

신주거지 아파트 구매예정자의 주거선택행동에 관한 연구

- 울산시를 중심으로 -

Determinants of housing decisions of home buyers in Ulsan

김 수 정*
Kim, Su Jung
김 선 중**
Kim, Sun Joong

Abstract

This study was designed to examine the determinants of housing decisions of prospective home buyers in newly constructed areas in Ulsan. The main focus was to clarify the current mobility motives, reasons for choosing present dwelling, housing values, housing satisfaction, housing preferences of households. The data used in this study were collected from a probability sample consisting of 350 households, and analyzed through descriptive statistics, factor analysis, and analysis of variance.

The major findings were as follows :

1) The motives of current mobility of households were home ownership, larger space, and better neighborhoods. 2) The reasons for choosing present dwelling were location, dwelling size, air quality and housing price. 3) Seventeen items of housing values were identified important. 4) Households were satisfied with dwelling size, number of rooms, views, and neighborhood facilities. 5) Dwelling features preferred by the households were the individual opinion of interior, perfect antinoise, better construction materials, better bath, kitchen facility etc.

* 울산대학교 생활과학부 주거환경학전공 강사

** 울산대학교 생활과학부 주거환경학전공 교수

I. 서 론

1. 연구의 배경

우리나라의 주택건설은 지난 30여년간 매우 활발하게 진행되어 왔으며, 그 배경에는 주택의 대량공급에 대한 정치·사회·경제적 요구가 지대했음을 의미하는 것이다. 더욱이 아직도 도시지역에서의 주택수요가 상당히 존재하며 따라서 주택의 대량공급 촉진의 필요성은 크다. 그러나 기존의 도심내에서 새로운 주택을 공급할 부지를 개발한다는 것은 재개발외에는 거의 불가능하다. 그리하여 새로운 주거지를 필요로 하게 되는데, 최근 도시근교에 대단위 아파트 단지 건설이 매우 활발하게 이루어지고 있으며 앞으로도 계속해서 아파트 건설은 증가될 것이다.

울산은 1962년 시승격 당시 인구 8만 5천의 소도시에서 1995년에는 인구 100만에 육박하는 대도시로 성장하였다. 울산시는 급증하는 인구에 따르는 주택부족문제를 해결하기 위하여 1987년 삼산지구를 시작으로 구영지구, 성안지구, 화봉지구 최근에는 농소지구를 신주거지로 개발하였다. 그리고 현재 계속 추진중인 신주거지로는 천상지구, 호계지구 등이 있다. 이러한 신주거지는 기존 도심내의 주거지와는 교통, 편의시설 등 여러 측면에서 다른 특성을 가지고 있으므로 신주거지 개발시 그 지역의 주택을 필요로 하는 사람들의 수요 측면의 연구, 소비자의 요구에 부합하는 아파트 설계 및 공급계획에 대한 연구가 필요하게 되었다.

이러한 시점에서 1990년 이후 개발된 주거지에 거주하고 있는 거주자의 주거가치, 이사동기, 현주거선택이유, 주거만족, 주거선호 등을 통하여 앞으로 개발예정지 아파트 구매예정자의 주거선택행동을 예측하고자 한다.

2. 연구의 목적

본 연구는 울산시가 1990년 이래 새로운 주거지구로 개발한 지역의 아파트 거주민들

을 대상으로 그들의 주거가치, 이사동기, 현주거 선택이유, 주거만족도, 주거선호 등을 조사하여, 미래의 신주거지 거주자의 유형과 신주거지 구매예정자의 주거선택행동을 예측해보고자 한다. 연구의 결과는 앞으로 도시근교의 주거지 개발시 주거환경계획에 반영할 수 있으리라 기대된다.

II. 이론적 배경

하나의 가구가 소유형태로 자기집을 구입하려 하든지 혹은 남의 집을 빌려 살고자 하든지간에 어떤 집을 선택한다는 것은 주택의 물리적 구조물만을 뜻하는 것이 아니다. 물리적 구조물의 선택 이외에도 그 주택이 위치하고 있는 입지를 선택하는 것이며, 마찬가지로 그 주택을 둘러싸고 있는 주변환경과 유형, 크기, 교통망, 근린시설, 공공재, 쾌적성 등을 동시에 선택하는 것이다. 주택의 이러한 이질적인 요소들이 합하여 주거서비스라 명명할 때, 주택선택의 의미보다는 주거선택행위의 의미로 해석해야 할 것이다.

따라서 주거선택행위라 함은 한 가구가 주택의 소유형태를 결정하고, 주택의 유형을 결정하고, 주택규모와 주거지역을 결정하는 일련의 과정을 포함한 개념으로 한다(박경숙, 1995).

가구의 주거선택행동을 예측하기 위해서는 먼저 주거선택 이전의 과정으로 이사를 결정하게 된 이사동기와 현주거선택이유를 파악한다.

김선중·박경옥(1994)은 중소형 아파트 구매예정자의 주거선택행동 예측모델에서 이사동기는 거주자의 현주택에 대한 주거불만과 미래의 주택에 대한 선호를 파악할 수 있는 기초자료가 된다면 이사동기가 주거선택행동에 영향을 미침을 보였다.

백금화(1990)는 아파트 입주가구의 주된 이사동기로 자가마련을 위한 이주, 그 다음으로 더 넓은 공간의 필요, 보다 나은 자녀의 교육환경 등을 지적하고, 사회경제적 지위, 이주전 주택형태, 주거소유형태, 이주전

거주기간에 따라 이사동기에 차이가 있음을 밝혔다.

가족이 주거생활을 통해 무엇을 원하는지 알기위해 자원의 선택이나 행동방법에 영향을 주는 것으로 주거가치라는 개념을 측정 한 많은 연구들이 있다(김미희,1983 : 홍성회,1983 : 홍형옥,1986 : 최목화,1987 : 조은정,1994). 그러므로 주거가치는 가족의 주거선택결정에 중요한 역할을 하며 규범을 평가하는 지침이 된다(최목화,1987).

홍성회(1983)는 주거가치를 주택의 내부 구조와 시설, 입지, 교육, 건강 및 안정성, 사회성, 사생활 보장, 지위상징성, 심미성, 경제성의 9가지 측면으로 세분화하였으며, 가족 생활주기, 사회경제적 지위, 주택소유형태에 따라서 주거가치에 차이가 있음을 밝혔다.

최목화(1987)는 Beyer(1955), Cutler(1947) 등의 경험적 연구를 바탕으로 생리적 건강성, 안전성, 주변환경성, 사회성, 자아실현성, 심미성, 신분상징성의 7개 내용으로 주거가치를 설정하여 서울과 대전의 주부를 대상으로 한 연구(최목화,1988)에서 주거가치는 사회인구학적 특성(가장의 직업, 생활비, 주부의 교육수준, 가정생활주기)과 주택 특성(거주기간, 주택건축년한, 주택소유상태, 주거면적, 주택의 시설수준, 주택유형)에 따라 유의한 차이를 보이지 않음을 보였다.

이러한 주거가치는 가구의 주거선호에 영향을 미치는데, 주거에 관한 경험적 연구에서 최근 빈번하게 등장하고 있는 개념중의 하나가 주거선호이다. 소비자학 분야에서 소비자선호라는 개념이 정착되면서 구체적 주거특성에 대해 개별소비자가 좋아하는가 싫어하는가를 파악하기 위해 주거선호개념이 자리를 잡게 되었다. 과연 개별가족이 원하는 집은 어떤 특성을 지니는가, 또한 다양한 가족의 특성에 따라 그 좋아하는 양상은 어떻게 다른가 등을 구체적으로 설명해 내고자 하는 개념이 바로 주거선호이다. 결국 소비자의 주거선호는 그것이 주거에 대한 소비자 행동으로 이어질 수 있다는 준비상태를 내포

하므로 소비자의 주거선호에 대한 체계적인 정보는 보다 좋은 주거의 공급과 올바른 주거 문화의 확산에 기여할 수 있을 것이다(조은정,1994).

주거가치와 주거선호는 주거만족에 영향을 미치는데, 김유일(1988), 백금화(1990)에 따르면 현주거에 대한 만족정도는 이주결정의 중요한 요소가 된다고 하였다. 즉 만족도가 낮으면 주거욕구가 발생하여 주거조절행동으로서 주거이동을 결정하게 되는 것이다. 따라서 가족의 주거욕구에 알맞는 새로운 주거를 선택하게 된다.

그러므로 신주거지 아파트 구매예정자의 주거선택행동을 예측하기 위한 변인으로 이사동기, 현주거선택이유, 주거가치, 주거만족, 주거선호를 선정하였다.

Ⅲ. 연구방법

본 연구의 조사대상은 울산시가 1990년 이후 개발한 주거지인 구영지구·화봉지구·농소지구·성안지구로, 조사대상가구는 신주거지의 대부분을 이루고 있는 20평형대와 30평형대를 중심으로 최근 3년 이내에 이주한 아파트 거주자를 대상으로 하였다.

본 연구의 조사방법은 질문지법을 사용하였다. 주거선택행동에 관련된 주거가치, 이사동기, 현주거선택이유, 주거만족도, 주거선호도에 기존 문헌자료를 정리하여 그것을 근거로 수정·보완 하여 질문지를 작성하였다. 예비조사는 설문지 문항을 검토하기 위하여 1996년 9월 23일-9월 25일에 걸쳐 실시하였다. 본조사는 1996년 10월 1일부터 10월 15일까지 실시하였다. 질문지를 배부한 후 주부가 직접 기입하도록 하여 1시간 후에 회수하였다. 총 390부를 배포하였고, 378부(회수율 96.9%)를 회수하여 부실기재된 것을 제외하고 총 350부를 분석하였다.

설문지는 조사대상가구의 사회인구학적 특성, 경제적 특성, 주거관련 특성, 직장관련 특성과 그들의 이사동기, 현주거 선택이유,

미래회망 주거특성, 주거가치, 주거만족, 주거선호에 관한 문항으로 구성하여 5단계 리커트 척도로 측정하였다.

자료분석은 SPSS PC+ 프로그램을 이용하였고 그 분석기법은 다음과 같다.

조사대상의 일반적 특성과 주택특성은 빈도분포, 백분율, 평균 등을 이용하였다.

주거가치와 이사동기, 현주거 선택이유, 주거만족도, 주거선호의 일반적 경향을 알아보기 위해서는 빈도분포, 백분율, 요인분석, 평균과 표준편차, 상관계수를 이용하였다.

주거선택행동에 관련된 변인을 예측하고, 각 관련변수별로 주거가치특성, 이사동기특성, 현주거선택이유 특성, 주거만족도 특성, 주거선호특성의 차이를 알아보기 위해 일원분산분석을 하였다.

IV. 결과 및 논의

1. 조사대상 가구의 일반적 특성

가구주 연령은 평균 35세로서 30대가 83.1%로 가장 많고, 주부의 연령도 20대와 30대가 96.3%로 대부분을 차지하고 있다. 가족수는 3-4인 가족(84.0%)이 많았으며 가족생활주기는 미취학 아동기(66.9%)가 가장 많고, 초등학교 시기가 19.7%로서 신주거지는 가족생활주기의 초기단계 가구가 많은 것이 특징이다. 가구주의 교육수준은 고졸이하(49.4%)와 대졸이상(50.6%)이 비슷하게 나타났고, 주부의 교육수준은 고졸이하가 65.1%, 대졸이상이 34.9%로 나타났다. 가구주 직업은 생산직(40.6%)과 사무직(30.6%)의 비율이 높았다.

가구의 경제적 특성인 월평균 수입은 평균 165만원 정도이며 120만원-159만원이 37.7%, 160만원-199만원이 20.5%로 대다수가 100만원-200만원에 분포한다. 울산시 통계연보¹⁾에 따르면 도시근로자 가구당 월평균 수입이 170만원으로 이와 비슷한 수준으로 나타났다. 월평균 생활비는 저축성예금을 제외한 실

제생활비를 조사하였는데 평균은 93만원 정도이며 이는 울산시 도시근로자 가구당 월평균 생활비인 가구당 113만원과 비교했을 때 적은 것으로 나타났다.

가구의 출근시 이용교통시설은 자가용이 79.1%로 가장 많이 나타났고, 출근에 걸리는 평균 시간은 30.44분 인것으로 나타났다.

2. 이사동기

신주거지 거주 가구의 이사동기는 내집마련을 위해(77.0%), 거실·부엌 등 더 넓은 공간이 필요해서(48.4%), 가구의 독립(33.0%), 주변환경이 나빠서(29.9%)가 가장 많았고, 교통이 불편해서, 주택내부시설이 불편해서, 재산증식 및 투자가치를 위해 등도 중요한 이사동기로 나타났다. 이 결과는 백금화(1990)의 연구결과와 일치하는 것으로 아파트 이주가구의 이사동기는 자가마련과 더 넓은 공간의 필요에 의한 것이라고 볼 수 있다.

<표 1> 이사동기 요인분석

요 인	항 목
1	주택 내부환경개선 주택내부시설이 불편해서 거실, 부엌 등 더 넓은 공간이 필요해서 집이 낡아서(집의 노후도 정도) 가족수가 늘어 방수가 부족해서
2	주택 외부환경개선 편익시설 및 공공시설 이용이 불편해서 교통이 불편해서 보다 나은 자녀의 교육환경을 위해서 소음, 공해등의 주변환경이 나빠서
3	경제적 이유 내집마련을 위해서 재산증식 및 투자가치를 위해 가구의 독립을 위해 소득이 늘어서
4	강제적 이유 집주인의 퇴거강요에 의해서 임차기간이 끝나서 취직, 전근등의 직장이동으로

이사동기의 요인분석결과 4개 특성이 추출되었고<표 1참조>, 이사동기는 가구주연령, 주부교육수준, 이전 침실수, 이전 거주기간, 현 소유형태에 따라 집단간의 유의한 차이를 보였다<표 10참조>.

3. 현주거 선택이유

이주결정후 주거선택시 보다 공격적이고 구체적인 이유의 현주거 선택이유는 공기가 맑아서(80.8%), 녹지공간 및 전망이 좋아서(73.3%), 규모가 적당해서(73.0%), 주택가격이 저렴해서(42.9%)가 가장 많았다. 여기에서 신주거지를 선택하는 가구들이 주거의 근린환경을 중요한 선택 특성으로 고려하고 있다는 것을 알 수 있다.

<표. 2> 현주거 선택이유 요인분석

요 인		항 목
1	주택 물리적 개선	마감재료가 고급이어서 시공·분양회사가 믿을만해서 평면형이 마음에 들어서 주택내부시설설비가 편리해서 지역발전에 대한 기대감으로
2	주거 서비스 개선	교통이 편리해서 학교·직장이 가까워서 교육환경이 좋아서 편의시설이 많아서
3	자연환경 선호	공기가 맑아서 녹지공간 및 전망이 좋아서
4	아파트 생활선호	규모가 적당해서 아파트에 살고 싶어서
5	경제적 개선	주택가격이 저렴해서

현주거 선택이유를 요인분석한 결과 5개 특성이 추출되었다<표 2참조>. 현주거선택이유는 출근에 걸리는 시간과 현소유형태에 따라 유의한 차이를 보였다<표 10참조>. 즉 출근에 걸리는 시간을 줄이기 위한 주거선택과 소유권 상승을 위한 주거선택이 많았던 것으로 생각된다.

4. 주거가치

17개 주거가치에 대해 전반적으로 중요하다는 응답이 대부분이었다. 채광 및 통풍이 잘 되는 집(98.9%), 범죄나 재해로부터 안전(96.9%), 편리한 내부구조 및 평면(94.0%), 조용한 녹지공간(93.4%), 시장·병원·은행 등의 편의시설(90.6%), 주택가격 고려(90.5%) 등은 절대 다수가 중요하다고 응답하였다. 또한 좋은 교육환경 및 학군, 교통편리, 적은 유지비, 주택내부 시설설비 편리, 좋은 이웃, 프라이버시 확보, 투자가치 등도 중요한 요건으로 나타났다. 이에 비해 내부실내장식(68.6%), 취미와 여가를 보낼 수 있는 장소(60.3%), 주택외관(47.4%), 사회적 위신과 체면(9.5%) 등은 상대적으로 중요하지 않게 생각하는 것으로 나타났다.

<표 3> 주거가치 요인분석

요 인		항 목
1	내부기능 과 건강성 중시	채광 및 통풍이 잘되는 집 편리한 내부구조 및 평면 범죄나 재해로부터 안전 주택 내부시설설비 프라이버시 확보 조용한 환경 및 녹지공간
2	근린환경 중시	교통이 편리 좋은 교육환경 및 학군 많은 편의시설 좋은 이웃사람
3	자아실현 중시	사회적 위신 아름다운 주택외관 내부 실내장식 취미·여가의 장소
4	경제성 중시	주택가격을 고려 투자가치 적은 유지비

주거가치를 요인분석한 결과 4개의 요인이 추출되었다<표 3참조>.

인구학적 특성, 경제적 특성, 직장관련 특성, 주거관련 특성에 따라서는 집단간의 차이가 없는 것으로 나타났다<표 10참조>. 이는 최복화(1988)의 연구결과에서와 같이 주

거에 대한 가치의식은 물리적인 요소보다는 개인의 심리적인 요소에 의해 더 많이 작용하는 것으로 현재 가구의 특성에 직접 영향을 받지 않는 것으로 생각된다.

5. 주거만족

신주거지 거주자들의 주거만족은 채광 및 통풍이 잘 되는 집(73.1%), 가족에게 알맞은 주택의 크기(71.7%), 가족에게 알맞은 방수(69.2%), 경관(68.1%), 주택의 내부시설설비(61.8%), 주택의 노후정도(60.3%) 등의 주택의 물리적 주거수준과 주변환경에 대해서는 대체로 만족도가 높은 것으로 나타났다. 이에 반하여 학군 또는 학교의 질(8.9%), 교통편리(12.4%) 등의 주거서비스 측면은 만족도가 아주 낮았다. 교육환경과 교통문제는 신거주지가 안고 있는 가장

큰 문제점으로 지적된다.

주거만족 문항을 요인분석한 결과 4개 특성이 추출되었다(표 4참조). 주거만족은 출근에 걸리는 시간, 현 소유형태에 따라 차이를 보이는데, 출근에 걸리는 시간을 줄이기 위해 이사를 하고, 소유권 상송을 위해 이사를 한 경우 주거만족도가 높게 나타났다.

6. 주거선호

신주거지 거주자들이 선호하는 주거특성을 보면 철저한 방음시설(89.7%), 부엌가구 편리(85.7%), 좋은 건축자재(83.7%), 주위 편의시설이 많은 도심근교(82.7%), 주문식 실내장식(82.2%), 다양한 스포츠시설(81.4%), 넓은 공간(77.5%), 녹지공간을 보호하는 지하주차시설(77.0%), 좋은 목욕시설(74.6%), 대중교통편리(74.2%), 특별한 방법시설(89.7%) 등이었고 어느정도의 비용부담을 감안한 것이었다.

이에 비해 고층아파트로 된 대규모 단지(32.6%), 남향이 아닌 건물배치(19.2%), 집주위의 종교시설(23.7%) 등은 비교적 좋아하지 않는 것으로 나타났다.

요인분석 결과 5개 특성으로 추출되었다(표 5참조). 가구주 교육수준, 주부교육수준, 가구주 직업, 월평균 수입에 따라 집단간에 유의한 차이가 나타났다(표 10참조)

7. 미래의 주거선택행동예측

미래의 신주거지 아파트 구매예정자의 주거선택행동을 예측하기 위하여 앞으로의 주거이동시 희망주거지역, 희망소유형태, 희망주택유형, 희망주거규모 등을 살펴보았다.

1) 희망지역

화봉지구(33.4%)가 가장 많고, 성안지구(15.4%), 구영지구(12.2%)의 순이다. 화봉지구가 가장 많은 것은 최근 많은 편의시설이 들어서고, 교통망이 정비되면서 도심과의 교통이 편리해졌고, 울산의 기업체(직장)가 많은 중구에 위치하기 때문으로 생각된다.

<표 4> 주거만족도 요인분석

요인	항목
1	주택 물리적 요인 식수 및 수질의 상태 내부구조 및 평면 주택의 내부시설설비 주택의 경제적 재산가치 실내장식 및 마감재료 아파트의 청소·유지관리 상태 주택의 유지비, 관리비, 집세의 부담 채광 및 통풍이 잘 되는 집
2	주거서비스 요인 시장, 병원, 은행 등의 편의시설 이용의 편리성 대중교통수단 및 교통의 편리성 탁아소, 유치원, 학교의 위치 학군 또는 학교의 질 집과 직장의 거리 놀이터·노인정 등 단지내 시설
3	주택외부 환경요인 경관(녹지와 수목) 아파트외관 주택의 노후정도(낡은 정도) 주택 주변 동네의 공해/소음정도
4	사회성 요인 프라이버시 확보 가족에게 알맞은 주택의 크기 방법과 보안의 안전성 이웃사람들과의 사교 가족수에 알맞은 방수

〈표 5〉 주거 선호 요인 분석

요 인		항 목
1	첨단시설 선호	독특한 평면이다 원할때 개조하기에 편리하다 좀 비싸도 건축자재는 좋은 것을 쓴다 대중목욕탕에 가지 않아도 될 정도의 목욕시설이 되어 있다 실내장식은 나의 취향대로 주문할 수 있다
2	기본시설 향상 선호	방이 약간 좁지만 수납공간이 많다 단순한 배치이더라도 공간이 최대한 넓다 부엌가구가 다른 아파트에 비해 편리하다 가족이 모두 들어와 있을만큼 부엌의 면적이 크다
3	자율생활 선호	단지내 관리는 주민자치로 하고 있다 관리사무실이 있어도 각 집마다 특별한 방법시설을 하고 있다 비용이 좀 들어도 방음시설이 잘 되어 있다 비용이 좀 들어도 녹지공간은 해치지 않고 지하에 주차시설이 되어 있다
4	도심근교 생활선호	도심에서는 좀 멀더라도 전철이나 버스노선이 편리하다 주위편의시설만 많으면 도심이 아니어도 상관없다
5	대단지 생활선호	인동간격만 떨어져 있으면 꼭 남향이 아니어도 된다 고층아파트로 된 대규모 단지이다

기타지역으로는 울산시 남구 옥동, 무거동, 그리고 동구, 타도시 등의 순으로 나타났다.

그리고 위의 위치를 선택한 구체적인 이유를 조사한 결과 다음(표 6참조)과 같다. 가장 많은 가구가 선택한 화봉지구의 경우 그 주된 이유가 지역발전 가능성이 있어서(44.3%), 주변환경이 좋아서(42.6%), 직장이 가까워서(42.6%), 교통이 편리해서(29.6%) 등이다. 성안지구를 선택한 이유는 주변환경이 좋아서(71.7%), 지역발전 가능성이 있어서(49.1%), 주택가격이 적당해서(34.0%) 등이다. 구영지구를 선택한 이유는 주변환경이 좋아서(78.6%), 주택가격이 적당해서(45.2%), 지역발전 가능성이 있어서(28.6%) 등이다. 농소지구를 선택한 이유는 지역발전 가능성이 있어서(62.9%), 주변환경이 좋아서(60.0%), 주택가격이 적당해서(37.1%) 등이다. 도심내의 주거지인 삼산지

구를 선택한 이유는 교통이 편리해서(33.3%), 지역발전 가능성이 있어서(33.3%), 주변환경이 좋아서(29.2%) 등이다. 그리고 아직 입주자가 되지 않은 천상지구를 선택한 이유는 주변환경이 좋아서(69.2%), 주택가격이 적당해서(23.1%), 지역발전 가능성이 있어서(23.1%) 등으로 나타났다.

이렇게 가구가 신주거지를 선택하는 이유의 공통점에서 알 수 있듯이, 가구들이 신주거지에 기대하는 것은 좋은 주변환경과 지역발전 가능성, 적당한 주택가격이라고 할 수 있다. 이는 신주거지 아파트 구매예정자들이 주거를 선택할 때 가장 중요하게 고려하는 특성들로 예상된다

2) 희망 소유형태

앞으로 주거이동시 희망 소유형태는 자가 86.2%로 대부분이 집에 대한 강한 소유욕을 보이고 있다. 이는 우리나라 특유의 집에 대한 강한 정서의 일면이라고 할 수 있다.

<표 6> 희망지역과 선택이유

단위 : %

위치선택이유\지구(f)	화봉지구 (115)	성안지구 (53)	구영지구 (42)	농소지구 (35)	삼산지구 (24)	천상지구 (13)
주택가격이 적당해서	18.3	34.0	45.2	37.1	16.7	23.1
교통이 편리해서	29.6	7.5	-	8.6	33.3	7.7
교육여건이 좋아서	9.6	5.7	2.4	-	25.6	7.7
주변환경이 좋아서	42.6	71.7	78.6	60.0	29.2	69.2
지역발전 가능성이 있어서	44.3	49.1	28.6	62.9	33.3	23.1
직장이 가까워서	42.6	17.0	7.1	14.3	29.2	15.4
편의시설이 많아서	25.2	-	-	8.6	16.7	7.7

*복수응답하여 백분율이 일치하지 않음

<표 7> 희망 소유형태

소유형태	f	%
자가	300	86.2
차가	48	13.8
계	348	100.0

3) 희망 주택형태

앞으로 주거이동시 희망 주택형태를 조사한 결과(표 8참조), 단독주택이 41.5%, 아파트가 47.8%로 거의 비슷하나 아파트를 더 희망하는 것으로 나타났다. 아파트도 층수에 따라 분류해보면 고층아파트가 27.5%로 가장 많고, 저층아파트가 16.0%, 초고층아파트가 4.3%로 나타났다. 이 결과에서 신주거지 주거공급시 아파트 뿐만이 아닌 단독주택 단지 개발도 필요하다고 생각되며, 아파트

<표 8> 희망 주택형태

주택형태	f	%
단독주택	145	41.5
저층(5층이하)아파트	56	16.0
고층(6층-16층미만)아파트	96	27.5
초고층(16층이상)아파트	15	4.3
연립주택	6	1.7
상가주택	4	1.1
빌라	24	6.9
기타	3	0.9
계	349	100.0

공급시에는 초고층아파트보다는 고층아파트나 저층아파트 중심으로 공급되어야 할 것이다. 이외에도 빌라, 연립주택 등도 조금씩 나왔다. 아파트 선호가 많은 것은 조사대상가구의 대부분이 가족생활주기 초기 단계의 젊은 층이기 때문인 것으로 생각된다.

4) 희망 주거규모

앞으로 주거이동시 희망 주거규모를 조사한 결과(표 9참조), 26평-30평 사이가 2.9%로 가장 많고, 31평-35평이 31.7%, 25평 이하가 17.4%로 나타났다. 30평이하가 60.3%로 대부분의 가구들이 대규모보다는 소규모를 선호하는 것으로 나타났다. 이것은 조사대상가구의 대부분이 가족생활주기 초기 단계의 젊은 층이기 때문인 것으로 생각된다.

<표 9> 희망 주거규모

주거규모 (분양면적)	f	%
25평이하	61	17.4
26평-30평	150	42.9
31평-35평	111	31.7
36평-40평	22	6.3
41평-45평	3	0.9
46평-50평	1	0.3
51평이상	2	0.6
계	350	100.0

8. 주거선택행동 관련변인

주거선택행동을 예측하기 위한 측정변인으로서는 가구의 특성에 따른 차이검증을 한 결과<표 10참조> 이사동기는 가구주 연령, 주부교육수준, 현소유형태, 이전주택규모, 이전주택침실수, 이전주택거주기간에 따라 집단간의 유의한 차이를 보였다.

현주거선택이유는 출근에 걸리는 시간과 현소유형태에 따라 유의한 차이를 보였다.

주거가치는 가구의 특성에 따라 전반적으로 유의한 차이를 보이지 않았다. 이것은 좋은 집에 대한 생각은 가구의 특성과는 상관없이 일치하는 것으로 생각된다.

주거만족은 출근시간, 현소유형태, 현침실수에 따라 집단간의 유의한 차이를 보였다.

주거선호는 가구주의 교육수준, 주부의 교육수준, 월평균 수입에 따라 집단간의 차이를 보였다.

이러한 결과에서 주부 교육수준, 출근에 걸리는 시간, 현소유형태는 주거선택행동 예측시 측정변인으로 추출되었다.

V. 결론 및 제언

신주거지 거주자들의 이사동기, 현주거 선택이유, 주거가치, 주거만족, 주거선호 등을 분석한 결과 다음과 같은 결론을 내리고 제언을 한다.

<표 10> 주거선택행동에 차이를 나타내는 관련요인

	관련변인		이사동기	현주거선택 이유	주거가치	주거만족	주거선호
사회 인구학적 특성	가구주 연령	F비 d.f.	4.83** 2 319	-	-	-	
	가구주 교육수준	F비 d.f.	-	-	-	-	3.49* 2 310
	주부 교육수준	F비 d.f.	3.61* 2 319	-	-	-	3.42* 2 310
경제적 특성	월평균수입	F비 d.f.	-	-	-	-	3.58* 3 309
직장관련 특성	출근시간	F비 d.f.	-	7.52*** 2 315	-	7.12** 2 286	-
주거관련 특성	현주택 소유형태	F비 d.f.	15.10*** 1 319	15.08*** 1 321	-	10.25** 1 290	-
	침실수	F비 d.f.	-	-	-	4.24* 1 294	-
	이전주택규모	F비 d.f.	5.91** 2 234	-	-	-	-
	이전주택 침실수	F비 d.f.	3.45* 2 319	-	-	-	-
	이전주택 거주기간	F비 d.f.	3.16* 2 305	-	-	-	-

* p<.05, **p<.01, *** p<.001 수준에서 유의함

첫째, 신주거지 아파트 거주자는 인근 도심에서 이주한 30대초반의 젊은층이 많고, 대부분 중·하의 소득수준이며, 가족생활주기가 미취학아동기, 초등학교시기인 초기단계의 가구들이 대부분이다. 따라서 소규모의 경제적인 주호평수가 바람직하고, 아이들을 위한 쾌적한 놀이시설 계획이 중요하다.

둘째, 도심가구들이 도심근교 신주거지 아파트로 이주하는 이유는 주택가격이 저렴해서 내집마련을 위한 소유권 상승의 기회로 삼으려는 동기와 녹지공간 및 깨끗한 주변환경을 선호하는 동기이다. 따라서 해당지역의 환경적인 매력을 충분히 살리면서 쾌적한 주거환경을 조성해야 한다.

셋째, 신주거지 거주가구의 주거가치는 안전성과 건강성, 내부편리 등의 기본적이고 보편적인 요건에 대해 일치하고, 조용한 주변환경과 좋은 교육환경을 최우선으로 생각하며, 미적인 측면과 사회적 위신 등은 중요하게 고려하지 않았다. 따라서 신주거지 주거는 안전문제와 교육문제는 어떠한 상황에서든 고려되어야 할 것이다. 또 내부와 외부의 안전문제를 완비한 후에 주변시설을 편리하게 갖추는 것이 좋겠다.

넷째, 신주거지 거주자들의 주거만족 조사결과 교육환경과 교통문제, 주거서비스에 관련된 사항이 거주자들의 만족도에 가장 큰 영향을 미쳤다. 따라서 도심근교 신주거지를 적극적인 정주공간으로 만들기 위해서는 좋은 교육시설, 교통관련시설과 각종 편의시설을 개선·개발해야 한다.

다섯째, 신주거지 거주가구의 주거선호를 조사한 결과 기본시설향상은 물론 어느 정도 비용부담을 용인한 첨단시설 및 자율생활시설을 선호하는 것으로 나타났다. 따라서 신주거지 주거공급시 질적 수준이 향상된 주거를 공급해야 한다.

끝으로 앞으로의 연구에 대해 제언을 하면 다음과 같다.

본 연구에서는 각 변인들의 이원적 분석에만 그쳤지만 앞으로의 주거선택행동예측 연구에서는 보다 다차원적인 분석방법을 사용

하여 변인들간의 상호복합적인 관련성을 규명하는 것이 필요하겠다.

참 고 문 헌

1. 울산시(1995), 울산시 통계연보.
2. 김미희, "주거선택행동에서 나타난 주거욕구에 관한 조사연구", 연세대학교 대학원, 석사학위논문, 1982.
3. 김선중, 박경옥, "울산시 중소형 아파트 구매예정자의 주거선택행동 예측모델 I", 대한가정학회지 32(5), 1994.
4. 김유일, "주거만족도에 관한 경험적 연구", 한양대학교 대학원, 박사학위논문, 1988.
5. 김혜정, "주거이동주기 모형에 관한 연구", 연세대학교 대학원, 박사학위논문, 1992.
6. 박경숙, "도시지역 주민들의 주거선호", 대구대학교 대학원, 석사학위논문, 1995.
7. 백금화, "아파트 입주가구의 이주동기와 주거만족도 변화에 관한 연구", 연세대학교 대학원, 석사학위논문, 1990.
8. 조은정, "신세대소비자의 주거가치와 주거선호", 서울대학교 대학원, 박사학위논문, 1994.
9. 최목화, "주거가치 체계 정립을 위한 연구", 대한가정학회지, 25(4), 85-97, 1987.
10. 홍성희, "주거가치관에 따른 주거만족도에 관한 연구", 이화여자대학교 대학원, 석사학위논문, 1983.
11. Cutler, V.F. "Personal and Family Values in the Choice of a Home", Cornell University Agricultural Experimental Station Bulletin, No. 840, 1947.
12. McCray, Jacquelyn W. and Sarannak, S. Day. "Housing values, aspiration, and satisfactions as indicators of housing needs", Home Economics Research Journal 5(4), pp 244-254, 1977.