

# 울산시 중장년층 가구의 주의식과 주거선택

## A study on Housing consciousness and Housing choices of Middle old aged Household in Ulsan Area

류현주\*      양세화\*\*      김선중\*\*      권명희\*\*\*  
HyunJoo Ryu      SeHwa Yang      Kim, Sun Joong      MyungHee Kwon

### Abstract

This study is aim to execute multiple analysis about housing plan to target middle old aged households. This results can be applied to an important information for housing plan of middle old aged households to search about how does housing plan realized through their consciousness, satisfactions and selection preference of housing. The detailed purpose of this study is stated in below.

First, this study shows specific attributes of middle old aged households.

Second, this study shows the consciousness of middle old aged households for housing.

Third, this study shows the preferences of middle old aged households for housing.

Forth, this study also shows the upcoming housing plans through the consideration of their consciousness and preferences for housing selection.

All data of this study was achieved through questionnaire survey, personal interview and photo shooting. Totally three hundred seventy copies were used for final analysis to target middle aged people after forties in Ulsan. The questionnaires in this survey were consisted of 5 major items such as the attributes of social demography ,housing values, preferences, satisfactions related to results of consciousness and housing choices.

Keywords : middle old aged Household, housing Values, housing preferences, housing consciousness, housing satisfaction, housing choices, housing plan

주 요 어 : 중장년층 가구, 주거가치, 주거선호, 주의식, 주거만족, 주거선택, 주거계획

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

울산시는 60년대 경제발전을 선도하는 도시로서 1995년 도농통합에 이어 광역시 승격을 통해 도시화와 성장을 이루어 왔다. 이러한 도시의 성장을 통하여 거주자들의 생활이 향상되고 삶에 대한 기대수준이 높아지면서 다양한 생활양식을 추구하게 되었고, 더불어 주의식과 주거계획 또한 변화하였다. 주거계획은 거주자의 주거에 대한 의식인 주거가치와 주거선호를 바탕으로 하여 현 주거에 대한 만족도를 통해 향후 주거선택이 어떻게 이루어지는 지를 살펴볼 수 있는 지표이다. 이러한 주거에 대한 중요 항목인 주거의 계획과 주의식의 변화는 하나의 계층에서 이루어지는 것이 아니라 전 세대에 걸쳐 나타나고 있다. 이들 세대 중 우리나라의 40-50대 이상의 중장년층 세대는 경제발전의 원동력이며 사회의 주축이 되는 중심세대

로서, 가장 구매력이 큰 소비집단이자 의식을 이끄는 계층(김미조, 2000)이다. 중장년층은 실제로 주거의 선택과 계획에 있어 가장 큰 영향력을 가지며 주도하는 계층이라 할 수 있다.

이에 본 연구는 중장년층 가구를 대상으로 하여 주거계획에 대한 다각적인 분석을 실시하고자 한다. 중장년층 가구가 생각하는 주의식과 주거만족, 주거선택을 통하여 주거에 대한 계획이 어떻게 이루어지는 지를 살펴봄으로써 주거계획에 대한 중요한 정보로 활용될 수 있을 것이다. 본 논문의 자세한 연구목적은 다음과 같다.

첫째, 울산시 중장년층 가구의 특성에 대하여 살펴보고자 한다.

둘째, 울산시 중장년층 가구의 주의식에 대하여 살펴보고자 한다.

셋째, 울산시 중장년층 가구의 주거선택에 대하여 살펴보고자 한다.

넷째, 울산시 중장년층 가구의 주의식과 주거선택을 통해 추후의 주거계획에 대하여 살펴보고자 한다.

\* 정희원(주저자, 교신저자), 울산대학교 주거환경학과 박사수료

\*\* 정희원, 울산대학교 주거환경학과 교수 Ph.D

\*\*\* 정희원, 울산대학교 주거환경학과 박사수료

## 2. 연구방법

본 연구의 자료 수집은 설문조사와 면접조사, 사진촬영 등을 통해 이루어졌다. 본 연구에서 사용된 설문자료는 2007년 7월 25일부터 8월 20일까지 울산시에 거주하고 있는 40대 이상의 중장년층을 대상으로 자기기입식 설문지조사법에 의해 수집되었다. 조사대상 가구는 가장의 연령이 40대 이상인 거주자만을 대상으로 제한하였으며 총 회수된 설문지 500부 중 최종적으로 370부의 설문지가 최종분석에 사용되었다. 본 조사의 설문지는 조사대상 가구의 사회인구학적 특성과 주거가치, 주거선호를 포함하는 주의식, 주의식의 결과와 연관이 있는 주거만족과 주거선택을 묻는 문항으로 구성되었다.

<표 1> 측정도구 내용

내용		세부항목	측정도구
가구특성	사회인구학적 특성	•연령, 학력, 직업, 월평균소득, 가족수, 결혼기간, 만자녀연령	명목척도
	주거특성	•주택유형, 주택소유형태, 방수 및 규모, 주택가격 등	비율척도
주의식	주거가치	•경제성, 상징성, 편리성, 가족중심주의, 입지성, 안전성, 프라이버시, 심미성, 외부환경중시, 건강성의 10개 측면	Likert척도
	주거선호	•주택유형, 주택소유형태, 주택규모, 방수, 주거비, 근린환경에 대한 가족차원의 주거규범	명목척도 서열척도 비율척도
주거만족도		•입지성, 외부환경, 건물특성, 평면특성, 실내 환경, 사회 환경, 유지관리, 경제성, 지역특성의 9개 측면	Likert척도
주거선택		•주택선택 시 우선하는 점 •주택자금 마련 방법에 관한 내용	명목척도 서열척도 비율척도

면접조사는 현재 울산에서 20년 이상 거주한 사람으로서 주거와 관련된 생활 속 경험이나 향후 바람직한 주거모습에 대해 심도 있는 의견을 제시할 수 있다고 판단되는 10명을 선정하였다. 이들 선정 대상 중 최종적으로 6명(남자 1명, 여자 5명)을 연구자가 직접 방문하여 면접과 사진촬영을 실시하였다.

설문조사에서 수집된 자료는 SPSS 12.0 프로그램을 이용하여 분석하였다. 빈도와 백분율, 평균 등의 기술통계를 통해 전반적인 경향을 파악하고, 주요 개념에 대한 응답의 차이는 측정척도에 따라 교차분석과 분산분석 등을 이용하여 분석하였다.

## II. 중장년층 가구의 특성

중장년층이란 40-50대의 연령층으로 가족생활의 관점에서 노부모와 어느 정도 성장한 자녀의 중간에 위치하고 있는, 한국 사회 발전의 주역을 지칭한다(김미조, 2000). 베이비 붐 세대인 40-50대의 중장년층 세대는 그동안 주택과 부동산 수요에 큰 영향력을 행사하는 계층이다.

증권거래소의 통계를 보면 우리나라 주식 투자자 가운데 가장 예탁자산규모가 큰 나이가 40대 후반이다. 아울러 선진국도 연령대별 소비와 국가경제에 미치는 영향력을 살펴보면 40대가 중추적인 역할을 하고 있다<sup>1)</sup>.

40-50세대는 현재 경제발전의 원동력이자 우리사회의 주축이 되는 중심세대이며, 가장 구매력이 큰 소비집단이다. 그리고 경제적 여유가 있는 40-50대 남성을 이른바 ‘골드파파(gold papa)’로 불리우며 새로운 소비주체로 급부상 하고 있다<sup>2)</sup>. 이러한 것은 통계청(2007) 자료를 통해서도 살펴 볼 수 있다. 40-50대의 중장년층의 임금 상황을 살펴보면 다른 연령계층에 비해 소득이 높은 것을 볼 수 있다.

<표 2> 연령별 임금

	단위 : 명						전체
	100만원 미만	100-200만원 미만	200-300만원 미만	300-400만원 미만	400-500만원 미만	500만원 이상	
20대이하	176,892 ( 9.8)	1,081,171 ( 59.7)	425,751 ( 23.5)	98,886 ( 5.5)	23,865 ( 1.3)	5,712 ( 0.3)	1,812,277 (100.0)
30대	134,436 ( 5.6)	704,526 ( 29.6)	720,907 ( 30.3)	453,373 ( 19.0)	216,508 ( 9.1)	151,878 ( 6.4)	2,381,626 (100.0)
40대	147,969 ( 8.8)	443,510 ( 26.5)	343,610 ( 20.5)	252,364 ( 15.1)	214,034 ( 12.8)	274,380 ( 16.4)	1,675,867 (100.0)
50대	119,085 ( 14.7)	252,533 ( 31.1)	141,077 ( 17.4)	85,002 ( 10.5)	73,567 ( 9.1)	139,990 ( 17.3)	811,254 (100.0)
60대이상	93,433 ( 37.6)	94,340 ( 40.0)	22,522 ( 9.1)	11,464 ( 4.7)	6,947 ( 2.8)	19,795 ( 8.0)	248,501 (100.0)
계	671,815 ( 9.7)	2,576,080 ( 37.2)	1,653,867 ( 23.9)	901,089 ( 13.0)	534,921 ( 7.7)	591,753 ( 8.5)	6,929,525 (100.0)

자료 : 통계청(2007). 임금계층별 근로자수

이들 중장년층은 내재적 보수성을 지니고 있으며, 이는 아파트 보다는 단독주택에 대한 선호도가 타 연령대에 비해 높게 나타나고 있는 것을 통해서 잘 알 수 있다.

이러한 중장년층의 특성은 울산의 경우 더욱 뚜렷하게 나타난다. 울산은 1962년 정부의 공업화 정책에 의해 공단이 건설되면서 급성장한 도시이다. 울산은 20대 이하의 젊은 층은 비율이 많지만(38.9%) 40대와 50대 역시 다른 지역에 비해 더 높게 나타나 생산성이 높고 소비주체인 4-50대의 비율이 높은 것을 알 수 있다.

<표 3> 지역별 연령분포

	단위 : 명			
	전국	서울	부산	울산
20대 이하	16,421,160( 37.3)	3,521,670( 38.2)	1,220,349( 36.6)	638,957( 38.9)
30대	8,209,067( 18.3)	1,783,293( 19.4)	545,716( 16.4)	269,182( 16.4)
40대	8,023,940( 18.2)	1,633,559( 17.7)	629,405( 18.9)	302,243( 18.4)
50대	5,133,735( 11.7)	1,163,035( 12.7)	473,263( 14.2)	231,822( 14.1)
60대 이상	6,524,071( 14.8)	1,112,615( 12.1)	465,029( 13.9)	200,457( 12.2)
계	44,041,973(100.0)	9,214,172(100.0)	3,333,762(100.0)	1,642,661(100.0)

자료 : 울산광역시(2005). 울산광역시 통계연보.

1) 경남도민일보. 2008년 10월 25일자. 유망자산 시장분석과 장기 제테크 전략.

2) 한국경제. ‘골드파파’전성시대. 2008년 8월 1일자.

### III. 중장년층 가구의 주의식

#### 1. 조사대상가구의 특성

조사대상 가구의 사회·인구학적 특성을 살펴보면, 응답자는 남자(32.7%)에 비해 여자(67.3%)의 비율이 높았다. 가족수는 약 75%가 4~5명이었으며 평균 가족수는 3.7명으로 산출되었다. 가족생활주기는 만자녀가 성인기 및 결혼기(56.8%)인 경우가 가장 많았으며 29.2%는 중등교육기에 속하였다. 결혼기간이 15년 이상인 중학생 연령 이상의 만자녀를 둔 4 내지 5인 가족이 전체 조사대상 가구의 약 3분의 2를 차지하였다. 월평균 소득은 200만원 이상 400만원 미만의 범주에 속하는 비율이 63%를 차지하였으며 조사대상 가구의 36.7%는 400만원 이상이라고 답하였다.

<표 4> 조사대상 가구의 사회인구학적 특성

N=370 <sup>1)</sup>					
구분		빈도(%)	구분	빈도(%)	
성별	남	121 ( 32.7)	결혼 기간	10년 미만	14 ( 7.6)
	여	249 ( 67.3)		10-15년 미만	61 ( 10.0)
	계	370 (100.0)		15-20년 미만	112 ( 16.7)
가족 수	2명 이하	22 ( 5.9)	20-25년 미만	104 ( 19.3)	
	3명	69 ( 18.6)	25-30년 미만	57 ( 25.5)	
	4명	218 ( 58.9)	30년 이상	22 ( 20.9)	
	5명 이상	61 ( 16.4)	계	370 (100.0)	
	계	370 (100.0)			
가족 생활 주기	가족형성 및 육아기	10 ( 2.7)	월 평균 소득	200만원 미만	29 ( 7.9)
	초등교육기	42 ( 11.4)		200-300만원 미만	102 ( 27.9)
	중등교육기	108 ( 29.2)		300-400만원 미만	100 ( 27.4)
	성인기 및 결혼기	210 ( 56.8)		400-500만원 미만	60 ( 16.4)
				500-600만원 미만	39 ( 10.7)
	계	370 (100.0)		600만원 이상	35 ( 9.6)
계	370 (100.0)	계	365 (100.0)		
남편 연령	40대	227 ( 61.4)	부인 연령	30대	43 ( 11.6)
	50대 이상	143 ( 38.6)		40대	244 ( 65.9)
	계	370 (100.0)		50대 이상	83 ( 22.4)
				계	370 (100.0)
남편 학력	중졸이하	25 ( 6.8)	부인 학력	중졸이하	40 ( 10.8)
	고졸	216 ( 58.4)		고졸	242 ( 65.4)
	전문대졸	45 ( 12.2)		전문대졸	44 ( 11.9)
	대졸이상	84 ( 22.7)		대졸이상	44 ( 11.9)
	계	370 (100.0)		계	370 (100.0)
남편 직업	판매서비스직	14 ( 3.8)	부인 직업	판매서비스직	26 ( 7.0)
	생산직	114 ( 30.8)		생산직	17 ( 4.6)
	사무관리직	80 ( 21.6)		사무관리직	23 ( 6.2)
	전문직	28 ( 7.6)		전문직	20 ( 5.4)
	자영업	88 ( 23.8)		자영업	58 ( 15.7)
	전업주부	15 ( 4.1)		전업주부	209 ( 56.5)
	기타	31 ( 8.4)		기타	17 ( 4.6)
	계	370 (100.0)		계	370 (100.0)

주: 1) 무응답 제외로 변수별 사례수와 일치하지 않음

교육수준은 남편의 93.2%, 부인의 89.2%가 고등학교 졸업 이상의 학력을 가지는 것으로 나타났다. 직업에 있어서는 남편의 경우 생산직(30.8%), 자영업(23.8%), 사무관리직(21.6%)의 분포를 보였으며 전업주부라고 답한 비율도 4.1%를 차지하였다. 부인의 경우 전업주부의 비율은 56.5%였으며 나머지 43.5%는 자영업, 전문직, 판매서비스직 등 다양한 직업을 가지는 것으로 나타났다.

<표 5> 조사대상 가구의 주거 특성

N=370<sup>1)</sup>

구분		빈도(%)	구분	빈도(%)	
주택 유형	단독주택	92 ( 24.9)	주택 소유 형태	자가	314 ( 85.1)
	연립주택	47 ( 12.7)		전세	36 ( 9.8)
	다세대/다가구 주택	15 ( 4.1)		보증금 월세	9 ( 2.46)
	아파트	195 ( 52.7)		월세(사글세)	2 ( 0.5)
	초고층주상복합	4 ( 1.1)		무상	8 ( 2.2)
	사택	5 ( 1.4)		계	369 (100.0)
	상가주택	12 ( 3.2)			
계	370 (100.0)				
주택 규모 <sup>2)</sup>	99㎡미만	156 ( 42.4)	방수	1개	6 ( 1.6)
	99㎡이상-132㎡미만	158 ( 42.9)		2개	58 ( 15.7)
	132㎡이상-165㎡미만	26 ( 7.1)		3개	255 ( 68.9)
	165㎡이상	28 ( 7.6)		4개 이상	51 ( 13.8)
	계	368 (100.0)		계	370 (100.0)
평균(S,D)	108.4 (19.06)	평균(S,D)	2.9 ( .70)		
자가 주택 가격	5천만원 미만	9 ( 3.0)	타가 전세 보증 금	2천만원 미만	2 ( 6.2)
	5천만-1억원 미만	82 ( 26.9)		2천만-4천만원 미만	8 ( 25.0)
	1억-1억5천만원 미만	82 ( 26.9)		4천만-6천만원 미만	3 ( 9.3)
	1억5천만-2억원 미만	42 ( 13.8)		6천만-8천만원 미만	9 ( 28.2)
	2억원 이상	90 ( 29.5)		8천만-1억원 미만	7 ( 21.9)
	계	305 (100.0)		1억원 이상	3 ( 9.3)
	평균(S,D)	15,260만원 (9950.76)		계	32 (100.0)
평균(S,D)	1,383만원 (1379.62)	평균(S,D)	6,103만원 (3717.04)		
타가 월세 보증 금	5백만원 미만	4 ( 33.3)	타가 월세	10만원 미만	1 ( 8.3)
	5백만-3천만원 미만	5 ( 41.7)		10만-20만원 미만	2 ( 16.7)
	3천만원 이상	3 ( 25.0)		20만-30만원 미만	5 ( 41.6)
	계	12 (100.0)		30만원 이상	4 ( 33.3)
	평균(S,D)	1,383만원 (1379.62)		계	12 (100.0)
평균(S,D)	25만원 (12.02)	평균(S,D)	25만원 (12.02)		

주 1) 무응답 제외로 변수별 사례수와 일치하지 않음

2) 99㎡미만은 20평형대 미만, 99㎡이상-132㎡미만은 30평형대, 132㎡이상-165㎡미만은 40평형대, 165㎡이상은 50평형대 이상, 평균규모 108.4㎡는 32.8평에 해당됨

조사대상 가구의 현 주거특성을 살펴보면, 조사대상 가구의 52.7%가 아파트에 살고 있으며, 다음으로는 단독주택(24.9%), 연립주택(12.7%)의 순이었다. 실제 거주면적으로 조사한 주택의 규모를 보면 99㎡미만(20평형대 미만)에 거주하는 가구의 비율이 42.4%, 99㎡ 이상(30평대 이상)에 거주하는 비율은 57.6%였으며 평균 주택규모는 108.4㎡(32.8평)로 산출되었다. 방수는 3개라고 답한 가구의 비율이 68.9%였으며 평균 방수는 2.9개이다. 주택소유형태는 전체의 85.1%가 자기 집을 소유하고 있었다. 이는 2005년도 전국 주택소유율<sup>3)</sup> 55.6%나 울산의 주택소유율 59.7%와 비교했을 때 매우 높은 수치이다. 주택의 규모는 99~132㎡ 미만(30평형대)이 42.9%로 가장 많았으며, 방의 수는 3개인 경우(68.9%)가 대부분 이었다. 주택소유 유형이 자가인 경우, 주택가격은 2억원 이상인 경우가 29.5%로 가장 많았으며, 평균 1억5천260만원이었다. 주택소유유형이 타가이면서 전세인 경우, 50.1%의 가구가 전세보증금으로 6천-1억원 미만의 금액을 지불하였고, 평균 전세보증금은 6,103만원이었다. 월세가구는 평균 1,383만원의 보증금과 평균 25만원의 월세를 지불하고 있었다.

3) 통계청(2005). 인구주택총조사.

2. 중장년층 가구의 주의식

1) 주거가치

울산에 거주하는 중장년층의 전반적인 주거가치 경향을 살펴보면 울산 사람들은 건강을 가장 중요한 주거가치로 생각하였으며 건강 다음으로는 편리성을 중요하게 여기고 있었다. 다음으로는 프라이버시와 안전성, 재산 가치를 의미하는 경제성, 가족 간의 친밀감과 유대를 위한 가족중심주의, 주거의 입지성 등의 순으로 주거가치를 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 그러나 외부환경중시와 상징성, 심미성에 대해서는 비교적 덜 중요하게 여기고 있었다. 자세한 사항을 살펴보면 “남에게 잘 보여주기 위한 집보다 정신적으로 쉴 수 있는 집이어야 한다”와 “집은 전망보다 햇빛이 잘 들고 밝아야 한다”, “실내구조보다 가구배치 등은 우선적으로 생활을 편리하게 해주어야 한다”의 3가지 항목에서 가장 높게 나타났다. 이는 삶의 편리성과 생활적 측면에서의 우선적인 가치를 두는 것으로 중장년층의 보수적이며 안정적인 생활을 원하는 특성과 일치한다고 보여진다.

<표 6> 중장년층 가구의 주거가치

내 용		평균(S.D)
편리성	돈이 들어도 인터넷 같은 정보화 시설이 집에 갖추어야 한다	4.03( .79)
	실내구조나 가구배치 등은 우선적으로 생활을 편리하게 해주어야 한다	4.11( .72)
외부환경중시	통근, 통학이 다소 불편해도 부모, 친척 및 친지와 가까운 곳에 살아야 한다	2.96( .95)
	집은 사생활 침해가 좀 있어도 좋은 이웃관계를 맺을 수 있게 해주어야 한다	3.26( .83)
입지성	주변 환경이 다소 안 좋아도 대중교통이 편리한 곳에 살아야 한다	3.27( .92)
	공해나 소음이 심하더라도 생활이 편리한 도심에 살아야 한다	2.85( .97)
	집값(또는 임대료)이 비싸도 아이들 교육환경이 좋아야 한다	3.59( .92)
상징성	유지나 관리에 돈이 조금 더 들어도 위치나 시설이 좋은 집에 살아야 한다	3.27(1.00)
	남이 보기에 버젓한 집에 살아야 한다	2.51( .94)
	집은 우리 가족의 실제 소득 수준보다 더 부유하게 보여야 한다	2.35( .99)
	집은 기능이나 편안함보다 우리 가족의 개성을 나타낼 수 있어야 한다	2.75(1.01)
심미성	집은 기능보다는 외관이나 실내 공간이 아름다워야 한다	3.02( .94)
가족중심주의	방이 좁더라도 거실이 넓은 것이 좋다	3.48( .86)
경제성	집은 무엇보다 재산 가치가 중요하다	3.46( .95)
안전성	돈이 들어도 방범이나 방화 시스템을 갖추어야 한다	3.69( .91)
프라이버시	이웃이나 다른 식구들로부터 프라이버시가 보호되어야 한다	3.69( .91)
건강성	남에게 보여주기 위한 집보다 정신적으로 쉴 수 있는 집이어야 한다	4.24( .79)
	집은 전망보다 햇빛이 잘 들고 밝아야 한다	4.22( .73)

2) 주거선호

중장년층의 주거선호에 대하여 살펴보면 아파트를 선호한다고 응답한 비율이 49.1%이며 단독주택을 선호하는 사람은 34.7%였다. 이는 울산시 거주자들의 비율<sup>4)</sup> 최근과 비교한 결과 중장년층이 단독주택을 더 선호하는 것

4) 2008년 울산학연구센터의 연구결과에 따르면 울산시 거주자의 과반수(53.9%)는 저층아파트부터 초고층 주상복합아파트에 이르는 다양한 유형의 아파트를 선호한다고 답하였으며 단독주택을 선호한다고 답한 비율은 30.5%였다.

을 알 수 있다. 이러한 결과는 중장년층의 경우 노후준비와 관련하여 아파트 보다는 단독주택을 더 선호하는 것으로 볼 수 있다.

주택소유형태는 95.4%가 자가를 선호하여 자가소유에 대한 애착이 매우 높은 것으로 나타났다. 주택 평수의 경우 단독주택과 공동주택 모두 30-40평형대를 선호하였다.

주거비는 10-15%미만가 가장 높게 나타났으며 다음으로 20-25%미만이었다. 주거의 근린환경에 대한 바람직한 동네에 대한 결과는 교통과 주변시설, 환경이 중요하다고 응답하였다. 살고 싶은 동네에 대한 질문에 대해서는 남구라고 답한 사람이 가장 많았다. 이는 남구가 다른 지역에 비해 사람들이 선호하는 교육과 시설, 환경 등의 생활여건이 가장 우수하다고 여겨 앞의 근린환경에 대한 선호도와 밀접한 관계를 보인다고 여겨진다.

<표 7> 중장년층 가구의 주거선호

N=370<sup>1)</sup>

구분		빈도(%)	구분		빈도(%)	
주택 유형	단독주택	128 ( 34.7)	단독주택건평	20평형 대 미만	45 ( 13.6)	
	연립주택	31 ( 8.4)		30평형 대	143 ( 43.3)	
	다세대/다가구주택	20 ( 5.4)		40평형 대	82 ( 24.9)	
	아파트	181 ( 49.1)		50평형 대	32 ( 9.7)	
	초고층 주상복합	4 ( 1.1)		60평형 이상	28 ( 8.5)	
	상가주택	5 ( 1.4)		계	330 (100.0)	
계	369 (100.0)					
바람직한 소유 형태	자가	353 ( 95.4)	단독주택대지	20평형 대 이하	7 ( 2.2)	
	전세	13 ( 3.5)		30평형 대	25 ( 7.8)	
	보증 부 월세	1 ( 0.3)		40평형 대	36 ( 11.3)	
	사글세	1 ( 0.3)		50평형 대	52 ( 16.4)	
	기타	2 ( 0.5)		60평형 대	66 ( 20.8)	
	계	370 (100.0)		70평형 대	30 ( 9.4)	
월 주거비	10% 미만	37 ( 10.1)	공동주택규모	80평형 대	20 ( 6.3)	
	10%이상-15%미만	98 ( 26.6)		90평형 이상	82 ( 25.8)	
	15%이상-20%미만	34 ( 9.2)		계	318 (100.0)	
	20%이상-25%미만	86 ( 23.3)		바람직한 동네 <sup>2)</sup>	20평형 대 이하	36 ( 10.3)
	25%이상-30%미만	17 ( 4.6)			30평형 대	203 ( 58.2)
	30%이상-35%미만	58 ( 15.7)			40평형 대	85 ( 24.3)
35%이상-40%미만	4 ( 1.1)	50평형 이상	25 ( 7.2)			
40%이상	35 ( 9.5)	계	349 (100.0)			
계	369 (100.0)					
방수	2개 이하	17 ( 4.6)	바람직한 동네 <sup>2)</sup>	교통이 편리한 동네	258 ( 23.4)	
	3개	272 ( 73.7)		주변시설이 좋은 동네	259 ( 23.5)	
	4개	74 ( 20.1)		주변환경이 좋은 동네	253 ( 22.9)	
	5개 이상	6 ( 1.6)		사람들이 인식이나 평관이 좋은 동네	57 ( 5.2)	
	계	369 (100.0)		학군이 좋은 동네	140 ( 12.7)	
살고 싶은 지역	남구	223 ( 60.8)	바람직한 동네 <sup>2)</sup>	투자 가치가 있는 동네	110 ( 10.0)	
	중구	46 ( 12.5)		친척이나 아는 사람이 많은 동네	19 ( 1.7)	
	동구	44 ( 12.0)		기타	8 ( 0.7)	
	북구	32 ( 8.7)		계	1104 (100.0)	
	울주군	22 ( 6.0)				
계	367 (100.0)					

주 1) 무무응답 제외로 변수별 사례수와 일치하지 않음

2) 다중 응답 분석

3) 주거만족

중장년층의 주거만족에 대하여 입지성, 외부환경, 건물특성, 평면특성, 실내환경, 사회환경, 유지관리, 경제성, 지역특성 등 9개 측면으로 나누어 살펴보았다.

울산시 중장년층의 거주자들은 현 주택의 입지성에 대해 가장 높은 만족도를 보였으며, 다음으로 지역특성에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다. 다음으로는 유지관리, 건물특성, 사회환경, 실내환경, 평면특성의 순으로 만족하였다. 이에 반해 경제성과 외부환경에 대한 만족도는 낮게 나타났다. 이는 울산의 주택의 재산가치적 측면이나 주거비 지출 등과 관련이 있는 경제성, 쾌적한 생활을 지원하는 외부환경에 대해서는 비교적 만족하지 않는 것으로 나타났다.

<표 8> 중장년층 가구의 주거만족

내 용		평균(SD)
입 지 성	자녀의 교육환경(학군)	3.21( .83)
	대중교통 이용의 편리성	3.38( .91)
	생활편의시설(상가, 병원)의 편리성	3.19( .93)
	계	3.26( .71)
외부 환경	외부 공간(휴게시설 등 주민편의시설)	2.87( .95)
	어린이 놀이터	2.86( .84)
	녹지 공간 및 조경시설(나무, 꽃 잔디 등)	3.03( .96)
	보행환경(인도와 차도의 분리)	2.93( .93)
건물 특성	주차장	2.74(1.01)
	계	2.89( .68)
	건물의 외관, 형태	2.96( .80)
	향	3.04( .85)
평 면 특 성	현재 거주층수	3.44( .78)
	계	3.15( .60)
	전용면적의 크기	3.18( .80)
	방의 개수	3.27( .84)
	방의 크기	3.08( .86)
	각 실의 배치(평면구조)	3.12( .82)
	욕실의 수	3.08( .84)
	수납공간의 크기	2.85( .87)
	베란다 크기	2.92( .91)
	실내 마감재 및 시공 상태	2.73( .89)
	계	3.03( .63)
	실내 환경	난방상태(겨울철 온도)
난방방식		3.33( .82)
방음상태(실내소음)		2.73( .94)
조명환경		3.04( .82)
사회 환경	실내의 공기환경	3.16( .80)
	계	3.09( .62)
	이웃의 수준	3.17( .70)
	이웃과의 친밀도(교제정도)	3.21( .75)
유지 관리	이웃과의 교류 공간	3.08( .82)
	이웃으로부터의 사생활 보호(프라이버시)	3.06( .81)
	이웃 주민들과의 결속력	3.15( .68)
	계	3.13( .56)
경 제 성	주택의 물리적인 양호상태	3.25( .73)
	내부설비의 작동(번기, 상수도, 배수관계)	3.21( .77)
	방법상태	3.11( .73)
	쓰레기 수거방식	3.10( .90)
지 역 특 성	계	3.17( .61)
	유지 및 관리비(난방비, 집세 등)수준	3.03( .75)
	다른 지역과 비교한 매매가격	2.88( .85)
	계	2.96( .68)
지 역 특 성	주택이 위치하고 있는 지역	3.27( .82)
	거주지에 대한 주위의 평판(이미지)	3.19( .77)
	계	3.23( .66)

#### IV. 중장년층 가구의 주거선택

중장년층 가구의 주거선택에 대한 내용은 현 주택에 이사 오기 이전 주택의 특성과 내집마련, 이사행동, 주택자금 특성에 대하여 살펴보았다.

<표 9> 중장년층 가구의 주거선택

구분		빈도(%)	구분		빈도(%)	
이전 주택 유형	단독주택	137 ( 37.0)	내집 마련 기간	결혼과 동시에	72 ( 19.6)	
	연립주택	48 ( 13.0)		5년 미만	45 ( 12.2)	
	다세대/다가구주택	45 ( 12.2)		5-10년 미만	89 ( 24.2)	
	아파트	130 ( 35.1)		10-15년 미만	96 ( 26.1)	
	사택	4 ( 1.1)		15년 이상	34 ( 9.2)	
상가주택	6 ( 1.6)	아직까지 없다	32 ( 8.7)			
계	370 (100.0)	계	368 (100.0)			
이전 주택 소유 형태	자가	193 ( 52.3)	현 주택 거주 기간	5년 미만	133 ( 36.0)	
	전세	151 ( 40.9)		5-10년 미만	85 ( 23.0)	
	보증금월세	11 ( 3.0)		10-15년 미만	86 ( 23.3)	
	월세(사글세)	6 ( 1.6)		15-20년 미만	37 ( 10.0)	
무상	8 ( 2.2)	20년 이상	28 ( 7.6)			
계	369 (100.0)	계	369 (100.0)			
이전 주택 규모	99㎡미만	236 ( 63.8)	증 개축 경험	한번	83 ( 23.0)	
	99㎡이상-132㎡미만	96 ( 25.9)		두번	25 ( 6.9)	
	132㎡이상-165㎡미만	13 ( 3.5)		세번이상	5 ( 1.4)	
	165㎡이상	25 ( 6.8)		없다	248 ( 68.7)	
계	370 (100.0)	계	361(100.0)			
이사 계획	없다	170 ( 46.1)	이사 횟수	이사한적 없다	18 ( 4.9)	
	있다	199 ( 53.9)		1번	67 ( 18.2)	
	계	369 (100.0)		2번	67 ( 18.2)	
이사 시 고려 사항 <sup>2)</sup>	주택 유형	176 ( 15.9)	이사 계획 기간	3번	89 ( 24.2)	
	주택 소유형태	153 ( 13.8)		4번	48 ( 13.0)	
	주거의 질	140 ( 12.6)		5번 이상	79 ( 21.5)	
	주거비	42 ( 3.8)		계	368 (100.0)	
	주택규모	96 ( 8.7)		1년	27 ( 13.9)	
	거주지역	112 ( 10.1)	2년	24 ( 12.4)		
	재산증식	123 ( 11.1)	3년	54 ( 27.8)		
	통근 통학의 편리성	77 ( 7.0)	4년	5 ( 2.6)		
	양호한 교육환경	45 ( 4.1)	5년	53 ( 27.3)		
	편리한 생활여건	143 ( 12.9)	6년 이상	31 ( 16.0)		
	계	1107 (100.0)	계	194 (100.0)		
	주택 관련 저축	하고있지 않다	203 ( 55.0)	주택 자금	자기자금	214 ( 51.0)
주택청약예금		68 ( 18.4)	직장대출		47 ( 11.2)	
주택청약저축		54 ( 14.6)	모기지론		11 ( 2.6)	
주택청약부금		21 ( 5.7)	주택		주택담보/자금대출	79 ( 18.8)
기타		23 ( 6.2)	자금		중도금 대출	15 ( 3.6)
계		369 (100.0)	마련 <sup>2)</sup>		전세자금대출	15 ( 3.6)
주택 구입	자기자금	125 ( 33.8)	기타	국민주택기금 대출	26 ( 6.2)	
	자기자금+친인척도움	26 ( 7.0)		기타	13 ( 3.1)	
	자기자금+대출	193 ( 52.2)		계	420 (100.0)	
	자기자금+친인척도움+대출	26 ( 7.0)				
	마련	370 (100.0)				
	계	370 (100.0)				

주 1) 무응답 제외로 변수별 사례수와 일치하지 않음

2) 다중 응답 분석

지금 살고 있는 주택으로 이사 오기 이전 단독주택과 아파트에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 이는 현재의 주택의 경우와 비교하여보면 아파트의 거주비율은 높아지고 단독주택의 거주비율은 낮아진 것을 볼 수 있다. 이는 주거선호와 현 주택의 거주비율이 비슷하게 나타나 주거에 대한 선호와 주거선택이 일치한다고 볼 수 있다. 이전 주택의 소유형태는 자가비율이 52.3%로 과반수 정도였다.

이는 현 주택의 자가비율(85.1%)과 비교하여 보면 자가비율이 매우 높아진 것을 알 수 있다. 주택규모는 이전주택의 경우 20평대 미만이 63.8%로 가장 높게 나타났고 다음으로 30평대의 순으로 나타났다. 이는 현 주택규모는 30평대의 비율이 더 높아 자가와 규모의 증가는 중장년층의 자산의 증가로 주택으로 수준을 높여 이사한 것으로 추측해 볼 수 있다.

내 집 마련에 소요되는 평균 기간은 대략 10년으로 결혼 후 10년에서 15년 사이에 내 집을 장만하는 경우가 가장 많았다. 현 주택 거주기간은 5년 미만 거주한 사람들이 가장 많으며 증·개축에 대해서는 없다고 응답한 사람이 68.7%로 소극적으로 나타났다. 결혼 후 현재 집으로 이사하기까지 평균적으로 3번의 이사 경험이 있었으며 이사 계획을 가진 사람이 53.9% 더 높았으며 대개 4년 이내에 이사한다는 계획을 갖고 있었다.

울산에 거주하는 중장년층의 주거선택 특성에 대해 살펴보면, 주택을 선택함에 있어 주택 유형을 가장 먼저 고려하였으며, 다음으로 주거소유형태, 편리한 생활여건, 주거의 질, 재산증식, 거주지역 등을 고려한다고 답하였다. 이는 중장년층의 경우 앞으로의 노후를 위한 주택유형이 주거유형에서 가장 큰 영향을 미치는 것으로 보여지며, 주거의 거주에 있어서 편리함과 질적인 측면을 중요하게 여기는 것으로 나타났다.

주택 자금부분에 있어서는 순수 자기자금으로 현 주택을 마련한 사람이 과반수이며 주택관련 저축의 경우 대부분 주택을 소유하고 있어 가입하지 않는 것으로 나타났다. 향후 주택 구입 시에는 52.2%가 순수자기자금과 대출을 함께 이용하겠다고 하였다.

## V. 결론 및 제언

중장년층의 주의식을 파악하기 위하여 주거에 대한 가치와 주거선호를 살펴보고 이를 주거에 대한 만족과 주거선택이 어떻게 이루어지는지를 파악하고자 하였다. 울산시 중장년층 거주자들의 주의식과 주거계획에 살펴본 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 주거에 대한 가치는 편리성과 생활의 안정성을 중시하는 것으로 중장년층의 특성이 주거가치에 반영되어지고 있었다.

둘째, 주거선호에 있어서 중장년층의 경우 단독주택과 자가소유, 높은 평행대의 주택을 선호하였으며 교통과 주변시설, 환경을 중요하게 여겨 주거의 질적 측면을 중요하게 여기는 것으로 나타났다.

셋째, 주거만족의 경우 전체적으로 현 주택에 대하여 큰 만족이나 불만족 없이 살고 있었으며, 입지와 지역특성에 대한 만족도가 높게 나타나 노후를 울산에서 보내고자 하는 것으로 나타나 울산에 대한 만족이 과거에 비해 크게 높아진 것을 볼 수 있었다.

넷째, 주거선택은 전체적으로 주거선호와 일치하는 것으

로 나타났다. 또한 주거선택에 있어 주택의 유형이 가장 큰 고려사항으로 나타나 중장년층의 경우 주거에 있어 노후생활에 대한 고려가 매우 큰 영향을 미치는 것으로 이에 대한 계획이 필요할 것이다.

이러한 결과를 통해 중장년층을 위한 주택시장이나 주생활 관련 시장에서 주거에 대한 가치와 선호를 통한 주의식과 만족, 주거선택의 요소의 적용 방안이 모색되어야 할 것이다. 이러한 중장년층의 경우 노후에 대한 고려가 매우 중요한 요소로 작용하여 노후에 대한 대비를 감안하여 계획한다면 중장년층의 다양한 요구를 충족하여 줄 수 있을 것이다.

## 참고 문헌

1. 경남도민일보. 2008년 10월 25일자. 유망자산 시장분석과 장기 제테크 전략.
2. 김미조(2000). 중장년층의 가치관과 라이프스타일. 한국방송광고공사 AD INFORMATION 2000. 104-108.
3. 국민은행(2006). 2006년 주택금융수요실태조사.
4. 국민은행, <http://est.kbstar.com>
5. 김선중, 권명희(2006). 울산시 신주거지의 아파트 계획을 위한 거주자 주거지선택행동에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 17(4). 1-13.
6. 박재환(2006). 현대 울산인의 삶과 문화. 울산학연구센터.
7. 박현정(1992). 도시주거계층 연구. 경희대학교 박사학위논문.
8. 백혜선 외 3인(1998). 지역별 라이프스타일 유형과 주의식에 관한 연구. 대한건축학회논문집, 14(1), 83-93.
9. 양세화, 김선중, 권명희, 류현주(2008). 울산시 주거가구의 주의식. 울산학연구센터.
10. 양세화, 오찬옥(2003). 초등교육기 이하 가구의 사회경제적 특성과 주거가치 및 규범과 행동. 한국주거학회지, 14(2), 31-40.
11. 울산광역시(1998-2004). 울산시 주거문화실태.
12. 울산광역시(2005). 울산광역시 통계연보.
13. 윤복자, 박남희(1996). 신도시로 이주한 거주자의 주거수준과 주거만족도 변화 분석. 한국주거학회지, 7(1), 1-12.
14. 이경희, 윤정숙, 홍형욱(1996). 주거학개설, 문운당.
15. 이연복, 홍형욱(1991). 대도시 중산층의 주거규범에 관한 연구. 한국주거학회지, 2(1), 13-43.
16. 조은정(1994). 신세대소비자의 주거가치와 주거선호. 서울대학교 박사학위논문.
17. 조계순(1998). 한국가족의 주거규범 조절방안 모색. 한국가정관리학회 학술발표대회, 121-142.
18. 통계청(2000-2005). 인구주택총조사.
19. 한국경제. '골드파파'전성시대. 2008년 8월 1일자.
20. 홍형욱(1986). 주거조정 및 적용에 관한 예비 조사연구-주거규범 주거결함 차원의 탐색. 대한건축학회 논문집, 2(4), 61-73.
21. Cutler(1947). Personal and family values in the choice of a home, Cornell University Agricultural Experiment Station Bulletin 840, N.Y. : Cornell University. in Meeks, Carol B. 1980. Housing. Prentice-Hall, inc.
22. Beyer(1955). Houses are for people. N.Y. : Cornell University Housing Research Center. in Meeks, Carol B. 1980. Housing. Prentice-Hall, inc.