

주요일간지의 아파트관련 기사에 나타난 주거가치 특성에 관한 연구

Residential Values Analyzed in Daily Newspapers

이성미* / Lee, Sung-Mi

이연숙** / Lee, Yeun-Sook

Abstract

The purpose of this study is to inquire the change of residential value in the phenomena related with apartment living culture for recent 10 years. To investigate the apartment culture and residential values, articles in daily newspapers, which is related to 'apartment,' has been analysed by theme divided into physical, behavioral, valuable aspects. As a result, it has found that there were higher concern about economic value than any other values. Also, some of recent trends were found out in this study, such as, high quality, diversification, identity, healthy life, etc. Here this study is purposed to serve exploring the basis of healthier living culture for the future.

키워드 : 주거가치, 아파트, 주거문화, 일간지, 신문기사

1. 서론

1.1. 연구의 목적 및 의의

후기산업사회의 다원적 가치구조, 가구특성 및 생활행태의 변화, 아파트 시장 및 주택 금융시장의 변화 등으로 인한 주거 유형과 주거가치는 변화를 겪고 있다. 주택의 고밀도와 정책에 따른 공동주택의 건설 증대, 가구당 가구원수의 감소 및 생활행태의 변화로 공동주택의 거주비율이 증가하는 추세이며 1인 가구와 2인가구의 급격한 증가추세는 주택규모의 소형화 및 주택유형의 다양화를 필요로 할 것으로 예상된다. 90년대 이후 아파트 품질에 대한 소비자들의 욕구가 높아지고 있으며 건설업체들은 아파트의 실내외부를 차별하고 고급화하는 노력을 경쟁적으로 하는 등 아파트 주거문화는 급변하는 추세이다.

본 연구의 목적은 최근 10년간의 아파트와 관련된 제반현상에 내재된 주거가치의 특성들의 변화를 살펴보는 것이며, 최근의 주거현상에 대한 이해를 돕기 위한 기초적 연구로서 그 의의가 있다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

(1) 주거문화와 주거가치

주거문화는 한 사회를 특징짓는 하나의 문화로서 성립되며 주

택은 주거문화의 물리적 표현으로 이해될 수 있다(강인호, 한필원 2000). 주거문화는 물리적 주거환경과 행동양식 및 주거의식의 층으로 구성되어 있으며 이 세 가지 요소는 상호 영향을 미치면서 변화한다. 바람직한 주거연구는 주거의 물리적특성과 거주자의 행태와 의식의 관계를 연구하는 것이다(Clifford, Altman, Rapoport). 주거가치는 주거문화의 구성요소 중 내적문화요인에 해당하는 것으로서 주거에 관한 가치관과 태도를 포함한다. 유사한 개념으로는 주거가치관, 주거개념, 주거의식, 주의식 등이 있다. 주거가치관에 관한 연구에서 사용되는 가치관의 분류방식으로는 베이어(Beyer)의 분류방식과 커틀러(Cutler)의 분류방식이 주류를 이룬다.¹⁾ 베이어(Beyer)는 가치관의 측면을 경제성, 가족 중심주의, 평등주의, 여가, 신체적 건강, 위신, 미, 자유, 정신적 건강의 9가지 측면으로 분류하고 있으며, 각 측면에 대해 포괄적인 정의를 내림으로서 적용 범위를 넓혀 일반적인 상황에도 적용 가능하도록 하였다. 커틀러(Cutler)는 저소득층의 주거가치관의 연구를 위해 10가지 측면을 설정하였는데, 미, 안락, 편리성, 입지, 건강 및 안전, 개인 및 가족, 사생활, 경제성, 사회성, 위신등으로 분류하였다. 주거에 대한 가치는 그 범위가 매우 광범위하며 우연히 생겨나는 것이 아니라 학력, 직업, 성별, 식견, 경제적 차이, 생활수준 차

1) Jacquelyn W. McCray and Savannah S. Day. "Housing Values, Aspirations and Satisfaction as Indicators of Housing Needs." Home Economics Research Journal. 5. No. 4. p.245-246의 내용을 최희석(1992)의 논문에서 재인용.

* 정회원, 연세대학교 주거환경학과 박사과정

** 부회장, 연세대학교 주거환경학과 교수

이 등 많은 요인들이 복합되어 나타난다. 주거에 대한 의식과 생활습관의 문제는 앞으로의 선택에 영향을 주며 디자인을 결정하는 데에도 영향을 미친다(박윤성, 1991).

(2) 연구의 범위

본 연구의 범위는 국내 주거문화의 주거가치 특성을 알아보기 위해 국내의 유력한 주요 일간지 중 하나인 조선일보²⁾에 게재된 최근 10년간의 아파트와 관련된 기사로 하였다. 신문기사 자료 수집은 인터넷상의 기사검색 사이트인 KINDS (www.kinds.or.kr) 를 통해 이루어졌으며 검색어에 키워드를 '아파트'로, 검색연도는 1994년 1월 1일부터 2003년 12월 31일 사이로 하여 검색된 총 조선일보 14,027개의 기사 중 아래의 기준에 의해 선별된 1,171건의 기사를 수집하였으며 연도별로 검색된 기사 건수는 <표 1>과 같다.

- ① 같은 내용의 기사가 반복되어 게재된 경우에는 각각을 그 대상으로 선정하였다.
- ② 한 개의 기사에 분류체계 중의 여러 내용이 포함되어 있을 때 전체를 포괄하는 내용을 주제어로 간주하였다.
- ③ 아파트 건설업체의 공사수주관련 기사 및 홍보성기사는 대상에서 제외시켰으며 이러한 기사들 중에서도 아파트의 문화적 특성을 보여주는 구체적인 내용이 포함된 기사는 자료로 간주하였다.
- ④ 아파트의 물리적 특성과 관계되지 않은 사건, 사고 기사는 대상에서 제외시켰다.

<표 1> 일간지의 매체 및 연도별 기사 검색건수

연도	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	합계
검색건수	752	1015	1020	931	773	1630	1661	1690	2327	2224	14,023
관련건수	77	87	81	92	84	210	233	99	113	164	1,171

(3) 연구방법

수집된 신문기사는 <표 2>의 항목에 의해 분류하고 입력 처리 하였다. 주요 내용은 신문기사의 일련번호, 년, 월, 일, 주제어, 물리적 측면(P) 관계어1, 2, 행태적 측면(B) 관계어 1, 2, 가치적 측면(V) 관계어 1, 2 이다.

<표 2> 데이터 입력표

No.	년	월	일	주제어	관계어(P)		관계어(B)		관계어(V)	
					P1	P2	B1	B2	V1	V2
1										
2										
3										

1차 분석에서는 기사의 주제가 되는 내용을 추출하고 그 내용이 속하는 항목에 분류하여 전반적인 주제의 빈도 특성을 살

2) 국내 공식 자료에는 발행부수에 대한 정확한 통계는 나타나 있지 않으며 한국언론재단에서 발행된 한국신문방송연감 2003-2004에 의하면 조선, 중앙, 동아일보의 2002년 연간 매출액과, 발행면수가 가장 많은 것으로 알려져 있다.

펴보았다. 2차 분석에서는 기사의 내용에서 언급된 물리적, 행태적, 가치적 측면의 관계를 알아보기 위해 이 세 가지 측면에 속하는 키워드가 주제와 관련하여 언급된 경우에 관계 항목으로 짝지어 데이터 처리하였다. 또한 주거가치에 속하는 항목과 다른 측면에 속하는 항목과의 관계빈도를 파악하여 각각의 항목간의 상호 관련성을 살펴보았다.

기사내용은 크게 물리적 측면, 행태적 측면, 가치적 측면으로 구분하고 각각을 상위, 하위, 세부항목으로 분류하였으며 기사내용을 분류하기 위한 구체적인 기준은 <표 3>과 같다.

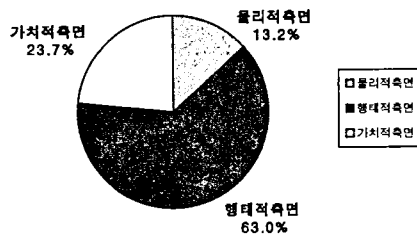
<표 3> 기사내용의 분류기준표

상위개념	하위개념	세부항목	
물리적 측면	입지/환경 (Pa)	1 지역	1서울강남2서울기타3신도시4지방
		2 근린/생활환경	1교육환경2업무환경3공공시설4공원녹지5상권
		3 입지	1교통환경2경관 및 조망3일조
	주거 분류 (Pb)	4 주거유형	1원룸2오피스텔3일반아파트4(초고층)주상복합
		5 소유형태	1일반(자기)/2전세3월세4임대5부분임대형
		6 용도/서비스유형	1호텔식/2다세대다가구3실버타운4독신자아파트
	공간 계획 (Pc)	7 단지/배치	1단지배치형태2외관
		8 규모	1대형, 중대형2중형, 중소형3소형
		9 공간구성	1실내구조(평면개발)/2평면형태3복층형/4. 천정고/5. 안목치수
		10 실별계획/각 실간의 관계	1현관/2거실/3부엌/4주침실/5침실/6발코니/7다용도실/8기능실
디자인 요소 (Pd)	11 공간요소	1벽/2바닥/3천정/4문/5창문	
	12 마감재	1소재및스타일2기능/3구경	
	13 가구/제품기기	1시스템/2불박이/3맞춤형	
	14 색채	1색상2색상선택	
	15 조명	1조명방식2조명기기	
	16 장식/기타	1장원/2분수/3소품	
설비 (Pe)	17 방법/안전	1통제시스템2기기	
	18 통신	1디지털홈(일반)/2정보통신망/3홈오토포에션/4. 사이버공동체	
	19 공조/소음	1공조시스템2소음방지시스템	
	20 위생/환경	1급배수/2쓰레기처리/3연료	
행태적 측면	주택 경기 (Ba)	1 공급	1공급일반/2분양/3미분양
		2 시세	1전세가상승/2전세가하락/3매매가(분양가)상승/4매매가(분양가)하락
		3 매매(경기)	1할발/2부진/3전세난
		4 주택시장	1마케팅경쟁2담합/3
	개발/재개발 (Bb)	5 일반	1심의및 허가/2계획/3분쟁및문제
		6 개발	1농지개발/2그린벨트개발
		7 재개발	1불량주택을 아파트로/2아파트를 녹지로/3주거지를준주거지로
	재건축/리모델링 (Bc)	8 재건축	1심의및 허가/2계획/3공급/4분쟁및문제
		9 리모델링	1리모델링법/2불법개조/3허용기준강화/4허용기준완화
		10 내부개조	1공간확장(공간활용도)/2현아파트개조/3호화개조/4통신설비개조/5기타설비개조
공간 형태 (Bd)	11 공간의 사용	1실별경/2공간가변및 용도/3좌식/4입식	
	12 사회문제	1범죄/2사고/3분쟁및문제	
	13 주민생활	1문화활동/2주민자치활동/3주민공동체/4사이버공동체	
정책/법규 (Be)	14 공급관련	1투기/2분양/3공급	
	15 개발/환경	1도시계획법/2재개발/3용도허가	
	16 건축	1재건축/2층고/3마감제/4용적률	
	17 세제	1기준시가/2과세/3표준건축비	

<표 3> 기사내용의 분류 기준표(계속)

상위개념	하위개념	세부항목	
가치적 측면	주거 (Va)	1 거주자	1남/2녀/3노인/4외국인/5독신/6장애자/7주부
		2 주거관	1안식처/2요새/3전시장/4천국
		3 가족관	1평등/2가족중심/3개인지위
		4 환경가치	1친환경/2풍수지리/3
	지원성 (Vb)	5 건강	1위생/2쾌적/3자연(무공해)/4신체적
		6 안전	1무장애/2안전(무사고)/3방법
		7 기능	1다목적/2가변/3효용성/4편리성
		8 기술	1정보통신/2건축기술(공법, 구조및재료)/3설비기술
	하위문화 (Vc)	9 질	1고급/2실속/3감성
		10 개성	1다양성(맞춤, 선택)/2개성(차별화, 테마)/3브랜드
		11 진보성	1기술적/2가치적/3최신(유행)
		12 지역성	1도시적/2전원적/별장근도형
		13 전통성	1한국형/2서구형/3유행품/4고전(클래식)
		14 심미성	1세련미(감각)/2단순미/3자연미
	경제성 (Vd)	15 가격혜택	1주택가격(저렴, 인하)/2금융혜택
		16 투자가치	1현시장가치/2발전가능성/3환금성
		17 유지	1유지관리의경제성/2 A/S
	사회적 (Ve)	18 계층/지위	1근린상징/2위신/3경제적계층/4사회적계층
		19 정체성/아이덴티티	1개성/2자아이미지
		20 프라이버시/공공성	1공공성/2프라이버시

(4) 기사의 주제에 나타난 주거가치



<그림 4-1-4> 주거문화의 측면 별 구성비

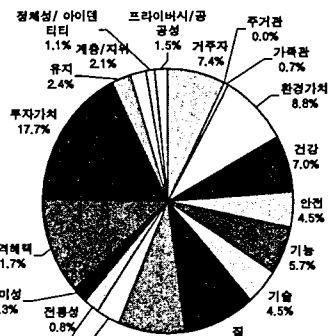
기사의 주제분석 결과, 주거문화의 세 가지 측면에서는 행태적 측면(63%), 가치적인 측면(23.7%), 그리고 물리적 측면(13.2%)의 순으로 나타났다. 이 중 가치적 측면을 살펴보면, 경제성(41%), 하위문화(28.1%), 지원성(18%), 주거(10.8%), 사회적가치(2.2%)의 순으로 나타났다.

(5) 기사에서 언급된 키워드에 나타난 주거가치

기사에서 언급된 키워드란 주제와 관련하여 언급된 키워드의 빈도로서 <표 4>에 나타난바와 같이 투자가치(17.7%)의 빈도수가 높게 나타나며, 가격혜택(11.7%), 질(9.2%), 환경가치(8.8%), 개성(8.5%)의 순으로 나타났다. 투자가치에는 시장가치, 환금성, 실수요투자 등의 항목이 포함되어 있으며, 가격혜택에는 가격의 저렴, 금융혜택 등이, 질에 관한 항목에는 고급성, 실속, 감성이, 그리고 환경가치에는 친환경, 풍수지리, 생활편의, 교육환경이 포함된다.

<표 4> 가치적 측면의 하위개념 빈도 및 백분율

상위개념	하위개념	빈도	백분율
주거(Va)	1 거주자	53	7.4%
	2 주거관	0	0.0%
	3 가족관	5	0.7%
	4 환경가치	63	8.8%
지원성(Vb)	5 건강	50	7.0%
	6 안전	32	4.5%
	7 기능	41	5.7%
	8 기술	32	4.5%
하위문화(Vc)	9 질	66	9.2%
	10 개성	61	8.5%
	11 진보성	22	3.1%
	12 지역성	14	2.0%
	13 전통성	6	0.8%
	14 심미성	9	1.3%
경제성(Vd)	15 가격혜택	84	11.7%
	16 투자가치	127	17.7%
	17 유지	17	2.4%
사회적(Ve)	18 계층/지위	15	2.1%
	19 정체성/아이덴티티	8	1.1%
	20 프라이버시/공공성	11	1.5%
합 계		716	100.0%



<그림 4-2-5> 가치적 측면의 하위개념 구성비

세부항목별 빈도 순위를 살펴보면 시장가치, 주택가격 저렴, 친환경, 고급성, 금융 및 세제혜택, 쾌적성, 다양성, 개성, 발전가능성, 안전, 환금성, 생활편의, 건축기술, 노인, 공간효용성, 실속 및 품질, 전원형, 자연(무공해)의 순으로 나타났다. 구체적인 내용을 살펴보면 주택가격 저렴과 관련해서는 미분양 해소책으로서 주택의 분양가를 할인해 주는 기사들이 많았으며, 고급성에 관한 기사는 초고가의 아파트나 마감재 및 설비의 고급성을 다룬 기사들이 많았고 99년에 가장 많은 빈도수를 보였다.

주거가치와 물리적, 행태적 측면과의 관계를 살펴보면 거주자와 함께 언급된 항목은 주거유형, 입지/환경, 분양 및 주택경기의 순으로 많았으며, 지원성과의 관계는 공간계획, 설비, 입지/환경, 디자인 요소, 분양 및 주택경기, 생활 및 행태의 순으로 나타났다. 세 가지 측면이 함께 언급된 경우는 환경가치와 분양 및 주택경기, 입지의 관계가 가장 많았다.

5. 결론

본 연구에서는 아파트와 관련된 주거문화 특성을 분석하기 위하여 기사내용을 물리적 측면, 행태적 측면, 가치적 측면으로 분류하고 빈도분석을 통한 주거문화의 양적 특성을 알아봄으로써 아파트 주거문화의 전반적인 경향을 파악하고자 하였다.

기사의 분석결과 주거가치에서 경제성에 관한 기사가 가장 높은 빈도로 나타나고 있었으며 상대적으로 주거의 본질적 가치에 대한 빈도는 드물었다. 전반적인 특성으로는 주거문화가 경제성의 논리에 치우쳐 있으며 정책의 일관성이 부족하여 시장경기의 변동이 심한 것으로 나타났다. 또한 이러한 시장논리에 대한 대응책으로서 한시적인 정책을 사용함으로써 지속적인 효과를 거두지 못하는 악순환을 되풀이하는 것으로 보인다. 반면 거주자의 가치는 다양화하고 개성을 추구하는 방향으로 변화하고 있는 것으로 나타났으며 주상복합에 대한 관심과 함께 환경의 생활편의에 대한 가치가 늘고 있는 것으로 나타났다. 또한 거주자와 관련해서는 아파트 디자인이 주부중심이어야 한다는 내용의 기사가 많았으며, 독신자, 외국인등 새로운 계층을 위한 원룸, 오피스텔, 임대사업 등에 대한 내용이 등장하였다. 고급성은 고가격의 의미가 강하였으며 미분양 사태와 부동산 경기의 침체로 인하여 새로운 시장을 모색하는 의미에서 고품격 현대의 초고가 아파트가 등장하였다.

본 연구는 주거가치를 물리적 환경과 행태와의 상호 관계적 측면에서 바라봄으로서 주거문화의 경제성을 파악하고자 하였다. 주거문화의 특성에 대한 관심은 주거환경을 구성하는 다양한 요소들 간의 관계에 대한 연구와 물리적 환경에 내재하는 의미나 가치에 대한 연구 등을 하기 위한 이론적 토대와 가능성을 제공하리라 본다. 또한 향후의 연구에서는 주거문화의 특성 변화를 통해 앞으로의 주거문화의 변화를 예측하고 이를 토대로 바람직한 주거문화에 대한 담론 형성이 더욱 활발해져야 하리라고 본다.

참고문헌

1. 강성도, 한국적 행태 특성을 고려한 현대주거의 실내디자인에 관한 연구, 건국대학교 건축전문대학원 석사학위논문, 2002
2. 김정미, 아파트 주거문화의 실태와 변화 : 평촌 신도시 사례 연구, 서울대 대학원 석사학위논문, 2003
3. 우동주, 주거생활의 부분문화를 중심으로 한 집합주거계획에 관한 연구, 홍익대학교 대학원 박사학위논문, 1991
4. 천현숙, 아파트 주거문화의 특성에 대한 사회학적 연구, 연세대학교 대학원 박사학위논문, 2002
5. 유영신, 거주자의 주거가치를 고려한 아파트 특성에 관한 연구, 연세대학교 대학원 석사학위논문, 2002
6. 김윤정·강미선, 주택의 구매가치 평가요소와 마케팅 커뮤니케이션 전략수립에의 활용방안. 대한건축학회, 2001
7. 손세관, 한국 주거문화의 전개상황과 향후 대책 및 전망, 한중일 주거 건축 디자인의 현황과 전망(단국대 국제학술회의) (2000-12), 2000
8. 손세관·김승연, 1990년대 신문광고에 나타난 우리나라 아파트의 계획적

- 특성에 관한 내용분석. 건축학회논문집, 1999
9. 장성수, 1960-1970년대 한국 아파트의 변천에 대한 연구, 서울대학교 대학원 박사학위논문, 1994
10. _____, 아파트 선택에 영향을 미치는 사회경제적 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집. 14(6), 1998
11. _____, 주택유형별 만족도 분석 및 아파트 선택가구의 사회 경제적 특성에 관한 연구 : 아파트 확산요인의 수요측면 해석을 중심으로, 주택금융, 217, 1999
12. 김경섭, 고층아파트 문화와 사회환경, 서울: 건기원, 2002
13. 강인호·한필원, 주거의 문화적 의미. 세진사, 2000
14. 대한주택공사, 2002년 주택 핸드북, 2002
15. 유태용, 문화란 무엇인가, 서울: 학연문화사, 1999
16. 원태연 편, 한국의 주택. 통계청, 2002
17. 박영상, "세기말 한국신문의 현안", 새로운 시대의 신문 서울:한국언론재단, 1999
18. Altman, Irwin, 주거와 환경, 이경희·김대년 역, 서울:문진당, 1995
19. Altman I. & Chemers(1980). Culture and Environment. Brook/cole
20. Cooper, C.(1974). "The House as a Symbol of self". In J. Lang, Burnett, Moleski, Vachon(Eds). Designing for Human Behavior. Stroudsburg, Penn : Dowden, Hutchinson & Ross
21. Dovey K.(1985). "Home and Homelessness". In Altman I. Home Environments. N.Y. : Plenum Press
22. Kellet P.(1999). Cultural values and Housing behavior in Spontaneous settlements. Journal of Architectural and Planning Reseach. v.16 no3 p.205 Aug.
23. Rapoport, Amos(1969). House Form and Culture. 주택의 형태와 문화, 서울: 태림문화사
24. Altman I. & Wohlwill J. F. ed.(1976). Human Behavior and Environment. New York: Plenum Press
25. www. knhc.co.kr(대한주택공사)
26. www. kinds.co.kr(종합뉴스데이터베이스)