

주거환경 만족도와 주거선택요소 중요도 변화에 관한 연구

- 서울지역 거주자를 중심으로 -

Study on the change in the Satisfaction Degree on the Residential Environment and the change in the Selection Tendency of the Residential Property

- Targeting Seoul Residences -

김준환*

Kim, Joon-Hwan

최영문**

Choi, Young-Moon

Abstract

Recently, Seoul residential real estate market showed a big change, especially in 2007. The residential property price in Seoul had been mainly affected by 5 providences: Kangnam-gu, Seocho-gu, Songpa-gu, Gangdong-gu and Yangchun-gu, but these providences started to show the decrease in price while the other providences ironically showed the opposite direction. Therefore, this project was derived from this phenomenon recognition and the necessity as the new market trend requires. The pre-research was carried out with the point of social-population academic view, but this project provides the analysis on the new market trend by simplifying the complex valuation indexes, originated from the pre-research. In result, the aspects of the change could be categorized into time-manner classification and territorial-manner classification, in cope with the change in the satisfaction degree on the residential environment and the selection tendency of the residential property. Based on the the moving-preferred area criteria, the territorial classification was categorized into 3 areas: 5 providences, which showed the initial decrease in real estate price (area 1), the other Kangnam area (area 2), and Kangbuk area (area 3). The result illustrated the reasonable change in the satisfaction degree on the residential environment and the selection tendency of the residential property. This project was able to reach the following conclusion : Firstly, the housing development planning should be devised by the residential environment, including the view and the natural environment, not by the area. Secondly, the housing development planning in the other Kangnam area (area 2) and Kangbuk area (area 3) should embrace the business function, not the housing development only. Last, the housing development planning in Kangbuk area (area 3) should be able to enhance education and culture function and be connected by various transportation system. This project analyzes the change in the satisfaction degree on the residential environment and the selection tendency of the residential property. Thereafter, this project has the purpose of providing the aid in understanding of the basis of housing development information.

Keywords : Seoul City, Residential Environment, Residential Satisfaction, Residential Choice Element

주요어 : 서울시, 주거환경, 주거만족도, 주거선택요인

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 서울 주택시장은 큰 변화를 나타내고 있으며, 특히 2006년에 비해 2007년도에는 주택가격의 변화에 있어서 지금까지 서울지역의 주택가격을 주도 해 왔던 강남구, 서초구, 송파구, 강동구, 양천구 등의 5개구는 하락하고 5개구 이외의 기타 서울지역은 상승하는 이원화된 특징을 보이고 있다.¹⁾

이러한 특징에 대해 상대적으로 저평가되었던 기타 서울지역이 재개발 등의 개발계획에 따른 기대치가 상승하

1) 부동산114 2006, 2007년 평당가격분양가 변동률자료에 의하면, 2006년에는 서울시 모든 지역의 주택가격이 상승하였으나, 2007년에는 5개구만 하락하고 그 외의 지역은 모두 상승하였다. 2004년에는 5개구 이외의 서울지역 중 금천구(-3.14%), 노원구(-1.59%), 중랑구(-0.58%) 등도 가격 하락을 나타냈다.

표 1. 평당가격분양가 변동률(%)

지역	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
서울시평균	14.6	29.3	14.7	0.6	12.5	32.5	3.2
강남구	27.6	36.9	19.1	-0.8	22.0	36.4	-1.3
강동구	31.0	25.6	19.5	-2.8	12.5	34.6	-6.3
서초구	22.8	37.0	11.7	1.8	22.5	28.0	-1.1
송파구	24.0	37.7	22.5	-4.2	14.0	33.4	-2.5
양천구	18.0	34.5	18.4	-1.9	18.5	48.1	-6.3
기타강남	11.6	25.3	11.3	1.9	8.6	32.4	4.6
강북지역	10.9	22.4	10.3	4.0	6.6	25.1	9.6

*정회원(주저자), 서울디지털대학교 부동산학부 조교수

**정회원(교신저자), 서울디지털대학교 재경회계학부 조교수

여 집값이 상승하였는지, 아니면 다른 여러 요인들에 의해 복합적으로 상승하였는지 등의 다양한 예측들이 제기되고 있으나 이에 대한 학술적인 연구는 매우 미비한 상황이다. 또한 이러한 특징적인 변화를 보였던 두 시점에 있어서 지역별로 주거환경에 대한 만족도와 주거선택요소 중요도 어떠한 변화가 있었는지에 대한 학술적인 연구도 전무한 상태이다.

지금까지 주거환경 만족도 및 주거선택요소 중요도 등에 대한 연구가 진행되어 왔다. 그러나 상반된 주택가격의 변화를 보인 지역 간의 주거환경만족도 및 주거선택요소 중요도의 변화에 대한 연구가 부재한 것이 사실이다. 본 연구는 이러한 문제의식과 필요성으로부터 출발하였다. 따라서 본 연구는 2006년과 2007년의 두 시점에 있어서 주택가격변화에 이원화된 특징을 보였던 지역들 간의 주거환경 만족도와 주거선택요소의 중요도 변화를 분석하고자 한다.

본 연구에서 분석하고자 하는 내용을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 현 주거지역에 대한 만족도 수준과 만족도 변화 및 지역별 만족도를 비교 분석한다.

둘째, 지역별 주택가격 상승기대 및 주거선택 중요도 변화를 비교 분석한다.

셋째, 지역별 주거만족도와 주거선택 중요도 변화를 비교 분석함으로써 향후 서울시의 주택정책 및 주택개발에 있어 주거환경 계획에 대한 기본적인 방향을 제시한다.

본 연구의 세부적인 분석을 위한 지역적 분류로는 향후 이사회망지역을 기준으로 서울시를 2007년에 특징적인 변화를 나타냈던 강남구 등 5개구와 5개구를 제외한 한강이남 기타지역, 한강이북지역 등 3개 지역으로 나누어 분석을 하였다.

본 연구는 서울시의 주거환경 만족도와 지역에 따른 주거선택요소 중요도 변화의 차이를 파악함으로써 향후 서울시의 주택개발에 있어서 주거환경 계획의 기초자료로 활용하는 데 목적이 있다.

2. 선행연구

주거환경 만족도와 주거선택요소 중요도에 관련된 선행 연구로서 박남희 · 김준영(2004)은 분당신도시 거주민의 주거환경 만족도에 관한 연구에서 주거환경을 주택환경과 주변환경으로 나누었으며, 주택환경보다 주변환경에 더 만족하였으며, 아파트에 거주하고 주택규모가 클수록 주거만족도가 올라간다고 분석하였다.

조성희 · 강혜경(2000)은 주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구에서 주거환경 구성요소 중 쾌적성, 안정성, 주거지분위와 교통환경 그리고 교육환경 등이 매우 중요하게 인지되고 고려되어지는 구성요소로 분석하였다.

조현주 · 박경옥(2005)은 중도시 거주자의 주거선택요소 중요도 분석에서 주거선택요소 중 자녀교육환경을 가장

중요하게 생각하며, 주택내부 마감재와 설부수준과 같은 내부환경 보다는 녹지, 전망 등의 환경을 더 중요하게 생각하는 것으로 분석했다.

하정순(2007)은 주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구에서 아파트 구매자들의 주거가치 유형화에 따라 아파트선택 및 주거만족도가 어떠한지를 규명하고자 하였다. 연구결과 주거가치 항목들의 요인들을 유형화하여 품질지향형, 안전·투자형, 과시·부정형, 편리·교육환경 지향형으로 구분되었으며, 주거가치 유형화에 따라 아파트 선택 변수 중 이사 동기, 현재의 아파트 선택이유, 현재 아파트 평수 선택 이유, 아파트 선택 시 중요요인, 주거정보제공인, 신규아파트 구매 시 불안요인, 정보탐색기간, 선호하는 아파트형태, 선호하는 입지조건에서 차이를 보였다.

박영근 · 김관준 · 황태수(2006)는 주거환경이 주거선택 기준·가치·만족·애호도에 미치는 영향에 관한 연구에서 주거가치·주거만족·주거애호도에 영향을 미치는 주거선택기준과 주거만족과 주거애호도에 영향을 미치는 주거가치요인, 그리고 주거애호도에 영향을 미치는 주거만족 요인에 대하여 분석하였다. 분석결과 주거환경은 주거선택기준/주거가치/주거만족에 정(+)의 영향을, 주거선택기준은 주거가치/주거만족에 정(+)의 영향을, 주거가치는 주거만족/주거애호도에 정(+)의 영향을, 주거만족은 주거애호도에 정(+)의 영향을 각각 미치는 것으로 나타났다.

임준홍 · 김한수 · 이철홍(2003)은 기성시가지 단독주택지의 주거환경 만족도와 거주이동 요인에 관한 연구에서 기성시가지내의 주거환경 요소 중에는 문화시설과 지구교통(주차공간부족, 골목길의 보행환경과 안전 등)등에 큰 불만을 가지고 있으며, 휴식공간부족, 소음·대기오염 등에 대해서도 만족도가 낮아 우선적으로 정비되어야 하는 주거환경 요소인 것으로 분석되었다.

김선중 · 권명희(2007)는 울산시 도심거주자의 생활양식과 주거만족에서 울산시 도심거주자의 수요층을 세분화하여 이들의 생활에 대응한 주거요구를 파악하기 위한 기초자료로서 생활양식유형별 거주자 특성을 분석하였다. 분석을 통해 도심거주자의 생활양식에 의하여 4개의 집단(적극적/자아추구 생활형, 소극적/이상추구 생활형, 실리추구 생활형, 과시적/가족중심 생활형)으로 유형화하였으며, 유형별로 사회인구학적 특성과 주택특성, 주거특성, 지역현황 그리고 주거만족도에서 통계적으로 유의한 차이를 보이는 항목이 있었으며, 특히 생활양식유형과 주거만족을 통해서 집단별 다양한 내용을 평가하였다.

이러한 선행연구에서는 주거환경 만족도와 주거선택요소 중요도를 사회인구학적 특성 등에 따른 일시점의 특성을 분석하였을 뿐, 주택가격의 변화가 서로 상이한 시점에서 지역별 주거환경 만족도와 주거선택요소 중요도에 대한 변화 특성에 대해 분석한 연구는 없는 것으로 나타났다.

따라서 본 연구는 이러한 선행연구들과 차별적으로 2006

년과 2007년 2개연도의 자료를 이용하여, 두 시점 간 주거환경 만족도와 주거선택요소 중요도에 대한 지역별 변화를 실증적으로 검증하고자 한다. 이를 위해 본 연구는 선행연구에서 사용된 다양한 평가지표들을 보다 단순화하여 주요 변수만을 검증모형에 포함시켜, 주거환경 만족도와 주거선택요소 중요도의 시기별, 지역별 특성변화를 분석하였다.

II. 연구방법

1. 조사대상과 자료수집

본 연구는 선행연구를 기초로 하여 설문지조사 방법으로 계획된 실증적 연구로서, 본 연구의 조사대상 모집단은 20세 이상 60세 미만의 남녀를 대상으로 서울시 전 지역을 대상으로 군집표본추출하여 집단별 무작위 표본추출방법을 사용하였다. 본 연구는 주거환경 만족도와 주거선택요소 중요도 변화를 파악하기 위해 주택가격의 특징적인 변화가 있었던 2006년과 2007년 각각 1회씩 두 차례에 걸쳐서 설문조사를 실시하였다.

2006년 설문조사는 2006년 10월 18일부터 2006년 11월 20일까지 총 600부를 배부하여 595부(평균 93.2%)를 회수하였으며 그 중 분석에 유효한 225부²⁾를 분석하였으며, 2007년 설문조사는 2007년 10월 15일부터 2007년 11월 19일까지 총 600부를 배부하여 594부(평균 99.05%)를 회수하였으며 그 중 분석에 유효한 304부를 분석하였다.

2. 조사내용

조사내용은 거주자의 사회인구학적 특성, 주거관련특성과 주거환경 및 주거선택요소로 구성하였다.

본 조사에 앞서 2006년 9월 25일부터 9월 30일 까지 부동산관련 컨설팅, 시행, 정비사업, 분양 등과 관련한 전문가를 대상으로 예비조사를 실시하였다. 변수선정과정은 박남희·김준영(2004)의 분당신도시 거주민의 주거환경 만족도에 관한 연구의 주거환경에 대한 요인들을 기초³⁾로 하여 전문가 20인을 대상으로 델파이기법을 통해 3회에 걸친 반복설문조사와 분석내용을 정리하여 최종적으로 9개의 변수를 선정하였다.⁴⁾ 박남희·김준영(2004)의 연구에서는 주거환경요인을 주택환경⁵⁾과 주변환경⁶⁾으로 상위 개념으로 분류하였으며, 주택환경의 하위개념으로는 집의 구조 등 9개 항목으로, 주변환경의 하위개념으로는 이웃

2) 서울지역으로 이사계획이 있는 샘플 만을 분석에 사용하였다.
 3) 본 연구는 선행연구들에서 사용된 다양한 평가지표들을 보다 단순화하여 주요 변수만을 검증모형에 포함시켜, 주거환경 만족도와 주거선택요소 중요도의 시기별, 지역별 특성변화를 분석하고자 하였으며, 이를 위해 그 중 평가지표가 비교적 단순/명료하다고 판단된 본 연구의 주거환경요인들을 기초로 하여 연구를 진행하였다.
 4) 전문가 예비설문조사 결과 최근에 공급되고 있는 주택에 있어서는 집의 구조, 방의 위치, 방의 크기, 부엌 구조 및 시설, 화장실 및 목욕탕, 난방방식과 난방상태, 주거비 등은 어느 정도 표준화 되어 큰 차이를 보이지 않고 있어 집의 구조(방, 부엌의 구조 등)으로 그 항목을 단순화 시켰다.

표 2. 주변환경의 항목 비교

박남희·김준영(2004)의 연구	본 연구	비고
이웃과의 교류	생활 및 문화수준 (이웃주민 등)	
교통 (버스나 지하철정류장 위치, 노선)	대중교통수단	
-	출퇴근 시간	추가
주거환경(녹지, 조경, 공기)	자연환경	
-	조망권	추가
교육시설	교육환경	
공공시설(경찰서, 동사무소)	생활편의 시설	통합
쇼핑시설(상가, 대형할인점, 백화점)	생활편의 시설	통합
의료시설(약국, 의원, 병원, 한의원)	생활편의 시설	통합
근린시설(레저, 스포츠, 은행)	생활편의 시설	통합
거주지역의 혼잡함(인구밀도)	-	삭제
-	문화시설	추가

과의 교류 등 9개 항목으로 계층화하였다.

전문가들의 견해에 따르면, 박남희·김준영(2004)에서 사용한 변수구분 중 주택환경관련 변수는 최근 공급된 주택의 표준화추세 등을 고려할 때 세부구분이 불필요하다는 공통된 의견을 보여 본 연구에서는 주택환경관련 변수로는 '집의 구조'로 통합하였다. 나머지 주변환경 관련 변수는 전문가들이 선정한 우선순위에 따라 자연환경, 교육환경, 생활편의시설, 대중교통의 편리성, 이웃주민의 생활/문화수준 상위 5개 변수를 선정하였다. 또한 전문가의 주관적 의견을 반영하여 출퇴근시간, 조망, 문화시설의 3개의 변수를 추가변수로 선정, 최종적으로 9개의 변수를 최종적으로 선정하였다.

또한 주거선택요소는 그 중요도와 주거환경 만족도의 변화분석을 용이하게 할 목적으로 주거환경요인과 동일하게 항목을 구성하였다.

3. 분석방법

자료의 통계처리는 SAS 프로그램을 이용하여 분석한다. 주거선택요소 및 주거관련 특성에 따른 주거환경 만족도의 차이를 알아보기 위해 5점 등간척도로 구분하여 분석하며, 각 요인에 대한 연도별 평균차이를 분석하기 위해 t-검증을 실시한다. 특히, 미래 주거선택요인의 연도별, 지역별 분석에는 로짓분석을 통해 지역별 주거선택시 고려하는 요인과 연도별 요인차이를 분석한다. 본 분석을 위한 지역분류는 현 주거지역이 아닌 향후 이사희망지역을 기준으로 서울시를 2007년에 특징적인 변화를 나타냈던

5) 주택환경의 하위개념으로 집의 구조, 방의 위치, 방의 크기, 부엌 구조 및 시설, 화장실 및 목욕탕, 난방방식과 난방상태, 건물노후, 주택가격, 주거비 등 9개 항목으로 계층화하였다
 6) 주변환경의 하위개념으로 이웃과의 교류, 교통(버스나 지하철정류장 위치, 노선), 주거환경(녹지, 조경, 공기), 교육시설, 동사무소, 쇼핑시설(상가, 대형할인점, 백화점), 의료시설(약국, 의원, 병원, 한의원), 근린시설(레저, 스포츠, 은행), 거주지역의 혼잡함(인구밀도) 등 9개 항목으로 계층화하였다.

강남구 등 5개구와 5개구를 제외한 한강이남 기타지역, 한강이북지역 등 3개 지역으로 나누어 분석을 한다.

III. 연구결과 및 분석

1. 조사대상의 특성

아래 표는 본 연구의 조사대상표본에 대한 사회인구학적 특성을 요약한 것이다.

<표 3>에 따르면, 조사대상자는 2006년과 2007년 각각 남자(여자)는 156명(69명), 167명(137명)으로 남자가 전체 61.1%를 여자는 38.9%를 차지하고 있다.

연령은 30대 이하가 317명으로 전체 59.9%, 40대가 134명으로 25.3%, 50대 이상은 78명으로 14.8%를 차지하고 있어 주택과 관련된 의사결정에 관심이 많은 계층을 대상으로 골고루 분포하고 있다. 응답자중 기혼은 393명으로 74.3%, 미혼은 136명으로 25.7%이다.

주택 보유형태의 경우 자가 317명(59.9%)로 전세 212명(40.1)보다 많은 비중을 차지하고 있다. 가족수는 3인이 하와 4인 이상 모두 골고루 분포하는 것으로 조사되었다.

표 3. 사회인구학적 특성

특성	구분	2006년(%)	2007년(%)	계	t-value
성별	남자	156(69.3)	167(54.9)	323(61.1)	1.48
	여자	69(30.7)	137(45.1)	206(38.9)	1.50
	소계	225(100)	304(100)	529(100)	-
연령	30대 이하	141(62.7)	176(57.8)	317(59.9)	1.46
	40대	55(24.4)	79(26.1)	134(25.3)	1.15
	50대 이상	29(12.9)	49(16.1)	78(14.8)	1.34
	소계	225(100)	304(100)	529(100)	-
결혼 여부	기혼	178(79.1)	215(70.7)	393(74.3)	1.32
	미혼	47(20.9)	89(29.3)	136(25.7)	1.33
	소계	225(100)	304(100)	529(100)	-
주택 보유 형태	자가	138(61.3)	179(58.9)	317(59.9)	1.27
	전세	87(38.7)	125(41.1)	212(40.1)	1.27
	소계	225(100)	304(100)	529(100)	-
가족 수	3인 이하	120(53.3)	173(56.9)	293(55.4)	1.29
	4인 이상	105(46.7)	131(43.1)	236(44.6)	1.29
	소계	225(100)	304(100)	529(100)	-
거주 주택 평형	24평 미만	42(18.7)	85(28.0)	127(24.0)	1.46
	24~33평 이하	153(68.0)	174(57.2)	327(61.8)	1.48
	33 초과	30(13.3)	45(14.8)	75(14.2)	1.05
	소계	225(100)	304(100)	529(100)	-
월 소득	250만원 이하	50(22.2)	82(27.0)	132(25.0)	1.26
	500만원 이하	137(60.9)	162(53.3)	299(56.5)	1.39
	500만원 초과	38(16.9)	60(19.7)	98(18.5)	1.02
	소계	225(100)	304(100)	529(100)	-
출퇴근 수단	대중교통	134(59.6)	146(48.0)	280(52.9)	1.44
	승용차	74(32.8)	125(41.1)	199(37.6)	1.36
	도보/기타	17(7.6)	33(10.9)	50(9.5)	1.23
	소계	225(100)	304(100)	529(100)	-

*t-value는 각 항목에 대한 연도별 차이가 있는지를 검증한 결과임

한편, 거주하고 있는 주택의 평형은 24평 미만 소형 주택이 127명으로 24%를 차지하며, 24평에서 33평의 중소형 주택은 327명으로 전체 61.8%를 차지해 가장 많은 비중을 차지하고 있다.

응답자의 월소득 현황은 250만원 이하가 25%, 500만원 이하가 56.5%로 가장 많고, 500만원을 초과하는 고소득층이 18.5% 정도를 차지하고 있다. 한편, 출퇴근 수단으로 버스나 지하철 등 대중교통을 이용하는 응답자가 52.9%로 가장 많고, 승용차를 이용하는 경우는 37.6%를 차지하는 것으로 나타나 출퇴근거리와 주거지역과의 관계성이 주거선택에 영향을 미치는지에 대한 분석의 필요성이 제기된다.

2006년과 2007년 연도별로 각 항목간 통계적으로 유의한 차이를 보이는 지를 비교 검증한 결과 t-value가 1.02에서 1.50으로 통계적으로 유의한 차이를 나타내지 않았고, 이러한 결과는 모든 사회인구적 특성이 연도별로 큰 차이를 나타내지 않으므로 주거선택에 영향을 미치는 요인은 이러한 인구통계적 요인은 분석결과에 중요한 차이를 유발하지 않은 것으로 판단된다.

2. 주거환경 만족도 변화

<표 4>는 조사대상자들이 현재 거주하고 있는 주거지의 주거환경에 대한 만족도를 분석한 결과이다. 주거환경에 대한 만족도를 측정하기 위해 Likert(1932)가 제안한 5점척도에 따라 코딩하여 분석하였다.

표 4. 현 주거환경에 대한 만족도 연도별 분석결과 (단위: %)

요인	년도	매우 만족	대체로 만족	보통	대체로 불만족	매우 불만족	mean	std.	t-값
A1	2006	2.1	21.3	22.0	51.8	2.8	4.56	1.41	1.83*
	2007	1.8	20.3	19.0	53.5	5.4	4.70	1.45	
A2	2006	3.0	23.8	17.0	45.5	10.7	4.63	1.63	2.68***
	2007	4.6	17.3	12.9	51.1	14.1	4.86	1.67	
A3	2006	1.8	22.4	25.4	44.3	6.1	4.51	1.47	1.27
	2007	3.9	19.3	20.1	47.2	9.5	4.54	1.58	
A4	2006	1.9	20.6	21.7	49.5	6.3	4.62	1.44	0.54
	2007	3.8	20.5	15.7	49.8	10.2	4.67	1.60	
A5	2006	5.7	20.0	18.7	42.9	12.7	4.61	1.74	0.29
	2007	4.8	20.2	21.3	40.7	13.0	4.59	1.69	
A6	2006	7.4	34.2	25.7	28.7	4.0	3.85	1.55	0.23
	2007	7.7	34.4	23.1	30.5	4.3	3.83	1.62	
A7	2006	4.9	27.7	19.6	38.7	9.1	4.28	1.68	2.55**
	2007	3.8	22.4	20.6	43.0	10.2	4.51	1.64	
A8	2006	2.1	17.5	37.1	41.2	2.1	4.36	1.29	1.63
	2007	2.0	15.5	35.7	42.3	4.5	4.38	1.29	
A9	2006	3.9	19.9	16.4	50.5	9.3	4.68	1.59	0.43
	2007	4.4	18.5	16.6	48.8	11.7	4.71	1.63	

*, **, ***은 유의수준 10, 5, 1%에서 통계적으로 유의함. A1: 집의 구조(방, 부엌의 구조 등), A2: 자연환경(공원, 산책로 등), A3: 교육환경(학교, 학원 등), A4: 생활편의시설(은행, 쇼핑 등), A5: 출퇴근 시간(직장과의 거리), A6: 문화시설(공연장, 전시장 등), A7: 조망(산, 강, 개울, 야경 등), A8: 생활 및 문화수준(이웃주민 등), A9: 대중교통수단(지하철, 버스 등)

<표 4>에 따르면, 2006년과 2007년 두 개 년도를 분석한 결과, 모든 분석요인의 평균치는 3.83~4.86으로 대체로 불만족한 것으로 나타났다. 연도별 평균차이에 대한 유의성 검증결과 집의 구조, 자연환경, 조망의 3가지 요인에 대해 t값이 각각 1.83, 2.68, 2.55로 연도별 평균차이가 각각 10, 1, 5% 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.⁷⁾ 이러한 결과는 집의 구조와 자연환경, 조망요인에 대해서 만족도가 달라졌거나 향후 주거 선택 시 중요하게 고려하는 요인으로 추세변경이 있다는 것을 시사하는 것이다. 따라서 위 분석결과를 입증하기 위해 향후 주거선택요소 중요도에 대한 연도별 추세변화에 대한 분석을 실시한다.

<표 5>는 현 주거환경에 대한 만족도의 지역별 분석결과를 제시한 것이다. <표 5>에 따르면, 모든 항목에 대해

표 5. 현 주거환경에 대한 만족도 지역별 분석결과 (단위: %)

요인	지역	매우 만족	대체로 만족	보통	대체로 불만족	매우 불만족
A1	지역1	2.5	21.1	19.8	53.3	3.3
	지역2	3.9	15.7	23.5	54.9	2.0
	지역3	2.0	14.0	28.0	50.0	6.0
A2	지역1	3.7	19.1	12.0	48.5	16.6
	지역2	2.0	17.6	11.8	56.9	11.8
	지역3	6.0	18.0	22.0	32.0	22.0
A3	지역1	2.9	16.1	21.5	50.8	8.7
	지역2	5.9	21.6	19.6	45.1	7.8
	지역3	2.0	14.0	38.0	36.0	10.0
A4	지역1	2.9	16.6	17.0	50.2	13.3
	지역2	8.0	20.0	16.0	48.0	8.0
	지역3	2.0	14.3	26.5	49.0	8.2
A5	지역1	5.5	19.0	18.1	44.3	13.1
	지역2	11.8	13.7	17.6	41.2	15.7
	지역3	4.1	22.4	20.4	40.8	12.2
A6	지역1	7.0	35.1	19.4	31.4	7.0
	지역2	8.0	32.0	28.0	30.0	2.0
	지역3	6.0	28.0	24.0	36.0	6.0
A7	지역1	4.1	21.9	22.7	40.5	10.7
	지역2	3.9	23.5	5.9	49.0	17.6
	지역3	10.0	10.0	26.0	46.0	8.0
A8	지역1	2.1	14.9	38.2	40.2	4.6
	지역2	2.0	19.6	35.3	37.3	5.9
	지역3	2.0	20.0	38.0	40.0	0.0
A9	지역1	6.2	16.6	16.2	52.7	8.3
	지역2	10.0	14.0	28.0	36.0	12.0
	지역3	6.0	10.0	18.0	58.0	8.0

A1: 집의 구조(방, 부엌의 구조 등), A2: 자연환경(공원, 산책로 등), A3: 교육환경(학교, 학원 등), A4: 생활편의시설(은행, 쇼핑 등), A5: 출퇴근시간(직장과의 거리), A6: 문화시설(공연장, 전시장 등), A7: 조망(산, 강, 개울, 야경 등), A8: 생활 및 문화수준(이웃주민 등), A9: 대중교통수단(지하철, 버스 등)

7) 통계적으로 유의한 차이를 보인 3개 항목은 만족도의 변화가 향후 주거선택에 직접적인 영향을 미친다는 근거를 찾을 수는 없지만, 향후 주거선택에 대한 요인의 변화여부를 기간별로 제시할 수 있다.

전반적으로 만족수준에 지역별 차이는 없는 것으로 보인다. 다만, A2요인과 A4, A6, A7 요인의 경우 지역3의 불만족도 타 지역에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 이는 강북지역의 경우, 주거환경에서 자연환경요인, 생활편의시설, 문화시설, 조망 등의 요인이 강남지역에 비해 상당히 미비한 현실을 반영하는 것과 일치되는 결과이다. 따라서 이러한 요인에 대한 불만족도는 동 지역에 대한 향후 주거선택 요소의 중요도에 영향을 미칠 것으로 예측된다.

3. 지역별 주택가격 상승기대 및 주거선택 중요도 변화

본 절에서의 분석을 위해 서울의 총 25개 구를 세 개의 지역으로 구분하여 분석하였다. 지역구분기준은 2장 3절에서 기술한 바와 같이 2006년에서 2007년 동안 주택가격이 하락(-)한 것으로 보고된 강동구, 송파구, 강남구, 서초구, 양천구를 지역1로 지정하고, 지역1에 속한 5개구를 제외한 나머지 강남구(6개구)를 지역2로, 강북 14개구를 지역3으로 구분하여 세 지역에 대한 주택가격 상승기대 및 주거선택요소 중요도 변화의 차이를 분석하였다. 세부적으로 지역별 연도별 선택요인의 차이와 그 변화행태를 시계열적으로 분석하였다.

1) 지역별 주택가격 상승기대에 대한 변화

<표 6>는 지역별 주택가격 상승기대여부에 대한 분석결과를 제시한 것이다.

<표 6>에 따르면, 2006년도 지역1의 경우 전체 50.7%, 지역2는 47.7%가 하락할 것으로 예상한 반면, 지역3의 경우 51.3%가 상승할 것으로 예상함으로써 강남지역과 강북지역에 대한 주택가격 상승기대치는 상반되는 결과를 보이고 있다. 이러한 결과는 1장 1절에서 제시된 바와 같이 2007년 주택가격이 강동구, 송파구, 강남구, 서초구,

표 6. 지역별 주택가격 상승기대에 대한 분석결과(%)

연도	지역	많이 상승	조금 상승	현수준 유지	조금 하락	많이 하락
2006	지역1	15.3	11.6	22.4	21.8	28.9
	지역2	12.7	20.3	19.3	20.5	27.2
	지역3	30.1	21.2	19.9	12.3	16.5
2007	지역1	19.7	23.5	16.7	15.9	24.2
	지역2	18.3	9.7	20.1	36.5	15.4
	지역3	25.7	31.2	26.5	10.2	6.4
전체	지역1	17.5	18.2	19.6	19.3	25.4
	지역2	15.7	15.2	19.7	28.4	21.0
	지역3	22.7	23.5	25.8	10.7	17.3
지역별 평균차이 유의도 검증	지역 vs 지역2	지역1 vs 지역2		지역1 vs 지역3		지역2 vs 지역3
	2006	0.013 (0.137)		0.261 (0.032)		0.225 (0.027)
	2007	0.157 (0.045)		0.318 (0.027)		0.142 (0.056)

*지역별평균차이유의도 검증: 괄호안의 수치는 각 지역별 평균차이에 대한 피어슨 카이제곱 검증결과로 p-value를 제시한 것이다.

양천구 등 5개구가 하락한 것과 과 설문결과와 동일한 것으로 나타났다. 한편, 2007년의 경우, 지역1은 상승과 하락비율이 43.2%와 40.1%로 대체로 상승할 가능성이 높은 것으로 기대하고 있으며, 지역2의 경우는 하락기대비율이 51.9%로 더 높게 나타났다. 지역3의 경우 56.9%정도가 상승할 것으로 기대되어 2006년과 마찬가지로 강북지역에 대한 주택가격 상승기대는 점차 증가하는 것으로 나타났다.

한편, 지역별 유의도 검증을 위해, 각 지역을 두개씩 비교하여 평균차이에 대한 피어슨 카이제곱검증을 시행하였다. 2006년의 경우, 지역1과 지역2의 비교를 제외한 나머지 지역 즉, 지역1과 지역3, 지역2와 지역3의 경우는 p-value가 통계적으로 유의한 차이를 보이고 있어 크게 강남과 강북지역에 대한 주택가격 상승기대차이가 큰 것으로 나타났다. 반면, 2007년도의 경우도 2006년도와 거의 유사한 결과를 보이지만, 지역1과 지역2의 비교의 경우도 통계적으로 유의한 결과를 보여 강남지역의 경우도 특정 6개 지구(지역1)에 대한 주택가격 상승기대가 변화된 것으로 나타났다.

2) 지역별 주거선택요소 중요도 변화

<표 7>은 미래 주거지역 선택시 고려하는 요인과 요인에 연도별 변화를 분석한 결과이다. 종속변수에는 미래이주희망지역(지역1~3)을 독립변수에는 9가지 선택요인을 대

표 7. 향후 주거선택요소 중요도의 지역별 분석결과(2006년)

지역 변수	지역 1	지역 2	지역 3	전체
상수	1.356 (1.68)*	1.751 (1.93)*	1.736 (1.96)**	1.633 (1.82)*
A1	0.195 (1.74)*	0.212 (2.34)**	0.199 (2.59)***	0.289 (2.15)**
A2	0.126 (1.45)	0.139 (1.53)	0.152 (1.43)	0.103 (1.54)
A3	0.229 (2.92)***	0.211 (2.15)**	0.200 (2.21)**	0.214 (1.99)**
A4	0.110 (1.25)	0.131 (1.42)	0.211 (2.03)**	0.087 (1.25)
A5	0.212 (2.26)**	0.190 (1.83)*	0.178 (1.67)*	0.328 (2.72)***
A6	0.187 (1.89)*	0.181 (1.75)*	0.116 (1.14)	0.092 (1.34)
A7	0.101 (1.08)	0.110 (1.20)	0.091 (0.84)	0.115 (1.22)
A8	0.112 (1.36)	0.138 (1.41)	0.112 (0.96)	0.112 (1.24)
A9	0.132 (1.56)	0.166 (1.54)	0.217 (2.21)**	0.181 (1.79)*
N	139(61.8%)	28(12.4%)	58(25.8%)	225(100%)
Adj-R ²	0.162	0.175	0.187	0.199

*,**,***은 유의수준 10%, 5%, 1%에서 통계적으로 유의함.
A1: 집의 구조(방, 부엌의 구조 등), A2: 자연환경(공원, 산책로 등), A3: 교육환경(학교, 학원 등), A4: 생활편의시설(은행, 쇼핑 등), A5: 출퇴근 시간(직장과의 거리), A6: 문화시설(공연장, 전시장 등), A7: 조망(산, 강, 개울, 야경 등), A8: 이웃과의 교류, A9: 대중교통수단(지하철, 버스 등)

입하여 로짓분석을 실시하였다. 만약 지역1에 대한 분석의 경우, 지역 1을 선택하면 1의 값을 그 외의 지역을 선택하는 경우 0의 값을 대입하는 방식으로 실증분석 모형을 검증하였다.

<표 7>의 분석 결과, 2006년 조사표본 중 향후 이사에 정지역으로 지역1을 선택하는 경우 A1(t-value: 1.74), A3(t-value: 2.92), A5(t-value: 2.26), A6(t-value: 1.89)의 요인에 대해 통계적으로 유의한 값을 나타냈다. 지역2의 경우, A1(t-value: 2.34), A3(t-value: 2.15), A5(t-value: 1.83), A6(t-value: 1.75) 요인에서 통계적으로 유의한 값을 나타냈다. 한편, 강북지역인 지역 3에 대해서는 A1(t-value: 2.59), A3(t-value: 2.21), A4(t-value: 2.03), A5(t-value: 1.67), A9(t-value: 2.21) 요인에서 통계적으로 유의하였다.

모형의 설명력의 경우 지역별 차이는 없는 것으로 분석되며, 전체적으로는 Ajd-R²값이 0.199(19.9%), 지역1은 0.162(16.2%), 지역2는 0.175(17.5%), 지역3은 0.187(18.7%)로 특별한 차이가 없다. 모형에 대한 유의적인 차이를 검증하기 위해 Voung's Z값을 비교하였지만, 유의적인 차이는 없는 것으로 나타났다.⁸⁾

따라서 주요 강남지역 선택에는 집의구조, 교육환경, 직장과의 거리인 출퇴근시간, 문화시설요인을 향후 이사에 정지역 선택에 고려하는 요인으로 분석되었다. 한편, 강북지역은 강남지역과 거의 유사한 반면 은행 및 쇼핑 등 생활의 편의와 대중교통수단이 추가적으로 더 고려되는 것으로 나타났다.

<표 8>의 분석 결과, 2007년 조사표본 중 향후 이사에 정지역으로 지역1을 선택하는 경우 A2(t-value: 2.27), A4(t-value: 2.16), A7(t-value: 2.82), A8(t-value: 2.45)의 요인에 대해 통계적으로 유의한 값을 나타냈다. 지역2의 경우, 지역1과 유사한 결과를 보이고 있으며, A2(t-value: 1.99), A4(t-value: 1.67), A5(t-value: 1.69), A7(t-value: 3.02), A8(t-value: 2.48) 요인에서 통계적으로 유의한 값을 나타냈다. 한편, 강북지역인 지역 3에 대해서는 A3(t-value: 3.04), A5(t-value: 3.12), A6(t-value: 1.98), A7(t-value: 2.03), A9(t-value: 2.25) 요인에서 통계적으로 유의하였다.

모형의 설명력의 경우 지역별 차이는 없는 것으로 분석되며, 전체적으로는 Ajd-R²값이 0.224(22.4%), 지역1은 0.197(19.7%), 지역2는 0.212(21.2%), 지역3은 0.196(19.6%)로 특별한 차이가 없다. 모형에 대한 유의적인 차이를 검증하기 위해 Voung's Z값을 비교하였지만, 유의적인 차이는 없는 것으로 나타났다.

따라서 주요 강남지역 선택에는 2006년의 결과와 상당한 차이를 보이고 있으며, 이러한 결과는 2006년에 비해 2007년 지역별 주거선택요소 중요도에 변화가 있는 것으로

8) Voung's Z값 분석결과는 본 연구의 주요내용에 큰 영향을 미치지 못하므로 본문에는 제시하지 않았다.

표 8. 향후 주거선택요소 중요도의 지역별 분석결과(2007년)

지역 변수	지역 1	지역 2	지역 3	전체
상수	1.483 (2.22)**	1.512 (2.31)**	1.322 (1.85)*	1.725 (1.91)*
A1	0.139 (1.52)	0.134 (1.42)	0.141 (1.60)	0.135 (1.24)
A2	0.205 (2.27)**	0.189 (1.99)**	0.134 (1.28)	0.304 (3.12)***
A3	0.145 (1.59)	0.098 (1.15)	0.221 (3.04)***	0.156 (1.62)
A4	0.198 (2.16)**	0.175 (1.67)*	0.093 (0.88)	0.310 (3.27)***
A5	0.131 (1.18)	0.160 (1.69)*	0.225 (3.12)***	0.193 (1.75)*
A6	0.133 (1.20)	0.132 (1.20)	0.182 (1.98)**	0.251 (2.02)**
A7	0.227 (2.82)***	0.245 (3.02)***	0.197 (2.03)**	0.188 (1.75)*
A8	0.219 (2.45)**	0.201 (2.48)**	0.141 (1.37)	0.107 (1.15)
A9	0.095 (1.03)	0.116 (1.12)	0.202 (2.25)**	0.195 (1.81)*
N	182(59.9%)	50(16.4%)	72(23.7%)	304(100%)
Adj-R ²	0.197	0.212	0.196	0.224

*, **, ***은 유의수준 10%, 5%, 1%에서 통계적으로 유의함.
 A1: 집의 구조(방, 부엌의 구조 등), A2: 자연환경(공원, 산책로 등), A3: 교육환경(학교, 학원 등), A4: 생활편의시설(은행, 쇼핑 등), A5: 출퇴근 시간(직장과의 거리), A6: 문화시설(공연장, 전시장 등), A7: 조망(산, 강, 개울, 야경 등), A8: 이웃과의 교류, A9: 대중교통수단(지하철, 버스 등)

로 분석된다. 즉, 강남지역의 경우 자연환경, 생활의 편의, 조망, 생활 및 문화수준 등과 이웃과의 교류 등을 더 고려하는 것으로 주거선택요소 중요도가 변동하였다. 한편, 강북지역은 2006년 강남지역 선택요인과 유사한 결과를 보이고 있으며, 교육환경, 출퇴근시간, 문화시설, 조망, 대중교통수단이 주거 선택요소에 중요한 변수로 나타나고 있다. 지역과 상관없이 2007년의 경우 향후 주거지역선택에 조망 등 자연적인 환경변수가 중요한 선택요인으로 고려되고 있음이 특징적이다.

IV. 결 론

본 연구에서는 서울시 주택개발에 있어서 주거환경 계획의 기초자료를 제공하기 위하여 서울시의 주거환경 만족도와 지역에 따른 주거선택요소 중요도 변화의 차이를 분석하였다.

연구결과를 정리하여 요약하면 다음과 같다.

첫째, 주거환경 만족도에 대한 분석결과, 분석한 모든 요인에 대해 전체적으로 불만족스러운 것으로 나타나고 있다. 특히 집의 구조, 자연환경, 조망의 세 가지 요인에 대해서는 2006년과 2007년간 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 집의 구조와 자연환경, 조망요인에 대해서 만족도가 달라졌거나 향후 주거

선택 시 중요하게 고려하는 요인으로 추세변경이 있다는 것을 시사하는 것이다.

둘째, 현 주거환경에 대한 만족도의 지역별 분석결과, 모든 항목에 대해 전반적으로 만족수준에 지역별 차이는 없는 것으로 나타났으며, 다만, 자연환경(공원산책로 등)과 생활편의 시설, 문화시설, 조망 등의 경우 강북지역의 불만족도가 강남지역에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 이는 강북지역의 경우, 주거환경에서 자연환경요인, 생활편의시설, 문화시설, 조망 등의 요인이 강남지역에 비해 상당히 미비한 현실을 반영하는 것과 일치되는 결과이다. 따라서 이러한 요인에 대한 불만족도는 동 지역에 대한 향후 주거선택 요소의 중요도에 영향을 미칠 것으로 예측된다.

셋째, 향후 주택가격 상승기대 분석결과, 2006년과 2007년 모두 강남지역은 상대적으로 하락할 것이라는 기대가 높으며, 강북지역은 상승할 것이라는 기대가 높게 나타났다. 특히 2006년도에 비해 2007년도의 경우는 강남지역과 강북지역 가격기대치가 더 많은 하락 또는 상승할 것으로 예측되고 있으며, 2006년도의 주요 강남지역(지역1)에 대한 하락예측결과는 강동구, 송파구, 강남구, 서초구, 양천구 등 5개구가 2006년에 비해 2007년의 주택가격이 하락하였다는 실제 주택가격 변동자료의 보고내용과 일치하고 있다.

넷째, 주거선택요소 중요도 변화에 대한 분석결과, 2006년도와 2007년도는 상대적으로 많은 변화가 나타나고 있다. 2006년의 경우, 강남지역(지역1, 지역2)은 집의구조, 교육환경, 출퇴근시간(직장과의 거리), 문화시설요인 등이 주 고려요인으로 나타나고 있으며, 강북지역(지역3)은 강남지역과 거의 유사하지만 은행 및 쇼핑 등 생활의 편의와 대중교통수단이 추가적으로 더 고려되는 것으로 나타났다. 반면, 2007년의 경우, 강남지역은 자연환경, 생활의 편의, 조망, 이웃과의 교류 등 자연환경적 요인과 생활편의, 지역적 커뮤니티 등을 더 중요시하며, 강북지역은 2006년에 이어 교육환경, 출퇴근 시간, 대중교통 등이 주 고려요인으로 나타나고 있으며, 추가적으로 문화시설과 조망 등의 요인이 주거선택요소 중 중요한 변수로 나타나고 있다. 그리고 지역과 상관없이 2007년의 경우 주거선택요소 중 조망 등 자연적인 환경변수가 중요한 선택요인으로 고려되고 있음이 특징적이다.

이상의 결과를 바탕으로 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

첫째, 강남지역의 경우에는 자연환경, 생활편의, 조망 등의 요인은 만족도가 강북지역에 비해 상대적으로 높게 나타났음에도 주거선택 중요도도 높게 나타났으며, 커뮤니티도 주거선택 중요도가 높게 나타났다.

따라서 강남지역의 주택개발에 있어서는 자연환경, 조망 등의 요인들을 더욱 향상시킬 수 있는 주택공급계획의 수립과 지역 커뮤니티를 활성화시킬 수 있는 시설 도입 및 운영에 대한 노력이 필요하다.

둘째, 강북지역의 경우에는 강남지역에 비해 상대적으로 만족도가 낮게 나타났던 문화, 조망 등의 요인들은 주거선택 중요도가 높게 나타났지만, 자연환경, 생활편의 등의 요인은 만족도가 강남지역에 비해 상대적으로 낮게 나타났음에도 불구하고, 주거선택 중요도는 낮게 나타났다. 또한 교육, 출퇴근, 대중교통 등의 요인들도 주거선택 중요도가 높게 나타났다. 따라서 강북지역의 주택개발에 있어서는 문화 및 교육시설을 충분히 확보할 수 있는 개발 계획의 수립과 광역교통망의 정비를 함께 추진하여 대중교통망을 확충할 수 있는 계획의 수립이 필요하다.

셋째, 강북의 경우에는 중장기적으로 자연환경적 요소와 생활편의 시설 질적 향상을 위한 계획의 수립이 필요하다.

본 연구는 2006년과 2007년의 두 시점에 있어서 주택 가격변화에 이원화된 특징을 보였던 지역들 간의 주거환경 만족도와 주거선택요소의 중요도 변화를 분석하고자 하였다. 두 시점에 있어서 지역별 차이분석을 보다 용이하게 하기 위해 선행연구들의 다양한 주거환경 만족도와 주거선택요소의 중요도에 관한 요인들을 단순화시킴으로써 다양한 요인들에 대한 특징적 차이의 분석이 이루어지지 못하였으며, 연구기간 및 샘플의 한계 등으로 인해 보다 장기적인 시계열적인 분석 및 지역적으로 보다 세분화된 분석이 이루어지지 못하였다. 향후 연구에서는 이러한 한계를 극복한 보다 다양하고 세분화된 장기적인 시계열적 변화의 분석이 필요하리라 생각된다.

참 고 문 헌

1. 김선중 · 권명희(2007), 울산시 도심거주자의 생활양식과 주거만족, 한국주거학회논문집, 18(1), 1-13.

2. 김유일(1988), 주거만족도에 관한 경험적 연구, 한양대학교 대학원 박사학위논문.
3. 김한수 · 임준홍 · 이수상(1997), 도심 주거지에서의 주거환경 만족도와 선호성향에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 9(1), 99-107.
4. 박남희 · 김준영(2004), 분당신도시 거주민의 주거환경 만족도에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 15(6), 27-35.
5. 박영근 · 김판준 · 황태수(2006), 주거환경이 주거선택기준 · 가치 · 만족 · 애호도에 미치는 영향에 관한 연구, 주택연구, 14(2), 145-173.
6. 임준홍 · 김한수 · 이철흠(2003), 기성시가지 단독주택지의 주거환경 만족도와 거주이동 요인에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 14(6), 15-22.
7. 조명성 · 강순주(1997), 서울 근교 신도시- 분당지역 아파트 거주자의 주거가치와 주거만족, 한국주거학회논문집, 8(1), 77-85.
8. 조성희 · 강혜경(2000), 주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 11(1), 45-56.
9. 조현주 · 박경옥(2005), 중소도시 거주자의 주거선택요소 중요도, 한국주거학회논문집, 16(6), 55-63.
10. 황용현(2000), 아파트선택에 영향을 미치는 주거환경요소에 관한 연구, 부경대학교 산업대학원 석사학위논문.
11. 하정순(2007), 주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 18(2), 11-20.
12. C. Peck & K. K. Stewart (1985), Satisfaction with Housing and Quality of Life. Home Economics Research Journal, 13.
13. Mikyoung Ha & Margaret J. Weber (1994), Residential Quality and Satisfaction: Toward Developing Residential Quality Indexes. Home Economics Research Journal, 22(3).
14. Vuong, Q. H. (1989), Likelihood Ratio Tests for Model Selection and Non-Nested Hypotheses, Econometrica, 11.

접수일(2008. 1. 25)
수정일(1차: 2008. 4. 8, 2차: 5. 13)
게재확정일(2008. 5. 21)