

모델 스틸하우스 방문자의 주거가치관 분석*

A Study on Housing Value Orientation of Model Steel House Visitors*

경희대학교 아동·주거학과
교수 홍형옥
조교수 주서령
경원전문대 실내건축학과
교수 배시화
경희대학교 아동·주거학과
박사과정 은난순

Dept. of Housing, Child & Family Studies, KyungHee University

Prof. : Hyung Ock, Hong

Assistant Prof. : Seo Ryeong, Ju

Dept. of Architectural Interior, Kyungwon Junior College

Prof. : Si Hwa, Bae

Dept. of Housing, Child & Family Studies, KyungHee University

Doctoral Course. : Nan Soon, Eun

● 목 차 ●

I. 연구배경과 연구내용
II. 연구방법과 절차
III. 결과해석과 논의

IV. 요약과 결론
참고문헌

<Abstract>

This study was designed to find tendencies of housing value orientation of the model steel house visitors. Questionnaires were collected in June, 1997, 1,550 in total, 508 cases from Seoul, 456 cases from Pohang, and 486 cases from Kwangyang. Data were analyzed in terms of housing value orientation, using statistical methods including frequencies, mean, percentages, chi-square test and multiple regression.

The major findings are as follows:

1. The subjects were highly educated(64% of them were college graduates) with the monthly income over 2,000,000 won (approximately \$1,540). The average monthly income of the subjects in Seoul, about 4,000,000 won(\$3,070), was much higher than that of other areas. Most of the subjects were condominium owners(72%), who preferred single detached houses or town houses located in

* 본 논문은 포스코개발(주) 연구용역의 일부임.

suburban areas.

2. Differences in general tendencies among the three regional groups were statistically significant. Most significantly, subjects living in Pohang regarded the reputation of the building construction company most important. Subjects of all three regional areas, especially in Pohang, emphasized investment value. The price of the steel house was regarded as very important by all the groups tested.

The housing value orientation was analyzed in 3 aspects: (1) Facility · Plumbing · Structure(FPS), (2) Interior space formation · Design(ID) and (3) Developmental complex · Near Environment(DN). Interior environment level, stability of house structure, and finishing state of interiors were identified as the important factors in the area of FPS($p < .05$). The Interior plan organization was the most important factor among ID. As for DN, rated importantly were educational facilities, green areas, convenience of commercial facilities within the developmental complex were rated importantly.

I. 연구배경과 연구내용

환경보호에 대한 세계적인 관심이 집중되면서 철강업체들은 스틸하우스를 미래의 주택산업을 위한 최적 대안으로 제시하게 되었다. 한국에서는 1986년 2월, 철강업체와 설계·건설업체, 건축 내외장재 제작업체들로 구성된 스틸하우스 클럽(Steel House Club)이 발족되었으며, 포항제철 등 각 업체에서 모델하우스를 건립하고, 세미나를 개최하는 등 활발한 활동을 수행하고 있다.

본 연구는 모델 스틸하우스에 관심을 가지고 방문한 사람들의 주거가치관 경향은 어떠한지 분석하는 것을 목적으로 하고 있다. 소비자들의 사회인구경제적 특성, 거주특성에 따라 주거가치관이 어떠한지를 분석함으로써, 거주인의 주거요구에 부응하는 주택을 공급하는 데 많은 도움을 줄 것이며, 이는 바로 스틸하우스의 성공적인 한국적 토착화를 유도할 것이라 예상된다.

또한 스틸하우스에 관심을 갖고 있는 소비자들의 기본 성향을 파악한 후, 후속연구에서 모델 스틸하우스에 대한 만족도와 스틸하우스에 대한 기대수준을 알아보고, 건축계획에 대한 선호경향을 파악하는 데 기초자료로 삼고자 한다.

이제까지 주거가치관의 연구는 사람들이 과연 어떤 주거가치관을 가지고 주거선택을 하는가 하는 동기와 살고 있는 주거에 대해 어느 정도 만족하는가 하는 성취정도를 가늠하는 가장 고전적인 개념으로서 연구되어져 왔다. 그 중에서 가장 오래된 것

은 Cutler(1947)의 것으로서 미·안락·편리·건강 및 안선·개인 및 가족·사생활·경제성·사회성 등으로 분류하였고, Beyer(1955)는 주거가치의 측면을 경제성·가족중심주의·평등주의·여가·신체적 건강·사회적 권위·미·자유·정신건강으로 분류하였다.

외국 뿐 아니라 우리나라에서도 주거가치관은 중요한 연구주제로서 그 동안 많은 연구성과(정성자, 1978; 조운경, 1981; 홍성희, 1984; 이종혜, 1984; 이길표와 주영애, 1987; 최목화, 1987)들이 있다. 가장 최근의 연구(조성명, 강순주, 1997)에서는 주거가치를 편리성·심미성·사회성·교육환경·경제성의 5개 요인으로 분류하고 60.6%의 주거가치를 설명할 수 있다고 하였다. 그러나 이러한 연구들이 채택한 것은 '가치'라는 추상적 개념으로서 주거행동을 예측하기 어려운 바가 있으므로 그보다는 좀 더 구체적인 개념을 채택할 필요성이 제기된 바 있다(홍형우 외 2인, 1993).

본 연구에서는 그 동안의 지적을 참고하여 주거가치관을 알아보는 것은 중요하나 주택속성의 중요도를 통해 주거가치관을 알아내는 방법을 채택하여 조사대상자가 주택의 각 속성에 대해 중요하게 여기는 정도가 주거선택을 동기화시키고 주거만족의 성취도를 가늠할 수 있다는 전제하에 주거가치관에 대한 분석을 진행하고자 한다.

다른 연구와 달리 본 연구는 모델 하우스에 찾아오는 사람을 대상으로 하는 것이므로 특수성을 지닌다. 즉, 일단 모델 스틸하우스에 관심이 있어서 찾

아오는 사람들을 대상으로 하였으므로, 앞으로 스틸하우스의 어떠한 속성을 중요하게 생각할 것인가를 질문하여 주거가치관 경향을 분석하였다.

본 연구의 내용은 다음과 같다.

- ① 모델 스틸하우스 방문자의 주택속성 중요도를 통해 본 주거가치관 경향은 어떠한가?
- ② 방문자의 인구사회경제적 특성과 주거특성에 따라 주거가치관은 어떻게 다른가?
- ③ 방문자의 주거가치관에 영향력이 있는 변수들은 무엇인가?

II. 연구방법과 절차

모델 스틸하우스에 대한 방문자의 주거가치관을 분석하기 위해서 설문조사방법을 택하였다.

1. 조사도구의 작성

조사도구로서의 설문지는 예비조사시에 나타난 난해한 문장과 중복된 질문 등을 수정하여 작성하였고, 주거가치관에 관한 사항은 주거속성 중요도를 5점 리커트척도를 사용하여 측정하였다.

이 조사에서는 주택속성의 중요도를 「아주 중요하다 5점, 약간 중요하다 4점, 보통 3점, 별로 중요치 않다 2점, 전혀 중요하지 않다 1점」으로 하였고, 표시에 따라 그대로 점수화하여 분석에 이용하였다.

2. 조사대상과 자료처리

각 모델하우스는 6유형(서울 60평, 서울 50평, 포항 50평, 포항 30평, 광양 50평, 광양 30평)으로서 예비조사는 1997년 5월 16일부터 18일까지 서울지역 모델 스틸하우스를 방문한 방문객을 대상으로 선착순으로 실시되었다. 예비조사에서 150부를 배부하여 140부가 분석에 사용되었으며, 예비조사의 분석결과를 기술통계 수준으로 분석하고 검토한 뒤 본조사에 사용될 최종 설문지를 완성하였다.

본조사는 1997년 6월 21일부터 8월 31일까지 실시하였으며, 서울·포항·광양 세 지역별로 각각 500

부씩 총 1500부를 배부하되, 훈련된 조사원들이 모델 스틸하우스에 상주하면서 직접 배부·수거하였다. 총 1450부가 최종 분석에 사용되었는데, 지역별로는 서울 508부, 포항 456부, 광양 486부로, 특히 서울의 경우 설문에 대한 호응도가 높아 목표보다 많은 508부가 본조사 분석에 사용되었다.

조사기간은 세지역이 각기 달랐는데 서울이 내방객 숫자가 많아 2주일이 걸렸고, 포항과 광양은 각각 1개월이 걸렸다. 지역별 호응도의 차이는 모델하우스 개관 시일 경과에도 원인이 있었고, 서울의 경우에는 주변에 다른 모델하우스가 많아 개관시기의 경과와는 무관하게 꾸준히 내방객이 있었음에 기인한다.

조사대상은 남녀를 불문하였으며 한가족이 온 경우에는 그중 1인만이 응답을 하도록 하였다.

연구과정에서 조사대상자는 17개의 주택 속성이 얼마나 중요한가를 1~5점으로 표시하였고, 그 결과는 크게 3개의 측면(단지·주변환경 측면, 시설·설비·구조 측면, 내부공간 구성·디자인 측면)과 건축계획 외적측면(건설회사지명도, 주택의 투자가치, 평당 분양가)으로 묶어서 분석되었다. 통상적으로 사용하는 요인분석 방법을 사용하지 않은 이유는 모델 스틸하우스 내방객을 중심으로 하였고, 이들은 모델하우스라는 구체적 대상을 보면서 질문지에 답해야 했기 때문이다. 또한, 모델하우스에서 관심있는 측면이 시설·설비·구조 측면과 내부공간 구성·디자인 측면에 집중되어 있기 때문에 그동안 이론적으로 밝혀져 온 결과를 더 중시해서 미리 분류한 것을 중심으로 질문지를 작성하였다.

자료 처리는 SAS Package Program을 이용하였으며 각 조사내용별로 빈도, 평균, 백분비(%), χ^2 검정, 중다회귀분석이 사용되었다.

III. 결과해석과 논의

1. 조사대상지의 일반적 특성

조사의 대상이 모델 스틸하우스의 내방객으로 구성되어 있는 바 이들 내방객의 특성을 사회인구경

제적 특성(연령, 성별, 직업, 학력, 소득, 자산), 거주 특성(지역, 주택소유관계, 현거주 주거유형, 선호 주거유형)으로 분류해 보면 다음과 같다.

1) 사회인구경제적 특성

사회인구경제적 특성에서는 방문자의 연령, 성별, 직업, 학력, 소득, 자산의 특성을 알아보았다.

조사대상자의 연령을 30세미만, 30~39세, 40세이상으로 구분하였을 때, 각각 29%, 38%, 33%의 비교적 균등한 분포를 보이고 있다. 이를 지역별로 살펴보면, 서울의 경우 40세 이상이 41.6%로 다른 연령층에 비해 많았으며, 그 밖의 지역은 비슷한 분포를 보이고 있다.

성별은 전체적으로는 남자 57%, 여자 43%로 비교적 균등한 분포를 보이고 있다. 지역별로 보면, 서울의 경우 남자가 53% 여자 41%이고, 포항의 경우 남자 52% 여자 48%이며, 광양의 경우 남자 58% 여자 42%의 분포를 보여 일반 모델하우스 방문객 성별과는 다른 양상을 보이고 있다.

조사대상자의 직업은 전문기술직, 행정관리·사무직, 서비스·판매·농·어·수산업, 기타(주부, 학생, 군인)로 크게 4분류하여 분포를 살펴보았다. 전체적으로는 행정관리·사무직에 종사하는 사람이 가장 많았고, 다음으로 기타(주부·학생·군인)가 많았는데 이는 응답자 중에 주부가 많기 때문이다. 지역별로도 이와 비슷한 분포를 보이고 있음을 알 수 있다.

학력은 전체적으로 보았을 때, 대졸이상이 61%로 현저하게 많았으며, 다음으로 고졸이 27%로 고등교육학력 이상이 전체의 91%이다. 지역별로 고등학교 졸업을 기준으로 학력을 크게 두 집단으로 구분했을 때, 서울의 경우 대졸이상(전문대졸 포함)이 91.6%, 포항과 광양의 경우도, 대졸이상이 각각 63.4% 59.8%로 고학력자들이 많음을 알 수 있다.

월평균소득은 전체적으로는 200만원미만이 17%, 200만원이상 300만원미만이 29%, 300만원이상 400만원미만이 26%, 400만원이상이 28%로 나타났다. 지역별로는 서울의 경우, 월평균소득이 400만원이상인 집단이 45.6%로 가장 많았고, 포항과 광양의 경우 200만원이상 300만원미만이 각각 33.1%, 39.5%로 가

장 많아 지역별로 차이가 있고, 서울 조사대상자들의 소득수준이 타지역에 비해 두드러지게 높음을 알 수 있는데 45.6%를 차지하는 400만원 이상 중에서 100~500만원 사이가 13.4%, 500~600만원이 18.2%, 600만원이상이 14.0%로 분포됨을 알 수 있다.

자산의 경우, 1억원미만이 22%, 1억원이상 2억원미만은 25%, 2억원이상 3억원미만은 19%, 3억원이상 4억원미만은 11%, 4억원이상인 경우는 23%로 나타났다. 지역별로는 자산 분포에 차이를 보이고 있는데, 서울의 경우 자산이 4억원이상인 경우가 38%로 가장 많았으며, 포항의 경우 1억원이상 2억원미만이 34%로 가장 많았고, 광양의 경우 1억원미만이 36%로 가장 많아 소득 수준 추이와도 비슷한 분포를 보여주고 있다(표생략).

2) 거주특성

거주특성으로는 방문자의 주택소유관계, 주거유형, 선호주거유형에 대해 알아보았다.

전체조사대상자 1,450명의 지역별 분포를 살펴보면, 서울이 508명으로 34%를 차지하고, 포항이 456명으로 32%, 광양이 486명으로 34%이다. 지역별로 균등한 표집을 목표로 하였지만, 응답이 부실한 질문지를 제외시킨 결과 지역간 대상자 수에 약간의 차이를 보였다.

현재 주택소유관계는 자가인 경우가 72%, 전세가 24%, 월세등이 4%로, 대부분 현재 살고 있는 주택에 대해 소유권을 갖고 있음을 알 수 있다. 지역별로는 서울, 포항, 광양 모두 자가 비율이 70%를 넘고 있다.

현재 거주하고 있는 주거유형의 경우, 아파트에 거주하는 경우가 63%로 가장 많았고, 다음으로 단독주택이 22%로 나타났다. 조사대상자의 절반 이상이 현재 아파트에 거주하고 있음을 알 수 있다. 지역별로 살펴보면 서울, 광양, 포항의 순으로 아파트에 거주하고 있는 숫자가 많았다.

향후 이사를 한다면 어떠한 집으로 이사하기를 희망하는지 조사대상자의 선호주거유형을 살펴본 결과, 전원형 단독주택을 53%로 가장 많이 선호하고 있음이 나타났다. 전원형빌라는 20%, 도심형 단

독주택과 도심형 빌라는 각각 8%로 나타났으며, 아파트의 경우는 5%에 그쳤다. 지역별로는 서울의 경우, 전원형 단독주택이 58%로 가장 많았고, 포항과 광양의 경우도 전원형 단독주택이 가장 선호하는 주거유형으로 나타났다. 즉 조사대상자들은 주로 전원형 주택에 관심을 두고 모델스틸하우스를 방문한 것을 파악할 수 있었다.

현주거유형과 선호주거유형 사이의 관계를 살펴본 결과, 현재 단독주택에 거주하는 집단의 경우 '전원형 단독주택'과 '도심형 단독주택'을 선호하는 것으로 나타났으며, 아파트에 거주하고 있는 집단의 경우 '전원형 빌라'와 '아파트'를 선호하였으며, 연립주택에 거주하고 있는 경우 '도심형 빌라'

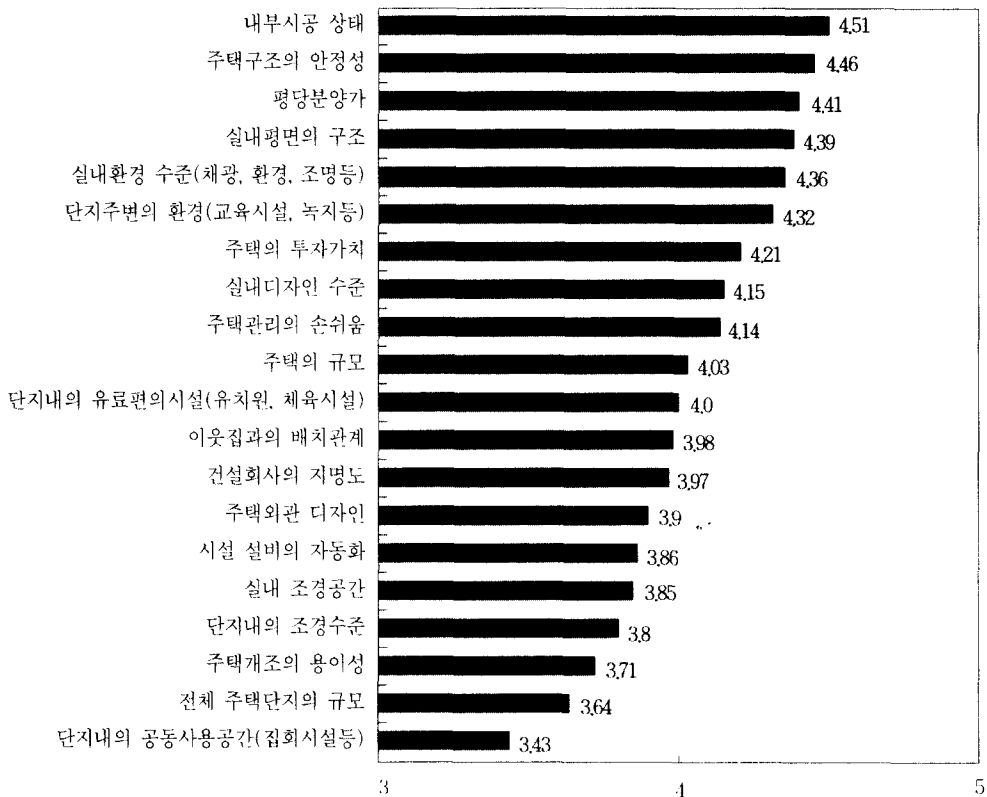
를 선호하고 있는 것으로 나타나 현재 거주하고 있는 주거유형에 따라 선호하는 주거유형에 차이가 있음을 알 수 있었다(표생략).

2. 모델 스틸하우스 방문자의 주거가치관 경향

조사대상자에게 각 주택속성에 대한 중요도를 질문하여 주거가치관 경향을 알아본 결과는 아래 <그림 1>과 같다.

각 항목의 평균이 모두 3.4이상 4.5이하의 범주에 있어 각 사항에 대해 거의 중요하다고 생각하고 있었다. 스틸하우스에 관심을 갖는 방문객들은 여러 항목 중 내부시공상태, 주택구조의 안정성, 평당분양가

<전 체>



<그림 1> 주택속성 중요도를 통해 본 주거가치관 경향

양가, 실내평면의 구조, 실내환경 수준의 순으로 매우 중요하게 생각하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 것은 모델 스타일하우스 방문자의 주거가치관 경향을 통해 나타날 행동성향을 보여주는 것으로서 앞으로 어떠한 속성을 중요하게 생각하여 주거선택을 하게 될 지를 예측할 수 있게 한다.

1) 주거가치관의 지역별 경향

일반분향으로 건설회사의 지명도, 주택의 투자가치, 평당분양가와 주택속성 중요도의 각 항목에 있어서 내용별로 내부공간구성·디자인 측면, 시설·설비·구조 측면, 단지환경 측면의 3가지로 구분하여 지역별 차이가 있는지 살펴보았다.

건설회사의 지명도에 대해서는 포항(4.18), 서울(4.02), 광양(3.72)의 순으로 중요하게 생각하고 있었다. 주택의 투자가치는 세지역 모두 중요하게 생각하였으며, 특히 포항(4.3)에서 가장 두드러지게 나타났다. 평당분양가에 대해서도 포항(4.47), 광양(4.42), 서울(4.35)의 순으로 높은 점수를 보여, 매우 중요하게 생각하고 있음을 알 수 있다.

시설·설비·구조 측면에서는 4개의 항목의 중요도 점수가 4.0을 넘어 비교적 중요하게 생각하고 있는 것으로 나타났다. 내부시공상태가 세 지역 모두 가장 중요하게 여기는 것으로 나타났고, 그 다음으로는 주택구조의 안정성과 실내환경 수준, 주택관리의 손쉬움 순으로 나타났으며, 지역적으로는 각 사항에 대한 중요도 점수가 비슷한 분포를 보이고 있다.

내부공간구성·디자인 측면에서 각 지역별로 어느 항목을 중요하게 생각하는지 살펴보았더니, 세 지역 모두 실내평면구조와 실내디자인 수준을 중요하게 생각하였다.

단지·주변환경 측면에 대한 각 항목의 중요도 점수는 지역별로 큰 차이를 보이고 있지는 않지만, 그중에서 비교적 중요하다고 생각하는 항목은 단지 주변의 환경(교육시설·녹지 등)과 단지내의 유료 편의시설(유치원·체육시설 등)이었다(표 생략).

2) 변수별 주거가치관과의 관계

방문자의 주거가치관 경향이 인구사회경제적 특

성과 주거특성별로 통계적으로 유의한 차이가 있는지 분할표 분석을 통해 카이검증한 결과는 다음(표 1)과 같다.

(1) 연령, 성별과 주거가치관경향의 관계

연령에 따라 주거가치관경향에 차이가 있는지 살펴보고았다.

전체적으로 볼 때, 단지주변환경, 단지내 유료 편의시설, 내부시공상태, 실내디자인의 수준, 실내평면의 구조, 주택의 규모면에서 가치관경향에 차이가 있음을 보인다. 연령별로 나타난 주거가치관경향을 종합해 보면, 30세미만이 단지내 유료 편의시설, 40~50세가 주택의 규모, 50세 이상이 단지주변환경 부분을 다른 연령대 방문객 보다 더 중요시함으로써 연령별 가치관 차이를 알 수 있다. 내부시공상태는 30세미만과 40~50세가 중시함으로써 연령별 가치관이 선명하게 드러나고 있다.

선행연구(삼성건설, 연세대, 1995)에서 POE(거주 후 평가)연구결과 전용면적 30평형에서는 내부규모 및 평면구성을 제일 중요시하였고, 전용면적 40평형에서는 단지 외부공간구성을 제일 중요시 하였으며, 50평형에서는 내부마감 및 성능을 제일 중요시 하였고, 오히려 40평형이상에서는 주택규모 및 평면구성이 2위로 밀려난 것과 연관지어 평가해 볼 수 있다. 다시말하면, 규모와 실내디자인 수준은 별개의 요소로서 규모가 어느 정도 달성된 후에는 실내디자인 수준을 중시함을 시사해 준다.

성별에 따라서는 건설회사의 지명도, 주택구조의 용이성, 시설설비의 자동화 등에서 차이를 보였다. 남자보다는 여자가 각 항목에 대해 더 중요하게 인식하고 있는데, 이러한 것은 대체로 주택의 경우 주부의 선호경향을 파악하는 것이 매우 중요함을 시사해준다.

(2) 사회경제적 지위(직업, 소득, 교육수준)와 주거 가치관경향의 관계

직업에 따라서는 단지내의 유료편의시설, 주택구조의 용이성, 건설회사의 지명도, 주택구조의 안정성, 실내환경 수준에서 유의한 차이가 나타났다. 직업 중 전문기술직과 행정관리·사무직이 실내환경

<표 1> 인구사회경제적 특성과 주거특성의 주거가치관과의 관계 요약표

주 택 속 성 ¹⁾	연 령	성 별	직 업	교 육	소 득	자 산	주거유형	소유관계
주택의 규모	*	**			***			*
실내평면의구조	**			***	***			
실내디자인의 수준	***	*				*		
실내조경공간								
주택외관 디자인		*						
내부시공 상태	***							
시설 설비의 자동화		***			*			
주택구조의 안정성		**	*		*			***
주택개조의 용이성		***	**		***	*		
실내환경수준(채광, 환경, 조명 등)			*	***		*	**	
주택관리의 손쉬움					**	*		***
이웃집과의 배치관계		*			*			
전체 주택단지의 규모		**			**		***	
단지내의 조경수준		*			**		*	
단지내의 공동사용공간(집회실 등)								
단지내의 유료편의시설(체육시설 등)	**	**	**		**	***		
단지주변의 환경(교육시설, 녹지 등)	**					*		
주택 평당 분양가								
주택의 투자가치		*			*			
건설회사의 지명도		***	*	*	*		*	

유의수준 * p<.05 ** p<.01 *** p<.001

1) 분석과정에서 주택속성 각 항목에 대해 아주 중요하다든 집단, 중요하다든 집단, 보통인 집단, 중요하지 않다는 집단, 전혀 중요하지 않다는 집단의 차이검증과 경향분석이 중요하였으므로 명목척도로 이해하여 교차분석을 하였음.

수준을 중시한다는 점이 두드러지며, 전문기술직을 제외하고는 모두 건설회사의 지명도를 매우 중시한다는 사실을 보여준다. 이는 아파트 선택기준이 업체의 지명도가 높은 것 > 위치 > 주변환경 > 평면구성 > 당첨가능성 순으로 나타난 선행연구와 무관하지 않으며, 중대형의 평면일수록 업체지명도를 중시하는 경향이 있다는 것(삼성건설, 연세대, 1995 : 53)과 연관지어 볼 수 있는 사항이다. 그러나 전문기술직을 지닌 사람들은 지명도보다 더 중요한 것으로 지적한것이 실내환경수준임을 유의할 필요가 있다.

소득에 있어서는 건설회사의 지명도, 주택의 투자가치, 단지내의 유료편의시설, 단지내의 조경수준, 전체 주택단지의 규모, 이웃집과의 배치관계, 주택관리의 손쉬움, 주택개조의 용이성, 주택구조의 안정성, 시설 설비의 자동화, 실내평면의 구조, 주택의 규모에서 유의한 차이가 나타났다. 소득이 주거만족

도와 밀접한 관련이 있음(윤복자, 박남희, 1996)은 이미 밝혀져 있지만, 이상의 결과에서 알 수 있는 것은 미래주택개념으로 중시되는 '시설설비 자동화'를 가장 선호할 집단은 소득이 300~400만원인 집단이며, 300만원이하 집단이 '단지내 유료편의시설'과 '건설회사지명도'를 중시하며 소득 200만원이하 집단이 가장 중요하다고 한 요인은 '주택구조 안정성'이다. '주택구조 안정성'에 대해서는 아파트 거주자가 평균 5년정도 걸려 처음 내 집을 마련하는 사람이 반정도라는 선행연구결과(삼성건설, 연세대, 1995)를 일반화시켜 볼 때, 처음 아파트를 내집 마련하는 사람들의 염려가 어디에 집중되어 있는가를 알 수 있게 하는 내용이다. 이는 서울·수도권 아파트 입주민대상 주거만족도를 조사한 다른연구(하우징 다이제스트, 1996) 결과에서 시공부분에서는 건물의 안정성이 가장 중요하다고 한 것과 무관

하지 않다.

단지내의 조경수준, 전체 주택단지 규모, 이웃 집과의 배치관계, 주택관리의 순위움에 대해서는 소득이 높을수록 보다 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

교육수준별로는 실내평면의 구조와 실내환경수준에 대해 유의한 차이가 나타났다. 대졸이상인 집단이 고졸이하인 집단보다 실내평면의 구조와 실내환경수준에 대해서 더 중요하게 생각하고 있었다.

(3) 주거지위(주택소유관계, 자산, 주거유형)와 주거가치관경향의 관계

조사대상자의 현재 집의 소유관계별로 주거가치관에 차이가 있는지 살펴보았다. 그 결과 실내환경수준, 주택구조의 안정성, 주택의 규모에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 자가인 경우 실내환경 수준과 주택의 규모에 대해 아주 중요하다고 보고 있으며, 전세의 경우 주택구조의 안정성에 대해 '아주 중요하다'고 보았다. 전체응답자의 70% 이상이 자가인

집으로 볼때 스틸하우스 설계시는 실내환경수준과 주택규모를 특히 고려해야 한다는 점을 알 수 있다.

자산별로는 단지주변의 환경, 단지내의 유료편익시설, 주택관리의 순위움, 실내환경 수준, 주택개조의 용이성, 실내디자인의 수준에 있어 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 자산이 1억미만인 집단에서는 단지주변의 환경, 단지내의 유료편익시설에 대해서 '아주 중요하다'고 하였고, 1억이상~2억미만의 집단은 단지주변의 환경, 단지내의 유료편익시설, 주택개조의 용이성에 대해서 '아주 중요하다'고 하였다. 4억이상의 집단에서는 주택관리의 순위움, 실내환경수준, 주택개조의 용이성, 실내디자인의 수준에 대해 '아주 중요하다'고 보고 있었다.

이상의 결과에 의하면, 자산가액이 낮은, 즉 연령이 낮고, 소득이 작고, 주택규모가 작은 집단이 단지 주변환경, 단지내 유료편익시설, 주택개조의 용이성을 중시할 것이라는 점을 알 수 있다. 자산가액이 높을, 즉 연령이 높고, 소득이 많고, 주택규모가 큰 집단이 주택관리가 순취고, 실내환경수준이 높으며,

<표 2> 주거가치관에 대한 독립변인들의 영향력

	변수명	b(S.E.)	β	t-score
성별	-남자		-	-
	여자	0.18(0.10)	0.18	0.00***
연령		0.01(0.01)	0.10	0.00***
직업	-전문기술직	-0.17(0.15)	-0.04	0.24
	행정관리·사무직	-0.10(0.11)	-0.04	0.39
	서비스, 판매, 농·어·수산업		-	-
	기타(주부, 학생 등)	-0.06(0.13)	-0.20	0.63
교육수준	-고졸이하	0.04(0.10)	0.01	0.69
	대졸이상		-	-
월평균소득		0.00(0.00)	0.01	0.82
자산		0.00(0.00)	0.07	0.05*
INTERCEPT		7.11(0.21)		
R ²		0.05		
DF		8		
F-Ratio		5.863***		

*** Significant at the .001 level

* Significant at the .05 level

- 순기집단

개조가 용이하고, 실내디자인 수준이 높은 것을 선호한다는 것은 건설회사측에서 그에 대응한 건설전략을 가져야 함을 시사해 주고 있다.

주거유형별로는 건설회사의 지명도, 단지내의 조경수준, 전체주택단지의 규모, 실내환경 수준에 있어서 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 단독주택에 거주하는 집단의 경우 건설회사의 지명도에 대해 '아주 중요하다'고 하였으며, 아파트에 거주하는 경우는 단지내 조경수준, 전체 주택단지의 규모, 실내환경 수준에 대해 '아주 중요하다'고 하였고, 전원주택에 거주하는 집단의 경우 단지내 조경수준, 전체 주택단지의 규모에 대해 '아주 중요하다'고 보았다.

이 분석결과가 시사하는 점은 단독주택 거주자가 처음 아파트를 선택할 때는 건설회사 이름을 보고 선택할 가능성이 많고, 아파트에 거주하는 사람은 단지규모나 환경, 실내환경수준을 대단히 중요시한다는 것, 전원주택거주자 역시 단지내 조경수준과 단지규모를 중요하게 생각하고 있음을 의미한다. 따라서 도심 집합주거단지 개발시는 공동생활영역으로서의 쾌적성을 극대화시키는 단지 적정규모에 주력해야 하리라 본다.

3. 모델 스틸하우스 방문자의 주거가치관에 영향력이 있는 변수

모델 스틸하우스 방문자의 주거가치관에 대한 각 독립변인들의 영향력은 어떠한지 분석해 보기 위해 중다회귀분석을 실시하였다. 그 결과 <표 2>의 6개 변인 중 성별, 연령, 자산의 3개 변인에서 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 즉 남자에 비해 여자의 경우에, 연령에 있어서는 연령이 낮은 경우보다 높은 경우가, 자산에 있어서는 자산이 많은 경우가 적은 경우보다 각 주택속성에 대해 중요하게 인식함으로써 이들이 주거가치관에 영향력이 있는 변수들이다.

이 변수들의 설명력은 5%로 낮았다. 이는 표집에 있어 모델스틸하우스 방문자를 대상으로 한 편향된 표집이라는 점을 감안하면, 위의 결과 나타난 3가지

변수를 일반인의 주거가치관에 영향력 있는 변수로 일반화하기는 어렵다. 그러나 본 연구의 결과는 성별, 연령, 자산이라는 세변수를 중심으로 주거가치관 경향을 파악하는 것이 바람직함을 시사하고 있다.

IV. 요약과 결론

연구결과와 요약과 결론은 다음과 같다.

1) 조사대상자의 일반적 특성: 스틸하우스에 관심을 보인 사람은 고학력자로서 성별, 직업별, 연령별로 고른 분포를 보이며, 소득에 있어서는 지방은 월 200~300만원대, 서울은 400만원이상대, 자산에 있어서는 지방은 2억원미만, 서울은 4억원이상대의 사람들이 다수를 차지하였다. 한편 자가 아파트에 거주하면서 차후 선호주거유형으로는 전원형 단독이나 빌라를 선호하고 있는 것으로 파악되었다.

2) 조사대상자의 주거가치관: ① 모델 스틸하우스 내방객에게 있어서 여러 주택속성에 대한 항목 중 내부시공상태, 주택구조의 안정성, 평당분양가, 실내평면의 구조, 실내환경수준은 매우 중요한 관심사이다. 평당분양가와 주택의 투자가치는 내방객들이 매우 민감한 반응을 보이는 항목으로서, 스틸하우스의 평당분양가에 대한 합리적인 이해와 주택의 장단기적 투자가치에 대한 홍보전략이 요구된다.

② 시설·설비·구조 측면에서는 실내환경수준, 주택구조의 안정성, 내부시공상태 등이 아주 중요한 것으로 나타났다. 스틸하우스의 성능연구와 더불어 모델하우스내에서 통풍·환기 흐름도를 패널로 보여준다든가 또는 구조적 안정성에 대한 전문적 설명이 도움이 될 것이다.

③ 내부공간구성·디자인 측면에서는 실내평면구조가 가장 중요한 것으로 나타났다. 건축계획에 대한 선호요구와 이에 따른 적정규모, 합리적 공간유형개발이 꾸준히 실시되어야 할 것이다.

④ 단지·주변환경 측면에 대해서는 교육시설, 녹지, 단지내의 유료 편의시설(유치원, 체육시설 등)에 대한 중요도가 높게 나타났다. 이러한 것은 그동안 단독주택에 비해 아파트가 상대적 인기를 누려온 것과 무관하지 않다. 아파트가 많이 몰려 있는 곳이

계층적으로 평준화되고 구매력이 있어서 교육시설이 좋고, 편익시설이 질적으로 우수했기 때문에 1980년대와 1990년대 중반에 이르기까지 선호가 집중되는 현상을 빚어온 것이 사실이다. 그러나 21세기를 내다보는 현시점에서 볼 때 앞으로는 공기 좋은 곳과 녹지가 있는 곳이면서 유료라 할지라도 질 좋은 유치원, 체육시설 등이 주변에 있는 단지적 성격의 주택이 선호될 것으로 전망된다. 다양한 가치관하에서는 재택교육, 외국유학, 대안학교 등이 시행될 것이며 직업에 대한 선호도 20세기와는 다를 것이므로 학군선호의 개념은 상당히 완화될 것이어서 본 조사대상자들이 중요하다고 한 교육시설의 개념이 위치적 개념은 아닐 것으로 생각된다.

⑤ 모델스틸하우스 방문자의 주거가치관에 영향력이 있는 변수는 성별, 연령, 자산으로 나타났다. 주택속성 중요도를 통해 본 주거가치관이 각 변수별로 어떻게 다르며 각 변수의 영향력이 어느 정도인가에 대한 것은 다음과 같이 이해하는 것이 좋을 듯하다.

즉 ①~④번까지의 일반적 경향이 불특정 다수를 위해서는 아주 중요하고, 구체적 대상이 있을 때 각 변수별 성향을 적용할 수 있다. 그러나 보다 중요한 것은 21세기의 주택건설은 각 대상별로 요구도 조사를 실시하고 이주 후에는 POE(Post Occupancy Evaluation)을 실시하여 책임있는 건설이 이루어져야 한다는 점일 것이다.

■ 참고문헌

- 1) 한국여성건축가협회(1997), 모델스틸하우스의 건축계획적 평가. 한국철강협회, 모델 스틸하우스 건립 평가 발표회 자료집.
- 2) 포항제철 외(1997), 포항 신주택 단지 스틸빌라 단지조성 기본계획.
- 3) 포항산업과학연구원(1997), 모델 스틸하우스의 구조적 특성 및 주거성능 평가. 한국철강협회, 모델 스틸하우스 건립평가 발표자료.
- 4) 포항종합제철주식회사(1997), Model Steel House-설계·시공 기술보고서. (주)수정당.
- 5) 대한주택공사(1992), 공사주택 거주후 평가모델개발 연구 II편.
- 6) 삼성건설·연세대(1995), 삼성 아파트 거주후 평가모델 개발 및 그 운용에 관한 연구 보고서.
- 7) 하우징 다이제스트(1996), 서울·수도권 아파트 입주인 대상 주거만족도 설문조사, pp. 31-50
- 8) 김충년(1996), SAS라는 통계상자. 서울: 데이터리서치.
- 9) 양세화·오찬옥(1996), 주거 만족도 모델에서의 주거가치의 역할 연구. 한국주거학회지, 제 7권 2호, pp. 1-7.
- 10) 윤정숙·김선중·박경옥(1996), 주거학 조사분석 방법. 서울:문운당.
- 11) 윤복자·박남희(1996), 신도시로 이주한 거주자의 주거수준과 주거만족도 변화분석. 한국주거학회지, 제 7권 1호, pp. 1-13.
- 12) 조성희(1994), 아파트 단위평면계획을 위한 거주자의 주요구에 관한 연구. 대한건축학회논문집 제10권(12) 통권 제74호, pp. 141-151.
- 13) 조성명·강순주(1997), 서울 근교 신도시 분당지역 아파트 거주자의 주거가치와 주거만족. 한국주거학회지, 제 8권 1호, pp. 77-86.
- 14) 조은정(1994), 신세대 소비자의 주거가치와 주거선호. 서울대 대학원 박사학위 청구논문.
- 15) 최복화(1987), 현대 한국 주거의 질적인 수준 예측을 위한 실증적 연구. 연세대 대학원 박사학위 청구논문.
- 16) 홍형욱·이경희·윤정숙(1993), 주거학 개설. 서울: 문운당.