

중규모 도시 거주자의 주거선택요소 중요도

A Study on the Priority of Residential Choice Element by Middle-size City Residents

조현주* · 박경옥**

Cho, Hyun-Ju · Park, Kyoung-ok

Abstract

This study has analyzed the environmental characteristics of Cheong-Ju city and the priority of residential choice elements by residents.

The results of analysis are as follows. 1) The rate of housing supply in Cheong-ju city is low at 80.2%, concentrated on small sized apartments. Furthermore educational and traffic facilities are much insufficient. 2) While residential choice in Chong-ju is heavily characterised by educational surroundings, it is less affected by both economy such as housing prices, the value of investments and accessibility to public transportations, distance to working places. 3) It is affected by residents' general characters like the sex, age, life cycle, education level, properties, home ownership, number of room and type of house they want.

키워드 : 중규모 도시, 주거선택요소, 중요도

Keywords : Middle-size City, Residential Choice Element, priority

1. 서론

1.1. 연구의 필요성 및 목적

지속적인 주택공급으로 주택보급율은 2002년 현재 100.6%로 증가하였고, 지역에 따라 미분양이 발생하면서 주택시장은 공급자중심에서 소비자중심으로 변화하고 있다. 주택건설업체들은 다양한 주택 수요 계층의 특성과 취향에 맞는 차별화된 주택을 개발·공급해야 하는 과제에 직면하게 되었으며, 이를 위해서는 계획의 목표를 설정하는 것이 필요하다. 즉 소비자가 주거선택시 중요하게 생각하는 주거선택요소를 조사하여 계획의 우선순위를 설정하고, 아파트 개발 시

계획에 반영함으로써 소비자의 만족도를 제고시킬 수 있을 것이다.

그러나 지금까지의 주거선택에 관한 연구는 서울을 비롯한 인구 100만 명을 넘는 울산, 부산 등 대도시 중심으로 되어 있어(김수정·김선중, 1997; 김선중·박경옥, 1994; 유완·김인하·김영국, 1992; 유영신, 2002; 이영주·이영호, 1998; 이은주, 1996; 최막중, 임영진, 2001), 인구 50만 이상 100만 명이하의 중규모 도시 거주자의 주거선택에 관한 행동을 예측하기가 어렵다.

이에 본 연구는 중규모 도시 중 하나인 청주시의 주거선택에 영향을 미치는 주거환경특성과 거주자의 주거선택요소 중요도를 계층분석과정(AHP : Analytic Hierarchy Process)을 사용하여 조사·분석함으로써, 청주시의 아파트 개발방향을 제시하고자 한다.

* 정회원, 충북대 대학원 석사과정

** 정회원, 충북대 주거환경·소비자학과 교수, 학술박사

2. 연구문제

위의 목적을 수행하기 위한 연구문제는 다음과 같다.

- 1) 청주시의 주거환경특성은 어떠한가?
- 2) 청주시 거주자의 주거선택요소 중요도는 어떠한가?
- 3) 청주시 거주자의 일반적 특성에 따른 주거선택요소 중요도는 어떠한가?

2. 이론적배경

2.1. 주거선택요소

주거선택에 관한 선행연구(김수정·김선중, 1997; 김선중·박경옥, 1994; 유완·김민하·김영국, 1992; 유영신, 2002; 이영주·이영호, 1998; 이은주, 1996; 최막중, 임영진, 2001)에서 거주자는 자녀교육환경, 녹지·전망·소음 등의 환경, 주변편의시설, 대중교통의 편리성, 직장과의 거리, 주택가격의 적절함, 투자가치, 주택내부 마감재와 설비수준, 평면구조, 주택규모 및 방수, 업체 및 브랜드 지명도, 단지시설수준 등을 중요하게 생각하였으며, 본 연구에서는 위의 12개 요소를 주거선택 시 기준이 되는 주거선택요소로 설정하였다.

2.2. 계층분석과정

계층분석과정이란 다기준의사결정의 문제 해결을 위해 Saaty(1995)가 개발한 방법으로, 의사결정문제를 계층화하고, 각 단계의 요소를 이원 비교하여 상대적 중요도를 추출한다. 이때 이원 비교행렬로부터 얻어지는 일관성비(C.R : Consistency Ratio)를 0.1이하인 경우 응답의 일관성이 우수하다고 보았으나, 계층분석과정에 대한 이해도가 낮은 사람들을 대상으로 한 선행연구(노화준·노시평·김태일, 1996; 양옥승, 2001)에서는 일관성비를 0.2이하까지 허용하였다.

3. 연구방법

조사대상은 청주시 거주자로 한정하였으며,

청주시의 유치원, 초, 중, 고, 대학교를 1개교씩 지역을 고려하여 선정, 학생의 부모로부터 응답을 받는 방법을 사용하였다.

2003년 9월 25일부터 2003년 9월 30일까지 총 410부를 배부하여 366부(89.3%)를 회수하였고, 그 중 이원비교쌍의 응답이 하나라도 누락된 것을 제외한 207부(56.6%)를 분석에 사용하였다.

조사내용은 거주자의 일반적 특성과 선행연구에서 얻은 주거선택요소 12개 요소들 간의 이원비교 쌍 66개로 구성하였다.

수집된 자료는 SPSS WIN 10.0 통계프로그램을 이용하여, 조사대상의 일반적 특성과 주거선택요소의 중요도 차이에 대하여 빈도와 백분율, 평균, 교차분석(χ^2 검증), ANOVA, t-test, LSD 사후검증 등을 실시하였다.

4. 청주시의 주거환경특성

주거선택에 영향을 미치는 청주시의 주거환경 특성은 표 1과 같다. 청주시는 지속적인 인구유입으로 해마다 부족주택수가 늘고 있으며, 2002년 말 현재 청주시의 주택보급률은 80.2%로 전국의 100.6%에 비해 매우 낮은 편이다. 매년 주택유형에서 아파트가 차지하는 비율이 급증하면서 2002년 말 현재 아파트는 전체 주택유형의 67.3%에 달하고 있으며, 주택공급이 주로 33㎡~66㎡미만의 소형아파트에 집중되어 있다.

청주시의 교통시설은 그동안 교통수요와 시설공급 간의 극심한 불균형을 초래하여, 2002년 말 현재 청주의 1km² 당 자동차대수는 305.7대로 전국 122.6대에 비해 매우 높고, 도로시설과 대중교통시설이 매우 부족한 실정이다.

또한 청주시 주민의 28.9%가 학생이 차지하는 비율이 상당히 높은데 반해, 초, 중, 고등학교의 학생 1인당 학교수는 적으며, 학급당 학생수, 교사 1인당 학생수 모두 전국¹⁾ 보다 많아 청주시의 교육시설이 매우 부족함을 알 수 있다.

1) 2002년 현재 전국 평균 학생 1인당 학교수는 초, 중, 고 각각 0.000651, 0.000760, 0.000549이며, 학급당 학생수는 34.9, 36.7, 33.9, 교사 1인당 학생수는 28.1, 19.3, 15.7이다(간추린 교육통계, 2002).

표 1. 청주시 주거환경특성(2002년 기준)

특성	구분	수	
인구 및 주택현황	인구(천인)	606,305	
	인구밀도(인/km ²)	3,955	
	세대수	201,444	
	세대당인구	3.0	
	주택수(호)	154,835	
	주택보급율(%)	80.2	
	부족주택수(호)	46,609	
주택유형별 현황 (호)	단독주택	43,317(28.0)	
	아파트	104,269(67.3)	
	연립주택	6,231(4.0)	
	다세대주택	1,018(0.7)	
	다가구주택 등	0(0)	
	계	154,835(100.0)	
아파트 규모별 공급 가구 수 (호)*	33m ² 미만	0(0)	
	33m ² ~66m ² 미만	2,557(53.1)	
	66m ² ~99m ² 미만	1,934(40.1)	
	100m ² ~133m ²	120(2.5)	
	133m ² 이상	200(4.3)	
	계	4,811(100.0)	
교통시설	도로시설(km)	606.2	
	자동차수(대)	185,332	
교육시설	학교수/학생1인	초등학교	0.000242
		중학교	0.000287
		고등학교	0.000138
	학생수/학년	초등학교	37.7
		중학교	40.4
		고등학교	36.1
	학생수/교사1인	초등학교	33.2
		중학교	22.1
		고등학교	16.8

자료 : 청주시 홈페이지 행정자료(2003), 간추린 교육통계(2002) * 2001년 기준.

5. 조사결과 및 분석

5.1. 조사대상의 일반적 특성

조사대상의 76.8%가 여자로서 주부가 주로 응답하였으며, 월수입은 200만원대와 300만원대가 53.2%로 대부분 중산층에 해당된다. 현 주택유형은 아파트가 60.4%로 가장 많았고, 희망주택 유형 역시 아파트(62.3%)가 가장 많았다. 희망

소유형태는 자가 89.0%로 임대에 비해 높게 나타났다지만, 30대 이하에서 임대에 대한 선호를 보이고 있어 주목할 만 하다(표 2).

표 2. 조사대상자의 일반적 특성

특성	구분	n(%)
성별	여자	159(76.8)
	남자	48(23.2)
	합계	207(100.0)
연령	30대 이하	94(45.4)
	40대	94(45.4)
	50대 이상	19(9.2)
	합계	207(100.0)
생활주기	가정형성기 및 미취학 아동기	42(20.3)
	초등교육기	54(26.1)
	중등교육기	66(31.9)
	성인기	45(21.7)
	합계	207(100.0)
학력	중졸	11(5.3)
	고졸	92(44.4)
	대졸	73(35.3)
	대학원졸 이상	31(15.0)
	합계	207(100.0)
월수입	200만원 미만	51(24.7)
	200만원대	66(31.9)
	300만원대	44(21.3)
	400만원대	32(15.5)
	500만원 이상	14(6.8)
	합계	207(100.0)
자산규모	5천만원미만	37(18.4)
	5천만원~1억원 미만	55(27.4)
	1억원~1억5천만원 미만	35(17.4)
	1억 5천만원~2억원 미만	18(9.0)
	2억원~2억5천만원 미만	15(7.5)
	2억 5천만원~3억원 미만	15(7.5)
	3억원 이상	26(12.9)
	합계	201(100.0)
주택유형	단독주택	47(22.7)
	연립·다세대 주택	29(14.0)
	아파트	125(60.4)
	기타	6(2.9)
	합계	207(100.0)
소유형태	자가	148(71.8)
	임대(전세, 월세)	58(28.2)
	합계	206(100.0)
방수	2개 이하	44(21.3)
	3개	134(64.7)
	4개 이상	29(14.0)
	합계	207(100.0)
	희망주택유형	단독주택
아파트		129(62.3)
연립주택·기타		7(3.3)
합계		207(100.0)
희망소유형태	자가	178(89.0)
	임대(전세, 월세)	22(11.0)
	합계	200(100.0)

5.2. 주거선택요소의 중요도

주거선택요소의 중요도는 표 3과 같으며, $C.R = 0.2844$ 로 0.1보다 크게 나타났으나 선행연구(노화준·노시평·김태일, 1996; 양옥승, 2001)를 바탕으로 일관성이 높은 $C.R \leq 0.2$ 인 집단과 일관성이 낮은 $C.R > 0.2$ 인 집단을 나눈 결과(표 4, 표 5), 시설과 경제성의 짝을 이루는 두 항목 간의 중요도 순위 차이만 있을 뿐 나머지는 동일해 표 4의 결과를 사용하는데 무리가 없을 것으로 판단된다.

표 3. 주택선택요소 중요도 N=207

주택선택요소	중요도
자녀교육환경	.1411
주택규모 및 방수	.0976
녹지, 전망, 소음 등의 환경	.0912
단지시설수준	.0868
주택내부 마감재와 설비수준	.0850
주택가격의 적절함	.0805
투자가치	.0803
평면구조	.0729
업체 및 브랜드 지명도	.0728
주변편익시설	.0678
대중교통의 편리성	.0645
직장과의 거리	.0595
$\lambda_{\max} = 16.6293, C.I = .4208, C.R = .2844$	

표 4. $C.R \leq 0.2$ 인 집단 N=85

주택선택요소	중요도
자녀교육환경	.1748
주택규모 및 방수	.0935
녹지, 전망, 소음 등의 환경	.0904
주택내부 마감재와 설비수준	.0875
주택가격의 적절함	.0818
단지시설수준	.0800
투자가치	.0702
평면구조	.0699
업체 및 브랜드 지명도	.0656
주변편익시설	.0630
대중교통의 편리성	.0623
직장과의 거리	.0612
$\lambda_{\max} = 14.2197, C.I = .2018, C.R = .1363$	

표 5. $C.R > 0.2$ 인 집단 N=122

주택선택요소	중요도
자녀교육환경	.1177
주택규모 및 방수	.1004
녹지, 전망, 소음 등의 환경	.0918
단지시설수준	.0915
투자가치	.0874
주택내부 마감재와 설비수준	.0833
주택가격의 적절함	.0795
업체 및 브랜드 지명도	.0778
평면구조	.0750
주변편익시설	.0711
대중교통의 편리성	.0661
직장과의 거리	.0584
$\lambda_{\max} = 18.3081, C.I = .5735, C.R = .3875$	

주택선택요소의 중요도는 자녀교육환경, 주택규모 및 방수, 녹지, 전망, 소음 등의 환경, 단지시설수준, 주택내부마감재와 설비수준, 주택가격의 적절함, 투자가치, 평면구조, 업체 및 브랜드 지명도, 주변편익시설, 대중교통의 편리성, 직장과의 거리 순으로 나타났으며, 자녀교육환경에 대한 중요도가 매우 높고, 주택가격의 적절함, 투자가치 등과 같은 경제성과 대중교통의 편리성, 직장거리 등과 같은 접근성의 중요도가 낮은 특징을 가지고 있다.

5.3. 일반적 특성에 따른 주거선택요소의 중요도

조사대상의 일반적 특성에 따른 주거선택요소의 중요도 차이를 분석한 결과(표 6), 성별, 연령, 생활주기, 학력, 자산규모, 소유형태, 방수, 희망주택유형에 따라 유의한 차이를 보였다.

여자가 남자보다 평면구조를 더 중요하게 생각하며, 30대 미만과 가정형성기 및 미취학 아동기, 초등교육기가 자녀교육환경을 더 중요시 여기는 것으로 나타났다. 또한 40대와 학력, 자산규모가 낮아질수록 대중교통의 편리성과 직장과의 거리의 중요도가 높게 나타났고, 50대 이상과 성인기, 자산규모가 3억 이상인 사람이 업체 및 브랜드 지명도를 중요하게 여기는 것으로 나타났다. 소유형태가 임대인 경우가 자가인 경우보다 대중교통의 편리성을 더 중요하게 생각

표 6. 일반적 특성에 따른 주거선택요소 중요도 차이

주거선택요소		자녀교육 환경	주변편익 시설	대중교통의 편리성	직장과의 거리	주택대부 마감제와 설비수준	평면구조	업체 및 브랜드 지명도
일반적특성	여자	.1412	.0670	.0651	.0599	.0878	.0765	.0713
	남자	.1410	.0703	.0627	.0581	.0756	.0611	.0775
	t값	.12	-.556	.353	.280	1.917	3.150**	-.821
연령	30대 이하	.1589 a	.0624	.0575 b	.0587	.0833	.0722	.0669 b
	40대	.1328 b	.0741	.0731 a	.0625	.0863	.0719	.0710 b
	50대 이상	.0939 b	.0631	.0565 ab	.0491	.0871	.0813	.1108 a
	F값	5.818**	2.610	3.996*	.951	.162	.540	7.906***
생활 주기	가정형성기 및 미취학아동기	.1638 a	.0675	.0558	.0645	.0767	.0776	.0737 ab
	초등교육기	.1518 a	.0668	.0604	.0521	.0811	.0695	.0698 b
	중등교육기	.1345 b	.0660	.0684	.0626	.0934	.0749	.0614 b
	성인기	.1169 ab	.0717	.0720	.0593	.0850	.0697	.0920 a
	F값	2.756*	.228	1.555	.996	1.844	.556	4.280**
학력	중졸	.1018	.0759	.1128 a	.0871 a	.0899	.0747	.0632
	고졸	.1293	.0707	.0684 b	.0596 b	.0880	.0723	.0748
	대졸	.1562	.0600	.0532 c	.0599 c	.0843	.0774	.0722
	대학원졸 이상	.1546	.0742	.0626 bc	.0485 bc	.0760	.0637	.0717
	F값	2.515	1.788	8.149***	2.671*	.81	1.007	.227
자산 규모	5천만원 미만	.1136	.0801	.0863 a	.0679	.0846	.0651	.0600 b
	5천만원~1억원 미만	.1591	.0651	.0587 b	.0654	.0823	.0727	.0672 b
	1억원~1억 5천만원 미만	.1433	.0730	.0649 b	.0499	.0791	.0710	.0706 b
	1억 5천만원~2억원 미만	.1501	.0561	.0563 b	.0642	.0832	.0728	.0734 b
	2억원~2억 5천만원 미만	.1486	.0621	.0720 ab	.0548	.0694	.0744	.0820 ab
	2억 5천만원~3억원 미만	.1638	.0716	.0600 b	.0518	.0937	.0905	.0678 b
	3억원 이상	.1120	.0589	.0486 b	.0542	.0961	.0718	.1071 a
	F값	1.888	1.510	3.003**	1.062	1.051	.851	3.364**
소유 형태	자가	.1377	.0655	.0590	.0568	.0873	.0757	.0767
	임대(전세, 월세)	.1484	.0731	.0777	.0661	.0802	.0662	.0635
	t값	-.820	-1.344	-2.609*	-1.534	1.310	1.671	1.868
방수	2개 이하	.1533	.0820 a	.0655	.0618	.0815	.0646	.0658
	3개	.1388	.0641 b	.0654	.0575	.0862	.0754	.0728
	4개 이상	.1334	.0631 b	.0590	.0653	.0847	.0740	.0831
	F값	.633	4.317*	.310	.547	.242	1.453	1.265
희망 주택	단독주택	.1149	.0694	.0707	.0641	.0936	.0758	.0667
	아파트	.1546	.0670	.0619	.0571	.0789	.0706	.0758
유형	t값	-3.279***	.443	1.470	1.190	2.570*	.959	-1.377

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

하였으며, 방수가 2개 이하인 사람이 주변편익 시설을 더 중요하게 생각하였다. 또한 희망주택 유형이 아파트인 경우는 자녀교육환경을, 단독주택인 경우는 주택마감제 및 설비수준을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

6. 결론

1) 청주시는 자녀교육환경에 대한 중요도가 매우 높고, 주택가격의 적절함, 투자가치 등과 같은 경제성과 대중교통의 편리성, 직장거리 등과 같은 접근성의 중요도가 낮은 특징을 가지고 있다.

2) 2002년 현재 청주시의 주택보급율은 80.2%에 머물러 있어 향후 주택공급 활성화가 이루어져야 하며, 교육시설의 부족으로 자녀교육환경에 대한 중요도가 매우 높게 나타나 교육시설이 연계된 대규모 주택단지 계획이 필요하다.

2) 현재 청주시의 아파트 공급은 소규모 아파트에 집중되어 있어, 다양한 수요계층의 요구를 충족시킬 수 있는 주택계획이 필요하다.

조사결과 자녀교육기의 30대 이하를 중심으로 임대에 대한 선호를 보이고 있어 젊은층을 대상으로 한 임대 아파트 건설의 확대가 필요하며, 경제력이 떨어질수록 대중교통과 직장과의 거리 등 접근성에 대한 중요도가 높으므로 저소득층

을 대상으로 한 아파트 계획 시 교통을 고려한 입지선정이 우선시 되어야 할 것이다. 또한 생활주기가 성인기이고, 소유자산이 많을수록 업체 및 브랜드의 이미지에 대한 중요도가 높으므로 고소득층을 대상으로 한 고급브랜드의 중대형 아파트 계획이 필요하다.

참고문헌

1. 김선중·박경옥(1994). 울산시 중소형 아파트 구매예정자의 주거선택 행동 예측모델 I. 대한가정학회지, 32(5), 229-242.
2. 김수정·김선중(1997). 신주거지 아파트 구매예정자의 주거선택행동에 관한 연구 -울산시를 중심으로 -. 한국주거학회지, 8(2), 97-106.
3. 노화준·노시평·김태일(1996). 정부출연 연구기관 종합평가 모형에 관한 연구. 한국정책학회보, 5(1), 30-54.
4. 양옥승(2001). 유아교육, 보육기관의 종합평가 모형 연구 : 계층분석절차기법의 적용. 유아교육학회집, 5(1), 5-33.
5. 유완·김인하·김영국(1992). 가구특성에 의한 주택선택방법. 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 27(4), 27-36.
6. 유영신(2002). 거주자의 주거가치를 고려한 아파트 특성에 관한 연구. 연세대학교 석사학위논문.
7. 이영주·이영호(1998). 라이프스타일에 따른 주거선택행동 분석. 대한건축학회 논문집 계획계, 14(6), 47-56.
8. 이은주(1996). 가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소 특성에 관한연구. 부산대학교 석사학위논문.
9. 최막중·임영진(2001). 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석. 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 36(6), 69-81.
10. 충청북도(2002). 청주통계연보.
11. 한국교육개발원(2002). 간추린 교육통계.
12. Tomas L. Saaty(1995). Decision Making for Leader. RWS.
13. 청주시 홈페이지 <http://www.cjcity.net>