

## 청소년의 주거가치 및 주거선호 경향과 관련변인에 관한 연구

황경희\* · 양세화\*\*

\*서여자상업고등학교 교사 · \*\*주거환경전공 교수

### <요 약>

본 연구의 목적은 울산시 소재 중·고등학교에 재학중인 청소년들의 주거가치와 주거선호 경향을 파악하고 이에 영향을 미치는 변인을 규명하기 위한 것이다. 이를 위한 자료는 설문조사를 통해 수집되었으며 최종적으로 597부가 분석에 사용되었다. 수집된 자료는 빈도, 백분율 등을 포함하는 기술통계와 다중회귀분석을 이용하여 분석하였으며 주요 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 주거가치를 프라이버시 및 안전성, 편리성, 입지 및 근린환경, 개성 및 사회적 지위, 경제성의 5개 특성으로 나누어 그 경향을 조사한 결과, 그 중 프라이버시 및 안전성, 편리성, 입지 및 근린환경의 3개 특성에 대해 다소 높은 가치를 부여하는 것으로 나타났다. 둘째, 주거선호는 기본 편의시설, 근린시설 및 공동생활, 개인생활, 첨단시설 및 자기과시 등 4개 특성으로 나누어 조사하였으며, 그 중 기본 편의시설에 대한 선호도가 가장 높았다. 셋째, 주거선호를 이루는 4개 특성을 종속변인으로 한 회귀모델은 모두 유의적인 것으로 나타났으나, 주거가치에서는 개성 및 사회적 지위, 입지 및 근린환경에 대한 가치를 종속변인으로 한 두 모델만 유의적인 것으로 나타났다.

## The Trends and Related Factors of Housing Values and Preferences of Adolescents in Ulsan

Hwang, Kyounghee · Yang, Sehwa  
Dept. of Housing & Interior Design

### <Abstract>

This study attempts to explore the housing values and preferences of adolescents in Ulsan. The sample for this study consisted of 597 middle and high school students living in Ulsan, and the probability sampling method was utilized. The data were analyzed by descriptive statistics and multiple regression analysis.

The major findings are summarized as follows:

(1) It was found that the adolescents are more likely to have high values on privacy & security, followed by convenience, and neighborhood environment, while low values on individuality & social status, and economy of housing. (2) The adolescents have the highest preferences for basic facilities, followed by high-style facilities & show-off, neighborhood & community life, and personal life. (3) Among the five aspects of housing values, the two regression models of individuality & social status and neighborhood environment are significant, while all of the models of four aspects of housing preferences are significant.

## I. 서론

개인이나 가족의 주거행태는 여러 차원에서 나타나며, 이러한 모든 행태의 진행과정에는 주의식이 작용한다. 주의식이란 주거에 대한 요구를 조정하여 방향을 제시하는 데 필요한 개념으로, 주거가치, 주거욕구, 주거규범, 주거선호 등의 형태로 표현된다(양세화 외, 1996). 이러한 개념들은 서로 연관성을 가지고 개인 및 가족의 주거행태의 동기나 판단기준이 되는 것은 물론 이에 대한 이해는 그 사회에 퍼져있는 주거의 사회문화적 양상을 파악하는데 도움을 준다. 왜냐하면 주거행태의 동기나 이를 설명해 주는 주거규범, 주거가치 및 선호 등의 개념은 실제 주거조건이 판단되는 사회 속의 문화적 기준으로부터 유도되며, 인간은 사회화 과정을 통해 이를 습득하게 되기 때문이다(Morris & Winter, 1978; 이경희 외, 1993). 따라서 이러한 주의식에 대한 연구는 주거행태의 현재를 진단하고 나아가 바람직한 방향으로의 유도를 위해 우선적으로 선행되어야 할 과제이다.

본 연구에서는 21세기 주택시장의 실질적인 소비자가 될 청소년을 대상으로 하여 그들의 주의식을 주거가치와 주거선호를 중심으로 알아보고자 한다. 주거가치나 주거선호를 통해 주거에 대한 청소년들의 의식을 실증적으로 규명해 본다면 이는 미래 주택시장에서의 기초자료로 활용될 수 있을 것이다. 즉 평소 청소년들이 주거에 있어서 중요하게 생각하는 것은 무엇이며, 또 미래 원하는 주택의 구체적인 모습이 과연 어떠한지를 규명해 본다면 주택공급시 수요자 요구를 반영할 수 있다는 점에서 유익할 뿐 아니라 나아가 바람직한 주거문화 형성을 위해 필요한 바가 무엇인지에 대한 해답도 찾을 수 있을 것이다. 본 연구의 구체적인 연구목적은 첫째, 문헌고찰을 통해 주거가치 및 주거선호의 개념과 특성, 측정방법, 관련변인 등을 알아본다. 둘째, 청소년의 주거가치와 주거선호를 조사하여 그 경향을 파악한다. 셋째, 주거가치와 주거선호에 영향을 미치는 관련변인들을 청소년의 개인·가족특성 변수 및 주거특성 변수들과의 맥락 속에서 규명한다. 넷째, 본 연구의 결과와 기

존 선행연구 결과들과의 비교를 통해 우리 사회의 주거가치 및 주거선호의 변화 양상을 살펴보고, 이를 토대로 앞으로의 주택계획의 특성을 미래의 실수요자가 될 청소년들의 관점에서 제시해 본다.

## II. 문헌고찰

### 1. 청소년의 특성

청소년기를 결정하는 기준으로는 연령, 신체적·생리적 성숙도, 심리적 성숙도 등이 이용되고 있으며 어떠한 것을 기준으로 하는가에 따라 청소년기는 달라진다. 일반적으로 연령을 기준으로 했을 때 자아정체감이 확립되는 시기를 청소년기로 보고 있으며(유영주, 1982) 흔히 중·고등학생을 기준으로 청소년이라 칭하고 있다. '청년기(Adolescence)'란 라틴어의 '자란다', '성숙한다'의 의미인 'adolescere'에서 파생된 것으로 이 시기의 청소년은 불안과 불균형으로 심한 긴장 및 혼란을 경험하게 된다. 또한 미묘한 심리적 특징이 있어 이 시기를 위기(dangerous)연령, 다루기 힘든(awkward) 연령이라 하며 이 때문에 흔히 '질풍노도의 시기(a period of storm and stress)'라고 한다(가족·환경 연구회, 1986). 이 시기의 청소년들은 주관의 형성이 선택이 뚜렷해지고 추상적이고 관념적인 사고를 하게 되지만 비판적인 태도를 보이거나 권위에 대한 강한 반항심을 나타내기도 한다(유성희, 1982).

### 2. 주거가치

주거가치란 각 개인이 가지고 있는 바람직한 주거에 대한 평가기준을 말하며 주거 내에서 살아가면서 형성된 주거의 기능에 대한 일련의 생각으로 정의된다. 국내외의 선행연구들이 분류한 주거가치의 내용들을 종합해 보면, 대부분 Cutler(1947)가 제시한 미, 편안함, 편리성, 위치, 건강, 취미활동, 프라이버시, 안전성, 친구초대, 경제성의 10가지 측면이나, Beyer(1955)의 가족중심, 신체적 건강, 경제성, 자유, 심미성, 지위상징, 정신건강, 여가의 9가지 측면을 사용하고 있거나, 또는 이를 기초로 연구자가 임의로 내용을 수정·보완하여 사용하고 있다(양세화 외, 1996). Meeks 외(1972)는 Beyer와 Cutler의 분류를 기초로 하여 경제적 가치, 사회적 가치, 미적 가치, 위신 가치, 개인적 가치의 5가지 주거가치로 종합하였다. McCray & Day(1977)는 주거선택상황에만 한정시켜 주거가치를 연구하였으며 이들은 미, 안락함, 편리함, 입지, 건강과 안전, 개인과 가족, 사생활, 경제성, 사회성, 위신의 10개 주거가치를 선정하였다.

조은정(1994)은 주거가치 특성을 외부환경에서의 편리성과 인간성 회복, 인접환경에서의 안전과 프라이버시, 내부환경에서의 편리성과 아름다움, 위신과 경제성의 4가지 요인으로 보았다. 주영순(1996)은 청소년을 중심으로 주거가치 유형을 자아실현형, 전통적 관습형, 보금자리 의식형, 장식 추구형, 프라이버시 추구형, 실질 추구형의 6가지로 분류하여 조사하였는데, 청소년들에게는 프라이버시 추구형이 가장 많았다. 또한 유성희(1982)의 청소년 주거의식 연구에서도 개인공간의 프라이버시를 중요한 주거환경인자로 들고 그 요인으로

독립성, 친밀성, 영역성으로 나누어 연구한 결과 인구학적 변인이나 물리적 환경 변인에 관계없이 대부분의 청소년이 개인공간의 프라이버시에 대해 긍정적인 태도를 가지고 있는 것으로 나타났다.

### 3. 주거선호

주거에 대한 선호는 개인이나 가족이 원하는 집의 특성, 또는 다양한 가족의 특성에 따라 좋아하는 양상은 어떻게 다른가 등을 구체적으로 설명해 내고자 하는 개념이다. 따라서 주거선호란 여러 가지 부문별로 구체적인 주거특성에 대한 개별 소비자의 수용-거부 정도라고 정의할 수 있다(조은정, 1994). 또한 주거선호는 상황의 제약에 따른 산물로서 공식적인 법의 변화, 현재의 문제상황, 경제적, 기술적 수준의 상승, 가족발달적 변화 등에 기인하며 단기적으로 가치변화가 주거선호를 유도하고 오랜 동안 이것이 정착하게 되면 주거규범의 변화로 나타나게 된다(이경희 외, 1993). 주거에 대한 포괄적인 평가 기준이 주거가치의 개념이라면 주거선호는 일정한 주거특성에 대한 좋고 싫음이다. 또한 주거가치의 연구결과가 주거계획에 있어서 보편적인 설계지침을 얻는데 도움이 되는 것이라면, 주거선호는 구체적인 설계에 도움이 된다. 이와 같이 개인의 주거선호는 그것이 주거에 대한 개인의 행동으로 이어질 수 있다는 준비상태를 내포하므로 이에 대한 체계적인 정보는 보다 좋은 주거공급과 바람직한 주거문화의 확산에 기여할 수 있는 개념이 된다(조은정, 1994).

## Ⅲ. 연구방법

### 1. 조사대상

본 연구를 위한 설문조사는 울산시 중·고등학교에 재학중인 학생들을 대상으로 실시하되, 중학교 2학년 이상의 학생을 표집 대상으로 하였다. 이는 Hurlock(1967)의 청년기 3단계 분류에서 청년전기(만 12-14세)에 해당하는 초등학교 및 중학교 1학년에 해당되는 만 12세-13세의 청소년은 주거에 대한 전반적인 인식이 미약할 것으로 예상하여(주영순, 1996) 연구대상에서 제외시킨 것이다.

### 2. 측정도구

설문조사에 사용된 측정도구는 조은정(1994)과 주영순(1996)의 연구를 기초로 하여 본 연구의 목적에 맞게 수정·보완하여 작성하였으며, 내용은 주거가치, 주거선호, 청소년의 일반적 특성(주거특성, 개인 및 가족특성)으로 이루어졌다. 청소년들의 주거가치 및 주거선호에 대한 응답은 5점 리커트 척도를 이용하여 측정하였다. 주거가치 특성 문항은 총 18개로 구성하였으며 '전혀 중요하지 않다' 1점에서 '아주 중요하다' 5점까지 중요하다고 생각하는 정도를 측정하여 점수가 높을수록 그 항목에 높은 가치를 부여하는 것으로 해석하였다. 구체적인 주거가치 내용은 프라이버시 및 안전성, 편리성, 개성 및 사회적 지위, 경제성, 입지 및 근린환경의 5가지 특성으로 구분하여 작성하였다. 또한 조사대상 청소년

들의 보다 중요한 주거가치 파악을 위하여 18개 문항 중 가장 중요하게 여기는 문항 3개를 순위별로 나열하도록 하였다.

주거선호 특성 문항은 총 23개로 이루어졌으며 구체적인 주거선호 내용은 기본 편의시설 선호, 첨단시설 및 자기과시 선호, 개인생활 선호, 근린시설 및 공동생활 선호의 4가지 특성으로 분류하였다. 아울러 청소년들이 가장 희망하는 주거선호 특성을 파악하기 위하여 선호문항 3개를 순서대로 나열하도록 하였다.

### 3. 자료수집

예비조사는 2000년 2월 21부터 2월 23일까지 실시하였으며, 울산시 중·고등학교 1곳씩을 선택하여 총 40부를 분석한 후 설문지를 수정·보완하여 본 조사를 실시하였다. 각 문항들의 내적일관성을 위하여 Cronbach's alpha( $\alpha$ )를 측정하였으며 그 결과 주거가치의 18 문항은 .83, 주거선호의 23문항은 .75의 신뢰도 계수가 산출되었다. 본조사는 2000년 2월 28일부터 3월 7일까지 중학교 7개교, 고등학교 5개교를 선정하여 각 학교마다 한 학급을 임의 추출하였다. 작성 방법은 연구자가 담당교사에게 조사의 목적과 의의, 응답 작성 방법을 충분히 설명한 후 학생들에게 배부하여 기입하도록 하였다. 설문지는 총 620부를 배부하여 최종적으로 597부를 분석을 위한 자료로 사용하였다.

### 4. 자료분석

본 연구의 자료분석을 위하여 SPSS Base 7.5를 이용하였다. 조사대상 청소년의 주거가치 및 주거선호 경향과 개인 및 가족특성, 그리고 주거특성을 위해 빈도, 백분율, 평균, 표준편차를 산출하였으며, 관련변인 규명은 다중회귀분석(multiple regression analysis)을 실시하였다.

## IV. 연구결과 및 분석

### 1. 조사대상자의 일반사항

조사대상 청소년 597명 중 66.8%가 여학생이었으며 중학교에 재학중인 학생이 58.3%로 고등학생에 비해 다소 많이 표집되었다. 가족특성을 살펴보면 67.8%가 3-4명의 가족 구성원으로 이루어졌으며, 부모의 학력은 대부분 대학졸업 이상의 교육수준인 것으로 나타났다. 아버지의 직업은 자영업에 종사하고 있는 경우가 38.5%로 가장 많았고, 어머니가 취업 주부인 비율은 39.4%였다. 한달 평균 수입은 약 56%가 100만원 이상-200만원 미만의 소득수준인 것으로 조사되었다.

조사대상자의 53.4%가 아파트에 거주하고 있었으며, 자가 비율은 71.8%였다. 주택규모는 20평 이상-40평 미만에 속하는 비율이 약 80%였고, 조사대상 청소년의 66.8%는 독방을 사용하고 있었으며 형제자매와 함께 방을 사용하고 있는 경우가 33.2%, 그 밖에 부모나 조부모, 친척 등과 방을 같이 사용하고 있는 경우도 4.7%로 조사되었다. 현 주택에서의 거

주기간은 1년 이상 5년 미만인 경우가 41.8%, 5년 이상 10년 미만인 경우가 34.7%로 나타났다. 현 주택에 대한 전반적인 만족도 조사에서는 만족하고 있는 경우가 15.1%, 불만족하고 있는 경우가 50.6%로 나타났다.

## 2. 주거가치

### 1) 주거가치의 전반적 경향

청소년들은 5개 주거가치 특성 중 주거의 프라이버시 및 안전성을 가장 중요하게 여기고 있는 것으로 나타났다(평균 4.50). 다음이 주거의 편리성(평균 3.95), 입지 및 근린환경(평균 3.60), 개성 및 사회적 지위(평균 3.44), 경제성(평균 2.87) 순으로 나타나 주택의 투자가치나 주택가격에 대해서는 중요하게 여기고 있지 않았다(표 1 참조).

<표 1> 청소년의 주거가치 경향 분포

주거가치특성	문항	평균 (표준편차)
프라이버시 및 안전성	집은 범죄나 재해로부터 안전해야 한다.	4.80( .51)
	집은 건강에 해가 없어야 한다.	4.52( .77)
	집에서는 나의 개인생활이 보장되어야 한다.	4.21( .85)
	전체평균(표준편차)	4.50( .54)
편리성	가족 모두가 한 자리에 모일 수 있는 공간이 필요하다.	4.46( .74)
	가족들이 생활하기에 충분한 넓이와 방 수가 있어야 한다.	4.04( .90)
	첨단 시설이 되어 있어야 한다. (가사 자동화 및 인터넷, 초고속 전산망 시설 등)	3.38(1.06)
	전체평균(표준편차)	3.95( .63)
입지 및 근린환경	직장이나 도심과의 교통이 편리해야 한다.	4.21( .78)
	내가 살 동네는 좋은 교육 환경 및 학군이어야 한다.	3.65(1.00)
	집 주위의 환경은 나무가 많고 조용해야 한다.	3.44(1.03)
	이웃 사람들은 나의 마음에 들어야 한다.	3.16(1.06)
전체평균(표준편차)	3.60( .68)	
개성 및 사회적지위	집에서도 나의 취미활동을 할 수 있도록 해야 한다.	3.92( .89)
	집의 외관과 실내장식을 아름답게 꾸며야 한다.	3.73( .75)
	친구를 초대할 수 있는 집이어야 한다.	3.51( .97)
	집은 반드시 내집(소유)이어야 한다.	3.45(1.21)
	집은 남이 보기에 좋은 위치에 있어야 한다.	3.25( .90)
	사회적 지위와 체면을 생각해서 남보기에 버젓한 집이어야 한다	2.87( .97)
전체평균(표준편차)	3.44( .60)	
경제성	자금사정에 맞고 투자가치가 있는 집이어야 한다.	3.58(1.03)
	집은 비싸지 않아야 한다.	3.32( .93)
	전체평균(표준편차)	2.87( .79)

주거가치를 나타내는 18개 특성에 대해 청소년들이 가장 중요하게 생각하는 요인을 파악하기 위하여 순위별 분포를 알아본 결과 가족공간의 필요성(27.9%)이 1순위로 나타났으며, 다음 순위로 재해나 범죄로부터의 안전(23.2%), 건강에 해가 없는 집(13.9%) 순으로 나타났다 (표 2 참조)

<표 2> 중요 주거가치 문항 (상위 5개)

순위	주거가치 특성	%
1	가족 모두가 한자리에 모일 수 있는 공간이 필요하다.	27.9
2	집안 범죄나 재해로부터 안전해야 한다.	23.2
3	집은 건강에 해가 없어야 한다.	13.9
4	집에서는 나의 개인생활이 보장되어야 한다.	8.8
5	첨단시설이 되어 있어야 한다.	4.2

2) 주거가치 관련변인 검증

주거가치에 영향을 미치는 변인을 알아보기 위하여 조사대상 청소년의 개인 및 가족특성과 주거특성을 독립변인으로, 주거가치의 5개 특성 각각을 종속변인으로 하여 다중회귀분석을 실시하였다. 청소년의 가족특성 중 부모의 연령과 학력은 아버지의 연령과 학력만을 사용하였고, 어머니의 직업은 취업유무를 중심으로 살펴보았다. 또한 청소년의 성별, 학령, 아버지의 직업을 포함한 개인 및 가족특성 변인과 주택유형, 소유형태, 독방사용여부를 포함한 주거특성 변인은 모두 명명변인으로 측정되었기 때문에 이들은 가변인(dummy variable)으로 변환하여 분석에 사용하였다. 각 가변인의 비교집단(reference group)은 성별(여), 학령(고등학생), 아버지 직업(자영업), 어머니 직업(전업주부), 주택유형(아파트), 소유형태(자가), 독방사용여부(가족과 함께 사용)이다.

<표 3>은 5개 주거가치 특성에 대한 다중회귀분석 결과를 제시하고 있다. 제시된 5개 회귀모델의 유의성 유무를 F-ratio를 통해 살펴보면 개성 및 사회적 지위(F ratio=3.50)와 입지 및 근린환경(F=1.92)에 대한 모델이 유의적인 것으로 나타났다.

회귀모델에 사용되어진 독립변인들에 의한 개성 및 사회적 지위에 대한 주거가치의 변량 설명력은 6.9%이며, 유의적인 영향력을 가진 독립변인은 아버지의 직업 중 전문직·행정관리직, 월평균 수입, 주택유형 중 연립·다가구주택, 소유형태, 현주택에 대한 만족도 4개이다. 그 중 가장 큰 표준화회귀계수를 가진 변인은 주택소유형태(beta=.13)이며, 다음이 아버지의 직업(전문직·행정관리직, beta=.12), 주택유형(연립·다가구주택, beta=-.10), 현 주택에 대한 만족도(beta=.10)의 순이다. 즉, 아버지의 직업이 자영업인 경우보다 전문직 및 행정관리직인 경우, 청소년 가정의 월평균 수입이 많을수록, 아파트에 거주할수록, 자가에 거주할수록, 또 자신이 현재 거주하고 있는 주택에 대해 만족하는 정도가 높을수록 개성 및 사회적 지위 측면에 대한 주거가치를 높이 평가하였다. 월평균 수입이 많고 자가에 거주하는 가정은 사회·경제적 지위가 높다고 볼 수 있으며, 이러한 가정의 청소년일수록 주택에 대한 독특함과 사회적 위치를 중요하게 여기는 것으로 추측할 수 있다. 또한 자신이 현재 거주하고 있는 주택에 대한 만족도가 높은 경우 자신의 개성을 표현할 수 있는 기회도 많을 것이기 때문에 이 부분에 대해 평소 높은 가치를 두고 있을 것으로 볼 수 있다.

한편 유의적으로 나타난 입지 및 근린환경에 대한 회귀모델에서는 1개의 독립변인, 즉

아버지의 직업 중 전문직·행정관리직만이 유의적인 t값을 제시하여 설명력을 가졌다. 아버지의 직업이 자영업인 경우보다 전문직이나 행정관리직인 경우 이 측면에 대해 높은 가치를 두는 것으로 나타났다. 본 모델에 사용되어진 독립변인들에 의한 변량 설명력은 약 3%(R<sup>2</sup> =.027)에 불과하였다.

<표 3> 주거가치 특성별 다중회귀분석

독립변인	종속변인		프라이버시 및 안정성		편리성		개성 및 사회적 지위		경제성		입지 및 근린환경	
	beta	t	beta	t	beta	t	beta	t	beta	t	beta	t
성별 -남	-.02	-.33	.03	.66	.04	.92	-.02	-.43	.04	.84		
학령 -중학생	-.11	-2.40	-.02	-1.12	-.07	-1.47	-.13	-2.80	-.04	-.82		
가족수	-.10	-2.25	-.05	-.49	.01	.30	-.03	-.62	-.06	-1.37		
아버지 연령	.00	.02	-.05	-1.03	.03	.59	.05	1.17	.00	.02		
아버지 학력	-.01	-.19	-.02	-.44	-.06	-1.28	-.02	-2.12	.04	.87		
아버지 직업												
-전문직, 행정관리직	.12	2.30	.15	2.98	.12	2.44*	-.13	1.11	.15	3.04**		
-서비스, 생산직	.10	2.06	.05	1.09	.00	-.00	-.03	-.26	.08	1.71		
어머니 직업 -취업주부	.01	.11	.01	.17	-.01	-.11	.05	.89	-.01	-.32		
월평균 수입	.10	2.16	.07	1.52	.10	2.28*	-.10	2.51	.08	1.68		
주택유형												
-단독주택	.02	.33	-.08	-1.62	.03	.71	.06	-1.16	.05	1.02		
-연립 및 다가구주택	.04	.77	-.04	-.71	-.10	-2.08	-.01	-.04	-.03	-.62		
소유형태 -자가	.09	1.65	.09	1.74	.13	2.55*	.04	.12	.05	.89		
평수	-.02	-.40	.04	.87	.04	.91	.12	-.28	.03	.70		
독방사용여부												
-독방사용	.01	.30	.04	.88	-.07	-1.44	-.01	-.13	-.03	-.67		
거주기간	-.02	-.51	.04	.83	-.05	-1.24	.05	1.01	.01	.25		
현주택에 대한 만족도	.03	.60	.09	1.92	.10	2.14*	.01	.17	.07	1.46		
상수	13.63		11.34		26.27		7.34		12.70			
R <sup>2</sup>	.05		.05		.07		.02		.03			
F비	1.59		1.55		3.50***		1.65		1.92*			

\* .05수준에서 유의적임.

\*\* .01수준에서 유의적임

\*\*\* .001수준에서 유의적임

※ 가변인을 사용한 경우 각 변인에 대한 비교집단: 성별(여), 학령(고등학생), 아버지 직업(자영업), 어머니 직업(전업주부), 주택유형(아파트), 주택소유형태(타가), 독방사용여부(가족과 함께 사용)

### 3. 주거선호

#### 1) 주거선호의 전반적 경향

조사대상 청소년들의 주거선호 경향은 <표 4>와 같다. 주거선호의 4개 특성 중 기본 편의시설에 대한 선호가 가장 높은 것으로 나타났으며(평균 4.23), 다음이 근린시설 및 공동생활 선호(3.89), 개인생활 선호(3.60), 첨단시설 및 자기과시선호(3.54)의 순으로 선호도가 조사되었다.



<표 4> 청소년의 주거선호 경향

	주거선호특성	평균(표준편차)
기본 편의시설 선호	내부시설(급배수·냉난방시설 등)이 잘 되어 있다.	4.67(.52)
	방의 크기와 배치가 알맞다.	4.42(.67)
	대중목욕탕에 가지 않아도 될 정도의 목욕시설이 되어 있다.	4.39(.77)
	부엌과 식사공간이 아름답다.	4.10(.80)
	비용이 들더라도 소음을 잘 막는다.	3.76(.89)
	전체평균	4.23(.50)
근린시설 및 공동생활 선호	교통이 편리하다.	4.48(.64)
	공기가 맑고 녹지공간이며 전망이 좋다.	4.46(.71)
	주변에 편의시설(시장, 병원, 은행, 공원, 도서관 등)이 많다.	4.42(.73)
	이웃과 공동으로 가꾸는 꽃밭이나 텃밭이 있다.	3.77(.96)
	주변학교의 수준 및 학군이 높다.	3.42(.96)
	바로 옆집은 아니더라도 같은 단지내에 노인부부가 살고 있다.	3.36(.84)
고층아파트로 이루어진 대규모 단지이다.	2.89(1.05)	
전체평균	3.89(.47)	
개인생활 선호	개인 공간이 있어서 가족의 사생활 보장이 잘된다.	4.34(.79)
	취미 및 여가활동을 위한 시설이 잘 되어 있다.	4.22(.80)
	친구나 친척집과의 거리가 가깝다.	3.98(1.00)
	원룸식으로 되어 있다.	3.53(.99)
	좋은 종교시설이 집주변에 있다.	2.88(1.08)
	이웃집과는 인사만 하는 정도로 지낸다.	2.77(1.07)
전체평균	3.60(.47)	
침단시설 및 자기과시 선호	실내장식은 나의 취향대로 주문할 수 있다.	4.46(.72)
	가사 자동화시설(홈오토메이션) 및 침단시설이 되어 있다.	4.10(.83)
	좀 비싸도 건축자재는 좋은 것을 쓴다.	3.80(.84)
	집을 사기 어려워도 자가용을 산다.	2.77(1.05)
	월세로 세를 내더라도 좋은 집에 산다.	2.66(1.07)
	전체평균	3.54(.51)

주거선호 23개 특성에 대해 청소년들이 가장 중요하게 생각하는 요인을 파악하기 위하여 순위별 분포를 알아본 결과 녹지공간(18.4%)이 1순위로 나타났다. 그 외 편리한 내부시설 설비(13.7%), 프라이버시의 보장(13.5%), 취향에 맞는 실내장식(10.9%), 침단 내부시설(9.7%)의 순으로 선호도가 조사되었다. 즉, 청소년들은 주변의 자연환경과 같은 요소를 우선적으로 선호하고 그 이후에 주거내부의 편리하고 아름다운 공간과 개인생활이 보장되는 주거를 선호하고 있음을 알 수 있다 (표 5 참조).

<표 5> 중요 주거선호 문항 (상위 5개)

순위	주거선호 특성	%
1	공기가 맑고 녹지공간이며 전망이 좋다	18.4
2	내부시설(급배수·냉난방시설 등)이 잘 되어 있다.	13.7
3	개인공간이 있어 가족의 사생활 보장이 잘된다.	13.5
4	실내장식은 나의 취향대로 주문할 수 있다.	10.9
5	가사자동화시설 및 침단시설이 되어 있다.	9.7

### 2) 주거선호 관련변인 검증

주거선호에 영향을 미치는 변인을 알아보기 위하여 개인 및 가족특성과 주거특성, 그리고 주거가치 5개 특성을 독립변인으로 하고 주거선호 4개 특성 각각을 종속변인으로 하여 다중회귀분석을 수행하였다. 주거가치에 대한 회귀분석에서와 마찬가지로 명명변인으로 측정된 독립변인들은 가변인으로 전환하여 사용하였다.

<표 6> 주거선호 특성별 다중회귀분석

독립변인	종속변인		기본편의시설 선호		침단시설 및 자기과시 선호		개인생활 선호		근린시설 및 공동생활 선호	
	beta	t	beta	t	beta	t	beta	t	beta	t
성별 -남	-.02	-.57	-.03	-.57	.04	.87	.02	.40		
학령 -중학생	.02	.43	.01	.33	-.03	-.63	.16	3.76***		
가족수	-.07	-1.74	-.05	-1.03	.05	1.26	.03	.61		
아버지 연령	-.07	-1.75	.05	1.17	.01	.21	.03	.81		
아버지 학력	-.04	-.99	.01	.36	-.04	-.89	-.03	-.59		
아버지 직업										
-전문직, 행정관리직	-.10	-2.24*	-.07	-1.48	-.02	-.34	-.01	-.24		
-서비스, 생산직	.01	.28	-.06	-1.27	.03	.75	.02	.47		
어머니직업 -취업주부	-.01	-.20	.02	.54	.04	.89	.03	.73		
월평균 수입	.03	.64	-.04	-.89	-.01	-.22	.03	.62		
주택유형										
-단독주택	.03	.63	-.05	-1.00	-.01	-.16	-.08	-1.81		
-연립 및 다가구주택	-.01	-.30	.01	.19	.02	.49	-.03	-.66		
소유형태 -자가	-.02	-.50	-.06	-1.19	.02	.31	-.01	-.10		
평수	.09	1.99*	.08	1.76	.06	1.30	.08	1.90		
독방사용여부										
-독방사용	-.01	-.29	.09	.18	-.03	-.76	.05	1.11		
거주기간	.06	1.37	-.03	-.69	-.07	-1.65	-.04	-.84		
현주택에 대한 만족도	.01	.32	.02	.43	-.05	-1.13	-.04	-.93		
프라이버시 및 안전성	.16	3.58***	.05	.96	.17	3.68***	.10	2.23*		
편리성	.16	3.19**	.16	3.07**	.16	3.11**	.06	1.13		
개성 및 사회적 지위	.08	1.55	.13	2.27*	.11	1.94	-.01	-.15		
경제성	.14	3.23**	.07	1.51	.10	2.18*	.11	2.42*		
입지 및 근린환경	.12	2.53*	.12	2.35*	.01	.14	.30	6.20***		
상수	12.24		9.58		12.16		15.00			
R <sup>2</sup>	.26		.16		.19		.23			
F비	8.58***		4.83***		5.78***		7.21***			

\* .05수준에서 유의적임

\*\* .01수준에서 유의적임

\*\*\* .001수준에서 유의적임

※ 가변인을 사용한 경우 각 변인에 대한 비교집단: 성별(여), 학령(고등학생), 아버지 직업(자영업), 어머니 직업(전업주부), 주택유형(아파트), 주택소유형태(타가); 독방사용여부(가족과 함께 사용)

<표 6>은 주거선호 특성 각각에 대한 회귀분석 결과를 요약한 것으로, 제시된 바와 같이 4개 회귀모델 모두 유의한 F-ratio를 가지는 것으로 나타났다. 먼저 기본편의시설 선호에 대한 분석 결과, 모델에 사용된 독립변인들에 의한 변량 설명력은 25.8%(R<sup>2</sup> = .258)이며, 유의적인 t값을 갖는 독립변인은 아버지의 직업 중 전문직·행정관리직, 주택평수, 개

성 및 사회적 지위를 제외한 나머지 4개 주거가치 특성이다. 즉, 아버지의 직업이 전문직이나 행정관리직인 경우보다 자영업일 때, 현재 살고 있는 주택의 규모가 클수록 기본편의 시설에 대한 선호가 더 큰 것으로 나타났다. 일반적으로 평수가 큰 주택일수록 내부시설 및 설비가 잘 되어있기 때문에 이 부분에 대한 선호에 영향을 미칠 수 있을 것이다. 또한 주거가치 특성 중 프라이버시 및 안전성, 편리성, 경제성, 입지 및 근린환경을 중요하게 여길수록 기본편의시설에 대한 선호가 높을 것으로 나타났으며, 개성 및 사회적 지위에 대한 가치는 주택이 제공할 수 있는 기본적인 것 그 이상이기 때문에 기본편의시설에 대한 선호와는 관련이 없는 것으로 해석할 수 있다.

주거선호 특성 중 첨단시설 및 자기과시 선호에 유의적인 영향을 미치는 독립변인으로 는 주거가치 특성 중 편리성, 개성 및 사회적 지위와 입지 및 근린환경의 3개인 것으로 나타났다. 즉, 주택이 편리한 공간으로 계획되어야 한다고 여길수록, 주택의 좋은 위치와 주변환경을 중요하게 생각할수록, 첨단시설을 갖춘 주택이나 자신을 과시할 수 있는 주택을 더 선호하는 것을 알 수 있다.  $R^2$  은 .257로 본 회귀모델에 포함된 독립변인들에 의한 변량 설명력은 25.7%이다.

청소년의 개인적 특성이나 가족 또는 주택의 제반 특성은 개인생활에 대한 선호에 영향을 미치지 않는 것으로 조사되었다. 유의적인 영향을 주는 독립변인은 프라이버시 및 안전성, 편리성, 개성 및 사회적 지위에 대한 주거가치 3개 변인뿐이었으며, 19%의 변량이 모델에 포함된 독립변인들에 의해 설명되는 것으로 나타났다. 즉 주택 내에서 자신의 생활을 안전하고 편리하게 누릴 수 있어야 하고 자신의 개성을 표현하고 그것을 주택을 통해 누릴 수 있어야 한다고 여기는 청소년일수록 개인적인 생활공간을 더 희망하고 있는 것을 알 수 있다.

근린시설 및 공동생활에 대한 주거선호를 종속변인으로 한 회귀분석에서 유의적인 t값을 갖는 변인은 학령과 3개 주거가치 특성 변인이었으며, 본 회귀모델에 포함된 독립변인들에 의한 변량 설명력은 22.6%이다. 고등학생보다 중학생이 주변시설과 공동생활을 더 선호하는 것으로 나타났다. 한편 주거공간 내에서의 개인생활 보장과 이곳에서 발생하는 여러 가지 범죄나 재해에 대처할 수 있는 안전성 부분을 중요하게 생각할수록, 또 주변환경을 중요하게 여길수록 근린시설과 공동생활 선호 성향이 더 높은 것으로 조사되었다.

## V. 결론 및 제언

본 연구는 미래 주택시장의 실질적인 소비자가 될 청소년들의 주거가치와 주거선호를 이해함으로써 미래 주택계획의 기초자료를 제시하기 위한 목적으로 이루어졌다. 이를 위해 울산시 소재 중·고등학교에 재학중인 597명의 청소년들을 대상으로 2000년 2월 28일부터 3월 7일까지 설문조사를 실시하여 청소년의 주거가치, 주거선호, 개인 및 가족특성, 주거특성을 조사하였다. 분석 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 조사대상자의 과반수 이상이 현재 아파트에 거주하고 있었으며 주택의 소유형태는 대부분 자가인 것으로 조사되었다. 현재 자신의 방을 소유하고 있는 경우가 많았으나 현 주택에 대한 만족도는 전반적으로 높지 않은 것으로 나타났다.

둘째, 청소년들은 주거가치의 5개 특성 중 프라이버시 및 안전성, 편리성, 입지 및 근린

환경에 대해 높은 가치를 부여하는 반면, 개성 및 사회적 지위, 경제성에 대해서는 다소 낮은 가치를 두고 있는 것으로 나타났다. 주거가치를 측정하기 위해 사용한 18개 문항 중 청소년들이 가장 중요하게 여기는 것으로 나타난 것은 가족 공동 공간의 필요성이었다. 주거가치의 관련 변인 규명을 통해 나타난 사실은 현재 가족의 사회경제적 지위가 높고 현 주택에 대해 만족하는 청소년일수록 주거의 개성 및 사회적 지위 특성에 대해 높은 가치를 부여하는 것으로 나타났다.

세제, 청소년들은 기본 편의시설에 대해 높은 선호를 보였으나, 근린시설 및 공동생활, 개인생활, 첨단시설 및 자기과시에 대한 선호도는 다소 낮은 것으로 조사되었으며, 청소년들이 가장 우선하는 것은 맑은 공기가 있는 녹지공간이었다. 전반적으로 주거선호는 청소년의 개인이나 가족, 그리고 주택의 제반 특성보다는 주거가치 특성에 영향을 더 많이 받는 것으로 나타났다. 즉, 평소에 주거의 편리성이나 개성, 사회적 지위 등을 중요하게 생각하는 경우 첨단시설이나 자기과시 측면에 대한 주거선호를 표현하였으며, 주거의 프라이버시나 안전성에 가치를 부여하는 경우 개인생활 측면에 대한 선호가 높았다. 또 주택의 경제성이나 입지, 근린환경을 중요하게 생각하는 청소년들은 근린시설이나 공동생활에 대한 선호가 높은 것이 입증되었다. 이처럼 주거에 대한 선호는 주거에 대해 평소 어떤 가치를 두고 있느냐와 밀접한 관련이 있음을 알 수 있다.

이상의 연구 결과에서 볼 때 앞으로의 주거계획에서는 기본편의를 위한 내부시설·설비나 개별공간의 적절한 면적 확보와 배치 등이 우선되어야 할 것이다. 가사와 위생공간은 개성표현과 고급화가 이루어져야 하며, 첨단시설에 대한 신세대들의 선호에 부응하기 위해서는 가사 자동화시설이나 초고속 전산망과 같은 설비가 계획에 반영되는 것은 필수적이라고 본다. 미래 주택시장의 실수요자들인 청소년들의 주거가치나 주거선호에 대한 연구결과는 주택계획은 물론 주택관련산업이나 정책수립을 위한 유용한 기초자료로 활용될 수 있을 것이다. 차후 연구에서는 청소년의 심리나 생활양식, 그리고 주거행태 등을 주거의식이나 요구와 관련시켜 조사하는 것을 제언해본다.

## 참고문헌

1. 가족·환경연구회(1986) 가족과 환경. 서울: 교문사.
2. 김순경(1985), 청소년의 주거의식과 가정환경변인과의 관계. 계명대학교 대학원 석사학위논문.
3. 양세화·오찬욱(1996), 주거만족도 모델에서의 주거가치의 역할 연구. 한국주거학회지 7(2), 1-8.
4. 유성희(1982), 청소년의 주거의식에 관한 조사연구 -개인공간의 프라이버시를 중심으로-. 연세대학교 대학원 석사학위논문.
5. 유순옥(1999), 청소년 소비자의 생활양식유형과 소비주의 성향. 울산대학교 교육대학원 석사학위논문.
6. 유영주(1982), 가족관계학. 서울: 교문사.
7. 이경희·윤정숙·홍형욱(1993), 주거학개설. 서울: 문운당.
8. 조은정(1994), 신세대 소비자의 주거가치와 주거선호 -신혼주거를 중심으로-. 서울대학

- 교 대학원 박사학위논문.
9. 주영순(1996), 청소년의 주거가치 유형과 주거만족도 -서울시 중·고등학생을 중심으로 -. 건국대학교 교육대학원 석사학위논문.
  10. 홍성희(1984), 주거가치관에 따른 주거만족도에 관한 연구. 이화여자대학교 대학원 석사학위논문.
  11. Beyer, G. H.(1959), Housing and personal values. Ithaca, N.Y.: Agricultural Experimental Station, Memoir 364, in Meeks, Carol B, 1990. Housing, Prentice-Hall, Inc.
  12. Cutler, V. F.(1947), Personal and family values in th choice of a home. Cornell University Agricultural Experiment Station Bullet in 840, N.Y.: Cornell University in Meeks, Carol B, Housing, Prentice-Hall, Inc.
  13. Hurlock, E. B.(1967), Adolescent Development, 3rd ed, New York: McGraw-Hill.
  14. McCray, J. W. and Savannah S. D.(1977), Housing values, aspirations, and satisfactions as indicators of housing needs. Home Economics Research Journal 5(4), 244-254.
  15. Meeks, C. B. and Deacon, R. E.(1972), Values and planning in the selection of family living environment. Journal of Home Economics, 64, 11-16.