

주거만족도 모델에서의 주거가치의 역할 연구

The Effects of Housing Values on Housing Satisfaction Model

양 세 화¹⁾

Yang Se Hwa

오 찬 옥²⁾

Oh Chan Ohk

Abstract

This study was designed to examine the effects of housing values on housing satisfaction model. The empirical model of this study was based on the Goulart(1982). Data were collected through questionnaire survey, and the sample consisted of 285 households in Kimhae. Housing values were grouped into four clusters : the health and convenience value, the personal and social value, the location value, and the economic value. The major findings were that 1) the concordance between values and the actual housing conditions contributes significantly to the prediction of housing satisfaction, and 2) the control variables including sociodemographic and economic characteristics and housing values themselves did not directly influence on housing satisfaction.

I. 서 론

개인이나 가족의 주거행태는 여러 차원에서 나타나며, 물리적 환경의 인지 및 파악은 물론 주거계획, 주거조정과 선택, 관리 등에 이르기 까지 아주 포괄적이다. 이러한 모든 행태의 결정 및 실행과정을 이해하는데 도움을 주는 몇가지 기초 개념으로 주거가치(housing values), 주거욕구(housing needs), 주거규범(housing norms), 주거선호(housing preferences) 등을 들 수가 있다. 이들 개념에 대한 정

정의와 측정방법 및 그 사용은 연구자의 관점에 따라 다소의 차이를 보일 뿐 아니라 실제로 여러 연구에서 많은 논쟁을 불러 일으켰다(Morris, 1987; Shlay, 1985; Flaming & Griffith, 1983, 1984; Winter, 1983; Tremblay, 1981, 1983; Goulart, 1976).

본 연구에서는 이같은 기초 개념들 중의 하나인 주거가치에 그 초점을 맞추었다. 일반적으로 주거욕구나 규범, 선호 등은 개인 및 가족이 주거를 통해 제공받을 수 있는 다양한 측면에 대한 구체적인 기대사항들을 규정짓는 데에 사용하는 개념들이나 반면, 주거가치는 이들의 선택과 결정에 일련의 연속적인 영향을 미치는 보다 기초적인 개념이다. 다시 말하면, 주거에 관한 의사결정시에 거주자로 하여금 관련된 여러 요

* 정희원, 울산대학교 조교수

** 정희원, 인제대학교 조교수

소들의 상대적인 중요성을 분석, 평가하여 가장 바람직하고 가치있는 방향으로 결정하게 하는 것이 주거가치의 주요 역할인 것이다.

본 연구의 목적은 주거가치와 현주거에서의 주거가치 반영정도 및 주거만족도간의 관계를 분석함으로써 일련의 주거만족도 모델에서의 주거가치의 역할을 검증, 설명하는데 있다. 구체적인 연구내용은 1) 조사대상가구의 주거가치를 조사, 분류하고, 2) 분류된 주거가치가 현주거에 어느 정도 반영, 충족되었는지 그 정도를 관찰하며, 3) 주거가치, 주거가치의 현주거에의 반영정도, 주거만족도간의 인과관계를 조사대상가구의 사회경제적·인구학적 특성 및 주거특성 변인의 맥락속에서 분석한다.

II. 이론적 배경

일반적으로 가치는 감정적인 개념으로써 객관적인 정의를 내리기가 어려운데, 이는 주거가치에도 적용된다. 즉, 주거가치는 새로운 주거대상이나 환경에 대하여 개방적이기때문에 더욱 상대적인 성격을 띠게 되어 일반적인 주거가치의 내용을 규명하기가 어렵다(주영애와 이길표, 1987).

실제로 주거가치에 대한 직접적인 정의를 내린 연구는 드물다. 대부분의 국내 및 국외의 주거가치에 대한 연구들은 클룩혼(Kluckhohn, 1951)이나 스미쓰(Smith, 1963), 로키치(Rokeach, 1968) 등의 일반 가치에 대한 정의와 이론들을 주거에 적용하여 그 내용을 규명하고, 나아가 주거행태에 관한 여러 개념들과 관련시키고 있다(Goulart, 1981; Meeks & Sherman, 1977; McCray & Day, 1977; Meeks & Deacon, 1972; Downer et al., 1969; Hartman, 1963; Beyer, 1959; Cutler, 1947; 주영애 등, 1987; 최목화, 1987; 최정혜, 1984; 이종혜, 1984; 홍성희, 1983; 유영주와 홍형욱, 1983).

주거가치란 주거상황에 대한 바람직한 주거의사결정이나 주거에 관한 행동의 판단기준이며, 주거목표, 수단, 양식의 선택을 가능하게 하는 개인이나 집단의 관념이다(주영애 등, 1987). 국내 및 국외의 선행연구들이 분류한

주거가치의 내용들을 종합해보면 거의 컷틀러(Cutler, 1947)가 제시한 미, 편안함, 편리성, 위치, 건강, 취미활동, 프라이버시, 안전성, 친구초대, 경제성의 10가지 측면이나, 베이어(Beyer, 1955)의 가족중심, 신체적 건강, 경제성, 자유, 심미성, 지위상징, 정신건강, 여가의 9가지 측면을 그대로 사용하거나(Goulart, 1981; McCray & Day, 1977; 이종혜, 1984), 또는 이를 기초로 연구자가 임의로 그 내용을 수정, 보완하여 5개 내지 9개 측면으로 분류하여 분석하고 있다(Meeks & Deacon, 1972; 주영애 등, 1987; 최목화, 1984; 최정혜, 1984; 홍성희, 1983; 유영주 등, 1983).

주거가치와 관련이 있는 변인들로는 가정생활주기, 가계소득, 교육수준, 주부의 연령, 인종 등과 같은 인구학적 특성 및 사회경제적 특성을 들 수 있다. 컷틀러(Cutler, 1947)는 같은 계층에 속하는 사람들의 주거가치는 거의 유사한 반면, 계층간의 주거가치에는 차이가 있음을 발견하였다. 그러나 어린이들의 경우 계층에 상관없이 유사한 주거가치를 가지고 있는 것으로 보아, 연령이나 학습, 경험 등에 의해 주거가치가 변화함을 시사하였다. 또, 믹스와 셔먼(Meeks & Sherman, 1977)은 인구학적 및 사회경제적 특성이 비슷한 가족들의 주거가치는 비교적 안정적임을 지적하였다. 주영애 등(1987)의 연구결과에 따르면, 주부의 연령은 경제성, 사회적 위시, 자녀양육, 심미성과, 주부의 학력은 가족중심, 건강·안전, 자녀양육, 심미성과, 그리고 가정생활주기는 사회적 위신 및 자녀교육과 관계가 있는 것으로 나타났다.

주택 규모나 주택소유형태, 주택유형, 근린환경 등을 포함하는 현재의 주거상황과 주거가치의 관계, 또는 주거가치와 현재의 주거상황을 매개로 하여 나타나는 주거만족도와의 관련성 등을 명확하게 규명한 연구는 그들간에 밀접한 관계가 있을 것이라고 추정하는 연구들에 비하면 많지 않은 편이다. 컷틀러(Cutler, 1947)와 골라트(Goulart, 1981)는 먼저 주거가치의 순위를 평가한 후, 실제 주거상황에서의 반영정도를 물었으며, 그런 다음 주거만족도를 조사하였는데, 높은 주거만족도는 우세한 주거가치가 실제 주거에 잘 반영되었을 때 나타남을 발견하

였다. 주영애 등(1987)은 경제성 및 입지성과 주택소유형태, 가족중심, 건강·안전, 편리성 측면과 주택규모간에 의미있는 관계가 있음을 발견하였다.

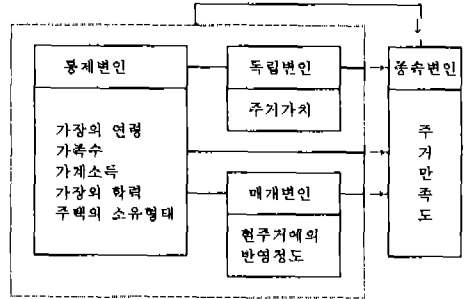
III. 연구모델

주거가치와 현주거에서의 그 반영정도, 그리고 주거만족도간의 관계 검증을 위해 본 연구에서는 골라트(Goulart, 1982)의 “주거가치와 주거실태와의 일치가 주거만족에 미치는 영향”을 이론적 모델로 사용하였다. 이 모델은 중요한 주거가치가 충족되었을 때 주거만족도가 높게 나타난다는 커틀러(Cutler, 1947)의 연구결과와, 주거만족도를 주거결함의 정도와 연관시켜 전개하는 모리스와 윈터(Morris & Winter, 1978)의 주거조정모델을 골격으로 하고 있으며, 사회경제적 및 인구학적 변인들을 통제하였을 때, 가족, 사회적 지위, 개성, 경제의 4가지 측면 각각에 대한 주거가치, 이들을 합한 전반적인 주거가치, 그리고 주거상황은 주거만족도에 유의적인 관계를 가질 것이라는 가설을 설정, 검증하였다. 연구결과에 의하면, 주거만족도는 주거상황 전반이 주거가치와 일치할수록 더욱 높게 나타났으며, 구체적으로는 기본적인 욕구와 관련된 주거가치보다 사회적 지위와 같은 높은 차원의 주거가치가 현주거 상황에서 충족될 경우 주거만족도가 더욱 높았다. 또한 가족 및 가족구성원이 중요하게 여기는 주거가치가 실제 주거상황에서 충족되었을 때 더욱 높은 주거만족도를 보였다.

이상과 같은 이론적 모델을 토대로 하여 본 연구에서 설정한 연구모델은 <그림 1>과 같다. 통제변인에는 가족의 사회경제적 특성 및 인구학적 특성을 나타내는 가장의 연령, 가족수, 가계소득, 가장의 학력, 주택소유형태 등 5개를 포함하였다. 그리고 주거가치는 독립변인, 주거가치의 현주거에의 반영정도는 매개변인이며, 주거만족도는 종속변인이다.

본 모델의 검증을 통해 규명될 주요 연구문제는 사회경제적 특성 및 인구학적 특성을 통제하였을 때, 주거가치와 이들의 현주거에의 반영

정도가 주거만족도에 직접 또는 간접적으로 어떻게 영향을 미치는지, 그리고 주거만족도 예측에서 이들 각각의 독립적인 영향력은 어떠한지 등으로 설정하였다.



<그림 1> 연구모델

IV. 연구방법

본 연구는 김해지역 아파트에 거주하는 주부를 대상으로 하였다. 김해지역 아파트 단지중 평형이 20평대, 30평대, 40평대이상되는 아파트가 고루 분포되어 있는 3개 단지를 선정후, 각 단지별로 주택평수가 고루 분포되도록 조사대상자수를 정한 다음, 응답에 호의적인 주부를 대상으로 자기기입식으로 설문조사를 하였다. 총 400명을 대상으로 조사하였으나, 거주기간이 1년이상되는 경우만을 선정한 결과 285명이 되었다. 본 조사는 1996년 1월 9일부터 15일까지 7일간에 걸쳐 시행하였다.

조사대상자의 배경변인으로는 가장의 연령과 학력 및 직업, 가족수, 만자녀의 연령을 통한 가정생활주기, 월평균 수입 등의 사회경제적 및 인구학적 특성, 현 아파트에서의 거주기간, 소유형태 및 분양면적 등의 주거특성을 조사하였다.

주거가치는 커틀러(Cutler)가 제시하였던 아름다움, 편안함, 편리성, 입지, 건강, 취미활동성, 프라이버시, 안전성, 친구초대, 경제성의 10가지 측면을 사용하여 평소의 주거가치와 이들의 현주택에서의 충족정도 등을 측정하였다. 평소의 주거가치는 앞으로 주택을 선택할 때, 제시된 10가지 측면 각각을 어느 정도 중요하

게 고려할 것인지를 물음으로써 측정하였는데, '전혀 중요하지 않음'의 1점에서 '아주 중요함'의 5점에 이르는 리커르트 척도를 사용하였다. 주거가치의 현주택에의 반영정도도 10가지 측면 각각에 대해 5단계 척도를 사용하여 그 충족정도를 조사하였는데 점수가 높을수록 충족정도가 높은 것으로 간주하였다. 주거만족도는 현주택에 대한 포괄적인 만족도를 묻는 하나의 문항으로 5단계 척도로 측정하였으며, 점수가 높을수록 만족도가 높은 것으로 해석하였다.

수집된 자료는 빈도, 백분율, 평균 등의 기술 통계와 모델검증을 위한 다변인 회귀분석을 사용하여 분석하였다.

V. 결과 및 논의

1. 조사대상가구의 특성

조사대상가구의 남편은 평균 연령이 39.6세로 30대가 많았으며, 대졸이상의 학력을 가진 경우가 65.4%였고, 관리직과 사무직에 종사하고 있는 경우가 많았다. 조사대상가구의 평균 가족수는 3.9인이었고, 가정생활주기는 학령전기과 국민학교기에 있는 가구가 많았으며, 월평균 수입은 150만원에서 250만원사이가 56.7%로 반이상이었고, 250만원이상이 22.9%였다. 현재 살고 있는 아파트에서의 거주기간은 평균 2년 4개월로 1년에서 2년사이가 49.1%, 3년 이상이 33.0%였으며, 주택소유형태는 65.8%가 자가였고, 분양면적은 평균 33.0평으로 30평대가 48.4%, 20평대가 36.1%였다.

2. 주거가치

주거가치는 <표 1>과 같이 골라트(Goulart, 1982)의 주거가치 유형분류를 토대로 4가지 범주로 유형화하여 분석하였다. 편안함, 편리성, 건강, 안전성은 '건강 및 편리성 가치', 아름다움, 취미활동, 프라이버시, 친구초대는 '개성 및 사회적 지위 가치', 위치는 '입지성 가치', 경제성은 '경제성 가치'로 유형화하였다.

조사대상가구의 주거가치는 입지성 가치가 평균 4.42점, 건강 및 편리성 가치가 4.40점, 경제성 가치가 4.16점이었고, 개성 및 사회적 지위 가치가 3.92점의 순으로 비교적 높았다.

건강 및 편리성 가치 중에서는 안전성이 4.50점으로 가장 높았고, 다음은 편리성(4.43), 편안함(4.37), 건강(4.31)의 순이었다. 개성 및 사회적 지위 가치의 경우는 프라이버시(4.03), 아름다움(3.94), 취미활동(3.87), 친구초대(3.86)의 순이었다. 전체적으로 보면, 안전성, 편리성, 위치, 편안함, 건강, 경제성, 프라이버시에 대한 가치가 비교적 높았고, 아름다움, 취미활동, 친구초대에 대한 가치는 비교적 낮았다.

이러한 10가지 주거가치가 현재의 주거에서 충족되는 정도를 보면, 대체로 충족되는 정도가 낮아, 경제성 가치가 3.50점, 건강 및 편리성 가치가 3.26점, 입지성 가치가 3.12점, 개성 및 사회적 지위 가치가 2.99점의 순이었다. 항목별로 보면, 경제성(3.50), 편안함(3.45), 편리성(3.37), 친구초대(3.31), 위치(3.12), 안전성(3.11), 건강성(3.09)은 약하지만 다소 충족되고 있었고, 아름다움(2.95), 프라이버시(2.93), 취미활동(2.79)은 충족정도가 낮았다.

이러한 주거가치의 현주거에의 반영정도, 즉 주거가치가 충족된 정도와 주거가치간의 차이를 보면, 입지성 가치가 -1.31점, 건강 및 편리성 가치가 -1.14점, 개성 및 사회적 지위 가치가 -.93점, 경제성 가치가 -.66점으로 전반적으로 반영정도가 낮았다. 특히 친구초대(-.55)와 경제성(-.66)은 그 차이가 적은 편이었고, 안전성(-1.39)과 위치(-1.31)는 그 차이가 큰 것으로 나타났다.

이러한 결과를 비교해 보면, 주거가치는 입지성 가치가 가장 높지만, 이에 비해 현주거에서의 충족정도는 낮아 현주거에의 반영정도는 가장 낮았다. 반면 경제성 가치는 높지는 않지만 현주거에서의 충족정도와의 차이가 적지 않아 현주거에의 반영정도는 가장 높았다.

3. 주거만족도 회귀분석

통제변인(가장의 연령, 가족수, 가계소득, 가장의 학력, 주택소유형태)과 건강 및 편리성, 개성 및 사회적 지위, 입지성, 경제성의 4가지 측면으로 분류된 주거가치, 그리고 이들의 현주거에의 반영정도와 주거만족도의 관계를 규명하기 위한 모델 검증은 4단계의 회귀분석을 통해 시행하였다. 회귀분석 결과는 <표2>와 같다.

<표 1> 주거가치(평균값)

| 주거가치 유형 | 주거가치 항목 | 주거가치(a) | 현 주거에서의 충족정도(b) | 현 주거에의 반영정도(b-a) |
|----------------|---------|---------|--------------------|---------------------|
| 건강 및 편리성 | 편안함 | 4.37 | 3.45 | -.92 |
| | 편리성 | 4.43 | 3.37 | -1.06 |
| | 건강 | 4.31 | 3.09 | -1.21 |
| | 안전성 | 4.50 | 3.11 | -1.39 |
| | 전체평균 | 4.40 | 3.26 | -1.14 |
| 개성 및 사회적 지위 | 아름다움 | 3.94 | 2.95 | -.99 |
| | 취미활동 | 3.87 | 2.79 | -1.08 |
| | 프라이버시 | 4.03 | 2.93 | -1.10 |
| | 친구초대 | 3.86 | 3.31 | -.55 |
| | 전체평균 | 3.92 | 2.99 | -.93 |
| 입지성 | 위치 | 4.42 | 3.12 | -1.31 |
| 경제성 | 경제성 | 4.16 | 3.50 | -.66 |

<표 2> 주거만족도 회귀분석

| 독립변인 | b(Beta) | t값 | b(Beta) | t값 | b(Beta) | t값 | b(Beta) | t값 |
|------------------------|------------|------|------------|------|------------|-------|------------|-------|
| 가장의연령 | .00(.00) | .05 | .00(.01) | .22 | .00(.01) | .21 | .00(.04) | .65 |
| 가족수 | .04(.05) | .11 | .05(.05) | .87 | .03(.04) | .74 | .02(.02) | .45 |
| 가계소득 | .00(.00) | .11 | .01(.02) | .29 | -.00(-.01) | -.25 | -.01(-.02) | -.43 |
| 가장의학력 | -.07(-.05) | -.68 | -.08(-.05) | -.69 | -.05(-.03) | -.53 | -.05(-.03) | -.51 |
| 주택소유형태 | .21(.12) | 1.93 | .20(.12) | 1.91 | .12(.07) | 1.25 | .08(.05) | .87 |
| 주거가치 | | | | | | | | |
| 건강 및 편리성 | | | -.03(-.06) | -.74 | | | .08(.18) | 2.14* |
| 개성 및 사회적지위 | | | .04(.12) | 1.52 | | | .08(.21) | 2.38* |
| 입지성 | | | -.05(-.04) | -.59 | | | .12(.10) | 1.21 |
| 경제성 | | | .09(.08) | 1.21 | | | .09(.08) | 1.23 |
| 현주거에의 반영정도 | | | | | | | | |
| 건강 및 편리성 | | | | | .10(.34) | 5.03* | .13(.42) | 5.09* |
| 개성 및 사회적지위 | | | | | .01(.06) | .93 | .07(.22) | 2.62* |
| 입지성 | | | | | .09(.12) | 1.97* | .13(.17) | 2.39* |
| 경제성 | | | | | -.00(-.00) | -.02 | .04(.04) | .63 |
| Constant | 3.102 | | 2.650 | | 3.797 | | .607 | |
| R ² | .026 | | .046 | | .221 | | .343 | |
| AdjustedR ² | .009 | | .015 | | .196 | | .312 | |
| df | 5 & 279 | | 9 & 275 | | 9 & 275 | | 13 & 271 | |
| F-ratio | 1.494 | | 1.467 | | 8.678* | | 10.900* | |

* p<.05

첫번째 단계에서는 5개 통제변인들만 포함시키고, 두번째 단계에서는 여기에 4가지 측면의 주거가치를 추가 포함시켜 실행하였으나, 두 모델 모두 주거만족도를 예측하는데 적절하지 않

은 것으로 나타났다. 또한 모델에 사용된 설명변인들의 회귀계수도 유의적인 것이 하나도 발견되지 않았다. 다시 말하면, 가정의 사회인구학적 및 경제적 특성과 여러 측면에 대한 주거

가치만 가지고는 주거만족도에 대한 직접적인 설명이 어려운 것으로 해석할 수 있다.

다음 단계에서는 주거가치 변인 4개 대신에 현주거에서의 이들 주거가치의 반영정도를 나타내는 변인 4개를 사용하였다. 즉 5개 통제변인과 주거가치의 현주거에의 반영정도를 나타내는 변인 4개를 주거만족도의 예측 설명변인으로 하여 회귀분석한 결과, 앞의 두 모델과는 달리 모델의 유의성이 확인되었다. R^2 값은 .221로서 앞의 두 모델($R^2 = .026, .046$)에 비해 현저한 증가를 보였는데 이는 주거만족도의 변량 중 22.1%정도가 본 모델에 의해 설명되는 것으로 해석할 수 있다. 한편 9개 설명변인 중 통제변인 5개는 여전히 주거만족도에 유의적인 영향력을 미치지 않았다. 그러나 주거가치의 현주거에서의 반영정도를 나타내는 변인들 중에서는 건강 및 편리성과 입지성이 주거만족도와 유의적인 정적관계를 가지는 것으로 나타났다. 즉, 주거가치의 여러 측면 중에서도 이 두가지가 현주거에 잘 반영된 가정일수록 더욱 높은 주거만족도를 보이는 것을 알 수 있다.

마지막 단계에서는 앞 단계들에서 사용한 모든 설명변인들을 모델에 포함시켰다. 본 모델은 유의적인 F값을 가짐은 물론 가장 높은 R^2 값을 가졌는데 ($R^2 = .343$), 이는 세번째 모델($R^2 = .221$)보다도 .122나 증가한 것으로, 주거만족도의 변량 설명력이 많이 커짐을 알 수 있다. 주거만족도 예측 모델에 포함된 13개 설명변인 중 유의적인 영향력을 가지는 변인은 4개 주거가치 측면 중 2개(건강 및 편리성, 개성 및 사회적 지위)와 현 주거에서의 반영정도를 나타내는 변인 4개 중 경제성을 제외한 나머지 3개(건강 및 편리성, 개성 및 사회적 지위, 입지성)인 것으로 나타났다. 건강 및 편리성과 개성 및 사회적 지위 측면에 높은 가치를 부여하는 가정일수록 그리고 이 두 측면이 현재의 주거상황에서 잘 충족되어 현주거에 잘 반영이 된 가정일수록 주거에 대한 만족도가 더욱 높은 것으로 해석할 수 있다. 그러나 이들 주거가치 변인 2개는 현 주거에서의 반영정도 변인들이 포함되지 않았을 때는 주거만족도와 유의적인 관계를 보이지 않았는데, 이들이 포함됨으로써 유의적인 것으로 나타남은 이들 두 변인의 직접적인

영향력이라기보다는 반영정도를 나타내는 변인들의 영향에 의한 것으로 추측된다. 입지성에 대한 주거가치는 여전히 유의적인 관계를 보이지 않았지만 그 반영정도는 계속해서 유의적인 관계를 보임은 물론 주거가치 변인들이 포함되지 않았을 때 보다 더욱 큰 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

VI. 결론 및 제언

이상의 결과를 종합하여 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 주거가치를 건강 및 편리성, 개성 및 사회적 지위, 입지성, 경제성의 4개 측면으로 분류하여 이를 가치와 현 주거에의 반영정도를 비교해 본 결과, 조사대상자들은 입지성과 건강 및 편리성 가치를 중요시 하고 있지만, 현 주거에서의 반영정도는 낮았으며, 주거만족도 모델에서도 이 두 가지 주거가치의 현 주거에의 반영정도가 주거만족도와 유의적인 정적 관계를 가지는 것으로 나타나, 이 두 가지 가치가 현 주거에서 잘 반영된 가정일수록 주거만족도가 높았다. 따라서 만족스러운 주거생활을 영위하도록 하려면 특히 입지성과 건강 및 편리성에 대한 배려가 우선시되어야 할 것이다. 근린생활시설의 종류와 질에 대한 보완계획이나 학교 및 직장까지의 교통편리를 위한 교통체계의 개선, 또는 공원, 녹지 등의 자연환경 보존책 등을 통해 입지성을 향상시키거나, 편안함, 편리함, 건강, 안전성 등의 건강 및 편리성에 대한 배려가 요구된다.

둘째, 주거만족도를 예측하는데 가장의 연령이나 가족수, 가계소득, 가장의 학력, 주택소유형태의 통제변인이나 주거가치 자체보다는 주거가치의 현 주거에의 반영정도가 중요한 역할을 하는 것으로 나타났다. 즉, 평소 사람들이 주거의 어떤 측면을 중요시하는 정도와 그것이 현 주거에서 충족되는 정도와의 차이가 주거만족도를 예측하게 해 주는 것으로 나타났다. 따라서 주거가치와 주거만족도의 관계 설정시 조사대상의 인구학적 특성이나 주거특성 등의 변인보다는 현 주거에서의 주거가치의 반영정도가 포함되어야 할 것이다.

참고 문헌

- 유영주, 홍형욱. "가족생활주기 모형설정과 주거의식 및 행동에 관한 연구". 경희대학교논문집 인문사회과학편, 12, 43-74. 1983.
- 이종혜. "주거가치의 영향요인에 관한 연구". 전주주우석대 논문집, 6. 1984.
- 조은정. "신세대 소비자의 주거가치와 주거선호". 서울대학교 대학원, 박사학위논문. 1994.
- 주영애, 이길표. "주거에 관한 가치관 연구". 한국가정관리학회지, 5(1). 69-84. 1987.
- 최목화. "주거가치 체계 정립을 위한 연구". 대한가정학회지, 25(4). 85-97. 1987.
- 최정혜. "중도시 주부들의 주거환경에 대한 관심도 및 만족도 연구". 대한가정학회지, 22(2), 81-89. 1984.
- 홍성희. "주거가치관에 따른 주거만족도에 관한 연구". 이화여자대학교 대학원, 석사학위논문. 1983.
- Beyer, G. H.. "Housing and personal values". New York (Ithaca) Agricultural Experiment Station Memoir 364. 1959.
- Cutler, V.. "Personal and family values in the choice of a home". New York (Ithaca) Agricultural Experiment Station Bulletin 840. 1947.
- Downer, D. B., Smith, R. H., & Lynch, M. T.. "Values and housing - a new dimension". Journal of Home Economics, 60(3), 173-176. 1969.
- Flaming, K. H. & Griffith, W. I.. "Comment on the strength of housing norms by Kenneth Tremblay, Jr.". Housing and Society, 10(1), 50-54. 1983.
- Goulart, L. X.. "The effect of the concordance between housing values and housing conditions on housing satisfaction". Unpublished master's thesis, Iowa State University. 1976.
- McCray, J. W. & Day, S. S.. "Housing values, aspirations, and satisfactions as indicators of housing needs". Home Economics Research Journal, 5(4), 244-254. 1977.
- Meeks, C. B. & Deacon, R. E.. "Values and planning in the selection of a family living environment". Journal of Home Economics, 64(1), 11-16. 1972.
- Morris, E. W.. "Comments on castles in the sky by Anne B. Shlay". Environment and Behavior, 19(1), 115-119. 1987.
- Shlay, A. B.. "Castles in the sky: Measuring housing and neighborhood ideology". Environment and Behavior, 17(5), 593. 1985.
- Tremblay, K.R., Jr.. "The strength of four housing norms: Evidence from sanction behavior and preferences". Housing and Society, 8, 32-38. 1981.
- Winter, M.. "A reply to Flaming and Griffith". Housing and Society, 10(1), 58-59. 1983.

