

# 중소형 공동주택거주자의 주거선호

## Housing preferences for Small/medium size multi-family dwellings of Ulsan Households

권명희\*

Kwon, Myoung-Hee

양세화\*\*

Yang, Se-Hwa

김선중\*\*

Kim, Sun-Joong

류현주\*\*\*

Ryu, Hyun Joo

### Abstract

The purpose of the study was to supply the demand prediction of housing market with useful information by identifying housing preferences as housing norms of family levels. The survey uses questionnaires which are delivered to the 329 households who live in more 66m<sup>2</sup>-less than 99m<sup>2</sup>(2 Opyoung) or more 99m<sup>2</sup>-less than 132m<sup>2</sup>(30 pyoung) multi-family dwellings in Ulsan. The frequency test, t-test, factor analysis and One-Way analysis were used for the analysis of the results. more than half of households have held house-moving plan within 3 years. most of them have desired to live at the high-rise apartment in Nam-Ku area and have wanted wide size through an average of 3.3m<sup>2</sup>(10 pyoung) than present house size. It was revealed that the characteristics of moving behaviors, residential areas and housing preferences were significant variables which affected to housing satisfaction.

Keywords : Housing preferences, Housing Satisfaction, Moving behaviors

주요어 : 주거선호, 주거만족, 이사행동

## I. 서론

### 1. 연구배경 및 목적

울산시의 급격한 도시화는 도시의 인구집중 및 핵가족화, 소득수준의 향상과 더불어 주택의 양적·질적인 측면에서 주택수요를 증대시켰다. 이러한 양상을 효율적인 방향으로 해결하기 위하여 보급되기 시작한 것은 아파트이다. 아파트는 다양한 문제의 표출에도 불구하고 공업도시 지역에 적합한 주택구매자의 요구에 부합되는 주거유형으로 정착되고 있다.

저·고층아파트에 거주하는 사람은 물론 단독주택이나, 다세대 및 다가구 그리고 연립주택 등 다른 유형의 주거에서 거주하는 가구들은 신거주지역이나 현거주지와 근접한 지역의 아파트로 이사 경험을 하게 된다(양세화, 1998). 전반적으로 주거이동을 통하여 주거유형의 변화를 경험하게 되고 전 주거에 비해 4-5평정도 넓은 주거공간을 확보하는 주택면적의 상향이동(양세화, 1998; 울산시 주거문화실태, 2004)이 이루어지고 있다. 특히 66m<sup>2</sup>이상-132m<sup>2</sup>미만(20, 30평형대)에 거주하는 사람들(울산시 주거문화실태, 2004; 김선중·권명희, 2006)이 이주의사가 높은 경향<sup>1)</sup>을 보이고 있다. 이사를 희망하는 사람들도 그렇지 않은 사람보다 더 이동하는 편이므로(Lee, 1994)

조사대상자들의 이사행동특성을 파악하는 것은 주거이동에 대한 희망수준 및 성향 그리고 미래의 주거이동을 예측할 수 있는 변인(Spare, 1974; Morris 등 1976; 김미희, 1983; 김충기, 1989)이다. Lee 등(1994)에 따르면 이동고려(mobility thoughts)는 실제이동에 유의한 영향력을 가지며, 이동성향은 자발적인 이동의 직접적인 인과변인이며(Landale 등, 1985) 하나의 연속적인 과정 안에 있으며(이경희, 1984) 이러한 성향은 단계를 거쳐 발달한다(Morris 등, 1976). 먼저 주거에 대한 불만족수준이 점차 증가하여 주거이동 욕구가 발생하며 다음으로 주거이동에 관련된 행동적 제약에 의해 수정되어 더욱 합리적인 기대가 발달된다는 것이다. 이와 같은 이사행동특성은 주거조절차원에서 행하여지는 것으로 주거만족도와 함께 주거선호가 반영된 개념이다.

주거선호는 가족이 지니고 있는 제약조건을 감안한 현실적인 상황에서 적용하는 다소 완화된 가족 차원의 주거규모이며, 현실적인 상황에서 진행되는 주거선택이나 의사결정에 직접적으로 영향을 미친다. 또한 주거선호는 주거에 대한 구매자 행동으로 이어질 수 있다는 준비상태를 내포하고 있으며, 가족 또는 가족구성원들이 자신이 거주하고 있는 주거환경에 대해 느끼는 만족 정도인 주거만족을 평가하는 기준이 된다. 선행연구에서 주거선호는 현재의 환경에서 개선하고 싶은 점으로 조작적(양준원, 1988)으로 규정하거나 보다 구체적으로 이사를 간다고 가정했을 때 새집에서 중요하게 생각할 특성(McAuley & Nutty, 1982)으로 보기도 한다. 선호하는 주택유형과 규모는 주로 경제적인 제한요소에 영향을 받고 있다(오찬옥·이연숙, 1992; 광승준·허세립, 1998). 대부분의 젊은 가구들은 단독주택을 구매하기가 어려우므로 도심지의 연립주택이나 아파트를 구입하는 경향이 있으

\* 정희원(주거자, 교신저자), 울산대학교 주거환경학과 박사수료

\*\* 정희원, 울산대학교 주거환경학과 교수 Ph.D

\*\*\* 정희원, 울산대학교 주거환경학과 박사수료

1) 울산광역시(2004)자료에 의하면 66m<sup>2</sup>이상-132m<sup>2</sup>미만(20, 30평형대)에 거주하는 비율이 각각 46.3%, 42.6%, 김선중·권명희(2006)의 연구에서는 각각 36.2%, 37.7%의 결과를 보임

2) 양세화의 3인(2007)의 연구에 따르면 조사대상의 절반 이상(58.1%)은 이주할 의사가 있는 것으로 나타났으며, 이들 중의 65.8%는 66m<sup>2</sup>이상-132m<sup>2</sup>미만(20, 30평형대)인 공동주택에 거주하는 결과를 보였음

며 경제적 제한 속에서 그들은 때때로 주택의 규모나 위치, 또는 주택의 유형까지도 함께 고려하는 경향이 있다. 이러한 주거선호는 주거환경의 질을 평가하는 기준이 되며 주거환경에 대한 거주자의 만족정도를 의미한다. 주거만족도는 거주자의 욕구를 얼마만큼 반영하느냐에 달려 있으며 이를 통해 주택의 물리적, 사회적 행태적 측면을 평가할 수 있다(신기수, 1997 : 조성명, 1996).

현재 대량공급 되고 있는 아파트 등의 불법적 개조행동, 주거환경의 계획과 공급에 대한 소비자의 참여 요구 증가는 거주자의 주거선호에 대한 체계적인 정보가 부족했기 때문에 발생한 것이라고 볼 수 있다(조은정, 1994). 우리나라에서도 사람들의 주거선호에 대해서는 부분적인 연구들이 이루어졌으나 가구특성에 따른 주거선호에 관한 연구는 부족한 실정이다. 대부분 일반적인 생활실태를 조사하며 이들의 주거선호에 대하여 부분적으로 연구하여 왔으므로 울산지역의 현재 거주상황에 대한 만족도를 고려한 주거선호를 파악해보는 연구는 필요한 작업이라 사료된다.

이에 본 연구 목적은 울산시의 20, 30평형대의 중소형 아파트 거주자를 비롯하여 여러 유형의 공동주택거주자의 주거선호에 대해 구체적으로 살펴보고, 주거선호와 주거만족도간의 차이를 밝힘으로써 주택시장의 수요예측에 유용한 정보를 제공하는데 있다.

## II. 연구방법 및 내용

조사대상은 울산시에 거주하는 가구를 모집단으로 하였으며, 구·군별 가구수와 주택유형별 가구수의 비율을 고려하여 비례층화한 후 단순 무작위로 600가구를 선정하였다. 자기기입식방법으로 설문조사를 실시하였으며 조사기간은 2007년 7월 25일부터 8월 20일까지이다. 본 연구의 목적을 위해 회수된 534부 중 20, 30평형 공동주택에 거주하는 총 329가구를 분석에 이용하였다.

조사대상자의 배경변인으로 가장 및 주부의 연령과 학력, 직업, 가족수, 만자녀의 연령을 통한 가족생활주기, 월평균 소득 등의 사회경제적 및 인구학적 특성과 현 주택에서의 소유형태, 주택면적 등의 주거특성을 조사하였다.

주거선호가 반영되는 개념인 이사행동특성은 이사횟수, 이사계획 및 기간, 이사 시 고려하는 사항 등을 파악하였다. 주거선호는 가족차원의 주거규범과 같은 개념으로서 Morris와 Winter, Khil(1991), 박정희(1992)의 연구 등을 토대로 하여 주택의 유형, 소유형태, 규모, 주거비, 근린환경에 대해 현재 귀하의 가족에게 가장 바람직한 것은 무엇인지 질문하는 문항으로 구성하였다. 현재의 주거에 대한 주관적 평가를 나타내는 주거만족도 문항은 윤복자와 박남희(1996), 울산시 주거문화실태(2004), 김선중과 권명희(2006), 백혜선의 3인(1998)의 연구와 설문내용을 참고로 하여 주거의 입지성, 외부환경, 건물특성, 평면특성, 실내환경, 사회환경, 유지관리, 경제성, 지역특성의 9개 측면에 대해 만족정도를 묻는 37문항으로 구성하였다. 각 문

항에 대한 응답은 아주 만족한다(5점)에서 전혀 만족하지 않다(1점)의 5점 리커트 척도를 이용하여 측정하였으며 점수가 높을수록 각 문항과 의견일치 정도가 큰 것으로 해석하였다.

수집된 자료의 분석은 SPSS 12.0 프로그램을 사용하여 통계처리 하였으며, 빈도와 백분율, 평균 등의 기술통계와 요인분석, t-검증, 분산분석 등을 이용하였다.

## III. 결과 및 해석

### 1. 조사대상가구의 일반적 특성

조사대상가구의 응답자는 남자(36.8%)에 비해 여자(63.2%)의 비율이 높았다. 가족수는 59.6%가 4명이었으며, 평균 가족수는 3.75명으로 산출되었다. 가족생활주기는 성인기 및 결혼기(36.8%)인 경우가 가장 많았으며 그 다음은 중등교육기(22.5%), 초등교육기(20.7%), 가족형성 및 육아기(20.1%)순이었다. 결혼기간은 15년 이상인 중학생연령 이상의 만자녀를 둔 4내지 5인 가족이 전체조사의 절반 이상을 차지하였다. 월평균소득은 200만원 이상 400만원 미만의 범주에 속하는 비율이 60.85를 차지하였다. 조사대상가구의 32.5%는 400만원 이상이라고 하였다. 가장의 연령은 40대 이상(69.9%)이 3분의 2를 차지하였으며 교육수준은 고졸 이상의 학력을 가진 경우가 95.4%였고 직업은 생산직(33.4%), 사무관리직(21.9%), 자영업(16.7%)의 분포를 보였다. 본 연구의 조사대상이 울산시 소재 66㎡ 이상- 99㎡ 미만(20평형대)과 99㎡ 이상- 132㎡미만(30평형대)의 공동주택에 거주하는 가구로 제한되었기 때문에 20평형대(55.6%)와 30평형대(44.4%)로 유사한 비율을 보였다. 평균주택규모는 80.19㎡(24.3평)로 산출되었다. 조사대상가구의 72.7%가 아파트에 살고 있으며, 대다수는 고층아파트(60.2%)에 살고 있다. 그 다음으로는 연립주택(17.0%), 초고층아파트(11.9%)의 순이었다. 방수는 3개라고 답한 가구(73.3%)가 대부분이었으며 평균방수는 2.8개이다. 주택소유형태는 자가 비율이 전체의 83.6%였다.

### 2. 이사행동특성

<표 1>과 같이 조사대상 가구에 결혼 후 이사횟수를 질문해본 결과 4번 이상이라고 응답한 비율이 25.8%로 가장 높았으며, 평균적으로 약 3번 정도의 이사경험을 가지고 있었다. 대부분의 사람들이 1번 이상은 이사해 본 적이 있다고 답해서 울산시 중소형공동주택거주자들은 결혼 후 자가 주택을 마련하거나 주택규모를 늘리는 등의 다양한 이유에서 잦은 주거이동을 하고 있음을 알 수 있다. 앞으로 이사계획을 가지고 있는 사람(62.6%)이 그렇지 않은 사람에 비해 더 많고 대부분 3년 이내에 이사계획을 가지고 있는 것으로 나타났다. 향후 이사를 할 때 가장 먼저 무엇을 고려할 것인지 질문하였을 때 주택유형(14.5%), 주택소유형태(13.7%), 주거의 질(12.5%), 편리한 생활여건(12.2%) 등이라고 답하였다. 이는 현재 66㎡

표 1. 이사행특성

n=329

구분	빈도(%)	구분	빈도(%)
이사횟수	없다	26 ( 7.9)	이사시 고려사항 <sup>2)</sup>
	1번	78 ( 23.7)	
	2번	56 ( 17.0)	
	3번	84 ( 25.5)	
	4번 이상	85 ( 25.8)	
	계	329 (100.0)	
이사계획	있다	123 ( 37.4)	이사시 고려사항 <sup>2)</sup>
	없다	206 ( 62.4)	
	계	329 (100.0)	
이사계획기간	1년 이내	28 ( 13.6)	통근 통학의 편리성
	2년-3년 이내	83 ( 40.3)	
	4년-5년 이내	59 ( 28.6)	
	6년 이후	36 ( 17.5)	
	계	206 (100.0)	
	평균	4.25년	

1) 이사계획이 있는 사람을 중심으로 조사한 결과임  
2) 다중응답

이상-132㎡미만(20, 30평형대)에 거주하는 사람들이 가장 바람직한 주택유형으로 아파트를 생각하고 있음을 감안할 때 아파트를 포함 한 공동주택에 대한 수요가 앞으로 계속 될 것임을 예측하게 한다.

<표 2>에 제시된 바와 같이 조사대상 가구의 과반수 이상(81.2%)은 저층아파트부터 초고층 주상복합아파트에 이르러 다양한 유형의 아파트를 선호하는 결과를 보였으며 단독주택을 선호한다고 답한 비율은 18.8%였다. 최근 서울을 비롯한 대도시 일부에서 인기를 끌고 있는 초고층 주상복합아파트에 대한 선호는 매우 미미한 수준으로 나타나 중소형아파트 거주자들에게는 큰 관심을 받지 못하고 있음을 알 수 있다. 주택소유형태에 대해 95.1%의 가구가 자가로 선호한다고 답하여 자가 소유에 대한 절대적인 지지가 울산시 중소형아파트 거주자들에게도 예외가 아님을 확인할 수 있다.

표 2. 주택유형 및 소유형태에 대한 선호

	구분	빈도(%)
주택유형	단독주택	62( 18.8)
	연립주택	30( 9.1)
	다세대/다가구 주택	15( 4.6)
	5층 이하 저층아파트	13( 4.0)
	20층 미만 고층아파트	161( 48.9)
	20층 이상 초고층아파트	38( 11.6)
	초고층 주상복합아파트	6( 1.8)
	기타	4( 1.2)
계	329(100.0)	
소유형태	자가	313( 95.1)
	전세	13( 4.0)
	사글세·기타	3( 0.9)
	계	329(100.0)

주택규모에 대한 선호 중 단독주택 대지는 165㎡이상(50평형대 이상), 단독주택 건평은 99㎡이상(30평형대 이상)을 선호한다고 답한 경우는 절반 이상의 비율로 각각

60.8%, 87.2%였다. 평균대지면적과 건평은 각각 220.8㎡(66.9평), 123.8㎡(37.5평)로 산출되었다. 공동주택의 분양 면적에 있어 과반수(57.8%)가 99㎡이상-132㎡미만(30평형대)을 가장 선호하는 경향을 보이고 있으며, 그 다음순은 20.4%로 132㎡이상-165㎡미만(40평형대)을 선호하는 것으로 나타났다. 이는 조사대상 가구들이 현재 거주하고 있는 주택평균규모 80.19㎡(24.3)임을 감안하면 현재보다 33㎡정도(10평정도) 넓은 주택을 선호하고 있음을 알 수 있다.

한편 선호하는 방수는 평균값과 거의 같으나 3개의 방을 선호하는 비율이 78.1%로 현재 거주하고 하고 있는 방수에 있어 미미한 증가가 나타나고 있다<표 3 참조>.

표 3. 주택규모에 대한 선호

	구분	빈도(%)	평균(S.D)
단독주택대지	99㎡ 미만	7( 2.1)	66.93 (33.57)
	99㎡ 이상-165㎡ 미만	124( 37.7)	
	165㎡ 이상-231㎡ 미만	62( 18.8)	
	231㎡ 이상-297㎡ 미만	99( 30.1)	
	297㎡ 이상	37( 11.2)	
	계	329(100.0)	
단독주택대지	66㎡ 이상- 99㎡ 미만	42( 12.8)	37.52 (13.70)
	99㎡ 이상-132㎡ 미만	117( 35.6)	
	132㎡ 이상-165㎡ 미만	72( 21.9)	
	165㎡ 이상	98( 29.8)	
	계	329(100.0)	
공동주택	66㎡ 이상- 99㎡ 미만	46( 14.0)	35.29 (13.08)
	99㎡ 이상-132㎡ 미만	193( 58.7)	
	132㎡ 이상-165㎡ 미만	67( 20.4)	
	165㎡ 이상	23( 7.0)	
	계	329(100.0)	
방수	2개	13(4.0)	3.14 (.50)
	3개	257(78.1)	
	4개 이상	59(17.9)	
	계	329(100.0)	

현재 가족이 처한 상황에서 월 소득 중 어느 정도를 주거비로 지출하고 싶은지에 대해 3분 1가량(33.7%)이 15%이상-25%미만이 좋겠다고 답하였다. 산출된 평균값은 19.86%로 조사대상가구들이 선호하는 주거비의 비중은 월 소득의 약20% 정도였으며 한 가정에서 주거비로 지출할 수 있는 비용의 한계를 소득의 25%정도로 볼 때 크게 문제되지 않는 수준임을 알 수 있다<표 4 참조>.

표 4. 주거비

구분	빈도(%)	평균(S.D)
10% 미만	31( 9.4)	19.86 (12.20)
10%이상-15%미만	34( 26.7)	
15%이상-25%미만	111( 33.7)	
25%이상-35%미만	65( 19.8)	
35%이상	34( 10.3)	
계	500 (100.0)	

주거의 근린환경에 있어서 사람들이 가장 중요하게 여기는 것은 <표 5>에 제시된 바와 같이 주변시설이 좋은

동네(24.7%), 교통이 편리한 동네(22.5%), 주변환경이 좋은 동네(21.6%), 학군이 좋은 동네(14.4%) 등이었으며, 투자가치나 친척들과의 근접성 등은 중요순위에서 벗어난 결과를 보였다. 이들이 살고 싶어 하는 지역은 현재 거주하는 중구지역을 제외하고 모든 지역에서는 절반 이상이 남구지역을 1순위로 꼽고 있다. 이는 남구지역이 다른 지역에 비해 사람들이 선호하는 교육과 시설, 환경 등의 생활여건이 가장 우수하다는 세간의 평을 다시 한 번 확인시켜주는 결과로 보아야 할 것이다<표 6 참조>.

표 6. 근린환경에 대한 선호<sup>1)</sup>

구분	빈도(%)
교통이 편리한 동네	222( 22.5)
주변 시설이 좋은 동네	244( 24.7)
주변 환경이 좋은 동네	213( 21.6)
사람들이 인식이나 평판이 좋은 동네	46( 4.7)
학군이 좋은 동네	142( 14.4)
투자 가치가 있는 동네	100( 10.1)
친척이나 아는 사람이 많은 동네	15( 1.5)
기타	5( 0.5)
계	987(100.0)

주 1) 다중 응답

표 7. 살고 싶어하는 지역

희망하는 지역	현 거주지역				
	남구	중구	동구	북구	울주구
남구	186( 61.8)	22( 35.5)	31( 50.8)	35( 62.5)	36( 64.3)
중구	41( 13.6)	27( 43.5)	2( 3.3)	6( 10.7)	3( 5.4)
동구	39( 13.0)	5( 8.1)	28( 45.9)	1( 1.8)	3( 5.4)
북구	25( 8.3)	8( 12.9)	-	14( 25.0)	4( 7.1)
울주구	10( 3.3)	-	-	-	10(17.9)
계	301(100.0)	62(100.0)	61(100.0)	56(100.0)	56(100.0)

#### 4. 주거만족도와 주거선호

조사대상가구의 전체적인 주거만족도는 3.17로 나타나 보통수준으로 만족하는 상태로 나타났다. 주거환경에 가장 만족하는 요소는 현재거주층수(3.52), 난방방식(3.50), 대중교통의 편리성(3.37), 방의 개수(3.30), 내부설비의 작동(3.28), 이웃과의 친밀도와주택의 물리적인 양호상태 그리고 생활편의시설의 편리성(3.26)이었으며, 만족도가 상대적으로 낮게 나타난 것은 수납공간의 크기(2.85), 매매가격(2.88), 주민편익시설(2.93), 어린이 놀이터(2.94)으로 주택의 재산가치적 측면이나 쾌적한 생활을 지원하는 외부환경, 실내보조공간에 대해서 비교적 만족하지 않는 것으로 나타났다.

주거선호와 주거만족도간의 차이를 검증하기 위하여 주거만족도가 어떠한 유형으로 구분되는지 살펴보기 위해 37개 문항으로 요인분석을 실시하였다<표 7 참조>. 요인추출방법은 주성분추출법인방법을 적용하였다. 요인회전은 직각회전의 하나인 베리맥스방법을 적용하였으며, 요인은 아이겐값(eigen value)이 1이상인 요인을 추출하고 요인적재량이 0.5미만인 문항을 제외하는 방식으로 5차례 요인회전한 결과 최종적으로 24개의 문항으로 구성하였다. 요인분석결과 7개의 요인을 추출되었으며, 이 7개의 요인은 전체분산의 67.4%를 설명하고 있다. 각 요인의 아

이겐값(eigen value)은 각각 2.70, 2.59, 2.45, 2.38, 2.35, 1.93, 1.74로 나타났다. 요인1은 이웃과의 친밀도, 이웃과의 교류공간, 이웃의 수준, 이웃으로부터의 사생활보호 문항이 포함되었으며, 이 요인을 ‘사회성’이라고 명명하였다. 사회성은 전체분산 중 11.7%를 설명하고 있다. 요인2는 내부설비의 작동 주택의 물리적인 양호상태, 방범상태 문항으로 이 요인을 ‘기능성 및 방범’이라고 명명하였으며 전체분산 중 10.8%를 설명하고 있다. 요인 3은 전용면적, 방의 개수, 방의 크기, 현재거주층수에 대한 문항으로 ‘실구성’이라고 명명하였다. 이는 전체분산 중 10.24%를 설명한다. 요인 4는 녹지 및 조경시설, 보행환경, 어린이 놀이터 문항이 포함되었으며, 이 요인을 ‘외부공간’이라고 명명하였다. 이 외부공간은 주거만족도 전체분산 중 9.93%를 설명한다. 요인5는 대중교통의 편리성, 생활편의 시설의 편리성, 자녀교육환경, 주민편익시설 문항으로 ‘근린환경’이라고 명명하였다. 이는 전체분산 중 9.82%를 설명한다. 요인6은 욕실의 수, 수납공간의 크기, 베란다 크기의 문항으로 취침하는 주공간이 아닌 공간에 대한 내용이 포함되었다. 이 요인을 ‘보조공간’이라고 명명하였으며 전체분산 중 8.07%를 설명한다. 요인 7은 난방상태와 난방방식에 관한 문항으로 이 요인을 ‘난방’이라고 명명하였으며 전체분산 중 7.27%를 설명한다.

표 7. 주거만족도의 요인분석

요인	구성항목	요인 부하량	igen value	분산 (%)	누적 (%)
요인1 사회성	이웃과의 친밀도	.869	2.70	11.27	11.27
	이웃과의 교류공간	.838			
	이웃의 수준	.811			
	이웃으로부터의 사생활보호	.656			
요인2 기능성 및 방범	내부설비의 작동	.817	2.59	10.80	22.08
	주택의 물리적인 양호상태	.752			
	방범상태	.694			
	매매가격	.619			
요인3 실구성	전용면적크기	.809	2.45	10.24	32.32
	방의 개수	.802			
	방의 크기	.759			
	현재거주층수	.564			
요인4 외부 공간	녹지 및 조경시설	.830	2.38	9.93	42.26
	보행환경	.744			
	어린이 놀이터	.673			
요인5 근린 환경	대중교통 이용의 편리성	.815	2.35	9.82	52.09
	생활편의시설의 편리성	.726			
	자녀교육환경 주민편익시설	.594			
요인6 보조 공간	욕실의 수	.763	1.93	8.07	60.16
	수납공간의 크기	.748			
	베란다 크기	.694			
요인7 난방	난방상태	.801	1.74	7.27	67.43
	난방방식	.795			

본 연구는 주거선호별 주거만족도 요인에 따라 유의한 차이가 있는지 살펴보기 위하여 t검증 그리고 일원분산분석과 하위집단간 차이에 대한 Duncan test를 실시하였다. <표 8>에 제시된 바와 같이 이사계획 유무와 현재 거주 지역, 주택유형, 주택규모, 방수에 대한 주거선호는 만족

표 8. 주거선호에 따른 주거만족도

		요인1	요인2	요인3	요인4	요인5	요인6	요인7		
		사회성	기능성 및 방법	실구성	외부공간	근린환경	보조공간	난방		
이사 계획	무	3.21( .64)	3.35( .58)	3.35( .53)	3.13( .74)	3.37( .66)	3.11( .63)	3.48( .74)		
	유	3.13( .61)	3.02( .56)	3.23( .66)	2.95( .69)	3.09( .72)	2.95( .67)	3.39( .73)		
t값		1.13	4.97***	1.66	2.23*	3.56***	2.17*	1.01		
거주 지역	남구	3.07( .64) <sup>ab</sup>	3.35( .52) <sup>b</sup>	3.37( .59)	3.16( .67) <sup>b</sup>	3.38( .73) <sup>cd</sup>	3.11( .64)	3.53( .69) <sup>b</sup>		
	중구	3.33( .56) <sup>c</sup>	2.95( .54) <sup>a</sup>	3.27( .70)	3.05( .65) <sup>b</sup>	3.02( .64) <sup>b</sup>	2.98( .65)	3.18( .79) <sup>a</sup>		
	동구	3.18( .62) <sup>abc</sup>	3.33( .66) <sup>b</sup>	3.23( .56)	3.09( .59) <sup>b</sup>	3.60( .54) <sup>d</sup>	3.10( .62)	3.67( .59) <sup>b</sup>		
	북구	3.01( .69) <sup>a</sup>	3.03( .49) <sup>a</sup>	3.17( .64)	3.17( .69) <sup>b</sup>	3.18( .62) <sup>bc</sup>	2.92( .69)	3.48( .61) <sup>b</sup>		
	울주구	3.26( .57) <sup>bc</sup>	2.98( .60) <sup>a</sup>	3.29( .60)	2.54( .83) <sup>a</sup>	2.64( .61) <sup>a</sup>	2.86( .69)	3.20( .87) <sup>a</sup>		
F값		2.75*	7.49***	.99	8.58***	19.41***	1.87	5.51***		
주거 선호	주택 유형	단독주택	3.10( .75)	3.14( .69) <sup>b</sup>	3.36( .66)	2.80( .85) <sup>a</sup>	3.10( .78)	3.08( .75)	3.37( .75)	
		공동주택	3.17( .59)	3.16( .54) <sup>b</sup>	3.26( .61)	3.07( .67) <sup>b</sup>	3.22( .69)	3.00( .63)	3.44( .73)	
		상가및사택	3.37( .47)	2.37(1.19) <sup>a</sup>	2.68( .37)	2.91( .73) <sup>a</sup>	2.68( .89)	2.41( .63)	3.00( .81)	
		F값	.60	3.54*	2.49	3.05*	1.79	2.01	.90	
	주택 규모	단독주택	99㎡ 미만	3.03( .98)	2.96( .92)	3.35( .65)	3.00(.74)	3.03( .48) <sup>ab</sup>	3.19( .89)	3.07(1.01)
			99㎡ 이상-165㎡ 미만	3.15( .11)	2.97( .52)	3.24( .63)	3.04(.85)	2.87( .69) <sup>a</sup>	2.87( .69)	3.22( .74)
			165㎡ 이상-231㎡ 미만	3.23( .71)	3.25( .60)	3.19( .59)	2.81(.66)	3.34( .71) <sup>b</sup>	3.02( .66)	3.53( .74)
			231㎡ 이상-297㎡ 미만	3.14( .51)	3.12( .56)	3.38( .66)	3.16(.70)	3.04( .79) <sup>ab</sup>	3.20( .60)	3.41( .77)
			297㎡ 이상	3.13( .61)	3.16( .58)	3.32( .62)	3.04(.67)	3.30( .66) <sup>ab</sup>	3.00( .64)	3.47( .68)
			F값	.44	2.48*	.90	2.53	5.53***	1.61	2.20
주택 규모	공동주택	66㎡ 이상- 99㎡ 미만	3.26( .51)	2.96( .48)	3.23( .53)	2.94( .72)	2.85( .67)	2.97( .62)	3.30( .86)	
		99㎡ 이상-132㎡ 미만	3.28( .60)	3.09( .60)	3.28( .65)	2.93( .76)	3.19( .72)	2.92( .65)	3.45( .80)	
		132㎡ 이상-165㎡ 미만	3.21( .68)	3.19( .57)	3.26( .56)	3.10( .70)	3.26( .77)	3.12( .68)	3.41( .66)	
		165㎡ 이상	3.08( .50)	3.18( .57)	3.32( .67)	2.90( .70)	3.06( .73)	3.10( .62)	3.42( .58)	
		F값	.90	1.64	.12	.92	3.02*	1.53	.39	
주택 규모	공통주택	66㎡ 이상- 99㎡ 미만	3.25( .49)	3.12( .59) <sup>a</sup>	3.42( .50)	2.92( .70)	3.08( .72) <sup>a</sup>	3.02( .59)	3.35( .80)	
		99㎡ 이상-132㎡ 미만	3.16( .65)	3.06( .58) <sup>a</sup>	3.26( .65)	2.98( .68)	3.16( .71) <sup>a</sup>	2.96( .66)	3.40( .74)	
		132㎡ 이상-165㎡ 미만	3.10( .51)	3.23( .53) <sup>a</sup>	3.19( .61)	3.10( .71)	3.18( .72) <sup>a</sup>	3.08( .68)	3.46( .63)	
		165㎡ 이상	3.19( .92)	3.61( .55) <sup>b</sup>	3.32( .56)	3.34( .98)	3.75( .36) <sup>b</sup>	3.17( .67)	3.71( .79)	
		F값	.51	6.89***	1.27	2.35	5.26***	1.02	1.44	
방수	2개	3.13( .41)	3.23( .63)	3.42( .47)	2.89( .90)	3.23( .83)	3.07( .70)	3.65( .82)		
	3개	3.16( .62)	3.11( .55)	3.29( .62)	3.05( .69)	3.22( .69)	3.00( .65)	3.37( .73)		
	4개 이상	3.19( .68)	3.27( .70)	3.19( .62)	2.93( .79)	3.05( .76)	3.03( .69)	3.63( .68)		
	F값	.65	1.87	.92	.79	1.37	.10	3.74*		

\*\*\*p<.001, \*p<.05

a, b 등은 Duncan test에 의한 사후 검증결과임

도 요인별 통계적으로 유의한 차이를 보였으며, 소유형태와 주거비와는 차이를 보이지 않았다. 이사계획유무와 차이를 보이는 주거만족도 요인은 ‘기능성 및 방법’, ‘외부공간’, ‘근린환경’, ‘보조공간’요인으로 나타났다. 즉 66㎡이상-132㎡미만(20, 30평형대) 공동주택에 거주하는 사람들 중 이사계획이 있는 집단이 계획이 없는 집단보다 주택에 대한 물리적인 상태 및 방법에 대한 만족도, 녹지 및 조경시설, 보행환경, 어린이 놀이터 등의 외부공간에 대한 만족도, 근린환경에 대한 만족도, 욕실의 수와 수납공간, 베란다 크기 등의 보조공간에 대한 만족도가 낮은 결과를 보였다. 현재 거주하는 지역에 따라 차이를 보이는 만족도 요인은 사회성 요인, 기능성 및 방법요인, 외부공간요인, 근린환경요인, 난방요인으로 나타났다. 사회성은 중구, 울주구에 비해 남구와 북구에 거주하는 집단이 상대적으로 낮은 경향을 보이고 있다. 기능성 및 방법요인은 남구지역에 거주하는 집단이 가장 만족하는 결과를 보였으며, 중구와 울주구에 사는 집단은 보통(3.0)이하의 수준으로 만족하고 있다. 이는 중구와 울주구 지역이 타 지역에 비해 노후화된 건축물이 많을 뿐만 아니라 도로 정비 개선이 필요한 지역이기 때문에 보여준 결과라 하

겠다. 주택외부공간과 근린환경에 대한 만족도는 울주구와 타지역간에 의미 있는 차이가 발견되었다. 외부공간에 대한 만족요인은 북구 거주자들이 가장 만족(3.17)하는 것으로 나타났으며 상대적으로 울주구 거주자들(2.54)은 외부공간에 대해 보통수준보다 낮게 나타났다. 근린환경에 대한 만족요인은 동구거주자들(3.60)이 가장 만족하고 있으나 울주구 거주자들은 낮은 결과를 보였다. 선호하는 주택유형별 차이를 보이는 주거만족요인은 기능성 및 방법과 외부공간이다. 상가 및 사택을 선호하는 집단은 단독주택과 공동주택을 선호하는 집단보다 주택에 대한 기능성 및 방법에 대한 만족도가 낮게 나타났으며, 외부공간에 대한 만족도는 공동주택을 선호하는 집단에 비해 단독주택과 상가 및 사택을 선호하는 집단이 낮은 결과를 보이고 있다.

선호하는 주택규모별 차이를 보인 만족요인을 살펴보면 다음과 같다. 165㎡이상(50평형대 이상)의 단독주택을 선호하는 집단은 165㎡미만(50평형대 미만)의 집단보다 주택의 기능성 및 방법과 외부공간에 대해 만족하는 결과를 보였으며, 165㎡이상(50평형대 이상)의 공동주택을 선호하는 집단은 희망하는 평형이 높은 집단일수록 기능

성 및 방법, 근린환경에 대한 만족도가 높은 결과를 보이고 있다. 3개의 방수를 희망하는 집단은 2개를 희망하는 집단보다 난방에 대해 만족도가 낮은 결과를 보였다. 이상의 결과에서 상가 및 사택을 선호하는 집단, 단독주택, 좁은 주택규모를 선호하는 집단은 개인이나 가족의 현실적인 경제성을 고려하여 나타난 주거선호이다. 따라서 선호하는 주택유형이나 규모에 있어서 만족도가 낮은 요인을 고려한 주거계획이 이루어진다면 거주자의 요구가 반영된 합리적 주거라 할 수 있겠다.

## V. 결론 및 제언

본 연구는 66㎡ 이상- 132㎡ 미만(20, 30평형대)의 공동주택에 거주하는 울산시 거주자들의 주거선호에 대해 살펴보고, 주거만족상태와 본 연구에서 분류한 7개 만족요인과 주거선호와 차이를 분석하고자 하였다.

조사대상 가구 중 절반 이상이 3년 이내에 이사계획을 가지고 있는 것으로 나타났으며 향후 이사를 할 때는 주택유형, 주택소유형태, 주거의 질, 편리한 생활 여건 등을 고려할 것이라고 답하였다. 이들이 선호하는 주택유형은 절반 이상의 가구가 20층 이하의 고층아파트로 방이 3개인 99㎡-165㎡(30, 40평형대)의 주택규모로 현재보다 넓은 공간을 선호하고 있었다. 선호하는 단독주택의 평균 대지는 220.8㎡(66.93평), 평균건평은 116.5㎡(35.29평)로 현재 거주하는 주택의 평균규모가 87.2㎡(24.3평)임을 감안한다면 꽤 넓은 주택을 선호하고 있는 것으로 나타났다.

조사대상가구의 주거만족도는 주택의 매매가격에 대한 만족, 어린이 놀이터, 주민편의시설 그리고 수납공간 크기에 대한 만족도는 보통수준 이하로 나타내어 이에 대한 고려가 필요한 것으로 생각된다. 주거만족도의 요인 분석으로 얻어진 7개 요인과 주거선호별 차이를 분석한 결과 이사를 계획하고 있는 거주자들은 주택에 대한 기능성 및 방법, 외부공간 근린환경, 보조공간에 대한 만족요인에 대하여 만족도가 이사계획이 없는 사람들보다 낮은 결과를 보였다. 지역에 따라 사회성, 기능성 및 방법, 외부공간, 근린환경, 보조공간의 7개 요인에서 유의한 차이를 보였다. 특히 울주구 거주자들은 타 지역에 비해 외부공간과 근린환경에 대한 만족도가 낮았으며, 중구와 울주구의 도로정비 및 노후화 된 주택의 증가로 인해 주택의 기능성 및 방법에 대해 만족도가 낮았다. 반면에 울산시 거주자들이 가장 선호하는 남구지역의 거주자들은 타 지역보다 기능성 및 근린환경, 난방에 대한 만족도가 높았다. 이는 최근에 건축된 고층아파트 증가로 주택의 물리적 상태뿐만 아니라 외부환경과 지역적으로 주변생활의 편리성이 갖추어진 결과라 하겠다. 상가 및 사택을 선호하는 집단은 단독주택과 공동주택을 선호하는 집단보다 주택에 대한 기능성 및 방법에 대한 만족도가 낮게 나타났으며, 외부공간에 대한 만족도는 공동주택을 선호하는 집단에 비해 단독주택과 상가 및 사택을 선호하는

집단이 낮은 결과를 보이고 있다. 상가 및 사택을 선호하는 집단, 단독주택, 좁은 주택규모를 선호하는 집단은 개인이나 가족의 현실적인 경제성을 고려하여 나타난 주거선호이다. 따라서 선호하는 주택유형이나 규모에 있어서 만족도가 낮은 요인을 고려한 주거계획이 이루어진다면 거주자의 요구가 반영된 합리적 주거라 할 수 있겠다.

이상과 같은 연구결과를 토대로 제언을 해보면 다음과 같다. 본 연구에서는 가족차원의 규범인 주거선호 항목을 주택유형, 주택규모, 주거비, 소유형태, 그리고 방수인 주거특성에 대해서만 수행되었으며, 이러한 주거선호와 주거만족도의 차이를 검토하였다. 그러나 향후 연구에서는 거주자들이 현실적 상황에서 그러한 집이 좋은가 싫은가의 서술형인 리커트 척도로 질문한 문항을 포함시켜 함께 분석하는 것이 보다 명확한 정보를 얻는데 도움이 될 것으로 본다. 또한 현재의 주거특성과 이전주택의 주거특성이 반영된 주거이동효과를 만족도를 함께 분석하면 보다 정확한 주거선호를 파악할 것이라 본다.

## 참고문헌

1. 광승준·허세림(1998), 21세기 주거선호와 환경, 주택금융.
2. 김미라·황덕순(2003), 임대아파트 거주자의 주거이동 희망 여부와 관련변인, 한국가정관리학회지, 21(4), 11-21.
3. 김미희(1983), 주거이동 지향성에 관한 연구, 대한가정학회지, 21(3), 103-113.
4. 신기수(1997), 주거환경개선사업에 따른 주민의 주거만족도평가에 관한 연구, 대구대 사회개발대학원 부동산학과 석사학위논문.
5. 양세화(1998), 울산시 거주가구의 주거이동효과 분석, 주택연구, 6(2), 87-105.
6. 양세화·김선중·권명희·류현주(2007), 울산시 거주가구의 주의식, 울산 : 울산학연구소.
7. 양준원(1988), 대도시 근린주거환경에 대한 주민의 인식과 선호에 관한 연구, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
8. 오찬옥·이연숙(1992), 노년기 주거욕구 파악을 위한 하위 상황 설정-배우자유무 및 건강상태를 중심으로, 한국노년학, 12(2), 123-137
9. 울산광역시(2004), 울산시 주거문화실태.
10. 조명성(1996), 신도시 아파트 거주자의 주거만족도에 관한 연구, 건국대 교육대학원 석사학위논문.
11. Landale, N. S. & Guest, A. M.(1985), Constraints, Satisfaction and Residential Mobility : Spare's Model Reconsidered, Demography 22(2), 199-222.
12. Lee, B. A, Oropesa, R. S. & Kanan, J. W.(1994), Neighborhood Context and Residential Mobility, Demography 31(2), 249-270.
13. McAuley Willuam J. & Cheri L. Nutty.(1982), Residential preferences and moving behavior : A life-cycle analysis, Journal of Marriage and the Family May, 301-309.
14. Morris, E. W., S. R. Crull & M. Winter(1976), Housing Norms, Housing Satisfaction and the Propensity to Move, Journal of Marriage and the Family May, 309-321.
15. Spare, A, Jr.(1974). Residential Satisfaction and Intervening Variable in Residential Mobility, Demography 11, 173-188.