

## 울산시 거주 가구의 공간규범 변화 특성과 관련요인 분석

양세화 · 류현주  
울산대학교 주거환경학전공

## Changes in Space Norms and Related Factors of Households in Ulsan, Korea

Sehwa Yang · Hyunjoo Ryu  
Department of Housing and Interior Design, University of Ulsan, Ulsan, Korea

## Abstract

The study was conducted to analyze whether the recent trends in preference toward small and medium-sized housing in Korea represent changes in space norms. To accomplish this, the existing data from Statistics Korea and two different empirical data sets collected in 2007 and 2012 from Ulsan, Korea, were statistically analyzed through descriptive statistics, cross-tabulation analysis with a chi-squared test and multiple regression analysis. In the analyses, the space norms of households were compared and any changes in the space norms and the related factors were determined. The space norms were mainly investigated in terms of the housing size and the number of rooms. The results are as follows: 1) since 2010, there have been changes in the housing stock distribution in terms of size. Stocks of small housing increased, while those of medium and large housing decreased. Nevertheless, the overall conditions of spatial density have improved considerably in the recent 30 years. 2) It was found that there were statistically significant differences between 2007 and 2012 in space norms. The norms for housing sized less than 99 m<sup>2</sup> and with one or two rooms were found to have increased, while that for housing sized more than 132 m<sup>2</sup> decreased. 3) Household size, education of the head, monthly household income, housing type and the number of bedrooms in the current dwelling were the significant explanatory variables of space norms.

## Keywords

space norms, housing preference, housing size, number of room

## 서론

최근 주택규모에 대한 선호 경향이 중대형 주택에서 소형 또는 중소형 주택으로 옮겨가는 추세이다. 주택규모는 국토부의 주택공급 지침 기준에 따라 주거전용 면적 60 m<sup>2</sup> 이하는 소형, 60-85 m<sup>2</sup> 는 중형, 85 m<sup>2</sup> 초과는 대형주택으로 보는 것이 일반적이다. 특히 85 m<sup>2</sup> 이하의 중소형주택은 1972년 주택건설촉진법의 도입과 함께 국민주택 규모로 설정하고 현재까지 각종 세제나 기금 지원 등의 혜택을 주고 있으며, 수도권을 제외한 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대 당 100 m<sup>2</sup> 이하인 주택을 국민주택 규모로 설정하고 있다. 중소형 주택으로의 선호 변화의 주된 원인으로는 2008년 글로벌 금융위기 이후 경제와 주택시장의 침체, 1-2인 가구의 증가, 가치관과 생활양식의 변화 등 매우 복합적이며 이러한 추세는 향후 지속될 것으로 예측되고 있다. 국토부는 전국의 아파트 매매에서 중소형 아파트가 차지하는 비중이 2011년 84.6%에서 2012년에는 85.0%를 기록했다고 집계하였다[13]. 상대적으로 중대형 아파트는 수도권의 경우 2003년 이후 꾸준한 상승세를 보이며 2007년 전체 아파트 공급 물량의 50.2%까지 차지하였으나 2012년에는 18%로 10년 만에 최저로 집계되었다[2].

Received: September 10, 2013

Revised: November 22, 2013

Accepted: November 28, 2013

This article was presented as a poster session at the 66th Conference of the Korean Home Economics Association in 2013.

## Corresponding Author:

Sehwa Yang

Department of Housing and Interior Design, University of Ulsan, 93 Daehak-ro, Nam-gu, Ulsan 680-749, Korea

Tel: +82-52-259-2389

Fax: +82-52-259-2888

E-mail: shyang@ulsan.ac.kr

주거가 갖는 주요 특성의 하나로서 주택규모는 지속적인 관심과 탐색의 대상이다. 주택규모는 주택계획의 출발점이자 가구의 주거만족도나 주거선택 또는 주거조절에 관련된 의사결정과 행동에 영향을 미치는 중요한 설명변수이다. 또한 정책적으로는 최저주거수준의 판단이나 제반 규정의 적용을 위한 근거로 중요하게 다루어지고 있다. 최근 들어서는 이러한 선호 추세를 반영하듯이 중소형 주택을 중심으로 한 공급 특성이나 선호 특성, 공간 계획과 활용 등에 대한 연구가 활발한 추세이다. 그러나 이러한 현상의 기저에 깔려있는 주택규모 자체에 대한 가구의 주의식을 규명한 최근 연구는 많지 않다.

본 연구는 중소형 주택에 대한 이 같은 선호 추세가 실제 주거를 중심으로 한 우리 사회의 공간규모의 변화를 반영하는 것인가에 의문을 제기하고 문헌과 실증자료의 분석을 통해 이를 규명하고자 한다. 공간규모는 가구가 필요로 하는 면적이나 침실 수를 결정하는 기준으로 한 가구에게 적절한 주택규모가 어느 정도인가 하는 문제는 일차적으로는 가구원 수나 가구원의 성별과 연령, 또는 그들 간의 관계 등에 따라 달라진다. 하지만 주거의 질이나 소유권 등과 마찬가지로 공간규모도 사회구성원들이 가장 바람직하게 여기는 주택규모의 양으로 정의되며 사회화 과정에서 형성되는 문화규범과 가족의 실제 상황에 따라 문화규범이 다소 완화된 가족규범 간의 절충에 의해 결정된다[6]. 만일 현재의 중소형 주택을 향한 관심과 시장의 변화가 사회 구성원들이 가지고 있는 공간규모의 변화 없이 진행되는 것이라면 이로 인한 주거결함의 발생을 야기할 수 있으며 나아가 주거만족도에도 부정적인 영향을 미칠 수 있을 것이다. 따라서 공간규모에 대한 규명은 중소형 주택에 대한 선호를 설명함에 있어 부분적이거나 근거를 제공할 수 있을 것이다. 구체적인 연구목적은 다음과 같다.

첫째, 문헌과 선행연구를 통해 주택규모와 이에 관련된 공간규

범이 어떤 특성을 보이며 변화해 왔는지 파악한다. 둘째, 실증자료를 이용하여 공간규모의 변화 추이를 분석한다. 셋째, 공간규모에 영향을 미치는 관련 변인을 규명하고 이를 중소형 주택에 대한 선호 추이와 연계하여 살펴본다.

## 문헌연구

### 1. 주택규모의 변화 추이

주택규모의 변화 추이를 파악하기 위해 통계청 인구주택총조사 자료[9]를 이용하여 1980년부터 2010년까지의 주거면적 분포, 가구당 주거면적, 1인당 주거면적을 분석하였다(Table 1). 2000년까지의 주거면적 분포의 전반적인 추이를 살펴보면 62.8 m<sup>2</sup> 미만의 소형 주택은 지속적인 감소를 보였고 특히 29.8 m<sup>2</sup> 미만 주택의 비율은 20년 만에 5분의 1 수준으로 대폭 줄었다. 반면 62.8 m<sup>2</sup> 이상의 주택은 계속 증가를 나타내었으며 그 중에서도 95.9 m<sup>2</sup> 이상의 중대형 주택 비율은 2배 가까이 증가하여 전반적인 증가 추세를 보이고 있음을 알 수 있다. 소형 주택의 비율은 2005년까지 계속해서 감소함으로써 이 시기 이후 주거면적의 최저 구간은 40.0 m<sup>2</sup> 이하로 상향 조정되었다. 흥미로운 것은 2010년 이 구간이 차지하는 비율은 9.1%로서 5년 전의 2.0%에 비해 4배 이상 증가하였으며 100 m<sup>2</sup> 이상의 중대형 주택의 비율은 큰 폭은 아니지만 증가에서 감소로 전환하고 있는 것으로 나타나 주거면적에 따른 주택 재고의 분포가 변화하고 있음을 시사한다.

주거 내 밀도를 나타내는 가구당 주거면적과 1인당 주거면적은 꾸준히 증가해왔으며 특히 1인당 주거면적은 30년 동안 약 2.5배 증가함으로써 공간 확보 측면에 있어 큰 폭의 진전이 이루어졌음을 시사한다. 이러한 추세는 1980년 2.1개에서 2010년 3.7개로 집계된 가구당 방수와 0.7명까지 줄어든 방당 인원수가

Table 1. 1980-2010 Change Trends of Housing Size

Year	Housing size (m <sup>2</sup> )					Housing size per household (m <sup>2</sup> )	Housing size per person (m <sup>2</sup> )	Rooms per households (n)	Persons per room (n)
	<29.8 (<40) <sup>a)</sup>	29.8-62.8 (40-60)	62.8-95.9 (60-100)	95.9-128.9 (100-165)	≥128.9 (≥165)				
1980	10.8	51.0	25.4	6.9	5.9	45.8	10.1	2.1	2.1
1985	6.4	47.1	29.3	9.1	8.3	46.4	11.3	2.2	1.9
1990	3.6	42.5	31.5	10.8	11.7	51.0	13.8	2.5	1.5
1995	2.8	39.2	36.2	10.2	11.6	58.6	17.2	3.1	1.1
2000	2.3	40.2	36.2	10.2	11.1	63.1	20.2	3.4	.9
2005	2.0	37.8	38.2	16.0	6.0	66.4	23.1	3.6	.8
2010	9.1	29.4	42.5	14.7	4.4	67.4	25.0	3.7	.7

Source: Statistics Korea [9].

<sup>a)</sup>The values in parenthesis are presented as the size after 2005.

재 입증해주고 있다.

## 2. 공간규범에 관한 선행연구

주거규범을 다루는 국내 연구의 전반적인 경향은 사회적 이상향을 나타내는 문화규범보다는 가족이 가진 제약 상황을 감안하여 답하는 가족규범에 초점을 맞추는 경우가 상대적으로 많으며 가족규범 연구의 상당수는 규범보다는 선호 또는 요구라는 용어를 사용하고 있다. 1970년부터 1987년까지 주택규모에 대한 선호를 다룬 관련 조사들을 분석한 연구[7]는 이 시기동안 희망하는 주거면적은 지속적으로 증가하였으며 도시민들은 99 m<sup>2</sup> 전후의 주택을 선호하는 것으로 결론내리고 있다. 1989년도에 수집한 자료를 이용하여 한국과 미국, 멕시코 가구의 주거조절행동을 비교한 연구[1]는 문화규범과 가족규범의 양 측면에서 방수를 중심으로 공간규범을 조사하였다. 한국 사회의 평범한 가구에게 가장 이상적인 방수에 대해 89.5%는 3-4개라고 답하였으며 현재 가족에게 가장 바람직한 방수로는 문화규범보다는 약간 낮은 비율인 83.3%가 3-4개라고 응답하였고 약 70%는 부족상태의 공간적 결함과 이로 인한 주거 불만족을 표현하였다. 비슷한 시기에 도시중산층 가구의 공간규범을 조사한 연구[4]는 다소 넓은 수준의 규모인 평균 주거면적 121.8 m<sup>2</sup>, 방 수 3.6개가 조사대상자들이 선호하는 가족규범으로 제시하였다.

1987년부터 1997년까지 발표된 통계청의 주택관련 자료[12]는 당시의 주거면적과 방수에 대한 우리 사회의 가족규범의 변화를 보여준다. 1987년 약 72.6%의 가구가 33-98 m<sup>2</sup> 규모의 주거를 선호하던 추세는 1992년 들어 73.5%가 66-131 m<sup>2</sup> 규모를 선호하는 것으로 바뀌었으며 넓은 주거로의 선호 변화를 보여주고 있으며 1997년도 자료는 선호하는 평균 주거면적을 99.3 m<sup>2</sup>로 제시함으로써 이러한 선호 추세가 우리 사회에 지속되고 있음을 시사한다. 선호하는 방수와 관련해서는 1992년 자료에서는 3개가 44.2%, 2개가 23%, 4개가 22%이던 것이 1997년 자료는 평균 3.6개를 선호하는 것으로 집계되어 선호하는 방수 역시 지속적인 증가를 하고 있음을 알 수 있다. 이러한 선호 경향은 가구당 평균 주거면적이 1995년 58.6 m<sup>2</sup>, 2000년 63.1 m<sup>2</sup>임을 감안할 때 이상과 현실 사이의 다소 큰 차이가[5] 있음을 알 수 있다. 한편 국토부가 발표한 '2005년 주거실태 및 수요조사' 자료에 따르면 1인 가구가 선호하는 주거면적은 평균 63.1 m<sup>2</sup>이며 조사대상자의 78.2%가 33-98 m<sup>2</sup>의 주거면적을 희망하는 것으로 나타났다. 이는 현재 거주 주택의 평균면적이 49.6 m<sup>2</sup>임을 감안할 때 약 13 m<sup>2</sup> 정도 더 넓은 주택을 바라고 있음을 알 수 있다.

2000년대 이후 다양한 실증자료를 이용한 주택규모 선호에 대

한 연구가 다각도로 이루어졌다. 미래주거에 대한 대학생들의 선호를 다룬 연구[3]에서는 82.5-108.9 m<sup>2</sup> (25-33평) 이하 주택을 조사대상자들이 가장 선호하는 것으로 나타났다. 부산시 해운대 신시가지 거주자들의 주택규모의 적정성을 분석한 연구[11]는 그 일환으로 주택규모에 대한 가족규범을 조사하였다. 결과에 의하면 조사대상 가구의 약 50%가 99-131 m<sup>2</sup> (30평대) 규모의 주거를, 약 64%는 방 3개를 자신의 현재 가족이 가장 선호한다고 답하였다. 가구의 인구학적 및 사회경제적 특성은 1, 2인 가구와 같이 소형주택을 선호하는 가구들이 대형주택을 선호하는 가구들보다 더 영향을 많이 받는 것으로 분석되었다[8]. 주택규모에 따른 방 구성에 대한 선호 분석에서는 66-98 m<sup>2</sup> (20평대)와 99-131 m<sup>2</sup> (30평대) 모두 방의 수 3개를 우선적으로 희망하는 것으로 나타났다[4].

## 연구방법

### 1. 자료

본 연구의 목적인 공간규범의 변화 추이를 살펴보기 위해 5년 시차를 두고 수집한 2개의 설문조사 자료를 분석에 사용하였다. 첫 번째 자료는 본 연구를 위해 2012년 11월 20일부터 12월 15일까지 울산시 거주 주부 350명을 대상으로 수집한 것으로 328명의 응답이 분석에 사용되었다. 다른 자료는 「울산시 거주 가구의 주의식」연구[10]의 원자료로서 2007년 7월 25일부터 8월 20일까지 울산시에 거주하는 600가구를 대상으로 하여 수집하였다. 2012년 설문조사의 응답자가 주부임을 감안하여 2007년 자료에서도 주부가 응답한 사례만을 추출하였으며 326명이 최종 분석에 사용되었다. 두 자료 모두 조사대상 표집은 구·군별 가구 수와 주택 유형의 비율에 따라 층화표집한 후 단순무작위로 추출하였다.

### 2. 변인 측정 및 분석

공간규범은 문화적 차원과 가족차원의 양 측면에서 주거면적과 방수에 대한 규범을 측정하였다. 문화적 차원의 공간규범은 '우리 사회의 평범한 보통 가족에게 가장 바람직한 주거면적 또는 방수'를, 가족 차원의 공간규범은 '현재 귀하의 가족에게 가장 바람직한 주거면적 또는 방수'를 물었으며 두 자료 모두 동일한 문항을 사용하였다. 이 밖에도 조사대상 가구의 일반 특성과 현재 거주하고 있는 주거의 특성 등이 실증분석에 포함되었다.

자료는 PASW ver. 18 (SPSS Inc., Chicago, IL, USA) 프로그램 이용하여 분석하였다. 빈도, 백분율 등의 기술통계로 두 자료의 전반적인 개요를 설명하고 교차분석을 이용하여 공간규범

을 비교하였다. 공간규모에 영향을 미치는 변수는 다중회귀분석을 통해 규명하고 그 특성을 비교하였다.

## 분석결과 및 논의

### 1. 조사대상 가구의 일반사항

Table 2는 분석에 사용된 두 자료의 조사대상 가구의 일반적 특성을 나타낸다. 2007년 자료를 살펴보면 평균 가족 수가 3.84

명, 71.2%가 4인 이상 가구이며 가장은 40대와 50대가 각각 48.9%, 27.7%로 전체의 76.6%를 차지하였다.

가장의 학력은 약 42%가 전문대 졸업 이상, 직업은 판매·서비스·생산직(34.8%), 사무·관리·전문직(31.7%), 자영업(21.8%)의 순이며 월평균 소득은 84.1%가 500만원 미만이었다. 약 80%가 자가 소유자로 현재 거주하고 있는 주택의 유형은 아파트가 53.7%로 과반수가 넘었으며 단독주택은 24.2%를 차지하였다.

2012년 자료의 조사대상 가구의 평균 가족 수는 3.39명이며 4인 이상 가구의 비율은 47.9%이다. 가장의 특성을 보면 77.2%가

Table 2. General Characteristics of Respondents

Characteristic	2007 (n=326)	2012 (n=328)	
			f (%)
Household size (person)	<3	21 (6.4)	52 (16.0)
	3	73 (22.4)	118 (36.2)
	≥4	232 (71.2)	156 (47.9)
	Total <sup>a)</sup>	326 (100.0)	326 (100.0)
	M (SD)	3.84 (.86)	3.39 (.87)
Age of head	20s	9 (2.8)	15 (4.6)
	30s	67 (20.6)	59 (18.2)
	40s	159 (48.9)	131 (40.3)
	≥50s	90 (27.7)	120 (36.9)
	Total <sup>a)</sup>	325 (100.0)	325 (100.0)
Education of head	<College	190 (58.5)	135 (48.6)
	≥College	135 (41.5)	143 (51.4)
	Total <sup>a)</sup>	325 (100.0)	278 (100.0)
Occupation of head	Sales / service / factory	113 (34.8)	79 (25.7)
	Clerical / manager / professional	103 (31.7)	75 (24.4)
	Self-employed	71 (21.8)	69 (22.5)
	Full-time housewife	16 (4.9)	44 (14.3)
	Etc.	22 (6.8)	40 (13.0)
	Total <sup>a)</sup>	325 (100.0)	307 (100.0)
Monthly household income (1 million Korean won)	<4	221 (68.8)	139 (42.6)
	4-5	49 (15.3)	112 (34.4)
	5-6	27 (8.4)	58 (17.8)
	≥6	24 (7.5)	17 (5.2)
	Total <sup>a)</sup>	321 (100.0)	326 (100.0)
Structure type	Single-family	79 (24.2)	44 (13.4)
	Row / villa	40 (12.3)	46 (14.0)
	Multi-family	16 (4.9)	26 (7.9)
	Apartment	175 (53.7)	210 (64.0)
	Etc.	16 (4.9)	2 (.6)
	Total <sup>a)</sup>	325 (100.0)	328 (100.0)
Tenure type	Own	258 (79.4)	218 (66.9)
	Rent	67 (20.6)	108 (33.1)
	Total <sup>a)</sup>	325 (100.0)	326 (100.0)

<sup>a)</sup>Not consistent with the total for the missing cases.

4. 50대였으며 51.4%가 전문대졸 이상의 학력을 가졌고, 판매·서비스·생산직이 25.7%, 사무·관리·전문직이 24.4%를 차지하였다. 월평균 소득은 500만원 미만 가구가 77%, 아파트 거주 비율은 64%, 자가 소유 비율은 66.9%였다. 2007년 자료에 비해 평균 가족 수와 자가 소유율은 상대적으로 약간 감소한 반면 가장의 학력과 월평균 소득, 아파트 거주 비율은 다소 증가하였다.

**2. 현 주거의 주택규모 특성**

공간규범 분석에 앞서 자료별로 주택규모와 관련이 있는 주요 특성인 조사대상 가구의 주거면적과 주택 내 방의 수를 제시하고 추가로 가구당 및 1인당 주거면적과 가구당 방수, 방당 가구원수를 산출하였다. 분석 결과는 Table 3과 같다. 주거면적을 살펴보면 2007년도 자료에 포함된 조사대상 가구는 42%가 66-98 m<sup>2</sup>, 37.3%는 99-131 m<sup>2</sup>, 즉 약 80%가 2, 30평형대의 주거에 거주하는 것으로 나타났으며 산출된 평균 주거면적은 103.7 m<sup>2</sup> (약 31.3평), 가구당 주거면적은 46.15 m<sup>2</sup>, 1인당 주거면적은 12.06 m<sup>2</sup>이다. 방의 수는 64.7%가 3개, 4개 이상이 11.7%로서 전체 가구의 76.4%가 3개 이상의 방을 가지고 있으며 가구당 방수는 2.94개, 방당 가구원수는 1.3명이다.

한편 2012년 자료의 분석에서 나타난 결과는 평균 주거면적이 103.2 m<sup>2</sup>로 2007년과 거의 같지만 99-131 m<sup>2</sup>에 거주하는 비율은 52.1%로 증가하였다. 그럼에도 불구하고 가구당 주거면적은 36.08 m<sup>2</sup>, 1인당 주거면적은 10.72 m<sup>2</sup>로 산출되어 2007년과 비교하였을 때 감소한 것으로 나타났다. 방수는 전체 가구의 81.5%가 3개 이상이라고 답하였고 가구당 방수(2.89개)와 방당 가구원수(1.1명)는 상대적으로 약간 감소하긴 하였으나 큰 차이는 보이지 않았다.

**Table 3.** Spatial Characteristics of Current Housing

Characteristic	2007 (n=326)	2012 (n=328)
	f (%)	f (%)
Housing size (m <sup>2</sup> )	<66	23 (7.1)
	66-98	136 (42.0)
	99-131	121 (37.3)
	132-164	21 (6.5)
	≥ 165	23 (7.1)
Total <sup>a)</sup>	324 (100.0)	328 (100.0)
M (SD)	103.70 (17.77)	103.17 (10.15)
Housing size per household	46.15	36.08
Housing size per person	12.06	10.72
No. of rooms (n)	≤ 2	77 (23.6)
	3	211 (64.7)
	≥ 4	38 (11.7)
	Total <sup>a)</sup>	326 (100.0)
M (SD)	2.89 (.67)	2.94 (.57)
Rooms per households	2.94	2.89
Persons per room	1.30	1.13

<sup>a)</sup>Not consistent with the total for the missing cases.

**3. 공간규범**

공간규범을 파악하기 위해 주거면적과 주택 내 방수를 문화적 차원과 가족 차원의 양 측면에서 조사하였다. 그리고 2007년과 2012년의 공간규범이 차이가 있는지를 규명하기 위해 각 특성별 교차분석을 하고 카이제곱 검증을 실시하였다.

**Table 4.** Cultural Space Norms

Characteristic	2007 (n=326)	2012 (n=328)	df	χ <sup>2</sup>
Housing size (m <sup>2</sup> )	<66	1 (.3)	4	48.396***
	66-98	43 (13.8)	84 (25.6)	
	99-131	182 (58.3)	212 (64.6)	
	132-164	73 (23.4)	27 (8.2)	
	≥ 165	13 (4.2)	1 (.3)	
Total <sup>a)</sup>	312 (100.0)	325 (100.0)		
M (SD)	113.85 (7.72)	107.70 (10.38)		
No. of rooms (n)	≤ 2	5 (1.5)	2	13.455**
	3	270 (82.8)	238 (72.6)	
	≥ 4	51 (15.6)	71 (21.6)	
	Total <sup>a)</sup>	326 (100.0)	328 (100.0)	
M (SD)	3.16 (.45)	3.18 (.56)		

<sup>a)</sup>Not consistent with the total for the missing cases.

\*\*p<.01, \*\*\*p<.001.



Table 5. Family Space Norms

Characteristic		2007 (n=326)	2012 (n=328)	df	$\chi^2$
Housing size (m <sup>2</sup> )	<66	2 (.6)	3 (.9)	4	57.949***
	66-98	34 (10.9)	88 (26.8)		
	99-131	170 (54.7)	198 (60.4)		
	132-164	86 (27.7)	36 (11.0)		
	≥165	19 (6.1)	3 (.9)		
	Total <sup>a)</sup>	311 (100.0)	328 (100.0)		
	M (SD)	117.02 (8.01)	108.79 (10.43)		
No. of rooms (n)	≤2	23 (7.1)	26 (7.9)	2	3.845
	3	239 (73.3)	218 (66.5)		
	≥4	64 (19.6)	84 (25.6)		
	Total <sup>a)</sup>	326 (100.0)	328 (100.0)		
		M (SD)	3.13 (.56)		

<sup>a)</sup>Not consistent with the total for the missing cases.

\*\*\*p<.001.

### 1) 문화적 차원의 공간규범

우리 사회의 평범한 보통 가족에게 가장 바람직한 주거면적과 방수를 물었다. 분석결과 2007년과 2012년 사이 문화적 공간규범은 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 것으로 나타났다(Table 4). 두 자료 모두 조사대상 가구의 약 60%는 99-131 m<sup>2</sup>, 즉 30평대를 이상적이라고 답하고 있지만 두드러지는 점은 66 m<sup>2</sup> 미만(10평대)과 66-98 m<sup>2</sup> (20평대)에 대한 응답 비율이 5년 사이에 각각 4배와 2배로 증가하였고 이에 반해 132 m<sup>2</sup> 이상(40평대 이상)은 2007년 27.6%에서 8.5%로 대폭 감소하였다는 사실이다. 산출된 평균 면적도 2007년 113.85 m<sup>2</sup> (34.5평)에서 2012년에는 107.70 m<sup>2</sup> (32.6평)으로 약 2평가량 감소하였다. 이는 최근 중대형주택이 외면당하고 소형주택에 대한 관심과 선호가 증가하는 사회적 추세가 본 연구의 결과에서도 일부 확인되었음을 시사한다.

방수에 대한 문화규범 또한 두 자료 간에 유의적인 차이가 나타났다. 비록 산출된 평균은 차이가 거의 없었고 두 자료 모두 70% 이상이 여전히 3개가 바람직하다고 답하고는 있으나 그 비율은 5년 사이에 10%가량 줄었다. 반면 2개 이하의 응답 비율과 4개 이상이라고 답한 비율은 증가를 보였는데 이는 가구원수의 감소와 소득 양극화 등과 관련이 있을 것으로 짐작할 수 있다.

### 2) 가족 차원의 공간규범

현재 자신의 가족에게 가장 바람직한 주거면적과 방수를 조사한 결과 주거면적만 두 자료 사이에 유의적인 차이가 있는 것으로 나타났다(Table 5). 주거면적에 대한 가족규범은 문화규범과 유사

한 패턴을 보이고 있으며 두 자료 모두 약 60%의 가구가 99-131 m<sup>2</sup>를 선호하였고 66-98 m<sup>2</sup>와 99-131 m<sup>2</sup>의 선호 비율은 증가, 132 m<sup>2</sup> 이상은 큰 폭의 감소를 나타내었다. 문화규범과 달리 66 m<sup>2</sup> 미만인 10평대에 대한 선호 비율은 5년 사이에 큰 변화가 없었다. 이에 대한 가능한 해석의 하나는 조사대상 가구들이 주거면적에 대한 문화적 기준의 변화에는 동의하더라도 자신의 가족에게는 다소 완화하여 적용하였을 수도 있다는 점이다. 그러나 현재 너무 소수 사례가 이에 해당하므로 이러한 해석보다는 더 큰 표본을 이용한 심도있는 분석과 규명이 필요할 것으로 본다.

방수에 대한 가족규범은 2007년과 2012년 사이에 유의적인 차이가 나타나지 않아 두드러진 변화가 없다고 보았다. 그러나 문화규범과의 비교했을 때는 2개 이하를 선호하는 비율은 지속적으로 높았으며 4개 이상을 선호하는 비율 또한 문화규범보다 높게 나타나 가족이 처한 제반 상황이 방수에 대한 선호에 영향을 미치는 정도 조정이 이루어졌음을 알 수 있다.

### 4. 공간규범에 영향을 미치는 변인

공간규범에 영향을 미치는 변인 규명은 가족 차원의 규범에 대해서만 실시하였다. 이유는 가족규범은 가족의 현재 특성이나 제약 상황 등을 충분히 고려한 상태에서 응답을 하는 것이기 때문에 문화규범에 비해 변인의 영향력이 더욱 정확하고 그 의미 또한 설명력이 있을 것으로 판단하였기 때문이다.

2007년과 2012년 자료를 이용하여 각각 다중회귀분석을 시행하였다(Table 6). 종속변인은 주거면적과 방수에 대한 가족규범이며, 독립변인은 관련 이론과 선행연구[4, 6]를 참고하여 가족

Table 6. Multiple Regression Analysis of Family Space Norms

Variable <sup>a)</sup>	Housing size						Number of rooms					
	2007			2012			2007			2012		
	B	β	t	B	β	t	B	β	t	B	β	t
Household size	.13	.15	2.53*	.16	.21	3.66***	.22	.33	6.08***	.26	.37	6.20***
Age of head												
≥40s	-.01	-.01	-.11	-.01	-.01	-.09	.06	.04	.77	.10	.07	.99
Education of head												
≥College	.14	.09	1.41	.18	.14	2.50*	.17	.15	2.56*	.03	.03	.48
Occupation of head												
Sales / service / factory	-.09	-.05	-.92	.03	.02	.42	.08	.07	1.21	-.12	-.08	-1.53
Monthly household income												
≥5 million Korean won	.21	.10	1.76	.22	.14	2.70**	.12	.08	1.44	.14	.09	1.70
Structure type												
Apartment	-.03	-.02	-.38	.07	.05	.98	.03	.03	.52	.16	.12	2.22*
Tenure type												
Own	-.03	-.02	-.25	-.09	-.06	-1.00	.03	.02	.43	-.06	-.05	-.73
Housing size	.08	.10	1.41	.38	.43	6.39***	.02	.04	.60	.04	.05	.68
No. of rooms	.01	.01	.08	.06	.05	.69	.11	.13	2.12	.19	.17	2.31*
Constant		2.53			1.00			1.74			1.50	
R <sup>2</sup>		.067			.361			.192			.275	
df		9 & 298			9 & 255			9 & 309			9 & 255	
F ratio		2.37***			15.99***			8.15***			10.77***	

<sup>a)</sup>Reference groups for dummy variables: age of head (≤30s), education of head (<college), occupation of head (clerical / manager / professional, self-employed, full-time housewife, etc.), monthly household income (<5 million Korean won), structure type (other), tenure type (rent).

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

의 사회인구학적 특성 5개와 주택 특성 2개를 회귀모델에 투입하였다. 분석에 앞서 투입된 독립변인들의 분산팽창요인(variance inflation factor, VIF)와 공차한계(tolerance) 값을 산출하여 다중공선성을 검토, 확인하였으며 모든 변인들은 회귀분석의 가정에 맞도록 연속변수와 가변수 등으로 전환하여 적용하였다. 회귀모델 4개 모두 통계적으로 유의미한 것으로 나타났으며 모델에 사용된 독립변인들에 의한 종속변인의 변량 설명력은 2012년도 주거면적 규범 모델이 36.1%로 가장 높게 나타났다.

주거면적에 대한 규범을 보면 가족 수는 양 자료 모두에서 유의적인 회귀계수를 제시하여 예상대로 가족 수가 많은 가구일수록 넓은 주거에 대한 선호가 강함을 알 수 있다. 2012년 자료에서는 가족 수 외에도 가장의 학력이 전문대 졸업 이상인 가구가 고졸 이하 가구보다, 월평균 소득이 500만 원 이상인 가구가 그 미만인 가구보다, 그리고 현재 넓은 주거에 거주할수록 더 넓은 주거에 대한 희망을 나타내었다.

한편 방수에 대한 규범에서는 2007년 자료에서는 가족 수가 많은 가구와 가장이 전문대 졸업 이상의 학력을 가진 가구가 더 많은 방을 희망하는 것으로 나타났으며 2012년 자료에서는 가족

수가 많을수록, 현재 아파트에 거주하는 가구가 아파트가 아닌 주거에 거주하는 가구보다, 그리고 현재 많은 방을 가진 가구일수록 방이 많은 것을 선호하였다.

## 결론 및 제언

### 1. 결론

본 연구는 최근의 중소형 주택에 대한 선호 추세가 실제 우리 사회의 공간규범의 변화를 반영하고 있는지를 파악하기 위한 것이다. 문헌과 실증자료의 분석을 통해 이를 규명하였으며 주요 결론은 다음과 같다.

첫째, 통계청 자료에 따르면 2005년까지 지속적인 감소를 보이던 소형 주택 재고는 2010년 들어 증가세로 돌아선 반면, 중대형 주택은 지속적으로 증가하다가 감소로 전환됨으로써 주거면적 별 주택 재고의 분포에 변화가 나타나고 있었다. 한편 주거 내 밀도를 나타내는 가구당 주거면적과 1인당 주거면적, 가구당 방수는 꾸준히 증가하고 방당 가구원수는 감소함으로써 주거 내 공간

확보가 크게 개선되었음을 알 수 있다.

둘째, 2007년부터 2012년까지의 5년 동안 조사대상 가구들이 현재 거주하고 있는 주택의 평균 면적은 거의 변화가 없었으나 면적별 거주 비율에 있어서는 대형주택을 중심으로 감소하였다. 그러나 가구당 및 1인당 주거면적은 꽤 큰 폭의 감소를 보임으로써 주거면적과 관련하여 나타나고 있는 최근의 변화 추이가 본 연구를 위한 조사대상 가구의 주거 특성에도 반영되어 나타났음을 알 수 있다. 한편 방수와 관련해서는 전반적으로 개선되긴 하였으나 거의 유사한 수준이었다.

셋째, 실증분석 결과에 의하면 주거면적에 대한 문화규범과 가족규범 모두 지난 5년간 유의미한 변화를 보이고 있음을 알 수 있다. 시기나 규범의 유형에 상관없이 99-131 m<sup>2</sup> (30평대)는 조사대상 가구의 60%가 지지하는 강력한 규범이었다. 그러나 98 m<sup>2</sup> 이하(20평대)의 소형주택을 지지하는 비율이 문화규범과 가족규범 모두에서 2배 이상씩 크게 증가한 것은 면적을 중심으로 한 공간규범에 있어 감소하는 방향으로 변화가 나타나고 있음을 시사한다.

넷째, 방 3개는 시기에 상관없이 우리 사회의 강력한 규범이었다. 방 2개 이하는 가족규범 차원에서 그 지지율이 크게 증가하였는데 이는 가족이 가진 제약 등 제반 상황이 반영되었음을 시사하며 시기에 따른 차이는 나타나지 않았다.

다섯째, 공간에 대한 가족규범에 유의미한 영향을 미치는 변인은 가족 수, 가장의 학력, 월평균 소득, 현재 거주하고 있는 주택의 유형과 면적, 방수였다. 가족 수가 많거나 가장의 학력이 높거나, 경제적 여유가 많을수록, 현재 아파트에 거주하거나 넓은 면적, 방이 많은 주거에 사는 가구일수록 많은 양의 주거공간을 요구하였다. 2007년 자료에 비해 2012년 자료에서 가구의 사회인구학적 특성과 현 주거 특성이 가족 차원의 공간규범을 더욱 많이 설명해주는 것으로 나타났는데 이는 주택규모와 관련된 제반 요구에 대한 가구의 고유 특성의 영향력이 점차 커지고 있음을 알 수 있다.

## 2. 제언

본 연구의 결론을 토대로 다음과 같은 제언을 한다.

첫째, 99-131 m<sup>2</sup> (30평대) 주거에 대한 우리 사회의 지지는 당분간 지속될 것으로 보이지만 그럼에도 불구하고 98 m<sup>2</sup> 이하의 20평대 소형주택에 대한 지지가 5년 사이에 크게 증가한 것은 주목할 만한 일이다. 이는 주택규모에 대한 우리 사회의 의식이 과거 사회적 신분 과시나 재산증식 수단 의 하나로 대형 주택을 추구하던 경향에서 벗어나 실용성과 거주 자체에 방점을 두는 쪽으로

전환되고 있음을 보여주며 이는 건전한 주거규범의 형성이라는 관점에서 볼 때 고무적인 일이다. 주택시장의 안정과 나아가 주거를 통한 삶의 질 확보를 위해 이러한 공간규범의 정착을 위한 사회적 노력이 필요하다.

둘째, 최근의 중소형주택을 중심으로 움직이는 주택시장의 동향은 소형주택에 대한 규범 확대 차원에서 볼 때 시의적절한 것으로 보인다. 앞으로의 인구변화와 이에 따른 사회변화를 예측해볼 때 이러한 변화는 가속화할 수도 있으므로 중소형주택의 적절한 공급과 질 확보가 이루어지기 위해서는 수요층의 특성과 이를 근거로 한 구체적인 주요구에 대한 심도 있는 규명이 이루어질 필요가 있다.

## Declaration of Conflicting Interests

The authors declared that they had no conflicts of interest with respect to their authorship or the publication of this article.

## Acknowledgments

This research was supported by the grant from University of Ulsan in 2010.

## References

1. Khil, S. (1990). *A comparative study of housing adjustment among Korean, Mexican, and American households* (Unpublished doctoral dissertation). Iowa State University, Ames, IA.
2. Kim, D. H. (2013, February 20). Rapid decrease of selling middle and large size apartment. *The Korea Economic Daily*. Retrieved March 18, 2013, from <http://s.hankyung.com>
3. Kwark, K. S., & Kim, J. H. (2006). A study on university student's preference for own house in future. *Korean Journal of Human Ecology*, 9(3), 37-45.
4. Lee, Y. B., & Hong, H. O. (1991). A study on the housing norm of the large cities' middle classes: With special reference to the housewives living in Seoul area. *Journal of the Korean Housing Association*, 2(1), 13-34.
5. Ministry of Land, Infrastructure and Transport. (2005). *2005 Housing survey*. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
6. Morris, E. W., & Winter, M. (1978). *Housing, family, and society*. New



- York: John Wiley & Sons.
7. Park, J. H. (1991). An analysis of the changes of urban housing conditions in Korea since 1945. *Journal of the Korean Housing Association*, 2(1), 77-92.
  8. Shin, K. J., & Moon, H. C. (2007). A study on the aspects of dwelling levels in the wide of each space in public rental apartment units plans. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 23(12), 143-152.
  9. Statistics Korea. (2010). *Population and housing census*. Daejeon: Statistics Korea.
  10. Yang, S., Kim, S.J., Kwon, M. H., & Ryu, H.J. (2007). *Housing consciousness of households in Ulsan*. Ulsan: Ulsanology Research Center.
  11. Yang, S. W., Oh, C. O., & Kim, S. T. (2006). A study of appropriateness of space in multi-family housing. *Journal of the Korean Housing Association*, 17(4), 93-100.
  12. Yoon, J. H. (2002). *Housing of Korea*. Daejeon: Statistics Korea.
  13. Youn, K. H. (2013, July 15). Size downsizing of redevelopment and reconstruction in Seoul. *Financial News*, p. 25.