

울산시 신주거지역 주택잠재수요자의 주거선택행동 예측변인에 관한 연구

김선중 · 권명희

주거환경학전공

<요약>

본 연구는 울산시 신주거지역인 호수·호계지구에서 주택잠재수요자의 개별가구 특성이 주거선택행동요인에 어떠한 영향을 미치는지 분석하여, 주택잠재수요자의 주민공유공간, 내부환경 및 단지환경 등 실질적인 주거요구를 예측할 수 있는 변인을 찾는데 그 목적이 있다. 주택잠재수요자의 주거선택행동 예측요인별 관련변인을 분석한 결과, 주거선택행동 예측요인은 사회·인구학적특성인 연령, 학력, 소득, 가족생활주기 등 다양한 변인과 차이가 있는 것으로 나타났다. 주거특성에서는 다른 변인보다 주택규모와 방수에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 주거선택행동예측요인 중 현주거만족도는 소득보다 연령에서 차이가 나타나는 세부항목이 많았으며, 주거특성에서는 주택규모와 방수가 더 많이 영향을 미치고 있음을 알 수 있었다. 주거이동동기 요인은 소득이나 주택규모보다 학력과 거주기간 변인에서, 주민공유공간에 대한 주거요구는 연령, 가족생활주기, 주택규모, 방수와 세부항목간의 차이가 있는 것으로 나타났다. 내부환경 및 단지환경에 대한 주거요구는 학력과 방수에서, 방범시스템과 부가기능, 시스템가사보조기기에 대한 주거요구는 가족생활주기변인과 차이가 나타난 세부항목이 많았다. 이와 같이 주거선택행동예측은 조사대상자의 일반적특성에 따라 다양하게 예측할 수 있는 것으로 나타났다. 따라서 주택잠재수요자의 사회인구학적특성 및 주택특성을 중심으로 주거요구를 조사하는 것이 필요하다는 결론을 얻을 수 있다. 본 연구의 결과 응답자의 연령과 가족생활주기, 현주택의 주택규모와 방의 수를 파악함으로서 신주거지역 아파트 잠재수요자의 주거요구를 용이하게 파악 할 수 있을 것이다.

The Forecasting Variables of Housing Choice Behavior of Potential Purchasers in Bukgu District New Housing Area, Ulsan

Kim, Sun-Joong · Kwon, Myung-Hee
Dept. of Housing & Interior Design

<Abstract>

The purpose of the study was to identify the status of satisfaction level, moving motivation, the level of housing choice behavior, and housing needs of potential purchasers in bukgu new housing area, Ulsan. The survey was conducted by using questionnaire from 326 households living in bukgu area and was analyzed using descriptive statistics, and one-way analysis of variance and Scheffe' multiple range test. The research results showed that the housing choice behavior of potential purchasers has an effect on residents' satisfaction level, moving motivations and housing needs according to household characteristics.

The major findings were as follows :

1. The variables related the residents' satisfaction level were the age of head-household and housewives rather than income, and were housing size and a number of room.
2. The moving motivations were differently influenced by variables such as education level, and duration of the residence.
3. The significant variables influenced on the housing needs of residents' common space were age, family life cycle, housing size and a number of room.
4. The housing needs on the environment of indoor and outdoor were influenced by education level and a number of room.
5. The variable related the crime prevention system and the appliances on housekeeping was family life cycle.

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

과거의 주택정책은, 급격한 산업화와 함께 도시로의 인구집중이 가속화되고 핵가족화가 확산되면서 주택난을 초래하여 주택의 양적 부족 문제해결에 초점을 맞추었다. 이 같은 정부의 공급확대정책으로 전국 주택보급율이 1985년 71.7%, 1995년 86.0%, 2000년에는 96.2%¹⁾로 향상되었다. 또한 주거용 오피스텔과 다가구주택, 상가주택까지 포함할 경우 실제주택공급은 통계치보다 높을 것으로 추정된다. 주택의 절대부족이 어느 정도 해결됨에 따라 주택시장도 양적 주택수요에서 질적인 수요로 변화하고 있음을 알 수 있다. 즉 인구의 증가와 고령화, 핵가족화의 증가 등 인구구조의 변화로 다양한 욕구를 가진 소비자의

1) 통계청 홈페이지(<http://www.nso.go.kr>)

수요가 증가하고 있으며 또한 소비자의 주택에 대한 개념이 소유에서 사용으로 인식변화하고 있다(김정수·이주형, 2004). 이와 같은 인식의 변화로 주택잠재수요자는 자신들의 가구특성 및 사회경제적 특성에 따라 실수요위주의 다양한 주거를 선택하려는 경향을 보이고 있어, 보다 다양한 수요의 차별화가 이루어질 것이다. 이러한 변화는 지역별, 테마별로 세분화 될 것으로 보인다.

특히, 울산시는 1962년 시로 승격된 이래 국·내외적으로 유례를 찾을 수 없을 정도로 급성장한 국가 기간 산업도시로서 우리나라의 산업발달 및 경제성장을 같이 하고 있다. 도시규모 또한 폭발적인 성장을 하여 도시기본계획상 1개의 도심과 6개의 부도심으로 구성되었으며 각각의 입지특성에 따라 정비기능을 갖도록 계획되었다. 그 중 호수·호계지구 등 개발계획이 있는 북구 인구는 9.5%²⁾로 낮은 인구분포를 나타내지만 향후 신흥주거단지로 보다 편리하고 쾌적하게 가꾸며, 실버타운, 해안 위락공간 등 워트프론트 개발 계획을 수립하고 있다. 현재 진행되고 있는 개발이 완료되면 인구는 상당히 증가될 것이다. 그리고 광역 배후도시로써의 편리한 교통환경과 도·농의 요소가 잘 조화된 풍요롭고 쾌적한 주거지로 성장할 수 있는 지역이라 할 수 있다. 이러한 지역별 차별성은 주택에 대한 소비자의 선호가 다양함에 따라 주택하위시장이 고려해야하는 요인이 된다.

따라서 최근 울산시의 주택시장 변화에 대응하려는 노력의 일환으로 호수·호계지구에 대한 주택잠재수요자의 가구특성을 고려한 한 주택소비자 중심의 접근이 필요하다. 이에 본 연구는 개별가구 특성이 주거선택행동요인³⁾에 어떠한 영향을 미치는지 분석하여, 실제 주택공급주체가 주택잠재수요자의 주거만족, 주거요구를 예측하는데 유용한 가구특성변수를 밝히고자 한다.

II. 주택선택행동요인에 영향을 주는 관련변인 고찰

주택선택요소에 영향을 주는 관련변인을 알아보기 위해 선행연구를 고찰한 결과는 <표 1>과 같다. 선행연구에서 선정된 주택선택에 영향을 주는 관련변인을 살펴보면 크게 사회·인구학적 특성, 주거특성으로 나누어 볼 수 있다. 각 특성별 하위개념을 보면, 사회·인구학적특성은 가구의 소득, 가주주의 교육수준, 자산, 월 생활비, 청약저축의 가입여부, 자동차 소유연령, 성별, 가족수, 결혼지속년수, 맏자녀 연령으로 설명하고 있다. 주거특성은 주택의 위치, 소유형태, 주택면적, 주택유형, 방수, 이주의향으로 설명하고 있다.

2) 울산광역시(2002), 2021년 울산 도시기본계획

3) 선행연구를 통해 종합적으로 살펴보면 주거선택 행동을 예측하는 변수인 주거요구가 주거만족도에 영향을 미치고 있는 것으로 나타났으며, 현 주거에 대한 만족정도는 이주 결정에 중요한 요소가 된다고 증명하였다(김미라·황덕순, 2003 ; 김유일, 1998 ; 이성해·김철수, 1996 ; 곽인숙·김순미, 1996 ; 백금화, 1990). 이사동기는 거주자의 현주택에 대한 불만과 미래의 주택에 대한 선호를 파악할 수 있는 기초가 된다고 증명하였다(김선중·박경옥, 1994). 즉 만족도가 낮으면 주거요구가 발생하여 주거조절행동으로서 주거이동을 결정하게 되는 것이다. 따라서 아파트 잠재수요자는 가족의 주거요구에 알맞은 새로운 주거를 선택한다고 볼 수 있다. 이에 본 연구는 울산시 북구 신주거지 주택잠재수요자의 다양한 주거요구를 파악하기 위한 주거선택행동 예측변수를 현주택 만족도, 이사동기, 미래 희망 주택특성이 포함된 주거요구로 제한하였다.

1. 사회 · 인구학적 특성

연령에 따른 주택선택행동요소와의 관계를 살펴보면 주택유형은 가구주 연령이 낮을수록 아파트와 같은 공동주택을 선택할 확률이 높다고 하였으며, 주택면적은 연령이 높을수록 18평 이상의 주택을 선호할 확률이 높다고 하였다.(하광용, 2002; 최막중 · 임영진, 2001; 최열, 1999; 이길순, 1990). 정금호 · 신남수(2002)연구에서는 연령이 높을수록 주택을 선택할 때 실내공간의 특성을 더 중요시하는 것으로 나타났다.

학력은 주택선택요소 중요도와 관련이 있는 것으로 나타났다. 특히 학력수준이 높을수록 단지시설에 대해 중요시하는 것으로 나타났다. 그러나 단지의 특성에 대한 중요도는 낮은 결과를 보여 주거단지 선택에 있어 학력에 따라 다름을 알 수 있었다(정금호 · 신남수, 2002; 최열, 1999). 최막중 · 임영진(2001)연구에서는 교육수준이 높을수록 현재 거주하고 있는 주택유형이 아파트인 경우 향후 단독주택에 비해 아파트를 선호할 확률이 높게 나타났다. 특히 주부의 교육수준이 주거선택행동예측변인으로 설명하였다(김수정 · 김선중, 1997).

가구원수가 많을수록 자가를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났으며 18평 이상의 주택을 선호할 확률이 높은 것으로 나타났다(하광용, 2002; 이강희 · 진보경, 1993). 가족생활주기는 주택유형을 선택하는 행동에 영향을 미치는 것으로 나타났으며(이영주 · 이영호, 1998), 주거선택행동예측요소인 주거이동동기 및 동기유형(윤복자 · 김혜정, 1993)과 주거환경요소와 관련 있는 변인으로 설명하였다(조성희 · 이은주, 1996). 소득은 주택점유 선택확률과 주거선호에 영향을 미치고 있는 것으로 나타났으며(김수정 · 김선중, 1997; 이강희 · 진보경, 1993), 소득이 높은 집단에서는 다른 집단에 비해 주거선택행동예측요소 중 주거환경요소를 중요하게 고려하는 것으로 나타났다.

2. 주거특성

주택규모와 방수는 거주자들의 주거선택요소에 영향을 미치는 것으로 나타났다(진미윤, 1992). 특히, 주택규모에 따라 실내쾌적성, 단지시설에 대해 중요하게 여기는 것으로 나타났으며, 방의 수에 따라 단지시설과 위치특성은 주거선택요소의 중요도가 차이가 있는 것으로 분석하였다(정금호 · 신남수, 2002). 이주의사와 이사시점에 관한 질문인 이주의지에 대한 주거태도는 실내쾌적성과 단지의 특성에 통계적 차이를 보였으며 주거선택행동요소의 중요도에 영향을 미치는 것으로 나타났다(정금호 · 신남수, 2002). 현주택의 소유형태는 주거만족과 이사동기 등 주거선택행동을 예측할 때 측정변인으로 추출되었다(김수정 · 김선중, 1997; 이길순, 1990).

<표 1> 주거선택행동요인에 영향을 주는 관련변인 고찰

연구자	고려사항
이길순(1990)	소유형태(소득, 자산, 가장의 연령, 결혼지속연수, 가장의 교육수준, 가구원수, 주택가격, 주택규모, 이전소유형태), 주택규모(소득, 연령, 결혼지속연수, 가장의 교육수준, 가구원수, 주택가격, 방의 수), 주택유형(소득, 연령, 결혼지속연수, 가장의 교육수준, 가구원수, 주택가격, 방의 수)
진미윤(1992)	현재주택유형, 이전주택의 규모, 이전주택의 방수, 이전주택의 소유형태, 주택가격
윤복자·김혜정(1993)	일반적변수(소유형태, 직업, 교육, 소득, 저축, 자동차소유, 만자녀연령), 과거주거경험(이동전 소유형태, 이동전 주택규모, 이동전 주거시설), 현재 주거현황(현재주택유형, 현재주택규모, 현재 주거시설)
이강희·진보경(1993)	사회경제적특성(월평균소득, 자산), 가구특성(교육수준, 가구원수, 가구주의 연령), 지역특성(학군 및 주택의 유형, 주택사용규모)
조성희·이은주(1996)	가구특성변인(소득, 가족생활주기, 주택소유형태, 주택소유형태변화)
김수정·김선중(1997)	사회인구학적특성(가구주연령, 가구주의 교육수준, 주부의 교육수준), 경제적특성(월평균수입), 직장관련특성(출근시간), 주거관련특성(현주택 소유형태, 침실수, 이전주택규모, 이전주택침실수, 이전주택 거주기간)
이영주·이영호(1998)	생활주기, 주거계층
최열(1999)	일반적변수(주택소유, 방의 개수, 연령, 교육정도, 소득, 주거형), 공공서비스 및 균린생활시설(학교, 쇼핑시설, 공원, 병원시설, 은행시설, 우체국, 시장, 도서관)
최막중·임영진(2001)	월평균가구소득, 가구주직업, 가구주연령, 현주택유형
하광용(2002)	가구원수, 연령, 취학자녀수, 승용차대수, 월평균저축, 연소득, 부채보유액
김정수·이주형(2004)	인구학적특성(가구원수, 가구주 연령, 가구주교육수준), 사회경제학적특성(항상소득, 자산, 가구주직업), 주택·지역특성(주택규모, 지역)
정금호·신남수(2002)	주택선택요소, 현재주거상황, 주거선택, 거주이력, 주거소유의식, 만족도, 이주의향, 인구학적특성, 사회경제학적 특성

이상에서 살펴본 선행연구를 통해 조사대상자의 특성에 따른 변인들이 주거선택행동에 영향을 주는 것을 볼 수 있다. 따라서 본 연구에서는 주택선택행동예측요인에 영향을 주는 관련변인으로서 사회·인구학적특성과 주거특성을 설명할 수 있는 하위내용을 추출하여 조사·분석하였다. 사회·인구학적특성의 하위내용은 연령, 학력, 직업, 월소득, 가족생활주기이며, 주거특성의 하위내용은 소유형태, 주택규모, 방수, 거주기간, 이사계획으로 세분화하였다.

III. 연구방법

본 연구는 신주거지 개발이 진행 중인 호수·호계지구를 중심으로 하여 차량으로 20분 거리에 있는 주변주민을 아파트잠재수요자로 추정하였으며, 그들을 조사대상자로 선정하여 설문조사를 실시하였다. 조사내용은 아파트잠재수요자의 사회·인구학적특성과 주거특성, 주거선택행동예측요소인 현 주택에 대한 만족도, 주거이동동기, 주거요구로 한정하였다. 본 연구에서 사용된 주거선택행동요소의 측정도구는 선행연구와 최근 울산시 아파트 분양광

고지에 포함된 아파트 상품광고내용⁴⁾을 기초로 하여 구성하였다. 예비조사는 2004년 9월 초 울산시에 소재한 아파트거주자 20명을 대상으로 실시하여 그 결과를 분석한 후 내용을 보완하여 2004년 9월 말에 본 조사를 실시하였다. 조사에 사용한 설문지는 350부이며 그 중에서 336부를 회수하였다. 회수된 설문지 중에서 326부를 분석자료로 사용하였으며, SPSS 10.0 프로그램을 이용하여 빈도, 백분율, 평균, 일원분산분석 등을 실시하였다.

VII. 연구결과 및 해석

1. 조사대상의 일반적 특성

1) 사회 · 인구학적 특성

아파트 잠재수요자의 일반적 특성 중 사회 · 인구학적 특성에 관해서는 연령, 직업, 학력, 생활주기, 월 소득, 보유재산 정도로 나누어 살펴보았다<표2 참조>.

연령을 살펴보면 남편의 경우는 40~44세 이하(44.2%)가 가장 많은 것으로 나타났으며, 그 다음은 35~39세 이하(28.2%), 50세 이상(17.5%) 순으로 나타났다. 부인의 경우는 35~39세 이하(30.4%)가 가장 많았으며, 그 다음이 30~34세 이하(20.9%), 40~44세 이하(20.9%) 순이었다. 학력은 남편의 경우 대졸(53.7%)이 가장 많았으며, 부인의 최종학력은 고졸(49.2%)이 가장 많았고, 그 다음은 대졸(48.6%), 대학원졸(8.1%)순으로 나타났다. 남편의 직업은 회사원 및 사무직(31.9%)이 가장 많았고, 그 다음으로 기능공 및 생산업(27.8%), 자영업(18.8%), 공무원 및 관리직(13.1%), 전문직(5.3%), 판매 및 서비스업(3.1%)의 순으로 나타났다. 부인의 경우는 전업주부(80.8%)가 취업주부(19.2%)보다 매우 높은 비율을 보였다. 월수입은 200만원~300만원 미만(36.7%), 300만원~400만원 미만(27.6%)의 순으로 나타났다. 생활주기는 초등교육기(30.7%)에 있는 가구가 가장 많았으며, 신혼기(20.9%), 미취학기(20.6%), 중 · 등교육기(16.9%)의 순으로 나타났다. 보유재산은 1억~1억5천만원 미만(28.6%), 5천만원~1억원 미만(26.4%), 1억 5천~2억원 미만(17.4%)의 순으로 나타났다. 이상의 결과를 간략하게 정리해보면 북구 신주거지의 아파트 잠재수요자는 초등교육기에 있는 사무직과 생산직을 가진 40대 초반의 남편과 30대 후반의 전업주부로 볼 수 있다. 재산은 1억 원 정도로 북구에서 28평 내지 32평정도의 아파트 가격과 맞먹는 액수라 할 수 있다.

2) 현 주거특성

신주거지의 아파트 잠재수요자의 주거특성에 대해서는 주택규모, 거주기간, 방수, 소유형태, 출근 지역, 주택가격, 이사계획으로 나누어 살펴보았다<표2 참조>.

주택규모는 30평형대(37.7%)가 가장 많았으며, 그 다음이 20평형대(36.2%), 40평형 이상

4) 분양광고는 울산지역에서 가장 최신의 아파트 계획경향을 보여준다고 판단하여 평가항목선정에 참고하였으며, 참고로 한 분양광고지는 2002년도의 대우건설(삼산대우 드림월드), 협성개발(협성노블리스), 대한주택공사(명촌 주공임대아파트), 한국토지공사(삼산 아레리움), 삼성물산(래미안 2차), 2003년도의 신성건설(미소지움), 2004년도의 현대건설(현대홈타운, 스위트홈), 세창아파트(짜임)에서 발행한 광고지를 대상으로 하였다.

(26.1%)의 순으로 나타났다. 방수는 3개(55.8%)인 경우가 가장 많았고, 그 다음이 4개 이상(39.6%), 2개(4.6%)의 순으로 나타났다. 소유형태는 자가(89.9%)가 대부분을 차지하였다. 현 주택에서의 거주기간은 7~9년 이하(31.3%)가 가장 많았고, 그 다음이 2년 이하(24.8%), 5~6년 이하(19.6%), 3~4년 이하(15.3%)의 순이다. 향후 주거이동에 관해서는 77.9%가 이사계획을 가지고 있다고 응답을 하였다. 이사계획을 가진 사람들 중에서 5년 이후(35.2%)가 가장 많았고, 그 다음이 1년~2년 이내(22.4%), 2년~3년 이내(17.6%), 3년~4년 이내(14.4%), 1년 이내(10.4%)의 순으로 나타났다. 이 결과를 살펴보면 아파트 잠재수요자 중에서 이사계획을 가진 사람들의 64.8%가 5년 이내에 이주할 계획을 가지고 있음을 알 수 있다. 출근 지역은 북구지역(51.3%), 남구지역(22.9%), 동구지역(13.5%)의 순으로 나타났다.

주택가격은 1억4천~1억 7천만원 미만(34.4%)이 가장 많았으며, 그 다음으로 8천~1억 1천만원 미만(21.9%), 5천~8천만원 미만(20.3%)의 순으로 나타났다.

<표 2> 일반적특성

n=326

구분		빈도		구분		빈도	
		남편	부인				
연령	30세 미만	5(1.5)	16(4.9)	주택 규모	20평형대	118(36.2)	
	30~34세 이하	28(8.6)	68(20.9)		30평형대	123(37.7)	
	35~39세 이하	92(28.2)	99(30.4)		40평형 이상	85(26.1)	
	40~44세 이하	103(31.6)	68(20.9)		2년 이하	81(24.8)	
	45~49세 이하	41(12.6)	27(8.3)		3~4년 이하	50(15.3)	
	50세 이상	57(17.5)	48(14.7)		5~6년 이하	54(19.6)	
직업	기능공·생산업	89(27.8)	22(7.8)	기간	7~9년 이하	102(31.3)	
	판매·서비스업	10(3.1)	1(0.4)		10년 이상	29(8.9)	
	회사원·사무직	102(31.9)	20(7.1)		2개	15(4.6)	
	공무원·관리직	42(13.1)	7(2.5)		3개	182(55.8)	
	전문직	17(5.3)	4(1.4)		4개 이상	129(39.6)	
	자영업	60(18.8)	-		소유 형태	자가	293(89.9)
학력	전업주부	-	229(80.8)		소유 형태	타가	33(10.1)
	고졸이하	117(38.1)	153(49.2)	지역	북구	159(51.3)	
	대학	165(53.7)	151(48.6)		남구	71(22.9)	
생활 주기	대학원졸	25(8.1)	7(2.3)		동구	42(13.5)	
	신혼기	-	66(20.9)		중구	11(3.5)	
	미취학기	-	67(20.6)		울주군	5(1.6)	
	초등교육기	-	100(30.7)		타도시	22(7.1)	
	중·등교육기	-	55(16.9)	주택 가격	5천만원 미만	6(1.9)	
월평 균소 득	성년기	-	36(11.0)		5천~8천만원 미만	65(20.3)	
	200만원 미만	-	50(15.7)		8천~1억1천만원 미만	70(21.9)	
	200~300만원 미만	-	117(36.7)		1억1천~1억4천만원 미만	110(34.4)	
	300~400만원 미만	-	88(27.6)		1억4천~1억7천만원 미만	37(11.6)	
	400~500만원 미만	-	35(11.0)		1억7천~2억원 미만	25(7.8)	
보유 재산	500만원 이상	-	29(9.0)		2억 원 이상	7(2.2)	
	5천만원 미만	-	16(5.1)	이 유 사 계 부 이 사 계 회 도	없다	71(22.1)	
	5천~1억원 미만	-	82(26.4)		있다	250(77.9)	
	1억~1억5천만원 미만	-	89(28.6)		1년 이내	26(10.4)	
	1억5천~2억원 미만	-	54(17.4)		1년~2년 이내	56(22.4)	
	2억~3억원 미만	-	31(10.0)		2년~3년 이내	44(17.6)	
	3억원 이상	-	39(12.5)		3년~4년 이내	36(14.4)	
		-	-		5년 이상	88(35.2)	

무응답 제외로 사례수 합계와 일치하지 않음

3) 희망주거특성

조사대상자의 희망하는 주택유형은 15층 이하의 고층아파트(45.5%)로 가장 많았고, 그 다음은 전원주택 풍 단독주택 단지(38.2%)의 순으로 나타났다. 희망 주택규모는 40평대(34.7%), 30평형대(36.8%)의 순으로 나타났으며, 희망주택총수는 7-15층(56.2%), 2-6층(28.9%)의 순으로 나타났다. 층을 결정할 때 가장 큰 요인은 채광·통풍(75.4%)이 대부분이었으며, 거실(70.0%)을 가장 고급스럽게 꾸미기를 희망하였다<표3 참조>.

<표 3> 희망하는 주거특성 n=326

구 分		빈 도	구 分		빈 도
희망 주택유형	빌라	5(1.6)	희망주택 층수	1층	33(10.5)
	단독주택	27(8.5)		2층 ~ 6층	91(28.9)
	전원주택풍	122(38.2)		7층 ~ 15층	177(56.2)
	단독주택 단지			16층 이상	9(2.9)
	고층아파트(15층 이하)	145(45.5)		최상층	5(1.6)
	초고층아파트(16층 이상)	11(3.4)		전망	41(12.9)
	주상복합아파트	5(1.6)		채광 · 통풍	239(75.4)
희망 주택규모	기타	4(1.3)		출입의 편리함	23(7.3)
	20평형대	15(4.6)		자녀양육	10(3.2)
	30평형대	120(36.8)		가격상승정도	4(1.3)
	40평형대	113(34.7)		일상생활의 편리함	-
	50평형대	48(14.7)		오염의 정도	-
	60평형대	13(4.0)	고급스러움 을 희망하는 공간	현관	5(1.7)
	70평형 이상	17(5.2)		부엌	58(19.3)
				거실	216(72.0)
				욕실	11(3.7)
				안방	10(3.3)

2. 주거선택행동예측요인의 세부항목별 관련변인

주거선택행동을 예측하기 위하여 조사대상자의 일반적 특성에 따라 주거만족도, 주거이동동기, 주거요구의 세부항목별 차이검증을 실시하였다.

1) 현 주거만족도 관련변인

(1) 내부환경 만족도 관련변인

내부환경 만족도는 남편과 부인의 연령, 남편학력, 직업, 월소득, 가족생활주기, 주택규모, 방수, 거주기간, 이사계획에서 유의미한 차이를 보였다. 남편과 부인의 연령은 전용면적의 크기, 내부공간의 구조, 화장실, 침실의 수, 관리서비스 만족에서, 남편의 학력은 침실, 화장실 수와 크기에서, 남편과 부인의 연령은 침실, 화장실 수와 크기에서, 남편의 직업과 가족생활주기는 전용면적의 크기, 침실, 화장실 수와 크기에서 월소득은 침실, 화장실 수와 크기에서, 소유형태는 전용면적의 크기에서, 주택규모와 방수는 전용면적의 크기, 내부공간의 구조, 화장실, 침실의 수, 관리서비스 만족, 이웃관계에서, 거주기간은 이웃관계에서, 이사계획은 전용면적의 크기, 화장실, 침실의 수와 크기와 관리비수준에서 유의적인 차이를 나타내었다. 특히 현주택규모와 방의수가 내부환경 만족도의 여러 항목과 유의미한 차이를 보였다<표4 참조>.

(2) 외부환경 만족도 관련변인

<표 4>에 나타난바와 같이 남편과 부인의 연령, 주택규모, 방의 수, 거주기간, 이사계획은 외부환경만족도의 여러 항목과 유의미한 차이를 보였다. 연령은 조망과 채광, 근린시설 이용편리, 부대 및 복리시설에서 주택규모는 놀이환경, 자녀교육적절성, 단지내 보행안전, 일

조·일사·통풍, 조망·채광, 균린시설 이용편리성, 산책로에서, 방의 수는 조망·채광, 균린시설 이용편리성, 자녀교육적절성, 주차장 놀이시설의 부대시설에서 거주기간은 자녀놀이 환경, 공해·소음 양호, 주차장 놀이시설의 부대시설에서, 이사계획은 자녀놀이환경, 균린시설 이용 편리성, 주차장 놀이시설의 부대시설에서 유의적인 차이를 나타내었다<표4 참조>.

<표 4> 일반적 특성과 현 주거만족도의 차이검증

n=326

현 주거만족도	일반적 특성		연령		학력		직업		월 소득	가족 생활주기	소유 형태	주택 규모	방 수	거주 기간	이사 계획
	남편	부인	남편	부인	남편	부인	남편	부인							
내부 공간의 구조	전용면적의 크기	○	◎			○			○	○	●	●			◎
	내부공간의 구조	○	○												
	침실, 화장실·욕실의 수/크기 적당	●	●	○	●		○	●			●	●			○
	수납공간의 면적														
	설비의 종류, 개수 및 위치														
	우리아파트는 정보화														
	관리비(유지비, 집세)수준 적절										●	○			○
	관리서비스 만족	○	○												
	방법, 보안수준(안전성)														
	실내의 열, 빛, 음, 공기환경										○	○	●	○	
외부환경	이웃·관계										○	○	●	○	
	범죄에 대해 안전														
	자녀놀이 환경에 안전										○	○	○		
	단지 내 보행환경에 안전														○
	외부환경(공해, 소음 등)이 양호										○	○			
	일조, 일사, 봉풍에 유리	○									●				
	조망, 채광에 유리	○	○								●	●			
	균린시설이용 편리	○	○						○		○	●			○
	직장 및 통학 교통편리														
	자녀교육적 절										●	○			
환경	탁아소, 노인정 및 복리시설 양호	◎	◎						○						
	주차장, 놀이시설 부대시설 양호	◎	◎								●	○	○		
	산책로, 조깅코스	○	○							◎					
	녹지공간 및 조경시설														

주 : ○ p<.05, ◎ p<.01, ● p<.001

2) 주거이동동기 관련변인

주거이동동기는 이전주택에서 현 주택으로 이사했을 때의 이동동기에 관한 것으로서 차후 주거선택의 동기를 파악할 수 있을 것으로서 판단하였다. 주거이동동기를 본 연구에서는 선행연구에서 사용한 항목을 검토 후 재편성한 것으로 균린환경개선, 상황적 제약, 소유권 상승의 4개영역 항목에 대해 조사하였다. <표 5>는 조사대상자의 일반적 특성에 따른 주거이동동기의 차이를 검증하기 위하여 일원분산분석을 실시한 결과를 정리한 표이다. 월소득과 주택규모에 따라 주거이동동기에 차이가 없는 것으로 나타났으나, 연령, 학력, 직업, 가족생활주기, 주거형태, 방수, 거주기간, 이사계획에 따라서는 이동동기에 통계적으로 유의적인 차이를 보였다. 남편의 연령은 자녀의 교육에서 부인의 연령은 자녀교육환경, 강제이주, 내집마련의 이동동기에에서, 남편의 직업은 자연환경과 좋은 조망, 이웃의 성격이나 생활수준, 거실, 부엌의 더 넓은 공간 및 내부설비, 가구의 독립에서, 부인의 학력은 자

연환경과 조망, 직장적용에서, 가족생활주기는 자녀교육환경에서, 주거형태는 교통불편, 자녀교육환경에서, 방수는 주택내부시설과 내집마련에서 거주기간은 자녀교육환경, 내부시설 및 노후정도, 내집마련에서, 그리고 이사계획은 자녀교육환경에 대한 이동동기에서 유의미한 차이를 나타냈다. 특히 부인학력, 남편직업, 소유형태, 거주기간은 주거이동동기 중 4항목 이상과 유의미한 차이를 보였다.

<표 5> 일반적 특성과 주거이동동기의 차이검증

n=326

주거이동동기요인	일반적 특성		연령	학력	직업	월 소득	가족 생활 주기	소유 형태	주택 규모	방 수	거주 기간	이사 계획
	남 편	부 인	남 편	부 인	남 편	부 인						
근린 환경 개선	교통이 불편해서							○				
	소음, 공해 등의 주변환경이 나빠서											
	이웃의 성격이나 생활수준이 맞지 않아서		○		○							
	도난, 범죄 등의 우려 / 안전하지 못해서				○							
	직장, 학교까지의 거리가 멀어 불편해서											
	보다 나은 자녀의 교육환경을 원해서(학군)	◎	○					○	○		○	◎
	쾌적한 자연환경(녹지)과, 좋은 조망(전망)을 원해서			◎	◎							
물리적 환경 개선	주변의 시장, 병원, 은행 등의 편의시설 및 공공시설의 이용이 불편해서											
	가족수가 늘거나 줄어 방의 개수, 크기가 맞지 않아서											
	거실, 부엌 등 더 넓은 공간이 필요해서				○							
	주택내부시설(난방, 상하수도)이 불편해서			○						○	○	
상황적 제약	집이 넓어서(집의 노후정도)										○	
	가구의 독립(결혼, 분가 등의 이유로)을 위해서				◎							
	강제이주(퇴거, 집주인의 강요, 수몰, 위해 지역 등)도시계획, 재개발, 재건축, 리모델링 등의 이유로	◎	○					○				
	소득이 줄거나, 늘어서											
	임차기간이 만료되어서								●			
소유권 상승	집세 및 주택유지비가 부담되어서											
	부모와 친척과의 근접성											
	직장적용(취직, 전근 등의 직장변화 이동)		○		○					●	●	◎
	내집 마련	◎	●	●								
투자가치(재산증식)를 위해(이사갈 집값이 오를 것을 전망)			◎									

주 : ○ p<.05, ◎ p<.01, ● p<.001

3) 주거요구 관련변인

(1) 주민공유공간 요구도 관련변인

주민공유공간에 대한 요구사항은 각 주민공유공간에 대해 얼마나 필요한가를 질문하였으며 조사대상자의 사회·인구학적 특성과 주거특성에 따라 주민공유공간에 대한 요구사항에 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 실시하였다. <표 6>은 결과에 대한 유의적인 관계를 나타낸 것으로 기초생활지원 공간에 대한 요구는 남편과 부인의 학력에

서, 공동체지원시설에 대한 요구는 주택의 규모에서 유의미한 차이를 보였다. 운동공간 요구에서 차이를 나타낸 변인은 남편과 부인의 연령, 월소득, 가족생활주기, 주택규모, 방의 수 등이었다. 문화와 녹지공간에 대한 요구도에 유의미한 차이를 보인 변인은 남편과 부인의 연령, 월소득과 가족생활주기, 주택규모, 방수, 거주기간 등으로 나타났다. 이를 종합하여 보면 주민공유공간에 대한 요구는 주로 남편과 부인의 연령과 가족생활주기, 사회학적 특성인 월소득, 주거특성인 현주택의 규모와 방의 수에 따라 유의미한 차이를 나타낸다고 볼 수 있다<표6 참조>.

<표 6> 일반적 특성과 주민공유공간 요구정도의 차이검증 n=326

주민공유공간	일반적 특성	연령		학력		직업		월 소득	가족 생활 주기	소유 형태	주택 규모	방수	거주 기간	이사 계획
		남	부	남	부	남	부							
기초생활지원	공동창고			◎	◎									
	새탁실(대형새탁물)									○				
	게스트실(손님이 오셨을 때 취침공간으로 활용가능)													
	자전거 보관장소			●	○					●	○			
공동체 지원	커뮤니티홀 (취미모임, 반상회)									○				
	휴게실(당구, 게임 등)									○				
운동 공간	샤워장													
	수영장	◎	●					●		○	●		○	
	사우나실							○						
	골프연습장			●	○	○	○	●		○	○			
	헬스장	○								○				
	산책로	○						○		○	○			
	놀이터	●	●					●	●	●	●		○	
	인라인스케이트장	●	●					●	●	○	●	●	○	
	농구장	◎	●					○			○			
	멀티미디어실 (노래방, 비디오방)									○				
문화와 복지	유아놀이방	◎	●					○	●	○	○	○	○	
	청소년 독서실	◎	○					○	○	○	●	●	○	
	노인정													

주 : ○ p<.05, ◎ p<.01, ● p<.001

(3) 내부환경 및 단지환경 요구도 관련변인

조사대상자의 일반적 특성별 주택을 선택 시 중요하게 고려하는 내부환경에 대한 요구 정도에 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 실시하였다. <표 7>에 나타난바와 같이 내부환경에 대한 요구는 남편의 연령, 학력, 월 소득과 가족생활주기, 주택규모, 방수, 거주기간, 이사계획에서 유의적인 항목이 있는 것으로 나타났다. 남편의 연령은 관리상 다소 어려움이 있더라도 실내정원 설치 요구, 각 실의 면적이 작아지더라도 불박이 가구설치의 요구정도에서, 남편의 학력은 불박이 가구 설치, 드레스실 설치에서, 부인의 학력은 현관전실, 멀티비전 공간, 불박이 실에서, 가족생활주기는 보조부엌, 불박이 가구 설치에서 유의적인 차이를 보인다. 월 소득은 멀티비전, 외기에 면한 욕실, 드레스실 설치, 불박이 가구 설치에서, 주택규모는 가족실, 멀티비전, 불박이 가구, 외기에 면한 욕실, 드레스 실에

서, 거주기간과 이사계획은 거실과 부엌, 식당에서 가족들이 많이 사용하므로 안방이 남향이 아니어도 괜찮다는 항목에서 유의적인 차이를 나타내었다. 단지환경에 대한 요구 정도는 연령, 부인학력, 직업, 월 소득, 가족생활주기, 주택규모, 방수, 거주기간, 이사계획에서 유의적인 차이가 있는 결과를 보였다<표 7참조>. 이를 종합하여 보면 내부환경항목에 대한 요구는 부인학력과 월 소득, 주택규모, 방의 수가 여러 항목에 유의적인 차이를 보였다. 단지환경 항목의 요구도는 부인연령, 가족생활주기, 주택규모, 방의 수가 주요영향 변인임을 알 수 있었다.

<표 7> 일반적 특성과 내부환경 단지환경 요구정도의 차이검증

n=326

세부항목	일반적 특성		연령	학력	직업	월 소득	가족 생활주기	소유 형태	주택 규모	방 수	거주 기간	이사 계획
	남편	부인	남편	부인	남편	부인						
내부환경	부엌의 규모가 작아지더라도 보조부엌은 있어야 한다						○					
	부엌이나 작은방의 폭이 줄어도 협판전실은 필요하다.			○								
	관리상 다소 어려움이 있더라도 실내정원이 있으면 좋겠다.	○										
	비용이 더 들어도 음악과 멀티비전을 위한 공간이 필요하다			◎		●				◎		
	방2와 방3의 면적이 줄어들어도 거실과 별도로 가족실이 있으면 좋겠다								○	○		
	거실과 부엌/식당을 가족들이 많이 사용하므로 안방은 남향이 아니어도 괜찮다										○	○
	각실 사용 면적이 작아지더라도 불박이가구 설치를 원한다	○	◎ ◎				○		○	○		
	방이나 거실을 일부 가리더라도 외기에 면한 욕실(발코니 부분에 설치)을 원한다					◎					◎	
	욕실과 화장실은 분리되어야 한다											
	부부욕실 규모가 작아지더라도 드레스실이 설치되길 원한다	● ●			○			●	○			
단지환경	1층 필로티(1층을 빼워놓아 시작적 개방감을 주고, 통행이나 휴식을 할 수 있는 곳)					○						
	1층 세대 전면 정원 공간 마련											
	단지 출입구에 수경시설을 설치함								○			
	단지 출입구에 장식 케이트, 느티나무, 조형물 등을 설치함	○					●			●		
	단지 내 주민들의 휴식 및 다양한 이벤트 공간으로 활용하는 주민친화마당을 조성함								○			
	입체화된 단지레벨로 조망권 극대화											
	각종 테마별 녹지 공간(분수광장, 산책로, 피크닉광장, 조각공원등)	○	◎			○	●		●	●	○	
	단지 내 외부운동시설	◎						○				
	다양한 어린이 놀이 공간	● ●		●	● ●			●	●		○	

주 : ○ p<.05, ◎ p<.01, ● p<.001

(4) 방범시스템, 부가기능, 시스템가사보조기기 요구도 관련변인

<표 8>은 조사대상 가구의 일반적 특성에 따라 설치하고 싶은 방범시스템, 부가기능, 시스템가사보조기기에 대한 요구 정도의 차이를 검증하기 위해 일원분산분석을 실시한 결과이다. 방범시스템에 대한 요구 정도는 남편의 연령, 직업, 월소득, 가족생활주기, 이사계

획에 따라 유의적인 항목이 있는 것으로 나타났다. 부가기능에 대한 요구정도는 부인의 연령과 직업, 월소득, 가족생활주기, 주택규모, 방수에서만 유의적인 항목이 있는 것으로 나타났으며, 시스템가사보조기기는 남편 연령, 학력, 가족생활주기, 주택규모에서 유의적인 항목이 있는 것으로 나타났다<표 8참조>.

<표 8> 일반적 특성과 방범시스템, 부가기능, 불박이 가전기 요구정도의 차이검증 n=326

세부항목	일반적 특성		연령		학력		직업		월 소 득	가족 생 활 주 기	소유 형 태	주택 규 모	방 수	거주 기 간	이사 개 획	
	남 편	부 인	남 편	부 인	남 편	부 인	남 편	부 인								
방 법	농협 주 출입구에서 입주자 카드사용															
차량출입통제시스템																
첨단 부인전자경비							○									○
디지털도어락																
광역열감지선						○										
인공지능형 홈 시큐리티 시스템	◎								◎	◎						
사운드튜브																
오디오/비디오 시스템																
음이온 공기청정기	○						○								○	
인체감지 향 분사기																
매반석 침실 바닥재·황토방 등 환경 친환경 마감재									●					◎		
부 가 기 능	베란다를 거실처럼 쓸 수 있는 품 도이															
가변형 벽체																
정보통신서비스																
최상층 세대 다락방 설치						○										
디지털 히팅 시스템							◎				○					
욕실, 베란다 바닥에 암미늄 방열판 설치									○							
저소음형, 접수형 변기																
욕실 수신 전용 전화																
시 스 템	세탁기			○												
가 사 보 조	냉장고															
기 기	냉동고										○					
	김치냉장고															
	식기세척기		○								○					
	가스오븐레인지															
	싼풍															
	개별정수시스템															
	공기청정기	◎									○					
	향균 인조내리적 싱크대															
	주방용 액정 컬러 TV															
	중앙집중식 청진 청소기		○	◎							○					

주 : ○ p<.05, ◎ p<.01, ● p<.001

3. 주거선택행동예측요인별 관련변인

<표 9>는 일반적 특성에 따른 주거선택행동예측요인별 차이를 검증하기 위하여 일원분산분석을 실시한 결과이다. 주거선택예측요인중 하나인 주거만족도는 내부환경만족과 외부환경만족으로 구성하였으며, 주거이동동기는 근린환경개선과 물리적환경개선, 상황적제약,

그리고 주거에 대한 소유권 상승에 대한 내용으로 구성하였다. 주거요구는 거주자의 주민 공유공간과 내부환경, 단지환경, 방범시스템, 부가기능 그리고 시스템가사보조기기에 대한 내용으로 구성하였다. 주거선택행동예측요인별 각 항목들의 평균값과 응답자의 사회인구학적특성, 주거특성 간 일원분산분석한 결과 주거선택행동예측요인은 사회·인구학적특성인 연령, 학력, 직업, 월소득, 가족생활주기 등 다양한 변인과 차이가 있는 것으로 나타났고, 주거특성에서는 주택규모와 방수별로 차이가 있는 것으로 나타났다. 주거선택행동예측요인별 유의성검증결과를 자세히 살펴보면 주거만족도에서는 사회인구학적특성 중 연령별로 차이가 나타나는 항목이 많았으며, 주택특성 중 주택규모, 방수 또한 다른 변인들보다 영향을 더 많이 미치고 있음을 알 수 있었다. 주거이동동기 요소 중 상황적 제약과 소유권상승에서만 일반적특성과 유의적인 차이가 나타났다. 상황적 제약은 남편의 학력과 소유형태에서, 소유권 상승은 남편의 학력과 직업, 소득, 주택규모, 방수별로 유의적인 차이를 보였다. 주민공유공간에 대한 요구는 연령, 가족생활주기, 주택규모, 방수, 거주기간에서 차이가 있게 나타났다. 내부환경 및 단지환경요구는 다른 변인보다 부인의 학력과 연령, 직업에서 방범시스템은 부인의 직업과 이사계획특성별 유의적인 차이를 보였다.

<표 9> 조사대상자의 일반적 특성과 주거선택행동요인간의 차이검증 n=326

성 성 주거선택행동 예측요소	사회·인구학적 특성										주거특성				
	연령		학력		직업		월 소 득	가족 생 활 주 기	소유 형 태	주 택 규 모	방 수	거 주 기 간	이 사 계 획		
	남편	부인	남편	부인	남편	부인									
주거	내부환경만족	3.34**	1.86	1.83	0.64	1.79	0.52	0.86	1.19	2.39	6.06**	0.96	0.92	2.08	
만족	외부환경만족	3.56**	5.11***	2.49	0.02	0.80	1.95	2.15	2.05	4.16*	6.10**	4.45*	1.31	1.43	
주거 이동	근린환경개선	0.90	1.54	2.25	1.52	1.21	1.14	0.08	0.69	2.76	0.73	0.55	0.54	1.37	
	물리적환경개선	0.72	1.21	0.12	1.13	1.41	0.68	1.16	1.21	0.19	2.42	2.41	1.69	0.78	
	상황적제약	1.21	0.38	5.38***	0.43	0.73	2.52	0.28	0.47	11.0***	0.73	0.26	0.18	0.61	
	소유권상승	2.05	2.09	7.62***	1.62	5.58***	0.87	3.05*	1.69	0.35	6.19**	10.0***	2.30	0.95	
주거 요구	기초생활지원	0.67	0.40	1.31	1.57	0.72	2.32	1.62	1.00	0.09	2.10	1.34	0.74	0.68	
	공동체지원	0.60	1.12	0.64	1.02	1.49	0.624	1.03	0.88	0.24	4.20*	2.72	0.35	1.02	
	운동공간	4.01**	5.04***	1.79	2.53	1.62	1.04	0.52	53.7**	0.71	2.73	6.39**	1.65	1.16	
	문화와복지	3.69	4.38	0.33	1.95	2.16	0.02	2.30	3.49**	2.39	4.17*	8.03*	2.79*	1.19	
주민 공유 공간	내부환경	1.78	1.16	3.68	3.86*	1.12	11.0***	2.89*	0.732	1.06	4.63**	6.13	0.84	1.59	
	단지환경	7.29	4.97***	0.26	1.15	2.95*	0.68	1.37	4.19**	0.08	4.24*	5.03	1.37	1.53	
	방범시스템	0.79	1.26	2.00	0.86	1.18	5.94*	0.76	2.19	0.12	0.41	0.15	0.65	2.27*	
	부가기능	1.64	0.94	0.31	0.80	0.39	0.04	1.28	2.36	0.12	0.10	0.15	1.20	0.41	
시스템 가사보조기 기	시스템가사보조기 기	0.63	2.04	0.68	1.47	0.55	0.42	0.88	1.10	0.70	2.09	0.53	0.43	0.89	

주 : *p<.05, **p<.01, ***p<.001

IV. 결론 및 제언

본 연구는 울산시 신주거지역인 호수·호계지구에서 주택잠재수요자의 개별가구 특성이

주거선택행동요인에 어떠한 영향을 미치는지 분석하여, 주택잠재수요자의 주민공유공간, 내부환경 및 단지환경 등 실질적인 주거요구를 예측할 수 있는 변인을 찾는데 그 목적이 있다.

울산시 신주거지역인 호수·호계지구에 대한 주택잠재수요자의 일반적특성에서 남편과 부인의 연령은 각각 40대, 30대 이하로 가장 많은 분포를 보였으며, 남편과 부인의 학력은 각각 대졸, 고졸이 가장 많았다. 남편의 직업은 회사원 및 사무직이 가장 많았으며, 부인의 경우는 전업주부가 대부분이었다. 월수입은 200만원~300만원 미만에서 가장 높은 비율을 보였으며, 생활주기는 초등교육기에 있는 가구가 가장 많았다. 주택규모는 30평형대와 20평형대에서 거주하는 비율이 높았으며, 소유형태는 자가가 대부분이었다. 현 주택에서의 거주기간은 7~9년 이하가 가장 많았으며, 조사대상자의 64.8%가 5년 이내에 이주할 계획을 가지고 있었다.

주택잠재수요자의 주거선택행동예측요인별 관련변인을 분석한 결과, 주거선택행동예측요인은 사회·인구학적특성인 연령, 학력, 소득, 가족생활주기 등 다양한 변인과 차이가 있는 것으로 나타났다. 주거특성에서는 다른 변인보다 주택규모와 방수에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 주거선택행동예측요인 중 현주거만족도는 소득보다 연령에서 차이가 나타나는 세부항목이 많았으며, 주거특성에서는 주택규모와 방수가 더 많이 영향을 미치고 있음을 알 수 있었다. 주거이동동기 요인은 소득이나 주택규모보다 학력과 거주기간 변인에서, 주민공유공간에 대한 주거요구는 연령, 가족생활주기, 주택규모, 방수와 세부항목간의 차이가 있는 것으로 나타났다. 내부환경 및 단지환경에 대한 주거요구는 학력과 방수에서, 방범시스템과 부가기능, 시스템가사보조기기에 대한 주거요구는 가족생활주기변인과 차이가 나타난 세부항목이 많았다. 이와 같이 주거선택행동예측은 조사대상자의 일반적특성에 따라 다양하게 예측할 수 있는 것으로 나타났다. 따라서 주택잠재수요자의 사회인구학적특성 및 주택특성을 중심으로 주거요구를 조사하는 것이 필요하다는 결론을 얻을 수 있었다. 본 연구의 결과 응답자의 연령과 가족생활주기, 현 주택의 주택규모와 방의 수를 파악함으로서 복구 신주거지역 아파트 잠재수요자의 주거요구를 용이하게 파악 할 수 있을 것이다.

참고문헌

1. 고경필, 윤재웅(1994). 주거가치와 주생활양식에 따른 주택구매행동분석. *한국주거학회지*, 5(2), 65-75.
2. 김선중(2003). 울산시 주택산업활성화를 위한 주택구매예정자의 주거선택행동예측, *한국주거학회지*, 14(6), 1-13
3. 박경옥 · 김선중(1994). 울산시 중소형 아파트 구매예정자의 주거선택행동 예측모델 I. 대한 가정학회지, 32(5), 229-242.
4. 윤복자 · 유완 · 김혜정(1993). 서울시 거주 가구의 주거이동 동기와 유형. *대한건축학회지*, 9(1), 21-29.
5. 이길순(1990), 로짓모형을 이용한 주택선택결정요인의 분석, 연세대학교 대학원 박사학위논문.
6. 이영주 · 이영호(1998), 부산시 거주가구의 주거이동동기 및 선택동기분석, *대한건축학회*

- 논문집, 14(12), 31-38.
7. 조성희 · 이은주(1996), 가구특성에 따른 주거이동동기와 주거환경요소 특성에 관한 연구, 한국 주거학회지, 7(2), 66-77.
 8. 진미윤(1992), 가구특성 및 주택특성에 따른 주거선택행동분석, 연세대학교 대학원 석사 학위논문.
 9. 최막중 · 임영진((2001), 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석, 대한국토 · 도시계획학회지, 36(6), 69-81.
 10. 최열(1999), 도시 내 주거이동 결정요인과 희망 주거지역분석, 대한국토 · 도시계획학회지, 34(5), 19-30.
 11. 하광용(2002), 가구특성별 주택선택행태에 관한 연구, 부산대학교 대학원 석사학위논문.
 12. Deane, G. D. (1990). Mobility and Adjustments : Paths to the Resolution of Residential Demography, Stress. 27(1), 65-79.