

# 기업형 임대주택(뉴스테이)의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구\*

A Study on the Intention of Moving in the Residential Service of Enterprise Type Rental Housing(New Stay)

성 주 한\*\* · 정 상 철\*\*\*

Sung, Joo Han · Jeong, Sang Cheol

## 目 次

### I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

### II. 기업형 임대주택의 이론적 고찰

1. 기업형 임대주택의 의의
2. 기업형 임대주택의 주거서비스와 입주의향
3. 선행연구의 검토 및 차별성

### III. 연구가설과 연구모형

1. 연구가설
2. 연구모형

### IV. 실증분석

1. 분석자료와 변수구성
2. 기술통계분석
3. 분석결과

### V. 결 론

1. 연구결과의 요약 및 시사점
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

<abstract>

<참고문헌>

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to investigate what kind of residential services affect the intention to move of the tenant to use the Enterprise Type Rental Housing(New Stay)

#### (2) RESEARCH METHOD

This study employed the regression analysis and logistic regression analysis to achieve the major objectives of this study.

\* 본 연구는 창신대학교 2017 하반기 학술연구개발비로 수행하였음(창신-2017-교내-05).

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

\*\*\* 교신저자 : 창신대학교 부동산금융학과 교수, 경제학박사, scjeong@cs.ac.kr

▷ 접수일(2018년 10월 28일), 수정일(1차 : 2018년 11월 8일, 2차 : 2018년 11월 9일, 3차 : 2018년 12월 6일), 게재확정일(2018년 12월 11일)

### (3) RESEARCH FINDINGS

The implications of this study are as follows : First, as the results of this study are examined, it is concluded that the residential service is one of the most important factors in deciding the intention of moving of the enterprise type rental housing. Second, this study has a great implication which is the first empirical analysis paper on the effect of residential service on the intention to move in the enterprise type rental housing.

## 2. RESULTS

The results of this study are as follows : First, the lower age, the more positive effect is on the intention of moving. Second, those who live in a lease, not a ownership, are found to be positive for the intention to move into an enterprise type rental housing. Third, it is considered that the long - term residence permit up to 8 years and the favorable location conditions (traffic and surrounding environment) are positive for the intention to move into an enterprise type rental housing. Fourth, in this paper, it is considered that the most important support services such as support for childcare service, support services such as cleaning and disinfection, fitness center and gym are positive for the intention to move into an enterprise type rental housing. Fifth, Yongnam-myeon and Bongpyeong-dong were found to be positive for the intention to move into an enterprise type rental housing among 9 areas of Tongyoung, and these two areas can be regarded as a meaningful area when constructing an enterprise type rental housing.

## 3. KEY WORDS

- Enterprise Type Rental Housing, Residential Service, Intention of Moving, Regression Analysis, Logistic Regression Analysis

---

---

## 국문초록

---

본 연구의 목적은 일반 서민이 기업형 임대주택을 이용함에 따라 어떠한 주거서비스가 기업형 임대주택의 입주의향에 영향을 미치는지에 대한 연구를 하는데 있다. 본 연구결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 연령이 적을수록 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 둘째, 자가가 아닌 임차로 살고 있는 사람은 기업형 임대주택 입주의향에 긍정적인 것으로 파악되었다. 셋째, 희망할 경우 8년까지 장기거주가 가능한 경우와 양호한 입지여건(교통, 주변환경)의 경우에는 기업형 임대주택 입주의향에 긍정적인 것으로 판단되었다. 넷째, 본 논문에서 가장 중요한 보육 돌봄 서비스 연계 지원, 파출부·청소·소독 등 지원 서비스, 휘트니스 센터 및 헬스장이 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 것으로 판단된다. 다섯째, 통영의 9개 지역 중에서 용남면과 봉평동이 기업형 임대주택의 입주에 긍정적인 것으로 파악되었다, 그리고 이 두 지역이 다른 지역보다 기업형 임대주택을 건설할 때 의미있는 지역이라고 볼 수 있을 것이다.

**핵심어 : 기업형 임대주택, 주거서비스, 입주의향, 회귀분석, 로짓 회귀분석**

---

---

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

기업형 임대주택(뉴스테이)이 도입된 배경은 2009년 세계 금융위기 이후 우리나라에 나타난 1~2인 가구 중심의 소형가구를 중심으로 재편되었고, 주택을 자산시장 측면에서 자산가치 상승보다는 공간시장을 중심으로 소비를 통한 효용을 중시하면서 생겨난 것이다. 이런 상황에서 주택이 소유 중심에서 거주 중심으로 트렌드가 변화하였고, 전세가격의 상승과 금리의 하락으로 인해 월세를 중심으로 한 시장이 성장하면서 도입되었다.

국토교통부는 2015년 1월, 전월세 시장 안정의 방편으로 민간기업들이 임대사업을 하도록 하는 기업형 임대주택(뉴스테이, New Stay) 정책을 발표했고, 공공성 있는 임대주택의 지속적인 공급을 위해 2015년 12월, 민간임대주택 공급 및 기업형 임대 활성화 등을 담은 민간임대주택건설에관한특별법(이하 민간임대주택법)과 공공임대주택 공급 및 운영, 분양전환 등에 관한 내용을 분리해 공공주택 특별법으로 구분하여 제정하였다. 이러한 뉴스테이 사업은 2016년부터 본격적으로 추진되었으나 공공의 지원에 비해 임대료가 비싸고 입주 자격의 제한이 없어 중산층의 주거 불안 해소라는 목적을 달성하는데 한계가 있다는 비판이 제기됨에 따라 2017년 5월 문재인 정부가 들어선 뒤 기존 '뉴스테이'의 장점은 살리면서 공공성을 강화하는 방향으로 개편한 '공공지원 민간임대주택'을 추진하였고, 2018년 7월 17일부터 개정된 민간임대주택법이 시행되었다. 이러한 기업형 임대주택사업의 도입은 중산층을 위한 임대주택의 공급확대뿐만 아니라 다양한 주거서비스를 제공함으로써 편안하고 품격 있게 오래 거주할 수 있는 새로운 관점의 임대주택 정책을 추진하고자 하였다. 주택산업연구원 박홍철(2018)<sup>1)</sup>은 우리나라 민간임대주택은 공급자 중심의 주거서비스 제공에 머

무르고 있어 차별성 부재 및 획일화 경향 등의 문제가 나타나고 있다고 밝혔다. 이러한 민간임대주택의 지속가능성을 위해서는 공급자보다는 수요자 중심의 주거서비스를 도입해야 할 것이고, 장기적으로는 선택형 주거서비스 체계로 발전시켜야 한다고 주장하였다.

본 연구의 목적은 일반 서민이 기업형 임대주택을 이용함에 따라 어떠한 주거서비스가 기업형 임대주택의 입주의향에 영향을 미치는지에 대한 연구를 하는데 있다.

### 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 연구범위에서 시간적 범위는 2017년 6월 26일부터 7월 16일까지 21일간 설문조사를 통하여 데이터를 구축하였고, 공간적 범위는 경남 통영을 중심으로 9개 지역(통영시의 용남면을 비롯하여 광도면, 도천동, 중앙동, 정량동, 복신동, 무전동, 미수동, 봉평동, 명정동)을 대상으로 연구가 진행되었다.

본 연구의 연구방법으로는 OLS(Ordinal Least Square) 회귀분석과 로짓 회귀분석(Logit Regression)을 이용하였다. 종속변수인 입주의향<sup>1</sup>은 기업형 임대주택 입주의향으로서 리커트 5점척도의 등간척도로서 회귀분석을 적용하였고, 입주의향<sup>2</sup>는 기업형 임대주택 입주의향 여부에 대해 명목척도(nominal scale)를 더미변수화 한 것으로 로짓 회귀분석을 하였다.

## II. 기업형 임대주택의 이론적 고찰

### 1. 기업형 임대주택의 의의

기업형 임대주택은 본인이 희망할 경우 최소한 8년 동안 거주할 수 있는 기업형 장기임대주택으로 300가구(건설임대) 혹은 100가구(매

1) 박홍철, "공급자 중심의 주거서비스, 차별성 부재와 획일화 경향 문제", 주택산업연구원 보도자료, 주택산업연구원, 2018. p.1

입임대) 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(민간임대주택건설에관한특별법 제43조 참조). 이러한 기업형 임대주택은 현행 주택임대차보호법에 의한 2년의 임대차 기간이 아닌 분양아파트와 같은 고품질의 주택에서 8년 이상 장기간 거주할 수 있는 임대주택을 의미한다.

## 2. 기업형 임대주택의 주거서비스와 입주자의향

기업형 임대주택의 주거서비스는 입주자의 맞춤형 새로운 토털 서비스를 제공하고 있다. 이는 단지별로 특화된 주거서비스 제공 및 품질향상을 추구하여 육아, 청소, 이사 및 세탁서비스 등 기존 일반 공동주택 수준과 동일한 서비스 제공을 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.

이러한 거주개념의 기업형 임대주택의 도입과 고품질의 주거서비스의 도입은 기업형 임대주택을 이용자의 입주에 큰 도움을 줄 것으로 기대되고 있다. 즉, 박지연·강순주·모정현(2016)은 기업형 임대주택에 대한 양질의 다양한 주거

서비스를 제공해야 미래에 대한 지속 가능성이 있을 것이라고 하였다.

## 3. 선행연구의 검토 및 차별성

기업형 임대주택에 관한 연구는 2016년부터 시행된 정책이므로, 연구가 많이 진행되지 않았고, 연구가 이루어진다 하더라도 기업형 임대주택에 대한 현황을 파악하는 논문이 대부분이었다. 실증적인 연구는 성주한·정삼석·정상철(2017)과 성주한(2018)의 연구를 제외하면 거의 전무한 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), 성주한(2018) 등을 들 수 있다.

손태성·강정규·황택진(2016)<sup>2)</sup>의 연구의 결과에 의하면, 기업형 임대사업 참여시 건설임대사업자는 수익성을 가장 고려하지만, 매입임대사업자는 안정성을 중시하는 것으로 파악되었다.

박지연·강순주·모정현(2016)<sup>3)</sup>의 연구결과에 의하면, 기업형 임대주택에 대한 양질의 다양한 주거서비스를 제공해야 미래에 대한 지속 가능하기 때문에, 지역사회와의 연계를 고려하고, 분양전환에 관한 제도적 규제를 마련하여야 한다.

서수정·염철호·이혜진(2016)<sup>4)</sup>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)<sup>5)</sup>의 연구결과에 의하면, 기업형 임대주택(뉴스테이

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

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

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

이)의 원활한 공급을 위해 기업형 임대주택의 사업성 및 리츠 및 부동산펀드를 이용한 금융지원 방안을 제시하였다.

강순주·이슬지(2017)<sup>6)</sup>의 연구결과에 의하면, 주거서비스 요구는 비교적 높은 것으로 나타났다. 수요자 대부분이 안전과 에너지 절감, 육아 교육 관련 서비스 요구도가 높게 나타난 것으로 파악된다.

권소혁·김행조(2017)<sup>7)</sup>의 연구결과에 의하면, 이용희망 주거서비스에서 광주는 보육서비스(어린이집, 전문 보육사 지원)가 30.5%이고, 피트니스 센터 등 체육시설은 23.4%로서 높은 것으로 나타났다. 김포는 피트니스 센터, 골프연습장 등 체육시설이 32.4%이고, 보육서비스(사립 어린이집)가 25.0%로서 높은 순서로 파악되었다.

성주한·정삼석·정상철(2017)<sup>8)</sup>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.

성주한(2018)<sup>9)</sup>의 연구결과에 의하면, 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. 또한 양호한 입지 여건(교통, 주변 환경)은 기업형 임대주택의 호감도를 높임으로서 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다.

지금까지 선행연구에서 기업형 임대주택(뉴스테이)의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구는 전무하지만, 기업형 임대주택의 주거서비스에 관한 연구는 박지연·강순주·모정현(2016), 강순주·이슬지(2017), 권소혁·김행조(2017)의 연구들이 있다.

본 연구가 기업형 임대주택의 주거서비스에 관한 연구들의 단순한 분석과는 다른 기업형 임대주택(뉴스테이)의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 대해 인과분석(회귀분석과 로짓 회귀분석)을 통해 연구결과를 도출하였다는 점이 차별성이라고 볼 수 있다.

### Ⅲ. 연구가설과 연구모형

#### 1. 연구가설

기업형 임대주택의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구는 국내에 도입된 지 얼마 안 된 정책이므로 연구가 많지는 않지만, 실증적인 연구보다는 기업형 임대주택의 주거서비스의 빈도 및 평균에 대한 연구들이 대부분이다. 따라서 본 연구와 같은 주제에 대한 선행연구는 많지 않고, 공공임대주택과 민간임대주택 및 다른 연구들의 결과를 바탕으로 연구가설을 구축하고자 하였다.

5) 신용상·이상영·이수옥·이태리 외, “기업형 임대주택(뉴스테이) 공급활성화를 위한 금융지원 방안 연구”, 한국금융연구원·국토연구원, 2017, pp.1~224.  
 6) 강순주·이슬지, “기업형 임대아파트 수요자들의 주거서비스 요구분석”, 한국주거학회 학술대회논문집, 한국주거학회, 2017, 제29권 제2호, pp.171~174.  
 7) 권소혁·김행조, “기업형 임대주택 계약자의 수요특성에 관한 연구—광주광역시, 경기도 김포시 New Stay 계약자를 중심으로—”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2017, 제35권 제3호, pp.125~142.  
 8) 성주한·정삼석·정상철, “기업형 임대주택(뉴스테이)의 특성이 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구—경상남도 통영시를 중심으로—”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2017, 제15권 제4호, pp.69~79.  
 9) 성주한, “경로모형을 이용한 기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2018, 제72집, pp.19~31.

〈표 1〉의 기업형 임대주택의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구에서의 연구가설은 유의하게 나온 변수들만 제시한 것으로, 가구특성에서는 3개 가설, 기업형 임대주택 특성에서는 2개 가설, 주거서비스 특성에서는 3개 가설, 지역 특성에서는 1개 가설로 총 9개의 가설로 구축하였다.

**가설 1 : 가구특성에서 연령이 높아질수록 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 부(-)의 영향을 미칠 것이다.**

가구특성에서 연령이 낮은 30대인 경우에는 직장에 처음 가서 적응하는 시기로 경제적으로 넉넉하지 않아 적은 임대료로 입주할 수 있는 기업형 임대주택을 선호할 것이다. 반면, 연령이 높은 50대의 경우에는 회사에서도 중진으로서 역할을 하는 것은 물론이고, 연봉을 많이 받는 시기로서 경제적으로 윤택한 시기이다. 따라서 연령이 낮을수록 기업형 임대주택으로 입주할 가능성이 높을 것이고, 연령이 높을수록 기업형 임대주택으로 입주할 가능성이 낮을 것이다. 이에 대한 선행연구로는 김주현·안용진(2016), 백승기·

유성필·황지옥(2016), 성주한·정삼석·정상철(2017)의 연구를 통해 살펴볼 수 있다.

**가설 2 : 가구특성에서 임차일수록 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.**

주택점유형태에서 임차로 살고 있는 사람은 자가로 사는 사람보다는 경제적으로 윤택하게 살지 못하기 때문에 저렴한 품질이 좋은 기업형 임대주택 입주의향이 매우 높을 것이다. 이에 대한 선행연구로는 홍연숙(2006), 김주현·안용진(2016), 성주한·정삼석·정상철(2017)의 연구를 통해 살펴볼 수 있을 것이다.

**가설 3 : 가구특성에서 맞벌이일수록 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 부(-)의 영향을 미칠 것이다.**

가구특성에서 맞벌이를 하는 것은 가구소득이 높아지므로 기업형 임대주택에 입주하지 않을 가능성이 높다. 즉, 맞벌이를 통해 소득을 창출하는 사람들은 기업형 임대주택보다는 일반 민간주택에 입주할 것으로 생각된다. 이에 대한 연구로

〈표 1〉 연구가설

가설	연구가설의 내용	가설부호	선행연구자
가설 1	가구특성에서 연령이 높아질수록 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 부(-)의 영향을 미칠 것이다.	-	김주현·안용진(2016), 백승기·유성필·황지옥(2016), 성주한·정삼석·정상철(2017)
가설 2	가구특성에서 임차일수록 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	+	홍연숙(2006), 김주현·안용진(2016), 성주한·정삼석·정상철(2017)
가설 3	가구특성에서 맞벌이일수록 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 부(-)의 영향을 미칠 것이다.	-	성주한·정삼석·정상철(2017)
가설 4	기업형 임대주택 특성에서 희망할 경우 8년까지 장기거주 가능한 경우는 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	+	성주한(2018)
가설 5	기업형 임대주택 특성에서 양호한 입지여건(교통, 주변환경)은 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	+	성주한(2018)
가설 6	주거서비스 특성에서 보육 돌봄 서비스 연계 지원은 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	+	강순주·이슬지(2017), 권소혁·김행조(2017)
가설 7	주거서비스 특성에서 과출부, 청소, 소득 등 지원 서비스는 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	+	강순주·이슬지(2017)
가설 8	주거서비스 특성에서 휘트니스 센터, 헬스장은 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	+	권소혁·김행조(2017)
가설 9	지역특성에 따라 기업형 임대주택의 입주의향이 다를 것이다.	+	홍연숙(2006), 김주현·안용진(2016), 백승기·유성필·황지옥(2016), 성주한·정삼석·정상철(2017)

는 성주한·정삼석·정상철(2017)의 연구를 들 수 있다.

**가설 4 : 기업형 임대주택 특성에서 희망할 경우 8년까지 장기거주 가능한 경우는 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 미칠 것이다.**

저렴한 임대료로 8년까지 장기거주가 가능한 경우에는 8년 동안 임대차로 인해 분쟁이 없기 때문에, 이는 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 줄 것이다. 이에 대한 연구로는 성주한(2018)의 연구를 통해 살펴 볼 수 있을 것이다.

**가설 5 : 기업형 임대주택 특성에서 양호한 입지여건(교통, 주변환경)은 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)<sup>2</sup>의 영향을 미칠 것이다.**

교통이 좋거나 주변환경이 매우 우수한 양호한 입지여건은 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 줄 것이다. 이에 대한 연구로는 성주한(2018)의 연구를 통해 알 수 있을 것이다.

**가설 6 : 주거서비스 특성에서 보육 돌봄 서비스 연계 지원은 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)<sup>3</sup>의 영향을 미칠 것이다.**

보육 돌봄 서비스 연계 지원이 가능한 경우의 연령대가 30대와 관련되기 때문에, 이러한 서비스의 제공은 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 줄 것이다. 이에 대한 연구로는 강순주·이슬지(2017), 권소혁·김행조(2017)의 연구를 통해 알 수 있을 것이다

**가설 7 : 주거서비스 특성에서 파출부, 청소, 소독 등 지원 서비스는 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)<sup>4</sup>의 영향을 미칠 것이다**

파출부, 청소, 소독 등 지원 서비스가 가능한 경우 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 줄 것이다. 이에 대한 연구로는 강순주·이슬지(2017)의 연구를 통해 살펴볼 수 있을 것이다.

**가설 8 : 주거서비스 특성에서 휘트니스 센터, 헬스장은 기업형 임대주택의 입주의향에 유의한 정(+)<sup>5</sup>의 영향을 미칠 것이다.**

휘트니스 센터, 헬스장이 가능한 경우 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 줄 것이다. 이러한 체육시설들은 기업형 임대주택에서 가장 인기있는 시설로서, 이에 대한 연구로는 권소혁·김행조(2017)의 연구를 통해 살펴 볼 수 있을 것이다.

**가설 9 : 지역특성에 따라 기업형 임대주택의 입주의향이 다를 것이다.**

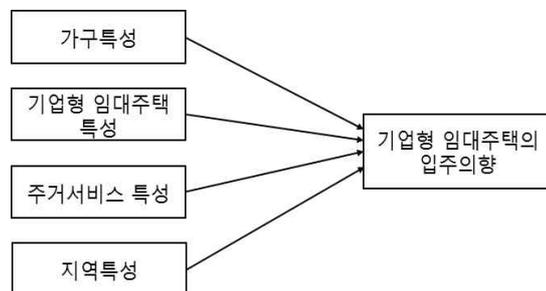
지역특성에 따라 기업형 임대주택의 입주의향이 다를 것이다. 통영 여러 지역들은 기업형 임대주택의 입주의향에 대한 견해가 다를 수 있다. 이에 대한 연구로는 홍연숙(2006), 김주현·안용진(2016), 백승기·유성필·황지욱(2016), 성주한·정삼석·정상철(2017)의 연구들이 있다.

## 2. 연구모형

기업형 임대주택의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구를 위해 회귀분석과 로짓 회귀분석을 적용하였다. <그림 1>은 본 연구의 연구모형으로서 선행연구와 연구가설들을 통해 모형을 구축한 것이다.

본 연구모형에서 가구특성(성별(남성), 연령, 주택점유형태(임차), 결혼, 맞벌이), 기업형 임대주택 특성(희망할 경우 8년까지 장기거주

<그림 1> 연구모형



가능, 양호한 입지여건(교통, 주변환경)), 주거 서비스 특성(보육 돌봄 서비스 연계 지원, 파출부·청소·소독 등 지원 서비스, 공부방, 문고 대여 등 북카페, 애완동물 공용공간, 골프연습장· 휘트니스 센터·헬스장, 텃밭), 지역적 특성(용남면, 도천동, 중앙동, 정량동, 북신동, 무전동, 미수동, 봉평동, 명정동)을 구분하였고, 이러한 특성은 기업형 임대주택의 입주의향에 영향을 주는 것으로 모형을 구축하였다. 특히, 본 논문에서는 주거서비스 특성이 중심이 되어 입주의향에 미치는 영향을 살펴보고자 하였다.

#### IV. 실증분석

##### 1. 분석자료와 변수구성

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

〈표 2〉 변수의 구성

구분	변수명	설명	측정방법	
종속 변수	모형	입주의향1	기업형 임대주택 입주의향	리커트 5점척도 (등간척도)
		입주의향2	기업형 임대주택 입주의향(더미)	입주의향=1인 경우
독립 변수	가구 특성	성별	가구주 남성(더미)	남성=1인 경우
		연령	연령	연속형
		입차	주거형태가 입차인 경우(더미)	입차=1인 경우
		결혼	결혼한 경우(더미)	결혼=1인 경우
		맞벌이	맞벌이인 경우(더미)	맞벌이=1인 경우
		기업형 임대주택 특성	희망할 경우 8년까지 장기거주 가능	희망할 경우 8년까지 장기거주 가능
	양호한 입지여건		양호한 입지여건(교통, 주변환경)	연속형
	주거 서비스 특성	보육 돌봄 서비스 연계 지원	보육 돌봄 서비스 연계 지원 (시간제 전문 보육사 연계 지원)	보육 돌봄 서비스 연계 지원=1인 경우
		파출부, 청소, 소독 등 지원 서비스	파출부, 청소, 소독 등 지원 서비스	파출부, 청소, 소독 등 지원 서비스=1인 경우
		공부방, 문고 대여 등 북카페	공부방, 문고 대여 등 북카페	공부방, 문고 대여 등 북카페=1인 경우
		애완동물 공용공간	애완동물 공용 공간 (운동, 미용 등 공동활동 장소 제공)	애완동물 공용 공간=1인 경우
		골프연습장	골프 연습장	골프 연습장=1인 경우
		휘트니스 센터, 헬스장	휘트니스 센터, 헬스장	휘트니스 센터, 헬스장=1인 경우
		텃밭	텃밭	텃밭=1인 경우
		지역 특성	용남면	지역이 용남면인 경우(더미)
	도천동		지역이 도천동인 경우(더미)	지역 중 도천동=1인 경우
	중앙동		지역이 중앙동인 경우(더미)	지역 중 중앙동=1인 경우
	정량동		지역이 정량동인 경우(더미)	지역 중 정량동=1인 경우
	북신동		지역이 북신동인 경우(더미)	지역 중 북신동=1인 경우
무전동	지역이 무전동인 경우(더미)		지역 중 무전동=1인 경우	
미수동	지역이 미수동인 경우(더미)		지역 중 미수동=1인 경우	
봉평동	지역이 봉평동인 경우(더미)		지역 중 봉평동=1인 경우	
명정동	지역이 명정동인 경우(더미)		지역 중 명정동=1인 경우	

자기기업 설문조사법을 이용하여 총 300부를 배포하였으며 이 중 미완성 기재설문지 100부를 1차 제거하고 남은 200부를 회수하였고, 이 중 불성실한 답변과 결측치 1부를 2차로 제외시킨 후, 최종적으로 199부를 통계처리 및 분석자료로 사용하였다. 분석도구로는 IBM SPSS 24버전을 이용하여 분석하였다.

변수의 구성으로는 <표 2>와 같이 기업형 임대주택(뉴스테이)의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구에서 활용될 종속변수는 입주의향1과 입주의향2이다. 종속변수인 입주의향1은 리커트 5점척도의 등간척도로서 양적자료이다. 이 변수를 통해 회귀분석이 가능하였다. 또한 입주의향2는 기업형 임대주택 입주의향으로서 명목척도(nominal scale)를 더미변수화 한 것으로 입주의향인 것을 1로 하고, 그렇지 않은 것을 0으로 하여 로짓 회귀분석을

하였다.

독립변수는 가구특성으로 성별, 연령, 입차, 결혼, 맞벌이이고, 기업형 임대주택 특성으로 희망할 경우 8년까지 장기거주 가능, 양호한 입지여건이며, 주거서비스 특성으로는 보육 돌봄 서비스 연계 지원, 파출부·청소·소독 등 지원 서비스, 공부방·문고대여 등 북카페, 애완동물 공용공간, 골프연습장·휘트니스센터 및 헬스장, 텃밭이다. 지역특성은 용남면, 도천동, 중앙동, 정량동, 복신동, 무전동, 미수동, 봉평동, 명정동이 포함되었다.

## 2. 기술통계분석

<표 3> 변수들의 기술통계분석을 통해 평균(Mean), 표준편차(Standard Deviation), 최소값(Min), 최대값(Max)을 살펴볼 수 있을 것이다.

<표 3> 기술통계분석

구분	변수명	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max	
종속변수	입주의향1	199	3.480	0.795	1	5	
	입주의향2	199	0.930	0.256	0	1	
독립변수	가구특성	성별	199	0.465	0.500	0	1
		연령	199	44.510	8.983	30	62
		입차	199	0.500	0.501	0	1
		결혼	199	0.834	0.373	0	1
		맞벌이	199	0.470	0.500	0	1
		기업형 임대주택 특성	희망할 경우 8년까지 장기거주 가능	199	4.050	0.873	1
		양호한 입지여건	199	4.170	0.744	2	5
	주거서비스 특성	보육 돌봄 서비스 연계 지원	199	0.045	0.208	0	1
		파출부·청소·소독 등 지원 서비스	199	0.125	0.332	0	1
		공부방·문고 대여 등 북카페	199	0.065	0.247	0	1
		애완동물 공용공간	199	0.060	0.238	0	1
		골프연습장	199	0.085	0.280	0	1
		휘트니스 센터·헬스장	199	0.205	0.405	0	1
		텃밭	199	0.065	0.247	0	1
	지역특성	용남면	199	0.195	0.397	0	1
		도천동	199	0.085	0.280	0	1
		중앙동	199	0.045	0.208	0	1
		정량동	199	0.070	0.256	0	1
		복신동	199	0.070	0.256	0	1
무전동		199	0.110	0.314	0	1	
미수동		199	0.100	0.301	0	1	
봉평동		199	0.090	0.287	0	1	
명정동	199	0.035	0.184	0	1		

기술통계분석 결과에서 먼저 종속변수인 등간척도인 입주의향1의 평균이 3.480으로서 보통이상이라고 볼 수 있고, 명목척도인 입주의향2는 0.930인 것으로 나타났다. 독립변수의 경우 가구특성에서 성별(남성)의 평균은 0.4650, 나이의 평균은 44.510세, 임차의 평균은 0.500, 결혼의 평균은 0.834, 맞벌이의 평균은 0.470으로 나타났다. 기업형 임대주택 특성에서 희망할 경우 8년까지 장기거주 가능한 경우의 평균은 4.050이고, 양호한 입지여건의 평균은 4.170으로 파악되었다. 주거서비스 특성에서 휘트니스 센터·헬스장의 평균이 0.205로 가장 높게 나타났고, 파출부·청소·소독 등 지원 서비스는 평균이 0.125로 그 다음 순서인 것으로 나타났다. 지역특성은 용남면의 평균이 0.195로 가장 높고, 무전동의 평균이 0.1100, 미수동의 평균이 0.1000인 것으로 나타났다.

### 3. 분석결과

#### 1) OLS(Ordinal Least Square) 회귀분석의 결과

기업형 임대주택(뉴스테이)의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구를 위해 OLS(Ordinal Least Square) 회귀분석을 실시한 결과는 다음 <표 4>에 나타나있다. 우선, 모형의 유의성은 분산분석을 통해 살펴보았는데, F통계량이 3.632로서 99% 신뢰수준에서 유의한 것으로 보아 모형이 유의한 것으로 판단되었다. 또한 모형의 적합도를 파악하기 위해 조정결정계수(adjusted  $R^2$ )를 살펴보았는데, 0.423으로서 보통의 설명력을 보이는 것으로 파악되었다. 즉, 본 연구의 독립변수들인 여러 특성들이 기업형 임대주택의 입주의향에 42.3%를 설명할 수 있다는 것을 의미하고 있다. 그리고 독립변수들간 상관성이 매우 높을 경우 회귀계수의 유의성이 오류가 생길 수 있다. 이때는 다중공선성이 있는지를 꼭 살펴보아야 한다. 본 연구에서 다중공선성의 유무를 확인하기 위해 분산팽창인자인 VIF(Variance Inflation Factor) 값을 살펴보

았다. 이 분산팽창인자인 VIF값이 10을 초과하면 독립변수 상호간의 상관성이 높아져 다중공선성(Multicollinearity)의 문제가 발생한다. 이로 인해 결정계수( $R^2$ )는 높아지고 회귀식의 설명력은 높지만 회귀식 내의 독립변수의 P-value(유의확률) 값이 커서 개별 요인들이 유의하지 않은 경우가 초래된다. 따라서 다중공선성이 있는 독립변수들 중 VIF가 가장 높은 값부터 차례로 하나씩 제거하면서 다른 독립변수들의 VIF가 10 이하가 될 때까지 회귀분석을 하였다.

본 회귀분석의 비표준화 회귀계수(B)를 해석하여 다음과 같은 가설검증을 할 수 있다.

가설 1의 가설검증 결과를 살펴보면, 가구특성에서 연령이 적을수록 입주의향에 95% 신뢰수준에서 귀무가설 기각한 것으로 부(-)의 영향을 주었다. 즉, 연령이 많을수록 기업형 임대주택의 입주의향에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 연령이 적을수록 벌여놓은 자산이 없고 직장 초임으로 인해 연봉이 적기 때문에 경제적으로 넉넉한 상황이 아니므로 적은 임대료로 입주할 수 있는 기업형 임대주택에 입주하고자 할 것이다. 이러한 가설검증 결과는 김주현·안용진(2016), 백승기·유성필·황지욱(2016), 성주한·정삼석·정상철(2017)의 연구 등을 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 2의 가설검증 결과를 살펴보면, 주택점유형태에서 임차로 살고 있는 사람은 기업형 임대주택 입주의향이 있을 가능성이 99% 신뢰수준에서 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 자가보다 임차인 경우 자산이 적기 때문에 기업형 임대주택의 입주에 관심을 보인다. 이러한 가설검증 결과는 홍연숙(2006), 김주현·안용진(2016), 성주한·정삼석·정상철(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 4의 가설검증 결과를 살펴보면, 기업형 임대주택 특성 중 희망할 경우 8년까지 장기거주가 가능한 경우는 기업형 임대주택의 입주

〈표 4〉 기업형 임대주택(뉴스테이)의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 실증분석 결과

		모형 1 : OLS(Ordinal Least Square) Regression					모형 2 : Logit Regression			
		비표준화 계수(B)	표준화 계수( $\beta$ )	t	유의 확률	VIF	비표준화 계수(B)	Wald	유의 확률	Exp(B)
(상수)		1.804		3.591	.000		7.430	2.667	.102	
가구 특성	성별	.025	.016	.236	.813	1.144	1.034	1.173	.279	
	연령	<b>-.007**</b>	<b>-.083</b>	<b>-2.125</b>	<b>.041</b>	<b>1.430</b>	<b>-2.205***</b>	<b>8.293</b>	<b>.004</b>	<b>0.814</b>
	입차	<b>.387***</b>	<b>.243</b>	<b>3.491</b>	<b>.001</b>	<b>1.257</b>	<b>1.876**</b>	<b>4.715</b>	<b>.021</b>	<b>1.214</b>
	결혼	.183	.086	1.124	.263	1.508	1.910	1.421	.233	
	맞벌이	-.152	-.096	-1.322	.188	1.358	<b>-2.957*</b>	<b>5.804</b>	<b>.016</b>	<b>0.520</b>
기업형 임대주택 특성	희망할 경우 8년까지 장기거주 가능	<b>.124**</b>	<b>.136</b>	<b>1.991</b>	<b>.048</b>	<b>1.211</b>	<b>1.248**</b>	<b>4.229</b>	<b>.032</b>	<b>1.325</b>
	양호한 입지여건	<b>.308**</b>	<b>.288</b>	<b>4.150</b>	<b>.000</b>	<b>1.242</b>	<b>1.235**</b>	<b>4.013</b>	<b>.045</b>	<b>3.440</b>
주거 서비스 특성	보육 돌봄 서비스 연계 지원	<b>.475*</b>	<b>.124</b>	<b>1.833</b>	<b>.069</b>	<b>1.187</b>	<b>4.808*</b>	<b>3.230</b>	<b>.067</b>	<b>2.762</b>
	파출부, 청소, 소독 등 지원 서비스	<b>.284*</b>	<b>.119</b>	<b>1.670</b>	<b>.097</b>	<b>1.303</b>	<b>1.103*</b>	<b>3.130</b>	<b>.075</b>	<b>2.441</b>
	공부방, 문고 대여 등 북카페	-.263	-.082	-1.194	.234	1.215	.500	.096	.756	
	애완동물 공용공간	-.096	-.029	-.399	.691	1.338	17.777	.000	.998	
	골프연습장	-.070	-.025	-.347	.729	1.299	1.285	.602	.438	
	휘트니스 센터, 헬스장	<b>.265**</b>	<b>.133</b>	<b>2.434</b>	<b>.018</b>	<b>1.468</b>	<b>2.751**</b>	<b>3.917</b>	<b>.048</b>	<b>4.654</b>
	텃밭	-.194	-.060	-.885	.378	1.207	1.612	1.144	.285	
	용남면	<b>.312***</b>	<b>.124</b>	<b>2.914</b>	<b>.001</b>	<b>1.707</b>	<b>4.048***</b>	<b>7.441</b>	<b>.006</b>	<b>2.017</b>
지역 특성	도천동	-.142	-.050	-.669	.504	1.431	16.223	.000	.998	
	중앙동	.373	.097	1.383	.168	1.283	18.660	.000	.999	
	정량동	.261	.081	1.141	.255	1.312	18.930	.000	.998	
	북신동	-.316	-.102	-1.415	.159	1.334	-2.000	1.554	.212	
	부전동	.014	.006	.076	.939	1.434	-1.305	.718	.397	
	미수동	.070	.026	.350	.727	1.473	17.773	.000	.998	
	봉평동	<b>.387*</b>	<b>.140</b>	<b>1.887</b>	<b>.061</b>	<b>1.419</b>	-1.022	.432	.511	
	명정동	.002	.000	.007	.995	1.206	15.599	.000	.999	
N		199			N		199			
R <sup>2</sup>		0.568			예측률		93.0%	Cox와 Snell의 R-제곱		0.436
Adjusted R <sup>2</sup>		0.423			X <sup>2</sup>		53.569	Nagelkerke R-제곱		0.592
F		3.632***			-2LL		47.741	Hosmer와 Lemeshow 검정 X <sup>2</sup>		5.785

\*, \*\*, \*\*\* : 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의함

의향에 95% 신뢰수준에서 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 8년 장기거주가 가능한 경우가 기업형 임대주택에 긍정적인 영향을 주는 것으로 파악된다. 이러한 가설검증 결과는 성주한(2018)의 연구를 통해 추론할

수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

그리고 가설 5의 가설검증 결과를 살펴보면, 양호한 입지여건(교통, 주변환경)인 경우 기

업형 임대주택의 입주자의 입주에 95% 신뢰수준에서 정(+)의 영향을 주는 것으로, 기업형 임대주택이 양호한 입지를 지닌 경우 기업형 임대주택의 입주자의 입주에 긍정적인 영향을 주는 것으로 파악된다. 이러한 가설검증 결과는 성주한(2018)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 6의 가설검증 결과를 살펴보면, 주거서비스 특성 중 보육 돌봄 서비스 연계 지원은 90% 신뢰수준에서 기업형 임대주택의 입주자의 입주에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이러한 가설검증 결과는 강순주·이슬지(2017), 권소혁·김행조(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 7의 가설검증 결과를 살펴보면, 파출부·청소·소독 등 지원 서비스는 90% 신뢰수준에서 기업형 임대주택의 입주자의 입주에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이러한 가설검증 결과는 강순주·이슬지(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 8의 가설검증 결과를 살펴보면, 휘트니스 센터 및 헬스장은 95% 신뢰수준에서 기업형 임대주택의 입주자의 입주에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이러한 가설검증 결과는 권소혁·김행조(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 9의 가설검증 결과를 살펴보면, 지역특성에서 용남면과 봉평동의 경우 각각 99%와 90% 신뢰수준에서 정(+)의 영향을 미치는 것으로, 이 두 지역만이 기업형 임대주택의 입주자의 입주에 있는 것으로 나타나 다른 지역과는 다른 것으로 파악되었다. 이러한 가설검증 결과는 홍연숙(2006), 김주현·안용진(2016), 백승기·유성필·황지욱(2016), 성주한·정삼석·정상철(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

## 2) 로짓 회귀분석 (Logit Regression)의 결과

기업형 임대주택의 주거서비스가 입주자의 입주에 미치는 영향에 관한 연구를 위해 로짓회귀분석을 실시한 결과는 다음 <표 4>에 나타나 있다.

분석결과 모형의 유의성을 확인하는 Chi-Square( $X^2$ )값은 53.569로서 99% 신뢰할 수 있는 것으로 나타나, 모형이 매우 유의한 것으로 판단된다. 또한 -2 로그 우도(-2 log likelihood; -2LL)는 모형의 적합도를 나타내는데 -2LL이 낮을수록 적합도가 높은 것으로 판단할 수 있는 것으로, -2LL은 47.741로 나타나 있다. 그리고 예측률은 예측값과 관측값의 결과를 예측한 확률로서, 93.0%로 나타나 높은 수준의 예측확률을 보여주고 있다.

Cox와 Snell의 R-제곱과 Nagelkerke R-제곱은 회귀분석의  $R^2$ 와 같은 것으로, 43.6%~59.2%가 모형에 의해 설명되는 것으로 파악되었다. 마지막으로 Hosmer와 Lemeshow 검정  $X^2$ 는 로지스틱 회귀모형의 적합도를 파악할 수 있는 것으로, 이 값은 종속변수의 실제치와 모형에 의한 예측치 간의 일치정도를 나타낸다. 즉, Hosmer와 Lemeshow 검정  $X^2$  통계량 값이 작을수록 모형의 적합도가 높은 것으로 파악된다. 실제치와 예측치는 일치한다는 귀무가설을 기각하지 않으면 모형의 적합도는 높은 것으로 파악되는데, 본 모형의 Hosmer와 Lemeshow 검정  $X^2$  통계량 값이 5.785이고, 유의확률이 0.671로 유의하지 않아 적합도가 높은 것으로 나타났다.

로짓 회귀분석의 회귀계수(B)를 해석하면 다음과 같다.

가설 1의 가설검증 결과를 살펴보면, 가구특성에서 연령의 경우 기업형 임대주택의 입주자의 입주에 99% 신뢰수준에서 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 연령이 적을수록 돈이 넉넉한 상황이 아니기 때문에 적은 임대료로 입주할 수 있는 기업형 임대주택 입주자의 입주에 있는 것으로 나타났다. 이러한 가설검증 결과는 김주현·안용

진(2016), 백승기·유성필·황지욱(2016), 성주한·정상석·정상철(2017)의 연구 등을 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 2의 가설검증 결과를 살펴보면, 주택 점유형태에서 임차로 살고 있는 사람은 기업형 임대주택 입주의향이 있을 가능성이 95% 신뢰수준에서 정(+ )의 영향을 주는 것으로 나타났다. 즉, 임차인 경우 기업형 임대주택의 입주의향이 있는 것으로 나타났다. 이러한 가설검증 결과는 홍연숙(2006), 김주현·안용진(2016), 성주한·정상석·정상철(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 3의 가설검증 결과를 살펴보면, 맞벌이인 경우에는 기업형 임대주택의 입주의향에 95% 신뢰수준에서 부(-)의 영향을 주는 것으로, 부부가 맞벌이인 경우 기업형 임대주택 입주의향이 별로 없는 것으로 파악되었다. 이러한 가설검증 결과는 성주한·정상석·정상철(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 4의 가설검증 결과를 살펴보면, 기업형 임대주택 특성 중 희망할 경우 8년까지 장기거주가 가능한 경우는 기업형 임대주택의 입주의향에 95% 신뢰수준에서 정(+ )의 영향을 주는 것으로 나타났고, 이러한 가설검증 결과는 성주한(2018)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 5의 가설검증 결과를 살펴보면, 양호한 입지여건(교통, 주변환경)인 경우 기업형 임대주택의 입주의향에 95% 신뢰수준에서 정(+ )의 영향을 주는 것으로 파악되었다. 이러한 가설검증 결과는 성주한(2018)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 6의 가설검증 결과를 살펴보면, 주거서비스 특성 중 보육 돌봄 서비스 연계 지원은 90% 신뢰수준에서 기업형 임대주택의 입주의

향에 정(+ )의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이러한 가설검증 결과는 강순주·이슬지(2017), 권소혁·김행조(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 7의 가설검증 결과를 살펴보면, 파출부·청소·소독 등 지원 서비스는 90% 신뢰수준에서 기업형 임대주택의 입주의향에 정(+ )의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이러한 가설검증 결과는 강순주·이슬지(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 8의 가설검증 결과를 살펴보면, 휘트니스 센터 및 헬스장은 95% 신뢰수준에서 기업형 임대주택의 입주의향에 정(+ )의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이러한 가설검증 결과는 권소혁·김행조(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

가설 9의 가설검증 결과를 살펴보면, 지역특성에서 용남면이 99% 신뢰수준에서 정(+ )의 영향을 미치는 것으로, 이 용남면만이 기업형 임대주택의 입주의향이 있는 것으로 나타나는 것으로 파악되었다. 이러한 가설검증 결과는 홍연숙(2006), 김주현·안용진(2016), 백승기·유성필·황지욱(2016), 성주한·정상석·정상철(2017)의 연구를 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

## V. 결론

### 1. 연구결과의 요약 및 시사점

기업형 임대주택의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 가구특성에서 연령이 적을수록 기업형 임대주택의 입주의향에 긍정적인 영향을 주

는 것으로 나타났다. 즉, 이러한 결과는 연령이 적을수록 경제적으로 떨어지거나 불안한 임차구조, 그리고 자가로 살기에는 주거비 지불능력의 한계 등으로 인해 기업형 임대주택 입주의향이 있는 것으로 파악된다.

둘째, 주택점유형태에서 자가가 아닌 경제적 능력이 떨어져서 임차로 살고 있는 사람은 기업형 임대주택 입주의향이 있는 것으로 파악되었다. 이러한 사항은 경제적 어려움에 의한 8년이라는 안정적인 계약기간 및 원스탑(one-stop) 서비스가 가능하다는 점에서 메리트가 있다.

셋째, 기업형 임대주택 특성에서 희망할 경우 8년까지 장기거주가 가능한 경우와 양호한 입지여건(교통, 주변환경)의 경우에는 기업형 임대주택 입주의향이 있는 것으로 판단된다. 이러한 8년 장기거주와 양호한 입지는 기업형 임대주택의 핵심적인 특성 중 하나이다.

넷째, 본 논문에서 가장 중요한 주거서비스 특성인 보육 돌봄 서비스 연계 지원, 파출부·청소·소독 등 지원 서비스, 휘트니스 센터 및 헬스장이 기업형 임대주택의 입주의향이 있는 것으로 선행연구인 강순주·이슬지(2017), 권소혁·김행조(2017)의 연구결과와 맥을 같이한다고 볼 수 있다.

다섯째, 지역특성에서 통영의 9개 지역 중에서 용남면과 봉평동이 기업형 임대주택의 입주에 긍정적인 것으로 파악되었고, 통영지역에서 이 두 지역이 다른 지역보다 기업형 임대주택

을 건설할 때 의미있는 지역이라고 볼 수 있을 것이다.

이러한 연구결과의 요약을 통한, 본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 본 연구의 결과를 살펴본 바와 같이, 주거서비스가 기업형 임대주택의 입주를 결정하는데 가장 중요한 요인 중 하나라는 것이다. 둘째, 본 연구는 기업형 임대주택의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구의 첫 번째 실증분석 논문이라는 점에서 큰 시사점이 있다고 볼 것이다.

## 2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구의 한계는 첫째, 지역적인 한계점으로 경남 통영시를 바탕으로 하였기 때문에 대표성에서 떨어질 수 있다고 본다. 하지만, 통영시 기업형 임대주택의 입주의향에 영향을 미치는 요인은 파악할 수 있을 것이다.

또한 본 논문인 기업형 임대주택의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구는 선행연구 및 실증분석을 통한 연구가 많지 않고, 연구가설을 세우기가 매우 어려웠다. 대신 기존의 공공임대주택과 민간임대주택의 입주의향에 대한 선행연구들을 통해 연구가설을 세웠다.

향후 연구과제에서는 통영시 연구를 통한 지역적 편이를 벗어나기 위해 전국적인 조사가 필요할 것이다. 또한 추후 기업형 임대주택의 주거서비스가 입주의향에 미치는 영향에 대한 연구가 활발히 진행되면 많은 연구를 통해 정밀한 연구가설을 세울 수 있을 것이다.

## 參 考 文 獻

- 강순주·이슬지, "기업형 임대아파트 수요자들의 주거서비스 요구분석", 한국주거학회 학술대회논문집, 한국주거학회, 2017, 제29권 제2호.
- 고경동·김상구, "실버타운의 입주선택에 영향을 미치는 요인에 관한 연구", 사회과학연구, 경성대학교사회과학연구소, 2009, 제25집 제3호.
- 권소혁·김행조, "기업형 임대주택 계약자의 수요특성에 관한 연구-광주광역시, 경기도 김포시 New Stay 계약자를 중심으로-", 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2017, 제35권 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.
- 박지연·강순주·모정현, “기업형 임대주택의 활성화방안 모색 연구”, 한국주거학회 2016 추계학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 2016, 제28권 제2호.
- 백승기·유성필·황지욱, “중·장년층의 노인복지주택 입주 의사 결정요인에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2016, 제28권 제1호.
- 박홍철, “공급자 중심의 주거서비스, 차별성 부재와 획일화 경향 문제”, 주택산업연구원 보도자료, 주택산업연구원, 2018.
- 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, “경로모형을 이용한 기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2018, 제72집.
- 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·정삼식·정상철, “기업형 임대주택(뉴스테이)의 특성이 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구-경상남도 통영시를 중심으로-”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2017, 제15권 제4호.
- 손태성·강정규·황태진, 기업형 임대주택사업의 활성화 방안에 관한 연구 - 기업형 임대사업자에 대한 지원을 중심으로-, 주거환경, 한국주거환경학회, 2016, 제14권 제3호.
- 신용상·이상영·이수욱·이태리 외, 기업형 임대주택(뉴스테이) 공급활성화를 위한 금융지원 방안 연구, 한국금융연구원·국토연구원, 2017.
- 조남연·문신용, “노인복지주택의 입주 의사에 미치는 요인과 영향에 관한 인식 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2012, 제30권 제2호.
- 조남연·윤기찬·문신용, “지방정부 역할제고를 위한 노인복지주택의 선호요인 인식과 입주 의사 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.