

농촌거주자와 귀농·귀촌자를 대상으로 한 농촌형 임대주택 요구특성 비교 분석

Rural Residents And Return Farmer Subject to the Rural Rental Housing Comparison Analysis of Needs

이 창 우* 박 미 란** 이 국 용***
Lee, Chang-Woo Park, Mi-Lan Lee, Kook-Yong

Abstract

The purpose of this study is to analyze the characteristics for the needs of rural residents and return farmer on rural rental housing. Through these rural rental housing as it wants to improve the living environment of rural areas. Housing problems of rural areas is one of the important factors that determine the quality of life in rural areas. Despite many rural development program it has been deteriorating housing conditions in rural areas. The purpose of this study aims to find the required characteristics of the rural residents and return farmer for rental housing system introduced in rural areas. As research methods, the survey it was required to rent the properties rural residents and expectant return farmer. The main analysis results are summarized as follows. First, expectant return farmer than rural residents are more flavors of rental Residential high. Second, rural residents prefer ratio was higher this apartment, expectant return farmer appeared to prefer the house. Finally, rural residents may prefer concrete homes, expectant return farmer appeared to favor the wooden houses. The results of this study can be a basis for effective strategies for future rural rental housing. More sustainable in the future, including the analysis of various parameters in progress by being linked to policy measures that will be provided. This study aims to be the foundation of sustainability in rural rental housing policy.

키워드: 농촌주택, 농촌임대주택, 귀농

Key words: rural housing, rural rent-house, Return Farmer

1. 서론

1.1 연구 필요성 및 목적

농촌지역의 주택보급률은 100%이상 달성으로 양적 주택보급은 이루어졌으나 주택노후도(30년 이상)가 높아 주택의 질적 수준 향상은 이루어지지 않은 실정으로 알려져 있다.

주택의 질적 향상을 위해 주택개선에 대한 노력도 다방면으로 이루어져왔으나, 주택공급과 같은 직접적인 정책개입보다는 농어촌주거환경개선사업, 정주권개발사업, 주택개발사업 등 간접적인 지원정책으로 추진되어 왔다²⁾.

또한 2014년 최근 귀농·귀촌 가구는 총 33,442호로 2012년

15,788가구에 비해 약 2배가 늘어나고 있는데, 이를 연령별로 보면 2014년 기준 귀농·귀촌가구는 30대가 약 20%, 40대가 22%, 50대가 약 30%, 60대가 19%, 70대가 약 10%로 30-50대가 주를 이루고 있다. 그러므로 30-50대를 대상으로 한 효율적인 주거환경개선이 필요하다.

이렇게 농촌에 많은 직·간접적인 주거지원정책이 추진되어 왔지만 아직까지 농촌의 주거환경은 많이 열악한 현실이다. 침체되고 있는 농촌의 활성화를 위하여 귀농인을 유치하기 위해서는 농촌의 주거환경개선이 가장 시급하다 할 수 있다. 이렇듯 증가하는 귀농·귀촌 가구가 귀촌생활에 정착할 수 있는 주거지원의 필요성 증가하고 있으며, 또한 현재 생애주기별 맞춤형 주거를 위하여 정책을 시행하듯 귀농·귀촌 가구가 성공적인 농촌정착을 위하여 임대주택 공급제도 도입을 위한 기초자료로 활용되고자 한다.

따라서 본 연구에서는 농촌지역의 현재 주거여건을 분석하여 농촌주거의 특성을 분석하고, 이를 토대로 임대주택 공급특성을 파악하고자 한다. 국내 농촌거주자들을 대상으로 하는 설문조사를 실시하고, 이를 통해 농촌의 주거여건을 분석함은 물론이고 귀농·귀촌자(희망자 포함)들의 주거지원 현황 및 문제점 발굴 등을 조사하여 농촌주거개선 및 농촌지역의 성공적 정착을 위한 임대주택 공급특성 등을 도출하고자 한다.

* 정희원, 한국지역개발연구소 소장, 공학박사,
(제 1저자, urban@daum.net)

** 정희원, 한국농어촌공사 농어촌연구원, 책임연구원
(mipark@ekr.or.kr)

*** 정희원, 군산대학교 경영학부 조교수, 경영학박사
(교신저자 : kylee@kunsan.ac.kr)

본 논문은 2015년도 농림축산식품부의 지원을 받아 수행된 “농촌형 임대주택 유형개발 및 산업화 방안” 연구의 일부임.

2) 하성규, 이성우, 황재희, 전희정, 서원석,
「한국주거복지정책:과제와 전망」,2012. 의 제 11장 농어촌
주거실태와 주거복지의 내용을 인용

1.2 연구의 방법과 범위

본 연구는 농촌주거여건을 분석하고 귀농 및 귀촌자들의 주거지원 현황을 파악하기 위해 8개 광역도의 농촌지역 거주자 및 귀농/귀촌자들을 대상으로 하는 설문조사를 실시하여 자료를 수집, 통계적 분석방법에 의해 분석하는 방법을 사용하였다.

기존 임대주택 및 주택수요를 대상으로 수행한 여러 선행 연구에 기초하여 설문항목을 개발하였다. 작성된 설문지는 설문조사교육을 받은 전문 설문조사원이 직접 질문하고 응답을 수거하는 방식을 선택하였으며, 설문조사 기간은 2015년 8월 1일부터 9월 8일까지 약 5주간 응답지역을 직접 방문하여 실시하였다. 일부 설문응답이 불성실하거나 표본이 적합하지 않은 설문지를 제외하고 분석에 사용하였다.

구체적인 설문항목은 크게 세 가지 분야로 구분되며, 인구통계적 특성, 농촌지역 주거여건 분석, 임대주택 수요 등으로 구성하였다. 조사대상 지역은 8개 광역도 읍면지역 거주자 인구수 및 세대수에 기준하여 401개의 표본을 설정하고 이를 비례할당 방식으로 선정하였다. 귀농·귀촌자의 경우 현재 귀농·귀촌 희망자를 포함한 531명을 대상으로 수행하였다.

회수한 설문지 총 932부를 최종분석에 사용하였으며, 수집된 자료는 SPSS/WIN 17.0 프로그램을 이용하여 빈도, 백분율 등을 포함한 기초분석과 평균, 표준편차 등의 기술적분석을 이용하였다.

Table 1. Architectural Summary of Research Dormitories

구분	광역	응답	백분율 (%)	응답 지역
농촌 거주자	강원	44	11.0	양양, 영월, 정선, 평창
	경기	30	7.5	가평, 양평
	경남	53	13.2	기장, 하동, 함안
	경북	60	15.0	성주, 칠곡
	전남	79	19.7	곡성, 구례, 담양, 무안, 보성, 신안, 영광, 장성, 함평, 해남, 화순
	전북	36	9.0	무주, 완주, 장수, 진안
	충남	46	11.5	금산, 부여, 서천, 예산, 청양, 태안, 홍성
	충북	53	13.2	괴산, 단양, 보은, 영동, 옥천, 음성, 증평, 진천
	합계	401	100.0	41개군
귀농 귀촌 희망자	강원	20	3.8	
	경기	190	35.8	
	대구	45	8.5	
	서울	158	29.8	
	인천	23	4.3	
	기타	62	11.7	경남, 경북, 광주, 대전, 부산, 세종, 전남, 전북, 제주, 충남, 충북
	무응답	33	6.2	
	합계	531	100.0	16개 광역지자체

* 표본 : 농촌거주자 401명, 귀농·귀촌자(희망자) 531명

2. 선행연구 고찰

본 연구는 귀농·귀촌인 및 농촌거주자들의 임대주택 요구 특성 파악을 위한 기초 연구이다. 농촌의 임대주택과 관련된 선행연구를 살펴보면 박윤호 외(2010)는 농촌 임대주택에 대한 요인별 입주의사 분석 연구를 통하여 가구, 주택, 시군별 특성에 따른 농촌 임대주택 요인별 입주의사를 분석 하였다. 또한, 이창무 외(2008)은 국민임대주택의 지역별 수요특성 분석을 통하여 지역별 국민임대주택의 수요특성을 비교 분석하여 연구하였다. 본 연구는 선행연구와 차별화 하여 농촌거주자와 귀농·귀촌자의 농촌 임대주택 요구 특성을 비교분석하였다.

Table 2. Residential Satisfaction Previous studies on classification

Classification	Research Subject	Contents
박윤호 외 (2010)	농촌 임대주택에 대한 요인별 입주의사 분석	• 가구, 주택, 시군별 특성에 따른 농촌 임대주택 요인별 입주의사 분석
이창무 외 (2008)	국민임대주택의 지역별 수요특성 분석	• 지역별 국민임대주택의 수요특성 비교분석

3. 조사 개요

3.1 조사 대상 선정

본 연구목적 달성을 위해서 농촌거주자 401명과 귀농·귀촌자(희망자 포함) 531명 등 총 932명으로부터 수집한 설문자료를 이용하였다. 응답지역별 현황은 table 1에 정리하였다.

3.2 조사 대상 응답자의 현황

농촌거주자의 직업은 자영업 131명(32.7%), 농림어업 종사자 96명(23.9%), 무직(주부 및 학생 등) 64명(16.0%), 회사원 58명(14.5%), 공무원 26명(6.5%), 전문직 18명(4.5%)이었으며, 연령대의 경우 50대 176명(43.9%), 60대 102명(25.4%), 40대 66명(16.5%), 30대 31명(7.7%), 70대 이상 26명(6.5%)으로 파악되었다.

귀농·귀촌자의 경우 일반 회사원이 129명(24.6%)으로 가장 많았으며, 자영업(125명, 23.9%), 공무원(56명, 10.7%), 전문직 28명(5.3%)의 순이었으며, 연령대의 경우 50대 266명(50.1%), 60대 105명(19.8%), 40대 103명(19.4%), 30대 이하 47명(8.9%)의 순으로 파악되었다.

4. 주거여건

4.1 농촌거주자의 주택여건

현재 농촌거주자의 주거특성을 통하여 농촌의 주거여건을 분석하고자 하였다. 이를 통하여 주택 내·외부 시설별 만족도를 통하여 개선이 필요한 부분의 우선순위를 설정하고자 하였다.

Table 3. Current Conditions of Living Space : Rural Residents

구분	내용	응답 현황
주택현황	- 주택유형	: 단독주택(236명, 58.9%), 아파트(141명, 35.2%)
	- 점유형태	: 자가(271명, 67.8%), 전세(78명, 19.5%), 월세(49명, 12.3%)
	- 주택종류	: 기존주택(수리)(333명, 83.7%), 신축주택(62명, 15.6%)
	- 면적	: 30평 미만(196명, 50.0%), 30평형대(147명, 37.5%)
	- 건축연도	: 2000년 이전(183명, 52.0%), 2000년-2010년(126명, 35.8%), 2010년 이후(43명, 12.2%)
	- 주택거주기간	: 5-10년(156명, 38.9%), 10-20년(129명, 32.2%)
	- 주택거주이유(1순위)	: 예전부터 살아와서(140명, 34.9%)
	- 주택거주이유(2순위)	: 현재 주택이 좋아서 이사할 이유가 없음(77명, 20.7%)
	- 이사희망이유(1순위)	: 시설·설비가 더 좋은 집을 원해서(110명, 71.0%)
	- 이사희망이유(2순위)	: 주변편의시설이 부족해서(47명, 37.3%)
주택내부 환경 만족도	- 사용면적	: 만족(45.1%) > 불만족(13.0%)
	- 방 개수	: 만족(45.9%) > 불만족(11.2%)
	- 통풍·채광	: 만족(43.1%) > 불만족(9.7%)
	- 난방·보온	: 만족(38.7%) > 불만족(16.4%)
	- 주택노후(구조, 누수)	: 만족(30.4%) > 불만족(16.5%)
	- 부엌·화장실	: 만족(34.2%) > 불만족(17.7%)
	- 불만족(1순위)	: 사용면적, 난방·보온
- 불만족(2순위)	: 통풍·채광, 방 크기, 주택노후	
주택외부 환경 만족도	- 주차시설 이용편의성	: 만족(42.6%) > 불만족(13.1%)
	- 진입도로	: 만족(39.2%) > 불만족(11.9%)
	- 공원·녹지	: 만족(40.2%) > 불만족(11.7%)
	- 대중교통접근	: 만족(37.1%) > 불만족(17.3%)
	- 시설접근(의료·상업)	: 불만족(29.9%) > 만족(24.2%)
	- 불만족(1순위)	: 주차시설편의성
- 불만족(2순위)	: 진입도로, 시설접근(의료·상업)	

농촌거주자의 주거특성을 살펴보면, 응답자의 58.9%(236명)가 단독주택에 거주하고 있다고 응답하여 가장 많았으며, 점유형태는 자가(271명, 67.8%)로 전세(78명, 19.5%), 월세(49명, 12.3%)보다 많은 것으로 파악되었다. 신축주택(62명, 15.6%)보다는 기존주택(수리)이라는 응답이 83.7%(333명)으로 더 많았으며, 주택의 면적은 30평 미만(196명, 50.0%)과 30평형대(147명, 37.5%)이 대부분을 차지하였다. 건축연도의 경우 2000년 이전에 건축된 경우가 52.0%(183명)으로 가장 많았으며, 주택거주기간은 5-10년(156명, 38.9%)과 10-20년(129명, 32.2%)이라는 응답이 가장 많았다. 현재 살고 있는 주택의 거주이유를 묻는 질문에서는 예전부터 살아와서(1순위, 140명, 34.9%), 현재 주택이 좋아서 이사할 이유가 없음(2순위, 77명, 20.7%)으로 조사되었으며, 이사희망이유로는 시설·설비가 더 좋은 집을 원해서(1순위, 110명, 71.0%), 주변편의시설이 부족해서(2순위, 47명, 37.3%)로 조사되었다. 현재 살고 있는 주택 내부에 대한 만족도의 경우 사용면적에 대한 만족(45.1%)이 불만족(13.0%)보다 더 많았으며, 방 개수의 경우 만족

(45.9%)이 불만족(11.2%)보다 더 많았다. 통풍·채광에 대한 만족(43.1%)이 불만족(9.7%)보다 더 많았으며, 난방·보온에 대한 만족(38.7%)이 불만족(16.4%)보다, 주택노후(구조, 누수 등)에 대한 만족(30.4%)이 불만족(16.5%)보다, 부엌·화장실에 대한 만족(34.2%)이 불만족(17.7%)보다 더 많은 것으로 조사되었다. 대체적으로 주택내부에 대한 만족이 불만족보다 더 많다는 점을 확인하였다. 주택내부에 대한 불만족을 묻는 질문에서 1순위로 사용면적, 난방·보온이라는 응답이 가장 많았으며, 2순위로는 통풍·채광, 방 크기, 주택노후라는 응답이 가장 많은 것으로 조사되었다.

주택외부환경에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 주차시설 이용편의성에 대한 만족(42.6%)이 불만족(13.1%)보다, 진입도로에 대한 만족(39.2%)이 불만족(11.9%)보다, 공원·녹지에 대한 만족(40.2%)이 불만족(11.7%)보다, 대중교통 접근에 대한 만족(37.1%)이 불만족(17.3%)보다 더 많다는 점을 확인하였다. 그러나 시설접근(의료·상업)의 경우 불만족(29.9%)이 만족(24.2%)보다 더 많은 것으로 조사되어, 주택외부환경의 경우 시설접근(의료·상업)에 대한 만족을 제외하고는 대체적으로 농촌거주자들이 만족하고 있음을 파악하였다. 주택외부환경에 대한 불만족으로는 1순위로 주차시설편의성을 꼽았으며, 2순위로는 진입도로, 시설접근(의료·상업)이라는 응답이 다수를 차지하였다.

Table 4. Preferred types of housing and rental housing: Return farmer

구분	내용	응답 현황
희망 주택형태	- 주택유형	: 아파트(76명, 53.9%), 단독주택(65명, 46.1%)
	- 단독주택 유형	: 일반 단독주택(43명, 63.2%), 친환경주택(13명, 19.1%), 한옥(9명, 13.2%)
	- 점유형태	: 자가(133명, 94.3%), 전세(7명, 5.0%)
	- 주택면적	: 30평형대(85명, 55.2%), 30평 미만(34명, 22.1%)
임대주택	- 거주의향	: 없음(303명, 75.6%) > 있음(98명, 24.4%)
	- 주택 선호 유형	: 단지형(35명, 35.4%), 전환형 또는 기존 마을형(21명, 21.2%), 단기거주형(12명, 12.1%)
	- 분양전환	: 지속적 임대(51명, 52.0%), 임대후 분양전환(41명, 41.8%)
	- 임대기간	: 2년 이상(68명, 69.4%), 1-2년(16명, 16.3%), 6개월-1년(10명, 10.02%)
	- 규모	: 25-30평형(43명, 43.9%), 18-25평형(26명, 26.5%), 30평형 이상(22명, 22.4%)
	- 건축유형	: 단독주택형(54명, 55.1%), 아파트형(38명, 38.8%), 연립주택형(6명, 6.1%)
	- 건축구조	: 콘크리트 주택(50명, 51.5%), 흙집(29명, 29.9%), 목조주택(17명, 17.5%)

농촌거주자들이 희망하는 주택형태의 경우 아파트(76명, 53.9%)라는 응답이 단독주택(65명, 46.1%)보다 더 많은 것을 알 수 있었다. 단독주택 유형으로는 일반 단독주택(43명, 63.2%)을 가장 선호하고 있으며, 점유형태는 자가(133명, 94.3%)를 전세(7명, 5.0%)보다 더 많이 선호하고 있음을 파악하였다. 주택면적경우 30평대(85명, 55.2%), 30평 미만(34명, 22.1%) 등으로 대체로 30평대 이하를 선호하고 있음을 파악하였다.

임대주택에 대한 질문에서, 임대주택에 거주할 의향이 없다는 응답(303명, 75.6%)이 있다는 응답(98명, 24.4%)보다 더 많았으며, 선호유형으로는 단지형(35명, 35.4%), 전환형 또는 기존 마을형(21명, 21.2%), 단기거주형(12명, 12.1%)의 순으로 파악되었다. 임대주택의 분양전환의 경우 지속적 임대(51명, 52.0%)라는 응답이 임대후 분양전환(41명, 41.8%)이라는 응답보다 더 많았으며, 임대기간은 2년 이상(68명, 69.4%)라는 응답이 가장 많은 것으로 조사되었다. 임대주택 규모의 경우 25-30평형(43명, 43.9%), 18-25평형(26명, 26.5%), 30평형 이상(22명, 22.4%)의 순으로 조사되었으며, 건축유형의 경우 단독주택형(54명, 55.1%), 아파트형(38명, 38.8%)나 연립주택형(6명, 6.1%)보다 더 많은 것으로 파악되었다. 건축구조로는 콘크리트 주택(50명, 51.5%), 흙집(29명, 29.9%), 목조주택(17명, 17.5%)의 순으로 조사되어 농촌거주자들은 콘크리트 주택을 더 선호하고 있음을 알 수 있었다.

4.2 귀농·귀촌자 현황 및 주택여건

귀농·귀촌자(희망자)의 희망하는 주택의 형태조사를 통하여 임대주택 공급시 효율적인 공급방향 및 규모를 도출하고자 귀농·귀촌자(희망자)의 희망주택형태를 조사하였다. 또한, 현재 귀농·귀촌자들을 위한 주거지원정책의 보완을 위하여 귀농·귀촌자들이 귀농·귀촌함에 있어 어려운 점을 조사하였다.

귀농·귀촌자(희망자)들의 현황을 살펴보면, 귀농이라는 응답(285명, 54.8%)이 가장 많았고 귀촌(235명, 45.2%)이라는 응답의 순으로 조사되었다. 귀농·귀촌 계기의 경우 자연환경이 좋아서(181명, 31.3%), 농사를 짓기 위해서(137명, 23.7%), 한적하고 조용한 환경이 좋아서(131명, 22.6%)의 순으로 조사되었으며, 거주희망지역은 농촌마을내(265명, 50.4%), 한적하고 독립적인 곳(168명, 31.9%), 읍면 시가지(80명, 15.2%) 등의 순으로 조사되었다. 가족동반여부의 경우 부부동반(319명, 61.2%)이 가장 많았으며, 단독(98명, 18.8%), 부부+자녀동반(23명, 15.5%)의 순이었다.

희망하는 주택유형의 경우 단독주택(451명, 89.1%)이라는 응답이 아파트(27명, 5.3%), 다세대주택(13명, 2.6%)보다 훨씬 더 많다는 점을 파악하였다. 단독주택 유형으로 친환경주택(188명, 41.4%), 일반 단독주택(183명, 40.3%), 한옥(45명, 9.9%)의 순으로 조사되었으며, 점유형태는 자가(386명, 78.8%), 전세(56명, 11.4%), 월세(21명, 4.3%)의 순으로,

주택종류는 신축주택(206명, 42.6%), 기존주택(수리)(176명, 36.4%), 빈집임대(57명, 11.8%), 임대주택 입주(45명, 9.3%)의 순으로, 주택면적 : 30평 미만(219명, 52.0%), 30평대(139명, 33.0%)의 순으로, 방 개수는 3개(215명, 47.9%), 2개(172명, 38.3%) 등의 순으로 각각 조사되었다.

귀농·귀촌시 어려운 점을 묻는 질문에서 농사기술 및 전문성 부족(252명, 25.8%)이라는 응답이 가장 많았으며, 경작지 확보의 어려움(167명, 17.1%), 자본마련의 어려움(158명, 16.2%), 주택확보의 어려움(144명, 14.8%), 정보 및 서비스 부족(96명, 9.8%), 가족과의 협의(60명, 6.2%) 등의 순으로 조사되었다. 귀농·귀촌시 주택 확보의 어려움을 묻는 질문에서, 주택매물에 대한 정보부족(184명, 28.5%), 주택 가격(140명, 21.7%), 주택의 노후화(신규주택 부족)(77명, 11.9%), 주택내부 편의시설(상하수도, 냉난방)(77명, 11.9%), 주택과 편의시설과의 거리(75명, 11.6%), 주택과 경작지와의 거리(74명, 11.5%)의 순으로 조사되었다.

Table 5. Current Conditions of Living Space : Return farmer

구분	내용	응답 현황
귀농·귀촌 현황		<ul style="list-style-type: none"> - 귀농(285명, 54.8%), 귀촌(235명, 45.2%) - 귀농·귀촌 계기 : 자연환경이 좋아서(181명, 31.3%), 농사를 짓기 위해서(137명, 23.7%), 한적하고 조용한 환경이 좋아서(131명, 22.6%) - 거주희망지역 : 농촌마을내(265명, 50.4%), 한적하고 독립적인 곳(168명, 31.9%), 읍면 시가지(80명, 15.2%) - 가족동반여부 : 부부동반(319명, 61.2%), 단독(98명, 18.8%), 부부+자녀동반(23명, 15.5%)
희망 주택형태		<ul style="list-style-type: none"> - 주택유형 : 단독주택(451명, 89.1%), 아파트(27명, 5.3%), 다세대주택(13명, 2.6%) - 단독주택 유형 : 친환경주택(188명, 41.4%), 일반 단독주택(183명, 40.3%), 한옥(45명, 9.9%) - 점유형태 : 자가(386명, 78.8%), 전세(56명, 11.4%), 월세(21명, 4.3%) - 주택종류 : 신축주택(206명, 42.6%), 기존주택(수리)(176명, 36.4%), 빈집임대(57명, 11.8%), 임대주택 입주(45명, 9.3%) - 주택면적 : 30평 미만(219명, 52.0%), 30평대(139명, 33.0%) - 방 개수 : 3개(215명, 47.9%), 2개(172명, 38.3%) - 구입자금 확보계획 : 일부 용자(245명, 55.3%), 자기자본(198명, 44.7%)
귀농·귀촌 어려운점		<ul style="list-style-type: none"> - 농사기술 및 전문성 부족(252명, 25.8%) - 경작지 확보의 어려움(167명, 17.1%) - 자본마련의 어려움(158명, 16.2%) - 주택확보의 어려움(144명, 14.8%) - 정보 및 서비스 부족(96명, 9.8%) - 가족과의 협의(60명, 6.2%)
귀농·귀촌 주택 확보 어려움		<ul style="list-style-type: none"> - 주택매물에 대한 정보부족(184명, 28.5%) - 주택 가격(140명, 21.7%) - 주택의 노후화(신규주택 부족)(77명, 11.9%) - 주택내부 편의시설(상하수도, 냉난방)(77명, 11.9%) - 주택과 편의시설과의 거리(75명, 11.6%) - 주택과 경작지와의 거리(74명, 11.5%)

귀농·귀촌자의 임대주택 선호를 묻는 질문에서, 임대주택 거주 의향이 있다는 응답(340명, 68.1%)보다 없다는 응답(159명, 31.9%)이 더 많았으며, 선호하는 유형으로는 단지형(106명, 26.3%), 기존 마을형(96명, 23.8%), 빈집리모델링(81명, 20.1%), 전환형(76명, 18.9%)의 순으로 조사되었다. 분양전환의 경우 임대후 분양전환(210명, 41.8%)이 지속적 임대(131명, 34.4%)보다 더 많았으며, 희망 거주기간은 2년 이상(229명, 59.6%), 1년-2년(108명, 28.1%)의 순으로 조사되었다. 규모의 경우 18평-25평(방2개)(180명, 46.8%), 25-30평(방3개)(146명, 37.9%)의 순이었으며, 건축유형은 단독주택형(324명, 84.6%), 아파트형(31명, 8.1%), 연립주택형(23명, 6.0%), 건축구조는 목조주택(174명, 44.4%), 흙집(122명, 31.1%), 콘크리트 주택(82명, 20.9%) 등의 순으로 조사되었다.

Table 6. Rental Property Preferred Types : Return farmer

구분	내용	응답현황
임대주택		<ul style="list-style-type: none"> - 거주 의향 : 있음(340명, 68.1%) > 없음(159명, 31.9%) - 주택 선호 유형 : 단지형(106명, 26.3%), 기존 마을형(96명, 23.8%), 빈집리모델링(81명, 20.1%), 전환형(76명, 18.9%) - 분양전환 : 임대후 분양전환(210명, 41.8%), 지속적 임대(131명, 34.4%) - 임대주택 거주기간 : 2년 이상(229명, 59.6%), 1년-2년(108명, 28.1%) - 규모 : 18평-25평(방2개)(180명, 46.8%), 25-30평(방3개)(146명, 37.9%) - 건축유형 : 단독주택형(324명, 84.6%), 아파트형(31명, 8.1%), 연립주택형(23명, 6.0%) - 건축구조 : 목조주택(174명, 44.4%), 흙집(122명, 31.1%), 콘크리트 주택(82명, 20.9%)
주택선택시 여건		<ul style="list-style-type: none"> - 주택여건 고려(1순위) : 주택가격 및 임대료(288명, 58.2%) - 주택여건 고려(2순위) : 주택규모 및 방의 개수(200명, 41.6%) - 주택여건 고려(3순위) : 주택노후도(232명, 48.3%)
생활여건		<ul style="list-style-type: none"> - 1순위 : 통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경(165명, 33.4%) - 2순위 : 차량접근, 주차, 대중교통 등 교통편리성(178명, 36.8%) - 3순위 : 의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성(166명, 34.4%) - 4순위 : 직장(경작지)과의 거리(178명, 37.0%)
임대주택		<ul style="list-style-type: none"> - 임주의향 : 있음(407명, 80.9%) > 없음(96명, 19.1%) - 미입주 사유 : 내집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서(114명, 38.3%), 이용하는데 따른 경제적 부담 때문(100명, 33.6%)

주택선택시 고려하는 여건을 묻는 질문에서, 주택가격 및 임대료(288명, 58.2%)라는 응답이 1순위로 조사되었으며, 2순위는 주택규모 및 방의 개수(200명, 41.6%), 3순위는 주택노후도(232명, 48.3%)로 조사되었다. 생활여건을 묻는 질

문에서는 통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경(165명, 33.4%)이라는 응답이 1순위로 조사되었으며, 2순위로는 차량접근, 주차, 대중교통 등 교통편리성(178명, 36.8%), 3순위는 의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성(166명, 34.4%), 4순위는 직장(경작지)과의 거리(178명, 37.0%)로 각각 조사되었다. 임대주택 임주의향을 묻는 질문에서는 임주의향이 있다는 응답(407명, 80.9%)이 없다는 응답(96명, 19.1%)보다 더 많았으며, 미입주 사유를 묻는 질문에서 내집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서(114명, 38.3%), 이용하는데 따른 경제적 부담 때문(100명, 33.6%)이라는 응답의 순으로 조사되었다.

5. 농촌거주자-귀농·귀촌자간 비교분석

농촌거주자와 귀농·귀촌자의 다겟별 효율적인 임대주택 공급 정책을 수립을 위하여 주택 선호유형을 비교분석하였다. 이를 통하여 농촌거주자와 귀농·귀촌자들의 임대주택 선호도 및 요구사항의 차이점을 도출하고자 하였다.

5.1 임대주택 선호 분석

향후 거주하고자하는 주택계획에 대한 농촌거주자와 귀농·귀촌자의 차이분석을 위해, 교차분석을 실시하였으며, Chi-Square 검정을 실시하였다. 먼저 농촌거주자와 귀농·귀촌자의 임대주택에 거주 의향에 대한 차이점 분석 결과, 통계적으로 유의적인 차이가 있다는 점을 확인하였다 (Chi-square 169.935, sig. 0.00<0.05).

Table 7. Respondents Difference Analysis : Intention, preference

	임대주택 거주 의향		전체			
	의향 있음	의향 없음				
농촌거주자	98	303	401			
	24.4%	75.6%	100.0%			
귀농·귀촌자	340	159	499			
	68.1%	31.9%	100.0%			
전체	438	462	900			
	48.7%	51.3%	100.0%			
Chi-Square : 169.935(d.f. = 1), sig. 0.000<0.05						
	임대주택 선호 유형					전체
	전환형	단지형	기존마을형	단기거주형	빈집리모델링형	
농촌거주자	21	35	21	12	10	99
	21.2%	35.4%	21.2%	12.1%	10.1%	100.0%
귀농·귀촌자	76	105	91	42	75	389
	19.5%	27.0%	23.4%	10.8%	19.3%	100.0%
전체	97	140	112	54	85	488
	19.9%	28.7%	23.0%	11.1%	17.4%	100.0%
Chi-Square : 6.141(d.f. = 4), sig. 0.189>0.05						

table 7에 제시한바와 같이 농촌거주자일수록 임대주택 거

주의향이 없으며, 귀농·귀촌자의 경우 임대 주택 거주향이 있는 사실을 확인할 수 있었다. 그러나 임대주택 유형에 있어서는 촌거주자와 귀농·귀촌자간 통계적으로 유의미한 차이가 있지는 않은 것으로 분석되었다. 두 집단에서 모두 단지형을 가장 선호하고 있으며, 전환형 또는 기존마을형 등의 순으로 선호하고 있음을 알 수 있었다.

5.2 임대주택 선호유형

임대주택에 거주를 희망하는 경우 어떠한 유형을 선호하는지를 농촌거주자와 귀농·귀촌자간 차이점 분석 결과, 임대 분양전환에 있어 통계적으로 유의적인 차이를 보이는 것으로 분석되었는데(Chi-square 11.055, sig. 0.011<0.05), 농촌거주자일수록 지속적 임대의 비율이 높고, 귀농·귀촌자일수록 임대후 분양전환의 비율이 높다는 점을 확인할 수 있었다.

Table 8. Respondents Difference Analysis : period

	임대 분양전환				전체
	임대후 분양전환	지속적 임대	단기임대	기타	
농촌거주자	41	51	5	1	98
	41.8%	52.0%	5.1%	1.0%	100.0%
귀농·귀촌자	210	129	35	5	379
	55.4%	34.0%	9.2%	1.3%	100.0%
전체	251	180	40	6	477
	52.6%	37.7%	8.4%	1.3%	100.0%

Chi-Square : 11.055(d.f. = 3), sig. 0.011<0.05

	임대 거주기간				전체
	6개월 미만	6개월 ~ 1년	1년 ~ 2년	2년 이상	
농촌거주자	4	10	16	68	98
	4.1%	10.2%	16.3%	69.4%	100.0%
귀농·귀촌자	4	43	108	229	384
	1.0%	11.2%	28.1%	59.6%	100.0%
전체	8	53	124	297	482
	1.7%	11.0%	25.7%	61.6%	100.0%

Chi-Square : 9.847(d.f. = 3), sig. 0.020<0.05

임대거주기간에 대한 차이점 분석 결과, 농촌거주자와 귀농·귀촌자간의 통계적으로 유의적인 차이를 보이는 것으로 분석되었다(Chi-square 9.847, sig. 0.020<0.05). 농촌거주자의 경우 2년 이상을 요구하는 비율이 더 높게 나타났으며, 귀농귀촌자의 역시 2년 이상 요구하는 비율이 높게 나타났으나, 1-2년의 거주기간 비율이 농촌거주자보다 높게 나타났다.

Table 9. Respondents Difference Analysis : scale, type

	주택규모				전체
	30~60㎡ (원룸) (약 10-18평형)	60~85㎡ (방2개) (약 18-25평형)	85~100㎡ (방3개) (약 25-30평형)	100㎡이상 (방4개) (약 30평형 이상)	
농촌거주자	7	26	43	22	98
	7.1%	26.5%	43.9%	22.4%	100.0%
귀농·귀촌자	29	180	146	30	385
	7.5%	46.8%	37.9%	7.8%	100.0%
전체	36	206	189	52	483
	7.5%	42.7%	39.1%	10.8%	100.0%

Chi-Square : 23.801(d.f. = 3), sig. 0.000<0.05

	건축유형				전체
	단독주택형	연립주택형	아파트형	기타	
농촌거주자	54	6	38	0	98
	55.1%	6.1%	38.8%	0.0%	100.0%
귀농·귀촌자	324	23	30	5	382
	84.8%	6.0%	7.9%	1.3%	100.0%
전체	378	29	68	5	480
	78.8%	6.0%	14.2%	1.0%	100.0%

Chi-Square : 62.669(d.f. = 3), sig. 0.000<0.05

	건축구조				전체
	목조주택	콘크리트 주택	흙집	기타	
농촌거주자	17	50	29	1	97
	17.5%	51.5%	29.9%	1.0%	100.0%
귀농·귀촌자	171	78	113	14	376
	45.5%	20.7%	30.1%	3.7%	100.0%
전체	188	128	142	15	473
	39.7%	27.1%	30.0%	3.2%	100.0%

Chi-Square : 43.955(d.f. = 3), sig. 0.000<0.05

농촌거주자와 귀농·귀촌자간 주택규모간 차이분석 결과 통계적으로 유의적인 차이를 보이는 것으로 분석되었는데(Chi-square 23.801, sig. 0.000<0.05), 농촌거주자일수록 약 25-30평형대를 가장 많이 선호하고 있는데 반해, 귀농·귀촌자들의 경우 18-25평형대를 선호하고 있다는 차이점을 확인할 수 있었다.

농촌거주자와 귀농·귀촌자간 건축유형 차이점 분석 결과, 통계적으로 유의적인 차이를 보이는 것으로 분석되었는데(Chi-square 62.669, sig. 0.000<0.05), 농촌거주자일수록 단독주택형과 아파트형을 선호하는 비율이 높았으나, 귀농·귀촌자의 경우 단독주택형을 선호하는 비율이 상대적으로 높다는 점을 알 수 있었다. 건축구조 역시 통계적으로 유의

적인 차이를 보이는 것으로 분석되었는데(Chi-square 43.955, sig. 0.000<0.05), 농촌거주자일수록 콘크리트 주택을 선호하고 있으며, 귀농·귀촌자들은 목조주택을 선호하고 있음을 확인하였다.

5.3 농촌 임대주택에 대한 차이 분석

본 연구에서는 다음의 figure 1과 같이 농촌 임대주택에 대한 개념을 설정하고, 농촌거주자와 귀농·귀촌자에게 해당 농촌임대주택에 대한 의견을 조사하였다.

Figure 1. Generally rural rental housing concept



Table 10. Respondents Difference Analysis : intention

	임대주택 거주 의향		전체
	임주할 의사가 있음	임주할 의사가 없음	
농촌거주자	140 34.9%	261 65.1%	401 100.0%
귀농·귀촌자	407 80.9%	96 19.1%	503 100.0%
전체	547 60.5%	357 39.5%	904 100.0%

Chi-Square : 197.594(d.f. = 1), sig. 0.000<0.05

	임대주택 미입주 사유					기타	전체
	이용하는데 따른 경제적 부담 때문이다.	이미 임대주택에 거주하고 있다	아파트와 같은 임대주택에서 거주하고 싶지 않아서	내 집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서			
농촌거주자	16 6.2%	16 6.2%	19 7.3%	189 72.7%	20 7.7%	260 100.0%	
귀농·귀촌자	100 33.7%	7 2.4%	55 18.5%	113 38.0%	22 7.4%	297 100.0%	
전체	116 20.8%	23 4.1%	74 13.3%	302 54.2%	42 7.5%	557 100.0%	

Chi-Square : 99.063(d.f. = 4), sig. 0.000<0.05

그 결과 table10에서 제시한 바와 같이 해당 농촌 임대주택에 대하여 농촌거주자들과 귀농·귀촌자들간의 통계적으로 유의한 차이를 보인다는 점을 확인하였다(Chi-square 197.594, sig. 0.000<0.05). 농촌거주자들은 입주할 의사가 없다는 의견이 더 많았으며, 귀농·귀촌자들의 경우 해당 농촌임대주택에 대한 입주의향이 더 높다는 점을 알 수 있었다.

미입주 사유간 차이분석 역시, 통계적으로 유의한 차이를 보였는데(Chi-square 99.063, sig. 0.000<0.05), 농촌거주자들의 경우 내집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서라는 응답이 많았으며, 귀농·귀촌자들의 경우 이용에 따른 경제적 부담을 더 많이 느끼고 있다는 점을 확인할 수 있었다.

Table 11. Respondents Difference Analysis : Reason

	임대주택 미입주 사유		전체
	이용하는데 따른 경제적 부담 때문이다.	아파트와 같은 임대주택에서 거주하고 싶지 않아서	
농촌거주자	16 45.7%	19 54.3%	35 100.0%
귀농·귀촌자	100 64.5%	55 35.5%	155 100.0%
전체	116 61.1%	74 38.9%	190 100.0%

미입주 사유 중 “내 집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서”와 “이미 임대주택에 거주하고 있다”를 제외하고 실질적인 임대주택의 미입주 사유를 분석하였다. 분석결과 농촌거주자의 경우 아파트와 같은 임대주택에 살고 싶지 않다는 의견이 높게 나타났으며, 귀농·귀촌자의 경우 이용하는데 경제적 부담이 높다는 의견이 높게 나타난 것을 알 수 있다.

6. 종합 및 결론

본 연구를 통하여 농촌에 임대주택을 공급함에 있어서 효율적인 공급을 위한 기준을 찾아보고 이를 통하여 농촌 주거개선 및 귀농·귀촌자들이 농촌지역에 성공적 정착을 위한 임대주택 공급특성 등을 도출하고자 하였다.

분석결과 크게 두가지로 나타났다. 첫째, 농촌거주자들이 희망하는 주택유형은 아파트(53.9%)가 높게 나타난 것을 알 수 있었으며, 선호하는 단독주택 유형으로는 일반 단독주택(63.2%)으로 나타났다. 또한 점유형태는 자가(94.3%)가 가장 높게 나타났으며, 주택면적은 30평대(55.2%)를 가장 선호하고 있음을 파악하였다. 임대주택에 거주할 의향은 24.4%가 있는 것으로 나타났으며, 선호유형으로는 단지형(35.4%)이 가장 높게 나타났다. 건축유형은 단독주택형

(55.1%)과 콘크리트 주택(51.5%)을 선호하고 있음을 알 수 있었다. 귀농·귀촌자의 임대주택 거주방향은 68.1%로 나타났다며, 선호하는 유형은 단독주택형(84.6%)과 목조주택(44.4%)으로 나타났다.

둘째, 농촌거주자와 귀농·귀촌자간 건축유형 차이점 분석 결과, 농촌거주자일수록 단독주택형과 아파트형을 선호하는 비율이 높았으나, 귀농·귀촌자의 경우 단독주택형을 선호하는 비율이 상대적으로 높다는 점을 알 수 있었다. 건축구조 역시 농촌거주자일수록 콘크리트 주택을 선호하고 있으며, 귀농·귀촌자들은 목조주택을 선호하고 있음을 확인하였다. 또한 면적은 농촌거주자일수록 약 25-30평형대를 가장 많이 선호하고 있는데 반해, 귀농·귀촌자들의 경우 18-25평형대를 선호하고 있다는 차이점을 확인할 수 있었다.

분석결과 귀농귀촌자들의 임대주택에 대한 선호는 매우 높은 것으로 나타났다. 이에 따른 귀농자를 위한 효율적인 임대주택 공급방안은 첫째, 단지형, 기존마을형 둘째, 임대 후 분양전환, 셋째, 2년 이상 임대, 넷째, 방2개의 60~85㎡ 규모, 다섯째, 단독주택형, 마지막으로 목조주택을 선호하는 것으로 나타났다. 그러므로 귀농·귀촌자들을 원하는 유형으로 임대주택이 공급되어야 할 것이다.

이상의 분석 결과로 볼 때, 농촌거주자들과 귀농·귀촌예정자 모두 임대주택을 선호하는 것으로 나타났으며, 농촌거주자들보다는 귀농·귀촌예정자들이 임대주택을 더욱 필요로 하는 것으로 나타났으며, 선호하는 주택유형이 서로 다른 것으로 나타났다. 이를 바탕으로 농촌에 효율적인 임대주택 공급을 위해서는 수요자 특성에 맞는 임대주택이 공급되어야 할 것이다.

한편 본 연구는 모든 농촌지역 거주자들과 귀농·귀촌예정자를 대상으로 조사를 한 것이 아니고 제한적으로 조사가 이루어져서 연구결과의 해석에는 한계점이 있다. 향후 이를 고려하여 더욱 체계적인 연구가 이루어져야 할 것이다.

참고문헌

1. 박윤호·구승모·이한성(2010), 농촌 임대주택에 대한 요인별 입주의사 분석, 농업과학연구, 37(1), 151-160.
2. 류강민·김진유·이광민·이창무(2007), 국민임대주택 입주 의사 결정요인 분석, 주택연구, 15(4), 67-90
3. 이창무·나강열·김영수·황석준(2007), PSM기법을 이용한 국민임대주택 지불의사 임대료 결정구조 분석, 국토계획, 42(4), 149-159
4. 이창무·이광민·나강열(2008), 국민임대주택의 지역별 수요특성 분석, 국토계획, 43(5), 79-90
5. 진미운. 2007. 2000년 이후 공공임대주택정책의 특징과 지속성 강화 방안. 국토연구 53, 163-186.
6. 하성규, 배문호(2004). 한국의 공공임대주택 주택정책과 주택정치. 한국지역개발학회지 16(4), 95-120.

접 수 일 자 : 2016. 01. 10
 심사완료일자 : 2016. 02. 20
 게재확정일자 : 2016. 02. 23