

사회계층에 따른 주거특성 및 아파트 선택에 관한 연구

A Study of the Housing Characteristics and Apartment Choice as a Social Class

하정순*

대구가톨릭대학교 부동산통상학부 강사

Ha Jeung Soon

Instructor, Division of Real Estate and Chinese Commerce, Catholic Univ of Daegu

Abstract

Survey questionnaires were conducted on housewives under 60 who had bought an apartment in Daegu.

The data used in this study is collected Dalseo-Gu, Soosung-Gu and Buk-Gu by means of cluster sampling and from those chosen samples I use convenience sampling. The data were analyzed by SPSS WIN 10.0 program.

The purpose of this study is to examine housing characteristics and apartment choice as a social class closely in order to improve value of apartment and to provide housing plan of apartment supply which is distinguished by a social class and moreover, to achieve efficient marketing strategy according to a recent recognition that housing is a kind of commodities.

Objective and subjective measure of value are used to classify a social class. Objective measure of value includes scale apartment, a form of possession, a price of apartment, an occupation of husband, family income and academic background and subjective measure of value includes the standard of living out of people's own head.

These measure of value are classified by giving consequence to each item with reference to ISC (index of status characteristics) of Wanner.

There is a difference of housing characteristics and apartment choice as a social class as a consequence of this study.

Therefore, this study suggests repeatedly that it should need not standardized housing supply but apartment supply of diverse demand desire because there is a difference of housing characteristics and apartment choice as a social class.

Key Words : Social class, Housing Characteristics, Apartment Choice

I. 서론

주거는 인간이 성장하고 생활을 통해 인격형성 및 본질적인 삶이 이루어지는 등 인간에게 다양하고 많은 영향을 미치는 매우 중요한 요소이다(한종구, 장동민, 2003). 이러한 주거는 사람이 삶을 영위하는 기본적인 장소로서 주변의 물리적 환경에 다양하게 반응하는 결과물인 것이다. 1960년대 이후 경제성장과 함께 급격한 도시화, 공업화로 이촌향도 현상이 발생했으며 경제, 사회, 생활양식의 다양화와 더불어 주거환경에도 많은 변화가 일어나게 되었다. 즉 도시화에 따른 주택부족의 해소를 위해 1970년대부터 아파트 건설이 본격화 된 이래 아파트는 우리나라의 대표적인 공동주택 유형이 되어 주거유형의 50%를 넘어섰다.

대도시뿐만 아니라 농어촌도 단독주택을 필요로 하는 농어업 인구가 급격하게 줄어들면서 아파트를 선호하고 아파트 거주가 확산되고 있는데 이는 경제력과 구매력을 갖춘 계층들이 주거에 편리한 아파트를 선호하기 때문으로 이해된다. 특히 도시화, 산업화에 발맞춰 건설업체들이 농어촌 지역에 집중적으로 아파트를 공급한 것도 한 원인으로 풀이된다(대전일보 2005).

그런데 좁은 국토에 많은 사람이 살면서 한정된 재화를 나누는 범위 속에 주택도 포함되어 주택을 소유한 사람과 그렇지 못한 사람사이 또는 주택을 소유한 사람들 사이에서 갈등이 생기게 되었다. 특히 소득이 적은 가난한 빈곤층에게 주거문제는 심각한 고통이다.

최근 5년간 소비지출 비중을 분석한 송태정(2003)의 연구결과를 보면 전체 평균 지출 1위가 주거비로 나타난 가운데, 소득 기준 상위 20% 고소득층은 교육비 지출 비

* Corresponding author: Ha Jeung Soon

Tel: 016-9744-6157

E-mail: jel50@hanmail.net

중이 가장 높았고 주거비 지출은 다섯 번째로 밀리고 있었다. 반면에 하위 20%에 해당하는 빈곤층은 이보다 훨씬 높은 소비지출을 주거비에 쓰고 있다. 이렇게 계층에 따라 주거의 비율이 차지하는 비중은 다르다.

또한 주택의 규모나 형태 또는 거주지역에 따라 거주자의 경제적 능력이나 지위를 평가하는 일은 우리사회에서 매우 흔한 일로 받아들인다(박정희, 1992). 소비자의 사회계층에 따라 주택의 선택에 대한 양극화 현상은 심해지고 있으며 공급탄력성이 적은 주택의 마케팅전략 차별화는 무엇보다 중요하다.

윤복자, 김혜정(1992)은 계층에 따라 주택소비에 있어 불균형이 심화되어 있으므로 획일적 주택정책이 아니라 수요자 계층의 다양한 수요유구에 따른 공급이 필요함을 시사한다고 주장 하였다. 결국 사회계층과 같은 아파트 시장환경의 여러 변수들을 고려한 다각적 접근을 통해 적절한 마케팅 계획을 세울 수 있게 되는 것이다.

그러나 사회계층을 대상으로 주로 연구해 온 기존의 많은 연구들은 사회계층에 따라 주거 의식(Young & Willmot:1962, Keller:1966)이나 아파트 시장 세분화의 특성을 규명하기 위하여 인구통계적 변수나 주거변인에 대한 차이분석에 대한 연구는 있어 왔지만 아파트선택의 중요한 변수로 작용하는 사회계층과의 관계를 연구는 거의 없는 실정이다. 따라서 본 연구는 계층간의 경제적 양극화 현상이 심화되고 있는 현 시점에서 사회계층에 따른 주거특성 및 아파트선택에 대해 연구함으로써 아파트공급의 차별화 한 주거계획을 제공해 주고 나아가 효율적인 마케팅전략을 수행하는 기초자료를 제공하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 사회계층

1) 사회계층의 의미

사회계층(Social class)은 사회의 권력, 재산, 사회적 가치 또는 심리적 만족이 사회구성원에게 불평등하게 분배됨으로써 사회나 사회집단의 지위가 위계체제의 형태로 배열되는 것이다(김채운, 장하진, 1986). 김경동(1882)은 사회의 희소가치가 그 사회의 성원들에게 불평등하게 분배되어 자리 잡고 있고 제도화된 체계를 이루는 것이라 하였고 Engel 과 Blackwell (1982)은 사회계층이란 신분제도들이 가장 확대된 것으로 개인의 사회적 환경과 능력에 매우 큰 영향을 미치고 있으므로 사회계층은 유사한

가치관, 생활양식, 흥미 및 행위를 공유하는 개인이나 가족이 사회에서 차지하는 비교적 영구적인 동질적 부분이라 하였다. 그러므로 사회계층은 각 계층구성이 비교적 동일한 신분을 지니되 다른 계층구성원과의 신분상의 차이가 있도록 사회구성 전체가 독특한 신분계층으로 구분된 것(Schiffman & Kanuk, 1978)이라 할 수 있다.

2) 사회계층의 측정방법

사회계층 측정방법에는 주관적 척도, 객관적 척도, 명성적 척도(김세범, 2000)가 있으나 본 연구에서는 주관적 척도와 객관적 척도에 관해 알아보려고 한다.

(1) 주관적 척도

주관적 척도는 각 개인이 그가 속한다고 생각되는 사회계층상의 위치를 나타내도록 하는 것이다. 예로서 상류, 중류, 하류 등 몇 가지 계층을 열거하고 개인이 속하는 것을 지적케 할 수 있다. 그 결과 얻어지는 사회계층 멤버십 분류를 위한 자료는 응답자의 자기의식 혹은 자기 이미지에 토대를 둔 것으로 볼 수 있다. 그리하여 사회계층이란 “개인적” 현상 즉 개인의 소속감 내지 타인과의 동류감을 반영하는 것이라 하겠는데 이를 흔히 계층의식이라고 부른다. 그러나 주관적 척도는 스스로를 중산층에 속한다는 응답자가 너무 많아 실제 사용은 제한되고 있다.

(2) 객관적 척도

객관적 척도는 주관적 척도와 달리 응답자가 그들 자신과 가족, 주거 등에 관한 사실질문에 답하도록 하는 것으로 사회, 경제적 측정방법이다(Schiffman & Kanuk, 1978).

객관적 척도에는 단일변수지표를 이용하는 것과 복합변수지표를 이용하는 방법이 있다. 복합변수지표는 한 개인의 사회계층을 파악하기 위한 단일의 전체적 척도를 형성하기 위해 여러 가지 사회, 경제적 요소들을 체계적으로 결합하기 위한 것인데 단일변수지표보다 사회계층의 복잡성을 더 잘 반영한다는 장점이 있는데 대표적인 Warner(1960)의 지표가 있다. Warner의 ISC(Index of Status Characteristics)는 직업, 소득의 원천, 주거형태, 주거지역(이웃의 질) 등에 가중치를 부여하여 측정된 것으로서 각각의 변수에 가중치를 4, 3, 3, 2로 하여 지수를 계산하였다.

홍형욱, 이지은(2002)은 SES(socio-economic status)라 하여 직업, 소득, 학력을 기능으로 분류하고 Warner의 ISC의 결정요인인 직업, 교육수준, 소득, 소득원, 거주지역, 주택의 종류 중 가장 중요하다고 인식되어 온 직업, 소득, 교육수준 점수를 종합하여 Index를 만들어 3단계로 분류하였다.

2. 사회계층에 따른 주거특성 및 아파트선택

사회계층에 따라서 주택을 보는 시각은 다양한데 Young과 Willmot(1962)은 노동자 계층 가족은 주택을 가족의 장소로 보고 친구나 관련자들을 집에 초대 하지 않으나, 중산계층은 주택을 만남의 장소나 전시품으로 사용하는 경향이 있다고 하였다.

로드아일랜드의 연구에서는 주거이동에 대해 생활수준이 강한 제약을 미치며 대부분의 주거이동은 유사한 계층이 입지하고 있는 지역으로 이동한다고 밝혔다(Goldstein & mayer, 1961).

윤복자, 김혜정(1992)은 사회계층에 따라 가족생활주기별 주거이동의 유형이 다르다고 하였다. 하류계층은 가족생활주기의 첫 단계에서 소형의 자가 단독주택으로 시작하였으나 그 이후의 단계에서는 소형의 임대 단독주택으로 이동하여 하향이동의 유형인 반면 중류계층은 소형의 자가 아파트부터 시작하여 마지막 단계는 대형의 단독주택으로 이동함으로 그 유형은 상향이동이다. 상류계층은 가족생활주기의 첫 단계에서부터 대형의 자가 단독주택에서 시작하여 거의 마지막 단계까지 같은 특징을 가진 대안으로 이동하여 수평이동을 한다고 하였다. 홍형욱, 지은영(2002)은 사회계층별 노인생활지원주택이 어떤 차이를 보이는지를 분석하여 이를 근거로 공급관련 지원정책을 제시하고자 하였다.

국토연구원(2005)의 계층별 주거지표를 분석한 주택수요조사 연구에 의하면 2005년 5월 전국을 대상으로 대규모 표본조사를 실시한 뒤, 통계청 도시가계연보 근로자 가구소득을 이용해 각 계층별로 주거지표를 분석하였다. 이 연구에 따르면 한 달 평균 소득 200만원이 안 되는 저소득층의 주택가격은 9,000만원인 반면 월평균 소득 496만원이 넘는 고소득층의 주택가격은 2억 6,000만원으로 2.9배였다. 저 소득층일수록 낡고 오래된 집에서 살고 있으며 자기 집에 사는 사람은 만족도가 높은 반면 월세나 전세에 사는 사람의 주거환경만족도는 낮게 나타나고 있다고 하였다.

III. 연구방법

1. 조사대상 및 자료수집

본 연구의 조사대상 모집단은 대구광역시 아파트에 거주하며, 아파트 구매경험이 있는 60세 미만의 주부를 대상으로 하였다. 자료 수집은 달서구, 수성구, 북구 3개 지

역으로 군집표본추출을 하여 집단별 무작위 표본추출방법을 사용하였다. 설문지는 2003년 6월 25일부터 7월15일에 걸쳐 총 1,350부를 배포하여 1,189부(회수율 88.1%)를 회수하고 총 1,103부를 최종분석에 사용하였다.

2. 연구내용

본 연구내용은 다음과 같다.

- 1) 사회계층에 따라 인구학적 특성과 주거특성의 차이는 어떠한가
- 2) 사회계층에 따라 아파트선택의 차이는 어떠한가

3. 조사도구 및 분석방법

연구를 위한 측정도구는 거주자의 인구학적 특성과 거주특성 그리고 아파트 선택 및 만족도 문항으로 구성되어 있다. 아파트 선택 및 만족도 문항은 이영주(2000), 임만택(1990)에서 파악된 내용을 토대로 재구성 하였으며 수집한 자료의 분석은 SPSS WIN 10.0 프로그램을 이용하였다.

4. 용어정의

사회계층: 사회에서 가치 있는 자원이라고 여겨지는 것의 차별적 분배로 생겨난 구조화된 유형이라고 정의된다. 본 연구에서는 Wanner의 복합변수를 이용하여 객관적 척도로 아파트 평수, 소유형태, 아파트 가격, 남편 직업, 소득, 학력, 그리고 주관적 척도로서 자신이 생각하는 생활수준을 사용하여 가중치를 주어 임의적 집단으로 분류하였다. 제시된 점수합계가 27점-51점을 하류계층, 52점-76점을 중류계층, 77점-93점을 상류계층으로 분류하였다.

IV. 실증분석 결과

1. 조사대상자의 일반적 특성

본 연구의 조사대상자인 아파트 거주 주부의 일반적 특성을 알아 보기 위한 항목은 주부와 남편의 연령, 학력, 직업, 월 소득, 주거규모, 소유형태, 거주기간, 가족생활주기 등으로 구성되어 있다.

주부(남편)의 연령은 40대가 44.7%(46.2%), 30대가

42.1%(31.7%), 50대가 10.7%(21.3%)순 이었고, 학력은 대졸 이상이 47.9%(68.6%)로 가장 많았으며, 고졸이 47%(28.9%)였다. 주부의 직업은 전업주부가 53.4%, 취업주부는 46.6%였으며, 남편직업은 사무직·교사직이 35.4%로 가장 많았고 그 다음이 판매서비스직·자영업(25.8%), 기능직·노무직(14.5%)순 이었다. 아파트 평수는 20평형대가 40.7%, 30평형대가 36.7%였다. 주택 소유형태는 자가 82.5%로 대부분이었고 전세가 13.1%였으며, 거주기간은 5-10년(45.5%)이 가장 많고 1-5년이 33.9%였다. 가족 생활주기는 초등교육기(25.2%), 중·고등 교육기(24.8%), 성년기(23.3%), 미취학기(21.9%)순으로 첫 자녀 미취학기에서 성년기까지 고른 분포를 보이고 있다.

2. 사회계층의 구성변수 및 분류

1) 사회계층의 구성변수

본 연구에서는 사회계층을 분류하기 위하여 객관적 척

도와 주관적 척도를 사용 하였는데 객관적 척도로는 아파트평수, 소유형태, 아파트가격, 남편직업, 소득, 학력을 그리고 주관적 척도로서 자신이 생각하는 생활수준으로 평가 하였다. 그리고 본 연구의 대상이 주부이기 때문에 주부의 직업을 기준으로 계층을 분류함에 다소 무리가 있으므로 직업변수는 남편의 직업으로 평가하였다. 이러한 사회계층의 기준은 Warner의 ISC(index of status characteristics)를 참고해서 항목마다 가중치를 부여해서 분류하였다<표 1>.

2) 사회계층의 분류

각 항목마다 가중치를 주어 계산한 결과 각 개인의 총점이 최하 27, 최고 93점까지 나타났는데 27점-51점(28.2%)을 하류계층, 52점-76점(62.2%)을 중류계층, 77점-93점(9.6%)을 상류계층으로 분류하였다<표 2>.

<표 1> 사회계층분류 기준표

내용	기준	지표점수	가중치
객관적 척도	남편직업	무직·기능직·노무직=1 판매서비스직·자영업=2 사무직·일반공무원·교사직=3 전문가·기술직·준전문가=4 전문경영인·전문직=5	4
	아파트 평형대	10평형대=1 20평형대=2 30평형대=3 40평형대=4 50평형대=5	3
	아파트 가격	7000만원미만=1 7000만원이상-1억미만=2 1억이상-1억5천만=3 1억5천이상-2억미만=4 2억이상=5	3
	소득	100만원미만=1 100만원이상-200만원 미만=2 200만원이상-300만원미만=3 300만원이상-400만원미만=4 400만원이상=5	3
	학력	국졸=1 중졸=2 고졸=3 대졸=4 대학원졸=5	3
	소유형태	기타=1 전세=2 자가=3	2
주관적 척도	생활수준	아주 낮은 편=1 낮은 편=2 보통 수준=3 높은 편=4 아주 높은 편=5	2

<표 2> 사회계층별 사례수

집단	점수의 범위	빈도(N)	%
상류계층	77점-93점	103	9.6
중류계층	52점-76점	670	62.2
하류계층	27점-51점	304	28.2
계		1077	100

3. 사회계층에 따른 인구학적 특성과 주거특성

1) 사회계층에 따른 인구학적 특성

사회계층에 따른 인구학적 특성과의 유의적인 차이를 검증하기 위해 Chi-Square분석을 실시하였다<표 3>. 그 결과 조사대상자의 주부연령(p<.001), 가족수(p<.001), 한달평균소득(p<.001), 생활주기(p<.001), 남편학력(p<.001), 남편직업(p<.001)에서 통계적으로 유의적인 차이를 발견할 수 있었다. 상류계층은 주부 나이가 40대(72.3%)가 대부분

이었으며 중류계층은 30·40대가 골고루 분포되어 있고 하류계층은 20·30대가 가장 많이 분포되어 있었다. 가족 수는 상류계층이 다른 집단에 비해 가장 많았으며 중류계층은 대부분 4명, 하류계층은 4명이 주를 이루나 3명 이내가 많아 가족 수가 가장 적은 집단이라 볼 수 있다. 경제력이 많은 집단일수록 가족 수가 많음을 알 수 있다.

한달평균소득에서 상류계층은 대부분 400만원 이상(74.8%)이며, 중류계층은 200-300만원, 하류계층은 200만원 미만이었다. 생활주기에서 상류계층은 자녀가 성인이

<표 3> 인구학적 특성에 따른 사회계층과의 차이검증

인구학적특성	집단	상류계층	중류계층	하류계층	χ ² 통계량
		빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	
주부연령	20-30대	14(13.9%)	311(46.4%)	156(51.3%)	46.42***
	40대	73(72.3%)	289(43.1%)	116(38.2%)	
	50대	14(13.9%)	70(10.4%)	32(10.5%)	
	계	101(100%)	670(100%)	304(100%)	
가족수	3명 이내	10 (9.7)	136(20.4)	74(24.3)	44.28***
	4명	51(49.5)	425(63.6)	186(61.2)	
	5명 이상	42(40.8)	107(16.0)	44(14.5)	
	계	103(100)	668(100)	304(100)	
한달평균소득	200만원미만	0(0)	87(13.0)	162(53.3)	456.99***
	200-300만원 미만	8 (7.8)	229(34.2)	128(42.1)	
	300-400만원미만	18(17.5)	196(29.3)	10 (3.3)	
	400만원이상	77(74.8)	158(23.6)	4 (1.3)	
	계	103(100)	670(100)	304(100)	
생활주기	신혼기 및 첫 자녀 미취학기	4 (3.9)	158(23.7)	74(24.4)	28.76***
	첫 자녀 초등학교기	24(23.3)	163(24.5)	84(27.7)	
	첫 자녀 중·고등학교기	32(31.1)	166(24.9)	72(23.8)	
	자녀 독립기 이후	43(41.7)	179(26.9)	73(24.1)	
	계	103(100)	666(100)	303(100)	
남편학력	고졸이하	12(11.7)	133(19.9)	188(61.8)	192.43***
	대졸이상	91(88.3)	537(80.1)	116(38.2)	
	계	103(100)	670(100)	304(100)	
남편직업	기능직·노무직	0(0)	60 (9.0)	166(54.6)	601.10***
	사무직·일반공무원·교사직	29(28.2)	333(49.7)	22 (7.2)	
	전문직·전문경영인	72(69.9)	96(14.3)	6 (2.0)	
	판매서비스직	2 (1.9)	177(26.4)	102(33.6)	
	무직	0(0)	4 (0.6)	8 (2.6)	
	계	103(100)	670(100)	304(100)	

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

된 독립기(41.7%)가 가장 많았으며 중류계층은 골고루 분포되어 있었고, 하류계층은 첫 자녀 초등학교기(27.7%)가 많은 편이다. 상류계층은 대졸이상(88.3%)이 대부분이며 중류계층에서도 대부분이 대졸(80.1%)이었으나 상류계층에 비해 적은 분포를 이루고 있었다. 하류계층에서는 대부분이 고졸(61.8%)이었다.

남편직업의 경우에 상류계층은 전문직·전문경영인(69.9%)이 대부분이었으며 중류계층은 사무직·일반 공무원·교사직(49.7%), 하류계층은 기능직·노무직(54.6%)이

대부분이었고 판매서비스도 다른 계층에 비해 가장 많이 분포되어 있는 계층이라 볼 수 있다.

2) 사회계층에 따른 주거특성

사회계층에 따른 주거특성과의 유의적인 차이를 검증하기 위해 Chi-Square분석을 실시하였다<표 4>. 그 결과 조사대상자의 소유형태(p<.001), 전 주택유형(p<.05), 아파트평수(p<.001), 아파트가격(p<.001), 아파트층수(p<.001),

<표 4> 주거변인 특성에 따른 사회계층과의 차이검증

주거변인특성		집단	상류계층	중류계층	하류계층	χ ² 통계량
		빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)		
소유형태	자가	99 (96.1)	559 (83.4)	232 (76.3)	28.24***	
	전세	4 (3.9)	90 (13.4)	48 (15.8)		
	기타	0 (0)	21 (3.1)	24 (7.9)		
	계	103 (100)	670 (100)	304 (100)		
전 주택유형	주택	39 (37.9)	319 (47.6)	126 (41.4)	12.45*	
	아파트	56 (54.5)	329 (49.1)	156 (51.3)		
	기타	8 (7.8)	22 (3.3)	22 (7.2)		
	계	103 (100)	670 (100)	304 (100)		
아파트평수	10·20평형대	4 (3.9)	240 (35.8)	268 (88.2)	423.25***	
	30평대	10 (9.7)	340 (50.7)	36 (11.8)		
	40평형대	63 (61.2)	72 (10.7)	0 (0)		
	50평 이상	26 (25.2)	18 (2.7)	0 (0)		
	계	103 (100)	670 (100)	304 (100)		
아파트가격	1억 미만	0 (0)	21.8(32.6)	242 (79.6)	267.34***	
	1억 이상~2억 미만	12 (11.7)	372 (55.5)	62 (20.3)		
	2억 이상	91 (88.3)	80 (11.9)	0 (0)		
	계	103 (100)	670 (100)	304 (100)		
아파트층수	5층 미만	0 (0)	103 (15.4)	90 (29.6)	74.80***	
	5층 이상~15층 미만	26 (25.2)	254 (37.9)	108 (34.9)		
	15층 이상	77 (74.8)	313 (46.7)	106 (34.9)		
	계	103 (100)	670 (100)	304 (100)		
거주기간	1년 미만	38 (36.9)	96 (14.3)	40 (13.2)	11.54*	
	1년 이상~5년 미만	45 (43.7)	228 (34.1)	122 (40.1)		
	5년 이상	20 (19.4)	345 (51.6)	142 (46.7)		
	계	103 (100)	669 (100)	304 (100)		
건물노후도	5년 미만	18 (17.5)	108 (16.1)	40 (13.2)	17.45*	
	5년 이상~10년 미만	55 (53.4)	291 (43.4)	106 (35.1)		
	10년 이상	30 (29.1)	271 (40.4)	156 (51.6)		
	계	103 (100)	670 (100)	302 (100)		
건축회사	공공기관 (주택공사·도시개발공사 등)	2 (2.0)	92 (13.8)	58 (19.1)	63.33***	
	민간 대규모 건설회사	90 (90.0)	458 (68.6)	152 (50.0)		
	민간 소규모 건설회사	8 (8.0)	118 (17.7)	94 (30.9)		
	계	100 (100)	668 (100)	304 (100)		
세대수	500 세대 미만	26 (25.2)	278 (41.5)	150 (49.3)	55.02***	
	500~1000 세대 미만	18 (17.5)	224 (33.4)	84 (27.6)		
	1000 세대 이상	59 (57.3)	168 (25.1)	70 (23.0)		
	계	103 (100)	670 (100)	304 (100)		

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

거주기간($p<.05$), 건물노후도($p<.05$), 건축회사($p<.001$), 세대수($p<.001$)에서 통계적으로 유의적인 차이를 발견할 수 있었다.

상류계층에서 주거의 자가율(96.1%)이 가장 높았으며 하류계층(76.3%)에서 자가율이 가장 낮았다. 전 주택유형에서 상류계층은 아파트가 가장 많았으며 하류계층(51.3%), 중류계층(49.1%)순이었다. 아파트 평수에서 상류계층은 40평 이상(86.4%), 중류계층은 30평대(50.7%), 하류계층은 10·20평형대(88.2%)로 구성되어 있었다.

아파트 가격은 상류계층은 대부분 2억 이상(88.3%)이었으며 중류계층은 1억 이상-2억 미만(55.5%)이었다. 반면에 하류계층은 1억 이하(79.6%)였다. 아파트 층수는 상류계층은 대부분 15층 이상(74.8%)이었고 중류계층은 15층 이상(46.7%)이 많았으나 5층 이상 15층 미만(37.9%)은 다른 집단에 비해 가장 많이 분포되어 있었다. 하류계층은 골고루 분포되어 있는 계층이라 볼 수 있으나 5층 미만이 다른 계층에 비해 가장 많이 분포되어 있는 집단이다. 즉 상류계층일수록 고층아파트에 거주하며 하류계층일수록 저층아파트에 거주하는 것으로 나타났다.

거주기간에 있어서 상류계층은 1년 이상-5년 미만(43.7%)이었고 짧은 기간인 1년 미만(36.9%)도 다른 계층에 비해 가장 많이 분포되어 있다. 즉 상류계층이 가장 거주기간이 짧고 중류계층의 거주기간이 가장 긴 것으로 나타났다. 이는 경제력이 있는 상류계층 일수록 물리적으로 깨끗하고 첨단시설을 제공하는 아파트를 선호하여 새 집으로 이사를 가는 경향이 있는 것으로 이해된다.

이러한 현상은 건물 노후도에도 나타났다. 상류계층은 5년 이상 10년 미만(53.4%)이 가장 많은 비중을 차지하였으며 5년 미만(17.5%)도 다른 계층에 비해 가장 많은 비중을 차지하였다. 중류계층은 5년 이상-10년 미만(43.4%)의 비중이 많았으나 10년 이상도 40.4%나 되었다. 하류계층은 10년 이상이 51.6%로 오래된 아파트에 거주하고 있었다. 상류계층 일수록 새 아파트에 거주하고 있었으며 하류계층 일수록 현 아파트에 거주하는 것으로 나타났다. 이는 국토연구원(2005)의 주택수요조사 연구인 저소득층 일수록 낡고 오래된 집에서 산다는 연구결과를 지지하고 있다.

건축회사에 있어 상류계층은 대부분 민간 대규모 건설회사가 건설한 아파트(90.0%)에 거주하고 있었으며 중류계층은 민간 대규모 건설회사(68.6%), 민간 소규모 건설회사(17.7%), 하류계층은 민간 대규모 건설회사(50.0%), 민간 소규모 건설회사(30.9%)순으로 거주하고 있었으며 공공기관(주택공사, 도시개발공사 등)에도 가장 비중이 큰 19.1%를 차지하고 있었다. 즉, 상류계층은 대부분 민간 대규모 건설회사가 건설한 아파트에 거주하고 하류계

층은 민간 대규모 건설회사나 민간 소규모 건설회사/공공기관(주택공사, 도시개발공사 등)에 1/2씩 거주하고 있다고 볼 수 있다. 이는 대부분 민간대규모 건설회사는 아파트 브랜드에 대한 가치 때문에 분양가도 높고 소비자의 선호현상으로 건설 후 프리미엄이 많이 붙는 관계로 상위집단이 많이 선호하는 건설회사라고 이해된다.

세대수에 있어 상류계층은 1000세대 이상(57.3%)에 주로 거주하고 있었고 중류계층은 500세대 미만(41.5%), 하류계층은 500세대 미만(49.3%)에 거주하고 있었다. 즉, 상류계층일수록 대단지 아파트에 거주하고 있었으며 하류계층일수록 소규모단지에 거주하고 있다고 볼 수 있다.

4. 사회계층에 따른 아파트선택

1) 사회계층에 따른 아파트선택

사회계층에 따른 아파트선택과의 유의적인 차이를 검증하기 위해 Chi-Square분석을 실시하였다<표 5>. 그 결과 조사대상자의 주거정보 탐색기간($p<.001$), 아파트 선택시 영향인($p<.01$), 주거정보 제공원($p<.001$), 아파트 선택시 중요 요인($p<.001$), 선호하는 아파트 입지조건($p<.001$), 공급업체가 중소기업 일 때 구매여부($p<.05$), 현재 아파트 만족도($p<.001$), 현재 아파트의 불만족요인($p<.001$)에서 통계적으로 유의적인 차이를 발견할 수 있었다.

주거 정보탐색기간에 있어 상류계층은 6개월 미만이 72.9%, 중류계층이 84.9%, 하류계층이 77.7%로 나타나 상류계층이 정보탐색을 가장 길게 하고 중류계층이 정보탐색을 가장 짧게 하는 것으로 나타났다.

아파트 선택시 영향인에 있어 상류계층은 가족 및 친지(47.6%)의 영향을 받으나 전문가 및 공인중개사(54.8%)의 영향을 가장 많이 받는 계층이다. 중류계층은 가족 및 친지영향을 받지만(54.8%) 다른 계층에 비해 직장동료 및 친구의 영향(13.9%)을 많이 받는 계층이며 특히 하류계층은 가족 및 친지(57.2%)의 영향을 많이 받는 계층이라 볼 수 있다.

정보제공원에 있어 상류계층은 분양사무소, 모델하우스의 영향을 가장 많이 받고(34.0%), 부동산 중개소(20.4%), 신문·TV광고(17.6%)의 영향을 받았다. 중류계층은 분양사무소, 모델하우스(31.4%)의 영향을 가장 많이 받고 부동산 중개소(20.2%), 신문·TV광고(15.9%) 영향을 받았다. 하류계층은 분양사무소, 모델하우스(29.3%)의 영향을 많이 받으나 계층 중 빈도율이 가장 낮고 부동산 중개소(16.1%), 직장 등에서의 조합주택(15.9%), 광고지·생활정보지·DM(15.9%)을 통해 주택정보를 많이 받는 계층이다.

<표 5> 사회계층에 따른 아파트선택과의 차이검증

아파트선택		집단	상류계층	중류계층	하류계층	χ^2 통계량
			빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	
주거정보 탐색기간	3개월 미만		36 (35.0)	252 (37.7)	106 (34.9)	30.02***
	3-6개월		39 (37.9)	315 (47.2)	130 (42.8)	
	7-12개월		14 (13.6)	55 (8.2)	28 (9.2)	
	1년 이상		14 (13.6)	46 (9.2)	40 (13.2)	
	계		103 (100)	668 (100)	304 (100)	
아파트 선택시 영향인	판매업자		2 (1.9%)	20 (3.0)	2 (0.7)	19.06**
	가족 및 친지		49 (47.6)	364 (54.8)	174 (57.2)	
	직장동료 및 친구		10 (9.7)	92 (13.9)	26 (8.6)	
	전문가 및 공인중개사		34 (33.0)	136 (20.5)	74 (24.3)	
	기타		8 (7.8)	52 (7.8)	28 (9.2)	
	계		103 (100)	664 (100)	304 (100)	
주거정보 제공원	부동산중개소		42 (20.4)	270 (20.2)	98 (16.1)	68.54***
	분양사무소, 모델하우스		70 (34.0)	420 (31.4)	178 (29.3)	
	친척, 이웃 등의 구전		14 (6.8)	176 (13.2)	76 (12.5)	
	주택은행정보제공창구		8 (3.9)	59 (4.4)	34 (5.6)	
	신문, TV광고		36 (17.6)	207 (15.9)	66 (11)	
	광고지, 생활정보지, DM		28 (14.0)	162 (12.1)	96 (15.9)	
	직장등에서의 조합주택		2 (1.0)	162 (11.2)	96 (15.9)	
	기타		0 (0)	6 (0.5)	0 (0)	
	계		103 (100)	670 (100)	304 (100)	
아파트 선택시 중요요인	편리한 실내구조와 충분한 넓이		78 (25.2)	414 (20.6)	240 (26.4)	87.45***
	자녀의 교육환경		51 (16.5)	316 (15.7)	114 (12.5)	
	주택가격		28 (9.0)	213 (10.6)	158 (17.3)	
	미래투자가치		14 (4.5)	162 (8.1)	66 (7.2)	
	직장과의 교통편리		19 (6.2)	227 (11.3)	112 (12.3)	
	전망과 집의 남향여부		29 (9.4)	213 (10.6)	52 (5.7)	
	녹지가 많은 환경친화적 분위기		30 (9.7)	115 (5.7)	36 (3.9)	
	슈퍼 병원등 주변의 주거환경		8 (2.6)	79 (3.9)	44 (4.8)	
	외부로부터 프라이버시 확보		4 (1.3)	54 (2.7)	22 (2.4)	
	건설회사의 신용		14 (4.5)	64 (3.2)	26 (2.9)	
	난방시설 및 관리비		16 (5.2)	57 (2.8)	30 (3.3)	
	아파트단지규모		10 (3.2)	62 (3.1)	2 (0.2)	
	기타		8 (2.5)	34 (1.7)	10 (1.1)	
	계		309 (100)	(100)	(100)	
선호하는 아파트 입지	시내중심 상업지역		0 (0)	28 (4.2)	10 (3.3)	38.44***
	일반주택 밀집지역		0 (0)	25 (3.7)	6 (2.0)	
	아파트 단지		61 (57.2%)	330 (49.3)	114 (37.5)	
	교통이 편리한 곳		28 (27.2)	234 (34.9)	150 (49.3)	
	한적한곳		14 (13.6)	53 (7.9)	24 (7.9)	
	계		103 (100)	670 (100)	304 (100)	
공급업체가 중소기업일 때 구매여부	부도염려 등으로 싫다		35 (34.0)	241 (36.1)	112 (36.8)	14.57*
	브랜드가치가 없어서 싫다		24 (23.3)	115 (17.2)	32 (10.5)	
	품질과 가격 적당하면 괜찮다		44 (42.7)	294 (44.0)	152 (50.0)	
	관계없다		0 (0)	18 (2.7)	8 (2.6)	
	계		103 (100)	668 (100)	304 (100)	

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

즉 분양사무소, 모델하우스, 부동산중개소, 신문·TV광고의 영향을 가장 많이 받는 계층은 상류계층이며 친척, 이웃 등의 구전의 영향을 많이 받는 계층은 중류계층, 광고지·생활정보지·DM, 직장 등에서의 조합주택을 통해 주택정보를 가장 많이 받는 계층은 하류계층으로 나타났다.

아파트 선택시 중요하게 생각하는 요인에 대해서는 상류계층은 편리한 실내구조와 충분한 넓이(25.2%), 자녀의 교육환경(16.5%), 녹지가 많은 환경 친화적 분위기(9.7%), 전망과 집의 남향여부(9.4%)순 이었다. 중류계층은 편리한 실내구조와 충분한 넓이(20.6%), 자녀의 교육환경(15.7%), 직장과의 교통편리(11.3%), 주택가격(10.6%), 전망과 집의 남향여부(10.6%), 미래투자가치(8.1%)순이었다. 하류계층은 편리한 실내구조와 충분한 넓이(26.4%), 주택가격(17.3%), 자녀의 교육환경(12.5%), 녹지가 많은 환경 친화적 분위기(9.7%), 전망과 집의 남향여부(9.4%) 순이었다. 모든 계층에서 가장 중요시 여기는 편리한 실내구조와 충분한 넓이는 특히 좁은 공간에 사는 하류계층이 더욱더 편리한 실내구조와 충분한 넓이 확보를 중요하게 여기고 있었다. 주택의 가격과 직장과의 교통편리는 상류계층<중류계층<하류계층 순 인 반면에 자녀의 교육환경은 반대의 순서인 하류계층<중류계층<상류계층 순으로 중요시 여기는 것으로 나타났다. 그리고 중류계층에서 다른 계층보다 특히 중요하게 여기는 요인은 전망과 집의

남향, 미래투자가치였다.

선호하는 아파트 입지조건에 있어 상류계층은 아파트 단지(57.2%)를 선호하였고, 계층 중 한적한 곳을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 중류계층은 아파트단지(49.3%)와 교통이 편리한곳(34.9%)을 선호하였고 하류계층은 교통이 편리한곳(49.3%)을 선호하였다. 즉 교통이 편리한곳은 하류계층>중류계층>상류계층 순이었다. 이는 저소득층을 위한 주거계획시 교통의 편리성을 충분히 고려하여 계획해야 한다는 것을 의미한다.

아파트 공급업체가 중소기업 일 때 구입여부에 있어 품질과 가격 등이 적당하면 관계없다는 계층은 하류계층(50.0%)> 중류계층(44.0)> 상류계층(42.7%) 이었고 브랜드 가치가 없어 싫다고 생각하는 계층은 상류계층(23.3%)> 중류계층(17.2%)> 하류계층(10.5%) 순 이었다. 이는 하류계층일수록 아파트의 브랜드 가치보다 품질과 가격 등을 더 중요시 여기는 것을 알 수 있다.

2) 사회계층에 따른 주거만족도

사회계층에 따른 주거만족도와 현재아파트의 불만족요인과의 유의적인 차이를 검증하기 위해 Chi-Square분석을 실시한 결과<표 6> 통계적으로 유의하였다.

현재의 주거만족에 있어서는 상류계층이 61.4%로 가장 만족한 상태이고 중류계층(29.1%), 하류계층(15.8%) 순 이

<표 6> 사회계층에 따른 주거만족도의 차이검증

아파트선택		집단	상류계층	중류계층	하류계층	χ ² 통계량
		빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)		
주거만족도	불만족		10 (9.9)	121 (18.2)	74 (24.3)	60.24***
	보통이다		29 (28.7)	351 (52.7)	182 (59.9)	
	만족		62 (61.4)	194 (29.1)	48 (15.8)	
	계		101(100)	666(100)	304(100)	
현재아파트의 불만족요인	편리한 실내구조와 충분한 넓이		44 (14.4)	305 (15.6)	204 (22.3)	76.21***
	방음		50 (16.4)	278 (14.1)	88 (9.6)	
	자녀의 교육환경		35 (11.6)	172 (8.8)	102 (11.1)	
	외부로부터 프라이버시 확보		26 (8.5)	203 (10.3)	68 (7.5)	
	난방시설 및 관리비		20 (6.6)	114 (5.7)	54 (5.9)	
	전망과 집의 남향여부		20 (6.6)	134 (6.8)	62 (6.8)	
	직장이나 도심과의 교통편리		23 (7.5)	127 (6.5)	68 (7.5)	
	주택의 가격		8 (2.6)	83 (4.3)	44 (4.8)	
	미래 투자가치		12 (3.9)	100 (5.1)	58 (6.4)	
	슈퍼·병원등 주변의 주거환경		12 (3.9)	93 (4.8)	50 (5.5)	
	아파트 단지규모 및 시설		39 (12.8)	189 (10.2)	52 (5.7)	
	녹지가 많은 환경친화적 분위기		8 (2.6)	59 (2.9)	28 (3.1)	
	기타		8 (2.6)	95 (4.9)	34 (3.7)	
	계		305(100)	1952	912(100)	

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

<표 6> - 계속

		상류계층	중류계층	하류계층
인구통계학적	주부나이	40대	30대	20-30대
	가족 수	4명 이상	4명	3명 이내
	한달 평균소득	400만원 이상	200-300만	200만원 미만
	생활주기	자녀가 성인이 된 독립기	골고루 분포	첫 자녀 초등학교
	남편학력	대졸 이상	대부분 대졸 이상	고졸 이하
	남편직업	전문직·전문경영인	사무직·일반공무원·교사직	기능직·노무직·판매서비스직
주거특성	소유형태	자가율 가장 높음	-	자가율 가장 낮음
	전주택유형	아파트가 가장 많음	주택과 아파트비율 비슷	아파트
	아파트평수	40평 이상	30평형대	10-20평형대
	아파트가격	2억 이상	1억 이상 -2억 미만	1억 이하
	아파트층수	15층 이상	대부분 15층이상	가장 저층 아파트
	거주기간	1년-5년 미만 가장 짧음	5년 이상으로 가장 길다	-
	건물노후도	5년 이상 -10년 미만 (가장 새 아파트에 거주)	-	10년 이상 가장 노후됨
	건축회사	민간대규모 건설회사	민간대규모, 민간소규모	민간대규모, 민간소규모, 공공기관(주택공사·도시개발공사 등)
	세대수	1000세대 이상	500세대 미만	대부분 500세대 미만
아파트선택	주거정보 탐색기간	가장 길다	가장 짧다	-
	아파트 선택시 영향인	가족 및 친지, 전문가 및 공인 중개사	가족 및 친지, 직장동료 및 친구	가족 및 친지
	정보제공원	분양사무소, 모델하우스 신문, 부동산 중개소, TV광고	분양사무소, 모델하우스 신문, 부동산 중개소, TV광고	분양사무소·모델하우스, 부동산 중개소, 광고지 생활정보지, DM, 직장 등에서의 조합주택
	아파트 선택시 중요요인	1.편리한 실내구조와 충분한 넓이2.자녀의 교육환경 3.녹지가 많은 환경친화적 분위기	1.편리한 실내구조와 충분한 넓이 2.자녀의 교육환경 3.직장과의 교통편리	1.편리한 실내구조와 분한 넓이 2.주택가격3. 자녀의 교육환경
	선호하는 아파트 입지조건	아파트단지	아파트단지, 교통이 편리한 곳	교통이 편리한곳
	공급업체가 중소기업일 때 구매여부	품질과 가격보다 부도염려와 브랜드가치를 중요시 여기므로 구매할 가능성 가장 낮음	하류계층보다 구매 할 가능성 낮음	품질과 가격등이 적당하면 구매할 가능성 가장 높음
주거만족도	주거만족도	가장 만족	-	가장 불만족
	현재아파트의 불만족요인	1.방음 2.편리한 실내구조와 충분한 넓이 3. 아파트단지규모 및 시설	1.편리한 실내구조와 충분한 넓이 2.방음 3. 외부로부터 프라이버시 확보	편리한 실내구조와 충분한 넓이

었다. 이는 국토연구원(2005)의 주택수요조사 연구인 고소득층은 지역유대를 제외하고는 전반적으로 주거환경 만족도가 양호한 반면 저소득층은 모든 면에서 주거환경에 대해 불만족도가 높다는 연구결과와 일치한다고 볼 수 있다.

현재 아파트 불만족 요인으로는 상류계층은 방음(16.4%)에서 가장 불만족 하였으며, 편리한 실내구조와 충분한 넓이(14.4%), 아파트 단지규모 및 시설(12.8%) 순이었다. 그러므로 소음분쟁을 완화하고 줄일 수 있는 방법을 사용하여 불만족요소를 해소하여야 하며 단지구성

계획시 세대수를 충분히 고려할 필요가 있다. 중류계층은 편리한 실내구조와 충분한 넓이(15.6%)에서 가장 불만족 하였으며 방음(14.1%), 외부로부터 프라이버시 확보(10.3%) 순 이었다. 하류계층은 현재아파트 불만족요인으로는 편리한 실내구조와 충분한 넓이(22.3%) 요인에서 가장 불만족 하였으며 자녀의 교육환경(11.1%), 방음 순이었고 편리한 실내구조와 충분한 넓이, 미래투자가치, 슈퍼·병원 등 주변의 주거환경, 주택의 가격은 다른 계층에 비해 특히 하위계층에서 불만족하는 요소로 나타났다. 하류계층은 거주하는 공간이 좁고 불편한 이유로 편리한

실내구조와 충분한 넓이를 아파트 선택시 가장 중요한 요소와 가장 불만족하는 요소로 여기고 있으므로 좁은 공간 일수록 다양한 수납방법과 공간을 넓게 보일 수 있는 시각적 느낌, 개방감을 줄 수 있는 공간을 제공해야 할 것으로 보인다.

사회계층에 따른 주거특성 및 아파트선택특성을 요약하면 <표 6>과 같다.

V. 결론 및 제언

1. 요약 및 결론

최근의 아파트 시장은 가격폭등 해소와 균형개발이라는 목적 하에 신도시 개발을 연이어 발표하고 중과세 위주의 부동산정책을 실시하고 있지만 일부지역은 과열현상이 일어나는 반면에 지방을 위주로 한 일부 지역은 미분양상태가 속출하는 등 양극화현상이 두드러지고 있다.

이러한 상황에서 아파트를 하나의 상품으로 인식하고 상품적 가치를 향상시키기 위하여 대구지역 아파트에 거주하는 주부를 대상으로 사회계층에 따라 주거특성과 아파트선택의 차이를 파악하고자 한다. 이는 사회계층별로 차별화된 주거계획의 기초 자료를 제공해 주고 세분시장별 마케팅 전략을 제공해준다는 점에서 시의적절하다고 사료된다. 연구결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 인구통계학적 특징으로 상류계층은 자녀가 성인이 된 독립기의 생활주기를 가진 대졸이상의 40대 주부로서 남편직업은 전문직·전문경영인이 많았고 한달 평균소득은 400만원 이상 이었다. 중류계층은 자녀가 끝고루 분포된 생활주기를 가진 대졸이상의 30대 주부로서 남편직업은 사무직·일반 공무원·교사직에 주로 종사하고 한달 평균 소득은 200-300만원 이상 이었다. 하류계층은 첫 자녀가 초등학교생인 생활주기를 가진 고졸이하의 20·30대 주부로서 남편직업은 기능직, 판매서비스직, 노무직 등이 많았고, 한달 평균소득은 200만원 미만이었다.

둘째, 주거특성으로 상류계층은 아파트의 소유형태가 대부분 자가였으며 전 주택 유형도 아파트가 많았고 40평 이상의 고층아파트에 거주하고 있었다. 거주기간이 1년 이상 5년 미만으로 가장 짧은 집단이며 대부분 민간대규모 건설회사가 건설한 1000세대 이상의 새 아파트에 거주하고 있었다.

중류계층은 30평형대 아파트에 거주하고 있었고 거주기간이 가장 긴 집단으로 나타났다. 건설회사는 민간대규모 건설회사가 대부분이었으나 민간소규모 건설회사도

많았으며 세대수는 500세대 미만인 아파트에 거주하는 것으로 나타났다.

하류계층은 아파트평수가 10·20평형대이고 가격이 1억 이하인 곳에 거주하고 있었다. 아파트 층수는 다른 집단에 비해 가장 저층아파트이며 노후된 아파트에 살고 있는 것으로 나타났다.

이러한 연구결과에 기초 하여 계층별 차별화된 마케팅 전략을 수립할 수 있을 것이다. 즉 상류계층과 중류계층에서는 어느 정도의 소득이 있어 중·대형 위주의 아파트 선택위주로 촉진활동을 해야 하지만 하류계층은 소득도 비교적 적고 생활주기에서도 자녀가 초등학교생 이하가 많았다. 따라서 소형아파트의 경우 생활주기를 고려한 주거계획과 비교적 장기저리위주의 모기지론을 활용해 저렴한 주택구입 대출의 알선이나 임대주택 등의 확대 등을 모색할 필요가 있다.

셋째, 아파트선택 특성으로 상류계층은 아파트 선택시 중요하게 생각하는 요인이 편리한 실내구조와 충분한 넓이, 자녀의 교육환경, 녹지가 많은 환경 친화적 분위기순 이었다. 특히 녹지가 많은 환경 친화적 분위기는 다른 계층에 비해 아파트 선택시 특히 중요한 요소임을 알 수 있었다. 아파트가 밀집한곳을 선호하며 아파트의 품질과 가격보다는 브랜드의 가치를 중요시 여겨 아파트의 공급업체가 중소기업 일 때는 구매할 확률이 가장 낮은 계층이다.

따라서 상류계층에게는 민간대규모 건설회사 중심의 브랜드가치 지향적 아파트설계와 더불어 40평 이상의 아파트촌이 형성된 주거계획이 필요하다하겠다. 이렇게 민간대규모 민간업체에서 시공할 경우 공급업체가 중소기업 일 때 부도염려 으로 구매 가능성이 낮은 점에 대한 우려도 불식 시킬 수 있을 것이다 그리고 건축물의 시공, 설비 및 유지관리 등 전 과정에 걸쳐 친환경건축물을 만들고 나아가 사람과 자연이 공존하는 환경친화적인 단지 계획을 하여야 할 것이다.

중류계층은 아파트 선택 시 중요하게 생각하는 요인은 편리한 실내구조와 충분한 넓이, 자녀의 교육환경, 직장과의 교통편리 순이었고 다른 계층보다 특히 전망과 집의 남향, 미래투자가치를 중요시 여기고 있었다. 선호하는 아파트 입지조건은 아파트단지와 교통이 편리한곳이며 부도염려와 브랜드가치를 품질과 가격보다 더 중요시 여겨 아파트의 공급업체가 중소기업일 때는 구매할 확률이 하류계층보다 낮았다. 그러므로 중류계층에게는 대규모의 아파트단지나 교통이 편리한 곳에 집의 남향여부를 고려한 주거계획 이 필요하다. 30평대를 공급하며 단순히 확일적인 2면 개방이 아닌 3면 개방계획을 하여 개방감과 전망을 확보 할 필요가 있다.

하류계층은 아파트 선택 시 중요한 요인은 편리한 실

내구조와 충분한 넓이, 주택가격, 자녀의 교육환경 순이었다. 특히 주택의 가격과 직장과의 교통편리 계층 중 아파트 선택 시 다른 계층에 비해 가장 중요한 요소로 나타났다. 선호하는 아파트 입지조건은 교통이 편리한 곳이며 아파트의 품질과 가격이 적당 하다면 아파트의 공급업체가 중소기업 이더라도 구매할 확률이 가장 높았다.

넷째, 주거 불만족 요인으로는 상류계층의 경우, 방음에서 가장 불만족하는 것으로 나타났다. 건설교통부는 2008년부터 도로변에 있는 6층 이상의 공동주택에서는 도로 소음에 대해 실내 소음도를 45db(데시벨)이하로 의무화한 주택건설기준에 관한 규정개정안을 입법 예고하였다. 따라서 아파트 소음분쟁을 완화하고 줄일 수 있는 충격소음 저감제를 실내공간에 시공하여 불만족요소를 해소하여야 할 것이다.

중류계층의 경우 편리한 실내구조와 충분한 넓이에서 가장 불만족하였으며 방음, 외부로부터 프라이버시 확보 순이었다.

하류계층의 경우 현재 아파트 불만족 요인으로는 편리한 실내구조와 충분한 넓이 요인에서 가장 불만족하였으며 미래투자가치, 슈퍼·병원 등 주변의 주거환경, 주택의 가격은 특히 다른 계층에 비해 하류계층에서 불만족하는 요소로 나타났다. 브랜드가치 추구보다 중소기업 일 지라도 품질이나 가격이 적당하면 구매가능성이 높은 점에 착안하여 비교적 소형평형 위주의 미개발된 지역을 중심으로 교통이 편리한 곳에 공급을 늘리는 정책이 바람직하겠다. 즉 임대주택이나 소형주택 건설촉진을 위한 제도적, 금융적 지원확충과 더불어, 민간업체들이 수익성 낮은 소형주택 건설을 꺼려하기 때문에 소형주택 건설을 위한 의무공급 비율의 확대를 더욱 강화시켜 나가야 할 것이다.

특히 하류계층은 편리한 내부구조와 충분한 넓이를 중요시 여기고 있는데 이는 거주하는 공간이 좁고 불편하기 때문에 다양한 수납공간활용과 개방감을 줄 수 있는 공간의 제시 등 더욱 세심한 주거계획이 필요하다. 또한 구조상으로도 획일적인 벽식구조 설계에서 탈피해 생활주기에 따라 변화를 줄 수 있는 내부평면을 요구하고 있다. 즉 입주자가 바꿀수 있는 기둥식(라멘조)형태의 아파트 건설이 필요하다고 보여진다.

2. 제언

끝으로 본 연구를 토대로 앞으로의 후속 연구를 위해 제언을 하면 다음과 같다.

첫째, 본 연구에서는 주관적방법과 객관적 방법을 사용하여 사회계층을 분류하였지만 사회계층의 분류기준을

좀 더 다양화 한 연구가 필요하다.

둘째, 본 연구에서는 대도시지역 아파트에 거주하는 주부로 한정하였으나 전국규모로 확대하여 연구 할 필요가 있다.

주제어 : 사회계층, 주거특성, 아파트선택

참 고 문 헌

- 김재윤, 장하진 역 (1986) 사회계층론. 삼영사.
 김세범 (2000) 소비자행동론. 형설출판사.
 국토연구원 (2005) 주택수요조사연구.
 _____(2005) 지역간·계층간 주거서비스 격차 완화방안연구.
 대전일보. 2005. 9. 25.
 박정희 (1992) 도시주거계층연구. 한국가정관리학회지, 10(2), 318-324.
 송태정 (2003) LG주간경제 710호.
 안광호 (1999) 소비자 행동. 법문사.
 이영주 (2000) 공동주택 거주가구의 주거선택 행태에 관한 연구. 부산대학교 박사학위논문.
 임만택 (1990) 주거환경의 만족도에 관한 연구. 전주대학교 박사학위논문.
 한중구, 장동민 (2003) 주거공간에서 지자기장 중요성과 그 영향. 한국주거학회지, 14(6), 79-86.
 홍형욱, 지은영 (2002) 사회계층별 노인생활지원 주택에 대한 태도와 선호. 한국가정관리학회지, 20(2), 83-95.
 Engel, J. F. & Blackwell, R. D (1982) Consumer Behavior(4th ed.). New York, The Dryden Press.
 Goldstein, S. & Mayer, K. B (1961) *Metropolitanization and Population Change in Rhode Island*. Providence, R. I. Rhode Island Development Council Planning Division.
 Keller, S (1966) Social Class in Physical Planning. *International Social Science Journal.*, 18, 495-512.
 Schiffman, L. G., & Kanuk, L. L (1978) *Consumer Behavior, Englewood Cliffs*. New York, Prentice Hall, Inc.
 Smith, D (1963) Housing Choice and Selections as evidenced by Residential Mobility, University Park.
 Warner, W. L (1960) *Social Class in America: A Manual of Procedure for the Measurement of Social Status*. New York, Harper & Row Publishers.
 Young & Willmot. P (1982) *Family and Kinship in East London*, Hamondsworth, Penguin.
 (2006. 12. 15 접수; 2007. 03. 31 채택)