 관한 정책을 선호했으며, 특히 현금지원보다는 현물지원을 더 선호한다. 이는 현재 개별 단독주택 소유가구가 주택을 스스로 개량하는데 어려움을 겪고 있을 수 있다는 점을 의미한다.

여섯째, 대수선 이하의 주택개량행태에 관한 회귀분석결과 연령은 낮을수록, 현재 주택 외 자산이 많을수록, 거주기간이 길수록 주택개량 선택확률이나 주택개량 검토비용은 증가한다. 하지만 소득의 경우 주택개량 검토비용을 증가시키기는 하지만 선택확률까지 증가시키지는 않으며, 그 영향력은 다른 변수들에 비해 작다. 그리고 주거환경 불만족도는 일관된 방향성을 보여주지 못하고 있다.



## V. 주택개량행태 결정요인

본 장에서는 주택의 증·개축 이상 수준까지를 포함한 개량행태와 그 결정요인을 분석한다.

### 1. 기초통계 및 집단별 특성파악

#### 1) 기초통계 현황

단독주택 소유가구의 65.41%인 121가구가 주택개량의사가 없었다. 그리고 주택개량의사가 있는 가구 중 31.25%인 20가구가 주택을 증·개축 이상 수준으로 개량하겠다고 응답했는데, 전체 185가구에서 이 20가구를 제외하면 주택개량의사가 없는 비중은 73.3%이다. 이 수치는 제Ⅲ장에서 대수선 이하에서 주택개량의사가 없는 비중 72.1%와 거의 유사하다.

<표 30> 주택개량의사 등 기초현황

| 구분      |                            | 가구 수 | 비중(%) |       |       |       |
|---------|----------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| 개량의사 없음 |                            | 121  | 65.41 | 73.33 |       |       |
| 개량의사 있음 | 도배나 장판을 교체                 | 4    | 2.16  | 2.42  | 6.25  | 68.75 |
|         | 화장실 번기, 부엌 싱크대 등 노후시설물을 교체 | 7    | 3.78  | 4.24  | 10.94 |       |
|         | 냉·난방, 급·배수 등 배관 설비를 교체     | 17   | 9.19  | 10.30 | 26.56 |       |
|         | 기둥, 벽면, 지붕, 담장 등 주요 구조를 수리 | 16   | 8.65  | 9.70  | 25.00 |       |
|         | 증·개축을 통해 주택의 구조나 용도를 전환    | 10   | 5.41  |       | 15.63 | 31.25 |
|         | 철거 후 신축                    | 10   | 5.41  |       | 15.63 |       |
| 합계      |                            | 185  | 100.0 | 100.0 | 100.0 |       |

전체 단독주택 가구의 평균 지불의사액은 2,080만 원이며, 주택개량 의사가 있는 가구만을 대상으로 하면 6,012만 원이다. 개량수준별 지불의사액을 살펴보면 대수선 이하 수준의 평균 지불의사액은 1,470만 원, 증·개축 이상 수준은 16,005만 원으로 약 10배 이상의 차이가 발생한다. 또한 대수선 이하 수준의 평균 지불의사액은 제Ⅳ장에서 지불의사가 있는 가구의 평균 주택개량 검토비용 711만 원의 약 2배 수준이다.

전체 가구주의 평균연령은 66.1세로 최소 30세부터 최대 91세까지 분포한다. 제Ⅳ장에서 사용된 2014 주거실태조사의 단독주택 소유가구 평균 값인 64.9세보다 약간 높은 수준이다. 그리고 평균소득은 약 280만 원이었으며, 순 자산/주택가격은 평균 1.8이다. 여기서 주택가격은 2014년 개별주택공시가격으로 2014 주거실태조사의 주택가격(주택소유가가 시세와 유사하게 답변)과는 차이가 있는데, 보통 개별주택공시가격이 시세보다 낮은 점 등을 감안하면 실제 주택가격 대비 순 자산의 격차는 더 커질 수 있을 것이다. 마지막으로 현재 주택에 거주한 기간을 살펴보면 평균 23.9년으로 2014 주거실태조사 평균 값보다는 약 5년 이상 거주한 것으로 분석되었다.

<표 31> 지불의사액 기초현황

| 구분          | 평균    | 표준편차   | 최소  | 최대     |
|-------------|-------|--------|-----|--------|
| 지불의사액 전체    | 2,080 | 6,964  | 0   | 50,000 |
| 개량의사 있는 가구만 | 6,012 | 10,847 | 100 | 50,000 |

| 구분<br>(수준) | 도배나<br>장판을 교체 | 화장실 번기<br>부엌 싱크대<br>등 노후시설물<br>교체 | 냉·난방<br>급·배수 등<br>배관 설비를<br>교체 | 기동 벽면<br>지붕 담장<br>등 주요<br>구조를 수리 | 증·개축을<br>통해 주택의<br>구조나<br>용도를 전환 | 철거 후<br>신축         |
|------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| 평균         | 187<br>(85)   | 821<br>(653)                      | 1,888<br>(2,324)               | 1,631<br>(1,456)                 | 8,910<br>(8,182)                 | 23,100<br>(17,527) |
| (표준편차)     | 590(600)      |                                   | 1,763(1,926)                   |                                  | 16,005<br>(15,173)               |                    |
|            | 1,470(1,763)  |                                   |                                |                                  |                                  |                    |

※ ( )는 표준편차(standard deviation)를 의미

<표 32> 가구특성 변수 기초현황

| 구분               | 평균   | 표준편차 | 최소   | 최대   | 2014<br>주거실태조사<br>평균 값 |
|------------------|------|------|------|------|------------------------|
| 연령(세)            | 66.1 | 11.0 | 30.0 | 91.0 | 64.9                   |
| 월 평균소득<br>(백만 원) | 2.8  | 1.8  | 1.0  | 9.0  | 2.01                   |
| 순자산주택가격          | 1.8  | 1.1  | 0.12 | 8.21 | 2.0                    |
| 거주기간(년)          | 23.9 | 13.0 | 1.0  | 67.0 | 18.4                   |

임대료/공시지가는 평균 0.55로 임대료인 전세가격이 공시지가 대비 평균 55% 수준을 의미한다. 주택의 경과년수는 평균 29.2년으로 30년에 거의 근접했다. 전체 주택 중 30년을 초과한 주택은 40%였으며 20년을 초과한 주택은 85.4%로 2014 주거실태조사의 분석결과 71.5%와 비교했을 때 상당히 높은 수준이다. 그 원인은 조사 대상지를 일반지역이 아닌 주택의 개량이나 관리가 필요한 주거환경관리구역으로 한정된 것이라고 판단된다.

<표 33> 주택특성 변수 기초현황

| 구분       | 평균             | 표준편차  | 최소      | 최대                    |      |
|----------|----------------|-------|---------|-----------------------|------|
| 임대료/공시지가 | 0.55           | 0.30  | 0.06    | 2.25                  |      |
| 경과년수     | 29.2           | 12.1  | 0       | 79                    |      |
| 주택상태     | 3.22           | 0.94  | 1       | 5                     |      |
| 구분       | 서울특별시 주거환경관리구역 |       |         | 비고(2014주거실태<br>조사 비중) |      |
|          | 수              | 비중(%) | 누적비중(%) |                       |      |
| 경과<br>년수 | 0-5년           | 10    | 5.4     | 5.4                   | 4.0  |
|          | 6-10년          | 2     | 1.1     | 6.5                   | 5.1  |
|          | 11-15년         | 4     | 2.2     | 8.6                   | 6.9  |
|          | 16-20년         | 11    | 5.9     | 14.6                  | 12.3 |
|          | 21-25년         | 46    | 24.9    | 39.5                  | 10.0 |
|          | 26-30년         | 38    | 20.5    | 60.0                  | 11.8 |
|          | 31년 이상         | 74    | 40.0    | 100.0                 | 49.7 |

마지막으로 지역특성변수인 주변 주택의 상태가 내 주택보다 더 노후한 경우는 전체의 16.22%였으며, 주변 인프라의 상태가 내 주택보다 더 노후한 경우는 25.41%이다.

<표 34> 지역특성 변수 기초현황

| 구분             |              | 가구수 | 비중(%) |
|----------------|--------------|-----|-------|
| 주변 주택 상대적 노후도  | 주변 주택이 더 양호  | 155 | 83.78 |
|                | 주변 주택이 더 노후  | 30  | 16.22 |
| 주변 인프라 상대적 노후도 | 주변 인프라가 더 양호 | 138 | 74.59 |
|                | 주변 인프라가 더 노후 | 47  | 25.41 |

## 2) 주택개량수준별 특성차이

현재 거주하고 있는 주택에 대한 개량 의사와 개량 수준별 특성차이는 <표 35> 주택개량 의사와 수준에 따른 특성차이와 같다.

먼저 연령의 경우 개량 의사와 개량 수준별 차이는 모두 1% 수준에서 유의한 것으로 나타났다. 주택개량 의사가 없는 집단의 평균 연령은 67.7세로 주택개량 의사가 있는 집단의 평균 연령 62.9세보다 4.8세 높았다. 그리고 대수선 이하 수준을 선택한 집단의 평균 연령은 64.3세, 중·개축 이상 수준을 선택한 집단은 59.8세로 더 높은 수준의 주택개량을 선택한 집단일수록 평균 연령은 감소하는 추세를 보이고 있다.

소득은 개량 의사가 없는 집단이 2.73만 원, 대수선 이하 수준을 선택한 집단은 2.75만 원, 그리고 중·개축 이상 수준을 선택한 집단은 3.3만 원으로 개량 의사가 있을수록, 더 높은 수준의 개량을 선택할수록 증가했다. 하지만 그 차이는 통계적으로 유의하지 않았다.

순 자산/주택가격의 경우에도 통계적으로 그 차이가 있다고 볼 수 없었으나, 중·개축 이상 수준을 선택한 집단이 1.86으로 가장 높았다. 또한 거주기간의 경우에도 통계적으로 유의한 차이를 보이는 것은 아니지

만, 증·개축 이상 수준을 선택한 집단이 그렇지 않은 집단에 비해 약 4년 정도 짧게 거주한 것으로 나타났다.

임대료/공시지가는 주택의 개량수준별 차이에서만 1% 수준에서 유의한 것으로 분석되었다. 그리고 주택개량의사가 없는 집단과 대수선 이하 수준을 선택한 집단에서 각각 0.55, 0.62이었으나, 증·개축 이상 수준을 선택한 집단은 0.37로 가장 낮은 수치를 보이고 있었다.

주택상태에 대해서도 개량수준별 차이가 유의한 것으로 나타났는데, 주택개량의사가 없는 집단과 대수선 이하 수준을 선택한 집단이 각각 3.17, 3.06으로 보통이라는 평가에 가까운 반면, 증·개축 이상 수준을 선택한 집단은 3.9로 그 상태가 노후한 편으로 나타났다.

경과년수의 경우에는 개량의사와 개량수준에 따른 특성차이 모두 5%수준에서 유의한 것으로 분석됐다. 분석결과에 따르면 주택개량의사가 없는 집단에서 평균 30.6년, 대수선 이하 수준을 선택한 집단은 25.2년, 증·개축 이상 수준을 선택한 집단에서는 29.8년으로 오히려 주택개량의사가 없는 집단에서 경과년도가 높게 나타났다.

특히 대수선 이하 수준과 비교해볼 때 그 차이가 더 큰데, 이는 주택의 경과년수가 오래될 경우 주택에 대한 개량을 하지 않거나, 증·개축 이상 수준으로 개량한다는 것을 암시한다. 이러한 결과는 제IV장의 분석결과에서도 발견되는 현상인데, 제IV장에서는 25년을 정점으로 더 오래된 주택의 대수선 이하 주택개량가능성과 주택개량 검토비용이 함께 낮아졌다. 또한 주택의 경과년수별 주택개량행태에 대한 분석결과도 대수선 이하 수준의 주택개량행태는 시간이 경과함에 따라 낮아지고, 지불의 사액도 함께 낮아진다.

마지막으로 지역의 외부효과를 측정하기 위한 주변 주택 상대적 노후도와 주변 인프라 상대적 노후도는 개량의사 및 개량수준에 따라 그 분포에 유의한 차이는 발견되지 않았다.

<표 35> 주택개량 의사 및 수준에 따른 특성 차이

| 구분    |                      | 개량 의사 |       |         | 개량 수준     |            |         |      |
|-------|----------------------|-------|-------|---------|-----------|------------|---------|------|
|       |                      | 없음    | 있음    | t-value | 대수선 이하 수준 | 증·개축 이상 수준 | f-value |      |
| 가구 특성 | 연령                   | 67.7  | 62.9  | 2.87*** | 64.3      | 59.8       | 5.37*** |      |
|       | 월 평균소득               | 2.73  | 2.92  | -0.68   | 2.75      | 3.3        | 0.91    |      |
|       | 순자산/<br>주택가격         | 1.81  | 1.79  | 0.11    | 1.76      | 1.86       | 0.06    |      |
|       | 거주기간                 | 24.3  | 23.1  | 0.57    | 24.34     | 20.65      | 0.71    |      |
| 주택 특성 | 임대료/<br>공시지가         | 0.55  | 0.54  | 0.16    | 0.62      | 0.37       | 4.99*** |      |
|       | 주택상태                 | 3.17  | 3.32  | -1.05   | 3.06      | 3.9        | 6.21*** |      |
|       | 경과년도                 | 30.6  | 26.6  | 2.12**  | 25.2      | 29.8       | 3.28**  |      |
| 지역 특성 | 주변 주택<br>상대적<br>노후도  | 양호    | 85.12 | 81.25   | 0.46      | 77.27      | 90.00   | 2.10 |
|       |                      | 노후    | 14.88 | 18.75   |           | 22.73      | 10.00   |      |
|       | 주변 인프라<br>상대적<br>노후도 | 양호    | 76.86 | 70.31   | 0.94      | 70.45      | 70.00   | 0.94 |
|       |                      | 노후    | 23.14 | 29.69   |           | 29.55      | 30.00   |      |

\*\*\*: 1% 수준에서 유의, \*\*: 5%수준에서 유의, \*: 10% 수준에서 유의

<표 36> 경과년수별 주택개량행태

| 구분                                |               | ~10년 | ~20년 | ~25년  | ~30년  | 31년~  | 전체    |
|-----------------------------------|---------------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| 주택<br>개량<br>수준<br>선택<br>비중<br>(%) | 개량 의사<br>없음   | 25.0 | 60.0 | 63.3  | 65.8  | 74.3  | 65.4  |
|                                   | 대수선 이하<br>수준  | 41.7 | 33.3 | 30.4  | 26.3  | 13.5  | 23.8  |
|                                   | 증·개축<br>이상 수준 | 33.3 | 6.7  | 6.5   | 7.9   | 12.2  | 10.8  |
| 지불<br>의사액<br>(만 원)                | 증·개축<br>이상 외  | 940  | 3400 | 1239  | 875   | 1690  | 1470  |
|                                   | 증·개축<br>이상 수준 | 4000 | 1500 | 14166 | 30033 | 18888 | 16005 |

### 3) 지역별 특성차이

아래의 <표 37> 구역성격 및 사업완료 여부에 따른 특성차이는 본 연구의 대상지인 주거환경관리구역의 구역성격과 사업완료여부에 따른 특성차이에 대한 이변량 통계분석 결과<sup>57)</sup>이다.

먼저 구역성격에 따른 특성차이를 살펴보면, 지불의사액이나 주택개량수준별로 그 평균 값이나 분포에 차이가 발견되었다. 먼저 일반지역에서는 증·개축 이상 수준을 선택한 가구가 하나도 없었으며, 이와 마찬가지로 지불의사액도 256만 원으로 가장 낮다. 그리고 과거 존치구역이었던 가구들은 증·개축 이상 수준을 선택한 가구가 전체의 20.51%로 가장 높은 분포를 보이고 있었고, 또 주택개량 지불의사액도 가장 높은 5,284만 원이다. 이는 과거 정비구역이었던 집단의 평균 지불의사액 2천 22만 원의 약 2.6배에 달하는 수치이다.

구역성격에 따른 가구특성별 차이를 살펴보면 먼저 가구의 평균 연령에는 차이가 없는 것으로 나타났고, 나머지 변수인 월 평균소득과 순 자산/주택가격, 거주기간에는 통계적으로 유의한 차이가 발견되었다.

먼저 월 평균 소득의 경우 과거 존치구역이었던 집단이 3.6백만 원으로 가장 높았으며, 일반지역과 과거 정비구역이었던 집단은 각각 2.6백만 원, 2.5백만 원보다 약 1백만 원 이상 높았다. 순 자산/주택가격은 일반지역 거주집단이 1.48로 가장 낮은 수준이었으며, 과거 존치구역과 정비구역이었던 집단은 각각 1.99, 1.98로 비교적 높았다. 이는 일반지역 거주집단이 현재 거주하고 있는 주택이외의 자산이 다른 지역에 거주하고 있는 집단보다 상대적으로 낮다는 것을 의미하고, 과거 존치구역에 거주하고 있는 집단은 다른 집단보다는 소득이나 자산의 여유 등 경제적 여건이 비교적 양호하다는 것을 의미한다.

현재 주택에 거주한 기간은 일반지역에 거주하고 있는 집단이 평균

---

57) 10개 대상지별 특성차이는 [부록 7] 주거환경관리사업구역별 특성차이를 참고

21년으로 가장 낮았으며, 과거 준치구역 및 정비구역이었던 집단은 각각 25.8년, 25.2년으로 약 4년 가량 높은 수준을 보이고 있다.

주택특성 변수들을 살펴보면 임대료/공시지가와 주택의 경과연도가 그 차이에 통계적 유의성을 갖고 있는데, 일반지역은 다른 구역보다 임대료/공시지가는 높은 반면, 주택의 경과연수는 가장 낮다. 그리고 과거 준치구역은 임대료/공시지가가 가장 낮은 0.42를 보이고 있어 지가대비 임대료가 가장 저평가되고 있었으며, 과거 정비구역은 주택의 평균 경과연수가 31.8년으로 가장 높았다. 하지만 주택의 상태에 대한 노후정도의 차이는 통계적으로 유의한 수준은 아니다.

사업완료 여부에 따른 특성차이를 살펴보면 대부분의 변수들이 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않는다. 다만 가구특성 중 순자산/주택가격과 주변 인프라의 상대적 노후정도에 차이가 발견됐다. 이 중 주변 인프라의 상대적 노후정도의 차이는 사업이 완료된 지역에서 내 주택보다 상대적으로 양호하다는 비중이 81.5%로 사업추진 전인 지역 67.78% 대비 약 13.72%나 높았는데, 이는 주거환경관리사업의 공공부문인 정비기반시설 등이 공급된 데 그 원인이 있는 것으로 예상된다.



<표 37> 구역성격 및 사업완료 여부에 따른 특성차이

| 구분             |                       | 구역성격  |       |       |          | 사업완료 여부 |       |         |
|----------------|-----------------------|-------|-------|-------|----------|---------|-------|---------|
|                |                       | 일반    | 존치    | 정비    | F-value  | 추진      | 완료    | T-value |
| 지불의사액          |                       | 256   | 5,284 | 2,022 | 6.80***  | 2,082   | 2,077 | 0.00    |
| 주택<br>개량<br>수준 | 없음                    | 74.24 | 58.97 | 61.25 | 13.35*** | 64.44   | 66.32 | 2.69    |
|                | 대수선 이하<br>수준          | 25.76 | 20.51 | 23.75 |          | 21.11   | 26.32 |         |
|                | 증·개축 이상<br>수준         | -     | 20.51 | 15.00 |          | 14.44   | 7.37  |         |
| 가구<br>특성       | 연령                    | 64.8  | 64.5  | 67.8  | 1.85     | 67.1    | 65.0  | 1.25    |
|                | 월 평균소득                | 2.6   | 3.6   | 2.5   | 5.58***  | 2.75    | 2.84  | -0.33   |
|                | 순자산/<br>주택가격          | 1.48  | 1.99  | 1.98  | 4.73***  | 1.60    | 1.99  | -2.51** |
|                | 거주기간                  | 21.1  | 25.8  | 25.2  | 2.34*    | 23.2    | 24.5  | -0.68   |
| 주택<br>특성       | 임대료/<br>공시지가          | 0.68  | 0.42  | 0.50  | 11.4***  | 0.56    | 0.53  | 0.59    |
|                | 주택상태                  | 3.03  | 3.33  | 3.33  | 2.25     | 2.81    | 2.73  | 0.53    |
|                | 경과년수                  | 26.9  | 27.5  | 31.8  | 3.14**   | 29.3    | 29.2  | 0.05    |
| 지역<br>특성       | 주변<br>주택<br>상대<br>노후  | 양호    | 87.88 | 82.05 | 1.27     | 84.44   | 83.16 | 0.05    |
|                |                       | 노후    | 12.12 | 17.95 |          | 18.75   | 15.56 |         |
|                | 주변<br>인프라<br>상대<br>노후 | 양호    | 72.73 | 76.92 | 0.24     | 67.78   | 81.05 | 4.29**  |
|                |                       | 노후    | 27.27 | 23.08 |          | 25.00   | 32.22 |         |

\*\*\*: 1% 수준에서 유의, \*\*: 5%수준에서 유의, \*: 10% 수준에서 유의

## 2. 실증분석 결과 및 해석

### 1) 주택개량수준 결정요인

주택개량수준의 결정요인을 분석하기 위해 사용된 종속변수는 주택개량의사가 없는 집단, 대수선 이하 수준, 증·개축 이상 수준의 주택개량을 선택한 집단 등 3개의 값을 갖는 다항로짓모형(<표 38> 참고)으로 분석되며, 이 중 참조집단은 주택개량의사가 없는 집단<sup>58)</sup>이다.

먼저 주택개량의사가 없는 집단과 대수선 이하 수준의 주택개량을 선택한 집단에 대한 결정요인을 살펴보자. 이때 유의한 변수는 지역더미 변수를 제외하면 주택의 경과년수 변수 하나에 불과하다. 이는 이 두 집단의 구분이 주택의 경과년수에 따라 결정될 뿐 다른 특성에 의해서 이 두 집단을 선택하는데 큰 차이가 없음을 의미한다.

그리고 주택의 경과년수가 오래될수록 대수선 이하 수준의 주택개량을 선택할 가능성이 감소했다. 이는 오래된 주택의 경우 대수선 이하수준의 주택개량확률이 감소하는 것을 의미한다. 이러한 현상은 본 연구 제IV장의 내용과 본 장 제1절의 이변량 분석결과에서도 발견되는 현상이다.

주택개량의사가 없는 집단과 증·개축 이상 수준의 개량을 선택한 집단을 결정하는 요인으로는 연령과 거주기간, 임대료/공시지가, 내 주택상태, 그리고 주변 주택 상대적 노후도가 유의한 변수로 분류되었다.

먼저 연령이 증가할수록 증·개축 이상의 주택개량을 선택할 가능성이 감소했다. 연령 1세가 증가하면 증·개축 이상 수준을 선택할 확률은 0.719배 증가하며, 1% 수준에서 유의하다.

거주기간이 짧은 가구가 증·개축 이상 수준으로 주택을 개량할 가능

---

58) 대수선 이하 수준을 선택한 집단을 참조변수로 한 분석은 [부록 8], 그리고 주택개량 의사 및 증·개축여부에 관한 이항로짓 분석결과는 [부록 9]를 참고

성이 높았다. 이는 제Ⅳ장의 회귀분석 결과에서 거주기간이 긴 가구일수록 대수선 이하의 주택개량을 선택할 확률과 주택개량 검토비용이 증가하는 것과 반대의 방향이며, 그 통계적 유의수준은 10% 수준으로 그리 높지 않았다.

임대료/공시지가는 유의한 변수로 분류되었다. 다른 조건이 일정하게 고정되어 있을 때 현재의 낮은 임대료와 높은 공시지가(입지잠재력)는 증·개축 이상 수준으로 주택을 개량가능성을 높여, 주택을 증·개축하거나 신축하는 높은 수준의 주택개량행태에는 경제적, 투자동기가 중요하게 작용한다고 할 수 있다. 반면, 주택의 대수선 이하 수준의 주택개량에는 영향력이 없다고 할 수 있다.

주택의 노후정도에 대한 평가변수인 주택상태 변수는 1% 수준에서 유의하며, 주택이 노후할수록 증·개축 이상 수준의 개량을 선택할 가능성이 높아진다. 주택상태에 대한 계수값을 해석하면 주택은 1단계 노후해질수록 증·개축 이상 수준을 선택할 확률은 10배 이상 늘어난다.

마지막으로 주변 주택이 매우 노후하거나 내 주택보다 상대적으로 노후한 경우 증·개축 이상 수준의 주택개량확률은 감소한다. 이는 주변 주택이 내 주택의 개량행태에 부정적인 외부효과로 작용한다는 것을 실증적으로 확인시켜주는 결과다. 이는 주택소유가구는 주택의 내부만을 보수하거나 면적의 증감 등이 없는 대수선 이하의 수준에서 주택개량을 결정할 때와는 달리, 주택의 용도변경이나 규모의 변경이 가능한 증·개축 이상 수준을 결정할 때에는 주택의 자체는 물론 지역 주택의 경관 등 외부환경을 함께 고려한다는 것을 의미한다.

한편, 본 장 제1절 분석에 따르면 주거환경관리사업이 완료된 지역은 지역 인프라 상대적 노후도가 양호해졌는데, 다항로짓모형 분석결과 이러한 인프라의 영향이 주택개량의 증·개축 이상 수준의 주택개량활동에 통계적으로 유의하다고 인정될만한 영향력을 주지 못하고 있었다.

<표 38> 주택개량수준 결정요인 실증분석 결과표

| 변수명      |                          | 대수선 이하 수준(1),<br>개량의사 없음(0) |              |               | 증·개축 이상 수준(1),<br>개량의사 없음(0) |                |                |                |
|----------|--------------------------|-----------------------------|--------------|---------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|          |                          | Beta                        | S. E.        | Exp<br>(Beta) | Beta                         | S. E.          | Exp<br>(Beta)  |                |
| 가구<br>특성 | 연령                       | -0.041                      | 0.03         | 0.959         | <b>-0.331</b>                | <b>0.12***</b> | <b>0.719</b>   |                |
|          | 월 평균소득                   | -0.175                      | 0.15         | 0.839         | 0.054                        | 0.28           | 1.055          |                |
|          | 순자산/주택가격                 | -0.041                      | 0.20         | 0.960         | -1.226                       | 0.90           | 0.293          |                |
|          | 거주기간                     | 0.005                       | 0.02         | 1.005         | <b>-0.092</b>                | <b>0.05*</b>   | <b>0.912</b>   |                |
| 주택<br>특성 | 임대료/공시지가                 | 0.487                       | 0.73         | 1.628         | <b>-12.619</b>               | <b>4.98**</b>  | <b>0.000</b>   |                |
|          | 주택상태                     | -0.068                      | 0.26         | 0.934         | <b>2.338</b>                 | <b>0.85***</b> | <b>10.362</b>  |                |
|          | 경과년수                     | <b>-0.036</b>               | <b>0.02*</b> | <b>0.964</b>  | 0.012                        | 0.05           | 1.012          |                |
| 지역<br>특성 | 주변 주택 상대적 노후도            | 0.157                       | 0.56         | 1.170         | <b>-11.527</b>               | <b>4.81**</b>  | <b>0.000</b>   |                |
|          | 주변 인프라 상대적 노후도           | 0.063                       | 0.54         | 1.065         | 2.669                        | 1.94           | 14.421         |                |
|          | 지역<br>더미<br>(참조:<br>연남동) | 역촌동                         | 1.071        | 0.91          | 2.919                        | -22.587        | 8,364.55       | 0.000          |
|          |                          | 방학동                         | 0.302        | 1.04          | 1.353                        | -23.015        | -              | 0.000          |
|          |                          | 시흥동                         | 0.884        | 0.94          | 2.422                        | 2.511          | 1.88           | 12.322         |
|          |                          | 북가좌동                        | <b>1.511</b> | <b>0.91*</b>  | <b>4.532</b>                 | <b>-7.420</b>  | <b>3.71**</b>  | <b>0.001</b>   |
|          |                          | 삼선동                         | 1.728        | 1.15          | 5.630                        | <b>6.608</b>   | <b>2.47***</b> | <b>741.360</b> |
|          |                          | 신림동                         | 0.259        | 1.40          | 1.296                        | -1.260         | 2.42           | 0.284          |
|          |                          | 온수동                         | -0.003       | 1.21          | 0.997                        | -17.093        | -              | 0.000          |
|          |                          | 구로동                         | -0.154       | 1.12          | 0.857                        | -20.545        | -              | 0.000          |
| 독산동      | -0.445                   | 1.14                        | 0.641        | -16.534       | -                            | 0.000          |                |                |
| 상수       |                          | 2.333                       | 2.29         | -             | <b>18.848</b>                | <b>9.14**</b>  | -              |                |
| 모형<br>요약 | Nagelkerke R-squared     |                             | 54.7%        |               |                              |                |                |                |

\*\*\*: 1% 수준에서 유의, \*\*: 5%수준에서 유의, \*: 10% 수준에서 유의

## 2) 지불의사액 결정요인

단독주택 소유가구의 주택개량 지불의사액에 대한 선형회귀분석<sup>59)</sup> 결과(<표 39> 참고) 전체 모형설명력은 9.8%로 낮은 수준(제Ⅳ장의 주택개량 검토비용에 관한 회귀분석의 모형설명력 7.1%보다는 약 2.7% 높음)이다. 또한 낮은 모형설명력 만큼 유의한 변수도 2개에 불과했는데, 통계적으로 유의한 변수로 분류된 변수는 지역더미변수(북가좌동)를 제외하면 임대료/공시지가 뿐이다.

임대료/공시지가는 한 단위 증가할 때 주택개량 지불의사액을 약 4,168만 원 감소시킨다. 이는 공시지거나 기타 변수들이 일정하다고 가정할 때 낮은 임대료를 갖는 주택 소유가구의 지불의사액이 높아진다. 또 현재 임대료나 기타 변수들이 일정할 때 토지의 입지잠재력 또는 가치가 높은 지역의 주택 소유가구가 주택의 개량에 더 많은 지불의사액, 투자 규모를 결정한다는 것을 의미한다.

비록 유의한 변수로 분류되지는 않았지만, 가구주의 연령은 감소할수록, 소득과 순자산/주택가격이 높을수록, 거주기간은 짧을수록 지불의사액이 증가했다. 또 주택의 상태가 노후하고 주택의 경과연수가 긴 노후주택도 주택개량 지불의사액을 높이는 방향성을 보이고, 주변 주택이 내 주택보다 상대적으로 노후한 경우 지불의사액은 감소하는 방향을 보이고 있었다.

---

59) 토빗모형의 분석결과는 [부록 10]을 참고

<표 39> 지불의사액 결정요인 실증분석 결과표

| 변수명   |                       | Beta             | Std. Beta        | S. E.             | VIF              |             |
|-------|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------|
| 가구 특성 | 연령                    | -97.86           | -0.16            | 60.84             | 1.90             |             |
|       | 월 평균소득                | 209.45           | 0.05             | 349.77            | 1.62             |             |
|       | 순자산/주택가격              | 291.70           | 0.05             | 533.43            | 1.43             |             |
|       | 거주기간                  | -10.38           | -0.02            | 44.01             | 1.38             |             |
| 주택 특성 | 임대료/공시지가              | <b>-4,168.01</b> | <b>-0.19</b>     | <b>1,964.23**</b> | <b>1.53</b>      |             |
|       | 주택상태                  | 868.55           | 0.12             | 643.84            | 1.58             |             |
|       | 경과년수                  | 7.47             | 0.01             | 46.60             | 1.34             |             |
| 지역 특성 | 주변 주택 상대적 노후도         | -1,542.54        | -0.08            | 1,492.93          | 1.30             |             |
|       | 주변 인프라 상대적 노후도        | 566.83           | 0.04             | 1,385.79          | 1.56             |             |
|       | 지역 더미<br>(참조:<br>연남동) | 역촌동              | -2,951.08        | -0.15             | 2,040.83         | 2.30        |
|       |                       | 방학동              | -3,805.09        | -0.15             | 2,354.25         | 1.78        |
|       |                       | 시흥동              | -379.43          | -0.02             | 2,064.81         | 2.29        |
|       |                       | 북가좌동             | <b>-3,478.43</b> | <b>-0.18</b>      | <b>2,048.54*</b> | <b>2.18</b> |
|       |                       | 삼선동              | -357.10          | -0.02             | 2,302.46         | 2.01        |
|       |                       | 신림동              | 3,242.35         | 0.11              | 2,680.92         | 1.73        |
|       |                       | 온수동              | -982.54          | -0.03             | 3,117.37         | 1.73        |
|       |                       | 구로동              | -2,811.25        | -0.11             | 2,392.68         | 1.84        |
|       |                       | 독산동              | -2,175.92        | -0.09             | 2,446.15         | 1.92        |
| 상수    | 8,608.37              | -                | 5,495.36         | -                 |                  |             |
| 모형요약  | Adj. R-squared        | 9.8%             |                  |                   |                  |             |

\*\*\*: 1% 수준에서 유의, \*\*: 5%수준에서 유의, \*: 10% 수준에서 유의

### 3. 소결

제 V 장에서는 주택의 증·개축 및 신축을 포함하는 개량수준에서 주택개량행태와 결정요인에 대해 살펴봤으며, 이를 통해 알 수 있는 사실은 다음과 같다.

첫째, 서울특별시 주거환경관리사업구역을 대상으로 한 설문조사 결과에서도 20년을 초과한 단독주택이 전체의 85.4%를 차지할 만큼 단독주택의 노후불량은 심각한 수준이다. 그러나 주택개량의사가 있는 가구는 전체의 34%에 불과해 앞으로도 상당수의 주택소유가구들 열악한 주거환경에서 거주할 것으로 예상된다.

둘째, 개량수준별 지불의사액을 살펴보면 대수선 이하 수준의 평균 지불의사액은 1,470만 원, 증·개축 이상 수준은 16,005만 원으로 약 10배 이상의 차이가 발생할 만큼 현격한 차이가 난다.

셋째, 주거환경관리구역으로 지정된 구역성격(일반지역, 과거 존치지역, 과거 정비구역)에 따라 주택개량행태와 거주자의 가구특성 등에 차이가 존재한다. 일반지역은 증·개축 이상 수준을 선택한 가구가 한 가구도 없고 주택개량 지불의사액도 현저히 낮다. 또한 다른 지역에 비해 순자산/주택가격이 낮고 거주기간이 짧으며, 임대료/공시지가는 높은 편이다. 그리고 경과년수도 다른 집단보다 가장 낮다.

과거 존치구역이었던 지역은 증·개축 이상 수준의 주택개량확률이 가장 높고 지불의사액 또한 가장 높은 지역이다. 동시에 임대료/공시지가가 가장 낮아 가장 저평가되고 있는 지역이었다. 과거 정비구역이었던 지역은 다른 지역보다 오래된 주택이 많다는 특징이 있다.

다섯째, 주거환경관리사업의 완료여부에 따라 주변 인프라 상대적 노후도에 차이가 발생하는데, 사업이 완료된 지역의 인프라가 그렇지 않은 지역보다 상대적으로 양호했다. 즉 주거환경관리사업의 인프라 개선 효과는 유효한 것으로 판단된다.

여섯째, 주택개량수준 결정요인에 관한 다항로지모형 분석결과 주택개량의사가 없는 집단과 대수선 이하 수준을 선택한 집단은 주택경과년도에 차이로 결정될 뿐 거의 유사한 특성을 갖는 집단으로 나타났다. 주택경과년수가 오래될수록 대수선 이하 수준으로 개량할 확률은 감소했다. 이는 지나치게 오래된 주택의 경우 대수선 이하의 주택개량가능성이 감소했던 제Ⅳ장 등의 결과와 동일하다.

일곱째, 증·개축 이상 수준의 주택개량에는 가구주의 연령과 거주기간이 영향을 준다. 가구주의 연령은 낮을수록 증·개축 이상의 선택확률이 높았으며, 거주기간은 짧을수록 증·개축 이상의 선택확률이 증가한다. 이때 거주기간의 경우 제Ⅳ장의 분석결과와 반대의 방향을 보인다.

여덟째, 증·개축 이상 수준의 주택개량에는 주택의 임대료/공시지가가 중요한 영향을 준다. 이는 증·개축 이상을 포함한 주택개량 지불의사에 관한 회귀분석결과에서도 동일하게 발견된다. 즉 증·개축 이상 수준의 주택개량은 개량을 통해 기대되는 경제·편익의 요인이 함께 작용함을 의미한다.

아홉째, 또한 증·개축 이상 수준의 주택개량에는 주변의 주택상태가 영향을 준다. 주변 주택의 상태가 매우 노후하거나 현재 내 주택보다 그 상태가 노후한 경우 증·개축 이상의 선택확률이 감소한다. 그러나 인프라가 양호하다고 해서 증·개축 이상의 주택개량행태는 증가하지 않는다.



## VI. 결론

최근 정부는 기존 주거지를 그대로 보존하면서 주민 스스로 주택을 개량하는 점진적 주택개량방식을 도입하고, 노후한 지역은 물론 그 상태가 양호한 지역까지 사업구역으로 지정해 정비기반시설 등을 공급하고 있다. 나아가 주택소유가구의 경제적 여건이나 그 가구가 어디에 입지하는지와 관계없이 주택개량에 필요한 자금을 지원하고 있고, 점차 그 예산 및 사업구역을 확대해 나가고 있다.

그런데 어떤 지역의 주택소유가구가 어떤 원인에 의해, 어떻게 주택을 개량할지에 대한 이해가 선행되지 않는다면 한정된 예산의 효율적 집행에 어려움을 줄 뿐만 아니라, 막대한 예산을 투입하고도 정작 정책목표인 노후한 주택의 개량·정비는 도모하지 못한 채 향후 주택재개발사업 등과 같은 사업방식으로서의 추진만 막게<sup>60)</sup>되는 부작용만 초래될 수 있다.

본 연구는 이러한 배경에서 “2014 주거실태조사” 자료와 서울특별시 주거환경관리구역 10곳을 대상으로 실시한 설문조사 자료를 통해 우리나라 단독주택 소유가구의 개량행태와 그 결정요인에 대한 여러 가지 실증적 증거들을 분석했고, 이를 통해 다음과 같은 결과를 알 수 있었다.

첫째, 우리나라의 단독주택 거주지주의 재고상태는 상당수(우리나라 전체 단독주택 중 20년 초과주택 71.5%, 30년 초과주택 49.7%; 서울특별시 주거환경관리구역 내 단독주택 중 20년 초과주택 85.4%, 30년 초과주택 40%)가 노후하다. 또 이는 그 절대적인 수치뿐만 아니라 다른 주택 유형 등과의 상대적 비교해 볼 때 더욱 심각한 상황이며, 같은 단독주택이라고 하더라도 임차가구보다 소유가구(거주지주)가 상대적으로 더 노후한 주택에 거주하고 있었다.

---

60) 주거환경관리사업구역으로 사업이 추진된 지역은 향후 주택재개발사업, 주택재건축사업 등의 추진이 제한됨

그러나 2014 주거실태조사 기준 단독주택 소유가구 중 주택개량 의사가 있는 가구비중은 27.9%, 서울특별시 주거환경관리구역의 경우에는 34.6%(이중 10.8%는 증·개축 이상의 주택개량)만 주택개량 의사가 있는 등 주택상대 대비 주택개량행태는 그리 활발하지 못하다.

둘째, 오래된 주택일수록 주택상태는 노후해지고, 이에 따라 거주가구의 불만족도 함께 증가한다. 그러나 대수선 이하의 주택개량이 이러한 경과년도 하락에 따른 만족도하락을 막거나 이를 해소시켜줄만한 수준은 아니다. 서울특별시 주거환경관리사업 설문조사를 기준으로 볼 때 대수선 이하는 평균 지불의사액이 1,470만 원, 증·개축 이상은 16,005만 원으로 약 10배 이상의 차이를 보인다. 즉 대수선 이하의 주택개량수준과 증·개축 이상의 주택개량수준은 질적으로나 그 양적으로 큰 차이를 보인다.

셋째, 시간경과에 따라 주택이 노후해지고 불만족은 증가하지만 이에 따른 대수선 이하 주택개량행태는 일방적으로 증가하지 않는다. 본 연구결과에 따르면 건축된 지 21년과 25년 사이까지 대수선 이하 주택개량행태는 증가하지만 그 이후부터는 지속적으로 감소한다. 즉 지나치게 오래된 주택은 대수선 이하 주택개량보다 더 높은 주택개량행태를 선택할 가능성이 높아진다. 제 V 장의 분석결과에 따르면 경과년수가 오래된 주택일수록 대수선 이하의 주택개량선택확률이 감소한 반면, 주택상태가 노후해질수록 증·개축 이상의 주택개량을 선택할 가능성이 높아졌다.

넷째, 주거환경관리구역 내 주택소유가구는 구역성격에 따라 그 행태에 차이를 보인다. 이중 일반지역의 경우에는 주택개량가능성이 가장 낮고, 주택개량지불의사액도 상당히 낮다. 과거 준치구역이었던 경우에는 주택경과년수는 그리 높지 않지만 주택개량 의사가 있는 가구의 비중이나 증·개축 이상의 주택개량을 선택할 가능성, 그리고 지불의사액이 가장 높다. 주거환경관리사업의 완료여부에 따른 특성을 살펴보면, 사업이 완료된 지역보다 추진 중인 지역이 인프라가 매우 열악하거나 내 주택보다

그 상태가 더 열악하다는 비중이 높았다. 즉 주거환경관리사업의 추진이 지역 인프라의 상태를 향상시킨 사업효과로 볼 수 있다.

다섯째, 주택개량수준에 관한 결정요인 분석결과 증·개축 이상의 주택의 개량에는 가구주의 연령과 거주기간, 임대료/공시지가, 주변 주택 상대적 노후도가 영향을 줬다. 이 중 임대료/공시지가는 주택개량 지불 의사액의 결정요인도 되어 증·개축 이상의 주택개량은 개량을 통해 기대되는 경제·편익적 요소가 유효한 영향력을 행사한다는 것을 알 수 있었다. 아울러 주변 주택의 상태가 매우 노후하거나 내 주택보다 상대적으로 열악한 경우에도 증·개축 이상 주택개량 가능성을 감소시킨다. 그러나 인프라의 상태는 증·개축 이상의 주택개량이나 대수선 이하의 주택개량의 선택에 영향력이 없다.

여섯째, 단독주택 소유가구는 대수선 이하의 주택개량과 관련된 정책에 대한 수요가 높다. 특히 현금지원보다는 현물지원을 보다 선호한다.

이상의 연구결과들은 다음과 같은 정책적 시사점을 제공한다.

우리나라 단독주택은 상당히 노후한 편이나 그 노후정도에 비해 주택소유가구의 주택개량활동은 그리 활발하지 못하다. 특히 오래된 주택일수록 주택소유가구의 연령이 증가하고 동시에 소득이 감소하는 현상은 앞으로 노후 단독주택 소유가구가 열악한 주거환경에 지속적으로 노출될 가능성이 높다는 것을 의미한다. 때문에 우리나라 단독주택의 재고관리에 대한 정책적 관심이 요구된다.

우선 주택개량 관련 정책을 효율적으로 추진하기 위해서는 정책이 목표하는 주택개량수준에 따라 각기 다른 전략적 접근이 필요하다. 본 연구결과에 따르면 주택의 대수선 이하의 주택개량 수준과 증·개축 이상 수준의 주택개량은 그 질적으로나 양적으로 큰 차이를 보이며, 결정요인들에 대해 서로 다른 개량행태를 보이고 있기 때문이다.

특히 주거환경관리사업의 주된 목적이 단순히 주택을 수리해 오래 거주하게 하는 데 그 목적이 있지 않고 “노후·불량건축물을 효율적으로

개량”(도정법 제1조)과 과거 철거중심의 정비사업에 대한 대안의 모색에 있다면 단순히 주택내부만을 개량하는 것이 아닌 증·개축 이상의 주택개량을 최대한 유도할 수 있는 지역을 선정하는 것이 필요하다. 또 증·개축 이상의 주택개량은 그 자체로 지역의 건축경관 향상에 기여해 긍정적인 외부효과를 발생시킬 수도 있다.

본 연구결과에 따르면 이러한 증·개축 이상의 주택개량을 유도하기 위해서는 지가대비 임대료가 저평가되어 있는 곳이나, 임대료 대비 입지잠재력이 높아 주택개량을 통해 편익이 높을 것으로 예상되는 지역을 선정하는 것이 필요하다. 또한 지역의 노후한 주택상태는 부정적인 외부효과를 발생시켜 지역 간 주택개량 속도에 차이를 발생시킬 수 있다. 특히 이러한 효과는 장기적으로 살펴볼 때 전반적인 지역의 주택상태를 양극화시킬 수 있는데, 전반적으로 주택상태가 좋지 않은 지역의 소유가구는 주택 내 파손된 시설의 보수나 설비의 교체 등과 같은 주택개량만 선택하는 반면, 전반적으로 주택상태가 양호한 지역의 소유가구는 주택의 면적이나 구조, 용도 등을 획기적으로 변경시키는 증·개축 이상의 주택개량의 활동가능성이 높아지는 선순환의 구조를 가질 수 있다. 따라서 주거환경관리사업 등 관련 사업에는 이 같은 부정적 외부효과를 차단할 수 있는 여러 가지 정책적, 계획적 방안도 함께 마련될 필요가 있다고 판단된다.

한편, 지역이 주택소유가구가 지나치게 고령이거나 저소득, 저자산인 가구로 구성되었거나, 입지잠재력이 매우 열악하고, 지나치게 노후한 주택들로만 구성된 지역은 주민 스스로 주택을 개량할 가능성이 매우 낮다. 이런 지역들은 성급하거나 무리하게 주거환경관리구역으로 지정해 미리부터 막대한 공공재원을 투입하기 이전에 자발적으로 주택개량이 성숙되기를 기다리거나 다른 정비사업(주택재개발사업 등)의 추진가능성 및 공공주도의 개발방식 등의 추진에 대해 종합적인 검토가 필요하다고 할 것이다.

마지막으로 단독주택 소유가구는 현재 주택개량을 위한 현금지원보다는 현물지원을 보다 선호했는데, 이는 그만큼 단독주택 소유가구가 주택을 스스로 개량하는데 어려움을 겪고 있다는 것을 반증하는 것이다. 따라서 관련 정책에는 현물로 주택개량을 지원할 수 있는 주거지원 프로그램도 동시에 개발되어야 할 것이다.

이상의 연구결과 및 정책적 시사점들은 다음의 사항을 고려하여 해석해야 할 것이다. 먼저 본 연구의 설문대상지를 서울특별시 주거환경관리구역으로 한정했는데, 증·개축 이상에 대한 연구결과가 일반적인 주택개량행태라고 단정하기는 어렵다. 그러나 주택의 증·개축이나 신축과 같은 주택개량행태가 한 가구의 일생에서 그리 빈번히 발생되기 어려운 행태이면서, 동시에 실제 주택의 개량이 필요한 노후주택이 밀집한 지역은 상당부분 건축물의 건축 등이 제한되어 있는 정비예정구역 등으로 지정되어 있어 제한적으로나마 건축행위에 제한이 없고 주거환경의 보전·정비·개량의 필요성이 인정되는 주거환경관리구역을 대상으로 증·개축 이상 수준의 주택개량행태를 살펴본 것이다. 이는 향후 연구대상지의 확대 등으로 보완되어야 할 것으로 판단된다.

그리고 주택개량행태에 대한 실증 계량모형에 따른 분석방법을 채택하여 왜 주택을 개량하지 않는지 등과 관련된 보다 구체적이고 질적인 접근은 어려웠고, 더욱이 국내 관련 선행연구 등의 부족으로 이를 보완하지 못한 점도 아쉬움으로 남는다.

또한 주거환경관리구역에 대한 설문조사의 샘플 수 부족 등으로 지역별 최소 샘플 수가 더 요구되는 다수준 로짓모형(multilevel logit model) 등과 같은 보다 정밀한 계량모형에의 접근도 어려웠던 점도 본 연구의 한계라고 볼 수 있다. 이상과 같은 연구의 문제 및 한계들은 향후 후속 연구의 진행과 자료의 축적 등을 통해 지속적인 보완·개선되어야 할 것이다.

## < 참 고 문 헌 >

- 김경환·서승환(2009). 「도시경제」, 제4판, 서울: 흥문사.
- 문준경·한성천·채병선(2009). “주거환경개선사업의 효과분석을 통한 개선사항에 관한 연구: 전주시 현지개량방식 주거환경개선지구를 대상으로” 한국도시설계학회지 제10권 제2호 91-106
- 박헌춘·김승근(2014). “농어촌주택개량사업 만족도 조사 연구” 한국농촌건축학회논문집 제16권 4호(통권55호) 91-98.
- 배순석(2005). “서민소유 자가주택 개보수 활성화의 제약여건과 정책방안: 단독주택과 소규모 공동주택을 중심으로” 국토연구 제47권 183-199.
- 배순석·최수·김민철·신정철(2006). 「주택 재고관리 정책의 평가와 개선방안 연구」, 국토연구원.
- 이성우·민성희·박지영·윤성도(2005) “로짓·프라빗모형 응용” 서울:박영사.
- 이중희(2007.) 「주택경제론」, 서울: 박영사.
- 이창호·백혜선(2012). “주민자력의 주택개량 활성화를 위한 지원방안 연구: 한국과 독일의 지원 제도 및 관련 사업을 중심으로” 한국건축학회논문집(계획) 제28권 제8호(통권286호) 169-176.
- 조인호(2009). 「SAS강좌와 통계컨설팅」, 영진닷컴.
- 홍성조·안건혁(2013). “점진적 주거환경정비과정에서 소유자의 주택개량 선택에 대한 게임이론적 접근” 대한·국토도시계획학회지 「국토계획」 제48권 제4호 67-80.
- 홍세희(2008) 「이항 및 다항 로지스틱 회귀분석」, 교육과학사.
- Dipasquale D. and Wheaton W. C., 조주현 역(2009). 「부동산시장분석론」, (「Urban Economics and Real Estate Markets」), 부연사.
- Baker, K. and Kaul, B. (2002) “Using multiperiod variables in the analysis of home improvement decisions by homeowners”. *Real Estate Economics*, 30(4), pp. 551-566.

- Baum, S. and Hassan R. (1999). "Homeowners, home renovation and residential mobility", *Journal of Sociology*, 35. pp.23-41.
- Boehm, T. P. and Ihlanfeldt, K. R.(1986). "The improvement expenditures of urban homeowners: An empirical analysis" *AREUEA Journal*. 14. pp.48-60.
- Iwata, S. and Yamaga, H. (2007). "Resale externality and the used housing market". *Real Estate Economics*, 35, pp.331-347.
- Littlewood, A. and Munro, M.(1996). "Explaining home improvement in the context of household investment in residential housing", *Journal of Urban Economics*, 10, pp.76-94
- Mongomery, C.(1992). "Explaining home improvement in the context of household investment in residential housing", *Journal of Urban Economics*, 32, pp.326-350.
- O'sullivan. 2002. 『Urban Economics』. McGraw-Hill/Irwin.
- Plaut P. O. and Plaut S. E.(2010). "Decisions to Renovate and to Move", *Journal of Real Estate Research*, Vol. 32. No.4 pp.461-485.
- Sari O. B. O.(2014). "Empirical investigation of owner-occupiers' reinvestments in housing: the case of Ankara, Turkey", *Journal of Housing and the Built Environment*, 29 pp.79-104.
- Shear, W. B.(1983). "Urban housing rehabilitation and move decisions", *Southern Economics Journal*, 49, pp.1,030-1,052.
- Winger, A.(1973). "Some internal determinants of upkeep spending by home-owner", *Land Economics*, 49, pp.474-479.
2012. 1월 서울특별시 배포자료 "서울시 뉴타운·정비사업 新 정책구상(안)"

[부록 1] 2014 주거실태조사 설문지

**통계법 제33조(비밀의 보호)**

- ① 통계작성과정에서 알려진 사항으로서 개인 또는 법인이나 단체의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
- ② 통계의 작성을 위하여 수집된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니 된다.



**인 사 말 씀**

국토교통부에서는 국토연구원 및 한국리서치와 공동으로 우리나라 주택 및 주거 정책을 수립하기 위한 기초자료를 작성하고자 가구 특성, 주거 및 주거환경 등에 대한 「주거실태조사」를 실시하오니 적극적인 협조와 정확한 작성을 부탁드립니다. 감사합니다.

귀하께서 답변해 주신 내용은 통계법 제33조에 의거 비밀이 보장되며 통계작성 목적으로만 사용됩니다.

※  아래 표는 조사원이 기입합니다.

| 시 . 도      | 시 . 군 . 구 | 읍 . 면 . 동 | 조사구번호 | 거처번호   | 가구번호 |
|------------|-----------|-----------|-------|--------|------|
|            |           |           |       |        |      |
| 소속(지방 사무소) |           |           | 조사원   |        |      |
|            |           |           | 성 명   | 휴대폰 번호 |      |
|            |           |           |       |        |      |







**현재주택 점유형태**

**문7** 귀 닥의 점유형태는 어디에 해당됩니까?

- ① 자가
- ② 전세
- ③ 보증금 있는 월세
- ④ 보증금 없는 월세
- ⑤ 사글세 또는 연세
- ⑥ 일세
- ⑦ 무상

- 보증금 있는 월세 : 일정액을 보증금으로 내고, 매월 집세를 내는 경우
- 보증금 없는 월세 : 보증금 없이 매월 일정한 액수의 집세를 내는 무보증월세에 해당되는 경우
- 사글세 : 6개월 또는 1년 등 일정한 기간의 월세를 한꺼번에 내고 매월 일정액의 집세를 감하는 경우
- 연세 : 1년치 월세를 선불로 한번에 내는 경우
- 일세 : 집이나 방을 빌려 쓰고, 매일 집세를 내는 경우
- 무상 : 관사, 사택 또는 친척집 등에서 세 없이 살고 있는 경우  
 가구주나 가구원이 소유한 집이 아니고, 다른 가구를 이루고 있는 부모, 형제, 친지 등이 소유한 주택에서 임차료나 세 없이 살고 있는 경우에 해당하며, 직계혈족을 제외하고 응답

**생애최초 주택 마련 경험(가구주가 된 이후 상황)**

**문8** 귀 닥은 가구주께서 가구주가 된 이후에 지금까지 한 번이라도 자가주택을 마련한 적이 있습니까?

① 예 →

**문8-1** 귀 닥의 가구주는 가구주가 된 이후에 언제 생애최초로 주택을 마련하셨습니다?  
 [ ] [ ] [ ] 년도

**문8-2** 현재거주하고 있는 주택이 생애최초로 마련한 주택입니까?

- ① 예                      ② 아니오

**문8-3** 생애최초주택을 어떻게 마련하셨습니다?

- ① 신규주택 분양 또는 구입(재건축 포함)    ② 기존 주택 구입
- ③ 개인주택을 상속    ④ 증여나 상속    ⑤ 기타

**문8-4** 가구주가 된 이후 생애최초 주택을 마련하기까지 몇 년이나 걸렸습니까?  
 [ ] 년 [ ] 개월

**문8-2** 생애최초로 마련한 주택 면적은 얼마입니까?

사용면적(적용면적) \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

② 아니오

- 자가주택마련 : 매입, 증여 또는 상속 포함
- 주택 : 가구가 독립적으로 살림을 할 수 있도록 지어진 집  
 영구 또는 준영구 건물로 부엌과 한 개 이상의 방을 갖추었으며, 다른 가구의 주거 부분을 통하지 않는 독립된 출입구를 갖춘 집을 말함

**현재주택 외 주택 보유 경험**

**문9** 귀 가구는 지금 사는 곳 이외에 가구주나 가구원의 이름으로 보유한 주택이 있습니까?  
(주민등록상 세대원 앞으로 등록되어 있는 주택만 포함)

① 있다

② 없다 →

**차가 및 무상만 응답(문 7의 ②~⑦)**

**문9-1** 귀 닥의 무주택 기간은 얼마나 되십니까?  
주민등록상 세대원 전체를 대상으로 말씀해주시시오

□□년 □□개월

- 주민등록상 세대원 전원이 지금까지 한번도 주택을 소유하지 않은 경우 : 가구주가 된 이후 현재까지의 기간을 기입
- 한 사람의 가구원이라도 주택을 소유한 경험이 있는 경우 : 가장 최근에 주택을 판 이후의 무주택 기간을 기입
- 분양은 받았으나 잔금을 치르지 않은 경우는 '② 없다'로 응답

**자 가** 현재 자가주택에 거주하고 있는 가구만 응답

**문10** 귀 닥의 가구주께서는 가구주가 된 이후 현재 주택을 언제 마련하셨습니다?  
(아파트를 분양받은 경우는 잔금을 치른 시점으로 기입)

□□□□년

- 주택마련 : 매입, 증여 또는 상속 포함
- 가구주가 된 이후 시점으로 응답

**문11** 주택을 어떻게 마련하셨습니다?

- ① 신규주택 분양 또는 구입(재건축 포함)    ② 기존 주택 구입    ③ 개인주택을 신축  
④ 증여나 상속    ⑤ 기타

- 주택마련방법 : 마련 시점을 기준으로 응답

**문12** 현재 살고 계신 주택의 가격은 얼마입니까?

| 구 분                 | 금 액            |
|---------------------|----------------|
| 1) 현재 주택가격          | _____억 _____만원 |
| 2) 매입·증여·상속 당시 주택가격 | _____억 _____만원 |

- 현재 주택가격 : 현재 집을 판다고 가정할 때의 금액 또는 현재 부동산 시세
- 영입겸용 단독주택 및 다가구 단독주택 소유주의 경우 건물 전체의 가격을 기입
- 매입·증여·상속 당시 주택가격 : 당시 해당지역 주택시장에서 거래되던 통상 가격을 응답

**문13** 현재 살고 계신 주택 구입자금을 어떻게 마련하셨습니다? (해당 되는 곳에만 기입)

| 구 분                                    | 금 액            |
|--|----------------|
| 1) 자기자금                                | _____억 _____만원 |
| 2) 금융기관에서 융자받은 금액 (여러 기관에서 융자받은 경우 합산) | _____억 _____만원 |
| 3) 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액                 | _____억 _____만원 |
| 4) 부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액             | _____억 _____만원 |

→ **문17** 향으로

**차 가** 현재 차가주택(전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 연세, 일세)에 거주하고 있는 가구만 응답

**문14** 현재 살고 계신 임대주택은 어떤 유형입니까?

- ① 민간임대주택(일반셋집)
- ② 장기공공임대주택(10년 초과)
- ③ 단기공공임대주택(10년 이하)
- ④ 기타

- 장기공공임대주택 : 영구임대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택, 장기전세주택(shift), 기존주택매입임대, 기존주택전세임대, 행복주택 20년
- 단기공공임대주택 : 5년, 10년 공공임대주택, 분납형 임대주택, 분양전환임대주택, 행복주택 6년

**문15** 현재 살고 계신 주택의 임차료는 얼마입니까? (해당되는 곳에만 기입)

| 구 분                          | 금 액     |                  |
|------------------------------|---------|------------------|
| 1) 전 세                       | 전세보증금 : | _____ 억 _____ 만원 |
| 2) 보증금 있는 월세                 | 보 증 금 : | _____ 억 _____ 만원 |
|                              | 월 세 :   | _____ 만원         |
| 3) 보증금 없는 월세(사글세, 연세, 일세 포함) | 월 세 :   | _____ 만원         |

**문16** 현재 살고 계신 주택 임차자금을 어떻게 마련하셨습니다습니까? (해당 되는 곳에만 기입)

| 구 분                                    | 금 액              |
|--|------------------|
| 1) 자기자금                                | _____ 억 _____ 만원 |
| 2) 금융기관에서 용자받은 금액 (여러 기관에서 용자받은 경우 합산) | _____ 억 _____ 만원 |
| 3) 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액                 | _____ 억 _____ 만원 |
| 4) 부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액             | _____ 억 _____ 만원 |

**주택의 임차료 및 대출금 상환 부담 수준**

**문17** 현재 거주하고 있는 주택의 임차료나 대출금을 매월 상환하는 것이 어느 정도 부담이 되십니까?

| 매우 부담됨 | 조금 부담됨 | 별로 부담되지 않음 | 전혀 부담되지 않음 | 해당 없음 |
|--------|--------|------------|------------|-------|
| ①      | ②      | ③          | ④          | ⑤     |

- 주택의 임차료 : 월 임차료(월세 등)
- 주택의 대출금 : 주택과 관련된 대출금

**현재주택 건축연도**

**문18** 현재 살고 계신 주택은 언제 지어졌습니까?

- ① 2012년 1월 이후(건축년도 3년 미만)
- ② 2009~2011년(건축년도 3~5년)
- ③ 2004~2008년(건축년도 6~10년)
- ④ 1999~2003년(건축년도 11~15년)
- ⑤ 1994~1998년(건축년도 16~20년)
- ⑥ 1989~1993년(건축년도 21~25년)
- ⑦ 1984~1988년(건축년도 26~30년)
- ⑧ 1983년 이전(건축년도 30년 초과)
- ⑨ 잘 모르겠음

### 현재주택 구조

문19 귀택의 주택 구조는 어떻게 됩니까?

- ① 원룸형
- ② 원룸형 아님

|                     |   |
|---------------------|---|
| 1) 방                | 개 |
| 2) 거실(대청마루)         | 개 |
| 3) 식당(부엌이 딸린 식당 포함) | 개 |

- 원룸 : 침실, 거실, 식당이 벽 또는 문에 의해 차단되어 있지 않은 경우로서, 하나의 독립된 공간 안에 전부 모여 있거나 부분적으로 분리되어 있는 주거 형태
- 벽 또는 문으로 차단되어 있지 않은 거실 겸 식당은 거실에만 기입

### 현재주택 면적

문20 귀택이 거주하시는 곳의 주택면적은 얼마입니까?


|                             |                  |                |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| 모두 응답                       | 1) 주택 사용면적(전용면적) | m <sup>2</sup> |
| 일반·다가구·영업겸용 단독주택 자가 거주자만 응답 | 2) 주택총면적(연면적)    | m <sup>2</sup> |
|                             | 3) 대지총면적         | m <sup>2</sup> |

|  |   |
|--|---|
| <p>일반·다가구·영업겸용 단독주택 거주자</p>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 일반·다가구·영업겸용 단독주택 거주자만 응답한다.</li> <li>- 주택총면적(연면적) : 건물 각층의 바닥 면적을 합한 면적</li> <li>- 주택사용면적 : 해당 가구가 실제로 사용하는 면적. 일부 오래된 가옥의 경우 화장실이 밖에 있는 경우가 있는데, 그러한 경우에는 면적에 화장실의 면적을 포함. 건물이 여러 동인 경우 해당가구가 사용하는 면적을 총합하여 기입. 단, 사용면적에 마당이나 뒤뜰, 농촌의 외양간 등은 포함하지 않음</li> <li>- 대지총면적 : 마당, 뒤뜰, 주택의 면적을 모두 합한 면적. 마당에 있는 텃밭은 포함</li> <li>▪ 일반단독주택의 사용면적은 실제 주거용 건물의 면적을 의미한다.</li> <li>▪ 주택사용면적은 주택총면적보다 반드시 같거나 작아야 한다.</li> </ul> |
| <p>일반·다가구·영업겸용 전/월세/사글세/임세/무상, 아파트·연립주택·다세대주택·오피스텔의 사용면적</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 실제 가구가 사용하는 면적</li> </ul>  |
| <p>아파트·연립주택·다세대주택·오피스텔의 사용면적</p>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 분양면적에서 공용면적을 제외한 전용면적</li> </ul>   |

현재주택 내부시설 사용 형태

문21 현재 살고계신 주택의 내부 시설 사용형태는 어떻습니까?

| 시설의 내용        | (1) 사용 형태   | (2) 종류   |
|---------------|---|--|
| 1) 부 역        | ① 단독사용<br>② 공동사용<br>③ 없음                              | ① 입 식<br>② 재래식   |
| 2) 화 장 실      | ① 단독사용<br>② 공동사용<br>③ 없음                              | ① 수세식 → ① 서양식 양변기가 설치되어 있음<br>② 서양식 양변기가 설치되어 있지 않음<br>② 재래식   |
| 3) 목욕시설       | ① 단독사용<br>② 공동사용<br>③ 없음                              | ① 온 수<br>② 비온수   |
| 4) 상수도 시설     | ① 연결되어 있음 (※ 수질이 양호한 지하수 이용시설 완비도 포함)<br>② 연결되어 있지 않음 |  |
| 5) 하수 시설(정화조) | ① 설치되어 있음<br>② 설치되어 있지 않음                             |  |
| 6) 난방시설       | ① 설치되어 있음<br>② 설치되어 있지 않음                             | ① 중앙난방<br>② 지역난방<br>③ 개별 기름·가스(도시가스, 프로판가스) 보일러<br>④ 개별 전기(보일러, 패널, 태양열, 지열 등)<br>⑤ 개별 연탄보일러<br>⑥ 기타(연탄, 장작 등 재래식 아궁이) |
| 7) 취사연료       | ① 설치되어 있음<br>② 설치되어 있지 않음                             | ① 도시가스<br>② 기름<br>③ 프로판가스(LPG)<br>④ 전기(태양열, 지열 포함)<br>⑤ 연탄<br>⑥ 기타(장작 등)   |
| 8) 출 입 구(현관문) | ① 단독사용<br>② 공동사용                                      |  |

|        |   |
|--------|---|
| 서양식양변기 |    |
| 난방시설   | <ul style="list-style-type: none"> <li>난방시설이 2개 이상인 경우, 비용에 관계없이 주로 사용하는 것 하나만 기입</li> <li>중앙난방은 공동주택의 단지별 중앙집중식 난방</li> <li>지역난방은 대규모의 열생산 시설(열병합 발전소, 쓰레기 소각장 등)에서 일정 지역 전체에 걸쳐 난방을 공급하는 방식</li> <li>그 외 난방시설은 개별적으로 시설을 사용하는 경우를 말함</li> </ul> |

### 현재주택 상태

문22 귀 닥이 현재 거주하는 주택의 상태에 대해 평가해 주십시오. 시설이 없는 경우는 불량으로 표기해주십시오.

| 구 분                                 | 불량 | 조금<br>불량 | 조금<br>양호 | 양호 |
|-------------------------------------|----|----------|----------|----|
| 1) 집의 구조물(건고, 균열 상태)                | ①  | ②        | ③        | ④  |
| 2) 방수 상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도)         | ①  | ②        | ③        | ④  |
| 3) 난방 상태                            | ①  | ②        | ③        | ④  |
| 4) 환기 상태(창문 개폐 여부, 통풍 상태)           | ①  | ②        | ③        | ④  |
| 5) 채광 상태                            | ①  | ②        | ③        | ④  |
| 6) 방음 상태(이웃 간 혹은 층간 소음)             | ①  | ②        | ③        | ④  |
| 7) 재난, 재해(산사태나 홍수, 지진 피해 등) 안전성     | ①  | ②        | ③        | ④  |
| 8) 화재로부터의 안전성(화재예방 전기시설, 화재대피시설 유무) | ①  | ②        | ③        | ④  |

### 주거 환경 만족도

문23 귀 닥이 현재 살고 계신 주거환경에 어느 정도 만족하십니까?  
가장 많이 이용하는 시설이나 장소를 기준으로 응답해 주십시오.

| 구 분                                  | 매우<br>불만족 | 약간<br>불만족 | 대체로<br>만족 | 매우<br>만족 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 1) 시장·대형마트·백화점 등 접근용이성               | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 2) 병원·의료복지시설 등 접근용이성                 | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 3) 시청·읍/면/동사무소·경찰서 등 공공기관 접근용이성      | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 4) 문화시설 및 놀이터·공원·녹지·수변 등 접근용이성       | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 5) 버스·지하철 등 대중교통 접근용이성               | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 6) 주차시설 이용편의성                        | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 7) 주변도로의 보행 안전                       | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 8) 미취학 아동을 위한 시설·서비스 및 학교·학원 등 교육 환경 | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 9) 치안 및 범죄 등 방범 상태                   | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 10) 자동차 경적, 집주변의 소음 정도               | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 11) 청소 및 쓰레기 처리상태                    | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 12) 대기오염 정도                          | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 13) 이웃과의 관계                          | ①         | ②         | ③         | ④        |

### 주택 및 주거환경의 전반적인 만족도

문24 귀 닥이 현재 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 전반적인 만족도를 평가해 주십시오.

| 구 분                  | 매우<br>불만족 | 약간<br>불만족 | 대체로<br>만족 | 매우<br>만족 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 1) 주택에 대한 전반적인 만족도   | ①         | ②         | ③         | ④        |
| 2) 주거환경에 대한 전반적인 만족도 | ①         | ②         | ③         | ④        |

**교통문제**

**문25** 현재 거주 지역에서 가장 심각하다고 생각하시는 교통문제는 무엇입니까?

- ① 대중교통노선 및 운행횟수 부족
- ② 주차시설 부족
- ③ 교통체증
- ④ 교통안전시설 부족
- ⑤ 교통법규 준수 미약
- ⑥ 기타
- ⑦ 별 문제 없음

- 교통법규 준수 미약 : 불법주차, 교통신호위반, 무단횡단, 운전시 정지선 미준수 등
- 기타 : ①, ②, ③, ④, ⑤에 해당하지 않는 교통문제 기입

**범죄예방시설 설치 여부**

**문26** 귀하가 현재 거주하고 계시는 주택의 주변환경에는 다음의 시설이 설치되어 있습니까?

| 범죄예방시설         | 시설설치 유무 |    |       |
|----------------|---------|----|-------|
|                | 있음      | 없음 | 잘모르겠음 |
| 1) CCTV(방범카메라) | ①       | ②  | ③     |
| 2) 범죄예방 비상벨    | ①       | ②  | ③     |

**주택의 주변환경의 범위**

- 아파트 등 단지 개념의 주거지는 단지 내 시설로 응답 유도하고 기타 주택은 대략 반경 100m 이내 주로 이동하는 통근, 통학로를 기준으로 응답하도록 안내



## II 이사계획 및 주거의식

### 이사 경험 여부

**문27** 귀 닥의 가구주께서는 가구주가 된 이후 현재주택에 살기 전에 이사한 경험이 있습니까?

① 있다 →

**문27-1** 귀 가구는 현재 주택이 몇 번째로 거주하시는 주택입니까?

번째

② 없다 →

**문33** 항목으로

- 가구주 기준으로 가구주가 된 이후 이사 경험을 응답
- 이사는 주택이 변경된 것을 기준으로 이사 여부를 체크함
- 이전에 살던 주택을 허물고 신축한 경우는 주택 자체가 변경되었기 때문에 장소가 바뀌지 않더라도 이사 경험으로 정의함
- 같은 집이 점유형태가 바뀌었거나, 리모델링 한 경우는 이사한 것으로 포함하지 않음

### 직전주택 유형

**문28** 귀 닥의 현재 주택 거주 직전 주택의 유형은 무엇이었습니까?

- ① 일반단독주택    ② 다가구단독주택    ③ 영업겸용단독주택    ④ 아파트  
 ⑤ 연립주택    ⑥ 다세대주택    ⑦ 비거주용건물(상가·공장·여관 등)내 주택    ⑧ 오피스텔  
 ⑨ 판잣집    비닐하우스    컨테이너    움막    ⑩ 기타

- 여러 번 이사한 경우 직전주택은 현재주택으로 이사 오기 바로 직전의 주택을 기준으로 응답

### 직전주택 점유 형태

**문29** 귀 닥의 현재 주택 거주 직전 주택의 점유형태는 어디에 해당됩니까?

- ① 자가  
 ② 전세  
 ③ 보증금 있는 월세  
 ④ 보증금 없는 월세  
 ⑤ 사글세 또는 연세  
 ⑥ 일세  
 ⑦ 무상

### 직전주택 위치

**문30** 귀 닥의 현재 주택 거주 직전 주택의 주택 내 위치는 어디에 해당됩니까?

- ① 지상    ② 반지하    ③ 지하    ④ 옥상(옥탑)

### 직전주택 구조

**문31** 귀택의 현재 주택 거주 직전 주택 구조는 어떻게 됩니까?

① 원룸형

② 원룸형 아님 →

|                     |   |
|---------------------|---|
| 1) 방                | 개 |
| 2) 거실(대청마루)         | 개 |
| 3) 식당(부엌이 딸린 식당 포함) | 개 |

- 원룸 : 침실, 거실, 식당이 벽 또는 문에 의해 차단되어 있지 않은 경우로서, 하나의 독립된 공간 안에 전부 모여 있거나 부분적으로 분리되어 있는 주거 형태
- 벽 또는 문으로 차단되어 있지 않은 거실 겸 식당은 거실에만 기입

### 직전주택 면적

**문32** 귀택의 현재 주택 거주 직전 주택의 면적은 얼마입니까?

|                             |                  |    |
|-----------------------------|------------------|----|
| 모두 응답                       | 1) 주택 사용면적(전용면적) | m' |
| 일반·다가구·영업겸용 단독주택 자가 거주자만 응답 | 2) 주택총면적(연면적)    | m' |
|                             | 3) 대지총면적         | m' |

### 이사의향 및 이사계획

**문33** 귀 가구는 다른 주택으로 이사할 계획이 있습니까?(지불 능력을 고려하여 응답)

① 계획이 있음 →

**문33-1** 몇 년 안에 이사가실 계획입니까?

- ① 2년 미만 } → **문34**
- ② 2~5년 } → **문34**
- ③ 5년 초과 → **문27 ①이면 문34**  
                  **문27 ②이면 문41**

② 계획이 없음

③ 잘 모르겠음

- 문27 ①이면 **문34**
- 문27 ①이면 **문41**



이사 계획 중인 주택 유형

문36 어떤 유형의 주택으로 이사하고자 하십니까?

- ① 일반단독주택    ② 다가구단독주택    ③ 영업겸용단독주택    ④ 아파트  
 ⑤ 연립주택    ⑥ 다세대주택    ⑦ 비거주용건물(상가·공장·여관 등)내 주택    ⑧ 오피스텔  
 ⑨ 판잣집 비닐하우스 컨테이너, 음악    ⑩ 기타

이사 계획 중인 주택 규모

문37 어느 정도의 주택규모로 이사하고자 하십니까?

주택사용면적(전용면적) \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 방수(거실, 부엌 제외) \_\_\_\_\_ 개

이사 계획 중인 점유 형태

문38 자가로 이사 하실 계획이십니까, 아니면 전세나 월세로 이사하실 계획이십니까?

- ① 자가 → 문39  
 ② 전세  
 ③ 보증금 있는 월세  
 ④ 보증금 없는 월세(사글세, 연세, 일세 포함) } → 문40  
 ⑤ 무상이나 기타 → 문41

주택 마련/임차 방법

문39 다음에 해당되는 내용을 기입해 주십시오.

|    |               |  |                                |
|----|---------------|--|--------------------------------|
| 자가 | 1) 주택 마련 방법   | ① 신규주택 분양 또는 구입(재건축 포함)<br>③ 개인주택을 신축<br>⑤ 보유주택으로 이사 | ② 기존 주택 구입<br>④ 증여나 상속<br>⑥ 기타 |
|    | 2) 계획 중인 주택가격 | 주택 가격<br>(문 39-1 ①, ②, ③번만 응답)                       | _____ 억 _____ 만원               |

▶ 응답 후 문41 항목으로 이동

문40 다음에 해당되는 내용을 기입해 주십시오.

|                                 |                     |                                      |                            |                  |
|---------------------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------------------|------------------|
| 차가                              | 1) 주택 마련 방법         | ① 민간임대주택(일반셋집)<br>③ 단기공공임대주택(10년 이하) | ② 장기공공임대주택(10년 초과)<br>④ 기타 | :                |
|                                 | 2) 계획 중인 전세금/보증금/월세 | (1) 전세                               | 보증금                        | _____ 억 _____ 만원 |
|                                 |                     | (2) 보증금 있는 월세                        | 보증금                        | _____ 억 _____ 만원 |
| 월세                              |                     |                                      | _____ 만원                   |                  |
| (3) 보증금 없는 월세<br>(사글세 연세 일세 포함) | 월세(한달분)             | _____ 만원                             |                            |                  |

### 주거의식조사

**문41** 귀 닥은 내 집을 꼭 마련해야 한다고 생각하십니까?

① 그렇다 →

**문41-1** 이유

- ① 주거안정 차원에서 내 집은 꼭 있어야 한다
- ② 주택을 통한 자산증식을 위해 내 집을 마련하는 것이 필요하다
- ③ 기타( )

② 아니다 →

**문41-2** 이유

- ① 소요자금이 너무 많이 들기 때문에 집을 살 필요는 없다
- ② 주택이 더 이상 자산증식의 수단이 되기 어렵기 때문에 집을 꼭 살 필요는 없다
- ③ 내 집이 없어도 생활하는데 불편이 없으므로 집을 살 필요는 없다
- ④ 기타( )

### 향후 살고 싶은 생활 양식 및 주택형태

**문42** 향후 살고 싶은 지역, 생활양식 및 선호하는 주택유형, 주택규모는 어떤 것입니까?

|                 |   |
|-----------------|---|
| 1) 희망 지역        | ① 대도시    ② 중소도시    ③ 농.어.산촌    ④ 잘모르겠음  |
| 2) 희망하는 주된 생활양식 | ① 도시적 생활    ② 전원생활    ③ 잘 모르겠음  |
| 3) 선호하는 주택유형    | ① 일반적인 단독주택    ② 단지형 단독주택<br>③ 일반적인 연립다세대주택    ④ 단지형 연립다세대주택<br>⑤ 저밀도 아파트    ⑥ 고밀도 아파트(주상복합 아파트 포함)<br>⑦ 기타    ⑧ 잘 모르겠음 |
| 4) 희망하는 주택규모    | 주택사용면적(전용면적)<br>_____ m <sup>2</sup>  |

### 거주를 목적으로 하지 않는 주택 구입 계획

**문43** 향후 귀 가구는 거주하는 주택 외에 주택을 구입할 의향이 있습니까?

① 있다 →

**문43-1** 어떤 목적으로 주택을 구입하실 계획입니까?

- ① 여가목적    ② 임대목적
- ③ 거주목적    ④ 기타

② 없다

Ⅲ 정책평가 및 정책수요

주거지원 프로그램 필요성

문44 귀 닥의 현재 상황을 고려할 때, 아래 <보기>의 주거지원 프로그램이 필요하다고 생각하십니까?

- ① 필요하다 →
- ② 필요하지 않다

문44-1 귀 닥에 가장 필요한 주거지원 프로그램을 순서대로 두 가지를 골라 주십시오.  
1순위 \_\_\_\_\_ , 2순위 \_\_\_\_\_

<보기>

- ① 월세 보조금 지원
- ② 전세자금 대출 지원
- ③ 주택구입자금 대출 지원
- ④ 주택개량·개보수 자금 대출 지원
- ⑤ 주택개량·개보수 현물 지원
- ⑥ 단기공공임대주택 공급
- ⑦ 장기공공임대주택 공급
- ⑧ 공공분양주택 공급
- ⑨ 주거지원 서비스 제공
- ⑩ 기타( \_\_\_\_\_ )

- 전세자금 대출 : 저소득가구 혹은 근로자·서민에게 낮은 금리로 용자하는 전세자금 등
- 주택개량·개보수 현물 지원 : 직접적인 주택개량 서비스 지원
- 단기공공임대주택 : 5년,10년, 공공임대주택, 분남형 임대주택, 분양전환임대주택, 행복주택 6년
- 장기공공임대주택 : 영구임대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택, 장기전세주택(shift), 기존주택매입임대, 기존주택전세임대, 행복주택 20년
- 공공분양주택 : 공공의 지원이 투입되어 저렴하게 분양된 주택
- 주거지원 서비스 : 주거 관련 정보 제공 및 상담서비스와 주거의 탐색·정착·유지를 지원하는 서비스가 주거지원서비스의 핵심이 되며, 독립생활 지원서비스와 각종 지원의 연계서비스도 관련 서비스의 공백 발생 시 대응하는 서비스로 주거지원서비스에 포함될 수 있음



V

가구에 관한 사항

가구현황

문47 현재 귀 가구에 대한 질문입니다. 실제로 6개월 이상 함께 살고 있는 가구원 뿐만 아니라 군대 간 자녀, 유학한 자녀 등을 포함하여 동거하지 않더라도 주민등록상에 있는 다른 구성원 모두에 대해 다음 내용을 응답해 주십시오.

| No | 가구주와의 관계<br>(보기 참조) | 출생<br>연도 | 성별         | 주민등록상<br>동거여부 | 실제<br>동거여부    | 장애여부   |
|----|---------------------|----------|------------|---------------|---------------|--|
|    |                     |          | ① 남<br>② 여 | ① 동거<br>② 비동거 | ① 동거<br>② 비동거 | ① 1~3급 장애인<br>② 4~6급 장애인<br>③ 비등록장애인<br>④ 해당없음 |
| 1  | ① 가구주               |          |            |               |               |  |
| 2  |                     |          |            |               |               |  |
| 3  |                     |          |            |               |               |  |
| 4  |                     |          |            |               |               |  |
| 5  |                     |          |            |               |               |  |
| 6  |                     |          |            |               |               |  |
| 7  |                     |          |            |               |               |  |
| 8  |                     |          |            |               |               |  |
| 9  |                     |          |            |               |               |  |
| 10 |                     |          |            |               |               |  |

<가구주와의 관계>

- ① 가구주
- ② 가구주의 배우자
- ③ 자녀
- ④ 자녀의 배우자
- ⑤ 가구주의 부모
- ⑥ 배우자의 부모
- ⑦ 손자녀
- ⑧ 손자녀의 배우자
- ⑨ 증손자녀
- ⑩ 증손자녀의 배우자
- ⑪ 조부모
- ⑫ 가구주 및 배우자의 형제자매
- ⑬ 가구주 및 배우자의 형제자매의 배우자
- ⑭ 기타

|                |  |
|----------------|--|
| 가구             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 가구는 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 등 생계를 같이 하는 생활단위를 말한다.</li> </ul>   |
| 가구와 혼동하기 쉬운 개념 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주민등록 상 세대 : 주민등록상 세대는 실제 함께 살고 있는 사람과 다르게 등록될 수 있기 때문에 실제 함께 살고 있는 사람만 포함하는 가구와 개념이 다르다.</li> <li>▪ 가족 : 가족은 혈연, 혼인, 입양 등으로 한 집안을 이룬 사람들의 집단이나, 가구는 혈연관계와는 상관없이 주거와 생계를 같이하는 단위이다.</li> </ul> |
| 가구원            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 가구원이란 한 가구에서 함께 살고 있는 모든 구성원을 의미한다.</li> <li>- 주민등록이 함께 되어 있더라도 같이 살고 있지 않으면 가구원에서 제외된다.</li> <li>- 가족이라도 군복무, 취업, 교육 때문에 함께 살고 있지 않으면 가구원에서 제외한다.</li> </ul>                                 |

국민기초생활보장 수급가구 여부

문48 귀 가구는 국민기초생활보장급여 대상입니까?

- ① 예 →
- ② 아니오

문48-1 귀 가구는 주거급여 수급가구입니까?

- ① 예
- ② 아니오



가구소득 및 자산

**문49** 귀 가구의 가구주, 배우자 및 가족 구성원 전원에 대한 소득은 얼마입니까?  
 지난 1년간의 월평균 금액으로 기입해 주십시오.  
 (단, 실수령액으로 기재하며 소득이 없는 경우 '0'으로 기입)

| 소득원   | 금액         |
|---|------------|
| 1) 근로.사업소득  | 월 _____ 만원 |
| 2) 각종 연금 수령액<br>(국민연금, 공무원 연금, 군인연금, 교직원 연금, 퇴직연금,<br>주택 연금, 농지 연금 등) | 월 _____ 만원 |
| 3) 공적이전소득<br>(기초노령연금, 생계비 지원금, 장애 수당 등)                               | 월 _____ 만원 |
| 4) 기타소득(사적이전 소득, 금융소득 등)  | 월 _____ 만원 |
| 5) 월평균 총소득[(1)+(2)+3)+4)]   | 월 _____ 만원 |

|  |  |                |                  |          |           |                      |                  |                             |                   |                          |              |  |  |
|--|--|----------------|------------------|----------|-----------|----------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|--------------|--|--|
| 각종 연금 수령액  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 사회보험에는 공적연금, 고용보험, 산재보험, 보훈연금이 해당됩니다.</li> <li>▪ 공적연금에는 국민연금, 공무원·군인·교원연금, 별정직우체국연금 등이 포함됩니다.</li> <li>▪ 고용보험에는 실업급여, 육아휴직 급여, 직업능력개발급여 등이 포함됩니다.</li> <li>▪ 산재보험에는 휴업급여, 장애연금, 유족급여 등이 포함됩니다.</li> <li>▪ 보훈연금에는 간호수당, 고엽제후유의증환자수당, 군인사망보상금, 기본연금, 독립유공자 및 유족 국내정착금, 부가연금, 사망일시금, 생명조정수당 등이 있습니다.</li> </ul>  |                |                  |          |           |                      |                  |                             |                   |                          |              |  |  |
| 공적이전소득   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 공적 이전소득이란 생활비나 교육비 등의 명목으로 정부 및 사회단체로부터 대가없이 받는 보조금(현물 포함)을 말합니다. 지방자치단체에서 주는 점심 도시락 등 상시적으로 받으시는 보조금 등이 이에 속합니다.</li> <li>▪ 공적 이전소득에는 다음과 같은 항목들이 해당됩니다.</li> </ul> <table border="0"> <tr> <td>1)국민기초 생활보장 급여</td> <td>2)장애수당 또는 장애아동수당</td> </tr> <tr> <td>3)기초노령연금</td> <td>4)한부모가족지원</td> </tr> <tr> <td>5)가정위탁금 또는 소년소녀가장보호비</td> <td>6)양육수당(영유아 양육지원)</td> </tr> <tr> <td>7)보육료 지원(i-사랑 카드, 아이즐거움 카드)</td> <td>8)학비지원(농림부 지원 포함)</td> </tr> <tr> <td>9)국가유공자에 대한 보조금(보훈연금 제외)</td> <td>10)농어업 정부보조금</td> </tr> <tr> <td>11)기타(긴급복지지원금, 기타 바우처 지원금, 근로장려세제, 급식비 지원, 에너지 감면 또는 보조, 통신비 감면 또는 보조 등)</td> <td></td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 재해나 재난 등으로 인해 1회성으로 정부 기관에서 받은 소득도 포함시켜 주십시오.</li> <li>▪ 현물로 받은 보조금의 경우(학비, 보육료 등) 이를 현금으로 환산하여 기입해 주십시오.</li> </ul> | 1)국민기초 생활보장 급여 | 2)장애수당 또는 장애아동수당 | 3)기초노령연금 | 4)한부모가족지원 | 5)가정위탁금 또는 소년소녀가장보호비 | 6)양육수당(영유아 양육지원) | 7)보육료 지원(i-사랑 카드, 아이즐거움 카드) | 8)학비지원(농림부 지원 포함) | 9)국가유공자에 대한 보조금(보훈연금 제외) | 10)농어업 정부보조금 | 11)기타(긴급복지지원금, 기타 바우처 지원금, 근로장려세제, 급식비 지원, 에너지 감면 또는 보조, 통신비 감면 또는 보조 등) |  |
| 1)국민기초 생활보장 급여   | 2)장애수당 또는 장애아동수당   |                |                  |          |           |                      |                  |                             |                   |                          |              |  |  |
| 3)기초노령연금   | 4)한부모가족지원  |                |                  |          |           |                      |                  |                             |                   |                          |              |  |  |
| 5)가정위탁금 또는 소년소녀가장보호비   | 6)양육수당(영유아 양육지원)   |                |                  |          |           |                      |                  |                             |                   |                          |              |  |  |
| 7)보육료 지원(i-사랑 카드, 아이즐거움 카드)  | 8)학비지원(농림부 지원 포함)  |                |                  |          |           |                      |                  |                             |                   |                          |              |  |  |
| 9)국가유공자에 대한 보조금(보훈연금 제외)   | 10)농어업 정부보조금   |                |                  |          |           |                      |                  |                             |                   |                          |              |  |  |
| 11)기타(긴급복지지원금, 기타 바우처 지원금, 근로장려세제, 급식비 지원, 에너지 감면 또는 보조, 통신비 감면 또는 보조 등) |  |                |                  |          |           |                      |                  |                             |                   |                          |              |  |  |
| 기타소득   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 사적이전소득, 금융이자소득 등 근로.사업소득, 각종 연금 수령액, 공적이전소득을 제외한 모든 소득이 해당됩니다.</li> </ul>   |                |                  |          |           |                      |                  |                             |                   |                          |              |  |  |

### 생활비

**문50** 귀 가구의 다음 생활비는 얼마입니까? 지난 1년간의 평균 금액으로 말씀해 주십시오.

| 구 분                         | 액 수           |
|-----------------------------|---------------|
| 1) 월평균 총생활비                 | 월평균 _____ 만 원 |
| 2) 월평균 총생활비 중 주거관리비(임대료 제외) | 월평균 _____ 만 원 |

|               |  |
|---------------|--|
| 월평균 생활비 및 주거비 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 생활비란 식비, 주거관리비, 의류비, 교육비, 보건의료비 등과 같이 생활에 드는 돈입니다.</li> <li>■ 생활비에서 제외되는 항목은 다음과 같습니다.               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 각종 세금과 사회보험(공적연금, 의료보험, 고용보험, 산재보험 등)을 비롯해, 타 가구에 보내는 돈 등</li> <li>(2) 저축, 저축성보험료, 계 부은 금액, 유가증권 부동산 구입, 빌려준 돈 등</li> <li>(3) 주택부금 상환, 빌린 돈 갚은 금액 등</li> <li>(4) 혼수장만이나 교통사고보상금 지불과 같이 특별한 일로 인해 지불한 돈 등</li> </ul> </li> </ul> |
| 주거관리비         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선·유지비, 일반관리비, 화재보험료 등(단, 임대료 및 보일러 교체와 같은 일상적이지 않은 주택수선·유지비는 제외)</li> </ul>   |

### 주거 관리비 부담 정도

**문51** 현재 거주하고 있는 주택의 주거관리비 부담 정도는 어느정도 인니까?

- ① 매우 부담됨    ② 약간 부담됨    ③ 별로 부담되지 않음    ④ 전혀 부담되지 않음

**문52** 귀 가구의 총 자산은 어느 정도입니까?

| 자 산 종 류                  | 금 액               |
|--------------------------|-------------------|
| 1) 부동산 자산                | _____ 억 _____ 만 원 |
| 1-1) 주택자산                | _____ 억 _____ 만 원 |
| 2) 금융 자산                 | _____ 억 _____ 만 원 |
| 3) 기타자산                  | _____ 억 _____ 만 원 |
| <b>4) 총 자산[1)+2)+3)]</b> | _____ 억 _____ 만 원 |

|      |   |
|------|---|
| 총 자산 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 부동산자산 : 주택, 토지, 건축물, 선박 및 항공기, 가축, 임목자산, 분양권, 어업권</li> <li>■ 주택자산 : 거주 주택 자산, 비 거주 주택 자산</li> <li>■ 금융자산 : 거주 외 부동산 임차보증금, 거주 주택 임차보증금(통계청 기준), 현금 또는 수표, 국·공채 등 유가증권, 예금, 적금, 부금, 보험 및 수익증권 등</li> <li>■ 기타자산 : 농기계(동력탈곡기, 경운기, 콤팩트, 트랙터, 살포기, 이앙기, 미중기(도청기), 보행관리기, 로타리 등), 재고자산(재고 농·축·수산물 등과 상업용 재고자산 등이 포함되며, 애완동물 및 식용 가축 제외), 기타자산(회원권, 영업용 자동차 번호 값, 귀금속, 골동품, 상품권 등)</li> <li>■ 가구 기준으로 자산을 산정하며 해외에 있는 자산도 포함(명의로 미성년자 자녀 앞으로 되어있다면 자산에 포함)</li> </ul> |
|------|---|

부채

문53 현재 귀 가구는 부채가 있습니까?

① 있다 →

문53-1 현재 귀 닥의 부채는 얼마입니까?

| 부 채 종 류                | 금 액       |
|------------------------|-----------|
| 1) 금융기관 대출금            | _____ 만 원 |
| 2) 비금융기관 대출금           | _____ 만 원 |
| 3) 부동산 소유자로서 받는 임대 보증금 | _____ 만 원 |
| 4) 총 부채[1)+2)+3)]      | _____ 만 원 |

② 없다

부채

- 금융기관 대출금 : 제1금융권 및 제2금융권, 마이너스 통장, 카드대출도 포함
- 비금융기관 대출금 : 가족, 친구, 친지에게 빌린 돈, 회사를 통해 빌린 돈, 대부업체를 통해 빌린 돈, 한국장학재단, 주택금융공사, 각종 공제회 등을 통해 빌린 돈 등
- 전세임대주택에서 내가 국민주택기금으로 용자한 경우는 부채에 응답하지 않음



# 2014년도 기 주거실태조사

- ※ 응답하신 분의 성명과 연락처를 기입하여 주십시오.
- ※ 연락처는 응답하신 내용에 대해 추가 질문사항이 있을 경우 질의하기 위한 것으로 다른 목적으로는 사용되지 않습니다.

| 응답자 성명 | 응답자 연락처 |                   |
|--------|---------|-------------------|
|        | 휴대폰     | (       )       - |
|        | 집       | (       )       - |

- 귀중한 시간을 내어 응답하여 주셔서 감사드립니다. -

[부록 2] 주택개량행태 결정요인과 관련된 주요 선행연구

| 연구자  | 주택개량<br>행태(종속변수)         | 유의한 결정요인(부호)   |
|--|--------------------------|--|
| Boehm, T. P.<br>and Ihlanfeldt, K.<br>R.(1986) | 3년 간 투입한<br>개량자금         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구특성: 평균 소득(+), 거주밀도(-)</li> <li>· 주택특성: 주택경과년도(+), 방의 수(+), 주택상태(-)</li> <li>· 지역특성: 지역 주요범죄(-), 결함없는 건축물의 비중(+), 건설비용지수(-)</li> </ul>   |
| Mongomery,<br>C.(1992)                         | 개량유무<br>(유지관리<br>포함 모형)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구특성: 연령(-), 결혼여부(+), 가구원수(+), 학력(+), 인종(+), 소득(+), 거주기간(-)</li> <li>· 주택특성: 주택경과년도(+), 토지면적(-)</li> <li>· 지역특성: 도시유무(+), 교외유무(+), 재산세율(-), 인구성장(+)</li> </ul>                    |
|  | 지출금액                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구특성: 결혼여부(-), 가구원수(-), 학력(+), 인종(-), 소득(+), 거주기간(-), 가사노동(+)</li> <li>· 주택특성: 주택경과년도(+), 주택의 질(+)</li> <li>· 지역특성: 주택가격 지수(+), 주택가격 성장(+), 도시유무(+), 인구성장(+), 개량보조금(+)</li> </ul> |
| Baum, S. and<br>Hassan R. (1999)               | 개량유무<br>(이사계획이<br>없는 경우) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구특성: 거주기간(-), 가구유형(부부:+, 고령:-), 소득(+)</li> <li>· 주택특성: 주택경과년도(-)</li> </ul>  |
| Baker, K. and<br>Kaul, B.(2002)                | 개량의사                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구특성: 이사경험(+), 연령(-), 가구유형 싱글(-), 인종 &lt;흑인(-), 인종히스패닉(-), 기타(-)&gt;, 거주기간(-), 교육기간(+), 소득(+), 소득2(+)</li> <li>· 주택특성: 경과년도(+)</li> <li>· 지역특성: 교외여부(+), 거대도시(+)</li> </ul>       |
| Iwata, S. and<br>Yamaga, H.<br>(2007)          | 리모델링<br>선택여부             | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구특성: 소득(0), 가구원수(-), 연령(+), 거주기간(+)</li> <li>· 주택특성: 대지크기(-), 방의 수(-), 건축년도(-), 주택구조 &lt;강구조(+), 기타구조(+)&gt;, 전매(+)</li> <li>· 주택특성: 대도시(+)</li> </ul>                           |
| Plaut P. O. and<br>Plaut S. E.(2010)           | 리노베이트<br>여부              | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구특성: log소득(+), 학력(대학유무+), 가구주 연령(-), 인종(-), 주택담보대출금리(+)</li> <li>· 주택특성: log주택가격(+), 단독주택여부(+), 방의 수(+),</li> <li>· 지역특성: 부동산세율(+)</li> </ul>                                    |
| Sari O. B.<br>O.(2014)                         | 재투자계획<br>유무              | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구특성: 소득(+)</li> <li>· 주택특성: 조경유무(+), 주택노후(repair) 유무(+)</li> <li>· 지역특성: 양호한 근린환경(-)</li> </ul>  |

[부록 3] 주거환경관리구역 설문지

Hankook Research

|    |     |     |      |    |  |  |  |  |
|----|-----|-----|------|----|--|--|--|--|
| 지역 | 대분류 | 소분류 | QU ① | ID |  |  |  |  |
|----|-----|-----|------|----|--|--|--|--|

**거주지 의견조사**

안녕하십니까? 이번에 (주)한국리서치에서는 정책수립 및 학술·통계 목적으로 활용할 목적으로 서울특별시 주거환경관리사업구역 내 단독주택 등을 소유한 소유가구의 주거환경여건 및 주택개량의사 등에 관한 설문조사를 실시하고 있습니다.

본 설문조사 과정에서 수집될 수 있는 주소는 설문조사가 종료되는 즉시 폐기되어 수집·저장되지 아니하며, 설문조사 된 내용은 집단적으로 통계 처리되어 개별적인 자료로 활용되지 않습니다. 응답해 주신 모든 자료는 통계법 제 33 조(비밀보호) 및 제 34 조(통계종사자 의무)의 규정에 따라 통계적 목적으로만 사용되어짐과 동시에 사업체나 개인의 개별적인 사항은 일체 비밀이 보장됨을 알려드립니다.

본 조사가 올바른 정책방향을 설정하는데 소중한 자료로 사용될 수 있도록 바쁘시더라도 잠시 시간을 내어 의견을 기재하여 주시기 바랍니다.

2015 년 1 월

|                            |  |   |      |
|----------------------------|--|---|------|
| 응답자<br>기록사항                | 성명:  | 집전화:  | 휴대폰: |
|                            | 주소1: 서울특별시 _____ 구 _____ 동                                       |   |      |
| 주소2: (세부주소 반드시 기록 부탁드립니다.) |  |   |      |
| 면접원<br>기록사항                | 성명:  | 면접원코드:  | 휴대폰: |
|                            | 면접일시: 2014년 _____ 월 _____ 일 (오전/오후) _____ 시 _____ 분부터 _____ 분 동안 |   |      |
| 검증원<br>기록사항                | 성명:  | 검증일시: 2014년 _____ 월 _____ 일 (오전/오후) _____ 시 _____ 분 |      |
|                            | 검증결과: ①합격 ②보완 ③불합격<br>불합격 이유:                                    |   |      |

선정질문

SQ1. 현재 거주하고 계신 주택을 본인 또는 배우자 명의로 소유하고 계십니까?

1. 본인 명의로 소유하고 있다
2. 배우자의 명의로 소유하고 있다
3. 소유하고 있지 않다 ->면접중단

SQ2. 주택소유주의 만 나이는 어떻게 되십니까? 만( )세

[면접원: 응답 받고 아래 코드 체크]

1. 만 19 세 이하
2. 만 20-29 세
3. 만 30-39 세
4. 만 40-49 세
5. 만 50-59 세
6. 만 60-69 세
7. 만 70 세 이상

SQ3. 현재 거주하고 계신 지역에 몇 년 정도 거주 하셨나요? ( )년

[면접원: 응답 받고 아래 코드 체크]

1. 4 년 이하
2. 5-9 년
3. 10-14 년
4. 15-19 년
5. 20 년 이상



**거주지에 대한 의견**

[지시문: 현재 거주 하고 있는 지역에 대해서 어떻게 생각하고 계신지 질문 드리겠습니다.]

A1. 귀하가 현재 소유하고 있는 주택의 상태는 어떻다고 생각하시나요?  
번호에 응답해주세요.

| 매우 노후함 | 노후한 편 | 보통 | 양호한 편 | 매우 양호함 |
|--------|-------|----|-------|--------|
| 1      | 2     | 3  | 4     | 5      |

A2. 귀하가 현재 소유하신 주택의 주변 지역(동네) 주택의 상태는 어떻다고 생각하시나요? 번호에 응답해주세요.

| 매우 노후함 | 노후한 편 | 보통 | 양호한 편 | 매우 양호함 |
|--------|-------|----|-------|--------|
| 1      | 2     | 3  | 4     | 5      |

A3. 귀하가 현재 소유하신 주택의 주변 지역(동네)의  
정비기반시설(도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구 등)과  
공동이용시설(주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 등)의 상태는  
어떻게 생각하시나요? 번호에 응답해주세요.

| 매우 노후함 | 노후한 편 | 보통 | 양호한 편 | 매우 양호함 |
|--------|-------|----|-------|--------|
| 1      | 2     | 3  | 4     | 5      |

A4. 귀하께서는 소유 주택을 앞으로 수리하여 사용하실 계획이 있으신가요?

1. 수리계획이 있다 ->A5.으로 이동
2. 수리계획이 없다 ->A7.로 이동

A5. [A4 에 1 번 응답자만 진행] 앞으로 소유 주택을 수리하여 사용하신다면, 어떤 것을 수리하실 예정인가요?

모두 선택해주세요.[복수응답]

1. 도배나 장판은 교체할 생각이다.
2. 화장실 변기, 부엌 싱크대 등 노후 시설물을 교체할 생각이다.
3. 냉·난방, 급·배수 등 배관 설비를 교체할 생각이다.
4. 기둥, 벽면, 지붕, 담장 등 주요 구조를 수리할 생각이다.
5. 증·개축 등을 통해 주택의 구조나 용도를 전환할 생각이다.
6. 궁극적으로 철거하고 새로이 신축할 생각이다.
7. 기타(직접 기록해주세요: )

A6. [A4 에 1 번 응답자만 진행] 앞으로 소유 주택을 수리하여 사용하신다면, 주택수리 자금으로는 얼마 정도를 투자하실 계획이신가요?

( )백 만 원

[모든 응답자 진행]

A7. 귀하는 소유 주택의 지역이 “주거환경관리사업구역”으로 지정되는 것에 대해 어떻게 생각하시나요?

- 주거환경관리사업이란? 재개발, 재건축과 같이 철거 후 공동주택을 건설하는 사업이 아니고, 공공에서 기반시설을 정비해주고 귀하와 같은 토지소유자가 직접 주택을 개량하는 방식의 사업입니다.  
(이 때문에 향후 재개발, 재건축사업이 어려워 질 수도 있습니다.)
1. 찬성한다
  2. 반대한다

A8. 귀하가 현재 소유한 주택에 임대수입이 있습니까?

1. 임대수입이 있다 ->A9.로 이동
2. 임대수입이 없다 ->BQ1.로 이동

A9. [A8 에 1 번 응답자만 진행] 현재 소유한 주택에 임대수입이 있다고 하셨는데, 어떠한 유형으로 임대수입을 얼마나 받고 계신지 응답해주세요.

1. 전세: 전세금( )만 원
2. 월세: 보증금( )만 원, 월세( )만 원

배경질문

[지시문: 다음은 통계적 처리를 위한 문항들입니다. 모두 응답해주세요.]

BQ1. 귀 가구의 월 평균소득은 얼마나 되나요?

월 평균소득은 근로소득, 임대수입, 연금 등을 모두 포함한 가구 총 수입입니다.

1. 월 99만 원 이하
2. 월 100-149만 원
3. 월 150-199만 원
4. 월 200-249만 원
5. 월 250-299만 원
6. 월 300-349만 원
7. 월 350-399만 원
8. 월 400-449만 원
9. 월 450-499만 원
10. 월 500-549만 원
11. 월 550-599만 원
12. 월 600-659만 원
13. 월 650-699만 원
14. 월 700-749만 원
15. 월 750-799만 원
16. 월 800만 원 이상

BQ2. 귀 가구의 순 자산은 얼마나 되나요?

순자산은 전체 자산(부동산, 금융자산 및 현금 등 모두 포함)에서 부채를 제외한 자산입니다.

( )천만 원

◎설문에 참여해 주셔서 감사합니다◎

[추후 기록항목]

<http://www.onnara.go.kr> 에 접속해서 온나라지도 - 해당 주소검색 - 오른쪽 부동산 정보: 주택공시가격, 토지면적, 건축연면적, 사용승인일자, 주구조가 기재되어 있음

| 번호  | 항목     | 기록                  |
|-----|--------|---------------------|
| S1. | 주택공시가격 | ( )원/m <sup>2</sup> |
| S2. | 건축 연면적 | ( )m <sup>2</sup>   |
| S3. | 토지면적   | ( )m <sup>2</sup>   |
| S4. | 경과년도   | ( ) 기록(yyyy.mm.dd)  |
| S5. | 구조     | ( )                 |

▣ 토지정보

서울특별시 강남구 논현동 192-10번지 S2

| 도로명주소    | 지목 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 소유구분 |
|----------|----|---------------------|------|
| 봉은사로 179 | 대지 | 857.60              | 개인   |

S4 ▣ 개별공시지가

S1 6,180,000원/m<sup>2</sup> (201401월 기준) 이전공시지가 추가열람

▣ 개별주택 건축물정보

| 건물명        | 주용도        | 주구조         | 건축면적 (m <sup>2</sup> ) | 연면적 (m <sup>2</sup> ) |
|------------|------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| H-TOWER    | 업무시설       | 철골철근콘크리트 구조 | 511.20                 | 8,260.85              |
| 사용승인일자     | 허가일자       | 높이(m)       | 건폐율(%)                 | 용적률(%)                |
| 1992.12.30 | 1993.05.25 | 60.70       | 59.61                  | 825.49                |

[부록 4] 지역별 경과년수 세부현황

| 구분 |    | ~5년    | ~10년   | ~15년   | ~20년   | ~25년   | ~30년   | 31년~    | 합계      |
|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 서울 | 수  | 5,021  | 3,958  | 16,522 | 31,854 | 47,957 | 50,681 | 102,565 | 258,558 |
|    | 비중 | 5.1    | 3.2    | 9.7    | 10.6   | 19.5   | 17.5   | 8.4     | 10.6    |
| 부산 | 수  | 2,558  | 2,976  | 8,160  | 13,735 | 23,718 | 34,421 | 77,341  | 162,909 |
|    | 비중 | 2.6    | 2.4    | 4.8    | 4.5    | 9.7    | 11.9   | 6.4     | 6.7     |
| 대구 | 수  | 1,184  | 6,668  | 2,567  | 16,822 | 16,526 | 19,763 | 65,769  | 129,299 |
|    | 비중 | 1.2    | 5.4    | 1.5    | 5.6    | 6.7    | 6.8    | 5.4     | 5.3     |
| 인천 | 수  | 352    | 3,109  | 3,678  | 6,916  | 2,799  | 9,487  | 28,883  | 55,224  |
|    | 비중 | 0.4    | 2.5    | 2.2    | 2.3    | 1.1    | 3.3    | 2.4     | 2.3     |
| 광주 | 수  | 1,265  | -      | 2,960  | 11,558 | 5,451  | 11,062 | 24,722  | 57,018  |
|    | 비중 | 1.3    | 0      | 1.7    | 3.8    | 2.2    | 3.8    | 2       | 2.3     |
| 대전 | 수  | 2,589  | 6,511  | 634    | 6,601  | 3,502  | 14,161 | 22,284  | 56,282  |
|    | 비중 | 2.6    | 5.2    | 0.4    | 2.2    | 1.4    | 4.9    | 1.8     | 2.3     |
| 울산 | 수  | 2,156  | 3,281  | 2,434  | 4,394  | 8,755  | 6,992  | 17,716  | 45,728  |
|    | 비중 | 2.2    | 2.6    | 1.4    | 1.5    | 3.6    | 2.4    | 1.5     | 1.9     |
| 세종 | 수  | 556    | 360    | 1,263  | 1,463  | 1,922  | 320    | 9,134   | 15,018  |
|    | 비중 | 0.6    | 0.3    | 0.7    | 0.5    | 0.8    | 0.1    | 0.8     | 0.6     |
| 경기 | 수  | 6,769  | 16,240 | 29,144 | 28,277 | 28,332 | 36,334 | 101,291 | 246,387 |
|    | 비중 | 6.8    | 13.1   | 17.2   | 9.4    | 11.5   | 12.6   | 8.3     | 10.1    |
| 강원 | 수  | 2,056  | 7,675  | 11,787 | 11,391 | 6,649  | 10,015 | 37,384  | 86,957  |
|    | 비중 | 2.1    | 6.2    | 6.9    | 3.8    | 2.7    | 3.5    | 3.1     | 3.6     |
| 충북 | 수  | 16,088 | 11,561 | 14,119 | 21,450 | 15,786 | 9,060  | 58,538  | 146,602 |
|    | 비중 | 16.3   | 9.3    | 8.3    | 7.1    | 6.4    | 3.1    | 4.8     | 6       |
| 충남 | 수  | 7,072  | 8,836  | 16,562 | 34,303 | 8,174  | 17,836 | 101,084 | 193,867 |
|    | 비중 | 7.2    | 7.1    | 9.8    | 11.4   | 3.3    | 6.2    | 8.3     | 7.9     |
| 전북 | 수  | 10,862 | 15,249 | 5,455  | 24,715 | 14,870 | 8,769  | 111,139 | 191,059 |
|    | 비중 | 11     | 12.3   | 3.2    | 8.2    | 6.1    | 3      | 9.1     | 7.8     |
| 전남 | 수  | 17,925 | 12,385 | 12,704 | 17,959 | 15,678 | 14,991 | 148,384 | 240,026 |
|    | 비중 | 18.1   | 10     | 7.5    | 5.9    | 6.4    | 5.2    | 12.2    | 9.8     |
| 경북 | 수  | 13,573 | 12,218 | 15,276 | 30,942 | 13,795 | 18,861 | 164,757 | 269,422 |
|    | 비중 | 13.7   | 9.8    | 9      | 10.2   | 5.6    | 6.5    | 13.5    | 11      |
| 경남 | 수  | 7,519  | 10,976 | 22,202 | 32,211 | 26,320 | 17,930 | 123,043 | 240,201 |
|    | 비중 | 7.6    | 8.8    | 13.1   | 10.7   | 10.7   | 6.2    | 10.1    | 9.8     |
| 제주 | 수  | 1,306  | 2,210  | 4,358  | 7,335  | 5,361  | 8,556  | 23,134  | 52,260  |
|    | 비중 | 1.3    | 1.8    | 2.6    | 2.4    | 2.2    | 3      | 1.9     | 2.1     |

※ 단위: 가구, %

[부록 5] 주택개량 검토비용 토빗분석 결과

| 구분                       |           | (표본가중치 반영) |          | (표본가중치 미반영) |           |           |
|--------------------------|-----------|------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|                          |           | Beta       | S. E.    | Beta        | S. E.     |           |
| 가구<br>특성                 | 연령        | -5.91      | 0.11***  | -6.46       | 3.15**    |           |
|                          | 월 평균소득    | -0.14      | 0.01***  | 0.15        | 0.18      |           |
|                          | 순 자산/주택가격 | 28.43      | 0.37***  | 38.49       | 10.37***  |           |
|                          | 거주기간      | 2.03       | 0.09***  | 0.98        | 2.53      |           |
| 주택<br>특성                 | 주택유형      | 112.61     | 2.99***  | 81.72       | 87.05     |           |
|                          | 주택가격      | 0.06       | 0.01***  | -0.15       | 0.39      |           |
|                          | 주택 불만족도   | 580.78     | 2.10***  | 602.20      | 60.14***  |           |
|                          | 경과<br>년수  | 6-10년      | 384.28   | 8.66***     | 306.72    | 265.96    |
|                          |           | 11-15년     | 552.31   | 8.16***     | 580.84    | 246.63**  |
|                          |           | 16-20년     | 801.96   | 7.63***     | 888.58    | 232.08*** |
|                          |           | 21-25년     | 928.91   | 7.83***     | 1,024.73  | 236.32*** |
|                          |           | 26-30년     | 688.20   | 7.80***     | 678.60    | 237.05*** |
| 31년 이상                   |           | 603.67     | 7.43***  | 666.12      | 226.66*** |           |
| 지역<br>특성                 | 주거환경 불만족도 | 8.86       | 2.01***  | 90.38       | 57.40     |           |
| 지역<br>구분<br>(참조:<br>제주도) | 서울특별시     | -437.52    | 7.94***  | -488.42     | 184.21*** |           |
|                          | 부산광역시     | -922.33    | 8.01***  | -985.09     | 179.63*** |           |
|                          | 대구광역시     | -472.82    | 8.08***  | -513.34     | 169.99*** |           |
|                          | 인천광역시     | -609.61    | 9.59***  | -635.78     | 241.57*** |           |
|                          | 광주광역시     | -895.11    | 9.81***  | -996.35     | 220.51*** |           |
|                          | 대전광역시     | -1,040.42  | 10.16*** | -1,031.87   | 264.42*** |           |
|                          | 울산광역시     | -242.30    | 9.79***  | -307.80     | 207.77    |           |
|                          | 세종시       | -619.73    | 14.88*** | -688.53     | 208.04*** |           |
|                          | 경기도       | -409.50    | 7.23***  | -557.93     | 154.19*** |           |
|                          | 강원도       | -916.16    | 8.97***  | -901.61     | 194.70*** |           |
|                          | 충청북도      | -713.32    | 7.97***  | -784.86     | 182.86*** |           |
|                          | 충청남도      | 85.81      | 7.22***  | 40.98       | 159.57    |           |
|                          | 전라북도      | -266.39    | 7.37***  | -315.39     | 162.16*   |           |
|                          | 전라남도      | -331.54    | 7.20***  | -427.61     | 161.02*** |           |
|                          | 경상남도      | -607.22    | 7.23***  | -589.59     | 159.07*** |           |
|                          | 경상북도      | -1,591.15  | 8.13***  | -1,603.18   | 190.52*** |           |
|                          | 상수        | -1,945.07  | 13.02*** | -2,196.26   | 360.08*** |           |
| 모형요약(Pseudo R2)          |           | 2.14       |          | 2.16        |           |           |

\*\*\*: 1% 수준에서 유의, \*\*: 5%수준에서 유의, \*: 10% 수준에서 유의

[부록 6] 표본가중치가 적용되지 않은 분석결과표

| 구분                             | Model 1   |        |            | Model 2 |           |        |          |         |      |
|--------------------------------|-----------|--------|------------|---------|-----------|--------|----------|---------|------|
|                                | Beta      | S. E.  | Exp (Beta) | Beta    | Std. Beta | S. E.  | VIF      |         |      |
| 가구 특성                          | 연령        | -0.00  | 0.00       | 1.00    | -2.27     | -0.04  | 1.03**   | 1.48    |      |
|                                | 월 평균소득    | -0.00  | 0.00       | 1.00    | 0.15      | 0.05   | 0.06**   | 1.45    |      |
|                                | 순 자산/주택가격 | 0.05   | 0.02***    | 1.05    | 17.25     | 0.08   | 3.91***  | 1.11    |      |
| 주택 특성                          | 거주기간      | -0.00  | 0.00       | 1.00    | 0.42      | 0.01   | 0.81     | 1.49    |      |
|                                | 주택유형      | 0.10   | 0.12       | 1.11    | 30.94     | 0.02   | 27.50    | 1.55    |      |
|                                | 주택가격      | -0.00  | 0.00       | 1.00    | -0.01     | -0.00  | 0.12     | 2.45    |      |
|                                | 주택 불만족도   | 0.81   | 0.09***    | 2.25    | 184.85    | 0.18   | 19.69*** | 1.35    |      |
|                                | 경과<br>년수  | 6-10년  | 0.90       | 0.42**  | 2.46      | -34.35 | -0.01    | 67.52   | 2.28 |
|                                |           | 11-15년 | 1.25       | 0.40*** | 3.50      | 9.78   | 0.00     | 63.71   | 2.82 |
|                                |           | 16-20년 | 1.68       | 0.38*** | 5.39      | 83.74  | 0.05     | 59.25** | 4.11 |
|                                |           | 21-25년 | 1.88       | 0.38*** | 6.55      | 122.37 | 0.07     | 61.22   | 3.82 |
|                                |           | 26-30년 | 1.32       | 0.38*** | 3.75      | 53.62  | 0.03     | 60.83   | 4.22 |
| 31년 이상                         |           | 1.31   | 0.37***    | 3.72    | 41.05     | 0.04   | 56.94    | 9.07    |      |
| 지역 특성                          | 주거환경 불만족도 | 0.13   | 0.08       | 1.14    | 19.39     | 0.02   | 18.98    | 1.32    |      |
| 지역 구분<br>(참조: 제주도)             | 서울특별시     | -0.34  | 0.26       | 0.71    | -237.45   | -0.12  | 62.58*** | 3.72    |      |
|                                | 부산광역시     | -1.24  | 0.25***    | 0.29    | -299.52   | -0.14  | 57.88*** | 2.47    |      |
|                                | 대구광역시     | -0.59  | 0.24**     | 0.56    | -193.25   | -0.09  | 58.22*** | 2.68    |      |
|                                | 인천광역시     | -0.71  | 0.34**     | 0.49    | -253.52   | -0.06  | 80.11*** | 1.45    |      |
|                                | 광주광역시     | -1.09  | 0.31***    | 0.34    | -330.62   | -0.10  | 69.23*** | 1.64    |      |
|                                | 대전광역시     | -1.10  | 0.37***    | 0.33    | -343.11   | -0.09  | 79.26*** | 1.40    |      |
|                                | 울산광역시     | -0.25  | 0.29       | 0.78    | -135.27   | -0.04  | 71.35*   | 1.65    |      |
|                                | 세종시       | -0.83  | 0.29***    | 0.44    | -223.58   | -0.07  | 68.47*** | 1.64    |      |
|                                | 경기도       | -0.47  | 0.21**     | 0.63    | -251.68   | -0.13  | 53.18*** | 2.81    |      |
|                                | 강원도       | -1.14  | 0.28***    | 0.32    | -274.99   | -0.10  | 61.29*** | 1.88    |      |
|                                | 충청북도      | -1.03  | 0.26***    | 0.36    | -247.01   | -0.10  | 58.24*** | 2.11    |      |
|                                | 충청남도      | 0.30   | 0.23       | 1.35    | -50.60    | -0.02  | 57.53    | 2.19    |      |
|                                | 전라북도      | -0.30  | 0.23       | 0.74    | -162.85   | -0.07  | 56.75*** | 2.32    |      |
|                                | 전라남도      | -0.20  | 0.22       | 0.82    | -252.81   | -0.12  | 56.03*** | 2.34    |      |
|                                | 경상남도      | -0.60  | 0.22***    | 0.55    | -238.42   | -0.12  | 54.54*** | 2.57    |      |
|                                | 경상북도      | -2.16  | 0.28***    | 0.12    | -384.99   | -0.19  | 54.72*** | 2.55    |      |
|                                | 상수        | -3.61  | 0.54***    | 0.03    | 6.39      | -      | 107.76   |         |      |
| 모형요약(Adj. R2 or Nagelkerke R2) |           | 15.8   |            |         | 7.2       |        |          |         |      |

\*\*\*: 1% 수준에서 유의, \*\*: 5%수준에서 유의, \*: 10% 수준에서 유의

[부록 7] 주거환경관리사업구역별 특성차이

| 지역명<br>(구역성격) | 주택개량의사 및 수준 |              |               | 평균<br>지불의사액   | 개량의사 있는<br>가구만 |
|---------------|-------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
|               | 없음          | 대수선 이하<br>수준 | 중·개축<br>이상 수준 |               |                |
| 역촌동(일반, 후보)   | 67.86       | 32.14        | -             | 239(492)      | 744(629)       |
| 방학동(일반, 완료)   | 80.00       | 20.00        | -             | 200(528)      | 1,000(866)     |
| 시흥동(존치, 완료)   | 59.26       | 25.93        | 14.81         | 3,800(8,785)  | 9,327(11,997)  |
| 북가좌동(정비, 완료)  | 57.69       | 38.46        | 3.85          | 521(990)      | 1,232(1,220)   |
| 삼선동(정비, 후보)   | 28.57       | 23.81        | 47.62         | 3,933(5,481)  | 5,507(5,799)   |
| 신림동(존치, 후보)   | 63.64       | 9.09         | 27.27         | 8,500(16,240) | 23,375(20,385) |
| 온수동(일반, 완료)   | 62.50       | 37.50        | -             | 713(1,161)    | 1,900(1,153)   |
| 구로동(정비, 후보)   | 86.67       | 13.33        | -             | 210(773)      | 1,575(2,015)   |
| 독산동(일반, 후보)   | 86.67       | 13.33        | -             | 100(280)      | 750(354)       |
| 연남동(정비, 완료)   | 78.95       | 10.53        | 10.53         | 3,816(12,082) | 18,125(23,023) |
| 합계            | 65.41       | 23.78        | 10.81         | 2,080(6,965)  | 6,013(10,847)  |

※ ( )는 표준편차(standard deviation)

| 지역명          | 연령         | 소득         | 순자산/주택가격   | 거주기간       |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
| 역촌동(일반, 후보)  | 66.0(11.0) | 2.93(1.51) | 1.57(0.45) | 20.0(9.5)  |
| 방학동(일반, 완료)  | 64.6(11.3) | 2.53(1.81) | 1.26(0.42) | 22.1(17.0) |
| 시흥동(존치, 완료)  | 64.3(11.6) | 3.33(2.30) | 1.89(1.38) | 28.6(15.9) |
| 북가좌동(정비, 완료) | 66.3(12.3) | 2.58(1.27) | 2.58(1.67) | 21.8(12.5) |
| 삼선동(정비, 후보)  | 67.8(9.0)  | 2.67(1.71) | 1.61(0.49) | 26.6(12.9) |
| 신림동(존치, 후보)  | 66.3(9.6)  | 4.45(2.77) | 2.35(1.12) | 20.3(10.8) |
| 온수동(일반, 완료)  | 55.4(12.5) | 2.88(1.64) | 1.20(0.77) | 27.8(13.1) |
| 구로동(정비, 후보)  | 68.1(9.6)  | 2.13(0.92) | 1.01(0.27) | 31.1(11.0) |
| 독산동(일반, 후보)  | 67.9(6.9)  | 1.93(0.80) | 1.66(0.49) | 19.1(10.5) |
| 연남동(정비, 완료)  | 68.9(12.8) | 2.74(1.66) | 2.22(1.03) | 23.4(12.1) |
| 합계           | 66.1(11.0) | 2.80(1.76) | 1.80(1.09) | 23.9(13.0) |

※ ( )는 표준편차(standard deviation)



| 지역명  | 임대료<br>/공시지가 | 주택상태       | 경과년수       | 주변 주택<br>상대적 노후도<br>(주변이<br>노후한 비중) | 주변 인프라<br>상대적 노후도<br>(주변이<br>노후한 비중) |
|------|--------------|------------|------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 역촌동  | 0.59(0.27)   | 2.79(0.74) | 30.6(9.3)  | 10.71                               | 32.14                                |
| 방학동  | 0.48(0.31)   | 3.33(1.18) | 29.4(5.6)  | 13.33                               | 26.67                                |
| 시흥동  | 0.47(0.22)   | 3.37(0.84) | 26.4(6.6)  | 18.52                               | 11.11                                |
| 북가좌동 | 0.48(0.24)   | 3.08(0.93) | 29.3(11.5) | 11.54                               | 19.23                                |
| 삼선동  | 0.51(0.24)   | 3.90(1.00) | 31.1(25.7) | 33.33                               | 33.33                                |
| 신림동  | 0.30(0.13)   | 3.18(0.75) | 28.9(4.4)  | 18.18                               | 54.55                                |
| 온수동  | 1.08(0.53)   | 3.00(0.93) | 17.3(14.7) | 37.50                               | 37.50                                |
| 구로동  | 0.50(0.23)   | 2.93(0.80) | 30.4(1.1)  | 13.33                               | 33.33                                |
| 독산동  | 0.81(0.23)   | 3.20(0.86) | 23.6(0.6)  | -                                   | 13.33                                |
| 연남동  | 0.51(0.28)   | 3.42(1.07) | 38.1(9.6)  | 15.79                               | 15.79                                |
| 합계   | 0.55(0.30)   | 3.23(0.95) | 29.3(12.2) | 16.22                               | 25.41                                |

※ ( )는 표준편차(standard deviation)

[부록 8] 대수선 이하 수준을 선택한 집단을 참조변수로 한 분석결과

| 변수명      |                          | 개량의사 없음(1),<br>대수선 이하 수준(0) |               |               | 증·개축 이상 수준(1),<br>대수선 이하 수준(0) |                |               |               |
|----------|--------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|--------------------------------|----------------|---------------|---------------|
|          |                          | Beta                        | S. E.         | Exp<br>(Beta) | Beta                           | S. E.          | Exp<br>(Beta) |               |
| 가구<br>특성 | 연령                       | 0.04                        | 0.03          | 1.04          | <b>-0.29</b>                   | <b>0.12**</b>  | <b>0.75</b>   |               |
|          | 월 평균소득                   | 0.18                        | 0.15          | 1.19          | 0.23                           | 0.31           | 1.26          |               |
|          | 순자산/주택가격                 | 0.04                        | 0.20          | 1.04          | -1.18                          | 0.92           | 0.31          |               |
|          | 거주기간                     | -0.00                       | 0.02          | 1.00          | <b>-0.10</b>                   | <b>0.05*</b>   | <b>0.91</b>   |               |
| 주택<br>특성 | 임대료/공시지가                 | -0.49                       | 0.73          | 0.61          | <b>-13.11</b>                  | <b>5.00***</b> | <b>0.00</b>   |               |
|          | 주택상태                     | 0.07                        | 0.26          | 1.07          | <b>2.41</b>                    | <b>0.87***</b> | <b>11.09</b>  |               |
|          | 경과연수                     | <b>0.04</b>                 | <b>0.02**</b> | <b>1.04</b>   | 0.05                           | 0.05           | 1.05          |               |
| 지역<br>특성 | 주변 주택 상대적 노후도            | -0.16                       | 0.56          | 0.85          | <b>-11.68</b>                  | <b>4.82**</b>  | <b>0.00</b>   |               |
|          | 주변 인프라 상대적 노후도           | -0.06                       | 0.54          | 0.94          | 2.61                           | 1.98           | 13.54         |               |
|          | 지역<br>더미<br>(참조:<br>연남동) | 역촌동                         | -1.07         | 0.91          | 0.34                           | -23.66         | 8,364.55      | 0.00          |
|          |                          | 방학동                         | -0.30         | 1.04          | 0.74                           | -23.32         | -             | 0.00          |
|          |                          | 시흥동                         | -0.88         | 0.94          | 0.41                           | 1.63           | 2.03          | 5.09          |
|          |                          | 북가좌동                        | <b>-1.51</b>  | <b>0.91*</b>  | <b>0.22</b>                    | <b>-8.93</b>   | <b>3.78**</b> | <b>0.00</b>   |
|          |                          | 삼선동                         | -1.73         | 1.15          | 0.18                           | <b>4.88</b>    | <b>2.62*</b>  | <b>131.68</b> |
|          |                          | 신림동                         | -0.26         | 1.40          | 0.77                           | -1.52          | 2.71          | 0.22          |
|          |                          | 온수동                         | 0.00          | 1.21          | 1.00                           | -17.09         | -             | 0.00          |
|          |                          | 구로동                         | 0.15          | 1.12          | 1.17                           | -20.39         | -             | 0.00          |
| 독산동      | 0.45                     | 1.14                        | 1.56          | -16.09        | -                              | 0.00           |               |               |
| 상수       | -2.33                    | 2.29                        | -             | <b>16.52</b>  | <b>9.25*</b>                   | -              |               |               |
| 모형<br>요약 | Nagelkerke R-squared     |                             | 54.7%         |               |                                |                |               |               |

\*\*\*: 1% 수준에서 유의, \*\*: 5%수준에서 유의, \*: 10% 수준에서 유의

[부록 9] 주택개량 의사 및 증·개축 여부에 관한 이항로짓 분석결과표

| 변수명      |                          | 개량 의사 없음(0),<br>대수선 이하 + 증·개축 이상(1) |        |               | 개량 의사 없음 + 대수선 이하(0),<br>증·개축 이상(1) |         |               |        |
|----------|--------------------------|-------------------------------------|--------|---------------|-------------------------------------|---------|---------------|--------|
|          |                          | Beta                                | S. E.  | Exp<br>(Beta) | Beta                                | S. E.   | Exp<br>(Beta) |        |
| 가구<br>특성 | 연령                       | -0.05                               | 0.02*  | 0.95          | -0.32                               | 0.12*** | 0.73          |        |
|          | 월 평균소득                   | -0.13                               | 0.12   | 0.88          | 0.08                                | 0.28    | 1.08          |        |
|          | 순자산/주택가격                 | -0.02                               | 0.18   | 0.98          | -1.18                               | 0.90    | 0.31          |        |
|          | 거주기간                     | 0.00                                | 0.02   | 1.00          | -0.09                               | 0.05*   | 0.91          |        |
| 주택<br>특성 | 임대료/공시지가                 | -0.21                               | 0.71   | 0.81          | -12.69                              | 4.95*** | 0.00          |        |
|          | 주택상태                     | 0.17                                | 0.23   | 1.18          | 2.29                                | 0.84*** | 9.89          |        |
|          | 경과연수                     | -0.03                               | 0.02** | 0.97          | 0.03                                | 0.05    | 1.03          |        |
| 지역<br>특성 | 주변 주택 상대적 노후도            | -0.22                               | 0.52   | 0.80          | -11.46                              | 4.79**  | 0.00          |        |
|          | 주변 인프라 상대적 노후도           | 0.39                                | 0.50   | 1.47          | 2.52                                | 1.92    | 12.46         |        |
|          | 지역<br>더미<br>(참조:<br>연남동) | 역촌동                                 | 0.32   | 0.75          | 1.38                                | -       | (omitted)     | 1.00   |
|          |                          | 방학동                                 | -0.61  | 0.91          | 0.55                                | -       | (omitted)     | 1.00   |
|          |                          | 시흥동                                 | 0.51   | 0.74          | 1.67                                | 2.50    | 1.86          | 12.21  |
|          |                          | 북가좌동                                | 0.75   | 0.74          | 2.13                                | -7.67   | 3.71**        | 0.00   |
|          |                          | 삼선동                                 | 1.96   | 0.86**        | 7.10                                | 6.22    | 2.45*         | 502.28 |
|          |                          | 신림동                                 | 0.50   | 0.96          | 1.64                                | -0.98   | 2.42          | 0.38   |
|          |                          | 온수동                                 | -0.40  | 1.10          | 0.67                                | -       | (omitted)     | 1.00   |
|          |                          | 구로동                                 | -0.92  | 1.00          | 0.40                                | -       | (omitted)     | 1.00   |
| 독산동      | -1.02                    | 1.02                                | 0.36   | -             | (omitted)                           | 1.00    |               |        |
|          | 상수                       | 3.32                                | 1.95** |               | 17.11                               | 9.07    |               |        |
| 모형<br>요약 | Nagelkerke R-squared     | 14.5                                |        |               | 66.67                               |         |               |        |

\*\*\*: 1% 수준에서 유의, \*\*: 5%수준에서 유의, \*: 10% 수준에서 유의

[부록 10] 지불의사액 토빗분석 결과

| 변수명   |                       | Beta           | S. E.           | t-value      |       |
|-------|-----------------------|----------------|-----------------|--------------|-------|
| 가구 특성 | 연령                    | <b>-328.95</b> | <b>145.54**</b> | <b>-2.26</b> |       |
|       | 월 평균소득                | -201.74        | 797.06          | -0.25        |       |
|       | 순자산/주택가격              | 330.01         | 1,158.42        | 0.28         |       |
|       | 거주기간                  | 8.83           | 107.27          | 0.08         |       |
| 주택 특성 | 임대료/공시지가              | -5,463.64      | 4,547.38        | -1.20        |       |
|       | 주택상태                  | 1,601.39       | 1,482.18        | 1.08         |       |
|       | 경과년수                  | -76.42         | 98.45           | -0.78        |       |
| 지역 특성 | 주변 주택 상대적 노후도         | -2,865.17      | 3,448.35        | -0.83        |       |
|       | 주변 인프라 상대적 노후도        | 2,196.55       | 3,176.08        | 0.69         |       |
|       | 지역 더미<br>(참조:<br>연남동) | 역촌동            | -3,900.44       | 4,791.66     | -0.81 |
|       |                       | 방학동            | -9,668.22       | 5,998.23     | -1.61 |
|       |                       | 시흥동            | 709.40          | 4,648.10     | 0.15  |
|       |                       | 북가좌동           | -3,360.91       | 4,758.62     | -0.71 |
|       |                       | 삼선동            | 4,608.53        | 5,060.61     | 0.91  |
|       |                       | 신림동            | 5,425.04        | 5,979.10     | 0.91  |
|       |                       | 온수동            | -2,873.61       | 7,155.71     | -0.40 |
|       |                       | 구로동            | -10,416.12      | 6,498.16     | -1.60 |
|       |                       | 독산동            | -10,078.83      | 6,697.50     | -1.50 |
| 상수    | 16,865.11             | 12,475.93      | 1.35            |              |       |
| 모형요약  | Pseudo R-squared      | 2.26           |                 |              |       |

\*\*\*: 1% 수준에서 유의, \*\*: 5%수준에서 유의, \*: 10% 수준에서 유의

## Abstract

# Housing Improvement Behavior and Determinants of Occupied Owner in Detached Housing

Yim, Yoon Hwan

Department of Environmental Planning

Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

Since the government preserves existing residential areas and adapts a gradual housing renewal type for residents to improve their deteriorated houses in current days, infrastructures have been provided both in deteriorated and well-maintained areas of project districts. Regardless of the economic environment of house owners and their locations, the necessary funds for housing improvement are offered to house owners for their housing improvement. Thus, the following budget and project districts have been expanding.

However, if improvement behaviors of house owners is not considered, it is difficult for administrators to efficiently execute the limited budget, and the target of policy (i.e., deteriorated houses'

improvement) cannot be achieved, which may result in non-fair distributions of the budget to house owners who are able to improve their houses by themselves.

Based on these issues mentioned above, the purpose of this study is to empirically analyze housing improvement behaviors and their determinants of detached housing owner occupier in Korea, and give political implications. The results of this study are following.

First, the detached houses are in very deteriorated conditions. In fact, the detached houses' occupied landlords included in this study were relatively more deteriorated but their willingness on housing improvement was low.

Second, a house is getting deteriorated and the dissatisfaction of the resident is getting higher simultaneously as time passes. However, housing improvement, which is not a big repair, does not help the dissatisfaction, and the steady increase in housing improvement behaviors is not also expected. According to the result, small scaled-housing improvement behaviors and the related expenses continuously are increased until 25 years after the initial foundation of the house. After the 25 years, the housing improvement behaviors is decreased, which shows a reversed U type relationship. However, housing improvement behaviors, which is a larger scale than rebuilding, are more active as the houses are getting deteriorated.

Third, the housing improvement behaviors are different based on characteristics of the district. The housing improvement behavior and willingness to pay are lower in general area in which houses are in good shape. However, The housing improvement behavior and willingness to pay are relatively higher in the remaining areas and

renewal project areas

Fourth, when the occupied owners are younger and the residence period is shorter, the housing improvement, which is a larger scale than rebuilding, happens more. Especially, the larger scaled-housing improvement than rebuilding occurs more when housing rent per lang price is lower, land price per housing rent is higher, relative condition of neighborhood housing is good, but these effects are not significant in housing improvement behavior for a smaller scale improvement than a big repair. Also, the relative condition of neighborhood infrastructure is not significantly effective on housing improvement behaviors when the improvement is between rebuilding and a big repair.

These results provide the following political implication.

Although many detached houses are deteriorated, voluntary housing improvement behavior is not active when considering their deteriorated condition. Especially, the residents of older housing are getting old, and their income is lowering, which indicates that the detached houses's occupied landlords are more likely to exposure to inadequate residential environment.

A strategic approach is required to effectively carry out the policy in housing improvement based on the level of housing improvement. These results show that housing improvements between a big repair and rebuilding are much different in the quality of the improvement and expenses, and their determinants are different.

In fact, the purpose of the residential environment management project is not only to use a house longer but also to effectively improve old and(or) deteriorated building, which helps increasing

satisfaction of residential life. It could be an alternative strategy of demolition oriented renewal projects. Therefore, a strategy for the larger scaled housing improvement than rebuilding is needed. Also, the larger scaled housing improvement than rebuilding can contribute to landscape architecture, which leads positive externality, as well as housing improvement itself. For the housing improvement larger than rebuilding, rent in the location should be lower than its original value; the current location potential based on rent should be higher; most of houses should not be too much deteriorated.

And, the housing condition can be more deteriorated in the area where the location potential is very low, and the entire housing is very deteriorated when compared to the other area. While only the small scaled improvement, such as maintenance and replacement of damaged facilities in a house, occurs in the area of low location potential and deterioration, the possibility of housing improvement for the changes in the size, structure, and usage of houses is getting higher so that virtuous circle can be made. Thus, the elements of planning and application, which can block this negative externality, should be considered when the related projects and policy are implemented.

Further, in the area where the house's occupied owners are too old, and their incomes are very low, and location potential is very weak so that the chance is very low for the occupied owners to voluntarily improve their housing, urgent establishment for project district to provide huge infrastructure and public resources is not suggested. Rather, another type of renewal project should be closely considered until the occupied owners' circumstance is improved for



voluntary housing improvement.

Lastly, the detached housing occupied owners preferred the policy of good supporting than cash supporting for housing improvement. It indicates the difficulties in the voluntary housing improvement of the detached housing occupied owners. Therefore, a housing support program with good supporting for housing improvement should be developed.

There are some limitations in this study. The number of valid samples in the residential environment management district is limited so delicate analyses were not applied in this study. I used only the residential environment management district to analyze the larger scaled housing improvement, so it is hard to note that the housing improvement behaviors are normal. These limitations should be covered and developed by follow-up studies and data.

keywords : detached housing, housing improvement behavior, externality, residential environment management project, owner occupier, deteriorated housing

*Student Number* : 2009-30701