

모시는 글

안녕하십니까?

한국부동산경영학회 회장 이방주입니다.

최근 우리나라의 부동산 시장은 개발 중심의 고성장시대를 거쳐 선진국형 시장으로 변화하고 있습니다. 특히 저출산, 고령화와 인구 감소, 저성장 기조 정착화 등에 따라 현재 부동산시장은 과도기적 변화에 직면하고 있으며, 새로운 시장변화에 효과적으로 대응하기 위하여 정부, 학계, 업계 등 모든 시장참여자들이 지혜를 모아 새로운 미래를 만들어 가야할 시점에 와 있습니다.

이런 과도기적 상황에서 우리나라 부동산학의 발전과 부동산 시장의 미래 방향성을 제시하는데 큰 기여를 하고 있는 우리 학회의 역할이 매우 중요하다고 생각합니다. 앞으로 10년이 향후 100년의 부동산 시장의 역사를 새롭게 만들 수 있는 중요한 시기라고 판단되며, 급변하는 부동산 시장과 관련한 주요 이슈들을 논의할 수 있는 장이 필요하다고 생각합니다.

이에 우리 학회는 **“부동산경영환경의 변화에 대한 대응전략”**이라는 주제로 2017년 하반기 학술세미나를 개최하게 되었습니다. 바쁘시더라도 회원님과 전문가 여러분들이 많이 참석하셔서 다양한 의견을 제시해 주시기 바랍니다.

우리 한국부동산경영학회가 계속 발전할 수 있도록 회원여러분의 성원을 부탁드립니다.
감사합니다.



2017년 10월 28일

한국부동산경영학회 회장 이방주

2017년 하반기 학술세미나

- “부동산경영환경의 변화에 대한 대응전략” -

〈제1부〉

14:30~15:00 등록 및 접수

15:00~15:20 국민의례

표창

축사 :

인사말씀 한국부동산경영학회 회장

〈제2부〉

1주제 세미나 좌장 : 서진형 교수(경인여자대학교)

15:20~16:20 ■ 제1주제: 중·고령 1인가구의 자산, 부채, 행복에 관한 연구

발표자 : 반승주(서울벤처대학원대학교 박사과정)

■ 제2주제: 공동주택파트너의 특성요인과 장기지향성에 관한 연구

발표자 : 공재욱(서울벤처대학원대학교 박사과정)

■ 제3주제: 통일에 대비한 적성지역의 풍수적 검토와 도시개발

발표자 : 손진수박사(동방대학원대학교 박사과정)

16:20~15:20 토론자

1주제 : 우경 교수(김포대), 김상범 교수(세종사이버대)

2주제 : 손진수교수(명지전문대), 금상수 교수(세명대)

3주제 : 김재태교수(서울벤처대학원대), 박인교수(송실사이버대)

17:20~17:40 연구윤리교육 편집위원장 서진형교수

17:40 폐회 : 이방주 한국부동산경영학회 회장

17:40 석식만찬(인근 식당)

제1주제

중·고령 1인가구의 자산, 부채, 행복에 관한 연구

발표자 : 서울벤처대학원대학교 박사과정
반승주

중·고령 1인가구의 자산, 부채, 행복에 관한 연구

-국민노후보장패널 데이터를 이용하여-

A Study on the Assets, Liabilities and Happiness of Single person households of the Middle-aged and the Elderly

반승주(Ban, Seoung Ju)¹⁾

김재태(Kim, Jae Tae)²⁾

目 次

I. 연구배경 및 목적

II. 선행연구

III. 연구 방법

IV. 실증분석 결과

V. 결론

<Abstract>

Our society currently face serious problems on the increase of single person households in all age group and single person households of the middle-aged and the elderly by population aging.

Under the circumstances, this study analyzes the characteristics of real estate assets as well as the characteristics and effects of liabilities in that the majority of the assets of single person households of the middle-aged and the elderly consist of real estate. And also, this study examines the effects of assets and liabilities on satisfaction with life.

It is found from the study that assets, liabilities and satisfaction with life are in different ways by each age group and accordingly characteristics of single person households will be illuminated in various ways. In addition, it is indicated that economic stability is important by priority to live a contented life for the rest of life. Accordingly, for the stable life of single person households of the middle-aged and the elderly, not only a social and political analysis but also a preemptive action are required in consideration of the economically poor middle-aged and the elderly.

Key-Word : Single person households of the middle-aged and the elderly, Asset, Liabilities, Happiness

한글주제어 : 중·고령 1인 가구, 자산, 부채, 행복

1) 반승주, 서울벤처대학원대학교 박사과정

2) 김재태, 서울벤처대학원대학교 부동산학과교수, 부동산학박사

I. 연구 배경 및 목적

현대사회는 의료기술의 발달과 생활수준향상 등으로 기대수명이 연장되면서 인류의 공통된 여망인 건강하고 행복하게 오래 살고자 하는 희망이 어느 정도 달성된 것으로 보인다. 그러나 수명의 연장은 사회전체를 급격히 고령화시키고, 배우자와의 사별이나 황혼이혼, 평균수명의 남·여 간 격차 발생, 자녀들이 부모 부양의 회피 등은 1인 가구의 증가로 이어지고 있다. 특히 우리나라의 급격한 출생률을 보인 베이비붐세대라고 불리는 초기고령자들은 IMF와 자녀 교육 등으로 자산축적 및 노후준비의 미비와 자녀의 부양회피 등의 이유로 우리사회에 경제적, 사회적인 부담이 되고 있다.

통계청 2016년 인구주택 총조사 전수집계³⁾에 따르면 총 가구는 19,838천 가구이며, 평균 가구원수는 2.51명이고, 이 중 주된 가구유형은 1인 가구이다. 1990년 이후 가장 주된 유형의 가구는 4인 가구였으나 2010년에는 2인 가구(24.6%), 그리고 2015년을 기점으로 가장 주된 가구유형은 1인 가구(27.2%)가 되었다. 65세 이상 고령인구가 678만 명으로 15세 미만 유소년인구 677만 명을 추월했다. 전국 총 가구(19,838천)중 1인가구가 차지하는 비중은 매년 증가하며 27.9%로 가장 많았다.

1인가구는 청년층, 중고령자 모두 증가하고 있으나 중고령자 1인가구가 더 많이 증가하고 있고, 특히 여성 1인가구는 증가폭이 상대적으로 크게 나타나고 있다. 구체적으로 혼자 사는 65세 이상 고령자가구는 129만가구로 1인 가구 중 24%를 차지하고, 혼자 사는 고령자가구 중 70세 이상 여성 1인가구는 75만 3천 가구로 비율이 27.7%로 가장 높았다. 85세 이상의 혼자 사는 1인 가구도 13만 가구를 차지하고 있다. 1인 가구 증가가 여러 가지 비자발적인 원인으로 이루어지지만 신체적·경제적으로 능력을 갖춘 중·고령자가 자발적으로 혼자살기를 원하는 경우도 증가하는 추세이다. 중·고령 1인가구는 생산가능인구인 65세 미만인 장년기가구와 65이상의 노인가구와는 자산이나 부채 등에 다른 특성을 보일 것으로 생각되며 이에 중·고령 1인가구에 대한 다양한 측면에서의 연구가 중요한 과제로 떠오르고 있다. 또한 이제는 ‘오래 살지 못하는 문제’가 아니라 ‘준비되지 않은 상태에서 오래 사는 문제’가 더욱 심각한 문제로, 삶에 만족하며 행복하게 살아가는 “삶의 만족도 향상”이라는 사회적인 과제에 관심이 집중되고 있다. 이에 최근 중·고령자 또는 1인 가구의 경제특성이나 자산 등에 대한 많은 연구들이 이루어지고 있으나, 중·고령자 1인가구의 자산과 부채와의 구조관계, 그리고 자

3) 통계청(2017), 2016 인구주택총조사 전수부문: 등록센서스 방식 집계결과, pp.33-48.

산과 부채 등이 인생의 행복과 연결되는 삶의 만족에 어떠한 영향을 미치는지를 분석한 연구는 많지 않은 실정이다.

이에 본 연구는 50대 이상의 중·고령자 가구 중 1인 가구를 중심으로 연령대별로 구분하여 각 집단의 특성에 대하여 살펴보고, 각 연령별 가구의 자산과 부채의 구조를 분석하고, 가구의 자산과 부채에 미치는 영향요인은 무엇인지, 그리고 삶의 만족도에는 어떠한 요인이 영향을 미치는지를 분석하고자 한다. 중·고령자 가구라도 1인가구로 범위를 좁히고 연령대별로 집단을 나누어 분석함으로써 전체 집단을 대상으로 연구했을 때 발견되지 못한 집단별 차이점을 발견할 수 있을 것이다. 이러한 분석들을 통해 50대 이상 중·고령 1인 가구의 자산과 부채에 대한 다양한 시각의 제공과 상대적으로 미비한 연구의 다각적인 기초자료로 사용될 수 있기를 기대하고, 급격한 고령화에 따른 사회적·경제적으로 열악한 상태에 놓인 중·고령 1인 가구의 삶의 만족도 향상을 위한 정책마련에 시사점을 제공하고자 한다.

II. 선행연구

1. 1인 가구 개념과 선행연구

1인 가구는 다양한 지칭과 개념으로 정의되고 있다. 통계청(2015)에서는 1인가구를 가구원의 수를 기준으로 1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하는 가구로 정의하였으며, 한국여성정책연구원은 법적 1인 가구 외에도 사실적으로 혼자 사는 사람을 1인 가구에 포함하여 1인가구를 광의적으로 정의하고 있다. 조수영(2017)의 연구에서는 1인가구를 “결혼 여부 또는 법적 세대 분리여부와 무관하게 법적, 사실적 동거인 없이 독립적으로 취사 및 취침 등 생계를 유지하는 가구”를 1인가구로 정의하였다. 한수연(2012)에 따르면 1인가구는 형성 요인에 따라 자발적 1인 가구와 비자발적 1인 가구로 구분되며, 인구학적 특성에 따라서는 청년 1인 가구, 장년 1인 가구, 노년 1인 가구로 분류될 수 있고, 사회문화적 특성에 따라서는 비혼 1인 가구, 혼 1인 가구 등으로 구분된다고 하였다.

1인 가구에 대한 연구들로 우선, 조수영(2017)은 전 세계적으로 1인 가구 증가추세(우리나라 2000년 15.5% → 2015년 26.6%)로 건축 주택시장에 미치는 영향이 클 것으로 예측하며 1인가구의 개인, 거주지, 행태특성 및 거주지 선택요소에 관한 연구를 하였다. 공동주택거주자를 중심으로 공동주택에 거주하는 20-30대 1인 가구에게 적합한 주거지를 계획 및 디자인 하는데 있어 유용한 기초자료 마련을 목적으로 연구하였다.

김수미(2016)는 다수의 1인 가구가 노년 1인 가구로 지속될 수 있는 상황에서 1인 가구의 라이프스타일과 노후준비의 특성을 연구하였다. 연구의 결과 1인 가구는 주택을 소유하지 않고, 비자발적이며, 10년 이상 지속할 것으로 생각하는 가구의 비율이 높았다. 라이프스타일 구성요소의 차이는 남성인 경우, 배우자가 있는 경우, 자녀가 있는 경우, 연령이 높을수록 긍정추구, 목표추구, 여가추구가 높게 나타났다. 노후준비의 차이를 살펴보면 남성이, 배우자가 있고, 주택을 소유하고, 자녀가 있고, 교육수준이 높을 경우 노후준비를 잘하고 있는 것으로 나타났다. 노후준비에 영향을 미치는 변인들의 영향을 알아보기 위한 회귀분석 (OLS)결과, 경제적 노후준비, 정서적 노후준비, 전반적 노후준비에서는 자가를 소유하지 않았을 경우가 노후가 나빠질 것이라고 전망할 때 부(-)적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 군집분석결과를 통해 긍정적인 여유허은 소극적형에 비해 경제적 노후준비, 건강 노후준비, 정서적 노후준비도 더 잘 하고 있는 것으로 나타났다. 하지만 이 연구는 저소득층과 고소득층을 포함시키지 못했다는 점과, 경제적 노후준비도의 구체적인 금액은 포함되지 않아 경제적 노후준비에 대한 정확한 파악이 어렵다는 한계를 가진다.

김동환(2016)은 1인 가구의 증가로 부동산 주택시장변화에 미칠 영향에 대하여 1인 가구의 특성이 주택입지와 주택시설의 중요도에 미치는 영향관계를 실증적으로 분석했다, 앞으로 가장 변화가 클 것으로 예상되는 1인 가구의 가구구조 변화에 초점을 맞추어서 향후 1인 가구에 대한 주택공급이나 주택정책에 기여하는데 목적을 두고 가구구조 변화가 부동산시장에 미칠 영향에 대하여 연구하였다. 연구결과 1인가구를 결정하는 여러 특성들이 있으며 이러한 특성들이 모여서 1인 가구를 구성한다는 점이 밝혀졌으며, 주택입지나 주택시설은 1인 가구의 특성들이 중요한 영향을 미치기 때문에 주택을 공급할 때는 1인 가구 특성에 맞는 주택입지나 주택시설을 결정해야 1인 가구가 만족하는 주택공급이나 주택정책이 될 수 있다고 밝히고 있다.

2. 자산관련 선행연구

이숙현·한창근(2017)은 중·고령자의 자산과 건강 간의 관계에서 경제활동참여가 가진 조절효과를 검증하고 이에 따른 실천 및 정책적 함의를 제시하고자 연구하였다.

금융자산 및 부동산자산과 중·고령자의 건강상태와의 관계는 경제활동참여여부에 따라 차이가 있는지를 알아보기 위해 종속변수로는 주관적 건강상태, 독립변수는 금융자산, 부동산자산, 조절변수는 경제활동 참여여부 그리고 통제변수로 성별, 교육수준, 배우자유무, 거주지, 연령, 가구원수, 가구 총소득, 총 부채로 하여 분석하였다. 분석결과를 살펴보면 부동산자산과

금융자산 모두 많을수록 주관적 건강상태가 양호한 것으로 분석되었다. 경제활동에 참여하는 경우에는 부동산 자산이 낮은 집단보다 높은 집단에서 경제활동참여여부에 따른 신체건강의 차이가 크게 나타났고, 금융자산의 경우 자산이 많은 집단보다 낮은 집단에서 경제활동참여여부에 따른 신체건강의 차이가 크게 나타나는 것으로 분석되었다. 이는 경제활동참여의 정서적 기능보다는 소득발생 및 소비욕구 충족과 같은 보다 경제적인 측면에서 효과를 나타내기 때문인 것으로 예측되었다. 금융자산, 부동산자산 그리고 가계총소득을 통제했을 경우에도 경제활동참여가 여전히 신체건강에 유의미한 영향을 주었다는 점은 가계의 경제적인 수준과는 독립적으로 중·고령자 본인이 경제활동참여를 통해 스스로 생산한 소득이 신체건강에 보다 긍정적인 영향을 미칠 수 있음을 시사하고 있다.

박합수(2013)는 가계의 부동산 자산선택 영향요인을 분석하기 위해 토빗회귀모형을 사용하였다. 분석을 위해 통계청 2006년 가계자산조사, 2010년 가계금융조사 자료를 사용하였으며 분석결과 2006년도 가계자산조사 자료는 총자산과 순자산 모두 가구주의 연령이 높을수록 많았으나, 60대 이상부터는 자산이 줄어드는 경향을 보였다. 그러나 2010년 가계금융조사는 60세~64세가 총자산과 순자산이 가장 높게 나타났고 부동산자산 비중은 연령이 높을수록 높아지고, 금융자산 낮아졌다. 수도권과 비수도권의 지역별 구분에서는 2006년 가계자산자료는 지역이 구분되지 않아, 2010년 가계금융조사 자료만으로 분석비교한 지역적 한계를 지닌다.

강석훈(2009)은 고령화가 진전됨에 따라 가구주의 연령변화가 가구소비 및 자산보유액에 미치는 영향과 총자산중 부동산자산 보유비중에 미치는 영향을 노동패널자료를 이용하여 분석하였다. 고령화 사회 진입으로 급작스런 자산가격 폭락은 이루어지지 않을 것으로 보인다. 또한 소득 및 지출의 차이가 고령화에 따른 자산 및 부동산자산 비중의 변화요인으로 작용함을 보여 주었다.

최창훈(2015)의 연구에서는 국민노후보장패널 3~5차년도 자료를 사용하여 65세 이상 가주주의 미래 자산과 자산의 월 소득 환산액을 예측하였다. 자산의 추정에는 일반회귀모형과 구별되는 라소모형을 사용하여 분석하였으며, 그 결과 자산 소득이 연금 이외의 소득원으로 중요한 역할을 할 것으로 판단하였다. 우리나라의 노후소득원은 자산과 기초연금과 국민연금의 공적연금, 퇴직연금과 개인연금의 사적연금으로 이루어져 있다. 현재 기초연금과 국민연금은 월 지급액은 매우 낮은 수준이다. 또한 사적연금도 아직까지 활성화되어 있지 않아 공적연금과 사적연금을 모두 합하여도 필요 노후 소득원으로 부족한 상황으로 파악되었다. 연구에 사용한 데이터의 크기가 매우 적고, 조사기간도 짧아서 세분화된 비교를 하기 어렵고 추정의 정확성에 대한 한계가 있다.

3. 부채관련 선행연구

국내의 가계부채에 대한 연구는 90년대 후반부터 시작하여 2000년대 가계부채의 증가로 본격화하였다. 초기의 연구는 주로 부채 보유 요인과 함께 가계부채가 소비에 미치는 영향을 분석하고 가계의 부채관리방안을 제시하고자 하였으며, 2000년대 중반이후 부터는 가계부채 총량이나 금융채무불이행 가능성 등에 초점을 맞춘 연구가 주를 이루고 시계열 자료 등을 이용한 가계의 인적 재무적 특성을 요인으로 하는 연구도 활발히 진행되었다(김재용, 2014).

성영애·양세정(1995)은 가계소득과 금융자산, 주택소유여부 등이 가계의 부채보유에 영향을 주며, 월평균부채부담액은 가구의 소득에 비하여 40% 수준으로 가계에 매우 부담이 된다고 주장하였다.

김학주(2006)는 소득계층을 5분위로 나누어 계층별 부채보유 실태를 시계열로 분석하였다. 분석결과 고소득층과 저소득층의 부채이용 수단은 차이가 있었다. 고소득층의 경우 금융기관을 이용한 차입률이 높았는데 이는 자산증식과 생활의 질을 향상시키기 한 수단으로 부채가 이용되고 있음을 나타내며, 저소득층 경우에는 사채 의존률이 높고 소득대비 부채부담율이 매우 높아서 기존의 빈곤관련 정책들이 가계소득 보장에서 자산과 부채를 포함한 다방면의 대책으로 수정될 필요가 있다고 주장한다.

김재용(2014)의 연구에서는 가계부채 증가에 대한 사회적 우려속에 주택자산이 가계부채에 미치는 효과에 대한 연구로 부채 보유·상환부담 요인과 주택자산의 효과를 규명하였다. 프로빗모형으로 가계부채 보유여부에 관한 결정요인을 분석하고, 토빗모형으로는 가계부채 규모에 영향을 미치는 요인 분석하였다. 그리고 순서형 로짓모형을 통해 심리적 상환부담 결정요인 도출하였다. 연구결과를 살펴보면 가계부채는 연령과 밀접한 관련이 있고 생애주기가설과 부합하며, 가계의 부의 수준에 따라 부채의 용도가 달랐다. 저분위층은 생계비를 마련하기 위함이며 중분위층은 자가주택마련용도 그리고 고분위층에서는 기타부동산취득이나 사업자금 등의 목적임이 밝혀졌다. 금융자산 축적은 부채를 감소시키고, 부동산자산 축적은 부채를 증가시켰다. 자산4,5분위계층은 담보대출이용하고 자산 1,2분위계층은 신용카드대출, 비 제도권 금융을 차입하는 것으로 나타났다. 부채상환부담은 부채가 많은 소득과 자산의 상위계층이 낮은 것으로 분석되었다. 이런 연구결과로 볼 때 가계의 자산과 부채에서 주택자산의 비중이 높기 때문에 주택가격의 하락은 소비위축, 금융부실화, 가계파탄 등으로 이어지므로 정책당국의 주택가격 안정위한 노력이 필요하고 주택담보대출의 구조적 개선필요하다. 금융소외계층 등 특정집단에 차별화대책과 가계자산 포트폴리오 관리에 대한 연구와 교육의 필요성을 강조

했다. 이 연구의 한계점은 미시적 횡단면분석으로 금리, 주택가격 변화 등 거시적요인 반영을 못한 것으로 보고 있다.

4. 행복에 관한 선행연구

일반적으로 행복은 삶이 만족하나에서 개념을 찾는다. 삶의 만족도는 현재의 주변상황 및 살아온 삶에 대한 만족이나 행복에 대한 주관적 판단 또는 태도를 일컫는다(김학주, 2016). 인간은 자신이 처한 상황에 대하여 성별, 연령, 국적, 학력 등에 관계없이 주관적인 만족감을 갖는다. 여러 학자들에 따라 생활만족도의 개념은 다양하게 규정되어 삶의 질이나 삶의 만족도, 행복감, 자기 효능감, 심리적 안정 등의 다양한 용어와 유사한 의미로 혼용되어 사용되고 있다. 최근에는 삶의 질에 대한 개인 또는 집단의 평가결과를 보여주는 주관적 심리상태의 측정지표로 활용되기도 한다(김범규, 남용현, 2014).

장춘명(2016)은 생활만족도를 일상생활 전반에 대해서 제안한 과거 및 현재의 삶과 활동에 대한 전반적인 평가와 미래의 삶과 활동의 긍정적이고 주관적인 만족으로 정의하였다. 또 장춘명은 중·고령자의 생활만족도에 영향을 미치는 재무적 요인의 영향력을 규명하고, 그 영향정도가 사회적 자본의 조절효과에 따라 생활만족도에 어떠한 차이가 있는지 규명하기 위하여 한국복지패널 10차년도(2015년)자료를 이용하여 만 45세~65세 이하인 중·고령자를 대상으로 연구 분석하였다. 분석결과 재무적 요인 중 경상소득이 높을수록 '재무적 어려움 경험'여부가 낮을수록 생활만족도가 높다는 결과를 도출하였다. '재무적 어려움 경험'여부가 생활만족도에 미치는 영향에서도 신뢰 수준이 높으면 '재무적 어려움 경험'을 갖더라도 생활만족도에 미치는 영향이 낮게 나타나 신뢰가 부정적인 영향력을 약화시키는 조절효과를 보이는 것으로 검증되었다. 호혜성이 높고 사회관계성이 있으면 생활만족도에 미치는 긍정적인 영향력이 더욱 더 강화되고, 경상소득이 낮더라도 호혜성이 높고 사회관계성이 있으면 생활만족도에 미치는 부정적 영향력을 약화시키는 것으로 나타났다.

박서니(2015)는 주거는 인간에게 가장 필수적인 생활환경이며 삶의 질을 결정하는 중요한 요인이라고 하며 주거점유유형에 따라 노인 생활 만족도를 구성하는 각 항목에 어떠한 영향이 있는지, 주거점유유형 간의 차이는 어떠한지를 확인하여 새로운 시사점을 제시하였다. 노인 1인가구보다 노인부부가구가 자가점유율이 높고, 서울에 위치하거나 아파트일 경우 전·월세로 거주하는 비율이 높았다. 자가와 전세의 소비지출에는 큰 차이가 없고 월세의 경우에는 격차가 크게 나타났다. 자가인 경우는 소득과 자산보유액이 높았으며 항목별 지출도 평균보다

높게 나타난 반면, 월세의 경우에는 소득과 자산보유액이 평균보다 낮았으며, 높은 주거비 지출로 인해 나머지 항목의 소비지출이 매우 낮았다. 인구통계학적 특성과 주거점유유형별 주거비부담을 슈바베계수로 살펴본 결과, 연령이 증가할수록, 1인가구인 경우, 도시에 거주할수록 주거비부담은 증가하는 것으로 나타났다. 주거점유유형이 자가인 경우 생활전체만족도는 주거, 경제, 가족관계, 여가, 건강에 대한 만족이 모두 평균보다 높게 나타난 반면, 월세의 경우에는 모든 항목에서의 만족도가 평균보다 낮게 나타났다. 전세와 월세 간의 만족도차이는 크지 않았으나 자가와 기타 주거점유유형과는 격차가 크게 나타나 전세에 거주하는 노인가계에도 주거 불안정성이 존재하며 그에 따라 생활만족도가 저하됨을 예측하였다. 주거점유유형은 노인가구의 주거만족도, 경제만족도, 가족관계만족도, 여가만족도, 건강만족도에 대해 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 주거만족도의 경우 남성보다는 여성이, 노인 독거가구보다는 노인부부가구일 경우, 서울보다는 도에 거주할 경우, 교육수준이 높아질 경우에 주거만족도에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택의 유형과 연령은 주거만족도와 유의하지 않은 것으로 나타났다. 노인생활전반만족도의 경우 연령이 높아질수록, 부부가구에 비해 1인가구인 경우에, 임차가구인 경우에 만족도에 부적인 영향. 서울인 경우와 교육수준이 높아질 경우에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 분석 결과를 바탕으로 월세에 거주하는 노인가계를 위한 주거지원 확대와 지원방법을 다양화하고 노인 주거 정책의 방향을 자가거주 지원정책으로 설정필요가 있음을 시사했다.

정운영·정세은(2011)은 1인 노인가구를 독거노인이라는 틀에서 벗어나 자발적으로 혼자사는 노인이라는 새로운 관점에서 부부노인가구나 자녀와 함께 동거하는 노인가구와는 별도로 60세 이상 노인 1인가구에 초점을 두고 그들의 특성을 파악하였다. 노인 1인가구의 사회인구학적 특성 및 경제상태의 특성, 삶의 만족도의 수준을 알아보고 이들이 서로 어떠한 관련을 맺는지 분석하였다. 소득이나 자산과 같은 경제적 상태가 이들의 삶의 만족도에 어느 정도의 영향을 미치는지를 분석하였다. 소득을 기준으로 저소득층과 고소득층으로 나누어 소득계층별로 집단을 나누어 차이 비교분석 하였다. 두 집단의 만족도 특성을 비교해 본 결과 저소득계층보다 고소득계층 집단의 만족도가 더욱 높았으며, 생활전반만족도를 결정하는 요인들을 분석한 결과, 신체적, 심리적 건강상태가 좋을수록 총가계소득이 높을수록 전반적인 삶의 만족도는 높은 것으로 나타났다. 경제상태 중에서는 소득이 자산보다 전반적 삶의 만족도에 더 영향력이 있는 변수로 나타났다. 이러한 결과는 1인 노인가구의 소득을 증대시킬 수 있는 방안을 정책적으로 모색하는 것이 중요하다는 시사점을 제시하고 있다.

III. 연구방법

1. 연구 내용 및 분석자료

본 연구는 2015년 조사된 제6차 국민노후보장패널자료를 이용하여 우리나라 50대 이상 중고령자 1인가구의 자산과 부채에 미치는 영향과 삶의 행복과 연결되는 삶의 만족도에 관한 영향요인을 분석하고자 하였다. 첫째, 선행연구를 기초로 변수를 선정하여 조사대상 가구의 특성과 자산구조, 부채구조의 특성을 연령대별로 살펴본다. 둘째, 1인 가구를 장년기(50~64세), 초기 고령기(65~74세), 후기 고령기(75세 이상)의 세 집단으로 구분하여 자산총액과 부채총액에 미치는 영향요인 그리고 삶의 전반적인 만족도에 미치는 영향요인을 분석하기 위하여 다중회귀 분석한다.

조사대상은 2015년 국민연금연구원이 실시한 제 6차 ‘국민노후보장패널’ 자료를 사용하였다. 설문은 2015년 4월부터 2015년 9월까지 조사하였으며, 가계총소득과 지출, 공적이전소득은 ‘작년 한해’수치로 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지로 자료의 실제 측정치는 2014년 자료라고 할 수 있다. 국민노후보장 패널자료는 경제활동상태가 포함된 개인용 파일과 자산관련 상태가 포함된 가구용 파일로 구분되어 있어 이를 합하여 사용 분석하였다. 본 연구의 분석은 50세 이상인 1인 가구주를 대상으로 하였으며 가구조사와 개인조사에 동시 참여한 가구주 총 1,229명을 최종 분석대상으로 한다.

2. 변수 정의 및 분석방법

연구의 변수선정은 선행연구들을 기반으로 다음 <표 3-1>과 같이 선정하였으며, 변수의 구성은 다음 <표 3-2>와 같다. 독립변수는 선행연구 고찰을 통해 규명된 영향변수와 영향을 미칠 것으로 추정되고 있는 변수로 성별, 연령, 학력, 배우자유무, 거주지역, 경제활동상태, 총소득, 총지출, 총부채, 현 거주주택가치, 현 거주주택소유여부, 총 금융자산, 공적연금여부, 개인연금유무 등을 포함하고 있다.

〈표 3-1〉 변수추출 과정

변수명	류재린 (2017)	황명진 (2010)	정운영· 정세은 (2011)	이호정 (2017)	김태완· 정희선 (2013)	정운영· 이숙희 (2010)	안영량 (2013)	김수미 (2016)	본 연구
성별	○	○	○	○	○		○	○	○
연령	○	○	○	○	○	○	○	○	○
학력	○	○	○	○	○		○	○	○
배우자 유무		○		○			○	○	○
거주지역		○		○	○	○	○		○
경제활동	○		○	○	○	○	○		○
총소득	○	○	○	○	○	○	○	○	○
총지출		○	○	○		○			○
총 부채액			○	○		○		○	○
현거주주택가치				○					○
현거주주택소유	○			○			○	○	○
총부동산자산				○		○			○
총 금융자산				○					○
공적연금여부				○		○			○
개인연금유무				○		○			○
공적이전소득			○						○
사전적이전소득									○
자산총액			○	○		○			○
경제적상태만족도			○					○	○
생활전반만족도	○	○	○		○				○

자산총액에 영향을 미치는 요인과 삶의 만족도에 미치는 영향 요인을 분석하기 위해서 다중회귀분석을 실시하였다. 분석모형은 다음과 같다.

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_iX_i + u_i$$

Y = 자산총액

a= 상수항, b= 각 독립변수의 계수, i= 독립변수의 수, X=각 독립변수, u는 오차항

자료를 분석하기 위하여 SPSS 19.0을 이용하였다. 빈도분석으로 표본의 특성을 파악하고 집단 간의 차이는 일원배치분산분석을 실시하여 살펴보았다. 또한 자산과 부채 및 삶의 만족도와 연관된 요인을 분석하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였다.

〈표 3-2〉 변수의 구성

변수	변수 명	변수정의	변수설명
종속 변수	자산총액	자산총액(만원)	가구자산총액 = 부동산자산총액+금융자산총액+기타자산
	부채총액	부채총액(천원)	가구부채총액= 금융기관부채+비금융기관부채+기타부채
	행복	생활전반만족도	삶의 만족도(생활 전반)
독립 변수	성별	남성 1 여성 2	남성을 1로 구분
	연령	만 연령(세)	연령은 조사시점의 연령
	학력	교육수준	무학 1, 초등졸 2, 중등졸 3, 고등졸 4, 대졸이상 5
	배우자 유무	있음 1, 없음 0	배우자의 이혼, 사별, 미혼인 경우 없음으로 처리
	거주지역	거주 지역별 구분	거주지역을 서울, 광역시, 도
	경제활동	취업 1, 비취업 0	경제활동상태에 따른 취업구분
	총소득	가구총소득	년간 가구의 경상소득 + 비경상소득
	총지출	가구총지출	년간 가구의 소비지출 + 비소비지출
	총부채액	가구총부채잔액	금융 및 비 금융기관 · 개인 빌린 돈, 전세·보증금 등
	현거주주택가치	현재가격	현재 이 주택을 팔려고 내놓을 경우 받을 수 있는 가격
	현거주주택소유	있음 1, 없음 0	주택보유의 여부에 따른 구분
	총금융자산	가구금융자산총액	금융기관 예·적금, 꺾돈 등 받을 수 있는 돈
	공적연금여부	가입 1, 미가입 0	국민연금이나 특수직역연금에 가입한 공적연금 가입여부
	개인연금유무	있음 1, 없음 0	가구의 개인연금이나 민간연금보험/저축의 유무
	공적이전소득	있음 1, 없음 0	사회보장급여 총수령액
	개인연금수급	있음 1, 없음 0	개인연금 소득금액
	경제상태만족도	만족의 정도	리커트 5점 척도

IV. 실증분석 결과

1. 조사대상가구의 특성

1) 표본의 특성

표본가구의 연령대별 일반적 특성은 다음 〈표 4-1〉과 같다. 총 분석대상 가구는 1,229가구이며, 장년기가구는 228가구로 18.6%를 구성하고 있고, 초기고령가구는 403가구로 32.8%를 구성하며 후기고령가구는 598가구로 48.6%를 구성하고 있다.

우선 전체가구의 일반적 특성을 살펴보면 가구주 성별은 여성이 998명(81.2%)이고, 배우자가 없는 경우가 1,199명으로 (97.6%)대부분을 차지하고 있다. 전체가구의 교육수준은 무학(29.0%)과 초등졸(40.9%)이 70%를 차지하고 있으며, 가구주의 경제활동상태를 살펴보면 취업자가 390명으로 31.7%를 차지하고 있어 대부분이 비취업자들이다. 공적연금은 미가입자(94.5%)가 많고, 개인연금은 대부분이 없었으며(97.2%), 공적이전소득을 수급받고 있는 가구는 81.9%로 분석되었다. 현재 거주하고 있는 주택은 대부분이 소유(83.2%)하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 4-1〉 표본의 연령대별 인구특성

구 분		전체1인가구 (N=1,229)		장년기1인가구 (N=228)		초기고령자1인가구 (N=403)		후기고령자1인가구 (N=598)		χ^2
변수		빈도	퍼센트	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트	
성별	남성	231	18.8	75	32.9	60	14.9	96	16.1	36.671***
	여성	998	81.2	153	67.1	343	85.1	502	83.9	
학력	무학	356	29.0	7	3.1	95	23.6	254	42.5	286.607***
	초등졸	503	40.9	64	28.1	207	51.4	232	38.8	
	중등졸	146	11.9	43	18.9	53	13.2	50	8.4	
	고졸이상	224	18.2	114	50.0	48	11.9	62	10.4	
배우자 유무	예	30	2.4	11	4.8	6	1.5	13	2.2	7.153*
	아니오	1199	97.6	217	95.2	397	98.5	585	97.8	
거주지역	서울	172	14.0	51	22.4	53	13.2	68	11.4	20.745***
	광역시	293	23.8	56	24.6	104	25.8	133	22.2	
	도	764	62.2	121	53.1	246	61.0	397	66.4	
경제활동 상태	취업자	390	31.7	153	67.1	142	35.2	95	15.9	203.288***
	비취업자	839	68.3	75	32.9	261	64.8	503	84.1	
현거주 주택소유	예	1022	83.2	201	88.2	352	87.3	469	78.4	18.665***
	아니오	207	16.8	27	11.8	51	12.7	129	21.6	
공적연금 가입	예	67	5.5	65	28.5	1	.2	1	.2	288.731***
	아니오	1162	94.5	163	71.5	402	99.8	597	99.8	
개인연금	있다	34	2.8	29	12.7	5	1.2			104.464***
	없다	1195	97.2	199	87.3	398	98.8	598	100.0	
공적이전 소득	예	1007	81.9	69	30.3	371	92.1	567	94.8	506.255***
	아니오	222	18.1	159	69.7	32	7.9	31	5.2	

***p<0.001, **p<0.01, *p<0.05

연령대별로 자세히 살펴보면 장년기, 초기, 후기고령가구는 각 변수별 모두 차이가 있는 것으로 나타났다. 성별의 경우 모든 연령대에서 여성이 대부분이지만 장년기가구는 67.1%로 초기고령가구주(85.1%)로 나이가 들수록 여성가구주가 많아지고 있다. 학력을 살펴보면 장년기가구는 고졸이상이 50%, 초기고령가구는 초등졸(51.4%), 후기고령가구는 무학이 42.5%로 우리나라 시대적 배경에 따른 교육수준 정도를 잘 나타내주고 있다. 경제활동상태를 살펴보면 장년기가구는 취업자(67.1%)가 비취업자에 비해 상당히 높은 비율을 차지하였으나, 초기고령가구(35.2%)와 후기고령가구(15.9%)로 연령이 많아질수록 경제활동이 줄어드는 결과를 보이고 있다. 현재 거주하고 있는 주택의 소유는 연령의 높아질수록 줄어들지만 감소의 정도는 근소한 차이로 모든 연령대에서 약 80%정도로 대부분 소유하고 있는 것으로 나타났다. 공적연금가입과 개인연금은 장년기가구(공적 28.5%/개인 12.7%)에서 낮은 가입율을 보이며, 초기고령가구와 후기고령가구에서는 거의 가입하지 않은 것으로 나타나고 있다. 이는 1980년도 이후부터 시행된 국민연금등 사회적으로 가입할 기회를 얻지 못한 이유 때문으로 생각된다.

2) 1인가구의 자산과 부채

연령대별 가구의 자산 및 부채특성을 살펴보면 다음 <표 4-2>와 같다. 전체가구의 가구주 평균연령은 72.9세, 총소득은 10,830천원, 총지출은 9,375천원이며, 부동산자산총액은 88,388천원으로 자산총액(101,328천원)의 87.2%를 차지하고 있었다. 현 거주주택의 가치액은 73,979천원으로 부동산자산의 83.7%의 비중으로 나타나 보유자산구조에서 부동산과 주택에 편중되어 있음을 보이고 있다. 전체가구의 부채액은 8,247천원으로 나타났으며 전체 자산총액의 8.1%를 차지하고 있다.

장년기가구의 연령의 평균은 58.2세이고 총소득은 18,313천원이며, 부동산자산은 138,947천원을 보유하여 총자산액 169,792천원의 81.8%를 구성하고 있었다. 현 거주주택 가치의 경우 111,403천원으로 부동산자산의 80.2%를 차지하고 있었고 장년기가구의 총부채액은 20,137천원이었다.

초기고령가구의 평균연령은 70.3세이고 총소득은 9,979천원, 총지출은 8,894천원으로 장년기가구에 비하여 소득감소와 지출감소로 인한 지출감소가 현저하게 떨어지고 있었다. 부동산자산은 87,973천원으로 총자산액 99,750천원의 88.2%를 구성하고 있었으며, 현재거주주택은 72,009천원으로 부동산자산에서 81.9% 비중으로 나타나

<표 4-2> 연령대별 가구의 자산 및 부채 특성

(단위: 천원)

구 분	전체가구 (N=1,229)		장년기가구 (N=228)		초기고령가구 (N=403)		후기고령가구 (N=598)		F	P	차이검증
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차			
연령	72.9	9.16	58.2	3.96	70.3	2.81	80.3	4.3	2927.4	.000	
가계총소득	10,830	15630.86	18,313	19023.57	9,979	17014.05	8,551	11956.4	34.909	.000	A>B,C***
가계총지출	9,375	10214.64	15,380	14101.21	8,894	7750.60	7,410	8987.2	55.415	.000	A>B,C*** B>C*
부동산 자산총액	88,388	178910.60	138,947	263498.50	87,973	128983.82	69,390	164012.7	12.715	.000	A>B,C*
현거주 주택가치	73,979	147833.21	111,403	203529.75	72,009	105301.46	61,037	145146.99	9.763	.000	A>B** A>C***
금융자산총 액	11,959	42301.42	28,117	79848.29	10,924	30022.23	6,496	22785.8	22.502	.000	A>B*** A>C*** B>C*
기타자산총 액	981	3967.25	2,727	6452.21	853	4479.19	401	1233.8	30.051	.000	A>B,C***
자산총액	101,328	199434.88	169,792	305613.90	99,750	138259.25	76,287	176091.4	18.684	.000	A>B,C**
부채총액	8,247	49473.56	20,137	66587.09	6,978	35792.18	4,569	49168.0	8.472	.000	A>B* A>C**

A: 장년기가구, B: 초기고령가구, C : 후기고령가구

부동산과 주택에 편중되어 있음을 보이고 있다. 부채액은 6,978천원으로 장년기가구에 비하여 65%정도의 감소를 보이고 있다. 다음으로 후기고령가구의 연령의 평균은 80.3세이고, 총소득은 8,551천원이며, 부동산자산은 69,390천원 보유하여 총자산액 76,287천원의 91.0%를 구성하고 있었으며, 현거주주택가치는 61,037천원으로 부동산자산의 88.0%를 차지하고 있었다. 금융자산은 6,496천원을 보유하고, 기타자산도 401천원의 작은 금액을 보유하고 있었다. 부채액은 4,569천원으로 나타났다. 이러한 결과로 모든 연령층에서 소득과 지출 그리고 부채액에서 장년기가구에서 초기고령가구에서 급격히 떨어지며, 초기고령에서 후기고령가구는 소폭으로 감소하는 경향을 보였다. 또한 자산의 경우에도 부동산, 금융, 기타자산 모두 연령이 높아짐에 따라 감소하고 있으며, 자산의 대부분이 부동산자산에 몰려 있고 부동산자산 중에서도 현 거주주택이 차지하는 비율은 장년기가구 경우 80.2%, 초기고령가구 81.9%, 후기고령가구 88%로 나타났는데 이는 나이가 젊을수록 거주주택외의 부동산자산에 더 투자하는 것으로 판단되어 진다.

2. 가구연령대별 자산과 부채의 구조특성

1) 연령대별 가구의 자산구조

중·고령자 1인가구의 연령대별 자산과 부채구조를 파악하기 위해 총자산에 대한 부동산총액 및 현재 거주하고 있는 주택금액의 관계를 비율로 산정하여 살펴보고 총자산과 총 부채액 사이에도 어떠한 관계가 존재하는지 비교분석해 보았다.

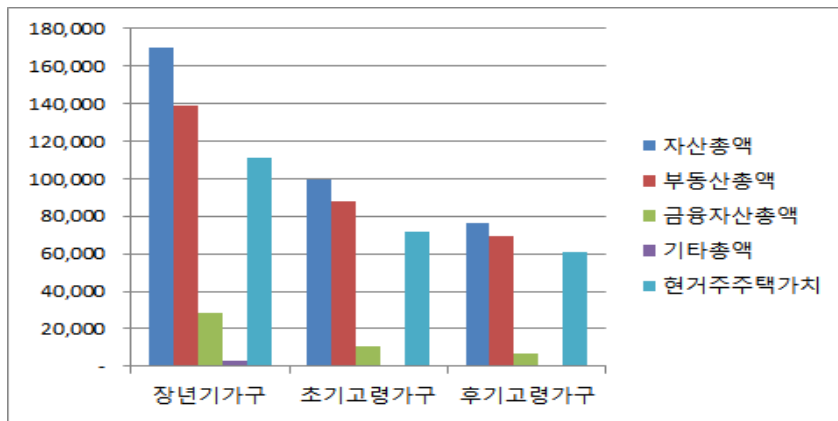
전체가구의 총자산 대비 부동산자산 비율은 87.2%로 나타나 부동산의 비중이 금융자산이나 기타자산에 비해 매우 높은 것으로 나타났다. 부동산자산 대비 현재 거주하고 있는 주택가액의 비율은 83.7%로 전체 부동산자산의 대부분을 현재 거주하는 주택이 차지하고 있었으며, 자산총액 대비 현거주주택 비율은 73.0%로 대부분의 자산은 현거주주택을 포함한 부동산이 대부분인 것으로 나타났다. 이러한 자산구조를 연령대별로 세분하여 살펴보면 자산 대비 부동산총액 비율이 연령대가 높아질수록 커지는 것으로 나타났다. 부동산자산 대비 현거주주택도 연령대가 높아질수록 그 비율은 점차 높아지는 것으로 나타났고, 총자산 대비 현재 거주주택 금액의 비율도 연령대가 높아질수록 높아지고 있었다.

〈표 4-3〉 연령대별 가구의 자산구조

(단위: 비율)

구 분	전체 가구 (N=1,229)	장년기가구 (N=228)	초기고령가구 (N=403)	후기고령가구 (N=598)
부동산총액/자산총액	87.2	81.8	88.2	91.0
금융자산총액/자산총액	11.8	16.6	11.0	8.5
기타자산총액/자산총액	1.0	1.6	0.9	0.5
현거주주택가치/부동산총액	83.7	80.2	81.9	88.0
현거주주택가치/자산총액	73.0	65.6	72.2	80.0

표본의 연령대별 자산대비 부동산비율, 부동산대비 현거주주택액비율, 자산대비 현거주주택 비율의 평균적 특성은 다음 〈표 4-3〉와 같다. 〈그림 4-1〉은 각 자산의 종류별 비교표로 부동산자산과 금융자산 그리고 기타자산액을 비교한 그림으로 총자산액에서 부동산자산과 현거주 주택의 가치가 자산의 대부분을 차지하고 있음을 한눈에 파악할 수 있다.



〈그림 4-3〉 각 연령대가구의 자산별 비교

2) 연령대별 가구의 부채구조

연령대별로 가구의 부채 구조를 파악하기 위하여 총자산액, 부동산 자산총액 그리고 현재 거주하고 있는 주택의 현재금액을 부채액과의 비율로 산정하여 비교해 본 결과 가구부채의 평균적 특성은 〈표 4-4〉과 같이 분석되었다.

총자산에 대한 부채의 비율을 살펴보면 전체가구의 자산 대비 총부채의 비율은 8.1%로 나타났다, 장년기가구는 11.9%, 초기고령기는 7%, 후기고령기가구는 6%로 나타나 부채 역시 연령이 높아감에 따라 점차 감소하는 것으로 파악되었다.

〈표 4-4〉 연령대별 가구의 부채구조

(단위: 비율)

구 분	전체1인가구 (N=1,229)	장년가구 (N=228)	초기고령가구 (N=403)	후기고령가구 (N=598)
부채총액/자산총액	8.1	11.9	7	6
부채총액/부동산자산총액	9.3	14.5	7.9	6.6
부채총액/현재주주택가치	11.1	18.1	9.7	7.5
부채총액/자산총액	8.1	11.9	7	6

부동산자산과의 비율에서는 9.3%로 나타나 부동산자산과의 부채의 비율이 총자산액과의 비율의 1.2%p의 간격 밖에 나지 않는 것으로 보아 대부분의 부채는 부동산을 위한 부채로 파악된다. 현재 거주하고 있는 주택을 위한 부채도 부동산자산의 부채비율의 대부분을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 가구부채의 구조는 자산이 많은 장년기가구일수록 부채가 가장 많은 특성을 보이며, 연령대가 낮을수록 현재 거주주택의 부동산에 더 투자하는 것으로 파악된다. 또한 자산대비 부채총액 비율은 연령대가 높아질수록 감소하는 것으로 나타났고 부동산자산과 현재 거주하는 주택금액과의 부채비율도 역시 연령대가 높아질수록 점차 감소하는 것으로 나타나고 있었다.

3. 자산 영향 요인

자산에 영향을 미치는 요인을 도출하기 위해 연령대별로 장년기가구, 초기고령가구, 후기고령가구로 나누어 다중회귀분석을 실시하였으며 그 결과는 〈표 4-5〉와 같다.

다중회귀식의 기본 가정 충족여부를 확인하기 위해 전체가구와 연령대별 가구의 독립변수들 간의 상관관계의 문제가 없는지를 파악하기 위해 다중공선성을 분산팽창계수(VIF)를 구하여 검토한 결과, 독립변수 사이의 상관성은 문제가 없는 것으로 나타났다. 또한 오차항의 독립성 검토를 위해 Durbin-Watson의 통계량을 계산한 결과 모든 연령대가구에서 그 수치가 2에 가깝고 0또는 4에 가깝지 않으므로 잔차 간의 상관관계가 없어 회귀모형이 적합한 것으로 나타났다. 설명력은 전체가구의 수정된 R^2 값은 88.2%, 장년기가구 89.7%, 초기고령가구 82.5%, 후기고령가구는 90.4%로 나타나 매우 높은 설명력을 보여주고 있다.

〈표 4-5〉 연령대별 자산에 미치는 영향요인

변수	총 자산액											
	전체가구 (N=1,229)			장년 가구 (N=228)			초기고령 가구 (N=403)			후기고령 가구 (N=598)		
	β	t	VIF	β	t	VIF	β	t	VIF	β	t	VIF
(상수)		1.204			-1.560			.302			.806	
성별	.008	.663	1.157	.013	.504	1.144	.025	1.041	1.135	-.031	-1.839	1.346
연령	.026	1.703	2.000	.074	2.284*	1.888	-.022	-.901	1.133	-.008	-.517	1.085
학력	.008	.556	1.671	.019	.627	1.682	.087	3.205**	1.392	-.036	-1.988*	1.509
배우자존재여부	-.008	-.677	1.056	.013	.496	1.222	-.013	-.575	1.048	-.001	-.070	1.140
거주지역	.003	.242	1.241	.001	.026	1.231	.031	1.122	1.465	-.005	-.276	1.478
가계총소득	.014	1.094	1.476	.053	1.553	2.112	.045	1.467	1.829	.016	.892	1.524
가계총지출	.017	1.238	1.538	.043	1.200	2.312	-.024	-.795	1.762	.000	-.005	1.130
취업여부	-.033	-2.617**	1.384	-.014	-.463	1.537	-.057	-2.326*	1.136	-.034	-2.212*	1.108
현재거주주택소유	.001	.121	1.154	-.003	-.106	1.088	.017	.614	1.383	-.008	-.461	1.437
현재거주주택가치	.692	51.582***	1.531	.601	18.828***	1.827	.719	22.381***	1.973	.773	20.890***	6.468
금융자산총액	.313	25.086***	1.327	.421	15.197***	1.377	.224	8.145***	1.445	.141	7.082***	1.862
공적연금가입	-.013	-1.832	1.905	-.035	-1.114	1.779						5.856
개인연금유무	-.009	-.083	1.783	.022	.716	1.742						
공적이전소득	-.027	-.970	1.634	.005	.195	1.401	-.006	-.235	1.161	.036	2.276*	1.178
개인연금소득	-.001	-.716	1.231	-.002	-.086	1.234						
총 부채액	.219	18.871***	1.148	.243	9.488***	1.180	.182	6.684***	1.416	.221	13.880***	1.198
R ²	.882			.897			.825			.904		
F값	469.335***			100.602***			98.424***			305.054***		
Durbin-Watson	2.014			2.068			1.991			1.877		

*** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05

전체가구의 자산총액에 영향을 미치는 요인은 취업여부, 현재거주주택가치, 총금융자산, 총 부채로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 현재 주거주택은 가치금액이 높을수록, 금융자산총액은 많을수록 자산에 정(+)의 영향을 미치고 있으나, 취업의 경우는 부(-)의 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 장년가구의 자산총액에 유의한 영향을 미치는 요인으로서는 연령, 현재 거주주택가치, 금융자산총액, 총 부채액인 것으로 나타났다. 초기고령가구는 학력, 취업, 현재 거주주택가치, 금융자산총액, 총 부채액이 자산총액에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 초기고령가구에서는 취업은 부(-)의 영향을 보이고 나머지 요인들 모두는 정(+)의 영향을 보이고 있다. 후기고령가구의 경우에 있어 자산에 유의한 영향을 미치는 요인은 학력, 취업, 현재거주주택가치, 금융자산총액, 공적 이전소득, 총 부채액으로 나타났으며 이중 취업만이 부(-)의 영향으로 나타났다. 모든 연령대가구에서 취업이 자산에 부의 영향인 원인은 자산이 적을수록 생활을 위한 소득의 필요로 취업으로 경제활동을 하는 것으로 생각된다. 또한 후기고령기에서만 유의한 영향을 미치는 공적이전소득은 자산과 소득이 상대적으로 적은 후기고

령가구에서 지출 또한 가장 적기 때문에 자산에 정(+)의 방향으로 유의한 영향을 미치는 것으로 생각된다. 초기고령가구에서 학력이 총자산액에 유의한 요인으로 나타난 것은 가구의 75%가 초등졸이하로 고학력자인 경우 과거 고도성장기에 자산형성의 기회가 많았을 것으로 생각된다. 또한 모든 연령대가구에서 유의한 영향을 미치고 있으나, 총자산액이 높은 장년기가구에서는 취업이 유의미한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

4. 부채 영향 요인

가구부채에 영향을 미치는 요인을 도출하기 위해 연령대별로 장년기가구, 초기고령가구, 후기고령가구로 나누어 다중회귀분석을 실시하였으며 그 결과는 <표 4-6>과 같다.

다중회귀식의 기본 가정 충족여부를 확인하기 위해 전체가구, 1인가구, 다인가구별로 각각 3개의 회귀식에 포함된 변수들의 다중공선성을 분산팽창계수(VIF)를 구하여 검토한 결과, 독립변수 사이의 상관성은 문제가 없는 것으로 나타났다. 또한 오차항의 독립성 검토를 위해 Durbin-Watson의 통계량을 계산한 결과 잔차간의 자기상관은 없는 것으로 나타났다. 전체가구의 수정된 R^2 값은 35.7%, 장년기가구 43.1%, 초기고령기가구 37.7%, 후기고령가구는 46.2%의 설명력을 보여주고 있다.

전체가구의 부채총액에 영향을 미치는 요인은 학력, 가계총소득, 현재거주주택가치, 금융자산총액, 공적연금가입, 개인연금유무, 총자산액으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 학력이 높을수록, 공적연금을 가입하고 개인연금을 가지고 있을수록 정(+)의 방향으로 부채에 영향을 미치며, 총소득과 금융자산, 현재 주거주택의 가치가 높을수록 부채에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 장년기가구의 경우 부채의 미치는 영향요인으로 현재 거주주택가치, 금융자산총액, 개인연금유무, 총자산액이 유의한 영향요인으로 나타났다. 총자산을 제외한 모든 요인은 부의 영향을 미치는 것으로 파악되었다.

초기고령가구의 부채에 대해서는 현재거주주택소유와 금융자산총액 그리고 총자산액이 유의한 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 후기고령가구를 살펴보면, 회귀식에 포함된 변수들의 다중공선성 문제를 파악하기 위해 분산팽창계수(VIF)를 검토한 결과, 현재주거주택가치의 경우 VIF값이 10을 초과하여 독립변수 간의 상관성의 문제 때문에 이 변수를 제외시키고 분석하였다. 총자산이 많을수록 부채는 증가하는 것으로, 취업과 금융자산총액은 부(-)의 방향으로 움직이는 것으로 유의미한 영향을 미치는 나타났다. 공적이전소득은 자산과 마찬가지로 후기고령가구에서만 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 공적연금가입과 개인연금유무의

경우 초기고령가구와 후기고령가구에서는 가입한가구가 0~5가구 정도로 거의 존재하지 않아 분석에서 제외시켰다.

〈표 4-6〉 연대별 부채에 미치는 영향요인

변수	총 부채액											
	전체가구 (N=1,229)			장년 가구 (N=228)			초기고령 가구 (N=403)			후기고령 가구 (N=598)		
	β	t	VIF	β	t	VIF	β	t	VIF	β	t	VIF
(상수)		-0.732			.987			-1.316			-8.78	
성별	-.015	-.538	1.157	-.025	-.413	1.144	-.026	-.558	1.138	-0.008	-0.157	1.182
연령	.002	.058	2.006	-.077	-.990	1.932	.075	1.642	1.126	0.056	1.23	1.032
학력	.083	2.557*	1.661	.058	.811	1.679	.028	.552	1.434	-0.014	-0.307	1.049
배우자존재여부	.037	1.443	1.055	.018	.295	1.223	-.003	-.063	1.049	0.068	1.421	1.13
거주지역	-.032	-1.131	1.240	-.009	-.151	1.231	.094	1.803	1.456	0.009	0.184	1.302
가계총소득	-.087	-2.828**	1.467	-.133	-1.646	2.109	-.005	-.080	1.840	-0.081	-1.429	1.557
가계총지출	.054	1.738	1.536	-.015	-.180	2.330	.083	1.457	1.754	0.026	0.543	1.119
취업여부	-.010	-.332	1.393	.051	.736	1.534	-.004	-.089	1.155	-0.104	-2.236*	1.058
현거주주택소유	.000	.003	1.154	-.007	-.114	1.088	-.125	-2.484*	1.360	-0.071	-1.42	1.24
현거주주택가치	-.635	-11.266***	4.957	-.641	-5.359***	4.624	.011	.111	4.922			
금융자산총액	-.421	-12.109***	1.884	-.601	-6.873***	2.472	-.282	-5.167***	1.603	-0.23	-3.450**	2.164
공적연금가입	.031	2.127*	1.903	.041	.555	1.788						
개인연금유무	.074	-3.283**	1.764	-.176	-2.433*	1.692						
공적이전소득	-.110	.953	1.634	-.020	-.306	1.401	.083	1.787	1.150	-0.099	-2.014*	1.176
개인연금소득	.025	.891	1.231	-.007	-.109	1.234						
총자산액	1.194	18.871***	6.255	1.350	9.488***	6.546	.646	6.684***	5.030	1.225	13.545***	4.004
R ²			.357			.431			.377			.462
F값			34.8089***			8.705***			12.663***			17.391***
Durbin-Watson			1.876			1.804			1.649			2.166

*** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05

5. 행복 영향요인

중·고령 1인 가구의 행복에 미치는 영향력이 연령대에 따라 어떤 차이가 있는지를 분석하기 위해서 장년기, 초기고령기, 후기고령기 3개의 연령대로 나누어 다중회귀분석을 실시하였다. 회귀분석에 앞서 다중회귀식의 기본 가정 충족여부를 확인하기 위해 전체가구와 연령대별 가구별로 독립변수들 간의 상관관계의 문제가 없는지를 파악하기 위해 다중공선성을 분산팽창계수(VIF)를 구하여 검토한 결과, 후기고령가구 집단에서 현거주주택가치를 제외한 모든 변수들은 다중공선성은 없는 것으로 나타났다. 따라서 후기고령가구에서의 현거주주택가치변수는 제외시키고 회귀분석하였다. 또한 오차항의 독립성 검토를 위해 Durbin-Watson의 통계량을 계산한 결과 모든 연령대가구에서 그 수치가 2에 가깝고 0또는 4에 가깝지 않으므로 잔

차 간의 상관관계가 없어 회귀모형이 적합한 것으로 나타났다.

전체가구의 수정된 R^2 값은 35.5%, 장년기가구 47.0%, 초기고령기가구 29.7%, 후기고령가구는 46.2%의 설명력을 보여주고 있다.

〈표 4-7〉 행복에 미치는 영향요인

변수	행복(삶의 만족도)											
	전체가구 (N=1,229)			장년기가구 (N=228)			초기고령가구 (N=403)			후기고령가구 (N=598)		
	β	t	VIF	β	t	VIF	β	t	VIF	β	t	VIF
(상수)		1.579			.455			-.785			0.337	
성별	.061	2.224**	1.158	.138	2.368**	1.163	.029	.586	1.140	-0.06	-1.171	1.187
연령	-.020	-.554	2.027	.100	1.303	2.030	.053	1.087	1.136	-0.081	-1.686*	1.04
학력	.090	2.726***	1.695	.135	1.919*	1.693	.091	1.630	1.466	-0.086	-1.782*	1.05
배우자	.007	.257	1.057	-.125	-2.060**	1.258	.109	2.317**	1.054	0.047	0.935	1.14
거주지역	-.009	-.321	1.254	-.019	-.320	1.231	-.013	-.227	1.500	-0.019	-0.346	1.33
총소득액	-.001	-.040	1.491	-.108	-1.292	2.396	-.001	-.016	1.841	0.069	1.166	1.584
총지출액	.016	.513	1.540	.063	.766	2.347	-.021	-.350	1.767	0.037	0.75	1.127
취업여부	-.064	-2.110**	1.437	-.121	-1.762*	1.630	-.092	-1.815*	1.213	0.029	0.589	1.091
현거주 주택소유형태	.062	2.274**	1.171	.045	.792	1.107	.086	1.586	1.386	0.074	1.385	1.287
현거주주택가치	.009	.158	5.586	-.068	-.543	5.390	-.102	-1.005	4.925			
금융자산총액	.010	.269	2.162	.016	.169	3.147	-.001	-.010	1.743	-0.053	-0.745	2.29
공적연금	.031	.887	1.912	.018	.252	1.804						
개인연금	.013	.383	1.783	-.010	-.140	1.750						
공적이전소득	.067	2.071**	1.636	.054	.839	1.436	.134	2.707***	1.164	0.08	1.534	1.22
개인연금소득	.017	.607	1.232	.058	.972	1.236						
총부채액	-.046	-1.444	1.556	-.017	-.242	1.776	-.026	-.443	1.606	-0.097	-1.502	1.875
총자산액	.032	.432	8.475	.072	.429	9.774	.094	.860	5.706	0.061	0.501	6.821
경제적상태 만족	.533	19.595***	1.148	.600	8.994***	1.525	.459	9.324***	1.147	0.568	10.762***	1.26
R^2	.355			.470			.297			.462		
F값	30.693***			8.955***			7.814***			17.391***		
Durbin-Watson n	2.036			2.006			2.059			2.166		

*** p<0.01, ** p<0.05, *p<0.1

회귀분석한 결과는 〈표 4-7〉과 같다. 생활 전반적인 만족도인 행복을 종속변수로 사용하여 영향요인을 분석한 결과, 전체가구에서는 성별, 학력, 취업, 자가소유, 공적이전소득, 경제적 상태만족이 유의한 변인으로 나타났으며 전체 설명력은 35.5%이다. 남자인 경우, 학력이 높을수록, 현재 거주주택을 소유하고, 공적이전소득이 있고, 경제적 상태에 만족할 경우 행복도는 높은 것으로 해석할 수 있다. 취업의 경우는 부(-)의 영향을 나타내고 있다. 장년기 가구의 경우는 학력이 높을수록, 배우자가 있고, 경제적 상태에 만족할수록 생활 전반적인 만족도는

높아지는 것으로 분석되고 있다. 학력과 취업의 경우는 $p < 0.1$ 수준에서 유의한 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다.

초기고령가구의 경우도 배우자가 있는 경우가 행복도는 높게 나타나며, 공적 이전소득이 있고 경제적 상태에 만족을 느낄수록 행복도에 유의하게 영향을 미치는 요인으로 분석되었다. 후기고령가구의 경우에는 장년기나 초기고령기와는 달리 연령과 학력에서도 유의미한 결과가 나타났는데, 그 영향은 부(-)의 방향으로 유의미하게 영향을 미치는 것으로 분석되어, 75세 이상의 1인 노인가구주는 나이가 들어감에 따라 소득이나 자산을 얼마나 가지고 있느냐보다는 건강이나 남의 여생기간에 대한 관심 등의 원인으로 행복도가 떨어지는 것으로 생각되어진다.

V. 결론

우리사회는 전 연령층에서 1인 가구증가와 고령화로 인한 중·고령자 1인가구의 증가가 심각한 현상에 직면하고 있다. 중·고령자 1인가구의 증가에는 자발적으로 혼자 살기를 원하는 신체적·경제적 능력을 갖춘 노인층이 증가하는 원인도 존재한다. 따라서 과거의 독거노인의 개념으로만 동일시하기 보다는 고령자집단들 간의 다양한 특성을 이해하고 초고령화 사회로 진입하기 전에 건강하고 행복하게 살 수 있는 개인적·사회적 방안을 모색하는데 관심을 갖고, 이에 대한 연구가 요구되고 있다. 이러한 시점에서 본 연구는 중·고령 1인 가구의 자산과 자산의 대부분인 부동산자산의 특성, 부채에 대한 특성과 영향을 미치는 변인들에 대하여 알아보고 자산과 부채가 행복에는 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다.

분석결과, 중·고령자 1인 가구의 경우 대부분이 여성가구주(81.1%)이고 배우자가 없는(97.6%) 것으로 나타났다. 학력에서는 연령대별로 큰 차이를 보이고 있는데 장년기가구는 고졸이상이 50%를 차지하며, 초기고령가구는 초등졸 이하가 51%, 후기고령가구는 무학이 42.5%로 연령대별 큰 차이를 나타내고 있는데 이는 교육의 기회를 제대로 부여받지 못했던 후기고령자들이 후세들의 좀 더 편안하고 안정된 삶을 위한 교육열이 고조되었던 사회의 현상이라 생각된다.

연령대별 가구의 자산과 부채를 살펴본 결과 첫째, 모든 연령층에서 소득과 지출 그리고 부채는 장년기가구에서 초기고령가구로 급격히 떨어지며, 초기고령에서 후기고령가구는 소폭으로 감소하는 경향을 보였다. 또한 자산의 경우에도 부동산, 금융, 기타자산 모두 연령이 높아짐에 따라 감소하고 있으며, 자산의 대부분이 부동산자산에 몰려있고 부동산자산 중에서도 현

거주주택이 차지하는 비율은 장년기가구 경우 80.2%, 초기고령가구 81.9%, 후기고령가구 88%로 나타나 나이가 젊을수록 거주주택외의 부동산자산에 더 투자하는 것으로 판단되어 진다. 박합수(2013)의 연구에서 부동산자산의 비중과 금융자산 비중을 비교해보면 연령이 높을수록 금융자산의 비중이 낮아지고, 부동산 자산의 비중은 높아지는 패턴을 보인다는 결과를 제시한 점이 이를 뒷받침해주고 있다.

둘째, 자산과 부채에 미치는 요인을 분석해본 결과, 학력, 연령, 취업여부, 현재거주주택가치, 총금융자산, 총부채, 공적이전소득 등으로 나타났다. 취업의 경우는 자산에 부(-)의 영향으로 나타났는데, 이런 결과의 원인은 자산이 적을수록 생활을 위한 소득의 필요로 취업하여 경제활동을 하는 것으로 생각된다. 또한 후기고령가구에서만 유의한 영향을 미치는 공적이전소득은 자산에 정(+)의 방향으로 유의한 영향을 미치고, 부채에 대해서는 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 자산과 소득이 상대적으로 적은 후기고령가구에서 사회적 공적연금 수급으로 생활비의 일정부분을 충당하고 있는 것으로 생각된다. 이처럼 나이가 들어감에 따라 소득이 줄어드는 1인 고령가구의 노후안정을 위해서는 정책적으로 공적, 사적연금에 대한 관심과 연구가 더 필요할 것으로 생각되어진다. 생활전반 만족도를 결정하는 요인을 분석한 결과, 전체가구에서는 성별, 학력, 취업, 자가 소유, 공적이전소득, 경제적 상태 만족이 유의한 변인으로 나타났다. 남자인 경우, 학력이 높을수록, 현재 거주주택을 소유하고, 공적이전소득이 있고, 경제적 상태에 만족할 경우 행복도는 높은 것으로 해석할 수 있다. 취업의 경우는 부(-)의 영향을 나타내고 있다. 장년기 가구의 경우는 학력이 높을수록, 배우자가 있고, 경제적 상태에 만족할수록 생활전반적인 만족도는 높아지는 것으로 분석되고 있다. 학력과 취업의 경우는 $p < 0.1$ 수준에서 유의한 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 취업이 자산에 부(-)의 영향을 주는 것과 마찬가지로 생활의 경제적인 문제로 취업을 하는 경우는 생활의 만족감도 저하되는 것으로 판단된다. 또한 혼자 생활을 하고 있지만 배우자가 있을 경우는 삶에 만족을 느끼는 중요한 요인이 되는 것으로 나타났다. 공적 이전소득은 자산의 경우와 마찬가지로 후기고령가구에서만 행복을 느끼는 유의한 영향요인으로 분석되었는데 이는 별다른 소득이 없는 후기고령가구의 경제적인 문제를 어느 정도 부담하고 있는 것으로 생각된다. 이와 같이 자산과 부채 등 금전적인 상태들에 대한 만족이 생활전반적인 만족에 어떠한 영향을 미치는지를 파악하기 위해 경제적 상태 만족도를 독립변수에 포함시켜 분석하였다. 이 결과 경제적 상태 만족도는 전 연령대 가구 모두에서 가장 큰 정(+)의 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다.

본 연구의 결과를 종합해보면 자산과 부채, 행복에 미치는 영향요인이 각 연령대 가구별로 다르게 분석됨으로써 앞으로 1인가구의 특성은 다양하게 조명될 수 있음을 알 수 있었고, 또

한 인간이 인생을 살아가면서 생활의 만족을 느끼고 행복한 여생을 보내기 위해서는 경제적인 생활안정이 우선시 되어야 함을 알 수 있었다. 따라서 우리나라 중·고령 1인가구의 안정적인 삶을 위해, 특히 경제적으로 열악한 중·고령자 1인가구를 고려한 사회적, 정책적 분석과 선제적 대응이 필요한 것으로 생각된다. 현재거주하고 있는 주택이 자산의 대부분인 금융자산과 소득이 별로 없는 가구의 경제적 안정을 위한 대책으로 최소한의 생활비를 지원해주는 공적연금이나 주택연금에 대한 연구와 정책 등도 필요할 것이다.

본 연구 한계점으로 2015년 횡단자료를 이용하여 전체가구 중 중·고령1인가구를 연령대별로 세분화하여 자산과 부채, 행복도에 미치는 영향을 비교 분석하였으나, 과거의 추세나 흐름을 살펴보지는 못하였다. 연금의 수급이 행복도에 유의한 영향요인으로 나타나 향후 연금에 대한 관심을 가지고 공적연금과 개인연금을 불입한 가구와 수급하는 가구에 대한 연구가 필요하며, 중·고령자만이 아닌 전체 연령대별(예를 들면 30대 이하, 30대, 40대 등)로 세분화하여 연구하는 것도 의미가 있을 것으로 여겨진다.

〈 국문요약 〉

우리사회는 전 연령층에서 1인 가구증가와 고령화로 인한 중·고령자 1인가구의 증가가 심각한 현상에 직면하고 있다. 이러한 시점에서 본 연구는 중·고령자 1인 가구의 자산과 자산의 대부분인 부동산자산의 특성, 부채에 대한 특성과 영향을 미치는 변인들에 대하여 알아보고 자산과 부채가 행복에는 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다.

자산과 부채, 행복에 미치는 영향요인이 각 연령대 가구별로 다르게 분석됨으로써 앞으로 1인 가구의 특성은 다양하게 조명될 수 있음을 알 수 있었고, 또한 인간이 인생을 살아가면서 생활의 만족을 느끼고 행복한 여생을 보내기 위해서는 경제적인 생활안정이 우선시 되어야 함을 알 수 있었다. 따라서 우리나라 중·고령1인가구의 안정적인 삶을 위해, 특히 경제적으로 열악한 중·고령자 1인가구를 고려한 사회적, 정책적 분석과 선제적 대응이 필요한 것으로 생각된다.

현재거주하고 있는 주택이 자산의 대부분인 금융자산과 소득이 별로 없는 가구의 경제적 안정을 위한 대책으로 최소한의 생활비를 지원해주는 공적연금이나 주택연금에 대한 연구와 정책 등도 필요할 것이다.

〈참고문헌〉

- 강석훈, “고령화와 자산수요 변화”, 「재정학연구」2권 3호, 한국재정학회, 2009, pp.113-145.
- 강성호·김경아, “우리나라 중·고령자가구의 자산 및 소득불평등도 분해에 관한 연구”, 「재정학연구」1권 3호, 한국재정학회, 2008, pp.21-52.
- 김동환, “1인 가구 특성이 주택입지 및 주택시설 중요도에 미치는 영향 - 위계적 2차 모형 및 상호작용 모형을 중심으로 -”, 「한국주거환경학회지」제14권 제4호(통권 제34호), 2016, pp.195-213.
- 김수미, “1인 가구의 라이프스타일과 노후준비”, 전남대학교 박사학위논문, 2016.
- 김재용, “주택자산이 가계부채에 미치는 효과”, 강원대학교 박사학위논문, 2014.
- 김태완·정희선(2013), “노인 1인가구의 삶의 만족도에 관한 요인분석”, 국민노후보장패널 S1-2, pp.255-269.
- 김학주, “소득계층별 가계의 부채부담 연구”, 「사회보장연구」, 제21권 제1호, 한국사회보장학회, 2005, pp.119-147 .
- 류재린. “한국노인의 행복, 소득 및 건강에 관한 연구”, 고려대학교 박사학위논문, 2017.
- 박서니, “노인가계의 주거점유유형이 가계소비 및 생활만족도에 미치는 영향”, 제5회 국민노후보장패널 학술대회, 국민연금연구원, 2015.
- 박합수, “가계의 부동산 자산선택 영향요인 연구”, 단국대학교 박사학위논문, 2013.
- 성영애·양세정, “가계의 부채부담과 관련요인에 관한 연구”, 「한국가정관리학회지」 제13권 제1호, 한국가정관리학회, 1995, pp.207-219.
- 송일호·정우수, 「계량경제실증분석」, 삼영사, 2002, pp.65-109.
- 이숙현·한창근, “중고령자의 자산이 건강에 미치는 영향”, 제6회 국민노후보장패널 학술대회, 국민연금연구원, S3-2. 2017
- 장춘명, “중·고령자의 재무적 요인이 생활만족도에 미치는 영향”, 경기대학교 박사학위논문, 2016.
- 정운영·정세은, “1인노인가구의 경제적 특성 및 삶의 만족도- 저소득가구와 고소득 가구의 비교”, 「한국노년학」제31권 제4호, 한국노년학회, 2011, pp.1119-1134.
- 조수영, “1인가구의 개인, 거주지, 형태 특성 및 거주지 선택요소에 관한 연구”, 고려대학교 석사학위논문, 2017.
- 한수연, “1인가구를 위한 미래주거환경의 방향설정에 관한연구:20,30대 골드싱글라이프스타일과 주거선호도조사 분석을 중심으로”, 이화여자대학교 석사학위논문, 2012.
- 황명진, “은퇴여부에 따른 삶의 질 영향요인에 관한 연구”, 국민노후보장패널, 2010, pp.255-293.
- 통계청, 2016년 인구주택총조사 전수부문 : 등록센서스 방식 집계결과, 2017, pp.33-48.

제2주제

공동중개파트너의 특성요인과 장기지향성에 관한 연구

발표자 : 서울벤처대학원대학교 박사과정
공재욱

부동산 공동중개 파트너의 특성요인과 만족 및 장기지향성에 관한 실증연구

An Empirical Study on the Characteristics, Satisfaction and Long-term Orientation of Real Estate Partners

공 재 옥(Kong, Jae-Ok)⁴⁾

김 재 태(Kim, Jae-Tae)^{**}

目 次

I. 서 론

II. 이론적 논의

1. 부동산 공동중개의 개념
2. 부동산 공동중개 파트너의 특성요인
3. 만족성요인
4. 장기지향성요인

III. 연구설계

1. 조사대상 및 방법
2. 분석방법

IV. 실증분석 결과

1. 표본의 특성
2. 신뢰도분석과 요인분석
3. 연구모형 및 가설의 검증

V. 결론 및 제언

<Abstract>

This study is a study on the characteristics, satisfaction and long - term orientation of real estate brokerage partners. The modern industry is rapidly transforming into an industrial structure focused on large companies with information and capital. In such a niche, a small business operator who can be said to be a small business operator can survive by quickly digesting information about the property. Even if you have good stuff, if you spend time searching for buyers, it is easy to get away from the modern society where the value of

* 서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사과정. 주저자.

** 서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수, 교신저자.

information is proportional to speed. A quick way to sell good stuff is to build a long-term relationship by managing a common brokerage partner in a large and reliable way. As demonstrated in this paper, the characteristics that affect satisfaction and long - term orientation are cooperation, professionalism, and Bond relationship. When the opportunistic behavior is excluded, professionalism is maintained, the relationship is well managed, and the business cooperates with the worker, the management of the real estate agency will grow steadily.

Key-Word : Real Estate, Brokerage, Brokers, Brokerage PartnersOpening

한글주제어 : 부동산, 공동중개, 중개업자, 공동중개 파트너

I. 서론

부동산 중개계약의 유형⁵⁾중 하나인 공동중개계약은 1985.9.22일 제1회 공인중개사시험을 치르기 이전의 복덕방업 때에는 영업지역별로, 그 이후에는 전문취급분야별, 출신학원별 등 다양한 명분으로 조직을 만들어 그 조직원들 위주의 매도·임대물건 정보공유와 매수·임차인 정보공유가 있어 왔고 그러한 조직내부의 구성원들 간에 공동중개가 상대적으로 많이 이루어져 왔었다.

이러한 공동중개의 패턴은 1990년대 중반이후 퍼스널컴퓨터가 대량 공급되고 부동산거래 정보망이 운영되면서 부동산 공동중개의 대중화가 시작되었다.

현재 운영중인 부동산거래정보망은 국토교통부장관의 지정을 받아 운영하고 있는 한국감정원의 부동산테크와 한국공인중개사협회의 한방이 있고 그 외 텐, 다운, 날개, 부동산레이더, 마이스파이터 등 전국적으로 약51개⁶⁾에 달하는 사설 거래정보사업자들이 운영하는 부동산거래정보망이 있다.

부동산거래정보망이 중개업자 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하기 위한 부동산 유통기구이지만 부동산중개시장은 그 외 다양한 초고속·실시간 통신수단 및 거래식 방법 등으로 유통되고 있는 것이 현실이다.

이러한 부동산중개거래 수단 및 방식의 변화로 2014년 김학환의 연구에 의하면 부동산중개거래의 60.31%⁷⁾가 공동중개에 의하여 이루어짐에도 불구하고 중개업자(이하 개업공인중개사, 소속공인중개사, 중개보조원을 중개업자로 통칭함)간 공동중개시 공동중개파트너의 어떠한 특성요인들이 공동중개성과에 대한 만족에 영향을 미치는지, 장기적인 공동중개 파트너 관계를 유지하는데에 유의한 영향을 미치는지를 실증한 연구는 거의 존재하지 않았다.

이러한 연구의 필요성에도 부동산학계의 기존 연구들은 고객관리, 관계마케팅 요인(설영미, 2012)등이 경영성과에 미치는 영향에 집중되어 있고, 중개업자간 공동중개시 파트너 특성요인에 대한 연구가 상대적으로 소홀했던 것이 사실이다.

이러한 사실에 착안하여 본 연구에서는 다음과 같은 연구과제들에 대하여 해답을 찾고자 하였다. 즉, 부동산 중개업자간 공동중개시 공동중개 파트너의 특성요인이 무엇이며 이러한

5) 문영기·유선종(2005).「부동산중개이론」.p.151.

6) 한국공인중개사협회 2015년 기준 자체자료

7) 김학환(2014), "부동산의 공동중개에 관한 연구 : 실태분석과 개선방안을 중심으로", 한국집합건물법학회, 「집합건물법학」, 제14집, 12.pp.109~138.

특성요인들이 공동중개 성과에 대한 만족성에 어떠한 영향을 미치고, 만족성은 장기지향성과 유의한 관계가 있는지에 대해 실증연구를 통하여 검증하는데 목적을 두었다.

II. 이론적 논의

1. 부동산 공동중개의 개념

현행 법률상 공인중개사의 부동산 공동중개에 대한 개념정의는 별도로 존재하지 않는다. 법적인 공동중개의 개념정의는 없지만 공동중개라는 용어가 사용되고 있는 법률과 선행연구의 개념정의 및 실무상의 개념으로 나누어 고찰해 보고 개념의 조작적 정의를 하면 다음과 같다.

부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 ③항에 의하면 개업공인중개사가 거래계약을 작성·교부한 경우에는 거래신고를 하여야 하고, 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 한다고 규정하고 있고, 공인중개사법시행규칙 제16조의 각항 별지서식 작성방법에는 “공동중개시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인하여야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부”한다고 작성방법을 제시하고 있다.

관련된 선행연구들을 보면 김학환(2014)은 하나의 부동산거래를 복수의 개업공인중개사가 공동으로 중개하는 것으로 규정하였고, 이재웅(2010)은 중개업자 상호 간에 공동으로 업무를 처리하는 것으로 규정하였다.

서진형(2006)은 동일한 중개대상물에 관하여 2인 이상의 중개업자가 다른 경우 뿐만이 아니라 전속중개계약이나 부동산거래정보망 등을 통하여 다수의 중개업자들이 협력하여 중개활동을 수행하는 것까지 공동중개로 규정하였으며, 문영기·유선종(2005)은 공인중개사협회나 부동산정보센터 등을 매개로 하여 다수의 회원이 상호 협동하여 거래계약을 완성시키는 것으로 규정하고 있다.

실무상 공동중개로 명명할 수 있는 거래계약유형은 다양하다. 가장 일반적인 형태는 매도(임대)의뢰인의 중개의뢰를 받은 개업공인중개사와 매수(임차)의뢰인으로부터 의뢰를 받은 개업공인중개사의 협력에 의한 계약, 물건 자체의 규모가 커서 복수의 개업공인중개사에게 협력해 매도하도록 하는 경우, 매도(임대)의뢰를 받은 개업공인중개사와 매수(임차)의뢰를 받은 개업공인중개사 사이에 제3자가 1인 이상 개입해 있는 형태 등이다.

이러한 다양한 공동중개의 형태에도 불구하고 공통적인 점은 하나의 부동산거래계약을 성사시키기 위해 다수의 개업공인중개사가 개입해 있는 형태라는 것으로, 본 연구에서는 부동산 공동중개를 ‘하나의 부동산거래계약을 성사시키고 그 이행을 조율해 가기 위한 2인 이상 개업공인중개사들의 공동중개활동 개시 시점부터 잔금이후의 부가적인 서비스 완료시점까지의 중개활동’으로 정의하고자 한다.

2. 부동산 공동중개 파트너의 특성요인

소순후(2004)는 공급사슬 파트너십의 구조적 관계모형에 대한 연구에서 관계몰입, 신뢰, 적응, 협력을 파트너십의 속성요인으로 구성하여 공급사슬 파트너십의 결정요인과 매개요인 및 성과요인과의 영향을 실증적으로 분석하였다.

설영미(2012)는 공인중개사의 관계마케팅 요인이 마케팅성과에 미치는 영향에 관한 연구에서 고객지향성, 커뮤니케이션, 전문성, 물리적시설, 유대를 관계마케팅 요인으로 사용하여 관계의 질(신뢰, 관계몰입)요인과 성과(재방문의도)요인에의 영향관계를 연구하였다.

부동산 공동중개 파트너의 특성요인은 기업 간의 파트너관계 특성을 가지고 있는 일면 고객으로의 특성 또한 가지고 있다. 이에 본 연구에서는 부동산 공동중개 파트너의 특성요인으로 전문성, 협업성, 유대성, 시설성을 하위 변수로 요인화 하였다.

〈표 1〉 공동중개파트너의 특성요인(파트너십 및 관계마케팅의 하위요인)

연구자	하위요인	성과	대상
소순후(2004)	관계몰입, 신뢰, 적응, 협력	SCM성과	SCM시스템을 도입한 국내기업
정상오(2010)	전문성, 평판, 고객지향성, 윤리성	재이용 및 추천	부동산중개
정정일(2004)	고객화, 전문성, 유대, 커뮤니케이션	재이용의사, 추천	부동산중개
김형동(2003)	고객지향성, 적격성, 상호작용	장기거래지향성	은행고객
신종철(2006)	중개사의 능력, 청취행동, 적응적판매행동, 판매프레젠테이션의 효과성	재이용의도, 구전활동	부동산중개
신광식(2009)	전문성, 신뢰성, 유형성, 편리성	재이용의도, 구전효과	부동산중개
이태준(2013)	전문성, 윤리성, 고객지향성, 편리성, 신뢰성	재이용의도	부동산중개
설영미(2012)	고객지향성, 커뮤니케이션 전문성, 물리적시설, 유대관계	재방문의도	부동산중개

* 자료 : 선행연구를 바탕으로 연구자 재 작성

3. 만족성요인

거래관계에서의 만족은 여러 가지로 정의될 수 있는데 일반적으로 ‘거래 상대방의 관계 속에서 상대방의 모든 요소에 대한 긍정적인 감정의 상태’라고 정의된다(Anderson and Narus 1990). 박시사(2009)는 소비자가 기대하는 그 이상의 서비스를 제공함으로써 만족을 도출해 내고 그로 인해 기업에 대한 소비자의 친밀함과 신뢰하는 이미지와 충성도를 가지게 됨으로써 재구매로 이어지며 지속적인 판매기회를 확보할 수 있다고 하였다.

채헌길·서진형(2011)은 만족도란 기대감과 실제 경험의 일치여부에 따른 심리적인 상태라고도 하였다.

이처럼 만족도에 대한 개념은 학자 간의 견해가 다양하고 만족에 대한 연구도 다양한 접근 방법으로 연구되어 왔다.

부동산 중개분야는 공동중개 파트너 관계가 서면계약에 의하지 않고 파트너 관계에서의 이탈이 자유롭기 때문에 관계몰입의 단계에 이르기 쉽지 않고 신뢰는 만족과 동일하게 보는 선행연구⁸⁾가 있는바 만족만을 매개요인화 하였다.

〈표 2〉 만족도의 개념

연구자	고객 만족도의 정의
Howard and Sheth(1969)	구매자가 치른 대가에 대해 적절히 혹은 부적절하게 보상되었다고 느끼는 인지적 상태
Hunt(1977)	사전기대와 실제 소비경험의 일치여부에 대한 평가
Westbrook(1981)	구매 후 유발되는 정서적 반응
Churchil and Surprenant(1982)	고객이 기대했던 제품의 성과측면에서 구매의 비용과 편익을 비교한 결과
Westbrook and Reily(1983)	구매경험에 대한 정서적 반응
Tse and Wilton(1988)	사전 기대와 제품의 실제 성과간의 차이에 대한 반응
조관행과 박봉규(1999)	시간이 경과함에 따라 누적되는 소비경험에 근거한 평가
엄준영(2005)	어떤 특정한 제품이나 서비스의 획득이나 소비경험에 대한 구매자의 전반적이고 주관적이며 평가적인 반응
최재봉(2007)	특정한 제품이나 서비스의 획득이 소비자의 경험에 대한 구매자의 주관적이고 평가적인 반응
류창현(2007)	사용 전의 기대와 사용 후에 느끼는 제품 성과 간의 지각된 불일치에 대한 소비자의 평가과정
노용휘(2008)	고객의 기대와 욕구에 최대한 부응한 결과 제품과 서비스의 재구입이 이루어지고 아울러 고객의 신뢰감이 연속되는 상태
김규식(2014)	소비자의 충족상태에 대한 반응으로 개별 서비스가 전달되는 과정 및 개별 서비스 결과에 대한 만족과 일련의 서비스가 전달되는 총체적 과정 및 제공 서비스에 대한 전반적인 느낌의 만족으로 구분

* 자료 : 선행연구를 바탕으로 연구자 재작성

8) 정상오 “관계마케팅요인이 부동산중개서비스의 성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 대구대학교, 박사학위논문, 2010.

4. 장기지향성요인

공동중개 파트너 관계로서의 성과는 거래계약이 성사되고 종결의 단계에 이르렀을 때 인식된다 할 것이다. 거래관계에서의 성과로 가장 많이 활용되는 요인은 재거래의도, 고객충성도, 장기지향성을 들 수 있지만⁹⁾ 부동산 공동중개 파트너관계에서의 성과는 한 번 더 거래하는 재거래의도보다는 최종적으로는 장기적 관계를 지향하는 것이 경영성과의 점진적 발전에 기여하는 중요 요인이 된다고 할 것이다.

장기지향성과 관련된 주요 연구를 보면 Ganesan(1994)은 장기지향성을 ‘최종 고객이 요구하는 것을 거래쌍방이 만족시켜 주기 위해 장기적으로 각자의 활동을 조정하며, 동반자적 사고가 지배하는 거래관계’로 정의하였고, Czepiel and Gilmore (1987)는 장기지향성을 고객기업과 서비스 제공 기업 간 거래관계에 초점을 맞추어 파악하고자 하였으며, 장기지향성을 과거 경험을 기반으로 장기적인 거래관계를 유지하려는 특정한 태도로 정의하였다.

Lee & Dawes(2005)는 장기지향성은 유통경로 구성원이 장기적으로 수익을 증가시킬 수 있고, 관계를 유지할 수 있는 장기적인 관계의 개발을 바라는 마음으로 정의하였고, 박영미 등(2010)은 장기지향성을 고객과 기업 간의 관계에 있어서 고객이 현재의 거래 기업과 관계를 긍정적으로 평가하고, 거래 기업을 신뢰하며, 관계를 오랫동안 유지하기 위해 노력하고자 하는 의도라 하였다.

부동산 공동중개 파트너 관계에서 장기지향관계가 형성된다는 것은 대부분 일방은 물건을 공급하고 타방은 매수인을 공급하는 역할분담의 관계로 자리를 잡게 된다. 이러한 관계가 쌓이고 정착되게 되면 중개업소의 매출은 안정적으로 성장하고 발전하게 되는 것이다.

〈표 3〉 장기지향성의 개념

연구자	개 념
Czepiel & Gilmore(1987)	과거 경험에 기반을 가지고 재이용의도를 가지고 있으며 거래관계를 지속하려는 특정한 태도
Ganesan(1994)	최종 고객의 요구를 거래쌍방이 만족시키기 위해 장기적으로 각자의 활동을 조정하며 동반자적 사고가 지배하는 거래관계로 정의
KalWani & Narayandas(1995)	장기지향적 거래관계는 보다 장기적인 계획과 조정이 가능하므로 거래비용이 절감되며, 고객과의 관계에 있어서도 안정적인 고객관리가 가능하기 때문에 판매비 및 일반관리비가 절감되어 기업의 수익성 개선
서문식·김유경(2000)	소비자와 판매자 간의 거래비용이나 불확실한 미래 혜택보다는 차후 특정한 이득을 획득하기 위한 장기적인 결속

9) 설명미·최민섭 “공인중개사의 관계마케팅요인과 고객과의 신뢰, 관계몰입 및 재방문의도 간의 영향에 관한 연구” 주거환경, 한국주거환경학회, 제11권 제2호, p.46.

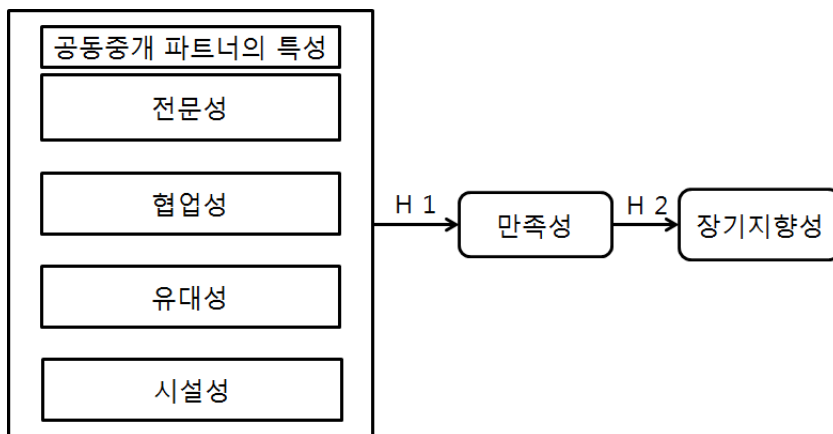
연구자	개 념
신건철·임재욱(2002)	일반적인 구매자나 판매자에 관한 거래 계속 의지를 의미하는 것이 아니라, 어떤 특정한 거래 상대방에 관한 계속 의지
박기안·김찬경·임재욱(2002)	미래의 상호작용 가능성뿐만 아니라 거래상대방의 장기적 관계를 유지하기 위한 욕구도 포함
김찬경 등(2003)	단순히 장기적 거래 가능성을 의미하는 것이 아니라 상대와 장기적인 관계를 유지하고자 하는 욕구와 기대
황미화(2003)	상호간의 장기적인 관계를 유지하기 위해 모든 수단을 동원하여 서로 결속하려고 하는 폭넓은 개념
Lee & Dawes(2005)	유통경로 구성원이 장기적으로 수익을 증가시키고, 관계를 유지할 수 있는 장기적인 관계의 개발을 바라는 마음
Bearden et al(2006)	현재와 같은 단기적인 관점에서의 영향 보다는 과거와 미래 모두를 중요하게 여기는 시간에 대한 통합적인 가치
박미영 외(2010)	고객이 현재의 기업과 관계를 긍정적으로 평가하고, 신뢰하며, 관계를 오랫동안 유지하기 위해 노력하는 의도
권기준·이보미(2010)	유통경로상의 이해 당사자들이 우호적 관계수립을 통한 장기적인 관계형성을 하고자 하는 욕망
노용숙(2012)	관계 지속성과 상호의존 정도를 포함하는 개념으로 태도 및 행동적 의도가 혼합된 개념

* 자료 : 선행연구를 바탕으로 연구자 재 작성

III. 연구 설계

1. 연구모형과 가설설정

본 연구에서는 부동산 공동중개 파트너의 특성요인이 만족성과 장기지향성에 어떠한 영향을 미치는지 알아보기 위하여 이들 간의 관계구조 모형을 <그림 1>과 같이 설정하였다.



<그림 1> 연구모형

연구모형을 토대로 구조방정식 모형을 함수식으로 표현하면 다음과 같다.

S C+ 2P+ 3T+ 4F

RTO 4S + 4

여기서 S=만족도, RTO=장기지향성, P=전문성, C=협업성, T=유대성, F=시설성, ϵ_i 는 경
로 계수로서 통계적으로 추정될 모수를 말하며 ϵ_i 는 오차항을 나타낸다.

본 연구는 연구의 목적을 달성하기 위해 가설을 설정하고 실증분석을 통해 가설을 검증하
는 방법으로 전개된다. 이를 위해 개업공인중개사의 공동중개 파트너의 특성요인에 대한 이론
적 고찰을 통해 관련 문헌으로부터 중개업자가 공동중개파트너와의 공동중개시 영향을 미치
는 특성요인과 만족도 및 장기지향성에 관련된 요인과 영향관계를 파악하고자 하였다.

〈그림 1〉의 연구모형을 토대로 다음과 같은 가설을 설정하였다.

1) 공동중개 파트너의 특성요인과 만족성과의 관계

부동산 공동중개 파트너와의 관계에서 만족이라는 개념은 공동중개의 성과 및 파트너와의
관계를 지속할지 여부에 대한 중요한 핵심요소이다. 만족에 대한 정의는 주로 마케팅 분야에
서 논의되는 개념으로 하대용 외(2002)에 의하면 제품이나 서비스를 구매, 비교, 선택하는 과
정에서 그들이 어느 정도 호의적 또는 비호의적 감정을 경험하느냐로 평가되고 이러한 개념
은 다차원적이고 포괄적인 개념으로 평가된다고 하였다.

고객만족과 관련된 선행연구에 의하면 중개서비스에 대한 만족정도에 따라 그 부동산중개
사무소를 재방문하거나 지인들에게 추천할 의사가 있음을 입증하였다(신종철, 2006; 최민섭
외, 2007; 신광식, 2009)

부동산 공동중개 파트너에 대한 만족은 고객으로서의 차원과 협력파트너로서의 차원을 동
시에 가지고 있다.

이러한 선행연구와 부동산 공동중개의 특성을 고려할 때 공동중개 파트너의 특성이 만족성
에 영향을 미칠 것으로 예상되어 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 1. 공동중개 파트너의 특성요인은 만족성에 영향을 미칠 것이다.

- 가설1-1. 공동중개 파트너의 협업성은 만족성에 영향을 미칠 것이다.
- 가설1-2. 공동중개 파트너의 전문성은 만족성에 영향을 미칠 것이다.
- 가설1-3. 공동중개 파트너의 시설성은 만족성에 영향을 미칠 것이다.
- 가설1-4. 공동중개 파트너의 유대성은 만족성에 영향을 미칠 것이다.

2) 공동중개 파트너에 대한 만족성과 장기지향성과의 관계

장기지향성이란 고객과 기업간, 기업과 기업간의 관계에서 상호 신뢰관계가 형성되고 단기 간의 이익·불이익 보다는 장기적인 상호이익을 도모하는 의지라 할 것이다.

박미영 등(2010)은 장기지향성을 ‘고객과 기업 간의 관계에 있어서 고객이 현재의 거래 기업과 관계를 긍정적으로 평가하고, 거래 기업을 신뢰하며, 관계를 오랫동안 유지하기 위해 노력하고자 하는 의도’로 정의하였고, Ganesan(1994)은 장기지향성을 ‘최종 고객이 요구하는 것을 거래쌍방이 만족시켜 주기 위해 장기적으로 각자의 활동을 조정하며, 동반자적 사고가 지배하는 거래관계’로 정의하였다. 부동산 공동중개의 측면에서도 최종 고객인 매도자와 매수자의 일면 각측의 대리인의 지위에서 의뢰인의 이익에 부합하게 행동해야할 선관주의 의무가 있지만 최종적으로 매도·매수 양측을 만족시켜야 하기 때문에 중재자로서의 역할도 있다. 두 가지 역할이 적절하게 조화된 상태에서 공동중개관계에 있는 파트너들은 전문성을 가지고 서로를 신뢰하고 만족할 만한 결과를 산출할 때 지속적인 거래가 있고 장기지향성을 가지게 되는 것이다.

박기안 등(2002)도 장기지향성은 단순히 미래의 장기적 상호작용 가능성을 의미하는 것이 아니고 거래상대방과 장기적인 관계를 유지하고자 하는 욕구 그 자체도 포함하는 것이라고 하였다. Czepiel and Gilmore(1987)는 장기지향성을 고객기업과 서비스 제공 기업 간 거래 관계에 초점을 맞추어 파악하고자 하였으며, 장기지향성을 과거 경험을 기반으로 장기적인 거래관계를 유지하려는 특정한 태도로 정의하였고, Heide & Stump(1995)는 장기적인 거래관계에서 구매업자와 공급업자들은 향후 서로 다른 업체와의 거래를 계획하기 보다는 현재의 거래 관계를 장기적으로 가져가기 위해 노력한다고 하였다.

공동중개 파트너 관계에서의 장기지향성은 서로의 장점을 살린 최적의 역할이 정착되어 가는 과정 및 정착단계의 의도로 볼 수 있다. 일방은 매물작업에 집중하고 타방은 매수자 관리 및 매수자에게의 브리핑에 집중하여 공동으로 성과를 올리는 단계인 것이다.

이러한 선행연구와 부동산 공동중개의 특성을 고려할 때 공동중개 파트너의 특성이 장기지

향성에 영향을 미칠 것으로 예상되어 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 2. 공동중개 파트너에 대해 만족할수록 향후 장기지향성이 높을 것이다.

2. 변수의 정의와 측정

1) 공동중개 파트너의 특성요인

(1) 전문성

김용주(2008)는 전문성과 관련하여 ‘공인중개사의 전문성은 중개사의 상담능력, 전문적인 정보제공 능력, 고객의 문제에 대한 해결능력 등 고객의 니즈를 파악할 수 있는 능력’이라고 정의하였고, Brown and Kuehl(1990)은 업무를 수행할 수 있는 능력으로 정의하였다.

본 연구에서는 전문성을 ‘파트너와 고객관계에 있어서 전문지식, 경험, 필요한 정보를 즉시 제공할 수 있는 능력’으로 정의하였다.

측정항목은 김용주(2008), 설영미(2012)의 척도를 본 연구에서 부동산 공동중개파트너와의 관계 및 고객관계에 적합하도록 수정, 보완하여 총 6문항을 Likert 7점 척도를 이용하여 측정하였다

(2) 협업성

양재송(2011)은 협업성을 ‘조직의 목표나 직무를 완수하기 위하여 조직 또는 동료에게 협력하는 정도’로 정의하였고, Levitt(2001)은 협업을 ‘여러 가지 방법을 통해서 정보와 프로세스를 공유함으로써 사람들이 같이 일하는 것’으로 정의하였다.

본 연구에서는 협업성을 ‘공동의 목표를 달성하기 위하여 정보를 공유하며 필요한 도움을 주고받는 협조적 상태’로 정의하였다.

측정항목은 소순후(2004), 양재송(2011)의 척도를 본 연구에 적합하도록 수정, 보완하여 총 4문항을 Likert 7점 척도를 이용하여 측정하였다.

(3) 유대성

Ryan & Deci(2000)는 유대감을 “개인이 타인과 연결되어 있다고 느끼는 것으로 타인에 대하여 관심을 갖고, 타인이 자신을 배려한다고 느낄 때, 그리고 자신과 타인이 소속된 사회와의 연결성을 느낄 때 충족되는 욕구’로 정의하였다.

본 연구에서는 유대성을 ‘오랜 기간동안 직업적·개인적으로 친분관계를 유지하는데서 오는 심리적 상태’로 정의하였다.

공동중개 파트너의 특성요인은 선행연구가 미미하여 전문가 분석을 통하여 도출된 변수들 중 경영학계의 선행연구를 차용할 수 있는 것은 차용하였으나, 유대성은 공동중개 파트너의 특성요인으로 차용할 수 있는 요인을 찾지 못하여 측정항목은 전문가 분석에서 선정된 항목 2문항을 그대로 사용하여 Likert 7점 척도를 이용하여 측정하였다.

(4) 시설성

조광행(2007)은 부동산중개사무소의 이미지는 갑자기 형성되는 단순한 것이 아니기 때문에 점포의 위치, 내·외부환경 및 종업원의 말과 행동, 외모 등으로 판단하는 경우가 있지만 부동산 상품을 결정하는 중요요인은 아니라고 하였다.

정길상(2009)은 접근성, 내·외부 환경, 확실성, 반응성, 공감성을 서비스 요인으로 정하고 분석결과 고객만족과 신뢰성에 모두 영향을 미치는 요인은 내·외부환경, 반응성, 수수료라고 하였다..

그러나 본 연구에서는 공동중개 파트너 사무소의 청결, 내부구조, 접근성이 공동중개 과정 중 특히 계약체결 단계에서 간접적인 영향을 미치는 것으로 판단되어 시설성요인으로 정의하여 공동중개 파트너와 관련된 본 연구의 중요변수로 제안하였다.

측정항목은 정길상(2009), 설영미(2012)의 척도를 본 연구에 적합하도록 수정, 보완하여 총 3문항을 Likert 7점 척도를 이용하여 측정하였다.

2) 만족성

Spereng & Mackoy(1996)는 만족도를 ‘제품 또는 서비스 경험에 대한 평가결과 유발되는 정서적 반응’이라고 정의하였다.

본 연구에서는 만족도를 ‘파트너의 서비스 수행결과에 따른 기대, 욕구등을 포함한 서비스에 대한 주관적인 평가 및 판단’으로 정의하였다.

측정항목은 Spereng & Mackoy(1996), 이한우(2014)의 척도를 본 연구에 적합하도록 수정, 보완하여 총 4문항을 Likert 7점 척도를 이용하여 측정하였다.

3) 장기지향성

Ganesan(1994)은 장기지향성을 ‘최종 고객이 요구하는 것을 거래쌍방이 만족시켜 주기 위해 장기적으로 각자의 활동을 조정하며, 동반자적 사고가 지배하는 거래관계’라고 정의하였다.

본 연구에서는 장기지향성을 ‘공동중개 파트너를 신뢰하며 장기간 지속적으로 관계를 유지하고자 하는 의도’로 정의하였다.

측정항목은 Ganesan(1994), 박지영(2011)의 척도를 본 연구에서 부동산 공동중개과정에서 파트너에 대한 인식에 적합하도록 수정, 보완하여 총 3문항을 Likert 7점 척도를 이용하여 측정하였다.

3. 연구설계

1) 조사대상 및 방법

본 연구에서는 서울특별시에서 2017년 9월 현재 영업중인 개업공인중개사와 소속공인중개사 및 중개보조원을 대상으로 한다.

본 연구에서 제시된 가설을 검증하기 위하여 앞에서 제시한 자료수집의 설계에 따라 설문조사를 실시하였다. 조사는 다음과 같은 과정을 통하여 진행되었다. 먼저 1주에 걸쳐 부동산 중개업경력 10년 이상자 20명을 개별 방문하여 면담을 함으로써 부동산 공동중개에 대한 인식과 공동중개 과정에서의 상대방 특성에 대한 요인을 파악하였다. 이러한 사전작업은 설문지의 설계와 조사대상의 선정에 큰 도움을 주었으며, 특히 이 결과에 근거하여 측정항목과 척도를 일부 개선하였다.

설문조사는 2017년 9월 25일부터 9월 30일까지 6일간에 걸쳐 진행되었다. 설문대상 부동산중개업소는 한국공인중개사협회 서울남부지부와 강서양천공인중개사연합회로부터 제공 받아서 표본을 구성하였다. 설문은 동별로 11개 동으로 나누어 연구자외 3인이 개별방문에 의하여 설문 및 회수하였다.

설문지 응답에 관한 통계를 <표 4>에 요약하였다. 설문지는 총 370부를 설문 및 회수하였으며 이중 모든 문항에 성실하게 응답하지 않았다고 판단되는 56부를 제외하여 최종적으로 314개의 설문지가 본 연구의 분석에 사용되었다.

〈표 4〉 설문지 회수 현황

조사 방법	전체 표본수	유효 설문지	유효율	비고
직접 방문	370개	314개	84.8%	56개 설문 제거

2) 분석방법

본 연구를 위해 수집된 자료의 통계처리는 SPSS 18.0과 AMOS 18.0을 이용하여 분석하였다. 첫째, 연구대상 중개업자들의 인구통계학적 분포를 알아보기 위해 빈도와 백분율을 산출하였다.

둘째, 측정변수들의 타당도와 신뢰도를 검증하기 위하여 탐색적 요인분석(EFA)과 확인적 요인분석(CFA)을 실시하였으며, Cronbach's α 계수를 산출하였다.

셋째, 연구가설의 검증을 위해 구조방정식모형분석(Structural Equation Model Analysis)을 이용하였고, 구조방정식의 모수추정은 최대우도법(Maximum Likelihood)을 사용하였다.

마지막으로 만족 변인, 그리고 장기지향성간의 구조적 인과관계를 알아보기 위해 공분산구조방정식 모형분석을 이용하였다.

IV. 실증분석

1. 표본의 특성

1) 인구사회학적 특성

표본은 여성이 53.5%를 차지해 약간 많고 연령대는 50대가 48.1%, 40대와 60대가 각 21%정도를 구성하고 있다. 학력은 대졸과 고졸이 각각 38.2%, 32.5%로 대부분이며 개업공인중개사가 69.1%로 대다수를 구성하고 있다.

〈표 5〉 표본의 인구사회학적 특성

구분		빈도(명)	비율(%)
성별	남	146	46.5
	여	168	53.5
연령	20대	2	.6
	30대	1	.3
	40대	67	21.3
	50대	151	48.1
	60대	68	21.7
	70대이상	6	1.9
학력	중졸이하	3	1.0
	고졸	102	32.5
	전문대졸	61	19.4
	대졸	120	38.2

구분		빈도(명)	비율(%)
중개업자 종별	대학원졸	14	4.5
	결측치	14	4.5
	개업공인중개사	217	69.1
	소속공인중개사	30	9.6
	중개보조원	67	21.3
월평균소득	100만원미만	15	4.8
	100~199만원	60	19.1
	200~299만원	88	28.0
	300~399만원	76	24.2
	400~599만원	35	11.1
	600~799만원	15	4.8
	800~999만원	5	1.6
	1000만원 이상	7	2.2
	결측치	11	3.5

2) 부동산 공동중개 관련 공인중개사사무소의 실태

기본적인 통계기법의 적용에 앞서 특성을 살피기 위하여 기술통계량 분석(descriptive statistics analysis)을 실시하여 수집된 자료들의 특성 파악과 통계적 분석에 대한 시사점을 찾고자하였다.

본 연구에서 고려된 변수들에 대한 설문과 병행해 부동산 공동중개에 대한 인식과 실태분석을 통하여 유의한 시사점을 제시하기 위하여 기술통계량 분석 결과를 <표 6>에 요약하였다.

<표 6> 부동산 공동중개에 대한 인식 및 실태

구 분		빈도(명)	백분율(%)
공동중개 경험유무	있다	314	100
	없다	0	0
공동중개 거래기간	6개월간	112	35.7
	1년간	60	19.1
	2년간	25	8.0
	3년간	14	4.5
	3년초과	102	32.5
	결측치	1	.3
최근 공동중개 거래유형은?	매매	99	31.5
	임대차	214	68.2
	결측치	1	.3
최근 공동중개 물건유형은?	단독(다가구),연립(다세대)	224	71.3
	아파트	63	20.1
	상가,건물	13	4.1
	토지 기타	14	4.4

	구 분	빈도(명)	백분율(%)
공동중개 법적기준에 대하여 아는지?	있다	170	54.1
	있을 것이다	83	26.4
	없다	37	11.8
	없을 것이다	20	6.4
	모른다	4	1.3
공동중개 기준은 어떻게 정하여야 하나?	공인중개사법에서 법으로 정	137	43.6
	공인중개사협회 규정등 지침	79	25.2
	지역 친목회원끼리 회칙으로정	45	14.3
	관행에 맡겨야	37	11.8
	당사자 합의사항	16	5.1
거래계약서 작성·설명 주체는 누구?	매도(임대)측 공인중개사	210	66.9
	매수(임차)측 공인중개사	3	1.0
	상황에 따라	57	18.2
	공동으로 협의 작성·설명해야	44	14.0
중개보수 청구 상대방은?	각자 자기 의뢰인에게 청구	269	85.7
	공동협력으로 양쪽에 같이 청구	45	14.3
중개보수의 배분 기준은?	자기 의뢰인에게 받은 금액 수취	206	65.6
	양쪽 총 금액을 중개사 수로 나눔	49	15.6
	공동중개 기여 정도에 따라 나눔	4	1.3
	계약 개시전 약정해서 함	55	17.5
	유책자 단독책임	60	19.1
중개사고시 손해배상 책임은?	원인불문 공동책임	121	38.5
	책임소재 불분명의 경우만 공동	132	42.0
	결측치	1	.3
	공동중개 거래정보망	261	83.1
공동중개 파트너 물색 수단	휴대폰 문자	8	2.5
	전화	27	8.6
	지역친목회에서 직접	14	4.5
	기타	4	1.2
1년 총 계약중 공동중개비용	55.5%		

2. 신뢰도분석과 요인분석

사회과학 분야에 있어 사용되는 측정도구를 이용하여 유의한 실험결과를 얻으려면 기본적으로 신뢰성과 타당성이 높아야 한다. 신뢰성(reliability)은 측정자가 대상을 얼마나 정확하게 측정하고 있는가의 정도이다. 즉, 신뢰성은 일관성에 관한 것이다. 따라서 본 절에서는 연구의 신뢰성에 대한 분석을 실시하고, 타당성과 변수들간의 상관관계를 알아보기 위하여 타당성분석 및 상관관계분석을 실시하였다.

본 연구의 대상이 되는 개념들은 대부분 추상적인 것이어서 이러한 추상적인 개념들을 측정하기 위해 하나 이상의 측정항목을 사용하였는데 자료의 분석에 들어가기 전에 우선 측정

항목을 정화하는 과정이 필요하다(Singh & Rhoads, 1991). 아울러 다항목을 이용한 각 차원들에 대한 단일차원성(unidimensionality), 집중타당성(convergent validity), 그리고 판별타당성(discriminant validity)을 검증하기 위하여 탐색적 요인분석(exploratory factor analysis)을 수행하였다. 탐색적 요인분석에서 얻어지는 여러 수치들은 연구변수들에 대한 각 측정항목의 신뢰성, 집중타당성, 판별타당성의 개괄적인 방향을 보여 줄 수 있기 때문에 많은 연구자들이 탐색적 요인분석을 측정항목의 사전평가에 사용하고 있다.

탐색적 요인분석을 통해 각 측정항목들이 하나의 요인으로 묶여져 나오게 하는 집중타당성을 살펴볼 수 있고, 다른 개념을 측정하는 항목들과 별도의 요인으로 분리되어지는가로 판별타당성을 확인할 수 있으며, 요인적재량 및 공통성 값의 분석을 통해 항목들 간의 공통 변량의 부분을 개략적으로 판단할 수 있게 된다(Carmines and Zeller, 1979).

본 연구에서 탐색적 요인분석의 요인 추출방법으로는 정보의 손실을 최소화 할 수 있는 주성분 분석을 이용하였고, 회전방식으로는 요인간의 독립성을 유지한 상태에서 해를 개선하는 직교회전법(Varimax)을 이용하였고, 요인적재량이 0.6이상인 변수들을 의미있는 변수로 판단하였다. 요인분석을 통해 도출된 구성항목들에 대한 신뢰도 검증을 통해 내적일치도를 알아보기 위해 Cronbach's α 값을 산출하였다.

〈표 7〉 외생변수군의 요인분석결과

구 분		요인적재량(factor loading)			
		요인1	요인2	요인3	요인4
협업성	잔금 목표 노력정도	.689	.437	.093	.003
	생각 정보 공유정도	.799	.196	.190	.127
	나의 도움 수용 정도	.836	.150	.195	.130
	나의 도움 요청 수용 정도	.844	.202	.200	.089
전문성	법률지식	.207	.803	.179	.027
	물건 설명능력	.251	.811	.123	.118
	중개경험	.229	.774	.146	.087
	문제 해결능력	.334	.729	.129	.079
	질문 대답능력	.500	.623	.112	.029
	경제 부동산 지식	.270	.684	.170	.298
시설성	사무소 청결	.282	.118	.831	.055
	사무소 내부구조	.305	.133	.782	.164
	사무소 접근성	.164	.254	.648	.071
유대성	공동중개 지속기간	.128	.196	.101	.796
	자주 만나는 정도	.137	.092	.067	.862
고유치		13.622	2.199	1.875	1.627
분산비율(%)		45.405	7.331	6.249	5.425
누적 분산비율(%)		45.405	52.736	58.985	64.410
신뢰도(Cronbach's α)		.927	.908	.876	.840

〈표 8〉 내생변수군 요인분석결과

구 분		요인적재량(factor loading)	
		요인1	요인2
만족성	공동중개 기대충족	.910	.272
	공동중개 흥미정도	.909	.270
	공동중개 만족도	.884	.224
	공동중개 결정 만족	.869	.317
장기 지향성	장기간 공동중개가 나에게 중요	.272	.880
	작은 손해는 감수할 수 있음	.162	.818
	지속적인 거래가 나에게 이익	.376	.815
고유치		4.642	1.196
분산비율(%)		66.313	17.085
누적 분산비율(%)		66.313	83.398
신뢰도(Cronbach's α)		.951	.837

3. 연구모형 및 가설의 검증

본 연구에서 제시된 모형과 가설들을 검증하기 위해서 개별 가설들을 각각 검증하는 대신에 전체적인 구조모델(overall model)을 기반으로 종합적으로 검증하는 구조방정식모델(structural equation modeling)을 사용하였으며, 이를 위해 AMOS 18.0 통계 프로그램을 사용하였다.

1) 연구모형의 적합도 검증

(1) 확인적 요인분석의 적합도

확인적 요인분석 모형의 적합도를 평가하기 위해서는 기초부합치인 χ^2 통계량, Q값(χ^2/df), GFI(Goodness of Index), RMR(Root Mean Square Residual), IFI(Incremental fit Index), TLI(Tucker-Lewis Index), CFI(Comparative Fit Index), RMSEA(Root Mean Square Error of Approximation) 등을 이용하였다.

χ^2 통계량은 $P > .05$ 이면 좋은 모형으로 평가되나 표본수에 민감하므로 다른 적합도 지수와 함께 사용하는 것이 바람직하며¹⁰⁾ Q값은 3 이하, RMR은 0.05이하, RMSEA는 0.08이하, GFI와 IFI, TLI, CFI는 0.9 이상이면 모형이 수용 가능한 것을 평가된다. AGFI는 Bollen & Long(1993)의 견해에 따라 0.80이상도 수용 가능한 수준의 적합도로 판단한다.

10) 설영미·최민섭(2012) “공인중개사의 관계마케팅요인과 고객과의 신뢰, 관계몰입 및 재방문의도 간의 영향에 관한 연구” 주거환경, 한국주거환경학회, 제11권 제2호, p.54.

〈표 9〉 확인적 요인분석의 적합도

구분		적합지수	적합도 값	적합기준
절대적합지수	모형전반 적합도	χ^2 (p)	308.546 (0.000)	- (>0.05)
		df(자유도)	171	-
		RMSEA	.051	≤ 0.08
		$\chi^2/df(Q)$	1.80	<3.00
	모형설명력	GFI	.916	≥ 0.90
		AGFI	.876	$\geq 0.80^{11)}$
충분적합지수	독립모형 및 연구모형	IFI	.976	≥ 0.90
		TLI	.968	≥ 0.90
		CFI	.976	≥ 0.90
		NFI	.948	≥ 0.90

확인적 요인분석 결과는 〈표 9〉에 제시된 바와 같으며, 모든 측정항목들의 요인적재량은 유의하였고, 이론적으로 부적합한 음분산오차(heywood case)나 단일차원성을 저해하는 항목은 나타나지 않았다.

(2) 연구개념간의 상관관계

판별타당성은 하나의 잠재요인이 실제로 다른 잠재요인과 얼마나 다른가를 나타내며, 평가 방법으로 두 잠재요인 각각의 평균분산추출지수가 두 잠재요인간의 상관관계의 제곱보다 크면 판별타당성이 있는 것으로 본다. 분산추출지수와 상관관계 제곱의 비교를 통해 판별타당성을 확인한 결과 변인들간의 상관관계는 〈표 10〉에 제시된 바와 같이 잠재변인의 평균추출지수가 모두 상관계수의 제곱보다 큰 것으로 나타나 판별타당성이 확인되었다.

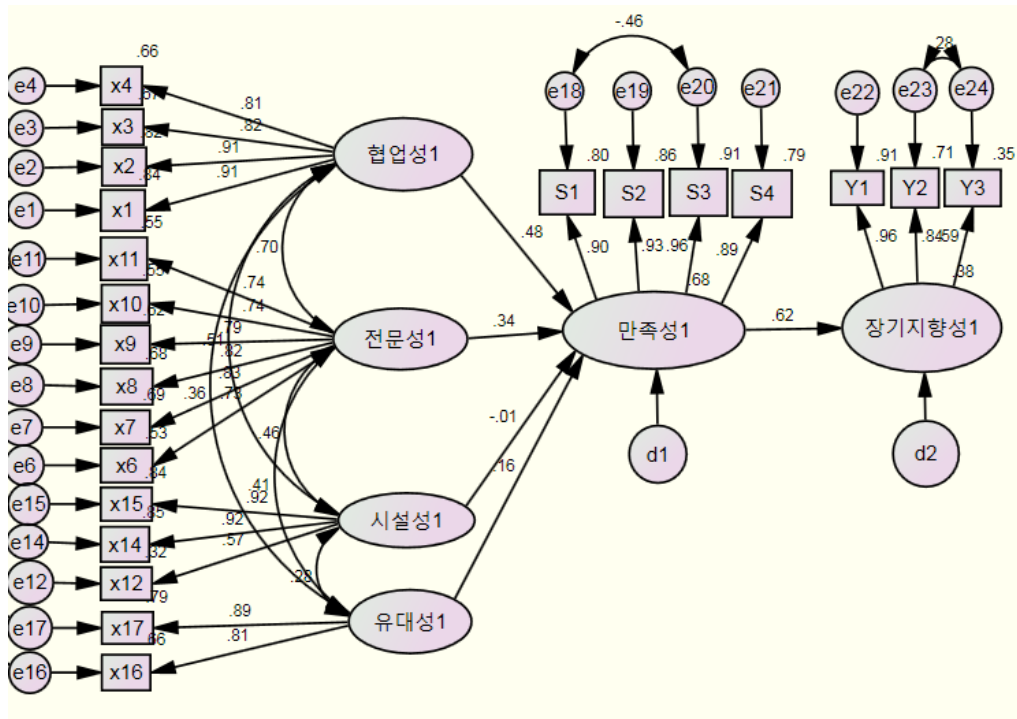
〈표 10〉연구개념간의 상관관계

	전문성	협업성	유대성	시설성	만족성	장기지향성
전문성	1					
협업성	.631**	1				
유대성	.353**	.307**	1			
시설성	.471**	.508**	.303**	1		
만족성	.645**	.694**	.414**	.517**	1	
장기지향성	.405**	.478**	.394**	.381**	.561**	1

** : 상관계수 0.01 수준(양쪽)에서 유의함.

11) Bollen & Long(1993). 모형적합도의 AGFI 기준은 0.9이상으로 보나, 0.8대도 수용하는 경향이 있음.

(3) 연구모형의 적합도 검증



〈그림 2〉 AMOS 연구모형 검증결과

부동산 공동증개 파트너의 특성요인과 만족성, 장기지향성간의 구조적 인과관계를 살펴보기 위하여 구조방정식 모형 분석을 실시하여 <표 11>에 제시하였으며 모든 항목에서 적합한 것으로 판명되었다.

〈표 11〉 연구모형의 적합도

구분		적합지수	적합도 값	적합기준
절대적합지수	모형전반 적합도	χ^2 (p)	371.498 (0.000)	- (>0.05)
		df(자유도)	182	-
		RMSEA	.058	≤ 0.08
		χ^2 /df(Q)	2.04	< 3.00
	모형설명력	GFI	.903	≥ 0.90
		AGFI	.865	≥ 0.80 ¹²⁾
증분적합지수	독립모형 및 연구모형	IFI	.967	≥ 0.90
		TLI	.958	≥ 0.90
		CFI	.967	≥ 0.90
		NFI	.938	≥ 0.90

2) 연구가설의 검증

부동산 공동중개 파트너의 특성요인과 만족성 및 장기지향성의 구조적 인과관계를 살펴보기 위하여 설정된 연구가설을 구조방정식 모형 분석을 통해 검증한 결과는 <표 12>에 제시된 바와 같다.

(1) 공동중개 파트너의 특성요인과 만족성과의 관계 검증

공동중개 파트너의 각 특성요인이 만족성에 영향을 미칠 것이라는 연구가설의 검증결과는 다음과 같다.

공동중개 파트너의 협업성, 전문성, 유대성은 만족성 정(+)의 영향을 미쳤으나 시설성은 만족성과 유의하지 않았다.

(2) 공동중개 파트너에 대한 만족성과 장기지향성과의 관계 검증

공동중개 파트너에 대해 만족할수록 향후 장기지향성이 높을 것으로 예측한 연구가설 2를 검증한 결과 공동중개 파트너에 대한 만족성은 장기지향성에 유의한 정 (+)의 영향을 미치는 것으로 검증되었다.

<표 12> 연구가설 검증 결과

가설	경로	경로 계수	표준 오차	표준화 계수	t (C.R)	p	검증 결과
가설 1	특성요인→만족성						부분채택
가설1-2	협업성→만족성	.48	.061	.476	7.878	.000	채택
가설1-2	전문성→만족성	.34	.061	.339	5.465	.000	채택
가설1-3	시설성→만족성	-.01	.054	-.013	-.298	.766	기각
가설1-4	유대성→만족성	.16	.026	.157	3.605	.000	채택
가설 2	만족성→장기지향성	.62	.061	.617	11.892	.000	채택

(3) 연구결과에 대한 논의

본 연구는 부동산 공동중개의 파트너 특성요인중 어떤 요인이 만족성에 유의한 영향을 미치며, 만족성은 장기지향성과 어떤 관계가 있는지 확인검증하는 의미가 있다. 연구결과 연구 모형의 적합도 검증에서 χ^2 값이 유의한($p=0.000$)것으로 나타났으나 이를 보완하는 개념의

12) Bollen & Long(1993). 모형적합도의 AGFI 기준은 0.9이상으로 보나, 0.8대도 수용하는 경향이 있음.

$\chi^2/df(Q)=2.04 < 3.00$ 값을 통해 적합성이 검증되었다고 할 수 있으며, $RMSEA=0.058 \leq 0.08$ 도 요건을 충족하여 전반적으로 모형의 적합도를 양호하다고 할 수 있다. 또한 $GFI=0.903$ 과 $AGFI=0.865$ 도 대체적으로 수용할 수 있는 것으로 볼 수 있다.

부동산 공동중개는 상호 독립적인 사업자들이 협업적인 입장에서 결과물을 산출하기 위한 협동과정이 핵심임을 감안할 때 협업성이 가장 큰 영향을 미친 것은 당연하다 할 것이다. 전문성과 유대성은 그 영향력이 협업성에 비해 순차적으로 떨어지는 결과는 부동산 공동중개에서 전문성이나 유대관계가 있는 중개업자라 할지라도 협업에 소극적이면 그 가치평가를 낮게 받는다는 것을 보여준다 할 것이다.

부동산 공동중개 파트너의 특성요인중 시설성은 파트너의 인적특성은 아니라 할지라도 공동협업에 의하여 최종적으로 거래계약서를 작성하는 고도로 긴장된 상황에서는 결정적인 영향을 미칠 수 도 있다고 판단되어 특성요인으로 발굴하여 적용하였으나 파트너의 만족성에는 유의하지 않은 것으로 나타났다.

〈표 6〉의 부동산 공동중개에 대한 인식 및 실태를 보면 공동중개에 대한 법적 기준이 존재하는지에 대한 질문에 54.1%가 “있다”로, 26.4%가 “있을 것이다”로 답하여 80.5%가 당연히 있을 것으로 생각하고 있는데 현실은 그렇지 못하다는 것은 입법자들의 게으름이나 공인중개사 집단의 무관심 때문일 것이다. 공동중개 법적 기준 입안 준거에 대하여는 43.6%가 공인중개사법에 법의 형태로 규정되기를 바라고 있는 것으로 나타났다. 이러한 입법은 공동중개 과정에서의 분쟁도 줄일 수 있는 계기도 될 것이다. 기타 설문 사항은 입법시 참고가 될 만한 사항들을 설문한 것으로 그 시사성이 있다 할 것이다.

V. 결론 및 제언

부동산 공동중개는 1985년 공인중개사 제도가 도입되기 이전부터 지역의 중개업자 간에 전화나 구두상으로 정보를 교환하며 있어왔다. 그러나 지금처럼 일반화 되는데에는 인터넷의 보급과 부동산거래정보망 사용의 일반화가 가장 중요한 요인이 되었다고 할 것이다.

그러나 최근의 공동중개는 부동산거래정보망의 사용에 지나치게 치우치는 면이 있고 부동산거래정보망만 가입하면 단기간에 가시적인 성과가 있을 것처럼 여겨지는 경향도 있다. 이는 중요한 물건에 대한 정보가 온라인상에 올라오지 않는다는 점과 좋은 물건은 스피드가 관건임을 감안하면 공동중개 파트너의 관리가 왜 필요한가의 일면을 보여준다 할 것이다.

공동중개시 어떤 파트너와 업무를 추진하느냐가 성사여부를 결정짓는 관건이라면 파트너의

특성요인은 매우 중요한 요체중의 하나이다. 이런 특성요인이 공동중개수행에 따른 업무만족과 장기지향성에 미치는 영향을 실증분석한 결과는 다음과 같다.

우선 상호 협조하여 공동중개를 수행한다는 의미에서 협업성요인이 가장 큰 영향력을 보이고 있었다. 즉, 서로의 도움을 요청하고 수용하는 정도와 생각이나 정보를 공유하고 업무수행과 잔금에 대한 목표에 노력하여 서로가 신뢰할 수 있는 기반이 가장 우선시되는 것이다. 이후 전문성요인이 다음으로 중요한 영향력을 발휘하고 있었다. 경제 부동산에 대한 지식으로 무장하고 물건설명능력을 구비하며 문제가 발생할 시 진지하게 주변 전문가들의 조언도 구하여 현명한 해결책을 찾아야 한다.

또한 경제흐름이나 다양한 정보를 파트너나 고객에게 즉시 제공할 수 있도록 하루의 일정 시간은 시사적인 문제에도 관심을 가져야 한다. 세 번 째 중요요인으로 검증된 유대성은 거래해오던 중개업자의 지속적인 관심과 배려가 필요하고, 자주 만나야 함을 보여주고 있다. 만남속에서 더 중요한 정보도 나오고 공동중개의 진행도 더 확실해 질 것이다.

한편, 본 연구의 공헌 및 기대효과를 학술적 측면 및 실무적 측면으로 구분하여 제시하면 다음과 같다.

첫째, 학술적 측면에서 본 연구는 아직 이론적으로 연구가 미미한 분야에 대한 실증적 연구모형을 제시하였다는 점에서 향후 부동산 공동중개 분야의 학문적 연구발전에 커다란 공헌을 할 수 있을 것으로 기대된다.

실증분석 결과에 따르면 공동중개 파트너의 특성요인이 협업성, 전문성, 유대성, 시설성의 요인으로 탐색적 요인분석, 확인적 요인분석을 통하여 공동중개 파트너의 특성요인으로 정립됨에 따라 이후 연구에 실마리를 제공하였다 할 것이다.

둘째, 부동산중개업 실무적인 측면에서 본 연구는 현재 부동산중개업을 하고 있는 중개업자나 새로이 시작하려는 예비 중개업자에게 부동산중개업을 영위하면서 중요시해야 할 요인이 무엇인지를 밝힘으로써 부동산중개업을 성공적으로 운영해 나가기 위한 지침을 제공하고 자 하였다.

실증분석 결과를 보면 개업공인중개사들이 전문성과 유대성을 갖추고 있어도 협업성에 소홀하면 장기지향관계가 형성되기 어려울뿐더러 오히려 이미 형성되어있던 장기지향성도 깨질 수 있다는 것을 보여주는 것이다. 공동중개시 가장 중요한 요인이 협업성이라는 결과가 시사하는 점은 공동중개시 적극적으로 협력해야 한다는 것이고, 시설성등에 많은 자금을 투자하는것보다 전문실력을 갖추고 유대관계를 돈독히 하는데 투자를 하여야 하며 매 순간 최선을

다해 협력해야 장기지향성을 갖춘 동료 개업공인중개사들이 확보되고 이는 중개업자의 가장 큰 자산이 될 것이다.

〈 국문요약 〉

본 연구는 부동산 공동중개 파트너의 특성요인과 만족성 및 장기지향성에 관한 연구이다. 현대의 산업은 정보력과 자본력을 가진 대기업 위주의 산업구조로 급속히 전환되어가고 있다. 이러한 틈새에서 영세사업자라 할 수 있는 개인 개업공인중개사가 살아남는 방법은 매물에 대한 정보를 신속히 소화해 내는 것이다. 좋은 물건이 있어도 매수자를 찾는데 시간을 허비한다면 정보의 가치가 속도와 비례하는 현대사회에서 도태되기 쉽다. 좋은 물건을 빠르게 매각하는 방법은 공동중개 파트너를 많이 그리고 신뢰성있게 관리해 장기지향관계를 형성해 놓는 것이다. 본 논문이 검증하였듯이 만족성과 장기지향성에 영향을 미치는 특성요인은 협력성, 전문성, 유대성이다. 기회주의적 행동을 배제하고 전문성을 갖추고 유대관계를 잘 관리하고 일에 협력적일 때 공인중개사 사무소의 경영은 안정적으로 성장해 나갈 것이다.

〈참고문헌〉

- 권기준·이보미, 외식프랜차이즈 시스템의 공정성, 관계의질과 장기관계지향성의 관계, 호텔관광연구, 12(3),2010,pp.144-148.
- 김규식, 경찰공무원의 리더쉽, 참여와 분권요인이 조직몰입에 미치는 영향: 혁신문화의 매개효과를 중심으로, 동국대학교대학원 박사학위논문, 2014
- 김용주, 부동산 공인중개사의 서비스 품질요인, 부산대학교대학원 박사학위논문, 2008
- 김찬경·임재욱·김명철, 제품유형에 따른 판매상황이 구매자-판매자간의 장기지향성 형성에 미치는 영향에관한 연구, 한국마케팅저널, 5(1), 2003, pp.95-121.
- 김학환, 부동산의 공동중개에관한 연구 : 실태분석과 개선방안을 중심으로, 한국집합건물법학회, 집합건물법학,제14집, 12. 2014, pp.109-138.
- 김형동, 지방은행의 관계의질 영향요인, 관계의질, 그리고 관계마케팅의 성과에 관한 연구, 창원대학교 석사학위논문, 2003
- 노용숙, 외식프랜차이즈가맹본부 윤리적가치가 본부의 CSR활동과 관계만족, 관계신뢰, 관계몰입 및 장기지향성에 미치는 영향, 세종대학교대학원 박사학위논문, 2012
- 노용휘, 증권회사 홈트레이딩시스템의 서비스품질과 고객만족에 관한 연구, 경기대학교 대학원석사학위논문, 2008
- 류창현, 한국골프장의 고객만족도 결정요인에 관한 연구, 성균관대학교, 박사학위논문, 2007
- 문영기·유선종,「부동산중개이론」서울, 부연사
- 박기안·김찬경·임재욱, 한국과 중국 가전산업의 외국계 공급업자와 현지소매업자간의 관계지향성 결정요인에 관한 연구, 경영학연구, Vol.3 1(6), 한국경영학회, 2002, pp.16-63.
- 박미영·박정은·이성호, 고객시민행동의 주요 선행 및 결과변수에 관한 연구: 기업과 고객간의 장기지향성에 미치는 영향을 중심으로, 한국마케팅저널, 11(4), 2010, pp.1-19.
- 박시사, 개인가치가 여행상품 만족과 관광목적지 이미지에 미치는 영향, 한국관광학회학술대회 발표 논문집, 2009, pp.321-331.
- 박지영, 호텔기업의 관계마케팅활동과 성과의 구조적관계연구, 경기대학교 석사학위논문, 2007
- 반승주·김재태, 콘도미니엄 이용속성이 만족도 및 재방문의도에 미치는영향에 관한 연구, 주거환경, 한국주거환경학회, 제10권 제3호, p.116.
- 서문식·김유경, 서비스제공자의 커뮤니케이션 스타일이 관계지향성에 미치는 영향에 관한 연구, 마케팅관리연구,Vol.5,No.2. 2000, pp.123-146.
- 서진형, 「부동산중개론」, 서울, 부연사, 2006.

설명미·최민섭, 공인중개사의 관계마케팅요인과 고객과의 신뢰, 관계몰입 및 재방문의도간의 영향에 관한 연구, 주거환경, 한국주거환경학회, 제11권 제2호,

설영미, 공인중개사의 관계마케팅 요인이 마케팅성과에 미치는 영향에 관한 연구, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2013.

소순후, 공급사슬 파트너십의 구조적 관계모형에 대한 실증적 연구, 전남대학교, 박사학위논문, 2004.

신건철·임재욱, 공급업체와 소매업체간 장기지향성의 결정요인, 경영학연구, 31(4), 2002, pp.1069-1088.

신광식, 부동산 중개서비스의 품질이 고객의 재이용에 미치는 영향에 관한 연구, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2007

신종철, 부동산 중개서비스에 대한 만족 결정요인에 관한 연구, 주택연구, 제14권 제3호, 한국주택학회, 2006, pp 213-245.

양재송, 정보시스템을 활용한 협업환경에서 구성원의 관계특성이 업무성과에 미치는 영향, 전남대학교, 박사학위논문, 2011

엄준영, 서비스품질과 쇼핑지향성이 고객행동에 미치는 영향에 관한 연구, 인터넷콘텐츠를 중심으로. 경기대학교대학원 박사학위논문, 2005

이재웅, 부동산공동중개와 중개업자의 보수청구권에 관한 고찰, 경영법률, 제20집 제2호, 경영법률학회, 2010.

이태준, 서비스 품질이 고객만족과 재이용의도에 미치는 영향에 관한 연구, 서경대학교 대학원, 박사학위논문, 2013

정길상, 부동산 중개서비스품질이 고객만족과 신뢰 및 추천의도에 미치는 영향, 한성대 학교 박사학위논문, 2009

정상오 관계마케팅요인이 부동산중개서비스의 성과에 미치는 영향에 관한 연구, 대구대학교, 박사학위논문, 2010.

정정일, 관계마케팅 요인과 관계품질, 점포충성도와와의 관계", 계명대학교 박사학위논문, 2003

조광행·박봉규, 점포충성도에 대한 전환장벽과 고객만족의 영향력에 관한 실증적 연구, 경영학연구, 1999, 제8권 1호 pp.127-149.

채현길·서진형, 공인중개사 시험과목에 대한 만족도 연구, 주거환경, 한국주거환경학회, 1999, 제9권 제2호, p.227.

최민섭·신종철, 인터넷 부동산서비스품질이 재방문의도에 미치는 영향에 관한 연구, 주택연구, 2007, 15(1), pp.63-98.

- 최재봉, 빙상장 서비스품질이 고객만족 및 구매후 행동에 미치는 영향, 단국대학교 대학원 석사학위논문, 2008
- 하대용 외. 부동산중개 서비스품질이 신뢰형성과 구매후 행동에 미치는 영향에 관한 연구, 청주대학교 경영경제연구소: 경영경제연구, 2012, 35(1), pp.7-23.
- 황미화, 호텔·여행사 관계특성이 관계결속과 장기협력관계에 미치는 영향, 세종대학교대 학원 박사학위논문, 2003.
- Anderson, James C. and James A. Narus, "A Model of the Distributor Firm and Manufacturer Firm Working Partnerships," Journal of Marketing Research, 24(February), 1990, pp.18-34.
- Bearden, W. O., Money, R. B. & Nevins, J. L, A Measure of Long-Term Orientation : Development and Validation, Journal of the Academy of Marketing Science, 34(3), 2006, pp.456-467.
- Brown, J. D., & S. K. Kuehl. Insight to Improving Research Client-Agency relationship. Applied Marketing Research, 30, 1990, pp.36-40.

제3주제

통일에 대비한 적성 지역의 풍수적 검토와 도시개발에 관한 연구

발표자 : 동방대학원대학교 박사과정
손진수

통일에 대비한 적성 지역의 풍수적 검토와 도시개발

손진수, 천인호

1. 서론

경기좌우도관찰사 하륜의 반대¹³⁾로 계룡산 천도가 무산된 다음해인 태조 3년(1394) 7월, 서운관 관원이 도읍할 만한 곳으로 선고개[鎡岨]를 아뢰었으며, 동년 8월에는 양원식이 적성 광실원(廣實院) 동쪽의 계족산(鷄足山)이 도읍할 만하다고 보고함에 따라 며칠 후 태조가 직접 계족산을 둘러보았다는 『태조실록(太祖實錄)』의 기록이 있다.



적성현은 파주시 적성면, 양주군 남면, 연천군 백학면의 갈현리 남쪽 부분에 해당되는 작은 고을이었다. 읍치는 적성면 구읍리에 있었다. 麻田界로부터 들어와 坡州界로 빠져나가는 것이 임진강 본류이며, 강변에는 腐斤津·新直浦·戎灘이 표시되어 있다. 6세기 중반 이후에 고구려와 신라의 국경지역이었으며 이 지역이 도보로 건널 수 있는 임진강의 최 하류 지역이었다. 紺岳(675m)은 조선의 祀典에 中祀로 기록되어, 봄·가을로 제사를 지내던 곳이다. (『八道郡縣地圖』 「積城縣」 解題, 奎章閣)

〈그림-8〉 「積城」, 『八道郡縣地圖』, 奎章閣

이 지역은 백제의 칠중성(七重城) ⇒ 장수왕 63년(475) 고구려에 병탄되어 고구려의 칠중성 ⇒ 통일신라 경덕왕 16년(757)에 중성현(重城縣)으로 개칭.

13) 태조 2년(1392) 12월 11일, 하륜은 계룡산이 나라의 중앙이 아닌 남쪽에 치우친 땅인데다 ‘水破長生衰敗立至之地(물이 장생을 파하여 쇠패가 닥치는 땅)’라고 상언하였다.

고려 태조 23년(940)에 적성현(積城縣)이 되었으며, 조선 고종 32년(1895)에 부·군제(府郡制)가 실시되면서 승격하여 적성군(積城郡)이 됨.

1914년 군(郡)전체가 연천군에 편입되면서, 연천군 남면(南面)과 적성면(積城面)이 되었다. 1945년 적성면은 파주군에 편입되었고, 남면은 1946년에 양주군에 편입되었다. 1955년 양원리·천파리·학곡리·노곡리 등이, 1963년 눌목리·삼화리가 연천군에 편입되었다. 1973년에는 장파리가 파평면에 편입되어, 지금의 적성면은 면소재지인 마지리(馬智里)를 비롯해 16개 리(里)로 이루어져 있다.

II. 조선 초기 천도 후보지로서의 적성

1. 선고개

선고개의 최초 언급은 『태조실록』에 나타난다.

“태조 3년(1394) 7월 2일, 서운관 관원이 와서 도읍될 만한 곳을 아뢰었다. 불일사(佛日寺)가 제일이고 선고개[鎭帖]가 다음은 됩니다.”라는 보고가 있어, 태조 3년(1394) 7월 4일 도평의사사(都評議使司)에서 선고개에 가 천도할 땅을 살펴보았다는 기록이 그것이다.

‘선고개’라는 지명이 적성면에 남아 있으며, ‘선고개’가 현재 지명인 객현리(客峴里)¹⁴⁾의 ‘客峴’을 우리말로 풀어쓴 ‘손고개’에서 유래한다.

이 선고개·손(님)고개·객현(客峴)이란 이름은, 1613년(광해군 5) 경유후(慶有後)가 감역으로 있을 당시, 인목대비(仁穆大妃) 폐비론이 나와 세 차례에 걸쳐 간신들에게 벌 줄 것을 상소하여 거절당하자, 이곳에 낙향하여 99간 집을 짓고 무오재(務五齋)라는 간판을 달고 학문에 전념한 곳으로, 적성현에 살던 많은 선비와 손객들이 이 고개를 드나들었다 하여 붙인 것이라고 한다¹⁵⁾.

1911년 조사된 『조선지지자료(朝鮮地誌資料)』에도 적성군 동면(東面) ‘客峴里’의 언문(諺文) 표기를 ‘손고기’로 하고 있다. 실제로 적성면 ‘객현2리’에 거주하는 주민들에게 확인한 결과, 선고개가 특정 고개의 명칭이 아니고, 동네 전체를 ‘선고개’라고 부르고 있다.

14) “본래 적성군 동면 지역으로 손(님)고개 밑이 되므로 손고개·선고개 또는 한자말로 객현동이라 하였는데 1914년 행정구역 폐합에 따라 백운리를 병합하여 객현리라 해서 연천군 적성면에 편입되었다가 1945년 11월 파주군에 편입되었다. 선고개라고도 한다.”, 『坡州郡誌(中)』, 경기출판사, 1995, p.914.

15) 파주군, 『坡州郡誌(中)』, 경기출판사, 1995, p.916.

선고개는 동네 이름이나 고개 이름을 지칭하는 등 정확한 장소를 알 수 없어, 과거 적성현 읍치에 가기 위해 고개를 넘었다고 하는 산길을 따라 선고개를 추정하여 연구하였다.

따라서 먼저 동리(洞里) 선고개[객현2리]와 등산로 ‘선고개’의 도정에 있는, 용맥이 힘차게 내려오고 사신사가 갖추어진 <그림-2. a>의 혈장 일대를 선고개1로 정하여 연구하였다.

현장 확인을 위해 만나본, 객현2리의 ‘양지말’에서 태어나 현재 생존하고 있는 증인¹⁶⁾에 의하면, “예전에 객현리에서 한국전쟁 직전까지 읍 청사가 있던 읍내말까지 가는 길은, 양지말 뒤편(현재 GL코리아물류센터 옆길)의 산길로 관골을 거쳐 부대위치를 관통하여 고개를 넘어 가는 길이 유일했다.”는 것이다.

따라서 객현2리에서 적성현 읍치 소재지로 가는 길목에 있는, 경유후가 살았던 관골(현재 구읍1리에 속한 마을) 일대를 두 번째 분석 대상인 선고개2로, 읍치터를 세 번째 분석 대상으로 선정하였다.

2. 계족산

적성현에서 천도후보지로 언급되었던 또 하나의 장소는 광실원(廣實院) 동쪽의 계족산이다.

“태조 3년(1394) 8월 13일, 前 전서 楊元植이 나와서 말하였다. ‘신이 가지고 있던 비결은 앞서 이미 명령을 받아서 올렸거니와, 積城 廣實院 동쪽에 산이 있어 거기에 사는 사람들에게 물으니, 雞足山이라 하는데, 그곳을 보니 비결에 쓰여 있는 것과 근사합니다.’ 이에 임금이 말하였다. ‘조운 할 배가 통할 수 없는데, 어찌 도읍 터가 되겠는가?’ 양원식이 대답하였다. ‘임진강에서 장단까지는 물이 깊어서 배가 다닐 수 있습니다.’”

양원식이 천도 후보지를 진언(進言)한 며칠 후, 태조가 도읍할 만하다는 곳을 직접 둘러보았으나, 모두가 좋지 못하다는 의견이어서 더 이상 도읍입지로 고려하지 않았다고 한다.¹⁷⁾

천도 논의가 중단된 계족산의 사례에서 알 수 있듯이, 국도(國都)를 정할 때 우리 선조들은 수운(水運)을 매우 중요한 입지 요건의 하나로 꼽았다. 태조는 계룡산 신도 공사(1393년 3월 ~ 동년 12월) 시에도 조운 편부(便否)를 조사시켰다. 주변에 대강(大江)이 없는, 감악산 남쪽에 위치한 계족산은, 태조의 현장답사 결과 도읍지로 부적합하다고 결론 났지만, 조운이 불가능한 측면도 크게 감안되었던 듯하다.

16) 60대 후반, 현지인으로 2015년 6월 19일(금) 인터뷰.

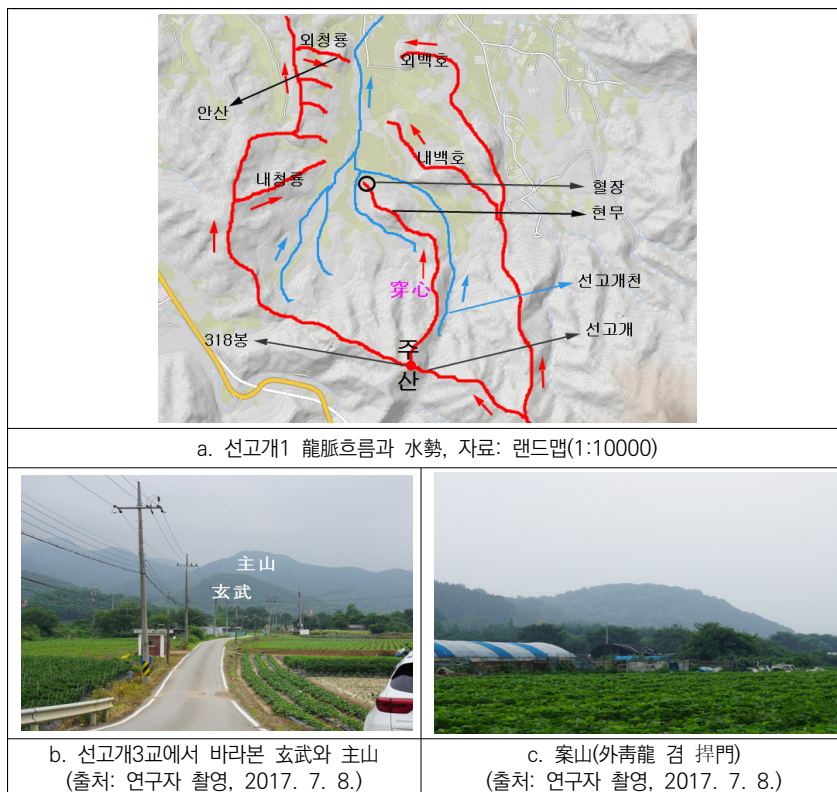
17) 『太祖實錄』, 태조 3년(1394) 8월 16일.

Ⅲ. 적성 지역의 풍수 분석

본 연구는, 조선 초 천도 후보지로 거론되었던 적성 지역에서 선고개1(객현2리), 선고개2(구읍1리)와 적성현 읍치에 이어 계족산(사리산) 일대를 풍수 분석 대상으로 선정함으로써 모두 네 곳의 입지 타당성을 검토하였다.

1. 선고개1(객현2리)의 풍수적 입지 분석

조산인 감악산으로부터 좌측으로 둥그렇게 돌며 내려오던 용이 주산인 금형(金形)의 318봉에서 우선하며 위이(逶迤)와 기복(起伏)을 거듭하다가 현무를 통해 직룡입수(直龍入首)로 결지하였다. 혈장 뒤의 현무는 318봉(주산)에서 위이를 하며 내려오던 용맥이 과협을 거쳐 힘 있게 치솟아 기세가 출중하고 깨끗한 목산으로 혈장을 안정되게 받쳐준다(그림-2. b).



〈그림-9〉 선고개1의 龍脈흐름과 水勢, 玄武·主山·案山

북쪽에 보이는 안산은 한문 역할을 하는 외청룡으로 보기 좋은 금형산이다(그림-2. c). 내청룡과 내백호가 혈장을 향해 뻗었으나 환포가 약하다. 외청룡(해발 80m)과 외백호(해발 60m)가 마지막으로 혈장을 보호하는 한문(捍門)으로 기능하나 두 한문 사이가 멀리 떨어져 수구관쇄가 미흡하다.

물은 혈장 앞에서 금성수의 모습으로 흐르며, 우선룡에 좌선수가 흘러 용수합국인 점은 장점이나, 혈 앞에서 합수한 물이 북쪽으로 직선 형태의 남북수가 되어 빠져나가는 것은 단점이다.

이 지역을 큰 국면에서 조망할 때, 입지 상 다음의 네 가지 단점이 있다.

첫째, 선고개1지역을 관통하는 물이 동서수¹⁸⁾가 아니고, 풍수상 좋은 것이라 거론되지 않는 남북수¹⁹⁾이다(그림-3).

둘째, 도시개발 측면에서, 이 지역의 국세가 남쪽으로 큰 산에 기대고 북쪽으로 들이 펼쳐진 지형이므로, 건물들의 향이 북쪽을 향하는 것이 바람직하나, 북향 건물에 대한 선호도가 낮으므로, 지역 자체가 어긋난 모습으로 발전하거나 도시발전에 한계를 노출할 가능성도 없지 않다.

셋째, 당국이 좁고 도시개발 가능 면적이 작다.²⁰⁾

넷째, 이 지역은 임진강의 공격사면에 해당되며 하천의 침식작용이 활발한 곳으로, <그림-3>에서 보듯이 외수 임진강이 선고개를 배거(背去)하듯 반궁수(反弓水)²¹⁾ 형태로 흐른다.



〈그림-10〉 정성면 북쪽을 흐르는 임진강

18) 「靑鳥經」에 “水過西東 財寶無窮”이란 표현이 있다. 이의 해석을 두고 西出東流를 이야기한 것이다 東出西流를 이야기한 것이다 등의 논란이 있으나, 연구자는 左右로, 즉 東西水の 형태로 흐르는 것을 포괄적으로 지칭하는 표현으로 본다. 왜냐하면 「靑鳥先生葬經」(古今圖書集成本)에서는 ‘水過西東’ 대신 “水過東西”로 표현되어 있기 때문이다. 우리는 전통적으로 햇빛이 많이 비치는 南向의 지세로 背山臨水인 땅을 선호해 왔다. 그럴 경우 地勢는 대체적으로 北高南低의 모습이 될 것이다. 용맥을 따라 내려오는 龍氣는 堂 앞을 흐르는 물에 의해 멈출 때 비로소 그곳이 陽基가 될 것이며, 이 때 당 앞의 물은 南北水보다는 東西水에 가까운 모습으로 흐를 것이다.

19) “남북으로 흐르는 강 부근은 풍수상 흉하다.”, 와타나베 요시오(渡邊欣雄) 지음, 이화 옮김, 「동아시아 풍수사상」, 이학사, 2010, p.42.

20) 북쪽으로 임진강을 따라 달리는 37번국도 안쪽의 선고개 일대(객현2리)와 배우니천을 중심으로 한 객현1리(舊 백운동)를 포함시켜도, 자연을 훼손하지 않으면서 개발가능한 면적은 대략 75만평 정도에 불과하다.

21) “何知人家貧了貧山走山斜水返身(가난하고 가난한 집을 여찌 아는가. 산이 달아나고 기울어지며 물이 혈을 향해 반궁수 형태로 흐르기 때문이다.)”, 「陽宅十書」(古今圖書集成本).

선고개1 지역은 한 고을의 입지로 적합할 뿐, 수도 입지로는 역량이 미흡하다.

2.선고개2(구읍1리)의 풍수적 입지 분석

감악산에서 내려온 용이 180m봉에서 분벽(分劈)하여, 한 줄기는 중성산으로, 또 한 줄기는 구읍1리로 내려오면서, 청룡과 백호가 뚜렷한 모습으로 개장하였고, 중출맥은 혈장까지 굴곡하면서 천심하고 있다(그림-4. a). 주산은 금형산(金形山)에 가까우며(그림-4. b), 현무정은 목성(木星)이다. 혈장이 군부대 안에 위치하는 관계로 현장에서의 관찰이 불가능하나, 부대 뒤편 산에 올라보면 작고 나지막한 높이의 동그란 금성체 안산이 북쪽으로 보인다. 청룡과 백호가 겹겹이 감싸고 있으나, 안산을 두고 <그림-4. c>와 같이 비슷한 힘을 가진 청룡과 백호가 용호상쟁(龍虎相爭)²²⁾의 모습을 보이는 점은 단점이다.



〈그림-11〉 선고개2의 龍脈흐름도와 主山·案山

22) “용호(龍虎)의 사이에 돈부(墩阜)가 있어 양산(兩山)이 돈부에게 제지(齊止)되어 좌우(左右)가 상쟁(相爭)하는 상(狀)이 있으므로 형제간에 쟁재실의(爭財失義)를 주관한다.”, 서선술·서선계 저, 김동규 역, 『人子須知(後)』, 명문당, 2008, p.39, 41.

좌선룡(左旋龍)에 우선수(右旋水)로 용수배합(龍水配合)이다.
 혈 앞 명당이 작아 일개 마을이 입지할 수준이며 북향의 지세이다.

3. 적성현 읍치의 풍수적 입지 분석

구읍3리 읍내말은 한국전쟁 이전에는 읍 청사가 있던 마을이다.

적성 고지도에 따르면(그림-1), 적성현 관아(衙)는 감악산을 진산(鎭山)으로 하여 향교와 마주보고 위치하였다. 읍치의 흔적이 남아 있지 않으나 <그림-5>와 같이 읍치의 가능성이 높은 곳을 A, B, C 세 곳으로 구분하였는데, B지역은 Daum지도 상 ‘읍내’로 표시된 장소이고, C 지역 역시 관아가 있을만한 면적을 갖춘 곳이다.

세 곳의 중간 지점이면서 물 흐름이 역수(逆水)로 혈장을 금성수에 가깝게 감싸 흐르는 A를 기준으로 입지의 풍수적 타당성을 검토한다.

조산(祖山)인 감악산으로부터 출발한 용은 <그림-5>에서 보는 것처럼 주산인 180m봉에서 위와 기복을 거듭하면서 내려와, 외백호와 청룡이 날개를 펼친 듯 개장한 가운데, A로 천심하였다. 길이가 짧은 청룡과 내백호가 좌우에 있으나 A의 혈장을 감싸주지 못하고 있으며, 밖에서 웅위하는 외백호 역시 혈장을 감싸주지 못하고 있다.

혈장 앞을 금성수의 모습으로 환포하는 물은 좌선수로, 우선룡과 용수합국이 된다. 혈장 좌측 계곡에서 발원한 물은 북쪽으로 흘러 가월천(佳月川)이 되고 이윽고 외수인 임진강으로 합류한다.



<그림-12> 적성官衙추정지 일대 龍脈흐름도

관아(官衙)는 371번 지방도로 건너편 중성산 아래 위치한 적성향교와 마주보니 서향이었을 것이며, 마을은 북서쪽으로 전개되었을 것이다. 적성현 읍치는 그 당국(堂局)이 반경 200m에

못 미치는 작은 국세(局勢)인데다 청룡과 백호의 혈장 보호가 미약하고, 파구가 북북서(北北西)쪽으로 트여져 제대로 교쇄되지 못하는 형국이므로 작은 현(縣)의 수준을 벗어날 수 없다.

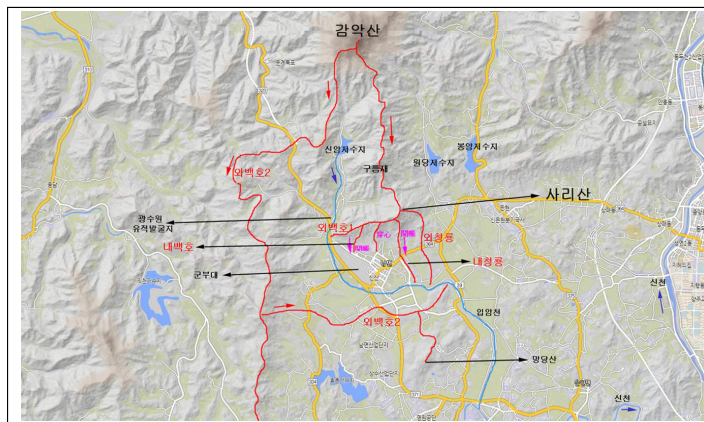
이 지역에 읍치가 설치된 것은, 적성과 임진강 일대를 환히 조망할 수 있는 군사적 요충지인 중성산이 지척에 있고, 한양으로 쳐들어오는 외적들의 주(主)통로였던 관아 앞 도로를 지키기 위한 관문 역할을 수행하기 위해서였던 것으로 판단된다.

이상의 선고개 관련 지역 세 곳 중 선고개1과 선고개2는 북향의 지세이고, 적성현 읍치는 대체로 서향의 지세인 바, 과거 우리의 도성들에 적용되었던, 군주남면(君主南面) 사상에 기초한 남향의 도읍조건²³⁾을 충족시키지 못하는 단점이 있다.

4. 계족산의 풍수적 입지 분석

양원식이 천도후보지로 천거한 계족산은 지금의 사리산(舍利山, 337m)으로, 사리산의 능선이 세 줄기로 뻗은 모습이 닭발처럼 생겼다 하여 불린 이름이며, 이 산에 있는 절의 부도(浮屠)에서 사리가 나오면서 그것을 계기로 사리산으로 명칭이 변하였다고 한다.

남면의 주산(主山)인 사리산은 정상 부분을 제외하고는 박환이 되어 부드러운 흙산이다.



〈그림-13〉 사리산 일대 龍脈흐름

23) ① 정도전이 무학대사의 인왕산 아래 定都 주장에 적극 반대한 이유 중 하나는 궁성이 남향이 아닌 동향을 하게 되는 점이였다. “僧無學欲以仁王山作鎮。白巖木覓爲龍虎。公難之曰。自古帝王皆南面而治。未聞東向也.”, 정도전, 『三峯集』 卷8 附錄, 한국고전종합DB. ② “南面：고대에 벌써 북쪽에 앉아 남쪽을 향하는(坐北朝南) 방향이 가장 좋다는 것을 알고 있었다. 이 때문에 이 방향의 위치를 가장 존귀하게 여겼고, 천자·제후·경대부를 막론하고, 그가 장관이 되어 나타날 때에는, 항상 남쪽을 향해[南面] 앉았다. 이에 관한 설명은 왕인지의 『經義述聞』과 능정감의 『禮經釋義』에 나와 있다., 공자 저, 박종연 옮김, 『論語』, 을유문화사, 2013, p.158.

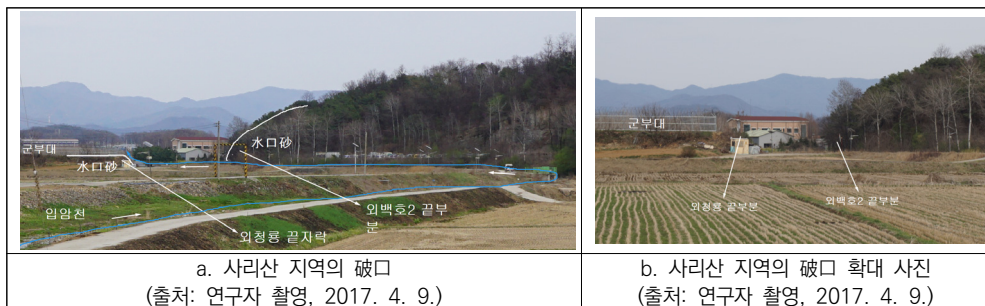


〈그림-14〉 사리산 龍脈흐름도 확대

혈장(穴場)은 아래 〈그림-7〉의 내청룡과 내백호 사이 천심(穿心)맥이 비룡아파트단지 우측 평평하고 양명한 터에 혈을 맺는다.

한강봉→은봉산→팔일봉→노아산→점미산→노고산→수레미고개를 거쳐 감악산으로 진행하던 용(龍)이, 수레미고개에서 오른쪽으로 한 줄기가 분기(分岐)하여 외백호안대(外白虎案對)인 망당산(망당산, 203.1m)을 일으켰다. 계속 전진하여 혈장 앞의 조안산의 기능을 하고, 국세의 좌측 망당산까지 이어져 외청룡 끝부분과 함께 수구를 잘 관쇄하고 있다.

신암저수지에서 내려와 부대 앞쪽으로 흐르는 비교적 풍부한 수량의 입암천은, 이 지역을 우선(右旋)으로 둥글게 환포(環抱)하는 금성수(金城水)의 모습이다. 혈장으로 내려오는 용은 좌선룡(左旋龍)으로 용수(龍水)배합이 적절하다. 또한 〈그림-7〉에서 보듯이 내청룡과 외청룡의 끝자락이 입암천의 흐름(右旋水)의 반대방향으로 막아서고 있으며, 외청룡 끝부분과 외백호2 끝자락의 두 수구사(水口砂)가 주밀하게 교결관쇄(交結關鎖)하고 있다(그림-8).



〈그림-15〉 사리산 지역의 破口

도시 입지에서 용수(用水)의 확보가 중요한 데, 이 지역은 입암천과 효촌천이 합류하는 한탄강의 지류 신천(莘川)만이 흐르고 있어 도시가 들어설 경우 충분한 용수가 확보되기 어려운 문제점이 있다. 한편 외청룡과 안산까지 이르는 당국의 개발 가능 면적은 약 60만평이며, 동쪽으로는 동두천과 남쪽으로는 양주시 은현면과 닿아 있다.

IV. 도시개발 제언

1. 행정수도 입지 선정 기준에 의한 적성 지역 검토

사실상 수도를 입지할 때 풍수 외적인 문제도 검토해야 하므로, 참여정부의 세종(世宗)시 선정 당시 적용됐던 ‘행정수도의 열 가지 입지 선정 기준’²⁴⁾ 위주로 검토하겠다.

참여정부의 ‘행정수도 입지 조건’은 1977년 입안된 임시행정수도 건설계획안(일명 ‘백지계획 보고서’)과 큰 차이가 없으나, 북한과의 대치 상황에 따른 안보적 측면과 서울을 포함한 수도권 과밀화 해소가 주안점이므로, 통일한국의 수도 입지 기준으로의 전적인 적용이 곤란할 것이다.

따라서 ‘행정수도의 열 가지 입지 선정 기준’ 중 ① ‘서울에서 자동차 또는 전철로 2시간 이내 도달 가능 지역’, ② ‘경부선축에 근접하고 도로망이 잘 발달된 지역’과 ④ ‘자동차 이용 30분~1시간 안에 닿을 수 있는 1~2개의 기존 중심도시 인접 지역’의 세 개 기준을 ‘통일한국의 국토 중앙에 위치하는 곳’으로 대체하고, ⑧의 ‘20~30분 거리 내에 비행장 건설이 가능한 지역’을 ‘20~30분 거리 내에 비행장 건설이 가능하거나, 기존 공항의 이용이 편리한 곳’으로 대체한다면 통일수도의 입지 요건 구성요소로 여전히 유용하다고 본다.

따라서 통일 한국의 수도 입지 기준은, 다음의 여덟 가지 기준으로 요약할 수 있다.

- ① 통일 한국의 국토 중앙에 위치하는 곳
- ② 풍부한 수원의 확보가 가능한 지역

24) 세종시 선정 당시 적용됐던 ‘행정수도의 열 가지 입지 선정 기준’ : ① 서울에서 자동차 또는 전철로 2시간 이내 도달 가능 지역, ② 경부선축(京釜線軸)에 근접하고 도로망이 잘 발달된 지역, ③ 풍부한 수원(水源)의 확보가 가능한 지역, ④ 자동차 이용 30분~1시간 안에 닿을 수 있는 1~2개의 기존 중심도시 인접 지역, ⑤ 우량한 농경지가 적은 지역, ⑥ 배수(排水)가 잘 되며 낮은 구릉과 야산이 많은 지역, ⑦ 지진 기록이 없고 대기 순환이 좋은 지역, ⑧ 20~30분 거리 내에 비행장 건설이 가능한 지역, ⑨ 50만 명 수준의 인구수용이 가능한 지역, ⑩ 문화재 등 기존 시설 철거 대상이 없는 지역., 김형국, “행정수도 건설안의 妥當性과 時宜性”, 「대한지리학회지」, 한국문화역사지리학회, 제38권 2호, 2003, p.316.

- ③ 우량한 농경지가 적은 지역
- ④ 배수가 잘 되며 낮은 구릉과 야산이 많은 지역
- ⑤ 지진 기록이 없고 대기 순환이 좋은 지역
- ⑥ 20~30분 거리 내에 비행장 건설이 가능하거나, 기존 공항의 이용이 편리한 곳
- ⑦ 50만 명 수준의 인구수용이 가능한 지역
- ⑧ 문화재 등 기존 시설 철거 대상이 없는 지역

본 연구는, 국토 중앙에 소재하면서 조선 초 천도대상지로 거론되었던 적성 지역에 대하여, 풍수적 입지 타당성을 검토하면서 용수 확보와 교통·물류의 지리적 여건과 도시입지 규모를 함께 살펴본 바 있다. 따라서 상기 ①·②·⑥·⑦의 네 가지 조건에 대하여는 앞에서 검토가 완료된 부분이다. ④의 ‘배수가 잘 되며 낮은 구릉과 야산이 많은 지역’에는 임진강 쪽으로 탁 트인 선고개 지역과 사리산 남동쪽으로 저지대가 펼쳐진 계족산 지역 역시 해당된다. 그리고 ③과 ⑧의 두 조건은 당연히 지켜져야 할 원론적인 부분이므로, ⑤의 ‘지진 기록이 없고 대기 순환이 좋은 지역’을 충족시키는지 여부만을 추가로 검토해 보겠다.

최근의 대형지진은 2016년 9월 12일 일어난 진도 5.8의 경주지진이며, 2017년 6월 11일 발생한 진도 2.5의 경주지진은 작년 9월 12일자 지진의 621번째 여진(餘震)이다.

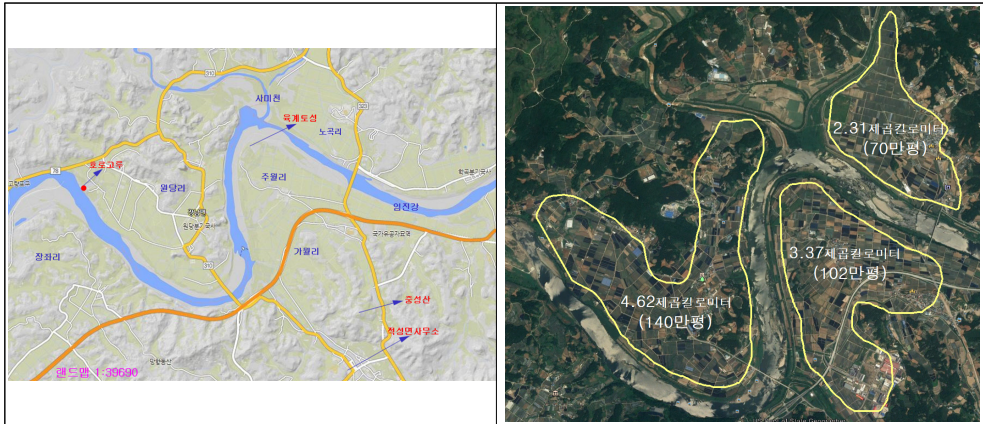
적성 지역은, 우리나라 3대 활성단층대 중 하나인 추가령지구대를 벗어난 지역으로 지진발생 가능성이 적은 곳²⁵⁾이며, 실제로 1978~2017. 7 기간 동안 총 999회 일어난 진도 2.0 이상 지진 중 적성 지역에서 발생한 사례는 없다.²⁶⁾

2. 적성 지역의 도시개발 제언

향후 적성 지역의 도시발전은 아래 지역을 추가하여 개발하는 것이 바람직해 보인다.

25) “남한에서의 지진발생은 N70° W의 방향성을 보이면서 포항-서산 사이에 帶狀으로 분포한다. 북한에서는 지진의 발생이 추가령지구대 以西지역에 국한되며 다소 산발적이거나 주로 N20° E의 방향성을 보이며 해주-장진 사이에 帶狀으로 분포한다.”, 전명순·최위찬·박근필·정승환, “최근 한반도의 지진활동의 線構造”, 대한지질학회 학술대회, 1991, p.548.

26) 기상청(<http://web.kma.go.kr>), ‘지진·화산’-‘지진’-‘국내지진 목록’(2017. 7. 31. 검색)



〈그림-16〉 임진강변의 원당리, 주월리, 가월리, 노곡리

조선왕조의 천도 후보지로 거론된 적은 없지만, 산태극수태극(山太極水太極)²⁷⁾을 이루는 임진강변의 적성면 가월리(佳月里)·주월리(舟月里)와 연천군 장남면 원당리(元堂里, 조선시대 長湍府 소속) 그리고 연천군 백학면 노곡리(蘆谷里) 일대는 약 312만평에 달하는 완만한 구릉에 둘러싸인 평야지대로, 이 지역을 중심으로 수도권 위성도시에 포함되어 발전할 가능성이 크다고 본다.

V. 결론

선고개 관련 지역 3곳의 공통점은 규국이 작고 남북수로 흐르며 북향의 지세인 점 등으로 전통적인 도읍의 입지 조건을 충족시키지 못하는 것으로 판단된다.

계족산[사리산] 일대는 남향의 지세로서 주산이 수려하며 수구의 관쇄가 주밀한 장점이 있다. 수세는 금성수로 국세를 잘 환포한다. 그러나 청룡과 백호의 환포가 부족하여 혈장 보호가 미흡하고, 명당과 국세는 타 지역에 비하면 큰 편이나 큰 강을 끼지 못하고 있다. 통일수도의 주산으로는 사리산의 기세가 형양하지 못한 것으로 판단된다. 감악산 남쪽 기슭에 위치하여 도시가 남쪽으로 펼쳐질 것이므로, 동쪽으로 동두천시와 남쪽으론 양주시 은현면과 닿아 있는 이 지역의 개발은 동두천시와 양주시의 일부를 포함하여 진행될 것이다.

한편 세종시 선정 당시 적용됐던 ‘행정수도 입지 선정 기준’으로 살펴볼 때, 적성 지역은

27) “산태극수태극(山太極水太極): 산과 물이 태극모양을 이루는 지형지세로, 산이 감싸고 물이 감아돌기 때문에 풍수적으로 좋은 땅의 조건을 이룬다.”, 김두규, 『풍수학사전』, 비봉출판사, 2005, p.253.

국토의 중앙에 위치하고 지진 위협에서 비교적 안전한 점 등 수도의 입지 조건을 일부 충족하는 반면, 도시가 입지하기엔 국세가 소규모인 점, 수운과 철도 및 공항 이용이 어려운 점, 계족산의 경우 수원(水源) 확보에 불리한 점 등 수도 입지로 활용하기 어려운 여러 단점들이 드러났다.

즉 적성의 네 지역 중 계족산[사리산]이 풍수적으로 비교적 우수한 것으로 나타났으나, 사리산의 규모와 기세가 통일수도를 아우를 만한 주산으로선 미흡하고, 물이 풍부하지 못하며, 국세도 작아 통일수도로 입지하기엔 그 역량이 부족한 것으로 판단된다.

마지막으로, 적성 지역의 도시 확대 측면에서 본다면, 산태극수태극의 지형을 이루는 가월리, 주월리, 원당리와 노곡리를 포함하여 임진강 남북 양안을 아우르는 전원형 도시로 발전할 가능성을 기대해 본다.

