

# 대학생의 주거의미 및 주거선택시 고려요인에 관한 연구†

## A Study on the Meaning and Choice Factors of Housing by University Student

신화경 · 조인숙\*

상명대학교 소비자주거학과

Shin, Hwa-Kyung · Jo, In-Sook\*

Department of Consumer and Housing, Sangmyung University

### Abstract

The purpose of the study was to find out the meaning of housing and choice factors of housing of the university students. The snowballing method was used to collect the data for analysis. The data were collected from April 4th to 14, 2013, and the sample consisted of 122 university students and 40 pairs of university students and their parents in Seoul. It was examined the meaning of housing and choice factors by university students. The finding of this study was as follows: 1) The meaning of housing was composed of 9types : 'Family harmony space', 'Emotional space', 'Social status space', 'Life space', 'Social relations space', 'Economic space', 'Perform the role space', 'Physical safety space' and 'Privacy space'. 2) The choice factors of housing were composed of 7types : 'Social status', 'Life with Neighborhood', 'Safety and security', 'Transportation and education', 'Ease of use of facilities', 'Economic' and 'Environment'

**Key words:** Meaning of Housing, Choice Factors of Housing, University Student, Difference of Intergeneration

## I. 서 론

### 1. 연구배경 및 목적

우리는 흔히 주거와 주택이라는 용어를 혼돈해서 사용하고 있다. 주택은 하나의 물리적 객체이지만, 주거는 인간의 삶을 담아내는 그릇의 역할을 함으로 그 안에 살고 있는 인간과 생활이 중요하다. 주거는 인간생활과 활동의 거점인 동시에 인간의 생활과 가족의 삶을 담는 그릇이어야 하며, 과거세대와 미래세대의 경험이 공존할 수 있는 공간으로 각 세대의 삶이 녹아있는 독특한 공간적 의미를 가져야

한다(Nam & Hwang, 2009). 주거는 여러 세대가 함께 공존하고 그들의 욕구를 반영해야 하지만, 주거는 물리적 객체인 주택의 개념을 중심으로 주택의 양적확보를 위한 공급활성화 정책으로 인해 다양성이 상실되었다. 삶의 모습을 담고 인간의 개성을 표현하는 기본 생활환경으로서 주거가 더 이상 주택의 개념으로 이해되어서는 안 되며, 거주자의 주거 안정성 및 만족도를 높이기 위해서는 주거정책의 방향 또한 물리적 객체인 주택이 아닌 인간 생활환경을 기초로 하는 주거를 중심으로 변화될 필요가 있다.

주거는 세대간 경험이 공존해야하고 각 세대의 삶의 모습이 투영되어 융합된 형태로 만들어져(Kim, 2009 ; Nam

† 본 논문은 2013년도 한국소비문화학회 추계학술발표대회 논문을 수정·보완하였음

본 논문은 2010학년도 상명대학교 교내연구비지원에 의해 연구되었음

\* Corresponding author :Jo, In-Sook

TEL : 02)781-7619

Emai : anetjo@naver.com

& Hwang, 2009; Park, et al, 2006), 가족간의 소통, 가족간의 단란 등이 반영되어야 한다. 다양한 거주자의 특성을 이해하고 이들의 수요에 맞는 다양한 주거 계획 및 정책이 이루어져야 할 것이다. 거주자 요구에 적합한 주거환경을 조성하기 위해서 그들의 주거의미의 파악이 우선되어야 한다(Yim, et al, 2012).

주거생활의 새로운 계층인 대학생들은 글로벌 마인드, 디지털 기기와 SNS 서비스 등에 익숙하게 자라왔으며, 다른 사람을 의식하기보다, 자신만의 특성과 개성, 개인적 행복을 무엇보다 중요하게 생각하고 있으며(Doosan, 2013), 그들의 소통방식과 생활방식에 있어 기존 세대들인 자신의 부모세대들과 확연한 차이를 보이고 있다.

따라서 본 연구에서는 새로운 주거계획 및 정책방향을 제시하기 위해 새로운 주거소비자인 대학생들의 주거의미 및 주거선택시 고려요인을 파악하고자 한다. 이를 위한 구체적인 연구목적 및 내용은 다음과 같다. 첫째, 대학생의 주거의미를 파악하고, 그들의 부모세대와의 차이를 파악한다. 둘째, 대학생의 주거선택시 고려요인을 파악하고, 그들의 부모세대와의 차이를 파악한다.

## 2. 연구 방법

본 연구는 대학생의 주거의미와 주거선택시 고려요인을 파악하고 부모세대와의 차이를 분석하기 위해 계획되었다. 이를 위해 서울시 소재 4년제 대학생과 그들의 부모를 대상으로 조사하였으며, 조사는 2013년 4월 4일부터 4월 14일까지 실시하였다.

본 연구의 조사방법 및 분석방법은 다음과 같다.

첫째, 표집방법은 주거의미에 대해 수업을 들은 학생 32명을 시작으로 눈덩이 표집방법(Snowball sampling)을 이용하여 총160명의 대학생을 조사대상으로 설문조사를 진행하였다. 이중 140부가 회수되었으며(회수율 87.5%), 답변이 충실한 122부를 최종 분석에 사용하였다. 또한 이중 부모와 대학생의 답변이 모두 충실한 부모와 대학생 40쌍의 설문응답을 부모와 대학생간의 주거의미 및 주거선택시 고려요인의 차이를 분석하는데 이용하였다.

둘째, 주거의미와 주거선택시 고려요인에 대한 설문내용의 구성과정은 다음과 같다. 주거의미는 Yoon(1997), Yoon, et al(1998), Kim (2009), Nam&Hwang (2009), Yim, et al(2012) 등의 선행연구를 통해 선정된 43개 문항과 인터뷰를 통해 선정된 9개의 문항, 총52개의 설문문항을 주거의미에 대한 최종 설문내용으로 구성하였다

<Table 1>.

주거선택시 고려요인은 Jang(1999), Ha(2006), Park, et al(2006), Shin(2006), Kang & Park(2009) 등의 선행연구를 통해 선정된 33개 문항과 인터뷰를 통해 선정된 5개의 문항, 총38개의 설문문항을 대학생의 향후 주거선택시 고려요인에 대한 최종 설문내용으로 구성하였다<Table 2>. 주거의미와 향후 주거를 선택할 때 고려하는 요인은 ‘매우 그렇다’ 5점, ‘전혀 그렇지 않다’ 1점으로 5점 척도를 이용하였다. 주거의미 설문문항의 신뢰도는 Cronbach’s  $\alpha = 0.936$ , 주거선택시 고려요인의 설문문항의 신뢰도는 Cronbach’s  $\alpha = 0.909$ 로 신뢰도는 높은 편이었다.

셋째, 분석방법은 SPSS 20 통계패키지를 이용하였다. 일반사항 등에 대한 빈도, 평균 등의 단순분석방법을 사용하였고, 주거의미와 주거선택시 고려요인의 유형화를 위해 VARIMAX 회전방법을 활용하여 요인분석(factor analysis)을 실시하였다. 일반적으로 요인분석의 표본의 수는 변수수의 3~4배 이상이 되어야 안정적이라고 하지만, 표본확보에 어려움이 있을 때에는 최소한 100개 이상되는 것이 바람직하다고 하고 있어(Chai, 2001), 본 연구의 표본수인 122개는 적절한 것으로 판단하여 분석을 진행하였다. 대학생과 그들의 부모세대와의 주거의미 및 주거선택시 고려요인의 차이를 알기 위해 Paired t-test를 실시하였다. 대학생의 주거의미와 주거선택시 고려요인의 관련성을 파악하기 위해 피어슨 상관계수를 이용하여 상관분석을 실시하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 주거의 의미

주거는 인간생활에 없어서는 안 되는 공간을 제공하며 동시에 주거 안에서 이루어지는 인간의 삶을 담아내는 의미인 것이다(Nam & Hwang, 2009).

주거의 기본적 의미는 인간이 처음 주거를 형성하였던 이유인 추위, 비바람, 눈보라 등의 혹독한 자연환경으로부터 자신의 몸을 보호하기 위한 은신처(shelter)의 의미를 가지고 있다(Yoon, 1996). 하지만 주거는 은신처의 역할만 하는 것이 아니라, 그 안에 살고 있는 거주자들과 함께 관계를 맺고 생활을 영위하면서 함께 만든 문화로서 주거를 의미하기도 한다. 즉, 인간이 주체가 되어 생활을 수용

(Table 1) The Questionnaire for Meaning of Housing

Questions	Resource	Questions	Resource	
01. To create the harmony	Nam & Hwang (2009)	31. The space for safety	Kim (2009)	
02. To be reflected the family Family's harmony		32. Space for the investment		
03. To show the family atmosphere		33. To represent the social status	Yim, et al (2012)	
04. To be considerate of each other		34. Space of everyday life, such as eating, sleeping, leisure activities, housework		
05. To be complete the family		35. To communicate with neighbors		
06. To be warm and comfortable		36. Space to enjoy dilettante life		
07. To be spacious and tranquil		37. Space to build a relationship		
08. To feel love		38. Communication and dialogue between the family	Yoon (1997)	
09. To feel the importance				
10. The space of emotion				
11. To symbolizes the family				
12. Space to include family's life		41. To form relationship with friends, neighbors, community, etc.	Yoon, et al (1999)	
13. Space of family's growth				
14. Space to feel heavy and low		42. Living a married life and rearing children	Interview	
15. Space to feel lonely				
16. Space to recharge				
17. Space of stress				
18. Space of household labor				
19. Consumer goods				
20. Space that I tried to comfortable life of family				
21. Space to find, identity and learn my role				
22. Space to show my ability				
23. To ensure future safety				
24. Space that showed my life				
25. Space to make my own world				
26. My own space		43. Space the be sleep	Interview	
27. Space to ensure privacy				
28. Space that be conceded to other people				
29. Space to be respected				
30. The psychologically stable space				
	44. To form community between family and neighborhood			Interview
	45. Economics property	Interview		
	46. My place	Interview		
	47. Housing is the space to reflect my personality and values	Interview		
	48. To protect my body from cold, wind, rain etc.	Interview		
	49. The free space to relax from other's eyes	Interview		
	50. Space to protect my privacy	Interview		
	51. Space of labor	Interview		
	52. Space of family events	Interview		

하고 영위하는 장소로서 인간의 정서적인 내면과 함께 물리적 객체인 공간 사이에서 맺어진 심리적, 사회문화적인 측면도 같이 포함한다(The Architectural Institute of Korea, 2010). Chun (2002)은 주거를 물리적 환경인 주택 내에서 거주하는 것으로 주택을 비롯한 어떤 장소에 담겨지는 생활양식과 그에 관련된 제반 사회문화적 의미를 포괄하는 개념으로 보고 있어, 주거를 하나의 문화적 산물로 보고 있다. 이와 같이, 주거는 은신처의 의미 이외에 사회적 가치, 문화, 인간 및 가족의 생활 및 삶을 담고 있는 그릇의 의미로, 사회문화적 의미로 확대할 수 있다.

또한 주거의미를 Cutler(1947)는 미, 안락성, 편리성, 비용, 건강, 안전, 사생활, 우정, 개인적 관심, 입지 등 10개로 구분하였으며, Bayer(1955)는 미, 자유, 정신건강, 경제

성, 가족중심주의, 평등, 신체건강, 여가, 위신의 9개로 구분하였다(Yim, et al, 2012에서 재인용). Yoon, et al(1998)은 환경적, 사회심미적, 주택물리적, 생활의식적, 경제적으로 구분하였으며(Jang, 1999), Kim(2009)은 안전 및 프라이버시, 교통 및 주변시설, 타인지향, 내부시설, 투자가치, 자연환경 등 6개로 구분하였다. Yim, et al(2012)는 심미성, 건강성, 안전성, 편리성, 경제성, 사회성, 사생활, 입지, 위신, 교육 등 10개로 구분하였다.

이와 같이, 주거는 주택 또는 거주, 주거환경 등 다양한 용어와 함께 사용되고 있지만, 그 개념은 다른 용어보다 포괄적인 개념으로 사용되고 있다. 주거의 기본적인 의미는 은신처로 거주자를 보호해주는 물리적 환경인 주택을 의미하는 협의의 의미뿐 아니라 그 안에 거주자 생활을 통

한 심리적, 사회문화 환경까지 포함하는 주거의 사회문화적 의미를 포함한다. 주거는 물리적 측면, 인적측면, 사회적 측면 등을 포함하므로, 거주자가 인식하고 있는 다양한 주거 의미를 통해, 향후 거주자 기반 주거계획 및 주거정책의 방향의 나침반이 될 수 있다.

## 2. 주거선택시 고려요인

거주자의 주거의미에 대한 인식은 인간의 주거행동과 주거선택에 대한 의사결정에 반영된다(Ha, 2006; Park, et al, 2006). 즉, 거주자의 주거의미와 주거선택시 고려요인에는 관련성이 높다는 것을 확인할 수 있다. 주거선택시 고려요인을 Jo(2004)는 경제적 특성, 사회 및 문화시설 이용의 편의성, 건물의 물리적 특성, 단지의 물리적 특성, 부모 및 자녀와의 거리, 주택의 향과 층수, 사회 및 물리적 환경 특성, 입지적 특성 등 8개의 요인으로 구분하였다. Park, et al(2006)은 고객센터 품질, 아파트 품질, 아파트 가격, 명성 등 4개의 요인으로 구분하였으며, Kang &

Park(2009)은 입지, 단지 및 시설, 건강 및 여가, 안전, 이웃, 경제성, 품질, 혈연 등 8개로 구분하였다.

거주자들은 주거선택에 그들이 가지고 있는 주거에 대한 인식인 주거의미가 주거선택의 기준이 되며, 이 기준에 의해 주거상품을 선택하게 된다. 거주자가 가지고 있는 주거의미가 잘 반영된 주거선택은 거주자에게 주거만족감을 높일 수 있는 요소가 된다. 그러므로 거주자의 주거선택시 고려요인을 파악하고, 고려요인의 중요도를 통해 거주자의 주거욕구를 파악할 수 있어, 거주자의 주거만족도를 높일 수 있는 방안을 모색할 수 있을 것이다.

주거선택시 고려요인에 대한 선행연구들은 대부분 일반 성인을 대상으로 그들의 주거선택시 영향을 주는 요인을 파악하고 있다(Park, et al, 2006; Kang & Park, 2009). 최근 1인 가구 증가로 인해 대학생의 주거선호 및 주거선택시 고려요인에 대한 연구의 필요성이 더욱 강조되고 있다. 또한 부모세대와 대학생간의 주거선택시 고려요인에 차이는 주택시장의 새로운 소비자인 대학생을 위해 주거계획 및 주거정책방향에 중요한 열쇠가 되지만 이에 대한 연구

〈Table 2〉 The Questionnaire for Choice Factors of Housing

Questions	Resource	Questions	Resource	
01. Lovely housing when others to see	Ha (2006)	23. Ease of using public transport	Kang & Park (2009)	
02. To look richly		24. Same level of neighborhood		
03. Social status and respectability		25. Ease of using nature-friendly facilities		
04. Good location and facility		26. Ease of using lesuire facilities		
05. View		27. The distance from downtown		
06. Good school district		Park, et al(2006)	28. Community space used with neighbors	
07. The ease of exchange of information on education			29. Relations with neighbors	
08. Ease of using public facilities			Shin (2006)	30. Sunshine and noise
09. Ease of using cultural facilities				31. Air quality
10. Ease of using neighborhood living facilities		32. Distance to work and school		
11. Investing value		33. The distance from parent and children		
12. Property value		Interview		34. Wide space
13. Ease of sales			35. Community program used with neighbors	
14. Good layout and facilities			36. Density	
15. Strong structure			37. Various leisure program	
16. Safety and security			38. Jeonse price	
17. Space arrangement and Interior				
18. Protection of private life				
19. Price value				
20. Safe from crime and disaster				
21. Image and reputation	Jang (1999)			
22. Pride of the area				

(Jo & Shin, 2004)는 아직 부족한 실태이다. 이에 본 연구에서는 대학생의 주거선택시 고려요인의 파악과 더불어 부모세대와 대학생과의 차이를 분석하고자 한다.

### Ⅲ. 조사결과

대학생의 주거의미 및 주거선택 고려요인을 파악하기 위해 대학생의 주거의미 및 주거선택 고려요인을 파악하고, 부모세대와 비교하여 세대간의 차이를 분석하였다. 분석한 결과는 다음과 같다.

#### 1. 조사대상자의 일반적 사항

조사대상자의 일반사항으로는 성별, 연령, 부모와의 동거 형태, 가족구성, 가족수, 거주년수, 주거규모, 현재 주거의 소유형태, 현재 주거형태 등을 조사하였다. 조사대상자인 대학생의 성별은 남성이 44.3%, 여성이 55.7%로 조사되었으며, 부모세대의 성별은 남성이 35.9%, 여성이 64.1%였다. 대학생의 평균 연령은 20.3세이며, 부모세대의 평균 연령은 48.6세였다. 현재 부모와의 동거형태는 ‘부모와 동거’가 84.4%, ‘부모와 별거’가 10.7%였으며, 가족구성은 ‘부부+자녀’가 84.4%로 가장 많았고, 다음으로 ‘노부부+부부+자녀’가 6.6% 순이었다. 가족수는 평균 3.6명이었으며, 거주년수는 평균 5.6년이었다. 주거의 규모는 최소 26.4㎡에서 최대 330㎡로 평균 111.87㎡였다. 주거 소유형태는 ‘자가’가 57.4%, ‘전세’가 26.2%, ‘월세’가 13.9%로 조사되었고, 주거형태는 ‘아파트’가 59.8%, ‘다세대’가 11.5%, ‘연립’이 9.0%, ‘단독주택’이 8.2% 순으로 조사되었다.

#### 2. 대학생의 주거의미

##### 1) 대학생의 주거의미 유형화

대학생의 주거의미를 유형화하기 위해 선행연구와 면접 조사를 통해 추출된 52개의 주거의미 항목을 평가하여 그들의 주거의미를 분석하였다. 52개의 주거의미 평가항목을 유형화하기 위해 요인분석을 실시하였다. 요인 부하량이 0.5이상인 것을 기준으로 변인의 중요도가 낮은 19개 평가항목을 삭제하여 총 34개의 평가항목을 추출하였다. 추출된 평가항목은 총 9개의 유형으로 분류되었다<Table

3>. 이때 설명량은 72.66%였다. 추출된 9개 유형은 요인의 특성에 따라 그 이름을 명명하면 다음과 같다. 제1유형은 ‘가족의 조화의 형성’, ‘가족을 반영한 공간’, ‘가족의 어울림’, ‘가족의 분위기를 보여주는 공간’, ‘서로를 배려하는 공간’, ‘가족간 대화 및 소통의 공간’, ‘가족의 완성의 공간’, ‘가족의 결합과 단란의 공간’ 등으로 구성되었다. 이 요인의 특성을 주로 가족간 대화 및 소통을 통한 가족의 조화와 단란을 중시하는 요인으로 제1유형은 ‘가족 조화 및 단란공간’으로 명명하였다. 제2유형은 ‘따뜻하고 안락한 공간’, ‘한가롭고 여유로운 공간’, ‘사랑을 느낄 수 있는 공간’, ‘소중함을 느끼는 공간’, ‘정미 있는 공간’ 등으로 구성하였으며, 이요인의 특성은 주로 인간의 정서를 표현하는 것으로 ‘정서적 공간’으로 명명하였다. 제3유형은 ‘사회적 지위를 표현하는 공간’, ‘가족을 상징하는 공간’ 등으로 구성하였으며, 이 요인은 지위를 상징하는 것으로 ‘사회적 지위 표현 공간’으로 명명하였다. 제4유형은 ‘식사, 취침, 여가활동, 가사활동 등 일상생활 공간’, ‘부부생활과 자녀양육의 공간’ 등으로 구성하였으며, 이 요인은 일상생활을 담고 있어 ‘일상생활 공간’으로 명명하였다. 제5유형은 ‘친구, 이웃, 커뮤니티 등과의 사회적 관계’, ‘가족 및 이웃과의 커뮤니티 형성’, ‘이웃과의 소통’ 등으로 구성하였으며, 이 요인은 주로 가족 및 이웃 등 타인과의 관계 형성을 특징을 가지고 있어 ‘사회적 관계 공간’으로 명명하였다. 제6유형은 ‘경제적 소유권’, ‘장소적 소유권’, ‘투자가치’, ‘경제적 소비재’ 등 주로 주거의 경제적 가치에 대한 것으로 ‘경제적 공간’으로 명명하였다. 제7유형은 ‘가족의 편안한 생활을 위해 내가 노력하는 공간’, ‘나의 역할을 발견, 확인, 배우는 공간’, ‘나의 능력을 발휘하는 공간’, ‘나의 개성 및 가치를 반영한 공간’ 등 주로 나의 역할 및 능력을 통해 형성되는 주거의 의미를 말하는 것으로 ‘역할수행 공간’으로 명명하였다. 제8유형은 ‘안전의 공간’, ‘추위, 바람, 비 등의 자연현상으로부터 나의 몸을 보호하는 공간’, ‘편리한 생활을 위한 공간’ 등 주로 주거의 기본적 의미인 은신처의 역할을 하면서 안전을 보장하는 공간으로 ‘안전 공간’으로 명명하였다. 제9유형은 ‘남의 시선으로부터 자유로운 공간’, ‘심리적 안정을 취할 수 있는 공간’으로 타인으로부터 신체적 심리적으로 보호하고, 자유로운 생활 및 프라이버시의 보호를 의미하는 것으로 ‘생활보호 공간’으로 명명하였다.

〈Table 3〉 The type of the Meaning of Housing of University Students

Division	Contents	Factor loading	Division	Contents	Factor loading
Family harmony space	To create the harmony	0.797	Social relation space	To form relationship with friends, neighbors, community, etc.	0.892
	To be reflected the family	0.743		To form community between family and neighborhood	0.831
	Family's harmony	0.712		To communicate with neighbors	0.798
	To show the family atmosphere	0.702	Economic space	Economics property	0.837
	To be considerate of each other	0.676		My place	0.792
	Communication and dialogue between the family	0.639		Space for the investment	0.668
	To be complete the family	0.589		Economical consumer goods	0.578
Family's harmony and happiness	0.556	Space to perform the role	Space that I tried to comfortable life of family	0.722	
Emotion-al space	To be warm and comfortable		0.836	Space to find, identity and learn my role	0.678
	To be spacious and tranquil		0.790	Space to show my ability	0.589
	To feel love	0.767	Housing is the space to reflect my personality and values	0.532	
	To feel the importance	0.676	Safety space	The space for safety	0.886
	The space of emotion	0.641		To protect my body from cold, wind, rain etc.	0.781
Social status space	To represent the social status	0.863	Physical environment for easy living	0.771	
	To symbolizes the family	0.767	Privacy space	The free space to relax from other's eyes	0.786
Life space	Space of everyday life, such as eating, sleeping, leisure activities, housework	0.829		The psychologically stable space	0.758
	Living a married life and rearing children	0.648		Space to protect my privacy	0.730

## 2) 대학생의 주거의미 분석

9개의 주거의미 유형에 대해 대학생의 주거의미를 파악한 결과는 다음과 같다<Table 4>. 대학생은 주거를 ‘안전한 공간’(4.15점)으로 가장 많이 인식하고 있는 것으로 나타나, 주거는 안전한 공간이어야 한다고 인식이 가장 높게 나타났다. 다음으로 ‘정서적 공간’(4.08점), ‘사생활 보호 공간’(4.04점), ‘일상생활 공간’(3.96점), ‘가족단란 및 조화 공간’(3.92점), ‘자아실현 공간’(3.48점), ‘경제적 공간’(3.44점), ‘사회적 관계 공간’(3.41점), ‘사회적 지위 표현 공간’(3.34점) 등의 순으로 주거를 인식하고 있는 것으로 나타났다. 대학생은 주거를 안전이 보장되어야 하며, 따뜻함과 사랑, 정 등을 느낄 수 있는 공간이고, 사생활이 보

장되는 자유로운 공간으로 인식하는 것으로 나타났다. 그에 비해, 주거 안에서 어떤 역할을 해야 하고, 주거를 경제적 수단으로 보며, 주거를 이웃과 소통하는 공간으로 인식하는 비율은 보통수준으로 나타났다. 주거가 외부의 위협으로부터 자신을 보호해주는 수호의 기능을 하고 있기 때문에(Yoon, 1997; Nam & Hwang, 2009), 대학생들도 주거에 가장 기초적인 의미인 ‘안전공간’으로의 인식이 높은 것으로 해석된다. 또한 주거를 정서적 공간으로 많이 인식하고 있는 것은 Nam & Hwang(2009)의 연구와 같은 결과, 사랑이나 정, 편안함과 안락함 등으로 주거의미를 보고 있다. 대학생들은 주거를 안전과 사생활이 보장되며 그 안에 가족의 따뜻함이 있어야 하는 공간으로 보고 있어, 개인과 가족 중심의 주거가치를 중시하고 있는 것으로 해석

된다.

3) 대학생과 부모세대의 주거의미 차이

대학생과 부모세대의 주거의미에 대해 집단간 차이가 있는지를 분석하기 위해 함께 거주하는 대학생과 부모세대 40쌍을 대상으로 Paired t-test를 실시하였으며, 그 결과는 다음과 같다[Figure 1]. 대학생과 부모세대 간 주거의미 인식에 유의적 차이가 있는 주거의미는 ‘가족 단란 및 조화공간’, ‘정서적 공간’, ‘안전한 공간’, ‘경제적 공간’, ‘역할 수행 공간’ 등인 것으로 나타났다. 대학생은 부모세대에 비해 주거를 가족단란 및 조화, 정서적, 안전, 경제적, 역할수행으로 인식하는 비율이 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 이는 Park(2006)의 조사결과와 같이 대학생과 부모세대의 차이를 분석하면서 부모세대는 가족을 자신의 삶의 최우선적 가치로 여기고 가족과의 정서적 교류를 원하지만, 대학생인 자녀들은 본인의 개성을 추구하고 나 자신의 삶을 중심하는 경향이 높은 것으로 해석된다.

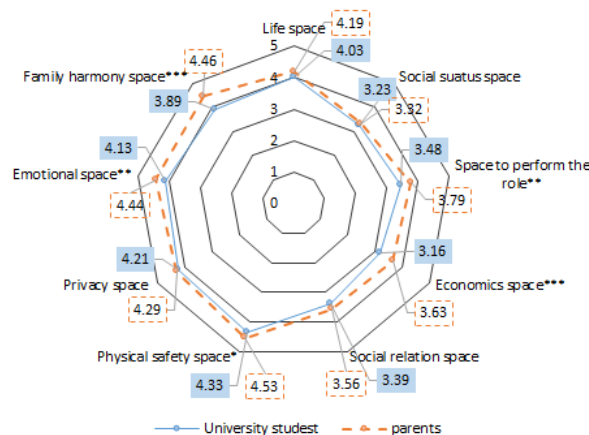
3. 대학생의 주거선택시 고려요인

1) 대학생 주거선택시 고려요인 유형화

대학생의 주거선택시 고려요인을 조사하기 위해 선행연구와 면접조사로 추출된 38개의 평가항목을 통해 주거선택시 고려요인을 조사하였으며, 그 결과는 다음과 같다 <Table 5>. 38개의 주거선택시 고려요인에 대한 평가항목을 유형화하기 위해 요인분석을 실시하였다. 요인 부하량이 0.5이상인 것을 기준으로 변인의 중요도가 낮은 10개의 평가항목이 삭제하여 29개의 평가항목이 추출되었다. 추출된 평가항목은 총 7개의 유형으로 분류되었다. 이때 설명량은 72.661%였다. 추출된 7개 유형은 요인의 특성에 따라 그 이름을 명명하면 다음과 같다. 제1유형은 ‘다른 사람이 보기에 멋있는 주거’, ‘부유하게 보이는 주거’, ‘사회적 지위와 체면’, ‘넓은 공간’, ‘주거의 이미지와 평판’, ‘주거지역의 자부심’, ‘좋은 위치와 시설’ 등으로 주로 남에게 보여지는 것과 이미지 및 지위 등과 관련된 요인들이 주거선택시 고려요인으로 생각하여 ‘사회적 지위’로 명명하였다. 제2유형은 ‘이웃과 함께하는 커뮤니티 프로그램’,

<Table 4> Analysis of Meaning of Housing

Division	M	S.D	Division	M	S.D
Family harmony space	3.91	0.66	Economic space	3.44	0.80
Emotional space	4.08	0.73	Space to perform therole	3.48	0.66
Privacy space	4.04	0.72	Social status space	3.34	0.73
Safety space	4.15	0.67	Life space	3.96	0.67
Social relation space	3.41	0.80			



[Figure 1] Paired t-test between University student and their parents about Meaning of Housing

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

‘이웃과 함께하는 커뮤니티 공간’, ‘이웃과의 관계의 중요성’, ‘비슷한 수준의 이웃’ 등 이웃과의 생활 및 수준을 표현하고 있는 것으로 ‘이웃과 생활’로 명명하였다. 제3유형은 ‘전망’, ‘자연친화시설 이용의 편리성’, ‘밀도’ 등으로 주변의 전망과 공원 및 산책로 등의 자연친화시설 등의 이용에 대한 고려가 높으며, 주변지역의 밀도 또한 중요하게 생각하는 유형으로 ‘자연환경’으로 명명하였다. 제4유형은 ‘대중교통이용의 편리성’, ‘직장 및 학교와의 거리’ 등을 고려하는 것으로 ‘교통 및 교육’으로 명명하였다. 제5유형은 ‘공공시설 이용의 편리성’, ‘문화시설 이용의 편리성’, ‘여가시설 이용의 편리성’, ‘근린생활시설 이용의 편리성’ 등 주로 거주자가 주로 생활을 위해 이용하는 다양한 시설 이용의 편리성으로 ‘시설이용의 편리성’으로 명명하였다. 제6유형은 ‘투가가치’, ‘자산가치’, ‘매매의 편의성’ 등으로 주로 주거를 경제적 가치를 중시하는 것으로 투자 및 자산의 가치와 더불어 주거의 빠른 환금성을 표현하고 있어 ‘경제성’으로 명명하였다. 마지막 유형인 제7유형은 ‘좋은 단지배치 및 시설’, ‘튼튼한 구조’, ‘안심 및 안전’, ‘실의 배치 및 실내디자인’, ‘사생활의 보호’ 등으로 내외부의 효율적인 배치 및 디자인을 통한 안락함과 외부로부터의 사

생활을 보호하고 튼튼한 구조로 인한 안전감을 고려하는 것으로 ‘안락감 및 안전’으로 명명하였다.

## 2) 대학생 주거선택시 고려요인 분석

대학생이 주거선택시 어떠한 요인을 고려하는지를 파악하였으며, 그 결과는 다음과 같다<Table 6>. 현재 대학생은 주거선택시 고려하는 요소로 ‘교통 및 교육’(4.49)에 대해 가장 높게 고려하고 있었다. 다양한 교육시설 및 편리한 교통환경을 고려한 입지요소를 가장 많이 고려하고 있는 것으로 나타났다. 신세대인 대학생이 주거를 선택할 때 직장 및 학교와의 거리 등 입지적 특성을 많이 고려한다는 Jo(2004) 연구와 같은 결과로 해석된다. 다음으로 높게 고려하고 있는 요인은 ‘안락감과 안전’(4.34), ‘시설이용의 편리성’(3.98), ‘자연환경’(3.91), ‘경제성’(3.82) 등 순으로 고려하고 있는 것으로 나타났다. 최근 1인 가구를 위해 공급되는 도시형생활주택에서 안전을 위해 CCTV를 필수적으로 설치되고 있는 것과 작은 공간의 효율적인 배치를 위한 공간구성 등이 이를 반영한 것으로 볼 수 있다.

그에 비해, 사회적 지위(3.43), 이웃과 생활(3.30) 등 다른 사람에게 보여 지는 것과 다른 사람과의 관계는 다른

(Table 5) The type of the Choice Factors of Housing of University Students

Division	Contents	Factor loading	Division	Contents	Factor loading
Social status	Good and great space to others	0.853	Transportation and education	Ease of using public transport	0.727
	To look richly	0.847		Distance to work and school	0.722
	Social status and respectability	0.817	Ease of use of facilities	Ease of using public facilities	0.790
	The wider the house as much as possible	0.710		Ease of using cultural facilities	0.722
	Importance of housing images	0.648		Ease of using lesuire facilities	0.633
	Pride of the area	0.632		Ease of using neighborhood facilities	0.630
Life with Neighborhood	Good location and facility	0.593	Economic	Investing value	0.683
	Available program with neighbors	0.872		Property value	0.612
	Available space with neighbors	0.862		Ease of sale	0.571
	Relations with neighbors	0.842	Comfortable and security	Good layout and facilities	0.786
Living with similar people	0.641	Sturdy construction		0.785	
Natural Environment	View	0.831		Safety and security	0.706
	Easy to use nature -friendly facilities	0.701		Privacy of Interior	0.701
	Density	0.653	Privacy from the outside	0.548	



요소보다 주거선택시 덜 고려하는 것으로 나타났다. 대학생은 이웃의 생활과 주거지 평판 등의 많이 고려하지 않는다고 한 Ann, et al(1999) 연구와 같은 결과이고, 대학생인 신세대의 특성을 보면 남의 눈을 의식하지 않는 그들의 특성 때문에 주거선택시 사회적 지위 및 이웃과의 생활을 상대적으로 덜 고려하는 것으로 보인다.

주거선택시 이웃과 생활을 고려하는 비율이 보통수준으로 다른 고려요소 보다 상대적으로 덜 고려하는 것으로 나타났다. 하지만 부모세대는 이웃과의 생활을 높게 고려하는 것으로 나타났다. 또한 전망, 밀도, 산책로 공원 등의 자연친화시설인 자연 환경을 대학생이 부모세대보다 주거선택시 덜 고려하고 있는 것으로 나타났다.

3) 대학생과 부모세대의 주거선택시 고려요인 차이

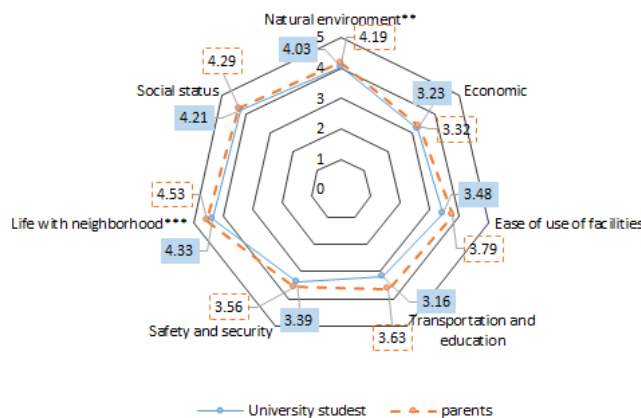
대학생과 부모세대 간의 주거선택시 고려요인에 대해 집단 차이가 있는지를 분석하기 위해 함께 거주하는 40쌍의 대학생과 부모세대를 쌍으로 구성하여 Paired t-test를 실시하였으며, 그 결과는 다음과 같다[Figure 2]. 주거선택시 고려요인 중 ‘사회적 지위’, ‘시설이용의 편리성’, ‘경제성’, ‘안락감 및 안전’은 차이가 없었으며, ‘이웃과의 생활’과 ‘자연환경’은 세대간 차이가 있는 것으로 나타났다. 대학생은 부모세대에 비해 이웃과 생활과 자연환경 등의 요소를 덜 고려하고 있는 것으로 나타났다. 특히 대학생은

4. 대학생의 주거의미와 주거선택시 고려요인과의 상관관계 분석

대학생의 주거의미와 주거선택시 고려요인 간의 관계를 분석하기 위해, 상관분석을 실시하였으며, 그 결과 다음과 같다<Table 7>. ‘가족조화 및 단란 공간’으로서 주거의미는 ‘시설이용의 편리성’, ‘안락감 및 안전’, ‘자연환경’ 등의 주거선택시 고려요인과 정(+)적 상관성을 가지고 있는 것으로 나타났으며, ‘정서적 공간’은 ‘이웃과의 생활’, ‘안락감 및 안전’ 등의 주거선택시 고려요인과 정(+)적 상관

<Table 6> Analysis the Choice Factors of Housing

Division	M	S.D
Social status	3.43	0.81
Life with Neighborhood	3.30	0.91
Comfortable and security	4.35	0.56
Transportation and education	4.49	0.52
Ease of use of facilities	3.98	0.58
Economic	3.82	0.73
Natural Environment	3.91	0.74



[Figure 2] Paired t-test between University student and their parents about Choice Factors of Housing

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

〈Table 7〉 Correlation Analysis of Meaning of Housing(M.H.) and Choice Elements of Housing(C.H.) of University Students

M.H.	C.H.	Social status	Life with Neighborhood	Ease of use of facilities	Transportation and education	Comport-able and security	Economic	Natural Environment
Family harmony space		0.116	0.171	0.275**	0.137	0.491***	0.119	0.290**
Emotional space		0.021	0.240*	0.182	0.035	0.395***	0.073	0.134
Privacy space		0.267**	0.028	0.295**	0.281**	0.527***	0.323**	0.272**
Safety space		-0.252**	0.091	0.111	0.161	0.410***	-0.062	0.074
Social relation space		0.181	0.511***	0.133	-0.091	0.275**	-0.054	0.026
Economic space		0.335***	0.158	0.344***	0.191**	0.232**	0.384***	0.251**
Space to perform the role		0.170	0.306**	0.273**	0.141	0.525***	0.065	0.349***
Social status space		0.513***	0.265**	0.260**	0.157	0.321**	0.259**	0.316**
Life space		0.011	0.145	0.239**	0.195**	0.343***	0.086	0.249**

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

성을 가지고 있는 것으로 나타났다. 가족조화 및 단란공간과 정서적 공간으로서 주거의미를 생각하는 경우 가족과의 생활로 인한 안락감과 안전감, 심리적, 물리적 정서를 편안하게 해 줄 수 있기 때문으로 해석된다. ‘사생활 공간’으로서 주거의미는 ‘사회적 지위’, ‘시설 이용의 편리성’, ‘교통과 교육’, ‘안락감 및 안전’, ‘경제성’, ‘자연환경’ 등의 주거선택시 고려요인과 정(+)적 상관성을 가지고 있는 것으로 나타났으며, ‘안전한 공간’으로서 주거의미는 ‘사회적 지위’, ‘안락감과 안전’ 등의 주거선택시 고려요인과 정(+)적 상관성을 가지고 있는 것으로 나타났다. ‘사회적 관계공간’으로서 주거의미는 ‘이웃과의 생활’, ‘안락감과 안전’ 등의 주거선택시 고려요인과 정(+)적 상관성을 가지고 있는 것으로 나타났다. 이는 사회적 관계는 이웃 등의 사회적 관계를 말하는 것으로 이웃과의 생활이 중요하기 때문으로 해석된다. ‘경제적 공간’으로서 주거의미는 ‘사회적 지위’, ‘시설과의 편의성’, ‘교통과 교육’, ‘안락감과 안전’, ‘경제성’ 등의 주거선택시 고려요인과 정(+)적 상관성을 가지고 있는 것으로 나타났다. ‘역할수행공간’으로서 주거의미는 ‘이웃과의 생활’, ‘시설이용의 편리성’, ‘안락감과 안전’ 등의 주거선택시 고려요인과 정(+)적 상관성을

가지고 있는 것으로 나타났으며, ‘사회적 지위공간’으로서 주거의미는 ‘사회적 지위’, ‘이웃과의 생활’, ‘시설이용의 편리성’, ‘안락감과 안전’, ‘경제성’, ‘자연환경’ 등의 주거선택시 고려요인과 정(+)적 상관성을 가지고 있는 것으로 나타났다. 사회적 지위공간은 타인의 시선 및 주거를 통한 사회적 지위 표현을 의미하는 것으로 주로 경제적으로 가치를 우선으로 하고 있어, 주거선택시 고려요인 중 경제성에 대한 항목과 좋은 주변환경을 고려하기 때문에 시설이용의 편리성을 고려하는 것으로 해석된다. ‘일상생활 공간’으로서 주거의미는 ‘시설 이용의 편리성’, ‘교통과 교육’, ‘안락감과 안전’ 등의 주거선택시 고려요인과 정(+)적 상관성을 가지고 있는 것으로 나타났다. 이는 일상의 다양한 생활을 지원해 줄 수 있는 시설 및 교통, 교육 등의 입지요소를 높게 고려하고 있는 것으로 해석된다.

#### IV. 결론

본 연구는 대학생의 주거의미와 주거선택시 고려요인 파악하는 연구로, 기존 세대들과 사회, 문화, 경제, 정치적

으로 다른 가치관을 가지고 있는 대학생의 주거의미와 이들이 향후 경제적 독립 후 주거를 선택할 때 고려하는 요인을 분석하였다. 그 결과를 토대로 결론을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 대학생이 생각하는 주거의미는 ‘가족조화 및 단란 공간’, ‘정서적 공간’, ‘사회적 지위 표현 공간’, ‘일상생활 공간’, ‘사회적 관계공간’, ‘경제적 공간’, ‘역할수행 공간’, ‘안전 공간’, ‘사생활 보호 공간’ 등으로 생각하고 있는 것으로 나타났다. 이중 대학생은 주거의미를 ‘안전 공간’으로 인식하고 있는 비율이 가장 높았다. 다음으로 ‘정서적 공간’, ‘사생활 보호 공간’ 등을 높게 인식하고 있는 것으로 나타났다. 이에 비해 ‘경제적 공간’, ‘사회적 관계 공간’, ‘사회적 지위 표현 공간’ 등은 조금 낮게 인식하고 있는 것으로 나타났다. 대학생은 안전과 사생활 보호와 같이 주거에 대해 단위 주호의 물리적 공간 및 인식처로 인식하고 있는 것으로 판단된다. 하지만, 주거를 이웃 및 주민들과의 사회적 관계를 맺고 함께 활동하는 공간으로 생각하는 것보다 자신의 안전, 보호를 위한 인식처로 생각하고 있어 주거를 협의의 주거의미로 생각하고 있는 것으로 보인다.

둘째, 대학생과 부모세대 간에 주거의미의 차이를 조사한 결과 ‘가족조화 및 단란 공간’, ‘정서적 공간’, ‘물리적 안전 공간’, ‘역할 수행 공간’으로 주거의 인식에 차이가 있는 것으로 나타났다. 대학생은 주거를 부모세대에 비해 가족과 소통하는 가족 단란의 공간으로, 사랑과 따뜻함이 있는 공간으로, 안전과 인식처로, 경제적 가치재로, 다른 가족을 위해 노력하고 능력을 발휘하는 공간으로 인식하고 있는 비율이 낮았다. 특히 대학생과 부모세대는 가족조화 및 단란의 공간으로 인식에서 차이가 큰 것으로 나타났는데, 이는 부모세대가 가족에 대한 고려를 최우선으로 하며, 가족과의 소통을 중시한다고 한 Park(2006)연구 결과와 같다. 대학생과 부모세대 간의 가치관의 차이가 있음을 확인할 수 있다.

셋째, 대학생 소비자가 주거를 선택할 때 고려하는 요소는 ‘사회적 지위’, ‘이웃과 생활’, ‘안락감과 안전’, ‘교통과 교육’, ‘시설이용 편리성’, ‘경제성’, ‘자연환경’ 등으로 나타났다. 대학생의 주거선택시 고려요인 중 가장 많이 고려하는 요인으로는 ‘교통 및 교육’과 ‘안락감과 안전’ 등이며, 이는 교통의 편리성과 학교 및 학원 등의 다양한 교육환경 등의 입지적 특성을 중시하기 때문으로 보인다. 주거를 물리적 안전 공간으로 인식한 것과 더불어 주거를 선택할 때에는 ‘안락감과 안전’을 많이 고려하여 선택하는

것으로 보인다. 이는 대학생을 위한 주거계획을 위해서는 안전과 사생활보호 같은 안심을 줄 수 있는 요소를 고려하여 계획하는 것이 필요할 것으로 사료된다.

넷째, 대학생과 부모세대 간 주거선택시 고려요인 차이를 분석한 결과, ‘이웃과 생활’에서 집단간 차이가 있는 것으로 나타났다. 부모세대의 경우에는 주거를 선택함에 있어 이웃, 지역주민과의 커뮤니티 등을 고려하여 주거를 선택하고 있으나, 대학생의 경우에는 이웃과 생활을 많이 고려하지 않고 있는 것으로 나타났다. 대학생의 경우에는 주거의미를 이웃과의 사회적 관계 공간으로 인식하고 있는 비율이 다른 요인에 비해 다소 낮게 나타난 것과 같이 대학생은 주거의미와 주거선택에 있어 이웃 간의 교류와 사회적 관계의 중요성이 떨어지는 것으로 보인다. 대학생은 주거에 대해 주거의 협의의 개념인 ‘주택’으로 인식하고 있으며, 그 안에서의 안전과 사생활 보호에 대한 가치를 중시하고 있는 것으로 보인다.

주거시장의 새로운 소비층으로 등장한 대학생들을 위해 그들의 욕구 및 특성에 맞는 안전과 사생활 보호 등을 고려한 주거계획기법이 필요하다. 하지만 더불어 사는 사회의 중요성을 고려한 바람직한 주거방향을 위해서는 주거는 개인과 가족생활뿐만 아니라 이웃과 지역 커뮤니티가 함께할 수 있는 광의의 주거 개념으로 접근한 주거계획 및 수반될 필요가 있다.

주제어: 주거의미, 주거선택시 고려요인, 대학생, 세대간

## REFERENCES

- Ann, O. H., & Jung, M. R., & Kim, S. K. (1999). A Study on the view of Housing of University Students. *Journal of Korean Home Economics Association*, 131, 67-78
- Chai, S. I. (2001). *Research Methods*. Hakhyunsa. Korea. Paju.
- Chun, H. S. (2002). *A study on the living culture on apartment*. Unpublished doctoral dissertation, Yonsei University of Korea, Seoul.
- Doosan. (2013). *Characteristics of New generation*. Seoul. Doosan.
- Ha, J. S. (2006). A Study on the Apartment Purchasing

- Behavior Characteristic by the Segmentation of Housing Value. *Journal of Korea Planner Association*. 41(6). 135-148.
- Jang, Y. O. (1999). Housewives' Housing Values and Housing Satisfaction According to Residential Area. *Journal of Korean Family Resource Management Association*. 3(2). 105-123
- Jo, I. S. (2004). *A Study on the New Generation's Life-Style and their Housing Preference*. Unpublished master's thesis, Sangmyung University, Korea, Seoul.
- Jo, I. S. and Shin, H. K. (2004). Life-styles and Factors Considered for Housing Choices for Two Co-residential Generations. *Journal of the Korean Home Management Association*, 22(6). 155-164.
- Kang, C. H., & Park, C. S. (2009). Effects that residential satisfaction has on the housing decision of baby boomer. *The Journal of Cadastre Information*, 11(2). 99-116.
- Kim, Y, S. (2009). Determinants of Housing Value and Housing Needs for External Facilities. *Consumption Culture Studies*, 12(2). 99-119.
- Nam, S. J., & Hwang, H. S. (2009). The Meaning of Housing Space for Housewives: Application of Q Methodology. *Studies of Consumer*. 20(3). 215-241
- Park, J, H. (2006). *Korean society by household characteristics and trends*. Cheil. Korea. Seoul.
- Park, Y. G., Kim, P. J., & Hwang, T. S. (2006). The Effects of Housing Environment on Choice Criteria, Value, Satisfaction and Loyalty of Housing. *Housing Studies*, 14(2). 145-173.
- Shin, H. K. (2004). A study on the Housing value of University students. *Journal of the Sangmyung University*, 12. 1-10.
- Shin, S. H. (2006). Study on The Effects of Difference between Priority of Residential Choice and Perceptive Value on the Degree of Satisfaction among Apartment Residents ; Analysis of Degree of Satisfaction with the Jeju City New Residence Complex. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 22(3), 237-245.
- The Architectural Institute of Korea. (2010). *Housing Theory*. The Architectural Institute of Korea. Korea, Seoul.
- Yim, H. R., Kim, J. J., and Kim, K. H. (2012). An Analysis of the Housing Values by Family Life-Cycle. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 28(11). 167-175.
- Yoon, J. S. (1997). *Housing*. Kyumunsa. Korea. Seoul.
- Yoon, J. S., & Lee, K. H., & Hong, H. O, (1998). *Theory of housing*. KNOU. Korea, Seoul.

Received 25 September 2014; 1st Revised 13 October 2014;

Accepted 16 October 2014