

서울시 2030 직장인 1인 가구의 주거만족도와 주거환경요인 인과관계에 관한 연구

정 기 성* • 김 효 정**

A Study on the Causal Relationship of Housing Satisfaction by Residential Environment
Factors of Young Professional Single Person Households in Seoul

Jeong, Ki seong • Kim, Hyo jung

Abstract

This study was conducted under the belief that there is a need to understand the overall residential satisfaction of the young professional single person households in Seoul and a casual relationship among the detailed sub-factors of the housing satisfaction. Therefore, the study aims to address major influence factors to the young single residents' residential satisfactions and to provide a basis for recommending potential implications for housing environment of Seoul's changing population.

For analysis, quantitative survey was conducted for the research by using the purposive quota sampling method, and finally obtained 160 raw data. As for analysis method, exploratory factor analysis, confirmatory factor analysis and Structural Equation Modeling analysis were used.

The main findings are as follows. First, the 'interior architectural characteristics' is the major influence factor to the young single dwellers' overall residential satisfaction more than other factors such as residential location and economic aspects.

Second, in terms of residential economic satisfaction, interior architectural and environmental characteristics are major influential factors to mentally relieve the burden of housing cost.

Third, the characteristics of residential building, housing location and interior environment have meaningful impact on the targeted single residents' social relationship satisfaction. It means that an appropriate residential location, good qualities of housing ventilation and light condition, and a residential building with safe and convenient facilities have positive influences on their social relationship with neighbourhoods and local communities.

In conclusion, based on the characteristics of residential satisfactions, supplying housing with good quality of interior environmental and architectural conditions is the first priority in enhancing the overall housing satisfaction of the young professional single dwellers in Seoul. Also it could compensate for the reduction in housing satisfaction due to the residential economic burden and boosts the local community revitalization.

키 워 드: 서울시 1인 가구, 20~30대, 직장인, 주거 만족도, 주거환경 요인

Key words: Single person households, Young professionals, Housing satisfaction, Influence Factors

+ 본 연구는 주거자의 박사학위 논문 'Aspiration for Sanctuary and Potential Alternatives: New Housing Environment for Young Professional Single Person Households in Seoul' (2017) 내용 일부를 수정·보완한 것임.

* 영국 버밍엄대학교 도시지역학 박사, 주거자

** 인천발전연구원 초빙연구원, 공동저자

1. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 2000년 이후부터 핵가족의 감소와 1~2인 가구의 등장으로 가구의 개념이 점차 소분화되기 시작하였다. 특히 1인 가구는 2015년부터 전체 가구 수의 27.2%를 차지하게 되면서 가장 비중 높은 가구원 수로 자리잡게 되었다. (통계청, 2017a) 서울시의 경우, 2016년 통계청의 인구주택총조사에 따르면 1인 가구가 전국 평균을 상회하는 수치인 30.1%를 차지하였으며, 이 중 46.5%는 20~30대 연령인 것으로 나타났다.¹⁾

1인 가구는 시대가 변화하면서 비혼과 만혼, 고령화에 따른 사별과 이혼 등의 다양한 원인으로 증가하고 있는데, 특히나 서울은 한국사회의 교육경쟁과 노동시장의 치열한 경쟁구조로 인해 교육과 취업의 기회가 집중된 대도시로의 흡인기제로 작용하여 가족과 떨어져 독립가구를 형성하는 청년세대가 1인 가구 증가에 기여하고 있다.²⁾ 실제로 서울시의 높은 학력과 연봉을 가진 골드 1인 가구는 2001~2007년 6년 동안 7,103명에서 70,952로 10배 가까이 늘었다³⁾

한편, 1인 가구 증가와 관련한 주요 사회적 문제로 주거비 부담의 경제적 측면과 외로움과 고립 등의 사회 관계성 측면이 주목받고 있다. (변미리, 2015a) 이에 대한 대책으로 중앙정부는 주거복지로드맵과 도시재생과 연계한 공공임대주택 공급 및 공동체 활성화계획 등을 시행하고 있으며 서울시는 1인가구 지원 기본조례를 제정하여 지원을 위한 법적 근거를 마련하고 있다. 하지만, 주요 정책

은 주택의 질적인 측면보다는 양적인 공급 위주이며 주로 대학생 및 청년, 노인, 여성, 저소득층과 같은 주거취약계층에 초점이 맞추어져 있다.

또한 국토교통부는 2년마다 실시하는 주거실태조사에서 주거의 질적인 측면을 평가하는 주택 만족도와 주거환경 만족도를 조사하고 있으나 1인 가구 전체에 대한 단순 통계만을 제공하고 있어, 구체적인 1인 가구 내 집단별 주거만족도를 파악하기에 어려운 실정이다.

주거에 대한 만족도는 거주자의 직장 여부, 연령 등에 따라 차이가 있으며, 주택의 위치나 환경, 커뮤니티 등 다양한 주거환경 요인에 기인하기 때문에, 1인 가구의 전체 만족도를 높이기 위해서는 1인 가구 내 소규모 집단별 요구 특성에 따른 맞춤형 주택 공급이 필요하다.

1인 가구 중에서도 20~30대 고학력 직장인 계층이 대다수를 차지하지만 그동안 주택정책에 대한 소외, 거주 질적 만족도 하락 등 주거의 어려움을 겪고 있다. 또한 실제로 20~30대 중에서, 물질적으로 여유로운 골드족은 도시에 새로운 문화 활력을 가져오고 1인 소비라는 새로운 형태의 산업을 발달시키고 있으며(변미리, 2016) 주거에 있어서도 욕구와 열망이 있는 것으로 판단된다.⁴⁾

따라서 본 연구는 서울시 1인 가구 중 20~30대 직장인을 대상으로 주거환경요인간의 인과 관계를 파악하고 전체 주거만족도에 관한 영향요인을 규명하는 것을 목적으로 한다. 본 연구의 결과는 국내 주택 공급에 있어 질적인 향상을 위한 기초자료로 제공될 수 있으며 민간 주택시장에서 참고할 수 있는 실증적인 연구로서 의의가 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 1인 가구의 현상이 두드러지는 서울시를 대상으로 한다. 설문 시기인

1)통계청(2017b), 2016 인구주택총조사

2)변미리(2015b), 서울특별시 1인가구 대책 정책연구, 서울특별시의회, pp1~230

3)한국고용정보원(2009), 고학력 전문직 미혼 남녀의 취업구조 분석 및 정책적 시사점, 한국고용정보원 연구보고서

4)변미리(2016), 서울의 4種4色 1인가구, 대세로 자리 잡다, 서울경제 2016년 3월호, p6~11

2015년을 기준으로 서울시 1인 가구는 1,115,744 가구이며, 20~30대는 521,685가구로 약 46.75%를 차지한다. 또한 20~30대 직장인은 총 361,627명으로 20~30대의 69.3%를 차지하며, 서울시 총 1인가구에 비교하면 32.4%를 차지한다 (표 1).

〈표 1〉 연구의 설문 대상 (2015년 기준)

구분	서울시 1인가구	20~30대	직장인
가구	1,115,744	521,685	361,627
비율	100%	46.75%	32.4%

내용적 범위는 주거만족도 요인에 관한 선행연구를 통해 주거환경요인을 선정하고 서울시 1인 가구 20~30대 직장인 설문을 통해 각 주거환경요인 별 만족도 조사를 실시한다. 또한 주거환경요인 만족도가 전체 주거만족도에 미치는 영향을 도출하며, 분석결과를 통해 서울시 20~30대 1인 가구 직장인을 위한 주택 공급의 시사점을 제시하고자 한다.

본 연구의 방법은 설문 조사를 실시하고 데이터를 구축한 뒤 요인 분석을 통한 잠재변수와 측정변수를 추출한 뒤 이를 활용한 구조방정식 모형 검증을 통해 결과를 도출하였다. 설문조사 방법은 온라인 설문조사(online survey)를 진행하였으며 주거만족도 문항들은 모두 5점 Likert 척도로 구성하였다. 이를 통해 확보한 주거 만족도 원시데이터(raw data)를 대상으로 탐색적 요인분석(exploratory factor analysis)을 통해 주거 환경 요인 들을 추출하고 공통성(communality)이 기준치 이하인 항목들은 제거되는 과정을 거쳤다. 추출된 6개의 주요 요인들과 요인들을 설명하는 측정요인들은 확인적 요인분석(confirmatory factor analysis) 과정을 통해 단일차원성(unidimensionality)이 검증되고 설명력(squared multiple correlations)이 부족한 측정요인들은 다시 제거되는 과정을 거쳤다. 마지막으로, 연구 모형의 가설을 세우고 결과를 도출하기 위해 구조방정식 모형을 설정하였으며 프로그램은 SPSS 시스템 AMOS 22.0 패키지를 사용하여 분석과정을 진행하였다.

II. 이론적 논의

1. 주거만족도 요인

주거만족도란 사람들이 살고 있는 사회적, 자연적, 물리적 환경에 대한 정서적 반응이며(황광선, 2012)⁵⁾, 주거욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가로 개인의 욕구, 삶의 질과 생활의 만족 및 주거환경에 따라 주거 만족의 평가가 달라진다. (정병호, 2015)⁶⁾ 즉, 주거만족도는 주택 및 주거환경의 영향 요인에 따라, 거주 대상자의 특징에 따라 그 차이가 다르게 나타남을 의미한다.

이러한 주거만족도에 영향을 미치는 요인들은 주택정책 수립에서 중요한 참고자료로 활용하고 있는데(황광선, 2012), 중앙정부 차원에서도 그 중요함을 인지하고 2년마다 주택 및 주거환경 만족도를 조사하고 있으며, 학술적인 측면에 있어서도 주거만족도 영향 요인의 상대적인 중요도를 파악하여 정책의 기초자료 제시 및 시사점을 언급하고 있다.

1) 주거만족도 영향 요인 선행연구 고찰

주거만족도 요인에 관한 선행연구들은 주로 주거만족의 영향 요인으로 몇 가지 변수들을 설정하고 구조방정식, 회귀분석 등을 통해 이를 검증하는 단계로 진행하고 있다.

선행연구를 바탕으로 주거만족도의 영향 요인은 주로 경제성(오수철, 2016; 유명소, 2017; 정연택·김재태, 2014), 사회성(한충남, 2014; 황광선, 2013), 교육성(한충남, 2014), 안전성(김윤옥 외, 2016; 오수철, 2016), 환경성·쾌적성(김부성, 2014; 오수철, 2016; 정병호 외, 2015)이 주요변수로 사용되고 있었다.

5)황광선(2013), 주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구, 서울도시연구 제14권 1호, pp57~72

6)정병호·정재호(2015), 주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구, 한국부동산학회 제63권, pp256~267

김부성(2014)은 주거만족도 요인을 경제적 요인, 문화적 요인, 환경적 요인, 교육적 요인, 사회·도시 인프라적 요인으로 설정하고 분석한 결과, 문화적 요인을 제외한 요인이 영향을 미치는 것으로 분석되었다.⁷⁾ 또한 요인 간의 관계에서는 문화적, 교육적 요인이 환경적 요인에 영향을 미치는 것으로 파악하였다. 오수철(2016)은 안전성, 편리성, 사회성, 경제성, 쾌적성 요인 순으로 전반적인 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 조사되었다. 이처럼 주거만족도 영향 요인 선정에 있어서는 연구의 조사대상이나 위치·범위에 적합한 요인을 고려한 것으로 파악된다.

2) 주거만족도 조사대상 선행연구 고찰

현재까지 주거만족도의 조사대상은 노인(천현숙 외, 2013; 김은택 외, 2015; 남궁미 외 2017), 청소년(김미희, 2003), 기혼자(이채성, 2012), 대학생과 직장인 1인가구(김지우, 2014) 등 특정화되고 한정된 대상에서부터 1인 가구(김진현 외, 2017; 권세연 외, 2014; 황영명, 2018)까지 다양하게 진행되고 있다. 김은택·정효미(2015)의 노인의 주거만족도 조사의 경우 비취업, 수도권 거주, 편의시설 접근성 등에 따라 만족도가 높은 것으로 나타났다. 이는 주거만족도 조사대상에 따라 주거만족도에 대한 차이를 암시하며 구체적인 조사 대상이 필요함을 인식할 수 있다.

특히, 1인 가구의 경우 전통적으로 대부분을 차지하였던 생애 주기로 나타나는 대학생 및 고령자 1인 가구의 비율이 컸으나, 최근 대도시 1인 가구 증가 현상은 혼인률 저하와 더불어 20~30대 직장인 1인 가구가 주도하고 있다.⁸⁾ 경제력을 갖추고 새로운 라이프스타일을 영위하는 젊은 직장인 1인 가구는 기존의 연구들에서 1인 가구의 대표성으로

대변되었던 저소득 주거취약계층 특성과는 다른 사회적 경제적 특성을 보이고 있다. (변미리, 2015a; 한지희 외, 2016) 이러한 특성을 반영하여 그들의 현재 주거만족과 주거환경에 영향을 주는 요인들 간의 상관관계를 알아보는 것이 필요할 것으로 보인다.

2. 주거와 사회관계성 및 경제성 영향 관계

한편, 시민들의 주거환경의 영역에서 그들의 이웃들과 소통 및 지역사회 공동체 형성에 관한 사회관계성과 주거비 부담으로 대변되는 경제성의 이슈는 그 중요성이 더욱 커지고 있다. 이것은 중앙 정부에서 2013년부터 시작되어 작년부터 그 중요성을 더하고 있는 도시재생의 핵심 목표가 지역 공동체 활성화와 부담가능한(affordable) 공공임대주택 공급을 통한 주거 안정화라는 점으로 주장을 뒷받침 할 수 있다. 또한 맞춤형 공공주택으로 공급되는 국토부의 행복주택, 서울시 공동체 주택과 경기도의 따복하우스의 주요 컨셉이 저렴한 임대주택의 주거 환경 내 거주자 특성에 맞춘 커뮤니티 공간을 형성하고 이와 연계한 이웃과의 소통과 지역 사회 공동체 활성화라는 부분이며, 이는 주거 환경과 사회관계성 및 경제성의 밀접성과 중요도를 나타낸다고 할 수 있겠다.

1) 사회관계성 선행연구 고찰

이미 많은 선행 연구들에서 주거환경과 사회관계성과 경제성의 인과관계에 관한 다양한 연구가 진행되었다. 먼저 사회 관계성에 대한 연구들을 살펴보면, 유명소·남진(2017)의 경우, 주택유형과 연구대상자 변수로 코하우징의 거주자를 설정하였으며 이들의 주거와 사회관계성 영향 연구를 진행한 결과 이웃생활만족도가 높을수록 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 정창수·문웅갑(1990)는 서울시 내 아파트와 단독주택에 거주하는 주부를 대상으로 대도시라는 지역의 특성과 아파트라는 주택유

7) 김부성(2014), 주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구 -세대종별차이시를 중심으로-, 목원대학교 대학원 박사학위 논문

8) 통계청(2017a), 2015 인구주택총조사

형 및 특성 등의 변수가 주민들간의 이웃관계와 어떠한 영향을 미치는지 연구가 진행되었다. 진미운 외(2001) 또한 아파트 거주자의 이웃과의 관계에 대하여 거주자의 생활주기, 소득, 주택 형태 등의 특성을 변수로 하여 인과관계를 연구하였다. 한은영 · 김미강(2013)의 연구에서는 청소년을 대상으로 그들이 거주하는 주택의 입지특성이 그들의 사회 참여활동 및 공동체 의식에 미치는 영향에 대해서 연구하였다.

더욱이 핵가족에서 1인가구로 인구 및 가족 구조가 재편되는 상황에서 특히 1인 가구의 사회관계성 문제는 그 중요도가 높아지고 있다. You et al(2011)에 따르면 도심 내 1인 가구들은 외로움과 반사회적 행동(anti-social phenomena)에 연관될 가능성이 높다는 것을 지적했으며, Herttua et al(2011)는 1인 가구의 알코올 중독과 자살에 대한 비율이 가족을 구성한 가구에 비해서 높다는 점을 지적하였다. 또한 1인 가구가 다인가구에 비해 우울증과 자살 위험율이 높으며 이웃 관계 만족도 및 친목 활동율이 낮다는 연구결과 (이민홍 외, 2015; 변미리, 2010)가 있다. 그러나 Klinenberg(2013)는 도심 내 혼자 사는 가구들은 그들이 경험하는 자유로움(freedom)과 자아실현(self-realization)을 바탕으로 심리적으로 긍정적일 수 있다고 주장하며, 쉬운 유대관계(weak relationship)를 통해 활발한 사회관계를 이룰 수 있다고 주장하였다.

2) 경제성 선행연구 고찰

경제적 요인이 주거환경에 미치는 영향에 대한 연구는 현재까지도 활발하게 진행되고 있다. 주거 만족도에 가구 월소득 정도가 미치는 영향에 대한 연구(김진현 · 김형주, 2017; 이채성, 2012; 유명소 · 남진, 2017), 경제성이 공공임대주택 입주자의향에 미치는 영향(김주현 · 안용진, 2016), 주거비 부담 및 가구 소득이 주거 선택에 미치는 영향(남진 · 김진하, 2015; 김현태 · 남진, 2012; Bohm, 1982; Raymond, 1974) 등이 있다.

특히 1인 가구의 주거 안정과 주거비 부담에 대해서는 다양한 연구가 진행되고 있다. Kuhar · Reiter(2012)는 1인 가구로 독립한 젊은 계층의 주거문제 심각성과 주거비 부담을 지적하고 있으며, 청년 1인 가구의 주거여건 악화와 경제적 특성을 고찰하는 연구가 진행되어 왔다(박미선, 2017; 이태진 외, 2016; 변미리, 2015a; 한지희 외, 2016). 반면 20~30대 직장이 있는 전문가 1인 가구를 중심으로 새로운 라이프스타일과 소비패턴 및 부상하는 1인 가구 경제력에 관한 연구들 또한 진행되었다. 다수의 연구(변미리, 2015; SERI, 2015; 이재수 · 양재섭, 2012) 따르면 도심에 거주하는 사무직 직업을 가진 젊은 전문가 1인 가구는 현재의 가치를 중요시 여기고 인생을 즐기는 가치관을 가지며 가족 구성 가구에 비해 강한 소비력을 가진다는 연구 결과를 밝혔다.

3. 연구의 차별성

선행연구를 통하여 확인 할 수 있듯이 1인 가구 증가와 관련하여 그들의 주거환경 및 주거만족도와 사회관계성, 경제성 측면이 주목받고 있다. 이와 관련된 다양한 연구들이 진행되고 있으며 중앙 정부 및 지자체에서도 공동체를 중시한 맞춤형 공공임대주택의 공급으로 1인 가구 이슈에 대응해 나가고 있다. 하지만, 대부분의 연구는 1인 가구라는 포괄적인 대상을 타겟으로 하여 진행되거나 대학생 및 청년, 노인, 여성 등 저소득층과 같은 주거취약계층에 초점이 맞추어져 있다. 따라서 1인 가구 유형 중에서도 새롭게 주목받고 있는 경제력을 갖춘 젊은 1인 가구 계층의 주거 환경 특성과 만족도를 그들의 라이프스타일을 근거로 한 사회관계성 및 경제성과의 인과관계를 분석하고자 한다. 이에 본 연구의 선행연구들과의 차별성은 다음과 같다.

첫째, 연구의 조사대상을 1인 가구 현상이 가장 뚜렷한 서울시에 거주하는 20~30대 젊은 직장인 1인 가구로 선택한 것이다. 이 연구 대상 계층은 현

재 서울시 1인 가구 증가 현상에 가장 큰 영향력을 끼치고 있으며, 그들만의 라이프스타일을 가지며 사회 경제적 특징을 나타낸다.

둘째, 전체 주거 만족도와 더불어 연구 대상 1인 가구의 주거환경 영향 요인 중 ‘사회관계성’과 ‘경제성’을 종속변수로 설정하였다는 점이 선행 연구와 차별화된 점이다. 이론적 고찰과 선행연구에서 확인하였듯이 공동체 활성화와 주거안정이라는 중요한 국가적 화두 두고, 부상하는 젊은 직장인 1인 가구의 계층 특성을 반영한 주거 여건 향상을 위하여 이들의 사회관계성과 경제성을 종속변수로 한 주거환경 요인들 간의 세부적인 인과관계를 규명하는 것이 중요하다고 판단된다. 특히 청년 1인 가구를 대상으로 한 선행 연구들에서 그들의 사회적, 경제적 특성이 다소 나뉘는 경향을 보였다. 사회관계적으로 외로움을 느끼고 고립되는 모습과 자유로움과 가벼운 인간관계 활성화의 모습, 저소득으로 인한 주거비 부담과 새로운 소비 계층으로의 부상 등 상반되는 계층 특징 속에서, 서울시 2030 직장인 1인 가구의 사회관계성과 경제성 및 주거 만족도의 인과관계를 규명하여 보다 명확한 1인 가구 특성을 나타내고자 하였다.

셋째, SPSS 시스템 AMOS 22.0 프로그램을 사용하여 연구 대상 1인가구의 주택의 내·외부 환경과 거주자의 특성을 고려한 6가지 주거환경요인을 선정하고 전체 주거만족과 각 요인 간에 미치는 영향을 파악한 점이다. AMOS 프로그램의 장점으로 여러개의 독립변수를 동시에 분석하고 변수들간의 인과관계를 파악하며, 매개변수를 통한 간접효과 추정이 가능하다는 점이다. 이 같은 장점을 활용하여 다소 복잡할 수 있는 주거 만족도와 환경 요인들 간의 인과관계 연구모형을 분석해 낼 수 있다.

III. 연구 설계

1. 연구 데이터 수집

본 연구는 주거자의 박사 학위 논문⁹⁾에 사용된 서울시 20~30대 전문가 1인가구의 원시데이터(raw data) 중 전체 주거 만족도와 다양한 주거환경요인 사이의 인과관계를 알아내기 위한 조건에 맞는 유효 표본데이터 160개를 추출하여 사용하였다. 원시데이터(raw data)는 2015년 8월부터 9월까지 2개월 간 진행되었던 웹기반 온라인 설문조사(online survey)를 통하여 구축되었다. 리서치 전문기관이 100여개 이상의 기업과 제휴사를 통해 확보한 154,415명의 온라인 멤버 가운데 1차적으로 목적할당표본추출법(purposive quota sampling)을 사용하여 서울에 거주하는 2~30대 직장인 1인 가구를 대상으로 온라인 설문조사 표본을 추출하였다. 연구의 조건에 맞는 약 5,000개의 표본 대상을 확보할 수 있었으며 이중 200개의 유효 표본을 획득할 수 있었다. 2차적으로 본 연구의 서울시 2030 직장인 1인 가구의 주거 만족도와 다양한 주거환경요인 사이의 인과관계를 규명하기 위하여 200개의 원시데이터 중 160개의 유효 표본을 획득했으며 이는 신뢰도 95%, 표본 오차확률 7%의 표본 데이터 값을 가진다.

2. 주거 만족도 요인 구성 및 측정

본 연구에서는 서울시 20~30대 1인 가구의 주거 만족도 영향요인 구성하기 위하여 토지주택연구원¹⁰⁾에서 실시한 1인 가구 수요특성에 관한 연구 주거 만족도 평가를 위한 8가지 지표들(정소이 외 2012) 가운데, 본 연구의 대상 가구 특성을 반영하여 주

9) ‘Aspiration for Sanctuary and Potential Alternatives: New Housing Environment for Young Professional Single Person Households in Seoul’ (2017)

택 입지특성, 건물특성, 실내공간특성, 실내환경특성, 사회관계성, 경제성의 6가지 항목으로 주요 요인을 구성하였다. 이 요인들은 1인 가구의 주거만족도에 미친 영향요인과 관련된 다양한 선행연구들에서 적용되었으며¹⁰⁾ 본 연구의 서울시 1인 가구의 주거만족도와 주거 환경 요인 간 인과관계 분석에 적합하다고 판단되어 <표4>와 같이 7개 영역 23개의 세부 문항으로 주거만족도 설문을 실시하였다. 모든 문항은 Likert 5점 척도로 측정하였다.

주거환경에 대한 전반적인 만족도 항목을 포함한 23개의 문항으로 구성된 원시 데이터(raw data)는 요인분석의 과정을 거쳐 모형 검증에 필요한 변수로 재 추출의 과정을 거치게 될 것이며 최종적으로

<표 4> 주거 만족도 설문 조사표

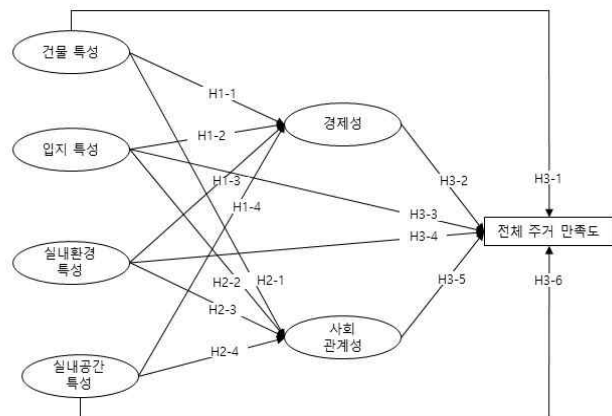
구분	만족도 설문 내용
주거 만족도	주거환경에 대한 전반적인 만족도
입지 특성	대중교통의 접근 용이성 만족도 출퇴근 용이성 만족도 주차시설 이용편의성 만족도
건물 특성	건물의 외관, 형태, 디자인 만족도 주거와 상가와의 혼합 만족도 건물의 보안 관리 만족도
실내 공간 특성	주택 공간 규모(크기) 만족도 주택내부시설 만족도 주택 평면(평면도 상 구조, 동선 등)만족도 인테리어 상태 만족도 욕실(샤워부스 또는 욕조의 설치 등)만족도 부엌(공간 분리여부, 규모, 형태 등)만족도 충분한 수납공간 만족도
실내 환경 특성	환기 상태(통풍 정도) 만족도 채광 상태(창문 위치 등) 만족도 방음 상태(주변 소음 정도) 만족도 냉·난방 상태 만족도
사회 관계성	이웃과의 친밀도 만족도 지역 주민과의 친밀도 만족도 이웃으로부터 사생활 보호 만족도
경제성	주택의 임대료 수준 만족도 주택의 관리비 수준 만족도

10) 입지특성(김진현 외, 2017; 정병호 외, 2015, 최지웅 외, 2013), 건물특성(김지우, 2014), 실내공간특성(정소이, 2012), 실내환경특성(김미희 외, 2003), 사회관계성(유명소 외, 2017; 김윤옥 외, 2016), 경제성(오수철, 2016; 이채성, 2012)

모형에 사용될 항목변수는 <그림 2 : 구조방정식 연구 모형의 분석 결과>와 같이 18개 항목으로 변수를 구성하였다.

2. 연구 모형 및 연구 가설

서울시 2030 직장인 1인가구의 다양한 주거환경 요인 간 인과관계와 전체 주거만족도에 미치는 영향을 알아내기 위하여 연구를 진행하였다. 연구모형은 <그림 1>과 같으며 건물특성, 입지특성, 실내환경특성, 실내공간특성을 독립변수로 하고 경제성과 사회관계성을 종속변수로 한 모형과 6가지 주거환경 요인들을 독립변수로 두고 전체 주거만족도를 종속변수로 한 모형이 동시에 적용되었다. 또한 경제성과 사회관계성을 매개변수로 하여 건물특성, 입지특성과 실내환경특성, 실내공간특성이 전체 주거만족도에 가지는 간접효과 모형도 함께 적용되었다.



<그림 1> 연구 가설 모형

이론적 고찰에서 확인했듯이 1인 가구 현상을 주도하는 20~30대 젊은 직장인 1인 가구의 계층 특성을 반영하고 그들의 주거 환경을 향상시키기 위하여, 이웃과 공동체 관계를 나타내는 ‘사회관계성’과 주거비 이슈를 나타내는 ‘경제성’을 종속변수로 한 주거환경 요인들 간의 세부적인 인과관계를 규명하는 것이 중요하다고 판단된다. 따라서

본 연구에서 설정한 3가지 가설은 다음과 같다.

H1. 건물특성, 입지특성, 실내환경특성, 실내공간 특성은 경제성에 유의한 영향을 미칠 것이다.

H2. 건물특성, 입지특성, 실내환경특성, 실내공간 특성은 사회관계성에 유의한 영향을 미칠 것이다.

H3. 건물특성, 입지특성, 실내환경특성, 실내공간 특성, 경제성, 사회관계성은 전체 주거 만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

3가지 주요 가설을 기본으로 구성된 연구모형을 AMOS 구조방정식 분석을 진행하여 서울시 20~30대 직장인 1인 가구의 주거 만족도와 주거환경 요인 간의 인과관계를 규명하고자 한다.

IV. 실증 분석

1. 기초통계량

본 연구의 설문조사에 응답한 1인 가구 대상자들의 인구통계학적 특성을 살펴보면, 성별은 남성과 여성 비율이 비슷하며, 연령은 30대가 65%로 높게 나타났다. 거주하는 주택 유형은 연립/다세대주택이 28.1%로 가장 많았으며 오피스텔(20.6%), 도시형생활주택(20%)이 뒤를 이었다. 학력은 대학교 졸업이 78.8%로 매우 높게 나타났으며 직업 또한 사무직이 74.4%로 높게 나타났다. 응답자 특성의 세부 내용은 <표 5>와 같다.

2. 측정모형의 분석

1) 탐색적 요인분석 및 신뢰성 검증

설문조사를 통해 획득한 22개 주거환경만족도 항목을 대상으로 통계적 효율성에 따른 주요 요인 추출과 변수 제거를 통한 요인 타당성을 향상시키기 위하여 탐색적 요인분석(EFA: exploratory

<표 5> 응답자 기초통계량

전 체		사례수	구성비(%)
성별	남성	82	51.3
	여성	78	48.8
연령	20대	56	35.0
	30대	104	65.0
주택 유형	단독	8	5.0
	다가구	14	8.8
	연립/다세대	45	28.1
	오피스텔	33	20.6
	도시형생활주택	32	20.0
	고시원	2	1.3
	아파트	26	16.3
최종 학력	중졸 이하	1	.6
	고졸	5	3.1
	전문대졸	12	7.5
	대졸	126	78.8
	대학원졸	16	10.0
직업	사무직	119	74.4
	전문/경영/관리직	25	15.6
	자영업	3	1.9
	생산관리직/기능직	4	2.5
	판매/서비스직	5	3.1
	기타	4	2.5

factor analysis)를 실시하였다. 요인분석 방법으로 주성분 분석(principle component analysis)의 직교회전방식(varimax)을 사용하였다. 요인분석에서 중요한 변수로 간주하는 기준은 요인적재값 0.40 (0.50 이상은 아주 중요한 변수로 간주)이상과 고유값(eigen value) 1.0 이상이며, 추출된 요인들에 의해서 설명되는 값인 공통성(communality) 값이 0.40 이하로 나온 항목들은 요인분석에서 제외하였다(송지준, 2014).

1차 탐색적 요인분석 결과 공통성 값이 기준치 (0.40)미달로 변수를 충분히 설명하지 못하는 두가지 항목은 ‘충분한 수납공간’과 ‘이웃으로부터 사생활 보호’로 각각 0.278, 0.324의 공통성 값을 나타냈다. 두 가지 항목을 제외하고 다시 시행한 탐색적 요인분석 결과는 설문 디자인의 이론구조와 동일하게 6개의 요인으로 추출되었으며 모든 항목이 요인분석 타당성 기준을 충족하였다. 추출된 요인들은 각각 실내공간특성, 건물특성, 실내환경특

〈표 6〉 탐색적 요인분석 및 측정항목의 신뢰성 분석 결과

항목		성분						Cronbach's α
		1	2	3	4	5	6	
실내 공간 특성	주택 평면	.824	.092	.143	-.085	.053	.021	.887
	주택내부 시설	.797	.103	.319	.118	.038	.104	
	주택 공간 규모	.708	.147	.183	.168	.169	-.061	
	욕실	.701	.238	.066	.064	.277	.057	
	부엌	.668	.161	-.006	.264	.374	.039	
	인테리어 상태	.510	.371	.170	-.048	.321	-.283	
건물 특성	주거전용건물 여부	.195	.771	-.044	.225	-.035	.137	.772
	건물의 외관/형태/디자인	.147	.724	.171	-.057	.187	.228	
	건물의 보안 관리 정도	.400	.608	.155	.155	-.194	.200	
실내 환경	채광 상태	.292	-.045	.787	.135	.058	.190	.761
	방음 상태	.134	.346	.691	.099	.185	-.095	
	환기 상태	.356	-.043	.579	.362	.188	.092	
	냉/난방 상태	.046	.478	.543	.091	.209	.087	
사회 관계성	지역 주민과의 친밀도	.142	.094	.127	.890	.174	-.077	.885
	이웃과의 친밀도	.052	.135	.198	.876	.139	-.061	
경제성	주택의 관리비 수준	.245	.051	.234	.134	.833	.004	.845
	주택의 임대료 수준	.301	.024	.147	.275	.779	-.007	
입지 특성	출퇴근 용이성	.003	.154	.095	-.015	-.001	.849	.703
	대중교통의 접근 용이성	-.013	.137	-.006	-.091	-.056	.839	
	주차시설 이용편의성	.173	.349	.257	-.007	.282	.444	
Eigen-value		3.67	2.30	2.18	2.03	1.97	1.90	
분산설명(%)		18.35	11.48	10.89	10.16	9.87	9.52	

*Kaiser-Meyer-Olkin(KMO): .843

**Bartlett의 구형성 검정: $\chi^2 = 1,161.767$, $p = .000$, $df = 190$

성, 사회관계성, 경제성, 입지특성으로 명명하였다.

설문조사의 문항 및 응답의 내적일관성을 확인하는 신뢰성 검증도 진행되었다. 신뢰성 검증은 Cronbach's α 값을 확인했으며 〈표 6〉에서 확인할 수 있듯이 6개 주거만족도 요인 모두 0.703 이상으로 내적일관성을 확인하였다. 전체 주거만족도 항목을 포함한 총 21개의 세부 주거만족도 문항의 전체 Cronbach's α 값은 0.920으로 상당히 높은 값을 나타냈기 때문에 각 만족도 변수 간 높은 내적일관성을 보이고 있다고 할 수 있다. 또한 변수 간 상관관계가 다른 변수에 의해 설명되는 정도를 의미하는 값인 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)이 .843으로 나타나 측정변수 선정 적절한 것으로 나타났다. 마지막으로 요인분석의 적합성 정도를 나타내는 Bartlett의 구형성 검정치는 $\chi^2=1,161.767$, $p=.000$ 의 결과 값을 나타내어 실시된 요인분석이

적합하여 공통요인이 존재함을 나타냈다.

탐색적 요인분석을 통해서 주거 만족 설문조사 항목들을 통계적 결과를 바탕으로 6가지 주요 잠재 요인으로 분류하고 효율성을 높이기 위해 변수를 줄이는 과정을 거쳤다. 결과적으로, 신뢰성 검증과 탐색적 요인분석을 거친 항목들은 본 연구의 모형을 분석하고 연구 가설을 검정하기에 적합하고 신뢰성 있는 요인들로 구성되어 있다고 할 수 있다.

2) 확인적 요인분석 (CFA: Confirmatory factor analysis)

탐색적 요인분석을 통해 추출한 6개의 주요 요인들을 탐색하고 추출하는 데 성공하였으며 이렇게 분류된 주요 요인을 잠재변수(latent variable)라고 명명하며, 이들 잠재변수를 실질적으로 측정하는 설문 문항들을 측정변수(observed variable)라고 말할 수 있다. 확인적 요인분석은 추출된 잠재변수

〈표 7〉 측정 모델의 확인적 요인분석 및 타당성 검증 결과

개념	측정변수	비표준화 계수	표준화 계수	표준 오차	SMC	p값	개념신뢰도 (CR)	분산추출 (AVE)
실내 공간 특성	주택 평면	1.000	.749	-	.554	-	.735	.581
	주택내부 시설	1.071	.834	.102	.678	.000		
	주택 공간 규모	1.068	.785	.108	.600	.000		
	욕실	.972	.715	.109	.548	.000		
	부엌	1.069	.727	.118	.565	.000		
	인테리어 상태	.900	.693	.104	.484	.000		
건물 특성	주거전용건물 여부	1.023	.729	.135	.530	.000	.757	.609
	건물의 외관/형태/디자인	1.000	.699	-	.489	-		
	건물의 보안 관리 정도	1.071	.756	.138	.572	.000		
실내 환경	채광 상태	1.462	.705	.226	.496	.000	.722	.565
	환기 상태	1.000	.778	-	.605	-		
사회 관계성	지역 주민과의 친밀도	.985	.867	.098	.752	.000	.729	.574
	이웃과의 친밀도	1.000	.916	-	.839	-		
경제성	주택의 관리비 수준	1.222	.838	.155	.700	.000	.808	.678
	주택의 임대료 수준	1.000	.770	-	.594	-		
입지 특성	출퇴근 용이성	1.204	.856	.208	.732	.000	.773	.632
	대중교통의 접근 용이성	1.000	.733	-	.538	-		

$\chi^2=153.226$, $df=119$, $p=0.019$, $CMIN/DF=1.288$, $GFI=0.903$, $AGFI=0.860$, $CFI=0.974$, $RMR=0.044$, $RMSEA=0.043$, $NFI=0.894$, $TLI=0.966$, $IFI=0.974$

과 그것을 설명하는 측정변수들 사이의 적합성과 자료의 타당성을 증명하는데 이용된다. 이른바 측정된 요인들의 잠재변수에 대한 단일차원성(unidimensionality)을 조사하여 이를 저해하는 변수를 제외 시킴으로 연구 모델에 사용되는 변수들의 적합성을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

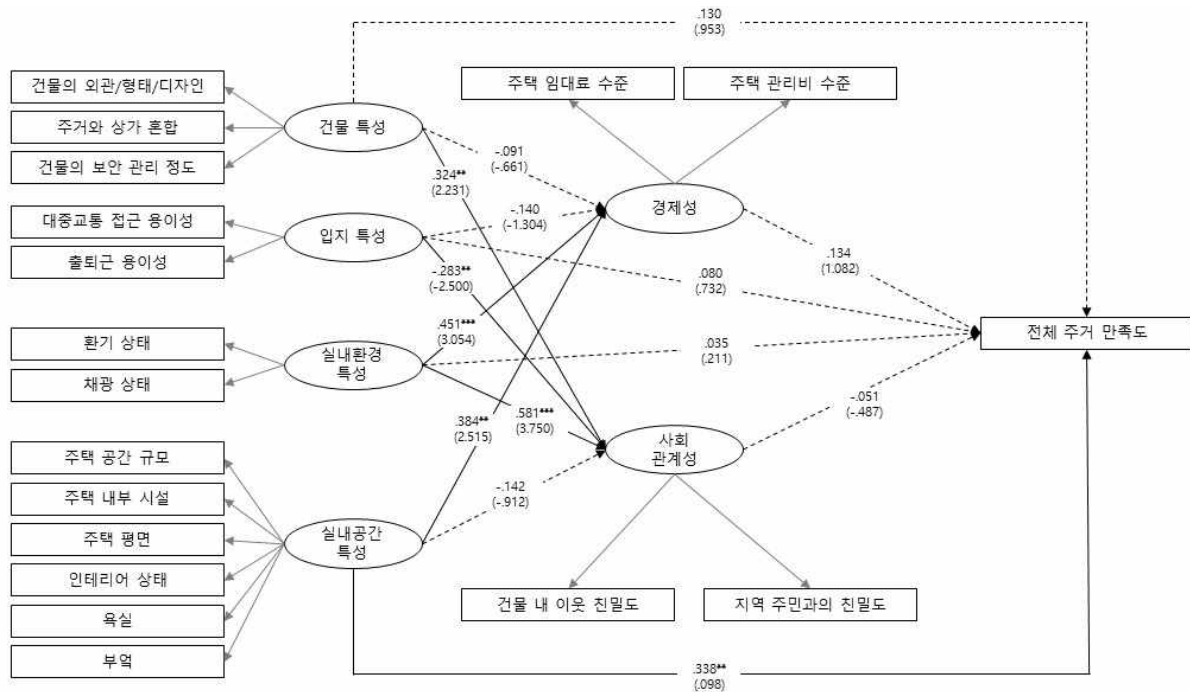
잠재변수와 측정변수를 대상으로 한 1차 확인적 요인분석의 결과 측정 변수의 설명력(Squared Multiple Correlations: SMC) 값이 기준치(0.40) 이하로 나온 ‘주차시설 이용편의성’ (0.344), ‘방음 상태’ (0.254), ‘냉난방’ (0.338) 항목은 잠재변수를 충분히 설명하지 못하는 낮은 설명력으로 판단되어 제외 시켰다. 설명력이 낮은 측정 변수들을 제외하고 재 측정된 확인적 요인분석의 결과 모든 측정변수의 설명력 값이 기준치(0.40) 이상을 상회하였으며, 모형 적합도 검정 결과는 〈표 7〉에서 확인 할 수 있다. 카이스퀘어 검정 값에 대한 유의도 값이 기준을 충족시키지 않아 가설이 기각되어 부적합 판정이 되었지만, 이 결과의 적합여부는 필요조건일 뿐 충분조건이 아니기 때문에 다른

적합도 지수들로 측정모형 적합도 검정이 가능하다(송지준, 2014). 대부분의 지수들이 기준치를 높게 상회하나 AGFI, NFI 값이 부적합으로 나왔다. 하지만 이 값들이 기준치(>0.9)에 거의 근사한 값이고, 표본특성에 기인한 비일관성(inconsistencies)으로부터 자유로운 CFI 값이 기준치보다 훨씬 높은 0.974로 나타났기 때문에 본 연구의 모형 적합도는 수용 가능한 범위 내라고 판단할 수 있다.

3) 측정 모형 타당성 분석

측정 모형의 타당성은 집중타당성과 판별타당성을 통해서 알 수 있다. 집중타당성은 측정변수의 일치성 정도를 나타내며 판별타당성은 잠재변수간의 차이 정도를 분석하는 것이다.

먼저 집중타당성을 검정하는 방법은 표준화계수 값으로 판단하는 방법, 개념신뢰도(CR: Construct Reliability) 값으로 판단하는 방법, 분산추출 평균(VE: Variance Extracted) 값으로 판단하는 방법이 있다. 표준화된 요인적재량이 최소 0.5보다 크면 집중타당성이 있다고 보며, 〈표 7〉에서 확인 할 수 있듯이 모든 항목의 계수가 최소 0.693 이상으



*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01, β(C.R.)

〈그림 2〉 구조방정식 연구 모형의 분석 결과

로 나타났다. 개념 신뢰도(CR)는 잠재요인의 측정 변수들 간에 공유분산을 나타내는 것으로 그 값이 0.7 이상이면 집중타당성이 있다고 판단한다. 본 연구에서는 최소 값이 0.722로 타당성이 확보되었다. 분산추출(VE) 평균값으로 검정하는 경우 각 변수별 표준화 요인적재량의 제곱을 합한 다음 항목수로 나누는 것으로, 이 값의 크기가 0.5 이상이면 집중타당성이 있는 것을 의미한다. 실내환경 요인의 분산추출 값이 0.48로 기준치에 약간 못 미치지만, 나머지 값들이 기준치를 모두 상회하고 있으며 다른 두 가지 집중타당성 검정 과정에서 모든 값들이 기준치 이상으로 나왔기 때문에 본 연구에서 사용하는 측정변수들 간에는 집중타당성을 확보하였다고 할 수 있다.

판별타당성을 검정하는 방법은 각 변수간의 상관계수 제곱값이 평균분산추출값(AVE: Average Variance Extracted)보다 작아야 한다는 것이다. 본 연구에서 사용된 변수의 평균분산추출값(AVE)들 중 가장 작은 값이 0.565이며, 이 값이 변수들의

상관계수 제곱값들 중 가장 큰 값인 0.375보다 크기 때문에 판별 타당성을 확보한 것으로 나타난다.

3. 연구모형 검증 및 분석

1) 연구모형의 변수와 모형 적합도

서울시 2030 직장인 1인 가구들의 각 요인 별 주거 만족도의 인과관계를 분석하고 연구 가설을 검정하기 위해 구조방정식 모형(SEM: Structural Equation Modeling)을 설정하였으며, 연구모형의 모든 분석과 적합도 검정은 SPSS 시스템 AMOS 22.0 패키지를 사용하였다.

구조방정식에 사용된 잠재변수와 측정변수는 탐색적, 확인적 요인분석 과정을 거치면서 단일차원성을 높이는 방향으로 추출되었다. 탐색적 요인분석을 통해 ‘충분한 수납공간’과 ‘이웃으로부터 사생활 보호’ 항목이 제외되었으며, 확인적 요인분석을 통해 ‘주차시설 이용편의성’, ‘방음 상태’, ‘냉난방’ 항목이 제외되었다. <표 4>에서 나타난 주거 만족도 설문조사 23개의 주거만족도 항목에서 요인

〈표 7〉 구조방정식 모형 분석 결과

구분			직접효과		총효과	간접효과	가설 검증
가설	독립변수	종속변수	표준화계수	C.R.	표준화계수	표준화계수	
H1-1	건물특성	경제성	-.091	-.661	-.091	.000	기각
H1-2	입지특성	경제성	-.140	-1.304	-.140	.000	기각
H1-3	실내환경특성	경제성	.451***	3.054	.451***	.000	채택
H1-4	실내공간특성	경제성	.384**	2.515	.384**	.000	채택
H2-1	건물특성	사회관계성	.324**	2.231	.324**	.000	채택
H2-2	입지특성	사회관계성	-.283**	-2.500	-.283**	.000	채택
H2-3	실내환경특성	사회관계성	.581***	3.750	.581***	.000	채택
H2-4	실내공간특성	사회관계성	-.142	-.912	-.142	.000	기각
H3-1	건물특성	전체 주거 만족도	.130	.953	.101	-.029	기각
H3-2	경제성	전체 주거 만족도	.134	1.082	.134	.000	기각
H3-3	입지특성	전체 주거 만족도	.080	.732	.075	-.004	기각
H3-4	실내환경특성	전체 주거 만족도	.035	.211	.397	.031	기각
H3-5	사회관계성	전체 주거 만족도	-.051	-.487	-.051	.000	기각
H3-6	실내공간특성	전체 주거 만족도	.338**	.098	.397**	.059	채택

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

분석 과정을 거쳐 18개의 항목 결과 값이 측정 변수로 구조방정식에 사용되었으며, 최종적으로 사용된 잠재변수와 측정변수는 〈그림 2〉와 같다.

본 연구에 사용된 구조방정식모형의 적합도 결과를 살펴보면 $\chi^2=186.632$, $CMIN/DF=1.436$, $p=0.001$, 이며, $GFI=0.901$, $AGFI=0.855$,

$CFI=0.960$, $RMR=0.058$, $RMSEA=0.052$, $NFI=0.882$, $IFI=0.961$ 으로 나타났다. χ^2 값에 대한 유의확률 값이 기준을 충족시키지는 않으나 CFI 값이 기준치를 훨씬 상회하고 RMR값과 RMSEA 값이 0.05~0.08 사이에 있으므로 잠재요인들 간의 인과관계를 나타내기에 적당한 연구모형으로 판단할 수 있다.

2) 가설 검증 및 모형 분석 결과

본 연구에서 설정한 가설은 크게 3가지이며, 첫 번째는 건물특성, 입지특성, 실내환경특성, 실내공간특성이 경제성에 미치는 영향의 인과관계를 검증하는 가설이며, 두 번째는 건물특성, 입지특성, 실내환경특성, 실내공간특성이 사회관계성에 미치는 영향의 인과관계를 검증하는 가설이다. 세 번째 건물특성, 입지특성, 실내환경특성, 실내공간특성, 경제성, 사회관계성이 전체 주거 만족도에 미치는

영향의 인과관계를 검증하는 가설이다. 검증결과는 〈표 7〉과 같다.

첫 번째 경제성과의 인과관계에 대한 가설검정 결과 실내환경특성과 실내공간특성 요인 경제성에 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타나 가설이 채택되었으며, 나머지 요인들은 결과값이 유효하지 않아 가설에서 기각되었다. 가장 큰 영향을 주는 요인인 실내환경특성은 경제성에 대하여 경로계수 0.451, $p<0.01$ 수준에서 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이는 환기와 채광의 실내환경에 대한 만족은 주거임대료와 관리비 만족도에 대하여 정(+)의 영향을 끼치는 것으로 해석된다. 또한 실내공간특성 요인의 경제성에 한 경로계수는 0.384, C.R.값은 2.515로 $p<0.05$ 수준에서 유의하게 영향을 주는 것으로 나타났다. 즉, 주택 면적, 평면구조 및 내부 시설 등의 만족은 주거비를 의미하는 경제성 요인에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 해석된다. 이는 주거 실내 환경 및 건축적 공간 특성에 대한 만족은 주거비 부담을 심리적으로 경감시켜 경제적 만족도를 높인다는 결과이다. 또한 입지특성과 건물의 외관 및 보안 등의 만족도는 주거비 만족도에 유의한 영향을 끼치지 않는 것으로 나타났다.

두 번째 사회관계성과의 인과관계에 대한 가설검

정 결과 건물특성, 입지특성, 실내환경특성이 유의한 인과관계가 성립되는 것으로 나타나 가설이 채택되었으며, 실내공간특성의 경우 결과 값이 유의수준에서 벗어나 가설이 기각되었다. 건물특성의 경우 사회관계성에 대한 표준화계수는 0.324, C.R. 값은 2.231으로 $p < 0.05$ 수준에서 유의하게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 주거 건물의 외관, 보안, 상가여부 등의 건물특성에 대한 만족이 건물 내 이웃 및 지역 주민들과의 사회적 관계 만족도에 정(+)의 영향을 끼치는 것으로 해석된다. 입지특성 경로 분석 결과 사회관계성에 대한 경로계수는 -0.283, C.R. 값은 -2.500로 나타나 $p < 0.05$ 수준에서 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 대중교통 이용과 출퇴근에 용이한 주거 입지에 대한 만족은 사회관계에 대하여 부(-)의 영향을 끼치는 것으로 해석된다. 실내환경특성 요인의 경우 사회관계성에 대한 경로계수는 0.581로 다른 요인들과 비교해 가장 높게 나타났으며, C.R. 값은 3.750으로 $p < 0.01$ 수준에서 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 즉, 채광 환기 냉난방 등 쾌적한 실내환경에 대한 만족은 사회관계성에 대하여 정(+)의 영향을 미치는 것으로 해석된다.

세 번째로 전반적인 주거 만족도에 건물특성, 입지특성, 실내환경특성, 실내공간특성, 경제성, 사회관계성 요인들이 미치는 영향에 대한 인과관계 가설검정 결과 실내공간특성이 경로계수 0.338, C.R. 값이 2.309으로 $p < 0.05$ 수준에서 유의하게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 주거 내부 공간의 평면 구조, 면적, 화장실 및 부엌 등의 시설, 인테리어 디자인의 상태 등 거주하는 공간의 실질적인 만족도가 전체 주거 환경 만족도에 정(+)의 방향으로 유효하게 영향을 미치는 것을 의미한다.

마지막으로 건물특성, 입지특성, 실내환경특성, 실내공간특성, 경제성, 사회관계성이 전체 주거 만족도에 미치는 총효과(total effects)와 경제성과 사회관계성을 매개변수(parameter)로 한 건물특성, 입지특성, 실내환경특성, 실내공간특성 요인의 전

체 주거 만족도에 대한 간접효과(indirect effect) 분석 결과는 <표 7>에 제시되었다. 총효과에서 유효한 값을 나타낸 요인은 실내공간특성으로 0.397의 값을 보였으며, 간접효과의 경우 유의 수준에서 나타난 결과값이 없어 본 연구의 모델에서는 경제성과 사회관계성을 매개로한 간접효과는 없는 것으로 나타났다.

V. 결 론

1. 연구 결과 요약 및 시사점

본 연구는 서울시에 거주하는 20~30대 직장인 1인가구를 대상으로 6가지 세부적 주거환경 특성 만족도 요인들을 구분하여, 사회관계성, 경제성과 전체 주거만족도를 종속 변인으로 한 인과관계분석을 진행하였다. 이를 위하여 연구가설을 세우고 설문조사를 통해 추출한 원시 데이터를 요인분석을 통해 정제하여 구조방정식 모형(SEM)을 설정하였으며, 이를 바탕으로 실증 분석을 진행한 결과는 다음과 같다.

첫째, 임대료와 관리비 등 주거비 만족을 나타내는 경제성 요인에 영향을 미치는 주거환경 요인들은 실내환경특성과 실내공간특성으로 나타났으며 경제성에 정(+)의 영향을 끼쳤다.

둘째, 건물 내 이웃 및 지역 주민들과의 친밀도에 대한 만족을 나타내는 사회관계성 요인에 영향을 미치는 요인들은 입지특성, 건물특성, 실내환경특성으로 나타났다. 입지특성의 경우 부(-)의 영향을 끼친 반면 건물특성과 실내환경특성 요인은 정(+)의 영향을 끼쳤다.

셋째, 서울시 2030 직장인 1인가구의 전체적인 주거만족도에 영향을 미치는 세부 주거환경요인으로 실내공간특성이 규명되었으며, 정(+)의 방향으로 주거만족도에 영향을 끼치는 것으로 나타났다.

분석 결과를 바탕으로 한 본 논문의 시사점으로는 다음과 같다.

첫째, 주거비 부담이 높은 계층 중 하나인 1인 가구 중에서도 서울시 2030 직장인 1인 가구 계층은 전체 주거 만족에 영향을 주는 중요한 요인으로 경제적, 사회적 요인이 아니라 그들이 실제로 거주하는 주택 내부의 시설, 디자인의 질 등을 나타내는 실내공간특성으로 나타났다. 또한 연구 대상 1인 가구 계층이 실내공간과 실내환경 측면에서 만족이 크다면 현재 느끼는 주거비 부담을 어느 정도 감수를 할 수 있다는 합리적 추론이 가능하다. 따라서 서울시 젊은 직장인 1인 가구를 대상으로 한 주택을 공급하거나 주택 정책 수립 시 질 높은 실내공간특성과 실내환경을 중요하게 고려해야 할 것이다. 이러한 청년 직장인 1인가구의 만족도 특성을 고려한 질 높은 실내 공간 조성은 그들의 주거비 부담을 경감시켜 줄 뿐만 아니라 전체 주거만족도 또한 높여 줄 수 있을 것으로 기대한다.

둘째, 질 높은 실내주거환경과 안전하고 편리한 시설을 갖춘 주거용 건물은 거주하는 직장인 1인가구의 이웃과의 관계만족도 측면에서도 긍정적인 결과를 이끌어 낼 수 있을 것이다. 이웃과의 관계회복 및 지역 공동체 활성화를 주요 목적으로 하는 도시재생 정책에 발 맞추어, 현재 서울시 전체 가구의 30% 가까이를 차지하는 1인가구의 사회관계성 회복을 위하여 주거 공간 내부의 건축적, 환경적, 디자인적 질을 높이고 주거 건물의 보안과 편리성을 갖춘 맞춤형 주택을 공급할 필요가 있다.

셋째, 기존의 1인 가구 특성과 비교하여 직장인 1인 가구가 나타내는 주거 환경 선호 특성을 반영하여 이들을 위한 주택 공급 계획과 주거 디자인 기준을 제시할 필요가 있다. 중앙 정부와 서울시에서는 1인 가구 지원 주요 정책은 주택의 질적인 측면보다는 양적인 공급 위주이며 저소득, 주거취약 계층에 초점이 맞추어져 있다. 본 연구의 분석 결과 주거비 관련 경제적 측면 보다 주거 환경과 실내공간의 질을 주거 만족 측면에서 더욱 중시하는 2030 직장인 1인 가구 계층의 주거선택 다양성 확대와 주거 만족도 향상을 위하여 라이프스타일

(lifestyle)을 반영하고 주거 열망(aspirations)을 실현할 수 있는 주거환경 공급이 필요해 보인다.

2. 연구 한계점 및 향후 과제

본 연구는 서울시 2030 직장인 1인가구라는 구체적인 연구 대상 설정과 6가지 세부 만족도 요인과 전체 주거 만족도 간의 의미 있는 인과관계를 구조방정식 모형 분석을 통해 분석하여, 연구의 차별성과 구체적인 접근방식에 중요한 의미를 가지고 있지만 다음과 같은 한계점 또한 가진다.

첫째, 설문조사 표본수가 오차확률 5% 이내로 확보되지 못하여 서울시 2030 직장인 1인가구의 특성을 더욱 정교하게 나타내지 못한 한계점이 있다. 그러나 확인적 요인분석과 구조방정식 모델 타당성 검증 척도 중 하나인 CFI(comparative fit index)의 값이 0.95 이상으로 적합하게 나와 표본 특성으로부터 기인되는 비일관성(inconsistencies)에 영향을 받지 않는 타당한 연구 모델임을 증명하였기 때문에 표본수의 한계를 어느 정도 극복했다고 볼 수 있다.

둘째, 세분화된 잠재변수를 나타내는 측정변수 항목 수의 부족이 한계로 나타난다. 본 연구에서는 주거 만족도의 세분화된 요인들을 구성하기 위해서 22개의 만족도 문항을 제시하여 탐색적 요인분석을 통해 6가지 만족도 요인으로 분류하는 작업을 거쳤다. 특히 입지특성, 실내환경, 사회환경, 경제성 잠재변인을 설명하는 측정 변수들이 제외되는 경우가 나왔으며 이를 통해 잠재변수를 나타내는 설명력이 낮아지는 한계가 나타났다.

향후 연구에서는 대상 1인 가구 계층의 표본수를 충분히 확보하여 정확도 있는 연구 결과를 이끌어 내야 할 것이며, 직장인 1인가구들이 요구하는 실내 주거 공간 특성과 주거욕구 특성이 무엇인지 구체적으로 연구 분석하여 1인 가구 주거 정책에 반영하여야 할 것이다. 또한 직장인 1인 가구와 독거노인 가구, 외국인 1인 가구 등 다양한 특성을 가진 세부적 1인 가구의 주거 환경과 만족도 요인들

을 비교 분석하는 연구가 향후 진행될 수 있을 것이다.

참고문헌

- 권세연 · 박환용(2014), 서울시 1인 가구의 주거환경만족 영향요인 연구, 한국주거학회논문집, 22권, 1호
- 김미희 · 정미영(2003), 도시청소년의 주거가치와 주거만족도, 한국주거학회논문집, 14권 3호
- 김부성(2014), 주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구 -세종특별자치시를 중심으로-, 목원대학교 대학원 박사학위 논문.
- 김윤옥 외(2016), 주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향분석, 부동산학보, 64권
- 김은택 · 정효미(2015), 노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향, 주거환경, 13권, 1호
- 김주현 · 안용진(2016), 공공 임대주택 입주의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신혼가구를 대상으로, 국정관리연구, 11권, 3호, 성균관대학교 국정관리대학원.
- 김지우(2014), 대학생과 직장인 1인 가구의 소형주거 만족도 및 요구에 대한 연구, 디자인지식저널, 30권, 한국디자인지식학회.
- 김진현 · 김형주(2017), 1인 가구 특성이 주거유형 및 주거만족도에 미치는 영향, 도시행정학보, 30권, 3호 한국도시행정학회.
- 김현태 · 남진(2012), 서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구, 서울도시연구, 13권, 2호, 서울연구원.
- 남궁미(2017), 노인가구의 연령별 주거만족도 차이 및 결정요인에 관한 연구, 한국정책학회보, 26권, 3호, 한국정책학회.
- 남진 · 김진하(2015), 서울시 소득계층별 주택유형과 점유형태 선택요인 분석, 도시행정학보, 28권, 2호, 도시행정학회.
- 박미선(2017), 1인 청년가구 주거여건 개선을 위한 정책 지원 방안, 국토정책 Brief 627호, 국토연구원.
- 변미리(2008), 서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요연구, 서울연구원 정책연구보고서 230호, 서울연구원.
- 변미리(2015a), 도시에서 혼자 사는 것의 의미: 1인가구 현황 및 도시정책 수요, 한국심리학회지 : 문화 및 사회문제, 21권, 제3호.
- 변미리(2015b), 서울특별시 1인가구 대책 정책연구, 서울시 정책연구보고서, 서울연구원.
- 변미리(2016), 서울의 4種4色 1인가구, 대세로 자리 잡다, 서울경제 3월호
- 송지준(2014), 논문작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석방법, (2판), 경기도, 21세기사.
- 오수철(2016), 주택유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구-대전광역시를 중심으로-, 목원대학교 대학원 박사학위 논문.
- 유명소 · 남진(2017), 소규모 코하우징 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구 : 서울시 소행주 1~4호와 구름정원사람들주택을 사례로, 국토계획, 52권, 1호
- 윤호(2007), 주거만족도의 영향요인 분석, 부동산정책학회, 8권, 2호
- 이민홍 외(2015), 1인가구 증가에 따른 신사회적 위험 대응전략, 보건복지부 · 동의대학교 산학협력단 연구보고서.
- 이재수 · 양재섭(2012), 서울시 1·2인 가구 유형별 특성에 따른 주택정책 방향, 서울연구원 연구보고서, 서울연구원.
- 이채성(2012), 주거점유상태와 주택형태에 따른 기혼자의 주거 만족도, 한국주거학회 논문집, 23권, 1호
- 이태진 외(2016), 청년층의 주거 실태는 어떠한가, 보건복지포럼, 244호, 한국보건사회연구원.

25. 정병호 · 정재호(2015), 주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구, 부동산학보, 63권.
26. 정소이 외(2012), 1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구, 토지주택연구원 연구보고서.
27. 정언택 · 김재태 (2014), 소형주택 임차인의 주거만족도 및 주거가치, 계속 거주 의향에 관한 연구-수원지역 20~30대를 중심으로, 주거환경, 12권, 3호.
28. 정창수 · 문용갑(1990), 대도시 주민들의 이웃관계와 그 관련 변인들에 관한 연구-서울의 8개 주거지역 가정주부들을 대상으로, 한국사회학회 논문집, 23권.
29. 진미윤 외(2001), 아파트 거주자의 근린의식과 근린관계에 대한 조사 연구, 대한건축학회 논문집: 계획계, 17권, 9호.
30. 천현숙(2013), 노인가구 유형별 주거만족도 영향요인 비교연구, 주거환경, 24권, 5호.
31. 최지웅 외(2013), 오피스텔 거주가구의 주거만족도 결정요인-서울지역 20~30대 가구주를 중심으로, 주거환경, 11권, 3호.
32. 통계청(2017a), 2015, 인구주택총조사
33. 통계청(2017b), 2016, 인구주택총조사
34. 한국고용정보원(2009), 고학력 전문직 미혼 남녀의 취업구조 분석 및 정책적 시사점, 한국고용정보원 연구보고서.
35. 한은영 · 김미강(2013), 청소년의 사회참여활동이 공동체 의식에 미치는 영향-거주 지역에 대한 인식의 매개효과를 중심으로, 한국아동복지학, 43호, 한국아동복지학회.
36. 한지희 외(2016), 청 · 장년층 1인가구의 주거수요에 따른 주택 개발방향 연구, 대한건축학회 논문집: 계획계, 37권, 7호.
37. 황광선(2013), 주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구, 서울도시연구, 14권, 1호.
38. 황영명(2018), 1인 가구의 주거환경만족도에 관한 연구 -전국 · 서울시 · 부산시를 중심으로-, 영산대학교 일반대학원 박사학위 논문.
39. SERI(2015), 한국의 1인 가구 트렌드와 4가지 소비 트렌드, 삼성경제연구소 연구 보고서.
40. Boehm, Thomas(1982), A Hierarchical Model of Housing Choice, Urban Studies, Vol. 19(1), pp. 17~31.
41. Herttua et al(2011), Living alone and alcohol-related mortality: a population-based cohort study from Finland, PLoS medicine, Vol.8, p. 1260.
42. Klinenberg, E.(2013), Going solo : the extraordinary rise and surprising appeal of living alone, London, Duckworth Overlook.
43. Kuhar · Reiter(2012), Frozen transitions to adulthood of young people in Slovenia?, sociologija, Vol.54(2), pp. 211-226.
44. Raymond J. Struyk(1974), The Determinants of Household Home Ownership, Urban Studies, Vol.11, pp. 289-299.
45. You et al(2011), Social Connections and Suicidal Thoughts and Behavior, Psychology of Addictive Behaviors, 25, pp. 180-184.