

# 대도시 저출산 가정의 주거현황과 주거의식\*

## Current Housing Status and Housing Awareness among Households with One Child in Metropolitan Area

중앙대학교 생활과학대학 주거학과

조교수 김 영 주\*\*

Dept. of Housing Studies, Chung Ang University

Assistant Professor : Kim, Young-Joo

### 〈Abstract〉

The purpose of this study was to identify current housing status and housing awareness such as housing values, satisfaction, and preferences among households with one child. Data were obtained from a questionnaire completed by both husbands and wives living in metropolitan area and aged between 25 and 45. Selected variables were the age, education level, and employment status of housewives, ideal number of children, monthly income, plan to give birth, and so on. Using purposive sampling method, five hundred questionnaires were administered and 360 questionnaires were analyzed. In accordance with the questions related to housing values, housing satisfaction of respondents was examined. In order to compare the housing values, preferences, and satisfaction among diverse variables of respondents, mean, t-test, F test, Duncan's multiple range test,  $\chi^2$  test, and factor analysis were used.

The major findings of this study are as follows:

First, there were significant differences in current housing type, tenure type, and floor area according to housewives' age, education level, monthly income, and plan to give birth. Interestingly, households not having a plan to give birth in the future were living in larger house than the households having a plan to give birth.

Second, housing values of households with one child were divided into 4 factors - environmental comfort, economy and convenience, social status symbolism, and adequacy of space planning. Items related to privacy showed the biggest difference between housing values and housing satisfaction.

Third, most of the respondents wanted larger house than current housing. However, the need for quality of housing including floor area and amenities was significantly higher among households not having a plan to give another birth than households having a plan to give birth in the future.

▲주요어(Key Words) : 주거현황(current housing status), 주거의식(housing awareness), 주거가치(housing value), 주거선호(housing preference), 주거만족도(housing satisfaction)

## 1. 서 론

### 1. 연구의 배경

한국의 출산율은 1955~60년 사이 최고 6.3명이던 것이 꾸준히 저하하여 2001년 현재는 1.30명으로 대체수준을 훨씬 밑돌고

있는 실정이다(권태환, 김두섭, 2002). 이는 1980년 중반 이후 구미 선진국의 평균인 1.6명보다도 낮은 것으로 이러한 현상이 지속될 경우 21세기 우리 사회에 미치는 영향은 상당할 것으로 예상된다. 저출산 현상은 우선 단기적으로는 총출생수의 감소를 가져올 뿐만 아니라 중장기적으로는 심각한 노동력 부족과 노인인구의 급증으로 이어지게 되어 생산연령층의 노인의료비 부담을 급증시키게 되고 건강보험의 재정위기를 초래할 수도 있다(전광희, 2002). 그러나 저출산이 반드시 부정적 효과만을 갖

\* 이 연구는 2004년도 가정관리학회 지원으로 이루어졌음.

\*\* 주 저 자 : 김영주 (E-mail : dudekyj@hanmail.net)

는 것은 아니다. 우리나라와 같이 좁은 국토에서 과밀한 인구조로 인해 야기되는 교통문제나 자연환경의 훼손 문제 등이 개선될 수도 있다. 또한 지금과 같이 부족한 주거공간에서 파생되는 높은 주거비용을 줄이며 보다 넓은 주거면적을 확보할 수도 있다.

출산을 저하와 관련된 변수로 여러 가지를 들 수 있는데 이들은 상호간에 직간접적으로 관련되어 사회전반적인 소자녀관 확산에 기여하고 있다. 우선 갈수록 높아지는 초혼연령의 상승<sup>1)</sup>(특히 여성의 경우)을 저출산 현상의 주된 이유 중 하나로 꼽을 수 있다. 이는 가전제품의 보급에 따른 생활의 편리화, 교육기회의 확대에 따른 여성들의 능력개발 및 취업기회 증대 등 경제성장에 따른 사회구조적 변화에 기인하는 것으로 이러한 것이 여성의 의식과 생활에 영향을 미치게 되어 결혼과 취업을 병행하고자 하는 여성의 수를 증가시키고 있다. 여성(주부)의 취업이 가족의 경제적 기능뿐 아니라 자녀의 출산, 양육, 노령층의 부양, 부부간의 관계와 역할 및 권력의 배분 등 가족생활 전반에 큰 변화를 가져오게 된다는 것은 이미 여러 연구자들에 의해 지적된 바 있다(김승권, 2004; 김승권 외 5인, 2000). 또한 급속한 산업화와 도시화 역시 저출산에 영향을 미치는 요인으로 작용한다. 특히 서울을 비롯한 도시에서는 엄청나게 비싼 주택가격과 함께 낯이 과열되는 교육열에 따른 자녀양육에 대한 부담 등이 더욱 커지면서 보다 적은 수의 자녀를 선호하는 경향이 나타나고 있다.

주택이란 개인이 가질 수 있는 가장 큰 자산이자 가족의 상징물로서 거주자의 개성과 인성, 그리고 사회적 지위를 나타내는 복합적인 의미를 지닌다. 특히 우리나라 사람들은 집에 대한 소유의식이 타문화권에 비해 유난히 강한 특성을 보이는데 이는 사람들이 주거수준과 사회적 지위의 연관관계를 더욱 중요하게 느끼는 주거의식을 갖고 있기 때문이다. 주거는 개인과 가족의 생활을 담는 가장 기본적인 공간이므로 무엇보다도 거주자의 주거요구에 맞아야 한다. 그러나 오늘날 결혼할 연령에 속한 많은 젊은이들은 결혼 후 본인들이 원하는 이상적인 수만 큼의 자녀를 낳는데 있어 심각한 어려움에 직면하고 있는데 여기에 가장 큰 영향을 미치는 요인의 하나가 이들의 주거요구에 맞지 않는 엄청나게 비싼 주택가격 때문이다. 따라서 이들은 결혼에 앞서 부모로부터 받는 재정적인 지원없이는 자신들의 주택을 마련하고 가정살림을 꾸리며 자녀를 낳아 교육시킬 수 있을 만한 경제적 기반이나 계획이 마련될 때까지 결혼을 미루거나 아예 독신생활을 선택하는 경우도 많다.

최근 들어 우리 사회 각 분야에서 나타나는 두드러진 현상 중의 하나가 바로 다양화로, 주거분야 역시 예외는 아니다. 이에 따라 주택시장의 다양화가 일어나면서 새로운 가족이나 가구의 생활양식에도 변화가 일어나고 있으며 이는 곧 새로운 주택에 대한 요구로 이어지고 있다. 그러나 낯이 높아가는 땅값

의 상승은 새로운 주택을 선택하고 구매하고자 하는 소비자의 주거결정에 지대한 영향력을 미치고 있다. 이와 함께 주택 및 보육에 대한 사회적 지원체계의 미비는 직·간접적으로 우리나라의 출산을 저하에 큰 몫을 차지하고 있다. 예를 들어 자녀가 한 명에서 두 명으로 늘게 되면 주택규모에 대한 요구도 함께 늘어나게 되는데, 실제로 20평대 아파트에서 30평대 아파트로 옮기려면 서울의 경우 적어도 1억원 정도는 더 들게 되므로 현실적으로 자녀를 낳아 키우는데 많은 어려움이 따르게 된다.

아파트 주거문화가 보편화되어 있는 오늘날, 많은 경우 주택의 공급은 다양한 소비자들의 가치관이나 욕구, 생활양식 등을 제대로 반영하지 못한 채 양적인 공급에 떠밀려 질적인 다양화는 외면해왔던 것이 사실이다. 그러나 이제는 소비자의 특성에 따라 다양한 주거가 공급될 수 있도록 해야 하며 이에 적합한 주거환경을 조성하기 위한 선행작업의 하나가 바로 다양한 소비자의 주거요구를 파악하는 것이다. 따라서 본 연구에서는 이러한 작업의 일환으로 저출산 가정을 대상으로 이들에게 적합한 주거계획 및 공급을 위한 기초자료로서 저출산 가정의 일반적인 주거현황과 주거가치 및 주거선호를 관련변인과의 관계 속에서 파악하고자 한다. 이제까지 저출산 가정과 관련한 선행 연구들 중 특별히 주거상황을 중점적으로 다룬 연구가 부재한 상황에서 본 연구는 저출산 가정의 주거가치와 선호에 초점을 맞추어 실행된 실증조사연구라는 점에 연구의 의의를 둔다.

## 2. 연구목적

본 연구의 목적은 현재 자녀를 한 명 둔 저출산 가정의 주거가치와 주거선호를 파악하는 것이다. 이를 위해 저출산 가정들이 갖는 일반적 특성 중에서 특히 주거와 관련된 현황과 이들의 주거가치 및 주거선호를 관련변인과의 관계 속에서 분석함으로써, 그간 제대로 알려지지 않았던 저출산 가정의 주거현황과 주거가치, 주거만족도, 주거선호 등 주거의식 및 요구와 관련된 구체적인 정보를 파악함으로써 향후 이와 같은 주택수요 계층을 위한 주거관련정책 및 제도 수립에 도움이 되는 자료를 제공하고자 한다.

본 연구의 목적에 따른 연구문제는 다음과 같다.

- 첫째, 저출산 가정의 전반적인 주거현황은 어떠하며 관련변인에 따라서 어떠한 차이를 보이는가?
- 둘째, 저출산 가정의 주거가치는 어떠한 구조를 보이며 관련변인에 따라서 어떠한 차이를 보이는가?
- 셋째, 저출산 가정의 주거선호는 어떠하며 관련변인에 따라서 어떠한 차이를 보이는가?

## 3. 용어정의

### 1) 주거가치

주거가치란 주택을 포함하는 주거환경을 선택할 때 사람들이 의식적, 무의식적으로 어떤 특성에 중요성을 부여하게 되는 개

1) 초혼연령은 1960년에 남자 25.4세, 여자 21.6세에서 지속적으로 상승하여 2002년에는 남자 29.8세, 여자 27.0세로 나타남으로써 남자 평균 4.4세, 여자는 5.4세가 높아졌다(윤주현, 2002).

인적인 생각을 말한다.

2) 현재 주거환경에 대한 만족도

현재 주거환경에 대한 만족도는 주거적정성, 경제성, 편리성, 안전성, 유지관리성, 교육환경입지성, 사회성, 개성 및 심미성 등 주거가치를 파악하기 위한 동일한 문항에 대하여 조사대상자들이 현재 거주하고 있는 주거환경과 관련하여 자신들이 내린 평가점수에 근거한 현재 주거환경의 평가수준을 의미한다.

3) 주거선호

주거선호는 개인이 속한 사회의 문화적, 지리적, 교육적, 경제적 측면에 기초를 둔 주관적인 평가기준을 말하는 것이다. 이는 개인이 경험한 환경의 영향을 받기 때문에 비교적 비슷한 환경적 경험을 한 집단 내에서는 하나의 집단을 대표하는 속성으로 종합될 수도 있다(박영순 외 3인, 1994; 윤복자 외, 1998; Linberg et al., 1989). 이에 본 연구에서는 조사대상자 자신의 주거환경에 대한 주관적 평가를 바탕으로 미래에 요구되고 희망하는 주거공간의 제반 특성을 통해 저출산 가정의 주거선호를 파악하고자 한다.

II. 연구방법

1. 조사대상

본 연구의 조사대상은 서울 및 수도권에 거주하는 25세 이상 45세 이하의 여성과 그 배우자로 한정하였다. 조사대상자의 연령을 45세까지로 제한한 것은 일반적으로 이 시기까지가 가임연령으로 보아지기 때문이다.

2. 조사내용 및 조사방법

조사기간은 2004년 6월 28일부터 8월 30일까지로 자기기입식 질문지를 이용한 설문조사를 하였다. 설문조사를 위해 총 500부의 질문지를 배포하여 423부를 회수하였으며 이중 부실하게 기재한 설문과 부적합한 내용의 설문을 제외하고 최종적으로 360부를 연구분석에 이용하였다. 설문은 조사대상자의 일반사항을 파악하기 위한 문항과 조사대상자의 주거가치와 주거만족도를 파악하기 위한 문항, 그리고 선호하는 주거에 대한 내용을 파악하기 위한 문항 등으로 구성되었다. 구체적으로 조사대상 가정의 주거가치를 파악하기 위해 본 연구에서는 기존의 연구문헌(McCray & Day, 1977; Meeks, 1980; Meeks & Deacon, 1972; 최목화, 1987; 서명숙, 1990; 조은경, 이기춘, 1994)에 근거하여 주거가치와 관련된 항목으로 주거적정성, 경제성, 편리성, 안전성, 유지관리성, 교육환경입지성, 사회성, 개성 및 심미성 등에 해당하는 16문항으로 한정하였으며 각 항목별로 1점부터 5점까지의 리커트 척도(‘전혀 중요하지 않다’ 1점에서부터 ‘매

우 중요하다’ 5점)를 사용하였다.

한편 조사대상자의 주거선호를 파악하기 위하여 현재 거주하고 있는 주택의 유형과 주택소유형태, 주택규모 등의 일반적인 주거현황과 함께 희망하는 주택유형, 주택규모, 이사희망여부, 이사시 주택자금마련방법 등의 문항을 추가하였다.

본 연구에서는 저출산 가정의 사회인구학적 특성과 주거관련 특성을 저출산가정의 주거가치 및 주거선호와 관련있는 변인으로 설정하였다. 구체적으로 본 연구의 결과분석에 사용한 사회인구학적 변인은 저출산 가정의 주부연령, 월평균소득수준, 이상적으로 생각하는 자녀수, 자녀출산계획여부, 주부학력, 주부취업상태(이상 사회인구학적 변인)이며 주거관련변인은 주택규모(현재/선호)와 주택소유형태, 주거유형(현재/선호), 이사희망여부 등이다.

수집된 자료는 SPSS 통계 package(Ver. 12.0)를 이용하여 분석하였다. 구체적으로 조사대상가정의 일반사항 및 주거현황, 주거가치와 주거만족도의 평균점수 및 점수상위도 등의 기초분석을 위해 빈도와 백분율, 평균값을 구했으며 관련변인에 따른 주거현황과 주거가치, 주거선호의 차이를 분석하기 위해  $\chi^2$  검증, t 검증, F 검증, Duncan's multiple range test를 하였다. 그 밖에 요인분석을 통해 주거가치의 요인구조를 분석하였다.

III. 조사결과 및 분석

1. 조사대상가정의 일반적 특성

조사대상은 서울 및 수도권에 거주하는 부부 중 현재 자녀가 한명인 가정으로 그 구체적인 특성은 다음의 <표 1>과 같다.

조사대상자중 남편이 응답한 경우는 23.3%, 주부가 응답한 경우는 76.7%였다. 이중 남편의 평균연령은 36.19세였으며 주부의 평균 연령은 34.22세였다. 주부 연령을 연령대별로 구분해보면 31-35세가 44.2%로 가장 많았다. 한편 조사대상가정의 평균 자녀연령은 5.37세로 가정생활주기상 자녀출산 및 양육기(첫 자녀출산으로부터 첫 자녀가 초등학교에 입학할 때까지)에 해당하는 가구가 대부분이었다. 주부의 학력은 4년제 대학출신이 57.3%로 대다수를 차지했으며 주부의 취업상태는 약 반수(48.5%) 정도가 현재 취업중인 것으로 나타났다. 이들 취업주부들의 직업분포를 보면 전문기술/관리직이 24.7%로 가장 많았다. 조사대상가정 남편의 평균결혼연령은 30.19세였고 주부의 평균결혼연령은 27.81세였다. 한편 이들 가정은 결혼 후 평균 1.76년 이내에 자녀를 출산하였다. 이상적으로 생각하는 자녀의 수는 평균 2.04명으로 두명이 가장 이상적이라고 답한 경우가 59.7%로 가장 많았으며 그 다음이 한 명으로 20.6%를 차지했다.

조사대상가정의 월평균 소득은 402.90만원이었으며 이중에서도 251-350만원 사이가 28.6%로 가장 많았다).

2) 2004년 2/4분기 3인 기준의 도시가계 근로자가구의 월평균소득

&lt;표 1&gt; 조사대상가정의 일반적 특성

내용	구분	f(%)
성별 (N=360)	남자	84(23.3)
	여자	276(76.7)
주부연령 (N=276)	26-30세	54(19.6)
	31-35세	122(44.2)
	36-40세	76(27.5)
	41세 이상	24(8.7)
주부학력 (N=274)	2년제대학 이하	49(17.9)
	4년제대학	157(57.3)
	대학원 이상	68(24.8)
주부취업상태 (N=272)	취업	140(51.5)
	비취업	132(48.5)
주부직업 (N=272)	전업주부, 학생	140(51.5)
	판매서비스/생산직	7(2.6)
	사무직	30(11.0)
	전문기술/관리직 전문직	67(24.7) 28(10.3)
월평균수입 (N=333)	250만원 이하	83(23.1)
	251-350만원	103(28.6)
	351-450만원	57(15.8)
	451만원 이상	90(25.0)
평균남편연령(세)	36.19(4.55)	
평균주부연령(세)	34.22(4.24)	
평균자녀연령(세)	5.37(4.10)	
평균남편결혼연령(세)	30.19(2.72)	
평균주부결혼연령(세)	27.81(2.46)	
평균이상자녀수(명)	2.04(0.76)	
월평균소득(만원)	402.90(355.24)	

## 2. 조사대상가정의 주거현황

### 1) 전반적 주거현황

조사대상가정의 현재 주거유형은 <표2>에 나타난 바와 같이 아파트(주상복합 포함)가 대부분으로 79.1%를 차지하였다. 주택의 소유형태는 62.9%가 자가소유였고 35.7%는 전세인 것으로 나타났다. 건설교통부 자료에 의하면 2000년 현재 전국의 자가소유율은 54.2%이며 이중 서울과 수도권은 각각 40.9%, 47.6%였다. 이후 4년간의 증가세를 감안하더라도 본 조사대상가정의 자가소유율은 상대적으로 높은 수치임을 알 수 있다.

그러나 조사대상가정의 전세비율 역시 상대적으로 높아 2000년 현재 전국의 전세가구 비율 28.23%와 비교할 때 본 조사대상가정의 전세비율은 상당히 높은 수준이라고 할 수 있다(대한주택공사, 2002).

주거의 규모는 주거의 질을 반영하는 지표이기도 하다. 본 연구의 조사대상가정이 현재 거주중인 주택의 규모는 평균 30.13평이었으며 이를 평형대별로 분류해 본 결과 30평 이하에 거주하는 경우가 53.2%로 가장 많았고 그 다음은 31-40평으로 37.6%를 차지하였다. 주거면적에 대한 전국 조사 결과에 따르면

득은 2,799,736원으로 본 조사대상가정은 상당히 소득수준이 높은 것으로 나타났다.

1975년 가구당 전국 평균 주거면적은 약 12.6평(41.4m<sup>2</sup>)에서 2000년에는 약 19.1평(63.1m<sup>2</sup>)로 증가한 것으로 나타나고 있다(윤주현, 2002). 본 연구의 조사대상이 서울을 비롯한 수도권에 소재한 저출산 가정임을 감안할 때 평균 주거규모 30.13평은 상당히 큰 것임을 알 수 있다. 이러한 결과는 대도시 저출산 가정의 특성이라고 하기보다는 최근에 나타나는 전반적인 가구규모의 축소 및 주거수준의 향상으로 설명할 수 있다.

&lt;표 2&gt; 조사대상의 주거현황

변인	내용	f(%)
현재 주거유형 N=359	아파트/주상복합	284(79.1)
	단독주택	18(5.0)
	다세대/다가구주택	23(6.4)
	빌라/연립주택	30(8.4)
	기타	4(1.1)
주택소유형태 N=356	소유	224(62.9)
	전세	127(35.7)
	기타	5(1.4)
현재 주택규모 (평균 30.13평) N=355	30평 이하	191(53.2)
	31-40평	135(37.6)
	41-50평	22(6.1)
	51평 이상	11(3.1)

### 2) 관련변인에 따른 주거현황

관련변인에 따른 조사대상가정의 주거현황에 대한 차이를 분석하기 위하여 주부의 연령, 이상자녀수, 월평균소득, 주부학력 및 향후 자녀의 출산계획여부에 따른 현재 주택규모와 주거유형, 주택소유형태에 대한  $\chi^2$  및 F 검증을 실시한 결과 <표3>과 같이 나타났다. 이를 보면 월평균소득에 따라 현재주택규모에 유의적인 차이가 나타나 소득이 높을수록 주택규모 역시 커짐을 알 수 있다. 한편 현재주거유형과 주거소유형태는 주부의 연령과 월평균소득, 주부의 학력 등에 따라 차이가 나타났다. 즉 단독주택에 거주하는 가정의 경우 주부의 연령과 월평균소득이 다른 주거유형에 거주하는 가정에 비해 유의적으로 높았으며, 현재 거주하는 집이 자가인 경우에도 주부의 연령과 월평균소득이 차가인 경우보다 높게 나타났다. 부부 모두 앞으로 또 다른 자녀를 출산한 계획이 없는 가정의 경우 부부 중 어느 한 쪽이라도 자녀를 출산할 계획이 있는 가정에 비해 오히려 더 넓은 규모의 주택에서 거주하는 것으로 나타났다. 이는 가구의 소비관련 가치관과 생활양식에 따른 차이로 보여지는데 즉, 자녀출산계획이 없는 가정의 경우 자녀출산계획이 있는 가정에 비해 부부만의 자유롭고 보다 풍요로운 생활을 즐기고자 하는 의식을 더 많이 갖고 있기 때문인 것으로 풀이된다.

<표 3> 관련변인에 따른 주거현황 차이검증 결과

관련변인	주부연령 (평균)D	이상자녀수 (평균)D	월평균소득 (평균)D	주부학력(f%)				출산계획여부(f%)			
				2년제	4년제	대학원	계	있다	없다	계	
주거 유형	아파트/주상 복합	34.33 a	2.06	407.05 a	26(9.5)	130(47.6)	59(21.6)	215(78.8)	176(49.7)	103(29.1)	279(78.8)
	단독주택	36.65 b	1.94	663.89 b	8(2.9)	7(2.6)	2(7)	17(6.2)	2(6)	16(4.5)	18(5.1)
	기타	32.56 a	2.00	292.55 a	15(5.5)	19(7.0)	7(2.6)	41(15.0)	22(6.2)	35(9.9)	57(16.1)
	전체	34.21	2.05	402.00	49(17.9)	156(57.1)	68(24.9)	273(100.0)	200(56.5)	154(43.5)	354(100.0)
	통계값	F=6.185**	F=.323	F=7.832***	$\chi^2=24.822***$				$\chi^2=27.440***$		
주거 소유 형태	자가	34.92	2.05	439.33	29(10.9)	99(37.4)	42(15.8)	170(64.2)	118(34.1)	103(29.8)	221(63.9)
	차가	33.20	2.02	350.33	19(7.2)	52(19.6)	24(9.1)	95(35.8)	76(22.0)	49(14.2)	125(36.1)
	전체	34.31	2.04	405.54	48(18.1)	151(57.0)	66(24.9)	265(100.0)	194(56.1)	152(43.9)	346(100.0)
	통계값	F=10.319***	F=.072	F=4.746*	$\chi^2=.430$				$\chi^2=1.778$		
주택 규모	25평이하	32.51 a	2.08	326.80 a	18(6.6)	64(23.6)	14(5.2)	96(35.4)	83(23.6)	43(12.3)	126(35.9)
	26-35평	34.87 b	2.06	395.40 a	23(8.5)	68(25.1)	42(15.5)	133(49.1)	94(26.8)	80(22.8)	174(49.6)
	36-45평	36.35 b	1.79	557.60 b	3(1.1)	11(4.1)	9(3.3)	23(8.5)	10(2.8)	18(5.1)	28(8.0)
	46평이상	35.05 b	1.93	738.10 c	2(7)	14(5.2)	3(1.1)	19(7.0)	13(3.7)	10(2.8)	23(6.6)
	전체	34.18	2.04	404.14	46(17.0)	157(57.9)	68(25.1)	271(100.0)	200(57.0)	151(43.0)	351(100.0)
	통계값	F=9.124***	F=1.359	F=10.457***	$\chi^2=13.325*$				$\chi^2=9.853*$		

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

D(Duncan's Multiple Range Test): 같은 문자로 표기된 집단 간에는 통계적으로 유의한 차이가 없음.

### 3. 조사대상가정의 가정의 주거상가치

#### 1) 주거가치 요인

조사대상가정의 주거가치 및 주거만족도를 파악하기 위하여 연구자가 제시한 총 16개의 문항을 상호관련성이 있는 소수의 요인으로 분류하여 각 요인에 대한 저출산 가정의 의식정도를 파악하기 위해 요인분석을 실시하였다. 이를 위해 주성분(principal components)법을 사용하여 배리맥스법에 의해 요인회전이 이루어졌으며 고유치(eigen value)는 1.0을 기준으로 하였다. 그 결과 16개의 주거가치 및 만족도 관련문항들은 총 4개의 요인으로 분류되었다. 이중 요인1에 해당하는 문항으로 프라이버시, 안전관리서비스, 채광 및 조명, 설비시설, 주변시설 등이 묶임에 따라 이를 '환경쾌적성' 요인으로 명명하였다. 요인2에는 교육환경, 교통편의성, 부동산가치, 유지관리비, 주택가격에 관한 항목들이 묶임으로써 이를 '경제성 및 편의성' 요인으로 명명하였다. 한편 요인3에는 이웃과 친구로부터의 근접성, 외관의 개성 및 이웃의 생활수준이 함께 묶임에 따라 이를 '사회성 및 신분상정성' 요인으로 명명하였다. 마지막으로 요인4는 주택의 크기, 평면구성, 실내인테리어에 관한 항목들이 공통으로 묶여 이를 '공간계획의 적정성' 요인으로 명명하였다. 이러한 4개의 요인들로 설명될 수 있는 변량의 누적비율은 60.779%로 나타났으며 이상의 내용은 <표4>와 같이 정리되었다.

<표 4> 주거가치 관련문항에 대한 요인분석 결과

요인	변수	고유값	요인적재량	누적설명력 (%)
요인1 환경 쾌적성	프라이버시	5.387	.798	33.670
	관리서비스		.725	
	채광,조명		.707	
	설비시설		.671	
	주변시설		.560	
요인2 경제성 및 편의성	교육환경	1.579	.775	43.539
	교통편의성		.726	
	부동산가치		.659	
	유지관리비		.645	
요인3 사회성 및 신분상정성	주택가격	1.534	.536	53.129
	이웃근접성		.777	
	외관의 개성		.771	
요인4 공간계획의 적정성	이웃생활수준	1.224	.730	60.779
	주택크기		.801	
	평면구성		.545	
	실내인테리어		.541	

#### 2) 주거가치와 주거만족도간의 차이검증

주거가치-주거만족도간의 차이검증을 하기 위하여 t-test를 하였으며 그 결과는 <표 5>와 같다. 이를 보면 전반적으로 요

<표 5> 주거가치 관련문항 점수와 주거만족도 관련문항 점수간의 상이도 및 t-test 결과

범주	문항	주거 가치 M(SD)	주거 만족도 M(SD)	상위도	t-value
환경 쾌적성	프라이버시	4.36(.654)	3.04(.923)	1.319	22.310***
	관리서비스	4.14(.657)	3.12(.848)	1.025	17.978***
	채광,조망	4.24(.625)	3.23(.911)	1.014	18.317***
	설비시설	3.90(.708)	2.87(.806)	1.029	17.891***
	주변시설	4.18(.670)	3.06(.963)	1.120	18.278***
경제성 및 편의성	교육환경	4.09(.688)	3.08(.867)	1.011	17.445***
	교통편의성	4.29(.578)	3.36(.953)	.931	16.870***
	부동산가치	4.09(.746)	3.20(.709)	.891	16.423***
	유지관리비	4.06(.664)	3.27(.707)	.787	16.442***
사회성/신 분 상징성	주택가격	4.14(.654)	3.32(.675)	.822	16.954***
	이웃근접성	3.39(.932)	3.01(.929)	.377	5.819***
	외관의개성	2.75(.868)	2.89(.689)	-.137	-2.423*
공간 계획의 적정성	생활수준	3.47(.843)	3.09(.721)	.384	6.886***
	주택크기	3.96(.637)	3.08(.858)	.879	15.391***
	평면구성	4.20(.586)	3.18(.841)	1.023	19.493***
	인테리어	3.76(.726)	2.92(.846)	.837	14.243***

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

인분석에 의해 4개의 요인구조로 분류된 16개의 개별적인 주거가치 항목별 평균 점수에 비해 현재 주거에 대한 만족도 평균 점수는 거의 대부분 낮게 나타났으며 이러한 차이는 모두 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 총 16개 항목 중 주거가치와 주거만족도 점수간에 가장 큰 상이도를 보인 항목은 프라이버시 관련 항목으로, 주거가치와 만족도 점수간의 차이가 1.319로 나타났으며 그 다음은 주변의 생활편의시설 및 문화여가시설 여부(1.120), 설비시설 관련항목(1.029) 등의 순이었다. 한편 주거가치와 주거만족도간에 가장 적은 점수 차이를 보인 항목은 주택외관의 개성으로 상이도는 -.137이었다.

이러한 결과는 신세대 소비자를 대상으로 한 주거가치 연구에서 20-35세까지의 신혼부부들이 안전과 프라이버시 및 내부 기능성에 대한 가치는 중요시 여기는 반면 상대적으로 주택이 갖는 사회적 신분상징성에 대한 가치의 평균 값은 낮게 평가한 선행연구결과와도 유사하다(조은경, 이기춘, 1994).

3) 관련변인에 따른 주거가치

관련변인에 따른 주거가치의 차이를 검증하기 위해 주부의 연령, 이상적인 자녀수, 월평균소득, 주부의 취업상태 및 주부의 학력에 따른 주거가치 요인별 요인점수에 대한 차이검증을 실시하였으며 그 결과는 <표6>과 같이 나타났다.

<표 6> 관련변인에 따른 주거가치 요인점수 차이검증 결과 (N=259)

변인	주거가치요인			
	환경쾌적성 (평균)D	경제성 및 편의성 (평균)D	사회성 및 신분상징성 (평균)D	공간계획의 적정성 (평균)D
이상적 자녀수	1명	-.05891	-.13669	.10555 a
	2명	-.06107	.07470	.03921 a
	3명이상	.15876	-.07588	-.29009 b
	F	1.248	1.401	3.220*
주부연령	30세 이하	.03321	-.00095	-.04872
	31-35세	-.10589	.10072	.05370
	36-40세	.15858	-.06612	-.10029
	41세이상	-.19635	.06619	-.00468
	F	1.407	.492	.343
월평균 소득	250만원이하	.07888	-.06841	.11465
	251-350만원	.00137	.08116	-.08108
	351-450만원	.04798	.26997	.10177
	451만원이상	-.17979	-.11092	-.07387
	F	1.088	2.061	.886
주부취업 여부	비취업	-.00120	.04739	-.13641
	취업	-.02997	.02578	.12215
	F	.056	.034	4.012*
주부학력	2년제대학이하	-.32774 a	.36302 a	-.03620
	4년제대학	-.02668 a	.05088 b	-.02916
	대학원이상	.21579 b	-.25874 c	.01776
	F	4.418*	6.334**	.054

\* p<.05 \*\* p<.01

D(Duncan's Multiple Range Test): 같은 문자로 표기된 집단 간에는 통계적으로 유의한 차이가 없음.

이상적인 자녀수에 따른 주거가치 요인점수에 대한 차이검증 결과 '사회성 및 신분상징성' 요인에 대해서만 .05수준에서 유의적인 차이가 나타나 이상적인 자녀수가 1명이라고 답한 집단은 두 명 이상이라고 답한 집단에 비해 '사회성 및 신분상징성' 요인에 대해 더 높은 가치를 부여하는 것으로 나타났다.

주부연령에 따른 주거가치 요인점수에 대한 차이 검증에서는 '공간계획의 적정성' 요인에 대하여 집단별로 유의적인 차이가 나타나 41세 이상인 집단에 비해 40세 이하의 연령집단은 주택의 크기나 평면계획, 실내 인테리어 등 '공간계획의 적정성'에 대해 보다 높은 가치를 부여하고 있는 것으로 나타났다. 주거가치와 가족생활주기간의 관계를 언급한 한 선행연구(유영주, 홍형욱, 1983)에서는 학령기 아동이 있는 주부의 경우 다른 생활주기에 있는 주부에 비해 학군 및 자녀의 교육환경에 대한 주거가치 수준이 높다고 하였다. 본 연구의 조사대상인 저출산가정의 경우 가족생활주기상 대부분 가정형성기에 속해 있으므로 교육환경에 대한 가치점수는 총 16개 항목 중 8순위를 점하는 것으로 나타났다.

일찌기 Cutler(1974, 서명숙, 1990에서 재인용)는 주택을 선택할 때 나타나는 개인과 가족의 가치에 관한 연구에서 계층별 주거가치에 대해 언급하면서 주거가치란 각 계층 내에서는 거의 유사하지만 서로 다른 계층간에는 주거가치 역시 매우 다르다고 함으로써 주거가치가 사회계층과 관련이 있음을 밝혔다. 그에 따르면 대개 상류계층은 편리성과 안락함(즉 환경쾌적성과 공간계획의 적정성)에, 중류계층은 대인관계(즉 사회성 및 신분상징성)에, 하류계층은 건강과 안전(즉 경제성 및 편의성)에 높은 가치를 두고 있다고 하였다. 본 연구조사 결과 월평균 소득에 따른 주거가치 요인점수의 차이를 살펴보면 월평균 소득이 높을수록 '공간계획의 적정성' 요인에 대한 점수가 높게 나타나 월평균소득이 450만원 이상인 집단과 그 이하인 집단간에 .01수준에서 유의적인 차이를 보였다.

주부의 취업상태에 따라서는 '사회성 및 신분상징성' 요인점수에서 .05수준에서 통계적으로 유의한 차이가 나타나 현재 취업중인 주부집단의 경우 취업하지 않은 전업주부집단에 비해 사회성 및 신분상징성 요인에서 더 높은 점수를 보였다.

주부의 학력에 따른 주거가치 요인점수의 차이를 보면 '사회성 및 신분상징성' 요인을 제외한 나머지 '환경쾌적성', '경제성 및 편의성', '공간계획의 적정성' 요인에서 모두 통계적으로 유의한 차이를 보였다. 이를 구체적으로 살펴보면 '환경쾌적성' 요인에서는 주부의 학력이 높을수록 요인점수가 높게 나타난 반면 '경제성 및 편의성' 요인에 대해서는 학력이 낮을수록 점수가 더 높게 나타나는 반대현상을 보였다. 즉 주부의 학력이 높을수록 환경문제와 같이 사회적으로 이슈가 되는 현상에 보다 많은 관심을 보이는 반면 학력이 낮은 경우에는 주거를 바라보는 시각이 보다 직접적이고 현실적임을 보여준다고 하겠다.

4) 조사대상가정의 주거선호

(1) 조사대상가정의 선호주거특성

조사대상자의 66.7%는 선호하는 주거유형으로 아파트를 꼽았으며 그 다음이 단독주택(23.7%)이었고 주상복합아파트를 희망하는 경우는 5.4%였다. 이중 아파트와 주상복합 아파트를 같은 유형으로 간주하여 합한 경우 조사대상자의 72.1%는 아파트 주거유형을 선호하는 것으로 나타났다(<표7>).

<표 7> 조사대상가정의 선호주거특성

변인	내용	f(%)
선호주거유형	아파트	236(66.7)
	단독주택	84(23.7)
	빌라/연립주택	10(2.8)
	주상복합아파트	19(5.4)
	기타	5(1.4)
선호주거규모 (평균 41.09평)	30평 이하	37(10.4)
	31-40평	185(52.1)
	41-50평	99(27.9)
	51평 이상	34(9.6)
이사의향	계속 살고싶다	104(28.9)
	이사하고 싶다	202(56.6)
	모르겠다	51(14.3)

한편 선호하는 주거의 규모는 평균 41.09 평으로 이를 평형대별로 분류하여 보면 거의 대부분이 현재 주거규모보다 더욱 큰 규모의 주택을 선호하는 것으로 나타났다. 이중에서도 특히 31-40평형대를 희망하는 경우가 52.1%로 가장 많았고 그 다음이 41-50평형으로 27.9%를 차지했다.

앞으로 이사를 희망하는지에 대해 조사한 결과 조사대상자의 56.6%는 현재 주택에서 '다른 곳으로 이사를 하고 싶다'고 응답하였으며 28.9%는 '현재의 주택에서 그대로 살고 싶다', 14.3%는 '모르겠다'고 답하였다. 한편 이사를 희망하지만 실제로 이사하지 못하는 이유에 대해 대부분의 응답자들은 경제사정 즉 금전문제를 언급하였으며 이외에도 자녀의 학교 등 교육환경이나 남편 직장과의 통근거리 등을 이유로 들었다.

(2) 관련변인에 따른 주거선호

조사대상가정의 관련변인에 따라 희망하는 주택규모에 차이가 있는 지를 알아보기 위하여 주부의 연령, 월평균소득, 이상적으로 생각하는 자녀수, 주부의 취업여부, 주부의 학력 및 자녀출산계획여부에 따른 선호주택규모에 대하여 F검증을 실시한 결과 <표8>에서처럼 주부연령, 월평균소득, 주부학력, 자녀출산계획여부에 따라 통계적으로 유의적인 차이가 나타났다.

&lt;표 8&gt; 관련변인에 따른 주거선호의 차이

변인	구분	희망주택규모 (평균/ D)	F
주부연령	26-30세	39.28 a	3.004*
	31-35세	39.40 a	
	36-40세	45.05 b	
	41세 이상	43.78 a	
	전체	41.33	
월평균 소득	250만원 이하	37.77 a	2.887*
	251-350만원	40.63 ab	
	351-450만원	41.78 ab	
	451만원 이상	43.93 b	
	전체	40.99	
이상 자녀수	1명	41.69	.253
	2명	40.91	
	3명 이상	40.06	
	전체	40.90	
주부취업 여부	비취업	41.20	.046
	취업	41.58	
	전체	41.39	
주부학력	2년제대학	36.08 a	3.867*
	4년제대학	41.95 b	
	대학원이상	42.91 b	
	전체	41.15	
출산계획 여부	있다	38.18	6.946**
	없다	42.44	
	전체	41.26	

\*p&lt;.05 \*\* p&lt;.01 \*\*\*p&lt;.001

D(Duncan's Multiple Range Test): 같은 문자로 표기된 집단 간에는 통계적으로 유의한 차이가 없음.

주부의 연령대별로 희망하는 주택규모를 살펴본 결과 전반적으로 연령이 높아질수록 보다 넓은 평수를 원하고 있었으며 특히 36-40세인 경우 가장 큰 평수를 원하는 것으로 나타났다. 이는 아마도 주부의 연령으로 미루어 볼 때 가족생활주기상 가장 넓은 주택규모를 필요로 하는 시기인 때문인 것으로 풀이된다. 또한 소득이 높을수록 선호하는 주택규모 역시 커지는 것으로 나타났으며 이러한 경향은 특히 월평균소득이 450만원 이상인 집단과 그 이하 집단과의 사이에 유의적인 차이가 있음을 통해 알 수 있었다. 주부의 학력에 따라서도 집단간에 유의적인 차이가 나타나 주부의 학력이 높을수록 희망하는 주택의 규모가 커짐을 보여주었다. 또한 앞으로 자녀를 더 출산할 계획이 없는 경우 자녀출산 계획이 있는 경우에 비해 더 넓은 주택규모를 선호하는 것으로 나타났다. 이는 앞서 조사대상가정의 현재 주택규모에서 드러난 결과와도 유사한 것으로, 저출산 가정 안에서도 주부의 연령과 학력, 소득이 높고 앞으로 자녀를 더 출산할 계획이 없으며 단독주택에 거주하기를 희망하는 가정일수록 보다 넓은 규모의 주택을 선호한다고 볼 수 있겠다.

#### IV. 결론 및 제언

본 연구는 현재 자녀가 한명인 가정을 저출산 가정으로 규정하여 이들을 대상으로 그들의 주거현황과 주거가치, 주거만족도, 그리고 주거선호에 대한 내용을 관련변인과의 관계 속에서 살펴보았다. 본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 저출산 가정의 사회인구학적 관련변인에 따른 주거현황을 파악한 결과 월평균소득이 높을수록 주택규모 역시 커지고 있었다. 또한 현재주거유형과 주거소유형태는 주부의 연령과 월평균소득, 주부의 학력 등에 따라 차이가 나타났다. 즉, 단독주택에 거주하는 자가소유 가정인 경우, 주부의 연령과 월평균소득이 다른 주거유형에 거주하는 가정에 비해 높았다. 한편 앞으로 또 다른 자녀를 출산한 계획이 없는 가정이 향후 자녀를 더 출산할 계획이 있는 가정에 비해 오히려 더 넓은 규모의 주택에서 거주하는 것으로 나타났다. 이는 아마도 자녀출산계획이 없는 가정의 경우 주거의 규모를 비롯한 질적인 주거확보에 더 많은 관심을 갖고 있기 때문인 것으로 보인다.

둘째, 본 연구의 조사대상인 저출산 가정의 주거가치는 크게 4가지 요인 -환경쾌적성, 경제성 및 편의성, 사회성 및 신분상징성, 공간계획의 적정성-으로 구성되는 것으로 나타났다. 또한 16개의 개별적인 주거가치 항목별로 현재 주거에 대한 만족도 점수와의 상위도를 통해 저출산 가정의 주거요구를 분석한 결과 가장 큰 점수상이도를 보인 항목은 방음 등 프라이버시와 관련된 항목이었으며 그 다음은 주변의 생활편의시설 및 문화여가시설 존재 여부, 설비 및 시설 관련항목 등의 순으로 나타났다. 한편 주택 외관의 개성에 대해서는 주거가치와 주거만족도 점수 간에 가장 적은 차이를 보였는데 이는 본 조사대상가정의 대부분이 가족생활주기상 아직은 사회적 신분상징성에 그다지 높은 가치를 두지 않을 단계에 있기 때문인 것으로 풀이된다. 이러한 결과는 향후 저출산 가정을 위한 주거계획이나 주택공급시 우선적으로 고려해야 할 내용임을 반영하는 것이다.

셋째, 조사대상가정의 주거가치와 주거만족도를 바탕으로 선호하는 희망주거에 대한 내용을 살펴본 결과 저출산 가정은 거의 대부분 지금보다 넓은 규모의 주택을 원하고 있었다. 이는 가족수 혹은 가족생활주기와 상관없이 이들 가정의 주거의 질에 대한 요구가 점차 높아지고 있음을 보여주는 것으로 특히 주부의 연령과 학력, 소득수준이 높은 취업주부로서 단독주택을 소유하고 있는 경우 이러한 경향이 더욱 두드러지고 있었다. 또한 이상적으로 생각하는 자녀의 수가 많을수록 단독주택을 선호하는 경향이 높았으며 이런 사람들은 다른 집으로 이사하기보다 현재 거주하고 있는 집에서 계속 살기를 원하는 경우가 많았다.

한편 앞으로 이사 혹은 주택구입시 자금을 마련하는 방법으로는 거의 대부분이 주택 및 자기자금 외에는 별다른 대안을 갖고 있지 못한 것으로 드러남에 따라 이에 대한 제도적 보완



책의 마련이 필요할 것으로 보인다.

오늘날에는 주택시장의 다양화와 분할이 일어나면서 이전과 다른 새로운 가족형태와 생활양식 등이 나타나고 있다. 본 연구는 이러한 사회현상의 하나로 최근 여러 분야에서 사회적 이슈로 부각되고 있는 저출산 현상에 초점을 맞추고 이들 저출산 가정을 대상으로 주거가치와 주거선호를 파악하고자 한 것이다. 본 연구를 통해 다음과 같은 결론을 내린다.

저출산 가정은 주거가치와 관련된 항목 중 무엇보다도 프라이버시의 확보, 주택내 각종 편의시설설비, 채광과 조망, 주변의 생활편의시설 및 문화여가시설의 확보, 안전을 위한 관리서비스와 같은 내용을 포함하는 환경의 쾌적성 요인에 가장 높은 관심을 갖는 것으로 나타남에 따라 앞으로 본 조사대상과 같은 특성을 갖는 집단을 위한 주거계획시에는 무엇보다도 안전성과 프라이버시를 확보할 수 있는 방안을 중시하는 한편 기본적인 내부편의성을 돕는 시설설비의 제공이 함께 요구된다.

본 연구의 조사대상가정은 사회인구학적인 관련변인과 무관하게 대개의 경우 지금보다 더 넓은 집을 선호하고 있었다. 주택규모의 증가현상은 이미 1980년 이후부터 꾸준히 진행되어 온 것으로, 이는 주거수준의 질적 향상이란 관점에서 매우 긍정적이고 바람직한 현상이다. 주택규모가 주거의 질을 반영하며 거주자의 주거만족도에 영향을 미치는 중요한 요소임은 분명하나 한편으로는 주택보급률의 증가를 방해하는 요인으로 지적되기도 한다. 특히 오늘날엔 저출산 가정을 비롯하여 1인 가구와 1세대 가구 등 나날이 새로운 형태의 가구가 증가하고 있으며 같은 저출산 가정이라도 지역, 소득수준, 계층 등의 하위집단에 따라 각기 차별화된 주거요구를 갖는다(윤주현, 2002).

따라서 앞으로는 주택이 인간의 삶을 영위하는데 필수적인 재화라는 인식하에 보다 세분화된 하위집단별 가정의 주거가치와 욕구를 파악하고 이들의 주택소요에 근거한 주택공급과 계획, 주거비용의 감소방안과 주택자금마련방법(예를 들어 신혼부부의 주거안정을 위한 장기저리의 주택자금 융자제도 도입 등) 등이 다양하게 제시되어야 할 것이다.

- 접수일 : 2005년 01월 15일
- 심사일 : 2005년 02월 01일
- 심사완료일 : 2005년 03월 22일

【참 고 문 헌】

권태환·김두섭(2002). 인구의 이해. 서울대학교 출판부.  
 김승권·장집섭·이현송·정기선·조애현·송인주(2000). 한국 가족의 변화와 대응방안. 한국보건사회연구원 연구보고서.  
 김승권(2004). 한국사회 출산율 변화의 원인과 향후 전망-저출산 시대의 신인구정책. 한국인구학회 전기 학술대회 자료

집, 1-31.  
 대한주택공사(2002). 주택통계편람.  
 박영순·신인호·한정원·황유진(1994). 도시아파트 거주자의 생활양식과 실내분위기 선호연구. 한국주거학회지, 5(11), 10-17.  
 서명숙(1990). 도시 저소득층의 주거가치와 주거환경인지에 관한 연구. 연세대학교 대학원 석사학위논문.  
 윤복자·최형선·조명은(1998). 실내공간계획에 대한 신세대의 주거기대와 주거선호. 한국주거학회지, 9(3), 133-145.  
 윤주현 편(2002). 한국의 주택. 통계청.  
 장성수·윤혜정(1999). 주택유형별 주거만족도에 관한 연구-P시의 사례를 중심으로-. 대한건축학회논문집계획, 15(9), 11-18.  
 전광희(2002). 한국의 저출산: 추이와 전망. 사회과학연구 제13권. 충남대학교 사회과학연구소. 305-323.  
 정금호, 신남수(2002). 아파트 거주자의 주거선택 중요도에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획, 18(1), 21-28.  
 조명은(1999). 공동주택계획을 위한 신세대 생활양식과 주거선호 연구. 연세대학교 대학원 박사학위논문.  
 조은경·이기춘(1994). 신세대소비자의 주거가치: 신혼주거를 중심으로. 한국가정관리학회지, 12(1), 132-144.  
 최목화(1987). 주거가치 체계 정립을 위한 연구. 대한가정학회지, 25(4), 85-98.  
 통계청. kosis.nso.go.kr  
 Cutler, V. F.(1947). Personal and family values in the choice of a home. Cornell University Agricultural Experiment Station Bulletin 840. N.Y.: Cornell University. in Meeks, C.B. 1980. *Housing*, Prentice Hall.  
 Lindberg, E., T. Girling, & H. Montgomery(1989). Belief-value structures as determinants of consumer behavior: A study of housing preferences and choices. *Journal of Consumer Policy*, 12, 119-137.  
 McCray, J.W. & S. Day(1977). Housing values, aspirations & satisfaction as indicators of housing needs. *Home Economics Research Journal*, 5(4), 244-254.  
 Meeks, C.B.(1980). *Housing*. Prentice Hall, Inc.  
 Meeks, C.B. & R. E. Deacon (1972). Values and planning: in the selection of a family living environment. *Journal of Home Economics*, 64(1), 11-16.