

아파트 입지특성별 분양전략과 주택선택행동 특성에 관한 연구

A Study on the Characteristics of Apartment Housing Sales Information and Housing Choice Behavior according to Housing Location in Pusan

조 성 희* 김 윤 경**
Cho, Sung-Heui Kim, Yun-Kyong

Abstract

This study attempts to find out the characteristics of apartment housing sales information and housing choice behavior according to housing location. For this purpose, the apartment housing sales information in newspaper advertising was investigated and analyzed by advertising appeals to clarify the phenomenon of apartment housing sales and the components of home environmental quality according to housing location in Pusan. Then the field survey has been carried out based on 176 households living in Pusan. The major findings are as follows: 1) The components of home environment through AAs were divided into three categories of appeals: residential area, site area and dwelling unit area. 2) Apartment housing developments were differentiated according to period of development and occupancy scales according to housing location. 3) The results of field survey showed users' housing choice behavior (household characteristics, residential characteristics, motives of mobility, plan of mobility, and the components of home environmental quality) was affected by characteristics of housing location. 4) The characteristics of apartment housing sales information according to housing location were revealed those characteristics were concentrated on the category of residential area than site area or dwelling unit area. But in housing choice behavior, the characteristics of housing location appeared in all categories of home environment. Therefore, for better apartment housing development and planning, the characteristics of housing location need to be considered more actively.

I. 연구목적 및 배경

최근 대도시에서 활발히 이뤄지고 있는 주택건설의 큰 특징은 도심외곽을 중심으로한 아파트 건설물량의 급격한 증가, 아파트의 고층화·교외화현상, 그리고 아파트단지의 입지특성에 따른 분양전략상의 차별화를 들 수 있다. 도심은 낮은 주택이 밀집되어 있고 인구밀도가 상대적으로 높은 반면 직주근접성, 쇼핑·문화시설 등을 쉽게 이용할 수 있는 입지상의 이점을 안고 있다. 반면에 환경문제에 대한 관심이 고조되면서 도심외

곽의 아파트 단지들은 자연환경과 조화를 이루는 개발전략을 사용하고 있다(임덕호, 1995). 이와 같은 입지특성을 고려한 개발은 거주자의 주택선택행동에 영향을 미치며, 지역간의 주거이동이 이루어지는 직접적인 배경이 될 수 있다.

주택선택행동 과정에서 발생하는 도시내 인구이동은 공간적이며 개인적·주관적인 행동이다. 그러나 비슷한 필요나 자원을 소유한 개인과 가구는 규칙적이고 일관된 행동을 보이며, 내·외부 자극에 비슷하게 반응하는 경향이 있어 주거근린지역의 선별성과 통일성을 유지하게 해주므로 주택선택행동의 예측이 가능하다고 할 수 있다. 이와 같이 거주자의 이주결정이 어떻게 이뤄

*정회원, 부산대학교 가정관리학과 부교수, 공학박사
**정회원, 부산대학교 가정관리학과 석사과정졸업

지는가에 대한 연구는 가구들의 입지결정과정을 잘 나타내 주며, 입지특성별로 이루어지고 있는 주택선택행동 특성은 각 지역의 입지특성을 설명해 줄 수 있을 것이다.

이에 본 연구는 아파트 건설에서의 분양전략과 거주자의 주택선택행동 특성을 입지특성별로 파악하여 주거지역의 입지특성에 따른 거주자의 주거이동 특성을 구체적으로 밝히고자 한다. 이를 위해서 아파트 분양광고의 소구 분석과 실제 거주자를 대상으로 하는 실태조사를 실시하여 아파트 입지특성별 주택선택행동 특성을 구체화하고 이를 향후 주거지개발 방향의 기초적 자료로 제시하고자 한다.

II. 연구내용 및 방법

본 연구는 도시광역화에 따른 주택개발이 활발히 이루어짐에 따라 각 지역의 입지특성에 따른 거주자의 주택선택행동 특성을 구체적으로 파악하기 위한 것이다. 이를 위해, 먼저 분양광고의 소구 분석¹⁾을 토대로 부산시 아파트 분양현황과 아파트 개발에서의 중심 주거환경요소를 구체화하여 입지특성별 분양전략을 파악하였다. 두 번째로 부산광역권의 거주자를 대상으로 주거이동특성과 주택선택시 고려하는 주거환경요소에 관해 실태조사를 실시하여 입지특성별 주택선택행동특성을 파악하고 분양광고특성과 비교분석하였다.

분양광고는 아파트에 관한 구체적인 정보를 1차적으로 제공하는 신문광고를 대상으로 하여, 자료수집은 1990년 1월~1997년 6월까지 부산일보에 게재된 분양광고로 하였다. 광고의 소구분석을 위해 헤드라인, 서브 헤드라인, 바디 카피²⁾에 게재된 모든 소구점을 조사하여 총 475건을 통계처리하였다. 부산광역권은 도심, 부도심, 도심외곽으로 구분³⁾되므로, 분양광고도 이 기준 아래 분석하였다.

표 1. 부산시 아파트 분양현황

항 목	구 분	빈 도(%)
분양지역	· 도심권 · 동해안권 · 북부내륙권 · 서부내륙/남해안권 · 도심외곽	64(13.47) 133(28.00) 63(13.26) 129(27.16) 86(18.11)
	합계	475(100.00)
분양년도	· 90년 · 91년 · 92년 · 93년 · 94년 · 95년 · 96년 · 97년(6월 까지)	43(9.10) 57(12.00) 90(18.90) 88(18.50) 69(14.50) 62(13.10) 45(9.50) 21(4.40)
	합계	475(100.00)
분 양 시공업체	· 민간부문 · 공공부문	441(93.70) 30(6.30)
	합계	471(100.00)
총세대수	· 500세대 미만 · 500~1,000세대 · 1,000세대 이상	283(61.66) 126(27.45) 50(10.89)
	합계	459(100.00)
분 양 세 대 수	· 20평이하의 세대수 · 21~30평의 세대수 · 31~40평의 세대수 · 41~50평의 세대수 · 51~60평의 세대수 · 61~70평의 세대수 · 71평이상의 세대수	18,004(7.08) 113,528(44.64) 93,255(36.68) 21,692(8.54) 5,933(2.33) 1,656(0.65) 211(0.08)
	합계	254,279(100.0)
분양면적	· 20평이하 · 21~30평 · 31~40평 · 41~50평 · 51~60평 · 61~70평 · 71평 이상	52(4.09) 499(39.23) 399(31.37) 200(15.72) 88(6.92) 29(2.28) 5(0.39)
	합계	1,272(100.00)
분양층수	· 5층 이하 · 6~15층 · 16층 이상	1(0.40) 70(28.23) 177(71.37)
	합계	248(100.00)
분양동수	· 5동 미만 · 5~10동 · 10동 이상	136(58.14) 64(27.33) 34(14.53)
	합계	234(100.00)

실태조사를 위한 지역선정은 분양광고수가 가장 많고, 선행연구⁴⁾에서 최근 신규택지개발이 활발히 진행되고 있는 것으로 나타난 지역으로, 도심에서는 '부산진구', 부도심에서는 '북구 금곡지구', 도심외곽에서는 '김해 내외지구'를 선정하였다. 실태조사는 세지역에서 동시에 구조적 설문에 의한 설문조사를 실시하였다. 지역간의 비교를 위해 분양광고가 많았던 1992년 이후에 입주한 분양면적 35평 이하⁵⁾의 아파트거주자로 한정하였다.

III. 아파트 분양광고의 분석

1. 아파트의 분양현황

1) 일반사항

아파트 분양현황을 살펴보면, 분양된 지역은 부도심의 동해안권이 28%, 서부내륙 및 남해안권이 27.16%, 도심외곽이 18.11%로 도심보다는 부도심·도심외곽에서 대량공급되고 있음을 볼 수 있다. 시기적으로는 1992년(18.90%)과 1993년(18.50%)에 가장 많이 분양된 것으로 나타났다. 공급주체는 민간부문이 93.7%로 공공부문 6.3%에 비해 절대적 우위를 보였다. 분양면적과 면적별 세대수에서는 21~30평이 가장 많았으며, 분양세대수는 500세대 미만이 61.66%로 가장 많은 것으로 나타났다. 층수는 16층 이상이 71.37%로 고층화현상이 두드러졌으며, 분양동수는 5동 미만인 경우가 가장 많은 것으로 파악되었다.

2) 지역별 아파트 개발특성

① 분양시기

입지에 따라 분양시기가 다른 것으로 나타났다($p < 0.01$). 도심외곽은 많은 분양이 이루어진 1992년 보다 앞선 1991년도에 가장 많이 분양되어 타 지역에 비해 대규모 아파트 건설이 일찍 시작된 것으로 나타났다. 부도심중 북부내륙권은 1993년을 최고로 하여 1996년까지 지속적으로 많은 분양이 이루어져, 부산시 거주 가구의 북부

내륙권에 대한 주거지로서의 선호가 재개발·재건축 및 택지로 가용한 모든 토지에서의 아파트 개발을 유도함에 따른 것으로 해석하였다. 또 서부내륙 및 남해안권은 부도심에서 신규택지개발이 가장 활발히 이루어진 지역으로 1990년 이후 지속적인 주택개발이 이루어졌음을 알 수 있다.

② 분양규모

분양면적은 입지에 상관없이 21~30평이 가장 많아, 입지에 구분없이 가장 기본적인 공급대상 규모로 파악되었다. 반면 단지별 총세대수에서 도심(638세대)은 전체 평균 554세대에 비해 단지당 가장 많은 세대수가 분양된 반면, 부도심중 북부내륙권은 469세대로 타지역에 비해 특히 개발규모가 작은 것으로 나타나 같은 부도심에서도 지역에 따른 차이를 파악하였다. 층수는 전체 평균 20.1층으로 비교적 고층인 것으로 나타났다. 입지에 따른 차이를 보여 도심외곽은 6~15층(60.47%)의 비율이 높고, 평균 층수가 17.7층으로 타지역에 비해 층수가 낮게 개발된 것으로 나타났다. 반면, 도심·부도심은 층수가 높게 나타났으며, 특히 부도심중 북부내륙권은 16층 이상이 91.18%로 고층개발되고 있음을 파악하였다. 동수는 평균 5.0동으로 단지규모가 크지 않은 것으로 나타나 부산의 지형상 소규모 단지가 많다는 연구결과와 일치하였다. 도심외곽은 평균 6.6동으로 타지역에 비해 동수가 많게 개발된 반면, 부도심중 북부내륙권은 평균 2.7동으로 동수가 적은 개발이 이루어져 도심외곽의 단지규모가 타지역에 비해 비교적 크다는 것을 알 수 있다. 이는 임덕호(1995)의 연구에서 밝힌 것처럼, 아파트 건설업체들이 도심외곽의 토지가격이 도시에 비해 훨씬 저렴하기 때문에 도심외곽을 선호함으로써, 도심외곽의 아파트 단지가 점차 대규모화되는 경향과 일치함을 보여준다. 또한 부도심 중 북부내륙권은 매우 소규모 아파트 개발로 특성이 있을 수 있다.

이상을 종합하면, 도심은 비교적 많은 세대를

5개동 정도의 작은 단지규모에 수용하기 위해 고층형식을 가지는 반면 도심외곽은 비교적 많은 세대를 비교적 큰 단지규모에 수용함으로써 중고층형식(6~15층)을 취하고 있는 것으로 파악되었다. 반면 부도심은 지역에 따라 약간의 차이를 보여 동해안권은 도심과, 서부내륙 및 남해안권은 도심외곽과 비슷한 형식을 가지는 것으로 파악되었다. 북부내륙권은 비교적 적은 세대이기는 하나 매우 작은 규모의 단지규모로 개발됨으로써 고층화의 경향이 뚜렷하였다. 이것은 입지특성에 따라 아파트 개발방식이 영향을 받고 있음을 보여주는 것이다.

2. 아파트 개발에서의 중심 주거환경요소

아파트 개발에서의 중심 주거환경요소는 분양광고에서 주거환경요소와 관련되어 나타난 광고소구의 빈도를 근거로 구체화하였다. 분양건수와 비교하여 빈도가 높게 나타날수록 분양전략상 중요한 중심주거환경요소로 파악하였다. 소구분석결과 분양전략상 중요한 주거환경요소는 근린환경요소, 내부환경요소, 단지환경요소의 순으로 나타나, 근린환경요소가 가장 중요한 주거환경요소로 다루어지고 있는 것으로 나타났다(표 2).

1) 근린환경요소의 구성

근린환경요소는 '쇼핑·행정·휴식시설 등에 대한 편리성'과 '녹지와 전원', '자녀의 교육환경', '중심지와의 거리에 대한 비용고려' 등 18가지로 나타났다. 이 18가지 요소들을 요인분석하여 그 구성을 살펴보면, 「시설편리성요인」, 「입지요인」, 「경제요인」, 「분양 및 입주서비스요인」, 「교통요인」 등의 5가지 요인이다. 「시설편리성요인」이 타 요인에 비해 보다 높은 관계성을 가지는 것으로 나타났다. 또한 「편의시설과의 거리」, 「직장·학교와의 거리」가 입지성을 설명하는 「입지요인」외에 별도의 구성요인인 「교통요인」을 형성함으로써, 분양전략에서 교통서비스가 중요한 구성요인이 되는 것으로 분석되었다.

2) 단지환경요소의 구성

단지환경요소는 '상가규모 및 위치', '공동육외 시설', '지하공동생활공간', '경비방식' 등 10가지로 나타났다. 구성요인으로는 「편의시설요인」, 「관리 및 운영요인」, 「단지환경요인」 등이 나타났다. 이 중 「편의시설요인」이 타 요인에 비해 보다 높은 관계성을 가지는 것으로 나타났다.

3) 내부환경요소의 구성

내부환경요소는 '발코니공간의 크기 및 개수', '실배치 및 크기', '마감재의 종류 및 수준', '가구/설비의 디자인 및 품질' 등 11가지로 나타났다. 이들의 구성요인으로는 「실내환경요인」, 「실내구조요인」, 「실내디자인요인」이 나타났다. 이 중 「실내환경요인」이 타 요인에 비해 보다 높은 관계성을 가지는 것으로 나타났다.

이를 종합해 보면, 분양광고구성에서 아파트 개발에서의 중심주거환경요소가 근린환경요소에서는 「시설편리성요인」, 단지환경요소에서는 「편의시설요인」, 그리고 내부환경요소에서는 「실내환경요인」을 중심으로 구성되고 있음을 알 수 있다.

3. 입지특성별 중심주거환경요소 특성

1) 근린환경요소의 특성

지역간에 유의적인 차이를 보인 구성요소 항목은 '쇼핑시설의 편리성', '행정시설의 편리성', '문화시설의 편리성', '자녀의 교육환경', '중심지와의 거리에 대한 비용고려' 등으로 나타났다. 구성요소 중 '녹지와 전원'과 '교통망'은 다른 주거환경요소에 비해 중요하게 고려되는 항목이나 지역간에 차이를 보이지 않아, 입지 구분없이 아파트 개발에서 우선적으로 고려하는 주거환경요소로 분석되었다. 「시설편리성요인」에 속한 주거환경요소는 전반적으로 도심외곽에 비해 도심·부도심에서 분양전략상 중요한 주거환경요소로 파악하였다. 「입지요인」에 속한 '자녀의 교육환경'은 타지역에 비해 부도심중 북부내륙권의 빈도가 높아 기존 입지여건에 의해 형성된 특정지역의 입

표 2. 지역별 주거환경요소의 특성

구성요인	지역 구성요소	도심권	부도심			도심외곽	전체	χ^2	
			동해안권	북부 내륙권	서부내륙 남해안권				
근린 환경 요소	시설 편리성 요인	쇼핑시설의 편리성	11(34.38)	7(21.88)	4(12.50)	7(21.88)	3(9.38)	32(100.00)	
		행정시설의 편리성	12(34.29)	5(14.29)	9(25.71)	6(17.14)	3(8.57)	35(100.00)	
		휴식공간의 편리성	13(15.85)	25(30.49)	8(9.76)	29(35.37)	7(8.54)	82(100.00)	9.0
		문화시설의 편리성	3(12.00)	14(56.00)	3(12.00)	4(16.00)	1(4.00)	25(100.00)	11.57*
		레저 및 스포츠시설의 편리성	3(17.65)	6(35.29)	3(17.65)	4(23.53)	1(5.88)	17(100.00)	2.35
		의료시설의 편리성	2(20.00)	4(40.00)	1(10.00)	2(20.00)	1(10.00)	10(100.00)	1.49
	입지 요인	녹지와 전원	24(15.48)	45(29.03)	19(12.26)	36(23.23)	31(20.00)	155(100.00)	2.71
		투자가치	8(10.81)	15(20.27)	7(9.46)	24(32.43)	20(27.03)	74(100.00)	8.04
		교통망	27(13.30)	58(28.57)	32(15.76)	59(29.06)	27(13.30)	203(100.00)	6.72
		전망과 경관	9(17.31)	15(28.85)	7(13.46)	14(26.92)	7(13.46)	52(100.00)	0.85
		자녀의 교육환경	20(16.67)	29(24.17)	34(28.33)	18(15.00)	19(15.83)	120(100.00)	
	경제 요인	유지관리비	0(0.00)	2(22.22)	1(11.11)	3(33.33)	3(33.33)	9(100.00)	2.68
		분양가	5(14.29)	11(31.43)	0(0.00)	14(40.00)	5(14.29)	35(100.00)	7.78
		중심지와의 거리에 대한 비용고려	17(20.99)	15(18.52)	5(6.17)	14(17.28)	30(37.04)	81(100.00)	
	서비스 요인	입주 및 분양서비스	2(11.11)	7(38.89)	3(16.67)	5(27.78)	1(5.56)	18(100.00)	2.66
		B/S와 A/S	1(9.09)	4(36.36)	1(9.09)	4(36.36)	1(9.09)	11(100.00)	1.44
		교통 요인	편의시설과의 거리	7(18.42)	10(26.32)	6(15.79)	14(36.84)	1(2.63)	38(100.00)
	직장·학교와의 거리		4(20.00)	6(30.00)	2(10.00)	4(20.00)	4(20.00)	20(100.00)	1.29
단지 환경 요소	편의 시설 요인	상가의 규모 및 위치	5(16.13)	5(16.13)	4(12.90)	8(25.81)	9(29.03)	31(100.00)	4.05
		공동육외시설	4(6.67)	13(21.67)	12(20.00)	14(23.33)	17(28.33)	60(100.00)	
		엘리베이터시설	0(0.00)	4(28.57)	3(21.43)	5(35.71)	2(14.29)	14(100.00)	3.17
		지상·하 주차장의 편리성	8(14.29)	13(23.21)	7(12.50)	11(19.64)	17(30.36)	56(100.00)	7.16
	관리 및 운영 요인	경비방식	0(0.00)	1(12.50)	1(12.50)	3(37.50)	3(37.50)	8(100.00)	6.58
		방법설비	3(10.00)	10(33.33)	7(23.33)	8(26.67)	2(6.67)	30(100.00)	5.37
		지하공동생활공간	0(0.00)	4(57.14)	0(0.00)	3(42.86)	0(0.00)	7(100.00)	5.98
	단지 환경 요인	단지내 녹지 및 휴게공간	1(3.85)	6(23.08)	6(23.08)	7(26.92)	6(23.08)	26(100.00)	4.50
		아파트의 동배치	3(10.71)	4(14.29)	2(7.14)	9(32.14)	10(35.71)	28(100.00)	13.91
		아파트의 외관	1(10.00)	2(20.00)	2(20.00)	2(20.00)	3(30.00)	10(100.00)	1.66
내부 환경 요소	실내 환경 요인	일조·채광	0(0.00)	4(36.36)	1(9.09)	3(27.27)	3(27.27)	11(100.00)	
		실내전망	0(0.00)	0(0.00)	1(20.00)	3(60.00)	1(20.00)	5(100.00)	
		통풍 및 환기	0(0.00)	2(28.57)	1(14.29)	3(42.86)	1(14.29)	7(100.00)	
		소음	0(0.00)	1(12.50)	1(12.50)	4(50.00)	2(25.00)	8(100.00)	
	실내 구조 요인	발코니공간의 크기 및 개수	2(8.00)	11(44.00)	4(16.00)	6(24.00)	2(8.00)	25(100.00)	4.73
		여유있는 수납공간	1(8.33)	5(41.67)	2(16.67)	1(8.33)	3(25.00)	12(100.00)	3.10
		방의 개수	2(16.67)	5(41.67)	1(8.33)	2(16.67)	2(16.67)	12(100.00)	0.79
		실배치 및 크기	4(6.90)	13(22.41)	7(12.07)	21(36.21)	13(22.41)	58(100.00)	5.59
	실내 디자인 요인	마감재의 종류 및 수준	11(15.07)	20(27.40)	14(19.18)	15(20.55)	13(17.81)	73(100.00)	3.84
		가구/설비의 디자인 및 품질	5(8.06)	15(24.19)	11(17.74)	18(29.03)	13(20.97)	62(100.00)	3.41
		전반적인 실내분위기 및 색상	3(7.89)	9(23.68)	8(21.05)	12(31.58)	6(15.79)	38(100.00)	3.53

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001.

지특성으로 나타났다. 「경제요인」에 속한 '중심지와 거리'에 대한 '비용고려'는 도심외곽과 타지역간에 뚜렷한 차이를 보여 도심외곽의 입지특성에 따른 중요한 주거환경요소임을 알 수 있다.

이상을 종합하면, 도심은 '편의시설'에 관련된 주거환경요소를, 부도심은 '자녀의 교육환경'을, 도심외곽은 '중심지와 거리'에 대한 '비용고려'를

입지특성에 따른 분양전략상의 중심 주거환경요소로 고려하고 있음을 알 수 있다.

2) 단지환경요소의 특성

지역간에 차이를 보인 항목은 유일하게 '공동육외시설'로 나타났으며(p<0.05), 도심이 타지역에 비해 낮은 빈도를 보여, 분양전략상 도심에서는 부각되기 어려운 주거환경요소임을 알 수 있다. 그 외 구성요소는 지역간에 차이를 보이지 않아 분양전략상 입지특성보다는 단지의 질적수준을 보여주는 측면에서 고려되는 주거환경요소이다.

3) 내부환경요소의 특성

내부환경요소는 모든 주거환경요소 항목에서 지역간에 유의적인 차이를 보이지 않았다. 이는 내부환경요소에 속한 주거환경요소가 분양전략상 입지특성보다는 아파트의 개성을 부각시키는 측면에서 구성되기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 그럼에도 불구하고 내부환경요소에서 「실내디자인요인」이라는 분명한 구성차원이 파악되어 이러한 측면의 요구 수용을 위한 노력이 이루어지고 있음을 알 수 있다.

표 3. 조사대상 가구의 가구특성

항 목	구 분	빈 도(%)
가 구 주 연 령	· 29세 이하	4(2.4)
	· 30~39세	102(60.7)
	· 40~49세	58(34.5)
	· 50세 이상	4(2.4)
	합계	168(100.0)
가 구 주 직	· 전문직	9(5.4)
	· 행정사무·관리직	64(38.1)
	· 판매/서비스직	30(17.9)
	· 농,임,축산,수산업	4(2.4)
	· 생산/기술직	41(24.4)
	· 무직/기타	20(11.9)
	합계	168(100.0)
주 부 령	· 29세 이하	14(8.3)
	· 30~39세	124(73.4)
	· 40~49세	28(16.6)
	· 50세 이상	3(1.8)
	합계	169(100.0)
한 달 평균소득 (M=194만원)	· 100만원 이하	11(7.0)
	· 101~150만원	50(31.8)
	· 151~200만원	62(39.5)
	· 201~250만원	16(10.2)
	· 251~300만원	10(6.4)
	· 301만원 이상	8(5.1)
	합계	157(100.0)
가 족 생 활 주 기	· 가족형성기	56(35.0)
	· 초등교육기	57(35.6)
	· 중고등교육기	42(26.3)
	· 자녀성인기	5(3.1)
	합계	160(100.0)
가 족 수 (M=3.9명)	· 2명 이하	13(7.5)
	· 3명	28(16.1)
	· 4명	104(59.8)
	· 5명	21(12.1)
	· 6명 이상	8(4.6)
	합계	174(100.0)

IV. 주거이동특성에 대한 실태조사

1. 조사대상 가구의 가구 및 거주특성

조사기간은 1997년10월11일부터 1997년10월15일 사이에 총 240부를 배포하여 211부를 회수하였으며, 그 중 답변이 충실치 못한 35부를 제외하고 176부만을 분석에 사용하였다. 결과분석을 위한 통계처리는 SAS WIN 프로그램을 이용하였다.

1) 가구특성

조사대상가구의 일반사항은 표 3과 같다. 이를 입지특성에 따른 지역별로 살펴보면 월평균 소득을 제외한 가구주와 주부연령, 가족수, 가족생활주기, 가구주직업에서 지역간의 차이를 파악할 수 있다.

① 가구주와 주부의 연령 및 가족생활주기

연령과 가족생활주기는 입지특성별로 뚜렷한 차이를 보였다($p < 0.001$). 가구주와 주부연령은 도심에 비해 부도심과 도심외곽의 연령이 낮게 나타나, 크게 도심과 도심이외지역으로 구분될 수 있다. 이에 대해 가족생활주기에 있어서는 도심은 중고등교육기가 55.93%, 부도심은 초등교육기가 63.46%, 도심외곽은 가족형성기가 67.35%로 나타나 도심, 부도심, 도심외곽의 세지역이 서로 다른 집단특성을 가짐을 볼 수 있다. 이에 대해 구본욱(1988)은 젊고 성장단계에 있는 가구들이 증가하는 주거욕구충족을 위해 외연적 이동을 하여 도시주변으로 갈수록 젊은 층이 거주하고 있는 것으로 파악하였다.

② 가구주의 직업

가구주 직업은 입지특성별로 차이를 볼 수 있어($p < 0.01$), 도심은 행정사무·관리직(35.00%)과 전문직(11.67%)이 부도심은 생산/기술직(30.19%) 그리고 도심외곽은 행정사무·관리직(52.73%)의 비율이 높게 나타났다.

③ 가족수

가족수는 입지특성에 따라($p < 0.001$), 뚜렷한 차이를 보여 부도심 거주가구의 평균(4.17명)이 가장 많게, 다음이 도심(4.00명), 도심외곽(3.48명)의 순으로 나타났다.

2) 거주특성

거주특성의 일반사항은 표 4와 같다. 이를 지역별로 살펴보면 다음과 같다.

① 거주지역

도심에서 도심으로의 이주가 71.67%, 부도심에서 부도심으로의 이주가 61.11%, 도심외곽에서 도심외곽으로의 이주가 49.06%로 나타나 주거이동이 대체로 동일지역안에서 이루어짐을 알 수 있다. 그 외에 도심에서 부도심으로의 이주가 20.37%, 부도심에서 도심외곽으로의 이주가 24.53%로 나타나, 대체로 주거이동이 거주해온 지역안에서 이루어지되 일부 외곽으로의 이동이

표 4. 조사대상 가구의 거주특성

항 목	구 분	빈 도(%)
이 전 거주지역	· 도심권 · 동해안권 · 북부내륙권 · 서부내륙· 남해안권 · 도심외곽	59(35.3) 13(7.8) 13(7.8) 51(30.5) 31(18.6)
	합계	167(100.0)
가 구 주 현 재 직장위치	· 도심권 · 동해안권 · 북부내륙권 · 서부내륙· 남해안권 · 도심외곽	42(25.8) 5(3.1) 12(7.4) 42(25.8) 62(38.0)
	합계	163(100.0)
가 구 주 이 전 직장위치	· 도심권 · 동해안권 · 북부내륙권 · 서부내륙· 남해안권 · 도심외곽	38(27.7) 7(5.1) 11(8.0) 40(29.2) 41(29.9)
	합계	137(100.0)
가 구 주 출 퇴 수 단	· 자가용 · 대중교통수단 · 도보 및 기타	127(73.0) 35(20.1) 12(6.9)
	합계	174(100.0)
현 재 아 파 트 소유상태	· 자가 · 타가	138(78.4) 38(21.6)
	합계	176(100.0)
현 재 아 파 트 분양면적	· 20평 이하 · 21~25평 · 26~30평 · 31~35평	10(5.7) 133(76.4) 10(5.7) 21(12.1)
	합계	174(100.0)
이 전 주택유형	· 단독주택 · 다세대· 연립주택 · 5층 이하 아파트 · 6층 이상 아파트	66(39.8) 43(25.9) 20(12.0) 37(22.3)
	합계	166(100.0)
가 구 주 현 주 택 에 서 의 출 퇴 근 소요시간	· 20분 이하 · 21~40분 · 41~1시간 · 1시간 이상	53(32.9) 60(37.3) 32(19.9) 16(9.9)
	합계	161(100.0)
가 구 주 이전주택 에 서 의 출 퇴 근 소요시간	· 20분 이하 · 21~40분 · 41~1시간 · 1시간 이상	44(30.3) 44(30.3) 33(22.8) 24(16.6)
	합계	145(100.0)

나타남을 파악하였다.

② 직장위치 및 출퇴근 수단

가구주의 출퇴근 소요시간을 보면, 이전 주택(58.16분)에 비해 평균 49.78분으로 감소하여, 현 주택으로 이주하면서 전반적으로 출퇴근 소요시간이 감소하였다. 특히 도심외곽은 58.08분에서 36.89분으로 뚜렷한 감소를 보여 주거이동에 따른 주거지 선정에서 가구주의 출퇴근 시간이 영향을 미치고 있음을 볼 수 있다. 또 가구주의 출퇴근 수단이 입지특성에 따라 다르게 나타나($p < 0.001$), 자가용을 이용하는 비율이 도심(53.97%)에 비해 도심외곽(84.48%)과 부도심(83.02%)이 현저히 높았다. 반면 도심은 대중교통의 이용비율이 상대적으로 높아 타 지역과 뚜렷한 차이를 보였다. 이는 도심은 교통체계가 잘 정비되어 있으나 도심외곽은 교통체계가 아직 미흡한 실정이므로 출퇴근시 교통수단으로 자가용을 많이 이용하고 있는 것으로 파악하였다.

③ 주택소유상태 및 주택유형

현 주택의 소유상태는 입지특성별로 달랐다($p < 0.01$). 자가는 부도심이 90.74%, 도심이 81.25%로 높은 비율을 나타낸 반면 도심외곽은 타가의 비율(36.21%)이 타지역에 비해 매우 높게 나타났다. 이는 도심외곽의 가족생활주기가 가장 낮음에 따른 영향으로 해석할 수 있다.

조사대상 가구의 주택유형에 따른 거주경험을 지역별로 살펴본 결과, 입지에 관계없이 이전 주택유형으로 단독주택이 가장 많은 것으로 나타났다. 또한 주거이동을 통해 주택유형에 변화가 생긴 가구의 비율이 도심 63.6%, 부도심 71.70%, 도심외곽 72.50%로 나타나 아파트의 대량공급으로 인한 영향으로 해석할 수 있다.

2. 현 주택으로의 이주동기 및 이주계획

1) 주거이동 동기특성

조사결과 '쾌적한 자연환경과 좋은 전망을 위해서', '내집마련을 위해서', '보다 나은 자녀의 교

육환경을 위해서' 등이 주요 이동동기였으며, 요인분석결과 주거이동동기는 「환경개선요인」, 「비자발적요인」, 「교통요인」, 「실내구조요인」, 「재산증식·입지요인」의 5가지로 구체화되었다. 이때 「환경개선요인」이 타 요인에 비해 높은 설명력을 가지는 것으로 파악되었다(표 5).

2) 입지특성별 이주동기

지역별로 차이를 보인 이주동기⁶⁾는 '교통이 불편해서', '쾌적한 자연환경과 좋은 전망을 위해서', '더 넓은 집으로 이사하려고', '집이 낡아서' 등으로 나타났다. '교통이 불편해서'는 도심의 평균점수가 3.24로 가장 높아 부도심(2.51)과 뚜렷한 차이를 보여 도심의 입지특성으로 인식되고 있음을 파악하였다. '쾌적한 환경과 좋은 전망을 위해서'는 부도심의 평균점수(4.05)가 가장 높았고 도심(2.96)과 뚜렷한 차이를 보여 부도심에 유리한 입지특성으로 파악하였다. '재산증식을 위해서'는 입지특성별로 유의적인 차이를 보이지 않았지만 도심외곽(3.13)의 평균점수가 가장 높아 교외지역의 발전 가능성으로 인한 투자 가치가 도심외곽의 유인요소로서 입지특성이 되고 있음을 알 수 있다.

비자발적 성격의 이동동기(비자발적 요인)인 '집주인의 퇴거강요', '가구의 독립' 등은 평균점수가 2점이하로 현 주택 선택에 큰 영향을 미치지 않은 것으로 파악하였다. 특히 '내집마련을 위해서'는 입지특성별로 유의적인 차이를 보이지 않았지만 모든 지역에서 평균점수가 높아(도심: 3.88, 부도심: 3.81, 도심외곽: 3.82), 입지에 상관없이 자가마련을 위한 주거이동이 이루어지고 있는 것으로 파악하였다.

이상을 종합해 보면 주거지의 입지선택에 영향을 미치는 주거이동동기가 매우 제한적임을 볼 수 있다. 그 성격에 있어서는 「환경개선요인」에 속한 '쾌적한 환경과 좋은 전망'과 「교통요인」에 속한 '교통이 불편해서'는 입지특성을 도심과 그 이외 지역으로 구분해 주며, 「실내구조요인」속한

표 5. 주거이동의 동기특성

구성요인	이동동기 항목	지역			평균	F값
		도심 (부산진구)	부도심 (금곡지구)	도심외곽 (내외지구)		
환경개선 요인	주변환경이 나빠서(소음, 공해 등)	2.98	2.83	2.92	2.91	0.22
	쾌적한 자연환경과 좋은 전망을 위해서	2.96	4.05	3.12	3.35	
	도난·범죄 등의 우려	2.50	2.51	2.87	2.63	1.83
	편의시설이용이 불편해서	2.80	2.46	2.54	2.61	1.42
비자발적 요인	집주인의 퇴거강요	1.63	1.33	1.38	1.46	2.21
	가구의 독립(결혼, 분가 등)	2.03	1.69	2.17	1.97	2.00
	도시계획·재개발 등으로	1.74	1.47	1.56	1.59	0.97
	입차기간의 만료	1.85	1.90	2.15	1.97	1.07
교통요인	학교·직장까지의 거리가 멀어서	2.61	2.52	2.85	2.66	0.79
	직장이동때문에(취업, 전근 등)	2.51	2.35	2.73	2.53	0.94
	교통이 불편해서	3.24	2.51	2.71	2.84	
실내구조 요인	더 넓은 집으로 이사가려고	3.25	2.98	2.43	2.90	
	방의 개수 부족으로	2.68	2.81	2.25	2.58	2.48
	집이 낡아서(집의 노후성)	2.62	2.37	2.05	2.35	
재산증식 입지요인	재산증식 위해서	3.04	2.70	3.13	2.97	2.39
	내집마련을 위해서	3.88	3.81	3.82	3.84	0.06
	자녀의 교육환경을 위해	3.24	2.96	2.98	3.06	0.95

***p<0.001, **p<0.01, *p<0.05.

‘더 넓은 집으로 이사가려고’, ‘집이 낡아서’는 도심외곽과 그 이외 지역으로 입지특성을 구분해 주는 것을 알 수 있다.

3) 향후 이주계획

① 이주 예상 지역

이주 예상 지역은 입지특성별로 달리 나타났다($p<0.001$). 도심은 도심으로가 51.67%, 부도심으로가 33.33%였고, 부도심은 부도심으로가 60.38%, 도심외곽으로가 24.53%였다. 또 도심외곽은 도심외곽으로가 77.19%로 가장 높게 나타났다. 이는 앞서 이전 거주지역에서 논의된 바와 같이 주거이동이 기본적으로 현 거주지역을 중심으로 이루어지기를 바라고 있으며, 이러한 전제속에서 외곽으로의 이동이 예상됨을 볼 수 있다.

② 예상 주택소유상태 및 주택규모

예상 주택소유상태는 지역에 따른 구분없이 자가 희망하는 경우가 90% 이상으로 나타나 자

가를 전제로한 이동을 예상할 수 있다. 이때 예상 주택규모는 입지특성에 따른 큰 차이없이 도심이 34.93평, 도심외곽이 33.67평, 부도심이 31.69평으로 나타났으며, 세 지역 모두 현주택보다 더 큰 집(평균 9.18평)을 희망하는 것으로 파악하였다.

③ 예상 주택유형

전체적으로 이주시 예상 주택유형으로는 단독주택(31.98%)과 다세대·연립주택(12.20%)에 비해 아파트(53.49%)의 선호가 높게 나타나 아파트에 대한 선호를 파악하였다. 입지특성에 따라서는 특히 도심외곽에서 타지역에 비해 단독주택(39.66%)에 대한 선호가 높았다. 이는 현재 도심외곽에 공급되는 주택유형이 아파트로 획일화된 것을 감안할 때, 도심외곽의 신주거지개발에 있어서 주택유형에 대한 거주 가구의 선호태도에 대한 고려가 필요함을 알 수 있다.

V. 입지특성에 따른 거주자의 주택선택행동 특성

1. 주택선택시 주거환경요소의 고려도

분양광고에서 파악된 주거환경요소를 근거로 한 주택선택시 중요하게 고려한 주거환경요소를 파악하고, 이를 지역별로 분석하여 입지특성으로 구체화하였다.

1) 근린환경요소

주택선택시 지역에 따라 고려도에 유의적 차이가 나타난 요소를 살펴보면, 「입지요인」의 '녹지와 전원'(4.00), '전망과 경관'(3.94)과 「경제요인」의 '분양가'(4.03)는 부도심에서 평균점수가 높았다. 도심외곽은 「경제요인」에 속한 '분양가'(4.00), '중심지와의 거리에 대한 비용고려'(3.37)와 「서비스요인」의 '입주 및 분양서비스'(3.46), 그리고 「교통요인」의 '편의시설과의 거리'(3.69)와 이에 상관이 있어 「시설편리성요인」의 '문화시설이용의 편리성'(2.96)이 평균점수가 높게 나타났다. 이는 앞서 논의한 이주동기 측면에서의 고려와 일치하는 것으로 이주동기가 실제 주택선택에서의 주거환경요소 고려도에 반영되고 있음을 볼 수 있다.

2) 단지환경요소

입지특성별로는 '공동옥외시설', '엘리베이터시설', '단지내 녹지 및 휴게공간', '아파트의 동배치', '아파트외관에서 차이를 보여 대체로 도심과 도심 이외 지역으로 구분된 항목별로 도심 이외의 지역이 도심에 비해 중요도의 평균점수가 높았다. 이는 도심이외지역에서의 주택선택시 이러한 주거환경요소를 보다 중요하게 고려함을 보여주는 것으로 이런 특성들이 도심이외지역의 입지특성으로 고려되고 있음을 알 수 있다.

3) 내부환경요소

지역별로 차이를 보인 주거환경요소에 따르면, 지역적 특성이 대체로 도심외곽과 그 이외 지역으로 구분되며 도심외곽에서 중요도의 평균점수가 상대적으로 높았다. 이는 '일조·채광'(4.29)과

'소음'(4.35), '여유있는 수납공간'(3.98), '실배치 및 크기'(4.03), 그리고 전반적인 '실내분위기 및 색상'(3.73) 등의 주거환경요소가 도심외곽의 거주자가 주택선택에서 특별히 중요하게 고려하는 항목으로 이런 특성이 도심외곽의 입지특성이 됨을 알 수 있다. 이때 '실내분위기 및 색상'은 주거지의 직접적 입지특성에 따른 것이라기 보다는 도심외곽 가구의 가구주 연령이 타지역에 비해 낮음에 따른 젊은 가구들이 가지는 실내디자인에 대한 관심의 결과로도 해석할 수 있다.

2. 분양광고와 실태조사 결과의 비교

아파트 입지특성에 따른 거주가구의 주택선택행동 특성을 종합하고, 그에 따라 실제 아파트 개발계획에서 반영해야 하는 입지특성요소를 구체화하기 위해 분양광고의 소구점 분석에서 나타난 아파트 개발에서의 중심 주거환경요소와 주택선택시 중요하게 고려하는 주거환경요소를 비교하였다. 이때 입지특성요소를 구체화하기 위해 입지특성에 따른 차이를 보인 주거환경요소를 중심으로 비교하였다. 그 결과 분양전략에서는 입지특성을 보여주기 위해 대부분 근린환경요소를 부각시킨 반면 실태조사에서는 근린환경요소, 단지환경요소, 내부환경요소 전반에 걸쳐 입지특성이 나타남을 볼 수 있다(표 7). 이는 아파트 개발에서는 입지특성을 부각시키는데 있어, 단지환경요소와 내부환경요소 측면을 고려하지 않음에 비해 거주자는 실제 주택선택에서 이러한 환경요소에서도 입지특성을 적극적으로 고려하고 있다는 것이다. 따라서, 앞으로의 주택개발에서는 거주자가 보여주는 입지특성요소에 대한 적극적 수용이 필요하다.

주택선택행동 측면에서 입지특성요소를 보다 구체적으로 파악하기 위해 지역별로 분석결과를 비교하였다. 도심의 분양광고에서 나타난 광고소구점은 외부환경요소중 「시설편리성요인」에 속한 항목으로 제한된 반면, 실태조사는 다른 주거환

표 6. 주택선택에서 고려하는 주거환경요소의 중요도

● p<0.05, ● p<0.01

		주거환경요소	현 주택 선택시	차이검증
근린환경요소	시설 편리성 요인	쇼핑시설이용의 편리성		
		행정시설이용의 편리성		
		휴식공간이용의 편리성		
		문화시설이용의 편리성		
		레저 및 스포츠시설이용의 편리성		
		의료시설이용의 편리성		
	입지 요인	녹지와 전원		
		투자가치		
		교통망		
		전망과 경관		
	경제 요인	자녀의 교육환경		
		유지관리비		
		분양가		●
	서비스 요인	중심지와의 거리에 대한 비용고려		●
입주 및 분양서비스		●		
교통 요인	B/S와 A/S	●		
	편의시설과의 거리	●		
단지 환경 요소	편의 시설 요인	직장·학교와의 거리		
		상가의 규모 및 위치		
		공동육외시설	●	
		엘리베이터시설	●	
	단지 환경 요인	지상·하주차장이용의 편리성	●	
		단지내 녹지 및 휴게공간	●	
	관리 및 운영 요인	아파트의 동배치	●	
		아파트의 외관	●	
	내부 환경 요소	실내 환경 요인	방법설비	
			지하공동생활공간	
경비방식				
일조 및 채광			●	
실내 구조 요인		실내전망		
		통풍 및 환기		
		소음	●	
		발코니공간의 크기 및 개수		
실내 디자인 요인		여유있는 수납공간		
		방의 개수	●	
	실배치 및 크기	●		
	마감재의 종류 및 수준			
	가구/설비의 디자인 및 품질			
	전반적인 실내 분위기 및 색상	●		

경요소를 중요하게 인식하는 것으로 나타나, 도심에 개발되는 아파트 분양광고의 소구점구성이 실제 이주대상 가구의 주택선택행동 특성과 큰 차이를 보임을 알 수 있다(표 8).

부도심은 분양광고에서 나타난 광고소구점이 「관리 및 운영요인」과 「실내디자인요인」을 제외한 전 요인의 범주에 걸쳐 나타나 타지역에 비해 아파트 개발에서 다양한 주거환경요소 특성이 부각되고 있음을 볼 수 있다(표 9).

이는 부산시의 부도심이 크게 세개의 개발전략을 가지고 개발됨을 고려할때 다양한 부도심의 입지특성이 분양전략에 일부 나타나고 있음을 반영하는 것이라 할 수 있다. 그러나 전반적으로 근린환경요소에 집중되어 있어 아파트 개발전략에서 부도심의 입지특성을 근린환경요소를 중심으로 함을 볼 수 있으며, 개발전략과 실수요자의 태도가 일치하지 않는 부분이 여전히 존재하고 있어 이에 대한 개선이 요구된다고 할 수 있다.

표 7. 입지특성을 보여주는 주거환경요소

주거환경요소	조사연구	아파트 분양광고 소구점 분석	거주자 실태조사(현 주택 선택시)
근린환경요소	시설편리성요인	쇼핑시설의 편리성** 행정시설의 편리성*** 문화시설의 편리성*	문화시설의 편리성**
	입지요인	투자가치* 자녀의 교육환경***	녹지와 전원*** 전망과 경관***
	경제요인	중심지와의 거리에 대한비용고려***	분양가* 중심지와의 거리에 대한 비용고려**
	서비스요인		입주 및 분양서비스**
	교통요인		편의시설과의 거리*
단지환경요소	편의시설요인	공동육외시설*	공동육외시설** 엘리베이터시설**
	단지환경요인		단지내 녹지 및 휴게공간* 아파트의 동배치* 아파트의 외관**
	관리 및 운영요인		
내부환경요소	실내환경요인		일조·채광** 소음*
	실내구조요인		여유있는 수납공간** 실배치 및 크기*
	실내디자인요인		전반적인 실내분위기 및 색상*

도심외곽에서 분양광고의 소구점을 보면 분양 전략상 입지특성이 단지환경요소와 근린환경요소를 중심으로 구체화됨을 볼 수 있다(표 10). 이에 비해 실태조사에서는 근린환경요소, 단지환경요소, 내부환경요소의 전범위에 걸쳐 입지특성이 구체화된 것으로 나타나 분양전략에 비해 실제 주택선택시 중요하게 고려하는 주거환경요소의 범위가 더 넓은 것을 알 수 있다. 이는 타지역에 비해 도심외곽으로 이주할 수록 현 주택 선택시 주거환경에 대한 고려가 더욱 적극적으로 이루어지는 것으로 이해할 수 있다.

VI. 결 론

본 연구에서는 아파트 입지특성별 분양전략과 주택선택행동 특성을 실증적이고 구체적으로 파악하고자 하였다. 이를 위해 첫째로, 신문의 분양

표 8. 분양광고와 실태조사에 나타난 주거환경요소의 특성(도심)

	도심 (부산진구)	아파트 분양광고 소구점 분석	거주자 실태조사
근린환경요소	시설편리성요인	쇼핑시설의 편리성 행정시설의 편리성	.
	입지요인	.	교통망
	경제요인	.	.
	서비스요인	.	.
	교통요인	.	.
단지환경요소	편의시설요인	.	.
	단지환경요인	.	.
	관리 및 운영요인	.	경비방식
내부환경요소	실내환경요인	.	.
	실내구조요인	.	.
	실내디자인요인	.	.

광고에 나타난 광고소구분석을 토대로 부산시의 아파트 분양현황과 아파트 개발에서의 중심 주거

표 9. 분양광고·실태조사에 나타난 주거환경요소의 특성(부도심)

부도심(금곡지구)		아파트 분양광고 소구접 분석	거주자 실태조사
근린환경요소	시설편리성요인	휴식공간 레저 및 스포츠시설	녹지와 전원 전망과 경관 분양가
	입지요인	투자가치 교통망	
	경제요인	분양가 유지·관리비	
	서비스요인	B/S와 A/S	
	교통요인	편의시설과의 거리	
단지환경요소	편의시설요인	엘리베이터시설	공동육외시설 엘리베이터시설 지상·하 주차장 이용의 편리성
	단지환경요인	단지내 녹지 및 휴게공간	단지내 녹지 및 휴게공간 지하공동생활공간
	관리 및 운영요인		
내부환경요소	실내환경요인	실내전망 통풍 및 환기	실내전망
	실내구조요인	실배치 및 크기	
	실내디자인요인		

환경요소를 구체화하여 입지특성별 분양전략을 파악하였다. 둘째로, 이를 토대로 부산시의 거주자를 대상으로 실태조사를 실시하였다.

분양광고 분석결과 아파트의 분양시기와 분양 규모가 입지에 따라 다르게 나타나 입지특성에 따라 아파트 개발방식이 영향을 받고 있는 것으로 나타났으며, 분양전략상 아파트 개발에서 근린환경요소가 가장 중요한 주거환경요소로 다루어지고 있음을 파악하였다.

분양광고에서 나타난 주거환경요소의 구성특성을 구체화하기 위한 요인분석결과, 근린환경요소는 「시설편리성요인」, 「입지요인」, 「경제요인」, 「분양 및 입주서비스요인」, 「교통요인」으로, 단지환경요소는 「편의시설요인」, 「아파트 시설의 관리 및 운영요인」, 「단지환경요인」으로, 내부환경요소는 「실내환경요인」, 「실내구조요인」, 「실내디자인요인」으로 구체화되었다.

입지특성별로 거주자의 가구 및 거주특성이 다르게 나타나 거주자특성을 고려한 주거지 개

표 10. 분양광고와 실태조사에 나타난 주거환경요소의 특성(도심외곽)

도심외곽(내외지구)		아파트 분양광고 소구접 분석	거주자 실태조사
근린환경요소	시설편리성요인	· · · ·	쇼핑시설의 편리성 휴식시설의 편리성 문화시설의 편리성 의료시설의 편리성 투자가치
	입지요인		유지관리비 분양가
	경제요인		중심지와의 거리에 대한 비용고려
	서비스요인		중심지와의 거리에 대한 비용고려
단지환경요소	편의시설요인	·	입주 및 분양서비스 편의시설과의 거리 직장·학교와의 거리
	단지환경요인	·	·
	관리 및 운영요인	·	·
내부환경요소	실내환경요인	·	일조·채광, 통풍 및 환기 소음
	실내구조요인	·	여유있는 수납공간 실배치 및 크기
	실내디자인요인	·	전반적인 실내분위기 및 색상

발의 필요성을 파악하였다. 현 주택으로의 이주 동기도 지역에 따라 달랐으며, 도심은 '교통이 불편해서', '보다 나은 자녀의 교육환경을 위해서', '더 넓은 집으로 이사하려고'가, 부도심은 '쾌적한 환경과 좋은 전망을 위해서'가, 도심외곽은 '재산증식을 위해서'가 주요 이주동기였다. 거주자의 이주계획에서는 외곽으로의 이주희망이 전반적으로 높게 나타나 주거지의 도심외곽으로의 확장이 예상된다.

현 주택 선택시 중요하게 고려하는 주거환경요소를 파악하였는데, 근린환경요소는 지역특성별로 독자적인 고려도를 가지는 것으로 나타났다. 단지환경요소는 주거환경요소에 대한 고려도가 도심과 도심 이외의 지역으로, 내부환경요소에서 는 도심외곽과 그 이외의 지역으로 특징지워짐을

파악하였다.

마지막으로 아파트 분양광고와 거주자의 실태 조사에서 나타난 주거환경요소의 특성을 비교한 결과, 분양전략에서는 근린환경요소를 중심으로 부각시키고 있는 반면, 거주자의 실태조사에서는 근린환경요소, 단지환경요소, 내부환경요소 전반에 걸쳐 입지특성이 나타나는 것으로 파악되어 서로간에 차이가 있음을 볼 수 있다. 이는 분양 전략에 비해 실제 주택선택시 중요하게 고려하는 주거환경요소의 범위가 더 넓은 것을 보여주는 것으로, 앞으로의 주거지개발에서는 보다 적극적으로 입지특성 반영을 위한 노력이 경주되어야 함을 알 수 있다. 또 본 연구의 실태조사가 제한된 주택규모에서 시행되었으므로 이를 보완한 연구가 이루어지면 보다 구체적인 주택개발방향이 모색될 수 있을 것으로 기대된다.

주

- 1) 광고에서 상품을 성공적으로 판매하기 위해서는 인간행동에 영향을 미치는 동기를 이해하는 것이 필요한데, 이해한 동기를 광고소구 (Advertising Appeals)라고 한다.
- 2) 헤드라인(인쇄매체의 경우 '첫문장'), 서브헤드라인(헤드라인을 보충하는 작은 헤드라인), 바디카피(헤드라인을 읽고 난 독자가 좀더 구체적인 정보를 필요로 할 때 비로소 읽혀지는 소극적 내용의 요소): 신문광고 이렇게 본다, 빛샘, 1993.
- 3) 부산광역권의 하부지역분류(손태민, 1994).

지역 분류	행정 구역
도심	부산진구, 동구, 중구, 서구, 영도
동해안권	남구, 수영구, 해운대구, 기장군
북부내륙권	연제구, 동래구, 금정구
서부내륙 및 남해안권	북구, 사상구, 사하구
도심 외곽	김해, 양산

4) 부산발전연구원, 1996.

- 5) 지역간의 비교를 전제로 세지역에서 공통적으로 나타나는 규모범위로 제한한 것이다(일반적으로 김해에 건설된 아파트의 분양면적이 35평 이하로 파악됨).
- 6) 이주동기는 동기항목을 5점 리커트척도로 측정하였다(1-전혀영향을 미치지 않았다에서부터 2-별로 영향을 미치지 않았다, 3-그저 그러하였다, 4-조금 영향을 미쳤다, 5-크게 영향을 미쳤다).

참고문헌

1. 신용재(1996). 아파트 분양광고에 나타난 입지성, 대한건축학회논문집, 12(7).
2. 오찬옥 등(1994). 주택정보요구에 관한 연구, 한국주거학회지, 5(2).
3. 안상엽 등(1996). 대도시 외곽지역 거주자의 주거환경평가 결정요인에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 12(2).
4. 임덕호(1995). 아파트 붐의 특징과 원인에 관한 연구, 경제연구, 16(1).
5. 김수정 등(1997). 신주거지 아파트 구매예정자의 주거선택행동에 관한 연구, 한국주거학회지, 8(2).
6. 윤복자 등(1997). 서울시 거주 가구의 주거입지 변화패턴, 한국주거학회지, 8(2).
7. 윤복자 등(1993). 신도시 거주자의 주거이동 효과에 대한 분석, 한국주거학회지, 8(1).
8. 신문광고 이렇게 본다, 빛샘, 1993.
9. 부산발전연구소(1996). 부산광역권 주거수준에 관한 조사연구.
10. 최미라 등(1994). 주거이동의 동기와 유형의 지역간 비교연구, 대한건축학회논문집, 10(11).

(接受 : 1998. 7. 27)