

제 3 주제

주거환경 특성이 주거만족도와 주거보유의식 및 주거이동에 미치는 영향

Effect of Residential Environment Characteristics on Residential Satisfaction and
Home Ownership Awareness and Residential Movement

황 윤 희* · 정 재 호**
Hwang, Yun -Hui-Chung, Jae -ho

차 례

I. 서론

1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 이론적 고찰
2. 선행연구 검토
3. 연구의 차별성

III. 연구 설계 및 실증 분석

1. 연구 설계
2. 실증 분석

V. 결론

1. 연구결과의 요약
2. 연구의 시사점 및 향후 과제

〈ABSTRACT〉

〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose is to empirically analyze the impact of residential satisfaction and overall residential satisfaction on residential ownership awareness and residential movement according to the characteristics of the residential environment by using data from the 2020 housing survey conducted by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport.

(2) RESEARCH METHOD

The method of this study conducted descriptive statistical analysis and factor analysis on the characteristic variables of the residential environment using SPSS 21 to understand the characteristics of the residential environment, residential satisfaction, residential ownership awareness, and residential movement, and was studied by structural equation model.

* 주 저 자 : KLD 본부장, 프리랜서 스케줄러, 목원대학교 대학원 부동산학 박사과정, hyh100462@naver.com

** 교신저자 : 목원대학교 부동산금융보험융합학과 교수, 경제학 박사, chung@mokwon.ac.kr

(3) RESEARCH FINDINGS

In this study, the characteristics of the residential environment were classified into factors such as accessibility, surrounding environment, and convenience of use, and each factor influenced residential satisfaction, residential ownership awareness, and residential movement. As the time spent at home was extended due to the 2020 COVID-19 incident, the surrounding environment had the greatest impact on residential satisfaction. Accessibility and the surrounding environment directly affect housing movement, but convenience does not directly affect residential movement because the overall situation does not move as much as before, spreads non-face-to-face consumption culture at home, and solves most of daily life.

2. RESULTS

In order to improve the quality of residential, residential satisfaction, residential retention consciousness, and residential movement were identified according to the characteristics of the residential environment desired by the people.

3. KEY WORDS

Residential Survey, Residential Environment Characteristics, Residential Satisfaction, Home Ownership Awareness, Residential Movement, Structural Equation Model.

국문초록

본 연구는 국토교통부가 조사한 2020년 주거실태조사 자료를 활용하여 주거환경 특성 요인에 의한 주거만족도와 전체 주거만족도가 주거보유의식 및 주거이동에 미치는 영향에 대하여 실증 분석하는데 목적이 있다. 본 연구의 방법은 주거환경 특성과 주거만족도, 주거보유의식 및 주거이동의 현황을 파악하기 위하여 SPSS 21을 이용하여 주거환경 특성변수에 대하여 기술통계분석, 요인분석을 실시하였으며, AMOS을 이용하여 구조방정식모형으로 연구하였다. 본 연구에서는 요인분석결과 주거환경 특성 항목들은 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성 요인으로 묶이며 각각의 요인은 주거만족도, 주거보유의식, 주거이동에 영향을 주었다. 2020년의 코로나 19 상황에 의하여 집에서 생활하는 시간이 길어지면서 주변환경성이 주거만족도에 가장 큰 영향을 주었다. 접근용이성, 주변환경성은 직접적으로 주거이동에 영향을 주지만 이용편의성은 실제로는 코로나 19라는 시대적 상황으로 인해서 전반적인 상황이 기존처럼 주거이동을 많이 하게 되지 않게 되고 집에서 비대면 소비문화가 확산되고 일상생활 대부분을 집안에서 해결하다보니 외부 활동이 감소하게 되어 직접적으로 주거이동에 영향을 주지 않는 것으로 확인하였다.

핵심어 : 주거실태조사, 주거환경 특성, 주거만족도, 주거보유의식, 주거이동, 구조방정식 모형

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

사람이 살아가는데 있어서 반드시 필요한 衣·食·住 중에서 住는 하루를 시작하고 마무리하는 공간으로서 그 역할을 한다. 주거는 인간의 생활을 담는 그릇이고 가장 필요한 요소이며 삶의 질을 결정하는 중요한 척도로 모든 사람이 차별과 소외 없이 마땅히 누려야 할 권리이다. 그래서 주택법¹⁾에서도 쾌적하고 살기 좋은 주거환경을 조성하는데 필요한 주택을 건설·공급하고 주택시장을 잘 관리해서 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지해야 한다고 정하고 있다. 그러나 지난 몇 년간 부동산 가격 상승으로 서민들의 내 집 마련 꿈이 더 멀어지면서 저소득층 및 중산층의 주거문제가 새로운 과제로 대두되고 있다. 이에 정부는 국민의 주거만족도가 어느 정도인지 파악하고 가구의 특성에 맞는 주거환경을 제공하여 주거안정을 위한 철저한 분석과 다양한 대책수립이 요구되고 있다.

최근 저출산, 고령화²⁾의 급진전, 1~2인 가구 증가, 베이비붐세대의 은퇴 본격화 등으로 인해 사회적환경이 빠르게 변화하고 있다. 국민 소득의 증가로 인해 생활수준이 향상되고 삶에 대한 욕구가 다양해짐에 따라 주거의 질에 관한 관심이 점점 커지고 있다. 그리고 코로나 19 사태가 장기화되면서 주거문제가 더욱 부각되고 있다. 집 밖으로 나가지 못하는 상황에서 집이 주는 의미는 단순히 그곳에서 먹고 자고의 공간이 아닌 삶 전체를 아우르고 있다. 집에 머무는 시간이 길어지면서 집은 기존의 거주만을 위한 공간에서 온라인 수업 및 재택근무를 하는 공간, 취미 및 여가를

즐기는 휴식 공간 등으로 다양한 활동을 할 수 있는 공간으로 주거환경에 대한 변화가 나타나고 있다.

오늘날의 주거는 시간이 경과함에 따라 계속해서 변화하고 있다. 집은 해당 가구의 경험과 성향이 반영되어 나타나고 있다. 예를 들어 주거지를 선택할 때 거주가치와 자산가치, 즉 입지 및 주거환경, 그리고 향후 시세차익 실현성 등을 동시에 고려하는 것이 일반적이다. 선호요인의 관점에서 보면 주거입지 선호요인들이 다양해 일반화시키기는 어렵지만 대중교통 접근성, 자연환경, 교육여건, 생활편의성 등이 공통적으로 공감할 수 있는 요소들이라 할 수 있다. 젊은 세대와 노인세대를 보면 주거이동시 우선적으로 고려하는 주거입지 선호요소는 비슷하나 주거입지 선호도는 확실히 차이가 나타나고 있다. 노인세대는 쾌적성을 가장 선호하는 반면에 젊은 세대는 교통편리성, 교육환경, 생활편의시설, 쾌적성 등 전반적으로 다양한 요소를 복합적으로 고려하고 있다.³⁾

주거환경 특성은 거주자의 생활수준, 주거욕구만족에 대한 기대감, 주택유형, 주택 소유형태 등 개인의 다양한 관점에서의 주거 환경에 따라 특성은 다르게 나타난다.⁴⁾ 주거환경 특성 요인(접근용이성, 주변환경성, 이용편의성)에 의하여 주거만족도에 영향을 미치게 된다. 주거만족도에 의하여 개인 및 가구 특성, 주택 및 환경특성과 지역특성을 종합적으로 고려하는 것이 중요하다. 따라서 주거정책의 시사점을 도출하기 위해서는 주거환경 특성, 주거만족도, 주거보유의식 및 주거이동에 어떠한 요인들이 영향을 미치고 있는지 비교하여 연구 할 필요성이 있다.

이에 본 연구는 국토교통부가 조사한 2020년 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 주거환경 특성이 주거만족도와 주거보유의식 및 주

1) 1972년 12월 30일 제정된 주택건설촉진법은 1990년대까지 열악한 주택보급률을 향상시키는 데는 기여하였으나, 주거생활의 질적 수준을 높이는 데는 한계가 있다는 지적이 제기되었고 2003년에 전면 개편되어 주택법이 제정되었다.

2) UN은 65세 이상을 노인으로 규정하고 노인 인구가 전체 인구 중에서 차지하는 비율이 7% 이상이면 고령화사회, 14% 이상이면 고령사회, 20% 이상이면 초고령사회로 분류한다. 2022년 5월 현재 노인인구 비율이 17.6%이다. 현재 통계청은 대한민국의 초고령사회가 2024년 상반기에 도달할 것으로 전망한다.

3) 주택산업연구원 「미래 주거트렌드 연구」, 2016.

4) 정병호, “주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향 연구”, 목원대학교 부동산학과 박사학위논문, 2016, pp.14-15.

거이동에 어떻게 영향을 주는지 분석하여 시사점을 도출하고자 한다. 주거의 질적 수준 향상을 위하여 국민이 원하는 주거환경 특성에 따른 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동을 파악하여 주거환경에 대한 개선방향을 제시하고자 한다. 특히 주거정책에 있어서 주거환경의 선호에 대한 차이를 감안해서 맞춤형 공급에 필요한 기초자료로 활용함을 목적으로 한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구의 이론적 고찰 및 선행연구 검토에 대한 분석은 현재 2022년을 기준시점으로 하고, 주거실태조사가 실시된 2006년부터 2020년까지를 연구의 대상으로 하였다. 본 연구에서의 시간적 범위는 가장 최근인 2020년도로 한정하였다. 본 연구의 공간적 범위는 국토교통부에서 실시한 주거실태조사의 조사범위와 동일하게 17개 시·도를 포함한 전국을 대상으로 하고, 세종시는 포함하되 제주도 이외의 도서지역은 제외하였다. 본 연구의 내용적 범위는 2020년 51,421 가구를 연구 대상으로 하였고, 주거환경 특성 항목에 대한 기술통계 분석, 요인분석을 하고 구조방정식 모형을 이용하여 각각의 요인들이 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 미치는 영향을 분석하였다.

본 연구는 주거환경 특성을 주거만족도, 주거보유 의식 및 주거이동의 현황을 파악하기 위하여 기술통계분석을 실시하였다. 주거환경 특성 변수인 14개의 항목 중에서 교육환경 변수를 제외한 13개의 항목을 SPSS 21.0 시스템으로 전산 처리하여 3개의 요인으로 구분하여 분석하였다. AMOS를 이용하여 구조방정식 모형으로 주거환경 특성이 주거만족도와 전체 주거환경 만족도에 어떻게 영향을 주고 주거보유 의식 및 주거이동에 어떠한 영향을 주는지를 분석하였다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구

1. 이론적 고찰

1) 주거와 주거환경 특성

주거는 인간의 생활과 밀접하게 연결되어 있으며 삶의 만족도에 영향을 주는 중요한 환경이다. 주거는 외부의 위협으로부터 가족의 신체와 재산을 보호하는 장소이다. 가족은 주거 안에서 가족과 함께 생활하면서 건강을 유지하고 마음의 안정을 얻는다. 또한, 주거는 부부 생활과 자녀 양육, 노약자 보호가 이루어지는 곳이기도 하며 가족의 기본적인 생활을 위한 가사 노동이 이루어지는 장소이다. 우리가 거주하는 주택(House)은 개인이나 가족의 일상생활이 더욱 원활하게 이루어질 수 있도록 하기위해 만들어진 물리적인 구조물을 의미한다. 이에 반해 주거(Home)는 주택 내의 물리적 환경은 물론 이웃을 포함한 모든 생활환경을 의미하며 주택에서 일어나는 경험적인 측면과 정서적인 측면을 모두 포함한 개념이다. 과거에는 주거가 기본적인 생활이 이루어지는 장소로서의 의미 이외에 개인이나 가족의 사회적 지위를 나타내는 수단이나 재산으로서의 가치가 중요시되었다. 반면 현대의 주거는 개인과 가족이 심리적 안정을 얻고 자유로운 일상생활을 하면서 이웃과 더불어 살아가는 곳으로서의 의미가 강조되고 있다. 우리는 주거와 주변 생활환경에 대한 올바른 가치관을 정립하여 가족, 이웃과 함께 살아가는 가치 있는 삶을 영위해야 한다.

주거환경 특성은 현재주택 유형, 현재주택 점유형태, 현재주택 위치 등을 들 수 있다. 신체건강과 정신건강상태가 열악한 노인일수록 주거 만족도가 떨어지며, 주거이동에 대한 압박을 더 많이 받는 것으로 밝혀져 개인적 요인과 물리적 환경 간에 상호관련성이 매우 큼을 알 수 있다. 국토가 작고 인구밀집도가 높은 우리나라의 경우 영미권과 달리 단독주택보다는 아파트나 오피스텔 등과 같은 공동주택의 선호도가 높은 것이 일반적이다.⁵⁾ 2020년 주거실태조사 자료에 의하면 전국적으로 단독, 다가구주택 거주 비율은 줄어든 반

면 아파트 거주 비율은 늘어났다. 소득이 높을수록 아파트 선호도가 높고 자가점유율⁶⁾은 전년 대비 유사한 수준을 보였으며 자가보유율⁷⁾은 전년 대비 소폭 감소하였다. 전세로 거주하던 분들은 다음 집을 전세로 찾기보다 매수하는 경우가 많음을 알 수 있고 현재 월세로 거주하시는 분들은 계속 월세로 거주하는 비율이 높은 걸로 나타난다. 현재 주택으로 이사한 이유는 시설, 설비 양호한 집으로 이사한 것으로 보아 사람들은 단독, 다가구에서 아파트로 구축에서 신축으로 더 좋은 곳으로 이사하고 싶어 한다. 그리고 주거환경과 가장 밀접한 직주근접 때문에 현재 주택에 거주하는 것으로 보인다.

2) 주거만족도

주거만족은 주거열망, 주거기대에 대한 충족도로 설명할 수 있다. 소비자는 구매 하고자 하는 주택에 대하여 바람직한 이상을 가지고 있으며 주거욕구를 충족시키기 위해 주택에서 구비되어 있기를 원하는 사항을 생각하게 되는데 주택에 대한 이상이 주거열망이고 주택이 구비되어 있기를 원하는 것이 주거기대라고 한다. 주거열망은 이상형으로서 종종 도달하지 못하는 경우가 있으며 이것은 자신이 속해 있는 집단의 다른 구성원들의 영향을 받아 형성되고 시간의 경과에 따라서 성취도가 증가된다고 한다. 주거기대는 성취 가능한 수준보다 약간 높은 경향이 있으나 이것은 보다 현실적인 것으로서 부분적으로는 이전에 살던 주택의 경험에서 나오는 결과라고 해석한다. 입주자는 주택에 대한 기대감, 열망, 이전에 거주했던 주택에서의 경험과 현재의 상태를 비교하여 평가하는 과정이 있으므로 주거만족은 주거욕구의 충족에 대한 주관적인 반응의 연속으로 볼 수 있다. 한편, 주택이 신체적, 사회적, 심리적 주거욕구를 충족

시키지 못하여 주거불만족을 가지게 되며 주거불만족의 정도가 한계점 이상을 가질 때는 이주결정과 같은 선택을 하게 된다. 따라서 주거만족도는 주거욕구의 충족정도를 주택에 대한 기대감, 열망, 경험 등에 비추어 비교함으로써 현재의 주거상태에 대하여 내리는 평가의 결과이기도 하다. 주거만족도는 주택에 거주하는 사람의 주관적 판단의 작용으로서 주거와 관련된 물리적, 공간적, 심리적인 상황에 대한 지각과 인지를 통한 태도이며 판단의 결과라고 볼 수 있다.⁸⁾

3) 주거보유의식 및 주거이동

주거의식은 주택이라는 물리적 공간에서 부여된 정서적 의미와 개개인이 바람직하다고 생각하는 주관적인 생각이나 태도라고 할 수 있다. 주거의식은 개개인이 주거와 관련한 선택을 할 때 판단의 기준이 되며 고정적이지 않고 자신의 경험이나 주변 환경, 문화 사회적 영향에 따라 계속해서 변한다고 할 수 있다. 주거의식이란 특정 개인의 고유한 특성과 주거 및 주택에 관한 경험을 통해 형성된 잠재적·정신적인 기반을 의미하고 주거에 대한 가치와 태도를 포함하는 개념으로써, 주거 의사 결정 및 주거행위에 영향을 미치는 주요 요인으로 작용하는 것을 의미한다고 하였다.⁹⁾

주택보유의식은 금융위기를 거치면서 2014년에 79.1%까지 낮아졌지만, 그 이후 꾸준히 증가하면서 늘 80%를 상회했다. 2019년에는 84.1%까지 증가했다. 매년 1~2%내외로 증가하던 주택보유의식은 2020년 한 해 동안에 무려 3.6%p나 증가했다. 집을 마련해야겠다고 생각하는 비율이 2019년에 비해 2배나 증가한 것이다. 최근 몇 년간 주택가격이 급등하면서 내 집 마련이 어려워질 것이라는 불안이 가져온 결과로 보인다. 주택보유의식은 지역에 따라 차이가 크지 않

5) 백성욱, “주거특성에 따른 주거환경 만족도와 Aging in Place 간의 관련성에 관한 연구”, 부산대학교 경영건설링학과 박사학위 논문, 2021, pp.13-14.

6) 자기 소유의 주택에 자기가 사는 비율.

7) 자기 주택을 소유한 비율.

8) 심윤수, “공공주택의 주거만족에 관한 연구:SH 공사 임대·분양혼합배치아파트단지를 중심으로”, 서울시립대학교 도시공학과 석사학위논문, 2007, pp.32.

9) 강지혜 · 윤정숙, “서울 및 수도권 거주자의 주거의식 유형화와 주거요구”, 대한건축학회, 제 25권 12호, 2009, pp.32.

다. 수도권 87.4%, 광역시 87.6%, 도지역 88.2%이다. 서울에 살든 지방에 살든 내 집을 갖고 있어야 한다는 생각에는 큰 차이가 없는 것이다. 그러나 소득, 점유형태, 가구주 연령에 따라서는 조금 차이가 있다. 상위소득자는 93.7%가 집이 있어야 한다고 생각한다. 반면에 하위소득자는 82.3%로 11.4%p 낮다. 자가 가구는 96.2%가 집이 있어야 한다고 생각하지만, 전세가구는 82%, 보증금 없는 월세가구는 67.4%만이 집이 있어야 한다고 생각한다. 소득과 현재 살고 있는 거주형태에 따라서 주택보유 의식이 다른 것이다. 40대미만 가구주의 주택보유 의식은 82%다. 40대는 88.9%, 50대는 88.5%, 60세 이상은 90.9%다. 나이가 들수록 집은 가지고 있어야 한다는 생각이 커진다는 것을 알 수 있다.

주거실태조사 결과를 보면, 사람들이 집을 가져야 한다고 생각하는 가장 큰 이유는 주거안정이다. 주거안정이 86.7%, 자산증식이 8.4%, 노후생활자금 마련이 4.4%다. 주거안정의 기초가 되는 내 집 마련을 어떻게 지원할 것인가에 대한 정책집중이 필요한 이유다. 주택을 갖고 싶다는 마음과 집을 갖고 있는 상황은 전혀 다르다. 집을 갖고 싶은 마음은 상황에 따라서 달라질 수 있다. 주택시장 침체기에는 다소 줄어들 수도 있다. 지금처럼 집값이 고공행진을 하면 갖고 싶은 마음은 더 커지게 마련이다. 2020년 기준으로 집을 가지고 있는 가구는 60.6%(보유비중)다. 집을 가지고 있어야 한다고 생각하는 가구 87.7%(보유 의식)와 비교해 보면, 27.1%p나 차이가 있다. 보유 의식과 보유 비중 차이가 가장 큰 곳은 단연 서울(39.8%p)과 경기도(31.9%p)다. 이러한 차이가 결국 수도권 주택시장 불안요인으로 작동되고 있는 것이다.

주거이동은 소득수준, 가구원수와 가족구성, 주택형태 및 위치에 대한 선호등과 같은 가구내부적 요인과 주택정책 및 주택시장 여건등과 같은 외

부적 요인의 변화에 적응하기 위해 보다 합리적으로 주택소비를 조절해 나가는 과정이다. 개별 가구의 주택수요는 주거이동을 동반하고 인구이동이 고용, 소득 등 경제적인 요인에 의해 유발되는 것과는 달리 주거이동은 주택관련 요인들과 밀접한 관련이 있다. 주거지를 옮긴다는 것은 주거서비스가 변화되는 것을 뜻하며 주택의 위치, 근린주거환경, 쾌적성, 근접성, 투자가치에 의해 이동한다. 주거이동은 이동거리에 따라 지역간 이동과 지역내 이동으로 분류된다. 지역내 이동은 해당 주택시장영역내의 비교적 단거리이동을 의미하며 지역간 이동은 장거리 이동을 뜻한다. 고소득 가구일수록 쾌적성 교육환경등을 포함하는 주거환경에 민감하고, 저소득층일수록 주택규모에 민감하여, 모든 계층은 신도시 이주를 불문하고 직장에 대한 접근성을 높이거나 유지하고자 한다.

Moore(1972)에 의하면 주거이동은 현재의 주거에 대한 불만족을 해결하기 위해 현재보다 더 나은 환경의 주거를 선택하여 이동하고자 한다. 주거이동 가구는 여러 주거지역을 탐색하고 이들을 비교, 평가하여 주거이동 여부를 결정한다.¹⁰⁾ Gale(1973)은 인간이 거주하고 있는 장소의 변화이며, 인간이 내리는 입지에 대한 의사결정의 변화라고 하였다.¹¹⁾ 광인숙 · 김순미(1983)는 주거이동은 자발적 이동과 비자발적 이동의 관점으로 볼 수 있는데 자발적 주거이동은 주거조정행동이며 비자발적 주거이동은 강제이동이라고 하였다.¹²⁾ 김준형(2008)은 주거이동을 이질적인 전혀 다른 주택 사이의 이동을 뜻한다고 하였다.¹³⁾

4) 주거실태조사

주거실태조사는 우리 국민의 가구특성, 주거환경, 주거이동 등 주거생활의 전반적인 사항을 조사하는 조사통계로 주거복지 향상을 위한 정책 수립에 필요한 정보를 제공하기 위하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 실시한다.

10) Moore, E. G. "Residential Mobility in the city", Association of American Geographers Resource Paper, vol. 13, pp.1-53.

11) Gale, S. "Explanation Theory and models of migration", Economic Geography, 49, 25.

12) 광인숙 · 김순미, "가족생활주기별 주거소비 및 주거이동 지향성에 관한 연구", 한국가정관리학회, 32권 4호, 1996, pp.233~248.

13) 김준형, "주거이동 가구의 주거소비형태 변화와 지역주택가격의 영향", 서울대학교 박사학위논문, 2008, p.5.

조사방법은 전국을 대상으로 표본가구를 선정하고 가구를 방문하여 대면 면접조사를 통해 자료를 수집·분석한다. 주거실태조사 주기는 일반조사 와 정책조사(특수가구조사)로 구분하여 일반조사는 짝수해에, 정책조사는 홀수해에 실시하였으나, 2017년부터 매년 실시하고 있다. 주거실태조사 발전과정을 보면 주택법 제5조(주거실태조사)에 근거하여 2006년에 최초의 주거실태조사(일반가구)를 실시, 2007년부터는 특수한 상황에 있는 계층에 대한 심층적인 정보를 획득하기 위해 특수가구(노인, 장애인, 임대주택거주, 저소득 등)에 대한 조사 시작, 2014년부터는 주거실태조사의 일관성 유지를 위해 표준조사표를 마련하고, 표준조사표를 바탕으로 조사표를 확정하여 조사 실시, 2017년부터는 표본규모를 확대하여 매년 일반가구 조사를 시행하고, 그동안 부정기적으로 실시해 오던 노인, 청년, 신혼부부, 저소득 가구 등에 대한 주거실태도 일반가구 조사에 포함하여 매년 파악하고 있다. 표본수는 일반 조사의 경우 2006년에 30,000가구에서 2019년에는 61,000가구로 증가했다. 주거실태조사 결과는 시도단위로 공표되며, 지역, 소득계층, 주택유형, 주택규모, 건축연도, 가구주 연령대, 가구원수, 세대구성, 가구주성별, 맞벌이 유무, 자녀수, 특수 수요계층 가구에 따라 주요 결과를 요약하여 공표하고 있다. 공표내용에는 현재 거주하는 주택의 특성, 주거비용과 주거비 부담, 주택자금 조달과 대출 부담, 주거이동과 주거만족도, 생애최초 주택마련 및 주택소유현황, 주거 의식과 가치관, 향후 2년 이내 이사 계획과 주거선택 등 주거복지정책 수립에 필요한 다양한 항목을 포함하고 있다. 주거실태조사는 최저주거기준 미달가구의 현황뿐만 아니라, 인구주

택 총조사의 자료로서는 파악할 수 없는 소득대비 임대료 부담수준, 소득대비 주택가격, 대출상환 부담수준 등과 아울러 렌트 푸어¹⁴⁾, 하우스 푸어¹⁵⁾ 실태를 파악할 수 있는 항목을 포함하고 있어 그 활용성이 매우 넓다. 특수가구에 대한 주거실태조사 결과는 목표집단이 명확하여 맞춤형 주거정책을 수립할 수 있는 자료 제공, 예를 들어 2007년 주거실태조사는 노인주거복지관련 정책 수립에 필요한 다양하고도 생생한 기초자료를 제공하였다. 주거실태조사는 정부뿐 아니라 공공기관·연구기관·학계 등에서 다양한 주거관련 정책연구를 가능케 하고 있으며, 일반 국민들도 주거문제에 대한 관심이 고조되고 있는 현실을 감안하면 활용도가 많은 유용한 조사통계이다.¹⁶⁾ 근거법률은 주거기본법이다.¹⁷⁾

2. 선행연구 검토

우리나라의 거주지 주거환경 전반에 대한 현황과 변화를 파악하기 위한 연구는 다양하게 진행되어 왔다. 본 연구와 관련된 선행연구를 정리·검토하였다.

주거환경 특성에 관한 선행연구로는 최재현·윤현위(2013)는 2010년 시점에서 고령화수준은 고령화지역, 고령지역, 초고령 지역으로 구분하여 고찰하였으며 고령자 가구의 주거특성은 주택유형, 주택점유형태, 주택연한 등의 변수를 이용하여 해석하였다.¹⁸⁾ 김용선·송명규(2014)는 주거특성을 개별적 특성, 단지적 특성, 입지적 특성, 접근성 등으로 차별화 하였다.¹⁹⁾ 강은택·정효미(2015)는 노인가구의 주거특성을 개인적, 사회경제적, 지역을 주거특성으로 분류하여 점유형태, 주택유형, 주택가격, 거주기간, 이사여부,

14) 소득의 대부분을 주거비에 지출하는 가구를 일컫는다.

15) 집이 있지만 무리한 대출과 세금 부담으로 실질적 소득이 줄어든 사람들을 일컫는다.

16) [네이버 지식백과] 주거실태조사 [住居實態調査] (부동산용어사전, 2020. 09. 10., 장희순, 김성진)

17) 최근 저출산·고령화, 1~2인 가구 증가 등 사회적 환경이 크게 변화하고 주택보급률이 100%를 초과함에 따라, 주택정책의 패러다임이 '주택공급'에서 '주거복지'로 빠르게 전환되고 있다. 이에 따라 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법적인 지위를 갖고, 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 2015.06.22. 제정한 법률을 말한다.

18) 최재현·윤현위, “수도권 고령인구의 공간 분포와 주거 특성”, 대한지리학회, 대한지리학회지 제 48권 제3호, 2013, pp.408~414.

19) 김용선·송명규, “주거시장 경기변동과 주거특성들의 아파트가격에 대한 영향력 변화”, 한국부동산학회, 부동산학보 제58집, 2014, pp.210~215.

주거이동 요인 변수로 구성하였다.²⁰⁾ 정병호(2016)는 주거환경에 따라 특성은 다르게 나타나며 주택의 소유여부, 점유형태 등과 주택과 관련된 물리적 환경뿐 아니라 주거 생활에 영향을 미치는 사회·경제적 환경을 포함하는 제반 환경을 의미한다고 하였다.²¹⁾

주거만족도에 관한 선행연구로는 조하형(2011)은 주민설문과 회귀분석, 구조방정식 모형으로 공동주택의 효율적 관리가 주거만족도 및 투자가치에 미치는 영향에 관하여 연구하였다.²²⁾ 김부성(2014)은 경제적 요인과 환경적 요인, 교육적 요인, 사회·도시 인프라적 요인이 세종시 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 교육적 요인은 환경적 요인에 영향을 주며, 문화적 요인을 제외한 모든 요인은 전체 만족도에 영향을 주는 것으로 분석하였다.²³⁾ 한충남(2014)은 주거만족도 조사는 거주자의 거주 행태를 조사하여 주거환경의 질을 향상시키는 목적으로 주거 환경적 요인, 교육적 요인, 사회·도시 인프라적 요인을 주거만족도를 높이는 가장 큰 조건이라 정의하였다.²⁴⁾ 옥희석(2019)은 교통이나 교육, 문화, 경제생활에서 좋은 도시기반시설 인프라를 가지고 있는 광역시 등의 장점이 주거환경에 대한 만족도의 주요한 원인일 것으로 보았다.²⁵⁾ 민충근(2021)은 인구통계학적 변수, 주택 변수 중 주택 유형과 주거전용 면적, 거주지역은 2010년과 2019년 모두 청년 1인 가구의 주거만족도에 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 파악되었다.²⁶⁾

주거보유 의식 및 주거이동에 관한 선행 연구

중에 주거이동에 관한 연구로는 강은택·권대중(2015)은 전체 가구를 대상으로 주거이동 동기가 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지와 주택점유형태별로 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였다.²⁷⁾ 윤영중(2019)은 베이비부머 은퇴세대 가구주가 유의미한 수준에서 주거이동 의향이 있는 것으로 분석되었으며 주택가격이 저렴하고 주거환경만족도가 우수한 지역으로 주거이동 의향이 크고 여러 가지 특성의 주거이동 요인 중 경제적인 요인이 주거이전에 가장 큰 영향이 있는 것으로 분석되었다.²⁸⁾ 김진후(2021)는 최근 베이비부머는 은퇴여부와 관계없이 아파트에 가장 많이 거주하는 특성이 있으나 저소득 계층은 해당되지 않는다. 베이비부머 가구도 일반가구와 유사하게 임차 가구가 자가 가구보다 주거이동 경향이 높고, 베이비부머 가구의 주거만족도 세부 요인은 주거이동과 주거지 선택에 영향을 미친다고 하였다.²⁹⁾ 주거보유 의식에 관한 연구로 이현정(2015)은 청년 임차가구의 자가 주택 보유 의식에 가장 큰 영향을 미치는 것은 결혼이며, 현재 주거비 족립성이 주택 구매에 큰 영향을 미친다는 점을 감안할 때, 청년 임차가구의 주거비 지원 정책은 이들이 결혼하여 가정을 갖고 자가로 진행하여 주거안정성을 확보하는데 있어서 매우 중요한 역할을 할 것으로 판단하였다.³⁰⁾

주거실태조사에 관한 선행연구로는 손상락·윤동준(2011)은 은퇴 후 주거선택 특성이 다르며, 경남지역의 도시 인프라구축 등 인구유치 모색 필요성을 제기 하였다.³¹⁾ 윤상훈·이재영(2016)

20) 강은택·정효미, “노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 한국주거환경학회논문집 제 13권 제1호, 2015, pp.111~113.
 21) 정병호, 전계서, 2016, pp.14~15.
 22) 조하형, “공동주택의 효율적 관리가 주거만족도 및 투자가치에 미치는 영향에 관한 연구”, 경기대학교 박사학위논문, 2011, p.25.
 23) 김부성, “주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구: 세종특별자치시를 중심으로”, 목원대학교 박사학위논문, 2014, pp.105.
 24) 한충남, “주거실태조사를 이용한 주거만족도 영향 요인에 관한 연구”, 목원대학교 부동산학과 석사학위논문, 2014, pp.30.
 25) 옥희석, “세대와 거주 지역별 주택규모, 주거이동, 주거환경만족도의 변화 분석 연구: 2006~2018년 주거실태조사를 대상으로, 영산대학교 부동산학과 박사학위논문, 2020, pp.144.
 26) 민충근, “청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인에 관한 연구: 2010년, 2019년 주거실태조사를 중심으로”, 서울대학교 공기업 정책학과 석사학위논문, 2021, pp.57~59.
 27) 강은택·권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 대한부동산학회지, 33권 1호, 2015, pp.215~230.
 28) 윤영중, “베이비부머 은퇴세대의 사회·경제적 특성이 주거이동에 미치는 영향에 관한 연구”, 가천대학교 박사학위논문, 2019, pp.100~103.
 29) 김진후, “수도권 베이비부머의 주거이동과 주택자산선택 연구: 베이비부머의 은퇴여부를 중심으로”, 강원대학교 부동산학과 박사학위논문, 2021, pp.102~103.
 30) 이현정, “청년 임차가구의 자가 주택 보유 의식 및 영향 요인”, 한국주거학회 추계학술발표대회 논문집, 2015, 제27권 2호, pp.215.

은 주거환경만족도가 높은 지역은 주택 및 생활주변의 청결이 중요하고, 낮은 지역은 범죄예방과 치안 등 주민 안정성 강화가 필요하다고 하였다.³²⁾ 한충남(2016)은 주거만족도를 높이는 요인은 일반적으로 생각하는 주택가격 등의 경제적인 요인보다 주차시설, 교육시설, 근린 · 상업시설 등의 인프라구축이 가장 중요한 것으로 파악하였다.³³⁾

3. 연구의 차별성

본 연구는 기존 선행연구와 다음과 같은 차별성을 갖고 있다.

첫째, 주거환경 만족도에 관한 연구에서는 주로 설문조사 방법을 활용 하였는데 개인이 설문조사 하는 경우에는 전 국민을 대상으로 하는 가구에 대한 것을 반영하지 못하는 왜곡된 결과를 반영할 수 있는 반면에 전국을 대상으로 한 정부의 주거실태조사 자료는 신뢰성이 높기에 본 연구는 가장 최근 2020년 자료를 활용하였다.

둘째, 주거환경 특성 요인(접근용이성, 주변환경성, 이용편의성)으로 구분하여 주거만족도는 주거보유의식에 어떻게 영향을 주는지 주거보유의식은 주거이동에 어떻게 영향을 주는지에 대하여 연구하였다.

셋째, 연구의 방법론에서 주거만족도에 관한 최근의 연구에서 옥희석(2020)³⁴⁾은 차이분석 정도로 끝냈는데 본 연구는 AMOS 구조방정식으로 구조를 만들어 연구하였다. 설명력을 높이기 위해 주거환경 특성 변수 14개 항목 중에서 교육환경 변수를 제외한 13개의 항목으로 3개의 요인으로 묶어서 분석한 것이 차별성이 있다.

IV. 연구 설계 및 실증 분석

1. 연구 설계

1) 구조방정식 모형

구조방정식 모형은 측정모형(Measurement Model)과 이론모형(Structural Model)을 통해서 모형간의 인과관계를 파악하는 방정식모형을 의미하며 구조방정식 모형은 SEM(Structural Equation Model)이라고 하며 공분산 구조방정식(Covariance Structural Modeling) 이라고도 부른다.

공분산 구조방정식은 구성개념간의 이론적인 인과관계와 상관성의 측정지표를 통한 경험적 인과관계를 분석할 수 있도록 개발된 통계기법을 말하며 구조방정식 모형은 인과분석을 위해서 요인 분석과 회귀분석을 개선적으로 결합한 형태라고 할 수 있다.

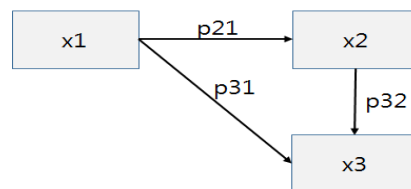
2) 구조방정식 효과

(1) 직접효과

직접효과는 직접인과관계를 나타낸 것으로 이론적인 구성체계 내에서 하나의 독립변수가 종속변수에 영향을 미치는 것을 나타낸다. 직접효과는 독립변수가 종속변수의 증감에 미치는 경우를 말한다.

아래 그림에서 P_{21} , P_{32} , P_{31} 은 직접효과 계수이다.

[그림 1] 구조방정식 직접효과



(2) 간접효과

간접효과는 독립변수의 효과가 하나 이상의

31) 손상락 · 윤동준, “2010 주거실태조사로 본 도시민의 은퇴 후 주거선택 의향과 정책제언”, 정책포커스, pp.1~43.

32) 윤상훈 · 이재영, “주거실태조사 자료를 활용한 인천광역시 주거환경만족도 영향 요인 규명”, IDI 도시연구, 10호, pp.69~97.

33) 한충남, 전계서, 2016.

34) 옥희석, 전계서, 2020.

중간변수 의해서 매개되어 종속변수에 영향을 미치는 경우를 나타낸다. 직접효과 그림에서 x_1 과 x_3 사이에는 x_2 변수가 매개되어 있음을 알 수 있다. 이 경우 간접효과가 발생하는데 간접효과 크기는 $p_{21} \times p_{32}$ 의 곱으로 나타낸다.

(3) 총 효과

총 효과는 직접효과와 간접효과 합으로 나타낸다.

3) 연구가설

본 연구에서는 주거이동에 영향을 미치는 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성, 주거만족도, 주거보유의식, 주거이동의 관계성을 확인하기 위해 다음과 같은 가설을 설정하여 구조방정식 모형을 통하여 검증을 실시하였다.

H1: 주거환경 특성 항목들은 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성 요인으로 묶이며 각각의 요인은 주거만족도에 영향을 미친다.

H2: 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성은 주거만족도에 영향을 미치며, 주거만족도는 주거보유의식, 주거이동에 영향을 미친다.

H3: 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성은 주거만족도, 주거보유의식, 주거이동에 영향을 미치며, 주거만족도는 주거보유의식, 주거이동에 영향을 미치고, 주거보유의식은 주거이동에 영향을 미친다.

2. 실증 분석

1) 기술통계량

우선 분석에 앞서 주거환경 특성 변수들에 대한 기술통계분석을 실시하였으며, 분석결과는 아래표와 같다. 상업시설 접근용이성의 평균은 2.89, 의료시설의 접근용이성은 2.86, 공공기관 접근용이성은 2.92, 문화시설 접근용이성은 2.62, 도시공원 및 녹지 이용편의성은 3.00, 대중교통 접근용이성은 2.95, 주차시설 이용편의성은 2.85, 주변도로의 보행 안전은 3.05, 교육환경은 2.93, 치안 및 범죄 등 방범 상태 3.07, 자동차 경적 · 집주변의 소음정도는 2.94, 청소 및 쓰레기 처리상태는 3.08, 대기오염 정도는 3.08, 이웃과의 관계는 3.09로 나타났다.

[표 1] 기술통계 분석 결과

| 구분 | 평균 | 표준편차 |
|-----------------------------------|------|------|
| 상업시설 접근용이성(시장/대형마트/백화점 등) | 2.89 | 0.71 |
| 의료시설 접근용이성(병원/의료복지시설 등) | 2.86 | 0.74 |
| 공공기관 접근용이성(시청/읍면동사무소/경찰서 등) | 2.92 | 0.68 |
| 문화시설 접근용이성(극장/공연장/박물관/미술관 등) | 2.62 | 0.80 |
| 도시공원 및 녹지 이용편의성(놀이터/공원/녹지/수변 등) | 3.00 | 0.71 |
| 대중교통 접근용이성(버스/지하철 등) | 2.95 | 0.71 |
| 주차시설 이용편의성 | 2.85 | 0.76 |
| 주변도로의 보행 안전 | 3.05 | 0.58 |
| 교육환경(학교/학원 및 미취학 아동을 위한 시설/서비스 등) | 2.93 | 0.65 |
| 치안 및 범죄 등 방범 상태 | 3.07 | 0.54 |
| 자동차 경적, 집주변의 소음 정도 | 2.94 | 0.67 |
| 청소 및 쓰레기 처리상태 | 3.08 | 0.57 |
| 대기오염 정도 | 3.08 | 0.59 |
| 이웃과의 관계 | 3.09 | 0.51 |

2) 요인분석

요인분석(factor analysis)은 여러 관찰 가능한 특성(측정변수)들로부터 소수의 일반적인 잠재변수(latent variable)를 발견해 내거나 만들어 내는 통계적 과정이라고 할 수 있다.

요인분석은 크게 탐색적인 요인분석과 확인적인 요인분석으로 나뉜다. 탐색적 요인분석은 이론상으로 체계화되거나 정립되지 않은 연구에서 연구의 방향을 파악하기 위한 탐색적인 목적을 가진 분석방법을 의미한다. 즉 탐색적 요인분석은 연구모형에

대한 아무런 기존의 이론적인 구성이나 사전적인 지식이 없는 상태에서 요인이나 개념을 추출해 내는 분석이라 할 수 있다.

확인적인 요인분석은 기존의 연구의 이론이나 경험적인 연구결과로부터 분대상이 되는 변수에 관한 사전 지식이나 이론적 결과를 가지고 있

어 그 내용을 가설형식으로 모형화하기 위해서 분석하는 방법이다.

본 연구에서는 확인적 요인분석을 통하여 주거환경만도족에 14개 문항들에 대하여 주성분 분석의 Varimax³⁵⁾로 요인분석을 하였으며 분석결과는 아래표와 같다.

주거환경만도족의 경우 고유값이 1.0 이상인 요인과 참고 논문의 기존 항목 구분 및 누적 설명력을 고려하여 요인의 수를 3개로 결정하였다.

제 1요인으로는 의료시설 접근용이성, 상업시설 접근용이성, 공공기관 접근용이성, 문화시설 접근용이성, 대중교통 접근용이성.

제 2요인으로는 대기오염정도, 이웃과의 관계, 청소 및 쓰레기 처리상태, 자동차 경적 · 집 주변의 소음 정도, 치안 및 범죄 등 방법 상태.

제 3요인으로는 주차시설 이용편의성, 주변 도로의 보행안전, 도시공원 및 녹지 이용편의성.

[표 2] 요인분석 분석 결과

| 구분 | 성분 | | |
|---------------------------------|--------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 |
| 의료시설 접근용이성(병원/의료복지시설 등) | 0.875 | 0.080 | 0.054 |
| 상업시설 접근용이성(시장/대형마트/백화점 등) | 0.867 | 0.111 | 0.063 |
| 공공기관 접근용이성(시청/읍면동사무소/경찰서 등) | 0.821 | 0.122 | 0.104 |
| 문화시설 접근용이성(극장/공연장/박물관/미술관 등) | 0.714 | 0.018 | 0.249 |
| 대중교통 접근용이성(버스/지하철 등) | 0.713 | 0.117 | 0.130 |
| 대기오염 정도 | -0.001 | 0.795 | 0.166 |
| 이웃과의 관계 | 0.061 | 0.790 | 0.005 |
| 청소 및 쓰레기 처리상태 | 0.181 | 0.699 | 0.283 |
| 자동차 경적, 집주변의 소음 정도 | 0.048 | 0.644 | 0.335 |
| 치안 및 범죄 등 방법 상태 | 0.296 | 0.583 | 0.382 |
| 주차시설 이용편의성 | 0.028 | 0.267 | 0.799 |
| 주변도로의 보행 안전 | 0.219 | 0.485 | 0.576 |
| 도시공원 및 녹지 이용편의성(놀이터/공원/녹지/수변 등) | 0.352 | 0.182 | 0.575 |
| 고유값 ³⁶⁾ | 5.012 | 2.383 | 0.762 |
| 설명력 | 38,554 | 18,334 | 5,863 |
| 누적설명력 | 38,554 | 56,888 | 62,752 |

35) Varimax방식은 요인분석의 목적이 각 변수들의 분산구조보다 각 요인의 특성을 알고자 하는데 있을 때 더 유용하며, 요인행렬에서 열(column)의 요인 부하량을 제공한 값의 분산을 최대화시켜 각 요인을 쉽게 설명하는 방법이다.

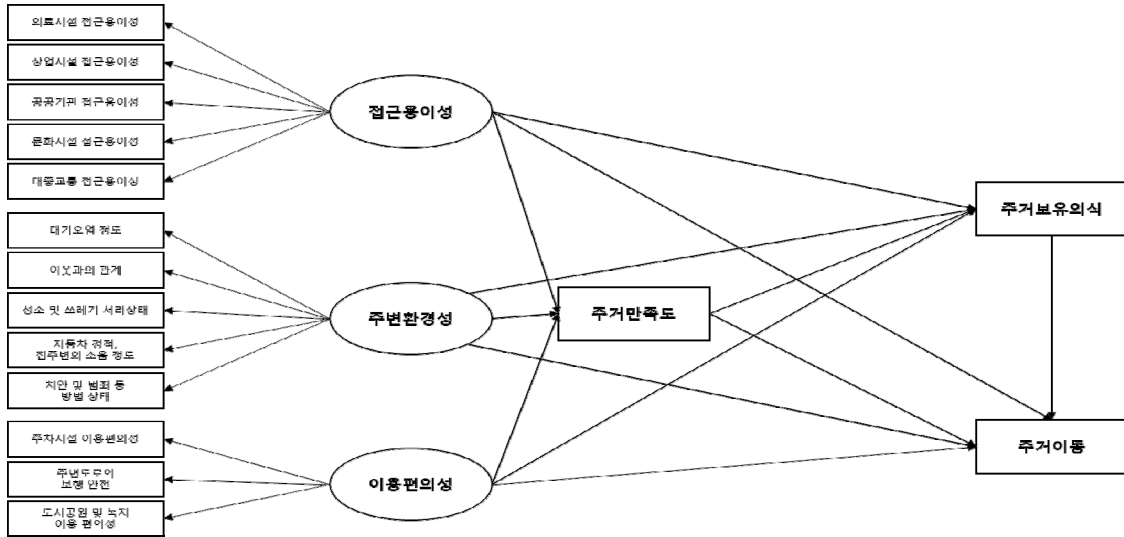
36) 요인이 설명할 수 있는 변수들의 분산 크기를 나타낸다. 고유치는 각각의 요인별로 모든 변수의 요인부하량을 제공하여 더한 값이기에 각 요인의 개별 설명력을 나타낸다. 고유치가 1보다 크다는 것은 하나의 요인이 변수 1개 이상의 분산을 설명해 준다는 것을 의미한다. 따라서 고유치 값이 1 이상인 경우를 기준으로 요인수를 결정하게 된다.

3) 구조방정식 모형 설정

가설에 대한 검증을 하기 위해서 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성을 독립변수로 주거만족

도, 주거보유 의식, 주거이동을 종속변수로 구조방정식 모형을 설정하여 분석을 실시하였다.

[그림 2] 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 대한 구조방정식 모형



4) 구조방정식 모형 분석결과

(1) 모형 적합도

구조방정식 모형 분석결과 적합도는

$$\chi^2=15592.340(DF=92), p=0.000,$$

$$GFI^{37})=0.962, AGFI^{38})=0.945,$$

$$CFI^{39})=0.948, RMR^{40})=0.022$$

로 나타났다. GFI, AGFI, CFI의 값이 0에서 1까지 취하고 1인 경우에는 모델이 완전히 적합하다는 것을 의미하며, 분석결과 GFI, AGFI, CFI

값이 완전적합은 아니지만 1에 근사, RMR은 0.05 이하로 적당한 모형으로 판단할 수 있다.

4-2) 경로계수

구조방정식 모형의 각 경로계수들의 유의성 검증 결과 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성과 주거만족도 사이의 경로계수는 각각 0.108, 0.509, 0.173로 유의수준 0.01에서 유의하게 나타났다. 주거만족도, 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성과 주거보유 의식 사이의 경로계수는 각각 0.015, -0.028, 0.082, -0.053으로 유의수준 0.01에서 유의하게 나타났다.

[표 3] 구조방정식 모형의 적합도 검증

| χ^2 | GFI | AGFI | CFI | RMR | TLI |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 15592.340(df=92), p=0.000 | 0.962 | 0.945 | 0.948 | 0.022 | 0.933 |

37) GFI(Goodness of Fit Index)로 0.9 이상이면 적합
 38) AGFI(Adjusted Goodness of Fit Index)로 0.9 이상이면 적합
 39) CFI(Comparative Fit Index)로 0.9 이상이면 적합
 40) RMR(Root Mean Square Residual)로 0.05 이하면 적합

의료시설 접근용이성, 상업시설 접근용이성, 공공기관 접근용이성, 문화시설 접근용이성, 대중교통 접근용이성과 접근용이성과의 경로계수는 각각 1, 0.965, 0.845, 0.833, 0.733으로 유의수준 0.05에서 유의하게 나타났으며 대기오염 정도, 이웃과의 관계, 청소 및 쓰레기 처리상태, 자동차 경적 · 집주변의 소음 정도, 치안 및 범죄 등 방법 상태와 주변환경성과의 경로계수는 각각 1, 0.769, 1.048, 1.093로 유의수준 0.05에서 유의하게 나타났다.

* p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

주차시설 이용편의성, 주변도로의 보행 안전, 도시공원 및 녹지 이용편의성과 이용편의성과의 경로계수는 각각 1, 0.948, 0.815로 유의수준 0.05에서 유의하게 나타났으며,

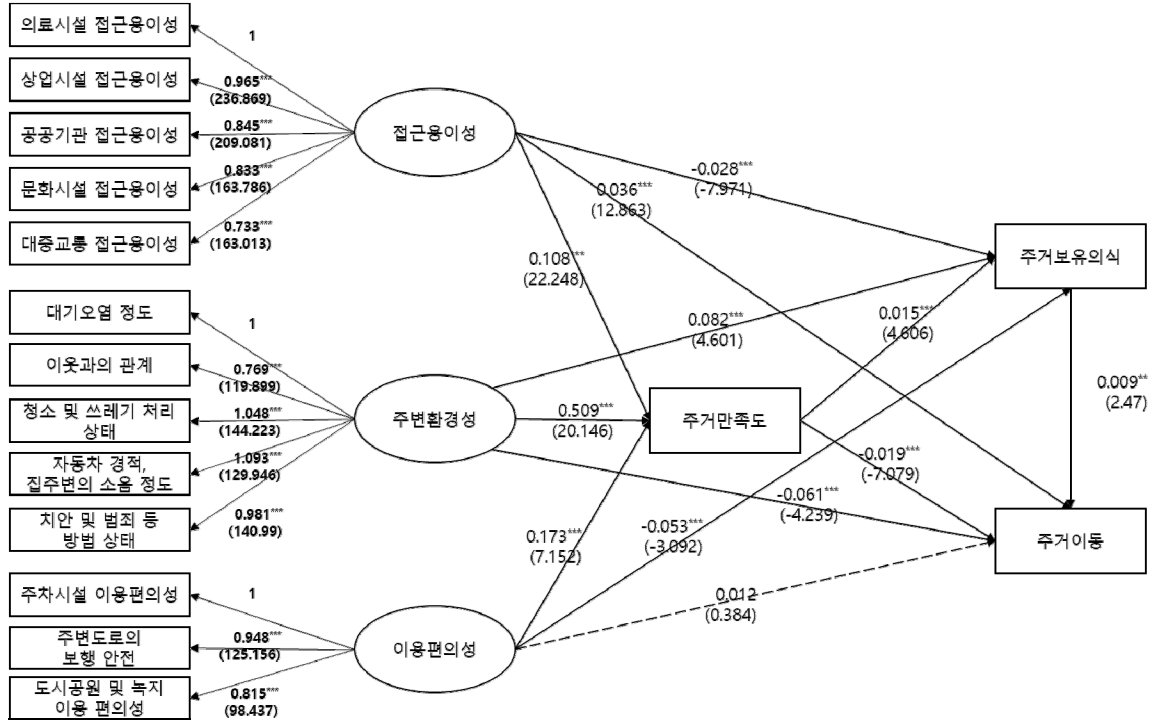
주거만족도, 접근용이성, 주변환경성, 주거보유이식과 주거이동과의 경로계수는 각각 -0.019, 0.036, -0.061, 0.009로 유의수준 0.05에서 유의하게 나타났으나, 주거이동과 이용편의성의 경로계수는 0.012로 유의수준 0.05에서 유의하지 않게 나타났다.

[표 4] 구조방정식 모형의 유의성 검증

| 구분 | Estimate | S.E. | C.R. | P |
|----------------------------|----------|-------|---------|-------|
| 접근용이성 → 주거만족도 | 0.108 | 0.005 | 22,248 | *** |
| 주변환경성 → 주거만족도 | 0.509 | 0.025 | 20,146 | *** |
| 이용편의성 → 주거만족도 | 0.173 | 0.024 | 7,152 | *** |
| 주거만족도 → 주거보유이식 | 0.015 | 0.003 | 4,606 | *** |
| 접근용이성 → 주거보유이식 | -0.028 | 0.003 | -7,971 | *** |
| 주변환경성 → 주거보유이식 | 0.082 | 0.018 | 4,601 | *** |
| 이용편의성 → 주거보유이식 | -0.053 | 0.017 | -3,092 | 0,002 |
| 접근이용성 → 의료시설 접근용이성 | 1 | | | |
| 접근용이성 → 상업시설 접근용이성 | 0.965 | 0.004 | 236,869 | *** |
| 접근용이성 → 공공기관 접근용이성 | 0.845 | 0.004 | 209,081 | *** |
| 접근용이성 → 문화시설 접근용이성 | 0.833 | 0.005 | 163,786 | *** |
| 접근용이성 → 대중교통 접근용이성 | 0.733 | 0.004 | 163,013 | *** |
| 주변환경성 → 대기오염 정도 | 1 | | | |
| 주변환경성 → 이웃과의 관계 | 0.769 | 0.006 | 119,899 | *** |
| 주변환경성 → 청소 및 쓰레기 처리상태 | 1.048 | 0.007 | 144,223 | *** |
| 주변환경성 → 자동차 경적, 집주변의 소음 정도 | 1.093 | 0.008 | 129,946 | *** |
| 주변환경성 → 치안 및 범죄 등 방법 상태 | 0.981 | 0.007 | 140.99 | *** |
| 이용편의성 → 주차시설 이용편의성 | 1 | | | |
| 이용편의성 → 주변도로의 보행 안전 | 0.948 | 0.008 | 125,156 | *** |
| 이용편의성 → 도시공원 및 녹지 이용편의성 | 0.815 | 0.008 | 98,437 | *** |
| 주거만족도 → 주거이동 | -0.019 | 0.003 | -7,079 | *** |
| 접근용이성 → 주거이동 | 0.036 | 0.003 | 12,863 | *** |
| 주변환경성 → 주거이동 | -0.061 | 0.014 | -4,239 | *** |
| 이용편의성 → 주거이동 | 0.012 | 0.014 | 0.87 | 0,384 |
| 주거보유이식 → 주거이동 | 0.009 | 0.004 | 2.47 | 0,014 |

주요 경로의 유의성 검증결과를 모형에 적용 하면 그림과 같다.

[그림 3] 구조방정식 모형 결과



4-3) 총 효과

경로에 대한 총 효과를 살펴보면 다음과 같다.

이용편의성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 도시공원 및 녹지 이용편의성, 주변도로의 보행 안전, 주차시설 이용편의성에 대한 총효과는 각각 0.173, -0.05, 0.008, 0.815, 0.948, 1로 나타났으며, 주변환경성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 치안 및 범죄 등 방범 상태, 자동차 경적 · 집주변의 소음 정도, 청소 및 쓰레기 처리상태, 이웃과의 관계, 대기오염 정도에 대한 총효과는 각각 0.509, 0.09, -0.07, 0.981, 1.093, 1.048, 0.769, 1로 나타났다.

접근용의성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 대중교통 접근용이성, 문화시설 접근용이성, 공공기관 접근용이성, 상업시설 접근용이성, 의료시설 접근용이성에 대한 총효과는 각각 0.108, -0.026, 0.034, 0.733, 0.833, 0.845, 0.965, 1로 나타났고, 주거만족도가 주거보유 의식, 주거이동에 대한 총 효과는 0.015, -0.019로

나타났으며 주거보유 의식이 주거이동에 대한 총 효과는 0.009로 나타났다.

4-4) 직접효과

경로에 대한 직접 효과를 살펴보면 다음과 같다.

이용편의성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 도시공원 및 녹지 이용편의성, 주변도로의 보행 안전, 주차시설 이용편의성에 대한 직접효과는 각각 0.173, -0.053, 0.012, 0.815, 0.948, 1로 나타났으며, 주변환경성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 치안 및 범죄 등 방범 상태, 자동차 경적 · 집주변의 소음 정도, 청소 및 쓰레기 처리상태, 이웃과의 관계, 대기오염 정도에 대한 직접효과는 각각 0.509, 0.082, -0.061, 0.981, 1.093, 1.048, 0.769, 1로 나타났다.

접근용의성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 대중교통 접근용이성, 문화시설 접근용이성, 공공기관 접근용이성, 상업시설 접근용이성, 의료시설 접근용이성에 대한 직접효과는 각각

0.108, -0.028, 0.036, 0.733, 0.833, 0.845, 0.965, 1로 나타났고,

[표 5] 총 효과

| 구분 | 이용편의성 | 주변환경성 | 접근용이성 | 주거만족도 | 주거보유의식 |
|--------------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 주거만족도 | 0.173 | 0.509 | 0.108 | | |
| 주거보유의식 | -0.05 | 0.09 | -0.026 | 0.015 | |
| 주거이동 | 0.008 | -0.07 | 0.034 | -0.019 | 0.009 |
| 도시공원 및 녹지 이용편의성 | 0.815 | | | | |
| 주변도로의 보행 안전 | 0.948 | | | | |
| 주차시설 이용편의성 | 1 | | | | |
| 치안 및 범죄 등 방범 상태 | | 0.981 | | | |
| 자동차 경적, 집주변의 소음 정도 | | 1.093 | | | |
| 청소 및 쓰레기 처리상태 | | 1.048 | | | |
| 이웃과의 관계 | | 0.769 | | | |
| 대기오염 정도 | | 1 | | | |
| 대중교통 접근용이성 | | | 0.733 | | |
| 문화시설 접근용이성 | | | 0.833 | | |
| 공공기관 접근용이성 | | | 0.845 | | |
| 상업시설 접근용이성 | | | 0.965 | | |
| 의료시설 접근용이성 | | | 1 | | |

주거만족도가 주거보유의식, 주거이동에 대한 직접효과는 0.015, -0.019로 나타났으며 주거보유의식이 주거이동에 대한 직접 효과는 0.009로 나타났다.

4-5) 간접효과

경로에 대한 간접효과를 살펴보면 다음과 같

다. 이용편의성이 주거보유의식, 주거이동에 대한 간접효과는 각각 0.003, -0.0034 나타났고, 주변환경성이 주거보유의식, 주거이동에 대한 간접효과는 각각 0.008, -0.009로 나타났고, 접근용이성이 주거보유의식, 주거이동에 대한 간접효과는 각각 0.002, -0.002로 나타났다.

[표 6] 직접효과

| 구분 | 이용편의성 | 주변환경성 | 접근용이성 | 주거만족도 | 주거보유의식 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 주거만족도 | 0.173 | 0.509 | 0.108 | | |
| 주거보유의식 | -0.053 | 0.082 | -0.028 | 0.015 | |
| 주거이동 | 0.012 | -0.061 | 0.036 | -0.019 | 0.009 |
| 도시공원 및 녹지 이용편의성 | 0.815 | | | | |
| 주변도로의 보행 안전 | 0.948 | | | | |
| 주차시설 이용편의성 | 1 | | | | |
| 치안 및 범죄 등 방범 상태 | | 0.981 | | | |
| 자동차 경적, 집주변의 소음 정도 | | 1.093 | | | |
| 청소 및 쓰레기 처리상태 | | 1.048 | | | |
| 이웃과의 관계 | | 0.769 | | | |
| 대기오염 정도 | | 1 | | | |
| 대중교통 접근용이성 | | | 0.733 | | |
| 문화시설 접근용이성 | | | 0.833 | | |
| 공공기관 접근용이성 | | | 0.845 | | |
| 상업시설 접근용이성 | | | 0.965 | | |
| 의료시설 접근용이성 | | | 1 | | |

[표 7] 간접효과

| 구분 | 이용편의성 | 주변환경성 | 접근용이성 | 주거만족도 | 주거보유 의식 |
|---------|--------|--------|--------|-------|---------|
| 주거보유 의식 | 0.003 | 0.008 | 0.002 | | |
| 주거이동 | -0.004 | -0.009 | -0.002 | | |

V. 결론

1. 연구결과의 요약

우리사회는 가족구성원의 규모 축소 및 다양화, 세대구성의 단순화, 가족구성 형태의 다양한 변화로 인해 저출산 · 고령화의 급진전, 1~2인 가구의 증가, 베이비붐세대의 은퇴 본격화 등으로 인해 사회적 환경이 빠르게 변화하고 있다. 코로나19 사태의 장기화로 주거공간에 머무르는 시간이 늘어나면서 주거공간은 기존의 거주만을 위한 공간에서 다양한 활동을 할 수 있는 주거환경에 대한 관심과 변화가 크게 나타나고 있다. 최근까지 주거만족도에 관련된 연구는 다양한 측면에서 많은 연구들이 활발히 진행되고 있다. 그러나 관련 자료의 부족으로 주거보유 의식과 주거이동을 하는 동기에 관한 연구가 체계적으로 진행되지 않아 부족한 실정이므로 연구의 필요성을 인식하고 이에 연구를 시작하게 되었다.

본 연구는 주거의 질적 수준 향상을 위하여 국민이 원하는 주거환경 특성에 따른 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동이 어떠한 영향을 주는지 파악하여 주거환경에 대한 개선방향을 제시하기 위하여 가구의 주거환경 특성에 중점을 두고 주거환경에 대한 전반적인 만족도를 분석하였다.

본 연구에서는 이론적 고찰 및 선행연구 검토를 통해 객관성과 차별성을 확보하였다. 주거환경 특성 변수들은 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성 요인으로 묶이며 각각의 요인은 주거만족도에 영향을 준다. 구조방정식 모형에 따라 분석결과 실제로는 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성이 주거만족도에 영향을 주고, 특히 주변환경성은 코로나19가 장기화 됨에 따라 집에서 생활하는 시간이 길어지면서 집안에 대한 환경중에 청소 및

쓰레기 처리상태, 자동차 경적 · 집주변의 소음, 치안 및 범죄 등 집에서 편안한 생활을 하기 위한 주변환경성이 주거만족도에 가장 크게 영향을 주는 요인인으로 나타났다. 주거만족도는 주거보유 의식 및 주거이동에 영향을 주고, 주거만족도는 주거보유 의식을 매개변수로 주거이동에 간접효과를 미친다.

접근용이성, 주변환경성은 직접적으로 주거이동에 영향을 주지만 이용편의성은 주거이동에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 이는 실제로는 코로나19라는 시대적 상황으로 인해서 코로나19 이전보다 주거이동이 현저히 줄어들게 되었고 집에서 생활하는 시간이 늘고, 비대면 소비문화의 확산 등 일상생활 대부분을 집안에서 해결하다 보니 자연스럽게 외부 활동이 감소함에 따른 영향으로 보인다. 간접적으로는 이용편의성이 주거만족도에 영향을 주고 주거만족도가 주거이동에 영향을 주거나 이용편의성이 주거만족도에 영향을 받고 주거보유 의식을 통해서 주거이동에 영향을 준다.

접근용이성에 대한 만족도가 높아질수록 주거보유 의식은 낮아지고, 접근용이성이 주거만족도에 주는 영향이 높게 나타나지 않는 것은 재택근무를 하게 되고 문화시설이나 대중교통을 덜 이용하게 되어서 주거이동에 크게 영향을 주지 않았다. 주변환경성의 주거만족도가 높을수록 주거이동은 낮아진다. 이용편의성에 대한 만족도가 높을수록 주거보유 의식은 낮아지는 것으로 나타났다.

이상의 연구결과를 통해 주거환경특성이 주거만족도에 어떻게 영향을 미치고 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동의 간접효과, 직접효과, 총효과를 파악하여 시사점을 도출하였다는 점에서 연구의 학술적 의의를 갖는다. 향후 주거환경의 다양화와 변화로 인해 가구의 주거환경 특성이 전체만족도에 미치는 영향과 주거보유 의식 및 주

거이동을 종합적으로 분석하는 것이 주거정책에 필요하다는 것을 확인하였다.

2. 연구의 시사점 및 향후 과제

본 연구 결과를 통하여, 주거환경특성이 주거만족도에 미치는 영향과 주거만족도가 주거보유 의식, 주거이동에 미치는 영향을 분석하여 시사점을 도출하였다. 기존에는 주거환경만족도에 관한 연구는 다양하나 주거환경만족도가 주거보유 의식과 주거이동에 미치는 영향에 관한 종합적인 연구가 부족한 상황에서 국토교통부의 주거실태조사 자료에서 가구의 주거환경 특성에 따른 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 미치는 영향을 파악하였다는 데에서 연구의 의의를 찾을 수 있을 것이다. 본 연구에서 주거실태조사 2020년 자료를 다루었지만 주거환경의 변화를 예측하고자 하는 변인들을 주거환경특성, 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동에 한정하여 살펴보았다는 데에서 보다 더 다양한 변인들을 고려하지 못한 한계가 있다. 그리고 최근이 2020년을 기준으로 다루었지만 시간적으로 어떻게 변화가 이루어졌는지 다양한 주거실태조사 자료를 비교하여 분석하지 못하였다. 이에 따라 후속 연구에서는 실질적인 데이터에 의해 주거환경 변화를 더 정확하게 예측할 수 있는 다양한 변인으로 구성된 모형을 설정하여 시간적 범위를 2020년으로 한정하지 않고 과거와 비교하여 시간이 흐름에 따라 어떠한 변화와 차이가 나타나는지 분석할 필요가 있을 것이다.

참고문헌

- 강은택 · 권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 대한부동산학회지, 33권 1호, 2015, pp.215~230.
- 강은택 · 정효미, “노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 한국주거환경학회논문집 제 13권 제1호, 2015, pp.111~113.
- 강지혜, 윤정숙, “서울 및 수도권 거주자의 주거의식 유형화와 주거요구”, 대한건축학회, 제 25권 12호, 2009, pp.32.
- 곽인숙 · 김순미, “가족생활주기별 주거소비 및 주거이동 지향성에 관한 연구”, 한국가정관리학회, 32권 4호, 1996, pp.233~248.
- 김부성, “주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구: 세종특별자치시를 중심으로”, 목원대학교 박사학위논문, 2014.
- 김용선 · 송명규, “주택시장 경기변동과 주거특성들의 아파트가격에 대한 영향력 변화”, 한국부동산학회, 부동산학보 제58집, 2014, pp.210~215.
- 김준형, “주거이동 가구의 주거소비행태 변화와 지역주택가격의 영향”, 서울대학교 박사학위논문, 2008, p.5.
- 김진후, “수도권 베이비부머의 주거이동과 주택자산선택 연구: 베이비부머의 은퇴여부를 중심으로”, 강원대학교 부동산학과 박사학위논문, 2021, pp.102~103.
- 민충근, “청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인에 관한 연구: 2010년, 2019년 주거실태조사를 중심으로”, 서울대학교 공기업정책학과 석사학위논문, 2021, pp.57~59.
- 백성욱, “주거특성에 따른 주거환경 만족도와 Aging in Place 간의 관련성에 관한 연구”, 부산대학교 경영컨설팅학과 박사학위논문, 2021, pp.13-14.
- 손상락 · 윤동준, “2010 주거실태조사로 본 도시민의 은퇴 후 주거선택 의향과 정책제언”, 정책포커스, pp.1~43.
- 심윤수, “공공주택의 주거만족에 관한 연구: SH 공사 임대·분양혼합배치아파트단지를 중심으로”, 서울시립대학교 도시공학과 석사학위논문, 2007, pp.32.
- 옥희석, “세대와 거주 지역별 주택규모, 주거이동, 주거환경만족도의 변화 분석 연구: 2006~2018년 주거실태조사를 대상으로”, 영산대학교 부동산학과 박사학위논문, 2020, pp.144.
- 윤상훈 · 이재영, “주거실태조사 자료를 활용한 인천광역시 주거환경만족도 영향 요인 규명”, IDI 도시연구, 10호, pp.69~97.
- 윤영중, “베이비부머 은퇴세대의 사회·경제적 특성이 주거이동에 미치는 영향에 관한 연구”, 가천대학교 박사학위논문, 2019, pp.100~103.
- 이현정, “청년 임차가구의 자가 주택 보유 의식 및 영향 요인”, 한국주거학회 추계학술발표대회 논문집, 2015, 제27권 2호, pp.215.
- 정병호, “주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향 연구”, 목원대학교 부동산학과 박사학위논문, 2016, pp.14-15.
- 조하형, “공동주택의 효율적 관리가 주거만족도 및 투자가치에 미치는 영향에 관한 연구”, 경기대학교 박사학위논문, 2011, p.25.

주택산업연구원 「미래 주거트렌드 연구」, 2016.

최재현 · 윤현위, “수도권 고령인구의 공간 분포와 주거 특성”, 대한지리학회, 대한지리학회지 제 48권 제3호, 2013, pp.408~414.

한충남, “주거실태조사를 이용한 주거만족도 영향 요인에 관한 연구”, 목원대학교 부동산학과 석사 학위논문, 2014, pp.30.

Gale, S. “ Explanation Theory and models of migration”, *Economic Geography*, 49, 25.

Moore, E. G. “Residential Mobility in the city”, *Association of American Geographers Resource Paper*, vol. 13, pp.1-53.