

# 주생활양식이 주택구매 의사결정에 미치는 영향분석

—주택구매시 평가기준을 중심으로—

A Study on Housing Life-Style and Decision Making for Purchasing House :  
Focused on Evaluation or Choice Criteria

대구효성카톨릭대학교 가정관리학과  
강 사 심 미 영  
대구효성카톨릭대학교 가정관리학과  
박사과정 고 경 필

Dept. of Home Management, TaeGu Hyosung Catholic Univ.

Lecturer : Mi-Young Sim

Dept. of Home Management, TaeGu Hyosung Catholic Univ.

Doctoral Student : Gyeong-Pil Ko

## 〈목 차〉

I. 서 론	IV. 결과 및 해석
II. 이론적 배경	V. 결 론
III. 연구방법	참고문헌

## 〈Abstract〉

The purpose of this research is to investigate the influence of demographic and housing life-style variables on evaluation or choice criteria to the decision making for purchasing house.

The results of this research were as follows :

1) In analysis on housing life-style according to demographic variables, it showed that the age group had significant difference in decoration pursuits; the educational group had significant difference in self-expression; the income group had significant difference in self-expression and interior function.

2) In analysis on evaluation or choice criteria of decision making for purchasing house according to demographic variables, it showed that : the age group had significant difference in surrounding environment; the educational group had

significant difference in interior environment, interior or exterior facility, apartment management, economics and surrounding environment; the income group had significant difference in avail of approach, convenience facilities, apartment management, economics and surrounding environment.

3) In analysis the influence of demographic and housing life-style variables on evaluation or choice criteria to decision making for purchasing house, it was effected on educational level, decoration pursuit, practicality and ostentation in interior environment; decoration pursuit, self-expression, interior function and practicality in interior or exterior facility ; decoration pursuit, practicality and ostentation in availability of approach and convenience facilities; self-expression, practicality and ostentation in apartment management and economics; age level, income level, decoration pursuit, self-expression, practicality and ostentation in surrounding environment.

## I. 서론

가족이 주생활을 영위하는 데 있어서 직면하는 결정문제 중에서 주택 선택에 관한 의사결정은 매우 큰 비중을 차지하고 있다. 이는 주택이 거주장소로서 생활의 질에 큰 영향을 미칠 뿐만 아니라 일반상품과는 달리 고유한 특성을 지니고 있기 때문이다. 즉, 위치의 고정성, 지역적 한계성, 내구성의 문제 뿐만 아니라 많은 자금이 소요되기 때문이다. 일반적으로 주택을 구입할 때의 의사결정 과정은 장기적이고, 복잡하며, 가족이 동시에 생활하는 기반이므로 구매시 다수인이 참여하는 강한 가족성을 지니고 있다. 주택구매 의사결정에 영향을 미치는 요인으로는 환경적 영향요인과 개인적 영향요인이 있으며 이 외에 주생활과 관련된 주거경험 요인 등을 들 수 있다.

특히 생활양식은 개인적 영향요인으로서 생활의 구조적 측면인 생활의식, 생활행동, 가치관, 태도 등의 복합체로서 그것을 구성하고 표현하는 생활자의 행위에 따라 주관적 의미와 가치를 가질 뿐만 아니라, 생활양식을 공유하는 집단에 대해서는 객관적 의미와 가치를 갖는 생활의 표현양식이다. 따라서 집단의 생활양식은 집단 구성원들이 동조해야 할 규범인 동시에 그것을 대표하는 상징이 되며, 생활양식은 개인 뿐만 아니라 집단으로서의 가족의 소비패턴을 좌우하기도 한다(이은희, 1986).

Reynold 등(1977)은 복잡하고 다양해진 소비자의 생활전체를 하나의 분석대상으로 보기 보다는 그 생활을 의생활, 식생활, 주생활 등과 같이 유형별로 나누어 보는 것이 타당하다 하였다. 이러한 측면에서, 생활양식의 하위차원인 주생활양식은 주택이라는 공간에 대응해 복합적으로 발생하는 인간의 행위체계로서 주거환경이라는 특수 맥락속에서 경향이 더 보편적이고 구체적이라 할 수 있으며, 또한 주택 내에서 일어나는 여러 가지 행동에 영향을 주게 되므로 주택구매 의사결정시 방향을 설정하는 데 중요한 요소가 된다. 따라서 주택시장 환경 및 소비자행동이 다양하게 변화하고 있는 오늘의 사회적 환경에서 주생활양식과 주택구매에 대한 소비자 행동연구는 의의가 있다고 하겠다.

본 연구에서는 소비자 행동차원에서 아파트 거주자들의 인구통계적 변인에 따른 주생활양식 및 주택구매 의사결정시 평가기준의 차이를 알아보고, 인구통계적 변인과 주생활양식 변인이 주택구매 의사결정시 평가기준에 미치는 영향을 분석하여 집합주택 설립계획시 거주자들의 요구를 반영하는 데 도움을 주고자 한다.

## II. 이론적 배경

### 1. 주생활양식

인간의 행동을 예측하기 위해서는 사회·인구학적 특성만으로는 설명하기가 부족하다는 의견이 증가하는 배경속에서 관심을 받아 온 개념이 생활양식이었으며, 생활양식에 대한 개념은 1950년대의 사회학자와 심리학자에서부터 오늘날 마케팅 전문가와 소비경제학자, 가정학자에 이르기까지 각기 조금씩 다른 의미를 지닌채 사용되어 왔다.

Feldman 등(1950)은 생활양식은 하나의 집단현상이며, 생활의 여러면에 침투되므로써 생활의 한 영역에 있어서 개인의 행동양식을 알 수 있고, 또 다른 생활을 예측할 수 있다고 하였다. 주생활양식은 주택과 주거환경의 맥락속에서 일어나는 가치관, 문화, 자원 및 행동양식의 총화로서 나타나게 된다. 또한 거주자의 의식구조, 가치관, 문화, 규범 및 행동 등은 주생활양식을 변화시키는 요인이 되기도 하지만 이들은 사회적인 경향의 변화에 따라서 좌우 될 때가 많다. 주생활양식에 관련되는 사회적 경향은 ① 도시화 ② 핵가족화 ③ 서구화 ④ 간소화 ⑤ 양풍화(洋風化) ⑥ 개성화(개인주의 경향) ⑦ 고급화 ⑧ 공해에 대한 관심 ⑨ 외래문화 흡수모방 ⑩ 가족주의(My home)이다(우상석, 1983).

주생활양식의 하위개념은 연구자에 따라 다양하게 다루어졌는데, 박영순(1994)은 주생활양식을 정리정돈형, 장식추구형, 자기표현형, 실용추구형, 유행추구형 등으로 분류하여 분석한 결과 거주자 특성인 아파트 평형과 가구주의 연령에 따라 유의한 차이를 보여, 이들이 생활양식을 구분하는 중요한 변수가 될을 밝혔다. 최복화(1991)는 주거생활양식의 유형을 가구사용, 공간사용, 난방방식을 중심으로 하여 현재 주거생활 조건에 따라 재래식기본생활 유형, 재래식가족중심생활 유형, 절충식 가족중심생활 유형, 현대식 기본생활 유형, 현대식 사고·여가생활 유형으로 분류하여 현대 주생활에서 나타나는 경향을 파악하였다. 또한 사회계층의 결과로써 나타나는 주생활양식의 차등화 측면에 초점을 맞춘 홍두승 외(1988)의

연구에서는 주생활양식을 주택의 보유 여부 및 규모, 주택설비와 주거문화 그리고 거주지역 등 세계의 하위영역으로 나누어 연구한 결과 우리 나라 대도시 지역 주택계층 모형은 가파른 피라미트 구조를 보여주었으며, 주거설비와 생활양식이 경제발전과 전반적인 생활수준의 향상으로 중산층 또는 그 이하의 계층을 향해 파장의 형태로 파급되어 나가고 있지만 계층간의 동질화 현상을 가져온 것은 아니라고 하였다.

이상의 선행연구에서 나타난 바와 같이 주생활양식을 분류하는 방법은 다양하지만 본 연구에서는 생활양식을 생활의 구조적인 측면인 생활행동, 가치관, 태도 등을 포함하는 복합체로 정의하고 주생활양식을 생활양식의 하위 개념으로서 주택과 주거환경의 맥락속에서 발생할 수 있는 주생활의 구조적인 측면인 주의식, 주행동, 주거가치, 주거태도 등의 복합체로서 파악하고자 한다. 이에 따라 주생활양식의 측정은 생활양식의 측정방법인 AIO(Activity, Interest, Opinion)식 분석방법을 이용하여 다양한 분야 중 주생활 분야로 한정하여 측정함으로써 주생활양식이 주택구매 행동에 미치는 영향을 분석하고자 한다.

### 2. 소비자 의사결정 과정에서 평가기준

소비자 행동이란 개인, 집단, 조직 등 의사결정 단위가 그들의 욕구충족을 위하여 재화나 서비스를 획득, 사용, 처분하는데 따르는 의사결정 과정에서 보이는 정신적·육체적 과정이다(송용섭, 1993).

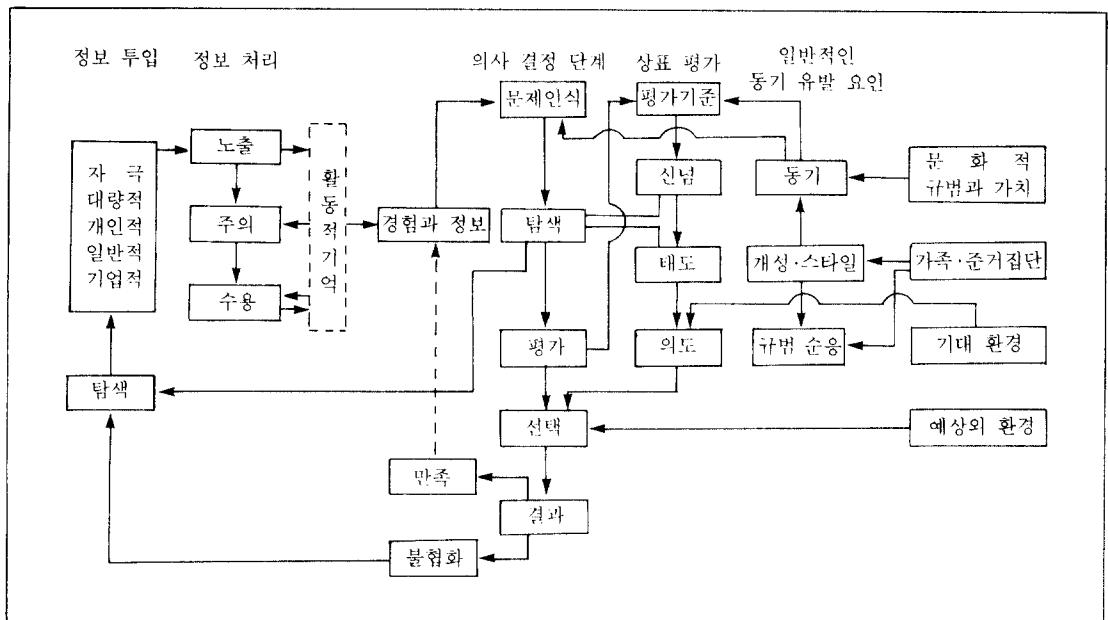
Engel·Kollat·Blackwell(1982)은 소비자 의사결정 과정을 소비자 특정 구매상황에서 경험하는 관여도(involve-ment)에 따라 달라진다고 보았는데, 관여도란 특정한 상황내에서 제품과 상표선택에 따른 인지된 관련성 및 개인적 중요성을 나타내는 것으로(박명희, 1993) 이를 의사결정과 관련시키면, 광범위한 문제해결을 요하는 고관여 의사결정(high-involvement decision making)과 단순한 일상용품을 구입하는 것과 같은 저관여 의사결정(low-involvement decision making)으로 나눌 수 있으며, 주택과 같은 고관여 제품의 경우는 문제인식(problem recognition),

정보탐색 및 평가(information search and evaluation), 구매결정(purchase decision), 구매 후 행동(post purchase behavior) 5단계의 의사결정 과정을 거치게 된다.

소비자 의사결정 과정에서 평가기준이란 소비자가 상품을 구입할 때 고려하는 기본 속성으로서 소비자 구매행동에서 가장 자주 고려되는 특성중의 하나로 구매의사결정에 직접적으로 영향을 미치는 중요한 요인이다.

함된다(홍은표, 1992). 비보상적 의사결정 규칙은 어떤 평가기준에 따른 좋은 성과가 다른 평가기준에 따른 좋지 않은 성과를 상쇄하지 못할 때의 의사결정 규칙인 반면 보상적 의사결정 규칙은 지각된 유리한 평가기준이 불리한 평가기준을 상쇄하기를 원할 때 상품의 장점이 단점을 보상할 수 있을 때 사용이 된다.

일반적으로 주택과 같은 고관여 제품은 대체안의 수가 적고 평가기준이 많은 보상적 의사결정 규칙이



〈그림 1〉 EBK 모델(Engel, J. F & Blackwell, R. D, 1982)

〈그림 1〉에 나타난 바와 같이 평가기준의 결정적 요소는 동기, 가치관 및 문화적 규범, 생활양식, 준거집단, 가족 등에 의해서 형성된다. 이러한 평가기준에 있어서 가장 중요한 2가지 특성은 의사결정에 이용되는 평가기준의 수와 각 평가기준의 상대적 중요성이다(서성한, 1991). 또한 평가기준은 시간에 따라 변화하기 때문에 새로운 경험과 정보를 얻게 되면 평가기준이 변화하게 된다.

또한 소비자들이 정보를 평가하는데 사용되는 의사결정 규칙에는 보상적 과정과 비보상적 과정이 포

사용되며 대체안의 수가 많을 때는 결합규칙을 사용하여 대안의 수를 줄이고 보상적 의사결정 규칙을 사용하여 최종결정을 내리게 된다.

따라서 본 연구에서는 주택구매 의사결정 과정 중 고려하게 되는 속성 즉, 평가기준을 추출하고, 각 평가기준 요인에 대하여 인구통계적 변인 및 생활양식 요인이 미치는 영향을 분석하고자 한다.

### Ⅲ. 연구방법

#### 1. 연구문제

본 연구를 위한 연구문제는 다음과 같다.

1. 인구통계적 변인에 따라 주생활양식은 차이를 보이는가 ?
2. 인구통계적 변인에 따라 주택구매 의사결정시 평가기준은 차이를 보이는가 ?
3. 주택구매 의사결정시 평가기준에 영향을 미치는 인구통계적 변인과 주생활양식 변인은 무엇이며, 상대적인 영향력은 어느 정도인가 ?

#### 2. 측정도구

본 연구에서 사용된 설문지는 선행연구를 참고로 연구자가 작성한 것으로 일반적 사항에 관한 8 문항, 주생활양식에 관한 43 문항, 주택구매 의사결정시 평가기준에 관한 28문항으로 구성되어 있다.

주생활양식과 주택구매 의사결정시 평가기준을 측정하기 위한 각 문항은 5점 리커르트 척도로 “매우 그렇다”에 5점, “전혀 그렇지 않다”에 1점을 주어 요인분석을 실시하였다. 주생활양식에 대한 요인분석<sup>1)</sup> 결과 장식추구, 자기표현, 내부기능성, 실용성, 과시성의 5개의 요인으로 추출되었으며, 각 요인에 대한 신뢰도 검증 결과 장식추구는  $\alpha=0.68$ , 자기표현은  $\alpha=0.68$ , 내부기능성  $\alpha=0.62$ , 실용성  $\alpha=0.74$ , 과시성  $\alpha=0.65$ 로 나타났다. 또한 주택구매 의사결정시 평가기준에 대한 요인분석 결과<sup>2)</sup> 실내환경, 실내·외시설, 접근성 및 편의시설, 운영 및 관리, 경제성, 주변환경의 6개 요인으로 추출되었으며, 각 요인에 대한 신뢰도 검증결과 실내환경  $\alpha=0.82$ , 실내외시설  $\alpha=0.80$ , 접근성 및 편의시설 이용  $\alpha=0.70$ , 아파트 운영 및 관리  $\alpha=0.77$ , 경제성  $\alpha=0.72$ , 주변환경  $\alpha=0.87$ 로 나타났으며, 주생활양식과 주택구매 의사결정시 평가기준을 분석하기 위해 각 요인에

해당하는 문항별 점수를 합산하여 사용하였다.

#### 3. 자료의 수집 및 분석방법

본 연구는 부산시와 진주시의 아파트에 거주하는 자로서 주택구매를 한 경험이 있는 기혼 남녀를 대상으로 조사하였다.

본 조사는 예비조사를 거쳐 내용을 수정 보완한 후 1994년 9월 19일부터 1994년 9월 30일 까지 실시하였으며, 배부된 총 320부의 설문지 중에서 283부가 회수되었다. 그 중 250부를 최종 분석자료로 사용하였다.

수집된 자료는 SAS program을 사용하였다. 연구 대상의 일반적 특성 및 경향을 파악하기 위하여 빈도, 백분율, 평균 및 표준편차를 산출 하였으며, 주생활양식과 주택구매 의사결정시 평가기준에 대한 요인을 분석하기 위하여 Varimax 방식에 의한 요인분석(Factor Analysis)을 실시하였으며, 연구문제에 접근하기 위하여 일원 다변량분석(One-Way MANOVA), 중회귀분석(Multiple Regression Analysis)을 사용하였다.

### Ⅳ. 결과 및 해석

#### 1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성을 살펴보면 성별은 여성이 65.6%로 남성에 비하여 높게 나타났고, 연령은 30대가 전체 응답자의 40.4%로 가장 많고, 40대가 32.8%로 30대와 40대가 비교적 많았다. 학력은 고졸이 44.6% 대졸이상인 48.2%로 비교적 학력수준은 높은 경향이었으며, 소득은 100만원 미만을 제외한 소득의 비율이 비슷하게 나타났다(표 1).

1) <부록1> 주생활 양식에 대한 요인분석 결과 참조

2) <부록2> 주택구매 의사결정시 평가기준에 대한 요인분석 결과 참조

〈표 1〉 조사대상자의 일반적 특성

(N = 250)

변인	집단	빈도(N)	백분율(%)	변인	집단	빈도(N)	백분율(%)
성별	남	86	34.4	학력	중졸이하	18	7.2
	여	164	65.6		고졸	111	44.6
연령	20대	24	9.6		대졸이상	120	48.2
	30대	101	40.4	소득	100만원 미만	18	7.2
	40대	82	32.8		100~150만원 미만	74	29.6
	50대	43	17.2		150~200만원 미만	76	30.4
					200만원 이상	81	32.8

## 2. 주생활양식과 주택구매 행동의 일반적 경향

조사대상의 주생활양식과 주택구매 의사결정시 평가기준에 대한 일반적 경향을 살펴보기 위해 평균 및 표준편차를 산출하였다(〈표 2〉).

주생활양식은 내부기능성(74.28)이 가장 높게 나타났다으며, 그 다음이 장식추구(61.06), 과시성(60.71)의 순으로 나타났고, 자기표현(46.38)은 가장 낮게 나타났다.

주택구매 의사결정시 평가기준은 실내·외시설(68.90)과 실내환경(68.03)을 고려하는 반면 경제성(62.81)과 외부환경(61.73)을 적게 고려하는 것으로 나타났다.

## 3. 인구통계적 변인에 따른 주생활양식

인구통계적 변인에 따른 주생활양식을 분석하기 위하여 일원 다변량분석(One-Way MANOVA)을 실시한 결과 〈표 3〉과 같다.

주생활양식 요인중 장식추구는 연령에 따라  $p < .05$  수준에서 유의한 차이를 보였으며, 특히 20대에서 장식추구 성향이 다른 연령 집단에 비하여 높게 나타났으며, 자기표현 성향은 학력과 소득수준에 따라  $p < .05$  수준에서 유의한 차이를 보여 학력에 따라서 종졸일 때 가장 높았고, 대졸일 때 가장 낮아 학력이 높을 수록 자기표현성이 높게 나타났으며, 소득별로는 100만원 미만에서 가장 낮았고, 200만원 이상에

〈표 2〉 주생활양식과 주택구매시 평가기준의 일반적 경향

변인		M*	S.D*	Min*	Max*
주생활양식	장식추구	61.06	10.04	20.80	96.70
	자기표현	46.38	8.68	20.80	90.00
	내부기능성	74.28	10.66	40.00	100.00
	실용성	59.08	8.94	36.00	84.00
	과시성	60.71	13.02	20.80	93.40
주택구매 의사결정시 평가기준	실내환경	68.03	13.42	20.00	100.00
	실내·외시설	68.90	12.00	20.80	100.00
	근접성 및 편의시설	67.47	14.52	20.80	100.00
	아파트 운영 및 관리	65.14	13.24	20.00	95.00
	경제성	62.81	15.94	20.00	100.00
	외부환경	61.73	12.64	20.00	92.50

\* 100점 만점으로 환산한 평균 및 표준편차임

〈표 3〉 주생활양식에 대한 일원 다변량분석(One-Way MANOVA)

독립변인	종속변인	장식추구		자기표현		내부기능성		실용성		과시성	
		M	S.D	M	S.D	M	S.D	M	S.D	M	S.D
연령	20 대	66.04	8.17	49.12	8.64	72.08	14.36	63.33	6.84	65.90	13.57
	30 대	59.81	10.97	46.54	10.13	74.80	9.74	58.69	9.10	58.63	12.72
	40 대	61.25	9.96	45.93	7.88	74.69	10.40	57.97	8.78	61.62	13.65
	50 대	60.08	8.10	45.43	6.03	73.49	11.15	59.62	9.47	60.86	11.64
	F-value	2.56*		1.05		0.53		2.37		2.29	
학력	중졸이하	58.20	7.07	42.43	4.55	70.56	11.86	56.89	8.73	56.73	15.05
	고 졸	61.78	9.73	45.88	7.87	74.18	10.01	60.07	8.85	61.24	12.95
	대졸이상	60.73	10.63	47.39	9.65	74.87	11.10	58.43	9.06	60.68	12.81
	F-value	1.08		2.90*		1.28		1.53		0.92	
소득	100만원미만	61.13	8.28	43.63	9.57	73.06	11.52	59.33	10.10	60.03	13.29
	100~150만원 미만	58.97	9.69	45.15	6.77	71.28	12.49	59.95	8.94	62.00	13.81
	150~200만원 미만	62.22	8.97	45.33	7.07	75.20	7.59	59.47	9.03	61.18	13.28
	200만원이상	61.87	11.44	48.95	10.78	76.41	10.73	57.82	8.64	59.18	12.08
	F-value	1.59		3.57*		3.38*		0.81		0.66	

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

서 가장 높아 소득이 높을수록 자기표현을 추구하는 성향이 높다고 볼 수 있다. 또한 내부기능성은 소득 수준에 따라 p<.05 수준에서 유의한 차이를 보여 100~150만원 미만에서 다소 감소하다 소득수준 150만원 이상에서 다시 증가하는 경향으로 나타났다.

이상의 분석결과 인구통계적 특성에 따라 생활양식 요인은 다양한 차이를 보였다. 장식추구 성향의 경우 젊은 20대에서 강한 성향을 보인 반면 자기표현과 내부기능성은 소득과 밀접한 관련성이 나타났으며, 자기표현성은 소득 뿐만 아니라 학력에도 관련성이 있어 교육수준이 높아질수록 자기표현성을 추구하는 것으로 나타났으며, 인구통계적 특성 즉, 연령, 학력, 소득에 따라 유의한 차이를 보일 것으로 예측했던 실용성과 과시성은 유의성이 검증되지 않았다.

#### 4. 인구통계적 변인에 따른 주택구매 의사결정시 평가기준

인구통계적 변인에 따른 주택구매 의사결정시 평가기준을 분석하기 위하여 일원 다변량분석(One-Way MANOVA)을 실시한 결과 〈표 4〉와 같다.

주택구매 의사결정시 평가기준으로 실내환경(p<.01)과 실내·외시설(p<.05)은 학력에 따라 유의한 차이를 보여 대졸 이상이 가장 높게 나타났고, 다음이 고졸, 중졸의 순으로 나타나 학력이 높을 수록 주택구매 의사결정시 평가기준으로 실내환경과 실내·외시설을 중요시 한다고 볼 수 있다.

주택구매 의사결정시 평가기준으로 근접성 및 편의시설 이용은 소득이 p<.05 수준에서 유의한 차이가 있었으며, 소득이 높아질수록 높아지다가 200만원 이상에서 다소 낮아졌으며, 비교적 소득수준이 높은 150~200만원 미만 집단과 200만원 이상인 집단이 주택구매 의사결정시 평가기준으로 근접성과 편

〈표 4〉 주택구매시 평가기준에 대한 일원 다변량분석( One-Way MANOVA)

종속변인		실내환경		실내·외시설		근접성 및 편의시설 이용		아파트 운영 및 관리		경제성		주변환경	
		M	S.D	M	S.D	M	S.D	M	S.D	M	S.D	M	S.D
연령	20 대	72.34	10.22	70.58	10.23	71.59	12.01	64.78	10.49	70.00	15.37	67.60	11.54
	30 대	68.07	13.51	69.80	11.81	66.60	13.32	65.09	12.90	61.58	15.85	62.15	11.85
	40 대	66.48	13.83	68.48	12.23	67.56	15.17	65.36	12.58	62.68	16.70	61.76	13.00
	50 대	68.55	13.76	66.69	23.87	67.15	17.07	62.32	16.01	62.09	14.40	57.55	13.29
	F-value	1.18		0.86		0.74		1.61		1.81		3.35*	
학력	중졸이하	57.77	14.66	60.95	11.77	60.03	19.92	57.50	17.51	52.77	14.47	53.61	14.83
	고 졸	68.36	12.64	69.31	11.29	68.42	13.06	65.54	12.93	64.50	14.99	61.53	12.06
	대졸이상	69.21	13.43	69.68	12.37	67.77	14.73	65.84	12.57	62.52	16.42	63.04	12.47
	F-value	5.96**		4.38*		2.65		3.26*		4.35*		4.49*	
소득	100만원미만	66.44	17.36	65.35	13.87	58.56	14.98	53.88	15.67	56.11	15.00	52.91	16.47
	100~150만원 미만	67.51	12.52	68.47	12.32	66.19	15.17	66.01	11.52	63.43	15.42	61.89	12.01
	150~200만원 미만	68.69	11.93	70.82	8.83	70.69	12.66	67.93	12.02	66.53	14.74	62.30	10.54
	200만원이상	68.24	14.67	68.32	13.62	67.64	14.68	64.26	14.03	61.21	17.09	63.01	13.48
F-value	0.19		1.27		3.81*		6.01***		2.77*		3.34*		

\* p&lt;.05 \*\* p&lt;.01 \*\*\*p&lt;.001

익시설의 이용을 중요하게 생각하는 것으로 볼 수 있다.

주택구매 의사결정시 평가기준으로 아파트 운영 및 관리와 경제성은 학력과 소득에 따라 유의한 차이를 보여 학력에 따라서는 중졸이 가장 낮았고, 대졸 가장 높아 학력이 높을수록 평가기준으로서 아파트의 운영 및 관리와 경제성을 중요시 하였으며, 소득에 따라서는 소득수준이 높아질수록 높아지다 200만원 이상에서 다소 낮아져 일정 수준 까지는 소득수준이 높아질수록 높아져 평가기준으로서 이들 변인을 더 중요시 한다고 볼 수 있다.

주택구매 의사결정시 평가기준으로 주변환경은 연령, 학력, 소득에 따라 p<.05 수준에서 유의한 차이를 보여 젊은 연령층인 20대에서 주변환경을 가장 많이 고려하였고, 50대에서 가장 적게 고려하여 연령이 적을수록 주변환경을 중요시 하는 것으로 나타났으며, 학력별로는 중졸에서 가장 낮고, 대졸 이상

에서 가장 높게 나타나 학력이 높을수록 주변환경을 중요시하는 것으로 나타났으며, 소득별로는 100만원 미만에서 가장 낮고 200만원 이상에서 가장 높게 나타나 소득이 높을수록 주택구매 의사결정시 평가기준으로 주변 환경을 중요시 하는 것으로 나타났다.

이상의 분석에서 인구통계적 변인중 학력과 소득이 주택구매 의사결정시 평가기준과 밀접한 관련성이 검증되었다. 특히 소득은 평가기준 중 근접성 및 편의시설 이용, 아파트 운영 및 관리, 경제성 및 주변환경과 관련성이 나타나 소득수준이 다소 높을 때 이들 변인들을 더 중요시 하는 것으로 나타났으며, 또한 학력은 평가기준 중 실내환경, 실내·외시설, 아파트운영 및 관리, 경제성, 주변환경과 관련이 있어 학력이 높을 수록 이들 변인을 더 중요시 하는 것으로 나타났다.



5. 주택구매 의사결정시 평가기준에 영향을 미치는 변인

주택구매 의사결정시 평가기준에 영향을 미치는 주생활양식 변인과 인구통계적 변인들의 상대적인 영향력을 분석하기 위하여 중회귀 분석(Multiple Regression Analysis)을 실시하였으며, 그 결과는 <표 5>와 같다.

내·외시설을 더 중요시 하는 것으로 나타났으며, 이들 변인의 설명력은 19.7%로 나타났다.

주택구매 의사결정시 평가기준인 근접성 및 편의시설 이용은 장식추구( $\beta=0.23$ ), 실용성( $\beta=0.12$ ), 과시성( $\beta=0.12$ )으로 나타났으며, 장식추구, 실용성, 과시성은 근접성 및 편의시설을 고려하는데 정적인 영향을 미쳐 장식추구성이 높을수록, 실용성이 높을수록, 과시성이 높을수록 평가기준으로 근접성 및 편

<표 5> 주택구매시 각 변인들이 평가기준에 미치는 영향

종속변인 독립변인	실내환경		실내·외시설		근접성 및 편의시설 이용		아파트 운영 및 관리		경제성		주변환경	
	B	$\beta$	B	$\beta$	B	$\beta$	B	$\beta$	B	$\beta$	B	$\beta$
연령	0.47	0.03	-0.42	-0.03	-0.20	-0.01	-0.95	-0.06	-0.54	-0.03	-1.85	-0.13*
학력	3.46	0.16*	2.00	0.10	0.53	0.02	1.42	0.07	0.30	0.01	1.23	0.06
소득	-0.61	-0.04	-0.62	-0.05	1.28	0.08	0.61	0.04	0.43	0.03	1.51	0.12*
장식추구	0.39	0.29***	0.31	0.26***	0.34	0.23***	0.27	0.11	0.02	0.02	0.27	0.22***
자기표현	0.09	0.06	0.19	0.14*	0.10	0.06	0.16	0.10	0.34	0.19**	0.18	0.12*
내부기능성	0.11	0.09	0.14	0.13*	0.13	0.09	-0.01	-0.01	0.05	0.04	0.01	0.01
실용성	0.35	0.23***	0.17	0.12*	0.19	0.12*	0.29	0.20**	0.33	0.19**	0.29	0.21***
과시성	0.09	0.09	0.09	0.10	0.13	0.12*	0.03	0.03	0.40	0.33***	0.23	0.24***
Constant	-2.507		13.325		8.668		19.207		-3.120		2.216	
R <sup>2</sup>	0.224		0.197		0.143		0.134		0.216		0.256	

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

주택구매 의사결정시 평가기준인 실내환경에 영향을 미치는 변인으로 학력( $\beta=0.16$ ), 장식추구( $\beta=0.29$ ), 실용성( $\beta=0.23$ )으로 나타났으며, 학력, 장식추구, 실용성은 실내환경에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타나 학력이 높을수록, 장식추구성이 높을수록, 실용성이 높을수록 평가기준으로 실내환경을 더 고려하는 것으로 나타났으며, 이 세변인에 의한 설명력은 22.4%로 나타났다.

주택구매 의사결정시 평가기준인 실내·외시설에 영향을 미치는 변인으로 장식추구( $\beta=0.26$ ), 자기표현( $\beta=0.14$ ), 내부기능성( $\beta=0.13$ ), 실용성( $\beta=0.12$ )으로 정적인 영향을 미치는 것으로 나타나 장식추구 성향이 높을수록, 자기표현성이 높을수록, 내부기능성이 높을수록, 실용성이 높을수록 평가기준으로 실

익시설 이용을 더 중요시하며, 이 변인에 의한 설명력은 14.3%로 나타났다.

주택구매 의사결정시 평가기준인 아파트 운영 및 관리에 영향을 미치는 변인은 실용성( $\beta=0.20$ )으로 나타났으며, 실용성을 중시할수록 아파트 운영 및 관리상태를 더 고려하는 것으로 나타났으며, 변인의 설명력은 13.4%로 나타났다.

주택구매 의사결정시 평가기준인 경제성에 영향을 미치는 변인은 자기표현( $\beta=0.19$ ), 실용성( $\beta=0.19$ ), 과시성( $\beta=0.33$ )으로 나타났으며, 자기표현, 실용성, 과시성은 경제성을 고려하는데 정적인 영향을 미쳐 자기표현성이 높을수록, 실용성이 높을수록, 과시성이 높을수록 평가기준으로 경제성을 더 고려 하는 것으로 나타났으며, 이들 세변인에 의한 설명력은

21.6%로 나타났다.

주택구매 의사결정시 평가기준인 주변환경에 영향을 미치는 변인으로 연령( $\beta=-0.13$ ), 소득( $\beta=0.22$ ), 장식추구( $\beta=0.12$ ), 자기표현( $\beta=0.21$ ), 실용성( $\beta=0.21$ ), 과시성( $\beta=0.24$ )으로 나타났으며, 이들 변인 중 연령은 부적인 영향을 나타내 연령이 적을수록 주변환경을 고려하는 것으로 나타났으며, 연령을 제외한 변인들은 정적인 영향이 나타나 소득이 높을수록, 장식추구성이 높을수록, 자기표현성이 높을수록, 실용성이 높을수록 평가기준으로 주변환경을 더 중요시 하며, 이들 변인들에 의한 설명력은 25.6%로 나타났다.

주택구매 의사결정시 평가기준들에 대한 영향력 분석 결과 실내환경과 주변환경을 제외한 모든 평가기준 즉, 실내·외시설, 근접성 및 편의시설 이용, 아파트 운영 및 관리, 경제성에서 인구통계적 변인보다는 주생활양식 변인이 더 높은 영향을 나타내어 주거환경을 계획시 각 평가 기준들에서 영향을 나타낸 인구통계적 특성의 반영 뿐만 아니라 거주자의 생활양식 특성을 고려하여 계획하는 것이 바람직하다.

## V. 결 론

아파트 거주자들의 인구통계적 변인 및 주생활양식 변인이 주택구매 의사결정시 평가기준에 미치는 영향을 분석한 결과 다음과 같다.

첫째, 인구통계적 변인에 따른 주생활양식을 분석한 결과 연령에 따라서는 장식추구성이, 학력에 따라서는 자기표현성이, 소득에 따라서는 자기표현, 내부기능성이 유의한 차이를 보여 20대에서 장식추구 성향이 가장 높으며, 학력이 높을수록 자기표현성이 높아졌고, 비교적 소득이 높을수록 자기표현성과 내부기능성(100만원 미만 제외)이 높아졌다.

둘째, 인구통계적 변인에 따른 주택구매 의사결정시 평가기준을 분석한 결과 연령에 따라서는 주변환경이, 학력에 따라서는 실내환경, 실내·외시설, 아파트 운영 및 관리, 경제성, 주변환경이, 소득에 따라서는 근접성 및 편의시설 이용, 아파트 운영 및 관

리, 경제성, 주변환경이 유의한 차이를 보여 평가기준으로 연령이 낮을수록 주변환경을 중요시 하였고, 학력이 높을수록 실내환경, 실내·외시설, 아파트 운영 및 관리, 경제성, 주변환경을 중요시 하는 것으로 나타났다. 또한 규칙적이지는 않지만 비교적 소득이 증가할수록 근접성 및 편의시설 이용, 아파트 운영 및 관리, 경제성, 주변환경을 고려하는 것으로 나타났다.

셋째, 주택구매 의사결정시 평가기준에 미치는 영향을 분석한 결과, 실내환경에 영향을 미치는 변인은 학력, 장식추구, 실용성이 실내·외시설에 영향을 미치는 변인으로 장식추구, 자기표현, 내부기능성, 실용성이 근접 시설 및 편의시설 이용에는 장식추구, 실용성, 과시성이 아파트 운영 및 관리에는 실용성이 경제성에는 자기표현, 실용성, 과시성이 주변환경에는 연령, 소득, 장식추구, 자기표현, 실용성, 과시성이 영향을 미치는 변인으로 나타났다. 주택구매 의사결정시 평가기준중 주변환경에서 연령만이 부적인 영향을 미치는 변인으로 연령이 낮을수록 평가기준으로 주변환경을 더 중요시 하는 것으로 나타났으며, 그 밖의 영향력 분석 결과는 정적인 영향으로 나타났다.

이상의 결과에서 소비자들은 주택을 구매하는데 있어서 주택의 특성이라든가 객관적·주관적 견해 등 나름대로의 기준을 갖고 평가를 하게 된다. 그러나 아무리 많은 평가기준을 가지고 있다고 할지라도 실제로 사용하는 평가기준은 가장 중요한 몇개에 불과한 경우가 많아 많은 평가기준이 소비자에게는 독특한 기준으로 보이지만 그 중 몇 개만이 결정적인 기준이 됨을 알 수 있다.

따라서 집합주거 계획시 이상의 연구분석결과와 비슷하게 나타난 연령, 학력, 소득 등과 같은 인구통계적 특성 및 주생활양식 특성에 따른 소비자들의 요구를 파악하여 그들의 요구에 맞는 정보를 적절하게 제공해야 되며, 소비자들도 상품의 정보를 자신의 요구에 맞게 합리적으로 이용하여 주택구매시 활용해야 할 것이다.

앞으로의 연구에서는 주택구매시 평가기준을 이용한 보상적, 비보상적 의사결정 규칙을 통한 주택선

택 행동을 포함하는 전반적인 의사결정 과정에 대한 연구가 필요하고, 이와 더불어 소비자 의사결정에 영향을 미칠 수 있는 다양한 변인들과의 관계를 분석하는 연구들이 이루어져야 할 것이다.

### 【참 고 문 헌】

- 1) 박영순 외, 도시 아파트거주자의 주생활양식과 실내분위기선호 연구, 한국주거학회지, 5(1), 1994.
- 2) 박명희, 소비자의사결정론, 학현사, 1993.
- 3) 서성한, 소비자행동론, 박영사, 1991.
- 4) 송용섭, 소비자행동, 법문사, 1993.
- 5) 이상석, 우리 나라 도시 거주자의 주생활 Life-Style에 관한 실증적 연구 - 특히 서울시 거주자의 소비자행동 분석을 중심으로, 고려대 경영대학원 석사학위논문, 1983.
- 6) 이은희, 라이프 스타일 연구의 이론적 배경과 한계, 한양대학교 경영대학원 석사학위논문, 1986.
- 7) 최복화, 현대 도시의 주거생활양식 유형 분류에 관한 연구, 한국주거학회지, 2(1), 1991.
- 8) 홍두승, 김미희, 도시 중산층의 생활양식 - 주거생활을 중심으로, 성공논총 제 19집, 1988.
- 9) 홍은표, 현대소비자론, 도서출판 석정, 1992.
- 10) Engel, J. F. & Blackwell, R. D. Consumer Behavior, 4rd(eds.), Hinsdaie, illinois, The Dryden Press, 1982.
- 11) Feldman, S. D. & G. W. Thiebar, Life Styles-Diversity in American Society, Little, Brown and Co., 2nd ed, 1975.
- 12) Reynold, F. D., Crash, M. R. & Wells, W. D., The Modern Feminie Life Style, Journal of Marketing, July, 1977.

## 〈부록 1〉 주생활양식에 대한 요인분석

요인명	문항구성	요인 적재치	eigen valuc	분산 백분율	누적 백분율
장식 추구	실내분위기를 자주 바꾼다.	.75295	4.405	16.9	16.9
	편리하게 살기 위하여 구조를 변경하는 것도 좋다.	.57660			
	실내장식에 관심이 많다.	.57521			
	실내를 장식하기 위해 화초나 자연물을 많이 이용한다.	.55504			
	집안을 더 잘꾸미기 위해 신경을 쓴다.	.49932			
	최근에 유행하는 실내장식 정보에 관심이 많다.	.48239			
	거실에 기념품이나 장식품을 많이 전시한다.	.38070			
자기 표현	집치장에 돈을 많이 들인다.	.66095	2.404	9.2	26.1
	가구 구입시 실용성보다는 색채나 스타일 중시한다.	.59516			
	욕실의 자재는 미적측면보다는 위생적이고 실용적이어야 한다.	-.58928			
	내부공간은 편안함이나 기능보다는 자신의 개성을 나타내는데 더 치중한다.	.44280			
	부엌의 싱크대는 미적측면보다는 편리하고 실용성을 위주로 한다.	-.58643			
	가구 구입시에는 디자인보다 우리집의 형편과 크기를 고려한다.	-.39288			
내부 기능성	부엌은 반드시 입식이어야 한다.	.78781	1.969	7.6	33.7
	집안에는 거실이 반드시 있어야 한다.	.77977			
	마루에 소파를 놓고 생활하는 것이 편하다.	.52219			
	부엌설비나 조리기구를 끌고부 갖추어 사용한다.	.49554			
실용성	커튼이나 가구의 색은 때가 잘 타지 않는 것을 고른다.	.59848	1.785	6.9	40.6
	가구나 실내장식은 디자인이나 색보다 실용성이 중요하다.	.59248			
	전기제품이나 냉·난방기구들은 전기료, 유지관리비가 적게 드는 것을 선택한다.	.49745			
	부엌은 사용하기 편리하게 자주 개선한다.	.38994			
	나의 취향과 어긋나더라도 주위 사람들이 갖추고 있는 가구를 선택한다.	.37689			
과시성	다른 것을 회생하더라도 내 집은 꼭 마련한다.	.69901	1.347	5.3	45.9
	다 사용하지 않더라도 집은 일단 넓어야 한다.	.64680			
	주택은 거주적인 의미보다 재산적 의미로 평가한다.	.60150			

〈부록 2〉 주택구매 의사결정시 평가기준 요인

요 인	문 항 구 성	요인 적재치	eigen value	분산 백분율	누적 백분율
실내환경	자연채광	0.57	9.78	69.5	69.5
	환기	0.74			
	소음	0.64			
	실내 냉·난방	0.61			
	조명	0.55			
실내·외시설	아파트 평수 및 실수	0.39	1.37	9.6	79.1
	세탁장이나 건조장	0.43			
	작업대의 편리성	0.49			
	주차시설 및 진입로	0.37			
	놀이터 및 교육시설	0.37			
근접성 및 편의시설이용	통근거리	0.63	1.02	7.2	86.3
	대중교통의 편리성	0.63			
	근린시설 이용	0.55			
운영 및 관리	보수 및 수리	0.64	0.88	6.2	92.5
	관리비의 경제적 부담	0.40			
	경비 태도 및 방범상태	0.50			
경제성	매매가격	0.61	0.68	4.8	97.3
	투자가치	0.65			
주변환경	단지의 청결 및 위생상태	0.31	0.55	3.8	101.1
	녹지공간	0.47			
	이웃의 수준	0.77			
	이웃과의 친밀성	0.65			
	단지의 평판	0.59			
	경관	0.49			
	주거과밀 및 고층화	0.40			