

주거가치가 주거만족도와 부동산투자관여도에 미치는 영향에 관한 연구*

- 창원지역 베이비붐세대를 중심으로 -

A Study on the Effects that the Residential Values have on Residential Satisfaction
and Real Estate Investment Involvement

- Focused on the Baby Boom Generations of ChangWon City Area -

하 정 순** · 정 삼 석*** · 정 상 철****

Ha, Jeong-Son · Chung, Sam-Seok · Jeong, Sang-Cheol

目 次

I. 연구의 배경 및 목적	IV. 실증분석 결과
II. 이론적 고찰	1. 표본의 일반적 특성
1. 주거가치와 주거만족도	2. 신뢰성 및 타당성 분석
2. 부동산투자관여도	3. 주거가치의 주거만족도 영향
3. 선행연구	4. 주거가치의 부동산투자관여도 영향
III. 연구설계	V. 결론 및 제언
1. 연구가설	1. 연구결과
2. 설문지구성	2. 제언 및 한계
3. 자료수집 및 연구방법	<abstract>
	<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This study targets the baby boom generation and evaluates whether residential values vary depend on socio-demographic characteristics and residential attributes. The effects that residential values have on residential satisfaction and real estate investment involvement are also studied.

* 본 논문은 한국부동산학회의 2016년 하반기 전국학술대회에서 발표, 집중토론을 거쳐 완성도를 높였습니다.

** 주 저 자 : 창신대학교 부동산금융학과 외래교수, 부동산학박사, jel50@hanmail.net

*** 공동저자 : 창신대학교 부동산금융학과 교수, 도시계획 기술사, 도시계획학박사, 3stone@cs.ac.kr

**** 공동저자 : 창신대학교 부동산금융학과 교수, 경제학박사, 한국부동산학회 부회장, scjeong@cs.ac.kr

▷ 접수일(2016년 11월 23일), 수정일(1차 : 2016년 12월 12일, 2차 : 2016년 12월 13일), 게재확정일(2016년 12월 16일)

(2) RESEARCH METHOD

The analytical methods used in this study were frequency, mean, Factor Analysis, t-test, ANOVA, post-hoc estimation(Duncan test), multiple regression, To verify the reliability of each measure, Cronbach's alpha coefficient was used.

(3) RESEARCH FINDINGS

The residential values listed in preferred order are safety, investment, nature, quality, convenience, and differentiation.

2. RESULTS

1. The residential values that had an effect on residential satisfaction were safety and differentiation in preferred order. Safety had the largest positive effect on residential satisfaction and differentiation showed highest satisfaction.

2. The residential values that had an effect on real estate investment involvement were investment, differentiation and nature in preferred order. Investment value had the largest positive effect on real estate investment involvement, differentiation value had the most effect and nature value had the least effect on real estate investment involvement.

3. KEY WORDS

- Residential values, residential satisfaction, real estate, investment involvement, baby boom generation

국문초록

본 연구의 목적은 베이비붐세대를 대상으로 주거가치가 사회인구학적 특성과 주거특성에 따라 차이가 있는지를 알아보고 주거가치가 주거만족도와 부동산투자관여도에 미치는 영향력을 알아보는데 있다. 분석방법은 빈도, 평균, 요인분석, t-test, ANOVA분석, Duncan's의 사후검정, 다중회귀분석 그리고 Cronbach's α 계수로 신뢰도 검증을 하였다.

주거가치를 살펴보면 안전지향가치, 투자지향가치, 자연지향가치, 품질지향가치, 편리성지향가치, 차별성지향가치 순으로 추구하고 있었다. 주거만족도에 미치는 주거가치의 영향력을 살펴보면 안전지향가치, 차별성지향가치의 순이었다. 안전지향가치를 추구할수록 주거만족도에 가장 긍정적으로 영향을 미치는 것으로 나타났고 차별성지향가치를 가질수록 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 또한 부동산투자관여도에 미치는 주거가치의 영향력은 투자지향가치, 차별성지향가치, 자연지향가치의 순이었고, 투자지향가치를 추구할수록 투자관여도에 가장 긍정적으로 영향을 미치는 것으로 나타났고 차별성지향가치를 가질수록 투자관여도가 높고, 자연지향가치를 가질수록 낮은 것으로 나타났다.

핵심어 : 주거가치, 주거만족도, 부동산, 투자관여도, 베이비붐세대

I. 연구의 배경 및 목적

가치는 소비자의 사고, 인지와 행위를 이끌어가는 표준이며 행동과정에서 기준으로서의 역할을 하게 된다(Carman, 1978¹⁾). 그 중 주거가치는 의사결정의 중요한 심리적 요인으로서 부동산에 대한 인지과정과 선택, 태도 및 구매행동을 형성하는 과정에서 중요한 역할 하기 때문에 주거만족도와 연관하여 연구되어 왔다(하정순(2007)²⁾, 심재현·김기수(2012)³⁾ 양세화·오찬옥(1996)⁴⁾ 심준영외 3인(2014)⁵⁾) 이러한 주거가치는 Cutler(1947)⁶⁾의 연구 이후 많은 관심을 갖게 되었고 국내에서도 1980년대부터 연구가 되기 시작하였다.(주영애·이길표, 1987⁷⁾, 최목화, 1987⁸⁾)

한편 베이비붐세대(1963년-1955년생)는 많은 인구 층을 형성하고 부동산시장 및 경제성장의 주역으로서 큰 영향을 미쳐온 중심 세대이다. 부동산시장에 있어서도 베이비붐세대의 조기 퇴직, 은퇴, 연금소득 미흡으로 주택수요가 감소하고 부동산에 대한 순자산처분이 증가하면서 부동산가격 하락으로 이어질 것이라는 이야기가 부동산전문가들 사이에서 예측되기도 하였다. 이러한 베이비붐세대와 부동산과 관련하여 많은 관심에도 불구하고 이와 관련된 연구는 부족한 실정이다. 특히 베이비붐세대를 중심으로 연구된 것은 주거가치에 머물러 있을 뿐 만족도와 연결되

어 있는 논문이 미흡한 실정이다.(권오정외 4인(2014)⁹⁾, 강창호·박창수(2009)¹⁰⁾)

그리고 주거가치는 추상적인 개념이지만 만족도나 관여도를 이끄는 신념이기도 하다.

관여도라는 개념은 심리학 분야에서 사용된 이후 마케팅 분야의 소비자 구매의사결정이나 경영학 등 다양한 분야의 연구에서 사용되어지고 있으며 주거가치와 관련지어 생각해 볼 때 부동산투자관여도는 선택, 그리고 구매 그 자체가 아니라 선택이나 구매 이전에 선행해야 하는 개인이 부여하는 부동산 투자의 중요성이나 투자의 관심의 정도이다. 베이비붐세대의 주거가치는 부동산에 대한 내재욕구나 가치 및 흥미정도에 따라 느끼는 부동산투자관여도에 영향을 미친다고 볼 수 있다. 그러나 주거가치와 관련하여 많은 연구가 나왔는데도 불구하고 부동산투자관여도의 미치는 영향에 대한 연구가 이루어지고 있지 않고 있다.

그러므로 본 연구의 목적은 베이비붐세대를 대상으로 주거가치가 사회 인구학적 특성과 주거 특성에 따라 차이가 있는지를 알아보고 주거가치가 주거만족도와 부동산투자관여도에 미치는 영향력을 알아보는 데 있다. 이러한 부동산 및 경제성장의 주역으로서 큰 영향을 미쳐온 베이비붐세대의 부동산관련연구를 통해 이론적으로나 실무적으로도 기여할 수 있으리라 기대된다.

- 1) Carman, J. M, "Value and consumption patterns: A closed loop", *Advances in Consumer Research*, 1978, vol 5, pp.403-407.
- 2) 하정순, "주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구", 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2007, 제18권 제2호, pp.11-20.
- 3) 심재현·김기수, "중소도시 거주자의 아파트에 대한 주거가치가 주거만족과 주거행동의도에 미치는 영향", 고객만족경영연구, 한국고객만족경영학회, 2012, 제14권 제2호, pp.125-149.
- 4) 양세화·오찬옥, "주거만족도 모델에서의 주거가치의 역할 연구", 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 1996, 제7권 제2호, pp.1-7.
- 5) 심준영·임병호·이시영·지남석, "단독주택과 아파트 거주자의 주거만족도 및 영향요인 비교 연구", 국토지리학회지, 국토지리학회, 2014, 제48권 제1호, pp.1-16.
- 6) Cutler V. F, "Personal and family values in the choice of a home", Cornell univ. Agricultural Experiment station Bulletin 849, Itthca, New york: Cornell Univ, 1947, pp.342-353.
- 7) 주영애·이길표, "주거에 관한 가치관 연구", 한국가정학회지, 한국가정학회, 1987, 제24권 4호, pp.56-72.
- 8) 최목화, "현대 한국 주거의 질적인 수준 예측을 위한 실증적 연구", 연세대학교 박사학위논문, 1987, pp.72-86.
- 9) 권오정·이용민·김진영·곽윤진·염혜실, "지역적 특성에 따른 베이비붐세대와 노인세대의 노후 주거가치관 비교 연구", 한국주거학회 춘계학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 2014, pp.295-300.
- 10) 강창호·박창수, "주거만족도가 베이비부머의 주거선택에 미치는 영향", 한국지적정보학회지, 한국지적정보학회, 2009, 제11권 제2호, pp.99-116.

II. 이론적 고찰

1. 주거가치와 주거만족도

주거가치는 주택을 포함하는 주거환경에 대해 선택, 결정, 평가할 때 거주자들이 의식, 무의식적으로 어떤 특성에 중요성을 부여하는데 지침이 될 수 있는 개인적인 가치이다[주영애·이길표(1987)¹¹⁾, 최목화(1987)¹²⁾, 하정순(2007)¹³⁾]은 개인이 가지고 있는 가치 중 하나로서 심리적요인, 환경적 요인, 개인적요인 등 많은 요소에 의해 지속적으로 형성 되어 온 가치 체계로 주거에 대한 인식, 중요도에 따른 가치체계의 형성을 의미한다고 하였다.

주거가치에 관한 연구에서 가장 많이 인용되는 가치의 측면으로는 Cutler(1947)의 연구를 예로 들 수 있다. Cutler(1947)는 미, 안락성, 편리성, 비용, 건강, 안전, 사생활, 우정, 개인적 관심, 입지 등 10가지 측면을 설정하였고 조성명·강순주(1997)¹⁴⁾는 편리성, 심미성, 교육환경, 사회성, 경제성 등 5개의 요인으로 보았다.

한편, 주거만족도에 대해 하정순(2007)은 자신이 거주하는 주택의 거주상태 또는 주거환경에 대한 거주자의 주관적 평가라고 정의 하였다.

2. 부동산투자관여도

관여도에 대해 Zaichkowsky(1985)¹⁵⁾은 개인이 어떤 소비대상에 대해 고유의 필요성, 가치, 관심에 기초하여 가지고 있는 지각된 관련성이라고 하였다. 고가인 부동산은 선택에 신중을 기하고 정보나 관심이 많은 정보를 활용하여 풍

부한 지식을 얻는데 관심과 중요한 요소라고 깨닫고 의미가 큰 것으로 인지할 것이다.

Zaichkowsky(1985)는 PII(Personal Involvement Inventory)를 이용하여 관여도를 측정하였다. 관여도는 “관심이 많다 관심이 없다”, “중요하다 무관하다”, “의미가 크다. 의미가 작다”, “가치가 크다 가치가 작다”, “유익하다. 유익하지않다”, “매력적이다 매력적 이지 않다”, “중대한 것이다 하찮은 것 이다”의 7개 항목으로 구성 되어 있다.

본 연구에서는 부동산투자관여도는 선택, 그리고 구매 그 자체가 아니라 선택이나 구매 이전에 선행해야 하는 개인이 부여하는 부동산 투자의 중요성이나 투자의 관심의 정도라고 정의 하고자한다.

3. 선행연구

주거가치가 주거만족도가 미치는 영향과 관련된 연구를 살펴보면 Cutler(1947)는 주거가치가 충족되었을 때 주거만족도가 높게 나타난다고 하였다. 주거가치는 추상적인 개념이지만 만족도나 관여도를 이끄는 신념이다.

심재현·김기수(2012년)는 김포시에 거주하는 조사대상자를 중심으로 주거가치가 주거만족, 거주 의도, 추천 의도 등의 과정으로 어떻게 영향을 미치는가를 보았다. 황인성·하규수(2015)¹⁶⁾는 주거가치의 요인분석 결과 주거품질, 경제성, 브랜드, 접근성의 4개의 요인으로 분석되어 주거가치 요인 중 주거품질과 브랜드는 주거만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다 하겠다. 심준영 외 3인(2014)¹⁷⁾이 주

11) 주영애·이길표, “주거에 관한 가치관 연구”, 한국가정학회지, 한국가정학회, 1987, 제24권 4호, pp.56-72.

12) 최목화, 전계서, 1987, pp.72-86.

13) 하정순, 전계서, 2007, pp.11-20.

14) 조성명·강순주, “서울근교 신도시 분당지역 아파트거주자의 주거가치와 주거만족도”, 한국주거학회지, 한국주거학회, 1997, 제8권 1호, pp.64-71.

15) Carman, J. M, “Value and consumption patterns:A closed loop”, *Advances in Consumer Research*, 1978, vol 5, pp.403-407.

16) 황인성·하규수, “소비자의 주거만족도와 투자가치가 매입의도에 미치는 영향”, 벤처창업연구, 한국벤처창업학회, 2015, 제10권 제6호, pp.143-153.

17) 심준영·임병호·이시영·지남석, “단독주택과 아파트 거주자의 주거만족도 및 영향요인 비교 연구”, 국토지리학회지, 국토지리학회, 2014, 제48권 제1호, pp.1-16.

거만족도에 영향을 주는 요인에 대한 분석 결과를 단독주택과 아파트에서 파악하고자 하였다.

부동산과 관련한 연구 중 가치와 관여도의 연구논문은 찾아볼 수 없지만 관광이나 쇼핑, 의복 등 다양한 제품 관련 연구에서 가치가 소비자 행동의 선행변수인 제품관여도에 영향을 미친다고 보았다(조윤진·서상우(2012)¹⁸⁾, 박종희·진이환(2007)¹⁹⁾, 임경복(2001)²⁰⁾) 결국 가치 중 하나인 주거가치는 부동산에 대한 내재욕구나 가치 및 흥미정도에 따라 느끼는 부동산투자관여도에 영향을 미친다고 볼 수 있다.

Ⅲ. 연구설계

1. 연구가설

연구의 주요 구성요인인 주거가치, 주거만족도, 부동산투자관여도를 사용하여 연구의 개념적 틀을 제시하고, 이를 토대로 연구가설을 도출하였다. 이를 위해 검토한 선행연구 결과를 기초로 설정한 가설은 다음과 같다.

〈연구가설 1〉 주거가치는 사회인구학적 특성과 주거특성에 따라 차이는 어떠한가?

〈연구가설 2〉 주거가치는 주거만족도에 미치는 유의한 영향력은 어떠한가?

〈연구가설 3〉 주거가치는 부동산투자관여도에 미치는 유의한 영향력은 어떠한가?

2. 설문지구성

설문지는 크게 주거가치, 주거만족도, 부동산투자관여도, 사회인구학적 특성과 주거특성으로

구성되었다. 주거가치(30문항)은 Cutler(1947)와 조성명·강순주(1997)²¹⁾의 연구를 참고하여 베이비붐세대의 주거가치에 맞게 수정·보완하였으며 7점 리커트 척도로 측정하였다.

종속변수에 해당하는 주거만족도(3문항)은 조성희·이은주(1996)²²⁾의 주거선택 요인을 주거만족도 요인으로 수정·보완하여 7점 리커트 척도로 측정하였다. 부동산투자관여도(7문항)는 Zaichkowsky(1985)가 개발한 PII(Personal Involvement Inventory)를 이용하여 부동산투자관여도를 측정하였다. 관여도는 관심, 중요, 의미, 가치, 유익, 매력, 중대의 7개 항목으로 의미 차별화 7점 리커트 척도(semantic differential scale)를 고려하여 측정하였다. 그 외 사회인구학적 특성과 주거특성은 11문항으로 구성되어 있다.

3. 자료수집 및 연구방법

본 연구는 선행연구를 중심으로 측정변수를 구성한 뒤 예비조사(Pilot Test)를 실시하여 설문내용의 구성과 난이도를 조정하였다. 예비조사 이후 본 조사는 창원시에 거주하는 1963년생~1955년에 출생한 베이비붐 세대 남녀를 중심으로 창원, 마산, 진해의 인구비를 고려한 무작위 표본추출 방법을 사용하였다. 조사대상자의 이해도를 측정하기 위하여 직접면담을 통한 예비조사를 2016년 2월 20일에서 26일까지 7일간에 걸쳐 50부를 배포하여 문제점을 수정·보완하였다. 최종설문지는 2016년 3월 5일부터 4월 5일까지 430부를 배포하여 부실 기재된 것을 제외한 363부(84.4%)의 설문지가 실증분석에 사용되었다.

자료분석 방법으로는 SPSSWIN(VER. 21.0)프로그램을 이용하여 빈도, 평균, 표준편

18) 조윤진·서상우, “공동구매형 소셜커머스를 통한 패션제품 구매행동 연구 -쇼핑가치, 태도, 구매의도, 의복관여도를 중심으로-”, 한국복식학회지, 한국복식학회, 2012, 제62권 제8호, pp.134-148.

19) 박종희·진이환, “패락적 가치가 관광쇼핑행동에 미치는 영향”, 관광연구, 대한관광경영학회, 2007, 제21권 제4호, pp.121-138.

20) 임경복, “소비자의 가치체계가 의복관여도와 쇼핑성향에 미치는 영향”, 한국의류학회지, 한국의류학회, 2001, 제25권 제7호, pp.1321-1331.

21) 조성명·강순주, 1997, 전제서, pp.64-71.

22) 조성희·이은주, “가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경 요소특성에 관한 연구”, 한국주거학회지, 한국주거학회, 1996, 제7권 2호, pp.121-132.

차, 요인분석, t-test, one-way ANOVA분석, Duncan의 사후검정, 다중회귀분석을 실시하였다. 이외에 각 척도의 신뢰도 검증을 위하여 Cronbach's α 계수를 이용하였다.

IV. 실증분석 결과

1. 표본의 일반적 특성

표본의 사회인구학적특성을 살펴보면 성별은 남성이 52.1%, 여성이 47.9%이며 학력은 고졸이하가 58.3%, 대졸이 41.7%로 구성되어 있다. 가구주의 한달 평균소득은 평균값이 374만원으로 300만원 이상 - 500만원 미만(35.0%), 300만원 미만(33.2%), 500만원 이상(31.8%)이 골고루 분포되어 있는 편이라고 볼 수 있다. 그에 비해 가계의 한달평균소득은 521만원으로

개인한달소득보다 147만원 더 높았고 300만원 이상 - 500만원 미만이 32.0%, 500만원-700만원미만이 30.0%, 700만원이상이 26.2% 순으로 구성되어 있고 표준편차가 가구주의 한달평균소득의 표준편차(S.D=195.7)보다 세대한달평균소득의 표준편차 (S.D=233.2) 더 큼으로 베이비붐 세대간의 한달평균소득 차이가 더 크다는 것을 알 수 있다.

직업은 일반사무직(30.6%), 판매서비스직(21.0%), 주부(17.9%), 자영업(15.4%), 전문경영인·전문직(11.0%)순으로 구성되어 있다.

주거특성을 살펴보면 주택규모는 평균값이 115㎡(34.5평)으로 100㎡ 이상-133㎡ 미만(30평대, 41.3%), 100㎡(30평, 31.1%) 미만, 133㎡(40평) 이상(27.5%)순이었으며 입주형태는 자가 84.7%를 차지하였다. 주거종류는 아파트에 75.1%였으며 단독주택은 24.9%이었고 주택가격은 평균값이 3억4천 500만원이

〈표 1〉 표본의 사회인구학적 특성 및 주거특성 N=363*

구분(평균) (표준편차)	변수	빈도(%)	구분(평균) (표준편차)	변수	빈도(%)
성별	남성	189(52.1)	직업	전문경영인·전문직 (교수·변호사·의사등)	40(11.0)
	여성	174(47.9)		주부	65(17.9)
학력	고졸이하	220(58.3)		기타	14(3.9)
	대졸이상	140(41.7)		자가	283(84.7)
세대주 한달평균소득 (M=374만원) (S.D=195.7)	300만원미만	114(33.2)	입주형태	차가	51(15.3)
	300이상-500만원미만	120(35.0)		단독주택	920(24.9)
	500만원이상	109(31.8)	주택종류	공동주택	271(75.1)
	300만원미만	43(11.8)		3억원미만	125(34.4)
세대한달평균 소득 (M=521만원) (S.D=233.2)	300만원이상-500만원미만	116(32.0)	주택가격 (3억 4천 500만) (S.D=15227.2)	3억원대	116(32.0)
	500만원이상-700만원미만	109(30.0)		4억원이상	122(33.6)
	700만원이상	95(26.2)		3억원미만	71(19.6)
주택규모 (M=115㎡ (34.5평) S.D=11.3	100㎡(30평미만)	113(31.1)	순자산 (M=5억4천만원) (S.D=53966.9)	3억원이상-5억원미만	147(40.5)
	100㎡이상 -133㎡미만(30평대)	150(41.3)		5억원-7억원미만	78(21.5)
	133㎡(40평이상)	100(27.5)		7억원이상	67(18.5)
직업	판매서비스직(영업·중개업)	76(21.0)	거주지역	창원	164(45.2)
	일반사무직 (회사원, 일반공무원, 교사직등)	111(30.6)		마산	111(30.6)
	자영업	56(15.4)		진해	88(24.2)

*결측치에 의해 차이가 있음, 이하 모든 표에 동일하게 적용됨

었으나 3억원 미만(34.4%), 4억원 이상(33.6%), 3억원대(32.0%)로 골고루 분포되어 있었다.

순자산의 평균값은 5억 4천만원이었으나 3억원 이상 - 5억원 미만에 40.5%로서 가장 많이 분포되어 있었고 5억원 이상 - 7억원 미만(21.5%), 3억원 미만(19.6%) 순이었다. 거주지역은 창원(45.2%), 마산(30.6%), 진해(24.2%) 순으로 구성되어 있다.

2. 신뢰성 및 타당성 분석

1) 타당성 및 신뢰도 검증

주거가치를 측정하는 항목에 대한 구성타당성(construct validity)을 검증하기 위해 요인 분석을 실시하였고, 첫 단계의 요인분석에서 30 항목에 대한 요인분석 결과 5문항이 조사 설계 과정에서 계획한 요인과 상이한 결과를 나타내어 연구의 타당성을 저해하는 변수와 커뮤니티가 0.6이하인 변수는 제외하고 나머지 25개의 문항만을 가지고 요인분석을 실시하였다.

최종모형의 요인분석 결과, 모상관행렬이 단위행렬인지 검증하기 위한 값인 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)측도의 값이 0.888이고 Battlett의 구형성 검증을 위한 근사 x^2 값이 5469.690으로 0.000수준에서 귀무가설을 기각하고 표본은 요인분석에 적합하다고 판단할 수 있었다.

각 요인들의 내적일관성(internal consistency)을 파악하기 위해 내적일관도(internal consistency reliability)를 중심으로 하는 Cronbach α 계수에 의한 신뢰성 분석 결과 0.743-0.915로 나타나 Nunally & Bernstein (1994)²³⁾이 제시하는 최저 허용치인 0.6이상을 상회하여 요인분석결과가 통계적 신뢰성을 확보하고 있음을 알 수 있다.

요인추출법으로 주성분법(Principle Components)을 실시하고 고유치(eigen value)를 1이상으로 지정하고 변수의 분산구조보다 각

요인의 특성을 알고자 할 때 사용되는 방법인 베리맥스(Varimax)회전을 실시하였다. 그 결과 고유 값은 2.063-3.970으로 나타났고 요인 적재량(Factor Loading)은 0.645-0.871으로 각 요인들이 아주 중요한 변수로 구성되어 있다는 것을 알 수 있다. 요인이 전체 분산의 설명도 정도를 나타내는 누적분산은 72.43%로 나타나 설명력 또한 높은 것으로 나타났다.

각 요인들을 구성하고 있는 변수의 내용을 반영하여 요인 1은 안전지향 가치, 요인 2는 자연지향가치, 요인 3은 전망은 자연지향가치, 요인 4는 투자지향가치, 요인 5는 품질지향가치, 요인 6은 편리성지향가치로 명명하고자 한다.

조사대상자의 주거가치를 살펴보면 안전지향가치(M=6.31)를 가장 추구하고 있었고 투자지향가치(M=6.14), 자연지향가치(M=6.06), 품질지향가치(M=5.96), 편리성지향가치(M=5.57), 차별성지향적 가치(M=4.89) 순으로 추구하고 있었다.

2) 주거가치 유형별 사회인구학적 특성과 주거특성차이

주거가치 유형에 따라 사회인구학적 특성과 주거특성에 따른 차이를 알아보기 위해 t-검정과 one-way ANOVA분석을 실시하였다. 3집단 이상의 차이를 알아보는 one-way ANOVA분석결과 통계적으로 유의한 차이를 보인 집단은 집단 간 차이를 검증하기 위해 사후검정(Duncan's Multiple Range Test)을 실시하였다.

차별성지향가치는 성별(p<0.01), 학벌(p<0.05), 직업(p<0.001), 세대한달소득(p<0.01), 주택종류(p<0.001), 입주형태(<0.05), 주택가격(p<0.01), 주택규모(p<0.01), 순자산(p<0.01), 거주지역(p<0.001)에 따라 통계적으로 유의한 차이가 있었다. 즉, 남자보다 여자집단에서, 학벌은 대졸이상의 집단에서, 직업이 전문경영인·전문직(교수, 변호사, 의사등)에 종사하는 집단에

23) Nunnally, J. C., & Bernstein, *Psychometric Theory*(3th ed), New-York : McGraw-Hill, 1994, pp.346-351.

〈표 2〉 주거가치 요인분석결과

평균	변수	요인적재량						공통성
		1	2	3	4	5	6	
안전지향가치 (M=6.31)								
6.31	경비 보안등이 잘 되어 있어 안심하고 외출할 수 있어야 한다	0.826	0.019	0.091	0.228	0.148	0.132	0.782
6.38	범죄로부터 안전해야 한다	0.818	-0.065	0.248	-0.021	0.149	0.177	0.789
6.36	지진으로부터 안전해야 한다	0.816	0.093	0.115	0.167	0.224	0.083	0.773
6.32	외부로부터 사생활보호가 되어야 한다	0.794	-0.070	0.235	0.083	0.110	0.197	0.748
6.19	지상에 차가 없어 보행자가 안전해야 한다	0.746	-0.070	0.268	-0.003	0.200	0.226	0.724
차별성지향가치 (M=4.89)								
4.65	내가 사는 동네나 아파트가 나의 사회적지위나 나의위치를 나타낸다	-0.054	0.871	-0.136	0.176	0.000	0.017	0.811
4.90	이웃수준이나 아파트에 사는 사람들의 사회적 지위나 경제적 여건이 비슷한 사람들이 모여사는 것이 좋다	0.042	0.870	-0.041	0.197	0.117	0.053	0.811
4.91	아파트는 다소 비싸더라도 브랜드나 지명도가 있어야한다	0.029	0.857	0.017	0.138	-0.044	-0.054	0.816
4.89	멀리서 봐도 다른 아파트와 차별화된 외관이어야 한다	0.038	0.814	0.017	0.155	0.212	-0.003	0.760
5.08	출입문이나 아파트로비가 다른 아파트와 차별성을 느끼게 하는 디자인이나 높이를 갖어야 한다	-0.0142	0.645	0.168	0.271	0.033	-0.014	0.640
자연지향가치 (M=6.06)								
5.95	운동할수 있는 등산로가 가까운곳이어야한다	0.154	0.026	0.848	0.094	0.120	0.121	0.782
6.06	공기가 맑고 소음이 없는 곳이어야 한다	0.173	-0.085	0.828	0.022	0.087	0.192	0.768
6.13	자연의 분위기를 느낄수 있어야 한다	0.223	0.035	0.820	0.024	0.165	0.143	0.771
6.11	녹지나 조경상태가 잘되어 있어야 한다	0.255	0.027	0.686	0.105	0.240	0.052	0.608
투자지향가치 (M=6.14)								
6.24	저평가 되어 있는 주택이어야 한다	0.115	0.219	0.145	0.816	0.114	-0.047	0.764
6.28	부동산가치가 올라가는 곳이어야 한다	0.136	0.183	0.100	0.796	0.145	0.059	0.720
6.02	임대하기 좋고 매매하기 좋은 곳이어야 한다	0.075	0.250	0.060	0.776	0.167	0.078	0.707
6.02	주변환경이 발전가능성이 있는 곳이어야 한다	0.089	0.317	-0.087	0.672	0.097	0.182	0.611
품질지향가치 (M=5.96)								
5.90	아파트의 시설이나 품질이 좋아야 한다	0.116	0.072	0.179	0.164	0.772	0.135	0.692
5.80	단지구성이 잘 되어있어야 한다	0.173	0.060	0.293	0.017	0.701	0.309	0.706
6.19	향(일조)나 전망이 아름다운 곳이어야 한다	0.372	0.121	0.220	0.203	0.687	0.144	0.735
5.95	실내의 평면구조나 방의 크기가 적절하고 선호하는 디자인이어야 한다	0.359	0.116	0.054	0.312	0.667	-0.050	0.690
편리성지향가치 (M=5.57)								
5.02	영화관, 공연장 등 문화시설 이용이 편리해야 한다	0.105	0.046	0.128	-0.030	0.123	0.809	0.700
5.75	상업시설(병원, 시장등)이나 공공시설(은행, 동사무소)의 이용이 편리해야 한다	0.304	0.013	0.191	0.153	0.199	0.733	0.730
5.94	대중교통의 이용이 편리해야 한다	0.335	-0.082	0.187	0.153	0.076	0.681	0.648
고유값		3.97	3.65	3.106	2.863	2.45	2.063	
총분산(%)		15.88	14.61	12.43	11.45	9.80	8.23	
누적분산(%)		15.88	30.50	42.92	54.37	64.12	72.43	
Cronbach's α		0.915	0.903	0.871	0.840	0.820	0.743	

*리커트 7점 척도(1=전혀 아니다 4=보통, 7=매우 그렇다)

KMO=0.888 . Bartlett의 구형성 검정(근사 카이제곱=5469.690, p값=0000) 자유도=300

〈표 3〉 주거가치 유형에 따른 사회 인구학적 특성차이

사회인구학적 특성	주거가치	안전지향 가치		차별성 지향적 가치		자연지향 가치		투자지향적가 치		품질지향적 가치		편리성지향 가치	
		평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D
성별	남	6.19		4.71		6.09		6.01		5.70		5.50	
	여	6.43		5.07		6.01		6.28		6.22		5.67	
	t값	3.024**		3.061**		0.836		3.493**		2.104*		1.641	
학별	고졸이하	6.31		4.73		6.18		6.09		5.70		5.62	
	대졸이상	6.30		5.03		5.93		6.19		6.22		5.56	
	t값	0.041		2.499*		2.903**		1.361		2.109*		0.605	
직업	판매서비스직 (영업·중개업)	6.29		5.06	A	6.22	C	6.26	AB	5.95		5.56	B
	일반사무직 (회사원, 일반공무원, 교사등)	6.39		4.63	A	6.15	C	6.09	AB	6.06		5.76	B
	자영업	6.17		4.76	A	5.92	B	5.99	A	5.92		5.49	B
	전문경영인, 전문직(교수, 변호사, 의사 등)	6.27		5.55	B	5.44	A	6.48	B	5.90		4.90	A
	주부	6.33		4.81	A	6.20	C	6.06	AB	5.89		5.80	B
	F값	0.775		5.881***		8.781***		3.651**		0.759		7.295***	
가구주의 한달소득	300만원미만	6.40		4.85		6.10		6.02	A	5.97		5.66	B
	300만원이상-500만원미만	6.25		4.82		6.11		6.04	A	5.94		5.67	B
	500만원이상	6.27		5.85		5.90		6.43	B	6.00		5.35	A
	F값	1.269		1.378		2.422		3.261*		0.137		3.873*	
세대한달소 득	300만원미만	6.41		4.64	A	6.26	B	6.23		5.84		5.80	B
	300만원이상-500만원미만	6.31		4.83	AB	6.13	AB	6.14		5.94		5.71	B
	500만원이상-700만원미만	6.28		4.93	AB	6.10	AB	6.00		6.00		5.54	AB
	700만원 이상	6.29		5.20	B	5.81	A	6.27		5.99		5.38	A
	F값	0.323		4.527**		4.412**		2.381		0.519		2.925*	
주택종류	단독주택	6.38		4.52		6.20		6.00		6.01		5.61	
	공동주택	6.28		5.01		6.00		6.19		5.94		5.57	
	t값	1.022		3.636***		2.080*		2.090*		0.786		0.309	
입주형태	자가	6.30		4.86		6.13		6.09		5.95		5.64	
	차가	6.32		4.42		6.02		6.00		5.93		5.70	
	t값	0.137		2.579*		0.889		0.721		0.174		0.379	
주택가격	3억원미만	6.32		4.72	A	6.12	B	6.09	A	5.95		5.64	AB
	3억원대	6.37		4.73	A	6.13	B	6.06	A	5.94		5.75	B
	4억원이상	6.22		5.20	B	5.90	A	6.27	B	6.00		5.37	A
	F값	1.213		7.469**		3.433*		3.299*		0.191		4.992**	
주택규모	100㎡ (30평)미만	6.36		4.75	A	6.14	B	6.06	B	5.92		5.54	AB
	100㎡이상-133㎡미만(30평대)	6.32		4.78	A	6.15	B	6.09	B	5.97		5.980	B
	133㎡(40평형)이상	6.23		5.18	B	5.80	A	6.30	A	5.99		5.37	A
	F값	0.830		5.013**		6.916**		3.265*		0.218		4.925**	
순자산	3억원미만	6.29		4.63	A	6.00	B	6.07	A	5.93		5.60	B
	3억원이상-5억원미만	6.34		4.84	A	6.17	B	6.11	A	5.93		5.74	B
	5억원이상-7억원미만	6.41		4.81	A	6.26	B	6.08	A	6.10		5.62	B
	7억원이상	6.14		5.33	B	5.61	A	6.38	B	5.90		5.18	A
	F값	1.570		5.073**		10.447***		2.848*		1.269		5.201**	
거주지역	창원	6.08	A	5.30	B	5.68	A	6.37	B	5.91		5.25	A
	마산	6.38	B	4.68	A	6.13	B	6.09	A	6.02		5.82	B
	전해	6.42	B	4.70	A	6.24	B	6.03	A	5.97		5.71	B
	F값	7.808***		11.494***		20.080***		8.146***		0.369		10.013***	

*p<.05 **p<.01 ***p<.001 n.s: 유의하지 않음

리커트 7점 척도(1=전혀아니다 7= 매우 그렇다)의 평균값임.

A<B<C는 단칸의 다중범위검증(Duncan's Multiple Range Test) 결과로 집단차이를 나타냄.

서, 세대한달소득은 300만원집단보다 700만원이상의 집단에서, 주거형태는 아파트에 거주하는 집단에서, 입주형태는 자가 집단에서, 주택가격이 4억원 이상인 집단에서, 주택크기는 133㎡ 이상에 거주하는 집단에서, 순자산이 7억원 이상인 집단에서, 거주지역은 마산, 진해에 거주하는 집단보다 창원에 거주하는 집단이 차별성지향적 가치를 더 추구하는 것으로 나타났다.

즉, 차별성지향가치는 순자산이 7억이상으로 학별이 좋고 직업도 전문가인 여성집단에서 추구하는 주거가치로 주택이 단순히 거주하기 위한 공간이 아니라 자아를 성취하는 공간으로 심리적으로는 비슷한 수준의 이웃과 지내길 원하면서 디자인이나 공간계획은 다른 주택과 차별을 추구하는 것임을 알 수 있다.

자연지향가치는 학별 ($p<0.01$) 직업 ($p<0.001$), 세대한달소득($p<0.01$) 주택종류($p<0.05$), 주택가격($p<0.05$), 주택규모($p<0.01$), 순자산($p<0.001$), 거주지역($p<0.001$)에 따라 통계적으로 유의한 차이가 있었다. 즉, 학별이 고졸이하의 집단에서, 직업이 전문경영인·전문직의 집단 순으로 추구 하였다. 그리고 세대한달소득이 300만원 미만의 집단에서, 주택에 거주하는 집단에서, 주택가격이 4억원 미만의 집단에서, 주택규모가 133㎡ 미만에 거주하는 집단에서, 순자산이 7억원 미만인 집단에서, 거주지역이 마산과 진해에 거주하는 집단이 자연지향가치를 추구하는 것으로 나타났다. 다른 연구논문(조은정·이기춘(1994)²⁴), 방세영·홍형옥(2012)²⁵)에서 베이비붐세대는 다른 세대에 비해 자연지향가치가 높게 나타난 것은<표 2 참고> 젊은 세대보다 자연속으로 회귀성질이 있기 때문이라고 보여진다.

이러한 자연지향가치는 고졸집단이고 세대한달소득이 300만원미만의 집단, 주택에서 거주하는 집단에서 추구하는 가치로 직업이 전문경영인, 전문직보다 다른 집단에서 추구하는 것으로 보아 다른 집단에 비해 경제적으로 낮은 집단이

추구하는 것을 알 수 있다.

투자지향가치는 성별($p<0.01$), 직업($p<0.01$), 가구주의 한달소득($p<0.05$), 주택종류($p<0.01$), 주택가격($p<0.05$), 주택규모($p<0.05$), 순자산($p<0.05$), 거주지역($p<0.001$)에 따라 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

즉, 투자지향가치는 남자보다 여자집단에서, 직업이 전문경영인·전문직 집단에서, 가구주 한달소득이 500만원 이상 집단에서, 아파트에 거주하는 집단에서, 주택가격이 4억원 이상인 집단에서, 주택규모가 133㎡ 이상의 집단에서, 순자산이 7억원 이상 집단에서, 거주지역이 창원에 거주하는 집단에서 더 추구하는 것으로 나타났다. 이를 통해 투자가치는 경제적 여건과 관계 있다는 것을 알 수 있다.

품질지향가치는 성별($p<0.05$), 학별($p<0.05$)에 따라 유의하고 다른 변수에 따라서는 통계적으로 유의하지 않는 것으로 나타났다. 즉 품질지향가치는 남자보다 여자집단에서, 고졸집단보다 대졸이상 집단에서 더 추구하는 것으로 나타났다. 다른 성별과 학별외에 사회인구학적 특성과 주거특성에 따라 통계적으로 유의하지 않은 것은 품질이 좋아야한다는 것은 누구나 비슷하게 추구 하고 있다고 이해되고 남자집단보다 여자 집단에서 통계적으로 유의한 것은 남자보다 여자가 주택에 머무는 시간이 더 많고 디자인이나 공간에 더 관심이 많아 더 평면구조나 단지구성이나 시설, 품질을 추구하는 것으로 이해된다.

편리성지향가치는 직업($p<0.001$), 가구주 한달소득($p<0.05$), 세대한달소득($p<0.05$), 주택가격($p<0.01$), 주택규모($p<0.01$), 순자산($p<0.01$), 거주지역($p<0.001$)에 따라 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 즉 편리성지향가치는 일반사무직, 판매서비스직, 자영업, 주부집단에서, 가구주의 한달소득이 500만원 미만 집단에서, 세대한달소득은 700만원 미만 집단에서, 주택가격은 3억원대 집단에서, 주택크기는 100㎡

24) 조은정·이기춘, “신세대소비자의 주거가치”, 한국가정관리학회지, 한국가정관리학회, 1994, 제12권 1호, pp.132-144.

25) 방세영·홍형옥, “대학생의 주거가치관과 도시형생활주택에 대한 선호경향”, 한국주거학회학술대회논문집, 한국주거학회, 2012, pp.379-384.

이상-133㎡미만(30평형대)집단에서, 순자산은 7억원미만 집단에서, 거주지역은 창원에 거주하는 집단보다 마산이나 진해에 거주하는 집단에서 추구하는 것으로 나타났다. 즉, 편리성 지향가치는 3억원대의 100㎡ 이상-133㎡ 미만(30평형대)에 거주하는 집단이 더 추구하는 것임을 알 수 있다.

3. 주거가치의 주거만족도 영향

1) 주거만족도 요인분석

주거만족도를 측정하는 항목으로 사회적으로, 입지적요인, 물리적요인등 3가지 요인으로 보고 요인분석을 실시한 결과 하나의 요인으로 나타났다.〈표 4〉

KMO(Kaise-Meyer-Olkin)측도의 값이 0.683이고 Bartlett의 구형성 검증을 위한 근사

χ^2 값이 422.7320으로 0.000수준에서 귀무가설을 기각하고 표본은 요인분석에 적합하다고 판단할 수 있었다. Cronbach α 계수에 의한 신뢰성 분석 결과 신뢰도가 0.826로 나타나 Nunally & Bernstein(1994)이 제시하는 최저 허용치인 0.6이상을 상회하여 요인분석결과가 통계적 신뢰성을 확보하고 있음을 알 수 있다²⁶⁾. 고유값은 2.228으로 요인 적재량(Factor Loading)은 0.818-0.906으로 높게 나타났다. 또한 분산은 74.277%로 나타나 설명력 또한 높은 것으로 나타났다.

2) 주거가치의 주거만족도 영향

주거가치가 주거만족도에 미치는 영향력을 알아보기 위해 중다귀분석을 하였다. 다중회귀분석이 가진 과제의 하나인 다중공선성문제를 해결하기 위해서 공차한계(tolerance)와 분산팽창

〈표 4〉 주거만족도에 관한 요인분석

평균	요인 및 속성	요인 적재값a	공통성	아이겐값	분산비율	신뢰도
5.08	이웃사람들의 주거수준이나 주거지 분위기 등 사회적으로 요인에 만족한다.	0.906	0.669	2.228	74.277	0.826
5.16	문화오락시설, 공공시설, 교통시설 등 입지적 요인에 만족한다.	0.859	0.822			
4.91	주택규모나 평면구조, 시설, 설비 등 물리적 요인에 만족한다.	0.818	0.738			

*리커트 7점 척도(1=전혀 아니다 4=보통, 7=매우 그렇다)

KMO=0.683 . Bartlett의 구형성 검정(근사 카이제곱=422.7320, p값=0.000) 자유도=3

〈표 5〉 주거가치의 주거만족도 영향

요인	비표준화계수		표준화계수	공차	VIF	t
	B	표준오차	β			
상수항	1.632	0.687				2.377
안전지향가치	0.496	0.106	0.313	0.562	1.780	4.668***
차별성지향가치	0.306	0.064	0.282	0.710	1.409	4.741***
자연지향가치	-0.153	0.088	-0.102	0.732	1.366	1.742
투자지향가치	0.001	0.103	0.000	0.628	1.593	0.006
품질지향가치	0.014	0.111	0.008	0.548	1.824	0.124
편리성지향가치	-0.070	0.075	-0.056	0.685	1.460	0.930

*p<.05 **p<.01 ***p<.001

$R^2=0.153$, 수정된 $R^2=0.138$, $F=10.137$ (p=0.000) Durbin-Watson=1.511, 종속변수 : 주거만족도

26) Nunally & Bernstein, 1994, 전제서, pp.346-351.

지수(VIF)를 점검한 결과 공차한계는 0.548 - 0.732로서 높고, VIF=1.366-1.824로서 낮아 다중공선성문제는 없었다. 그리고 잔차의 독립성 검정은 Durbin-Watson의 d-통계량이 1.511으로 2와 가까워 자기상관도 문제가 되지 않는다고 보았다.

주거가치가 주거만족도에 미치는 영향을 살펴보면 $F=10.137$ ($P=0.000$)로 유의수준 1% 범위 내에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면 안전지향가치, 차별성지향가치가 유의하여 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났고 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 15.3%로 나타났다. 다소 설명력(R^2)이 낮게 나타난 것은 주거만족도에 미치는 영향력이 주거가치 이외에도 사회 인구학적 특성과 주거 특성, 라이프스타일 등 다른 변수도 주거만족도에 영향을 미치기 때문인 것으로 이해된다.

베이비붐 세대의 주거만족도에 미치는 주거가치의 영향력을 살펴보면 안전지향가치 ($\beta=0.496$), 차별성지향가치($\beta=0.306$)의 순이었고, 안전지향가치를 추구할수록 가장 주거만족도에 긍정적으로 영향을 미치는 것으로 나타났고 차별성지향가치를 가질수록 주거만족도가 높은 것으로 나타났다.

4. 주거가치의 부동산투자관여도 영향

1) 부동산투자관여도 요인분석

부동산투자관여도를 요인분석한 결과 하나의 요인으로 나타났다. <표 6>

KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)측도의 값이 0.849이고 Bartlett의 구형성 검증을 위한 근사 χ^2 값이 3649.741으로 0.000수준에서 귀무가설을 기각하고 표본은 요인분석에 적합하다고 판단할 수 있었다. Cronbach α 계수에 의한 신뢰성 분석 결과 신뢰도가 0.952로 매우 높게 나타났으며 고유 값은 5.448로 나타났고 요인 적재량 (Factor Loading)은 0.823-0.910으로 높게 나타났다. 또한 분산은 77.830%로 나타나 설명력 또한 높은 것으로 나타났다.

2) 주거가치의 부동산투자관여도 영향

주거가치가 부동산투자관여도에 미치는 영향력을 알아보기 위해 다중회귀분석을 하였다. 다중회귀분석이 가진 과제의 하나인 다중공선성 문제를 해결하기 위해서 공차한계(tolerance)와 분산팽창지수(VIF)를 점검한 결과 공차한계는 0.560-0.731로서 높고, VIF=0.731-1.829로서 낮아 다중공선성문제는 없었다. 그리고 잔차의 독립성 검정은 Durbin-Watson의 d-통계량이 1.207로 자기상관도 문제가 되지 않는다고 보았다.

<표 6> 부동산투자관여도 요인분석

평균	요인 및 속성	요인 적재값 ^a	공통성	아이겐값	분산비율	신뢰도
5.67	부동산투자는 중요한 요소이다	0.920	0.846	5.448	77.830	0.952
5.71	부동산투자는 나에게 유익하다	0.910	0.829			
5.80	부동산투자는 순자산증식에 가치가 큰 요소이다	0.889	0.790			
5.75	부동산투자에 대해 관심이 높다	0.888	0.789			
5.87	부동산투자는 중대한 것이다.	0.877	0.769			
5.15	부동산투자는 매력적인 요소이다	0.865	0.748			
5.36	부동산투자는 의미가 크다	0.823	0.677			

리커트 7점 척도(1=전혀 아니다 4=보통, 7=매우 그렇다)

KMO=0.849 . Bartlett의 구형성 검정(근사 카이제곱=3649.741, p 값=0000) 자유도=21

주거가치가 부동산투자관여도에 미치는 영향을 살펴보면 $F=12.378(P=0.000)$ 로 유의수준 1% 범위 내에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났고 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 17.9%로 나타났다. 구체적으로 살펴보면 차별성지향가치, 자연지향가치, 투자지향가치가 통계적으로 유의하여 부동산투자관여도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

베이비붐 세대의 부동산투자관여도에 미치는 주거가치의 영향력을 살펴보면 투자지향가치($\beta=0.338$), 차별성지향가치($\beta=0.268$), 자연지향가치($\beta=-0.250$)의 순이었고, 투자지향가치를 추구할수록 가장 부동산투자관여도에 긍정적으로 영향을 미치는 것으로 나타났고 차별성지향가치를 가질수록 부동산투자관여도가 높고, 자연지향가치를 가질수록 부동산투자관여도가 낮은 것으로 나타났다.

IV. 결론 및 제언

1. 연구결과

본 연구의 목적은 베이비붐세대를 대상으로 주거가치가 사회인구학적 특성, 주거특성에 따라 차이가 있는지를 알아보고 주거가치가 주거만족도와 부동산투자관여도에 미치는 영향력을 알아

보는데 있다.

첫째, 베이비붐 주거가치를 살펴보면 안전지향가치를 가장 추구하고 있었고 투자지향가치, 자연지향가치, 품질지향가치, 편리성지향가치, 차별성지향가치 순으로 추구하고 있었다. 안전지향가치가 높게 나타난 것은 창원지역이 분지형 구조라는 지리적 특징과 대규모기계공업단지로 구성되어 있음으로 지진 등 안전성을 구성하고 있는 요인에 가치를 높게 두고 있는 것으로 이해된다.

투자지향가치가 높게 나타난 것은 베이비붐 세대에게는 단순히 주택이 거주하기 위한 공간이 아니라 재산증식의 수단으로도 여긴다는 것을 알 수 있다.

그리고 베이비붐세대의 자연지향가치가 높게 나타난 것은 베이비붐세대의 주거가치의 특성이 잘 나타난 결과라고 보여진다. 베이비붐세대를 위한 공간 계획 시 향이나 전망뿐 아니라 자연을 느끼면서 운동을 할 수 있는 등산로나 녹지나 조경 계획을 잘 고려해야한다.

둘째, 베이비붐세대의 주거가치 유형별 사회인구학적특성과 주거특성차이를 알아본 결과 나타난 결과는 다음과 같다.

1) 투자지향가치는 직업이 자영업인 집단보다 전문경영인·전문직 집단에서, 가구주의 한달소득이 500만원이상 집단에서, 순자산이 7억원이상 집단에서, 거주지역이 마산이나 진해에 거주하는 집단보다 창원에 거주하는 집단에서 더 추

〈표 7〉 주거가치의 부동산투자관여도 영향

요인	비표준화계수		표준화계수	공차	VIF	t
	B	표준오차	β			
상 수 항	1.014	0.741				1.369
안전지향가치	0.206	0.115	0.117	0.560	1.787	1.784
차별성지향가치	0.268	0.0698	0.226	0.721	1.386	3.918***
자연지향가치	-0.250	0.095	-0.151	0.731	1.368	2.635**
투자지향가치	0.338	0.111	0.188	0.631	0.731	3.039**
품질지향가치	0.164	0.119	0.092	0.547	1.829	1.829
편리성지향가치	-.101	0.081	-.074	0.688	1.454	1.454

* $p<.05$ ** $p<.01$ *** $p<.001$

$R^2=0.179$, 수정된 $R^2=0.164$, $12.378(p=0.000)$, Durbin-Watson=1.207, 종속변수 : 부동산투자관여도

구하는 것으로 나타났다. 이를 통해 투자가치는 경제적 여건이 좋은 집단인 경우 더 추구하는 것을 알 수 있다.

2) 자연지향가치는 대졸이상 집단보다 고졸 집단에서, 세대 한달소득이 700만원이상 집단보다 300만원미만의 집단에서, 주택가격이 4억원미만 집단에서, 주택규모가 133㎡미만에 거주하는 집단에서, 주택에 거주하는 집단에서, 거주지역이 창원지역에 거주하는 집단보다 마산과 진해에 거주하는 집단이 추구하는 가치로 다른 집단에 비해 경제적으로 낮은 집단이 추구하는 것을 알 수 있다.

3) 차별성지향가치는 주택규모는 133㎡이상에 거주하는 집단에서, 전문경영인·전문직에 종사하는 집단에서, 순자산이 7억이상 집단에서 추구하는 것으로 나타났다.

4) 편리성지향가치는 가구주의 한달소득이 500만원미만 집단에서, 주택가격은 4억원이상 집단보다 3억원대 집단에서, 주택규모는 133㎡이상 집단보다 100㎡ 이상-133㎡ 미만(30평형대) 집단에서, 거주지역은 창원에 거주하는 집단보다 마산이나 진해에 거주하는 집단에서 추구하는 것으로 나타났다.

셋째, 베이비붐 세대의 주거만족도에 미치는 주거가치의 영향력을 살펴보면 안전지향가치, 차별성지향가치의 순이었고, 안전지향 가치를 추구할수록, 차별성지향가치를 가질 수록 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 이것은 메슬로우의 주거욕구 5단계 중 안전의 욕구는 생리적 욕구 다음으로 가장 낮은 단계로 주거에 대한 가치체계와 기대치가 낮음으로 상대적으로 만족도가 높은 것으로 이해된다. 그리고 차별성지향가치는 순자산이 높고 전문경영인·전문직집단에서 추구하는 가치로 주택이 단순히 거주하기 위한 공간이 아니라 자신의 만족도를 나타내는 공간으로 디자인의 차별성을 추구하여 주거가치의 기대치가 높은 집단임을 알 수 있다. 차별성지향가치를 추구할수록 입지적이나 물리적이나 사회적이나 만족할 만 한 좋은 주택에 거주하고 있어 주거만

족도도 높은 것으로 해석된다.

넷째, 베이비붐 세대의 부동산투자관여도에 미치는 주거가치의 영향력을 살펴보면 투자지향가치, 차별성지향가치, 자연지향가치의 순이었고, 투자지향가치를 추구할수록, 차별성지향가치를 추구할수록 부동산투자관여도가 높고, 자연지향가치를 추구할수록 부동산투자관여도가 낮은 것으로 나타났다. 이는 매매하기 좋고 부동산가치가 저평가되어 있는 것을 추구하는 투자지향가치가 높을수록 부동산투자관여도가 높다는 것을 알 수 있다.

부동산 투자의 중요성이나 투자의 관심정도를 나타내는 부동산투자관여도는 부동산이 고가인 만큼 경제적 여건과 관계가 있을 수 밖에 없다. 차별성지향가치를 추구할수록 부동산투자관여도가 높고 자연지향가치를 추구할수록 부동산투자관여도가 낮은 것은 차별성지향가치를 가진 집단이 경제적으로 높고 자연지향가치를 가진 집단이 경제적으로 낮은 수준의 집단에 해당되기 때문이라고 이해된다. 그러므로 마케터는 투자지향가치를 추구하는 집단과 차별성지향가치를 추구하는 집단에서 순자산증식이나 분양 및 투자관련 정보를 지속적으로 주며 관리할 필요가 있다고 사료된다.

2. 제언 및 한계

끝으로 본 연구를 토대로 후속 연구를 위한 제언 및 한계를 서술하면 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 창원시의 베이비붐세대로 대상을 한정하였는데 향후에는 연구지역과 연구대상을 확대하여 표본의 객관성을 높일 필요가 있겠다.

둘째, 부동산투자관여도를 파악하는데 표준화된 정교한 측정도구가 미흡하므로 척도개발을 위한 다차원적이고 체계적인 연구가 필요하다.

셋째, 부동산투자에 관심이 많은 베이비붐세대와 부동산과 관련된 연구가 지속적으로 필요하다.

넷째, 베이비붐세대의 주거가치에 따른 만족도와 부동산투자관여도에 대하여 설명력을 높일 수 있는 다른 변인들에 대한 후속 연구 및 다양한 연구방법이 요구된다.

參考文獻

- 권오정 · 이용민 · 김진영 · 곽윤진 · 양세화 · 오찬옥, “주거만족도 모델에서의 주거가치의 역할 연구”, 한국주거학회 논문집, 한국주거학회, 1996, 제7권 제2호.
- 김현수 · 성주환, “구조방정식모형을 이용한 수도권 은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.2, 제60집.
- 전해정, “GARCH, EGARCH모형을 이용한 주택매매, 전세, 월세시장의 변동성과 이진효과에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015. 제62집.
- 정병호 · 정재호, “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12, 제63집.
- 방세영 · 홍형옥, “대학생의 주거가치관과 도시형생활주택에 대한 선호경향”, 한국주거학회학술대회 논문집, 한국주거학회, 2012, pp.379-384.
- 배장오 · 전영일, “임대아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014. 제59집.
- 심준영 · 임병호 · 이시영 · 지남석, “단독주택과 아파트 거주자의 주거만족도 및 영향요인 비교 연구”, 국토지리학회지, 국토지리학회, 2014, 제48권 제1호.
- 조성명 · 강순주, “서울근교 신도시 분당지역 아파트거주자의 주거가치와 주거만족도”, 한국주거학회지, 한국주거학회, 1997, 제8권 1호.
- 조은서 · 김상봉, “주택가격 변화에 따른 주택매도 의사결정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.5, 제61집.
- 양세화 · 오찬옥, “주거만족도 모델에서의 주거가치의 역할 연구”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 1996, 제7권 제2호.
- 최효비 · 이재송 · 최열, “은퇴계층의 부동산 순자산운용에 관한 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016.5, 제65집.
- 하정순, “주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2007, 제18권 제2호.
- Cutler V. F. Personal and family values in the choice of a home, Cornell univ. Agricultura Experiment station Bulletin 849, Itthca, New York: Cornell Univ, 1947.
- Carman, J. M. “Value and consumption patterns: A closed loop”. *Advances in Consumer Research*, 1978, vol 5.
- Nunnally, J. C., & Bernstein, *Psychometric Theory*(3th ed), New-York : McGraw-Hill, 1994.
- Zaichkowsky, Judith L. “Measuring the Involvement Construct.”, *Journal of Consumer Research*, 1985, vol 12.