

# 도시 공동주택에 대한 소비자의 선택 단계

## A Study on the Consumer's Housing Choice Procedure of Multi-Family Housing in Pusan

이 영 주\*      이 영 호\*\*  
Lee, Youngjoo      Lee, Youngho

### Abstract

The residential mobility and the housing choice procedures play a significant role on household's welfare. This procedure consists of ① Moving motives step, ② Housing search step, ③ Assessment of housing alternative step, ④ Choice and evaluating after choice step, ⑤ Intention to move step. There are linkages with each step. The higher the level of moving motives, the higher the level of housing search efforts. The higher the level of housing search efforts, the higher the level of housing alternative evaluating. The higher the level of housing alternative evaluating, the higher the level of housing satisfaction after they choose a house. The higher the level of housing satisfaction after they choose a house, the lower the level of intention to move. So the whole procedure of housing choice among consumers has a main streaming throughout the steps.

### I. 서 론

한 가구가 주거이동을 결정하면서부터 새 집에 정착하기까지는 일련의 의사결정 과정을 거치는데, 이러한 과정에서 나타나는 행태는 각종 제약 속에서도 그들의 주요구와 주거선호를 표현한다. 주거이동은 주거특성이 가구의 변화하는 주요구를 충족시키지 못할 경우에 나타나는 주거조정 행위의 한 형태(Morris & Winter, 1978)로써, 가구는 이를 통하여 주요구를 달성하며 주거만족을 유지하고 향상시킨다(조재순, 1992).

일반적으로 어떤 가구의 주거조정 행위는 어느 한 시점에서만 표출되는 것이 아니라, 주거불만족이 지각되는 시점부터 이주의도가 생기게 되어, 주거이동을 결정하고, 주택시장에서의 입

주가능 주택을 탐색하며, 그 중 어느 하나를 선택하는 시점까지 전 과정에서 단계적으로 나타난다.

왜냐하면 주거이동과 주거선택은 인식과 행태가 거의 시간의 순서대로 진행되는 연속적인 과정으로서 대부분의 가구들은 이러한 과정을 거치면서 주거열망을 다듬고 실현시켜 나가기 때문이다.

특히 공동주택의 경우, 단독주택과는 달리 한정된 주거공간으로 인하여 주요구의 변화에 따라 개축하거나 증축하는 방법이 거의 불가능하기 때문에 주거조정 행위를 주로 주거이동이란 방법으로 해결하게 되는 바, 공동주택의 거주가구의 주거이동과 주거선택 행태 파악의 필요성은 더욱 커지고 있다.

이에 본 연구에서는 도시 공동주택 거주가구를 대상으로 주거선택 단계를 전 주거에서 이동동기가 생성되는 시점부터, 다음 주거로의 이주의도가 생성 및 확인되는 시점까지 설정하여,

\* 정회원, 부산대 아동·주거학과 강사, 이학박사  
\*\* 정회원, 부산대 아동·주거학과 교수, 공학박사

주거선택 단계를 도출하고 검증하고자 하였다. 즉, 주거이동과 주거선택에 따른 의사결정 메카니즘을 단계적으로 究明하며, 전 과정에 대한 이해와 방향성을 제공하여 주택공급 및 주택정책 입안의 유용한 자료가 되고자 한다.

## II. 주거선택 단계의 이론적 개념

주거선택의 단계는 주거현상에 관한 설명 유형 중, 행태적 접근의 틀 안에서 설명될 수 있다. 행태적 접근은 개인이 일상생활에서의 경험을 통해 실체(reality)를 인지함에 있어, 심리적, 주관적 측면이 반영된다는 관점으로, Lewin의 場 이론을 바탕으로 하고있다. 행태적 관점에서 볼 때 주거이동 및 주거선택 행태는 거주자가 그의 지각에 따라 이동을 결정하고 인지공간 내에서 집을 탐색하며 새 주거를 선택하는 일련의 의사결정 과정을 거치며, 이 과정에서 드러나는 거주자의 행태에 초점을 맞춘다는 것을 의미한다.

Brown & Moore(1970)는 Wolpert(1965)의 장소효용(place utility)과 행동공간(action space)의 개념을 이용하여 주거이동 행태모형을 제시하면서 개별가구의 주거이동 과정을 두 단계로 설명하였다. 첫 단계는 새 주거로 이주할 것인가를 결정하는 과정이며, 두 번째 단계는 이 의사결정에 따라 실제로 주거를 탐색하고 선택하는 과정이다.

Speare et al.(1975)은 주거이동을 3가지 의사결정 단계로 이루어진 연속적인 과정으로 보아 첫째 이주욕구를 발전시키는 단계, 둘째 대안적 입지를 탐색하는 단계, 셋째 이주결정을 내리는 단계로 나누어지며, 둘째와 셋째 단계는 바뀔 수 있음을 명시하였다.

Rossi(1980)도 주거의사결정 과정을 연속적인 3 단계로 구분하였다. 즉 전 주거를 떠나기로 결정하는 단계, 새 주거를 탐색하는 단계, 주위를 끄는 집들 중에서 하나를 선택하는 단계를 말한다. 이 때 가구로 하여금 선택하도록 유인하는 새 주거의 특성에 대한 분석은 주거이동과

주거선택 연구자에게 시사하는 바가 크다고 볼 수 있다.

이러한 주거이동과 주거선택 과정은 행태주의적 소비자 의사결정 과정과 연관시켜 볼 수 있다. 이 소비자 행동모델들은 소비자 행동에 영향을 미치는 변수들을 사회인구학적 변수, 심리적 변수, 상황변수, 의사결정 과정, 정보처리 과정변수 등을 조합한 개념적 모델로 발전시켜 소비자의 행동을 설명하고자 하였다. Engel & Blackwell(1982)은 이 과정을 ① 문제(욕구)인식 단계, ② 정보탐색 단계, ③ 대안평가 단계, ④ 대안의 선택 단계, ⑤ 선택 후 결과 단계로 나누었다. 그러나 이 단계는 어떤 상황에서나 다 거치는 것이 아니라 상품에 대한 중요도나 문제 해결 유형에 따라 다르며, 일반적으로 상품의 중요도가 높을수록 모든 단계를 다 거치는 것으로 볼 수 있다.

이에 본 연구에서는 앞서 고찰한 주거이동과 주거선택의 과정(Wolpert, 1965; Brown & Moore, 1970; Speare et al., 1975; Rossi, 1980)에 관한 이론적 개념과 Engel & Blackwell(1982)의 행태주의적 소비자 의사결정 과정을 바탕으로 구체적인 단계로 분류하고 다음의 5 단계의 주거선택 과정을 설정하였다.

주거선택의 첫 번째 단계는 주거이동동기 생성 단계이다. 전 주거에서 이동하게 된 중요한 이유를 명확히 하는 단계이며, 이 단계에서부터 다음 주택대안에 대한 기준이 설정되기도 한다.

두 번째 단계는 주거탐색단계로 거주자가 기억속에 저장된 주택정보를 탐색하거나, 인지공간으로부터 관련된 주택정보를 습득하는 단계이다.

세 번째 단계는 주거대안 평가 단계로서, 새 주거에서 거주자가 기대하는 효용을 획득할 수 있는지 주거대안을 평가하고, 선택의 폭을 좁히는 단계이다.

네 번째 단계는 선택 및 선택 후 평가단계로서, 거주자가 선호하는 주택, 또는 수용할 수 있는 주택을 획득하고 이에 대해 평가하는 단계이다. 즉 여러 주택속성 중에서 몇가지를 선택하

는 단계이며 이에 따른 만족을 표현하는 단계로 볼 수 있다.

다섯 번째 단계는 향후 이주의도 단계로, 선택한 주거에 불만족한 경우 다음 주거로의 이주의도가 형성 혹은 확인되는 단계이다. 이는 실제의 현 주거상태와 의사결정을 통해 기대하였던 주거상태와의 차이를 지각하는 개념이다. 선택 후 평가의 결과인 이주의도 생성은 주거이동 동기를 구체화하며, 이는 또 다른 주거선택의 주기에서 출발점이 되는 것이다.

소비자 의사결정 과정에서의 문제인식 단계에 해당하는 주거이동 동기 생성과 이주의도 생성 부분은 개념상의 차이는 있으나, 시간과 인식에 있어 미묘한 차이를 가진다. 본 연구에서는 향후 이주의도와 주거이동 동기 생성을 분리하여 소비자 의사결정 단계와는 달리 각 각의 단계로 설정하였다. 이주의도 생성은 현 주택에서의 만족 여부에 따라 다음주거로의 이주의도를 측정하는 것으로, 즉 향후 이주의도 생성단계로 설정하였다. 따라서 본 연구는 현주택을 중심으로 전주택에서 어떤 동기로 이동하게 되었는가에서부터 현주택을 탐색, 선택, 선택후 평가한 후 그 결과에 따라 다음 주택으로 이주의도가 형성되는지의 한 주기를 주거선택 과정으로 상정하고, 구체적으로 5단계로 분류하였다. 또한 연구자가 설정한 주거선택의 5단계는 소비자의사결정의 5단계를 참고하여 나름대로 재구성하였으며, 이 단계들이 소비자 의사결정의 각 단계와 의미상으로 정확히 대응되는 개념은 아니다.

위에서 설정한 주거선택의 의사결정 과정은 하나의 주기를 의미한다. 이 주기는 한번 거쳐서 제 자리로 돌아오는 일회적이면서 정제적인 주기가 아니고, 가구를 구성하여 생애를 마감하기까지 일생동안 여러번 거치며 주거열망을 수렴해나가는 통합적이고 발전적인 과정으로서의 주기를 의미한다. 따라서 매 주기에서 추구하는 주요구나 주거행태에서 다른 양상을 보일 것이다. 개별가구는 때로 한 단계를 뛰어 넘거나, 다

시 거치는 경우도 있을 것이며, 가구의 주요구나 실현되는 방향으로 진행되지는 않는 경우도 있을 것이다.

## 1. 주거이동 동기 생성 단계

주거이동 동기 생성은 이주행동의 구체적인 이유와 근거를 표현해 준다. 어떤 문제인식의 결정요소는 동기와 기억 속에 저장된 경험과 정보이다(박명희, 1994). 마찬가지로 주거이동을 행동으로 옮기는데는 동기가 작용한다. 여기서 주거이동 동기는 전 주택에서 현주택으로 이동할 때 무엇이 가구로 하여금 이동하게 하는가 하는 축출요인(push factors)으로 본다.

Clark & Onaka(1983)는 이동동기의 유형을 조정적 이동(adjustment moves)과 유도적 이동(induced moves), 그리고 강제적 이동(forced moves)으로 나누어, 생활주기에 따라 주거이동에 대한 동기부여가 달라진다는 것을 보여주었다.

주거이동을 유발하는 작용력, 즉 이동동기에 관하여 Moore(1972)는 5가지로 요약하고 있다. 첫째 거주공간에서 비롯한 불만족, 둘째 주거비용, 셋째 주택 및 근린환경의 조건, 넷째 근접성, 다섯째, 근린지구의 사회적 구성(social composition)을 들고 있다.

Morris & Winter(1978)는 주거결함이 주거에 대한 불만족을 초래하고, 다음으로는 높은 이주의도를 보이다가 결국은 주거이동행동으로 이어진다는 점에서, 주거공간 결함(space deficit), 소유권 결함(tenure deficit), 주택유형 결함(structure-type deficit), 질 및 주거비용의 결함(quality and expenditure deficit)의 4가지 주거결함을 주거이동 동기 생성의 요인으로 보았다.

## 2. 주거탐색 단계

어떤 동기에 의해 주거이동을 한다고 결정하고 나면, 거주자가 기억속에 저장된 주택정보를 탐색하거나, 인지공간으로부터 관련된 주택정보를 습득하는 주거탐색단계가 된다. 주거이동에

관련한 초기의 행태적 연구에서는 가구의 인지 공간에 근거한 탐색행동에 초점을 두어왔는데 (Wolpert, 1965; Brown & Moore, 1970; Brown & Holmes, 1971), 이들은 행동공간과 제한된 정보로 인해 가구의 탐색행동에 제약이 있음을 밝혔다. 또한 경제학자들(Abt, 1977; Smith et al., 1979; McCarthy, 1979)은 가구의 탐색행동은 탐색비용과 이동비용-시간, 노력, 금전-의 영향을 받는다는 점을 주장하였다.

일반적으로 주택과 같은 제품은 가게예산에서 차지하는 비중이 매우 높으므로 정보탐색으로 인한 기대수익이 크고, 이러한 중요도가 높은 제품의 특성상 정보탐색 노력 또한 가장 많다. 이런 경우, 구매의사결정의 다섯 단계, 즉 문제 인식, 정보탐색, 대안평가, 선택(구매), 결과(구매 후 결과)의 과정을 모두 포함하며 대안평가 시에도 제품의 여러 가지 속성을 복잡한 방법으로 평가한다(박명희, 1994). Michelson(1977)은 새 집을 탐색하려고 결정하는 기간은 실제 탐색행동 기간에 비해 길다고 하였다. 실제 탐색행동 기간은 1달 정도였다면, 탐색행동 전까지의 탐색을 생각하는 기간은 약 2달 정도로 나타났다.

일반적인 제품 구매에 있어서는 탐색노력을 많이 할수록 제품에 대한 만족이 크며, 시간적 제약과 경제적 제약이 탐색노력에 영향을 미친다(채정숙 외, 1994). 주거탐색도 같은 맥락에서 주택소비자 정보를 많이 활용할수록 효율적인 주거선택을 할 것으로 볼 수 있다. 주거탐색노력에 관한 McCarthy(1980)의 연구에서는 탐색노력을 측정하는 변수로 채택한 탐색한 주택 수, 탐색기간, 이용한 탐색정보원 수들 중 탐색기간이 주거선택자의 선택에 영향을 주는 것으로 나타났다

### 3. 주거대안평가 단계

이 단계는 소비자가 탐색한 여러 가지 주택대안들에 대해 적절한 평가를 하여 선택의 기준이 되도록 하는 단계이다. 새 주거를 선택하는

데 고려하는 기준이나 이유를 주거대안 평가기준이라 할 때, 이는 현 주택을 선택하게 하는 주거환경의 유인요인(pull factor)으로 작용하며, 이 평가기준(evaluative criteria)은 선택동기로 측정할 수 있다. 평가 시 사용하는 기준은 비용 측면, 성능 측면(내구성, 효능, 사용재료 등), 적합성 측면(이미지, 외관, 스타일, 크기, 색깔 등), 상징적인 가치 및 편의 측면 등으로 구분되는데, 이 중에서 소비자결정에서 채택되는 평가기준의 수는 대체로 6개 이하이며, 9개를 넘는 경우는 드물다(박명희, 1994). 그러나 주택이나 자동차 같은 고가의 내구재를 구입할 때는 보다 많은 수의 평가기준을 적용하려 할 것이다. 또한 가구의 사회경제적 지위가 높아질수록 주거욕구에 대한 반응이 높은 것으로 보아 주택의 선택결정 시 주거환경의 많은 측면이 더욱 고려됨(김미희, 1982)을 알 수 있다.

주거대안평가 기준은 주거이동동기와 중복되는 경우가 많다. 예컨대 집이 좁아서 이사하려는 가구는, 주거대안을 평가할 때도 보다 넓은 집을 고려할 것이다. 그러나 두 요인간의 상관성은 높지만 반드시 일치하지는 않는다. 집이 좁아서 이사하려 했더라도 새 주거선택 시에는 자녀의 학군을 더 우선적으로 고려하기도 한다. 따라서 두 요인을 분리하여 조사하는 것이 타당하다(Michelson, 1977).

아파트 거주자들이 중요하게 고려하는 선택동기로는 주택자체에 관한 사항과 근린 및 입지에 관한 사항으로 크게 대별된다. 최미라(1994, 1996)는 이를 내적 요인과 외적 요인으로 설명하였고, 이영주·이영호(1998a)는 주택특성요인과 근린특성요인, 입지성요인으로 구별하였다. 오스트레일리아의 HALCS 조사에서는 주거의사결정 과정 측정에 있어, 전주거에서의 이동동기, 현주거입지의 선택동기, 현주거단위의 선택동기의 순서로 설정하고, 주거입지와 주거단위의 선택동기를 분리하여 조사하였다. 이와 같이 거주자들의 주거선택동기는 주택과 근린 및 그 외

기타 사항으로 구성하는 것이 필요하다고 본다.

#### 4. 선택 및 선택 후 평가 단계

거주자가 선호하는 주택, 또는 수용할 수 있는 주택을 획득하고 이에 대해 평가하는 단계로, 그 평가에 따라 만족도가 측정되는 것까지 포함된다. 즉 거주자가 선택한 주택의 주택규모 및 소유형태, 주호까지의 접근방식, 건물층수 등의 주거특성 변수와 주거획득 후 평가에 따른 만족도로 구성될 수 있다.

주거만족도는 다음의 주거이동이나 주거선택에 영향을 주며, 그 만족여부에 따라 다음 주거로의 이주의도가 명확해 진다. 행태적 연구에서 만족도는 지각한 환경에 대한 태도를 의미하므로, 여기에는 감정적(affective), 인지적(cognitive), 행동적(behavioral) 측면이라는 세가지 범주가 포함된다. Francescato et al.(1974, 1979)과, Marans & Sprecklemeyer(1981), Fishbein & Ajzen(1975), Weidemann & Anderson (1985) 등의 주거환경 만족도에 관한 연구를 통하여, 객관적 환경에 대한 지각과 신념이 환경에 대한 태도/감정(만족·불만족)에 영향을 주어 행동(주거이동)으로 전환되는 과정, 그리고 거주자의 개인적 특성(나이, 소득, 라이프스타일 등)과 주거환경에 대한 객관적 속성과의 상호작용에 의해 주거환경에 대한 평가를 내린다는 것을 파악할 수 있다. 이러한 평가가 궁극적으로 더 바람직한 주거환경을 택하여 이주할 것인가를 결정하게 된다(김유일, 1988). Weidemann & Anderson(1985), Hanna & Lindamood(1981) 등은 주거만족도에 대해 가구들은 일반적으로 전체적인 것에 대해 만족하거나 불만족 한다고 하였다. 그러나 주거처럼 복합적인 대상에 대해서는 특별한 특성에 대한 불만족이 생길 가능성이 있으므로, 보다 상세한 항목으로 주거만족 척도를 구성하는 것이 바람직하다. 여기에는 주거전반에 대한 만족뿐만 아니라, 주거의 각 항목별 특성에 관한 만족, 근린환경에 대한 만족 등이 포함(김유일,

1988)된다.

#### 5. 향후 이주의도 생성단계

주거상황 지각에 따라 이주의도가 생성되거나, 혹은 이주해 오면서부터 잠재적으로 가지고 있던 이주의도를 고려하는 부분이다. 거주하고 있던 주거에 대해 불만족한 결과에 따라 다음 주거로의 이주의도가 생성되어, 이것이 이동동기로 구체화된다고 본다.

이주의도 생성은 주거만족도와 연관시켜 설명할 수 있다. 주거이동에서는 임대계약 기간의 만기, 분가 및 합가 등, 만족도와 관련이 없는 이동도 있지만, 대부분의 가구에 있어서는 주거만족도에 의한 이주의도 생성이 가장 큰 의미를 가진다. 즉 주거 불만족도가 높아질수록 이주의도가 생성되며 결국 이주행동으로 옮겨지게 된다(Rossi,1980). 따라서 이주의도는 가구가 가지고 있는 주요구에 현주거가 부합되는지 아닌지의 정도에 달려있다고 해석할 수 있다. 주요구에의 부합여부는 주거규범이라는 개념으로 정리할 수 있다. 주거만족도는 주거특성 그 자체보다는 가구가 이상으로 추구하는 주거특성과 현재 거주하는 주거특성과의 차이, 즉 주거결함에 의해 영향을 받는다는 결과(이연복,1991)도 있다. 이 차이를 줄이기 위해 가구는 조정행위를 보이는데, Morris & Winter(1978)의 주거조정 행위이다. 여기서 주거불만족은 주거조정 행위의 출발점이 되며, 이 조정행위는 주거이동, 주거 개조, 가족 구성의 변화, 가족 주거규범의 변화를 통해 나타난다고 보는 것이다.

가장 중요한 이주의도의 예측요인은 소유권지위와 주거만족도 변수로 보인다(Cook, 1989; Speare et al., 1975; Morris & Winter, 1978). Morris & Winter (1978)는 규범적 주거결함 및 가구의 사회인구학적 특성과 근린에 대한 만족도 역시 주거만족에 영향을 주며, 이것이 이주의도와 실제 주거이동에 영향을 준다고 하였다.

이상의 주거이동에 관한 이론과 소비자 행태

주의적 의사결정 모델을 근거로 해서, 아래와 같이 주거선택 단계를 정리하였다<그림 1>

### Ⅲ. 연구방법

#### 1. 조사대상 및 조사방법

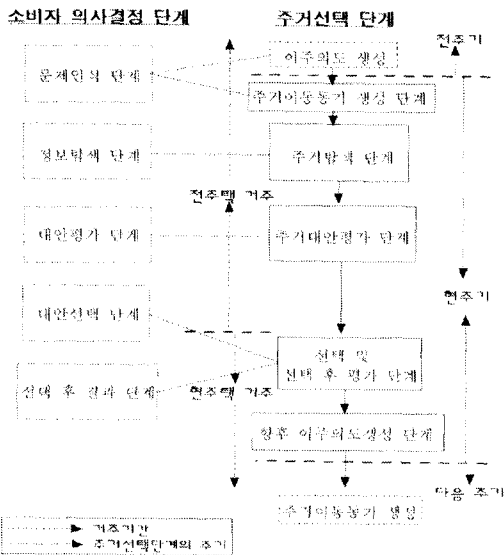


그림 1. 주거선택 단계의 이론적 개념도

본 연구는 부산광역시 소재 공동주택에 거주하는 가구들 중, 전 주택에서 이주한지 5년이 초과하지 않은 가구를 대상으로 하였다. 예비조사는 1998년 12월 3일부터 12월 10일까지, 40부를 배부하여 문항을 조정, 보완하였으며 본조사는 1998년 12월 15일부터 1999년 1월 7일까지, 1999년 6월 28일부터 7월 3일까지 실시하였다. 조사대상은 부산광역시 16개 구 중 기장군과 강서구를 제외한 14구 소재 공동주택 거주가구로서, 부부 또는 현 주거 선택에서 가장 영향을 많이 주었다고 판단되어지는 성인이 작성토록 하였다.

표본 추출방법은 비례층화표집(proportional stratified sampling)을 기본으로 하고, 연구의 목적에 가깝도록 유의표집으로 보충하는 방법을

택하였다. 부산광역시가 구분한 시의 권역기준을 일부 수정한 4개권을 기준으로 설문지 1,070부를 권역별 아파트 세대수에 따라, 비례적으로 배분하여 각 권역별로 배부하였다. 회수된 900부 중 적절하지 않은 응답을 제외한 총 667부가 최종분석되었다.

이러한 주거선택에 관련한 일련의 의사결정 단계가 도시공동주택 거주가구들 사이에서 어느 정도 인과적으로 행해지고 있는지를 검증하기 위하여, 주거선택의 각 단계를 대표하면서, 원인과 결과관계가 생성될 수 있는 변수들을 설정하여 LISREL(Window용 LISREL 8.12)을 이용한 경로분석(Path Analysis)을 하였다. 주거선택의 단계 개념은 시간의 흐름이나, 행위의 순서와 더불어, 각 단계에서의 인과관계가 형성되어야 하므로, 이를 중점적으로 탐색하는데 본 모형의 의의를 가진다.

#### 2. 연구변수 구성

##### 1) 주거이동동기 생성 단계

주거이동동기 생성단계를 이동을 유도한 동기 문항으로 측정하였다. '전 주택에서 왜 이사하게 되었는가'를 묻는 주거이동의 동기는 본 연구자의 선행연구인 이영주·이영호(1998a, 1998b)가 사용한 것을 수정한 13문항으로 선정하였으며, 각 문항에 대해 6점 Likert 척도로 측정하였다.

##### 2) 주거탐색 단계

주거탐색은 전 주택에서 이동하려는 동기가 생성된 후 새 주거를 찾는 단계로서 탐색의 신중도와 탐색기간의 2문항을 5점 likert 척도로 측정하였다.

##### 3) 주거대안평가 단계

이 단계는 현주택을 선택할 때, 기준과 고려사항을 파악하는 단계로, 선택동기로서 이를 측정하였다. 이영주·이영호(1998a,1998b)에서 사용한 선택동기문항을 수정한, 14문항을 6점 likert 척도로 측정하였다.

4) 선택 및 선택 후 평가 단계

이 단계에서는 거주자가 어떤 주택을 선택하였는지, 또 선택한 주택에 대해 어떤 평가를 하는지를 의미한다. 본 연구에서는 ‘어떤 주택’에 해당되는 주택규모, 소유형태, 건물층수, 주호까지의 접근방식 등의 변수들이 LISREL연구모형으로 설정된 전체 단계들의 원인과 결과관계가 형성되는데 적합하지 않다고 판단되어, 연속변수이면서 인과관계 형성이 가능한 선택한 주택의 만족도 14문항으로 구성하였다. 즉 현주택을 선택하여 평가한 결과를 의미한다. 이 문항들은 김유일(1988), 임만택(1990), 조성명 외(1997)의 주거만족도 및 주거환경평가 문항을 근거로 하여, 아파트 단위주호와 근린환경, 그리고 심리적 사회적 만족도 문항들로 구성하였다. 각 문항에 대해 6점 Likert 척도로 측정하였다.

5) 향후 이주의도

향후 이주의도는 현주택에서 앞으로 이동할 것인지의 의사정도를 측정하는 것으로 이주할 기간을 정하지 않고, 특별한 변화가 없을 경우라는 조건하에 이주주의도를 측정하였다. ‘가능한 한 빨리 이사하고 싶다’의 1점에서 ‘가능한 한 계속 살고 싶다’까지의 5점 likert 척도로 측정하였다.

3. 연구모형

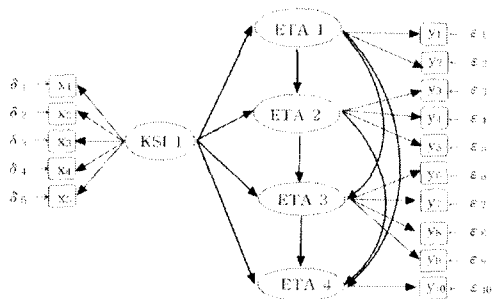
일반적으로 경로분석은 관측되어지는 변수들 간의 인과모형을 구축하는 방법으로 유용하다. 그러나 많은 인과관계들 중, 관측될 수는 없지만 이러한 관계가 성립되는 잠재형 변수(latent variables)가 존재한다. 이론적 배경에서 설정한 주거선택의 각 단계가 이러한 특성을 가지므로 본 LISREL 연구모형을 잠재형 변수가 있는 경로모형으로 택하였다. 또한 인과관계의 발견뿐 아니라 부분적으로 주장되어온 관계의 확인 및 연결로 모형의 적합성을 추구하기 위한 것으로 LISREL모형이 타당하다고 보는 것이다.

첫 번째로 기존의 연구들로부터 이론적 근거를 도출하여, 이론적 배경에서 도출된 주거선택 단계를 잠재변수로 설정하고, 잠재변수를 구성하고 있는 관측변수를 설정하였다.

두 번째로 여러 문항의 잠재변수들의 차원을 구성하기 위해 요인분석을 하였다. 주거이동동기 생성단계의 13문항과 주거대안 평가 단계의 14문항, 그리고 주거선택단계의 현주택 만족도 14문항을 요인분석을 통해 공통요인을 추출하고 해석하여 차후 경로분석에 활용하고자 하였다.

세 번째로 앞에서 구성된 잠재변수들의 차원으로 LISREL을 이용한 경로분석을 실시하였다.

이 중 주거이동동기 문항, 주거대안평가 문항, 현주택만족도 문항은 요인분석을 통해 몇 개의 요인으로 묶어, 요인에 포함되는 문항들의 원자료의 점수들을 합하여 각 단계를 설명하는 관측변수로 구성하였다. 위의 구성변수들로 설명되는 LISREL 예상모형은 다음과 같다<그림 2>.



- KSI(ξ) 1 : '주거이동동기 생성 단계'를 나타내는 잠재변수
- ETA(η) 1 : '주거탐색 단계'를 나타내는 잠재변수
- ETA(η) 2 : '주거대안평가 단계'를 나타내는 잠재변수
- ETA(η) 3 : '선택 및 선택후 평가 단계'를 나타내는 잠재변수
- ETA(η) 4 : '향후 이주의도 단계'를 나타내는 잠재변수
- X1, X2, X3, X4, X5 : '이동동기 생성 단계'를 구성하는 관측변수
- Y1, Y2 : '주거탐색 단계'를 구성하는 관측변수
- Y3, Y4, Y5 : '주거대안평가 단계'를 구성하는 관측변수
- Y6, Y7, Y8, Y9 : '선택 및 선택 후 평가 단계'를 구성하는 관측변수
- Y10 : '향후 이주의도 단계'를 구성하는 관측변수
- δ : x의 측정오차
- ε : y의 측정오차

그림 2. 예상 경로도(Path Diagram)

4. 모형의 변수 구성

주거이동동기 생성단계의 주거이동동기 13문항을 요인분석 하였다<표 1>. 아이겐 값이 1 이상을 기준으로 하여 요인의 수를 5개로 선택하였으며, 각 요인들은 주택개선요인, 입지개선요인, 자가 및 아파트 열망요인, 고용 및 경제적 요인, 근접성 요인으로 명명하였다.

주거대안평가 단계의 주거대안평가 14문항을 요인분석하였다<표 2>. 아이겐값이 1 이상을 기준으로 하여 요인의 수를 3개로 선택하였으며, 각 요인들은 아파트 고려요인, 근린환경 고려요인, 교통 및 교육환경 고려요인으로 명명하였다. 이 때 'F13. 주택가격/장래의 투자가치 문항'은 '근린환경 고려요인'에도 묶이므로 잠재변수 구성시 '아파트 고려요인'과 가격 및 장래의 투자가치 문항은 '근린환경 고려요인' '근린환경 고려요인' 양쪽에 다 포함시켜 설명하였다.

선택 및 선택 후 평가 단계의 현주택 만족도 14문항을 요인분석하였다<표 3>. 아이겐값이 1 이상을 기준으로 하여 요인의 수를 4개로 선택하였으며, 각 요인들은 주택공간 만족요인, 근린환경 만족요인, 심리적·경제적 만족요인, 근접성 만족요인으로 명명하였다.

표 1. 주거이동동기 13문항에 대한 요인분석

이동동기 문항	주택개선 요인	입지개선 요인	자가 및 아파트 열망요인	고용 및 경제적 요인	근접성 요인
보다 넓은 주택요구	<b>0.7934</b>	-0.0429	-0.1303	-0.1912	-0.1203
새집에 대한 요구	<b>0.7136</b>	0.1491	0.2170	-0.0522	0.0419
경제적 여건 호전	<b>0.6888</b>	0.1418	0.1112	-0.0704	-0.0089
주택 내부시설 불편	<b>0.6153</b>	0.1503	0.3638	0.1031	0.0340
교통불편의 개선	0.0345	<b>0.7626</b>	0.0759	0.1304	0.0862
근린/편의/주변시설개선	0.2804	<b>0.7004</b>	0.1123	0.0767	0.1091
자녀교육환경의 개선	0.0277	<b>0.6557</b>	0.0280	-0.3519	-0.2689
아파트에 대한 열망	0.2607	0.2466	<b>0.6919</b>	0.0405	0.1596
내집 마련	0.1570	0.0174	<b>0.6695</b>	-0.3445	-0.0906
취업/전근/임대기간만료	-0.0222	0.1443	-0.0380	<b>0.8170</b>	-0.0557
재산증식	0.3044	0.2891	0.2202	<b>-0.4828</b>	-0.0476
분가/할가의 이유	-0.1209	-0.0362	0.0942	0.0026	<b>0.8920</b>
부모/친척/자녀 근접성	0.2624	0.3548	-0.4333	-0.0790	<b>0.5073</b>
Eigen-value	3.2719	1.5181	1.1561	1.0738	1.0159
공동변량(%)	25.17	11.68	8.89	8.26	7.81
누적변량(%)	25.17	36.85	45.74	54.00	61.81

표 2. 주거대안평가 14문항에 대한 요인분석

대안 평가 문항	아파트 고려요인	근린환경 고려요인	교통 및 교육환경 고려요인
아파트 공간구성/시설	<b>0.7735</b>	0.1936	0.0733
주택규모 및 방수	<b>0.7434</b>	-0.0678	0.0785
아파트 선호	<b>0.6680</b>	0.4096	0.1528
아파트외관, 실내마감의 디자인	<b>0.6555</b>	0.2258	-0.0583
건설업체에 대한 신용	<b>0.6410</b>	-0.1417	0.0487
공공안정성	<b>0.6396</b>	0.3915	-0.0410
주택가격/장래의 투자가치	<b>0.5906</b>	<b>0.4981</b>	0.1496
주거지에 대한 이미지	<b>0.5845</b>	0.3362	0.0712
자연녹지/경관/소음 등의 환경	0.1795	<b>0.7756</b>	0.0114
근린생활시설의 편리성	0.3958	<b>0.6349</b>	0.2349
부모/친척/자녀의 근접성	0.0070	<b>0.4450</b>	0.1400
직장과의 거리	-0.0027	-0.0084	<b>0.8054</b>
교통의 편리성	0.3082	0.1528	<b>0.7017</b>
자녀의 교육환경	0.0015	0.3226	<b>0.5917</b>
Eigen-value	5.0717	1.4754	1.0965
공동변량(%)	36.23	10.54	7.83
누적변량(%)	36.23	46.77	54.60

표 3. 현주택 만족도 14문항에 대한 요인분석

현주택 만족도 문항	주택공간 만족요인	근린환경 만족요인	심리적·경제적 만족요인	근접성 만족요인
내부시설	<b>0.8406</b>	0.1542	0.1852	0.0546
공간구성, 평면구성	<b>0.8182</b>	0.1060	0.1508	0.0668
내부, 외부디자인	<b>0.7867</b>	0.1925	0.2175	-0.0753
주택규모 및 방수	<b>0.7777</b>	0.1510	0.1647	0.0999
방수에 대한 사람수	<b>0.5147</b>	-0.1026	0.4642	0.2725
위치나 환경	0.0252	<b>0.7554</b>	0.1547	0.0937
단지특성	0.2293	<b>0.7507</b>	0.1455	-0.0720
이웃	0.0261	<b>0.6688</b>	0.0172	0.2507
방법, 안전성	0.3393	<b>0.5562</b>	0.1706	-0.1321
아파트라서	0.1496	0.1764	<b>0.7886</b>	-0.0053
관리비, 유지비, 임대료	0.0563	0.1800	<b>0.6093</b>	-0.0746
새 집이라서	0.3633	0.0504	<b>0.6073</b>	0.0082
프라이버시	0.3148	0.0977	<b>0.5250</b>	0.3172
부모/친척/자녀와 가까움	0.0730	0.1216	0.0059	<b>0.9081</b>
Eigen-value	4.84	1.59	1.08	1.05
공동변량(%)	34.56	11.37	7.74	7.52
누적변량(%)	34.56	45.93	53.66	61.18

위의 요인분석 결과<표 1, 2, 3>로 LISREL 모형에 사용할 변수를 다음과 같이 재구성하였다<표 4>. 여기서 주거탐색 문항의 Cronbach's  $\alpha$  치수가 다소 낮으므로 변수구성에서 제한점을 고려하는 것이 필요하다.



표 4. LISREL 모형의 구성변수와 신뢰도

잠재변수	관측변수
이동통기(KSI( $\xi$ )) 1 13문항 (Cronbach' $\alpha$ = 0.68)	주택개선 요인 (X1)
	입지개선 요인 (X2)
	자가 및 아파트열람 요인 (X3)
	교통 및 경제적 요인 (X4)
	근접성 요인 (X5)
주거탐색(ETA( $\eta$ )) 1 2문항 (Cronbach' $\alpha$ = 0.48)	탐색 기간 (Y1)
	탐색 신중도 (Y2)
주거대안(ETA( $\eta$ )) 2 14문항 (Cronbach' $\alpha$ = 0.85)	아파트 고려요인 (Y3)
	근린환경 고려요인 (Y4)
	교통 및 교육환경 고려요인 (Y5)
선택 및 선택 후 평가 (ETA( $\eta$ )) 3 14문항 (Cronbach' $\alpha$ = 0.84)	주택공간 만족요인 (Y6)
	근린환경 만족요인 (Y7)
	심리적·경제적 만족요인 (Y8)
향후이주의도(ETA( $\eta$ )) 4 1문항	근접성 만족요인 (Y9)
	향후 이주의도 (Y10)

### IV. 주거선택 단계 검증

#### 1. 조사대상 가구의 일반적 특성

본 조사대상가구(총 사례수 667)의 사회인구학적 특성 및 주거 특성은 <표 5>과 같다.

표 5. 조사대상 가구의 일반적 특성

사회인구학적 및 주택특성		빈도(%)
남편연령 (N=636) (평균 43.30세)	30대이하	217(34.1)
	40대	311(48.9)
	50대이상	108(17.0)
부인연령 (N=635) (평균 40.23세)	30대이하	318(50.1)
	40대	251(39.5)
	50대이상	66(10.4)
월평균소득 (N=648)	150만원이하	151(23.3)
	151-250만원	254(39.2)
	251-350만원	133(20.5)
	351-500만원	78(12.1)
	501만원이상	32(4.9)
남편학력 (N=654)	중졸이하	36( 5.5)
	고졸	191(29.2)
	대졸이상	427(65.3)
부인학력 (N=657)	중졸이하	58( 8.8)
	고졸	291(44.3)
	대졸이상	308(46.9)
남편직업 (N=646)	학생,퇴직자,연금생활자	28( 4.3)
	서비스직,고용직,기술,노무직	65(10.1)
	소규모 자영업	145(22.4)
	교사,일반사무직,공무원	197(30.5)
	자유직,일반관리직,일반전문기술직	129(20.0)
소유형태 (N=667)	고위전문직,고위관리직	82(12.7)
	자가	518(77.7)
	임대	92(13.8)
	기타	57( 8.5)
	10평형대	57( 8.6)
분양면적 (N=659) (평균 31.05평)	20평형대	224(34.0)
	30평형대	278(42.2)
	40평형대	52( 7.9)
	50평형대이상	48( 7.3)

### 2. LISREL 분석

#### 1) 상관구조

본 분석에는 다음의 상관행렬을 이용하여 최대우도법(Maximum Likelihood Method)을 실시하였다<표 6>. 관측변수들간의 상관관계에서 각 관측변수들 간의 연관성을 파악할 수 있으며, 이 상관행렬로 주거선택 단계간의 관련성을 밝혀 경로계수를 추정한다.

표 6. 관측변수들의 상관행렬

X1	X2	X3	X4	X5	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	
X1	1.00														
X2	0.30	1.00													
X3	0.38	0.23	1.00												
X4	0.19	0.23	0.14	1.00											
X5	0.06	0.12	-0.04	0.10	1.00										
Y1	0.18	0.12	0.18	-0.02	0.01	1.00									
Y2	0.13	0.08	0.05	0.03	-0.04	0.25	1.00								
Y3	0.54	0.32	0.42	0.26	0.14	0.19	0.24	1.00							
Y4	0.33	0.34	0.13	0.18	0.41	0.03	0.17	0.65	1.00						
Y5	0.17	0.52	0.16	0.24	0.15	0.04	0.10	0.34	0.39	1.00					
Y6	0.28	0.08	0.04	-0.02	-0.02	0.07	0.24	0.36	0.17	0.06	1.00				
Y7	0.20	0.17	0.12	0.07	0.02	0.03	0.21	0.35	0.35	0.18	0.35	1.00			
Y8	0.30	0.07	0.19	0.03	-0.07	0.13	0.19	0.36	0.16	0.04	0.58	0.39	1.00		
Y9	0.05	0.06	-0.03	0.03	0.33	0.02	0.13	0.07	0.21	0.05	0.15	0.14	0.13	1.00	
*Y10	0.17	0.09	0.03	-0.01	0.01	0.10	0.25	0.21	0.18	-0.04	0.44	0.31	0.34	0.13	1.00

#### 2) 모수의 추정 및 유의성 검증

다음은 각 모수들에 대한 추정치와 모수의 유의성 검증을 위한 검정통계량 t-값<표 7>이 유의수준 0.05에서 기각치 1.96보다 크므로, 각 모수들은 모형에서 유의함을 알 수 있다.

분석시 각 잠재변수를 구성하는 관측변수들 중 가장 영향력이 있는 변수를 1.00으로 고정하여 다른 관측변수와의 상대적인 크기를 비교하였다. 이 때 표준오차와 t-값은 제시되지 않는데, 이는 t-값이 의미가 없어서가 아니고, 가장 의미 있는 t-값을 가짐에도 불구하고, 단지 제시가 되지 않음을 말한다. 주거이동통기 단계에서는 주택개선요인을, 주거탐색 단계에서는 탐색 신중도를, 주거대안평가 단계에서는 아파트 고려요인을, 선택 및 선택 후 평가 단계에서는 주택공간 만족요인을 1.00으로 고정하였다.

LISREL 추정치를 근간으로 변수들간의 관련

성을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 주거이동 동기생성은 주거탐색 행위에 0.30의 유의미한 영향을 주었다. 즉 주거이동 동기생성이 1 만큼 증가할 경우 주거탐색 노력은 0.30 만큼 증가된다고 할 수 있다.

둘째, 주거이동 동기생성은 주거대안평가에 1.10의 유의미한 영향을 주었다. 즉 주거이동 동기생성이 1 만큼 증가할 경우, 주거대안평가는 1.10 만큼 증가한다고 할 수 있다.

셋째, 주거탐색은 주거대안평가에 0.21의 유의미한 영향을 주었다. 즉 주거탐색 노력이 1 만큼 증가할 경우 주거대안평가는 0.21 만큼 증가한다고 할 수 있다.

넷째, 주거탐색은 선택 및 선택 후 평가에 0.30의 유의미한 영향을 주었다. 즉 주거탐색 노력이 1 만큼 증가할 경우 선택 후 만족이 0.30

만큼 증가한다고 할 수 있다.

다섯째, 주거대안평가는 선택 및 선택 후 평가에 0.33의 유의미한 영향을 주었다. 즉 주거대안평가가 1 만큼 증가할 경우 선택 후 만족은 0.33 만큼 증가한다고 할 수 있다.

여섯째, 주거탐색은 향후 이주의도에 0.24의 유의미한 영향을 주었다. 즉 주거탐색노력이 1 만큼 증가할 경우 향후 이주의도는 0.24 만큼 낮아진다고 할 수 있다.

일곱째, 주거대안평가는 향후 이주의도에 -0.12의 유의미한 영향을 주었다. 즉 주거대안평가가 1 만큼 증가할 경우 향후 이주의도는 0.12 만큼 증가한다고 할 수 있다.

여덟째, 선택 및 선택 후 평가는 향후 이주의도에 0.69의 유의미한 영향을 주었다. 즉 주거선택 후 만족이 1 만큼 증가할 경우 향후 이주의도는 0.69 만큼 적어진다고 할 수 있다.

표 7. LISREL 모형에 있어서 모수의 추정치

잠재변수	관측변수	모수	LISREL 추정치 (표준오차)	t-값	SMC
주거이동 동기생성 (KSI( $\xi$ ) 1)	주택개선 요인 (X1)	$\lambda_{11(\xi)}$	1.00(---)	---	0.46
	입지개선 요인 (X2)	$\lambda_{21(\xi)}$	0.68(0.07)	9.55	0.21
	자가 및 아파트열망요인 (X3)	$\lambda_{31(\xi)}$	0.75(0.07)	10.47	0.26
	교통 및 경제적 요인 (X4)	$\lambda_{41(\xi)}$	0.49(0.07)	7.07	0.11
	근접성 요인 (X5)	$\lambda_{51(\xi)}$	0.24(0.07)	3.65	0.03
주거탐색 (ETA( $\eta$ ) 1)	탐색 기간 (Y1)	$\lambda_{11(\eta)}$	0.51(0.12)	4.33	0.13
	탐색 신중도 (Y2)	$\lambda_{21(\eta)}$	1.00(---)	---	0.49
주거대안 평가 (ETA( $\eta$ ) 2)	아파트 고려요인 (Y3)	$\lambda_{32(\eta)}$	1.00(---)	---	0.89
	근린환경 고려요인 (Y4)	$\lambda_{42(\eta)}$	0.72(0.04)	17.46	0.47
	교통 및 교육환경 고려요인 (Y5)	$\lambda_{52(\eta)}$	0.41(0.04)	9.63	0.15
선택 및 선택 후 평가 (ETA( $\eta$ ) 3)	주택공간 만족요인 (Y6)	$\lambda_{63(\eta)}$	1.00(---)	---	0.58
	근린환경 만족요인 (Y7)	$\lambda_{73(\eta)}$	0.70(0.06)	11.74	0.29
	심리적·경제적 만족요인 (Y8)	$\lambda_{83(\eta)}$	0.95(0.06)	14.88	0.52
	근접성 만족요인 (Y9)	$\lambda_{93(\eta)}$	0.27(0.06)	4.63	0.04
향후 이주의도(ETA( $\eta$ ) 4)	향후 이주의도 (Y10)	$\lambda_{104(\eta)}$	1.00(0.03)	30.21	1.00
잠재형 외적변수 ( ~ 부터)	잠재형 내적변수 ( ~ 으로)	모수	LISREL 추정치 (표준오차)	t-값	SMC
주거이동동기생성(KSI( $\xi$ ) 1)	주거탐색(ETA( $\eta$ ) 1)	$\gamma_{11(\xi)}$	0.30(0.07)	4.07	0.08
주거이동동기생성(KSI( $\xi$ ) 1)	주거대안평가(ETA( $\eta$ ) 2)	$\gamma_{21(\xi)}$	1.10(0.09)	11.65	0.72
주거탐색(ETA( $\eta$ ) 1)		$\beta_{21(\eta)}$	0.21(0.08)	2.57	
주거탐색(ETA( $\eta$ ) 1)	선택 및 선택 후 평가(ETA( $\eta$ ) 3)	$\beta_{31(\eta)}$	0.30(0.10)	3.00	0.33
주거대안평가(ETA( $\eta$ ) 2)		$\beta_{32(\eta)}$	0.33(0.05)	7.13	
주거탐색(ETA( $\eta$ ) 1)		$\beta_{41(\eta)}$	0.24(0.11)	2.25	
주거대안평가(ETA( $\eta$ ) 2)	향후 이주의도(ETA( $\eta$ ) 4)*	$\beta_{42(\eta)}$	-0.12(0.05)	-2.31	0.32
선택 및 선택 후 평가(ETA( $\eta$ ) 3)		$\beta_{43(\eta)}$	0.69(0.09)	7.83	

\* 향후이주의도 단계는 1점의 '가능한 한 빨리 이사하고 싶다'에서 5점 '가능한 한 오래 살고싶다'까지 점수가 높아질수록 향후 이주의도가 낮은 것으로 해석된다.

3) 모형 적합도

LISREL분석에서 모형적합 판정은  $\chi^2$ -통계량이 작은 값을 가지며 유의확률인 p-값은 클 때, 그리고 GFI, AGFI 이 1에 가까운 값을 가지며, RMR이 0에 가까울 때 모형이 적합하다고 판정할 수 있다. 본 연구의 경우에  $\chi^2$ -통계량의 값이 크고 p-값이 작아 '모형이 적합하다'는 귀무가설에 대하여 제안한 모형을 기각하고 있다<표 8>. 그러나 이순묵(1990)은  $\chi^2$  값은 표본 크기의 함수로 표시되기 때문에 표본이 크면 모형이 현실을 잘 설명하고 있어도 모형과 현실의 근사한 차이에 대해서 민감하여, 때로는 심각한 차이가 있다고 신호를 하게 된다고 하였다. 따라서 본 모형의  $\chi^2$  값도 다변량 정규성에 매우 민감한 이유에 기인한다고 판단된다. 또한 표본이 667개 인 것을 고려한다면 모형의 적합도를 평가할 때  $\chi^2$  값의 중요도는 상대적으로 감소될 수가 있다고 판단된다. 본 모형에서는 보다 중요한 지수인 GFI, AGFI이 각각 0.87, 0.81이고, 이들이 모두 1에 가깝다고 보아지며, RMR의 값은 0.079로 0에 가까운 값으로 보아지므로 제안한 모형은 타당하다고 판단되어 진다.

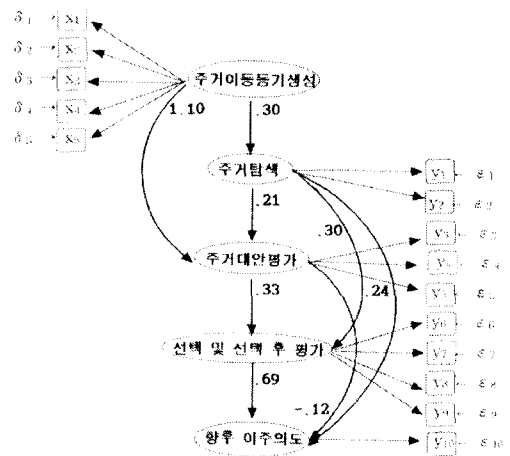
예상 경로도를 기본으로, 모수추정치를 적용하여 몇 번의 모형추출과정을 통해 <그림 3>과 같이 최적모형을 도출하였다. 예상경로도와는 달리 최적모형에서는 주거이동동기 생성이 선택 및 선택 후 평가에, 그리고 주거이동동기 생성이 향후이주의도생성에 직접적으로 영향을 주지는 않았다. 예를 들면 도시 공동주택 거주가구는 주거이동동기가 강하다고 해서 새 주거를 선택 후 주거만족이 높거나 낮다고 할 수 없으며, 주거이동동기가 강하다고 해서 다음 주거로의 이주의도가 크거나 작다고 할 수 없다는 것이다.

주거대안평가가 향후 이주의도 생성에 미치는 영향을 보면, 주거대안에 대한 평가가 높은 경우 이에 따라 향후 이주의도가 높아졌다. 이는 대안들 사이의 여러모를 꼼꼼하게 살펴보고 평

가하는 가구는 오히려 향후 이주에 대한 의도가 미약하지만 커지는 경향을 보인다.

표 8. 최적모형의 적합도 지수

적합도 지수 (Goodness of Fit Statistics)	계수
$\chi^2$ (df = 97)	698.44 (p=0.0)
RMR (Root Mean Square Residual)	0.079
GFI (Goodness of Fit Index)	0.87
AGFI(Adjusted Goodness of Fit Index)	0.81



- X1, X2, X3, X4, X5 : '이동동기 생성 단계'를 구성하는 관측변수
- Y1, Y2 : '주거탐색 단계'를 구성하는 관측변수
- Y3, Y4, Y5 : '주거대안평가 단계'를 구성하는 관측변수
- Y6, Y7, Y8, Y9 : '선택 및 선택 후 평가 단계'를 구성하는 관측변수
- Y10 : '향후 이주의도 단계'를 구성하는 관측변수
- δ : x의 측정오차
- ε : y의 측정오차

그림 3. 주거선택 단계의 최적모형

4) LISREL의 효과분석

경로분석의 유용성 중에서 의미있는 것의 하나는 한 변수가 다른 변수에 미치는 총효과, 직접효과, 간접효과를 측정할 수 있다는 점이다. 이들 효과는 선형방정식의 모수를 추정하여 얻어지는데, LISREL에서는 총효과와 간접효과를 제공하며, 이를 가지고 직접효과를 산출할 수

있다. 본 LISREL 모형에서 나타나는 단계별 LISREL 효과는 다음과 같다<표 9>.

표 9. 주거선택 단계의 LISREL 효과

잠재형 내적변수	잠재형 외적변수	직접효과	간접효과	총효과
주거탐색 단계 (ETA (η) 1)	주거이동동기생성단계 (KSI (ξ) 1)	0.30	-	0.30
주거대안평가단계 (ETA (η) 2)	주거이동동기생성단계 (KSI (ξ) 1)	1.10	0.06	1.16
	주거탐색 단계 (ETA (η) 1)	0.21	-	0.21
선택 및 선택후 평가 단계 (ETA (η) 3)	주거탐색 단계 (ETA (η) 1)	0.30	0.07	0.37
	주거대안평가 단계 (ETA (η) 2)	0.33	-	0.33
향후 이주의도 (ETA (η) 4)	주거탐색 단계 (ETA (η) 1)	0.24	0.23	0.47
	주거대안평가 단계 (ETA (η) 2)	-0.12	0.23	0.11
	선택 및 선택후 평가 단계 (ETA (η) 3)	0.69	-	0.69

<표 9>를 바탕으로 변수들간의 관련성을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 주거이동동기 생성단계는 주거대안 평가단계에 총효과(직접효과 1.10, 간접효과 0.06) 1.16으로 가장 많은 영향을 미치고 있고, 주거탐색단계에 0.30의 총효과(직접효과)를 미치고 있다.

둘째, 주거탐색 단계는 주거대안 평가단계에 총효과(직접효과) 0.21로 간접효과는 없는 것으로 나타나고, 선택 및 선택 후 평가단계에 총효과(직접효과 0.30, 간접효과 0.07) 0.37의 영향을 미치고 있다.

셋째, 주거대안 평가단계는 선택 및 선택 후 평가단계에 총효과(직접효과) 0.33의 영향을 미치고 있다.

넷째, 주거탐색 단계는 향후 이주의도에 총효과(직접효과 0.24, 간접효과 0.23) 0.47의 영향을 미치고 있다.

다섯째, 주거대안평가 단계는 향후 이주의도 단계에 총효과(직접효과 -0.12, 간접효과 0.23) 0.11의 영향을 미치고 있다.

여섯째, 선택 및 선택 후 평가 단계는 향후

이주의도에 직접효과 0.69의 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

전체적으로 보았을 때, 주거이동 동기생성 단계가 주거대안평가 단계에 미치는 영향이 1.16으로 가장 컸으며, 선택 및 선택 후 평가 단계가 향후 이주의도 단계에 미치는 영향은 0.69로 다음으로 컸다. 가장 미약한 영향을 주는 단계는 주거대안 평가단계가 향후 이주의도 단계에 미치는 영향으로 직접효과와 간접효과가 상쇄되어 약한 영향력을 보이고 있다. 직접효과, 즉 다른 작용들을 배제한 상태에서는 주거대안평가가 1 높아질 때, 향후 이주의도가 0.12 높아졌지만, 간접효과 0.23만큼의 영향을 받아 총효과는 0.11만큼 이주의도가 낮아진다고 볼 수 있는 것이다.

## V. 결 론

본 연구에서는 이론적 고찰을 통하여 주거선택의 과정을 1) 주거이동동기 생성단계 2) 주거탐색 단계 3) 주거대안 평가단계 4) 선택 및 선택 후 평가 단계 5) 향후 이주의도 단계로 설정하고, LISREL을 이용한 경로분석을 통하여 그 관련성을 검증하였다. 분석결과 주거선택 단계는 각 단계간의 인과관계를 가지며, 도시공동주택 소비자는 위와 같은 주거선택 과정을 가짐을 알 수 있었다.

주거이동동기 생성이 주거대안평가에 주는 영향이 가장 큰 것으로 나타났다. 이는 주거이동 동기 생성에 따라 주거대안 평가 기준이 달라짐을 의미한다. 즉 주거불만족, 주요구 구현으로 인한 주거이동은 이를 해소 및 실현하는 방향으로 주거선택 행태를 보인다는 것을 확인해준다. 주거탐색 노력이 많은 가구는 주거선택 후 만족도가 높고, 향후 이주의도가 낮게 나타났으며, 주거탐색 단계는 그 이후의 모든 단계에 영향을 미치는 것으로 볼 때, 주거선택 과정에서 주거탐색 단계의 중요성에 유의할 필요가 있겠다. 주거대안에 대한 평가가 높은 경우 이에 따라 향후 이주의도가 높아졌다. 이는 대안들 사이의

여러모를 꼼꼼하게 살펴보고 평가하는 가구는 미약하지만 향후 이주에 대한 의도가 커지는 경향을 보였다.

본 모형은 선행연구의 복잡한 이론적 모형을 경험적 연구를 위해 단순화하였으며, 이로써 도시 공동주택 거주가구의 주거선택 과정을 충분히 설명하지 못한 아쉬움이 있다. 또한 LISREL이 추구하는 모형의 간명함으로 인해, 보다 많은 변수들과 명목변수들이 포함되지 못하였으므로 추후 연구에서는 이를 대체할 수 있는 변수들에 대한 방법적 모색이 필요하다.

### 참 고 문 헌

1. 김미희·윤복자(1982), 주거선택행동에 나타난 주거욕구에 관한 조사연구, 한국가정관리학회지, 창간호.
2. 김유일(1988), 주거 만족도에 관한 경험적 연구: 수도권아파트 가구를 중심으로, 한양대 박사학위논문.
3. 박명희(1994), 소비자 의사 결정론, 학현사.
4. 부산광역시(1996), 부산주택정책 기본계획·자료집.
5. 이순목(1990), 공변량구조분석, 성원사.
6. 이영주(2000), 공동주택 거주가구의 주거선택 행태에 관한 연구, 부산대 박사학위논문.
7. 이영주·이영호(1998), 라이프스타일에 따른 주거선택행태 분석, 대한건축학회논문집 계획계, 14권6호.
8. 이영주·이영호(1998), 부산시 거주가구의 주거이동 동기 및 선택 동기 분석, 대한건축학회논문집계획계, 14권 12호.
9. 조재순(1992), 주거이동을 통한 가족의 주거환경 변화조정, 한국주거학회지, 3권 1호.
10. 채정숙·박명희(1994), 소비자 정보탐색유형과 탐색성과에 관한 연구, 대한가정학회지, 32권 5호.
11. Brown, L. A., Holmes, J.(1971), "Search Behavior in an Intraurban Migration Context : A Spatial Perspective", *Environment and Planning*, Vol. 3.
12. Clark, W. A. V. and Dieleman, F. M.(1996), *Households and Housing :choice and outcomes in the housing market*, Center for urban policy research.
13. Clark, W. A. V., Onaka, J. L.(1983), Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility, *Urban Studies*. 20.
14. Cook, C.(1989), The Role of Expectations in the "Intention to Move" among Single-Parent Families, *E & B*, Vol.21. No.5.
15. Jöreskog, K. G., & Sörbom, D.(1993), *LISREL8:Structural Equation Modeling with theSIMPLIS Command Language*, Uppala Univ.
16. Lindamood, S. and Hanna, S. D.(1979), *Housing. Society and Consumers*, West Publishing.
17. Michelson, W.(1977), *Environmental Choice, Human Behaviour and Residential Satisfaction*, Oxford University Press.
18. Rossi, P. H.(1980), *Why Families Move(2nd)*, Sage Publications.
19. Weidemann, S. & Anderson, J.(1985), "A Conceptual Framework for Residential Satisfaction", in 『*Home Environments*』, edited by I. Altman & C. Werner. Plenum Press.

### 주

- 1) J. Wolpert(1965), Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers and Proceedings of Regional Science Association* 15, pp.161-164.
- 2) Brown, L. A., Moore, E. G.(1970), The intra-urban migration process : a perspective. *Geografiska Annaler* 52 (D. J. Walmsley and

G. J. Lewis(1984), Behavioral Approaches, Longman Inc. p.140에서 재인용)

3) A. Speare, S. Goldstein, W. Frey(1975), Residential Mobility, Migration, and Metropolitan Change, Ballinger Publishing Co. 19. pp.175-183.

4) 김 선기(1991), 주거이동과 주거구조의 공간적 특성 및 상호관계에 관한 실증적 연구, 서울대 박사학위논문, pp27-28에서 재인용

5) E. W. Morris, M. Winter(1978), Housing, Family, and Society, John Wiley & Sons, Inc. pp.178-186.

6) K. McCarthy(1980), Housing search and consumption adjustment, The Rand Paper series P-6473, The Rand Corporation, Santa Monica. p.2에서 재인용.

7) Commonwealth of Australia(1992), The findings of the Housing and Location Choice Survey: an overview, The National Housing Strategy, No.11. pp.26-34

8) 부족한 사례를 보완하기 위하여 보충조사함

9) 부산주택정책기본계획(부산광역시, 1996)은 부산광역시를 공간구조상 중심권(중구, 동구, 서구, 영도구, 부산진구), 동해안권(남구, 수영구, 해운대구, 기장군), 북부내륙권(동래구, 금정구, 연제구, 양산군, 기장군), 서부내륙권(북구, 사상구, 강서구의 북측), 남해안권(사하구, 강서구의 남측)의 5개권역으로 나눈바, 본 연구에서는 아파트단지 구성이 미미하고, 부산광역시로의 편입이 최근에 이루어진 강서구와 기장군을 제외하고, 서부내륙권과 남해안권을 1구역으로 합한, 전체 4구역으로 구성, 총표집을 4개 구역으로 총화하고, 각 구역의 아파트 구성세대수를 전체 설문배부수 1,070부에 비례하도록 표집하였다.

10) 잠재형 변수는 다음과 같이 표시된다.

관측변수(observed variables)	잠재변수(latent variables)
외적변수(exogenous variables) "X"	$\xi(\text{ksi})$
내적변수(endogenous variables) "Y"	$\eta(\text{eta})$

- $\xi(\text{ksi})$ 는  $\eta(\text{eta})$ 에 대해 잠재형 외적변수이며, 관측형 외적변수 "X"에 대해서는 잠재형 내적변수가 된다.

- $\eta(\text{eta})$ 는  $\xi(\text{ksi})$ 에 대해 잠재형 내적변수이며, 관측형 내적변수 "Y"에 대해서는 잠재형 내적변수가 된다.

본 연구에서는  $\xi(\text{ksi})$ 인 주거이동동기 생성 단계를 나타내는 잠재변수에 대해, 관측되어지는 변수들( $x_1 \sim x_5$ )은 주택개선 요인, 입지개선 요인, 자가 및 아파트열망 요인, 고용 및 경제적 요인, 근접성요인으로 설명된다. 외적변수는 경로분석에서 원인이 되는 변수를 의미하며, 내적 변수는 결과가 되는 변수를 말한다. 본 연구에서는 주거이동동기생성이 다음 단계인 주거탐색의 원인이 되며 외적변수가 되고, 주거탐색은 주거이동동기 생성의 결과가 되며 다음단계인 주거대안 평가의 원인이 된다

11) 요인분석을 통하여 추출된 요인의 점수(factor score)를 이용하지 않고 원자료를 이용하는 이유는 타 관측변수들과의 측정단위를 맞추기 위해서이며, 또한 LISREL분석에서 사용할 관측변수들의 상관관계 행렬에서 요인점수를 이용한 상관계수는 0이 되기 때문이다.

- 12) 1) 총효과 = 직접효과 + 간접효과  
 2) 직접효과 = 매개변수를 거치지 않은 한 변수의 다른 변수에 대한 효과  
 3) 간접효과 = 두 인과 변수사이에 존재하는 하나 혹은 그 이상의 매개 변수를 거쳐 나타나는 효과