

대학생 주거관의 시계열적 비교

Comparison on the Time series of Housing Viewpoint of University Student

안옥희*
An, Ok-Hee

강혜경**
Kang, Hye-Kyung

조영미***
Jo, Young-Mi

Abstract

The demands of residents can be predicted by analyzing the housing viewpoint of residents. And also, the housing viewpoint can change according to various environmental changes, so it's important for us to understand the trend of change. Therefore, the housing viewpoints of university students who will be subjective residents of houses in future were analyzed by observing change due to trend of time. Target for this study is female university students in 20s. A portion of previously presented material (Korean Home Economics Association 37,1, 67-78) was used as data for 1998 and a questionnaire with 171 female university students was conducted on December 2008 for data for 2008. The following result was drawn from examination of change in the housing viewpoint due to trend of time by comparing the housing viewpoint of university students between 1998 and 2008. First, importance of <Function as a place for happiness and harmony of family> was decreased and importance of <Function as a place for health and rest of family> was increased in functions of residence. Second, regardless of the time passage, the most students thought <A house is a place for happiness of family> and <A place for physical and mental rest> as their opinions on housing. And also, the most students considered a living room as the most important space inside of a house regardless of the time passage and the level of considering a living room as the most important space was more increased. Third, the level of consideration got higher with time in the selection of houses. <internal facilities>, <safety>, <lighting and ventilation>, <number of rooms>, <convenience facility>, <area of room> and <Security of private life> had higher level of consideration regardless of time passage. Items of which level of consideration increased with time are <safety>, <number of rooms>, <convenience facility>, <internal space>, <easy sales and purchase>, <reputation of village> and <investment prospect>, and items of which level of consideration decreased are <exterior design> and <silence and secluedness>. Fourth, it can be understood that the level of satisfaction in housing got higher with time. And it can be said that <area of room>, <silence and secluedness>, <scenic green area>, <easy sales and purchase> and <investment prospect> were not increased in the level of satisfaction in housing compared with 10 years ago. Fifth, regardless of time passage, the level of satisfaction in housing was lower than the level of consideration in the event of selection of houses. As <internal space>, <safety>, <exterior design> and <area of room> had lower levels of satisfaction in the event of selection of houses compared with the levels of consideration, they have higher possibility of dissatisfaction in housing.

Keywords : Housing Viewpoint, University Student, Time Series

주요어 : 주거관, 대학생, 시계열

1. 서론

우리나라는 경제성장과 더불어 고도의 발전을 이룩하면서 주택의 보급률은 계속적으로 증가하고 있으며, 전반적인 주거수준이 향상됨에 따라 거주자의 요구도 다양해지고 있다. 이러한 상황에서 거주자의 생활특성을 파악하여 쾌적한 주거환경을 영위 할 수 있도록 주거계획이 이루어져야 한다. 하지만 아직 거주자의 요구를 충분히 반영한 주거계획은 미흡한 실정이다. 특히 대구광역시의 주거환

경에 대해서는 다른 지역에 비해 주차시설, 교육환경에 대한 불만도가 높고, 저소득계층의 경우에는 주거환경의 불만족이 더 많은 것으로 나타났다.¹⁾ 이와 같이 거주자의 요구를 충분히 반영하지 못한 주거계획은 결국 거주자의 불만으로 이어지게 되며, 이는 삶의 질을 떨어뜨리는 요인이 되기도 한다.

한편, 다양한 거주자의 요구를 모두 반영한 주거계획을 시행하는 것은 사실상 매우 힘들다. 그러나 주거환경에 대한 거주자의 의식체계를 파악하여 이를 주거계획에 반영한다면 거주자의 요구를 적정 수준이상 만족시킬 수 있을 것이다. 이에 주택산업계에서는 주기적으로 거주자의

*정회원(주저자), 영남대학교 가족주거학과 교수
**정회원(교신저자), 성과건설 연구원
***정회원, 영남대학교 가족주거학과 박사과정

이 논문은 2009년 한국주거학회 춘계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

1) 윤주현·강미나·박천규(2006), 지역간·계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(II), 시도별 정책방안 모색, 국토연구원, p. 304.

요구를 파악하고 입주 후 평가 등을 실시하고 있다. 그러나 거주자의 요구는 많은 요소(경험, 환경, 경제, 의식 등)에 의해 영향을 받으며, 이러한 요소의 변화에 따라 수시로 변화한다. 따라서 주거에 대한 요구의 변화패턴을 파악하여 이를 주거계획에 적용하면 거주자의 만족도를 높일 수 있을 것이다.

이에 본 연구에서는 미래주택의 주체적인 거주자가 될 대학생의 주거관에 대하여 시간의 흐름에 따른 변화에 주목하여 분석하였다. 즉 1998년과 2008년의 대학생의 주거관을 비교분석하여 10년간의 시간흐름에 따라서 대학생들의 주거관이 어떻게 변화하였는지를 파악함으로써 주거계획에 도움이 되는 자료를 얻고자 한다.

II. 이론적 고찰

1. 주거관의 개념

사전적인 의미에서의 주거관은 주생활 본연의 형태에 대한 견해 또는 이념에 의거한 주택형식에 관한 견해²⁾로서 남녀노소, 직업, 학력, 빈부의 차, 생활 등 사람이 처해있는 사회적 계층적인 조건에 따라 다르다. 즉 주택과 그 속에서의 주생활을 선택, 결정, 평가할 때 거주자들이 의식적 또는 무의식적으로 어느 부분에 중점을 두느냐 하는 지침이 되는 개념으로써, 주의식, 주의견, 주택이상, 주요요구가 포함된 개념을 총칭³⁾한다. 이러한 주거관은 개인이 갖는 유년의 경험, 행동문화, 직업, 현 생활을 총체적으로 반영하는 삶의 모습이라고 할 수 있다.

주거관의 세대간 전승에 관한 연구⁴⁾에 따르면, 어머니와 딸의 주거관은 아주 부분적인 내용에서는 세대간 차이가 있었으나 전체적인 경향은 비슷하게 나타나 어머니의 주거관이 딸에게 전승되고 있음을 밝혔다. 따라서 기성세대의 주거관이 바르게 형성되면 차세대의 주거관은 자연스럽게 건전하게 형성된다고 보고 있다.

2. 주거관의 연구 동향

주거관에 대한 연구사례를 국내 학술논문의 원문서비스를 제공하고 있는 KISS와 DBPIA에서 <주거관>, <주거의식>, <주의식>을 제목에 포함하고 있는 연구를 검색한 결과, 중복된 것을 제외하고 총 65편으로 나타났다. 이 중, 학위논문, 대학의 연구소 게재논문, 학회의 학술대회 발표논문집에 게재된 발표논문, 논문의 심사과정이 없는 특집원고 등을 제외하고, 학회의 심사과정을 통과한 학술 논문을 선별한 결과 총 29편으로 나타났다. 이들 선행연구를 통하여 주거관의 연구동향을 살펴보면 다음과 같다.

2) 장경수·김경순(2003), 공동주택 평형별 주부들의 주거관에 관한 조사연구, 20~50평형대를 중심으로, 한국실내디자인학회논문집, 38, p. 116-124.

3) 안옥희·윤재용·배정인(2001), 주거학의 이해, 기문당, p. 49-50.

4) 이자영(2006), 모녀의 주거관 세대 전승에 관한 연구, 영남대학교 교육대학원, 석사학위논문

주거관에 관한 연구는 1970년대 후반⁵⁾부터 발표되기 시작하였으나, 1990년대부터 본격적인 연구⁶⁾가 시작되어 2000년대까지 이어져 오고 있다.

연구의 내용을 보면, 특정지역이나 특정 주택유형 등과 같이 특정집단에 소속된 사람들의 주거관을 파악한 연구⁷⁾, 일반적인 상황이 아니라 그 집단만의 특정한 환경을 지닌 사람들의 주거관을 파악한 연구⁸⁾, 주택개발 등 주거계획을 위해 그 대상지역 거주자의 주거관을 파악한 연구⁹⁾ 등이 주를 이루고 있다.

이들 연구는 다양한 관점에서 주거관에 대하여 연구하고 있으나, 환경의 변화나 개인의 의식변화 등에 따라 주거관 또한 변한다는 점에 주목한 연구는 눈의 띄지 않고 있다. 즉 특정지역이나 특정집단을 대상으로 환경이나 시간의 변화 등에 따라 주거관이 어떻게 변하는지를 분석하는 것은 거주자의 주거에 대한 요구를 보다 정확하게 파악할 수 있는 한 방법임에도 불구하고 이런 관점의 연구는 매우 미흡한 실정임을 알 수 있다.

이에 본 연구에서는 1998년과 2008년의 대학생의 주거관을 비교함으로써 시간에 흐름에 따른 주거관의 변화에 주목하고자 한다.

3. 대구광역시의 주거환경 개요

본 연구의 대상지인 대구광역시의 인구구성과 주거환경 현황을 살펴보았다.

대구광역시의 세대수는 2008년 현재 2000년보다 89,190세대 증가하였지만 인구수는 25,608명이 감소하였다. 이는 핵가족과 혼자 사는 세대가 증가하였기 때문이라고 추측된다.

표 1. 대구광역시의 세대 및 인구현황

년 도	세대수	인구현황(명)
2000년	805,779	2,538,212
2008년	894,969	2,512,604
비 고	+89,190	-25,608

* 세대수에는 외국인 세대 제외

5) 김린(1977), 아파트의 실태와 아파트주민의 주거의식 및 행태에 관한 연구- 잠실아파트와 반포아파트 사례조사를 주로 하여, 대한지방행정공제회 도시문제

6) 선행연구 29편중 2편이 1970년대에 발표되었으며, 1980년대에 2편, 1990년대에 16편, 2000년대에 9편이 발표되었다.

7) <한일 여대생의 주거관에 관한 비교연구>, <대구시민의 생활주기와 주거의식구조>, <단독주택주민의 주거의식 및 생애에 관한 조사연구> 등 특정 집단의 주거관 연구가 다수 있다.

8) <초고층아파트 주민 주거의식에 관한 연구>, <아파트 내부공간 개조 세대의 주의식에 관한 비교 연구>, <대도시 저출산가정의 주거현황과 주거의식> 등 특정환경에 따른 주거관 연구가 다수 있다.

9) <거주자 참가형 주택개발을 위한 주의식 조사연구>, <3세대 동거주택에 대한 부모·손자녀 세대의 주의식>, <주의식과 주민이용 공동공간에 대한 요구> 등 주거계획을 위해 대상 거주자의 주거관 연구가 다수 있다.

대구광역시의 주택보급률은 1998년에는 79.8%이었으나 2007년에는 16.3% 증가하여 96.1%의 보급률을 보이고 있다. 이중 단독주택의 비율은 낮아지고 아파트의 비율은 43.5%나 증가하는 현상을 보이고 있다.¹⁰⁾

표 2. 대구광역시의 주택보급률 및 주택종류

년 도	주택수	주택 보급률 (%)	단독 주택	아파트	연립 주택	다세대주택
1998년	594,419	79.8	195,135	280,522	7,622	93,053
2007년	639,377	96.1	166,624	402,598	10,430	45,228

III. 연구 방법

1. 조사대상자

본 연구는 설문지에 의한 조사연구이다. 1998년 자료는 기존에 발표한 자료¹¹⁾중 여대생(162명)의 자료만을 이용하였으며, 2008년 자료는 대구지역에 거주하는 여대생 180명을 대상으로 무작위 표본추출에 따라 설문조사를 하였으며, 부실 기재한 것을 제외하고 최종분석에는 171명의 자료를 이용하였다.

조사대상자의 일반적 사항은 <표 3>과 같다.

표 3. 조사대상자의 일반적 사항 N(%)

변 인	구 분	1998년	2008년
성 별	여 자	162(100.0)	171(100.0)
가 족 수	4명 이하	63(38.9)	128(74.9)
	5명	61(37.7)	43(25.2)
	6명 이상	38(23.4)	-
	평균	4.90인	4.15인
가족형태	핵 가족	146(90.1)	160(93.6)
	확대가족	19(9.9)	11(6.4)

2. 조사내용과 분석방법

선행연구를 토대로 작성한 설문지는 대상자와 주거환경의 일반적 사항, 주거의식에 관한 항목, 주거의견에 관한 항목, 주거만족에 관한 항목으로 구성되어 있다.

자료의 분석은 SPSS WIN 17.0 프로그램을 이용하여, 평균, 백분율, T-test를 하였다. 주거선택 시 고려사항에 대한 항목의 신뢰도는 Cronbach's $\alpha=0.867$, 주거에 대한 만족도 항목의 신뢰도는 0.885로 높게 나타났다.

IV. 결과 분석

1. 주거의식

1) 주거환경의 일반적 사항

주거환경의 일반적 사항은 <표 5>와 같다.¹²⁾

10) <http://www.daegu.go.kr/> 대구통계연보

11) 1998년의 자료는 대한가정학회지(37(1), 67-78)에 발표한 연구대상 중 여대생(162명)의 자료만을 이용하였다. 대한가정학회지에 발표한 1998년 연구의 대상자는 대구시 거주 대학생 310명(남자 148명, 여자 162명)이었다.

표 4. 전국과 수도권의 년도별 주택보급률 비교

구 분	1995년	2000년	2005년	2007년	
전국	보급률(%)	86.0	96.2	105.9	108.1
	주택수(천호)	9,570	11,472	13,223	13,793
	가구수(천가구)	11,133	11,928	12,634	12,760
수도권	보급률(%)	76.7	86.1	96.8	96.9
	주택수(천호)	3,859	4,731	5,782	6,015
	가구수(천가구)	5,032	5,494	5,976	6,207

표 5. 주거환경의 일반적 사항 N(%)

변 인	구 분	1998년	2008년
주거형태	독립주택	81(50.0)	24(14.0)
	공동주택	81(50.0)	147(86.0)
평 수	30평 미만	82(50.8)	28(16.5)
	30평 이상	80(49.2)	131(83.6)
주택소유 형태	부분임대	21(13.0)	1(0.6)
	집 전체 임대	13(8.0)	24(14.1)
	자 가	120(74.1)	142(83.0)
	기 타	8(4.9)	4(2.3)
개실사용 형태	혼자사용	111(68.5)	140(81.9)
	공동사용	51(31.5)	30(17.5)

소유형태를 보면, 자가의 비율이 74.1%에서 83.0%로 많이 증가하였음을 알 수 있다. 우리나라 주택보급률(가구수에 대한 주택수의 비율)은 전국을 기준¹³⁾으로 1995년 86.0%에서 꾸준히 증가하여 2002년에는 100.6%, 2007년에는 108.1%로 나타났다. 그러나 지역에 따라서는 미분양아파트나 비어있는 주택이 많이 생겨나, 수도권의 경우는 1995년 76.7%에서 2007년 96.9%로 아직 주택보급이 부족한 실정이다.

도시의 자가보급율은 52%이고, 전국 평균은 60%를 조금 넘는 자가보급률¹⁴⁾임을 감안 할 때, 본 연구 대상자의 자가 비율이 높다는 것을 알 수 있다.

본 연구 대상자인 여대생의 방 사용형태는 혼자 쓰는 경우가 68.5%에서 81.9%로 급격히 증가하였다. 이는 <표 3>에서 나타난 것과 같이 가족 수가 감소한 것과 관련이 있을 것으로 사료된다.

2) 현재의 주택에 거주하게 된 이유

현재의 주택에 거주하게 된 이유를 알아보았다<표 6>. 이를 보면, 연구대상자가 대학생이므로 주택의 선택에 주도적으로 의견을 반영할 수 없음에도 불구하고 <부모님의 선택>은 34%에서 26%로 줄어들고, <생활의 편리>나 <교통의 편리>는 증가하였다. 이러한 결과를 통하여 주택의 선택 시 가족 개인의 의견이 반영되는 비율이 높아졌음을 알 수 있으며, 특히 생활의 편리와 교통의 편리성을 추구하는 비율이 높아졌음을 알 수 있다.

12) 주거형태와 규모의 경우 1998년 자료는 균등비율로 표준 추출한 것이고 2008년 자료는 무작위 추출한 것이라 비교할 수 없다.

13) 국토해양부 연도별 주택보급률 현황, 2007.

14) 통계청, <http://www.nso.go.kr>.

표 6. 현 주택에 거주하게 된 이유 N(%)

구분	1998년	2008년
나를 포함한 형제들의 학교문제	20(12.3)	18(10.7)
부모님의 직장 때문에	15(9.3)	16(9.5)
이사할 경제적 여건이 되지 않아서	14(8.6)	15(8.9)
물려받은 집이라서	2(1.2)	1(0.6)
공기가 맑고 주변 환경이 좋아서	17(10.5)	16(9.5)
교통이 편리해서	10(6.2)	16(9.5)
현재의 주택에서의 생활이 편리해서	21(13.0)	35(20.7)
문단속과 집안관리의 안전 때문에	1(0.6)	3(1.8)
부모님이 선택하셨기 때문에	55(34.0)	44(26.0)
기타	7(4.3)	5(3.0)

3) 주거의 기능

주거의 기능을 7항목으로 알아보았다<표 7>. 1998년에는 <가족의 단란과 화합의 장소로서의 기능>이 53.7%로 가장 중요한 기능으로 꼽혔으나, 2008년에는 이 항목이 42%로 줄어들었으며, 반면 <가족의 보건과 휴식의 장소로서의 기능>이 30.9%에서 43.2%로 증가하였다. 즉 시간의 흐름에 따라 집은 가족원이 화합하는 장소로서의 기능은 약화되고 휴식하는 장소로서의 기능의 중요성은 강화되었음을 알 수 있다. 이는 주거 내에서 가족이라는 단체로서의 생활보다 가족원으로서의 개인생활을 더 중요시하는 경향이 강해졌음을 시사하는 것이라고 생각한다.

표 7. 주거의 가장 중요한 기능 N(%)

구분	1998년	2008년
외적 약조건에 대한 가족의 보호기능	11(6.8)	7(4.1)
생업장소로서의 기능	1(0.6)	1(0.6)
가족의 단란과 화합의 장소로서의 기능	87(53.7)	71(42.0)
가족교육 및 가계계승 장소로서의 기능	3(1.8)	1(0.6)
부부생활과 자녀양육 장소로서의 기능	10(6.2)	15(8.9)
가족의 보건과 휴식의 장소로서의 기능	50(30.9)	73(43.2)
가족을 위한 가사노동 장소로서의 기능	0(0.0)	1(0.6)

2. 주의견

1) 주택에 대한 의견

주택에 대한 의견을 조사하기 위해 14항목에 대하여 긍정적으로 답한 빈도를 정리하였다<표 8>.

<집은 가족들의 단란장소>이며, <몸과 마음의 휴식장소>라는 점은 시간의 흐름에 상관없이 그렇다고 생각하는 비율이 90% 이상의 비율로 가장 높았다. 이는 전술한 주거의 기능의 결과를 뒷받침해 주는 것이다. 즉 시간의 흐름과 상관없이 집은 단란의 장소이며, 휴식이 장소라고 생각하고 있음을 알 수 있다.

긍정적인 응답빈도가 크게 증가한 항목은 <생활주기에 맞춘 이사>, <대도시 거주>이다.

1998년에는 <생활주기에 맞춘 이사>를 해야 한다고 생각하는 비율이 27.7%에 불과하였으나, 2008년에는 60.2%나 되어 그 비율이 급증하였다. 하지만 대학생이 아니라 실제로 아파트 구매예정자를 대상으로 한 박경옥 외의 연

표 8. 주택에 대한 의견 N(%)

항목	1998년	2008년	비교*
내 집 장만	123(84.2)	121(70.8)	-13.4
집보다 다른 곳에 투자	24(16.2)	32(18.7)	+ 2.5
마당 있는 집	47(31.8)	26(15.2)	-16.6
집보다 자가용 구입	50(33.8)	72(42.1)	+ 8.3
전통가옥	39(26.4)	39(22.9)	- 3.5
같은 지역고수	92(62.2)	90(52.6)	- 9.6
생활주기에 맞춘 이사	41(27.7)	103(60.2)	+32.5
대도시 거주	64(43.2)	128(75.3)	+32.1
교외 거주	88(59.5)	54(31.8)	-27.7
취미와 레저 중시	81(54.7)	101(59.1)	+ 4.4
집은 잡자는 곳	13(8.8)	20(11.7)	+ 2.9
유행에 따른 실내장식	103(69.6)	110(64.3)	- 5.3
가족들의 단란장소	137(92.6)	159(93.0)	+ 0.4
몸과 마음의 휴식장소	141(95.9)	169(98.8)	+ 2.9

*1998년 비율에서 2008년 비율의 증감

구¹⁵⁾에서는 생활주기에 맞춘 이사보다는 넓은 집이 필요해서, 보다 나은 교육환경을 위해서, 직장이나 학교까지의 거리가 멀어서 이사를 한다고 나타나, 주거의식으로 생각하는 것과 실제로 행동하는 것과는 차이가 있는 것으로 추측된다.

그리고 <대도시 거주>는 43.2%에서 75.3%로 급증한 반면, <교외 거주>는 59.5%에서 31.8%로 급감하였다. 이는 조인숙의 연구¹⁶⁾에서 나타난 신세대가 주택을 선택할 때 단위주택의 시설보다는 편의시설 이용과 공공시설 이용과 같은 근린시설 측면을 더 고려하는 것과 유사한 결과이다. 따라서 주거계획 시 거주지내의 근린시설계획도 함께 고려하여야 할 것이다.

한편, <교외 거주>, <마당 있는 집>, <내 집 장만> 항목은 긍정적인 빈도가 대폭 감소하였다.

1998년에는 <마당 있는 집>을 원했던 비율이 31.8%였으나 2008년에는 15.2%로 대폭 감소하였다. 이는 마당이 있는 단독주택의 건설이 대구광역시 경우 1998년 195,135세대에서 2007년 166,624세대로 14.6%나 감소한 것과 연관이 있다고 생각한다. 즉 단독주택의 건설이 감소하고 아파트의 건설이 증가하면서 마당을 원하는 비율이 줄어 든 것으로 보인다.

<내 집 장만>을 해야 한다는 비율도 84.2%에서 70.8%로 감소하였다. 이는 아파트의 수가 2000년에 447만 여세대이었던 것이 매년 3~4%씩 증가하여 2007년에는 633만 여세대로 증가하였음에도 불구하고, 결혼 후 내 집 마련 소요기간이 2004년 평균 6.8년이던 것이 2007년에는 평균 9년으로 3년 만에 2년 2개월이나 늘어난 것¹⁷⁾과 관

15) 박경옥, 김선중, 김은덕(2002. 11), 울산시 도심외곽지역 중형아파트 구매예정자의 주택선택행동특성, 한국주거학회, 13, pp. 115-121.
 16) 조인숙, 신화경(2004), 세대간 라이프스타일과 주택선택시 고려요인 비교연구, 한국가정관리학회지, 22(6), pp. 155-164.
 17) <http://www.mltm.go.kr/>

런이 있을 것으로 추측된다. 즉 점점 내 집을 마련하기가 어렵다는 것을 대학생들도 느끼고 있어, 집보다는 자가용을 구입(8.3% 증가)하거나, 취미와 레저를 중시(4.4% 증가)하고, 집보다 다른 곳에 투자(2.5% 증가)하기를 원하는 것으로 생각된다.

2) 주택에서 가장 중요하게 생각하는 공간

주택 내에서 가장 중요하게 여기는 공간은 1998년과 2008년 모두 거실이 가장 높게 나타나 그 경향이 같았다 <표 9>. 특히 그 비율이 1998년에는 49.4%에서 2008년에는 67.2%로 나타나 17.8%나 증가하였다. 이를 통하여 주택계획 시 거실공간을 더욱 중요하게 고려하여야 한다는 것을 알 수 있다.

표 9. 가장 중요하게 생각하는 주택공간 N(%)

항목	1998년	2008년
거실	79(49.4)	113(67.2)
큰방(침실1)	32(20.0)	26(15.5)
중간방(침실2)	3(1.9)	2(1.2)
작은방(침실3)	2(1.3)	0(0.0)
부엌(식당)	15(9.4)	15(8.9)
화장실	11(6.9)	4(2.4)
욕실	7(4.4)	1(0.6)
마당(발코니)	3(1.9)	1(0.6)
응접실	3(1.9)	0(0.0)
차고(주차장)	2(1.3)	3(1.8)
현관	3(1.9)	3(1.8)

3) 주택선택 시 고려사항

주택선택 시 고려사항에 대하여 17항목으로 알아보았다. <매우 중요하게 고려한다> 5점부터 <전혀 고려하지 않는다> 1점까지 5점 리커트척도로 평가한 결과는 <표 10>과 같다.

년도별 평균 고려정도는 1998년에는 3.94점, 2008년에는 4.06점이었으며, 이들 간에는 유의미한 차이가 인정되었다(p<.05). 즉 1998년보다 2008년에 주택선택 시 고려정도가 높아진 것을 알 수 있다.

항목별로 4점 이상의 높은 고려정도를 나타낸 것은 <내부시설>, <안전성>, <채광, 환기>, <방의 수>, <방의 면적>, <사생활보장>, <편의시설>이다. 이들 항목은 시간의 흐름에 상관없이 주택선택 시 깊이 고려한다는 것을 알 수 있다.

1998년보다 2008년의 고려정도가 유의미한 차이를 나타낼 정도로 높아진 항목은 <안전성>, <방의 수>, <편의시설>, <내부공간>, <매매용이>, <동네평판>, <투자전망>이다. 이는 김미희 등의 연구¹⁸⁾에서 대학생들은 안전하고 건강한 무해한 친환경적 주거에 대한 욕구가 강하며,

대중교통에 대한 접근성 등이 유리한 입지조건을 중요하게 생각하고 있다고 한 것과 비슷한 결과이다. 따라서 앞으로의 주택계획 시에는 이들 항목에 대하여 더욱 세심한 배려를 하여야 할 것이다.

한편, 1998년의 고려정도보다 2008년의 고려정도가 낮아진 항목은 <외부디자인>과 <조용, 한적함>이다. 이들 항목은 정말 고려정도가 낮아진 것인지, 충분히 만족하기 때문에 고려하지 않아도 된다고 생각하는 것인지 후술하는 주거만족도와 연계하여 논의할 필요가 있다.

표 10. 주택선택 시 고려정도

평가항목	1998년		2008년		t-값
	평균	SD	평균	SD	
내부시설	4.48	.80	4.56	.78	1.373
안전성	4.47	.85	4.67	.63	1.137***
채광환기	4.38	.86	4.48	.68	1.892
외부디자인	4.22	.82	3.97	.79	-4.129***
방의 수	4.16	.77	4.37	.66	4.182***
방의 면적	4.16	.69	4.22	.68	1.100
사생활보장	4.14	.83	4.14	.87	-0.071
편의시설	4.14	.83	4.36	.78	3.637***
조용, 한적함	3.96	.90	3.78	.94	-2.544*
내부공간	3.82	.86	4.27	.74	7.896***
풍치녹지대	3.81	.02	3.84	.93	0.356
학군	3.80	.77	3.88	.90	1.093
근린시설	3.77	.90	3.83	.92	0.839
생활교육	3.49	.90	3.59	.92	1.392
매매용이	3.44	.84	3.75	.98	4.172***
동네평판	3.42	.87	3.58	.88	2.313*
투자전망	3.34	.93	3.81	.98	6.283***
평균	3.94	.79	4.06	.83	-2.737*

p<.05, *p<.001

3. 주거만족도

1) 현재의 주거만족도

현재의 주거에 대한 만족도를 <표 10>의 주택 선택 시 고려사항과 같은 17항목으로 알아보았다. <매우 만족한다> 5점부터 <전혀 만족하지 않는다> 1점까지 5점 리커트척도로 평가한 결과는 <표 11>과 같다.

년도별 평균 만족도는 1998년에는 3.23점, 2008년에는 3.49점이었으며, 이들 간에는 유의미한 차이가 인정되었다(p<.001). 즉 1998년보다 2008년에 주거만족도가 높다는 것을 알 수 있다.

특히 12개 항목에서 10년 사이에 유의미한 차이가 인정되는 변화가 있었고, 시간의 흐름에 따라 주거만족도가 높아졌다는 것을 알 수 있다.

유의미한 차이가 나타나지 않은 것은 <방의 면적>, <조용, 한적함>, <풍치녹지대>, <매매용이>, <투자전망>이다. 이들 항목은 10년 전과 비교하여 만족도가 향상되지 않은 것으로 볼 수 있다.

18) 김미희, 노세희(2008), 광주·전남지역 대학생의 주거거치와 주거만족도, 한국주거학회논문집, 19(4), pp. 11-20.

표 11. 현재의 주거만족도

평가항목	1998년		2008년		t-값
	평균	SD	평균	SD	
내부시설	3.55	1.08	3.92	1.11	4.349***
안전성	3.36	1.05	3.73	1.01	4.733***
채광환기	3.34	1.10	3.95	0.98	8.020***
외부디자인	2.85	0.93	3.10	1.01	3.234**
방의 수	3.48	1.15	3.74	1.14	2.917**
방의 면적	3.30	1.05	3.38	1.05	1.051
사생활보장	3.24	1.01	3.46	1.04	2.694**
편의시설	3.30	1.22	3.81	1.21	5.487***
조용, 한적함	3.17	1.25	3.27	1.15	1.152
내부공간	2.78	0.93	3.24	1.06	5.699***
풍치녹지대	3.27	1.21	3.30	1.14	0.294
학군	3.31	0.85	3.72	1.05	5.011***
근린시설	3.03	0.94	3.46	1.01	5.577***
생활교육	3.18	0.87	3.46	0.89	4.044***
매매용이	3.15	0.85	3.15	0.92	0.054
동네평판	3.21	0.92	3.48	0.94	3.728***
투자전망	3.15	0.86	3.19	0.92	0.557
평균	3.23	1.02	3.49	1.04	-6.277***

p<.01, *p<.001

표 12. 고려정도와 만족도

평가항목	1998년			2008년		
	고려도	만족도	비교*	고려도	만족도	비교*
내부시설	4.48	3.55	-0.98	4.56	3.92	-0.64
안전성	4.47	3.36	-1.11	4.67	3.73	-0.94
채광환기	4.38	3.34	-1.04	4.48	3.95	-0.58
외부디자인	4.22	2.85	-1.37	3.97	3.10	-0.87
방의 수	4.16	3.48	-0.68	4.37	3.74	-0.63
방의 면적	4.16	3.30	-0.86	4.22	3.38	-0.84
사생활보장	4.14	3.24	-0.90	4.14	3.46	-0.68
편의시설	4.14	3.30	-0.84	4.36	3.81	-0.55
조용, 한적함	3.96	3.17	-0.79	3.78	3.27	-0.51
내부공간	3.82	2.78	-1.04	4.27	3.24	-1.03
풍치녹지대	3.81	3.27	-0.54	3.84	3.30	-0.54
학군	3.80	3.31	-0.49	3.88	3.72	-0.16
근린시설	3.77	3.03	-0.74	3.83	3.46	-0.37
생활교육	3.49	3.18	-0.31	3.59	3.46	-0.13
매매용이	3.44	3.15	-0.29	3.75	3.15	-0.60
동네평판	3.42	3.21	-0.21	3.58	3.48	-0.10
투자전망	3.34	3.15	-0.19	3.81	3.19	-0.62
평균	3.94	3.23	-0.71	4.06	3.49	-0.57

*고려정도보다 만족도가 크면 문제가 없다고 본다.

2) 고려사항과 만족도

주택선택 시 고려정도에 비해 만족도가 높으면 그 항목에 대해서는 큰 문제가 없다고 보아도 좋을 것으로 생각하여 주택선택 시 고려정도와 세부항목의 만족정도와의 차이를 살펴보았다<표 12>.

그 결과, 1998년과 2008년 모두 모든 항목에서 고려정

도가 만족도보다 컸다. 즉 시간의 흐름에 상관없이 주거만족정도는 주택선택 시 고려정도보다 낮아 불만요소가 될 가능성이 있었다. 그리고 대체적으로 보면, 1998년보다는 2008년도의 고려정도와 만족정도와의 차이가 작게 나타나, 시간의 흐름에 따라 주거환경이 개선된 것으로 보인다.

2008년의 경우, 큰 차이를 나타낸 항목은 <내부공간>, <안전성>, <외부디자인>, <방의 면적>의 순이다. 즉 이들 항목은 주택선택 시 고려정도에 비해 만족도가 낮으므로 주거불만의 요소가 될 가능성이 높은 항목이므로 주거계획 시 이들 항목에 대한 배려를 하여야 할 것이다.

그리고 전술한 시간의 흐름에 따라 고려정도가 낮아진 항목인 <외부디자인>과 <조용, 한적함>에 대하여 보면, 이 항목들은 시간의 흐름에 따라 고려정도는 낮아지고, 만족도는 높아졌음을 알 수 있다. 즉 주택선택 시 <외부디자인>과 <조용, 한적함> 항목에 대한 고려는 10년 전에 비해 그리 많이 하지 않으나, 만족도는 반대로 10년 전에 비해 높아졌으므로 주거계획 시 이들 항목에 대하여 우선적으로 배려할 필요는 없을 것으로 보인다.

V. 결 론

현재 대학생들이 거주하고 있는 주택은 본인의 주거관이 반영되기보다 부모의 선택에 의해 주어졌던 주거환경이다. 앞으로 이들이 주체적인 거주자가 되었을 때 이들의 요구에 맞는 주거계획을 하기 위해서는 미래 거주자를 대상으로 한 주거관을 파악할 필요가 있다. 특히 여러 환경의 변화에 따라 유동적으로 변화하는 주거관을 보다 정확하게 파악하기 위해서는 동일대상으로 시간의 경과에 따른 주거관의 변화경향을 파악할 필요가 있다. 이에 본 연구에서는 대학생의 주거관은 1998년과 2008년의 자료를 비교분석함으로써 시계열적 변화를 살펴보았다. 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 주거의 기능은 1998년에는 <가족의 단란과 화합의 장소로서의 기능>이 53.7%로 가장 중요한 기능으로 꼽혔으나, 2008년에는 이 항목이 42%로 줄어들었으며, 반면 <가족의 보건과 휴식의 장소로서의 기능>이 30.9%에서 43.2%로 증가하였다. 즉 시간의 흐름에 따라 집은 가족원이 화합하는 장소로서의 기능은 약화되고 휴식하는 장소로서의 기능의 중요성은 강화되었음을 알 수 있다.

따라서 주거계획 시 가족 구성원들의 휴식공간에 주목할 필요가 있다. 이때 가족원 개인의 휴식공간인 개실이나 보건위생공간뿐만 아니라 가족 구성원 공용공간인 거실에서의 휴식기능 등을 고려하여 계획하여야 할 것으로 사료된다.

둘째, <집은 가족들의 단란장소>이며, <몸과 마음의 휴식장소>라는 점은 시간의 경과에 상관없이 그렇다고 생각하는 비율이 가장 높았다. 한편, <생활주기에 맞춘 이사>, <대도시 거주>는 1998년에 비해 긍정적으로 응답한

비율이 대폭 증가하였으며, <교외 거주>, <마당 있는 집>, <내 집 장만> 항목은 긍정적인 빈도가 대폭 감소하였다. 또한 시간의 흐름에 상관없이 주택 내에서 가장 중요하게 여기는 공간은 거실로 나타났으며, 그 비율은 더욱 증가하였다.

따라서 주거계획 시 거실을 중심으로 한 공간계획을 하고, 이때 거실의 기능을 가족 단란 뿐만 아니라 가족원의 휴식기능을 포함시키는 것이 좋을 것으로 보인다. 그리고 대도시에서 생활주기에 맞추어 이사하기 용이하도록 다양한 평형의 주택공급과 손쉬운 주택금융제도 및 주택행정 서비스의 지원이 요구된다.

셋째, 시간의 흐름에 따라 주택선택 시 고려정도가 높아졌다. 그리고 높은 고려정도를 나타낸 것은 <내부시설>, <안전성>, <채광, 환기>, <방의 수>, <편익시설>, <방의 면적>, <사생활보장>이다. 이들 항목은 시간의 흐름에 상관없이 주택선택 시 깊이 고려한다는 것을 알 수 있다. 1998년보다 2008년의 고려정도가 유의미한 차이를 나타낼 정도로 높아진 항목은 <안전성>, <방의 수>, <편익시설>, <내부공간>, <매매용이>, <동네평판>, <투자전망>이며, 1998년의 고려정도보다 2008년의 고려정도가 낮아진 항목은 <외부디자인>과 <조용, 한적함>이다.

10년 전보다 주택선택 시 고려사항이나 고려정도가 강화되었으므로 주거계획 시 건축물의 내·외부 사항뿐만 아니라 거주지의 인지도나 편익시설, 경제성 등 통합적인 지역개발의 측면에서 계획하여야 한다.

넷째, 1998년보다 2008년에 주거만족도가 높았다. 특히 12개 항목에서 10년 사이에 유의미한 차이가 인정되는 변화가 있었고, 시간의 흐름에 따라 주거만족도가 높아졌다는 것을 알 수 있다. 유의미한 차이가 나타나지 않은 것은 <방의 면적>, <조용, 한적함>, <풍치녹지대>, <매매용이>, <투자전망>이다. 이들 항목은 10년 전과 비교하여 만족도가 향상되지 않은 것으로 볼 수 있다.

다섯째, 시간의 흐름에 상관없이 주거만족도는 주택선택 시 고려정도보다 낮아 불만요소가 될 가능성이 있었다. 주거만족도와 고려정도 사이에 큰 차이를 나타낸 항목은 <내부공간>, <안전성>, <외부디자인>, <방의 면적>의 순으로 나타나, 이들 항목은 주택선택 시 고려정도에 비해 만족도가 낮으므로 주거불만의 요소가 가능성이 높은 항목이라는 것을 알 수 있었다.

따라서 주거계획 시 내부공간계획을 합리적으로 하고 방의 면적을 거주자의 수에 맞게 확보하며, 안전성을 강화하고 외부디자인에 초점을 맞추어 주거불만의 요소를 제거하여야 할 것이다.

이상의 결과를 종합해 보면, 대학생의 주거관은 1998년과 2008년 사이에 차이가 있는 부분과 차이가 나지 않는 부분이 있었다. 대체로 아주 기본적인 주거기능이나 주거공간의 역할 등에 대해서는 큰 차이를 나타내지 않았으며, 구체적인 사항, 즉 주거선택 시 고려사항이나 주거만족도 등에 대해서는 차이를 보이는 항목이 많았다. 특히

내부공간의 경우 방의 수와도 밀접한 관계가 있는데, 대부분 개개인이 따로 방을 사용하고 있으므로 각 개인별 개실이 필요한 것은 물론 서재나 작업실, 비디오 룸 같은 개인의 취미나 특성을 살릴 수 있는 공간을 따로 계획하는 것이 바람직하다고 생각된다. 또한 편익시설의 경우 상가나 놀이터, 운동시설 등을 주택단지 가까이 설치하여 모든 단지 주민들이 편리하게 이용할 수 있도록 계획되어야만 주거에 대한 만족도가 상승할 것으로 사료된다.

주거관에 대한 연구는 같은 연령대를 대상으로 한 결과라 할지라도 시간의 흐름에 따라 주거관의 형태가 달라진다는 것을 다시 한 번 확인하였다. 따라서 주거계획 시 주거관의 변화패턴에 대한 사항을 예측하여 반영할 필요가 있음을 알 수 있었다.

과거의 주거경험은 거주자의 기억 속에 내재한 것이기 때문에 정확한 자료를 수집하기 어렵고 객관적으로 판단되기 보다는 물리적 생활과 심리적, 정서적인 상황이 결합되어진 상태로 재현되는 것이 일반적이며, 자료수집에 시간과 경비가 많이 든다는 문제점이 있다는 것을 이유로 역사적 차원을 무시해 버리면 더욱 빈약하고 신뢰성 없는 연구결과를 초래하게 된다.¹⁹⁾ 따라서 본 연구와 같은 시계열적 연구의 결과가 많이 축적되어야 한다고 생각한다. 그러나 본 연구에서는 1998년과 2008년의 자료만을 비교한 것으로 긴 시간에 걸쳐 형성되고 변화하는 주거관의 시계열적 분석으로는 비교적 단기간이며, 조사의 횡수도 적다는 한계를 가지고 있다. 이에 대해서는 앞으로 지속적인 후속연구가 필요하다고 본다.

참 고 문 헌

1. 김 린(1977), 아파트의 실태와 아파트주민의 주거의식 및 행태에 관한 연구- 잠실아파트와 판포아파트 사례조사를 주로 하여, 대한지방행정공제회 도시문제.
2. 김대년(1992), 대도시 가족의 주거생활역사에 관한 연구1, 대한건축학회논문집, 8(8), 71-80.
3. 김미희·노세희(2008), 광주·전남지역 대학생의 주거가치와 주거만족도, 한국주거학회논문집, 19(4), 11-20.
4. 김미희·문희정(1997), 주의식과 주민전용 공동공간에 대한 요구, 한국주거학회지, 8(3), 91-98.
5. 김상희(2001), 거주자 참가형 주택개발을 위한 주의식 조사연구-경상남도 창원시와 마산시 거주자를 대상으로, 한국주거학회지, 12(2), 13-23.
6. 김영주(2005), 대도시 저출산가정의 주거현황과 주거의식, 한국가정관리학회지, 23(2), 149-157.
7. 박경옥·김선중·김은덕(2002. 11), 울산시 도심외곽지역 중형아파트 구매예정자의 주택선택행동특성, 한국주거학회, 13, 115-121.
8. 배시화(1999), 아파트 내부공간 개조 세대의 주의식에 관한 비교 연구, -규모 40-55평을 중심으로-, 한국주택학회지, 7(2), 121-137.
9. 송장복·전경배(1987), 단독주택주민의 주거의식 및 생태

19) 김대년(1992), 대도시 가족의 주거생활역사에 관한 연구1, 대한건축학회논문지 8(8), 1992, 71-80.(재인용)

- 에 관한 조사연구-서울 경우를 중심으로, 대한건축학회 논문집, 3(4), 55-63.
10. 신성영 · 조대성(1991), 초고층 아파트의 거주식에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 7(5), 45-53.
 11. 안옥희 · 윤재웅 · 배정인(2001), 주거학의 이해, 기문당.
 12. 안옥희 · 정미란 · 김순경(1999), 대학생의 주거관에 관한 연구, 대한가정학회지, 37(1), 67-78.
 13. 윤주현 · 강미나 · 박천규(2006), 지역간 · 계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(II), 시도별 정책방안 모색, 국토연구원, 304.
 14. 이동숙 · 윤충열(2000), 3세대 동거주택에 대한 부모 · 손자녀세대의 주의식, 한국주거학회지, 11(1), 1-12.
 15. 이자영(2006), 모녀의 주거관 세대 전승에 관한 연구, 영남대학교 교육대학원, 석사학위논문.
 16. 장경수 · 김경순(2003), 공동주택 평형별 주부들의 주거관에 관한 조사연구, 20~50평형대를 중심으로, 한국실내디자인학회논문집, 38, 116-124.
 17. 정미란 · 안옥희(2001), 한일여대생의 주거관에 관한 비교연구, 한국주거학회지, 12(4), 163-171.
 18. 정승일(1999), 대구시민의 생활주기와 주거의식구조, 국토지리학회 지리학연구, 33(3), 145-154.
 19. 조인숙 · 신화경(2004), 세대간 라이프스타일과 주택선택시 고려요인 비교연구, 한국가정관리학회지, 22(6), 155-164.
 20. 통계청, <http://www.nso.go.kr>.

접수일(2009. 4. 27)

게재확정일자(2009. 5. 21)