

碩 士 學 位 論 文

家口別 住生活 實態 및 地域別  
特性에 관한 研究

-1996年 家口消費實態調查 原資料 分析을 中心으로-

指導教授 金 泰 一



濟州大學校 産業大學院

建設環境工學科

安 宣 珍

2002

# 家口別 住生活 實態 및 地域別 特性에 관한 研究

-1996年 家口消費實態調查 原資料 分析을 中心으로-

指導教授 金 泰 一

이 論文을 工學碩士學位 論文으로 提出함.

2002年 12月 日



제주대학교 중앙도서관  
濟州大學校 産業大學院

建設環境工學科

建築工學專攻

安 宣 珍

安 宣 珍의 工學碩士學位 論文을 認准함

2002年 12月 日

委員長\_\_\_\_\_ 印

委 員\_\_\_\_\_ 印

委 員\_\_\_\_\_ 印

# 目 次

Table Contents .....	iii
Figure Contents .....	iv
Summary .....	vii
I. 研究의 背景 및 目的 .....	1
1. 研究의 背景 및 目的 .....	1
2. 研究의 範圍 및 方法 .....	2
3. 論文의 章 構成 .....	6
4. 分析資料의 屬性 및 用語의 定理 .....	7
II. 住生活과 關聯된 既存研究의 動向 및 理論的 背景 .....	11
1. 住生活의 定意 및 研究의 範圍 .....	11
2. 住生活과 關聯된 既存 研究의 考察 .....	15
III. 家口別· 年齡別 住生活 特性分析 .....	18
1. 家口別 住居環境 및 生活實態 特性 .....	18
2. 年齡別 家族構成 形態 및 住生活 特性 .....	28
3. 住宅所有의 選擇에 影響을 미치는 要因 및 所得과 住居關聯變數간의 相關關係 分析 .....	34
(1) 住宅所有形態의 選擇에 影響을 미치는 要因分析 .....	34
(2) 所得과 住居關聯變數간의 相關關係 分析 .....	35
IV. 老人家口의 住生活 特性分析 .....	37
1. 老人家口의 住生活 特性 .....	37
2. 回歸分析을 利用한 老父母와의 同居確率分析 .....	49

V. 地域別 住生活 特性分析 .....	50
1. 因子分析에 의한 因子抽出 .....	50
2. 地域別, Group別 特徵分析 .....	51
3. 濟州道の 住生活 現況 및 特性分析 .....	55
(1) 濟州道 家族制度의 特性 .....	55
(2) 家口別 住居環境 및 生活實態 特性 .....	56
(3) 年齡別 家族構成 現況 및 生活實態 特性 .....	66
VI. 結論 .....	70
1. 分析 및 整理 .....	70
2. 結論 및 提言 .....	74
參考文獻 .....	77



## Table Contents

Table 1	Survey of Raw Data Regarding Families .....	78
Table 2	Life Cycle of General Families .....	13
Table 3	Map of General Families' Life Cycle .....	14
Table 4	Rarity Analysis of the Types of House Ownership Logistic Regression .....	34
Table 5	First-order Partial(Post the Control of Gross Yearly Family Income) .....	35
Table 6	First-order Partial(Prior to the Control of Gross Yearly Family Income) .....	36
Table 7	Standard and Nonstandard Coefficients by Rarity Analysis .....	49
Table 8	Sampling Factors by factor Analysis .....	50
Table 9	Characteristics of Regional Groups .....	52

## Figure Contents

Fig. 1	Influential Factors on Housing Life .....	5
Fig. 2	Frame of Chapters .....	6
Fig. 3	Life Field and Housing Life .....	11
Fig. 4	Types of Housing Life of Individuals, Families and Communities ...	11
Fig. 5	Tendency of Existing Studies .....	17
Fig. 6	Relation between Housing Type and Family Division .....	18
Fig. 7	Relation between House Ownership and family Division .....	20
Fig. 8	Relation between Area of Exclusive Use and Family Division .....	21
Fig. 9	Relation between the Number of Rooms and Family Division .....	22
Fig. 10	Relation between Total Yearly Family Income and Family Division	23
Fig. 11	Relation between Total Family Debt and Family Division .....	23
Fig. 12	Ground for Family Debt by Household .....	24
Fig. 13	Type of House Ownership by Residence .....	25
Fig. 14	Exclusive Use by Housing Life Type .....	25
Fig. 15	Total Yearly Family Income by Housing Life Type .....	26
Fig. 16	Total Remainder of Family Debt by Housing Life Type .....	26
Fig. 17	The Use of Loan by Housing Life Type .....	27
Fig. 18	Life Cycle Matrix .....	28
Fig. 19	Hierarchical Structure of House Demand by Age .....	29
Fig. 20	Housing Type(left), Type of House Ownership(middle), Exclusive Use(right) by Age .....	30
Fig. 21	Total Income(left), Remainder of Debt(middle), Use of Loan(right) by Age .....	32
Fig. 22	Ratio of Old-Age Families' Housing Type .....	38

Fig. 23	Characteristics of Old-Age Families' Housing Type by Age .....	38
Fig. 24	Ratio of Old-Age Families' Exclusive Use by Age .....	40
Fig. 25	Old-Age Families' Exclusive Use by Age .....	40
Fig. 26	Relation between Old-Age Families' Housing Life Type and Exclusive Use .....	41
Fig. 27	Ratio of Old-Age Families' House Ownership by Age .....	42
Fig. 28	Characteristics of Old-Age Families' House Ownership by Age ...	42
Fig. 29	Ratio of Old-Age Families' Available Rooms by Age .....	43
Fig. 30	Old-Age Families Availabilities of Rooms by Age .....	43
Fig. 31	Ratio of Old-Age Families' Education by Age .....	44
Fig. 32	Old-Age Families' Education by Age .....	44
Fig. 33	Ratio of Old-Age Families' Total Income .....	45
Fig. 34	Old-Age families' Total Income .....	46
Fig. 35	Ratio of Old-Age Families' s Total Remainder of Debt .....	47
Fig. 36	Old-Age Families' Total remainder of Debt .....	47
Fig. 37	Charicteristics of Regions and Groups .....	51
Fig. 38	Relation between Type of Housing Life and Family Division .....	56
Fig. 39	Relation between Type of House Ownership and Family Division	58
Fig. 40	Relation between Exclusive Use and Family Division .....	58
Fig. 41	Relation between Available Rooms and Family Division .....	59
Fig. 42	Relation between Total Yearly family Income and Family Division	60
Fig. 43	Relation Total Remainder of Family Debt and Family Division .....	60
Fig. 44	Reasons for Family Debt by Family .....	61
Fig. 45	Comparison between Types of Housing Life in Jeju Region and Others .....	62
Fig. 46	Comparison between House Ownership of jeju Region and Others ·	62
Fig. 47	Comparison between Exclusive Uses of Jeju Region and Others .....	63

Fig. 48	Comparison between Available Rooms of Jeju Region and Others ..	63
Fig. 49	Comparison between Total Yearly Family Income of Jeju Region and Others .....	64
Fig. 50	Comparison between Total Remainder of Family Debt of Jeju Region and Others .....	64
Fig. 51	Comparison between the Reasons for Family Debt of Jeju Region and Others .....	64
Fig. 52	Type of Housing Life(left), Type of House Ownership(middle), Exclusive Use(right) by Age .....	67
Fig. 53	Total Family Income(left), Remainder of family Debt(middle), Use of Loan(right) .....	68





# A Study on the Reality of Housing Life and its Characteristics by Region

-Centered on the Analysis of the 1996' s Raw Data-

Ahn Seon-jin

*Department of Construction and Environment Engineering*

*Graduated School of Industry*

*Cheju National University*

*Supervised by Professor Kim, Tae-II*



## Summary

Recent social and economic changes have forced many middle-class people to change their life styles to be adapted to the new environment. The enlargement of women' s role has also caused many changes in the style of housing life. Since world War II, the prolongation of human life span and the decrease of deadly diseases and natural disasters have created the increase of the population of the aged. Accordingly, the provision against an aging society is on rise through analysis and study of the housing characteristics of the aged people.

This study tries to explore basic data for the foundation of house planning and designing by the analysis of the reality of housing life and the style of houses. For its purpose, this study compares the influence on housing life of the type of family income and the characteristics of housing life by region through the analysis of the 1996' s raw data of the reality of housing

consumption. The target of this study is the families of the sample of the whole country.

The aim of this study is to make an active provision against the change of the modern society and establish the foundation of housing life for further study through the analysis of influential factors on house ownership centered on the reality of house consumption since IMF and the characteristics of housing life by region .

This study mainly consists of two stages; the first stage analyzes the reality of housing life of the whole country and the second stages describes the characteristics of income and housing size by region and group through the analysis of influential factors on house ownership.

The results of the analysis are as follows;

1. The ratio of the owners of the houses under 10 pyong or less reaches 50 percent according to the classification of household. This result shows that the quality of housing life is required to be improved and that the type and size of housing life is influenced by family income.

2. The analysis by age shows that the ratio of the aged(over 65 years old) whose yearly income is only 5 million won reaches 50 percent, based on the size of the 10-pyong ?size house. This is caused by the decrease of income and family division owing to children' s marriage.

3. According to the analysis of correation, the total yearly family income influences the size of apartments; the more family income they make, the more housing space they have. On the contrary, the analysis shows that the ratio of houses for rent on a deposit money or monthly rent houses is high and the exclusive use and the number of the rooms decrease,

4. The existence or nonexistence of spouses influences the choice of the type of house ownership.

5. The regional characteristics through the analysis of factors show that the space of housing life in Seoul and kyongki province is inversly proportional to

the number of family members. The increase of population in the limited area causes inhabitants to make more income, whereas they have difficulty with the possession of houses. The size of housing life in Kyongsangbukdo is much larger, compared to the family members. This is caused by the migration to better infrastructure place.



# I. 研究의 背景 및 目的

## 1. 研究의 背景 및 目的

건축이란 인간의 삶을 담는 그릇이며, 오늘 지어 내일을 살아야 할 생활공간이다. 그러므로 내일의 생활환경을 다각적으로 예측하여, 다양한 미래의 생활조건을 수용할 수 있는 새로운 생활공간을 창조하는 일이 무엇보다도 중요하다. 이와 더불어 급속한 물질문명의 발전에 편승한 인간의 생활문화는 세분화하고 전문화된 다양한 변화를 보임에 따라 현대 산업사회에서의 인간적인 편안한 삶을 영위하기 위해서는 보다 더 현실적인 인간의 생활문화를 반영해야 할 것이다.

최근 중산층이라고 불리우는 계층에 속한 많은 사람들이 생활양식의 변경을 강요받을 정도로 사회적·정치적·경제적으로 많은 변화를 경험하고 있다. 실업의 증가나 물가의 상승 등은 가정이나 직장에 상당한 영향을 끼치고 있으며, 여성의 역할이 확대됨에 따른 이혼의 문제 등이 발생하기도 한다. 이와 같이 생활의 변화가 일어나고 있기 때문에 변화된 주생활상태에 대해 세심한 이해가 필요할 것이다.

2차 세계대전 이후 세계적으로 인간의 수명이 현저히 증가하고 치명적인 질병이나 천재지변으로 인한 집단사망의 사례가 줄어들면서 노인인구의 수도 엄청나게 증가하였으며 노인인구가 전체인구 중에서 차지하는 이른바 노인인구비율도 급격히 증가하였다. 우리나라의 경우 서울대학교의 최성재<sup>1)</sup>교수 등에 따르면 2005년이 되면 평균수명이 남자 69.3세, 여자 76.2세로 평균 수명이 점차 증가하는 추세에 있음을 보여준다. 이에 점차 노인인구의 증가에 따른 고령화 사회에 대비한 노인가구의 주생활 특성의 분석 및 이에 대한 연구의 필요성이 대두되었다.

그러나, 노인 복지에 관련된 연구는 많았으나 노인의 주생활상태의 연구가 미흡한 실정이므로 본 연구에서는 노인가구의 주생활상태의 특성을 살펴보고, 건축설계시 노인주거계획상의 기초 자료로 활용하고자 한다.

---

1) 장인협 · 최성재, 『노인복지학』, 1996.

사회적인 요구에 대한 건축계획 및 설계는 건축가가 자신이 가지고 있는 전문성의 틀 속에서 그 상황에 관계되는 기존의 지식이나 경험 그리고 자신의 고유한 방식으로 해결하려 한다. 이 과정에서 건축가는 건축 환경을 직접 사용하게 되는 대다수의 사용자 집단은 대부분 제외되어 있는 것이 현실이며, 오늘날의 건축 환경은 사용자 자신의 요구나 기대와는 관계없이 상품화된 것들이 많고 이들은 자신들의 욕구에 맞추어 변경시키기도 어렵다. 결국 사용자는 자신들의 요구에 맞추어진 환경이 아니라 오히려 주어진 환경에 맞추어지도록 강요된다고도 볼 수 있다. 따라서 건축계획 및 설계시 건축가의 직관이나 경험을 전적으로 신임하기 보다는 인간의 요구가 어디에 있고, 어디에서 방해를 받고 있는가를 실험과 이론으로 찾아내야 할 필요성이 있는 것이다.

이에 본 연구는 I·M·F(국제통화기금) 이전의 우리나라 전반의 가구소비실태를 중심으로 주택소유형태에 영향을 미치는 요인의 변수를 살펴보고, 가구소득에 따른 관련변수를 분석하며, 노부모와의 동거확률에 영향을 주는 요인을 알아보도록 하겠다. 마지막으로 지역별 주생활특성에 있어 차이가 나는 것은 소득과 밀접한 관련이 있을 것으로 사료되므로 소득과 관련하여 몇 가지 변수를 가설 모형화 하여 그 특성을 분석하고 그룹화 함으로서, 복잡하고 다양한 현대사회의 시대적 변화에 능동적으로 대응하고 본 연구를 통해 주택의 공급 및 주거 계획상의 기초 자료로 활용하며, 향후 매 5년마다 실시되는 우리나라 가구소비실태조사의 연속적인 연구를 위한 기초가 되고자함이 본 연구의 목적이다.

## 2. 研究의 範圍 및 方法

### 가. 연구의 범위

산업화가 진행되면서 우리가 살고 있는 지역사회의 도시화 정도에 따라 주생활의 환경이 크게 달라져 왔다. 이에 도시와 농촌은 매우 상이한 삶의 양식의 거처라는 개념으로 자리 잡았다. 그러나 지속적인 산업화는 도시화를 확대시키면서 과거 도시와 농촌간의 큰 격차는 점차 좁혀지고 있으며, 거대도시의 출현과 함께 도시의 확대화 현상이 두드러지는 추세에 있다. 가정의 주생활 측면에서도

이런 모습을 엿볼 수 있는데, 주거형태에서부터 지역사회라는 외적조건에서 동일하게 나타나는 것은 아니라고 사료된다. 과거 주생활에 관련된 연구로는 주거의 식 및 주거환경, 가구소비패턴 및 주생활의 질, 마지막으로 주생활양식으로 분류할 수 있는데, 기존연구에서의 주생활양식에 관련된 연구는 서울거주자의 계층별 생활양식을 유형화 하거나, 도시거주자, 혹은 특정지역의 거주가구의 생활양식을 설문조사한 연구로써 지역적 한계를 벗어나지 못했다. 가구소비의 연구로는 한정된 지역의 가구의 소비지출을 가족생활 주기별로 분류하거나(박명신,1979), 단순히 지역별소득실태만을 분석하였으며(노응원,1998), 혹은 노인의 소득실태분석을 통해 노인 복지의 방향을 제시하는 것에 그쳤다(석재은·김태완,2000).

기존연구에는 사용된 조사대상자수가 수적으로 적어 한계가 있었고, 한정된 지역적 연구의 한계에서 벗어나지 못하였으므로 우리나라 가구의 전반적인 생활양식을 대표하기는 무리인 것으로 판단되며, 기존의 연구에서는 가구의 소득과 주생활양식을 분류하여 별도로 연구하는 한계를 가지고 있었다.

본 연구에서는 가구의 소득이 가구의 주택소유형태 및 가족관계와 상호 밀접한 관계가 있을 것으로 판단되므로 가구의 소득과 주택소유형태와의 관계를 살펴보고자 한다. 또한 인구의 집중과 산업구조의 변환으로 인한 가족관계의 변화를 고려할 때 가구별 소득수준이 달라지고, 이에 지역별 소득의 격차가 예측됨으로 그 차이를 본 연구에서 살펴보고자 한다.

## 나. 연구의 방법

우리나라 거주가구의 주생활실태의 경향을 알아보기 위하여 전국의 표본조사구내에 있는 전국의 비농가 3만여 가구를 대상으로 1996년 말(1996.10.1-1996.10.12)까지 실시한 '96가구소비실태조사보고서가 통계청<sup>2)</sup>에 의해 발표 되었다.

본 연구는 선행연구에서 벗어나지 못한 지역적인 한계를 뛰어넘어 우리나라 전국의 표본조사 가구 내에 있는 가구를 대상으로 통계청에서 실시한 '96년 '가구소비실태조사'의 원자료를 통해 가구별, 지역별 주생활 실태의 특성을 분석함으로써 가족생활 전반에 걸친 가치관 및 생활욕구, 주거실정을 살펴봄으로서 삶의 질(quality of life) 향상을 위한 중요한 기초 자료로 활용하고자 한다. 본 연구에 사용된 원자료는 1998년 I·M·F(국제통화기금)의 영향을 받아 가구의 주거형태의 변화 뿐 만 아니라 가족구조, 소득 등에 있어 많은 변화가 있다고 사료되나, 본 원자료는 1996년 국가기

관에서 발표한 공신력 있는 통계자료로서 우리나라 가구전체에 대한 주거 및 소득관련특성을 살펴 볼 수 있는 최초의 자료이므로 향후 매 5년마다 실시되는 통계청의 가구소비실태조사 자료의 누적을 통해 앞으로 연구되어야 할 주생활자료의 기초 비교자료가 되고자 한다. 통계청에서는 매 5년마다 가구소비실태 조사를 실시하였으나, 자료로 활용 되기까지 2년 정도 소요되므로 본 연구에서 사용한 원자료는 매5년마다 통계청에서 실시하는 가구소비실태조사의 첫 번째 기초 자료로서 매우 공신력 있는 자료이며, 매우 객관적인 자료이므로 향후 실시될 가구소비실태조사의 연구 자료와 비교해 볼 수 있는 기초 자료로 활용 되고자 한다.

본 논문은 상기의 원자료를 근거로 주거형태와 소득 및 가구원수가 서로 밀접한 관련이 있을 것으로 판단되므로, 그 연구방법으로 주택소유형태에 대한 영향요인 및 노부모와의 동거확률에 영향을 주는 요인을 알아보기 위해 이항로지스틱 회귀분석을 하였고, 가구소득에 따른 관련변수간의 상관관계를 알아보기 위해 편상관관계분석을 하였으며, 인자분석을 통해 각 지역별 특성을 인자별로 그룹화 하여 그 특성을 살펴보았다. 제주대학교 중앙도서관

이에 본 연구에서는 가구의 소득이 주거형태 및 가족관계와 밀접한 관련이 있을 것이라는 가설 하에서 각 변수들 간의 관계를 살펴봄으로서 우리나라 가구의 전반적인 소비실태를 본 연구를 통해 그 특성을 분석하고자 한다.

원자료의 통계분석은 Spss Win10.0 통계프로그램을 사용하였다.

---

2) 통계청은 1991년 10-12월에 제 1차 ‘가구소비실태조사’를 실시한 바 있으나, 그 자료는 널리 알려지지 않았고, 1994년부터 대우경제연구소의 “한국가구패널조사”자료가 발표되고 있으나 표본가구수가 약 4,500개로서 15개 지역별 연구를 하기에는 신뢰도가 문제가 있을 것으로 생각된다. 본 연구의 총 조사가구는 전국의 약 30,000가구로 원자료에 제공되는 표본수는 조사대상가구에 2의 가중치를 부여하여 확대한 결과로 48,580가구이다.

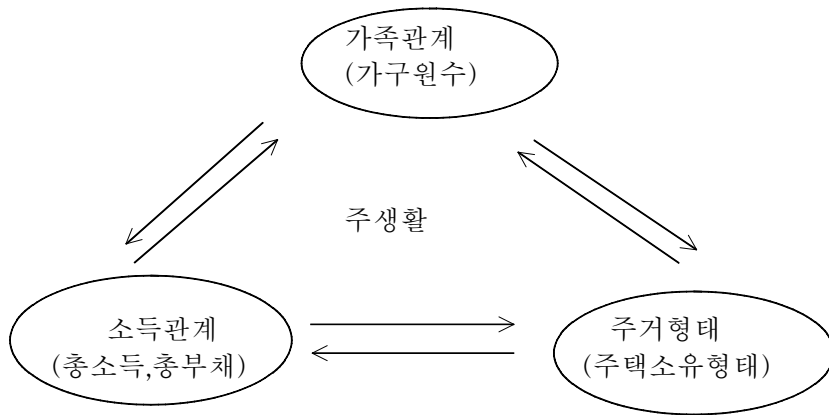


Fig. 1 Influential Factors on Housing Life



### 3. 論文의 章 構成

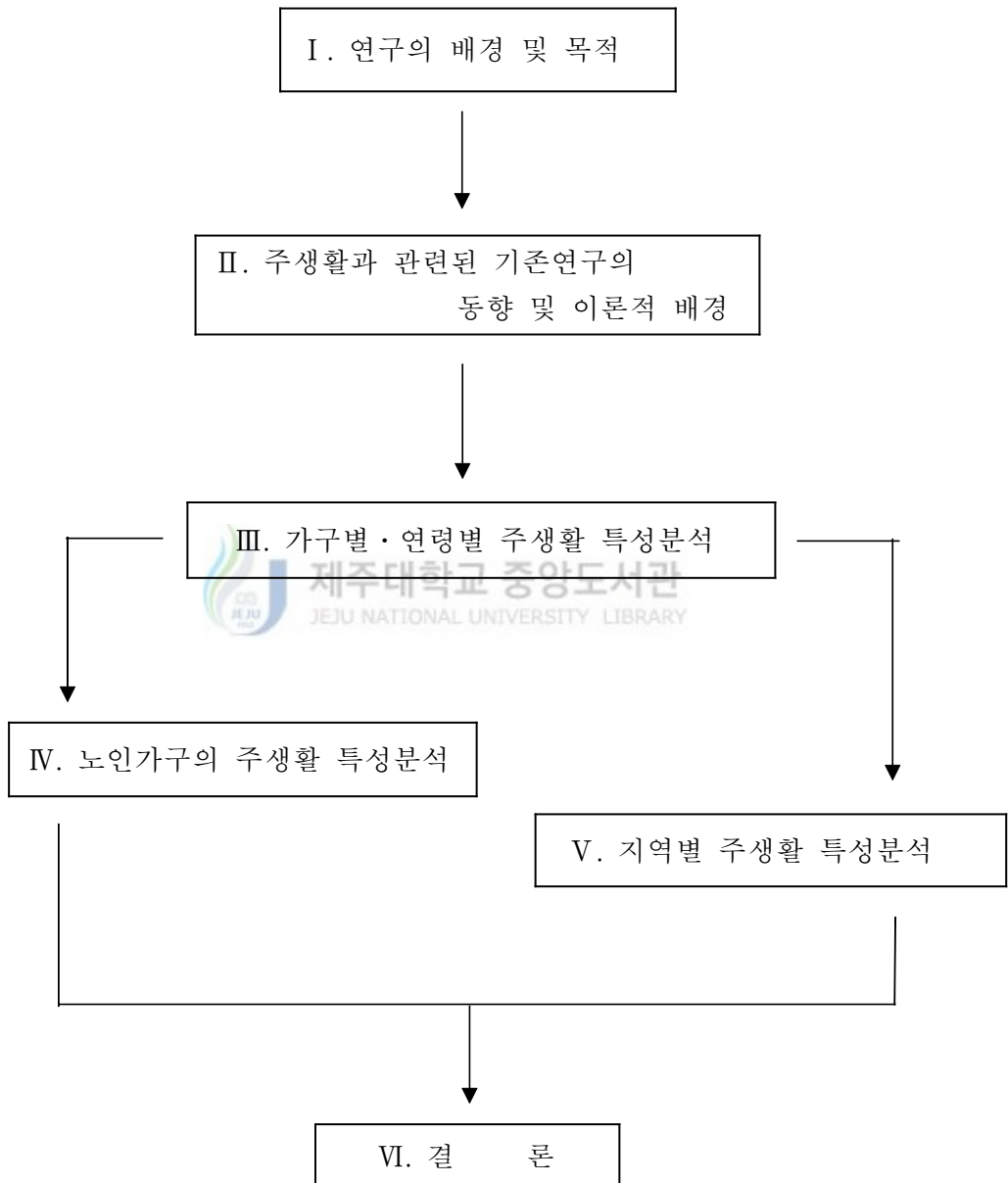


Fig. 2 Frame of Chapters

앞에서 논문의 장 구성을 제시하고 있듯이, 서론에 해당하는 제 1장과 2장에서 연구의 필요성을 제시함과 아울러 주생활의 연구 동향 및 연구현황을 파악한다.

본 연구의 본론에 해당하는 제 3장에서는 원자료를 통해 주생활성향을 가구별·연령별 주생활특성을 세분화하여 그 특성을 살펴보고, 주택소유형태에 대한 영향요인을 알아보기 위하여 이항로지스틱 회귀분석 하였으며, 가구소득에 따른 상관관계를 알아보기 위해 편상관관계 분석을 하였다. 제 4장에서는 원자료중 노인가구만을 분류하여 노인가구의 특성과 노부모와의 동거확률을 분석하였으며, 제5장에서는 인자분석을 통해 각 지역별 특성을 인자별로 그룹화 하여 그 특성을 살펴보고, 섬이라는 지역적 한계를 가지고 있으면서 독특한 생활양식이 엮보이는 제주도의 주생활 현황 및 특성을 가구별, 연령별 구분하여 그 특성을 분석한다. 제 6장은 본 연구의 결론에 해당하는 부분으로 본론 부분에서 유형화되고 분석되었던 내용을 종합 정리하여 가구의 계획 및 설계에 있어 기초적인 자료로 활용될 수 있도록 함과 동시에 가구의 앞으로의 과제와 전망을 제시한다.



#### 4. 分析資料의 屬性 및 用語의 定理

##### 가. 가구소비실태조사 원자료

본 연구의 원자료는 통계청의 '96년 '가구소비실태조사' (이하 '원자료'로 약칭) 자료로 '96년 말('96.10.1-'96.12.7) 전국의 비농가 약 3만여 가구를 대상으로 실시한 가구의 수입과 지출, 연간소득, 저축부채, 가구 내구재 보유 현황등 가구의 생활실태의 조사 결과이다. '91년에 이어 5년마다 실시되는 조사로서 가구의 생활실태에 관하여 가구 특성별 및 분야별로 조사되었으며, 특히 15개 시·도별 가구소득과 지출에 관한 통계를 제공하고 있다.

조사방법으로는 가구원 및 주거에 관한 사항, 지출, 가구내구재, 저축·부채 및 부동산 관련 항목 등은 가구대표자 또는 조사내용을 잘 응답할 수 있는 가구원에게 질문하여 조사표를 작성하고, 소득관련 항목은 가구의 15세 이상 가구원에게 각각 질문하여 조사표를 작성하는 것을 원칙으로 하였으나 면접조사가 어려

은 경우에는 조사표를 가구에 배부하여 직접 기입하도록 하는 자기 기입식 방법을 병행하여 조사하였으며, 가구에 관한 조사사항으로는 <Table 1>에서와 같이 가구원 및 주거등 가구의 일반사항, 지출관련 항목, 가구내구재, 저축 및 부채관련 항목, 부동산관련 항목, 소득관련 항목으로 구성되어있다.

Table 1 Survey of Raw Data Regarding Families

총가구원수 같이살고있지 않은가구원 거처구분 주거전용면적	소비지출 타가구송금 보조  조세관련사항	주거형태 주택소유형태 사용면적 사용방수	저축항목별 적립/불입/투 자금총액  차입방법별 부채	입주형태별 부동산평가액  입주의 부동산소유 및평가액	근로 및 사업소득 부업소득 재산소득
가구원 및 가구의 일반 사항	지출관련사항	주거 및 주택관련사항	저축·부채	부동산	소득관련사항

이에 본 연구의 과제인 가구별 주생활 실태 및 연령별·지역별 특성을 원자료를 통해 전반적인 주생활의 현황과 가구실태, 교육수준, 주거형태 및 가구의 경제실태로 구분하여 살펴보고자 한다.

## 나. 용어의 정리

본 논문에서 사용하는 용어가 기존 연구 등에서 사용된 용어와 동일한 의미임에도 불구하고 사용되는 용어가 상이할 수 있으므로 본 논문에서 언급하고 있는 용어를 정리하면 다음과 같다.

### 가) 가구

본 연구에서 가구의 사전적 의미는 현실적으로 주거 및 생계를 같이하는 사람의 집단 또는 독신으로 주거를 가지고 단독생활을 영위하는 자를 말한다.

가구란 일반적으로 식생활이나 기타 생활을 영위하기 위해서 이루어진 주거형태에 기초한 개념으로서, 우리나라의 경우 1980년 센서스에서는 “1인 또는 2인 이상이 모여서 취침, 취사 및 생계를 같이하는 단위”라고 정의하고 있다 가구는 크게 일반가구와 집단가구로, 구분되고 있는데 일반가구에서는 가구주와 그 가족만

이 살고 있는 가구, 가구주 및 그 가족과 친족 또는 그 밖의 사람이 같이 살고 있는 가구, 혈연관계가 없는 5명이하의 사람들이 가구주를 중심으로 같이 살고 있는 가구, 그리고 혼자 살고 있는 단독가구등이 포함되며, 집단가구는 혈연관계가 없는 2인 이상의 사람들이 모여 기숙사, 고아원등 시설에서 기거를 같이하는 경우와 6인 이상이 동일거처에서 집단하숙 또는 자취를 하고 있는 경우를 가리킨다.

#### 나) 세대(世帶)와 세대(世代)

본 연구에서의 세대(世帶)는 가구와 동일한 개념으로 주거단위를 의미한다. 그러므로 세대(世代, Generation)는 동일 시대를 사는 사람이라는 사전적 의미로 世帶와 구별된다.

핵가족은 부부세대만 혹은 부부와 미혼자녀로 구성된 가족형태이고 확대가족 혹은 대가족은 직계 혹은 방계의 3세대이상으로 구성되어진 가족형태이다. 3세대가구는 통상 확대가족에 해당하나 2세대가구는 핵가족과 반드시 일치되는 개념은 아니다. 부부만으로 구성된 1세대가족도 핵가족에 포함되고 2세대가구 중앙친+부부가 동거하는 가구도 존재하는데 핵가족에 포함되지 않고 가족형태상 확대가족에 해당되어 2세대와 동일한 개념은 아니다.

#### 다) 가구원수

가구원수는 가구를 구성하는 구성원의 숫자를 통칭하였는데 예를 들어, 1인 단독으로 거주하는 가구를 1인가구라고 하고 가구원수 2인 가구를 2인가구라고 칭하였다.

#### 라) 주거형태 및 주택소유형태

1980년도 인구주택총조사 보고서에 의하면 주택과 주택 이외의 사람이 거주하는 장소(예를 들어 오피스텔이나 기숙사 등)등을 거처라고 하였고 거처 중에서 주택을 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 영업용 건물 내 주택으로 구분하였다. 본 연구에서는 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기타로 주택을 구분한 것을 주거형태라고 명명하였다.

또한 주택의 소유관계를 법률상 소유여하를 불문하고 실제 가구원소유로 되어 있는 집을 “자기집”이라 하였고 금전상의 계약형태에 따라 전세, 월세, 보증부월

세, 사글세 및 무상으로 나누어 “주거형태”에 따른 구분을 하였다. 본 연구에서는 자기 집을 자가라고 명명하고 전세, 월세와 보증부월세 및 기타로 구분하여 주거 형태에 따른 주택을 구분하였다.

주거에 관한사항으로 점유구분에 있어서는 「주택소유형태」라 칭하며, 주택에 관한사항으로 거처구분에 있어서는 「주거형태」라 칭한다.

전용면적은 사용면적을 말하며 평(坪)으로 환산된 면적이며, 사용방수는 거주하는 주택 내에 있는 모든 방을 말하며, 공동사용공간(화장실, 거실, 욕실)은 사용방수에 포함되지 않았다.



## II. 住生活과 관련된 既存研究의 動向 및 理論的 背景

### 1. 住生活의 定意 및 研究의 範圍

#### 가. 住생활의 정의

주생활이란 주택과 주택 내에서 이루어지는 행태로서 개인의 주거 및 실내에 대한 흥미, 관심, 태도, 주거활동 의견에 대해 구체화되는 생활방식을 의미한다.

주생활은 주거 안에서 사람이 사는 동안 시간적·공간적으로 연속된 경험으로 이루어지는 것이다. 인간이 한 주공간 안에서 바람직한 주생활을 영위해 나가려면 인간의 욕구, 내적 조건, 생활조건, 외적조건이 생활행동으로 나타나 주공간에 적응을 하게 된다. 즉, 주거가 갖는 여러 가지 건축적 요소에 의해 공간특성이 형성되고, 이것이 사는 사람의 인간적 특성 및 욕구와 상호작용을 해서 주생활 행동이 이루어진다.



Fig. 3 Life Field and Housing Life



Fig. 4 Types of Housing Life of Individuals, Families and Communities

인간생활의 세 요소인 의생활, 식생활, 주생활 중 가장 기본이 되는 주생활은 인간에 있어서 여러 가지 의미를 내포하고 있는데, 주생활 안에서 의생활, 식생활이 이루어지고 더 나아가서 자녀교육, 오락, 종교, 이웃이나 친지와 친교 등 인간에게 중요한 생활이 이루어지기 때문이다. 또한 주생활은 인간의 사회활동과 깊은 관계를 갖는다. 예를 들어, 집안에서 피로를 풀고 심신의 활력을 찾을 수 없다면 사회활동이 원만히 이루어지기를 기대하기 힘들고, 쾌적하지 못한 주생활

의 감정문제가 사회활동에까지 영향을 미치게 된다. 따라서 주생활은 개인적 생활과 가족의 생활이 포함되며 이것이 전체적인 사회생활에 속하게 된다. 즉, 단편적이고 부분적인면 뿐만 아니라 종합적이고 전체적인 개념으로 이해되어야 한다. 주생활이란 스스로가 환경의 일부가 되어 깊이 참여함으로써 자신의 존재를 나타내고 확인하려는 인간의 기본적인 행위라고 할 수 있으며, 따라서 인간과 환경과의 관계는 서로 상호연관관계를 갖는다.

1960년대 말 독일의 사회학자인 Max Wever와 정신분석학자인 Adler에 의해 처음 사용되기 시작한 것으로 알려져 있는 생활양식(life style)의 개념은 사회학 분야에서는 사회계층에 초점을 두고 특정 집단 및 계층이 공유하는 개념으로 사용하고 있으며, 심리학 분야에서는 개인에 초점을 맞추어 개인의 생활환경에 대한 대처방안, 생활과제의 해결방법, 목표지향 노력 중에서 나타나는 통일성과 일관성으로 규정하고 있다. 국내외 여러 분야에서 이루어진 생활양식 관련 선행연구들을 토대로 그 개념에 대한 종합적 정의를 내린 이혜숙(1998)에 따르면 생활양식이란 생활신조 또는 가치관을 포함하는 하나의 복합개념으로 사회전체나 집단에 있어서 상호간에 구별되는 광범위한 의미의 차별적 특징을 지니며, 개인 혹은 집단의 활동, 관심, 의견 등에 의해 구체화되는 패턴화 된 행동양식이며 삶의 형태를 의미한다.

이처럼 주생활양식의 개념은 연구자의 관심과 연구목적에 따라 다양하게 정의, 측정되고 있으며, 사회학이나 심리학 분야 뿐 아니라 개인 및 가족의 소비 행태와 연관지으려는 마케팅 분야나 정치·경제 등의 분야에서도 지속적으로 활용되고 있다. 즉, 주생활양식은 거시적으로는 한 국가나 민족 또는 사회의 가치관, 정서, 자아 개념 등에 대한 정보를 제공함으로써 사회과학 분야 전반에 걸쳐 광범위하게 활용될 수 있으며, 미시적으로는 문화와 관습, 경제적 지위 등에 영향을 받은 개인의 가치관, 정서, 자아개념이 반영되어 나타나는 생활활동방식을 파악할 수 있는 것이다(유순옥,1999).

## 나. 주생활에 따른 Life Cycle

## 1) Life Cycle의 정의와 주생활과의 관계

Life Cycle이란, 사람의 행동양식을 시간적, 공간적으로 조사한 경우에 질서 있는 일정한 반복을 바탕으로 한 행동양식의 규범이다. 이 Life Cycle은 누구나 갖는 생활의 조건이며, 이 조건을 건축의 설계 계획시 하나의 Scale척도로 활용할 수 있다. 가정은 인간을 사회적으로 성숙시키는 최상의 모체이며, 가정을 구성하는 내적 요소와 외적 요소는 계속해서 변화 발전한다. 가족의 수와 구성의 변화는 동시에 생활규모, 주거, 생활비 지출의 변화를 초래한다. 이는 Life Cycle의 각 단계가 주생활변화와 변화된 주생활에 대한 적응이라는 과정을 통해 이루어지고 있다는 것을 뒷받침해준다. 그러므로 주생활 변화의 정확한 고찰이 선행되어야 할 것이며, 주생활 변화에 적극적으로 대처하는 방법의 하나로 주생활실태에 따른 공간의 변화가 이루어진다.

<Table 2> 에서는 일반적인 가족의 생활주기를 단계화 한 것으로 Life Cycle에 따른 적정규모를 고찰해 본다.



Table 2 Life Cycle of General Families

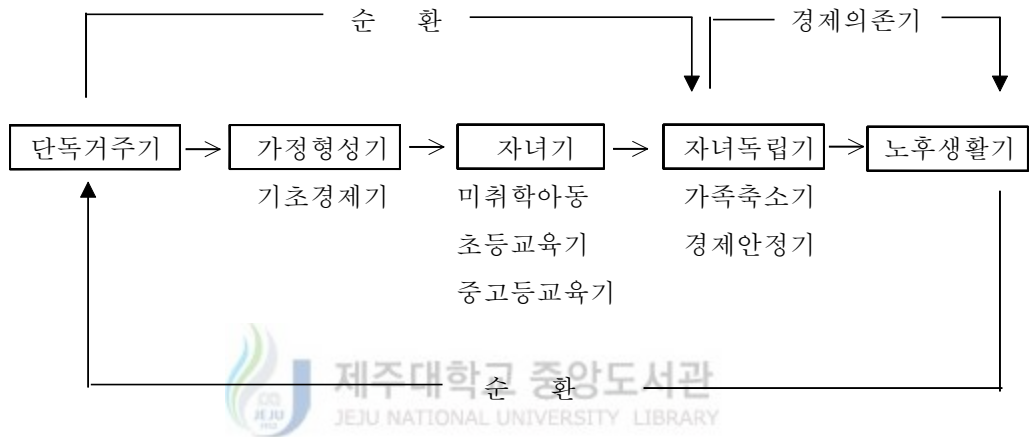
단	계	시	간	별	가족구성(첫자녀기준)	가	족	경	제
module 1	0단계	단독거주기		새로운세대구성 단독거주		독립경제기 ↓ 기초경제기			
	1단계	가정형성기		신혼부부+無자녀					
	2단계	학령전 아동기		부부+유아자녀					
	3단계	초등교육기		부부+국교생자녀		성숙경제기			
module 2	4단계	중등교육기		부부+중,고생자녀					
	5단계	고등교육기		부부+성숙된자녀		안정경제기 ↓ 의존경제기			
	6단계	노후생활기		부부+(자녀가 출가한) 혹은 단독거주					

<인용자료:박희영,1996, 『Life Cycle에 대응한 아파트 단위평면 개선방향에 관한연구』, p.46.>



본 논문에서는 생활주기의 분류를 가족구성과 가족의 규모, 주거공간의 점유를 토대로 하여 원자료상을 가구를 세대별로 구분하여 <Table 3>과 같이 주생활 주기를 분류하고자 한다.

Table 3. Map of General Families' Life Cycle



## 2. 住生活과 관련된 既存 研究의 考察

주생활에 관한 연구는 과거부터 현재에 이르기까지 계속되어오고 있으나, 본 장에서는 과거 20년 전부터 현재 2002년까지의 주생활에 관한 석·박사논문과 관련 학회지의 논문을 분석한 바 < Fig. 5>와 같은 흐름을 보여 주고 있다.

기존 주생활에 관련된 연구의 동향을 살펴보면 크게 다섯 가지의 연구행태로서 주거 의식, 주거 환경, 가구소비, 주생활양식, 주생활 만족도에 대한 연구로 분류할 수 있다.

첫째 주거의식에 관한 연구로는 정진영(1983), 권용성(1984), 지태현(1986)의 연구에서 주거의식과 소득수준과의 연관성에 대한 연구로 주로 국한된 지역의 시민을 대상으로 설문지형 조사를 병행하였으며,

두 번째 주거환경에 관한 연구로는 이주택(1994), 김인선(1996), 김상겸(1998) 등의 선행연구자들 중, 방희봉(1995)의 연구에서는 문헌조사를 통하여 주거생활환경, 주거환경, 주거양식등과 사회적 환경에 대한 문헌자료를 위주로 하여 우리나라의 주거생활환경의 특성을 주로 생태론적인 측면에서 분석하여 앞으로의 주거패턴을 변화전망을 고찰해 보려 하였다. 또한, 주거생활환경의 특성과 주거형태를 결정하는 환경요인에 대한 연구 조사를 통하여 국가, 공공기관이 조성한 주택단지(서울·위성도시)를 대상으로 거주자의 사회적 배경과 거주환경 및 만족도를 조사하여 각 항목의 연관성 요인을 분석하여 주거생활환경과 주거형태의 결정요인에 대하여 연구하였고,

세 번째, 가구소비에 대한 연구로는 생활양식과 소비 패턴에 대한 연구로서 도시근로자 가계의 가족생활주기별 소비를 토대로 가구소비에 대한 소비행태를 정기문(1979), 강이주(1990), 박명신(1979), 노운주(1997)가 연구한바 있으며, '96년 가구소비실태조사 원자료를 바탕으로 한 연구로는 석재은·김태완(2000)의 연구에서 노인가구의 소득실태를 분석하여 소득보장체계의 개선방안을 연구한 바 있으나, 노인가구의 소득에 국한되어 있는 연구로 소득에 대해 깊이는 있으나, 노인가구의 주생활 전반을 다루지 못한 아쉬움이 있었고, 노응원(1998)의 연구에서는 지

역별 가구소득격차요인만을 다룸으로써, 주거적인 측면을 다루지 못하는 아쉬움을 남겼다.

네 번째로, 주생활의 질(Quality of life)대한 연구로 한미영(1996), 임정빈(1990), 조영희(2000) 등이 지역규모에 따른 주생활의 질과 영구임대아파트 거주가구의 생활실태를 가구별 설문조사를 통해 연구하였으나 이는 지역적인 한계에 머물렀으며, 또한 가구의 설문 대상자의 선택에 있어 편파적인 양상을 보였다.

마지막으로 주생활양식에 대한 연구로서 황기아(1997)의 연구에서는 부산지역 9개구에 거주하는 주부 391명을 최종자료로 사용하였다. 표집된 자료는 Spss Program pc-를 이용하여 통계 방법을 적용하여 개인 배경 변인을 다섯 가지 변인으로 나누어서 주거가치성향, 주생활양식과 실내 의장태도와의 관련변인을 연구하였으나, 이는 부산지역의 주부 391명을 대상으로 연구한 지역적인 연구에 그치므로 우리나라의 주생활양식을 대표하기는 어렵다고 하겠다. 또한 김미희(1991)의 연구에서는 대도시 아파트 거주자의 주생활 양식을 평면규모 30평 및 40평형 형태를 중심으로 연구하였으나 매우 그 범위가 협소하여 역시 우리나라 가구의 주생활을 대표할 수 없으며, 또한 신소영(1997), 윤복자의 4인(1991), 홍두승·김미희(1988)의 연구에서도 연구대상지가 도시에 한정되어 있거나 혹은 도시와 농촌의 일부를 비교하거나, 도시중산층의 일부 아파트를 대상으로 연구하였으므로 이는 지역적인 환경 및 지역산업과 밀접한 관계가 있는 지역적 특성의 한계를 인정하지 않은 비교로써 우리나라의 가구의 주생활양식을 대표하기는 어렵다. 이에 본 연구는 선행연구에서 벗어나지 못한 지역적인 한계를 뛰어넘어 우리나라 전국의 표본조사 가구 내에 있는 가구를 대상으로 통계청에서 실시한 '96년 '가구소비실태조사'의 원자료를 통해 가구별, 지역별 주생활 실태를 특징을 살펴보고 분석함으로써 가족생활 전반에 걸친 가치관 및 생활욕구, 주거실태를 살펴봄으로서 주택의 공급 및 주거계획상의 기초자료로 활용되고자 하며, 매 5년마다 실시되는 통계청의 가구소비실태조사의 첫 번째 기초 자료로서 다음 연구자료와 비교해 볼 수 있는 기초연구 자료가 되고자 한다.

연도	1980	1985	1990	1995	2000
내용별					
주거의식	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>전주시민의 주거의식에 관한 연구</u> ( '83/정진영)</li> <li>- <u>소득수준별 주거의식에 관한연구</u> ( '84권용성)</li> <li>- <u>수도권 위성도시민의 주거의식에 관한 실태조사</u> ( '86지태현)</li> </ul>				
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>주거환경 만족도 요인구조분석에 관한연구</u> ( '94이주택)</li> <li>- <u>우리나라 주거생활환경의 특성에 관한연구</u> ( '95방희봉)</li> <li>- <u>주거형태를 결정하는 환경요인에 관한연구</u> ( '96김인선)</li> <li>- <u>건축에서의 환경-행태 조사연구기법과 활용</u> ( '98김상겸)</li> </ul>				
가구소비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>우리나라노동 소득의 구조</u> ( '79정기문)</li> <li>- <u>생활양식과소비 패턴에 관한연구</u> ( '90강이주)</li> <li>- <u>전도시근로자 가구 소비구조의 동태적 분석</u> ( '79박명신)</li> <li>- <u>도시근로자가계의 가족생활주기별 소비 지출분석</u> ( '97노윤주)</li> <li>- <u>우리나라 가구소득의 시도별 격차 및 요인분석</u> ( '98노응원)</li> <li>- <u>노인의 소득실태분석과 소득보장체계 개선 방안 연구</u>( '00석재은 · 김태완)</li> </ul>				
주생활 질	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>구입대아파트 거주가구의 생활실태에 관한연구</u> ( '96한미영)</li> <li>- <u>농촌가정생활 만족도에 관한 연구</u>( '90, 임정빈)</li> <li>- <u>지방중소도시와 농촌가정의 주생활의 질 비교연구</u> ( '98,조영희)</li> <li>( quality of life) - <u>지역사회규모에 따른 주생활의 질 비교 연구</u> ( '00,조영희)</li> </ul>				
주생활 양식	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>대도시 아파트 거주자의 주생활양식</u> ( '91, 김미희)</li> <li>- <u>서울거주자의 계층별 생활양식유형 분석</u> (91,신복자의 4인)</li> <li>- <u>주거가치성향,주생활양식과 실내의장태도와의 관련연구</u> ( '97황기아)</li> <li>- <u>도시주거자의 주생활양식에 관한연구</u> ( '97,신소영)</li> <li>- <u>울산시 거주가구의 생활양식 전반분석</u> ( '01김혜경)</li> </ul>				

Fig. 5 Tendancy of Existing Studies

### Ⅲ. 家口別・年齡別 住生活 特性分析

#### 1. 家口別 住居環境 및 生活實態 特性

원자료를 대상으로 가구를 세대별로 구분한 후 각각 주거형태, 세대구분, 점유 형태, 소득관계, 사용면적 그리고 주택소유 형태와 교차 분석하여 가구별 주거환경 및 생활실태를 살펴보면 아래와 같다.

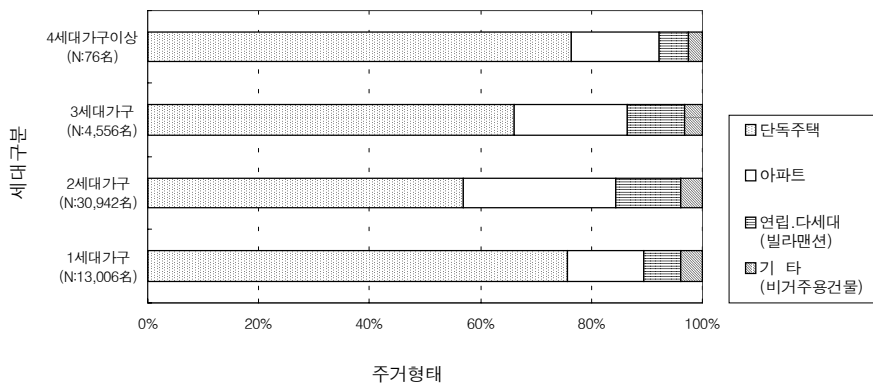
##### (1) 세대별 주택관련 특성분석

##### 1) 주거형태와 세대구분의 특성

주생활 특성을 세대 구분하여 <Fig. 6>과 같이 주거형태와 교차 분석한 바, 모든 세대가 단독주택에 거주하는 비율이 가장 높았으며, 빌라나 연립(다세대)에 거주하는 경우보다 아파트에 거주하는 비율이 더 높았다. 그중 2세대가 함께 사는 경우에는 아파트에 거주하는 비율이 높은 것으로 보아 이는 '62년 이후 아파트의 보급으로 인해 이런 양상이 나타나게 되었다고 사료된다.

Fig. 6 Relation between Housing Type and Family Division

\* P<0.001 (N:48,580)



또한 단독주택의 비율이 높은 것은 김혜천(2000)<sup>3)</sup>의 연구에서 “현지개발을 선

호하는 가구의 평균 가족수는 4.4인이며, 공동주택을 선호하는 가족수는 3.7인으로 조사되었으며 두 집단간에 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었다. 이는 가족수가 많은 가구의 경우 공동주택에 거주하는 데 따른 불편함 때문에 현지개발을 통한 단독주택 거주를 선호하기 때문인 것으로 해석된다.” 고 언급한 것과 동일한 근거가 되는 것으로 세대수가 증가 할수록 단독주택에 거주하는 비율이 높은 것으로 보이고 있다. 최기욱<sup>4)</sup>(1997)에 따르면 1975년부터 단독주택의 대지면적 및 건평이 지속적으로 증가하였으나 1998년 이후 뚜렷하게 감소하고 있으며, 아파트의 경우에는 증가 추세를 갖지 않고 일정 수준을 반복한다. 이는 주택가격의 과도한 상승에 직면하여 가계가 소유주택의 크기를 감소시키는 방향으로 대응하였으리라는 것을 증명해주는 것으로 보인다. 그러므로 단독주택의 비율이 높기는 하지만 그 규모나 거주 환경 면에서 좋다고 말할 수는 없겠다.

세대별 주거형태의 가장 큰 특징은 세대수가 증가할수록 즉 함께 사는 세대수가 많을수록 단독주택-아파트-연립, 다세대-기타의 순으로 점차 감소하는 추세의 주거형태를 갖는다는 것이다. 이는 세대가 증가할수록 편리한 생활이 가능한 형태의 주거공간인 아파트의 증가가 예상되지만, 본 연구에 따르면, 세대수가 많은 가구는 노부모와 동거하는 경우의 빈도가 높은 가구이므로 노부모의 경우 터전에서 벗어나고 싶지 않은 욕구와 노인이 거동하기에 익숙한 형태인 단독주택에 거주하고자하는 의도에서 단독주택의 비율이 높게 나타난다고 사료된다.

김혜천의(2000)<sup>6)</sup>의 연구에서 단독주택을 선호하는 가구의 월평균소득은 85.1만원인 반면, 공동주택을 선호하는 가구는 59.5만원으로 조사되었으나, 이는 환경개선지구를 대상으로 연구하였기 때문이며, 본 연구는 우리나라 가구전체지역을 대상으로 조사한 자료이므로, 다음 장에서 소득관계를 살펴보도록 하겠다.

## 2) 주택소유형태와 세대구분으로 본 특성

주생활 특성을 세대를 구분하여 <Fig. 7>과 같이 주택소유 형태와 교차 분석한 바, 전체의 49.5%가 자가주택을 소유하고 있는 반면 50.5%가

3) 김혜천. 2000. 『주거환경개선지구의 유형별 주거특성과 사업시행방식의 결정요인분석에 관한 연구』. 목원대학교. 건축. 도시환경연구 제8권 2000.2. P.11

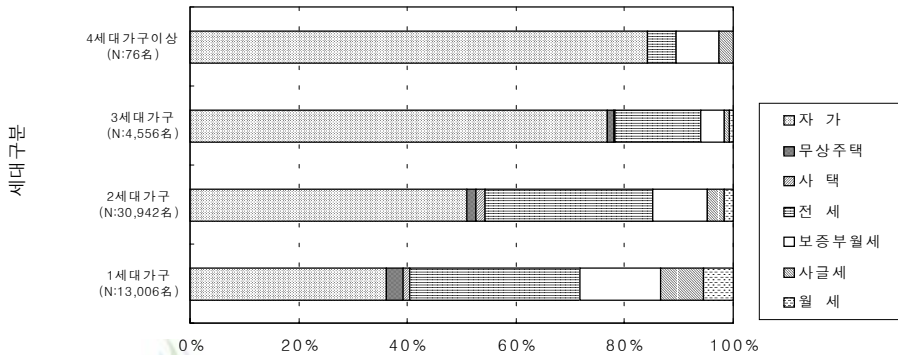
4) 최기욱. 1997. 『주택구매요인이 가계저축률에 미치는 영향에 대한 연구』. 서울대학교 경제학과 대학원 석사논문. PP.34-36.

5) 주거형태별 가구수(N): 단독주택(30,510), 아파트(11,214), 연립/다세대(4,970), 기타(1,886)

자가주택을 소유하고 있지 않고 있으며, 자가주택을 소유하지 않는 대상자중 전체의 29.6%에 해당하는 가구가 전세에 거주하는 높은 양상을 보였다. 이는 아직 우리나라 주택 중 사글세보다 전세가 더 보편화되었음을 보여준다.

Fig. 7 Relation between House Ownership and family Division

\* P<0.001 (N:48,580)



세대별 주택소유형태의 큰 특징은 1세대가구의 자가주택을 소유하는 경우와 전세에 거주하는 인원수가 비슷하다는 것이며, 2세대 이상이 함께 사는 경우에는 자가주택 소유의 비율이 전세보다 높다는 것이다. 이는 단독거주기에서 벗어난 가구형태를 갖게 됨으로써 안정패도에 오른 가구가 대부분 갖는 형태라 하겠다. 또한 주택연구소<sup>7)</sup>에 조사에 따르면, 96년의 전세가격이 95년의 상승률 3.6%인 것에 비해 두 배에 가까운 6.5%로 상승한 것 역시 자가주택 소유 비율이 증가하는데 영향을 주었을 것으로 보인다. 조덕호(1996)<sup>8)</sup>의 연구에 의하면 주택의 경우 입주자가 바뀌면서 전보다 소득이 높은 가구가 입주하는 것으로 나타나고 있다. 또한 신규주택의 공급확대에도 불구하고 자가 보유율은 하락하고 있는 실정이다. 이러한 현상은 신규주택공급정책이 저소득층의 주거수준의 개선이나 자가 마련에

6) 김혜천(2000). 『주거환경개선지구의 유형별 주거특성과 사업시행방식의 결정요인분석에 관한 연구』. 목원대학교. 건축. 도시환경연구 제8권 2000.12. p.11  
 7) 주택연구소. 2000에 의하면 주택가격상승률은 95년-0.2%, 96년에 1.5%에 그쳤다.  
 8) 조덕호. 1995. "Filtering Theory and Housing Policy Alternative." 『국토계획』. 30권4호 pp.295-308.

정책효과가 없음을 보여주고 있는 것이다. 그러므로 주택소유형태의 계층간 형평성의 증진과 저소득층의 주거의 질적 향상을 위해서는 주택소유형태별 주거공간수요의 결정요인을 면밀하게 분석하는 것이 우선적인 과제이다.

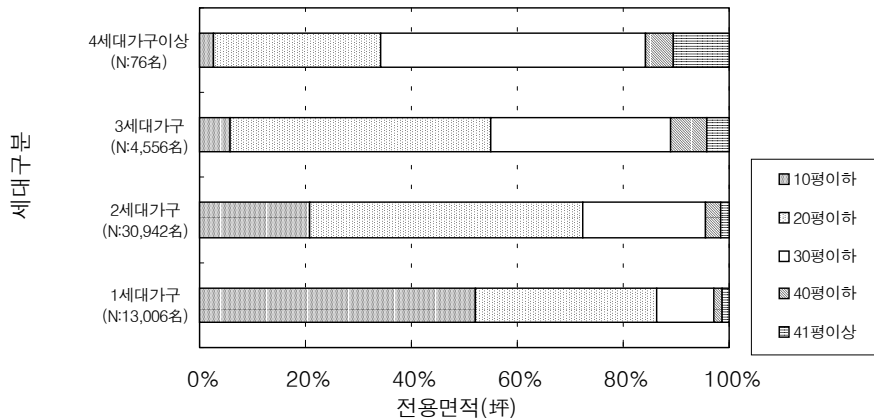
### 3) 전용면적과 세대구분의 특성

주생활 특성을 세대를 구분하여 <Fig. 8>과 같이 주거의 전용면적(坪)과 교차 분석한 바, 전세의 46.6%에 해당하는 가구가 가장 많은 20평 이하에 거주하는 양상을 나타냈으며, 20평 이하에 거주하는 가구 중 2세대가구가 가장 많은 것으로 나타났다. 이중 가정형성기이거나 혹은 노인가구에 해당하는 1세대가구의 경우에는 10평 이하에 거주하는 비율이 가장 높은 특징으로 나타났다. 아래 <Fig. 8>에서와 같이 모든 세대가 20평 이하에 거주하는 인원수가 가장 많은 것으로 뚜렷한 차이를 보여주고 있다. 다른 나라와 우리나라의 일인당 주거면적을 비교(1995년 기준)<sup>9)</sup>하면 우리나라가 현저히 주거면적이 작음을 알 수 있다. 이러한 주거의 질적인 측면은 주거수준의 소득계층간 비형평에서 비롯된다 하겠다.



Fig. 8 Relation between Area of Exclusive Use and Family Division

\* P<0.001 (N:48,580)



### 4) 사용방수와 세대구분의 특성

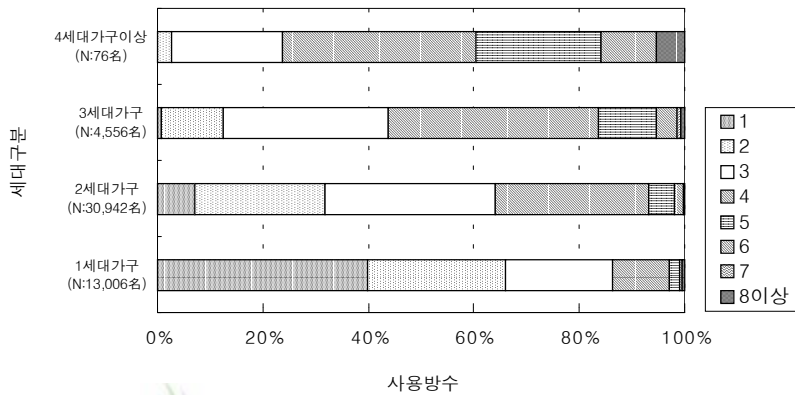
주생활 특성을 세대를 구분하여 <Fig. 9>와 같이 사용방수와 교차 분석한 바,



전체가구 중 가장 많은 가구가 방 3개를 사용하고 있으며, 이중 2세대가구가 가장 많은 것으로 나타났다.

Fig. 9 Relation between the Number of Rooms and Family Division

\* P<0.001 (N:48,580)



(2) 세대별 소득관련 특성분석

1) 가구연간총소득과 세대구분의 특성

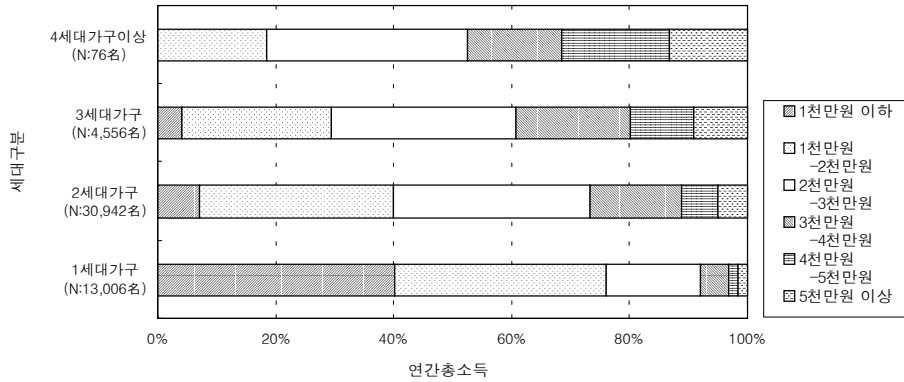
주생활 특성을 세대를 구분하여 <Fig. 10>와 같이 가구연간총소득과 교차분석한 바, 2세대 가구의 소득이 1천만원 이상에서 3천만원 이하 의 높은 소득을 보여주었고, 1세대가구의 경우 연간 총소득 1천만원 이하의 가구가 1세대가구의 40.1%로 나타났다. 김재홍(1997)<sup>10)</sup>의 연구에서 살펴보면 도시가구의 월 가구소득이 100만원 증가할 경우 월세의 확률은 3.4% 감소하고 전세와 자가의 확률은 각각 2.5%와 17.7% 증가하는 것으로 나타남으로써 우리나라의 주택점유형태는 소득에 의한 위계를 이루고 있음을 입증하고 있다.

9)각국의 일인당 주거면적비교(1995년기준)

	한국	일본	미국	영국	싱가폴	독일	프랑스
평방M	14.2	29.4	55.8	30.4	20.0	47.5	40.6
평	4.3	8.9	16.9	9.2	6.1	14.4	12.3

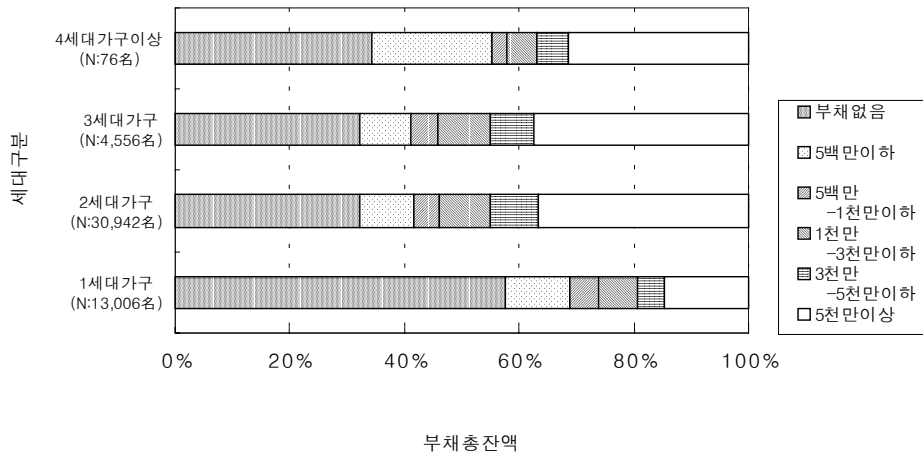
자료: 중앙일보(1997년 2월 17일 35면)

Fig. 10 Relation between Total Yearly Family Income and Family Division \* P<0.001 (N:48,580)



2) 가구부채총잔액과 세대구분의 특성

Fig. 11 Relation between Total Family Debt and Family Division \* P<0.001 (N:48,580)

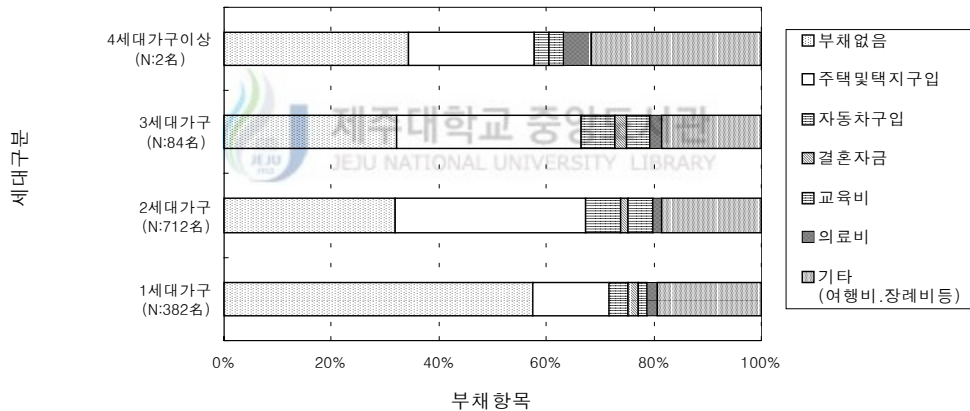


10)김재홍(1997)의 연구에서는 우리나라의 2,615개 도시표본가구를 대상으로 주택점유형태와 주거면적수요의 다항로짓 표본선택모형으로 추정하여 분석하였다.- 『한국도시가구의 주택점유형태별 주거면적수요의 차이에 관한 연구』,울산대학교(사회과학논집),1997. p.9

<Fig. 11>에서와 같이 가구별 부채총잔액을 교차 분석한바, 전체가구 중 38.9%에 해당하는 18,910가구가 가구부채가 없었고, 전체세대의 0.9%의 가구가 5천만원 이상의 많은 가구부채가 있는 것으로 나타났으며, 전체조사 가구 중 61.1%에 해당하는 29,670가구가 가구부채가 있는 것으로 조사되었다. 이는 본 조사 기간이 I·M·F 이전인 것을 감안할 때에 2002년 시점으로 가구소비실태조사가 이루어진다면 가구부채총잔액이 가구별로 더 증가할 것임을 미루어 짐작할 수 있겠다. 이에 국가 경제의 기초인 가구의 경제를 고려할 때 부채의 증가에 대한 가구소비의식 및 경제 상황등의 원인을 살펴보아야 할 것으로 판단된다.

Fig. 12 Ground for Family Debt by Household

\* P<0.001 (N:48,580)



조사대상자의 가구별 부채의 주된 원인을 살펴보면 <Fig. 12>와 같다. 전체가구 중 38.38%에 해당하는 18,844가구가 가구부채가 없었고, 1세대와 2세대 가구의 경우 주택 및 택지구입으로 인한 가구부채비율이 각각 35.4%, 34.4%로 그 비율이 가장 높았으며, 기타(여행비·장례비 등)의 원인은 1·2·3세대 모두 비슷한 18-19.0%의 비슷한 비율을 보여주고 있다. 주로 가구부채의 주된 이유는 교육비나 의료비 보다는 주택 및 택지구입에 있어서 높은 것으로 나타났다.

(3) 주거형태별로 본 주택관련 및 소득관계특성

1) 주거형태별 주택관련특성

Fig. 13 Type of House Ownership by Residence

\* P<0.001 (N:48,580)

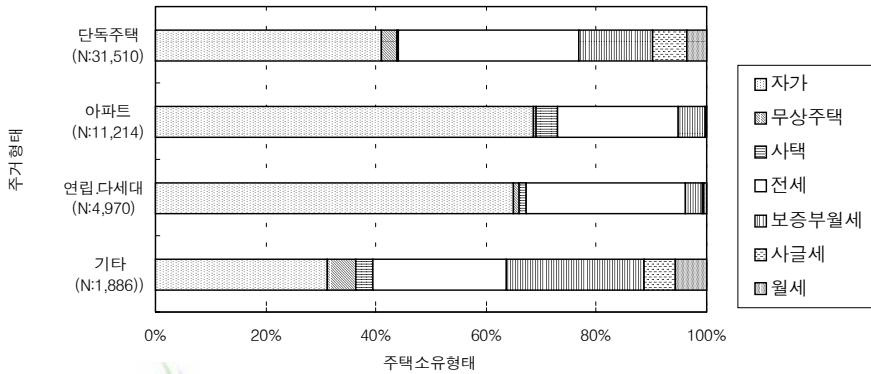
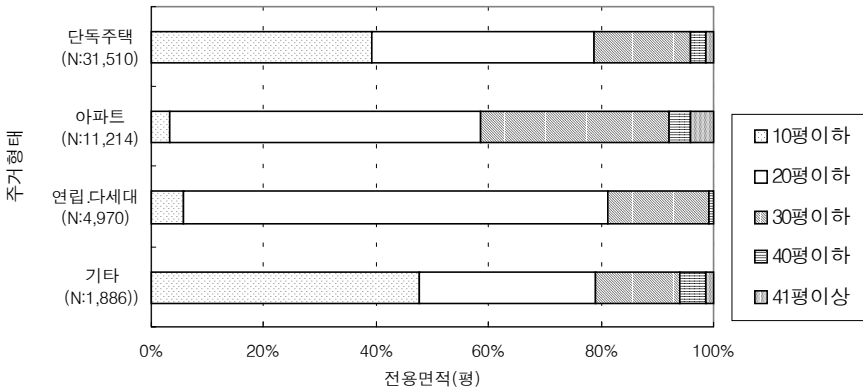


Fig. 14 Exclusive Use by Housing Life Type

\* P<0.001 (N:48,580)



본 장에서는 가구유형별 소득 및 전용면적을 통해 단독주택과 아파트의 주거실정 및 소득실태를 비교한 바, 아파트의 자가비율이 68.5%인 것에 비해, 단독주택의 자가비율은 41.1%에 머물렀으며, 전세비율에 있어서는 단독주택이 32.8%, 아파트가 22.2%로 단독주택에서의 전세비율이 높았으며, 단독주택에 있어서 보증부월세의 비율이 더 높은 것으로 나타났다.

전용면적에 있어서는 단독주택가구 중 10평 이하에 39.2%의 가구가 거주하는

것으로 나타났으며, 아파트가구는 10평이하가 3.3%이며, 55.4%가 20평이하에 거주하고 33.5%가 30평이하에 거주하고 있었다. 위의 <Fig. 13>과 <Fig. 14>의 결과를 볼 때, 단독주택의 주거실정이 아파트보다 열악함을 알 수 있으며, 자가주택을 구입하려는 계층의 경우, 경제적인 측면이 충족된다면, 아파트로의 수요전환이 앞으로 계속되어질 것으로 사료된다.

## 2) 주거형태별 소득관련특성

Fig. 15 Total Yearly Family Income by Housing Life Type

\* P<0.001 (N:48,580)

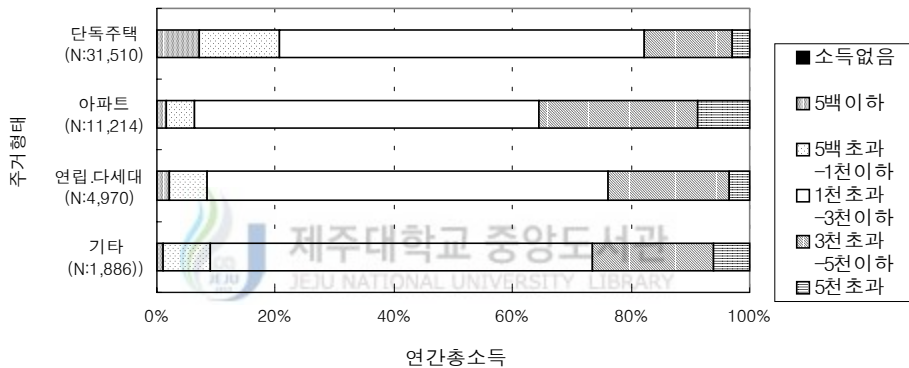
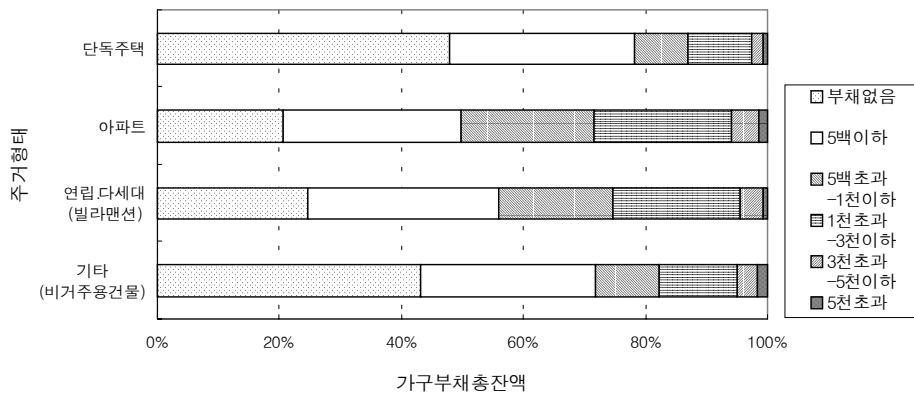


Fig. 16 Total Remainder of Family Debt by Housing Life Type

\* P<0.001 (N:48,580)

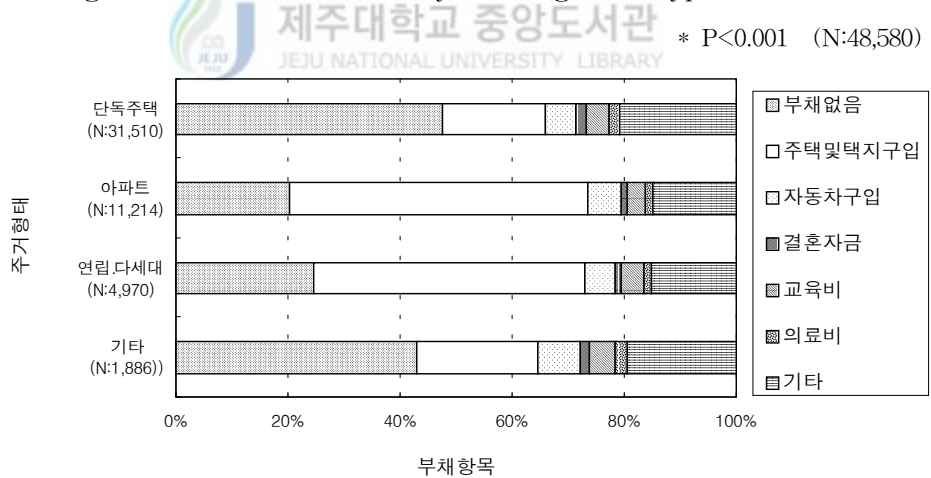


가구연간총소득에 있어서는 단독주택가구 중 연간총소득 1천만원이하의 가구가 20.7%이며, 3천만원이상인 가구가 17.7%에 그쳤고, 아파트의 경우 3천만원이상인

가구가 35.5%로 단독주택에 비해 아파트에 거주하는 가구의 소득이 높은 것으로 나타났다.

그러나 가구부채의 경우는 단독주택의 가구부채비율이나 그 금액이 아파트에 거주하는 가구보다 낮은 것으로 나타났다. 이는 아파트에 거주하는 가구가 질적으로는 좋은 환경을 유지하고 있으나, 소득이 높은 만큼, 부채율 또한 높다는 것을 보여준다. 각 유형별 부채사용용도는 단독주택의 경우 기타(여행비, 장례비등)/주택 및 택지구입/자동차 구입 순으로 각각 20.9%, 18.4%, 5.4% 인 것에 비해 아파트의 경우는 주택 및 택지구입이 53.3%를 차지하며 기타(여행비 및 장례비)와 자동차 구입이 각각 14.8%, 6.0%를 차지하고 있음을 보여준다. <Fig. 17>에서 살펴본 주거유형별 부채의 용도 중 아파트의 부채비율이 높은 것은 자가주택을 구입하려는 수요층에서 주택 및 택지구입을 위해 부채를 지게된 때문인 것으로 판단된다.

Fig. 17 The Use of Loan by Housing Life Type



## 2. 年齡別 家族構成 形態 및 住生活 特性

본 장에서는 원자료를 대상으로 가구를 연령별로 구분한 후, 주택점유형태 및 경제소득 관계 등을 알아보고 각각의 연령대별 특징을 살펴해보도록 하겠다.

연령별 주택수요계층의 구분으로 살펴보면, 김태일<sup>11)</sup>과 三宅 醇(1991)의 연구에서 가구주 연령이 20-24세인 가구를 『독신용 임대수요층』, 25-34세를 『세대용 임대수요층』, 35-49세를 『전기(前期) 자기집수요층』이라 하고, 50-64세를 『후기(後期) 자기집수요층』이라 하며, 마지막으로 65세 이상을 『고령자용 주택수요층』으로 분류하였고, 이는 <Fig. 18>과 같은 매트릭스형태로 구성하였으며, 본 연구에서의 연령분류는 아래의 연구의 분류를 근거로 구분하고자한다.

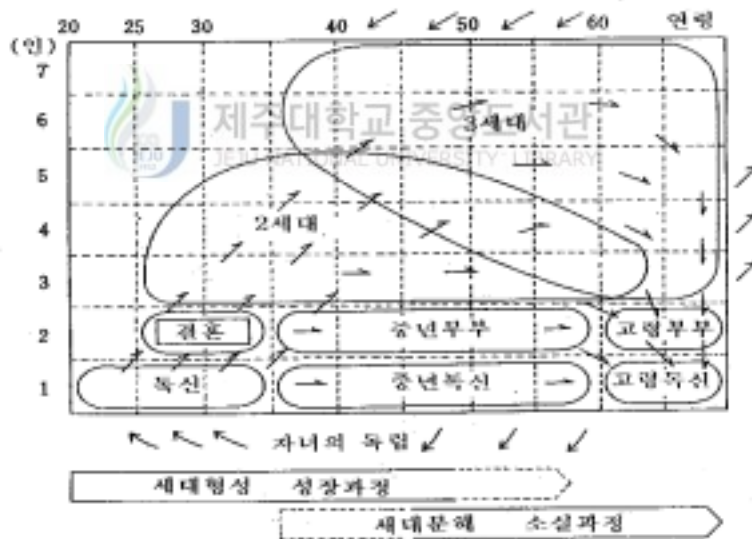


Fig. 18 Life Cycle Matrix

<인용자료:三宅醇(1991),김태일(1994a)>

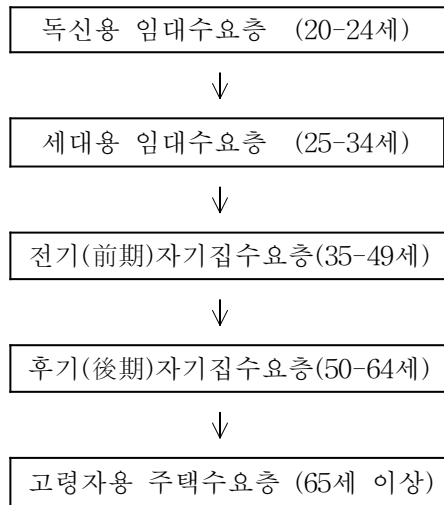


Fig. 19 Hierarchical Structure of House Demand by Age

<인용자료:김태일.2000.『인구구조의 변동에 따른 고령자 주택형태의 변화와 수요예측에 관한 연구』 p.48>

## (1) 주택관련 특성분석

### 1) 연령별 주거형태의 특성

주생활 특성을 연령별 구분하여 <Fig. 20>과 같이 주거형태와 교차 분석한 바, 모든 연령층에서 단독주택에 거주하는 비율이 가장 높았으며, 빌라나 연립(다세대)에 거주하는 경우보다는 아파트에 거주하는 비율이 더 높았다. 특히, 『독신자 임대수요층(20-24세)』 과 『고령자용 주택수요층(65세 이상)』 에서 단독주택의 비율이 높게 나타났다. 산업화와 직업, 가족에 대한 가치관이 변하면서 1인 가구는 더욱 증가할 것으로 예상된다.

『전기(前期) 자기집수요층(35-49세)』 의 경우 아파트에 거주하는 비율이 가장 높게 나타났는데, 이는 초기 자기집을 소유하는 연령층에서 아파트를 선호하고

11)김태일.2000.『인구구조의 변동에 따른 고령자 주택형태의 변화와 수요예측에 관한 연구』 -1985년과 1995년 인구·주택 총 조사자료를 중심으로-.『한국노년학』 .20권3호.2000.p.48.



있음을 보여준다. 그러므로 향후 이 계층에서의 아파트수요가 계속되리라 판단된다. 마지막으로 『고령자용 주택수요층(65세 이상)』에서의 단독주택 거주비율이 높게 나타났다.

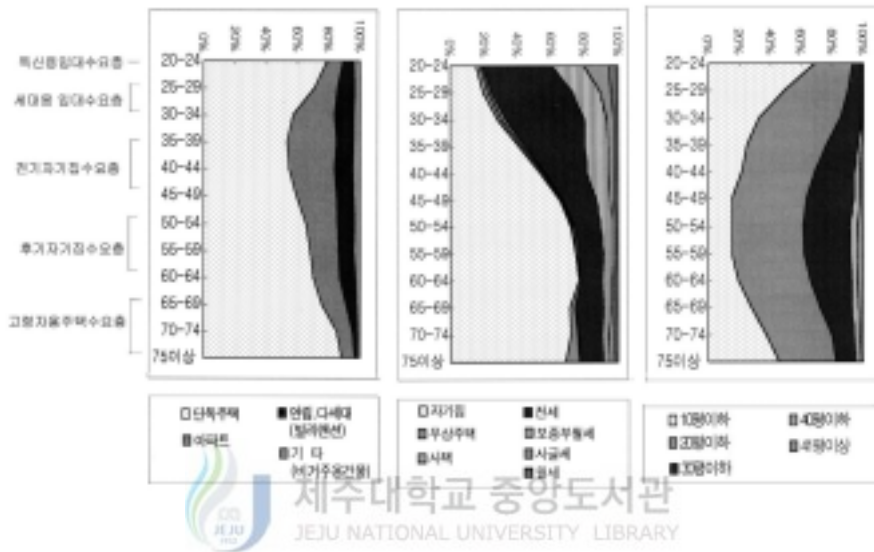


Fig. 20 Housing Type(left), Type of House Ownership(middle), Exclusive Use(right) by Age<sup>12)</sup> \* P<0.001 (N:48,360)

## 2) 연령별 주택소유형태의 특성

주생활 특성을 연령별 구분하여 <Fig. 20>가운데와 같이 주택소유형태와 교차 분석한 바, 『독신용 임대수요층(20-24세)』은 자가주택이 15.2%로 현저히 낮고, 이들은 주로 전세에 거주하며, 그 전세비율이 41.5%로 높게 나타났다. 이들은 아직 결혼을 하지 않은 연령이므로, 전세의 비율이 자가비율에 비해 높게 나타나는 것이라 할 수 있다. 이는 제3장 3.1의 편상관관계 분석에서 주택소유형태의 선택에 영향을 미치는 관련변수로 배우자가 있는 경우 자가주택을 소유할 가능성이 높고, 배우자가 없는 경우 자가주택을 소유할 가능성이 적다라는 연구결과와 일치한다.

12)연령별 분류에서 가구주연령 19세 이하(N:220명)는 조사대상에서 제외함

『후기(後期) 자기집수요층(50-64세)』은 자기집의 비율이 최고조에 달하는 70% 이상임을 보여주고 있다.

연령대가 높아짐에 따라서 자기집의 비율이 높았으며, 연령이 낮을수록 전세나 사글세의 비율이 높았다. 그러나 『고령자용 주택수요층(65세 이상)』가구의 경우에는 『후기(後期) 자기집수요층(50-64세)』만큼이나 높은 전세비율을 보여줌으로써, 고령자를 위한 주택의 안정적인 제도적 보장이 이루어져야 하겠다.

### 3) 연령별 전용면적의 특성

주생활 특성을 연령별로 구분하여 <Fig. 20>우측과 같이 주거의 전용면적(坪)과 교차 분석한 바, 『독신용 임대수요층(20-24세)』은 10평 이하, 세대용 임대수요층(25-34세)은 20평 이하의 비율이 높았으며, 『후기(後期) 자기집수요층(50-64세)』은 이전의 연령대에 비하여 20평 이하에 거주하는 비율이 점차 감소하고 30평 이하에 거주하는 비율이 점차 증가하는 추세를 보여주며, 연령대가 높아질수록 점차 10평 이하에 거주하는 비율이 감소하다가 『고령자용 주택수요층(65세 이상)』에서 다시 10평 이하에 거주하는 비율이 증가되는 양상을 나타냈다. 이는 『고령자용 주택수요층(65세 이상)』의 주거 환경이 전용면적(坪) 측면에서 열악함을 보여주며, 이는 노인가구의 저소득과 밀접한 관계가 있을 것으로 사료된다.

즉, 『고령자용 주택수요층(65세 이상)』의 경우 <Fig. 20>좌측, 가운데, 우측에서 보여준 바와 같이 단독주택/자가/10평 이하의 비율이 높은 양상을 보여 줌으로써, 그들의 주거환경의 개선이 필요할 것으로 판단된다.

## (2) 소득관련 특성분석

### 1) 연령별 가구연간총소득의 특성

주생활 특성을 연령별로 구분하여 <Fig. 21>의 좌측과 같이 교차분석한 바, 모든 연령대의 가구 연간 총소득이 1-3천만원이 보편적인 가구 소득인데 비해, 『고령자용 주택수요층(65세 이상)』은 가구연간총소득이 5백만원 이하가 50%이상임을 보여준다. 이는 노인가구의 소득이 낮은 편에 속하며, 전장에서 살펴보았던 전용면적에 있어서 고령자 가구의 주거환경이 열악할 수밖에 없는 이유를 뒷받침해

준다.

2) 연령별 가구 부채총잔액의 관계

<Fig. 21>의 가운데에서와 같이 가구부채총잔액을 연령별로 분석한바, 『전기(前期) 자기집수요층(35-49세)』 이후에는 연령이 증가할수록 부채의 비율이 감소하며, 모든 연령대에서 500만원 이하의 부채를 보유하는 비율이 높게 나타났다. 그중 『세대용 임대수요층(25-34세)』 과 『전기(前期) 자기집수요층(35-49세)』의 경우 500만원 이하의 부채비율이 30%이상을 차지하고 있다. 또한, 이 연령대에서 모든 부채의 비율이 가장 높게 나타나는 것은, 『세대용 임대수요층(25-34세)』 과 『전기(前期) 자기집수요층(35-49세)』 이 아직 경제적으로 안정적이지 못하며, 주택마련을 위해 자금을 대출하였을 것으로 <Fig. 21>의 우측에서 보여준다.

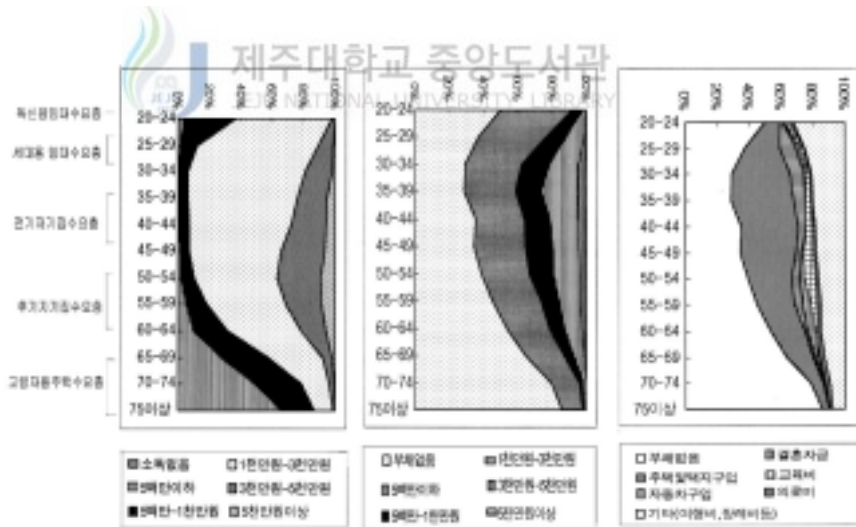


Fig. 21 Total Income(left), Remainder of Debt(middle), Use of Loan(right) by Age \* P<0.001 (N:48,360)

<Fig. 21>의 가운데를 <Fig. 21>우측과 비교해 보면 각 연령대의 부채의 원인

을 알 수 있는바, 『세대용 임대수요층(25-34세)』과 『전기(前期) 자기집수요층(35-49세)』의 가구부채원인이 주택 및 택지구입 35%, 기타(여행비 및 장례비 등) 23%의 비율을 보여줌으로써, 주택자금대출로 인한 부채의 증가를 알 수 있다.

모든 연령대에서 부채의 용도는 주택 및 택지구입과 기타(여행비, 장례비등)가 높은 비율을 보여주고 있다.



### 3. 住宅所有의 選擇에 影響을 미치는 要因 및

#### 所得와 住居關聯變數간의 相關關係 分析

(1) 주택소유형태의 선택에 영향을 미치는 요인분석

Table 4 Rarity Analysis of the Types of House Ownership Logistic Regression

변수	자가	전세	월세
상수	-5.697**	2.456**	1.924**
가구원수	0.401**	-0.148**	-0.298**
가구주성별	0.001	-0.006	-0.014
가구주연령	0.078**	-0.050**	-0.040**
배우자유무	0.279**	-0.429**	-0.147**
가구연간총소득	0.000**	0.000**	0.000**
부채 총잔액	0.000**	0.000**	0.000**
분류정확률(%)	72.0	70.0	82.5
분석수	48580		
-2 Log-Likelihood	54954.806	55041.504	40629.399
** 유의수준 P < 0.005			

조사 대상가구의 주택소유형태의 선택에 영향을 미치는 관련변수 6개 항목을 가정하여 이항로지스틱 회귀분석을 한 바, 실제로 자가주택을 소유함에 있어서 영향을 미치는 요소는 가구원수와 배우자유무 변수임을 알 수 있다. 즉, 가구원수가 많으면 많을수록, 가구주연령이 높을수록, 배우자가 있을수록 자가주택의 소유 형태를 갖는 것으로 나타났다. 이에 반해, 가구원수가 적을수록, 배우자가 없을수록, 가구주 연령이 낮을수록 전세나 월세에 거주하는 비율이 높게 나타났다. 또한 가구주성별이나, 가구연간총소득, 가구부채총잔액의 변수는 주택소유형태(자가,전세,월세등)의 선택에 영향을 미치지 아니함을 보여준다.

(2) 소득과 주거관련변수간의 상관관계 분석

본 장에서는 주택소유형태, 전용면적, 사용방수, 가구연간총소득의 다섯 가지 변수의 상관관계를 알아보기 위하여 하나의 변수인 가구연간총소득이라는 변수의 통제 하에서 각각의 변수가 어떠한 상관관계를 갖는지 분석하였다.

1) 편상관관계분석

Table 5 First-order Partial(Post the Control of Gross Yearly Family Income)

	주택소유형태	주거형태	전용면적	사용방수	가구연간총소득
주택소유형태	1.000	-0.149 P=0.000	-5.5090 P=0.000	-0.4395 P=0.000	-0.1919 P=0.000
주거형태	-0.1489 P=0.000	1.000	0.1149 P=0.000	0.1515 P=0.000	0.1385 P=0.000
전용면적	-0.5090 P=0.000	0.1149 P=0.000	1.000	0.6089 P=0.000	0.3784 P=0.000
사용방수	-0.4395 P=0.000	0.1515 P=0.000	0.6089 P=0.000	1.000	0.3425 P=0.000
가구연간총소득	-0.1919 P=0.000	0.1385 P=0.000	0.3784 P=0.000	0.3425 P=0.000	1.000

Type of occupancy : 1.Owned 2. Tenement 3.Monthly rent (But, Excepted free rent etc)  
 Housing type : 1.Detached dwelling 2.Apartment 3.Row house and Apartment unit in a private house 4. Other

<Table 5>에서는 연간가구총소득 통제전의 5개의 변수에 대해 변수의 상관관계를 보여주고 있다. 이 중, 주택소유형태는 주택형태, 가구연간총소득에 대하여 -0.1919로 음(-)의 상관관계를 가지고 있고 이는 소득이 높을수록 주택소유형태에 있어서 자가의 비율이 높다는 것이며, 주거형태, 전용면적 및 사용방수는 가구연간총소득에 대하여 양(+)의 상관관계를 가지고 있는 바, 이는 주거형태에 있어서 가구연간총소득이 증가함에 따라 아파트의 비율이 높아지고, 전용면적은 증가하며, 사용방수도 많아짐을 시사하는 것이다. 따라서 가구연간총소득을 통제하여 각각의 상관관계수가 얼마나 변화되는지에 대하여 관심을 기울일 필요가 있다.

Table 6 First-order Partial(Prior to the Control of Gross Yearly Family Income)

	주택소유형태	주거형태	전용면적	사용방수
주택소유형태	1.000	-0.1259 P=0.000	-0.4804 P=0.000	-0.4054 P=0.000
주거형태	-0.1259 P=0.000	1.000	0.0682 P=0.000	0.1118 P=0.000
전용면적	-0.4804 P=0.000	0.0682 P=0.000	1.000	0.5511 P=0.000
사용방수	-0.4054 P=0.000	0.1118 P=0.000	0.5511 P=0.000	1.000

Type of occupancy : 1.Owned 2. Tenement 3.Monthly rent (But, Excepted free rent etc)  
 Housing type : 1.Detached dwelling 2.Apartment 3.Row house and Apartment unit  
 in a pr-ivate house 4. Other

이에 가구연간 총소득을 통제하여 소유형태, 주택형태, 전용면적, 사용방수의 상관관계가 얼마나 변화하는지에 대해 <Table 6>에서 살펴보면, 가구연간총소득을 통제하였을 때, 전용면적과 사용방수는 소유형태에 대하여 편상관계수 값이 증가하였음을 알 수 있다. 이는 각각의 변수가 가구연간총소득 변수에 대하여 음(-)의 상관관계를 가졌기 때문이다. 또한 전용면적과 주택형태, 사용방수와 전용면적에 대하여는 편상관계수 값이 감소하였으므로 각각의 변수가 가구연간총소득 변수에 대하여 양(+)의 상관관계를 가졌기 때문이다. 따라서 가구연간총소득을 통제한 상황에서 주택소유형태, 주거형태, 전용면적, 사용방수 등에 있어서 상호관계는 P값이 0.00이므로 유의수준 5%에서 볼 때 관련성이 높은 것으로 판단된다.

<Table 5>과 <Table 6>을 항목별로 살펴보면, 주택소유형태, 주거형태, 전용면적과 사용방수는 가구연간총소득과 관계가 있고, 소득항목을 제외하더라도 각 항목별로 밀접한 관계가 있는 것으로 나타났다. 주거형태가 단독의 경우는 전세나 월세의 비율이 높으며, 전용면적과 사용방수가 감소하는 것으로 나타나고, 전용면적과 사용방수가 증가함에 따라 소유형태에 있어서 자가의 비율이 높으며, 아파트의 거주비율이 높은 것으로 나타났다.

## IV. 老人家口의 住生活 特性分析

### 1. 老人家口의 住生活 特性

인구의 노화는 20세기말인 현재에 있어서 매우 중요한 사회적 현상인데, 그 결과는 매우 복잡하고 다양하며 혼란스럽다. 1950년에는 60세 이상의 노인인구가 전 세계적으로 2억1,400만명이었는데, 2025년에는 60세 이상의 노인인구가 전 세계적으로 11억 2,100만명이 되리라고 예측된다. 이러한 변화는 정치·사회적인 악화와 의존이라는 문제를 야기한다. 공보처<sup>13)</sup>에서 발표한 자료에 의하면, 우리 사회에서 가장 시급히 해결해야 할 문제가 무엇이나의 질문에는 노인문제가 가장 중요하고, 다음은 장애인 문제, 빈곤문제, 여성문제 순으로 나타났다. 이는 오늘날 산업사회의 노인문제가 노인들의 경제적 생활의 어려움과 만성질환 등 건강문제와 사회적 역할상실에 따른 고독, 소외감은 물론 도시화 및 핵가족화의 영향으로 기존에 노인부양의 기능을 수행하던 가족이 점점 그 기능수행 능력을 잃어가고 있는 상황이기 때문이다. 그러므로 앞으로 노인부양을 위한 사회적 복지서비스의 요구가 더욱 증가할 전망이다.

본 장에서는 첫 번째로 수명의 연장으로 노년기층의 확대 및 고령화 사회가 도래함에 따라 노인가구의 주생활특성 분석이 필요하므로, 조사대상 48,580가구 중 노인가구만을 분류하여 노인가구의 주생활특성을 살펴보고, 두 번째로 노인가구를 연령별로 분류한 후 주거에 관한 사항 및 소득·경제에 대한 사항에 관하여 분석하도록 하겠다.

#### (1) 주거에 관련된 사항

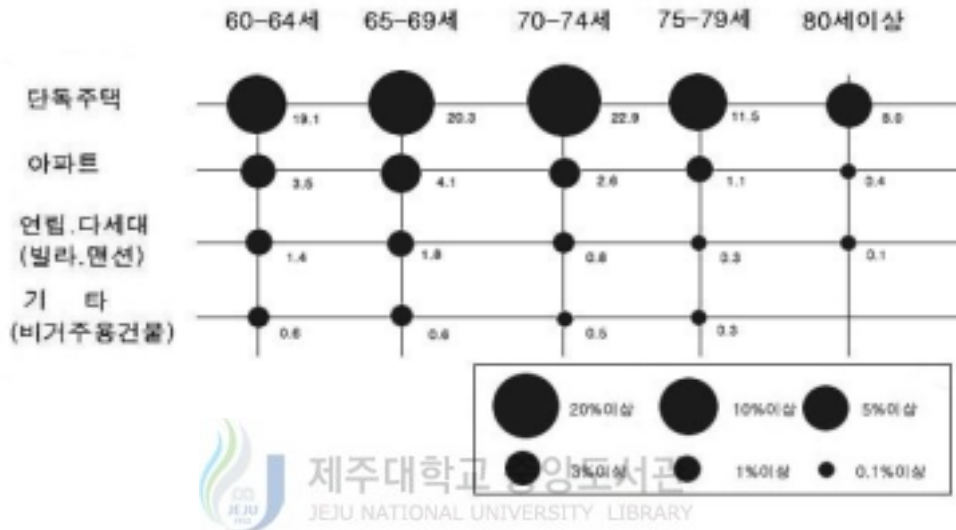
##### 1) 노인가구의 주거형태 특성

노인가구의 주거형태를 살펴보면 우선 단독주택의 비율이 노인가구전체의 50%를 훨씬 넘는 81.9%를 차지한다. 이는 노인이 거주하기에 익숙하고 친숙한 공간이 아파트나 연립보다는 마당이 있거나 혹은 거동이 편리한 엘리베이터나 계단을 오르지 않고도 생활할 수 있는 단독주택에 거주하는 이유도 있으나, 노인가구의 소



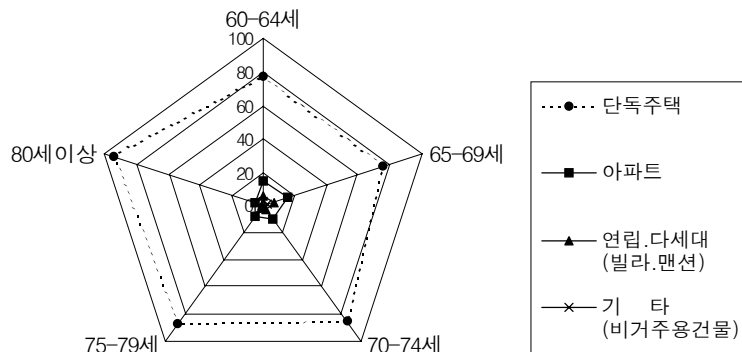
특과도 밀접한 관계가 있는 것으로 보이므로 아래에서 소득관련특성을 연구하도록 하겠다.

Fig. 22 Ratio of Old-Age Families' <sup>16)</sup> Housing Type



\*P<0.001 (N:3,190)

Fig. 23 Characteristics of Old-Age Families' Housing Type by Age



\*P<0.001 (N:3,190)

이는 정광섭(2001)<sup>14)</sup>의 연구에서 노인들의 경제적 특성에 있어서 지역에 따른 차이가 나타나고 있는데, 거주 주택의 종류와 취업여부 등에 있어서 유의미한 차이를 보이고

있다. 도시노인의 경우 아파트의 비율이 높았으며, 도시노인에 비해 도서노인들이 일을 하는 비율이 더 높은 것으로 조사되었다. 또한 노인연령이 증가할수록 아파트에 거주하는 가구수의 비율이 점차 감소하는 양상을 보여준다. 이는 김태일<sup>15)</sup>(2000)의 인구구조의 변동에 따른 고령자 주택형태의 변화와 수요예측에 관한 연구에서 언급한 바와 같이 60세 이상의 연령층에서는 자기집/단독주택의 비율이 높으나, 단독주택이라 하여도 대부분 협소고 노후한 주택에서의 거주형태라고 할 수 있다. 특히 주택이외의 건축물에서의 거주비율이 증가하는 것은 고령자의 주거사정이 점차 악화되는 실정임을 보여준다고 하겠다.



---

13) 공보처.1996.

14)정광섭.2001.『생활실태 및 생활만족도에 관한 연구』 -도서노인과 도시노인을 중심으로.p.51

15)김태일(2000)의 인구구조의 변동에 따른 고령자 주택형태의 변화와 수요예측에 관한 연구에 따르면 60세 이상의 연령층에서는 자기 집/단독주택의 비율이 높으나, 단독주택이라 하여도 대부분 협소하고 노후한 주택에서의 거주형태라고 할 수 있다.-1985년과 1995년 인구·주택 총조사자료를 중심으로-.『한국노년학』 20권3호.2000.p48.

16)노인가구의 연령별 가구수(N):(60-64세:784), (65-69세:854), (70-74세:858),(75-79세:422명),(80세이상:272)가구임.

2) 노인가구 전체에 대한 연령별 전용면적관계

Fig. 24 Ratio of Old-Age Families' Exclusive Use by Age

(N:3,190)

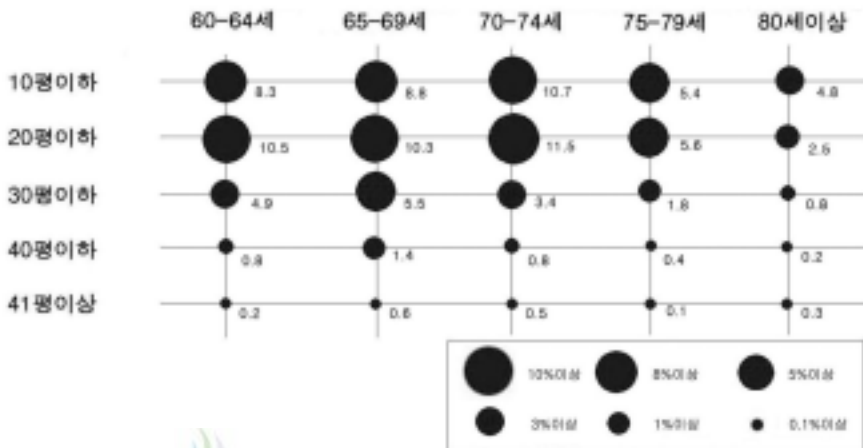
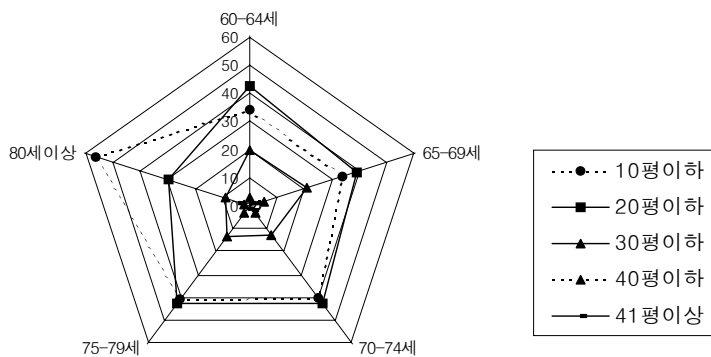


Fig. 25 Old-Age Families' Exclusive Use by Age

(N:3,190)



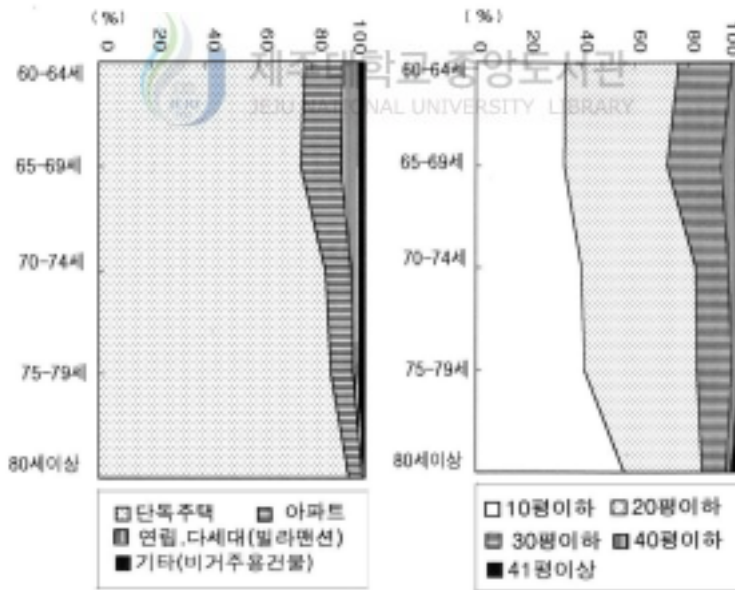
노인가구의 전용면적구성비를 <Fig. 24>에서와 같이 살펴보면 전체 노인가구의 50%이상이 10평 이하/20평 이하에 거주하는 비율이 높게 나타났으며, 노인연령이

증가할수록 넓은 평수에 거주하는 가구수는 감소하는 것으로 나타났다. 특히 80세 이상의 고령노인가구의 경우에는 10평 이하에 거주하는 비율이 55.9%로 다른 연령대에 비하여 높게 나타났다. 이는 노인가구의 경제적 요건과 밀접한 관계가 있을 것으로 다음에서 노인가구의 전용면적과 소득관계를 알아보도록 하겠다.

노인가구의 주거형태와 전용면적관계를 <Fig. 26>에서와 같이 살펴보면 단독주택에 거주하는 노인가구의 비율이 가장 높으며 또한 노인가구의 50%이상이 10평 이하 혹은 10-20평 규모의 협소한 주택에서 거주하는 비율이 높게 나타나고 있다.

특히, 고령노인가구일수록 10평 이하에 거주하는 비율이 점차 높은 것으로 볼 때, 열악한 주거 환경임을 짐작할 수 있다.

Fig. 26 Relation between Old-Age Families' Housing Life Type and Exclusive Use



\*P<0.001 (N:3,190)

3) 노인가구의 주택소유형태

Fig. 27 Ratio of Old-Age Families' House Ownership by Age

\*P<0.001(N:3,190)

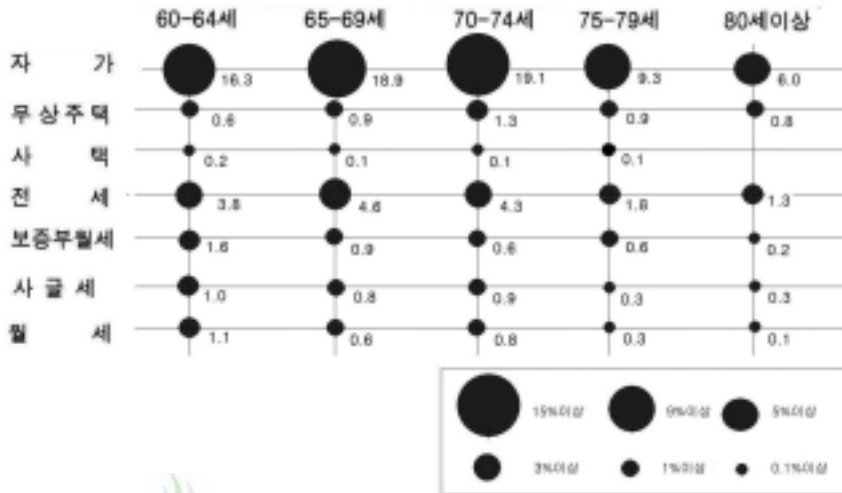
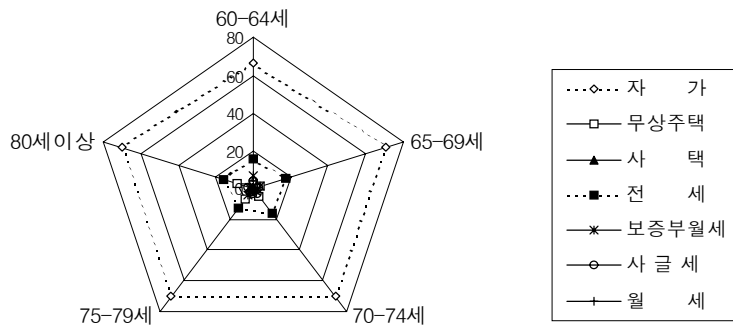


Fig. 28 Ratio of Old-Age Families' House Ownership by Age

(N:3,190)



노인가구의 주택소유형태를 살펴보면 노인가구의 모든 연령대에서 자가주택을 소유하는 구성비가 전체의 69.5%에 해당하는 높은 구성비를 보였으며, 다음으로 전세의 비율이 전체의 15.8%를 이루고 있었다. <Fig. 27참조>

4) 노인가구의 연령별 사용방수관계

노인가구의 연령별 사용방수와의 관계를 <Fig. 29>에서와 같이 살펴보면 노인 가구 전체의 28.8%에 해당하는 918가구가 1개의 방을 사용하고 있으며, 이중 80세 이상의 노인가구가 차지하는 비율이 28.8%로 고령노인가구의 경우 방의 개수가 적음을 보여준다. 또한 60-64세의 노인가구의 경우 방2개를 사용하는 비율이 35.7%로 높은 구성비를 보여준다.

Fig. 29 Ratio of Old-Age Families' Available Rooms by Age

\*P<0.001 (N:3,190)

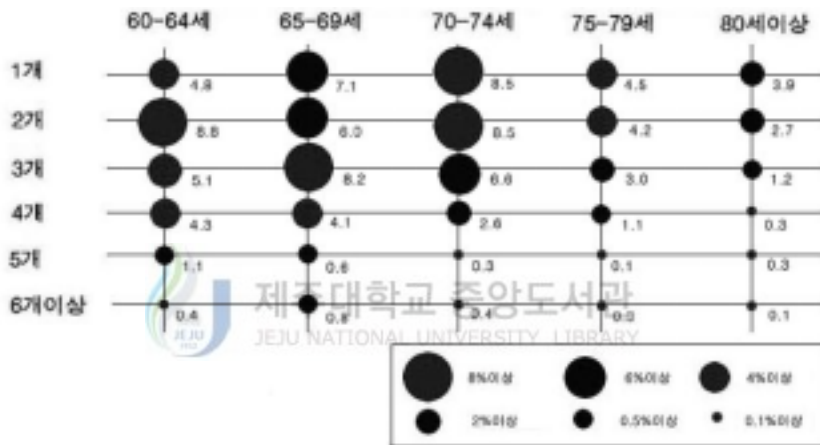
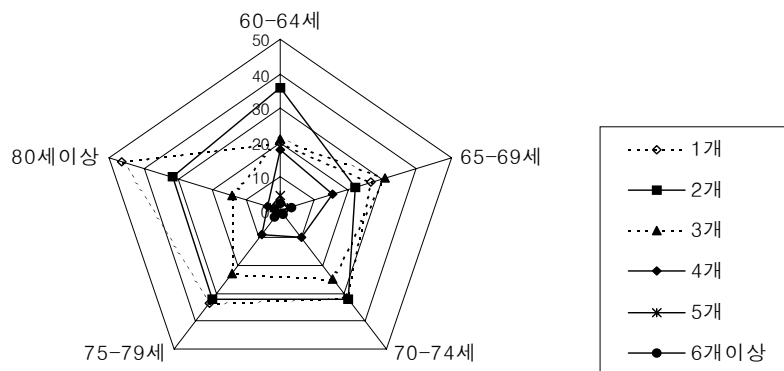


Fig. 30 Old-Age Families Availabilities of Rooms by Age (N:3,190)



(2) 노인가구의 학력 및 경제에 관련된 사항

1) 노인가구주 학력의 특성

Fig. 31 Ratio of Old-Age Families' Education by Age

\*P<0.001 (N:3,190)

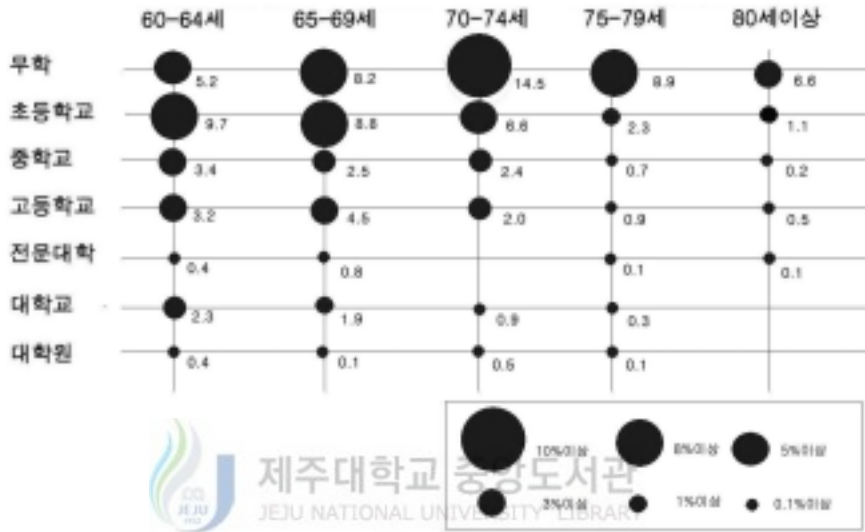
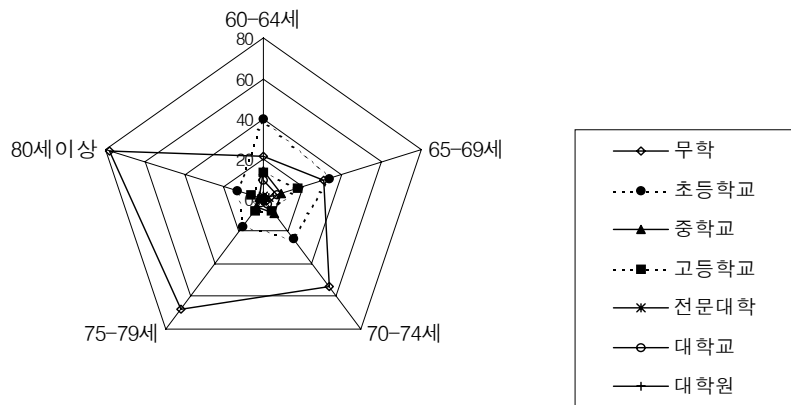


Fig. 32 Old-Age Families' Education by Age (N:3,190)



노인가구의 가구주 학력 특성을 <Fig. 31>에서와 같이 살펴보면, 전체노인가구

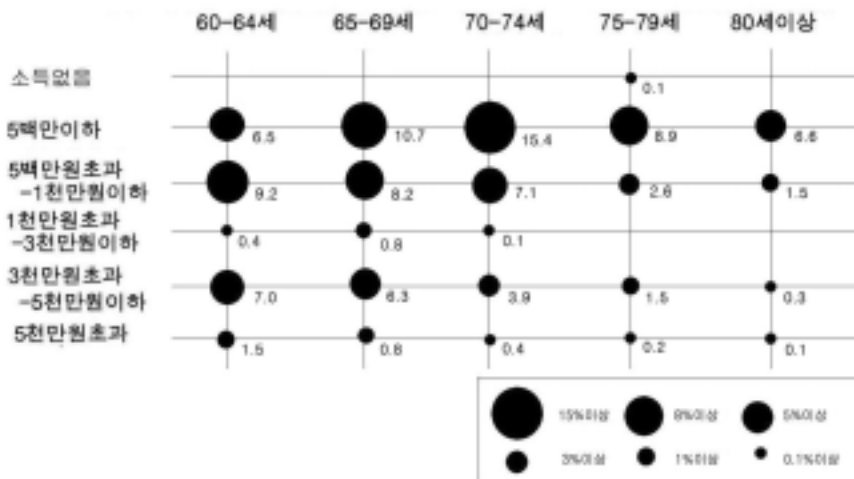
의 43.4%에 해당하는 1,386명이 무학으로 낮은 학력을 나타냈으며, 고령화될수록 점차 학력이 더 낮은 추세를 보여주며, 60-74세의 연령대에서는 고등학교를 졸업하는 비율이 9.7%로 낮으나 점차 학력의 증가추세를 보여주고 있다.

## 2) 노인가구의 연령별 가구연간총소득의 특성

노인가구의 연령별 가구연간총소득을 <Fig. 33>에서와 같이 살펴보면, 고령화될수록 소득수준이 점차 감소하는 추세를 보여주며 특히, 60-64세의 경우 5백만원에서 1천만원의 높은 소득분포율을 보여준다. 석재은·김태완<sup>17)</sup>의 연구에서 살펴보면, 노인의 소득수준은 65세 이상 노인의 경우 61만8천원이며, 그 구성은 근로소득 37.9%, 자산소득 26.8%, 사적이전소득 27.5%, 공적이전소득 7.8%로 나타나고 있으며, 연령의 증가에 따라 근로소득 중심에서 사적이전소득 중심으로의 전환이 명확함을 보여준다. 이는 노인가구의 경우, 노령화될수록 자녀의 도움으로 생계비를 유지해야하기 때문으로 노인가구의 안정적인 공적소득보장체계의 필요성이 요구된다.



Fig. 33 Ratio of Old-Age Families' Total Income \*P<0.001 (N:3,190)

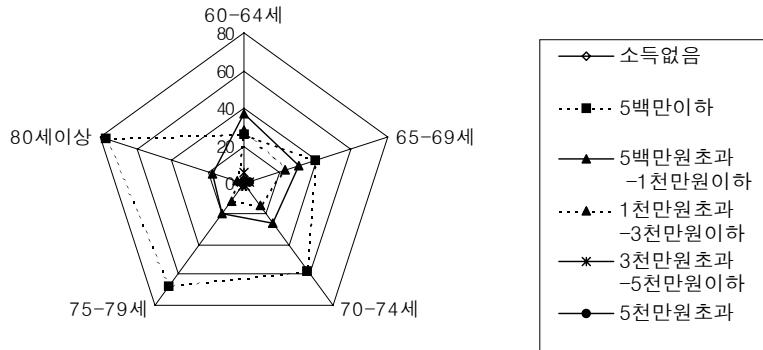


17) 석재은·김태완.(2000). 『노인의 소득상태 분석과 소득보장체계개선방안연구』 -96년 가구 소비실태조사 원자료를 중심으로-. 한국보건사회연구원. p.14



Fig. 34 Old-Age families' Total Income

(N:3,190)



노인가구의 소득원별 결정요인 분석결과를 살펴보면, 근로소득의 수준에 유의미하게 영향을 미치는 요인으로써, 노인연령이 낮을수록, 소득수준이 높을수록, 가구주가 남성노인의 경우, 도시지역노인의 경우 소득이 높은 것으로 나타났으며, 그 반대의 경우에는 근로소득 수준이 낮은 것으로 나타났다. 노인소득을 구성하는 소득원에 대하여 복수 응답한 결과를 살펴보면, 전체응답자의 90%가 자녀 등으로부터의 사적이전소득을 소득원으로 가지고 있는 것으로 나타나 가족이전소득이 노인소득원의 중요한 구성요소임을 보여주고 있다. 반면, 공적연금 및 생활보호등 공적이전소득을 소득원으로 가지고 있는 경우는 전체응답자의 10.9%에 불과한 것으로 나타나 공적소득보장제도의 미흡함을 보여주고 있다.<sup>18)</sup>

### 3) 노인가구의 연령별 가구부채총잔액의 특성

노인가구의 연령별 가구부채총잔액을 살펴보면, 노인가구 전체의 77.7%에 해당하는 2,478가구가 부채가 없으며, 고령화가구일수록 부채비율이 점점 감소하는 추세를 보여준다. 이는 노인가구의 경우 주택을 구입할 욕구가 저하되는 시점이며, 자녀를 결혼시킨 후 이므로 더 이상 부채를 질 이유가 없어진 때문에 점차 부채비율이 감소하는 것으로 판단된다.

Fig. 35 Ratio of Old-Age Families' s Total Remainder of Debt

\*P<0.001 (N:3,190)

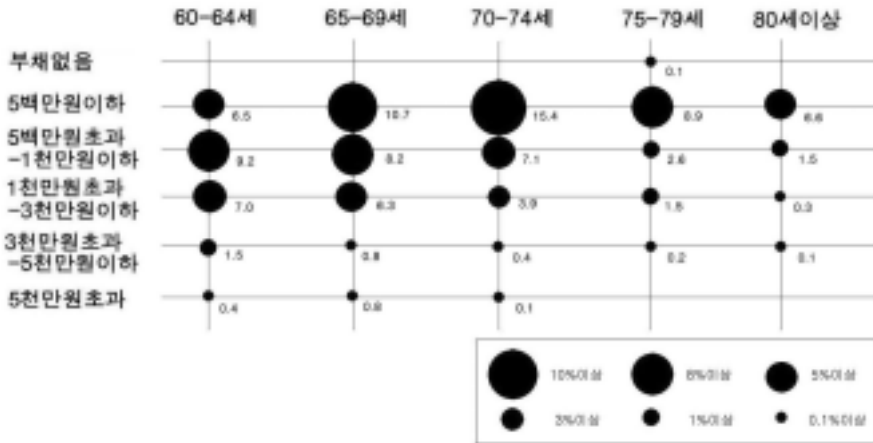
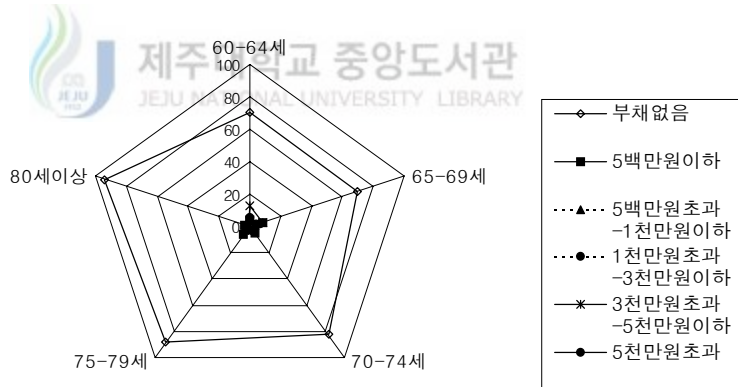


Fig. 36 Old-Age Families' Total remainder of Debt (N:3,190)



위에서 살펴본 바와 같이 노인가구의 주택점유형태 및 주거면적에 대한 전반적인 질적 향상이 요구된다. 이는 노인가구의 저소득과 밀접한 관계가 있는 것으로 이를 노인복지 차원에서 접근하여야 하겠다.

노인공간의 설계에 대한 기존 연구가 활발하였음에도 불구하고 아직도 노인을 위한 공간이나 노인의 주생활실태가 열악한 것은 단지, 그것이 이론적으로는 옳다

18) 석재은·김태완(2000). 『노인의 소득상태 분석과 소득보장체계 개선방안연구』-96년 가구소비실태조사 원자료를 중심으로-. 한국보건사회연구원. p.14

하더라도 경제력이 없는 노인가구가 스스로의 환경을 개선하는 것이 어려운 탓이다. 그러므로 노인가구의 노후화된 주택의 고령화 대응개조에 대한 정부차원의 보조적 접근이 필요하겠다.



## 2. 回歸分析을 利用한 老父母와의 同居確率分析

본 장에서는 노부모와의 동거에 영향을 미치는 가구특성요인을 알아보기 위하여 가구주에 관련된 항목과 주거에 관련된 항목, 그리고 가구소득에 관련된 항목 등 7개 변수를 가정하여 회귀분석하였다.

Table 7 Standard and Nonstandard Coefficients by Rarity Analysis

	비표준화계수	표준화계수
상수	1.639**	
가구주직업	0.003765**	0.188
가구주학력	-0.00039	-0.01
가구주연령	-0.0057**	-0.127
주택소유형태	-0.047**	-0.151
주거형태	0.002181	0.003
전용면적	0.01419**	0.224
가구주연간 총소득	0.00005657**	0.169
** 유의수준 P < 0.005		

노부모와의 동거확률에 영향을 주는 요인으로는 전용면적, 가구주직업 등이 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 가구주학력 및 가구주연령, 주택소유형태 등은 노부모와의 동거확률에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 이는 전용면적이 넓을수록 노부모를 모실 수 있는 확률이 높으며, 이는 가구주직업이 가구총소득과 밀접한 관계가 있는 까닭이라 볼 수 있겠다.

노인부양에 대한 문제로 노인가구가 점차 증가할 것을 대비한 국가적 차원의 노인시설의 확충 및 민간주도의 실버타운에 대한 구체적인 방안이 모색되어야 하겠다. 또한 노인가구의 경제적인 측면뿐만 아니라 정신적인 빈곤감의 해결 방안모색이 필요하겠다. 즉, 노인가구와 소년, 소녀가구 및 일반가구가 함께 혼합되어 세대간 교류가 가능한 주택모형단지의 개발 등에 대한 필요성이 대두된다.

## V. 地域別 住生活 特性分析

### 1. 因子分析에 의한 因子抽出

#### (1) 인자 추출

본 장에서는 각 지역별 특징을 살펴보기 위하여 각 지역의 주거관련 특성변수와 소득에 관련된 변수 등 앞서 3장 3.2에서 사용하였던 편 상관관계 분석의 변수 이외에 가구원수와 가구주연령 변수를 이용하여 인자분석을 실시하였다. 인자분석은 관련된 변수들을 서로 묶어주어야 하므로 변수들 간에는 적어도 하나 이상의 다른 변수와 높은 상관관계를 가지지 않으면 안 된다. 본 장에서는 요인 추출방법으로 관측된 요인의 선형결합인 주성분분석(principal components analysis or component analysis)을 사용하였다.

#### (2) 인자분석에 의한 인자 추출

Table 8 Sampling Factors by factor Analysis

	인자종류	
	인자1(주거규모)	인자2(거주인원수)
주택소유형태	-0.7790	-0.183
주거형태	-0.0082	0.417
전용면적	0.683	0.474
사용방수	0.603	0.523
가구연간 총소득	0.161	0.694
가구원수	0.147	0.721
가구주연령	0.753	-0.419
기여도(누적치)	37.9%	56.2%

	인자특점의 의미	
인자1(주거규모)	(큼) +	- (작음)
인자2(거주인원수)	(많음) +	- (적음)

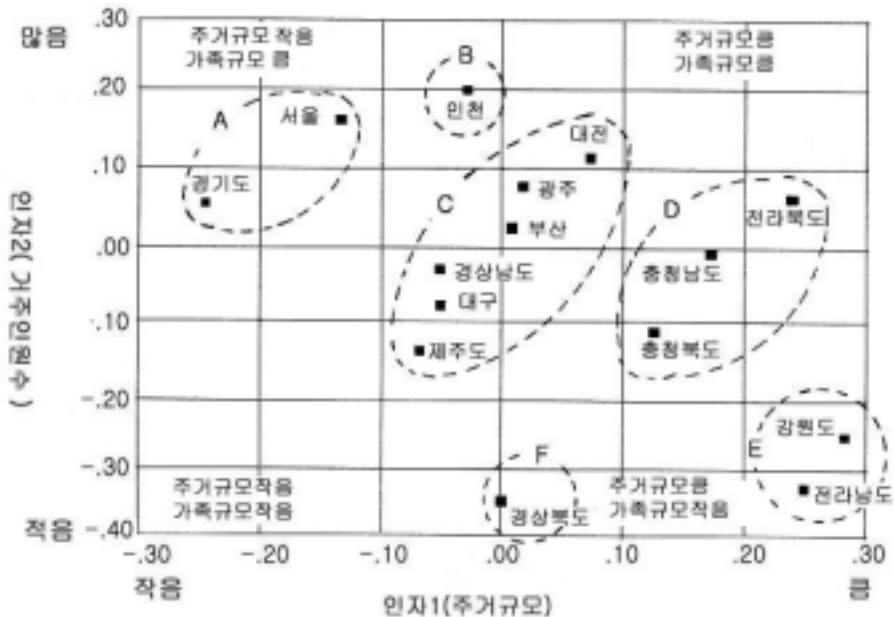
<Table 8>에서와 같이 각각의 변수의 인자부하량을 추출한 바, 주거규모와 거주인원수에 대한 특점을 보여준다. 여기서 전용면적과 사용방수는 인자1(주거규모)에 대하여 각각 0.683과 0.603으로 높은 부하량을 보여준다. 이는 전용면적과

사용방수가 주거규모와 밀접한 관련성이 있음을 시사한다. 즉, 주거규모가 증가할수록 전용면적과 사용방수는 증가하며, 반대로 소유형태와 주거형태는 주거규모에 음(-)의 부하량을 보임으로써 관련성이 없음을 증명해준다. 또한 가구연간총소득과 가구원수가 인자2(거주인원수)에 각각 0.694와 0.721의 높은 부하량을 보여줌으로써 각각의 변수가 거주인원수와 밀접한 관계가 있음을 시사한다. 즉, 거주인원수가 증가할수록 가구연간총소득과 가구원수가 증가하고, 각각의 변수가 적을수록 거주인원수(가구연간총소득, 가구원수)가 감소함을 보여준다. 이에 반해 소유형태 및 가구주연령은 음(-)의 부하량을 보여줌으로써 각각의 변수가 거주인원수와는 관계가 없음을 증명해 준다.

## 2. 地域別 · Group別 特徵分析

상기의 5.1장에서 살펴본 항목에서 추출한 인자인 주거규모(전용면적 · 사용방수)와 거주인원수(가구연간 총소득 · 가구원수)의 두 가지를 이용하여 지역별 인자 특성의 분포를 살펴보았다.

Fig. 37 Characteristics of Regions and Groups<sup>19)</sup>



19) 조사대상가구수(N): 서울(6,222), 부산(5,078), 대구(3,424), 인천(4,288), 광주 (3,420),대전(3,338), 경기(5,462), 강원(2,448), 충청남도(2,260), 충청남도(2,044), 전라북도(1,904), 전라남도(1,870),경상북도(2,304),경상남도(3,338), 제주도(1,180)

각 지역의 주거규모와 거주인원수를 <Table 9>와 같이 그룹별로 특징지을 수 있는데 그 특징은 다음과 같다.

Table 9 Characteristics of Regional Groups

		A그룹	B그룹	C그룹	D그룹	E그룹	F그룹
		서울. 경기	인천	부산.대구. 광주.대전. 경남.제주	충북.충남. 전북	강원. 전남	경북
가구 원수 (명)	평균치	3.29	3.40	3.31	3.28	3.06	3.08
	중위수	3.00	4.00	3.00	3.00	3.00	3.00
주택 소유 형태	평균치	2.92	2.37	2.85	2.43	2.43	2.78
	중위수	4.00	1.00	3.00	1.00	1.00	1.00
주거 형태	평균치	1.64	1.92	1.45	1.61	1.38	1.43
	중위수	1.00	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00
전용 면적 (평)	평균치	15.60	16.22	6.25	18.10	17.87	15.65
	중위수	15.00	15.00	16.00	18.00	17.00	1700
가구 연간 총소득 (천원)	평균치	24,943	22,802	23,405	22,389	20,781	21,438
	중위수	22,207	20,400	20,400	19,947	18,000	18,000
주택소유형태 : 1 자가 2 무상주택 3 사택 4 전세 5 보증부월세 6 사글세 7월세 주거 형태 : 1 단독주택 2 아파트 3 연립 다세대 4 기타							

A그룹은 가구연간총소득 (평균치:24,943천원)과 가구원수(평균치:3.29)가 많은 것에 비해 주거형태는 아파트에 거주하는 비율이 높은 것으로 나타났다. 특히 서울에서의 자가(自家)주택의 비율이 과반수가 넘지 않는 41.2%로 자가(自家)주택 비율이 낮고, 전세비율이 현저히 높게 나타났다. 이는 사회적인 인프라가 갖추어져 있는 곳으로 인구가 집중되면서 한정된 공간 속에서 인구의 증가로 인해 소득규모는 높아지지만 소득규모만큼 주택확보는 어려워지므로 주거규모 확보가 어렵기 때문인 것으로 판단된다.

서울에 인구가 포화상태가 되면서 서울의 위성도시인 경기도나 인천으로 그 인구를 분산하기 위한 정부의 인구분산 및 주택공급 정책이 이루어지고는 있으나 그로 인한 영향으로 경기도 역시 서울보다 소득은 높지 않으나 주거규모 역시 협소한 것으로 나타나고 있다.

B그룹은 수도권인구를 분산시키기 위한 방안으로 마련된 위성도시로서 가구원수는 가장 높은 3.40(평균치)명으로 구성되어 있으며, 주거형태는 아파트에 거주하는 가구가 높게 나타났고, 소득은 중위층 수준에 속하고, 전용면적은 16.22(평균치)坪으로 중간정도의 주거규모를 갖는 것으로 나타났다.

C그룹은 가구원수는 평균 3.31명이며, 주택소유형태는 전세에 거주하는 비율이 높으며, 단독주택에 거주하는 비율이 높고, 전용면적에 있어서 다른 지역에 비해 월등히 낮은 6.25坪인 것으로 나타났으며, 가구연간총소득에 있어서는 중위층의 소득을 가지고 있는 것으로 나타났다. 특히, 제주도의 가구연간총소득이 낮게 나타나는 까닭은 제주도가 섬이라는 지리적인 한계를 가지고 있고, 1차산업과 3차산업에 의존하는 경제형태를 가지고 있으며, 2차산업구조의 비율이 낮은 산업적인 취약구조를 가진 때문이라 하겠다. 이에 제주도의 산업구조의 개조가 요구된다 하겠다.

D그룹은 전용면적은 18.10(평균치)坪으로 매우 넓게 나타났으나, 가구연간총소득 및 가구원수는 중위층 보다는 낮은 것으로 나타났다.

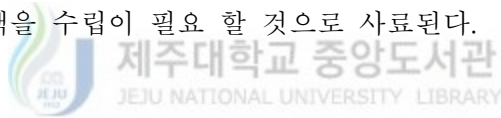
E그룹은 가구원수는 다른 지역에 비해 낮은 3.06(평균치)명이며, 그에 비해 전용면적은 타 지역보다 넓은 17.87(평균치)坪으로 가장 높은 전용면적비를 나타냄으로써 주거 규모가 다른 지역에 비해 월등히 크나, 가구연간총소득에 있어서는 타 지역에 비해 저소득임을 보여준다. 이는 사회적인 인프라가 갖추어져 있는 곳으로 인구가 집중되면서 정해진 공간을 사용하는 가구원수가 감소하므로 더 넓은 주거규모를 사용하게 된 까닭이라 판단된다.

F그룹은 전용면적은 17.87(평균치)坪으로 강원도와 전라도와 같이 주거규모 면



에서는 넓게 나타나지만, 역시 가구원수 3.06명으로 낮은 가구원수의 비를 보여주고, 주택소유형태에 있어서는 단독주택이면서 자가주택에 거주하는 비율이 높게 나타났음에도 불구하고, 가구연간총소득이 강원·전라남도과 같이 모든 지역 중 가장 낮은 것으로 나타났다.

노응원(2000)<sup>20)</sup>은 각 지역들의 가구소득이 서울가구소득 보다 작은 차액(350-860만원)의 약1/2이상(단, 인천은 26%)이 가구특성들의 부존량 차이로 인한 것이며, 그 나머지만 동일한 가구특성을 보유한 가구로서 단지 거주지역이 다르다는 이유로 나타나는 순수한 지역적 소득격차로 나타났다. 지역별로 상이하기는 하지만 대체로 대규모 소득격차를 유발하는 가구특성 변수는 가구당 취업자수, 가구의 교육수준 및 연령이었다. 또한 이는 가구규모와 밀접한 관계가 있음을 알 수 있다. 즉, 가구소득 격차의 주요 요인으로는 가구특성효과와 지역특성 효과측면으로 나눌 수 있는데, 이는 각 지역의 특성이 서로 상이하므로 각 지역에 적합한 소득 대책을 수립이 필요 할 것으로 사료된다.



---

20) 노응원(2000)의 연구에 따르면, 불리한 지역특성 효과가 큰 지역에서는 3차 산업의 성장을 촉진하는 방안을 강구할 수 있다.-『우리나라 가구소득의 시도별 격차요인 및 요인분석』.충남대. 경제학과. 2000. p.16

### 3. 濟州道의 住生活 現況 및 特性分析

#### (1) 제주도 가족제도의 특성

전장에서 우리나라 48,580가구의 가구별 주생활 실태 및 지역별 특성을 살펴본 바, 본 장에서는 조사대상가구 중, 섬이라는 공간적인 제약 속에 있으면서 기타 지역과 다른 독특한 지역특성을 가지고 있는 제주도만을 분류하여 제주도의 가구별, 연령별 가족구성 형태 및 생활 실태를 조사 분석하도록 하겠다. 이에 제주도 가구의 전반적인 주생활의 현황과 특성을 가구실태, 교육수준, 주거형태 및 가구의 경제실태로 구분하여 살펴보고자 한다.

연구에 앞서 제주도 가족제도의 가장 두드러진 특징을 살펴보면, 장남분가와 균분상속의 전통, 부계혈연집단의 결속약화, 조상제사의 분할 등은 한국의 전통적인 가족제도와는 매우 상이한 모습들이다. 또한, 부녀자의 지위가 상대적으로 높고 남녀의 사회적 접촉이 비교적 자유로우며 이혼과 재혼에 대한 금기의식이 대단히 미약한 것이 사실이다. 장례나 혼례과정에 출가한 딸이나 사돈댁 또는 외가친족이 적극적으로 참여하는 것도 육지의 전통적인 가족제도와는 다르다(최재석, 1979, 김혜숙, 1982, 이창기, 1991, 1992). 이러한 현상들은 다분히 비부계적인 요소들이며 부계의 가계계승을 지상의 가치로 인식하는 한국가족의 구성원리로서는 충분히 설명할 수 없는 제주도만의 가족특성이기도 하다.

제주도는 오랫동안 한반도의 문화권에 속해 있었으면서도 가족제도와 친족제도에 관한 한 한국의 전통가족과 맥을 같이하는 부분이 있는가하면 전혀 원리를 달리하는 부분도 동시에 내포하고 있다.

이러한 제주도의 사회·문화적 특징은 거주자들의 생활방식이나 태도, 지역사회에 대한 의식이나 관심 등에 있어 기타지역과는 다른 특수한 양상을 보일 수도 있을 것이다. 따라서 제주도 거주자들의 소비행태에 대한 조사, 분석을 통해 거시적인 관점에서는 지역적 경향을 파악하고, 미시적으로는 그들의 생활전반에 대한 구체적인 소비패턴을 유형화함으로써 제주도의 삶의 질 향상에 필수적인 지역정체성확립에 중요한 기초자료로 활용되고자 한다.

## (2) 가구별 주거환경 및 생활실태 특성

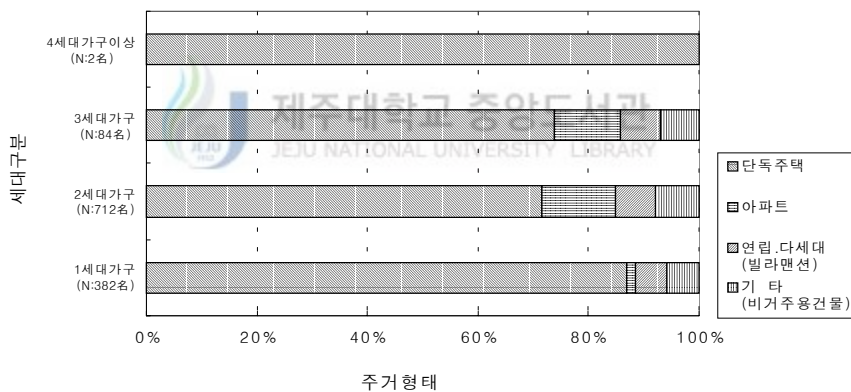
제주도가구를 분류하여 가구를 세대별로 구분한 후 각각 주거형태, 세대구분, 점유형태, 소득관계, 사용면적 그리고 주택소유 형태와 교차분석하여 가구별 주거환경 및 생활실태를 살펴보면 아래와 같다.

### 가. 가구별 주택관련 특성분석

#### 1) 주거형태와 세대구분의 특성

Fig. 38 Relation between Type of Housing Life and Family Division

\*  $P < 0.001$  (N:1,180)



주생활 특성을 세대 구분하여 <Fig. 38>과 같이 주거형태와 교차 분석한 바, 이를 제 3.2장의 <Fig. 6>과 비교해 보면, 모든 세대가 단독주택에 거주하는 비율이 가장 높고, 빌라나 연립(다세대)에 거주하는 경우보다 아파트에 거주하는 비율이 더 높다. 그중 2세대가 함께 사는 경우에는 아파트에 거주하는 비율이 높은 것으로 나타났다.

제주에 아파트가 보급된 시점이 최근 10년을 전후하여 택지개발에 의한 것이며, 1997-2000<sup>21)</sup> 4년간 3,204가구의 아파트가구가 증가한 것을 볼 때, 현시점에 있어서 제주도의 많은 주거형태의 변화가 예측된다고 하겠다. 그러나 본 논문의 원자료 중 제주도의 가구수는 1,180가구로 다소 표본수가 적은 것을 감안하여

1996년의 제주도 전체가구의 주택형태별 주택수<sup>22)</sup>를 조사한바 전체 62,261가구 중 주택 보급률은 89.37%에 달하며, 그중 단독주택(45.57%), 아파트(26.5%), 연립주택(6.56%), 다세대주택(15.28%), 비 거주용 건물 내 주택(6.08%)의 보유율을 보여 줌으로써 비교적 비거주용건물의 비율이 기타지역의 비율에 비해 높은 것으로 나타났다.

## 2) 주택소유형태와 세대구분으로 본 특성

주생활 특성을 세대를 구분하여 <Fig. 39>과 같이 주택소유 형태와 교차 분석한 바, 전체의 37.3%가 자가주택을 소유하고 있는 반면 62.7%가 자가주택을 소유하고 있지 않고 있으며, 자가주택을 소유하지 않는 대상자중 전체의 35.8%에 해당하는 가구가 사글세에 거주하는 높은 양상을 보였다. 이는 기타지역의 전세의 비율이 29.6인 것에 비해 제주도는 사글세가 보편화된 주택현황 때문이라 하겠다. 이는 기타지역과 비교해볼 때 제주도만의 특이한 주택양상임을 알 수 있다.

세대별 주택소유형태의 가장 큰 특징은 1세대가구의 경우 자가주택에 거주하는 가구보다 사글세에 거주하는 가구의 비율이 더 높다는 것이며, 2세대 이상이 함께 사는 경우에는 자가주택 소유의 비율이 사글세보다 5%정도의 차이만을 보여준다는 것이다. 이는 단독 거주기에서 벗어난 가구형태가 안정과도기에 이르기까지의 시간적인 소요가 기타지역보다 지연됨을 보여준다고 하겠다.

조덕호(1995)<sup>23)</sup>의 연구에 의하면 주택의 경우 입주자가 바뀌면서 전보다 소득이 높은 가구가 입주하는 것으로 나타나고 있다. 또한 신규주택의 공급확대에도 불구하고 자가 보유율은 하락하고 있는 실정이다. 이러한 현상은 신규주택공급정책이 저소득층의 주거수준의 개선이나 자가주택 마련에 정책효과가 없음을 보여주고 있는 것이다.

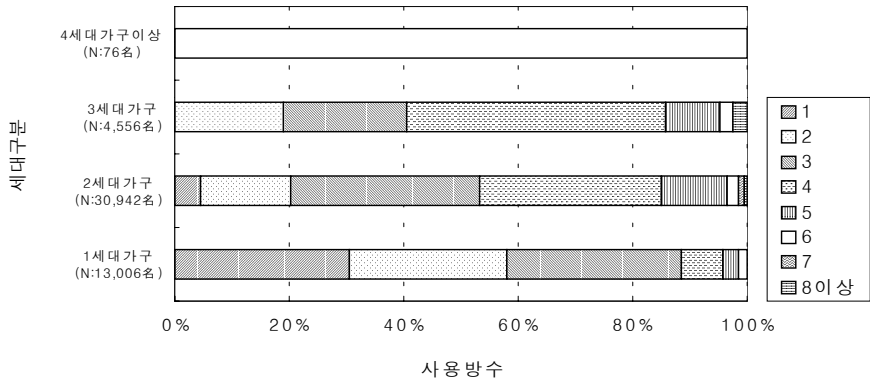
그러므로 주택소유형태의 계층간 형평성의 증진과 저소득층의 주거의 질적 향상을 위해서는 주택소유형태별 주거공간수요의 결정요인을 면밀하게 분석하는 것이 우선적인 과제이다.

21) 자료: Internet. 제주시청. 2000

22) 자료: 통계청. 『인구 주택 총 조사보고서』.2000

23) 조덕호. 1995. "Filtering Theory and Housing Policy Alternative." 「국토계획」.30권4호 pp.295-308.

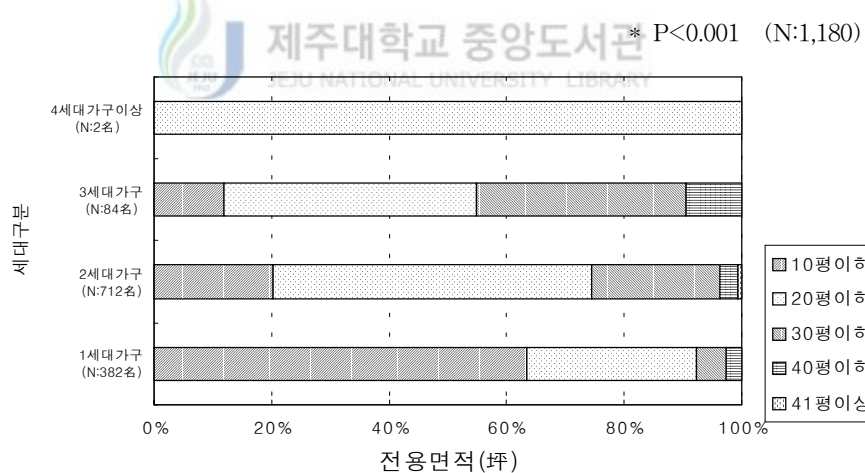
Fig. 39 Relation between Type of House Ownership and Family Division



\* P<0.001 (N:1,180)

3) 전용면적과 세대구분의 특성

Fig. 40 Relation between Exclusive Use and Family Division



\* P<0.001 (N:1,180)

주생활 특성을 세대를 구분하여 <Fig. 40>와 같이 주거의 전용면적(坪)과 교차 분석한 바, 전세의 45.3%에 해당하는 가구가 가장 많은 20평 이하에 거주하는 양상을 나타냈으며, 20평 이하에 거주하는 가구 중 2세대가구가 가장 많은 것으로 나타났다. 이 중 1세대가구인 경우는 10평 이하에 거주하는 비율(33.6%)이 높게 나타났는데, 이들은 주로 독립부부가구나 노인부부가구일 것으로 예측된다.

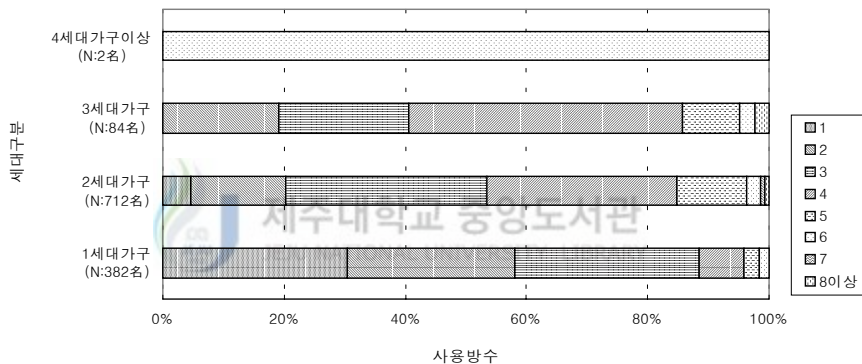
다른 나라와 우리나라의 일인당 주거면적을 비교(1995년 기준)하면 우리나라가 현저히 주거면적이 작음을 보여준다. 이러한 주거의 질적인 측면은 주거수준의

소득계층간 비형평에서 비롯된다 하겠다. 또한, 전체지역가구가 세대수가 증가할수록 전용면적이 증가하는 추세를 보였다면, 제주도가구는 전용면적이 작음을 보여준다. 이는 제주도에 주택보급에 있어 아파트 보급으로 통한 전용면적이 넓은 주택이 보급된 시점이 최근 5년 이내인 것에 주목할 필요가 있다. 참고로 1996년 제주도의 세대당 인구는 3.23명이며, 인구밀도는 1,023명/255.12km<sup>2</sup>이었다.<sup>24)</sup>

#### 4) 사용방수와 세대구분의 특성

Fig. 41 Relation between Available Rooms and Family Division

\* P<0.001 (N:1,180)



#### 나. 세대별 소득관련 특성분석

##### 1) 가구연간총소득과 세대구분의 특성

주생활 특성을 세대를 구분하여 <Fig. 42>와 같이 가구연간총소득과 교차분석한 바, 2세대 가구의 소득이 1천만원 이상에서 3천만원 이하의 고소득을 보여주었고, 1세대가구의 경우 연간총소득 1천만원 이하의 가구가 1세대가구의 57.1%로 나타났다

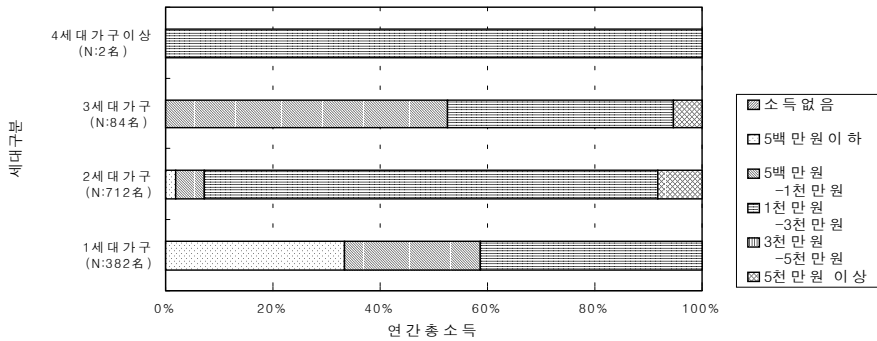
이는 전체가구와 비교할 때, 가구연간총소득에 있어서 1천만원이하의 소득가구는 1세대가구의 경우 제주도가구가 전체가구에 비해 15%높게 나타났다.

이는 최재석<sup>25)</sup>(1976)의 연구에서 제주도에서는 차남 이하는 말할 것도 없고 장남

24)자료:제주시, 『제주시 통계연보』.1996

Fig. 42 Relation between Total Yearly family Income and Family Division

\* P<0.001 (N:1,180)

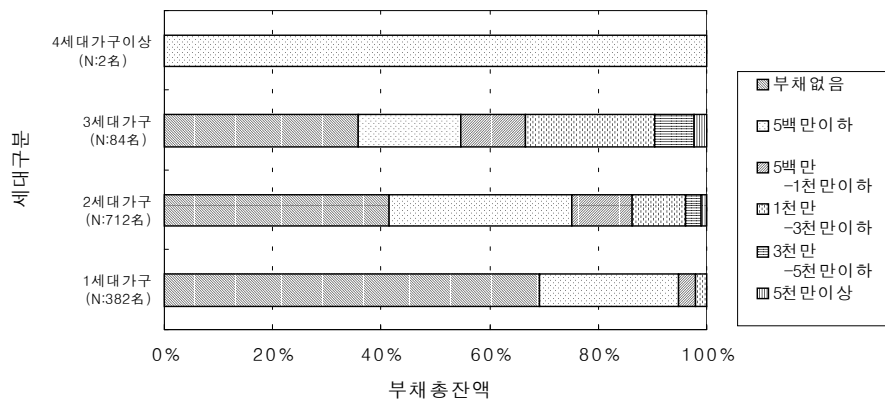


까지도 결혼하면 특별한 사유가 없는 한 거의 분가를 하게 되는데, 몸을 움직일 수 있는 한 자녀의 부양을 받지 아니하고 독립해서 생활한다는 제주도의 생활풍습에 영향을 받는 까닭으로 인하여 부모와 아들가족이 단일가구를 형성하는 경우가 매우 적다. 그러므로 1세대가구의 비율이 전체가구에 비해 높게 나타나는 것으로 사료되며, 1세대가구의 경우 1세대가구가 되는 시점의 가구주연령이 낮으므로 가구주연간총소득이 전체가구에 비해 그 비율이 낮은(저소득)것이라 판단된다.

2) 가구부채총잔액과 세대구분의 특성

Fig. 43 Relation Total Remainder of Family Debt and Family Division

\* P<0.001 (N:1,180)



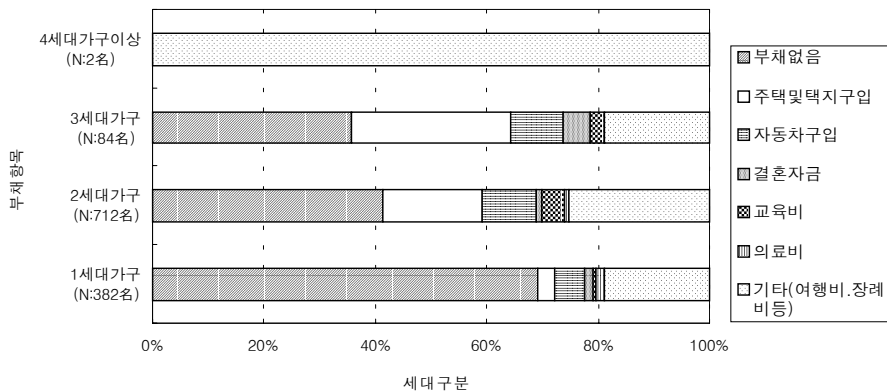
25)최재석. 1976. 「제주도 장남가족」.<아세아연구>19-2.아세아문제연구소.

<Fig. 43>에서와 같이 가구부채총잔액을 교차 분석한바, 제주도 가구 중 49.8%에 해당하는 588가구가 가구부채가 없었다. 이는 전체가구의 무부채 가구비율보다 10.9% 높은 비율이다. 제주도 가구 중 0.8%의 가구가 5천만원 이상의 많은 가구부채가 있는 것으로 나타났고, 제주도 가구 중 50.2%에 해당하는 592가구가 가구부채가 있는 것으로 조사되었다. 이는 본 조사 기간이 I·M·F 이전인 것을 감안할 때에 2002년 시점으로 가구소비실태조사가 이루어진다면 가구부채총잔액이 가구별로 더 증가할 것임을 미루어 짐작할 수 있겠다. 이에 국가 경제의 기초인 가구의 경제를 고려할 때 부채의 증가에 대한 가구소비의식 및 경제 상황 등의 원인을 살펴보아야 할 것으로 판단된다.

제주도의 가구별 부채의 주된 원인을 <Fig. 44>와 같이 세대별로 구분해보면, 기타지역가구가 주택 및 택지구입으로 인한 부채가 2,3세대의 경우 34-35%로 가장 높은 비율을 나타낸 것에 비해 제주도는 1세대와 2세대 가구의 경우 여행비 및 장례비등 기타의 비용으로 인한 가구부채 비율이 각각 18.8%, 25.3%로 가장 높게 나타났으며, 특히 3세대가구의 경우 주택 및 택지구입(중·개축)으로 인한 가구부채 비율이 전체가구 34.4% 보다는 낮으나 28.6%로 높은 비율을 보여주고 있다.

Fig. 44 Reasons for Family Debt by Family

\* P<0.001 (N:1,180)





다. 제주도와 기타지역의 주택관련 및 소득관련 특성분석

1) 주택관련 특성분석

Fig. 45 Comparison between Types of Housing Life in Jeju Region and Others \* P<0.001 (N:48,580)

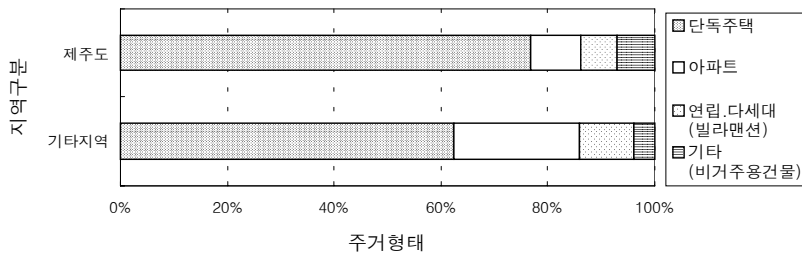
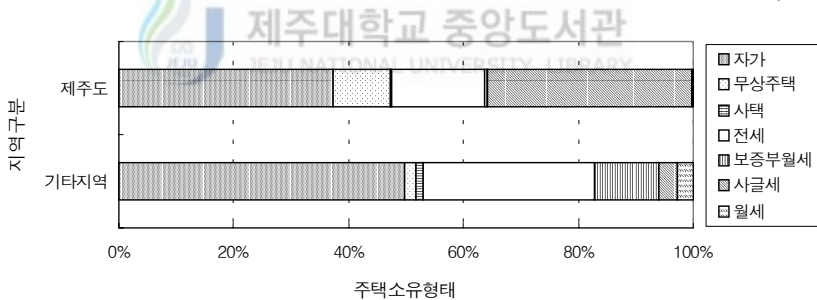


Fig. 46 Comparison between House Ownership of jeju Region Others \* P<0.001 (N:48,580)



제주도 주거형태의 가장 큰 특징은 기타지역의 주거형태가 단독주택-아파트-연립·다세대-기타의 순으로 점차 감소하는 흐름을 갖는 것에 비해 제주도의 경우 단독주택-아파트-기타(비거주용건물)-연립·다세대의 주거형태의 순을 갖는다는 것이다. 특히 주목할 양상은 <Fig. 45>에서 기타지역에서 비거주용건물에 거주하는 비율이 가장 낮은 것에 비해 제주도의 경우 비거주용건물에 거주하는 가구(7.1%)가 연립이나 다세대건물에 거주하는 비율(6.8%)보다 높다는 것이다. 이는 제주도의 주거실정이 안정적이지 못하다는 단면을 보여주는 것이겠다. 단, 본 연구에서 사용한 Data의 조사대상수가 기타지역에 편중되어 있는 것을 감안할 때, 그 비율은 약간의 차이가 있을 수 있으나, 큰 차이를 보이지 않을 것으로

로 예상된다. 기타지역의 전세의 비율이 29.6인 것에 비해 제주도에 사글세의 비율이 높은 것은 제주도에 사글세가 보편화된 주택현황 때문이라 하겠다. 이는 기타지역과 비교해볼 때 제주도만의 특이한 주택양상임을 알 수 있다.

Fig. 47 Comparison between Exclusive Uses of Jeju Region and Others  
\* P<0.001 (N:48,580)

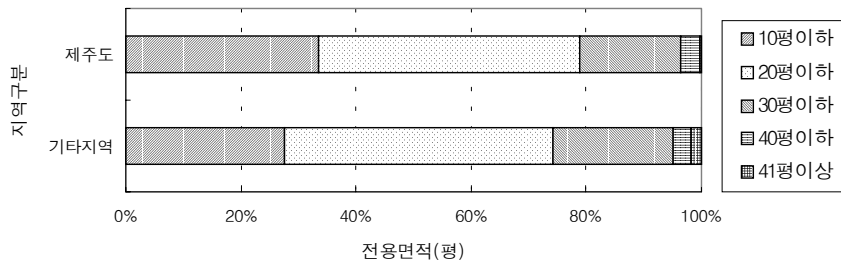
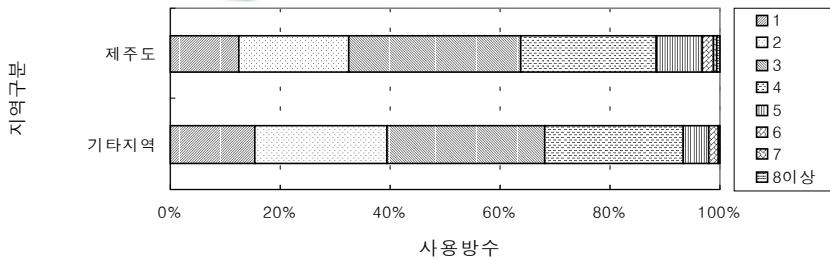


Fig. 48 Comparison between Available Rooms of Jeju Region and Others  
\* P<0.001 (N:48,580)



제주도의 전용면적을 기타지역과 비교해보면, 10평 이하에 거주하는 가구의 비율이 제주도가 33.6%이며, 기타지역이 27.6%로 전용면적에 있어 전체적으로 제주도의 전용면적이 작은 것으로 조사되었으며, 이는 주거환경면에서 제주도가 기타지역보다 좋은 실정이 아님을 보여준다<Fig. 47>. 또한, 제주도의 사용방수를 기타지역과 비교해보면, 방1개를 사용하는 비율이 각각 12.4%, 15.5%로 사용방수에 있어서는 제주도와 기타지역이 큰 차이를 보이지는 않는 것으로 나타났다.<Fig.48>

2)소득관련 특성분석

Fig. 49 Comparison between Total Yearly Family Income of Jeju Region and Others \* P<0.001 (N:48,580)

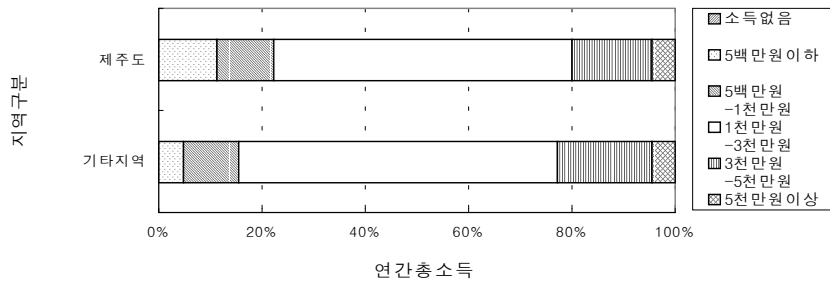


Fig. 50 Comparison between Total Remainder of Family Debt of Jeju Region and Others \* P<0.001 (N:48,580)

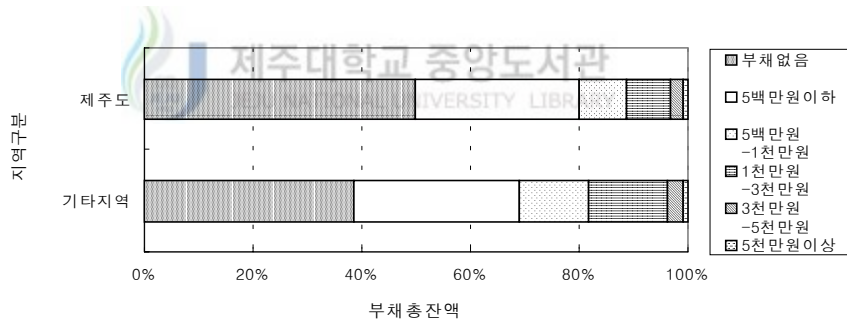
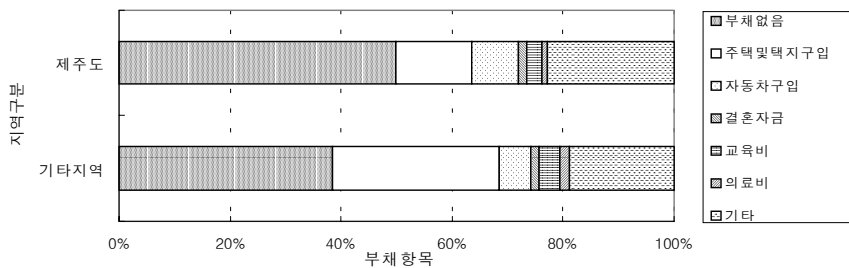


Fig. 51 Comparison between the Reasons for Family Debt of Jeju Region and Others \* P<0.001 (N:48,580)



제주도의 가구별 소득을 기타지역과 비교해보면, 저소득층에 있어서는 제주도가 많은 편이며, 고소득층에 있어서는 제주도가 적은 편이다. 이는 제주도에 소득 실태가 완만하기는 하나 기타지역에 비해 고소득층이 적은 것으로 보아 제주도에 산업구조상 2차 산업의 비율이 낮다는 산업적인 취약구조 때문인 것으로 보인다.<Fig. 49>

제주도의 가구별 부채의 주된 원인을 <Fig. 51>과 같이 기타지역과 비교해보면 가구부채의 주된 이유는 교육비나 의료비보다는 기타비용(여행비·장례비등)이나 주택구입비용에 있어서 높은 것으로 나타났다. 제주도 가구 중 49.8%에 해당하는 588가구가 가구부채가 없으며, 주목할 만한 특징으로는 자동차구입과 기타(장례비, 여행비)의 비율이 기타지역에 비해 높다는 것이다. 이는 제주도의 대중교통수단이 버스에 의존하는 비율이 높은 것과 밀접한 관계가 있다고 사료되며, 제주도의 장례식(5일장)의 경우 기타지역(3일장)의 장례절차에 비해 복잡한 것에 그 이유가 있다고 사료된다.



### (3) 연령별 가족구성 현황 및 생활실태 특성

본 장에서는 원자료를 대상으로 가구를 연령별로 구분한 후, 주택점유형태 및 경제소득관계 등을 알아보고, 각각의 연령대별 특징을 살펴보고자 하겠다. 우선 연령분류는 제 3.3장에서 분류한바와 같이 크게 다섯 계층으로 분류하며, 다시 세분화하도록 하겠다.

#### 가. 주택관련 특성분석

##### 1) 연령별 주거형태의 특성

주생활 특성을 연령별 구분하여 <Fig. 52>와 같이 주거형태와 교차 분석한 바, 모든 연령층에서 단독주택에 거주하는 비율이 가장 높았으며, 밀라나 연립(다세대)에 거주하는 경우보다 아파트에 거주하는 비율이 더 높았다. 특히, 『독신용 임대수요층(20-24세)』와 『세대용 임대수요층(25-34세)』에서 단독주택의 비율이 높게 나타났다. 이는 산업화에 따른 직업 및 가족에 대한 가치관이 변하면서 앞으로 1인가구가 더욱 증가할 것으로 예상됨에 따라 이 연령층을 『독신용 임대수요층(20-24세)』이라 할 수 있겠다. 『전기(前期) 자기집수요층』에서는 아파트에 거주하는 비율이 높게 나타났다.

##### 2) 연령별 주택소유형태의 특성

주생활 특성을 연령별 구분하여 <Fig. 52> 가운데와 같이 주택소유형태와 교차 분석한 바, 『독신용 임대수요층(20-24세)』은 자가(自家)주택이 15.2%로 현저히 낮았으며, 이들은 주로 전세에 거주하는 비율이 41.5%로 높게 나타났다.

『후기(後期) 자기집수요층인(60-64세)』은 자가(自家)주택의 비율이 최고조에 달하는 70%이상을 보여주고 있다. 이는 이 연령대가 자녀를 모두 결혼시킬 즈음의 연령으로 경제적 안정기에 접어든 때문이라 하겠다. 주택소유형태에 있어서 연령대가 높아짐에 따라 자가(自家)주택의 비율이 높았으며, 연령이 낮을수록 전세나 사글세의 비율이 높았다. 그러나 『고령자용 주택수요층(65세이상)』가구의 경우 전세의 비율이 『후기(後期) 자기집수요층인(60-64세)』만큼이나 높은 전세비율을 나타냄으로써, 고령자를 위한 주택의 안정적인 제도적 보장이 이루어

저야 함을 보여준다.

### 3) 연령별 전용면적의 특성

주생활 특성을 연령별로 구분하여 <Fig. 52>과 같이 전용면적(坪)과 교차분석한 바, 『독신용 임대수요층(20-24세)』 과 『세대용 임대수요층(25-34세)』 은 10평 이하에 거주하는 비율이 높았고, 『전기(前期) 자기집수요층(35-49세)』 은 20평 이하에 거주하는 비율이 높았다. 『후기(後期) 자기집수요층인(60-64세)』 은 이전의 연령대에 비하여 20평 이하에 거주하는 비율이 점차 감소하고 30평 이하에 거주하는 비율이 점차 증가하는 추세를 보여주며, 연령대가 증가할수록 점차 10평 이하에 거주하는 비율이 감소하다가 『고령자용 주택수요층(65세이상)』 에서 다시 10평 이하에 거주하는 비율이 증가되는 양상을 나타냈다. 이러한 현상은 『고령자용 주택수요층(65세이상)』 의 주거환경이 열악하기 때문이라 사료되며, 가구소득과 밀접한 관계가 있다 하겠다. 즉, 고령자용 주택수요층의 경우 <Fig. 52>와 측과 가운데, 우측에서 보여준 바와 같이 단독주택/자가/10평 이하에 거주하는 비율이 높은 것으로 보아, 그들의 주거환경의 개선이 필요하다 하겠다.

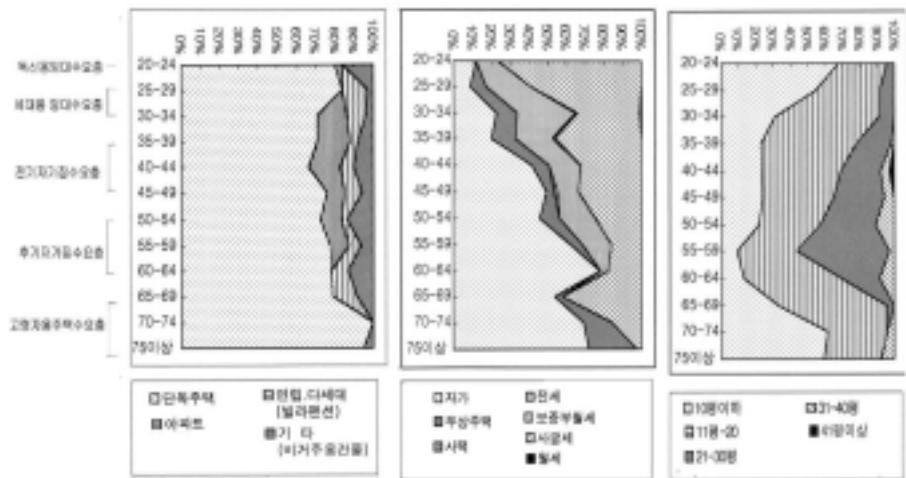


Fig. 52 Type of Housing Life(left), Type of House Ownership(middle), Exclusive Use(right) by Age \* P<0.001 (N:1,170)

### 나. 소득관련 특성분석

1) 연령별 가구연간총소득의 특성

주생활 특성을 연령별로 구분하여 <Fig. 53>왼쪽과 같이 교차분석한 바, 모든 연령대의 가구연간총소득이 1-3천만원이하가 보편적인 가구소득인데 비해, 『고령자용 주택수요층(65세이상)』은 가구연간총소득이 5백만원 이하가 60%이상임을 보여준다. 이는 전장 3.2의 전체가구에 비하여 20%정도가 높은 비율이다. 이는 제주도의 경우 자녀가 혼인하면 세대를 분가시키며, 건강이 나빠지지 않을 때까지 자녀와 함께 살지 않는 풍습에 영향을 많이 받은 것으로, 고령자 가구소득이 낮은 것과 주거환경이 열악한 것에 밀접한 관계가 있는 것으로 사료된다.

2) 연령별 가구부채총잔액의 관계

<Fig. 53> 가운데에서와 같이 연령별 가구부채총잔액을 분석한바, 35세 이후에는 연령이 증가할수록 부채의 비율이 감소하는 추세를 보여주고 있으나, 『후기(後期) 자기집수요층인(60-64세)』의 경우 5백만원 이하의 부채를 보유하는 비율이 25%를 차지하고 있으며, 전 연령대에서 500만원 이하의 부채를 보유하는 비율이 높게 나타났다.

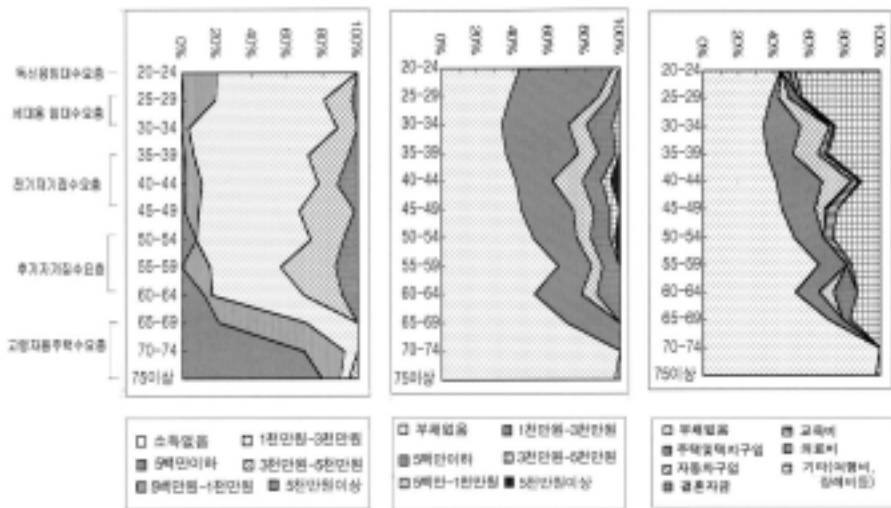


Fig. 53 Total Family Income(left), Remainder of familyDebt(middle), Use of Loan(right)  
\* P<0.001 (N:1,170)

그중 『세대용 임대수요층(25-34세)』과 『전기(前期) 자기집수요층(35-49세)』의 경우 500만원 이하의 부채비율이 40%를 차지하고 있었다. 이는 전체가구의 그 비율에 비해 15%높은 비율이다. 또한, 이 연령대에서 모든 부채의 비율이 가장 높은 것으로 나타나는 것을 볼 때, 『세대용 임대수요층(25-34세)』과 『전기(前期) 자기집수요층(35-49세)』이 아직 경제적으로 안정적이지 못함을 보여준다.

<Fig. 53>의 가운데를 우측과 비교해 보면 각 연령대의 부채의 원인을 알 수 있는데, 『세대용 임대수요층(25-34세)』 및 『전기(前期) 자기집수요층(35-49세)』의 가구부채원인이 주택 및 택지구입 23%, 기타(여행비 및 장례비 등) 32%의 비율을 보여줌으로써, 초기 자기주택을 구입하려는 욕구에서 주택자금대출로 인해 부채가 증가했음을 알 수 있다.

모든 연령대에서 부채의 용도는 주택 및 택지구입과 기타(여행비 및 장례비)가 높은 비율을 보여주고 있다.





## VII. 結 論

### 1. 分析 및 整理

본 연구에 사용한 자료는 통계청에서 48,580가구를 대상으로 실시하였던 '96 '가구소비실태조사' 의 원자료로서 본 자료를 바탕으로 먼저 가구별·연령별 주생활 특성 및 생활실태를 살펴보았다. 다음으로 주거형태와 소득 및 가족구성원간에 밀접한관계가 있을 것으로 사료되는바, 주택소유의 선택에 영향을 미치는 관련변수를 알아내기 위하여 이항로지스틱 회귀분석을 사용하였고, 노인 가구의 주생활 특성 및 회귀분석을 통한 노부모와의 동거확률을 살펴보았으며, 인자분석을 통해 각 지역을 그룹화 하여 각각의 Group별 특징을 알아보았다. 마지막으로 제주도가 섬이라는 공간적인 제약 속에 있으면서 기타지역과 다른 제주도만의 독특한 특성을 가지고 있기 때문에 제주도의 가구별, 연령별 가족구성 형태 및 생활 실태를 분류하여 그 특성을 기타지역과 비교 분석하였다.

분석 결과를 정리하면 다음과 같다.

1) 주생활 실태를 세대별로 구별하여 살펴본 바, 주택관련 특성으로는 주거형태에 있어서 세대수가 증가할수록 단독주택/아파트/연립·다세대/기타의 순으로 점차 감소하는 추세의 주거형태를 갖으며, 주택소유형태에 있어서 주택을 소유하지 않은 가구 중 전체의 29.6%에 해당하는 가구가 전세에 거주하는 높은 양상을 보이고, 전용면적에 있어서는 1세대가구의 경우 10평 이하에 거주하는 가구(독립부부가구, 혼자사는 노인가구, 단독가구)의 비율이 50%에 이룸으로써 주거의 질적인 측면에서 1세대가구가 다른 세대가구보다 열악함을 보여준다. 세대별 가구의 소득관련 특성으로는 가구연간총소득에 있어 1세대가구의 10.1%가 1천만원 이하로 나타났다. 이는 주택의 소유형태나 거주면적이 가구소득에 영향을 받음을 말해주는 것이다. 또한, 가구부채측 면에서 전체 조사가구의 61.1%에 해당하는 29,670가구가 가구부채가 있는 것으로 나타났고, 가구부채의 주된 원인은 주택 및 택지구입인 것으로 나타났다.

2) 주생활 실태를 연령에 따라 주택의 수요계층이 달라지는 바, 그 특성을 연령별 주택소요계층화로 구분하여 살펴보면, 주거형태에 있어서는 『독신자임대수요층(20-24세)』 과 『고령자용 주택수요층(65세이상)』 에서 단독주택의 비율이 높았고, 『전기 자기집수요층(35-49세)』 인 경우 아파트에 거주하는 비율이 가장 높게 나타났다. 이는 초기 자가(自家)주택을 소유하는 연령층에서 아파트를 선호하고 있음을 보여준다. 주택소유형태에 있어서는 『독신용 임대수요층(20-24세)』 의 경우 자가(自家)주택이 15.2%로 현저히 낮았는데, 이들이 전세에 거주하는 비율은 41.5%로 높게 나타났다. 이는 연령대가 결혼 전이고, 소득수준이 저소득이기 때문이며, 제3장 4.2의 편상관관계 분석에서 주택소유형태의 선택에 영향을 미치는 관련변수로 배우자가 있는 경우 자가주택을 소유할 가능성이 높고, 배우자가 없는 경우 자가주택을 소유할 가능성이 적다라는 연구결과와 일치한다. 연령대가 높아짐에 따라 자기집의 비율이 높아지며, 연령이 낮을수록 전세나 사글세의 비율이 높아짐을 보여준다. 또한, 『고령자용 주택수요층(65세 이상)』 은 전세의 비율이 『후기 자기집수요층(50-64세)』 만큼이나 높게 나타난다. 특히 주목할만한 결과로는 『고령자용 주택수요층(65세 이상)』 의 경우 단독주택/자가/10평이하/가구연간총소득 5백만원이하의 가구가 조사대상자의 50% 이상의 비율을 보여주는데 이는 노인가구의 소득이 줄어들고 결혼한 자녀의 세대 분가에 따른 주거의 불안전함 때문으로, 그 주거환경이 열악할 것으로 사료된다.

3) 주택소유형태, 전용면적, 사용방수, 가구연간총소득의 다섯 가지 변수의 상관관계를 알아보기 위하여 하나의 변수인 가구연간총소득이라는 변수의 통제 하에서 각각의 변수가 어떠한 상관관계를 갖는지 편상관관계분석을 하였다. 가구연간총소득이 증가할수록 주택소유형태에 있어서는 자가의 형태를 보여주며, 주거형태, 전용면적, 사용방수에 있어서는 양(+)의 상관관계를 가지고 있었다. 이는 가구연간총소득이 증가 할수록 아파트에 거주하고, 전용면적은 넓어지며, 사용방수도 증가함을 보여준다. 또한 소득항목을 제외하더라도 각 항목별로 밀접한 관계가 있는 것으로 나타났다. 즉, 주거형태가 단독의 경우는 전세나 월세의 비율이 높으며, 전용면적과 사용방수가 감소하는 것으로 나타나고, 전용면적과 사용방수가 증가함에 따라 소유형태에 있어서 자가의 비율이 높으며, 아파트의 거주 비율이 높은 것으로 나타났다.

4) 조사 대상가구의 주택소유형태의 선택에 영향을 미치는 항목을 알아보기 위하여 이항로지스틱 회귀분석을 한 바, 주택소유형태의 선택에 대한 이항로지스틱 회귀분석의 결과로는 주택소유형태의 선택에 있어서 가구원수와 배우자유무 변수가 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이에 반해, 가구원수가 적고, 배우자가 없으며, 가구주 연령이 낮은 경우에는 전세나 월세에 거주하는 비율이 높게 나타났다. 또한 가구주성별이나, 가구연간총소득, 부채총잔액등은 주택소유형태의 선택에 영향을 주지 않는 항목으로 나타났다.

5) 노인가구의 주생활 특성을 연령별로 구분하여 살펴본 바에 의하면, 자가(自家)주택에 거주하는 비율(69.5%)이 높고, 단독주택의 비율이 노인가구전체의 81.9%를 넘으며, 10평이하- 20평이하의 전용면적에 거주하는 비율이 높게 나타났다. 소득에 있어서는 노인연령이 낮을수록 소득이 높게 나타났으며, 고령화가구일수록 부채비율이 점차 감소하는 추세를 보인다. 이는 노인가구의 경우 주택을 구입할 욕구가 저하되는 시점이며, 자녀를 결혼시킨 후 이므로 더 이상 부채를 질 이유가 없어진 때문에 점차 부채비율이 감소하는 것으로 판단된다.

노부모와의 동거확률에 영향을 주는 가구요인으로는 전용면적(坪)과 가구주 직업 등이 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 가구주학력 및 가구주연령, 주택소유형태 등은 노부모와의 동거확률에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 이는 전용면적이 넓을수록 노부모를 모실 수 있는 확률이 높으며, 가구주직업이 가구연간총소득과 밀접한 관계가 있는 까닭이라 볼 수 있겠다.

6) 각 지역별 특성에 영향을 미칠 수 있는 관련변수를 알아보기 위하여 인자분석을 실시한 바, 전용면적과 사용방수가 주거규모에 영향을 미치며, 가구연간총소득과 가구원수가 소득관련에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이 두 가지 인자를 축으로 하여 지역별 인자특점의 분포를 살펴본바, 지역별 그룹화가 가능하였다. 그 특성을 살펴보면, 서울·경기지역은 주거규모는 작고 가족규모는 큰 것으로 나타났는데, 이는 한정된 공간 속에서 인구의 증가로 인해 소득규모는 높아지지만 소득규모만큼 주택확보는 어려워지므로 주거규모 확보가 어렵기 때문인 것으로 판단된다. 이에 반해 강원도와 전라남도는 주거규모는 크고, 작은 가족규모를 형성하고 있으며, 충청남/북도과 전라북도의 경우는 주거규모는 크고 중간

정도의 가족규모 형태를 이루고 있는 것으로 조사되었다. 이는 사회적인 인프라가 갖추어져 있는 곳으로 인구가 집중되면서 정해진 공간을 사용하는 가구원수가 감소하므로 더 넓은 주거규모를 사용하게 된 까닭이라 판단된다.

제주도의 경우에는 주거규모와 가족규모 면에서 작은 편에 속하는데, 이것과 관련하여 제주도의 주생활 특성을 살펴보면, 전용면적에 있어서 육비부보다 월등히 낮게 나타났고, 가구 연간총소득에 있어서는 중·하위의 소득을 가지고 있는 것으로 나타났다. 그러나 가구부채의 경우 타 지역에 비해 무부채 비율이 10.9%가량 높게 나타났는데, 이는 제주도의 경우 사글세에 거주하는 비율이 기타지역보다 높기 때문에 주택구입을 위한 부채비율의 감소 때문인 것으로 판단된다.

제주도의 주택관련 특징을 기타지역과 비교해보면, 주거형태에 있어서 기타지역이 비거주용건물에 거주하는 비율이 주거형태중 가장 낮은 것에 비해 제주도의 경우 비거주용건물에 거주하는 가구(7.1%)가 연립이나 다세대건물에 거주하는 비율(6.8%)보다 높게 나타났다. 주택소유형태에 있어서 기타지역이 제주도보다 자가/전세/보증부월세의 비율이 높게 나타났고, 제주도와 기타지역의 사글세의 비율은 각각 35.8%, 3.3%로 제주도에 사글세가 전세만큼이나 보편화 되어 있음을 보여준다. 이는 1996년도 I·M·F(국제통화기금)이후 금리하락으로 전세의 월세로의 전환이 가속화 되고 있는 것을 볼 때, 기타지역의 전세가 보증부월세로 전환되고 있는 것처럼 제주도의 경우 전세의 사글세로의 전환이 계속되리라 전망된다.

제주도의 주생활 특성을 연령별로 분류하여 살펴보면, 『독신용 임대수요층(20-24세)』과 『세대용 임대수요층(25-34세)』은 단독주택/10-20평이하에 거주하며, 500만원이하의 부채비율이 40%를 넘는 것으로 조사되었고, 주로 부채의 용도는 기타(여행비 및 장례비)혹은 기타 주택임대비용인 것으로 나타났다. 『전기(前期) 자기집수요층』은 주택 및 택지구입으로 인한 부채비율이 높은 것으로 나타났고, 아파트에 거주하는 비율이 높게 나타났는데, 이는 초기 자가(自家)주택을 구입하는 계층에서 아파트를 선호하는 것으로 미루어 짐작할 수 있다. 그러므로 향후 아파트의 수요는 계속 증가할 전망이라 판단된다.

『후기(後期) 자기집수요층(60-64세)』은 이전의 연령대에 비하여 20평 이하에 거주하는 비율이 점차 감소하고 30평 이하에 거주하는 비율이 점차 증가하는

추세를 보여주며, 연령대가 증가할수록 점차 10평 이하에 거주하는 비율이 감소하다가 『고령자용 주택수요층(65세이상)』에서 다시 10평 이하에 거주하는 비율이 증가되는 양상을 나타냈다. 이러한 현상은 『고령자용 주택수요층(65세이상)』의 주거환경이 열악함을 보여주는 것으로 이들은 주로 단독주택/자가/10평 이하에 거주하는 비율이 높고 소득은 연간 500만원 이하인 경우가 60%이상을 차지한다. 그러므로 『고령자용 주택수요층(65세이상)』의 주거환경의 개선이 필요하다 하겠다.

## 2. 結論 및 提言

우리나라의 주택 보급률은 나날이 증가하고 있다. 그러므로 이에 대한 주거환경의 개선이 얼마나 이루어졌는가를 연구할 필요가 있겠다. 본 연구는 통계청에서 48,580가구를 대상으로 실시하였던 '96년 '가구소비실태조사'의 원자료를 바탕으로 우리나라의 가구별·연령별·지역별 세분화하고 또한 노인가구만을 별도로 분류하여 그 특성을 연구하였으며, 소득에 따른 주거의 선택 및 가족구성원의 특성을 살펴본바 다음과 같은 결론을 얻을 수 있겠다.

1) 우리나라 가구의 주택소유형태는 자가-전세-월세의 순으로 소득위계를 이루고 있으며, 단순히 가구의 소득증가에 의해서는 저소득층 월세가구가 주택점유형태의 상향유동성(더 나은 주거환경으로 옮겨가는 것. 즉, 주거점유형태의 상향유동)을 가지기는 한계가 있으므로 저소득층 가구를 위한 주택마련 보조금 제도의 보다 적극적인 개선 및 방안이 필요할 것으로 판단된다.

전세가구에 대한 자가(自家)주택의 비율을 높이기 위해 주택금융 제도에서의 전세가구의 전세금 규모를 조정할 필요가 있으며, 저소득 가구층의 주거과밀(전용면적협소) 완화를 위해서 주택임대정책의 안정화와 주택가격(지역별) 및 전월세 상승률을 안정시킬 수 있는 공급차원의 가격정책이 효과적일 것이다. 또한, 1999년경의 저금리 기조로 인하여 집주인의 월세전환 요구가 증대함에 따라, 완전한 형태의 월세가 아닌 보증부 월세가 증대하고 있으므로, 향후에도 전세의 월세전환이 지속될 전망이며, 이에 따라 전세거주 비율은 감소하고, 보증부 월세의 비율은 늘어날 것으로 예상된다.

2) 각 지역의 주거환경이 서로 다른 것은 지역적 특성이 있기도 하지만, 가장 큰 이유는 경제·산업·교육·문화 등이 특정한 지역에 집중되어 있기 때문이다.

그 영향으로 각 지역의 소득격차가 많아지는 것으로 각 지역산업의 고른 발전이 필요하겠으며, 아울러 집중된 지역특성을 분산시킬 필요가 있겠다. 또한 지역별 가구소비실태를 더욱 엄밀하게 파악하기 위해서는 지역의 자연적 문화적 환경 등의 비금전적 효용(또는 비효용)가치도 어느 정도 고려하여야 할 것으로 사료된다.

3) 노인가구의 주택점유형태 및 주거면적에 대한 전반적인 질적 향상이 요구된다. 이는 노인가구의 저소득과 밀접한 관계가 있는 것으로 이를 노인복지차원에서 접근하여야 하겠다. 즉, 노인가구의 노후화된 주택의 고령화 대응개조에 대한 정부보조차원의 접근이 필요하겠다. 특히, 노인부양에 대한 문제로 노인가구가 점차 증가할 것을 대비한 국가적 차원의 노인시설의 확충 및 민간주도의 실버타운에 대한 구체적인 방안이 모색되어야 하겠다. 또한 노인가구의 경제적인 측면 뿐만 아니라 정신적인 빈곤감의 해결방안모색이 필요하겠다. 즉, 노인가구와 소년, 소녀가구 및 일반가구가 함께 혼합되어 세대간 교류가 가능한 주택모형단지의 개발 등에 대한 필요성이 대두된다.

4) 제주도지역 연구의 경우, 제주도 전체를 대상으로 제주도지역의 소비실태조사를 실시하여, 제주도의 가구특성을 좀 더 명확하고 구체적으로 조사하고 연구할 필요가 있겠다. 제주도 가구의 전용면적이 다른 지역에 비해 낮으며, 제주에서 가구연간총소득이 낮게(중하위권) 나타나는 까닭은 제주도가 섬이라는 지리적인 한계를 가지고 있고, 산업구조에 있어서 1차 산업과 3차 산업에 의존하는 경제형태를 가지고 있으며, 2차산업구조의 비율이 낮은 산업적인 취약구조 때문인 것으로 보인다. 이에 제주도의 산업구조의 개조 요구가 필요할 것으로 판단된다.

본 연구는 전국의 표본조사구내에 있는 전국의 비농가 5만여 가구를 대상으로 1996년 말(1996.10.1-1996.10.12)까지 실시한 '96 '소비자실태조사보고서'의 조사자료에 입각한 한정된 기간에 한하여 실시한 조사이기 때문에, 이것을 기초로 연속적인 경제성장에 관한 정책적 함의는 그만큼 제한적일 수밖에 없으며, 1998년 IMF(국제통화기금)이후에 가구의 소비실태 및 경제상황에 있어 많은 변화가 있었

을 것으로 예측되는 바, 향후 매 5년마다 실시되는 통계청의 가구소비실태조사 자료의 누적을 통해 더욱 입체적이고 다각적인 측면에서의 연속적인 연구가 필요할 것으로 사료된다.



## 參考文獻

- 강병서·김계수, 2001, 「사회과학 통계분석」, SPSS 아카데미.
- 김대년외 공저, 2000, 「주거와 환경」, 문운당.
- 국토개발연구원, 1997, 주거환경개선사업의 개선 방안, 서울.
- 국토개발연구원, 1997, 주택공급관련제도 개선 방안 연구, 서울.
- 노인문제연구소, 1993, 「고령화사회의 노인 주택정책 및 개발방향 설정」, 경춘사.
- 박전자, 2001, 「주거환경계획」, 세기사.
- 서미경외, 1995, 「노인생활실태 분석 및 정책 과제」, 한국보건사회연구원.
- 석재은·김태완, 2000, 「노인의 소득상태 분석과 소득보장체계개선방안 연구」-96년 가구소비 실태조사 원자료를 중심으로-, 한국보건사회연구원.
- 이창기, 1991, 「제주도의 제사분할」, 최재석 교수 정년퇴임기념 논총, 일지사.
- 조덕호, 1995, "Filtering Theory and Housing Policy Alternative," 「국토계획」, 30권4호 pp.295-308.
- 주택연구소, 2000.
- 최재석, 1967, 「한국가족연구」, 민중서관.
- 최재석, 1976, 「제주도 장남가족」, <아세아연구>19권-2호, 아세아문제연구소.
- 한국노년학회, 2000, 「노년학의 이해」, 대영문화사.
- 통계청, 1998, 「1996년 가구소비실태조사보고서」, 제1-4권.

## ◁ 論 文 ▷

- 강이주, 1990, 「생활양식과 소비패턴에 관한 연구」, 동국대학교 석사논문.
- 김미희, 1991, 「대도시 아파트 거주자의 주생활양식」
- 김인선, 1996, 「주거형태를 결정하는 환경요인에 관한 연구」-자연적 환경요인에 적용하는 형태와 재료를 중심으로, 국민대학교 대학원 석사논문.
- 김상겸, 1998, 「건축에서의 환경-행태 조사연구기법과 활용」 대전대학교.
- 김재홍, 1997, 「한국도시가구의 주택점유형태별 주거면적수요의 차이에 관한



- 연구」, 울산대학교 행정학 석사논문.
- 김태일, 2000, 「인구구조의 변동에 따른 고령자 주택형태의 변화와 수요예측에 관한연구」 -1985년과 1995년 인구·주택 총 조사 자료를 중심으로-, 「한국노년학」 20권 53호, 2000, p,48.
  - 김혜숙, 1982, 「부부간의사결정에 관한 연구 I」:제주도 농·어촌 가정을 중심으로, 「대한가정학회지」, 20권-3호, 대한 가정학회.
  - 권용성, 1984, 「소득수준별 주·의식에 관한 연구(서울특별시 거주자를 대상으로)」, 동국대학교 경영대학원 석사논문.
  - 노응원, 2000, 「우리나라 가구소득의 시·도별 격차 요인 및 요인분석」, 충남대학교 경제학과 석사논문.
  - 노윤주, 1997, 「도시근로자 가계의 가족생활 주기별 소비·지출분석」, 고려대학교 가정관리학 석사논문.
  - 박명신, 1979, 「전도시 근로자 가구소비구조의 동태적 분석」, 한양대학교.
  - 박희영, 1996, 『Life Cycle에 대응한 아파트 단위평면 개선방향에 관한연구』, p.46.
  - 방희봉, 1995, 「우리나라 주거생활환경의 특성에 관한 연구」, 대전대학교 경영석사논문.
  - 신소영, 1997, 「도시주거자의 주생활양식에 관한 연구」.
  - 이성근, 1997, 「주거환경개선사업의 시행방식별 주거특성에 관한 연구」, 목원대학교 석사학위논문.
  - 이주택, 1994, 「주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구」, 동국대학교 경영대학원 석사논문.
  - 임정빈, 1990, 「농촌가정생활 만족도에 관한 연구」
  - 윤복자의 외 4인, 1991, 「서울거주자의 계층별 생활양식유형 분석」
  - 정진영, 1983, 「전주시민의 주거의식에 관한 연구」, 동국대학교 경영대학원 석사논문.
  - 정기문, 1979, 「우리나라 노동 소득의 구조」, 고려대학교 경제학석사논문.
  - 정광섭, 2001, 「생활실태 및 생활만족도에 관한 연구」-도서노인과 도시노인을 중심으로.

- 지태현, 1986, 「수도권 위성도시민의 주거의식에 관한 실태조사」, 동국대학교 경영대학원 석사논문.
- 조영희, 2000, 「지역사회 규모에 따른 주생활의 질 비교연구」, 서원대학교.
- 한미영, 1996, 「구입대아파트 거주가구의 생활실태에 관한 연구」, 동국대학교 행정학 석사논문.
- 홍두승·김미희, 1988, 「도시 중산층의 생활양식·주거생활을 중심으로」, 성곡농촌, 제19집, 성곡학술문화재.
- 황기아, 1997, 「주거가치성향, 주생활양식과 실내의장 태도와의 관련변인연구」, 동아대학교.

◁ 外國文獻 ▷

Mitchell, A(1983),The Nine American Life Style , Wamer Book Inc.

三宅 醇(1991), 「人口構造の變化と住宅事情」, 『住宅人權の思想』日本:學陽書房.

