

도시 거주자의 주택상담 요구도에 관한 연구

Needs for the Housing Consultation in Cities of Korea

곽 인 숙* 김 대 년**
Kwak, In Sook Kim, Dae Nyun
김 선 중*** 박 경 옥****
Kim, Sun Joong Park, Kyoung Ok
박 정 희***** 조 재 순*****
Park, Jeong Hee Cho, Jae Soon

Abstract

The purpose of this study was to identify the need for the housing consultation and information about housing in 6 cities except Seoul. This study examined the relations among socio-demographic characteristics, housing characteristics, and the level of need for the housing consultation and information. The number of 629 housewives were interviewed in Pusan, Daejeon, Incheon, Daegu, Kwangju, and Jeonju. The data were analysed by statistical methods such as frequencies, means, and logistic regression analysis. The results showed that the significant variables related to the needs for the housing consultation were the age, education level, and the experience of housing consultation. Respondents were required urgently the parts of housing environment and housing maintenance and repair.

I. 서 론

주택은 내구성이 매우 길며 고가의 거래비용과 유지비용이 요구되므로 가족에게 가장 적합하고 경제적인 주택을 선택하기 위해서는 다양한 주택에 관한 정확한 정보와 지식이 요구된다. 주택은 기타 소비제품들과는 다른 특성을 가지고 있다. 주택은 이동할 수 없는 고정성을 지니고 있으며, 수요가 다양하여 대량생산이 어렵다. 또한 주택은 단순한 소비외에 사용과 투자라는 목적을 수

반하며, 거래비용면에서도 다른 일반 소비재에 비해 실제비용 및 심리적 비용 등이 매우 크다. 이밖에도 주택은 가족생활을 담는 그릇으로서, 단순한 물리적 기능만이 아닌 사회적·경제적·심리적 기능까지 포함되어야 하므로 다른 소비재에 비하여 대체가 용이하지 않다.

이러한 주택 고유의 특성 때문에 주택과 관련된 가족의 의사결정 및 선택과정은 매우 신중해야 하며, 주택의 임차나 구매, 개조, 주택관리를 위해서는 주택관련 설비 및 구조·재료, 주택관련금융, 주택관련 정책, 주택관련법규 등에 관한 정보와 지식은 가정생활의 경제적 측면에 미치는 영향뿐만 아니라 가정생활의 질에 미치는 영향은 지대하다. 상품으로서의 주택에 대한 정보는 다양한 경로를 통하여 구매자에게 전달되고 있으

*정회원, 우석대학교 가정학과 교수

**정회원, 서원대학교 가족환경학과 부교수

***정회원, 울산대학교 생활과학부 주거환경학 교수

****정회원, 충북대학교 가정관리학과 교수

*****정회원, 목포대학교 소비자 아동 주거학과 조교수

*****정회원, 한국교원대학교 가정교육과 교수

며, 잡지, 신문, 광고지 뿐만 아니라 컴퓨터 통신 등을 통한 주택관련 광고의 비율은 점차 높아지는 추세이다. 사람들의 주거욕구가 복잡하고 다양해지는 만큼 주택의 세부적인 여러 특성에 대한 소비자의 선택 범위도 확대되고 있는 것이 사실이나 현재 우리나라에서는 주택정보의 출처나 상담대상이 구체적이지 못하다.

소비자에게 주택에 대한 정보를 제공하기 위한 적절한 상담매체의 비중은 앞으로 더욱 커질 전망이다. 이에 서울지역 거주자의 주택상담요구도(홍형욱 등, 1998)에 이어 본 연구에서는 수도권 이외의 6대 도시 거주자의 주택상담에 대한 필요성 인식과 주택 상담의 요구도, 그리고 관련 변인에 대한 내용을 포괄적으로 조사·분석함으로써 주택 시장에 필요한 정보를 제공하고 주택상담을 활성화하는데 필요한 기초자료를 제시하고자 한다.

연구문제는 다음과 같다.

<연구문제 1> 주택상담의 필요성을 인식하는 수준은 어떠하며, 그 관련변인의 영향은 어떠한가?

<연구문제 2> 주택상담의 항목별 요구도는 어떠한가?

<연구문제 3> 주택상담 항목별 요구도에 대한 관련변인의 영향은 어떠한가?

II. 연구방법

본 연구는 6개 도시 거주자를 대상으로 주택상담 필요성에 대한 인식도와 주택상담 분야별 요구도에 대하여 설문조사를 수행하였다. 자료의 수집은 선행연구를 참조하여 연구자가 작성한 질문지를 사용하였으며, 1997년 7월 16일부터 19일까지 관련전공 교수 13인에 의하여 내용타당도를 상세히 검증한 후, 본 조사에 사용될 최종 질문지를 완성하였다. 본 조사는 1997년 9월 10일부터 30일까지 20일간 실시하였다. 본 연구에서 조사대상지역은 서울과 수도권 도시, 부산, 대전, 인천, 대구, 광주, 전주에서 주택유형을 고려한 할당표집 방법으로 조사하였으며, 그중 수도권의 상담요구도에 대한 결과는 이미 발표되었으므로 이를 제외한 지방 6개도시에 배부한 총 650부 중

표 1. 조사대상자의 일반적 특성

(N=629)

사회인구학적 특성			주거 특성		
변인	항목	N (%)	변인	항목	N (%)
성 별	남	177(28.4)	상담 경험	유	303(48.6)
	여	446(71.6)		무	320(51.4)
취업여부	취업	316(50.2)	주택 유형	단독주택	330(52.5)
	비취업	313(49.8)		아파트	299(47.5)
연 령	30세 미만	70(11.1)	거주 규모	29평 이하	401(63.8)
	30~39세	208(33.1)		30~39평	132(21.0)
	40~49세	231(36.7)		40~49평	48(7.6)
	50세 이상	120(19.1)		50평 이상	48(7.6)
교육수준	고졸 이하	385(61.2)	주택소유형태	자 가	479(76.2)
	대졸 이상	244(38.8)		입차가	150(23.8)
월 평 균 소 득 (단위:만원)	200미만	157(25.0)	거주 지역	부 산	102(16.3)
	200~300미만	253(40.2)		대 전	99(15.9)
	300~400미만	137(21.8)		인 천	114(18.3)
	400 이상	82(13.0)		대 구	112(17.9)
			광 주	100(16.0)	
			전 주	97(15.5)	

*무응답으로 인해 빈도의 차이가 있음

에서 629부가 분석자료로 사용되었다.

조사항목은 주택상담의 필요성에 대한 1개 문항, 주택상담항목별 요구도 61개 문항 등으로 구성하였으며(표 3 참조), 특히 주택상담 분야별 요구도에 대한 평가항목은 5점 리커트 척도로 구성하여 '매우 필요하다' 5점, '약간 필요하다' 4점, '보통이다' 3점, '별로 필요하지 않다' 2점, '전혀 필요하지 않다' 1점의 형식으로 정량화하였다. 자료 분석은 SAS package 프로그램을 이용하여 빈도, 백분율, 다중회귀분석, 로짓분석 등을 실시하였다.

III. 결과 및 해석

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 사회인구학적 특성은 표 1과 같이, 성별은 여자가 71.6%, 남자가 28.4%로 여자의 비율이 높으며, 취업여부는 비취업이 49.8%, 취업이 50.2%로 비교적 고른 분포를 보였다. 연령은 40~49세가 36.7%로 가장 많으며, 30~39세가 33.1%, 50세 이상이 19.1%, 30세 미만이 11.1%였다. 평균 연령은 41.2세였다. 교육수준은 고졸 이하가 61.2%로 대졸 이상(38.8%)보다 많았다. 월평균 소득은 200~300만원 미만이 40.2%로 가장 많으며, 200만원 미만이 25.0%, 300~400만원 미만이 21.8%, 400만원 이상이 13.0%이며 평균은 242.3만원이었다.

조사대상자의 주거특성을 살펴보면 단독주택이 52.5%, 아파트가 47.5%로 주택유형 분포가 유사하였으며, 주거규모는 29평 이하가 63.8%로 과반수 이상을 차지하며, 30~39평이 21.0%, 40~49평이 7.6%, 50평 이상이 7.6%이고 평균은 21.4평이다. 주택소유형태는 자가 76.2%, 임차가 23.8%이며 거주지역은 6개 도시가 각각 15~17%로 고르게 분포되어 있다. 주택 관련 상담경험이 있는 경우는 48.6%, 없는 경우는 51.4%이었다.

2. 주택상담의 필요성 인식

지방 6개 도시 거주자 중에서 주택상담의 필요성을 인식하고 있는 사람은 42.6%로 상담의 필요성을 인식하고 있지 않은 사람(57.4%)에 비해서 적었다. 이와 같이 주택상담의 필요성에 대한 인식이 낮게 나타난 것은 주택상담의 기회가 전혀 없었거나(51.4%), 있더라도 효과적이고 구체적인 정보를 획득하였던 경험이나 실제적인 도움을 받을 수 있는 질적으로 우수한 주택상담을 받아본 경험이 거의 없었다는 것이 원인이라 생각된다.

주택상담의 필요성을 인식하는데 영향을 미치는 변인을 알아보기 위해 로짓 분석을 실시한 결과는 표 2와 같다. 주택상담의 필요성 인식에 영향을 미치는 변인은 과거의 상담경험($p<.001$), 교육수준($p<.001$), 연령($p<.05$)이었다. 주택상담의 필요성을 인식할 확률의 로짓 분석에서 추정된 계수는 주택상담의 필요성이 없다고 인식하는 집단에 대한 상대적인 '상담 필요'를 인식할 확률¹⁾에 영향을 미치는 정도를 나타낸다. 분석결과, 상담경험(0.880)과 교육수준(0.084)은 정적 영향을 미치고, 연령(-0.023)은 부적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 과거에 주택상담을 받아본 경험이 있는 집단이 상담경험이 없는 집단에 비하

표 2. 주택상담의 필요성에 대한 로짓 분석

변인	B	Chi-Square	Marginal effect
상담경험(유)	0.880	25.950***	0.0603
성별(여자)	0.142	0.356	0.0097
취업여부(비취업)	0.033	0.025	0.0023
연령	-0.023	5.692*	-0.0016
교육수준	0.084	11.246***	0.0058
월평균소득	0.013	3.052	0.0009
주택유형(아파트)	-0.011	0.004	-0.0008
거주지역(전주) 부산	-0.220		
대전	-0.389	0.508	-0.0151
인천	-0.549	1.578	-0.0266
대구	-0.338	3.320	-0.0376
광주	-0.614	1.216	-0.0232
주택소유(자가)	-0.082	3.830	-0.0421
상수	-0.879	0.152	-0.0056
Concordant rate	67.5%		
2-Log-Likelihood ratio	848.62***		

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

여 교육수준이 높을수록, 연령이 적을수록 주택 상담의 필요성을 인식할 확률이 큰 것으로 예측되었다. 한 예로 주택상담을 받아본 경험이 있고, 교육수준이 대학졸업 이상이고, 연령이 20대인 경우에 주택상담의 필요성을 인식할 확률은 57.11%이며, 주택상담의 경험이 없고, 초등학교 졸업이고, 연령이 50세 이상인 경우에는 주택상담의 필요성을 인식할 확률이 24.24%이다.

또한 다른 모든 조건이 동일한 경우에 주택과 관련하여 상담경험이 있는 집단이 주택상담에 대한 필요성을 인식할 확률은 52.58%이고, 상담경험이 없는 집단은 43.37%이다. 이와 같이 주택상담의 필요성을 인식할 확률에 영향을 미치는 상담경험 유·무와 연령, 교육수준의 변화에 따라 주택상담의 필요성을 인식할 확률을 그래프화하면 다음의 그림 1, 2와 같다.

3. 주택상담의 항목별 요구도

항목별 주택상담 요구도의 전체 평균 값이

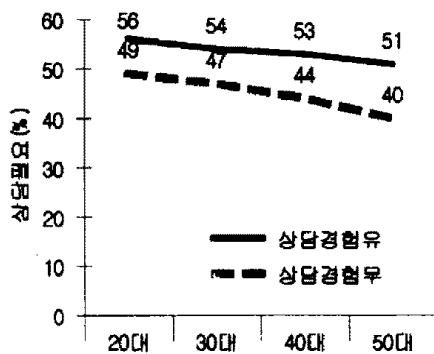


그림 1. 연령별 주택상담의 필요성 확률.

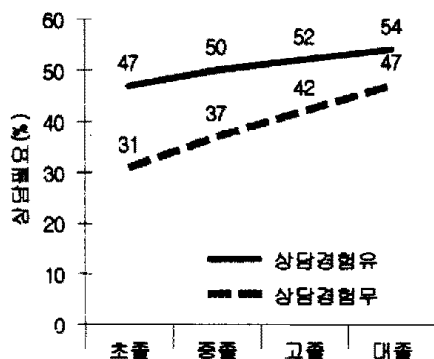


그림 2. 교육수준별 주택상담의 필요성 확률.

3.57점으로 나타남으로써 지방 6개 도시 거주자의 주택상담에 대한 요구도가 비교적 높은 것으로 밝혀졌다(표 3).

상담내용에 대한 요구도를 항목별로 살펴보면 주거환경(3.90), 주택점검과 유지보수(3.82), 주거계획(3.68), 가구와 수납(3.62), 주거설비와 가정기기(3.60), 주택관리(3.58)에 대한 내용이 평균값인 3.57보다 높은 수준의 상담요구도를 보였다. 평균값보다는 낮으나 상담에 대한 요구도가 비교적 높은 항목은 정보/교육기관/자료정보(3.54), 주택경제(3.52), 주택관련전시장 및 주택자재 판매처(3.52), 주생활양식 및 주거선택(3.48), 주택관련법규(3.48), 주택개조(3.47)로 밝혀졌으며, 상담에 대한 요구도가 낮은 항목은 구조·재료(3.29)와 주택관련도서목록(3.39)의 2개 항목 뿐인 것으로 밝혀져 조사대상자들의 상담요구도의 내용이 매우 광범위하고 다양하다는 사실을 알 수 있다. 또한 최근 환경문제가 사회문제로 대두되면서 가정내-쾌적한 주거환경유지에 대한 요구가 높은 것으로 보인다.

4. 주택상담 항목별 요구도와 관련변인

주택상담의 항목별 요구도에 대하여 관련변인들의 상대적인 영향을 규명하기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과 상담항목에 따라 유의한 영향을 미치는 변인이 다르게 나타났다. 상담항목 중 주생활양식·주거선택에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 연령($p < .01$), 교육수준($p < .05$), 월평균소득($p < .01$)이었다. 즉 연령이 낮을수록, 교육수준이 높을수록, 월평균 소득이 높을수록, 주생활양식·주거의 선택에 대한 상담요구도가 높은 것으로 나타났다.

주거계획에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 연령($p < .01$), 교육수준($p < .05$), 주택유형($p < .05$)으로, 연령이 낮을수록, 교육수준이 높을수록, 주택유형이 단독주택이 아닌 아파트일 때 상담요구도가 높았다.

표 3. 항목별 주택상담 요구도

주생활양식·주거선택에 대한 상담요구도		주거설비와 가전기기에 대한 상담요구도	
다양한 주택구입 정보	3.72	전기/가스 설비정보	3.76
주택선택 지침	3.50	냉/난방 설비 정보	3.70
주거생활양식 정보	3.45	급/배수 설비정보	3.68
특수주택정보	3.24	조명/환기 설비정보	3.67
		가정기기 정보	3.55
		노인과 장애자용 설비정보	3.25
평 균	3.48	평 균	3.60
주거계획에 대한 상담요구도		구조재료에 대한 상담요구도	
각 실의 계획지침	3.84	주택내/외장 재료 정보	3.36
인테리어 스타일 지식	3.85	구조 시스템 지식	3.21
주택의 외부공간 계획지식	3.71	주택구조변경 정보	3.17
조명 및 채광계획 지식	3.65	주택구조 정보	3.17
주택의 색채계획 지식	3.61		
주택평면도 보는 법	3.38		
평 균	3.68	평 균	3.29
주택 관리에 대한 상담요구도		주거환경에 대한 상담요구도	
하자보수 지침	3.88	생활쓰레기 처리정보	4.12
주택관리 지침과 주택점검 지침	3.68	주택의 소음 방지 대책	3.96
장기수선 계획 작성 지침	3.58	수질 오염·정수 정보	3.93
공동주택 관리 방법과 업무	3.40	주택의 에너지 절약 정보	3.85
주택 대청소 지침	3.33	실내공기 오염 관련 정보	3.86
		환기와 통풍 관련 정보	3.85
		채광과 조명 정보	3.72
평 균	3.58	평 균	3.90
주택점검과 유지보수에 대한 상담요구도		주택경제에 대한 상담요구도	
주택의 안전진단 지침	4.09	주택관련 세금 정보	3.95
주택의 유지관리 자가진단 지침	3.84	주택분양 정보	3.83
주택의 보수정보	3.78	주택자금 정보	3.78
가정기기의 관리와 수선법	3.69	주택/대지구입 정보	3.79
가구와 설비의 점검 정보	3.65	주거비 지식	3.46
창호의 수선정보	3.28	부동산 중개관련 정보	3.44
		해외부동산 정보	2.40
평 균	3.82	평 균	3.52
주택 개조에 대한 상담요구도		정보, 교육기관, 자료정보에 대한 상담요구도	
주택의 개조지침	3.49	주택상담기관 정보	3.58
주택의 증개축 정보	3.45	주거관련 교육기관 정보	3.35
		주택관련 자격증 안내	3.02
평 균	3.47	평 균	3.54
가구와 수납에 대한 상담요구도		주택관련 법규에 대한 상담요구도	
각 실의 수납계획	3.78	주택소유 관련법규	3.63
수납공간의 개조	3.75	주택신축 관련법규	3.46
각 실 가구의 배치와 선택	3.65	주택증개축 관련 법규	3.45
수납지침	3.59	주택재건축 재개발 절차	3.36
가구의 종류와 양식	3.33		
평 균	3.62	평 균	3.48
주택관련 전시장 및 주택자재 판매처 정보에 대한 상담요구도	3.52	주택관련 도서 목록에 대한 상담요구도	3.39
		전 체 항 목 의 평 균	3.57

주택관리에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인으로는 성별(p<.01), 연령(p<.01), 월평균 소득(p<.05), 주택유형(p<.05), 거주지역(p<.01)이었다. 즉 남자보다 여자의 상담요구도가 낮게 나타났으며, 연령이 낮을수록, 월평균 소득이 높을수록, 주택유형이 아파트일 때, 전주지역보다는 인천(p<.01), 광주(p<.05)지역에서 주택의 관리에 대한 상담요구도가 높은 것으로 나타났다(표 4).

주택점검과 유지보수에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 연령(p<.05), 거주지역(p<.05)으로 연령이 많을수록, 거주지 지역이 전주에 비하여 인천일 때 주택점검과 유지보수에 대한 상담요구도가 낮은 것으로 나타났다.

주택개조에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 유일하게 하나로 주택상담경험(p<.01)이었는데 주택상담 경험이 있는 집단이 없는 집단보다 상담요구도가 높게 나타남으로써 상담경험이 긍정적인 방향으로 주택상담의 필요성을 확인시켜 주었다는 사실을 알 수 있다.

가구와 수납에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 연령(p<.001), 교육수준(p<.01), 주택유형(p<.01)으로 연령이 낮을수록, 학력이 높

을수록, 주택유형이 아파트일 때 상담요구도가 높은 것으로 나타났다(표 5).

주거설비와 가정기기의 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 거주지역(p<.05)으로 거주지역이 인천인 집단이 전주에 거주하는 집단에 비하여 상담요구도가 낮았다.

구조 및 재료에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 상담경험(p<.05), 성별(p<.05), 연령(p<.05), 거주지역(p<.01)으로, 상담경험이 있는 집단이 없는 집단에 비하여, 남자가 여자에 비하여, 연령이 낮을수록 상담요구도가 높고, 거주지역이 대구인 집단이 전주인 집단과 비교할 때 상담요구도가 낮은 것으로 나타났다(표 6).

주거환경에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 교육수준(p<.05)으로 교육수준이 높을수록 상담요구도가 높았다(표 6).

주택경제에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 상담경험(p<.05), 성별(p<.05), 연령(p<.01), 주택소유형태(p<.05)였다. 즉 주택상담 경험이 있는 집단이 없는 집단에 비하여, 남자가 여자에 비하여, 연령이 낮을수록, 주택을 소유하지 않은 임차가인 집단이 자가인 집단에 비하여

표 4. 주생활양식·주거선택, 주거계획, 주택관리에 대한 상담요구도와 관련변인

변인	주생활양식·주거선택			주거계획			주택관리		
	B	β	prob> T	B	β	prob> T	B	β	prob> T
상담경험(유)	0.087	0.057	1.455	-0.059	-0.038	-0.971	0.024	0.015	0.388
성별(여자)	-0.054	-0.032	-0.651	-0.133	-0.078	-1.588	-0.256	-0.148	-3.018**
취업여부(비취업)	0.048	0.031	0.656	0.015	0.009	0.197	0.128	0.082	1.714
연령	-0.010	-0.123	-2.890*	-0.010	-0.130	-3.045**	-0.009	-0.115	-2.683**
교육수준	0.055	0.095	*	0.065	0.111	2.570*	0.020	0.034	0.777
월평균소득	0.008	0.123	2.195*	0.000	0.007	0.165	0.006	0.097	2.278*
주택유형(아파트)	0.120	0.079	2.900**	0.143	0.093	2.301*	0.157	0.100	2.482*
거주지역 부산	-0.072	-0.035		0.135	0.065	1.235	-0.196	-0.092	-1.762
대전	0.082	0.039	1.956	0.214	0.102	1.955	0.017	0.008	0.150
인천	-0.033	-0.017	-0.668	0.025	0.012	0.235	-0.294	-0.145	-2.754**
대구	0.012	0.006	0.762	0.131	0.065	1.208	-0.149	-0.073	-1.351
광주	-0.125	-0.060	-0.315	0.019	0.009	0.172	-0.243	-0.114	-2.190*
주택소유(자가)	-0.118	-0.066	0.115	0.033	0.018	0.442	-0.058	-0.029	-0.763
상수	3.492		-1.156	3.756			3.954		
R ²	0.074		-1.588	0.065			0.067		

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

표 5. 주택점검과 유지보수, 주택개조, 가구와 수납에 대한 상담요구도와 관련변인

변 인	주택점검과 유지보수			주 택 개 조			가 구 와 수 납		
	B	β	prob > T	B	β	prob > T	B	β	prob > T
상담경험(유)	-0.019	-0.013	-0.317	0.210	0.127	3.159**	0.057	0.035	0.901
성별(여자)	-0.142	-0.084	-1.691	-0.011	-0.006	-0.119	-0.003	-0.002	-0.035
취업여부(비취업)	0.097	0.064	1.316	0.031	0.019	0.381	-0.096	-0.059	-1.258
연령	-0.008	-0.106	-2.456*	-0.003	-0.041	-0.934	-0.013	-0.158	-3.761***
교육수준	0.017	0.028	0.650	-0.008	-0.013	-0.291	0.083	0.134	3.154**
월평균소득	0.005	0.076	1.775	0.005	0.081	1.867	0.004	0.066	1.577
주택유형(아파트)	0.110	0.072	1.763	0.018	0.011	0.259	0.204	0.125	-3.149**
거주지역 부산	-0.155	-0.074	-1.102	-0.127	-0.057	-1.066	0.038	0.017	-0.333
대전	0.057	0.027	0.514	-0.099	-0.044	-0.830	0.014	0.006	0.125
인천	-0.253	-0.127	-2.390*	-0.120	-0.056	-1.043	-0.158	-0.075	-1.447
대구	-0.034	-0.017	-0.309	-0.162	-0.075	-1.368	-0.093	-0.044	-0.827
광주	-0.105	-0.050	-0.958	-0.222	-0.099	-1.861	-0.190	-0.085	-1.669
주택소유(자가)	-0.083	-0.046	-1.102	-0.036	-0.018	-0.433	-0.071	-0.037	-0.905
상수	4.138			3.556			3.771		
R ²	0.050			0.028			0.104		

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

표 6. 주거설비와 가정기기, 구조 및 재료, 주거환경에 대한 상담요구도와 관련변인

변 인	주거설비와 가정기기			구조 및 재료			주 거 환 경		
	B	β	prob > T	B	β	prob > T	B	β	prob > T
상담경험(유)	0.049	0.033	0.820	0.143	0.081	2.035*	0.035	0.023	0.567
성별(여자)	-0.118	-0.071	-1.423	-0.220	-0.113	-2.271*	-0.054	-0.031	-0.628
취업여부(비취업)	0.029	0.019	0.398	0.072	0.041	0.840	0.051	0.033	0.680
연령	-0.003	-0.034	-0.769	-0.009	-0.094	-2.176*	-0.004	-0.048	-1.110
교육수준	0.037	0.066	1.484	0.041	0.061	1.389	0.053	0.091	2.061*
월평균소득	0.001	0.014	0.318	0.001	0.014	0.332	0.006	0.098	2.267
주택유형(아파트)	0.025	0.017	0.401	0.020	0.011	0.273	0.054	0.035	0.851
거주지역 부산	-0.170	-0.084	-1.575	-0.160	-0.068	-1.263	-0.106	-0.050	-1.237
대전	-0.066	-0.033	-0.615	-0.172	-0.072	-1.362	-0.145	-0.069	-1.304
인천	-0.205	-0.107	-1.976*	-0.124	-0.054	-1.016	-0.141	-0.071	-1.313
대구	-0.209	-0.108	-1.953	-0.340	-0.148	-2.712**	-0.170	-0.084	-1.539
광주	0.007	0.003	0.065	-0.209	-0.087	-1.651	0.003	0.001	0.024
주택소유(자가)	-0.067	-0.039	-0.910	-0.050	-0.024	-0.581	-0.095	-0.05	-1.237
상수	3.733			3.702			3.832		
R ²	0.027			0.044			0.035		

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

주택경제에 대한 상담요구도가 높은 것으로 나타났다.

주택관련법규에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 성별(p<.01), 연령(p<.05), 거주지역(p<.05)으로, 남자가 여자에 비하여, 연령이 낮을수록 거주지역이 대구인 집단에 비하여 전주에 거주하는 집단이 상담요구도가 높게 나타났다.

정보·교육기관·자료정보에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 성별(p<.05), 연

령(p<.01), 월평균소득(p<.01)으로, 남자가 여자에 비하여, 연령이 낮을수록, 월평균 소득이 높을수록 상담요구도가 높은 것으로 나타났다(표 7).

주택관련 전시장 및 주택자재 판매처 안내에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 상담경험(p<.05), 연령(p<.05), 월평균소득(p<.01)으로 상담경험이 있는 집단이, 연령이 낮을수록, 월평균소득이 높을수록 상담요구도가 높았다.

관련도서목록에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 성별(p<.05), 연령(p<.05), 월

표 7. 주택경제, 주택관련법규, 정보·교육기관·자료정보에 대한 상담요구도와 관련변인

변 인	주 택 경 제			주택관련 법규			정보, 교육기관, 자료정보		
	B	β	prob > T	B	β	prob > T	B	β	prob > T
상담경험(유)	0.141	0.095	2.400*	0.052	0.029	0.714	0.076	0.065	1.638
성별(여자)	-0.187	-0.113	-2.309*	-0.312	-0.156	-3.142**	-0.147	-0.112	-2.294*
취업여부(비취업)	-0.008	-0.006	-0.118	0.082	0.046	0.944	0.049	0.042	0.872
연령	-0.009	-0.113	-2.633**	-0.010	-0.102	-2.355*	-0.008	-0.138	-3.218**
교육수준	0.006	0.010	0.231	0.029	0.042	0.966	0.032	0.072	1.676
월평균소득	0.005	0.078	1.823	0.006	0.077	1.788	0.005	0.111	2.617**
주택유형(아파트)	0.093	0.062	1.545	-0.073	-0.040	-0.984	0.075	0.064	1.577
거주지역 부산	0.046	0.023	0.432	-0.130	-0.053	-1.000	-0.072	-0.045	-0.863
대전	0.049	0.024	0.463	0.013	0.005	0.100	0.014	0.009	0.172
인천	-0.000	-0.000	-0.004	-0.111	-0.047	-0.888	-0.088	-0.058	-1.098
대구	-0.180	-0.093	-1.717	-0.260	-0.110	-2.019*	-0.141	-0.092	-1.705
광주	-0.036	-0.018	-0.341	-0.005	-0.002	-0.041	-0.083	-0.052	-0.999
주택소유(자가)	-0.167	-0.096	-2.299*	-0.071	-0.034	-0.797	-0.082	-0.060	-1.435
상수	3.925			3.954			3.785		
R ²	0.064			0.047			0.068		

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

표 8. 주택관련 전시장 및 판매처 안내, 관련도서목록에 대한 상담요구도와 관련변인

변 인	전시장 및 판매처안내			관련도서목록		
	B	β	prob > T	B	β	prob > T
상담경험(유)	0.171	0.084	2.108*	0.098	0.050	1.273
성별(여자)	-0.185	-0.082	-1.655	-0.232	-0.108	-2.188*
취업여부(비취업)	0.101	0.050	1.032	0.088	0.046	0.950
연령	-0.010	-0.095	-2.213*	-0.011	-0.109	-2.540*
교육수준	-0.015	-0.019	-0.438	0.039	0.052	1.207
월평균소득	0.011	0.141	3.280**	0.010	0.132	3.086**
주택유형(아파트)	0.075	0.037	0.899	0.029	0.015	0.363
거주지역 부산	0.041	0.015	0.282	-0.083	-0.031	-0.597
대전	0.245	0.088	1.683	-0.021	-0.008	-0.155
인천	0.250	0.095	1.787	0.017	0.007	0.126
대구	-0.116	-0.044	-0.804	-0.266	-0.105	-1.931
광주	0.125	0.045	0.857	-0.102	-0.039	-0.736
주택소유(자가)	-0.086	-0.036	-0.855	-0.202	-0.089	-2.120*
상수	3.660			3.730		
R ²	0.054			0.058		

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

평균소득(p<.01), 주택소유(p<.05)로 남자가 여자에 비하여, 연령이 낮을수록, 월평균소득이 높을수록, 임차가가 자가에 비하여 상담요구도가 높은 것으로 나타났다(표 8).

IV. 결 론

본 연구의 목적은 지방 6개 도시 거주자의 주택상담에 대한 필요성 인식과 주택상담의 항목별 요구도와 이에 대한 관련변인의 영향을 포괄적으로

로 조사·분석함으로써 주택관련 정보 및 상담을 소비자에게 제공해야 하는 입장인 주택관련업체와 주택정책 입안자에게는 소비자의 인식수준과 주택상담 요구도에 대한 열망을 알려주고, 주택소비자에게는 실질적으로 도움이 되는 주택상담을 제공받기 위한 기초자료를 제시하는 것이다.

본 연구에서 나타난 결과를 요약하면 다음과 같다.

1. 지방 6개 도시 거주자 중에서 주택상담의 필요성을 느끼는 비율은 42.6%로 비교적 낮게

나타났는데 이는 주택정보 획득의 경험 또는 질적으로 우수한 상담기회를 가졌는지 못한 것이 큰 원인이라 생각된다.

2. 주택상담의 필요성 인식에 영향을 미치는 변인은 주택상담 경험, 교육수준, 연령이었다. 즉 과거에 주택상담을 받아본 경험이 있는 집단이 상담경험이 없는 집단에 비하여, 교육수준이 높을수록, 연령이 적을수록 주택상담의 필요성을 인식할 확률이 큰 것으로 예측되었다. 따라서 가족생활주기의 초기단계에 있는 주부를 대상으로 한 주택정보의 보급이 필요하다.

3. 전반적인 주택상담에 대한 요구도는 평균 3.57점으로 주택상담에 대한 요구도가 비교적 높은 편이었으며, 상담내용에 대한 요구도를 항목별로 살펴보면 주거환경, 주택점검과 유지보수, 주거계획, 가구와 수납, 주거설비와 가전기기, 주택관리의 순으로 높은 요구도를 보였고, 구조·재료, 주택관련 도서목록에 대한 요구수준은 낮은 것으로 나타났다. 이를 세부적으로 보면, 주택에 대한 상담요구도에 유의한 영향을 미치는 변인은 교육수준으로 교육수준이 높을수록 상담요구도가 높은 것으로 나타났으며, 연령이 낮을수록 상담요구도가 높고, 지역에 따라 상담요구도가 차이가 나서 지역적 특성이 존재한다고 볼 수 있다.

이상의 연구결과를 기초로 하여 다음과 같은 제언을 한다.

1) 주택정보 채널의 다변화가 필요하다.

현재의 주택소비자가 획득할 수 있는 주택정보는 신문, 책 등의 대중매체에 집중되어 있으며, 실제 주택상담 경험이 있는 사람의 상담자나 상담기관으로는 공인중개사가 대부분을 차지하고 있으므로 정보입수의 범위는 극히 한정되어 있다. 주택 분양사무소나 모델하우스 등에 주택전문 상담원을 배치하여 주택상담의 기회를 소비자에게 제공하고 주택정보를 활용하게 하는 방법은 하나의 대안으로 제시될 수 있다.

또한 기존의 부동산 중개업자의 자격요건도 강화하여 이들을 대상으로 정기적인 교육제도를 도입함으로써 단순히 주택의 매매를 위한 중개업자로서의 역할이 아니라 소비자가 원하는 주택을 바르게 선택할 수 있게 도움을 주는 객관적인 정보제공자의 역할을 하게 할 필요가 있다. 이와 동시에 컴퓨터 통신망이나 정보자료집 등을 제공함으로써 주택정보 채널의 다변화를 시도해야 한다.

2) 전문적인 주택상담기관의 활성화가 되어야 한다.

주택정보 채널의 다변화를 위하여 주거선택시 소비자들이 필요로 하는 다양한 정보를 전문적으로 제공해 줄 뿐만 아니라, 소비자들이 보다 정확하고 많은 정보를 직접 얻어 주택관련 의사결정시 구체적인 도움을 줄 수 있는 공공기관이나 전문적인 기관이 활성화되어야 할 것이다. 특히 기업체 주택전시관을 모델하우스 역할뿐만 아니라 다양한 선택가능성에 대한 자료 및 정보를 제공할 수 있도록 기업의 적극적인 관심이 요구된다.

3) 주택정보에 대한 홍보가 이루어져야 한다.

주택정보에 대한 소비자의 접근성을 높이기 위하여 공공기관은 소비자가 이용할 수 있는 주택상담기관에 대한 안내를 함으로써 소비자와 주택상담기관을 연결시켜주는 역할을 수행하여야 할 것이다. 따라서 정부에서는 이러한 역할을 수행하기 위한 적절한 홍보노력과 함께 주택건설 기업체의 자구적인 노력이 이루어질 수 있도록 주택소비상담원 상설 등의 제도개선이 함께 필요한 것으로 생각된다.

주

- 1) 확률함수; $P = \exp(BX) / \{\exp(BX) + 1\}$, P; 주택상담의 필요성을 인식할 확률 $BX = (a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + \dots)$

참고문헌

1. 조원석(1996). "대중매체 주택관련 정보에 대한 태도에 따른 이상적 주택상의 선호성향", 대한건축학회 논문집, 12(8), pp. 109-120.
2. 강부성(1995). "주택기술정보 관리시스템 개발연구", 주택기술정보, pp. 37-47.
3. 강부성(1996). "주택정보수집 및 관리체계화 방안 연구", 주택기술정보, pp. 77-84.
4. 윤기병(1995). "주택정보관리시스템 구축 계획 연구", 대한건축학회 논문집, 11(6), pp. 15-22.
5. 이기홍(1996). "주택 정보화의 전망", 주택기술정보, pp. 1-45.
6. 나승옥(1996). "주택상품의 구매행태에 관한 연구 - 공동주택을 중심으로", 중앙대 건설대학원 석사 학위논문.
7. 윤복자, 백금화(1991). "아파트 입주가구의 이주동기와 주거만족도 변화에 관한 연구", 대한가정학회지, 제 29권 3호, pp. 114-130.
8. 오찬옥, 양세화(1994). "주택정보요구에 관한 연구", 한국주거학회지, 5(2), pp. 51-63.
9. 홍형옥, 강순주, 권오정, 이경희 등(1998). "서울시 거주자의 주택상담과 자료요구도에 관한 연구", 한국가정관리학회지, 16(2), pp. 71-82.

(接受 : 1998. 8. 2)