

# 주거가치와 주생활양식에 따른 주택구매행동 분석

## An Analysis of the House Purchasing Behavior According to the Housing Value and the Life-Style

고 경 필\*

Ko, Gyeong Pil

윤 재 웅\*\*

Yoon, Jae Woong

---

### Abstract

The purpose of this study was analyzed that the house purchasing behavior had an influence on the housing value and the life-style factors.

For this purpose, the data were collected by using questionnaire distributed to 251. The data were analyzed by Factor Analysis, Pearson's Correlation Analysis and Multiple Regression Analysis.

The major findings of this research were as follow:

1. The housing value factors were classified into condition of location, safety, esthetic, economic and prestige and human relation and approach. The housing life-style factors were classified into ostentation, decoration pursuit, self-expression, interior function and practicality.
2. The house purchasing behavior were correlated with the housing value and the life-style factors.
3. The house purchasing behavior had an influence on the housing value and the life-style factors.

---

\* 효성여자대학교 대학원 박사과정

\*\* 정희원, 효성여자대학교 가정관리학과 부교수, 공학박사

## I. 서 론

주거는 물리적, 사회적, 경제적인 면들이 서로 복잡하게 얽혀있는 환경인 동시에 가족과 개인의 가장 기본적이고 인간적인 생활이 담겨 있는 공간이기 때문에 가족이 심리적, 신체적 활력을 되찾을 수 있도록 가능한 가족과 개인의 요구에 맞아야 된다. 주거환경속에서 개인이 편리하고, 가족이 행복해야 그 사회가 건전하고 행복할 수 있다는 것을 염두에 둘 때 주거와 지역사회 환경을 포함하는 주거환경의 질은 사회적으로도 많은 함축된 의미를 갖는다.

사회가 복잡해 지면서 주거의 의미는 더 복잡해졌다. 기본적으로 추위, 바람, 비 등으로부터 우리 몸과 생활을 보호하는 피호처라는 의미와 우리의 생활을 담는 용기로서 환경이라는 의미가 있다. 환경이란 열, 빛, 음 등의 실내 환경을 포함하는 주거자체의 미시환경 뿐 아니라 주거가 속해있는 지역사회의 질까지 포함하는 지역환경이라는 의미가 있어서 사람들은 스스로 가족적, 사회적 측면을 고려하여 양질의 환경을 선택하고자 노력한다.

한 가정이 주택을 구매할 때에는 소비자적 관점에서 투자가치와 제약 뿐만 아니라 가족의 주거에 대한 바램까지도 고려해야 하고, 그 바램을 충족시킬 만한 어떤 선택가능성이 있는지의 충분한 탐색도 필요하다. 주거선택시 궁극적으로 추구하는 것은 가족 생활의 질이므로 이러한 조건에 기여하는 것이 무엇인지 우선순위를 분명히 해야 할 필요가 있다.

개인 행동은 개인의 가치와 생활양식을 반영한다고 할 수 있다. 가치는 태도의 원인이 되며 모든 태도는 가치적 표현이라 할 수 있고, 또 생활양식은 가치를 반영한 의식과 행동을 포함하는 영역으로서, 생활전반에 대한 활동, 관심, 태도가 종합적으로 작용하여 나타나는 삶의 패턴이다. 따라서 생활양식은 생활 및 문화수준과 밀접한 관련이 있으며, 소비행동에도 영향을 주기 때문에 소비유형에 반영된다고 할 수 있다. 주택은 하나의 상품으로서 소비되는 특성을 지

니고 있으며, 특히, 상품속성상 전문재(special goods)로써 일생에 한 두번 구매경험을 가지는 상품이라 할 수 있다. 그러므로 주거가치와 주생활양식에 따라 주택구매행동의 양상도 달라질 것이다.

따라서 본 연구에서는 아파트 거주자들의 주거가치와 주생활양식 요인을 분류하고, 이러한 요인에 따른 주택구매행동을 파악하여, 아파트 거주자들의 생활상 전반에 대한 이해를 돕고 이들 거주자들의 생활에 적합한 주공간 창조 및 다양화 되어가는 거주자들의 요구에 부응하는 집합주거 설계에 도움을 주고자 한다.

## II. 이론적 배경

### 1. 주거가치

가치는 우리 모두에게 가장 중요한 것이고, 사람들은 일반적으로 가치에 입각해서 선택, 결정행위를 한다(김연화, 1986). 그러므로 가치란 개인이나 집단을 특징지어주는 것으로서 행동의 이용가능한 제 형태, 수단, 목표의 선택에 영향을 주는 바람직한 것에 대한 명시적, 묵시적 개념이라 할 수 있다(이상주, 1986)

인간의 주거에 대한 생각은 주거에 대한 가치를 반영하고 있으며, 개인이나 가족이 주거를 선택하는데 있어서도 주거가치가 반영되어 주거행동을 예측하게 하는데 도움을 준다. 주거가치란 주거의 선택과 같은 특수한 상황에서 바람직한 행동으로 이끄는 특수가치이며, 시간적 공간적 변화와 함께 변화하는 상대적 가치이다(Deacon & Firebaugh, 1981)

연구자에 따라서 주거에 대한 가치를 다양하게 분류하였는데 Cutler는 주거 가치의 측면을 미, 안락, 편리, 건강 및 안전, 개인 및 가족, 사생활, 경제성, 사회성으로 나누었고, Bayer는 사회 심리적 가치로서의 주거 가치의 측면을 경제성, 가족중심주의, 평등주의, 여가, 신체적 건강, 사회적 권위, 미, 자유, 정신건강으로 나누었다(이경희 외, 1993).

따라서 가치는 목표 그 자체라기 보다는 목표를 평가하기 위한 일반적인 지침으로서 사회의 일반적 문화양상을 이해하는데 도움을 주지만 그것으로 어떤 사회의 주거 조건이나 행동을 직접 예측하기는 어렵다. 그러나 구체적 주거행동에측이 아닌 장래의 주거에 대한 일반적인 경향을 알아보는데 주거가치는 좋은 측정도구가 될 수 있다.

## 2. 주생활양식

생활양식은 가치를 나타내고 그 가치를 통합하여 표현한다. 집단에 따른 생활양식은 현대인의 의복, 식사형태, 주택, 레저, 소비생활 등 모든 분야에서 나타나고 있는데, 어떤 유형의 사람들은 여가생활에 중점을 두는 등 집단에 따라 다른 생활양식을 보여주고 있다.

그 중 주생활양식이라 함은 주택을 포함하여 그 안에서 이루어지는 모든 행위를 의미한다. 박영순(1994)은 주생활 양식을 주생활에 관한 개인의 행위, 흥미, 의견 등에 의해 구체화되어지는 주생활 방식이라 정의하고 각각의 특성에 따라 정리정돈형, 장식추구형, 자기표현형, 실용추구형, 유행추구형등으로 분류하여 요인분석을 실시한 결과 주생활 양식은 거주자 특성인 아파트 평형, 가구주의 연령에 따라 유의적인 차이를 보여 이들이 생활양식을 구분하는 중요한 변수가 됨을 밝히고 있다. 최복화(1991)는 주거생활양식의 유형을 가구사용, 공간사용, 난방방식, 현재 주거생활 조건에 따라 재래식 기본생활유형, 재래식 가족중심생활유형, 질충식 가족중심생활유형, 현대식 기본생활유형, 현대식 사고·여가생활유형으로 분류하여 현대 주거생활에서 나타나는 주거생활 양식의 경향을 파악하였다.

또한 홍두승·김미희(1988)는 사회계층의 결과로서 나타나는 주거생활양식의 차등화 측면에 초점을 맞추어 주생활양식을 주택의 보유 여부 및 규모, 주택설비와 주거문화 그리고 거주지역 등 세개의 하위영역으로 나누었으며, 윤

장섭·김진균(1984)은 주생활양식을 가구사용 방법을 중심으로 분류하면서 우리 나라의 전통적인 생활방식인 좌식생활과 서구사람들에게 보편적인 의자식 생활로 구분하였다. 신영숙(1991)은 주생활양식을 개인 또는 집단이 가지고 있는 태도, 가치의식, 의견, 흥미, 관심과 이러한 것들을 통해 표출되는 행동과의 통합된 체계이며 개인의 활동, 흥미, 의견 등에 의해 구체화되어지는 생활방식의 차이라고 정의하고 이들을 유행추구성향, 지성적 주도성향, 적극활동성향, 보수안정성향으로 분류하여 중산층 주부들의 일상 생활양식을 조사하였다.

## 3. 주택구매행동

주거환경은 도시면적 중에서도 차지하는 비율이 가장 크며, 또한 주민의 일상생활을 수용하고 그들의 가치와 행동, 태도에 직접적인 영향을 미치는 환경으로 매우 중요하다.

주택은 모든 사람들의 필수품이며, 상품으로서 일차적으로 이윤을 위해 생산된다. 주거는 직접적인 의미에 있어서 경제적 가치를 배제한 것이지만 내구성, 위치의 고정성, 비용등이 상품으로서의 특성을 갖게 한다. 이 세가지로 인해 주택은 융통성이 적은 상품이 되며, 산업에 종속적이어서 경제변동에 의해 특히 취약하고, 고용과 가족유형에 따라 크게 바뀌게 된다(이경희 외, 1994).

개별가계는 주어진 예산 제약선 내에서 가계가 특별히 선호하는 특성 혹은 얻고자 하는 특성들이 묶여진 재화로서의 주택을 구매하게 된다. 그러나 주거의 질적향상을 도모하고 양호한 상태의 거주수준을 확보하기 위해서는 주택의 규모, 대지, 구조, 설비 등에 대한 기준을 설정할 필요가 있으며, 주택구매시 주거환경의 선택은 중요하다.

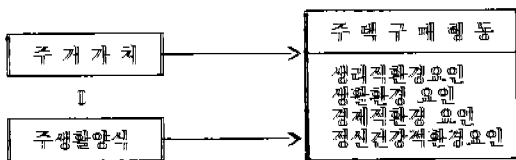
우상석(1983)의 연구에서는 주택을 선정할 때 가격, 교통편리, 내부시설등이 중요한 요인으로 나타났으며, 이혜선·김용희(1987)의 연구에서는 교육수준이 높을수록 기본구조, 실내

공간, 실내환경 특성에 대한 수요가 유의적으로 증가하였다. 임인순(1994)은 신축 공동주택 주거환경에 관한 거주자 평가의 연구에서 현재의 주택선택 동기를 알아 본 결과 전체적으로는 분양을 받았기 때문에 가장 많이 나타났는데, 주택을 선택할 때 주위환경을 고려해서 선택하는 경우도 있지만 공동주택의 경우에는 다른 조건을 고려하지 않고 단지 분양에 의존하고 있음을 알 수 있었다.

### III. 연구방법

#### 1. 연구문제

- 1) 아파트 거주자의 주거가치와 주생활양식 요인은 무엇인가
- 2) 아파트 거주자의 주거가치와 주생활양식 요인 및 주택구매행동은 어떤 관계가 있는가
- 3) 아파트 거주자의 주거가치와 주생활양식 요인이 주거환경 요인별 주택구매행동에 미치는 영향력은 어떠한가



[ 연구 모형 ]

#### 2. 조사도구

본 연구의 조사도구는 설문지법으로서 응답자의 일반적 사항을 살펴보기 위한 8문항과 조사대상자의 주거가치를 파악하기 위한 22문항, 주생활양식 43문항, 주택구매행동에 관한 27문항으로 총 100문항으로 구성되어 있다.

주택구매행동에 관한 세부적 문항은 생리적 환경 요인(7문항), 생활환경적 요인(7문항), 경제적환경 요인(6문항), 정신건강적환경 요인(7문항)으로 구성되어 있으며, 신뢰도 계수

(cronbach  $\alpha$ )는 생리적환경 요인  $\alpha=.81$ , 생활환경 요인  $\alpha=.82$ , 경제적환경 요인  $\alpha=.80$ , 정신건강적환경 요인  $\alpha=.86$ 으로 나타났다으며, 전체 주택구매행동  $\alpha=.93$ 이었다.

각 문항의 가중은 5점 리커트 척도로 하였으며, '매우 그렇다'의 경우에는 5점, '전혀 그렇지 않다'의 경우에는 1점을 부여하였다.

#### 3. 조사대상

본 연구는 1994년 9월 19일부터 9월 30일까지 부산시와 진주시의 아파트에 거주하는 자로서 주택구매를 한 경험이 있는 기혼남녀로 한정, 무작위로 추출하여 설문지를 배부 회수하였다. 배부된 총 320부의 설문지 중에서 283부가 회수되었다. 회수된 설문지 중에서 응답이 미비하거나 부적합한 것을 제외한 최종 251부(부산지역 88부, 진주지역 163부)를 실제분석에 사용하였다.

#### 4. 분석방법

자료의 분석은 SPSS PC<sup>+</sup>를 이용하여 조사대상자의 일반적 성격과 주거가치, 주생활양식, 주택구매행동을 분석하였다. 일반적 사항을 조사하기 위하여 빈도, 백분율을 산출하였고, 주거가치와 주생활양식 요인을 분석하기 위하여 Factor Analysis 를 하였으며, 연구문제를 분석하기 위해서 Pearson's Correlation Analysis, Multiple Regression Analysis 등을 적용하였다.

### IV. 결과 및 해석

#### 1. 조사대상자의 일반적 사항

조사대상자의 일반적 사항과 주택구매행동 문항별 점수분포는 다음과 같다(표1, 표2참조).

주거환경 요인별 주택구매행동시 고려했던 사항들을 살펴본 결과 생리적 환경요인에서는

아파트 크기 및 침실의 갯수, 도로교통의 소음 정도, 실내의 냉·난방 상태, 실내의 자연채광 상태, 실내의 환기상태의 순으로 고려하였고, 생활환경 요인은 대중교통시설의 편리성, 단지내 주차시설 및 진입로의 편리성순으로 고려하였다. 경제적환경 요인은 관리비 등 경제적 부담과 아파트의 매매가격을 중요시했으며, 정신건강적환경 요인으로는 단지의 청결 및 위생상태를 중요시한 것으로 나타나 전반적인 주택구매행동에서는 생리적환경 요인을 더 고려했음을 알 수 있다.

(표1) 조사대상자의 일반적 사항

변 인	집 단	빈 도 (N)	백분율 (%)
성 별	남	86	34.4
	여	164	65.6
나 이	20대	24	9.6
	30대	101	40.4
	40대	82	32.8
	50대	43	17.2
교육정도	중졸이하	18	7.2
	고졸	111	44.6
	대졸이상	120	48.2
직 업	자영업	31	12.4
	행정관리직	10	4.0
	전문직	38	15.3
	사무직	36	14.5
	생산기술직	5	2.0
	주부 및 기타	129	51.8
소 득	100만원미만	18	7.2
	100~150만원	74	29.6
	151~200만원	76	30.4
	201~250만원	40	16.0
	251~300만원	21	8.4
	300만원 이상	21	8.4
가족형태	핵 가족	210	84.1
	확대가족	37	14.8
	기 타	9	1.1
아 파 트 건립연수	3년미만	81	32.5
	3~5년	75	30.1
	6~10년	63	25.3
	11년이상	30	12.1
평 수	20평이하	17	6.9
	21~30평	117	48.0
	31~40평	85	34.8
	41이상	25	10.3

(표2) 주택구매행동 문항별 점수분포

주거환경요인	문 항 내 용	M	S.D
생 리 적 환 경 요 인	실내의 자연채광상태	3.56	0.88
	실내의 환기상태	3.49	0.81
	실내의 소음상태	3.31	0.91
	실내의 냉·난방상태	3.58	0.84
	실내의 조명상태	3.07	0.89
	아파트크기 및 침실의 갯수	3.69	0.79
	도로교통의 소음정도	3.63	0.84
생 활 환 경 요 인	세탁이나 건조장의 확보	3.18	0.81
	싱크대 및 작업대의 편리성	3.34	0.87
	단지내 주차시설 및 진입로의 편리성	3.47	0.91
	단지내 어린이 놀이터 및 교육시설	3.27	0.94
	직장까지의 통근거리	3.38	0.95
	대중교통시설의 편리성	3.57	0.82
주변시설이용의 편리성	3.11	0.90	
경 제 적 환 경 요 인	아파트 관리 및 운영상태	3.10	0.89
	아파트 단지의 보수 및 수리	3.15	0.90
	관리비 등 경제적 부담	3.58	0.77
	경비태도 및 방범상태	3.19	0.85
	아파트 매매가격	3.44	0.86
재산증식으로서의 투자가치	2.84	0.94	
정신건강적 환 경 요 인	단지의 청결 및 위생상태	3.50	0.81
	아파트사람들의 수준	2.76	0.85
	이웃과의 친밀정도	2.77	0.81
	아파트단지의 평판	3.01	0.92
	아파트의 녹지공간	3.17	0.85
	주거파빌 및 고층화	2.94	0.93
쓰레기 처리 및 위생상태	3.25	0.89	

## 2. 주거가치와 주생활양식의 요인분석

아파트 거주자의 주거가치와 주생활양식 요인을 파악하기 위하여 Varimax 회전방식에 의한 요인분석(factor analysis)을 실시하였으며, 아이겐 값이 1.0이상인 요인들을 기준으로 추출하였으며, 추출된 요인의 해석은 회전된 요인적재치가 .35이상인 변수를 기준으로 하였다(표3, 표4 참조)

〈표 3〉 주거가치 요인분석

요 인 명	문 항 구 성	요인적재치	eigen value	분산 백분율	누적 백분율	cronbach a
요인 1 입지조건	주거전망 주택의 남향여부 편리한 내부구조 외부공간 녹지공간	.75816 .62011 .59159 .58322 .42437	4.52	22.6	22.6	.68
요인 2 안전성	범죄로부터의 보호 재해로부터의 안전 외부로부터 프라이버시	.81283 .76313 .61115	2.30	11.5	34.1	.68
요인 3 심미성	외부색채와 건물형태 주택의 디자인과 색 개성표현	.81649 .73291 .48497	1.33	6.7	40.8	.64
요인 4 경제성 및 위신	주택넓이와 방 수 주택선택시 자금사정·투자가치 도시중심가에 위치 환경과 자부심	.66547 .63099 .58056 .53667	1.19	6.0	46.8	.62
요인 5 인간관계 및 근접성	양가부모나 친척과 인접성 이웃사람과의 관계 직장이나 도시와의 교통편리	.76019 .56448 .50427	1.08	5.4	52.2	.48
요인 6 주변환경의 편리성	주변시설 주차공간	.67113 .61474	1.01	5.1	57.3	.45

〈표 4〉 주생활양식 요인분석

요 인 명	문 항 구 성	요인적재치	eigen value	분산 백분율	누적 백분율	cronbach a
요인 1 장식추구	실내분위기를 자주 바꾼다 편리하게 살기위해서 구조를 변경하는 것도 좋다 실내장식에 관심이 많다 실내를 장식하기 위해 화초나 자연물을 많이 이용 집안을 더 잘꾸미기 위해 신경을 쓴다 최근에 유행하는 실내장식정보에 관심이 많다 거실에 기념품이나 장식품을 많이 전시한다	.75295 .57660 .57521 .55504 .49932 .48239 .38070	4.405	16.9	16.9	.68
요인 2 자기표현	집치장에 돈을 많이 들인다 가구 구입시 실용성 보다는 색채나 스타일을 중시 육실의 자재는 미적측면보다 위생적이고 실용적이어야 함 부엌의 색채대는 미적측면보다는 편리하고 실용성을 위주로 한다 내부공간은 편안함이나 기능보다는 자신의 개성을 나타내는데 더 치중한다 가구 구입시에는 디자인보다는 우리집의 형편과 크기를 고려한다	.66095 .59516 -.58928 -.58643 .44280 -.39288	2.404	9.2	26.1	.68
요인 3 내부기능성	부엌은 반드시 입석이어야 한다 집안에는 거실이 반드시 있어야 한다 마루에 소파를 놓고 생활하는 것이 편하다 부엌실비나 조리기구를 끌고루 갖추어 사용한다	.78781 .77977 .52219 .49554	1.969	7.6	33.7	.62
요인 4 실용성	커튼이나 가구의 색은 때가 잘 타지 않는 것을 고른다 가구나 실내장식은 디자인이나 색보다 실용성이 중요하다 전기제품이나 냉난방기구들은 전기료, 유지관리비가 적게 드는 것을 선택한다 부엌은 사용하기 편리하게 자주 개선했다 나의 취향과 어긋나더라도 주위사람들이 갖추고 있는 가구를 선택한다	.59848 .59248 .49745 .38994 .37689	1.785	6.9	40.6	.41
요인 5 과시성	다른 것을 회생하더라도 내집은 꼭 마련한다 다 사용하지 않더라도 집은 일단 넓어야 한다 주택은 거주적인 의미보다 재산적 의미로 평가한다	.69901 .64680 .60150	1.347	5.3	45.9	.50

주거가치 요인은 6개의 요인으로 추출되었으며, 요인 1은 입지적 조건, 요인 2는 안전성, 요인 3은 심미성, 요인 4는 경제성 및 위신, 요인 5는 인간관계 및 근접성, 요인 6은 편리성으로 명명하였다. 주생활양식 요인도 5개의 요인으로 추출되었으며, 요인 1은 장식추구, 요인 2는 자기표현, 요인 3은 내부기능성, 요인 4는 실용성, 요인 5는 과시성으로 명명하였다.

의 심미성, 경제성 및 위신과 정적인 상관관을 보인 반면 입지조건과는 부적의 상관관을 보였다. 내부기능성은 주거가치 요인의 입지조건, 안전성, 심미성, 경제성 및 위신, 주변환경의 편리성과 정적인 상관관을 보였고, 실용성은 주거가치 요인의 경제성 및 위신과 정적상관을 그리고 과시성은 주거가치 요인의 심미성, 경제성 및 위신과 정적 상관관을 보였다.

3. 주거가치와 주생활양식 및 주택구매행동간의 관계

주거가치와 주생활양식 및 주택구매행동간의 관계를 분석하기 위하여 Pearson의 적률상관 분석을 실시하였으며,  $p < .05$  수준에서 유의성을 검증하였다(표5, 표6, 표7 참조).

2) 주거가치와 주택구매행동간의 상관관계

주거가치와 주택구매행동간의 상관관계를 살펴보면, 전체 주택구매행동은 입지조건, 안전성, 심미성, 경제성 및 위신, 주변환경의 편리성과 정적인 상관관을 보였다. 즉, 입지조건, 안전성, 심미성, 경제성 및 위신, 주변환경과의 편리성에 대한 가치가 높을수록 주택구매행동도 높게 나타났다. 주거환경 요인별 주택구매행동을 살펴 보면, 생리적 환경요인과 생활환경요인은 주거가치 요인 중 입지조건, 안전성, 심미성, 경제성 및 위신, 주변환경의 편리성과 정적상관을 보였다. 경제적 환경요인과 정신건강적 환경요인은 안전성, 심미성, 경제성 및 위신과 정적인 상관관을 보였다.

1) 주거가치와 주생활양식간의 상관관계

주거가치와 주생활양식간의 상관관계를 살펴 보면, 주생활양식 요인 중 장식추구 요인은 주거가치 요인 중 입지조건, 안전성, 심미성, 인간관계 및 근접성, 주변환경의 편리성과 정적인 상관관을 보였고, 자기표현 요인은 주거가치 요인

(표 5) 주거가치와 주생활양식간의 상관관계

주거가치 \ 주생활양식	장식추구	자기표현	내부기능성	실용성	과시성
입지조건	0.155*	-0.163*	0.327*	0.037	-0.019
안전성	0.166*	0.057	0.208*	0.015	0.076
심미성	0.362*	0.335*	0.172*	0.014	0.224*
경제성 및 위신	0.087	0.228*	0.196*	0.164*	0.369*
인간관계 및 근접성	0.155*	-0.069	0.080	0.050	-0.064
주변환경의 편리성	0.128*	-0.117	0.278*	-0.041	-0.012

\*  $p < .05$

(표 6) 주거가치와 주택구매행동간의 상관관계

주거가치 \ 주택구매행동	전체주택구매행동	생리적 환경요인	생활 환경요인	경제적 환경요인	정신건강적 환경요인
입지조건	0.115*	0.251*	0.154*	0.033	0.098
안전성	0.251*	0.273*	0.249*	0.188*	0.159*
심미성	0.382*	0.316*	0.283*	0.315*	0.398*
경제성 및 위신	0.330*	0.231*	0.272*	0.308*	0.322*
인간관계 및 근접성	0.017	0.020	0.080	0.002	-0.041
주변환경의 편리성	0.172*	0.240*	0.177*	0.091	0.091

\*  $p < .05$

(표 7) 주생활양식과 주택구매행동간의 상관관계

주생활양식 \ 주택구매행동	전체주택구매 행동	생 리 적 환경요인	생 활 환경요인	경 제 적 환경요인	정신건강적 환경 요인
장 식 추 구	0.376*	0.383*	0.360*	0.268*	0.288*
자 기 표 현	0.267*	0.226*	0.206*	0.230*	0.255*
내 부 기 능 성	0.185*	0.195*	0.229*	0.093	0.120
실 용 성	0.246*	0.210*	0.173*	0.241*	0.222*
과 시 성	0.242*	0.141*	0.169*	0.218*	0.298*

## 3) 주생활양식과 주택구매행동간의 상관관계

주생활양식과 주택구매행동간의 상관관계를 살펴보면, 전체 주택구매행동은 주생활양식 요인 중 장식추구, 자기표현, 내부기능성, 실용성, 과시성과 정적상관을 보였다. 즉 장식추구, 자기표현, 내부기능성, 실용성, 과시성이 높을수록 주택구매행동이 높게 나타났다. 주거환경 요인별로 살펴 볼 때, 생리적환경 요인과 생활환경 요인은 장식추구, 자기표현, 내부기능성, 실용성, 과시성과 정적 상관을 보였고, 경제적 환경 요인과 정신건강적환경 요인은 장식추구, 자기표현, 실용성, 과시성과 정적상관을 보였다.

## 4. 주거가치와 주생활양식 요인이 주택구매 행동에 미치는 영향

주거가치와 주생활양식 요인이 주택구매행동에 미치는 상대적 영향력을 분석하기 위하여 Varimax 회전방식으로 요인분석을 한 후, 요인점수(factor score)를 이용하여 중회귀분석(Multiple Regression Analysis)을 실시하였으며,  $p < .05$  수준에서 유의성 검증을 하였다(표8, 표9 참조).

## 1) 주거가치 요인이 주택구매행동에 미치는 영향

주거가치 요인이 주택구매행동에 미치는 영향을 분석한 결과 주거가치 요인이 전체 주택구매행동을 설명하는 설명력은 약 21%( $R^2 =$

.20664)정도로 나타났으며, 영향력있는 주거가치 요인으로는 안전성( $\beta = .16651$ ), 심미성( $\beta = .31016$ ), 경제성 및 위신( $\beta = .25700$ )으로 나타났다. 즉, 안전성, 심미성, 경제성 및 위신에 대한 가치가 높을수록 주택구매행동이 높다고 볼 수 있다.

주거환경 요인별 주택구매행동을 살펴 보면, 생리적환경 요인에 영향력 있는 주거가치 요인은 안전성, 심미성, 경제성 및 위신, 입지조건으로 나타났으며, 이들 변인에 의하여 설명될 수 있는 설명력은 약 17%로 가치요인 점수가 높을수록 주택구매행동시 생리적 환경요인에 대해 더 고려한다고 볼 수 있다.

생활환경 요인에 대한 주택구매행동에 영향을 미치는 주거가치 요인은 주변환경의 편리성, 안전성, 심미성, 경제성 및 위신 이었으며, 설명력은 약 14%로 나타나, 주거가치 요인이 높을수록 주택구매행동시 생활환경 요인에 대해 더 높게 고려한다고 볼 수 있다.

경제적환경 요인에 대한 주택구매 행동에 영향을 미치는 주거가치 요인은 안전성, 심미성, 경제성 및 위신으로 나타났으며, 설명력은 약 16%로 주거가치 요인이 높을수록 주택구매행동시 경제적환경 요인에 대해 더 높게 고려한다.

## 2) 주생활양식 요인이 주택구매행동에 미치는 영향

주생활양식 요인이 주택구매행동에 미치는 영향을 분석한 결과, 주생활양식 요인이 주택구매행동을 설명하는 설명력은 약 27%( $R^2 =$



=.26963)였고, 영향을 미치는 주생활양식은 과시성( $\beta=.22503$ ), 장식추구( $\beta=.31170$ ), 자기표현( $\beta=.24682$ ), 내부기능성( $\beta=.11894$ ), 실용성( $\beta=.21667$ )으로 나타났다. 즉 과시성, 장식추구, 자기표현성, 내부기능성, 실용성이 높을수록, 주택구매행동이 높게 나타났다.

주거환경 요인별로 살펴보면, 주택구매행동 중 생리적환경 요인에 영향을 미치는 주생활양식 요인은 과시성, 장식추구, 자기표현, 내부기능성, 실용성이었으며, 이들 요인에 의해 생리적 환경요인에 대한 주택구매행동을 설명할 수

있는 설명력은 약 23%였다. 과시성, 장식추구, 자기표현, 내부기능성, 실용성에 대한 성향이 높을수록 주택구매행동시 생리적환경 요인을 더욱 고려하는 것으로 볼 수 있다.

생활환경 요인에 대한 주택구매행동에 영향을 미치는 주생활양식 요인은 과시성, 장식추구, 자기표현, 내부기능성, 실용성이었고, 전체 설명력은 약 20%였다. 과시성, 장식추구, 자기표현, 내부기능성, 실용성에 대한 성향이 높을수록 주택구매행동시 생활환경 요인에 대해 더 높게 고려함을 알 수 있다.

〈표 8〉 주거가치 요인이 주택구매행동에 미치는 영향

주택구매행동 주거가치요인	전체주택구매행동			생리적환경 요인			생활환경 요인			경제적환경요인			정신건강적환경요인		
	B	$\beta$	T	B	$\beta$	T	B	$\beta$	T	B	$\beta$	T	B	$\beta$	T
주변환경의 편리성	1.12147	.07607	51.326	.39893	.09673	1.645	.50709	.11745	1.970*	.23182	.05647	.955	-.01637	-3.592<-03	-.063
안전성	2.44497	.16651	2.902*	.72032	.17336	2.981*	.72863	.16944	2.841*	.37486	.14059	2.378*	.42116	.09279	1.625
심미성	4.55466	.31016	5.406*	.83619	.20356	3.461*	.94209	.21907	3.674*	1.11130	.27187	4.598*	1.66468	.36673	6.421*
경제성 및 위신	3.77433	.23700	4.479*	.78500	.19108	3.249*	.93402	.21717	3.642*	.98083	.23964	4.057*	1.07450	.23669	4.144*
일치조건	1.26782	.08617	1.502	.86921	.21119	3.590*	.31437	.07296	1.224	-.10157	-.04676	-.791	.27581	.06064	1.062
인간관계 및 근접성	1.84049	-.05708	-.995	-.24337	-.05308	-1.004	3.015481E-03	6.9926E-04	.012	-.12413	-.03027	-.512	-.47600	-.10437	-1.831
constant	constant=91.63279			constant=24.32265			constant=23.31499			constant=22.795			constant=21.2002		
R <sup>2</sup>	R <sup>2</sup> = .20664			R <sup>2</sup> = .16628			R <sup>2</sup> = .14303			R <sup>2</sup> = .15762			R <sup>2</sup> = .21367		

\* p<.05

〈표 9〉 주생활양식 요인이 주택구매행동에 미치는 영향

주택구매행동 주생활양식요인	전체주택구매행동			생리적환경 요인			생활환경 요인			경제적환경요인			정신건강적환경요인		
	B	$\beta$	T	B	$\beta$	T	B	$\beta$	T	B	$\beta$	T	B	$\beta$	T
과시성	3.29854	.22503	4.105*	.62563	.15263	2.716*	.78167	.18203	3.168*	.69128	.16922	2.928*	1.19997	.26493	4.685*
장식추구	4.56976	.31170	5.685*	1.39144	.33939	6.039*	1.32425	.30832	5.366*	.82738	.20249	3.504*	1.02669	.22663	4.006*
자기표현	3.61997	.24682	4.502*	.82973	.20231	3.600*	.66215	.15411	2.682*	1.04810	.25642	4.437*	1.07999	.23831	4.214*
내부기능성	1.74554	.11894	2.169*	.58401	.14230	2.532*	.70378	.16369	2.843*	.14105	.03448	.597	.31671	.06984	1.235
실용성	3.19608	.21667	3.952*	.75017	.18217	3.242*	.60096	.13931	2.425*	.93220	.22714	3.930*	.90733	.19940	3.526*
constant	constant=91.63625			constant=24.32216			constant=23.32227			constant=22.80166			constant=21.19016		
R <sup>2</sup>	R <sup>2</sup> = .26963			R <sup>2</sup> = .23257			R <sup>2</sup> = .19781			R <sup>2</sup> = .18831			R <sup>2</sup> = .22295		

\* p<.05

주택구매행동 중 경제적환경 요인에 영향을 미치는 주생활양식 요인은 과시성, 장식추구, 자기표현, 실용성의 요인이며, 이들 주생활양식 요인에 의해 설명될 수 있는 설명력은 약 19%였다. 따라서 과시성, 장식추구, 자기표현, 실용성에 대한 성향이 높을수록 주택구매행동시 경제적 환경요인을 더 고려하는 것으로 볼 수 있다.

정신건강적환경 요인에 영향을 미치는 주생활양식 요인은 과시성, 장식추구, 자기표현 실용성이었고, 설명력은 약 22%로 주택구매 행동시 이들 요인에 대한 성향이 높을수록 정신건강적 환경요인을 더 고려하는 것으로 볼 수 있다. 앞의 분석 결과를 근거로 하여 주거환경 요인별 주택구매행동에 영향을 미치는 주거가치 요인과 주생활양식 요인은 다음 〈표10〉와 같다.

(표 10) 주택구매행동에 영향을 미치는 주거가치와 주생활양식 요인

주택구매행동	주거가치요인	주생활양식요인
전체 주택구매행동	안전성, 심미성, 경제성 및 위신	과시성, 장식추구, 자기표현, 내부기능성 실용성
생리적환경 요인	안전성, 심미성, 경제성 및 위신, 입 지조건	과시성, 장식추구, 자기표현, 내부기능성 실용성
생활환경 요인	주변환경의 편리성, 안전성, 심미성, 경제성 및 위신	과시성, 장식추구, 자기표현, 내부기능성 실용성
경제적환경 요인	안전성, 심미성, 경제성 및 위신	과시성, 장식추구, 자기표현, 실용성
정신건강적환경 요인	심미성, 경제성 및 위신	과시성, 장식추구, 자기표현, 실용성

## V. 결 론

주거가치와 주생활양식에 따른 주택구매행동을 분석한 결과를 요약하면 다음과 같다.

1. 주거가치 요인은 입지조건, 안전성, 심미성, 경제성 및 위신, 인간관계 및 근접성, 주변환경의 편리성등의 유형으로 분류되었고, 주생활양식 요인은 과시성, 장식추구, 자기표현, 내부기능성, 실용성등으로 분류되었다.

2. 주거가치 요인, 주생활양식요인 및 주거환경 요인별 주택구매행동에 대한 상관관계를 분석한 결과 세 변인간에는 높은 정적상관을 보였다.

3. 주거가치 요인과 주생활양식 요인이 주택구매행동에 미치는 영향력을 분석한 결과 두변인 모두 영향력 있는 변인으로 나타나 주거가치와 주생활양식이 주택구매행동을 예측할 수 있는 변인으로 나타났다.

본 연구를 종합해 볼 때 주거가치는 주생활양식과 상관성이 높고 특히, 주거가치 요인이 주택구매행동을 설명할 수 있는 설명력 보다는 주생활양식 요인이 주택구매행동을 설명하는 설명력이 높게 나타난 것으로 보아 주거가치 보다는 주생활양식이 주택구매행동에 더 많은 영향을 준 것으로 볼 수 있으므로 이 두 변인간의 세부적 연구가 이루어져야 할 것이다.

또한 본 연구의 결과 주거환경 요인별 주택

구매행동에 주거가치 요인과 주생활양식 요인이 영향을 미치는 것으로 나타났으므로, 주거환경 계획시 이러한 주거가치 요인과 주생활양식 요인을 고려하여 계획하는 것이 필요하겠다.

## 참 고 문 헌

1. 김영미 외, 도시주부의 라이프 스타일 유형과 소비자행동에 관한 연구, 한국가정관리학회지, 5(1), 1987.
2. 디컨 외, 가족자원관리, 한울아카데미, 1992.
3. 박영순 외, 도시아파트 거주자의 주생활양식과 실내분위기 선호 연구, 한국주거학회지, 5(1), 1994.
4. 박은주 외, 의류점포예고행동에 관한 연구, 대한가정학회지, 32(4), 1994.
5. 사회과학연구소편, 가치의식의 변화와 전망, 서울대학교출판부, 1986.
6. 신영숙, 도시중산층 아파트 가구의 생활양식과 실내의장태도 유형연구, 한국주거학회지, 2(2), 1991.
7. 이상석, 우리 나라 도시거주자의 Life Style에 관한 실증적 연구 -특히 서울시 거주자의 소비자행동분석을 중심으로-, 고려대학교 경영대학원 석사학위논문, 1983.
8. 윤복자 외, 기초 주거학, 신광출판사, 1992.
9. 윤장섭, 김진균, 주거학, 서울대학출판부,

- 1984.
10. 윤복자 외, 서울거주자의 계층별 생활양식 유형분석, 대한가정학회지, 32(4), 1994.
  11. 윤정숙 외, 한국도시주택에 있어서 주생활 양식에 관한 조사연구, 대한가정학회지, 28(3), 1990.
  12. 이경희 외, 주거학 개설, 문운당, 1993.
  13. 이기춘 외, 도시 신혼기 가계의 경제구조 - 주거실태 및 선호에 관한 연구, 대한가정학회지, 30(2), 1992.
  14. 이종혜, 아파트 구매자가 인지하는 위험 유형에 관한 연구, 대한가정학회지, 23(1), 1985.
  15. ———, 주거가치의 영향요인에 관한 연구, 전주우석대논문집, 제 6집, 1984.
  16. 이해선, 개별가계 특성에 따른 주택특성에 대한 수요행태 -상품특성접근법 적용, 한국가정관리학회지, 5(2), 1987.
  17. 조은정, 신세대 소비자의 주거가치 -신혼주거를 중심으로, 한국가정관리학회지, 12(1), 1994.
  18. 주거문화연구회 역, 주거·문화·디자인, 신광출판사, 1994.
  19. 주정희, 사회계층에 따른 주택구매행동에 관한 일 연구, 이화여자대학교 대학원 석사학위논문, 1978.
  20. 최복화, 현대도시의 주거생활양식 유형 분류에 관한 연구, 한국주거학회지, 2(1), 1991.
  21. ———, 주거가치 체계정립을 위한 연구, 대한가정학회지, 25(4), 1987.
  22. 홍두승 외, 도시중산층의 생활양식-주거생활을 중심으로, 성곡논총, 19, 1988.
  23. 홍성희, 주거가치관에 따른 주거만족도에 관한 연구, 이화여자대학교 대학원 석사학위논문, 1983.

