

신세대소비자의 주거가치 : 신혼주거를 중심으로*

New-Generation Consumers' Housing Values : Focusing on the Housing for Newly-Married Couples

서울대학교 소비자·아동학과

강사: 趙恩姸

Dept. of Consumer and Child Studies

Seoul National University

Lecturer : Eun-Chung, Cho

서울대학교 소비자·아동학과

교수: 李基春

Dept. of Consumer and Child Studies

Seoul National University

Prof. : Kee-Choon, Rhee

본 연구는 '소비자중심'의 주거문화를 모색하기 위해 한국사회 신세대소비자의 주거가치와 관련요인에 대해 수도권의 20~35세 남녀를 대상으로 자기기입식 질문지를 이용하여 실증연구하였고 주요 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 14개 주거가치에 대해 전반적으로 중요하다는 응답이 대부분이었다.

둘째, 주거가치의 요인분석결과 4개 특성이 추출되었고, 두 맥락으로 접근할 수 있었다. 하나는 후기산업사회의 발전과 함께 중요하게 인식되는 주거가치특성으로 외부환경의 편리성과 인간성 회복, 인접환경의 안전과 프라이버시, 내부환경의 편리성과 아름다움을 중시하는 주거가치가 이에 속한다. 이 주거가치들은 신세대소비자에게 매우 강하게 형성되어 있었으며 공통적으로 신세대가치관이 강할수록 더 강한 것으로 나타났다. 다음은 전통적으로 중요시된 주거가치로서 위신과 경제성 주거가치이다. 이는 비교적 낮은 수준으로 나타났으며 신세대가치관이 약할수록 더 강하게 나타났다.

I. 서론

사회가 풍요로워지면서 나타나는 여러가지 변화 중에서 우리의 소비생활과 관계되는 현상으로서 '재화와 용역의 다양화'를 들 수 있다. 어느정도 양적인 풍요가 달성되고 나면 시장의 경쟁원리가 강화되고 공급자는 소비자의 특성에 따라 시장을 세분화하여 재화와 용역을 공급하므로 선택의 폭이

넓어진다는 점에서, 다양화는 소비자의 복지증진에 도움이 되는 현상이다.

현재 한국사회에서 이러한 현상은 두드러진다. 그러나 주생활분야는 '양적인 부족'이라는 문제가 장애요인으로 자리하고 있기 때문에 '질적인 다양화'는 별로 관심의 대상이 되지 못하였고, 소비자의 입장에서 주생활분야는 다른 산업분야에 비해 낙후되어 있는 편이며 공급자의 입장에서 주택공급의 기술과 경영도 다른 산업분야에 비해 낙후되어 있는 편이다. 주거의 공급이 소비자의 경제적 자원에

* 94. 2. 서울대학교 소비자·아동학과 박사학위논문
일부를 편집한 것임.

의해서만 차별화되었을 뿐 소비자의 가치관, 가족 구성, 가족생활주기 등에 따르는 독특한 주거욕구는 전혀 반영하지 못하고 있으며, 소비자는 선택의 여지없이 공급되는 주거에 거주하고 있다. 그러나 이제는 주생활분야에서도 소비자의 특성에 따라 다양한 주거가 공급되어야 할 것이며, 적합한 주거환경의 조성을 위해서는 소비자의 주거가치를 파악하는 것이 선행작업이라고 하겠다.

이에 본 연구에서는 인간을 먼저 생각하는 '소비자중심'의 새로운 주거문화를 모색하기 위해 21세기를 주도해갈 한국사회의 신세대소비자는 어떠한 주거를 좋은 주거라고 생각하는지를 진단함으로써 어떠한 주거공급이 필요한가에 대한 대답을 찾아보고자 한다. 이를 위해서 새로운 주거를 수용하기에 가장 적절하다고 생각되는 신세대소비자가 결혼과 함께 자신의 생활공간으로 처음 접하게 되는 신혼주거를 연구주제로 제한시킨다.

II. 이론적 배경

1. 신세대소비자의 개념과 신세대가치관 특성

세대를 구분하는 방법은 ①연령을 기준으로 하는 생애주기모형 ②사회적 상황 및 공통경험의 공유를 중시하는 경험모형으로 나눌 수 있다(한국사회학회, 1990). 아동소비자, 청소년소비자, 성인소비자, 노인소비자 등의 분류가 전자에 속하며 산업기소비자, 과도기소비자, 후기산업기소비자 등의 분류가 후자에 속한다(Stampfl, 1982; 이기춘, 1992). 이 두 방법을 모두 포괄하여 1993년 현재 한국의 신세대소비자란 ①전쟁후에 출생하였으며 ②어렸을 때부터 경제발전의 혜택을 누려왔고 ③출산을 저하와 핵가족화로 인해 소규모 가족에서 사회화되었으며 ④정치·경제·문화 각 분야의 급변을 경험한 세대이다. 이들은 연령상으로는 35세이하이며, 역사적 사건상으로는 '전후세대', '베이비붐세대'와 일치되는 부분이 많다고 볼 수 있다.

'삶의 질과 기회를 향상 증대시킴으로써 인간의 자아실현에 도움이 되도록 사회의 자원들이 정당하게 배분된 사회를 향해 가는 구조적 변동과정'을

사회발전(장상희, 1982)이라고 한다면 낙관적인 후기산업사회를 실현하는 데 신세대의 가치관변화는 필수불가결하다고 볼 수 있다. 이에 본 연구에서는 신세대소비자의 주거가치를 설명할 수 있는 하나의 요인으로서 신세대가치관을 설정한다. 신세대가치관의 차원을 선정하기 위해서는 첫째, 현재 나타나고 있는 신세대와 기성세대의 차이점 둘째, 산업사회에서 후기산업사회로의 전환점에서 공통적으로 제시되고 있는 가치관의 추구방향 셋째, 한국사회가 개선하고 지향해야할 가치관이라는 세 가지 측면에서 접근한다. 따라서 신세대가치관은 일상생활영역에 관련되는 가치와 거시적인 생활영역에 관련되는 가치로 분류하여 표 1과 같이 종합한 후 본 연구의 조사도구 중 신세대가치관 12개 문항을 구성한다.

2. 주거가치

1) 주거가치의 개념

Cutler(1947)와 Beyer(1955)의 연구 이후 많은 연구자들이 주거조건의 평가기준으로 가치라는 개념을 도입하고, 가족이 주거생활을 통해 무엇을 원하는가 알기 위해 자원의 선택이나 행동방법에 영향을 주는 것으로 주거가치관이라는 개념을 채용한다(홍형욱, 1986). 주거가치란 주거의 선택과 같은 특수상황에서 바람직한 행동으로 이끄는 특수가치이며 시간적 공간적 변화와 함께 변화하는 상대가치이며(Deacon & Firebaugh, 1981) 개인별로 욕구단계에 따라 중점을 두는 주거가치가 다를 수 있다(Meeks, 1980).

본 연구에서 주거가치란, 각 개인이 바람직한 주거에 대해 가지고 있는 내면적인 평가기준(특수가치)이며 개인이나 가족에 따라 차이가 날 수 있고, 생활전반의 일반가치와 연관이 있기는 하나 일치하지는 않는 것이라고 규정한다. 또 주거가치는 그 개념상 지역, 사회, 시대, 문화, 계층, 인종 등에 따라 다른 양상을 보인다.

2) 주거가치의 내용과 측정에 대한 선행연구

대표적으로 Beyer(1955) 등은 주거가치의 측면을 미, 자유, 정신건강, 경제성, 가족중심주의, 평등,

표 1. 신세대가치관변화의 종합적 비교

	산업 사회	후기 산업 사회
미시적 생활 영역	<ol style="list-style-type: none"> 1. 저렴한 상품의 풍부한 소비 추구 2. 획일적 소비양식(유행)-대중사회 3. 물질주의, 인간소외 4. 개인주의, 집단이기주의 5. 환경파괴적 편의추구 6. 서구지향적 문화 7. 기능위주 8. 개인노출 9. 일 중심의 생활 10. 가부장제 이데올로기 11. 근시적 사고(1회사용) 12. 소극적 생활보호 13. 소유, 축적, 상속에 집착 14. 정보보다 가시적 재화에 민감 15. 시간보다 화폐중시 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 양질의 서비스를 필요한만큼 생활 2. 개성적 소비-분중사회 영역 3. 정신추구, 인간회복 4. 공동체 의식 5. 환경보호적 편의추구 6. 민족(전통)지향적 문화 7. 미적감각 중시 8. 프라이버시추구 9. 여가중심의 생활 10. 남녀협조(평등) 11. 장기적 안목(재사용) 12. 적극적 생활개선 13. 사용에 초점 14. 정보에 민감 15. 시간 중시
거시적 생활 영역	<ol style="list-style-type: none"> 1. 불균등분배 2. 중앙집권적 3. 냉전 이데올로기 4. 국가주의, 보호주의 경제 5. 과학기술에 대한 부분적 신뢰 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 평등한 분배 생활 2. 민주화, 분권화 영역 3. (다원주의)평화, 반핵 4. 세계주의 경제 5. 과학기술에 대한 충분한 신뢰

신체건강, 여가, 위신의 9개로 선정하고 이들 가치는 일반적인 가치의 측면임과 동시에 주거선택 등의 특수가치의 측면이라고하여 보편적인 생활상의 가치와 주거선택에서의 가치를 같은 측면으로 보았다. 이에 비해 Cuder(1947)는 미, 안락성, 편리성, 비용, 건강, 안전, 사생활, 우정, 개인적 관심, 입지의 10개를 선정하였는데 이를 특히 주거선택 상황에만 한정하여 적용시켰다.

그 이후 주거가치에 관련되는 연구들은 베이어와 커틀러의 개념과 분류를 조금씩 변형시켜 적용하고 있다. Beyer(1955)와 마찬가지로 일반적인 가치와 주거가치를 동일하게 선정한 연구(Stoekler & Hasegawa, 1974; Meeks, 1976 등)에서는 일반가치와 주거에 관련되는 상황가치에는 차이가 있음이 경험적으로 입증되기도 하였는데, 이는 일반가치와 주거가치의 측면을 평면적인 우선순위에 따라 비교했기 때문이라고 생각된다. 이에 Cuder(1947)의 척도를 약간 수정한 McCray와 Day(1977)는 주거선택상황에만 한정시켜 미, 안락함, 편리함, 입지,

건강과 안전, 개인과 가족, 사생활, 경제성, 사회성, 위신의 10개 주거가치를 선정하였다. 국내에서는 커틀러와 같이 주거선택상황에만 한정시킨 연구가 대부분이다(홍성희, 1984; 최정혜, 1984; 이종혜, 1984; 주영애와 이길표, 1987; 최목화, 1987; 양준원, 1988; 박미자, 1992; 김상희, 1992 등).

선행연구에서 주거가치에 대해 다음과 같은 시사점을 얻을 수 있다.

첫째 주거가치의 개념이 '주거의 평가기준'이라는 데에는 어느정도 일치하고 있으나 주거가치를 제시하는 방법에서는 차이가 나타난다. 베이어의 접근을 따라 편리성, 안전성 등 추상적 단어를 직접 제시하거나 커틀러의 접근을 따라 특정 주거가치를 주거환경요소에 적용시켜 구체적으로 제시한다. 주거가치를 하나의 단어로 제시할 경우 응답자가 주거가치의 내용을 제대로 이해하지 못할 위험이 있어 본 연구에서는 각 주거가치를 주거환경 영역에 적용하여 구체적으로 제시하는 방식을 채택한다.

둘째, 점수화하는 방법에서 순위나열식은 중요

하게 생각하는 순서대로 구분해 낼 수 있는 것이 장점이나 주거가치문항이 많을 경우에는 응답이 어렵다. 리커트척도는, 모든 주거가치에 대해 '중요하다'는 응답이 나올 경우 주거가치의 중요도가 명확하게 구분되지 않는 문제점이 있다. 본 연구에서 선정한 주거가치는 14개로 비교적 많은 편이며 요인분석을 할 것이므로 점수화방법은 리커트척도를 이용한다.

세째, 분석단위의 문제로 가계소비자의 주거가치를 규명한다는 연구목적 하에서 조사대상은 주부, 가장이거나 관련변수들이 개인의 특성인 연구가 많다. 물론 주거는 가계단위로 구입, 사용되나 본 연구는 개별 신세대소비자의 신혼주거에 대한 가치를 밝히고자 한 것이므로 분석단위와 조사단위는 개별소비자로 일치시킨다.

3) 주거가치의 관련요인

'가치관'이란 각 개인이 속한 지역, 사회경제적 특성, 인구학적 특성, 성장배경 등에 따라 차이가 나며, 하나의 구체적 대상(여기서는 신혼주거)에 대한 특수가치는 그 개인의 전반적인 생활철학 즉 일반가치에 따라 차이가 나는 것이 일반적이다.

선행연구(Meeks & Deacon 1972; Stoeckler & Hasegawa 1974 등 다수)에서 일반적인 가치관과 주거가치는 어떠한 관련성이 있기는 하나 동일한 중요도로 나타나진 않는다. 물론 일반적인 가치관과 주거가치의 관계를 검토한 연구가 매우 적어 이러한 결론을 확신할 수는 없으며, 전반적인 가치관과 주거가치는 어떠한 관계가 있는지를 실증적으로 밝혀볼 필요가 있다고 생각된다. 따라서 본 연구에서는 신세대가치관과 신혼주거에 대한 주거가치사이에 어떠한 관련성이 있는가 검토하고자 한다. 신세대가치관이 산업사회의 문제들을 완화시키고 바람직한 후기산업사회로의 발전을 지향하는 가치관이므로 신세대가치관이 높을수록 산업사회의 주거문제를 완화시키고자하는 주거가치특성을 보일 것으로 예상할 수 있다.

사회경제적 관련요인으로는 교육수준, 직업, 소득수준, 인종, 성별, 거주지역 등이 유의하다고 나타나 특히 가장 강력한 요인은 가족생활주기로서

대부분의 연구자들이 이의 중요성을 강조한다. 사회경제적 특성에 따른 주거가치의 차이여부는 가족생활주기를 제외하고는 일관적으로 나타나지 않으며 가족생활주기에 따른 차이도 그 내용이 일치하지 않는다. 이는 가족생활주기의 단계구분과 주거가치의 측정문항도 연구자마다 다르기 때문으로 생각된다. 또한 가족생활주기에 따라 주거가치에 차이가 있다는 연구결과는 단순히 '주거'를 대상으로 질문하였으므로 응답자의 주거가치의 차이인지 아니면 특정 가족생활주기단계(대개 응답자가 처해 있는 단계가 될 것)에 적합한 주거를 대상으로 한 주거가치의 차이인지가 명확하지 않다. 본 연구에서는 가치형성의 대상인 '신혼주거'를 전제로 밝히고, 응답자 개인의 사회경제적, 인구학적, 주거관련 특성과 신세대가치관특성을 주거가치에 대한 관련요인으로 설정한다.

III. 연구문제와 연구방법

1. 연구문제

본 연구에서 설정한 연구문제는 다음과 같다.

연구문제 1. 신세대소비자의 주거가치는 전반적으로 어떠한가?

연구문제 2. 신세대소비자의 주거가치특성에 대한 사회인구학적 특성, 경제적 특성, 주거관련특성, 신세대가치관의 독립적인 영향력은 어떠한가?

2. 조사도구

본 연구의 조사도구는 자기기입식 설문지로 한다(표 2).

1) 신세대가치관

본 연구에서 신세대가치관이란 한국의 신세대(전후세대)가 산업발전의 풍요 속에서 형성하게 된 생활전반에 대한 의식특성이며 동시에 바람직한 후기산업사회로의 발전을 위해 지향해야할 의식특성이라고 정의한다.

후기산업사회를 지향하는 신세대가치관을 측정하는 척도는 개발되어 있지 않으므로, Inkeles(1976)의 근대성척도를 모형으로 연구자가 구성한다. 미

표 2. 조사도구의 구성

문항수	내	용
일반적 특성 16	- 응답자의 사회인구학적 특성 : 성별, 결혼여부, 연령, 직업, 교육수준, 부의 교육수준, 성장지역	
	- 응답자의 경제적 특성 : 객관적 생활수준(월평균 개인용돈, 가계소득, 개인소득) : 주관적 생활수준...5점 리커트 척도	
	- 주거관련 특성: 현재의 거주형태, 현 주거유형	
	- 미시적 생활환경	
신세대가치관 12	1. 양질의 서비스를 필요한 만큼	2. 개성적 소비-분중사회
	3. 공동체 의식	4. 민족(전통)지향적 문화중시
	5. 남녀협조(평등)	6. 장기간 안목(재사용)
	7. 적극적 생활개선	8. 소유보다 사용에 초점
- 거시적 생활환경		
10. 평등한 분배	11. 집중보다 분산, 분권화	12. (다원주의)평화, 반핵
주거가치 14	1. 편리한 내부시설과 구조	2. 미적인 요소
	3. 주변시설	4. 나무가 많고 조용한 환경
	5. 안전함	6. 프라이버시
	7. 자금사정이나 투자가치	8. 이웃사람들
9. 자녀양육조건	10. 교통편리	11. 부모·친척과의 거리
12. 충분한 넓이와 방수	13. 사회적 지위와 체면	14. 집의 남향 여부

시적 생활환경 9문항, 거시적 생활환경 3문항, 총 12문항을 '매우 찬성한다'에 5점, '매우 반대한다'에 1점을 주는 5점 리커트 척도로 측정하며 점수가 높을수록 후기산업사회를 지향하는 신세대가치관이 강한 것이다.

2) 주거가치

본 연구에서 주거가치란, 개별소비자가 결혼한 후 도시에서 핵가족 형태로 거주하는 데 필요한 포괄적인 주거요건에 대한 소비자의 판단기준이다.

주거가치문항은 Beyer(1959)와 McCray(1977)의 연구를 수정 통합하여 11개 가치문항을 선별한 후 신혼주거특성과 한국의 주거상황을 감안한 3개 문항(부모친척과의 거리, 충분한 넓이와 방수, 집의 남향여부)을 추가하여 총 14개 문항으로 구성하고 '매우 중요하다'에 5점, '나와 상관없다'에 1점을 준다.

3) 주관적인 생활수준

객관적인 화폐량이 아니라, 자신의 생활수준에 대해 스스로 어느 정도라고 평가하는가를 말한다. 중고등학교시절 생활수준에 대한 평가, 현재 생활

수준을 우리 국민전체와 비교했을 때의 평가, 5년 후에 예상되는 생활수준 향상정도가 이에 속한다.

3. 표집설계

본 연구의 모집단이 신세대소비자이며 연구내용이 신혼주거에 대한 것이므로 ①연령상으로 20세~35세 ②기혼인 경우 결혼기간이 4년 이내 ③대학생의 경우 서울 소재 4년제 대학의 4학년 재학생으로 한정한다.

1단계로 신세대소비자를 대표할만한 6개 직종으로 층화한 후, 2단계에서 각 직종을 대표할만한 사업장을 유의적으로 선정하고 3단계로 각 사업장 내에서 조사요원을 선정하여 위의 조건을 만족시키는 조사대상을 할당한다. 각 사업장 내에서 남:녀, 기혼:미혼의 비율을 일치시키는 것을 원칙으로 하며 직종의 설정, 각 직종별로 구체적인 조사사업장의 선정, 구체적인 조사대상의 추출 등에 신중을 기하여 대표성을 살리도록 한다(표 3).

4. 조사와 분석

예비조사는 설문지문항을 검토하기 위해 1992년

표 3. 직종별로 선정한 사업장

직종	사업장
1. 판매서비스직	강남과 강북의 백화점 4, 대형서점 1, 용산전자상가
2. 전문직	종합병원 2, 연구소 2, 학교 2, 신문사 1, 방송국 1
3. 관리사무직	서울 도심에 위치한 대기업 2, 중소기업 4
4. 공무원	정부종합청사 2, 서울시청
5. 생산직	대규모 공장 2(중공업1, 경공업1)
6. 기타	(전업주부, 대학생) 중간등급의 4년제 대학 1

표 4. 자료의 특성

항목	구분	빈도(%)	항목	구분	빈도(%)
결혼 여부	기혼	586(47.8)	성별	여성	645(50.5)
	미혼	641(52.2)		남성	581(49.5)
	계	1227(100.0)		계	1226(100.0)
연령	25세 이하	415(34.4)	교육 수준	고졸이하	384(31.3)
	26-30세	526(43.6)		전문대졸·대학중퇴	255(20.8)
	31세 이상	266(22.0)		대졸이상	572(46.6)
	계	1207(100.0)		계	1211(100.0)
거 주 형 태	자가	550(50.0)	직업	전문직	283(24.0)
	독채전세	256(23.3)		공무원	156(13.2)
	일부전세	124(11.3)		회사원	305(25.9)
	전세방	98(8.9)		판매·서비스직	156(13.2)
	독채보증부월세	3(.3)		생산직	119(10.1)
	일부보증부월세	13(1.2)		비취업	159(13.5)
신 세 대 가 치 관	보증부월세방	11(1.0)	현 주거 유형	계	1178(100.0)
	하숙,월세,사글세	46(4.2)		아파트	399(32.7)
	계	1101(100.0)		단독주택	337(27.4)
상(47.00-57.00)	277(22.3)	다세대·다가구 연립주택·빌라 기타 계	다세대·다가구	257(20.9)	
중(39.00-46.00)	656(54.3)		연립주택·빌라	170(13.8)	
하(27.00-38.00)	274(22.7)		기타	58(4.7)	
계	1207(100.0)		계	1221(100.0)	
평균(표준편차)	42.38(5.47)				
신뢰도(알파)	.64				

* 기혼자만 대상이므로 N=571 ** 취업자만 대상이므로 N=1006

11월 19일부터 28일에 걸쳐 실시하였다. 본조사는 1993년 3월 8일부터 4월 8일까지 실시하였다. 총 1,270부를 배포하였고 1,247부를 회수하였으며 부실기재된 것을 제외하고 최종 1,227부를 분석하였다. 자료분석에는 SPSS PC+ 프로그램을 이용하였고 빈도분포, 백분율, 평균, 표준편차, 신뢰도, 요

인분석, 일원분산분석, t-검정, 셰페(Scheffe)검정, 이원분산분석, 중회귀분석 등을 실시하였다.

5. 자료의 특성

교육수준은 고졸이하가 31.3%, 전문대 졸업과 대학 중퇴 및 대학재학이 20.8%, 대졸 이상이 46.6

%로 분포한다. 추후 분석에서는 대학생(90명 정도)을 대졸이상에 포함시킨다(표 4). 직업분포는 전문직이 24.0%로 다소 많은 비중을 보이고 있으나 학력과 소득보다는 직종의 전문성에 따른 분류이기 때문으로 생각된다. 현 주거유형은 다세대 다가구 주택이 20.9%로 비교적 많은 편인데 신혼생활을 겨냥한 소규모 다세대 다가구주택이 근래에 많이 공급된 결과로 생각된다. 거주형태는 자가거주가 50.0%로 비교적 많은 편인데 미혼자들이 부모와 거주하고 있는 경우가 주로 해당될 것이다.

끝으로 신세대가치관은 평균 42.38, 최저 27.00, 최고 57.00으로 나타나 비교적 신세대가치관이 강함을 알 수 있다. 한편 신세대가치관 척도의 신뢰도 알파값은 .64이다. 이 척도가 각 문항마다 하나의 차원을 대표하여 매우 다양한 내용을 포괄하는 것이므로 수긍할 만한 결과라고 생각한다.

IV. 연구결과 해석

1. 주거가치의 일반적인 경향

먼저 신세대소비자는 14개 주거가치 모두에 대해 중요하다는 응답이 대부분이나 사회적 체면, 양가 부모나 친척과의 가까움, 남향, 충분한 넓이, 경제성 등은 비교적 중요하다는 응답이 적은 편이다. 즉

신세대소비자의 주거가치는 바람직한 주거가 갖추어야 할 기본적인고 보편적인 요건에 대해서는 일치하고 있으나 나머지 요건들에서는 기존의 도시주거에서 부족했던 질적 요건을 갖춘 주거를 원한다고 생각된다.

2. 주거가치특성의 추출과 경향검토

14개 주거가치를 요인분석한 결과 4개 요인이 추출되었다(표 6). 이 4개 요인들은 신세대소비자 주거가치분산의 54.0%를 설명한다.

요인1 : 이는 주거가 위치하는 주변환경의 물리적, 사회적 여건을 중요하게 간주하는 주거가치라고 볼 수 있다. → 외부환경 중시라고 명명.

요인2 : 이는 우리사회의 유교적인 전통과 산업화에 근거한 '좋은 집'에 대한 생각이라고 볼 수 있다. → 위신과 경제성이라고 명명.

요인3 : 이는 현대 도시생활에서 개인의 독립성을 유지할 수 있는 주거를 좋은 집이라고 생각하는 것으로, 주택자체와 근린환경과의 독립성을 중요시하는 도시생활에 적합한 주거가치특성이다. → 안전과 프라이버시라고 명명.

요인4 : 이는 좋은 집이 갖추어야 하는 가장 기본적인 내부환경여건을 포함하며 매우 좁은 범위의 주거요건이다. → 내부기능과 심미성이라고 명명.

이상에서 신세대소비자의 신혼주거 가치관은 두

표 5. 주거가치의 빈도분포

항 목	단위 : %, N=1221~1227		
	중요하다	보통	중요하지않다
1. 편리한 내부구조와 시설	97.1	2.8	0.2
2. 실내외의 전망 등 미적인 요소	83.9	15.6	0.5
3. 슈퍼, 병원 등 여러가지 주변시설	94.0	5.7	0.2
4. 범죄나 재해로부터의 안전	97.6	2.3	0.2
5. 프라이버시 확보	85.2	14.1	0.7
6. 자금사정이나 투자가치	66.5	31.6	1.8
7. 맘에 드는 이웃들	79.7	19.2	1.1
8. 좋은 자녀 양육 여건	94.4	5.2	0.4
9. 직장이나 도심과의 교통편리	95.5	4.5	0.0
10. 양가부모나 친척과의 가까움	54.6	43.6	1.7
11. 나무가 많고 조용한 환경	81.6	17.6	0.7
12. 사회적 지위 체면, 남보기 버젓함	23.7	66.7	9.5
13. 집의 남향여부	58.6	38.5	2.7
14. 충분한 넓이와 방수	65.2	33.8	0.2

표 6. 주거가치의 요인분석

항 목	요인1	요인2	요인3	요인4
맘에 드는 이웃 사람들	.73	.02	.11	-.09
좋은 자녀 양육 여건	.68	.10	.05	.21
직장이나 도심과의 교통편리	.57	.04	.05	.27
양가부모나 친척과의 가까움	.45	.33	.06	-.30
나무가 많고 조용한 환경	.44	.22	.27	-.12
슈퍼, 병원등 여러가지 주변시설	.43	-.07	.47*	.29
사회적 지위와 체면. 남보기에 버젓함	.01	.77	.07	-.12
충분한 넓이와 방수	.08	.63	-.04	.28
자금사정이나 투자가치	.05	.57	.29	.05
집의 남향 여부	.38	.53	-.11	.17
옆집이나 외부로부터의 프라이버시확보	-.03	.19	.78	-.02
범죄나 재해로부터의 안전	.37	-.04	.58	.16
편리한 내부구조와 시설	.15	.07	.04	.78
실내외의 모양, 전망 등 미적인 요소	.03	.36	.29	.53
고유값	3.28	1.48	1.21	1.04
요인별 설명력	24.4%	11.5%	9.6%	8.5%
총설명력	53.0%			
평균(표준편차)	4.25(.53)	4.51(.58)	4.45(.61)	3.34(.82)
신뢰도(알파)	.65	.44	.58	.62

* 슈퍼나 병원 등 각종 생활편의시설은 물리적인 거리상 주거의 외부환경으로 분류될 수 있으며 요인 분석에서도 요인 1에의 부하치가 .43으로 매우 높다. 따라서 이 문항은 제 1요인 외부환경 중시로 포함시켜 분석한다. 이 문항이 요인 3에 묶인 것은 생활편의시설의 이용빈도 등에서 볼 때 생활과 밀착된 주거환경이므로 주거의 내부환경과 외부환경과의 중간영역으로 인지되기 때문이라고 생각된다.

가지 맥락으로 접근된다.

첫째는 후기산업사회의 발전과 함께 더욱 중요하게 인식되고 있는 주거가치로서 외부환경 중시, 안전과 프라이버시, 내부기능과 심미성이 이에 속한다. 이들 세 가지 주거가치특성에서 미루어 볼 때, 신세대소비자는 전반적으로 주거환경에 대해 질적 수준의 상승을 추구하는 것으로 생각된다. 질적 수준의 상승을 위해서 공통적으로 중요하게 생각하는 요건은 '편리성'이며, 각 주거영역별로 보면, 외부환경에서는 '인간성 회복'을, 인접환경에서는 '독립성 확보'를, 내부환경에서는 '심미성 추구'를 특히 중시하는 것으로 정리할 수 있다. 둘째는 한국사회에서 전통적으로 중요시되어 왔고 또한 산업화와 함께 강화된 기존의 주거가치로서 위신과 경제성이 이에 속한다.

한편 외부환경 중시의 평균값은 4.25이므로 신

세대소비자에게 주거의 주변환경을 중요시하는 성향이 매우 강함을 알 수 있다. 안전과 프라이버시, 내부기능과 심미성도 평균값이 매우 높다. 이에 비해 위신과 경제성의 평균값은 3.34로 다른 요인에 비해 상대적으로 낮은 편이다. 즉 신세대소비자에게 형성되어 있는 산업사회적 주거가치는 그리 강한 편은 아니라고 생각된다.

3. 관련변수들의 독립적인 영향력¹⁾

1) 일원분산분석과 t-검정에서 사용하였던 독립변수들 중 주거관련변수, 직업, 월평균 가계소득, 월평균 근로소득은 제외하였으며 상호작용이 유의하게 나타난 성별×교육년수, 결혼여부×개인용돈, 결혼여부×성별의 상호작용항을 회귀식에 포함시켰다. 월평균 가계소득은 기혼자에게만, 월평균 근로소득은 취업자에게만 해당하므로 제외시켰고 최종 16개 독립변수가 포함되었다.

표 7 관련변수에 따른 주거가치특성의 차이

변수	집단(빈도) ¹⁾	평균			
		외부환경 중시	안전과 프라이버시	내부기능과 심미성	위신과 경제성
성별	여성(642-644)	4.21	4.50	4.50	3.43
	남성(575-579)	4.30	4.53	4.40	3.23
	t 값	-2.86**	-1.00	2.88**	4.34***
결혼 여부	기혼(581-585)	4.23	4.54	4.47	3.34
	미혼(636-640)	4.25	4.49	4.44	3.34
	t 값	.31	1.44	.86	-.03
연령	20-25세(414)	4.21	4.45 a	4.46	3.40
	26-30세(522-525)	4.27	4.57 b	4.43	3.27
	31-35세(263-265)	4.29	4.52 ab	4.48	3.36
	F 비	2.37	4.85**	.88	2.80*
교육 수준	대졸미만(511-515)	4.30	4.43	4.48	3.43
	대졸이상(690-694)	4.22	4.58	4.43	3.26
	t 값	2.41*	-3.98***	1.41	3.52***
부의 교육	중졸이하(421-422)	4.32	4.48	4.51	3.39
	고졸이상(787-791)	4.16	4.53	4.41	3.31
	t 값	3.26**	-1.43	2.71**	1.68
성장 지역	서울(609-613)	4.21	4.53	4.45	3.34
	서울이외(604-605)	4.30	4.50	4.44	3.33
	t 값	-2.79**	.98	.16	.14
직업	전문직(281-283)	4.18	4.58	4.47	3.29 a
	공무원(152-155)	4.32	4.53	4.45	3.20 a
	회사원(301-305)	4.21	4.47	4.45	3.30 a
	판매·서비스직(155-156)	4.28	4.40	4.41	3.63 b
	생산직(118-119)	4.36	4.49	4.41	3.16 a
	비취업(159)	4.27	4.59	4.42	3.38 ab
	F 비	3.23**	2.80*	0.33	6.45***
	현	아파트(396-397)	4.19 a	4.58 a	4.44
주거 유형	단독주택(334-337)	4.29 b	4.50 ab	4.48	3.42
	기타(481-484)	4.28 b	4.47 b	4.44	3.35
	F 비	4.71**	3.87*	.56	.21
거주 형태	자가(545-547)	4.24	4.53	4.47	3.41 a
	전세(474-476)	4.26	4.52	4.42	3.25 b
	월세,하숙 등(72-73)	4.29	4.45	4.43	3.28 ab
	F 비	.46	.60	.76	5.04**
월평균 가계 소득 ²⁾	110만원이하(181-183)	4.33 a	4.48	4.42	3.28
	111-180만원(216-218)	4.28 ab	4.55	4.46	3.31
	181만원이상(161-162)	4.16 b	4.60	4.54	3.38
F 비	4.53*	2.03	2.11	.62	

변수	집단(빈도) ¹⁾	외부환경 중시	안전과 프라이버시	내부기능과 심미성	위신과 경제성
월평균	70만원이하(341-343)	4.26	4.47	4.48	3.44 a
개인	71-100만원(430-434)	4.25	4.51	4.41	3.24 b
소득 ³⁾	101만원이상(219-220)	4.25	4.57	4.50	3.30 ab
	F 비	.09	1.71	2.19	5.72**
월평균	10만원이하(335-337)	4.33 a	4.49	4.43	3.36
개인	11-25만원(547-549)	4.22 b	4.54	4.46	3.31
용돈	26만원이상(311-312)	4.23 ab	4.51	4.46	3.35
	F 비	4.92**	.82	.47	.40
중고교	못사는편(209-211)	4.27	4.49	4.40	3.16 a
시절	보통(803-806)	4.26	4.50	4.45	3.33 b
수준	잘사는편(205-208)	4.22	4.60	4.48	3.56 c
	F 비	.56	2.76	.93	12.92***
국민전	못사는편(317-319)	4.33 a	4.51	4.41	3.24 a
채비교	보통(626-627)	4.26 a	4.53	4.46	3.36 ab
수준	잘사는편(275-278)	4.16 b	4.49	4.48	3.41 b
	F 비	8.09***	.48	1.22	3.52*
5년후	좋아지지 않을것(223-224)	4.17	4.42	4.33	3.23
예상	좋아질 것(989-993)	4.27	4.53	4.47	3.36
수준	t 값	-2.75**	-2.77**	-3.02**	-2.08*
신세대	하(273-274)	4.22 a	4.45 a	4.38 a	3.45 a
가치관	중(654-655)	4.25 ab	4.50 a	4.45 ab	3.32 ab
	상(273-276)	4.33 b	4.61 b	4.52 b	3.25 b
	F 비	3.20*	5.76**	3.37*	4.54*

* p<.05 ** p<.01 *** p<.001

1) 보다 간략하게 하기 위하여 최소빈도-최대빈도를 제시하였다.

2) 기혼자만 대상

3) 취업자만 대상

일원분산분석과 t-검정 결과 신세대소비자의 신혼주거가치특성은 관련변수에 따라서 그리 큰 차이를 보이지 않는다(표 7). 따라서 여기서는 단순한 차이검정에서는 유의했던 독립변수가 유의하지 않게 나타나는 경우와 유의하지 않았던 변수가 유의하게 나타나는 경우를 비교검토하여, 4가지 주거가치특성에 독립적인 영향을 미치는 변수들이 무엇인지를 정리해 보고자 한다.

먼저 외부환경을 중시하는 주거가치는 다른 여건이 같을 때 현재 자신의 생활이 남들에 비해 못하는 편이라고 생각할수록 더 강하다. 또한 여성일

경우 교육수준이 낮을수록 외부환경 중시형 주거가치가 강해지는 정도가 남성에 비해 더 크며, 신세대가치관이 강할수록, 남성과 여성 모두에서 교육받은 연수가 적을수록, 앞으로 5년후엔 자신의 생활수준이 더 나아질 것이라고 생각할수록 외부환경을 더 중요시한다. 일원분산분석과 t-검정에서는 교육수준, 월평균 개인용돈, 5년후 예상하는 생활수준의 세 변수가 유의하나 독립적인 효과는 없는데 국민전체 비교생활수준이 회귀식에서 유의한 것으로 볼 때, 개인용돈과 5년후 예상수준의 두 변수에 따른 차이가 실제로는 국민전체 비교수준에

표 8. 주거가치특성의 증회귀분석

독립변수	종속변수 외부환경 중시 B (Beta)	안전과 프라이버시 B (Beta)	내부기능과 심미성 B (Beta)	위신과 경제성 B (Beta)
사회인구학적 변수				
성별(여성=1)				.18(.11)
교육년수	-.02(-.09)	.04(.14)		
성별×교육년수	-.01(-.12)			
미혼남성=1의 가변수			-.13(-.09)	
부의 교육년수				-.01(-.07)
성장지역(서울=1)	-.07(-.06)			
경제적 변수				
중고교시절수준				.18(.15)
국민전체비교수준	-.05(-.08)			
5년후 예상수준	.05(.07)	.07(.09)	.11(.13)	.09(.08)
개인용돈			.01(.07)	
신세대가치관	.01(.11)	.01(.10)	.01(.07)	-.02(-.10)
상 수	4.18	3.16	3.62	3.15
R ²	.050	.038	.033	.055

다른 차이임을 알 수 있다(표 8).

안전과 프라이버시는 교육년수가 많을수록, 신세대가치관이 강할수록, 앞으로 5년후엔 자신의 생활수준이 더 나아질 것이라고 생각할수록 더 중요시한다. 결혼여부, 교육수준의 두 변수는 t-검정에서는 유의하나 독립적인 영향력은 없는 반면 과거의 생활수준과 현재의 생활수준에 대한 주관적인 두 변수는 일원분산분석에서는 유의하지 않으나 독립적인 영향력은 유의하다.

내부기능과 심미성은 앞으로 자신의 생활수준이 나아질 것이라고 생각할수록, 미혼남성보다 기혼남성과 여성에서, 신세대가치관이 강할수록, 월평균 개인용돈이 많을수록 더 중요시한다. 부의 교육수준과 성별은 t-검정에서는 유의하나 독립적인 영향력은 유의하지 않은 반면 미혼남성=1로 처리한 가변수가 회귀식에 포함된다. 실제로는 미혼남성이 여성과 기혼남성보다 내부환경을 중시하는 성향이 적기 때문에 성별에 따른 차이가 나타나는 것으로 볼 수 있다. 또한 개인용돈은 일원분산분석에서는 유의하지 않으나 독립적인 영향력이 있다. 이는 성별이나 교육수준, 결혼여부, 연령 등이 통제된

상태에서 개인용돈의 설명력이 회복된 것으로 생각된다.

반면 위신과 경제성은 중고등학교 시절에 남들에 비해 잘 사는 편이었다고 생각할수록, 여성이 남성보다, 신세대가치관이 약할수록, 앞으로 5년후에 자신의 생활수준이 더 나아질 것이라고 생각할수록, 부의 교육수준이 낮을수록 더 중요시하는 편이다. 연령, 교육년수, 지금 현재 국민전체와 비교한 생활수준의 3개 독립변수는 t-검정과 일원분산분석에서는 유의하나 독립적인 영향력은 없는 반면 아버지의 교육년수가 독립적으로 유의하게 나타난다.

V. 결 론

이상 실증연구결과를 근거로 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

신세대소비자의 주거가치는 바람직한 주거가 갖추어야 할 기본적인고 보편적인 요건에 대해서는 일치하고 있으나 나머지 요건들에서는 기성세대와는 달리 현대산업사회의 도시주거를 탈피하고자

하는 성향을 표출하고 있다. 따라서 신세대소비자를 위한 신혼주거에는 기본적인 내부편리, 안전과 교통편리가 중요한 요건이며 그 이후에 주변시설편리가 중요하다. 한편 자녀양육환경을 최우선문제로는 생각하지 않아도 되나, 미적인 측면 프라이버시 자연환경 등을 중요하게 고려하는 것이 바람직하다.

전체적으로 볼 때 편리함과 미적인 요건은 신세대소비자의 특성과 상관없이 모든 신혼주거가 갖추어야 하는 요건이며, 신세대소비자의 특성에 따라 구분해 본다면 다음의 두 가지 기본요건을 충족시켜야 할 것으로 생각된다.

첫째, 사회경제적 지위가 낮은 편이고 후기산업사회를 지향하는 가치관이 강한 신세대소비자에게는 특히 외부환경에서의 인간성회복과 편리함을 최우선으로 하는 신혼주거가 바람직할 것이다. 나아가 환경보호적 특성을 유지하면서 도시의 분위기를 줄이고 비교적 풍부한 외부공간을 살려야 할 것이다.

둘째, 교육수준이 높고 경제적으로도 비교적 높은 생활수준을 유지하고 있는 신세대소비자에게는 특히 고도의 도시생활에 합리적, 효율적으로 적응할 수 있는 신혼주거가 바람직할 것이다. 따라서 철저한 보안과 방음, 프라이버시 유지 등의 독립성이 최우선 요건으로 고려되는 것이 좋겠다.

셋째, 한국사회의 도시주거문제를 완화시키고 바람직한 도시주거문화를 정립하는 데 기여하지 못할 것으로 생각되는 위신과 경제성 주거가치는 실제 경제형편에 비해 자신의 과거와 현재, 미래에 대해 일면 과대하게 평가하며 교육수준은 낮고 산업사회적인 가치관을 표방하며, 나이가 어리고 아직 결혼하지 않은 신세대소비자(특히 여성)에게서 더 강한 것으로 나타났으므로 이들을 대상으로 결혼하여 신혼주거를 마련하기 전에 올바른 주거가치를 정립시켜주는 노력이 필요하다고 생각된다.

앞으로의 연구에서는 농촌, 부모세대 등 지역별, 가계생활주기별로 다양한 대상을 연구하는 것이 필요하다. 또한 5점 리커트 척도로 구성된 주거가치문항보다 더 정교하고 다양한 측정도구를 개발하여 소비자의 주거가치를 더욱 명료하게 차별화할

수 있어야 할 것이다.

참고문헌

- 1) 동아일보사 편집부(1991). 인촌 김성수 탄신 백주년 기념 논문집-2천년대를 향한 한국의 선택. 서울 : 동아일보사.
- 2) 안청시·최일섭 위음(1987). 전후세대의 가치관과 이념. 집문당.
- 3) 안토니 기든스/이윤희·예현희 옮김(1992). 포스트모더니티. 서울 : 민영사.
- 4) 양준원(1988). 대도시 근린주거환경에 대한 주민의 인식과 선호에 관한 연구. 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 5) 윤정숙·이경희·홍형욱(1992). 주거학. 서울 : 한국방송통신대학출판부.
- 6) 이계춘(1992). 소비자교육학. 서울 : 교문사.
- 7) 21세기위원회(1992). 2020년의 한국과 세계. 서울 : 동아일보사 출판부.
- 8) 이종혜(1984). 주거가치의 영향요인에 관한 연구. 전주우석대논문집 6집
- 9) 장상희(1982). 공업화와 개인의 근대성. 한국사회학 16 : 89-122.
- 10) 최목화(1987). 주거가치 체계 정립을 위한 연구. 대한가정학회지 25(4) : 85-98.
- 11) 한국사회학회(1990). 한국사회의 세대문제. 서울 : 도서출판 나남.
- 12) 한국일보사(1990) 신세대-그들은 누구인가. 상,하. 서울 : 한국일보사출판부.
- 13) 홍성희(1983). 주거가치관에 따른 주거만족도에 관한 연구. 이화여대석사논문.
- 14) 홍형욱(1986). 한국인의 주거조정 및 적응에 관한 연구. 고려대 박사논문.
- 15) 황현철·김성환(1992). 소비자가치의 제품선택기준 중요도에의 영향에 관한 연구. 한국소비자학회 발표논문.
- 16) Bell, Daniel(1973). The coming of post-industrial society. Basic Books. Inc. Publishers.
- 17) Beyer, Glen H.(1959). Housing and personal values. Cornell University Agricultural Experiment Station, Memoir 364. in Meeks, Carol B. 1980. *Housing*. Prentice-Hall, Inc.
- 18) Beyer, Glen H., Thomas W. Markesey, and James E. Montgomery(1955). Houses are for people. N.

- Y. : Cornell University Housing Research Center. in Meeks, Carol B. 1980. Housing. Prentice-Hall, Inc.
- 19) Cutler, Virginia F.(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.
- 20) Engel, J.F., R.D. Blackwell and P.W. Miniard(1990). Consumer behavior. Dryden Press.
- 21) Inkeles, A. and David H. Smith(1976). Becoming modern : individual change in six developing countries. Havard University Press.
- 22) Lindberg, Erik, Tommy G rling, Henry Montgomery(1989). Belief-value structures as determinants of consumer behaviour : A study of housing preferences and choices. *Journal of Consumer Policy* 12 : 119-137.
- 23) McCray, Jacquelyn W. and Sarannak S. Day(1977). Housing values, aspirations, and satisfactions as indicators of housing needs. *Home Economics Research Journal* 5(4) : 244-254.
- 24) Meeks, Carol B.(1980). Housing. Prentice-Hall, Inc.
- 25) Meeks, Carol B. and Ruth E. Deacon(1972). Values and planning : In the selection of a family living environment. *Journal of Home Economics* 64(1) : 11-16.
- 26) Stampfl, R.W.(1982). Rhythms of change : societal movements consumer education and meta issues. in *ACCI Proceedings*.
- 27) Stokeler, Hazel S. & Minoru Hasegawa(1974). A Technique for identifying values as behavioral potentials in making consumer housing decisions. *Home Economics Research Journal* 2(4) : 268-280.