

아파트 입주가구의 이주동기와 주거만족도 변화에 관한 연구

Motives for Moving and Residential Satisfaction after Moving

연세대학교 생활과학대학 주생활학과

교 수 윤복자

연구조교 백금화

Dept. of Housing & Interior Design, College of Home Economics,

Yonsei University,

Professor : Bokcha Yoon

Research Assistant : Kumhwa Paik

목 차

I. 서론

II. 이론적 배경

III. 연구방법

IV. 결과 및 논의

V. 결론 및 제언

참고문헌

〈Abstract〉

The objectives of this study were 1) to investigate the motives for moving to the current residence, 2) to analyze residential satisfaction after moving in relation to household characteristics and the motives for moving, and 3) to test the relationships among household characteristics, residential satisfaction before moving, motives for moving, and residential satisfaction after moving. Residential satisfaction was evaluated in relation to housing, neighborhood, and socio-psychological environments. Methodology included literature and questionnaire survey. Questionnaires were administered to 269 homemakers living in an apartment complex in Seoul. Data were analyzed with the use of SPSS PC⁺ computer package.

The motives for moving were classified in five types; tenureship improvement, improvement of the physical condition of housing, improvement of neighborhood environment, commuting improvement, and constraints. There were significant differences in the types of motives for moving by socio-economic status, types of houses lived in previously, change in type of tenures, and the duration of residence before moving. There were significant differences in residential satisfaction after moving

among types of houses lived in previously, change in type of tenures, and the types of the motives for moving. There were significant relationships among residential satisfaction variables. They were the socio-economic status, change in type of tenures, residential satisfaction before moving.

I. 서 론

1. 연구의 배경

생활의 터전으로서 주택은 인간정주에 대한 기본적인 욕구이며, 사회안정의 필연적 요소이기 때문에 주택의 양적, 질적문제의 해결은 복지사회를 구현하기 위한 전제인 동시에 목적이라고 할 수 있다. 지난 20여년 동안 우리사회는 꾸준한 경제성장과 함께 국민의 생활기반이 향상되었음에도 불구하고 많은 주택 문제들이 노출, 심화되어 왔다.¹⁾ 특히 도시지역의 경우 급격한 도시화에 따라 인구의 도시집중 및 핵가족화의 진전에 따른 가구수의 증가, 그리고 소득수준의 향상은 주택의 양적, 질적 측면에서 수요를 증대시킴에 따라 주택건설에 필요한 주택의 효율적 이용과 주택의 대량공급이 요구되어 왔다. 이러한 요구에 부합되는 아파트의 건설은 계속해서 증가되어 왔는데, 아파트가 새로운 주거의 장으로 인식되었으며 아파트의 증가는 그 결과로서 타 주택유형으로부터 아파트로 이주하는 가구수를 증가시켰을 뿐만 아니라, 아파트에서 아파트로 이주하는 가구도 늘어나게 되었다.

인간의 행태가 공간적으로 표현되는 주거이동은 주택의 수요와 공급의 변화로부터 야기되며, 주택의 수요와 공급에 영향을 미치는 요인으로 작용하기 때문에 주택의 수요를 예측하고 이에 따른 주택공급계획을 세우기 위해서는 주거이동에 대한 고려가 필요

하다고 할 수 있다. 또한, 주거이동의 중요한 요소는 하나의 가족이고 기본적인 의사결정 단위는 가구이므로, 주거이동의 의사결정 단위인 가구들의 제 특성에 따른 행동과학적 접근의 연구가 필요하다(이춘용, 1987).

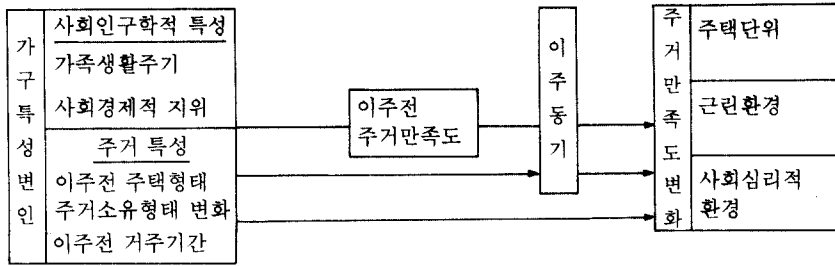
주거이동행태는 크게 두가지 측면에서 연구되어져 왔다. 하나는 주거환경이 가족의 생활이나 규범에 적합하지 않을 경우 주거불만족이 생기고 이로 인한 스트레스가 인내의 한계를 넘게 되면 주거조절행태로서 주거이동이나 주거개선을 하게된다는 것이고, 또 하나의 관점은 주거이동이 가족의 자발적인 이주 결정에 의한 주거조절이 아니라 주택정책의 수행, 제도적 규제, 천연재해나 환경오염 등으로 인하여 강제적으로 행해진다는 측면의 연구이다. 전자의 관점인 행동과학적 주거이동 연구에서는 비자발적 이주에 대한 관심은 거의 이루어지지 못하고 있으나, 실제 많은 주거문제가 강제이주를 하는 가구에 있어서 더욱 심각함에 비추어 이에 대한 연구의 필요성이 자주 논의되고 있다(이경희, 1984). 그리고, 주거이동에 관한 국내외의 기존연구에서는 주거이동의 유발원인과 의사결정과정에 대한 내용을 주로 취급했으며, 주거이동으로 인한 결과에 대한 내용은 극히 드물다(곽인숙, 1989).

따라서, 기존 주거이동에 관한 선행연구가 대부분 자발적 주거이동가구로 제한되어 있고, 주거이동의 결과에 대한 연구가 적다는 데서, 자발적·비자발적 주거이동가구를 함께 고려하여 이주동기를 파악하고, 주거이동의 결과를 가구가 인지한 주거만족도의 변화, 즉 이주를 통한 만족도의 향상여부로 판단할 필요가 있다.

2. 연구의 목적

본 연구는 아파트 입주가구를 대상으로 하여 가구

1) 서울은 광복후 45년간 면적은 4.5배, 주택은 11.3배, 인구는 11.9배, 가구수는 15.5배로 각각 증가하였다. 가구수의 급증은 급속한 핵가족화 추세가 가장 큰 이유로 분석되고 있는데, 주택수가 가구수 증가를 따르지 못해 주택부족현상이 심각해지고 있다(조선일보, 1990. 9. 7).



〈그림 1〉 연구문제 모형

특성에 따른 이주동기를 파악하고, 가구특성 및 이주동기가 이주후 주거만족도의 변화에 미치는 영향을 규명하는 것을 목적으로 한다. 구체적인 연구목적과 연구문제는 다음과 같고, 이에 따라 〈그림 1〉과 같은 연구문제 모형을 제시한다.

- 1) 조사대상가구의 이주동기를 파악하고 이를 유형화하여 분류한다(연구문제1).
- 2) 가구의 특성에 따른 이주동기를 파악한다(연구문제2).
- 3) 이주동기 및 가구특성에 따른 이주후 주거만족도의 변화정도를 파악한다(연구문제3).
- 4) 가구특성, 이주전 주거만족도, 이주동기, 이주후 주거만족도 변화간의 관련성을 규명한다(연구문제4).

II. 이론적 배경

이론적 배경은 본 연구의 이론적 근거를 제시하고, 조사결과 분석과 논의의 근거를 찾고자 주거이동의 개념과 이주동기 유형, 주거이동의 결과, 그리고 주거만족도와 주거이동과의 관계에 대하여 선행연구를 중심으로 정리한다.

1. 주거이동의 개념 및 이주동기 유형

주거이동은 주거조절행동의 하나로써, 주거지를 완전히 변형시키면서 지금까지 가지고 있던 사회적, 문화적, 경제적 유대를 변형시키는 것이다. 즉, 개인적인 상황의 변화 및 인접, 물리적 환경의 변화에 의

해 유발되는 주택요구에 적합하도록 적응되는 과정으로서 개인의 복지나 만족도를 최대화하려는 수단이다. 이러한 의미의 주거이동은 자발적인 주거이동에 국한된다고 할 수 있다. 그러나, 가구의 주거이동의사결정에 의해 행하여지지 못하고 가구의 조절기능밖의 외부적인 요소들에 의해 이루어지는 비자발적 주거이동의 경우에는, 대개 가족이 예측하지 못하므로 그 후속의 주택선택과정에서도 자발적 이동과는 달리, 제한된 자원을 효율적으로 사용하기 위한 충분한 탐색과정을 거치지 못하여, 주거개선·욕구충족 등의 긍정적인 효과를 얻기가 어렵다(조은정, 1986).

이주동기에 따른 주거이동의 유형분류는, 가족이 이주할 것인가의 여부를 결정하는 과정이 어떤 이유로 인해 발생했느냐에 따라 분류하는 것이다. 이경희(1984)는 가구가 주거이동 의사결정과정에서 표명된 동기는 이동이 갖는 강제성의 정도에 따라 유형적인 구분이 가능하다고 하였다. Petersen(1958)은 주거이동을 천재지변에 의한 원시이동(primitive mobility)과 자유이동(free mobility)으로 구분하였으며, Rossi와 Shlay(1982)는 비자발적 이동(involuntary moves), 파생적 이동(derivative moves), 자발적 이동(voluntary moves)으로 분류하고 비자발적 이동과 자발적 이동으로 명확히 구분할 수 없는 이동을 파생적 이동으로 설명하였다. Moore(1975)는 강제적 이동에서 자발적 이동까지 하나의 연속선에서 그 강제성의 정도로 파악했는데, 강제적 이동은 내쫓김이나 파괴로 인한 것이고, 거의 피할 수 없는 이동은 사망·이혼·직장변경·갑작스런 소득경감 등으로 인한 것이

며, 심각하게 고려해야 하는 이동은 가족구성의 변화에 따른 공간문제 등으로 인한 이동이며, 자발적 이동은 보다 더 나은 주거나 지역에 대한 기대로 인한 발생이라고 하였다. Brown(1983)은 Guttman의 면이론(facet theory)을 도입하여 다차원적 유형분류로서 이주동기의 구조를 파악하고자 하였는데, 가족관련 동기, 직업관련 동기, 주택관련 동기의 세 측면에서 이주자 유형을 분류하였다.

2. 주거이동의 결과

주거이동은 이주가구에 여러가지 사회적, 경제적 변화를 가져온다. 많은 연구들에 의하여 밝혀진 사실은 이주자들이 이주전보다 그들의 생활에 대해 대체로 높은 만족도를 보이고 있다는 것이며, 특히 자발적 이주의 경우에는 대개 주거만족 및 생활수준 향상이라는 결과를 낳게 되므로 복지증진에 도움이 되며 이웃간의 공동체의식도 강화될 수 있다고 하였다. 그러나, 가족의 이주요구와는 관계없이 수행되는 비자발적 이주의 경우 그 결과는 극히 부정적인 반응으로 나타난다(조은정, 1986).

Michelson(1976)은 사람들이 비자발적으로 주거를 변경했을 때 비통증후군(grief syndrom)이 나타난다고 하였다. 이것은 물리적인 주거환경의 질이 개선됨에도 불구하고 심리적으로 큰 상실감을 느끼게 되는데, 주거와 이웃의 새로운 관계정립에서 안게 되는 감정적 부담이 주요 원인이다.

모든 주거이동은 이사비용, 공공서비스의 교섭, 증가된 주거비 부담 등 직접적인 경제적 비용과 사회적 연결, 친지와와의 새로운 교섭시도, 구매시장에의 적응 등 간접적인 사회적, 심리적 비용이 요구된다. 특히, 임차가구의 경우 비자발적 주거이동이 잦게 되므로, 제한된 이사비용, 주거비 부담의 과중등, 경제적 지출외에 심리적 압박, 육체적 피로등 비화폐적인 부담까지 지우게 되므로 부정적 효과는 가중되어 나타난다.

3. 주거만족도와 주거이동과의 관계

주거만족도는 주거환경이 그 가족에게 적절한지

아닌지를 평가하는 기준이 되어, 주거조절행태와 밀접한 관련이 있다. 일반적으로 주거이동의 결정에 가장 큰 영향을 미친다고 학자들이 공통적으로 주장하는 변수는 주택에 대한 만족수준 및 근린에 대한 만족수준이다.

Wolport(1965)는 주거불만족 상태에 이르렀을때 이주를 고려하게 되는데, 불만족의 원인은 가족생활 주기 변화에 따른 공간상의 요구변화, 인근지역 질 저하 등의 사회적·물리적 조건상의 변화라고 하였다. Kasl과 Harberg(1972)는, 근린주구의 불안전 인식과 질이 낮은 학교의 의식이 근린불만족과 이사욕구에 강하게 관련됨을 밝혔다.

많은 연구에서 주택특성이 중요한가, 근린주구특성이 중요한가에 관해서는 서로 상반된 증거가 있어 왔다. 차태선(1988)은 주택단위특성이 이주결정과정에서 중요한 역할을 수행한다는 사실을 검증하였으며, 김미희(1983)는 자가소유자와 임차자로 분리하여 분석한 결과, 자가소유자의 경우 주거이동의 예측요인으로서 근린환경 만족도, 임차자의 경우 주택만족도로 나타났다. 또한 광인숙(1989)의 연구에서는, 주거이동유형의 예측요인을 분석한 결과 주거만족을 매개변인으로 하여 가족특성 및 주거특성 등의 환경적 변인들이 간접적으로 주거이동유형에 영향을 미치고 있는 것으로 밝혀졌다.

따라서, 주거만족도는 주거환경의 질을 평가하는 평가기준이 될 뿐만아니라, 주거조절행태로서의 주거이동을 예측하는 예측인자(predictor)가 된다는 것이다(김유일, 1988).

Ⅲ. 연구방법

본 연구의 목적을 수행하기 위하여 문헌조사와 설문조사에 의한 실증적 조사방법을 계획하여 진행하였으며, 조사대상 선정과 조사방법, 조사도구의 작성, 자료수집, 분석방법은 다음과 같다.

1. 조사대상 선정 및 조사방법

조사대상의 선정은 본 연구의 목적에 부합하도록, 지역선정에 있어서 서울시의 소득수준, 직업 등의 주

거지 분화특성에 근거하여 사회경제적 지위, 가족생활주기의 분포가 고루되도록 강남구, 강서구, 구로구, 용산구 등의 아파트 밀집지역에서 국민학교 2개교, 중학교 4개교, 고등학교 1개교를 유층표집에 의해 선정하였으며, 학부모를 대상으로 설문조사하였다.

2. 조사도구의 작성

본 연구에서는 이주과정에 대한 사항을 조사하므로, 이주전과 현재의 가구의 일반사항, 이주동기, 그리고 이주전과 현재의 주거만족도에 관한 문항으로 구성하였다. 이주동기 문항은 선행연구를 참조하여 재조직한 27개 문항으로 구성하였으며, 이주동기 문항 각각에 대해 “그렇다” “그렇지 않다”로 응답하게 하고, 이들 이주동기 중 가장 주된 결정이유를 순위대로 3위까지 나열하도록 하여 조사대상가구의 이주동기를 명확히 알고자 하였다. 주거만족도는 주택단위 특성 7문항, 근린환경 특성 10문항, 사회심리적 환경 특성 10문항 등 총 27문항에 대해서 이주전의 주택에서와 현재의 주택에서 느끼는 만족의 정도를 ‘매우 만족’ ... ‘매우 불만족’의 5단계 리커트(Likert) 척도를 사용하여 조사하였다.

주택단위 특성에 관한 내용은 방의 수와 크기, 주택의 규모 및 노후정도, 내부시설, 유지비 등의 비용, 채광, 통풍, 전망조건 등이며, 근린환경 특성은 주변의 소음, 공해, 학군, 편의시설, 근린유지관리 상태, 외관, 주변풍치, 학교 및 직장거리, 교통, 재해난

의 위험 등에 관한 문항으로 구성하였다. 그리고, 사회심리적 환경 특성은 이웃과의 사교, 동네의 사회적 평판, 유사한 생활수준, 프라이버시, 사회적 신분 및 지위의 상징, 안정성, 취미나 여가를 보낼 수 있는 집, 친구나 친척의 근접, 주택의 경제적 재산가치에 관한 내용으로 구성하였다.

3. 자료수집

본조사는 예비조사후 수정, 보완한 설문지를 사용하여 1990년 9월 26일 부터 9월 29일에 걸쳐 실시되었다. 설문지는 총 350부 배부하여 307부(87.7%) 회수되었으며, 응답이 빠진 문항이 많거나 불성실한 질문지는 제외하여 269부(87.6%)를 분석에 이용하였다.

4. 변인의 선정 기준과 측정방법

본 연구의 목적을 수행하기 위해 선정된 변인 중, 사회경제적 지위와 가족생활주기의 선정 기준과 그 측정방법은 다음과 같다.

1) 사회경제적 지위

본 연구의 사회경제적 지위는 가구주의 직업, 학력, 월평균 생활비의 세가지 지표²⁾에 의해 평점화하여 세가지 비교그룹으로 분류하였으며, 평가기준은 <표 1>과 같고, 분류기준은 세 지표에 의해 합산한

<표 1> 사회경제적 지위 지표의 평점기준

가구주 교육정도	점수	가구주의 직업	점수	월평균 생활비	점수
국민학교 졸업	1	비숙련직	1	20만원 이하	1
중학교 졸업	2	반숙련직	2	20~40만원	2
고등학교 졸업	3	숙련직	3	40~60만원	3
대학교 졸업	4	판매직	4	60~80만원	4
대학원 졸업	5	사무직	5	80~100만원	5
		관리직	6	100~120만원	6
		전문직	7	120~140만원	7
		무직, 은퇴	0	140~160만원	8
				160~180만원	9
				180만원 이상	10

점수로써 11점이하는 하층, 12-17점은 중층, 18점이상은 상층으로 분류하였다.

2) 가족생활주기

주거이동에 영향을 미치는 한 요인으로서 가족생활주기의 구분은, 다른 사정이 같다면 가구의 주거욕구는 만자녀 성숙에 의존한다는 점에 기초하여 만자녀를 기준으로 가족생활주기의 단계를 나누었다. 따라서 만자녀 학교입학을 가족생활주기의 전환점으로 보아, 미취학아동기, 국민학교시기, 중학교시기, 자녀성년기로 단계를 나누었다.

5. 자료처리

조사된 자료의 분석은 연세대학교 전자계산소에서 SPSS PC²에 의해 통계처리 되었으며, 요인분석, X² 검증, 일원변량분석에 의한 F검증, SNK³의 다중범위검증, 다단계 중다회귀분석에 의한 경로분석을 사용하였다.

IV. 조사결과 및 논의

1. 조사대상가구의 일반사항

조사대상가구의 일반사항은 사회인구학적 특성과 주거특성을 조사하였다<표 2> <표 3>.

가구주와 주부의 연령이 40대가 가장 많고, 이주전의 가족생활주기는 국민학교 시기가 대부분⁴이며, 현재의 가족생활주기는 중학교시기⁵가 다수를 차지하고 있다. 이주전과 현재의 가족수는 4-5인 가구가 가장 많고, 가구주의 학력분포는 대졸이 다수⁶를 차지하고 있으며 가구주의 직업⁶은 관리, 사무직이 많으며 월평균 생활비의 분포는 60-120만원에서 많

2) 가구의 사회경제적 지위를 결정하는 객관적 기준은 우리나라의 경우에 직업, 교육, 수입이 사회경제적 지위구분의 가장 중요한 요소가 되는 것으로 판단되고 있으나(고영복, 1977), 수입은 월급과 같은 고정수입 외의 부수입은 포함시키지 않을 우려가 있어, 가구의 경제적 수준을 보다 정확하게 나타내 줄 것으로 사료되는 생활비로서 대신하였다.

이 나타났다.

이주전의 주택형태는 아파트가 가장 많고, 주거소유형태는 이주전과 자가⁷가 64.2%, 현재의 자가⁷가 82.9%이며, 이주전 주택에서의 거주기간은 5년이내가 66.3%, 현주택에서의 거주기간은 5년이내가 57.3%로 나타났다. 그리고 현주택의 규모는 28-35평이 35.7%로 가장 많고, 27평이하가 46.9%를 나타내고 있다.

2. 사회경제적 지위의 분류

조사대상가구의 사회경제적 지위 분류는, 가구주의 교육정도, 직업, 가구의 월평균 생활비에 의해 평점화하여 사례수를 고려한 분류기준을 2-11점은 하층, 12-17점은 중층, 18점이상은 상층으로 분류한 결과, 하층은 11.3%, 중층은 60.4%, 상층은 28.3%를 나타내었다.

연구자가 임의로 분류한 세 비교그룹의 사회경제적 지위의 차에 대한 타당성을 X² 검증해 본 결과, 직업·학력·월평균 생활비 모두에서 유의적인 차가 나타났다<표 4>. 따라서, 조사대상가구의 세 비교그룹의 설정은 타당하다고 할 수 있겠다.

3. 조사대상가구의 이주동기

<연구문제 1> 조사대상가구의 현재주택으로의 이주동기는 무엇이며, 어떻게 분류될 수 있는가?

조사대상가구의 이주동기를 파악하기 위하여 연구자가 제시한 이주동기 전체문항에 대해 분포를 파악

3) SNK : Student-Newman-Keuls procedure

4) 조사대상 가구의 이주전의 가족생활주기는, 만자녀가 국민학교 시기인 가구가 58.8%로 가장 많이 나타나, 만자녀가 국민학교인 시기에서 이주가 많이 일어났을 알 수 있다.

5) 조사대상 지역선정에 있어서, 사회경제적 지위의 차를 고려하여 표집하였으나, 대체로 가구주의 학력이 높았다. 이는 학력이 높을수록 아파트를 선호하는 경향을 지적한 채웅(1986)의 연구결과로 해석할 수 있다.

6) 조사대상 가구의 직업은 정병태(1987)의 직업분류에 따라 구분하여 조사하였다.

<표 2> 사회인구학적 특성의 분포

변 인	구 분	f ¹⁾	% ²⁾
가구주 연령	30~39세	27	10.3
	40~49세	213	81.3
	50~59세	21	8.0
	60세 이상	1	0.4
	소 계	262	100.0
주부 연령	30~39세	114	43.2
	40~49세	149	56.4
	40~49세	1	0.4
	60세 이상	0	0.0
	소 계	264	100.0
이주전 가족 생활주기	미취학 아동기	28	10.7
	국민학교 시기	154	58.8
	중고등학교 시기	76	29.0
	자녀성년기	4	1.5
	소 계	262	100.0
현재의 가족 생활주기	미취학 아동기	0	0.0
	국민학교 시기	52	19.6
	중고등학교 시기	194	72.9
	자녀성년기	20	7.5
	소 계	266	100.0
이주전 가족수	3명	24	9.1
	4명	150	56.2
	5명	58	21.6
	6명	26	9.7
	7명 이상	9	3.4
	소 계	267	100.0

하고, 가장 주된 이주결정 이유로 답한 이주동기로써 요인분석에 의해 분류하였다.

1) 이주동기

조사대상가구들의 현재주택으로 이사오게 된 동기를 해당되는 대로 답하게 한 결과는 <표 5>와 같다. 즉, 자녀의 교육환경을 위한 이유(45.0%)와 더 넓은 공간의 필요(44.6%)를 많이 지적하였고, 그 다음이 자가마련(32.7%), 소득증가(26.4%), 주택내부시설의 불편(24.9%), 그리고 아파트의 선호(23.8%)를 지적하였다. 이주동기가 어느 한 항목에 집중되기 보다는 여러 이주동기에 중복되어 나타난 것은 주거이동

변 인	구 분	f ¹⁾	% ²⁾	
현재의 가족수	3명	18	6.7	
	4명	149	55.6	
	5명	73	27.3	
	6명	25	9.3	
	7명 이상	3	1.1	
	소 계	268	100.0	
가구주 학력	국민학교 졸업	0	0.0	
	중학교 졸업	7	2.6	
	고등학교 졸업	65	24.3	
	대학교 졸업	151	56.3	
	대학원 졸업	45	16.8	
	소 계	268	100.0	
가구주 직업	비숙련직	2	0.7	
	반숙련직	0	0.0	
	숙련직	13	4.9	
	판매직	40	15.0	
	사무직	55	20.6	
	관리직	103	38.6	
	전문직	50	18.7	
	무직, 은퇴	4	1.5	
	소 계	267	100.0	
	월평균 생활비	20만원 미만	0	0.0
		20~40만원	12	4.5
40~60만원		42	15.7	
60~80만원		47	17.6	
80~100만원		57	21.3	
100~120만원		49	18.4	
120~140만원		11	4.2	
140~160만원		19	7.1	
160~180만원		7	2.6	
180만원 이상		23	8.6	
소 계		267	100.0	

1) 무응답자가 있어 일치하지 않음

2) 응답자를 기준으로 백분율을 구한 것임

의 결정은 개인적 이동이 아니므로, 가족구성원 모두의 요구가 반영되어 그 이유가 매우 복잡하게 나타남을 보여준다. 또한, 자녀교육과 관련한 내용의 이주동기가 많이 나타난 것은 자녀교육기에 있는 가구가 대부분인 때문으로 보인다.

〈표 3〉 주거특성의 조사 분포

변 인	구 분	f ^{a)}	% ^{b)}
이주전 주택형태	단독주택	99	36.9
	아파트	139	51.9
	연립주택	28	10.4
	기타	2	0.8
	소 계	268	100.0
이주전 주거 소유형태	자가	172	64.2
	전세	83	31.0
	월세	8	3.0
	기타	5	1.8
	소 계	268	100.0
현재의 주거 소유형태	자가	223	82.9
	전세	42	15.6
	월세	1	0.4
	기타	3	1.1
	소 계	269	100.0
이주전 거주기간	1년 이내	25	9.5
	1~3년 이내	91	34.5
	3~5년 이내	59	22.3
	5~7년 이내	54	20.4
	7~9년 이내	16	6.1
	9년 이상	19	7.2
	소 계	264	100.0
현주택 에서의 거 주기간	1년 이내	32	11.9
	1~3년 이내	97	36.1
	3~5년 이내	57	21.2
	5~7년 이내	37	13.8
	7~9년 이내	18	6.7
	9년 이상	28	10.3
	소 계	269	100.0
현주택의 규모	18평 이하	69	25.7
	19~27평	57	21.2
	28~36평	96	35.7
	37~45평	20	7.4
	46~55평	17	6.3
	56평 이상	10	3.7
소 계	269	100.0	

1) 무응답자가 있어 일치하지 않음

2) 응답자를 기준으로 백분율을 구한 것임

2) 현재주택으로의 주된 이주동기
조사대상가구의 이주동기 중요도 순위에서 1위로

표시된 것을 중심으로 볼때, 자가마련이 18.9%로서 이주동기로 가장 많이 나타났고, 거실·부엌 등 더 넓은 공간의 필요가 16.5%, 보다 나은 자녀의 교육 환경이 11.6%, 학군이 10.4%의 순으로 나타났다(표 6).

3) 이주동기의 유형분류⁷⁾

이주동기를 유형분류하기 위해, 응답자가 이주동기 중 첫번째 이유로 지적한 것을 중심으로 직교회전방식(varimax rotation)으로 회전시켜 요인분석하였다. 요인분석 결과 5가지 요인으로 분류되었으며, 요인부하치(factor loading)에 의해 묶여지는 이주동기들과, 그 요인들의 변량값들은 〈표 7〉과 같다. 분류된 5가지 유형을 그 특성에 따라, 근린환경개선, 주택의 물리적 환경개선, 상황적 제약, 직장적응, 소유권상승으로 명명하였다.

각 이주동기의 분포를 살펴보면, 주택의 물리적 환경개선이 32%로 가장 많고, 근린환경개선이 27.9%, 소유권상승이 23.1%, 직장적응이 8.9%, 그리고 상황적 제약이 8.1%로 나타났다. 여기서 살펴보면, 주택의 물리적 환경은 이주결정과정에 있어서 중요한 역할을 수행하는 것으로 나타났는데, 선행연구나 이론에서도 지적했듯이 주택의 물리적 환경은 이주결정의 큰 몫으로서 중요한 역할을 담당하는 것이다.

4. 가구의 특성변인에 따른 이주동기

〈연구문제 2〉 가구의 특성변인에 따라 이주동기에 차이가 있는가?

〈연구문제 2〉를 알아보기 위하여, 5가지로 분류된 이주동기의 가구의 사회인구학적 특성과 주거특성에 따른 차이를 X^2 검증으로 분석하였다(표 8). 사회인구학적 특성으로는 가족생활주기와 사회경제적 지위, 주거특성으로는 이주전 주택형태, 주거소유형태 변

7) 이주동기로 나타난 모든 변인들을 가지고 가구특성에 따라 이주동기를 파악하는 것 보다는, 보다 적은 수의 일반요인으로 분류하여, 분류된 이주동기 유형과 가구특성과의 관계를 살펴보는 것이 이주가구의 행태를 파악하는데 더 유용할 것이다.

〈표 4〉 사회 경제적 변인에 따른 비교그룹별 차이 검증결과

변인	구분	하		중		상		χ^2
		f	%	f	%	f	%	
가장의 학력	국민학교졸업	0	0.0	0	0.0	0	0.0	155.53*** d.f=6
	중학교졸업	7	23.3	0	0.0	0	0.0	
	고등학교졸업	20	66.7	44	27.5	0	0.0	
	대학교졸업	3	10.0	104	65.0	42	56.0	
	대학원졸업	0	0.0	12	7.5	33	44.0	
	계	30	100.0	160	100.0	75	100.0	
가장 직업	비숙련, 반숙련, 숙련직등	0	0.0	0	0.0	0	0.0	245.82*** d.f=12
	판매직	17	56.7	2	1.2	0	0.0	
	사무직	9	30.0	26	16.3	4	5.4	
	관리직	4	13.3	49	30.6	1	1.3	
	전문직	0	0.0	76	47.5	27	36.0	
	전문직	0	0.0	7	4.4	43	57.3	
	계	30	100.0	160	100.0	75	100.0	
월평균 생활비	40만원미만	10	33.3	1	0.6	0	0.0	241.88*** d.f=16
	40~80만원	19	63.4	70	43.7	0	0.0	
	80~120만원	1	3.3	83	51.9	21	28.0	
	120~160만원	0	0.0	6	3.8	24	32.0	
	160만원이상	0	0.0	0	0.0	30	40.0	
	계	30	100.0	160	100.0	75	100.0	

*** .001 수준에서 유의적임.

화, 이주전 주택에서의 거주기간으로 하였다.

1) 사회인구학적 특성과 이주동기와의 관계

Rossi(1955)의 주거이동에 관한 연구이후, 가족생활주기에 대한 관심이 많은 연구들에 있어서 관심의 초점이 되고 있으며, 외국의 경험적 연구들은 가구의 주거이동이 가족생활주기와 밀접한 관련을 가지고 있음을 밝히고 있다. 즉 각 생활주기 단계에서 이 동시 중요시하는 주거욕구가 다르게 나타난다고 한다. 본 연구에서는 가족생활주기에 따라서 이주동기에 차이가 나타나지 않았다(표 8). 이러한 결과는 우리나라의 경우 외국과 사회적, 문화적 특성이 다르고 특히, 결혼한 자녀가 부모로부터 자가마련의 도움을 받는 경향이 있어, 가족생활주기에 따른 이주 동기의 차이가 나타나지 않은 것으로 볼 수 있다.

반면에, 사회경제적 지위에 따른 이주동기는 유의

적인 차이가 나타났다(표 8). 사회경제적 지위가 하층인 가구들의 경우 서울의 주택현실로 볼때, 주택 자체가 전산목욕의 가장 중요한 점, 그리고 미래의 발전상과 경제조건을 고려하여 주택소유에 대한 열망으로 자가마련 및 투자가치 등의 소유권상승 동기가 가장 많이 나타났다고 본다. 사회경제적 지위가 상층인 가구는 경제적 안정으로 인해 어느정도 주택의 물리적 개선이 이미 이루어졌으므로 근린환경개선 이주가 많이 나타났다고 할 수 있다. 즉, 사회경제적 지위가 높아질수록 생활공간으로서 가족의 필요와 욕구를 고려하는 관심이 더해지므로 주택과 근린환경에 대한 개선이주가 많이 나타나는 것이다.

2) 주거특성과 이주동기와의 관계

주거특성에 따른 이주동기를 분석해 본 결과, 이주전 주택형태, 주거소유형태의 변화, 이주전 거주기

〈표 5〉 조사대상기구의 이주동기

이 주 동 기	f	%
자가 마련	88	32.7
투 자	37	13.8
소득의 증가	71	26.4
소득의 감소	7	2.6
취직, 전근등의 직장이동	37	13.8
직업의 변화	24	9.0
가족수가 늘어 방수의 부족	49	18.2
거실, 부엌등 더 넓은 공간의 필요	120	44.6
가족수가 줄어 주택규모 축소	5	1.9
아파트의 선호	64	23.8
주택의 노령	45	16.7
주택내부시설의 불편	67	24.9
집세, 주택유지비의 부담	21	7.8
소음, 공해등의 주변환경	38	14.1
주위환경의 안전성	36	13.4
녹지나 좋은 조망 선호	42	15.6
편의시설 및 공공시설의 불편	33	12.3
학 군	64	23.8
보다 나은 자녀의 교육환경	121	45.0
이웃의 성격이나 생활수준	16	5.9
친구나 친척에게 접근	21	7.8
사회적 평판이 더 좋은 동네 선호	29	10.8
학교, 직장까지의 거리	51	19.0
임차기간의 만료	34	12.6
집주인의 퇴거 강요	12	4.5
도시계획, 재개발	8	3.0
개조의 번거로움	31	11.5

〈표 6〉 현재주택으로의 주된 이주동기

주된 이주동기	f	%
자가 마련	47	18.9
거실, 부엌등 더 넓은 공간의 필요	41	16.5
보다 나은 자녀의 교육환경	29	11.6
학 군	26	10.4
아파트의 선호	15	6.0
취직, 전근등의 직장이동	13	5.2
가족수가 늘어 방수의 부족	13	5.2
직업의 변화	9	3.6
소득의 증가	7	2.8
주택내부시설의 불편	7	2.8
학교, 직장까지의 거리	7	2.8
임차기간의 만료	7	2.8
집주인의 퇴거 강요	6	2.4
집세, 주택유지비의 부담	4	1.6
투 자	3	1.2
주택의 노령	3	1.2
소음, 공해등의 주변환경	3	1.2
주위환경의 안전성	3	1.2
개조의 번거로움	2	0.8
소득의 감소	1	0.4
가족수가 줄어 주택규모 축소	1	0.4
녹지나 좋은 조망 선호	1	0.4
도시계획, 재개발	1	0.4
편의시설 및 공공시설의 불편	0	0.0
이의과 성격이나 생활수준	0	0.0
친구나 친척에게 접근	0	0.0
사회적 평판이 더 좋은 동네 선호	0	0.0

간 모두에서 유의적인 차이가 나타났다(표 8).

아파트에서 아파트로 이주한 가구의 경우 이주동기가 주택 및 근린환경개선이 많은데 비해서, 단독주택이나 연립주택 등에서 아파트로 이주한 가구의 경우 자가마련이나 투자가치를 위한 소유권상승이 많음을 알 수 있다(표 8).

주거소유형태의 변화가 자가에서 자가로 이주한 가구의 경우, 주택의 물리적 환경개선이 가장 많은 이주동기로 나타났고, 근린환경개선이 그 다음으로 다수를 차지하고 있다.⁸⁾ 자가에서 차가로의 이주 가구는 근린환경개선의 이주동기가 가장 많이 나타났는데, 이는 자가에서 차가로까지 이주를 하면서 근

린환경개선에 역점을 두고 이주하였다는 것은 자녀의 교육환경이나 학군때문에 이주한 것으로 추측할 수 있다. 차가에서 자가로 이주한 경우는 자가마련이 가장 많으며, 차가에서 차가로 이주한 가구는 상황적 제약이 가장 많이 나타났다(표 8).

이주전 주택에서의 거주기간이 3년 이내의 짧은 가구는 소유권상승이 가장 많고, 주택 및 물리적 환경

8) 이러한 결과는 김정호(1987)의 주거소비를 통한 주거이동에 관한 연구에서 자가소유의 가족은 주거상태의 개선을 위한 이동이 가장 많이 나타난 결과와 일치한다.

〈표 7〉 이주동기에 따른 요인분석에 의한 이주유형

N=247

이주 유형	이 주 동 기	요인 부하치	Eigen value	전체변량 (%)	공통변량 (%)	f	%
근린 환경개선	소음, 공해등의 주변환경	.63	3.35	12.4	32.55	69	27.9
	근린의 안정성	.48					
	녹지 및 좋은 조망	.59					
	편의시설, 공공시설의 이용의 불편	.41					
	학 군	.50					
	보다 나은 자녀의 교육환경	.62					
	학교, 직장까지의 거리	.25					
사회적 평판이 좋은 동네의 선호	.52						
주택의 물리 적 환경개선	방수의 부족	.39	2.10	7.8	20.47	79	32.0
	거실, 부엌등 더 넓은 공간의 필요	.64					
	아파트 선호	.74					
	주택의 노령	.32					
	주택내부 시설의 불편	.78					
상황적 제약	소득의 감소	.34	1.83	6.8	17.85	20	8.1
	보다 작은 집으로 이사	.27					
	집세, 주택유지비의 부담	.63					
	임차기간 만료	.65					
	집주인의 퇴거 강요	.49					
	도시계획, 재개발등의 이유	.35					
직장적응	취직, 전근등의 직장 이동	.65	1.58	5.9	15.49	22	8.9
	직업의 변화	.64					
소유권 상승	내집 마련	.42	1.40	5.2	13.65	57	23.1
	투자 가치	.29					
	소득의 증가	.62					

개선이 그 다음 다수를 차지하고 있다. 거주기간이 7년 이상의 긴 가구는 주택의 물리적 환경개선, 근린 환경개선 순으로 나타났고 소유권상승은 아주 낮게 나타났다(표 8). 이러한 결과에서 이주전 주택에서의 거주기간이 짧은 소유권상승 이주를 한 가구는 대부분 임차가구임을 알 수 있다. 여러 경험연구에서 나타난 것처럼 차가인 가구가 자가인 가구보다 거주기간이 짧아 이주가 빈번하고, 이주할 확률이 높다는 결과로서 설명할 수 있다.

5. 이주후 주거만족도의 변화⁹⁾

〈연구문제 3〉 가구특성변인 및 이주동기에 따라 주

거만족도 변화에 차이가 있는가?

〈연구문제 3〉을 알아보기 위하여 일원변량분석에 의해 F검증하였고, 유의적인 차이를 보인 집단간의 차이를 명확히 하기 위해 SNK의 다중범위검증을 하였다.

9) 주거만족도는 매우 불만족에 1점, 불만족에 2점, 보통에 3점, 만족에 4점, 매우만족에 5점을 주어 5점만점으로 점수화하여, 주택단위, 근린환경, 사회심리적 환경의 세 측면의 문항들에 대해 이주후에서 이주전 점수를 뺀 값들의 평균으로서, 주택단위, 근린환경, 사회심리적 환경에 대한 주거만족도의 변화를 평가하였다.

〈표 8〉 가구특성변인에 따른 이주동기의 χ^2 검증결과

변인	구분	소유권 상승	단란환경 개선	주택의물리적 환경 개선	직장 적용	상황적 제약	횡령 계
이 주 전	미취학아동기	f 9 % (37.5)	3 (12.6)	8 (33.3)	2 (8.3)	2 (8.3)	24 (100.0)
	국민학교시기	f 35 % (24.3)	40 (27.8)	42 (29.2)	16 (11.1)	11 (7.6)	144 (100.0)
가 족 생 활 주 기	중고등학교시기	f 11 % (15.5)	24 (33.8)	25 (35.2)	4 (5.6)	7 (9.9)	71 (100.0)
	자녀성년기	f 1 % (33.3)	1 (33.3)	1 (33.3)			3 (99.9)
	총령 계	f 56 % (23.1)	68 (28.1)	76 (31.4)	22 (9.1)	20 (8.3)	242 (100.0)
	χ^2	10.079 ^{n.s.} d.f=12					
사 회 경 제 적 지 위	상	f 8 % (11.9)	23 (34.3)	23 (34.3)	11 (16.5)	2 (3.0)	67 (100.0)
	중	f 34 % (23.0)	40 (27.0)	50 (33.8)	9 (6.1)	15 (10.1)	148 (100.0)
	하	f 14 % (48.3)	6 (20.7)	5 (17.2)	2 (6.9)	2 (6.9)	29 (100.0)
	총령 계	f 56 % (23.0)	69 (28.2)	78 (32.0)	22 (9.0)	19 (7.8)	244 (100.0)
	χ^2	24.11 ^{**} d.f=8					
이 주 전 주 택 형 태	아파트	f 19 % (15.0)	35 (27.6)	49 (38.6)	13 (10.2)	11 (8.6)	127 (100.0)
	단독주택	f 38 % (31.9)	34 (28.6)	30 (25.2)	9 (7.6)	8 (6.7)	119 (100.0)
	연립주택등	f 57 % (23.3)	69 (28.0)	79 (32.1)	22 (8.9)	19 (7.7)	246 (100.0)
	총령 계	f 114 % (23.3)	138 (28.0)	158 (32.1)	44 (8.9)	38 (7.7)	502 (100.0)
	χ^2	11.87 [*] d.f=4					
주 거 소 유 형 태 의 변 화	자가 → 자가	f 11 % (8.1)	47 (34.6)	66 (48.5)	8 (5.9)	4 (2.9)	136 (100.0)
	자가 → 차가	f 0 % (0.0)	11 (52.3)	7 (33.4)	2 (9.5)	1 (4.8)	21 (100.0)
	차가 → 자가	f 43 % (64.2)	7 (10.4)	1 (1.6)	8 (11.9)	8 (11.9)	67 (100.0)
	차가 → 차가	f 3 % (13.6)	3 (13.6)	5 (22.8)	4 (18.2)	7 (31.8)	22 (100.0)
	총령 계	f 57 % (23.2)	68 (27.6)	79 (32.1)	22 (8.9)	20 (8.1)	246 (100.0)
	χ^2	140.41 ^{***} d.f=12					
이 주 전 거 주 기 간	3년 이내	f 31 % (28.7)	26 (24.1)	26 (24.1)	11 (10.1)	14 (13.0)	108 (100.0)
	3-7년 이내	f 23 % (22.3)	29 (28.2)	37 (35.9)	10 (9.7)	4 (3.9)	103 (100.0)
	7년 이상	f 2 % (6.1)	14 (42.4)	16 (48.5)	1 (3.0)	0 (0.0)	33 (100.0)
	총령 계	f 56 % (23.0)	69 (28.3)	79 (32.4)	22 (9.0)	8 (7.3)	244 (100.0)
	χ^2	24.27 ^{**} d.f=8					

* .05, ** .01, *** .001수준에서 유의적임 n.s: not significant

〈표 9〉 사회경제적 지위에 따른 주거만족도 변화의 F검증 결과

영역	사회경제적 지위	이주전	이주후	변화	F
주택 단위에 대한 만족도	상	3.23	3.43	.19	1.29 ^{n.s.}
	중	2.89	3.24	.33	
	하	2.47	3.21	.56	
근린환경 에 대한 만족도	상	3.51	3.84	.33	.56 ^{n.s.}
	중	3.25	3.48	.23	
	하	3.08	3.45	.37	
사회심리적 환경에 대한 만족도	상	3.21	3.46	.24	.80 ^{n.s.}
	중	2.91	3.13	.21	
	하	2.74	3.11	.40	

n.s. : not significant

〈표 10〉 이주전 주택형태에 따른 주거만족도 변화의 t검증결과

영역	이주전 주택형태	이주전	이주후	변화	t
주택 단위에 대한 만족도	아파트	2.99	3.31	.31	.10 ^{n.s.}
	단독주택, 연립주택등	2.89	3.24	.33	
근린 환경에 대한 만족도	아파트	3.51	3.58	.08	-4.14 ^{***}
	단독주택, 연립주택등	3.06	3.59	.52	
사회심리적 환경에 대한 만족도	아파트	3.08	3.25	.16	-1.78 ^{n.s.}
	단독주택, 연립주택등	2.87	3.21	.33	

*** .001에서 유의적임

n.s. : not significant

1) 가구특성과 주거만족도 변화와의 관계

사회인구학적 특성인 가족생활주기와 사회경제적 지위에 따라서는 주거만족도 변화의 차이가 나타나지 않았으나, 대체로 주거만족도의 증가를 나타내어 상향이주임을 알 수 있다. 특히, 사회경제적 지위에 관계없이 각 계층마다 나름대로 주거에 대한 질적 향상을 위해 이주를 했고, 이주를 통해 만족도가 향상되었다고 볼 수 있다(표 9).

주거특성인 이주전 주택형태에 따라서는 근린환경에서만 만족도 변화의 차이가 나타났으며, 주거소유형태 변화에 따라서는 주택단위에서만 만족도 변화의 차이가 나타났으나, 이주전 거주기간에 따라서는 주거만족도 변화의 차이가 나타나지 않았다. 이주전 주택유형이 아파트가 아닌 가구가 근린환경에 대해서 만족도의 향상이 더 크게 나타나 유의적으로 차

이가 난 것은, 아파트 단지가 편익시설이나 공공시설면에서 계획이 잘 되어있고, 자녀들의 학교위치가 가까운데서 아파트의 주택에서 아파트로 이주한 가구의 경우 그 만족도의 증가가 더 크다고 할 수 있다(표 10).

주거소유형태 변화가 자가에서 자가, 차가에서 차가로 이주한 가구는 주택단위에 대한 만족도가 매우 향상되었으나, 차가에서 차가, 자가에서 차가로 이주한 가구는 주택단위에 대한 만족도가 줄었다(표 11). 대부분 차가로 이주한 가구의 경우에 주거만족도의 향상이 큼을 볼 수 있는데, 자기 주택을 소유함은 주거공간의 확보라는 물리적 의미외에도, 사회적 지위와 계층의 표현이 되며, 가족들에게 안정감과 심리적 만족감을 준다는 것으로 설명할 수 있겠다.

〈표 11〉 주거소유형태 변화에 따른 주거만족도 변화의 F검증 및 SNK의 다중범위 검증 결과

영역	주거소유형태 변화	이주전	이주후	변화	F	SNK-Test ^{b)}
주택 단위에 대한 만족도	자가→자가	2.98	3.41	.42	4.45 *	B
	자가→차가	3.29	2.95	-.30		A
	차가→자가	2.77	3.21	.42		B
	차가→차가	2.92	2.88	-.08		AB
근린 환경에 대한 만족도	자가→자가	3.28	3.58	.30	3.33 ^{n.s.}	
	자가→차가	3.43	3.52	.13		
	차가→자가	3.29	3.56	.27		
	차가→차가	3.31	3.76	.38		
사회심리적 환경에대한 만족도	자가→자가	3.02	3.28	.25	1.94 ^{n.s.}	
	자가→차가	3.12	3.06	-.06		
	차가→자가	2.85	3.20	.35		
	차가→차가	2.91	3.12	.16		

* .05 수준에서 유의적임

n.s.: not significant

^{b)} 같은 문자간에는 차이가 없음

〈표 12〉 이주동기에 따른 주거만족도 변화의 F검증 및 SNK의 다중범위검증 결과

영역	이주동기	이주전	이주후	변화	F	SNK-Test ^{b)}
주택 단위에 대한 만족도	소유권 상승	2.56	3.11	.52	10.61 ***	AB
	근린환경개선	3.24	3.39	.14		AB
	주택의 물리적환경개선	2.66	3.40	.74		B
	직장 적응	3.70	3.06	-.64		A
	상황적 제약	2.92	3.05	.10		AB
근린 환경에 대한 만족도	소유권상승	3.22	3.49	.30	1.55 ^{n.s.}	
	근린환경개선	3.17	3.69	.51		
	주택의 물리적환경개선	3.31	3.53	.21		
	직장적응	3.69	3.93	.21		
	상황적 제약	3.18	3.30	.09		
사회 심리적 환경에 대한 만족도	소유권 상승	2.77	3.14	.37	3.80 **	B
	근린환경 개선	3.05	3.31	.25		B
	주택의 물리적환경개선	2.88	3.26	.36		B
	직장적응	3.54	3.34	-.26		A
	상황적 제약	2.83	2.90	.07		A

** .01수준에서 유의적임

n.s. : not significant

*** .001 수준에서 유의적임

^{b)} 같은 문자간에는 차이가 없음

2) 이주동기와 주거만족도 변화와의 관계
이주동기에 따른 주거만족도의 변화는 주택단위와 사회심리적 환경에서 유의적 차이가 나타났다(표 12). 주택의 물리적 환경개선이나 소유권상승의 동

기로 이주한 가구는 주택단위에 대한 만족도가 많이 증가하였으나, 근린환경개선이나 상황적 제약으로 이주를 한 가구의 경우 주택단위에 대한 만족도의 증가가 매우 작고, 직장적응으로 이주한 가구의 경우

오히려 만족도가 줄었다.

즉, 소유권상승, 주택 및 근린환경개선과 같은 자발적 이주보다 직장적응이나 상황적 제약과 같은 비자발적 이주의 경우 주거만족도 변화가 거의 없거나 줄었음을 알 수 있다.

6. 전체 변인간의 관련성

<연구문제 4> 가구의 특성변인, 이주전 주거만족도,

이주동기, 이주후 주거만족도 변화간에는 관련성이 있는가?

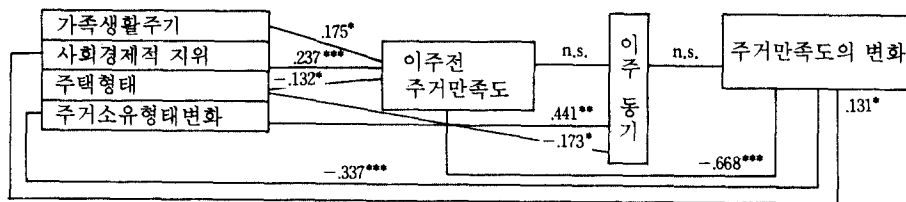
본 연구에서 선정한 전체 변인들간의 관련성을 알아보기 위하여, 다단계 중다회귀분석에 의하여 경로 분석을 하였다.¹⁰⁾ 분석결과, .05수준 이하에서 유의적인 것만을 선택하여 경로계수를 정리한 결과는 <표 13>과 같으며, 완성된 도식은 <그림 2>와 같다.

이주전 주거만족도에는 사회경제적 지위가 직접적인 영향력이 가장 크게 나타났으며, 이주동기에는 주

<표 13> 경로분석에 의한 전체변인간의 관련성

독립변인 \ 종속변인	X ₆ 이주전 주거만족도	X ₇ ¹⁵⁾ 이주동기	X ₈ 주거만족도의 변화
X ₁ 가족생활주기 ¹¹⁾	.175*	...	...
X ₂ 사회경제적 지위 ¹²⁾	.237***	...	.131*
X ₃ 주택형태 ¹³⁾	-.132*	-.173*	...
X ₄ 주거소유형태변화 ¹⁴⁾441**	-.337*
X ₅ 거주 기간	...	...	...
X ₆ 이주전주거만족도	...	...	-.668***
X ₇ 이주동기	...	...	...
F	4.16***	3.52***	18.08***
R ²	.11	.13	.47

* .05, ** .01, *** .001 수준에서 유의적임



*.05, **.01, ***.001 수준에서 유의적임

R² = .469

n.s. : not significant

<그림 2> 경로분석에 의한 검증결과 도식

10) 다음과 같은 세개의 등식을 세워 그 경로과정을 분석하였다.

① X₆ = P₁(X₁, X₂, X₃, X₄, X₅)

② X₇ = P₂(X₁, X₂, X₃, X₄, X₅, X₆)

③ X₈ = P₃(X₁, X₂, X₃, X₄, X₅, X₆, X₇)

거소유형태의 변화가 가장 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이주동기에 영향을 미칠것이라 가정하여 선정된 이주전 주거만족도는 영향력이 유의적으로 나타나지 않았는데, 자발적 이주가구의 경우 주거만족도가 이주동기에 영향력이 있을 것이나, 비자발적 이주가구의 경우는 가구의 의사나 주거만족과는 관계없이 이주가 행해지는 경우가 많으므로, 본 연구에서는 자발적, 비자발적 이주를 함께 고려하여 주거만족도가 이주동기에 대한 예측요인으로서의 영향력은 나타나지 않았다고 본다. 이주후 주거만족도의 변화에는 사회경제적 지위, 주거소유형태의 변화와 이주전 주거만족도가 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 사회경제적 지위가 상충일수록, 그리고 주거소유형태의 변화가 자가로인 가구가 이주후 주거만족도가 더 증가하였으며, 이주전 주거만족도가 낮은 가구일수록 이주후의 주거만족도가 더 증가하였다. 이는 사회경제적 지위가 안정된 상충일수록 이주를 통해서 가족의 욕구 및 기대를 더 잘 충족시켜 나간다고 할 수 있으며, 주거소유관계가 호전될수록 주택에 대한 만족감을 더 느낀다고 볼 수 있다. 그리고, 이주전 주거만족도가 낮은 가구는 전 주택에서의 경험에 비교하여 이주를 통해 충족되는 만족감을 더 크게 느낀다고 할 수 있다.

따라서, 전체 변인들간에는 부분적인 인과관계가 성립되었으며, 주거만족도 변화에 대한 전체 변인들의 설명력은 R^2 값이 .47로 매우 높은 설명력을 가진다고 할 수 있다.

V. 결론 및 제언

아파트 가구의 이주동기와 주거만족도 변화에 대한 분석결과 다음과 같은 결론을 내리고 제언한다.

조사대상가구의 사회경제적 지위의 차이에 따라 주거욕구가 다르며 이로 인한 이주동기도 다르다. 사회경제적 지위가 높을수록 주택에 대한 어느정도의 질적개선이 이루어 졌으므로 근린에 대한 향상욕구가 많이 나타나고 있다. 그러나, 사회경제적 지위에 상관없이 이주후 주거만족도는 모두 향상되었으며, 계층 나뉠대로의 주거경험과 주거기대에 따라 상향 이주를 하고 있다.

이주전 주택형태가 단독주택이나 연립주택인 가구의 경우 아파트로의 이주동기가 소유권상승이 많이 나타나, 앞으로 아파트에 대한 선호경향이 더 함을 알 수 있으며, 특히 이들 가구들의 아파트 이주후 근린환경에 대한 만족도의 증가가 크게 나타났으므로, 단독주택이나 연립주택 등의 주택단지에 대한 근린환경개선이 필요하다.

이주동기에 가장 강력한 영향을 미치는 가구특성 요인은 주거소유형태이며 소유권상승 이주의 경우 주택단위와 사회심리적 환경에 대한 주거만족도의 향상이 매우 크게 나타났다. 이는 주택을 소유한 심리적 안정감에서 비롯된다고 할 수 있으며, 따라서 주택을 소유하지 못한 임차자의 경우 이주를 통한 주택의 질적 개선이 어렵고, 거주기간이 짧아 이주빈도가 잦고 심리적인 면에서도 부정적 반응이 나타난다.

이주후 거주자가 인지하는 주거만족도의 변화는 가구의 특성에 영향을 많이 받는데, 특히 주거소유형태의 변화가 호전될수록 주거만족도의 증가를 느끼며, 이주전 주택에서의 경험에 비교하여 이주를 통해 충족되는 만족감을 인지한다. 이주동기는 주거만족도 변화에 직접적인 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으므로, 자발적, 비자발적 이주의 동기와는 관계없이 가구의 특성과 이주전의 주택에서의 경험으

- 11) 가족생활주기는 미취학 아동기부터 자녀성년기까지 단계에 따라 1점부터 4점을 주었다.
- 12) 사회경제적 지위는 하, 중, 상에 각각 1, 2, 3점을 주었다.
- 13) 이주전의 주택형태는 아파트에 1점, 아파트외의 주택에 2점을 주었다.
- 14) 주거소유형태의 변화는 자가로 이주한 가구에 1점, 차가로 이주한 가구에 2점을 주었다.
- 15) 이주동기는, Moore의 이론에 의해 강제성의 정도에 따라 소유권상승, 근린환경개선, 주택의 물리적 환경개선, 직장적응, 상황적 제약 동기에 차례대로 1~5점까지 점수를 주어 점수가 많을수록 강제성이 큰 이주로 하였으며, 선행연구의 이론을 바탕으로 하여 소유권상승, 근린환경개선, 주택의 물리적 환경개선은 자발적 이주로, 직장적응과 상황적 제약은 비자발적 이주로 보고 분석하였다.

로써 주거이동의 결과인 주거만족도의 변화를 파악할 수 있다. 그러나, 본 연구에서 조사대상가구의 다수가 자발적 이주를 한 가구이고, 비자발적 이주를 한 가구의 사례수가 적은데서 이러한 결과가 나온 것으로 볼 수 있으므로, 자발적, 비자발적 이주동기를 각각 독립적으로 분석하거나 사례수를 고르게 하여 분석할 경우 이주동기에 따른 주거만족도 변화에 대해 보다 정확한 비교분석이 될 것이다.

본 연구에서는 현재주택으로의 이주과정에 대해 회고식으로 조사하므로써 이주시기가 오래된 가구의 경우에 충분하고 정확한 자료수집이 부족하였으므로 이주시기를 제한할 필요가 있겠다. 그리고, 도시의 주택공급정책에 있어서 심각한 고려의 대상이 되는 저소득층 가구에 대한 비교, 분석을 하지 못한 점과, 가족생활주기별 분포가 고루 되지 못하여 정확한 결과의 비교분석이 되지 못했음을 본 연구의 한계점으로 생각한다. 따라서 앞으로의 연구에서는 좀 더 넓은 범위에서 계층 및 가족생활주기의 고른 표집이 되어야 할 것이며, 본 연구에서 선정한 변이들의 외에도 가족수의 변화, 과일지각, 주거가치, 이주경험, 거주지역 등의 좀 더 많은 변인으로써 심도있는 분석이 필요하다고 본다.

【참고문헌】

- 1) 광인숙, “생활의 질 측정을 위한 주거환경지표 선정에 대한 연구”, 한국가정관리학회지, 4.2. 1986, 161-182.
- 2) ———, “도시가구의 주거이동 유형이 가정생활의 질에 미치는 영향”, 한국가정관리학회지, 7.2. 1989, 127-142.
- 3) 구본욱, “주거이동에 있어서 이동범위에 영향을 미치는 요인에 대한 연구”, 한양대 석사학위논문, 1988.
- 4) 김미희, “주거이동 지향성에 관한 연구”, 대한가정학회지, 21.3. 1983, 103-113.
- 5) 김유일, “주거만족도에 관한 경험적 연구: 수도권 아파트 가구를 중심으로”, 한양대 박사학위논문, 1988.
- 6) 김정호, “도시가구의 거주이동과 정책적 시준”, 주택, 48. 1987, 4-19.
- 7) 배성일, “생애주기에 따른 주거선호에 관한 연구”, 한양대 석사학위논문, 1982.
- 8) 원유인, “사용자 만족도에 의한 주거환경의 평가에 관한 연구”, 성균관대 석사학위논문, 1984.
- 9) 이경희, “도시가구의 주거이동행태에 관한 이론적 접근”, 대한가정관리학회지, 2.1. 1984, 151-163.
- 10) 이재덕, “서울시내 주거이동의 패턴에 관한 연구”, 서울대 사회과학대 지리학논집. 6. 1979, 12.
- 11) 이춘용, “도시간, 도시내 주거이동에 관한 연구”, 한양대 석사학위논문, 1987.
- 12) 정기원, “거주지 이동에 관한 모형의 설정 — 거시적 접근과 미시적 접근의 통합”, 한국인구학회지, 22. 1988, 30-41.
- 13) 조은정, “대도시의 강제적 주거이동에 관한 연구”, 서울대 석사학위논문, 1986.
- 14) 주정희, “사회계층에 따른 주택구매행동에 관한 연구”, 이화여대 석사학위논문, 1979.
- 15) 차태선, “서울시 아파트 입주가구의 주거이동 행태에 관한 연구”, 성균관대 석사학위논문, 1988.
- 16) 황명찬, “임차가구의 생애단계별 주거행태, 의식 및 선호의 분석”, 주택, 43. 1987.
- 17) Brink, Satya & Johnson, K.A., Housing satisfaction—the concept and evidence from home purchase behavior. Home Economics research Journal, 7.6. 1979, 338-345.
- 18) Brown, J.M., The structure of motive: a multidimensional model of residential mobility. Environment & Planning A, 15. 1983, 1531-1544.
- 19) Coupe, R.T. & Morgan, B.S., Toward a fuller understanding of residential mobility: a case study in Northampton, England. Environment & Planning A, 13. 1981, 201-215.
- 20) Clark, W.A.V. & Onaka, Jun. L., Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. Urban Studies, 20. 1983, 47-57.
- 21) ———, An empirical test of joint model of residential mobility and housing choice. Environment & Planning, 17. 1985, 915-

- 930.
- 22) McCray, Jacquelyn, W. & Savannah, S., Housing values, aspiration, satisfaction as indicators of housing needs. *Home Economics Research Journal*, 5.4. 1977, 244-254.
- 23) Moore, E., Residential mobility in the city. Association of American Geographers, Commission on College Geography, Washington, DC20009, 1975, USA.
- 24) Morris, E.W. & Winter, M., A theory of family housing adjustment *Journal of Marriage and the Family*, 37. 1975, 79~87.
- 25) Petersen, W.A., A general typology of migration. *American Socio-logical Review*, 23. 1958, 256-266.
- 26) Rossi, P.H., *Why families moves*. The Free Press. Glencoe, Ill., 1955.
- 27) Seek, N.H., Adjusting housing consumption : improve or move. *Urban Studies*, 20. 1983, 455-469.
- 28) Spear, Alden, J.R., Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. *Demography*, 11.2. 1974, 173-188.
- 29) Vars, F.T., Factors related to housing satisfaction. *Journal of Home Economics*, 61. 1974, 3.
- 30) Wolpert, J., Behavioural aspects of the decision to migrate. *Papers of the Regional Science Asso.* 15. 1965, 159-169.