

25. 아파트선택가구의 사회·경제 및 주거특성에 관한 연구

장 성 수 (공학박사, 주택산업연구원 연구위원)

윤 혜 정 (행정학박사, 평택대학교 지역개발학과 교수)

본 논문은 통계적 기법을 사용하여 이주시 아파트를 주택유형으로 선택하는 입주자의 사회·경제적 특성을 실증적으로 분석하고자 한다. 이를 위하여 아파트를 선택하는 주민의 인구사회적, 경제적 특성을 분석하는 한편 현재 주거상태와 향후 희망하는 주거상태가 아파트 선택에 영향을 미치는 요인은 무엇인가를 로짓모형을 통해 밝히는데 목적을 두고 있다.

부산시의 주민 2000가구의 설문조사결과를 통해 향후 아파트로 이주하고자 희망하는 주민의 특성 및 현 주거와 향후 주거선호와 관련된 사항을 분석한다.

연구결과 가구의 아파트를 선택하는데 있어서 그 가구의 현주거상태와 희망하는 주거수준, 그리고 가구의 사회·경제적 특성이 작용하는데, 현주택상황과 관련하여서는 현 주택규모가 클수록 아파트를 선택하는 경향이 있으며, 희망하는 주거수준과 관련해서는 희망하는 주택의 방수가 적을수록 아파트를 선택하는 것으로 분석되었다. 가구의 사회·경제적 특성 중에서는 배우자의 학력이 높을수록 아파트를 선택하는 경향이 높게 나타났으며, 이 변수는 어떠한 독립변수보다 아파트 선택에 강하게 작용하는 경향이 높게 나타났으며, 이 변수는 어떠한 독립변수보다 아파트 선택에 강하게 작용한다. 이밖에 가구의 월평균소득과 월평균 저축도 아파트를 선택하는데 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

I. 서론

1. 연구의 배경

아파트라는 주택유형이 본격적으로 건설된 것은 1962년의 마포아파트부터이다. 1970년대 초 반포아파트의 건설을 기폭제로 대도시지역에서 아파트는 대량으로 건설되었다. 우리나라의 아파트 수는 1980년 이후 폭발적으로 증가하여 연평균 16%의 증가율을 보이면서 15년 사이에 10배이상 늘어났다. 1980년 6월말 기준으로 우리나라의 아파트는 34만 478호였고, 당시 총주택재고의 6.5%에 불과하였다. 그러나 1995년 10월말 현재 우리나라의 아파트 수는 345만 5천호로 조사되어 전체 주택의 약 33%를 차지하고 있다. 즉 우리나라의 주택 3채 가운데 하나는 아파트인 것이다.

1990년대 이후 한해에 건설되는 주택중 60%이상이 아파트형태로 공급되고 있고, 서울과 같은 대도시에서는 이미 40%이상의 가구가 아파트 등 공동주택에서 살고 있다. <표 1-1>에서와 같이 서울의 경우 25년 사이에 점유비율이 10배로 증가하였다.

<표 1-1> 서울의 주택유형별 점유비율변화

(단위 : %)

구분	1970	1980	1990	1995
단독	88.4	70.7	46.1	33.5
아파트	4.1	19.0	35.1	42.5
연립 및 다세대	7.5	10.3	18.8	24.0

주 : 비거주용 건물내 주택제외

자료 : 장성수, 「1960~1970년대 한국 아파트의 변천에 관한 연구」, 서울대 대학원 박사학위논문, 1994. 및 센서스 각년치에 근거하여 정리

구미와는 달리 우리나라에서는 아파트가 중산층의 주거로서 애용되었으며, 이러한 경향이 확산되어 우리나라 사람들의 주택에 대한 개념을 단독에서 아파트로 바꾸어 놓았다. 아파트가 건설된지 30여 년만에 대표적인 주택유형으로 자리잡게 된 것이다. 이러한 변화의 원인은

로는 주택에 대한 소비자의 인식변화, 주택의 편리성에 따른 선택, 라이프 스타일의 변화, 주택정책상의 변화 등 다양한 측면에서의 해석이 제시되고 있다. 이러한 해석 가운데서도 아파트라는 주택유형의 확산과 우리나라 중산층의 성장을 연결하는 연구들이 주류를 이룬다.

이기석(1980)은 아파트가 대규모 단지형태로 건설되고 이것이 중산층에게 공급됨으로써 중산층의 집단적 거주형태가 나타났음을 밝혔다. 홍두승(1991)은 센서스자료를 분석하여 중산층의 거주지와 아파트의 공급지역이 일치함을 보였다. 이어서 장성수(1994a, 1994b)는 주거유형으로서 아파트가 중산층의 주거이며, 아파트가 주택과 관련된 중산층의 라이프 스타일을 반영하고 있다고 분석하였다.

이러한 연구들은 아파트 건설지역과 중산층의 집단거주지와의 일치를 바탕으로 중산층과 아파트와의 관련성을 지적한 것이다. 그러나 주택유형과 관련된 위 선행연구들은 아파트를 선택하는데 작용하는 거주자의 사회·경제적특성이나 주거환경과 관련된 요인이 무엇인가를 분석적으로 규명하지는 못하고 있다.

2. 연구의 목적 및 방법

본 논문은 선행연구의 한계를 극복하기 위하여 통계적 기법을 사용하여 주거이동시 주택 유형으로 아파트를 선택하는 입주자의 사회·경제적 특성을 실증적으로 분석하고자 한다. 이를 위하여 아파트를 선택하는 주민의 인구사회적, 경제적 특성을 분석하는 한편 현재 주거상태와 향후 희망하는 주거상태가 아파트 선택에 영향을 미치는 요인은 무엇인지를 로짓모형을 통해 밝히는데 목적을 두고 있다.

본 논문의 연구방법은 첫째, 기존 통계자료를 활용하여 우리나라의 주택현황을 살펴 주택 유형상의 변화를 정리한다. 둘째, 부산시의 주민 2000가구(유효설문 1788가구)의 가구주 또는 배우자를 대상으로한 설문조사결과를 토대로 가구특성을 분석하고, SPSS프로그램을 이용하여 로짓모형에 의한 회귀분석을 통해 향후 아파트로 이주하고자 희망하는 주민의 특성 및 현 주거선호와 관련된 사항을 분석한다.

이러한 분석을 통하여 본 논문은 대도시가구의 사회경제 및 주거관련 특성이 아파트를 선택하는데 영향을 미치는가를 밝혀 주택정책의 방향을 제시하고, 주민의 특성에 적합한 아파트설계를 위한 기본자료를 제공하고자 한다.

II. 우리나라의 주택유형 분포현황

<표 2-1>을 통해 주택에 관한 조사내용중 주택유형별 현황을 전국적으로 살펴보면, 1995년 11월 현재 단독주택이 433만 7천호로 가장 많았으나 점유비율은 47.1%로 낮아졌다. 반면 아파트는 전국적으로 345만 5천호로 1990년에 비해 14.8% 증가한 37.5%를 차지하고 있으며, 특히 도시지역인 동부에서는 48.2%를 차지하고 있다.

<표 2-1> 주택유형별 현황

(단위 : 천호 %)

구분	합계	단독주택	공동주택 (1+2+3)	아파트 (1)	연립주택 (2)	다세대 주택(3)	기타
1985	6,104 (100.0)	4,719 (77.3)	1,172 (19.2)	822 (13.5)	350 (5.7)	- (-)	213 (3.5)
1990	7,160 (100.0)	4,727 (66.0)	2,231 (31.2)	1,628 (22.7)	488 (6.8)	115 (1.6)	202 (2.8)
1995	9,205 (100.0)	4,337 (47.1)	4,525 (49.2)	3,455 (37.5)	734 (8.0)	336 (3.7)	343 (3.7)
증감 (’90~’95)	2,045 (28.6)	△390 (△8.2)	2,294 (112.2)	1,826 (112.2)	247 (50.6)	221 (191.6)	140 (69.3)
’95년 동부	6,563 (100.0)	2,210 (33.7)	4,106 (62.5)	3,164 (48.2)	633 (9.6)	309 (4.7)	247 (3.8)
’95년 읍면부	2,642 (100.0)	2,127 (80.5)	420 (16.9)	291 (11.0)	102 (3.8)	27 (1.0)	96 (2.6)

주 : 기타는 비거주용 건물내 주택

자료 : 통계청, 「1995년 인구 및 주택총조사」, 각년도

이같은 결과에 따르면 1990년에 비해 1995년에는 단독주택이 39만호 감소한 반면, 아파트는 182만 6천호 증가하였다.

<표 2-2>는 수도권을 포함한 대도시의 주택유형별 분포현황이다. 부산과 대구에서 단독주택의 점유비율이 각각 43.5%로 대도시중 가장 높으며, 인천이 25.1%로 가장 낮다. 반면 광주와 대전은 아파트의 점유비율이 53.8%와 53.4%로서 매우 높다.

<표 2-2> 대도시별 주택유형분포

(단위 : 천호, %)

구분	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타
전국	9,205 (100.0)	4,337 (47.1)	3,455 (37.5)	734 (8.0)	336 (3.7)	343 (3.7)
서울	1,688 (100.0)	562 (33.3)	716 (42.5)	218 (12.9)	135 (8.0)	57 (3.3)
부산	660 (100.0)	287 (43.5)	288 (43.6)	48 (7.3)	12 (1.8)	25 (3.8)
대구	426 (100.0)	185 (43.5)	198 (46.4)	14 (3.2)	9 (2.0)	20 (4.9)
인천	509 (100.0)	128 (25.1)	247 (48.6)	65 (12.7)	54 (10.6)	15 (3.0)
광주	244 (100.0)	95 (39.0)	131 (53.7)	6 (2.5)	1 (0.4)	11 (4.5)
대전	270 (100.0)	86 (31.8)	144 (53.4)	25 (9.3)	4 (1.6)	11 (3.9)
경기도	1,542 (100.0)	501 (32.5)	704 (45.7)	199 (12.9)	90 (5.8)	48 (3.1)
수도권	3,239 (100.0)	1,191 (36.8)	1,168 (36.0)	482 (14.9)	279 (8.6)	120 (3.7)

자료 : 통계청, 「1995년 인구 및 주택총조사」, 1995.

한편, 건설교통부가 대한주택공사에 의뢰하여 5년마다 실시하는 “아파트주거환경조사”에 따르면, 거주를 희망하는 주거유형에 있어서도 변화가 일어나고 있음을 확인할 수 있

다. <표 2-3>은 1987년과 1992년에 실시된 희망하는 주택유형에 대한 설문결과이다.

1987년에 단독주택에 거주하기를 희망한 가구는 전국의 79.3%로 매우 높았으나 1992년 조사에서는 16%가 감소하였다. 반면 아파트를 희망한 가구는 15.9%가 증가한 34.2%로 조사되었으며, 이같은 증가추세는 시지역에서 더욱 높게 나타났다.

<표 2-3> 희망하는 주택유형변화

(단위 : %)

구분	1987			1992		
	전국	시부	군부	전국	시부	군부
단독주택	79.3	72.3	92.7	63.3(△16)	56.0(△16.3)	84.6(△8.1)
아파트	18.3	24.8	6.1	34.2(+15.9)	41.0(+16.2)	14.0(+7.9)
연립주택	1.9	2.4	0.9	1.8(△0.1)	2.1(△0.3)	1.0(+0.1)
다세대주택	-	-	-	1.8	2.1	1.0
기타	0.5	0.5	0.3	0.2	0.2	0.2

자료 : 대한주택공사, 「'87아파트주거환경조사」, 1987.

대한주택공사, 「'92아파트주거환경조사」, 1992.

가구수 연령별로 희망주택유형을 <표 2-4>에서 살펴보면, 전반적으로 아파트에 거주하기를 희망하는 비율이 높아졌고, 특히 20대와 30대 가구주의 경우 20%를 넘는 높은 증가율을 보였으며, 40대 가구주도 18.8%나 증가하였다. 이같은 결과는 향후 상당기간 동안 주택수요상 아파트에 대한 선호도가 더욱 증가할 것으로 예상된다.

<표 2-4> 가구주 연령대별 희망 주택유형

(단위 : %)

구분		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타
1987	15~29세	65.3	31.9	2.6	-	0.2
	30~39세	73.3	23.9	2.3	-	0.5
	40~49세	84.5	13.0	1.7	-	0.8

구 분		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타
1987	50~59세	89.6	8.7	1.4	-	0.3
	60세이상	94.5	4.4	0.9	-	0.2
1992	15~29세	43.3(△22)	52.8(+20.9)	3.1(+0.5)	0.6	0.1
	30~39세	53.0(△20.3)	44.6(+20.7)	1.8(△0.5)	0.6	0.1
	40~49세	65.8(△18.7)	31.8(+18.8)	1.7(-)	0.6	0.2
	50~59세	79.5(△10.1)	18.4(+9.7)	1.3(△0.1)	0.5	0.3
	60세이상	87.0(△7.5)	11.4(+7.0)	1.0(+0.1)	0.3	0.4

자료 : 대한주택공사, 「'87아파트주거환경조사사」, 1987.

대한주택공사, 「'92아파트주거환경조사」, 1992.

Ⅲ. 주거선택에 관한 선행연구

우리나라에서는 1980년대 말부터 주거선택에 대한 많은 연구들이 이루어져 왔다. 대부분의 연구들은 선택이론에 의한 모형분석(Logit/Probit Model)을 이용하였는데, 이 모형은 주거이동 가구가 효용극대화의 원칙에 의해 주거선택을 할 것이라는 전제하에 주택시장권역 및 주거소비 특성(시설수준, 소유형태, 주거비)에 대한 주거선택 확률을 예측하는 기법이다. 이 기법의 활용에 있어서는 소비자가 주택을 선택할 때 고려하는 여러 가지 사항을 담게 한다.

소비자가 주택을 수요하는 것은 개인적인 특성과 주택의 특성들이 결합되어서 나타나는 행태이며, 그 중에서도 특히 소비자의 소득, 생애주기, 현 주거지만족도, 이전주택의 유형, 규모, 입지, 시설 등은 소비자의 주택선택에 중요한 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다(국토개발연구원, 1992; 대한주택공사, 1993; Lee, 1995).

주택선택에 관한 여러 가지 선행연구에서 가장 중요한 주택특성으로 밝혀진 것은 주택접

유형태, 주택유형, 주택규모이다. 이러한 주택특성은 주택수요에 관한 연구(대한주택공사, 1993; Lee, 1995), 주거이동연구(김혜정, 1992; 이현, 하미경, 1996.4), 그리고 주거만족 연구(최목화, 1987)에서도 중요한 변수로 밝혀지고 있다. 주택유형은 소비자의 공간사용행태(조성희, 1987)와 주거환경의 질(최목화, 1987)을 결정하는데 영향을 미치는 중요한 변수로서 주택소비자와 공급자 모두에게 중요하다.

본 논문은 아파트를 선택하는 가구의 특성을 분석하는데 중점을 두고 있으므로 주택유형 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 연구사례를 살펴보고자 한다.

한동근(1987)의 논문은 가구의 주거선택 행위를 단계별로 주택소유형태의 결정, 주택유형의 결정, 주거수준의 결정으로 나누어 이들 각각의 결정과정에 가구특성이 어느 정도 영향을 미치는가를 분석하였다. 그 결과 가구주의 연령, 가구소득, 가구주의 교육수준이 높을수록 자가소유확률이 높게 나타났고, 주택유형 선택의 경우 가구주 연령이 높고, 가구원수가 많을수록 단독주택 선택확률이 높게 나타났다. 그리고, 주거수준의 결정에 있어서는 자가와 차가에 관계없이 가구소득과 가구규모가 결정적인 변수로 나타났다.

이길순(1990)은 주택유형의 선택에 있어서 소득, 연령, 교육수준, 가구원수, 주택가격 주택규모가 유의적인 설명변수로 나타났다. 즉, 소득이 높고, 연령이 많으며, 교육수준이 높고 가구원수가 적은 가구는 단독주택보다는 가격이 낮은 소규모의 아파트를 선택할 확률이 높은 것으로 분석하였다.

국토개발연구원(1992)은 주택유형에 대한 선택은 가구주의 나이, 가구주의 교육수준, 가구원수, 결혼지속년수, 현주택유형에 의해 영향받는 것으로 분석하였다.

김인하(1996)는 주택소유형태와 주택유형이 결합된 주거선택을 분석하였는데, 가구가 주택유형을 선택할 때는 주택의 시설, 가구의 경제적 능력에 의해 가장 많이 좌우되는 것으로 나타났다.

주택산업연구원(1996)은 전국의 중소도시를 급성장형 도시, 성장형 도시, 저성장형 도시 등으로 유형화하고, 각 유형별 주택수요특성을 주거이동, 주택점유형태, 주택유형, 주택규모에 대한 수요로 구분하여 분석하였다. 이 연구에서 주택유형선택은 가구주나이, 가구주 교육수준, 소득, 현주택유형 등의 변수에 의해 영향받는데, 가구주 교육수준과 소득이 높을수록 공동주택을 선택할 가능성이 높게 나타났으며, 가구주의 나이가 젊을수록 공동주택을 선호하는 것으로 나타났다. 현 주택유형과 가구원수는 유의도가 없는 것으로 나타났다.

이상의 연구가 선정한 변수를 요약한 것이 <표 3-1>이다. 선행연구들을 종합하여 보면, 구거이동시 단독주택이나 아파트냐를 결정하는데 있어 가구소득수준, 가구주연령, 가구주의 교육수준, 가구원수 등 가구 특성이 매우 유의도가 높은 설명변수로 나타났고, 현재의 주택 유형, 주택가격, 주택규모, 시설수준 등이 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다.

IV. 설문조사가구의 특성

1. 조사항목의 설정 및 조사대상

아파트를 선택하는데 영향을 미치는 가구특성과 주택관련 특성에 대해 본 논문에서는 선행연구사례의 조사항목을 참작하여 다음과 같은 항목을 선정하여 조사하였다.

- 가구의 사회·경제적 특성

가구원수, 가구주와 배우자의 연령, 가구주와 배우자의 학력, 가구 전체 월평균 소득과 저축, 가구주와 배우자의 직업유형, 승용차보유대수

- 주거관련 특성

- 현재 : 거주주택의 유형, 점유형태, 주택규모, 방수, 주택가격 및 임대료수준 현 주거 만족도

- 미래 : 희망주택의 유형, 점유형태, 주택규모, 방수, 주택가격 및 임대료 수준

- 기타 : 현주거 만족도의 경우 아파트를 선택하는 경우에 관련성이 있을 것으로 거론되고 있는 방법 및 주차관련 만족도를 조사하였으며, 가구특성에서도 승용차 보유 실태를 조사하였다.

이 가운데 선행연구와 달리 아파트 선택을 가구주만이 결정하기 보다는 부부가 함께 결정하는 측면과 희망하는 주택의 주택규모도 주택유형 선택에 작용할 것이라는 가설에 따라 배우자의 연령, 학력, 배우자의 직업유형, 희망주택의 유형, 방수, 승용차보유대수를 독립변수로 설정하였다.

설문조사대상은 6대도시 가운데 하나인 부산시를 대상으로 무작위로 추출된 2000가구의 가구주 또는 배우자를 대상으로 설문조사를 실시하였는데, 유효설문은 1788가구였다. 조사 대상의 빈도 및 교차분석을 통해 살펴본 특성은 아래와 같다.

〈표 3-1〉 주택유형선택에 관한 선행연구 사례

사례	종속변수	독립변수	조사대상
한동근 (1986)	주택소유선택 주택유형선택 주거수준선택	가구원수, 가구주연령가구소득, 가구주직업 교육수준, 거주지역, 현재의 주거시설수준	서울지역
이길순 (1990)	주택소유선택 주택유형선택 주거수준선택	소득, 가장연령, 결혼지속년수, 자 산, 가장의 교육수준, 가구원수, 주택가격, 주택규모, 방수, 이전소 유형태	주택기금융자주택 총 3,000가구
국토개발연구원 (1992)	주택유형선택	가구주의 나이, 가구주의 교육수 준, 가구원수, 현주택유형, 결혼지 속년수	
김인하 (1996)	주택소유형태와 주택유형결합 (임대단독, 임대 아파트, 자가단 독, 자가아파트)	주택규모, 부역전용여부, 화장실 전용여부, 가구원수가구주소득가 구주연령, 청약저축예금가입여부, 월평균생활비, 여름철주거비, 겨 울철주거비가 구총소득	서울시내 3,170가구
주택산업연구원 (1996)	주거이동선택 주택점유형태선택 주택유형선택 주택규모선택	가구주나이, 가구주 교육수준, 가 구원수, 소득, 현 주택유형, 현 주 택만족, 현주거지생활환경만족, 도시발전 전망	6개지방중소도시 총 1,800가구

2. 설문조사가구의 인구·사회학적 특성

조사가구의 가구주 연령분포는 30~39세 이상이 46.6%에 달하며, 40~49세 이하에 해당하는 가구주가 32.2%로 그 다음으로 많았다. 50세 이상~64세 이하의 가구주로 11.7%의 비중을 보이고 있다. 가구주의 평균연령은 42.6세이다.

학력수준은 고졸학력이 가장 많은 비율을 나타내며, 대학이상을 졸업한 가구주도 42%로 매우 높은 학력수준을 나타내며, 배우자의 경우도 26.3%가 대졸로서 대체적으로 높은 학력수준을 보이고 있다.

〈표 4-1〉 가구주 및 배우자 최종학력

구분	중졸이하	고졸	전문대이상졸	대학원이상졸	계	Missing Cases
가구주 (%)	94 (6.1)	803 (51.9)	606 (39.2)	44 (2.8)	1547 (100.0)	241
배우자 (%)	120 (9.0)	864 (64.7)	335 (25.1)	17 (1.2)	1336 (100.0)	452

평균가구원수는 3.9인으로 1994년 부산시 평균가구원수 3.5인보다 많은 편이다. 4인가구의 비율이 50.8%로 가장 많고, 그 다음으로 3인가구 20.5%를 차지하고 있다. 평균 자녀수가 1.57로 나타나 대부분 부부+자녀의 핵가족임을 알 수 있다.

가구주의 직업은 자영업비율이 41.6%로 가장 높았고, 사무직, 기능공, 행정관리직 순으로 조사되었다. 배우자는 71.0%가 주부이며, 자영업을 하는 배우자가 12.1%이다.

〈표 4-2〉 가구주와 배우자의 직업분포

직업구분	가구주 (%)	배우자 (%)
자영업	641(41.6)	157(12.1)
1차산업	32(2.1)	16(1.2)
전문직	72(4.7)	47(3.6)

직업구분	가구주 (%)	배우자 (%)
행정관리직	167(10.8)	13(1.0)
사무직	356(23.1)	63(4.8)
임시일용직, 노동	41(2.7)	10(0.8)
기능공 등 생산직	180(11.7)	25(1.9)
주부	8(0.5)	923(71.0)
기타(학생, 무직)	44(2.9)	46(3.5)
계	1541(100.0)	1300(100.0)
Missing Cases	247	488

소득분포는 월소득이 100만원이상 150만원 미만인 가구가 27.2%, 150만원이상 200만원 이하의 월소득을 보이는 가구비율은 25.9%로 많은 비율을 나타내고 있다. 200만원이상 250만원이하 가구도 16.8%에 달한다.

〈표 4-3〉 가구의 월평균소득분포

구분	100만원미만	~150만	~200만	~250만	~300만	~350만	~400만	400만원이상
빈도	93	434	414	269	181	74	56	77
(%)	5.8	27.2	25.9	16.8	11.3	4.6	3.5	4.8

Missing cases = 190

월평균저축액은 81만 4천원이지만, 중위수는 50만원, 최빈치는 60만원으로 분석되어 전체적으로 월 50~60만원정도를 저축하고 있는 것으로 추정된다.

자동차보유대수는 1대의 자동차를 소유한 가구가 57.2%, 2개이상의 자동차를 소유한 가구는 1.1%, 자동차를 소유하지 않은 가구가 36.7%로 조사되었다.

3. 거주현황

<표 4-4>에 따르면, 현재 거주하고 있는 주택의 유형은 아파트가 51.8%로 가장 많고, 단독주택이 29.0%로 나타났다. 점유형태를 살펴보면, 자가율이 57.4%이며, 전세가 37.7%이다.

<표 4-4> 현 주택유형별 점유형태

COUNT Row Pct Col Pct Tot Pct	현 주택유형						
	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택등	기타	계	
현 주 택 점 유 유 형	자 가	238	662	72	32	6	1010
		23.6	65.5	7.1	3.2	0.6	57.4
		46.7	72.6	70.6	16.1	16.2	
		13.5	37.6	4.1	1.8	0.3	
	전 세	267	202	26	148	21	664
		40.2	30.4	3.9	22.3	3.2	37.7
		52.4	22.1	25.5	74.4	56.8	
		15.2	11.5	1.5	8.4	1.2	
	보 증 부 월 세	3	23	2	14	3	45
		6.7	51.1	4.4	31.1	6.7	2.6
		0.6	2.5	2.0	7.0	8.1	
		0.2	1.3	0.1	0.8	0.2	
	사 글 세	1	2	1	4		8
		12.5	25.0	12.5	50.0	-	0.5
		0.2	0.2	1.0	2.0		
		0.1	0.1	0.1	0.2		
	기 타	1	23	1	1	7	33
		3.0	69.7	3.0	3.0	21.2	1.9
		0.2	2.5	1.0	0.5	18.9	
		0.1	1.3	0.1	0.1	0.4	
	계	510	912	102	199	37	1760
		29.0	51.8	5.8	11.3	2.1	100.0

Chi-square : 396.787, DF=16, P < .000

현주택의 유형별로 점유형태를 보면, 단독주택의 경우 자가비율이 46.7%, 아파트는 72.6%, 연립주택은 70.6%의 자가율을 보이고 있어 아파트의 자가율이 상대적으로 높게 나타났다. 현주택의 평균규모는 26.3평이며, 평균 가구당 사용방수는 2.76개, 방당 가구원수는 1.55명이다. 자가인 경우 평균주택가격은 1억 234만원, 전세인 경우 전세규모는 평균 3천 235만원, 보증부월세인 경우 평균 보증금규모는 1천 781만원에, 평균 월세 14만원으로 조사되었다.

〈표 4-5〉 현재사용방수

구 분	1개	2개	3개	4개	5개	6개	7개	8개이상	계
응답수	57	543	720	117	30	12	14	6	1499
비율(%)	3.8	36.5	48.0	7.8	2.0	0.8	0.9	0.4	100.0

Missing cases=289 / mean = 2.761

4. 현주택에 대한 주차편의 및 방법만족도

현주택유형별로 주차편의 및 방법 및 경비상태에 대한 만족도의 조사결과는 <표 4-6>과 <표 4-7>에서 알 수 있다.

〈표 4-6〉 현 주택의 주차여건에 대한 만족도

COUNT	Row Pct	현 주택유형					계
		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택등	기타	
Col Pct	Tot Pct						
만 족 도	만족	50	136	12	10	5	213
		23.5	63.8	5.6	4.7	2.3	13.2
		11.2	15.9	12.4	5.6	15.2	
		3.1	8.4	0.7	0.6	0.3	

COUNT Row Pct Col Pct Tot Pct		현 주택유형					
		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택등	기타	계
만 주 도	약간만족	54	126	13	14	1	208
		26.0	60.6	6.3	6.7	0.5	12.9
		12.1	14.7	13.4	7.9	3.0	
		3.4	7.8	0.8	0.9	0.1	
	보통	95	237	27	43.10.4	10	412
		23.1	57.5	6.6	24.3	2.4	25.6
		21.3	27.6	27.8	2.7	30.3	
		5.9	14.7	1.7		0.6	
	약간불만족	118	180	15	51	7	371
		31.8	48.5	4.0	13.7	1.9	23.0
		26.5	21.0	15.5	28.8	21.2	
		7.3	11.2	0.9	3.2	0.4	
	불만족	128	179	30	59	10	406
		31.54	44.1	7.4	14.5	2.5	25.2
		28.8	20.9	30.9	33.3	30.3	
		8.0	11.1	1.9	3.7	0.6	
	계	445	858	97	177	33	1610
		27.6	53.3	6.0	11.0	2.0	100.0

Chi-square : 50.799, DF=16, P < .000

아파트에 거주하는 가구가 다른 주택유형에 거주하는 가구보다 비교적 주차편의 및 주차 편의성에 만족하고 있고, 특히 다세대주택 등에 거주하는 가구는 62.1%가 불만족스럽게 여기는 것으로 조사되었다.

방법 및 경비에 대해서는 각 주택유형별로 30~40%가 보통이라고 답하여 방법 및 경비에 대해서는 대체로 큰불만을 지니고 있지 않은 것으로 나타났다. 그러나 다세대주택에서는 방법에 있어서 만족하는 가구가 12.3%에 불과하여 다세대주택 및 다가구주택에 거주하는 대

다수가구가 방법에 대해 불안하게 생각하는 것으로 조사되었다.

〈표 4-7〉 현 주택의 방법에 대한 만족도

COUNT Row Pct Col Pct Tot Pct	현 주택유형					
	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택등	기타	계
만 족	39	91	10	15	3	158
	24.7	57.6	6.3	9.5	1.9	10.0
	9.1	10.7	10.1	8.8	9.1	
	2.5	5.8	0.6	1.0	0.2	
	49	129	14	6		198
	24.7	65.2	7.1	3.0		12.6
	11.5	15.2	14.1	3.5		
	3.1	8.2	0.9	0.4		
	155	350	40	59	15	619
	25.0	56.5	6.5	9.5	2.4	39.3
	36.3	41.3	40.4	34.7	45.5	
	9.8	22.2	2.5	3.7	1.0	
108	177	17	48	8	358	
30.2	49.4	4.7	13.4	2.2	22.7	
25.3	20.9	17.2	28.2	24.2		
6.8	11.2	1.1	3.0	0.5		
76	101	18	42	7	244	
31.1	41.4	7.4	17.2	2.9	15.5	
17.8	11.9	18.2	24.7	21.2		
4.8	6.4	1.1	2.7	0.4		
427	848	99	170	33	1577	
4.8	53.8	6.3	10.8	2.1	100.0	

Chi-square : 49.815, DF=16, P < .000

5. 이주희망주거

이사할 의사가 있는 가구의 평균 이주희망사기는 2.9년이후로 나타나 2~3년내에 이주할 가능성이 높았다. 이주시 희망하는 주택유형에 대해서는 65.9%에 달하는 가구가 아파트로 이주할 것이라 답하였다.

〈표 4-8〉 현 주택유형별 이주희망주택 유형

COUNT Row Pct Col Pct Tot Pct	이주희망주택 유형						
	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택등	기타	계	
현 주 택 유 형	단독주택	135	295	46	1	7	484
		27.9	61.0	9.5	0.2	1.4	28.7
		36.0	26.5	27.5	8.3	38.9	
		8.0	17.5	2.7	0.1	0.4	
	아파트	115	644	69	5	7	880
		17.6	73.2	7.8	0.6	0.8	52.2
		41.3	57.8	41.3	41.7	38.9	
		9.2	38.2	4.1	0.3	0.4	
	연립주택	28	44	21			93
		30.1	47.3	22.6			5.5
		7.5	3.9	12.6			
		1.7	2.6	1.2			
	다세대등	43	114	28	5	2	195
		22.4	59.4	14.6	2.6	1.0	11.4
		11.5	10.2	16.8	41.7	11.1	
		2.5	6.8	1.7	0.3	0.1	
기타	14	18	3	1	2	38	
	36.8	47.4	7.9	2.6	5.3	2.3	
	3.7	1.6	1.8	8.3	11.1		
	0.8	1.1	0.2	0.1	0.1		
계	375	1115	167	12	18	1687	
	22.2	66.1	9.9	0.7	1.1	100.0	

Chi-square : 84.759, DF=16, P < . 000

현재 단독주택에 거주하고 있는 가구중 61%가 아파트로 이주하기를 희망하고 있으며, 다세대 주택에 거주하고 있는 가구는 73.2%가 아파트를 선호하고 있는 것으로 나타났다.

점유형태로 보면, 현재 전세를 살고 있는 가구의 69.6%가 아파트로 이주할 것을 희망하고 있는 것으로 조사되었다.

이주를 희망한 가구 중에는 방 3개짜리 주택으로 이주할 것이라는 응답이 69.2%로 조사되어 현재 두개 이하의 방을 사용하고 있는 가구의 79%가 방 3개를 희망하고 있다. 희망하는 수는 평균값이 3.17개, 중위수가 3개이다.

희망하는 주택규모는 평균 34.4평으로 현재 평균사용면적보다 8평정도 늘려서 이주하기를 희망하여, 대개 30평대의 3LDK를 가장 선호하는 것으로 조사되었다.

〈표 4-9〉 희망 방수

구 분	1개	2개	3개	4개	5개	6개	7개	8개이상	계
응답수	7	116	969	260	40	5	2	1	1400
비율(%)	0.5	8.3	69.2	18.6	2.9	0.4	0.1	0.1	100.0

Missing cases=388 / mean = 3.17

V. 로짓모형을 이용한 주택유형선택분석

1. 로짓모형분석 항목설정 및 운영

일반적으로 주택유형의 선택은 주거이동을 전제로 하고 있으며, 주거이동은 목적 지향적이며, 자발적인 행위로 간주한다. 각각의 가구는 주어진 정보와 지불능력에 입각하여 가장 합리적으로 주거를 이동하고 주택을 선택하며, 주택을 소비하게 된다고 가정한다. 이러한 선택이론에 의한 분석에는 로짓모형(Logit Model)과 프로빗 모형(Probit Model)이 사용된다. 이러한 모형은 주거를 선택하는 가구가 효용극대화라는 원칙에 입각하여 선택할 것이라는 전제에 따라 주거선택확률을 예측하는 기법이다. 두 모형은 'S'곡선의 기울기가 약간 다

를 뿐 기본적인 특성은 동일한 것으로 볼 수 있다.

따라서 본 논문에서는 기존 국내연구에서 비교적 많이 사용하고 있는 로짓모형을 사용한다. 아파트를 선택하는 가구의 주택관련 특성과 사회·경제적 특성 가운데 아파트를 선택하는 요인을 분석하기 위하여 현주거상황, 희망주거, 사회·경제적 특성별로 다음과 같은 변수를 선정하였다. 이 가운데 현재 거주하고 있는 주택유형, 주택점유형태, 직업유형 등은 더미처리하였다. 더미처리에 있어 현 주택유형은 “아파트”인가 “단독주택”인가, 주택점유 형태는 “자가”인가 “차가”인가, 직업유형은 “월정액 소득자 및 전문직” 그리고 “기타”로 구분하여 모두 8가지 복합을 만들고 각각의 경우에 여러 가지 독립변수를 사용하여 로짓모형을 분석하였다. 변수의 유의도 식별을 위한 방법으로는 “Enter”방식을 사용하였다.

〈표 5-1〉 로짓분석모형

종속변수	설명변수	
	더미변수	독립변수
· 이주시 주택유형으로 아파트를 선택하는 경우	<ul style="list-style-type: none"> · 현 거주주거유형 (1)아파트, (2)단독주택 · 현거주점유형태 (1)자가, (2)차가 · 가구주의 직업 (1)월정액 및 전문직 (2) 기타 	<ul style="list-style-type: none"> · 가구의 사회·경제적 특성 가구원수, 가구주와 배우자의 연령, 가구주와 배우자의 학력, 가구 전체 월평균 소득과 저축, 가구주와 배우자의 직업유형 · 주거관련 특성 <ul style="list-style-type: none"> - 현재 : 거주주택의 유형, 점유형태, 주택규모, 방수, 주택가격 및 임대료수준, 현 주거 만족도 - 미래 : 희망주택의 유형, 점유형태, 주택규모, 방수, 주택가격 및 임대료수준 · 기타 : 방법만족도 및 승용차 보유대수

2. 로짓분석

현 아파트거주가구로서, 자가이며, 월정액소득자 및 전문직인 경우에 대하여 현주택, 희망

주택, 주거만족도, 가구의 사회·경제적 특성 그리고 자동차 보유대수 등을 독립변수로 설정하여 로짓 분석을 시행하였다. 분석결과는 <표 5-2>와 같다.

<표 5-2> 로짓분석 ①

변수	추정계수(B)	유의수준(Sig)
현주택 규모	0.0308	0.0059
희망주택 규모	-0.0213	0.0562
희망방수	-0.5393	0.0067
희망주택구입가격	-7.0E-05	0.0103
배우자 학력	0.5250	0.0042
가구월소득	0.1933	0.0258
가구월저축	-0.0045	0.0315
현아파트 거주가구	0.6915	0.0011
현자가가구	-0.6350	0.0060
가구주의 직업(월정액소득자 및 전문조직)	0.3576	0.0934
상수	1.8896	

Chi-Square : 91.602 df : 10 Sig. 0.0000

95%신뢰수준에서 “현주택규모”, “희망방수”, “희망주택구입가격”, “배우자 학력”, “가구월소득”, “가구월저축”이 “아파트 선택”에 영향을 미치는 독립변수로 분석되었으며, 더미변수 가운데서도 “현 아파트 거주가구”, “현 자가”의 신뢰도가 높게나왔다. 계수값을 고려할 때 로짓모형 ①에서 “아파트 선택”에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 주택과 관련해서는 “희망방수”, 가구특성과 관련해서는 “배우자의 학력”이다.

현 아파트거주가구로서, 자가이며, 기타 직업에 대한 로짓 분석결과는 <표 5-3>과 같다. 95%신뢰수준에서 “현주택규모”, “희망방수”, “희망주택구입가격”, “배우자 학력”, “가구월소득”, “가구월저축”이 “아파트 선택”에 영향을 미치는 독립변수로 분석되었으며, 더미 변수 가운데서도 “현 아파트 거주가구”, “현 자가”의 신뢰도가 높게나왔다. 계수값을 고려할 때 로짓모형 ②에서 “아파트 선택”에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 주택과 관련해서는 “희망방수”, 가구특성과 관련해서는 “배우자의 학력”이다.

〈표 5-3〉 로짓분석 ③

변수	추정계수(B)	유의수준(Sig)
현주택 규모	0.0252	0.0202
희망방수	-0.6167	0.0015
희망주택구입가격	-8.5E-05	0.0009
배우자 학력	0.4935	0.0063
가구월소득	0.1881	0.0290
가구월저축	-0.0044	0.0331
현아파트 거주가구	0.6465	0.0022
현자가가구	-0.6258	0.0060
가구주의 직업(기타)	-0.3341	0.1117
상수	2.1624	

Chi-Square : 85.008 df : 9 Sig. 0.0000

〈표 5-4〉 로짓분석 ③

변수	추정계수(B)	유의수준(Sig)
현주택 규모	0.0294	0.0086
희망방수	-0.6181	0.0015
희망주택구입가격	-9.0E-05	0.0005
배우자 학력	0.4770	0.0090
가구월소득	0.1889	0.0289
가구월저축	-0.0042	0.451
현아파트 거주가구	0.6561	0.0020
현자가가구	0.6806	0.0036
가구주의 직업(월정액소득자 및 전문조직)	0.2948	0.1632
상수	1.1690	

Chi-Square : 85.161 df : 9 Sig. 0.0000

현 아파트거주가구로서, 차가이며, 월정액소득자 및 전문직인 경우에 대한 로짓 분석결과는 <표 4-4>와 같다. 95%신뢰수준에서 “현주택규모”, “희망방수”, “희망주택구입가격”, “배우자 학력”, “가구월소득”, “가구월저축”이 “아파트 선택”에 영향을 미치는 독립변수로 분석되었으며, 더미 변수 가운데서도 “현 아파트 거주가구”, “현 자가”의 신뢰도가 높게 나왔다. 계수값을 고려할 때 로짓모형 ③에서 “아파트 선택”에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 주택과 관련해서는 “희망방수”, 가구특성과 관련해서는, “배우자의 학력”이다.

현 아파트거주가구로서, 차가이며, 기타 직업인 경우에 대한 로짓 분석결과는 <표 5-5>와 같다. 95%신뢰수준에서 “현주택규모”, “희망방수”, “희망주택구입가격”, “배우자 학력”, “가구월소득”, “가구월저축”이 “아파트 선택”에 영향을 미치는 독립변수로 분석되었으며, 더미 변수 가운데서도 “현 아파트 거주가구”, “현 차가가구”의 신뢰도가 높게 나왔다. 계수값을 고려할 때 로짓모형 ④에서 “아파트 선택”에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 주택과 관련해서는 “희망방수”, 가구특성과 관련해서는 “배우자의 학력”이다.

<표 5-5> 로짓분석 ④

변수	추정계수(B)	유의수준(Sig)
현주택 규모	0.0294	0.0086
희망방수	-0.6181	0.0015
희망주택구입가격	-9.0E-05	0.0005
배우자 학력	0.4770	0.0090
가구월소득	0.1889	0.0289
가구월저축	-0.0042	0.0451
현아파트 거주가구	0.6561	0.0020
현자가가구	0.6806	0.0036
가구주의 직업(기타)	-0.2948	0.1632
상수	1.4639	

Chi-Square : 85.16 df : 9 Sig. 0.0000

현 단독주택거주가구로서, 자가이며, 월정액소득자 및 전문직인 경우에 대한 로짓 분석결과는 <표 5-6>과 같다. 95%신뢰수준에서 “현주택규모”, “희망주택규모”, “희망방수”, “배우

자 학력”, “가구월소득”, “가구월저축”이 “아파트 선택”에 영향을 미치는 독립변수로 분석되었으며, 더미 변수 가운데서도 “현 자가거주가구”, “월정액소득자 및 전문직”의 신뢰도가 높게 나왔다. 계수값을 고려할 때 로짓모형 ⑤에서 “아파트 선택”에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 주택과 관련해서는 “희망방수”, 가구특성과 관련해서는 “배우자의 학력”이다.

<표 5-6> 로짓분석 ⑤

변수	추정계수(B)	유의수준(Sig)
현주택 규모	0.0238	0.0158
희망주택규모	-0.0303	0.0029
희망방수	-0.4851	0.0035
배우자 학력	0.5250	0.0008
가구월소득	0.1960	0.0051
가구월저축	-0.0057	0.0014
현단독주택 거주가구	0.1779	0.3605
현자가가구	-0.3645	0.0491
가구주의 직업(월정액소득자 및 전문직)	0.5450	0.0023
상수	1.4711	

Chi-Square : 92.634 df : 9 Sig. 0.0000

현 단독주택거주가구로서, 자가이며, 기타직업인 경우에 대한 로짓 분석결과는 <표 5-7>과 같다. 95%신뢰수준에서 “현주택규모”, “희망방수”, “희망주택구입가격”, “배우자 학력”, “가구월소득”, “가구월저축”이 “아파트 선택”에 영향을 미치는 독립변수로 분석되었으며, 더미 변수 가운데서도 “현 자가거주가구”, “기타 직업”의 신뢰도가 높게 나왔다. 계수값을 고려할 때 로짓모형 ⑥에서 “아파트 선택”에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 주택과 관련해서는 “희망방수”, 가구특성과 관련해서는 “배우자의 학력”이다.

〈표 5-7〉 로짓분석 ⑥

변수	추정계수(B)	유의수준(Sig)
현주택 규모	0.0227	0.0408
희망방수	-0.6267	0.0011
희망주택구입가격	-8.5E-05	0.0009
배우자 학력	0.5540	0.0022
가구월소득	0.1870	0.0293
가구월저축	-0.0045	0.0331
현단독주택 거주가구	-0.1091	0.6348
현자가가구	-0.4341	0.0479
가구주의 직업(기타)	-0.4158	0.0449
상수	2.4396	

Chi-Square : 75.660 df : 9 Sig. 0.0000

〈표 5-8〉 로짓분석 ⑦

변수	추정계수(B)	유의수준(Sig)
현주택 규모	0.0242	0.0081
희망주택규모	-0.0476	0.0000
배우자 학력	0.5191	0.0003
가구월소득	0.1548	0.0098
가구월저축	-0.0042	0.0038
현단독주택 거주가구	-0.4328	0.0144
현차자가구	0.5500	0.0015
가구주의 직업(월정액소득자 및 전문직)	0.4054	0.0116
상수	0.2683	

Chi-Square : 85.610 df : 8 Sig. 0.0000

현 단독주택거주가구로서, 차가이며, 월정액소득자 및 전문직인 경우에 대한 로짓분석 결과는 <표 5-8>과 같다. 95%신뢰수준에서 “현주택규모”, “희망주택규모”, “배우자 학력”, “가구월소득”, “가구월저축”이 “아파트 선택”에 영향을 미치는 독립변수로 분석되었으며, 더미 변수 가운데서도 “현 단독주택거주가구”, “현 차가가구”, “월정액자 및 전문직”의 신뢰도가 모두 높게 나왔다. 계수값을 고려할 때 로짓모형 ⑦에서 “아파트 선택”에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 주택과 관련해서는 “현주택규모”, 가구특성과 관련해서는 “배우자의 학력”이다.

현 단독주택거주가구로서, 차가이며, 기타 직업인 경우에 대한 로짓 분석결과는 <표 5-9>와 같다. 95%신뢰수준에서 “현주택규모”, “희망방수”, “희망주택구입가격”, “배우자 학력”, “가구월소득”, “가구월저축”이 “아파트 선택”에 영향을 미치는 독립변수로 분석되었으며, 더미 변수 가운데서는 “현 차가가구”의 신뢰도가 높게 나왔다. 계수값을 고려할 때 로짓 모형 ⑧에서 “아파트 선택”에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 주택과 관련해서는 “희망방수”, 가구특성과 관련해서는 “배우자의 학력”이다.

<표 5-9> 로짓분석 ⑧

변수	추정계수(B)	유의수준(Sig)
현주택 규모	0.0274	0.0166
희망방수	-0.6320	0.0011
희망주택구입가격	-8.9E-05	0.0005
배우자 학력	0.5325	0.0035
가구월소득	0.1888	0.0283
가구월저축	-0.0042	0.0448
현단독주택 거주가구	-0.1659	0.4756
현차가가구	0.4921	0.0293
가구주의 직업(기타)	-0.3684	0.0777
상수	1.9482	

Chi-Square : 76.033 df : 9 Sig. 0.0000

3. 로짓분석종합

현거주주택유형, 현 점유유형, 직업의 더미변수 복합에 따른 여덟가지 경우별로 로짓분석을 시행한 결과를 종합한 것이 <표 5-10>이다.

분석결과를 보면 설정된 더미 변수도 통계적 유의도를 갖고 있어 더미처리의 자의성이 배제된 것을 알 수 있으며, 각각의 경우 “아파트 선택”에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 주택과 관련해서는 “희망방수”, 가구특성과 관련해서는 “배우자의 학력”이며, 특히 “배우자의 학력”은 모든 경우에 작용하는 변수로 판독되었다. 향후 판독된 변수에 대한 심도 있는 해석작업이 필요하겠으나 “희망방수”가 적을수록 아파트를 선택하는 경향은 아파트가 단독주택에 비해 침실수가 적고 여러 가구의 동거가 곤란한 점을 고려할 때, 자가 또는 독채전용을 원하는 경우에 아파트를 선택하는 것으로 해석할 수 있을 것이다. 또한 “배우자의 학력”은 배우자의 취업이나 외출의 편리성 및 주거 시설의 편리성과 연관된 것으로 해석되며, 교육수준이 높은 주부가 아파트를 선택하는 경향이 강한 것은 아제 아파트가 중산층이 선호하는 주택유형으로 정착되었음을 확인시켜준다고 하겠다.

<표 5-10> 현거주주택유형, 현 점유유형, 직업의 더미변수 복합에 따른 로짓분석 종합

연번	더미			유의도(95%수준에서) 있는 대표적 독립변수	
	현거주 주택유형	현거주 점유형태	직업	주택관련	가구의 사회·경제적 특성
①	아파트**	자가**	월정액·전문직*	희망방수	배우자학력
②	아파트**	자가**	기타	희망방수	배우자학력
③	아파트**	차가**	월정액·전문직	희망방수	배우자학력
④	아파트**	차가**	기타	희망방수	배우자학력
⑤	단독	자가**	월정액·전문직**	희망방수	배우자학력
⑥	단독	자가*	기타*	희망방수	배우자학력
⑦	단독**	차가**	월정액·전문직**	현주택규모	배우자학력
⑧	단독	차가**	기타*	희망방수	배우자학력

주 : 더미변수의 유의도 * P < 0.1, ** P < 0.5

VI. 결론

연구결과 다음과 같은 결론이 도출되었다.

첫째, 어떤 가구가 아파트를 선택하는데 있어서는 그 가구의 현주거상태와 희망하는 주거 수준, 그리고 가구의 사회·경제적 특성이 작용하는 바 가구의 사회·경제적 특성가운데는 배우자의 학력이 높을수록 아파트를 선택하는 경향이 높게 나타났으며, 이 변수는 어떠한 독립변수보다 아파트 선택에 강하게 작용한다. 이밖에 가구의 월평균소득과 월평균 저축도 아파트를 선택하는데 영향을 미친다.

둘째, 현주택상황과 관련하여 현 주택규모가 클수록 아파트를 선택하는 경향이 있다.

셋째, 희망하는 주거수준과 관련할 때 희망하는 주택의 방수가 작을수록 아파트를 선택하는 것으로 분석되었으며 이는 자가 또는 독채전용을 원하는 경우에 아파트를 선택하는 경향이 있음을 시사하는 것이며, 이밖에 희망주택가격도 아파트 선택에 영향을 미친다.

넷째, 더미 분석결과 현재 아파트 거주가구, 차가, 가구주의 직업이 월정액 소득 및 전문직일 경우 아파트를 선택하는 경향이 있다.

다섯째, 가구의 사회·경제적 특성을 고려할 때, 이른바 중산층적인 트경을 지닌 가구가 아파트를 선택하는 경향이 있는 것으로 분석되었다.

여섯째, 희망 주거수준과 가구의 사회·경제적 특성을 고려할 때 배우자의 학력이 높을수록, 월소득이 높을수록 아파트를 선택하는데 이는 공간의 활용도 제고와 가사노동의 절약을 위해 아파트를 선택하는 경향이 있는 것으로 분석된다.

본 논문은 아파트를 선택하는 가구의 현주거상황, 희망하는 주거상황 그리고 가구의 사회·경제적 특성가운데 어떠한 요소가 아파트를 선택하는데 작용하고 있는가를 실증적으로 분석하였다. 우리나라에서 1970년대 이후 아파트가 대량으로 건설된 요인들 가운데 수요자 측면에서의 요인을 규명하였다는 점에서 연구의 의의를 갖는다.

이러한 수요측면과 함께 정부의 주택건설정책 측면에서의 분석이 합쳐진다면 우리나라에서 아파트의 대량 건설이 이루어지게된 원인을 공급과 수요측면에서 규명할 수 있을 것이며, 최근 들어 논의되고 있는 주거환경의 만족도가 과연 아파트 선택에 영향을 미치는가에 대한 후속연구가 이루어진다면 아파트 대량건설 및 주택유형의 변화를 입체적으로 설명할 수 있을 것이다.

참고문헌

1. 국토개발연구원, 「지역별 주택시장연구」, 1992
2. 김인하, “서울시 가구의 주거이동 분석”, 연세대 대학원 박사학위논문, 1996.
3. 김혜정, “주거이동주기모형에 관한 연구”, 연세대 대학원 박사학위논문, 1992.
4. 이기석, “대도시 거주지 분화와 패턴에 관한 연구-서울시를 중심으로”, 「한국의 도시와 촌락연구」, 보진재출판사, 1980.
5. 이길순, “로짓모형을 이용한 주택선택 결정요인 연구”, 연세대 대학원 박사학위논문, 1990.
6. 이현·하미경, “주거이동의 원인분석과 추정”, 「주택금융」, 1996. 4.
7. 장성수(a), “1960~1970년대 한국 아파트의 변천에 관한 연구”, 서울대 대학원 박사학위논문, 1994.
8. 장성수(b), “아파트거주민의 사회계층적 성격에 관한 연구”, 대한건축학회논문집, 10권 12호, 대한건축학회, 1994. pp.45~53.
9. 조성희, “주택유형에 대한 주공간 사용행태에 관한 연구”, 연세대 대학원 박사학위논문, 1987.
10. 주택산업연구원, 「도시유형별 주택수요분석」, 1996.
11. 최목화, “현대 한국 주거의 질적인 수준 예측을 위한 실증적 연구”, 연세대 대학원 박사학위 논문, 1987.
12. 한동근, “가구특성에 따른 주거선택에 관한 연구”, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1986.
13. 홍두승, “계층의 공간적 분화; 1975~1985, 서울시의 경우”, 「사회계층」, 서울대학교 사회학연구회, 1991.
14. Dong-Sung Lee, The Relationship Between the Stages of the Family Life Cycle and Housing Consumption and Residential Mobility : a Study of Urban Areas in Seoul, The University of Birmingham, Birmingham, England, Unpublished Ph.D.Thesis, 1995.

주택회보