

경로모형을 이용한 기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구

A Study on the Influence of the Characteristics of the Enterprise Type Rental Housing on Awareness, Preference and Intention of Moving Using Path Analysis

성 주 한*

Sung, Joo Han

目 次

I. 서론	1. 자료
II. 기업형 임대주택의 이론적 고찰 및 선행연구	2. 변수구성 및 기술통계량
1. 기업형 임대주택의 이론적 고찰	3. 상관관계 분석
2. 선행연구 고찰 및 차별성	4. 경로모형 분석
III. 연구가설과 연구모형	V. 결 론
1. 연구가설	1. 연구의 요약 및 시사점
2. 연구모형	2. 연구의 한계 및 향후 연구과제
IV. 실증분석	<abstract>
	<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to investigate whether the characteristics of the enterprise rental housing increase the awareness and preference of the enterprise type rental housing and the influence of the awareness and preference on the intention of the enterprise type rental housing Let's take a look.

(2) RESEARCH METHOD

This study employed the path analysis to achieve the major objectives of this study.

* 주 저 자 : 창신대학교 부동산금융학과 조교수, 부동산학박사, didier09@cs.ac.kr

▷ 접수일(2018년 1월 20일), 수정일(1차: 2018년 1월 31일), 게재확정일(2018년 2월 10일)

(3) RESEARCH FINDINGS

The implications of this study are as follows. First, this study shows that the most important influence on the intention to move into an enterprise type rental housing is the preference of the enterprise type rental housing. Second, this study is based on the awareness and preference of the customers who have influence on the intention to move into the enterprise type rental housing.

2. RESULTS

The results of this study are summarized as follows. First, the quality and design of the apartment in the general apartment level and the lack of conflict between the landlord and the landlord (facility repair, deposit return, etc.) have a positive effect on the awareness of the enterprise type rental housing. The preference of the enterprise type rental housing has a positive effect on the preference of the enterprise type rental housing. And the preference of the enterprise type rental housing has a positive effect on the intention of moving. Second, good location conditions (traffic and surrounding environment) have a positive effect on the intention to move into the enterprise type rental housing by increasing the preference of the enterprise type rental housing.

3. KEY WORDS

- Enterprise Type Rental Housing, Awareness, Preference, Intention of Moving, Path Analysis

국문초록

기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 일반 분양아파트 수준의 품질과 디자인 및 임대인과의 갈등이 상대적으로 없음(시설물 보수, 보증금 반환 등)은 기업형 임대주택의 인지도에 긍정적인 영향을 크게 미치고, 기업형 임대주택의 인지도는 기업형 임대주택의 호감도에 긍정적인 영향을 미치며, 기업형 임대주택의 호감도는 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 양호한 입지 여건(교통, 주변 환경)은 기업형 임대주택의 호감도를 높임으로서 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다.

핵심어 : 기업형 임대주택, 인지도, 호감도, 입주의향, 경로모형

I. 서 론

기업형 임대주택의 기원은 매매가격의 정체

또는 하락으로 수도권을 중심으로 전세난이 가중되고, 2년의 주택임대차 기간에 대한 임차인의 불안감, 저금리로 인해 월세화가 급속히 진행됨에 따라 나타난 정책이라고 볼 수 있다. 이러한

기업형 임대주택을 도입한다는 것은 소유의 개념에서 거주 또는 생활을 중심으로 한다는 것을 의미하기도 한다. 특히, 기업형 임대주택의 중요한 특성은 임차인 보호 측면과 우수한 품질 측면으로 크게 구분하여 볼 수 있다. 임차인 보호 측면에서 기업형 임대주택의 특성은 희망할 경우 8년까지 장기 거주가 가능하다는 것과 추후에 분양을 통해 매입이 가능하다는 점이다. 또한 연 5% 이내로 임대료 상승 제한이 있어 많은 비용이 지불되지 않는다는 점이다. 보통, 임차를 할 경우 임차인은 임대인과의 분쟁이 많은데, 시설물 보수, 보증금 반환 등 임대인과의 갈등이 상대적으로 없다는 것이다. 따라서 이러한 임차인 보호에 관한 것은 불안정한 지위의 임차인에게는 매우 유리한 조건이라고 볼 수 있다. 우수한 품질 측면은 일반 분양아파트 수준의 품질과 디자인을 통해 지금까지의 임대주택에 대한 낮은 품질에 대한 우려를 불식시켰다는 점이다. 또한 일반 분양아파트에는 없는 다양한 주거서비스 및 생활편의를 제공한다는 것이다. 그리고 일반 분양아파트와 비교했을 때 떨어지지 않는 양호한 입지 여건(교통, 주변 환경)을 가졌다는 것이다.

따라서 본 연구는 통영시의 기업형 임대주택 잠재고객들의 기업형 임대주택 특성이 기업형 임대주택의 인지도와 호감도를 높이는지에 대해 살펴보고, 이러한 인지도와 호감도는 기업형 임대주택의 입주의향에 어떠한 영향을 미치는지를 살펴보고자 한다.

II. 기업형 임대주택의 이론적 고찰 및 선행연구

1. 기업형 임대주택의 이론적 고찰

1) 기업형 임대주택의 개념

기업형 임대주택은 본인이 희망할 경우 최소한 8년 동안 거주할 수 있는 기업형 장기임대

주택으로 300가구(건설임대) 혹은 100가구(매입임대) 이상 임대하는 사업으로 정의하고, '뉴스테이(NEW STAY)'라는 별도의 브랜드를 사용한다. 2015년 1월 13일 국토교통부가 주거안정대책의 일환으로 제시한 것으로 전월세 시장의 안정을 꾀하기 위해 민간기업들이 임대사업을 하도록 유도한 것이 특징이다. 즉, 기업형 임대주택이란 중산층에게 법적 테두리 안에서 안정적으로 분양아파트와 같은 품질이 높은 주택을 8년 이상 장기간 거주할 수 있도록 임대주택을 공급하는 것을 의미한다.

2) 기업형 임대주택의 특성

기업형 임대주택의 특성으로는 다음과 같다. 첫째, 정부는 민간 기업의 참여를 유도하기 위하여 기존 민간임대사업자에게 부과되던 규제를 없애거나 완화하였다. 즉, 택지에 대한 공법상 규제를 최소화하고 세금완화 및 민간기업에 대한 자금지원을 높였다.

둘째, 8년 동안 임대료 상승 없이 안정적으로 주거 가능하다는 점이다. 입주자가 원할 경우 8년간 거주를 보장한다는 점에서 주거의 불안정성을 해소했으며 주거비 부담을 낮추었다. 임차인이 8년 동안 일정한 금액의 임대료를 지불하고 안정적으로 거주할 수 있는 새로운 기업형 임대주택의 공급으로 볼 수 있다.

셋째, 임대료 상승이 연 5%로 제한되며, 시세보다 상대적으로 낮은 임대료를 책정하고 있다. 뉴스테이 제도는 민간 기업이 참여하지만 임대료 상승률이 연 5%로 제한되어있다.

넷째, LH(한국토지주택공사)의 기존 공공임대주택과 달리 임대료가 주변 일반 아파트의 전·월세 시세와 비슷한 수준이며 임대 형태와 임대료는 사업자가 자율적으로 결정할 수 있다.

다섯째, 기업형 임대주택은 입주자 맞춤형 새로운 토털 주거서비스를 제공하고 있다. 이는 단지별로 특화된 주거서비스 제공 및 품질향상을 추구하여 육아, 청소, 이사 및 세탁서비스 등 기존 일반 공동주택 수준과 동일한 서비스 제공

을 보장하여 민간임대주택의 품질을 확보하고 있다. 즉, 다양한 수요계층에 맞춰 이사, 육아, 청소, 세탁 서비스 등 높은 수준의 주거 서비스를 제공하여 일반 분양주택에 버금가는 임대주택이 공급될 수 있다. 특히, 기업형 임대주택은 대부분의 경우 건설사가 직접 시공 및 관리하기 때문에 주택의 품질이나 서비스가 우수하다.

여섯째, 주택의 관리, 하자보수 등 생활과 밀접하게 연결된 유지관리 측면에서 기존의 임대주택과 달리 집주인과 갈등이나 마찰 없이 전문 관리기관을 통한 맞춤형 관리가 가능하도록 선진화된 주택관리 시스템 도입이 가능하다.

3) 기업형 임대주택의 인지도와 호감도 및 입주의향

인지도란 특정 브랜드 또는 상품을 재인식(recognition) 또는 회상(recall)할 수 있는 능력을 말하는 것으로, 이러한 인지도가 높아질수록 친근감과 호감을 조성할 수 있고, 호의적인 감정은 기업과 제품에 대한 신뢰로 이어지게 됨으로 제품의 구매에 연결된다는 것이다. 이러한 마케팅적 접근은 기업형 임대주택에도 적용할 수 있는데, 기업형 임대주택의 높은 인지도의 구축은 기업형 임대주택에 대한 호감도를 높일 수 있고, 결국 기업형 임대주택에 대한 입주의향을 높게 만듦으로서 이 상품을 구매하도록 한다.

2. 선행연구 고찰 및 차별성

기업형 임대주택에 관한 연구는 국내에 도입된 지 얼마 안 된 정책이므로 성주한·정삼석·정상철(2017)의 연구를 제외한 실증적인 연구가 거의 없는 것으로 판단된다. 연구가 있다하더라도

기업형 임대주택에 대한 현황을 파악할 수 있는 정도의 논문인 것으로 파악된다. 이러한 기업형 임대주택에 관한 선행연구는 손태성·강정규·황택진(2016), 박지연·강순주·모정현(2016), 서수정·염철호·이혜진(2016), 신용상·이상영·이수욱·이태리(2017), 성주한·정삼석·정상철(2017) 등을 들 수 있다.

손태성·강정규·황택진(2016)¹⁾의 연구결과에 의하면, 기업형 임대사업 참여시 건설임대사업자는 수익성을 가장 고려하는 것으로, 기업형 임대사업을 활성화하기 위해 정부가 제시한 규제완화, 택지지원, 세제지원, 자금지원 등 4개의 부분에 대한 평가에 대해서 긍정적으로 판단하고 있고, 이에 반해, 매입임대사업자는 안정성을 중시하는 것으로 파악되었다.

박지연·강순주·모정현(2016)²⁾의 연구결과에 의하면, 기업형 임대주택에 대한 양질의 다양한 주거서비스를 제공해야 미래에 대한 지속가능성이 있을 것이기 때문에, 지역사회와의 연계를 고려해야 한다. 또한 분양전환에 관한 제도적 규제를 마련하여야 한다고 하였다.

서수정·염철호·이혜진(2016)³⁾의 연구결과에 의하면, 뉴스테이 주택의 질 향상을 위한 수단으로 주거서비스 인증제도를 도입하기 위해 주거서비스의 개념을 정립과 유형을 분류하고 예비인증과 본인증으로 구분하여 운영방안을 제시하여야 한다.

신용상·이상영·이수욱·이태리(2017)⁴⁾의 연구결과에 의하면, 기업형 임대주택(뉴스테이)의 원활한 공급을 위해 기업형 임대주택의 사업성과 적정 수익률 분석 및 리츠 및 부동산펀드를 이용한 금융지원 방안을 제시하였다.

1) 손태성·강정규·황택진, "기업형 임대주택사업의 활성화 방안에 관한 연구 - 기업형 임대사업자에 대한 지원을 중심으로-", 주거환경, 한국주거환경학회, 2016, 제14권 제3호, pp.177~190.

2) 박지연·강순주·모정현, "기업형 임대주택의 활성화방안 모색 연구", 한국주거학회 2016 추계학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 2016, 제28권 제2호, pp.191~196.

3) 서수정·염철호·이혜진, 기업형임대주택 주거서비스 활성화 방안 - 주거서비스 예비인증을 위한 평가기준 마련 및 운영방안-, 건축도시공간연구소, 2016, pp.1~193.

4) 신용상·이상영·이수욱·이태리 외, 기업형 임대주택(뉴스테이) 공급활성화를 위한 금융지원 방안 연구, 한국금융연구원·국토연구원, 2017, pp.1~224.

성주한·정삼석·정상철(2017)⁵⁾의 연구결과에 의하면, 연령이 30대로서 임차로 살고 있는 사람은 기업형 임대주택 입주의향이 있을 가능성이 높은 것으로 파악되었다. 그리고 이들은 현재 거주하는 주택의 임차료 보다 추가 지불의향이 있고, 브랜드 특성 중 호감도가 높을수록 기업형 임대주택의 입주의향이 있는 것으로 파악된다고 하였다.

지금까지 선행연구에서 기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 대한 연구는 없을 뿐만 아니라, 실증적인 분석을 시도한 연구가 거의 없는 것으로 파악된다. 따라서 본 논문에서의 차별성은 기업형 임대주택 특성을 바탕으로 실증분석을 하였다는 점이다.

Ⅲ. 연구가설과 연구모형

1. 연구가설

기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구는 국내에 도입된 지 얼마 안 된 정책이므로 연구가 거의 없는 것으로 판단된다. 연구가 있다하더라도 실증적인 연구보다는 기업형 임대주택에 대한 현황 정도로 봐야 할 것이다. 따라서 본 연구와 같은 주제에 대한 선행연구는 거의 존재하지 않으므로 공공임대주택과 민간임대주택 및 다른 연구들의 결과를 바탕으로 연구가설을 구축하고자 한다. 기업형 임대주택의 특성은 공공임대주택과 민간임대주택과는 다른 독특한 특성으로 인지도와 호감도에 정(+)의 영향을 미치고, 성주한·정삼석·정상철(2017)의 연구와 같이, 인지도와 호감도는 기업형 임대주택의 입주의향에

정(+)의 영향을 미치는 것으로 연구가설을 세울 수 있을 것이다. 특히, 기업형 임대주택의 인지도는 호감도에 영향을 미치는데, 박은아(2012)⁶⁾와 오유진·박지혜·곽혜은·배기형(2016)⁷⁾의 연구에 의하면, 인지도가 호감도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 파악되었다.

- 1) 가설 1 : 희망할 경우 8년까지 장기 거주 가능할 경우 인지도에 정(+)의 영향을 줄 것이다.
- 2) 가설 2 : 연 5% 이내로 임대료 상승 제한은 인지도에 정(+)의 영향을 줄 것이다.
- 3) 가설 3 : 일반 분양아파트 수준의 품질과 디자인은 인지도에 정(+)의 영향을 줄 것이다.
- 4) 가설 4 : 다양한 주거서비스 및 생활 편의 제공은 인지도에 정(+)의 영향을 줄 것이다
- 5) 가설 5 : 임대인과의 갈등이 상대적으로 없음(시설물 보수, 보증금 반환 등)은 인지도에 정(+)의 영향을 줄 것이다
- 6) 가설 6 : 누구나 입주 가능(청약자격 제한 없음)은 관리비에 인지도에 정(+)의 영향을 줄 것이다
- 7) 가설 7 : 양호한 입지 여건(교통, 주변 환경)은 인지도에 정(+)의 영향을 줄 것이다
- 8) 가설 8 : 희망할 경우 8년까지 장기 거주 가능할 경우 호감도에 정(+)의 영향을 줄 것이다.
- 9) 가설 9 : 연 5% 이내로 임대료 상승 제한은 호감도에 정(+)의 영향을 줄 것이다.
- 10) 가설 10 : 일반 분양아파트 수준의 품질

5) 성주한·정삼석·정상철, “기업형 임대주택(뉴스테이)의 특성이 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구—경상남도 통영시를 중심으로—”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2017, 제15권 제4호, pp.69~79.

6) 박은아, “한, 일 전통과자의 인지도, 호감도 및 소비형태”, 한국조리학회지, 한국조리학회, 2012, 제18권 제3호, pp.137~148.

7) 오유진·박지혜·곽혜은·배기형, “한류경험이 한국무용의 인지도와 호감도에 미치는 영향”, 문화산업연구, 한국문화산업학회, 2016, 제16권 제3호, pp.97~104.

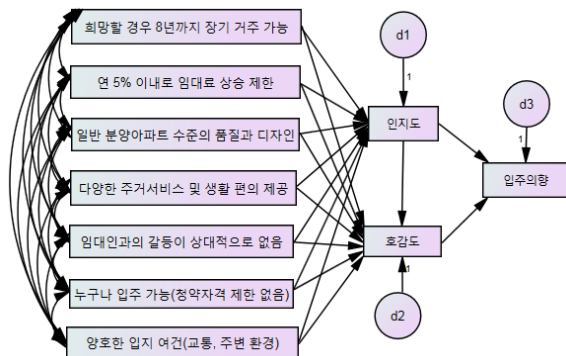
과 디자인은 호감도에 정(+)의 영향을 줄 것이다.

- 11) 가설 11 : 다양한 주거서비스 및 생활 편의 제공은 호감도에 정(+)의 영향을 줄 것이다
- 12) 가설 12 : 임대인과의 갈등이 상대적으로 없음(시설물 보수, 보증금 반환 등)은 호감도에 정(+)의 영향을 줄 것이다
- 13) 가설 13 : 누구나 입주 가능(청약자격 제한 없음)은 관리비에 호감도에 정(+)의 영향을 줄 것이다
- 14) 가설 14 : 양호한 입지 여건(교통, 주변 환경)은 호감도에 정(+)의 영향을 줄 것이다
- 15) 가설 15 : 인지도는 호감도에 정(+)의 영향을 줄 것이다
- 16) 가설 16 : 인지도는 기업형 임대주택의 입주의향에 정(+)의 영향을 줄 것이다
- 17) 가설 17 : 호감도는 기업형 임대주택의 입주의향에 정(+)의 영향을 줄 것이다.

2. 연구모형

기업형 임대주택의 특성이 인지도와 호감도

〈그림 2〉 본 연구의 연구모형



및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구를 위해 AMOS 23.0 프로그램을 이용하여 경로모형(Path Analysis)을 적용하였다. 〈그림 2〉는 본 연구의 연구모형으로서 연구가설을 통해 경로모형을 제시한 것으로, 여러 개의 회귀모형을 통합한 것을 말한다. 다시 말하면, 여러 개의 내생변수가 있는 회귀분석을 통합적으로 적용한 것을 의미한다.

IV. 실증분석

1. 분석자료

본 논문에서 사용한 자료는 2017년 6월 26일부터 7월 16일까지 21일간 경남 통영을 중심으로 9개 지역(통영시의 용남면을 비롯하여 광도면, 도천동, 중앙동, 정량동, 복신동, 무전동, 미수동, 봉평동, 명정동)을 대상으로 기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향을 조사하고자 하였다.

본 연구는 자기기입 설문조사법을 이용하여 총 300부를 배포하였으며 이 중 미완성 기재설문지 100부를 1차 제거하고 남은 최종적으로 200부를 회수하여 통계처리 및 분석 자료로 사용하였다.

2. 변수구성 및 기술통계량

기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구에서 변수구성 및 기술통계량은 다음 〈표 3〉에서 살펴볼 수 있다.

변수구성으로는 내생변수가 입주의향, 호감도, 인지도이고, 외생변수는 장기거주, 임대료, 품질디자인, 주거서비스, 임대갈등, 청약자격, 입지여건으로 구성되어 있으며 변수들의 설명과 측정방법을 가지고 변수들의 상황을 파악할 수 있다.

〈표 3〉 변수구성 및 기술통계량

구분	변수명	설명	측정방법	최소값	최대값	평균	표준 편차	N
내생 변수	입주의향	기업형 임대주택(New Stay)에 입주의향	리커트 5점척도	1	5	3.48	.795	200
	호감도	기업형 임대주택(New Stay)에 대해 얼마나 호감이 가십니까?	리커트 5점척도	1	5	4.14	.796	200
	인지도	기업형 임대주택(New Stay)에 대해 오늘 이전에 들어본 적이 있습니까?	리커트 5점척도	1	5	2.99	.808	200
외생 변수	장기거주	희망할 경우 8년까지 장기 거주 가능	리커트 5점척도	1	5	4.05	.873	200
	임대료	연 5% 이내로 임대료 상승 제한	리커트 5점척도	1	5	3.98	.961	200
	품질디자인	일반 분양아파트 수준의 품질과 디자인	리커트 5점척도	1	5	4.00	.799	200
	주거서비스	다양한 주거서비스 및 생활 편의 제공	리커트 5점척도	1	5	4.05	.742	200
	임대갈등	임대인과의 갈등이 상대적으로 없음(시설물 보수, 보증금 반환 등)	리커트 5점척도	1	5	4.19	.726	200
	청약자격	누구나 입주 가능(청약자격 제한 없음)	리커트 5점척도	1	5	4.21	.799	200
	입지여건	양호한 입지 여건(교통, 주변 환경)	리커트 5점척도	1	5	4.17	.744	200

기술통계량에서 변수들이 얼마나 중심경향 측정치를 보여주는 지를 판단하기 위해 평균을 통해 살펴보았는데, 내생변수인 입주의향은 평균 3.48, 호감도는 평균 4.14만원, 인지도는 평균 2.99인 것으로 나타났고, 외생변수인 장기거주는 평균 4.05, 임대료는 평균 3.98, 품질디자인은 평균 4.00, 주거서비스는 평균 4.05, 임대갈등은 평균 4.19, 청약자격은 평균 4.21, 입지여건은 평균 4.17로 나타났다. 반면, 변수들이 중심경향 측정치인 평균에서 얼마나 벗어나 있는 지를 판단하기 위해 표준편차를 통해 퍼짐의 측정치를 구하고자 하였다. 내생변수인 입주의향은 표준편차 0.795, 호감도는 표준편차 0.796, 인지도는 표준편차 0.808이고, 외생변수인 장기거주는 표준편차 0.873, 임대료는 표준편차 0.961, 품질디자인은 표준편차 0.799, 주거서비스는 표준편차 0.742, 임대갈등은 표준편차 0.726, 청약자격은 표준편차 0.799, 입지여건은 표준편차 0.744로 나타났다.

3. 상관관계 분석

기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구에서 내생변수인 입주의향, 호감도, 인지도와 외생변수

인 장기거주, 임대료, 품질디자인, 주거서비스, 임대갈등, 청약자격, 입지여건의 상관관계 분석 결과, 내생변수인 입주의향은 내생변수인 호감도(0.430)와 외생변수인 입지여건(0.364)에 상관성이 높은 것으로 나타났고, 내생변수인 호감도는 외생변수들인 입지여건(0.270)과 장기거주(0.264)에 상관성이 높은 것으로 파악되었다. 또한 내생변수인 인지도는 외생변수들인 임대갈등(0.226)과 품질디자인(0.170)에 상관성이 높은 것으로 나타났다.

외생변수들 간의 상관관계 분석에서 장기거주는 청약자격과의 상관성이 0.532로 가장 높은 것으로 파악되었고, 임대료는 품질디자인과의 상관성이 0.550, 품질디자인이 주거서비스와의 상관성이 0.754, 주거서비스가 입지여건과의 상관성이 0.567, 임대갈등이 입지여건과의 상관성이 0.452, 청약자격과 입지여건과의 상관성이 0.590으로 높은 것으로 파악되었다.

특히, 상관관계 분석에서 입주의향과 상호감도, 입지여건은 상관성이 높게 나타나 입지여건이 높을수록 호감도가 높아지고, 호감도가 높을 경우 기업형 임대주택에 입주의향이 있는 것으로 예측할 수 있다.

〈표 4〉 Pearson 상관관계 분석 결과

구분	변수명	내생변수			외생변수						
		입주의향	호감도	인지도	장기거주	임대료	품질디자인	주거서비스	임대갈등	청약자격	입지여건
내생변수	입주의향	1									
	호감도	.430***	1								
	인지도	.056	.236***	1							
외생변수	장기거주	.241***	.264***	.055	1						
	임대료	.170**	.142**	.014	.145**	1					
	품질디자인	.273***	.125*	.170**	.281***	.550***	1				
	주거서비스	.258***	.177**	.044	.314***	.417***	.754***	1			
	임대갈등	.243***	.072	.226***	.334***	.351***	.432***	.402***	1		
	청약자격	.245***	.205***	.074	.532***	.234***	.408***	.465***	.425***	1	
	입지여건	.364***	.270***	.033	.312***	.370***	.548***	.567***	.452**	.590***	1

*, **, *** : 각각 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의함.

4. 경로모형 분석

1) 경로모형의 적합도

경로모형의 적합도는 〈표 5〉와 같다. 먼저 절대적합지수로서 모형의 전반적 적합도를 평가하는 X^2 통계량은 모형이 모집단 자료에 완전하게 적합하다는 귀무가설을 검증한다. X^2 통계량이 크다는 것은 적합도가 나쁘게 나와 연구모형이 기각될 가능성이 커지고, 반면, X^2 통계량이 작다는 것은 적합도가 좋게 나와 연구모형이 채택될 가능성이 커진다는 것을 의미한다. 〈표 5〉에서 X^2 통계량이 19.159이고 유의확률(p)이 0.008로 적합도 기준 $p>0.05$ 를 충족하지 못함에 따라 적합도는 떨어지는 것으로 나왔지만 표

본의 크기가 클수록 유의확률(p)가 거의 0.05를 넘지 못하는 연구가 많다. 또한 GFI(0.982), NFI(0.972), CFI(0.981)는 0.9보다 크기 때문에 적합도가 높은 것으로 파악할 수 있지만, TLI(0.879)와 RMSEA(0.093)는 적합도의 기준보다 약간 떨어지는 것으로 나타났다. 몇 개의 적합도 판정 지수가 기준치 이하의 적합도를 나타내지만 적합도 판단을 위한 중요한 지수인 GFI, NFI, CFI 지수는 적합도가 높은 것으로, 본 모형은 적합하다고 사료된다.

2) 경로모형의 경로계수 분석

〈표 6〉 경로모형의 비표준화 회귀계수를 통해 경로계수의 유의성을 살펴보면 다음과 같다.

가설 1과 같이, 기업형 임대주택 특성에서 장기거주(희망할 경우 8년까지 장기 거주 가능)하는 경우 인지도에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다.

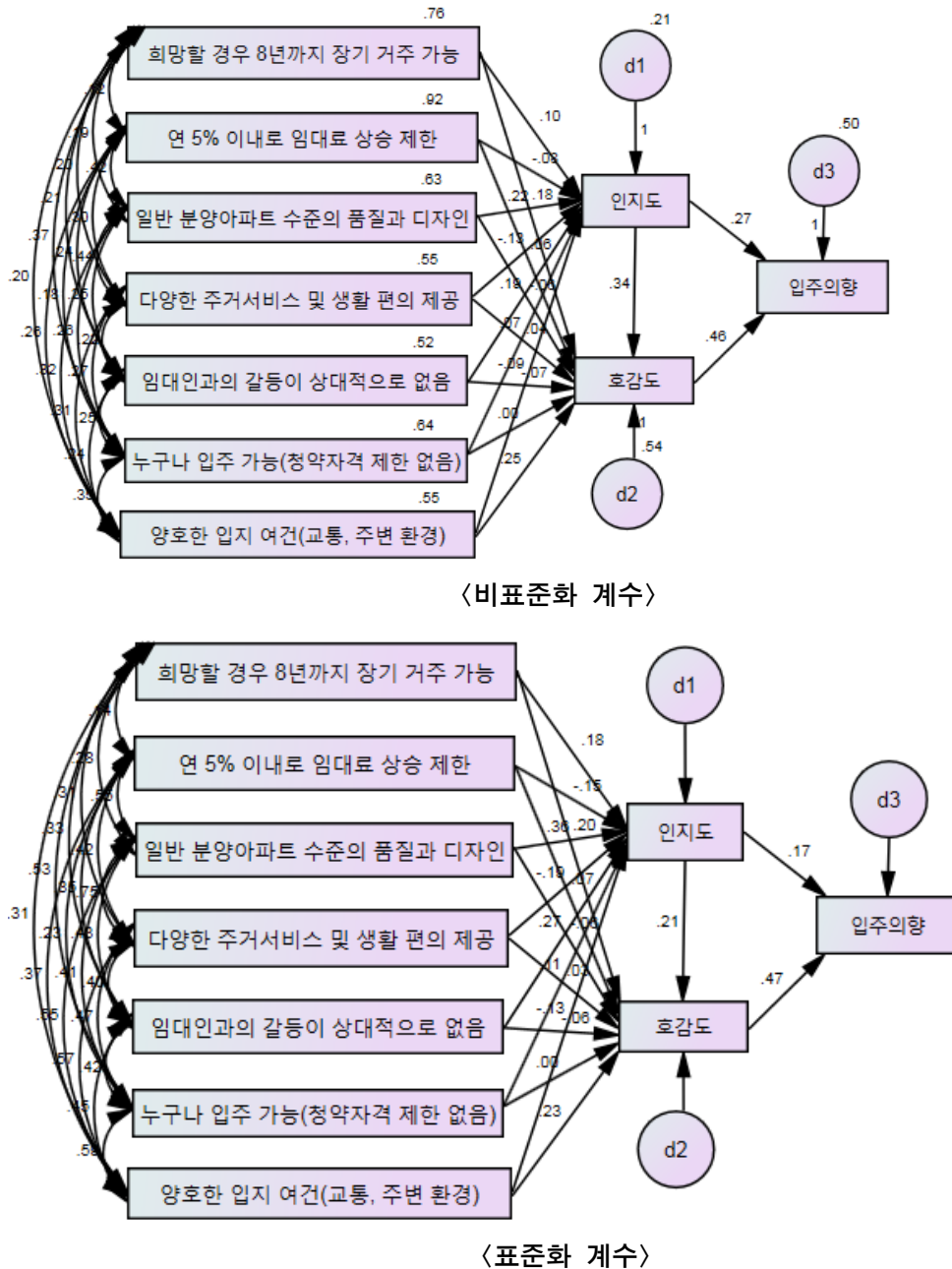
가설 3과 같이, 기업형 임대주택 특성에서 품질디자인(일반 분양아파트 수준의 품질과 디자인)이 좋은 경우 인지도에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다.

〈표 5〉 경로모형의 적합도

적합도	X^2	df	p	GFI	NFI	CFI	TLI	RMSEA
본 모형의 적합도	19.159	7	0.008	0.982	0.972	0.981	0.879	0.093
적합도의 기준	$P>0.05$			0.90이상				0.05 이하

가설 5와 같이, 기업형 임대주택 특성에서 임대갈등(임대인과의 갈등이 상대적으로 없음

〈그림 3〉 경로모형의 비표준화계수와 표준화계수



〈표 6〉 경로계수 분석 결과

가설	경로			비표준화 계수	표준화 계수	S.E.	C.R.	P	가설 채택 여부
				Estimate	Estimate				
가설1	인지도	<---	장기거주	.104	.184	.045	2.311*	.021	채택
가설2	인지도	<---	임대료	-.077	-.150	.042	-1.861	.063	기각
가설3	인지도	<---	품질디자인	.222	.358 (2)	.069	3.195**	.001	채택
가설4	인지도	<---	주거서비스	-.130	-.194	.071	-1.820	.069	기각
가설5	인지도	<---	임대갈등	.187	.274 (3)	.054	3.445**	.000	채택
가설6	인지도	<---	청약자격	.069	.111	.058	1.189	.234	기각
가설7	인지도	<---	입지여건	-.086	-.130	.062	-1.386	.166	기각
가설8	호감도	<---	장기거주	.184	.199	.073	2.533*	.011	채택
가설9	호감도	<---	임대료	.060	.071	.067	.899	.369	기각
가설10	호감도	<---	품질디자인	-.058	-.058	.113	-.516	.606	기각
가설11	호감도	<---	주거서비스	.036	.033	.114	.314	.754	기각
가설12	호감도	<---	임대갈등	-.071	-.064	.089	-.800	.424	기각
가설13	호감도	<---	청약자격	-.003	-.003	.093	-.036	.971	기각
가설14	호감도	<---	입지여건	.253	.233 (4)	.100	2.538*	.011	채택
가설15	호감도	<---	인지도	.344	.211 (5)	.113	3.055**	.002	채택
가설16	입주의향	<---	인지도	.268	.167	.104	2.572**	.010	채택
가설17	입주의향	<---	호감도	.462	.469 (1)	.064	7.236**	.000	채택

*, ** : 각각 유의수준 5%, 1%에서 유의함.

(시설물 보수, 보증금 반환 등))이 없는 경우 인지도에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다.

가설 8과 같이, 기업형 임대주택 특성에서 장기거주(희망할 경우 8년까지 장기 거주 가능)하는 경우 호감도에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다.

가설 14와 같이, 기업형 임대주택 특성에서 입지여건(양호한 입지 여건(교통, 주변 환경))인 경우 호감도에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다.

가설 15와 같이, 기업형 임대주택의 인지도가 높을수록 호감도에 정(+)의 영향을 주는 것

으로 나타났다. 이에 대한 선행연구로는 박은아(2012)⁸⁾의 연구와 오유진·박지혜·곽혜은·배기형(2016)⁹⁾의 연구를 들 수 있다.

가설 16과 같이, 기업형 임대주택의 인지도가 높을수록 입주의향에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이에 대한 선행연구로는 성주한·정삼석·정상철(2017)¹⁰⁾의 연구를 들 수 있다.

가설 17과 같이, 기업형 임대주택의 호감도가 높을수록 입주의향에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이에 대한 선행연구로는 성주한·정삼석·정상철(2017)¹¹⁾의 연구를 들

8) 박은아, “한, 일 전통과자의 인지도, 호감도 및 소비형태”, 한국조리학회지, 한국조리학회, 2012, 제18권 제3호, pp.145~146.

9) 오유진·박지혜·곽혜은·배기형, “한류경험이 한국무용의 인지도와 호감도에 미치는 영향”, 문화산업연구, 한국문화산업학회, 2016, 제16권 제3호, pp.101~102.

10) 성주한·정삼석·정상철, “기업형 임대주택(뉴스테이)의 특성이 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구—경상남도 통영시를 중심으로—”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2017, 제15권 제4호, pp.77~78.

11) 성주한·정삼석·정상철, “기업형 임대주택(뉴스테이)의 특성이 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구—경상남도 통영시를 중심으로—”, 주

수 있다.

〈표 6〉 경로모형의 표준화 회귀계수를 통해 경로계수의 영향력을 살펴보면, 기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에서 가장 크게 영향을 주는 경로는 호감도가 입주의향에 미치는 경로이다. 이것은 표준화 계수에서 0.469로 가장 큰 영향을 미친 것으로 나타났다. 그 다음 순서로는 품질디자인이 인지도에 미치는 경로가 표준화 계수 0.358로 나타났다. 임대갈등이 인지도에 미치는 경로는 표준화 계수 0.274, 입지여건이 호감도에 미치는 경로가 표준화 계수 0.233, 인지도가 호감도에 미치는 경로가 표준화 계수 0.211의 순서로 나타났다.

V. 결 론

1. 연구의 요약 및 시사점

본 논문은 경로분석을 이용하여 기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구를 하였는데, 내생변수가 3개(입주의향, 인지도, 호감도)인 관계로 회귀분석보다는 여러 개의 내생변수를 이용하여 외생변수와의 관계를 살펴볼 수 있는 경로모형 분석(path analysis)을 채택하였다.

기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 일반 분양아파트 수준의 품질과 디자인과 임대인과의 갈등이 상대적으로 없음(시설물 보수, 보증금 반환 등)은 기업형 임대주택의 인지도에 긍정적인 영향을 크게 미치고 이는 기업형 임대주택의 호감도에 긍정적인 영향을 미치며, 기업형 임대주택의 호감도는 기업형 임대

주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

둘째, 양호한 입지 여건(교통, 주변 환경)은 기업형 임대주택의 호감도를 높임으로서 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다.

이러한 연구결과와 요약을 통한, 본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 기업형 임대주택의 입주의향에 가장 큰 영향을 미치는 것은 기업형 임대주택의 호감도라는 것이다. 둘째, 본 연구는 기업형 임대주택의 입주의향에 영향을 미치는 연구를 고객들의 인지도와 호감도를 바탕으로 하여 파악하였고, 이를 실증분석을 통해 규명했다는 점이다. 셋째, 기업형 임대주택과 같이, 역사적으로 짧은 임대주택 유형에서 본 연구는 민간 임대주택사업의 마케팅적인 시사점을 제시할 수 있는 것으로 판단된다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 위와 같은 연구결과에도 불구하고 다음과 같은 한계점과 향후의 연구가 필요하다.

본 연구의 한계는 첫째, 지역적으로 전국을 대상으로 하지 않고 경남 통영시를 바탕으로 하였다는 점에서 지역적인 편이가 있을 수 있다. 둘째, 기업형 임대주택에 대한 실증분석은 도입 시기가 얼마 안 되어서 실증분석이 거의 없기 때문에 연구가설을 세우기 어려웠고 타 논문을 통해 연구가설을 세운 것이 연구의 한계점이다.

향후 연구과제는 기업형 임대주택에 대한 연구를 위해 통영시 연구를 통한 지역적 편이를 벗어나기 위해 향후 연구과제에서는 전국적인 조사가 필요할 것이다. 또한 추후 기업형 임대주택에 대한 연구가 활발히 진행된다면 연구가설에 대한 문제가 해결될 것으로 판단된다.

參考文獻

- 고경동·김상구, “실버타운의 입주선택에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 사회과학연구, 경성대학교사회과학연구소, 2009, 제25집 제3호.
- 김성문·김영·서동완·김환용, “노인주거복지시설 입주에 영향을 미치는 요인 분석 연구 - 진주시를 중심으로”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2014, 제12권 제2호.
- 김영준·성주한·김홍배, “대규모 개발사업에 따른 토지가격의 지역별 특성에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제70집.
- 김주현·안용진, “신혼가구 공공주택 입주의향의 의식변화에 미치는 결정요인 분석”, 한국주거학회 학술대회논문집, 한국주거학회, 2016, 제28권 제2호.
- 김주현·안용진, “공공 임대주택 입주의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신혼가구를 대상으로”, 국정관리연구, 성균관대학교 국정관리대학원, 2016, 제11권 제3호.
- 김진욱·강순주·모정현, “기업형 임대주택에 관한 인식 및 선호도 연구-주거서비스를 중심으로-”, 한국주거학회 2016 추계학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 2016, 제28권 제2호.
- 김형근·성주한, “동적패널모형을 이용한 임차인의 보증금 대비 월세가격 비율에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집.
- 박은아, “한, 일 전통과자의 인지도, 호감도 및 소비형태”, 한국조리학회지, 한국조리학회, 2012, 제18권 제3호.
- 박지연·강순주·모정현, “기업형 임대주택의 활성화방안 모색 연구”, 한국주거학회 2016 추계학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 2016, 제28권 제2호.
- 백승기·유성필·황지욱, “중·장년층의 노인복지주택 입주의사 결정요인에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2016, 제28권 제1호.
- 서수정·염철호·이혜진, 기업형임대주택 주거서비스 활성화 방안 - 주거서비스 예비인증을 위한 평가기준 마련 및 운영방안-, 건축도시공간연구소, 2016.
- 서은미·홍형욱, “중년층의 노후의 주거문제에 대한 태도와 노인공동생활주택에의 입주 의사 분석”, 한국가정관리학회지, 한국가정관리학회, 2004, 제22권 제6호.
- 성주한·김형근, “패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집.
- 성주한·김형근, “패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 주거이동에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제69집.
- 성주한·정삼석·정상철, “기업형 임대주택(뉴스테이)의 특성이 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구-경상남도 통영시를 중심으로-”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2017, 제15권 제4호.
- 손태성·강정규·황택진, “기업형 임대주택사업의 활성화 방안에 관한 연구 - 기업형 임대사업자에 대한 지원을 중심으로-”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2016, 제14권 제3호.
- 신용상·이상영·이수옥·이태리 외, 기업형 임대주택(뉴스테이) 공급활성화를 위한 금융지원 방안 연구, 한국금융연구원·국토연구원, 2017.
- 오유진·박지혜·곽혜은·배기형, “한류경험이 한국무용의 인지도와 호감도에 미치는 영향”, 문화산업연구, 한국문화산업학회, 2016, 제16권 제3호.
- 이강훈, “기업형 민간 임대주택 사업의 방향과 전망”, 황해문화, 새얼문화재단, 2017.
- 조남연·문신용, “노인복지주택의 입주의사에 미치는 요인과 영향에 관한 인식 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2012, 제30권 제2호.

- 조남연·윤기찬·문신용, “지방정부 역할제고를 위한 노인복지주택의 선호요인 인식과 입주의사 영향요인 분석”, 지방정부연구, 한국지방정부학회, 2014, 제17권 제4호.
- 정성훈, “‘민간기업형 임대주택사업’의 올바른 방향”, 월간 복지동향, 참여연대사회복지위원회, 2016, 212호.
- 한정희, “인구구조와 주택가격 : 동아시아와 유럽 비교 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 홍연숙, “실버타운 입주의도 예측요인에 대한 분석”, 한국사회복지학, 한국사회복지학회, 2006, 제58권 제3호.