Journal of the Korean Housing Association
Vol. 16, No. 6, 2005

중도시 거주자의 주거선택요소 중요도

A Study on the Priority of Residential Choice Element by Middle-size City Residents

조현주* 박경옥**
Cho, Hyun-Ju Park, Kyoung-ok

Abstract

The purpose of study is to suggest the data on what residential choice elements have to be considered to be important when the apartments are planed in middle size cities. This study analyzed the environmental characteristics of Cheong-Ju city and compared the priority of residential choice elements by using AHP(Analytic Hierarchy Process). The results of analysis are as follows. 1) The rate of housing supply in Cheong-Ju city is low at 80.2% and concentrated on small sized apartments. Furthermore, the educational and traffic facilities are very insufficient. 2) While residential choice in Cheong-Ju is heavily characterized by educational surroundings, it is less affected by economic aspects such as housing prices and the value of investments and accessibility to public transportations, distance to working places. 3) It is affected by residents' general characteristics like as sex, age, life cycle, education level, properties, home ownership, number of room and type of house they want. In conclusion, the middle size cities like Cheong-Ju need the large scale residential plans connected with educational considerations, focused on improvement in quality and outdoor space. In addition, it is recommended to make plans to satisfy the diverse needs of consumers.

Keywords : Middle-size City, Residential Choice Element, Priority, Analytic Hierarchy Process
주 요 어 : 중도시, 주거선택요소, 중요도, 계층분석과정

I. 서 론

1. 연구의 필요성 및 목적

공급자 중심의 주택시장이 소비자 중심으로 변화하고, 높은 주택보급율로 인하여 미분양이 발생하면서 주택건설업체들은 분양지역 거주자의 요구에 맞는 차별화된 주택을 개발·공급해야 하는 과제에 직면하게 되었다. 주택의 계획과정에서 사용자의 주거선택요소들 간의 중요도를 파악하는 것은 주택계획 목표의 우선순위 설정과 가치획득에 도움을 줄 수 있다. 따라서 공급자는 소비자가 주거선택 시 무엇을 얼마나 중요하게 생각하는 지에 대한 실증조사결과를 향후 아파트 계획 시 반영시킴으로써 거주자 요구에 맞는 차별화 된 아파트를 공급할 수 있을 것이다.

그러나 지금까지의 주거선택에 관한 연구는 서울을 비롯한 인구 100만 명을 넘는 울산, 부산 등 대도시 중심으로 되어 있어(심미영·고경필, 1996; 유완·김인하·김영국, 1992; 윤복자·박남희·진미윤, 1999; 이영주·이영호, 1998; 이은주, 1996; 주택산업연구원, 2000; 최막중·임영진, 2001), 인구 50만 이상 100만 명이하의 중규모 도시 거주자의 주거선택에 관한 행동을 예측하기가 어렵다. 이러한 중규모 도시의 주택계획은 대도시와 구분하여 인구, 주택, 기반시설 등 지역여건에 맞도록 잠재되어 있는 지역적 특성을 파악할 필요가 있다. 특히 최근 인구 50만 이상의 도시를 광역시와 일반시의 중간형태인 "특정시"로 상향 조정하여 준광역시의 행정체계로서 제 역할을 하도록 해야 한다는 의견이 활발히 제기되고 있어(김영래, 2003) 대도시, 소도시와 구별되는 인구 50만~100만명의 중규모도시(이하 중도시)에 관한 연구가 필요하다.

따라서 본 연구는 중도시의 하나로 2002년 기준으로 인구가 606,305명인 청주시를 중심으로 주거선택요소에 영향을 미치는 주거환경특성을 파악하고, 거주자를 대상으로 "계층분석과정(Analytic Hierarchy Process)"을 이용하여 주거선택요소의 중요도를 조사, 분석함으로써 청주시 거주자의 주거선택특성에 적합한 아파트를 계획하는데 필요한 기초자료를 제공하고자 한다.

2. 연구문제

본 연구목적수행을 위한 연구문제는 다음과 같다.

1) 청주시 거주자의 주거선택요소 중요도는 어떠한가?
2) 사회인구학적 특성에 따른 주거선택요소의 중요도

*정회원, 충북대 조교
**정회원, 충북대 주거환경·소비자학과 교수, 학술박사

는 어떠한가?

3) 주거관련 특성에 따른 주거선택요소의 중요도는 어떠한가?

II. 문헌 고찰

1. 주거선택요소

주거선택에 관한 국내연구는 이사동기, 현 주거 선택동기, 주거선택 시 고려요인 등 주거선택 전반에 걸쳐 나타나는 행동특성을 중심으로 이루어져 왔으며(심미영? 고경필; 1996, 이영주, 2000; 이영주 · 이영호, 1998; 이은주, 1996; 윤복자 · 박남희 · 진미윤, 1999; 정금호, 2002; 주택산업연구원; 2000; 최막중 · 임영진, 2001), 이중 순천지역을 대상으로 한 정금호(2002)의 연구를 제외하면 대부분의 연구가 서울과 부산, 수도권 등 대도시에 집중되어 있다.

위의 선행연구에서 사용한 주거선택요소는 각 연구별로 차이가 있었으나, 거주자들은 주거선택 시 주로 접근성(직장과의 거리, 시장과의 거리, 도심과의 거리, 교통의 편리성 등)이 양호한 것과 주변 근린환경(녹지 · 경관 등의 자연환경, 생활편익시설, 자녀교육환경, 공공안정성 등)이 잘 조성되어 있는 것, 그리고 경제성(관리비, 주택가격의 적절함, 투자가치, 소유형태 등)과 주호관련특성(주택규모 및 방수, 평면구조, 마감재 수준, 주택내부 시설설비 수준, 향, 주택외부 단지시설 수준, 업체 및 브랜드 지명도 등)등을 고려하였다.

또한 이러한 주거선택요소는 연령, 성별, 학력, 소득, 생활주기, 라이프스타일, 자산규모 등 사회인구학적 특성과 주택소유형태의 변화, 주택유형, 소유형태, 주거계층, 방수, 과거이사경험, 주거단지 만족도, 주택규모 등 주거관련특성에 영향을 받는 것으로 나타났다.

2. 주거선택요소 중요도 추출방법

1) 선행연구에서의 중요도 추출방법

주거선택에 관한 선행연구의 연구방법은 주로 리커트 척도를 사용하거나(주택산업연구원, 2000; 최막중 · 임영진, 2001), 요인분석을 이용하여 주거선택요인을 추출하는 것(심미영 · 고경필; 1996, 윤복자 · 박남희 · 진미윤, 1999; 이영주, 2000; 이영주 · 이영호, 1998; 이은주, 1996; 정금호, 2002)을 중심으로 이루어져 왔다.

주거선택요소는 응답자들이 주거선택 시 모두 중요하게 여길 수 있는 문항들로 그 반응이 극단적으로 나타날 수 있는데, 실제 리커트 척도를 이용한 선행연구에서는 주거선택요소의 점수가 대부분 3점 이상으로 각 요소간의 우열을 가리기가 힘들다(심미영 · 고경필, 1996; 윤복자 · 박남희 · 진미윤, 1999; 주택산업연구원, 2000; 최막중 · 임영진, 2001). 또한 리커트 척도 방법에 의해 추출된 주거선택요소의 중요도는 각 요소 하나하나의 점수로 요소간의 상대적 중요도를 알아내기가 어렵다.

이에 비해 계층분석과정은 각 요소를 이원비교함으로써 각 요소간의 상대적 중요도를 알아낼 수 있는 장점을 가지고 있으며, 리커트 척도보다 주거선택요소의 우선순위를 정확히 판단할 수 있어 거주자의 주거선택특성을 파악하는데 적합한 방법이라 할 수 있다.

2) 계층분석과정

1970년대 초 Saaty가 개발한 계층분석과정은 다기준의 사결정의 문제 해결을 위한 방법으로, 의사결정문제를 최종목표, 기준, 하부기준, 대안 등으로 계층화하고 각 단계를 구성하고 있는 요소들을 이원비교하여 단계별 분석을 통해 최종적인 의사결정을 하는 방법이다. 이원비교를 통해 얻어진 각 요소의 측정값은 이원비교행렬을 작성하고 행렬변환의 과정을 거쳐 각 요인의 상대적 중요도를 추출하게 되는데, 이때 이원비교행렬로부터 얻어지는 일관성비(C.R: Consistency Ratio)가 0.1 이하인 경우 응답의 일관성이 만족할 만한 수준으로 보고 있다. 그러나 계층분석과정에 대한 이해도가 낮은 일반인을 대상으로 한 선행연구(노화준 · 노시평 · 김태일, 1996; 양옥승, 2001)에서는 일관성비를 0.2 이하까지 허용하였다.

3. 청주시의 주거환경특성

인구특성, 주택현황, 주택가격, 교통시설, 교육시설 등 도시의 특성은 지역 거주자의 주거선택에 영향을 주며, 거주자의 주거선택특성을 제대로 파악하기 위해서는 주거선택 시 영향을 받게 되는 거주지역의 인구 및 주택현황, 교통, 교육시설 등에 대한 파악이 선행되어야 한다.

청주시의 지역적 특성 중 주거선택특성에 영향을 줄 수 있는 인구와 주택현황, 교통, 교육시설 등을 대도시인 서울과 6개 광역시[1]와 비교하여 청주시의 주거환경특성을 파악하면 다음과 같다.

1) 인구와 주택현황

청주시의 인구는 2002년 말 기준 201,444세대 606,305명으로 대도시와 비교하여 면적과 세대수, 인구수는 낮은 편이다. 그러나 인구밀도가 3,954.2인/km^2으로 6개 광역시 2,810.1인/km^2 보다도 높은데, 이는 다른 지역에 비해 전입인구 수가 전출인구의 수보다 많고 지속적인 인구의 유입으로 도시규모가 성장하는 중도시의 성격을 보

표 1. 인구관련현황 (2002년 말 기준)

구분	면적 (km^2)	세대수 (세대)	인구수 (인)	인구밀도 (인/km^2)	인구순이동 (인)
전국*	99,585.20	16,489,107	48,517,871	487.9	0
서울*	605.52	3,623,929	10,280,523	16,978.0	-113,949
6개광역시**	788.70	695,120	2,130,127	2,810.1	-6,933
청주***	155.33	201,444	606,305	3,954.2	7,329

자료: *통계청(2002), **부산시 홈페이지 도시비교통계자료, ***청주시 홈페이지 행정자료

1) 6개 광역시 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산의 평균값을 구하여 비교함.

여주고 있는 것이다<표 1>.

도시가 성장하면서 계속되는 인구유입으로 인해 매년 청주시는 주택부족현상을 겪고 있으며, 2002년 청주시의 주택보급률은 80.2%를 보이고 있다<표 2>. 이는 대도시인 서울 82.7%와 6개 광역시 88.4%보다 다소 낮은 수치다(통계청, 2002).

주택유형별 현황을 살펴보면<표 3>, 청주시는 2001년 말 기준으로 단독주택 28.5%, 아파트 66.8%, 연립주택 4.1%, 다세대·다가구 주택 등 0.6%로 아파트가 차지하는 비중이 다른 대도시에 비해 큰 편이다.

청주시의 대표적인 주택형태인 아파트의 규모별 공급가구수를 살펴보면<표 4>, 주택공급이 주로 33~66 m^2 미 만의 소형아파트에 집중되어 있는데, 특히 1998년과 2000년에는 공급호수의 90.0% 이상이 33~66 m^2미만의 소형아파트가 공급되었고, 1998, 1999년은 100 m^2 이상의 중형 이상의 아파트는 공급되지 않았다. 이로써 청주시는 신규 주택공급이 실수요자들을 위한 소규모 아파트 공급에 집중되어 있음을 알 수 있으며, 앞으로 소득 중·상위 계층을 중심으로 중규모 이상의 주택에 대한 수요가 있을 것으로 예상된다.

주택가격은 1995년 12월을 100.0으로 하였을 때, 1999년에서 2000년 사이에 서울의 경우 최대 123.2%에서 최소 90.5%까지 32.7%의 변동률을, 6개 광역시의 경우 최대 121.9%에서 최소 90.5%까지 31.4%의 변동률을 보이고 있으나, 이에 비해 중소도시의 경우 최대 112.4%에서 최소 95.7%까지 변동률 16.7%를 보이고 있어 주택가격의 변동이 심한 대도시와 차이가 난다<그림 1>.

표 2. 청주시 주택관련 지표변화

구분		1998	1999	2000	2001	2002
인구(천인)		558,813	570,622	584,069	594,716	606,305
세대수		175,932	181,228	187,345	193,794	201,444
전년대비 증가율(%)		4.6	3.0	3.4	3.4	3.9
세대당 인구(명)		3.2	3.1	3.1	3.0	3.0
주택수	전체	139,322	147,936	144,513	150,438	154,835
	전년대비 증가율(%)	8.6	6.2	-2.3	4.1	2.9
	아파트	82,368	90,624	95,440	100,434	104,269
	전년대비 증가율(%)	4.4	10.0	5.3	5.2	3.8
주택보급율		79.2	81.6	80.6	81.1	80.2
부족주택수		36,610	33,292	34,755	43,356	46,609

자료: 청주시 통계연보(각 년도), 청주시 홈페이지 행정자료

표 3. 주택유형별 현황 (2001년 말 기준) N(%)

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대·다가구 주택 등	합 계
전국*	4,522,466 (37.0)	5,652,141 (46.2)	640,925 (5.2)	1,425,236 (11.7)	12,240,768 (100.0)
서울*	599,483 (28.0)	1,012,904 (47.3)	150,886 (7.1)	377,402 (17.6)	2,140,675 (100.0)
6개 광역시**	132,357 (25.1)	287,113 (54.4)	21,704 (4.1)	86,565 (16.4)	527,738 (100.0)
청주***	42,878 (28.5)	100,434 (66.8)	6,219 (4.1)	902 (0.6)	150,433 (100.0)

자료: *서울통계연보(2002), **부산시 홈페이지 도시비교통계자료, *** 청주시 홈페이지 행정자료

표 4. 청주시 아파트 규모별 공급 가구수 N(%)

구분	1997	1998	1999	2000	2001
33m^2 미만	2,778 (21.9)	100 (4.8)	476 (24.6)	-	-
33~66m^2 미만	6,095 (48.0)	1,932 (92.1)	426 (22.0)	4,928 (99.2)	2,557 (53.1)
66~99m^2 미만	2,760 (21.8)	65 (3.1)	1,036 (53.5)	-	1,934 (40.1)
100~133m^2 미만	522 (4.1)	-	-	38 (0.8)	120 (2.5)
133m^2 이상	530 (4.2)	-	-	-	200 (4.3)
계	12,685 (100.0)	2,097 (100.0)	1,938 (100.0)	4,966 (100.0)	4,811 (100.0)

자료 : 청주시 통계연보(각 년도)

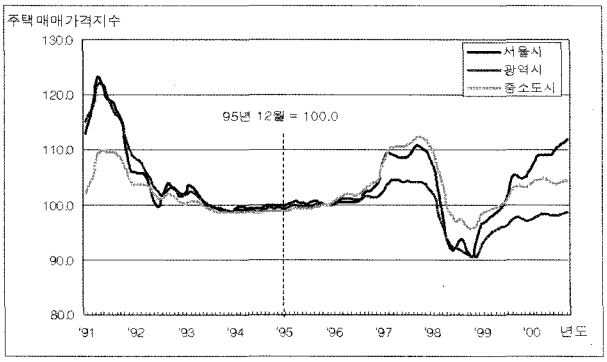

그림 1. 1995년~2000년 사이의 주택매매가격지수
(자료 : 국민은행 홈페이지)

2) 교통과 교육시설

청주시의 1 kn당 자동차대수는 2002년 말 305.7대로 서울 330.9대와 6개 광역시 326.3대보다 낮아 대도시에 비해 교통이 혼잡하지 않다<표 5>. 그러나 전국 평균치 자동차 대수인 159.2대와 비교하여 훨씬 높고, 청주시민을 대상으로 한 설문조사에서 현재 가장 부족하다고 느끼는 시설에 교통시설이 42.7%로 가장 많이 나타나 교통시설의 부족으로 청주시 거주자의 불만이 높음을 알 수 있다(청주시, 1998). 또한 버스노선이 부족하고, 정시운행이 되지 않는 것 등 대중교통시설의 운영미비로 시내버스 이용에 대한 불만족이 49.1%로 나타나(청주시, 2001), 청주시 거주자의 교통 시설에 대한 만족도가 매우 낮음을 알 수 있다.

교육시설현황 면에서 청주시는 학교당 학생수가 서울의 초등학교, 고등학교를 제외한 전국과 6개 광역시의 초, 중, 고등학교에 비해 많은 것으로 나타났다<표 6>. 학교당 학생수는 학교의 평균규모로 최근 초·중등교육 학령인구의 감소와 정부의 교육시설 확충 노력 등으로 학교

표 5. 교통관련현황

구분	자동차수 (대)	도로시설 (km)	자동차대수 /km
전국*	13,949,440	87,613.8	159.2
서울*	2,691,431	8,134.7	330.9
6개 광역시*	609,154	1,866.8	326.3
청주**	185,332	606.2	305.7

자료: *통계청 홈페이지 주로찾는 통계, **청주시 홈페이지 행정자료

표 6. 교육시설관련현황 (2002년 4월 1일 기준)

구 분		전국*	서울*	6개광역시**	청주***
학생수/학교수	초등학교	768.5	1398.5	1185.3	1319.6
	중학교	653.6	1003.5	944.3	1071.6
	고등학교	882.4	1288.4	1113.5	1067.8
학생수/학급	초등학교	34.9	36.2	38.2	37.7
	중학교	36.7	33.5	38.9	40.4
	고등학교	33.9	36.1	35.3	36.1
학생수/교사1인	초등학교	28.1	36.1	30.7	33.2
	중학교	19.3	18.6	21.3	22.1
	고등학교	15.7	17.9	16.5	16.8
인문계고등학생수/전체고등학생수(%)		67.1	76.8	68.3	65.5

자료: *간추린 교육통계(2002), **부산시 홈페이지 도시비교통계자료, ***청주시 홈페이지 행정자료

규모가 축소되고 있으며(한국교육개발원, 2002), 특히 청주시의 경우 전국 평균에 비해 매우 높게 나타나 교육의 도시로써 교육시설이 많이 부족함을 알 수 있다.

또한 청주시의 학급당 학생수가 6개 광역시의 중학교, 고등학교와 전국 및 서울의 초, 중, 고등학교 보다 많은 것으로 나타났다. 교사 1인당 학생수도 서울의 초등학교와 고등학교를 제외한 전국 및 서울, 6개 광역시의 초, 중, 고등학교 보다 많은 것으로 나타나 교육의 효율적 운영을 위한 기본 인프라가 대도시에 비해 덜 구축되어 있음을 알 수 있다.

특히 전체 고등학교 학생수 중 인문계 고등학생수가 차지하는 비율이 청주가 65.5%로 전국의 67.1%, 서울의 76.8%, 6개 광역시의 68.3% 보다 낮아 중학교에서 고등학교로 진학할 경우 인문계로의 진학이 다른 지역에 비해 어려운 것을 짐작할 수 있다.

III. 연구 방법

1. 조사대상과 자료수집

조사대상은 청주시 거주자로 한정하였으며, 가족생활주기를 고르게 표집하기 위해 청주시내 각 행정구(상당구, 흥덕구)에서 유치원, 초, 중, 고, 대학교를 1개교씩 임의로 선정하여 학생의 부모로부터 응답을 받는 방법을 사용하였다. 설문은 주거선택의 결정이 주로 부부 공동의사에 의해 결정된다는 이영주(2000)의 연구를 참고하여 주부 또는 남편이 응답하도록 하였다.

설문지는 2003년 9월 25일부터 2003년 9월 30일까지 총 410부를 배부하여 366부(89.3%)를 회수 하였고, 그 중 이원비교쌍의 응답이 하나라도 누락된 것을 제외한 207부(56.6%)를 분석에 사용하였다.

2. 조사내용

조사내용은 거주자의 사회인구학적 특성, 주거관련특성과 주거선택요소의 중요도로 구성하였다<표 7>.

본 조사에 앞서 2003년 9월 5일부터 2003년 9월 8일까지 청주시 거주자 30명을 대상으로 예비조사를 실시하였다. 예비조사에서는 주거선택을 최종목표로 하고, 문헌고찰에서 얻은 주거선택요소인 접근성(직장과의 거리, 시장과의 거리, 도심과의 거리, 교통의 편리성), 주변 근린환경(녹지·경관 등의 자연환경, 생활편익시설, 자녀교육환경, 공공안정성), 경제성(관리비, 주택가격의 적절함, 투자가치, 소유형태), 주호관련특성(주택규모 및 방수, 평면구조, 마감재 수준, 주택내부 시설설비 수준, 향, 주택외부 단지시설 수준, 업체 및 브랜드 지명도)에서 상위개념인 접근성, 주변 근린환경, 경제성, 주호관련특성을 기준으로, 그리고 이하 하위개념을 하부기준으로 두어 계층화하였다.

그러나 예비조사 결과 주거선택요소의 상위개념인 접근성, 주변 근린환경, 경제성, 주호관련특성의 의미가 포괄적이어서 조사대상자인 일반인들에게 정확한 의미 전달이 어렵고, 하위개념의 요소들이 중복되어 응답자들에게 이해력을 떨어뜨린다는 문제점이 제기되었다. 이에 본 조사에서는 주거선택요소를 자녀교육환경, 녹지·전망·소음 등의 환경, 주변편익시설, 대중교통의 편리성, 직장과의 거리, 주택가격의 적절함, 투자가치, 주택내부 마감재와 설비수준, 평면구조, 주택규모 및 방수, 업체 및 브랜드 지명도, 단지시설수준으로 재설정하였다.

주거선택요소는 각 요소간의 상대적 중요도를 알아내기 위하여 총 66개의 이원비교 쌍을 "동등"에서 "중요"까지 7점 척도를 사용하여 평가하도록 하였는데, 예를 들어 자녀교육환경이 직장거리보다 중요하다면 자녀교육환경 방향으로 중요하게 생각하는 만큼 표시하게 된다<표 8>.

표 7. 조사내용

항목	내 용
사회인구학적 특성	성별, 연령, 생활주기, 학력, 가족수, 월수입, 자산규모
주거관련 특성	거주지, 주택유형, 주택규모, 소유형태, 방수, 희망주택유형, 희망소유형태, 주택선택결정
주거선택요소	자녀교육환경, 녹지·전망·소음 등의 환경, 주변편익시설, 대중교통의 편리성, 직장과의 거리, 주택가격의 적절함, 투자가치, 주택내부 마감재와 설비수준, 평면구조, 주택규모 및 방수, 업체 및 브랜드 지명도, 단지시설수준

표 8. 이원비교의 예

평가요소	중요 ←			동등			→ 중요	평가요소
자녀교육환경	⑦	⑥	③	①	③	⑤	⑦	직장거리

3. 연구방법

수집된 자료는 SPSS WIN 10.0 통계프로그램을 이용하였으며, 조사대상의 사회인구학적 특성과 주거관련특성을 파악하기 위하여 빈도, 백분율, 평균 등의 기술통계를 실시하였다.

주거선택요소의 중요도는 계층분석과정에 의해 얻어진 이원비교의 행렬 값을 토대로 SPSS WIN 10.0 통계프로그램을 프로그래밍하여 일괄적으로 계산하였고, 그 값은 전체 조사대상자의 평균값으로 하였다.

조사대상의 사회인구특성과 주거관련특성에 따른 주거선택요소의 중요도 차이를 알아보기 위하여 교차분석(χ^2 검증), 유의검증 ANOVA, t-test 등을 실시하였다.

IV. 결과 및 논의

1. 조사대상의 특성

1) 사회인구학적 특성

조사대상자는 여자가 76.8%로 주로 주부가 응답하였다<표 9>. 생활주기는 가정형성기 및 미취학 아동기 20.3%, 초등교육기 26.1%, 중등교육기 31.9%, 성인기 21.7%로 각 생활주기별로 고루 분포하였다. 학력은 대졸 이상이 50% 이상을 차지해 고학력자가 많은 것으로 나타났다. 가족수는 4명이 61.8%로 4인 가족이 일반적인 가족형태로 나타났다.

조사대상의 월수입은 200만원대가 31.9%, 200만원 미만이 24.7%로 가장 많이 나타났으며, 자산규모는 5천만원 미만이 18.4%, 5천만원~1억원 미만이 27.4%로 1억원 미만 45.8%로 가장 많이 나타났다.

2) 주거관련특성

응답자의 주택유형은 아파트가 60.4%로 가장 많았으며, 20평대가 30.4%, 30평대가 43.6%로 20~30평대가 전체의 70% 이상을 차지한다<표 10>.

주택 소유형태는 자가가 71.8%, 임대(전세, 월세)가 28.2%로 자가의 비율이 높았고, 거실과 욕실 등을 제외한 순수 방수는 3개가 64.7%로 가장 많았다. 주택선택시 의사결정은 주로 부부공동(49.0%)으로 하는 것으로 나타났으며, 희망주택유형은 아파트가 62.3%로 가장 많이 나타났다. 이는 통계청 2001년 사회통계조사결과에서 37.8%가 아파트를 희망한 것 보다 훨씬 높은 것으로 청주지역 거주자의 주택선호 특성을 알 수 있다.

희망소유형태는 자가가 89.0%로 임대(전세, 월세)에 비해 훨씬 많았지만 임대(전세, 월세)가 11.0%로 통계청 2001년 사회통계조사 결과 7.5%보다 높게 나타났고, <표 11>과 같이 연령이 낮아질수록 임대를 희망하는 비율이 높아 임대아파트에 대한 사회적 인식이 향상되고 있음을 알 수 있다. 특히 다른 연령층에 비해 경제적 여유가 없는 자녀교육기의 30대 이하에서 임대에 대한 선호가 높게 나타나 이에 주목할 만하다.

표 9. 사회인구학적 특성

특성	구 분	N(%)
성별	여자	159(76.8)
	남자	48(23.2)
	합 계	207(100.0)
연령	30대 이하	94(45.4)
	40대	94(45.4)
	50대 이상	19(9.2)
	합 계	207(100.0)
생활 주기	가정형성기 및 미취학 아동기	42(20.3)
	초등교육기	54(26.1)
	중등교육기	66(31.9)
	성인기	45(21.7)
	합 계	207(100.0)
학력	중졸	11(5.3)
	고졸	92(44.4)
	대졸	73(35.3)
	대학원졸 이상	31(15.0)
	합 계	207(100.0)
가족수	3명 이하	33(15.9)
	4명	128(61.8)
	5명 이상	46(22.2)
	합 계	207(100.0)
월수입	200만원 미만	51(24.7)
	200만원대	66(31.9)
	300만원대	44(21.3)
	400만원대	32(15.5)
	500만원 이상	14(6.8)
	합 계	207(100.0)
자산규모	5천만원미만	37(18.4)
	5천만원~1억원 미만	55(27.4)
	1억원~1억5천만원 미만	35(17.4)
	1억 5천만원~2억원 미만	18(9.0)
	2억원~2억5천만원 미만	15(7.5)
	2억 5천만원~3억원 미만	15(7.5)
	3억원 이상	26(12.9)
	합 계	201(100.0)

2. 주거선택요소의 중요도

주거선택요소의 중요도는 <표 13>과 같으며, C.R=0.2844로 0.1보다 크게 나타났으나 선행연구(노화준·노시평·김태일, 1996; 양옥승, 2001)를 바탕으로 일관성이 높은 C.R≤0.2인 집단과 일관성이 낮은 C.R>0.2인 집단을 나눈 결과<표 14, 15>, 시설과 경제성의 짝을 이루는 두 항목 간의 중요도 순위 차이만 있을 뿐 나머지는 동일해 <표 13> 결과를 사용하는데 무리가 없을 것으로 판단된다.

주거선택요소의 중요도는 자녀교육환경, 주택규모 및 방수, 녹지, 전망, 소음 등의 환경, 단지시설수준, 주택내부마감재와 설비수준, 주택가격의 적절함, 투자가치, 평면구조, 업체 및 브랜드 지명도, 주변편익시설, 대중교통의 편리성, 직장과의 거리 순으로 나타났다.

표 10. 조사대상의 주거관련특성

주거특성	구 분	N(%)
주택유형	단독주택	47(22.7)
	연립·다세대 주택	29(14.0)
	아파트	125(60.4)
	기타	6(2.9)
	합 계	207(100.0)
주택규모	10평대(33~66미만)	28(13.7)
	20평대(66~99미만)	62(30.4)
	30평대(100~133미만)	89(43.6)
	40평대(133~165미만)	12(5.9)
	50평대(165이상)	13(6.4)
	합 계	204(100.0)
소유형태	자가	148(71.8)
	임대(전세, 월세)	58(28.2)
	합 계	206(100.0)
방수	2개 이하	44(21.3)
	3개	134(64.7)
	4개 이상	29(14.0)
	합 계	207(100.0)
주택 선택결정	남편	31(15.2)
	부인	35(17.2)
	부부공동	100(49.0)
	가족공동	27(13.2)
	부모·기타	11(5.4)
	합 계	204(100.0)
희망주택 유형	단독주택	71(34.3)
	아파트	129(62.3)
	연립주택·기타	7(3.3)
	합 계	207(100.0)
희망소유 형태	자가	178(89.0)
	임대(전세, 월세)	22(11.0)
	합계	200(100.0)

무응답 제외

표 11. 연령에 따른 희망소유형태

희망소유형태 \ 연령	30대 이하	40대 이상	계
자가	76(81.7)	102(95.3)	178(89.0)
임대(전세,월세)	17(18.3)	5(4.7)	22(11.0)
계	93(100.0)	107(100.0)	200(100.0)
χ^2=9.409**			

**p<.01

표 12. 연령에 따른 희망주택유형

희망주택유형 \ 연령	30대 이하	40대	50대 이상	계
단독주택	25(27.2)	40(44.9)	6(31.6)	71(35.5)
아파트	67(72.8)	49(55.1)	13(68.4)	129(64.5)
계	92(100.0)	89(100.0)	19(100.0)	200(100.0)
χ^2=6.379*				

*p<.05

표 13. 주택선택요소 중요도 N=207

주택선택요소	중요도
자녀교육환경	.1411
주택규모 및 방수	.0976
녹지, 전망, 소음 등의 환경	.0912
단지시설수준	.0868
주택내부 마감재와 설비수준	.0850
주택가격의 적절함	.0805
투자가치	.0803
평면구조	.0729
업체 및 브랜드 지명도	.0728
주변편익시설	.0678
대중교통의 편리성	.0645
직장과의 거리	.0595
λ_{max}=16.6293, C.I=.4208, C.R=.2844	

표 14. C.R≤0.2인 집단의 주택선택요소 중요도 N=85

주택선택요소	중요도
자녀교육환경	.1748
주택규모 및 방수	.0935
녹지, 전망, 소음 등의 환경	.0904
주택내부 마감재와 설비수준	.0875
주택가격의 적절함	.0818
단지시설수준	.0800
투자가치	.0702
평면구조	.0699
업체 및 브랜드 지명도	.0656
주변편익시설	.0630
대중교통의 편리성	.0623
직장과의 거리	.0612
λ_{max}=14.2197, C.I=.2018, C.R=.1363	

표 15. C.R > 0.2인 집단의 주택선택요소 중요도 N=122

주택선택요소	중요도
자녀교육환경	.1177
주택규모 및 방수	.1004
녹지, 전망, 소음 등의 환경	.0918
단지시설수준	.0915
투자가치	.0874
주택내부 마감재와 설비수준	.0833
주택가격의 적절함	.0795
업체 및 브랜드 지명도	.0778
평면구조	.0750
주변편익시설	.0711
대중교통의 편리성	.0661
직장과의 거리	.0584
λ_{max}=18.3081, C.I=.5735, C.R=.3875	

청주시 거주자의 주거선택특성을 대도시(심미영·고경필, 1996; 유완·김인하·김영국, 1992; 윤복자·박남희·진미윤, 1999; 주택산업연구원, 2000; 이영주, 2000; 이영주·이영호, 1998; 이은주, 1996; 최막중, 임영진, 2001)와 비교하여 살펴보면, 대도시에 비해 자녀교육환경에 대한 중요도가 다른 요소에 비해 상대적으로 매우 높고, 주택가격의 적절함, 투자가치 등과 같은 경제성과 대중교통의 편리성, 직장거리 등과 같은 접근성의 중요도가 낮은 특징을 가지고 있다.

청주시 거주자들의 주거선택 시 고려요인으로 자녀교육환경의 중요도가 매우 높게 나타난 것은 문헌고찰에서살펴보았듯이 청주시의 교육시설이 부족하고 대도시에 비해 교육의 기본 인프라가 덜 구축되어 있기 때문으로 볼 수 있다.

또한 자녀교육환경 다음으로 청주시 거주자는 주택규모 및 방수를 주거선택 시 중요하게 생각하였는데, 이는 우선적으로 가족수에 맞는 주택규모와 방수를 원하기 때문으로 판단된다.

주거선택요소로서 녹지·전망·소음 등의 환경에 대한 중요도가 세 번째로 높고, 녹지·전망·소음 등의 환경, 단지시설 등과 같은 주택외부환경의 중요도가 주택내부 마감재와 설비수준의 중요도보다 높게 나타났다. 이는 최근 아파트 건설업체의 분양경쟁이 내부 전용공간에서 외부환경으로 변화하면서, 거주자들의 관심 또한 주택내부에서 주택외부환경으로 확대되어 이에 대한 중요성이 커진 것으로 해석할 수 있다.

그리고 업체 및 브랜드 지명도에 대한 고려정도가 단지시설수준, 주택내부 마감재와 설비수준, 주택가격의 적절함보다 상대적으로 낮게 나타나 거주자들이 아파트를 선택함에 있어 업체나 브랜드의 지명도보다는 아파트의 가격이나 아파트 내·외부 품질을 더 중요하게 생각한다는 것을 알 수 있다.

주택가격의 적절함과 투자가치의 중요도가 낮게 나타났는데, 이는 청주시의 주택가격의 변동이 대도시에 비해 작고 건축연수가 길어질수록 아파트 값이 오히려 낮아지는 경향을 보이기 때문이다.

또한 대중교통의 편리성과 직장거리 등 접근성에 대한 중요도가 낮은 것은 문헌고찰에서 살펴본 것과 같이 대중교통의 비효율적 운영, 새로운 교통수단의 확충 부진 등 교통시설의 부족으로 인해 거주자의 대중교통에 대한 기대가 낮고, 대도시에 비해 작은 면적과 교통이 혼잡하지 않아 출퇴근 시 소요되는 시간이 짧아 접근성에 대한 부담이 적기 때문이다.

3. 사회인구학적 특성에 따른 주거선택요소의 중요도

사회인구학적 특성 중에서 성별, 연령, 생활주기, 학력, 월수입, 자산규모에 따라 주거선택요소의 중요도에 유의한 차이를 보였다<표 16>.

여자가 남자보다 평면구조를 더 중요하게 생각하였으며, 30대 이하와 가정형성기 및 미취학 아동기, 초등교육기가 자녀교육환경을 더 중요시 여기는 것으로 나타났다.

40대와 학력, 자산규모와 같은 경제력이 낮아질수록 대중교통의 편리성과 직장과의 거리의 중요도가 높게 나타났는데, 이는 가구주의 교육수준과 가구소득이 낮아질수록 접근성과 경제성에 대한 중요도가 높아진다는 최막중·임영진(2001)의 연구와도 일치한다.

50대 이상과 성인기, 자산규모가 3억 이상인 사람이 업체 및 브랜드 지명도를 중요하게 여기는 것으로 나타났는데, 이는 최근의 연구경향과도 일치한다(유영신, 2002; 주택산업연구원, 2000). 이처럼 자산규모와 같은 경제적 수준이 업체 및 브랜드지명도 선호에 영향을 미치는 것은 최근 아파트 브랜드가 보편화되면서 브랜드 자체가 아파트의 품질과 가치에 대한 징표로서 작용하고 있기 때문인 것으로 생각된다.

4. 주택관련 특성에 따른 주거선택요소의 중요도

주거관련특성에 따른 주거선택요소의 중요도 차이는 <표 17>과 같으며, 소유형태, 방수, 희망주택유형에 따라 유의한 차이를 보였다.

표 16. 사회인구학적 특성에 따른 주거선택요소 중요도 차이

일반적특성 \ 주거선택요소		자녀교육환경	대중교통의 편리성	직장과의 거리	평면구조	업체 및 브랜드 지명도
성별	여자	.1412	.0651	.0599	.0765	.0713
	남자	.1410	.0627	.0581	.0611	.0775
	t값	.12	.353	.280	3.150**	-.821
연령	30대 이하	.1589 a	.0575 b	.0587	.0722	.0669 b
	40대	.1328 b	.0731 a	.0625	.0719	.0710 b
	50대 이상	.0939 b	.0565 ab	.0491	.0813	.1108 a
	F값	5.818**	3.996*	.951	.540	7.906***
생활주기	가정형성기 및 미취학아동기	.1638 a	.0558	.0645	.0776	.0737 ab
	초등교육기	.1518 a	.0604	.0521	.0695	.0698 b
	중등교육기	.1345 b	.0684	.0626	.0749	.0614 b
	성인기	.1169 ab	.0720	.0593	.0697	.0920 a
	F값	2.756*	1.555	.996	.556	4.280**
학력	중졸	.1018	.1128 a	.0871 a	.0747	.0632
	고졸	.1293	.0684 b	.0596 b	.0723	.0748
	대졸	.1562	.0532 c	.0599 c	.0774	.0722
	대학원졸 이상	.1546	.0626 bc	.0485 bc	.0637	.0717
	F값	2.515	8.149***	2.671*	1.007	.227
자산규모	5천만원 미만	.1136	.0863 a	.0679	.0651	.0600 b
	5천만원~1억원 미만	.1591	.0587 b	.0654	.0727	.0672 b
	1억원~1억 5천만원 미만	.1433	.0649 b	.0499	.0710	.0706 b
	1억 5천만원~2억원 미만	.1501	.0563 b	.0642	.0728	.0734 b
	2억원~2억 5천만원 미만	.1486	.0720 ab	.0548	.0744	.0820 ab
	2억 5천만원~3억원 미만	.1638	.0600 b	.0518	.0905	.0678 b
	3억원 이상	.1120	.0486 b	.0542	.0718	.1071 a
	F값	1.888	3.003**	1.062	.851	3.364**

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

표 17. 주택관련 특성에 따른 주거선택요소 중요도 차이

일반적특성 \ 주거선택요소		자녀교육환경	주변편익시설	대중교통의 편리성	주택내부 마감재와 설비수준
소유형태	자가	.1377	.0655	.0590	.0873
	임대(전세, 월세)	.1484	.0731	.0777	.0802
	t값	-.820	-1.344	-2.609*	1.310
방수	2개 이하	.1533	.0820 a	.0655	.0815
	3개	.1388	.0641 b	.0654	.0862
	4개 이상	.1334	.0631 b	.0590	.0847
	F값	.633	4.317*	.310	.242
희망주택유형	단독주택	.1149	.0694	.0707	.0936
	아파트	.1546	.0670	.0619	.0789
	t값	-3.279***	.443	1.470	2.570*

*p< .05, ***p< .001

주택소유형태가 임대인 사람이 자가인 사람보다 대중교통의 편리성을 더 중요하게 생각하는 것으로 나타났는데, 이는 주택이 자가인 사람에 비해 경제적인 여유가 없는 임차자들이 대중교통을 상대적으로 더 많이 이용하기 때문으로 볼 수 있다.

또한 방수가 2개 이하인 사람이 3개와 4개 이상인 사람보다 주거선택요소로서 주변편익시설을 더 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

희망주택유형은 가장 응답률이 높았던 단독주택과 아파트를 중심으로 살펴보았는데, 자녀교육환경, 주택내부마감재와 설비수준에서 유의한 차이가 나타났다. 희망주택유형이 아파트인 경우가 단독주택인 경우보다 자녀교육환경을 더 중요하게 생각하는 것으로 나타났는데, 이는<표 12>와 같이 아파트에 대한 선호가 다른 연령층에 비해 자녀교육환경을 중요시했던 30대 이하에서 가장 많이 나타났기 때문으로 판단된다. 또한 희망주택유형이 단독주택인 경우가 주택내부마감재와 설비수준을 더 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

V. 요약 및 결론

본 연구는 중도시 거주자의 주거선택특성을 고려한 아파트 계획의 기초자료를 제공하기 위해 청주시 거주자를 대상으로 주거선택요소의 중요도를 조사하고, 사회인구학적 특성과 주거관련특성에 따른 주거선택요소 중요도를 분석하였다.

조사대상지인 청주시는 지속적인 인구유입으로 2002년 말 주택보급율이 80.2%로 낮은 편이며, 전체 주택유형의 66.8%를 차지하고 있는 아파트는 그 공급이 33㎡~66㎡ 미만의 소형아파트에 집중되어 있다. 또한 도로와 대중교통시설, 그리고 초, 중등학교의 교육시설이 대도시에 비해 부족한 실정이다.

청주시 거주자를 대상으로 주거선택요소의 중요도를 조사한 결과 자녀교육환경, 주택규모 및 방수, 녹지, 전망, 소음 등의 환경, 단지시설수준, 주택내부마감재와 설비수준, 주택가격의 적절함, 투자가치, 평면구조, 업체 및 브랜드 지명도, 주변편익시설, 대중교통의 편리성, 직장과의 거리 순으로 중요하게 생각하는 것으로 나타났으며, 이를 대도시와 비교해 보았을 때, 자녀교육환경에 대한 중요도가 매우 높고, 주택가격의 적절함, 투자가치 등과 같은 경제성과 대중교통의 편리성, 직장거리 등과 같은 접근성의 중요도가 낮은 특징을 가진다.

주거선택요소의 중요도는 거주자의 성별, 연령, 생활주기, 학력, 자산규모, 소유형태, 방수, 희망주택유형에 따라 유의한 차이를 보였다. 특히 연령, 학력, 생활주기, 자산규모, 소유형태 등과 같이 거주자의 경제적 수준에 영향을 미치는 특성에 따라 대중교통의 편리성, 직장과의 거리와 같은 접근성에 대한 중요도와 업체 및 브랜드 지명도의 중요도가 다르게 나타났다.

이상의 결과를 바탕으로 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

첫째, 2002년 기준 청주시의 주택보급율은 80.2%에 머물러 있어 향후 주택건설업체를 통한 아파트 공급을 활성화하는데 유리한 지역이라 할 수 있다. 또한 거주자들이 주택선택요소로 자녀교육환경을 가장 중요하게 여기는 것으로 나타났으나 다른 지역에 비해 초, 중, 고등학교의 교육시설이 부족하므로, 주택건설업체는 교육시설이 연계된 대규모 아파트 단지에 대한 공급을 고려해야 한다.

둘째, 청주시 거주자는 주거선택요소로 주택내부 마감재와 설비수준과 같은 내부환경보다는 녹지, 전망, 소음 등의 환경, 단지시설 등과 같은 주택외부환경을 더 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 이는 최근 아파트 건설업체가 차별화 전략으로 외부공간조성에 관심을 기울이면서 이에 대한 거주자의 중요도가 높아진 것으로 볼 수 있다. 따라서 주택건설 업체는 이러한 거주자의 요구에 대응하여 내부공간뿐만 아니라 다양하고 쾌적한 외부단지환경 조성에도 초점을 두어야 할 것이다.

또한 최근 주택건설업체의 차별화 전략으로 주택내부 마감재 및 설비의 고급화 경쟁과 업체 브랜드 개발이 무분별하게 이루어져 아파트 분양가 상승을 부추기고 있으나, 거주자들은 브랜드의 지명도 보다는 아파트의 가격이나 아파트 내·외부 품질을 더 우선시 해 앞으로는 브랜드 개발 및 광고 마케팅보다는 품질 향상에 초점을 두어 아파트를 개발해야 할 것이다.

셋째, 청주시 거주자의 가장 일반적인 주택형태이며, 주선호 주택유형으로 나타난 아파트는 현재 그 공급이 소규모 아파트에 집중되어 있어, 다양한 수요계층의 요구를 충족시킬 수 있는 주택계획이 필요한 실정이다.

조사결과 자녀교육기의 30대 이하를 중심으로 임대에 대한 선호를 보이고 있어 경제적으로 여유가 없는 젊은 층을 대상으로 한 임대 아파트 건설의 확대가 필요하며, 경제력이 떨어질수록 대중교통과 직장과의 거리 등 접근성에 대한 중요도가 높으므로 저소득층을 대상으로 한 아파트 계획 시 교통을 고려한 입지선정이 우선시되어야 할 것이다.

또한 소득 중·상위 계층을 중심으로 한 주거수준이 향상된 주택의 공급이 요구되는데, 생활주기가 성인기이고, 소유자산이 많아질수록 업체 및 브랜드의 이미지에 대한 중요도가 높아지므로 고소득층을 대상으로 한 고급브랜드의 중대형 아파트 계획이 필요하다.

본 연구를 통해 중도시 거주자의 주거선택특성을 알아본 결과 위와 같이 대도시와는 다른 특성을 찾아 볼 수 있었다. 그러나 아직 중도시에 대한 연구가 매우 미흡한 실정으로 앞으로 많은 연구가 필요하며, 이를 대도시와 구별되는 각 중도시 거주자들의 선택우선순위에 맞는 아파트를 계획, 개발하는데 사용해야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 노화준·노시평·김태일(1996). 정부출연 연구기관 종합평가 모형에 관한 연구. 한국정책학회보, 5(1), 30-54.
2. 심미영·고경필(1996). 주생활양식이 주택구매 의사결정에 미치는 영향분석 - 주택구매시 평가기준을 중심으로 -. 대한가정학회지, 34(2), 341-353.
3. 양옥승(2001). 유아교육, 보육기관의 종합평가 모형 연구 : 계층분석절차기법의 적용. 유아 교육학회집, 5(1), 5-33.
4. 유영신(2002). 거주자의 주거가치를 고려한 아파트 특성에 관한 연구. 연세대학교 석사학위논문.
5. 유완·김인하·김영국(1992). 가구특성에 의한 주택선택방법. 대한국토·도시계획학회지「국토계획」, 27(4), 27-36.
6. 윤복자·박남희·진미윤(1999). 신세대 소비자 대학생의 주거와 주거입지환경 선호에 대한 연구. 대한건축학회 논문집 계획계, 15(3), 33-43.
7. 이영주(2000). 공동주택 거주가구의 주거선택행태에 관한 연구. 부산대학교 박사학위논문.
8. 이영주·이영호(1998). 라이프스타일에 따른 주거선택행동 분석. 대한건축학회 논문집 계획계, 14(6), 47-56.
9. 이은주(1996). 가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소 특성에 관한연구. 부산대학교 석사학위논문.
10. 정금호(2002). 계층화분석법을 이용한 주거선택의 중요도 결정방법에 관한 연구. 전남대학교 박사학위논문.
11. 최막중·임영진(2001). 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석. 대한국토·도시계획학회지「국토계획」, 36(6), 69-81
12. 김영래(2003, 9, 22). 특정시 지정 적극 검토하라. 중앙일보, 33면.
13. 주택산업연구원(2000). 소비자만족도 제고를 위한 아파트 상품개발 전략 연구.
14. 청주시(1998). 청주도시기본계획.
15. 청주시(2001). 2021년 청주도시기본계획.
16. 한국교육개발연구원(2002). 간추린 교육통계.
17. 통계청(2002). 지역통계연보.
18. 국민은행 http://www.kbstar.com
19. 부산시 홈페이지 http://www.metro.busan.kr
20. 청주시 홈페이지 http://www.cjcity.net
21. 통계청 홈페이지 http://www.nso.go.kr
22. 한국교육개발연구원(2002). 간추린 교육통계.

(接受: 2005. 6. 30)