creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공기업정책학 석사 학위논문

청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인에 관한 연구

- 2010년, 2019년 주거실태조사를 중심으로 -

2021년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

민 충 근

청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인에 관한 연구

- 2010년, 2019년 주거실태조사를 중심으로 -

지도교수 홍 준 형

이 논문을 공기업정책학 석사 학위논문으로
제출함
2021년 3월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
민 충 근

민충근의 석사 학위논문을 인준함
2021년 6월

위 원 장 박 상 인

부위원장 최 태 현

위 원 홍 준 형

국문초록

저출산의 영향으로 일반 가구는 감소하고 있으나, 1인 가구는 계속 증가하며 현재 주된 가구 형태로 자리하고 있다. 2020년 기준으로 전체 가구의 약 30% 정도가 1인 가구이며, 2047년에는 37% 수준까지 증가가 예상된다. 1인 가구에서 제일 큰 비중을 차지하는 연령대는 20대와 30대 청년층이다. 이들은 어려운 고용상황과 낮은 소득으로 주택시장에 불리한 위치로 진입하게 되며, 전반적으로 열악한 주거환경에서 과도한 주거비를 부담하고 있다. 청년층의 주거 불안은 취업, 결혼, 출산, 주택구매로 이어지는 삶의 진로들을 연기하거나 포기하도록 하고 있다. 청년기의 과도한 주거비부담은 낮은 자산형성, 미흡한 노후 준비, 노년기의 빈곤으로 이어져 결국 사회 부담으로 돌아올 것이다. 청년층의 주거문제에 관한 관심과 배려가 필요한 이유이다. 본 연구는 이러한 문제의식에서 출발해 청년 1인 가구의 주거 특징과 주거만족도에 영향을 미치는 요인들을 파악하여, 청년 1인 가구의 주거만족도 향상을 위한 정책적 대안을 제시하는 것을 목적으로 하였다.

먼저 연구를 위해 가구주 나이가 만 19세 이상 39세 이하인 1인 가구를 ‘청년 1인 가구’로, 청년 1인 가구를 제외한 가구를 ‘일반 가구’로 개념을 규정하였다. 주거만족도에 관한 주요 선행연구의 분석을 통해 주거실태조사 항목 중 청년 1인 가구의 특성을 잘 대표할 수 있다고 판단되는 인구통계학적 요인(성별, 연령, 학력, 취업 여부, 월평균 가구 소득), 주택요인(주택 유형, 점유 형태, 주거전용면적), 주거환경요인(물리적, 자연적, 사회적 환경), 지역 요인(수도권, 비수도권)을 독립변수로 정하였고, 주거만족도를 종속변수로 하였다. 주거만족도 특성의 변화를 파악하기 위해 2010년과 2019년 두 시점의 주거실태조사 자료를 활용하였다. 청년 1인 가구만의 차별적인 특성을 파악하고자 일반 가구와 비교하는 방식으로 기술통계, 확인적 요인분석, 다중 회귀분석을 실시하였다.

통계분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 청년 1인 가구는 여성 가구주의 비율이 높은 특징을 보였고, 연령대는 20대가 가장 많았다. 단독주택에 거주하는 비율이 일반 가구와 비교해 매우 높은 특징도 보였다. 월세와 전세 등 임차 가구가 대부분으로 특히, 월세의 비중은 계속 증가하는 것으로 나타났다. 둘째, 주거환경에 대한 전반적 만족도는 2010년에 비해 2019년 개선되었다. 일반 가구는 자연적, 사회적 환경요인의 만족도 점수가 높았으나, 청년 1인 가구는 물리적 환경요인에서 높은 만족도를 나타냈다. 셋째, 인구통계학적 변수, 주택 변수 중 주택 유형과 주거전용면적, 거주 지역은 청년 1인 가구의 주거만족도에 유의한 영향을 미치지 못했다. 넷째, 청년 1인 가구의 주거만족도는 주거환경변수 중 주로 물리적 환경변수(상업, 의료, 공공, 문화시설과 대중교통 접근성, 교육환경 등)에 크게 영향을 받는 특징을 보였다.

이상의 분석 결과에 기초해 본 연구가 갖는 의의는 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인을 파악하는 데 선행연구에서 주거만족도에 영향을 미친다고 밝혀진 다양한 요인들을 종합적으로 분석에 활용하였다. 이 중 청년 1인 가구의 주거만족도가 물리적 주거환경 요소에 크게 영향을 받는다는 결과는 기존 선행연구에서는 제시된 적이 없는 것으로 의미가 있으며, 이러한 결과를 반영해 물리적 주거환경개선의 필요성을 주요한 정책과제로 제시한 점은 선행연구와 차별되는 본 연구의 의의라 할 수 있다. 둘째, 청년 1인 가구가 지속해서 증가하는 상황에서 본 연구 결과는 일반 가구와 구별되는 '청년 1인 가구의 주거만족도 특성'을 반영한 주거정책 수립에 이바지할 수 있을 것이다. 셋째, 본 연구는 2010년과 2019년 주거실태조사를 활용해, 일반 가구와의 비교를 통해 청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인을 종적으로 분석하였다. 9년의 시차를 두고 파악된 청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인들의 변화와 그 경향성은 청년 1인 가구를 대상으로 하는 주거정책의 거시적 방향 설정에 도움이 될 것이다.

이러한 의의를 바탕으로 본 연구에서 제시된 정책적 시사점은 다음과 같다. 첫째, 청년 1인 가구의 선호를 반영한 양질의 부담 가능한 주택을 지속하여 공급해야 한다. 청년 1인 가구의 특성에 맞는 도심 내 양질의 저렴한 주택은 여전히 부족한 상황이다. 청년들이 주거에 대한 걱정 없이 학업이나 생업에 종사할 수 있도록 맞춤형 청년 주택의 확대 공급이 요구된다. 둘째, 도심 내 단독주택 밀집 지역 등에 대한 물리적 주거환경 개선 필요성이다. 청년 1인 가구의 주거만족도는 주거환경변수 중 주로 물리적 환경변수에 크게 영향을 받는 특징을 보였다. 단독주택이 주로 밀집해 있는 원도심 등의 물리적 주거환경을 개선하고 교통 여건과 편의시설을 갖춘 도심을 중심으로 주거정책을 시행할 필요성을 발견할 수 있다. 셋째, 청년 1인 가구의 주거비부담 완화를 위한 정책적 배려가 필요하다. 대부분이 월세 형태로 거주하는 상황에서 소득 여력이 크지 않고, 주거비 과부담의 상태이기 때문이다.

마지막으로 본 연구가 갖는 한계를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 2010년과 2019년 두 시점의 비교를 통해 청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미친 요인에 대한 변화의 흐름은 파악하였지만, 각 영향요인의 세부적인 변화 양태를 정확하게 파악하기에는 한계를 갖는다. 둘째, 기존 연구를 기초로 주거만족도에 영향을 미치는 독립변수를 종합하였으나, 기존 연구와 차별되는 새로운 요인을 독립변수로 고려하지는 못했다. 셋째, 연구대상인 청년 1인 가구를 대학생, 취업준비생, 사회 초년생 등 다양한 세부 계층으로 나누어 그들의 주거만족도 영향요인 특성을 분석하지 못했다. 넷째, 자료의 한계로 임대료를 분석에 활용하지 못하였다. 후속 연구를 통해 이러한 한계점들이 보완된다면 청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 관한 보다 다양한 분석과 의미 있는 정책대안이 도출될 수 있을 것으로 생각된다.

주요어 : 청년, 1인 가구, 주거만족도, 주거실태조사, 주거정책
학 번 : 2020-21327

목 차

제 1 장 서 론 ····· 1

제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1

1. 연구의 배경 ····· 1

2. 연구 질문과 연구의 목적 ····· 8

제 2 절 연구의 범위 및 방법 ····· 9

1. 연구의 범위 ····· 9

2. 연구의 방법 ····· 9

3. 연구 흐름도 ····· 10

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 검토 ····· 12

제 1 절 청년 1인 가구 ····· 12

1. 청년의 개념 ····· 12

2. 1인 가구의 개념 ····· 16

3. 1인 가구 현황과 주거특성 ····· 18

제 2 절 주거만족도 ····· 26

1. 주거의 개념 ····· 26

2. 주거만족도의 개념 ····· 27

제 3 절 선행연구 검토 ····· 31

1. 1인 가구에 관한 선행연구 ····· 31

2. 주거만족도에 관한 선행연구 ····· 39

3. 선행연구의 한계 및 선행연구와 차별성 ····· 46

제 3 장 연구설계 ····· 47
제 1 절 분석자료 및 대상 ····· 47
제 2 절 변수의 선정 및 조작적 정의 ····· 50
제 3 절 연구모형 ····· 55
제 4 절 분석방법 ····· 56

제 4 장 주거만족도 영향요인 실증분석 ····· 57
제 1 절 기초통계 ····· 57
1. 인구적 특성 ····· 57
2. 주거 관련 특성 ····· 60
3. 주거만족도 특성 ····· 62
제 2 절 요인분석 ····· 68
제 3 절 회귀분석 ····· 72
1. 2010년 주거실태조사 ····· 72
2. 2019년 주거실태조사 ····· 78
3. 회귀분석 결과 비교 ····· 84

제 5 장 결 론 ····· 88
제 1 절 연구결과의 요약 및 정책적 시사점 ····· 88
1. 연구결과의 요약과 의의 ····· 88
2. 정책적 시사점 ····· 92
제 2 절 정책적 제언 ····· 94
1. 청년 1인 가구 주거정책 현황과 한계 ····· 94
2. 청년 1인 가구 주거정책 방향 ····· 96
제 3 절 연구의 한계 및 향후 연구과제 ····· 104

참고문헌 ····· 106
Abstract ····· 112

표 목 차

[표 1-1] 연령대별 1인가구수 변화(2005, 2019) ····· 3
[표 2-1] 청년의 개념 ····· 15
[표 2-2] 1인 가구의 개념 ····· 17
[표 2-3] 가구원 수별 가구 ····· 18
[표 2-4] 성·연령별 1인 가구(2019) ····· 18
[표 2-5] 가구의 지역별 분포(2019) ····· 19
[표 2-6] 1인 가구의 지역·연령별 분포(2019) ····· 20
[표 2-7] 가구의 주거유형 ····· 21
[표 2-8] 가구의 주택 점유형태 ····· 22
[표 2-9] 1인 가구 월세 보증금 규모 ····· 22
[표 2-10] 1인 가구 월세 금액 ····· 23
[표 2-11] 가구의 주거면적 ····· 23
[표 2-12] 1인 가구의 주거만족도 ····· 24
[표 2-13] 주거지원 프로그램의 필요성 ····· 25
[표 2-14] 우선적으로 필요한 주거지원 프로그램 ····· 25
[표 2-15] 1인 가구에 관한 선행연구 ····· 37
[표 2-16] 주거만족도에 관한 선행연구 ····· 44
[표 3-1] 주택조사 항목을 포함한 유사 조사와 주거실태조사 비교 49
[표 3-2] 주거만족도에 관한 선행연구의 주요 분석지표 ····· 50
[표 3-3] 변수 선정 및 조작적 정의 ····· 52
[표 4-1] 인구적 특성(2010) ····· 58
[표 4-2] 인구적 특성(2019) ····· 59
[표 4-3] 주거 특성(2010) ····· 60

[표 4-4] 주거 특성(2019) ····· 61
[표 4-5] 2010년 주거만족도 점수 평균 차이 ····· 63
[표 4-6] 2019년 주거만족도 점수 평균 차이 ····· 64
[표 4-7] 주거만족도(2010, 2019) ····· 65
[표 4-8] 성, 연령, 소득, 지역별 전반적 주거만족도(2010, 2019) 66
[표 4-9] 주택유형, 점유형태, 주거전용면적별 전반적 주거만족도 (2010, 2019) ····· 67
[표 4-10] KMO와 Bartlett 구형성 검정(물리적 주거환경) ····· 69
[표 4-11] 성분행렬(물리적 주거환경) ····· 69
[표 4-12] KMO와 Bartlett 구형성 검정(자연적 주거환경) ····· 70
[표 4-13] 성분행렬(자연적 주거환경) ····· 70
[표 4-14] KMO와 Bartlett 구형성 검정(사회적 주거환경) ····· 71
[표 4-15] 성분행렬(사회적 주거환경) ····· 71
[표 4-16] 2010년 일반가구 모형 요약 ····· 72
[표 4-17] 2010년 일반가구 다중회귀분석 ····· 74
[표 4-18] 2010년 청년 1인 가구 모형 요약 ····· 75
[표 4-19] 2010년 청년 1인 가구 다중회귀분석 ····· 77
[표 4-20] 2019년 일반가구 모형 요약 ····· 78
[표 4-21] 2019년 일반가구 다중회귀분석 ····· 80
[표 4-22] 2019년 청년 1인 가구 모형 요약 ····· 81
[표 4-23] 2019년 청년 1인 가구 다중회귀분석 ····· 83
[표 5-1] 청년 1인 가구 주거정책 ····· 95
[표 5-2] 2021년 서울시 청년 월세지원 ····· 101
[표 5-3] 임차급여 지원기준 ····· 102
[표 5-4] 2021년도 주거급여 수급자 선정 기준 ····· 102
[표 5-5] 2021년도 기준임대료 ····· 103

그 림 목 차

[그림 1-1] 1인 가구 변화 추이(2015~2017) ····· 1
[그림 1-2] 가구원수별 가구 구성비 추이(2017~2047) ····· 2
[그림 1-3] 국가별 1인 가구 구성비 ····· 2
[그림 1-4] 1인 가구 연령대별 비율 ····· 3
[그림 3-1] 연구모형 ····· 55
[그림 4-1] 월 소득 대비 월 임대료(RIR) ····· 87

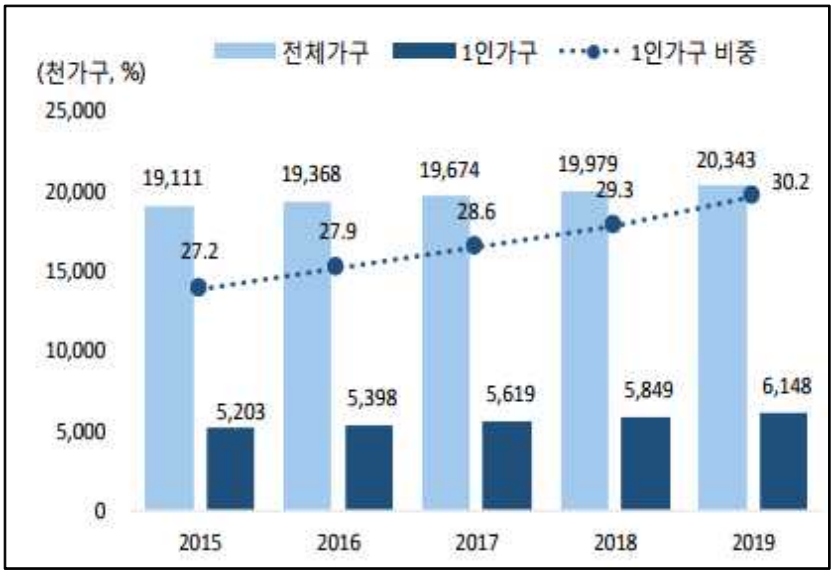
제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

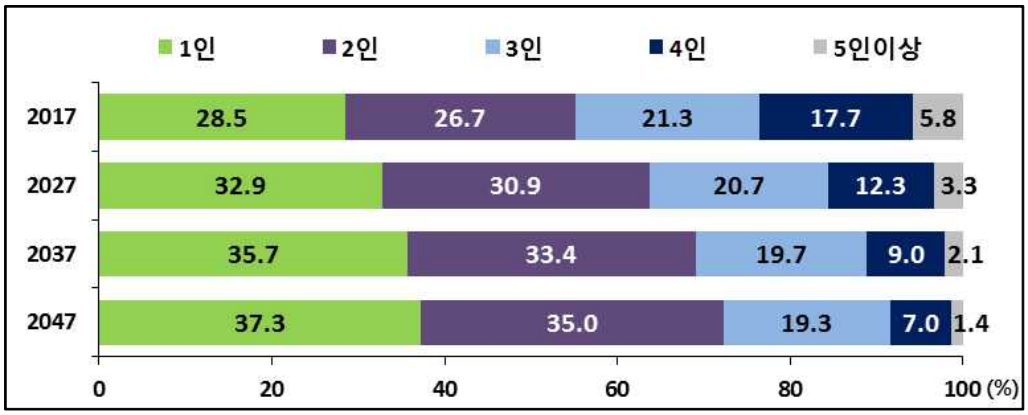
최근 저출산의 영향으로 일반 가구는 감소하고 있으나 1인 가구는 지속적으로 증가하고 있다. 통계청 자료에 따르면 전체 가구에서 1인 가구가 차지하는 비중은 2015년 27.2%로 주된 가구형태로 자리하고 있다. 1인 가구는 지속적으로 증가해 2019년에는 30.2%로 가장 큰 비중을 기록했다([그림 1-1]). 현재 전체 10가구 중 3가구는 1인 가구이며, 2047년에는 37.3%까지 증가할 것으로 예상된다([그림 1-2]).

[그림 1-1] 1인 가구 변화 추이(2015~2019)



자료 : 통계청(2020), 통계로 보는 1인 가구

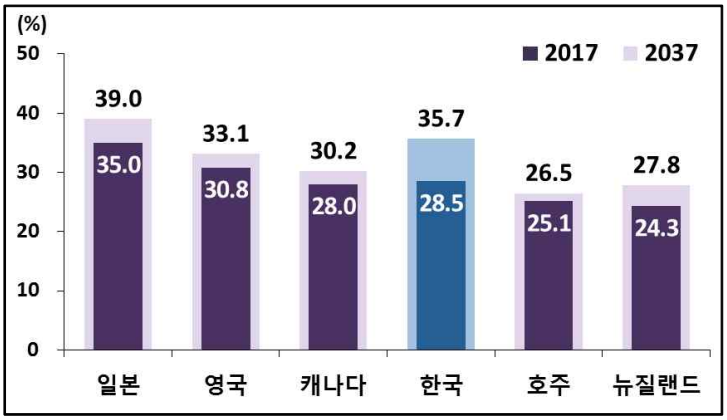
[그림 1-2] 가구원수별 가구 구성비 추이(2017~2047)



자료 : 통계청(2019), 장례가구특별추계: 2017~2047년

2037년 우리나라의 1인 가구 비율은 35.7%로 일본(39%, '37년)보다는 낮지만, 영국(33.1%, '41년), 캐나다(30.2%, '36년), 뉴질랜드(27.8%, '38년), 호주(26.5%, '37년)보다는 높을 것으로 전망되고 있다([그림 3]).

[그림 1-3] 국가별 1인 가구 구성비

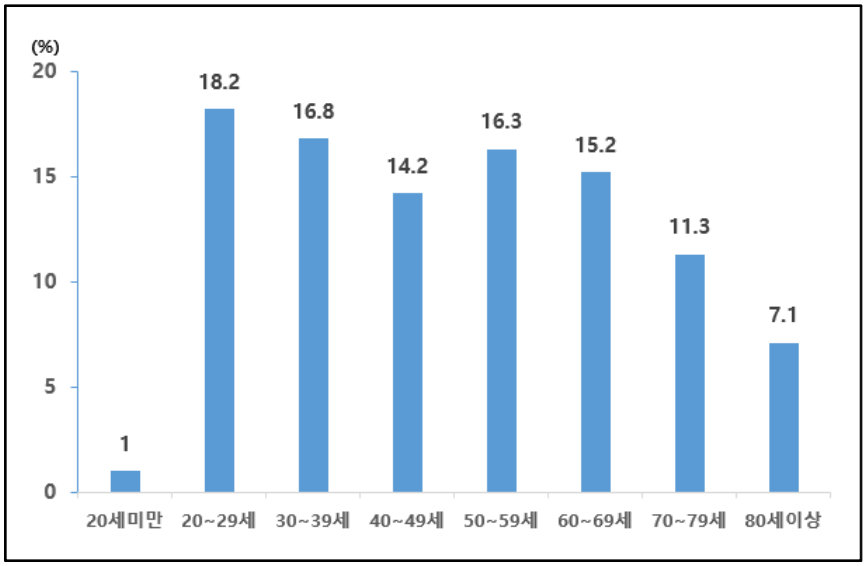


자료 : 통계청(2019), 장례가구추계: 2017~2047년

2019년을 기준으로 1인 가구 비율이 가장 높은 연령대는 20대로 전체 1인 가구의 18.2%를 차지하고 있으며, 그 다음은 30대가 16.8%로 뒤를 잇고 있다([그림 1-4]). 연령대별 1인 가구 비중의 변화도 20대와 30대

청년층을 중심으로 급격하게 증가하는 모습을 확인할 수 있다([표 1-1]).

[그림 1-4] 1인 가구 연령대별 비율(2019)



자료 : 통계청(2020), 통계로 보는 1인 가구

[표 1-1] 연령대별 1인 가구수 변화(2005~2019)

(단위 : 천 가구, %)

구분	연령대별 총 가구수		연령대별 1인 가구수		연령대별 1인 가구 비중		
	2005	2019	2005	2019	2005	2019	증감
20 ~ 29세	1,318	1,527	679	1,118	51.5	73.2	21.7
30 ~ 39세	3,586	3,123	630	1,036	17.6	33.2	15.6
40 ~ 49세	4,369	4,259	474	872	10.8	20.5	9.6
50 ~ 59세	2,978	4,800	366	999	12.3	20.8	8.5
60 ~ 69세	2,111	3,530	430	932	20.4	26.4	6.0
70 ~ 79세	1,172	2,092	416	696	35.5	33.3	-2.2
80세 이상	282	948	131	436	46.5	46.0	-0.5

자료 : 통계청, 인구주택총조사

가구의 소형화가 빠르게 진행되면서 이제 1인 가구는 더 이상 특수한 가구 형태가 아니다. 전국적인 1인 가구의 확대로 보편적 가구 형태로 자리 잡고 있으며, 청년층의 1인 가구화 현상은 더 급속하게 진행되고 있다. 사실 이러한 1인 가구의 증가는 우리나라만의 특별한 현상은 아니다. 선진국에서도 이미 상당 기간 진행되어온 현상으로 현대 사회의 변화된 생활양식에 따른 결과라고 볼 수 있다. 1인 가구가 다양한 원인으로 증가하면서 사회구조와 산업 전반에도 많은 변화가 일어나고 있다. '혼술', '혼밥', '혼행'(혼자 여행), '혼영'(혼자 영화), '혼캠'(혼자 캠핑)을 비롯해 '일코노미(1+Economy)' 등 다양한 신조어들을 생산·확산시키고 있으며, 밥솥 등 전자제품에서 소량 포장된 농산물에 이르기까지 1인 가구의 특성을 반영한 다양한 상품과 서비스가 사회 전반에 확대되고 있다.

'세대' 측면에 초점을 맞추어보면, 1인 가구에서 가장 큰 비중을 차지하는 것은 20대와 30대이다. 지금의 청년들은 일자리, 주거, 교육, 삶의 질 문제를 비롯해 이전 세대에 비해 훨씬 다양하고 복잡한 문제들을 경험하고 있다. 특히 코로나바이러스(COVID-19) 감염증의 여파는 청년들의 현실을 더욱 어렵게 만들고 있다. 코로나 충격으로 청년층의 취업 빙하기가 길어지면서 이들이 소위 '잃어버린 세대(lost generation)'로 전락할 것이라는 우려도 커지고 있다. 저성장과 인구 고령화로 구직난이 심화된 고용 환경에서 청년층의 취업률은 악화하고, 노동시장에 갓 진입한 청년층의 경우 소득 여력도 크지 않아 주택시장에 불리한 위치로 흡수된다. 이러한 상황에서 독립된 가구를 형성하는 청년층은 부모의 지원이 없으면 '지옥고(지하방, 옥탑방, 고시원)'로 대표되는 열악한 주거수준이나 과도한 주거비부담 같은 주거 불안 상황에 내몰리고 있다.

청년기에 사회적으로 부과되는 생애과정의 규범성은 청년 세대로 하여금 취업을 통한 경제적 자립, 결혼을 통한 정서적 자립, 그리고 이를 뒷

받침하기 위한 물리적 조건으로서 '내 집 마련'을 통한 공간적 자립을 요청한다(정민우 외, 2011). 하지만 현실에서는 1인 가구 급증, 질 좋은 일자리 감소, 경제 여건 불투명성 등 사회경제적 여건의 변화로 부모로부터의 독립이 지연되거나 1인 가구로 독립한 청년들의 주거 여건이 열악한 상황에 놓이게 되면서 생애주기발전 과정에서 성인기로 더 성장해가지 못하는 소위 '얼어붙은 이행기(frozen transition)'가 발생되고 있다(박미선, 2017).

영국에서는 청년이 과도한 주거비부담으로 인해 임차인으로 남아있게 되는 상황을 빗대어 '임차세대(Generation rent)'라는 표현이 대두되었다(Mckee, 2012). 우리 청년들도 주택가격 폭등, 전세 감소 및 월세 비중의 증가로 인해 어렵게 벌어들인 소득의 상당 부분을 월세 비용으로 쏟아붓고 있다. 전세보증금을 발판 삼아 집을 마련한 기성세대를 '전세 세대'라고 한다면, 월세의 무한순환 위기에 놓인 현재의 청년들은 우리 사회 첫 '월세 세대'다. 한편 과도기적인 시기가 되어야 할 청년기가 장기화하면서 부모와 함께 거주한다거나 결혼 및 출산을 지연하거나 포기하는 것과 같은 사회문제도 발생하고 있다(Minguez, 2016). 서구의 경우도 실업의 증가, 갚아야 할 학자금 융자, 이용 가능한 주택의 부족, 비싼 임대료 등으로 인해 '청년이 되면 독립한다'는 전제가 무너져 청년이 되어도 부모의 집에서 오래 거주하는 양상이 나타나고 있다. 이렇듯 청년의 삶의 질이 악화한 배경의 한편에는 '주거 문제'가 자리 잡고 있다. 우리 사회에서 주거 문제는 거처 마련에 어려움을 겪는 청년, 저소득층과 세입자의 생계난에 그치지 않는다. 소유구조 전반의 불평등 문제이고, 사회 구성원 모두가 이해당사자가 되는 첨예한 갈등의 쟁점이다(김명수, 2020). 기성세대에게 집이 곧 인생의 성과가 수렴되는 자산을 의미한다면 청년들에게 있어 주거는 당장 대학 생활이나 사회 초년생 시절을 버텨나갈 거점이자, 자신의 몸을 누일 곳, 인간으로 누려야 할 최소한의 생활 터전이다(김창인 외, 2019).

그동안 청년의 주거 문제에 대해서는 부모가 해결하는 것이라는 암묵적 사회적 인식이 지배적이었고, 청년의 주거 문제는 일시적인 현상이므로 안정된 직업적 활동을 시작하면 해결되는 문제로 여겨져 왔기에 정책적 고려대상에서도 우선순위가 낮을 수밖에 없었다(박미선, 2017). 하지만, 청년 세대의 주거 불안은 생애주기의 가장 마지막 단계인 노년기까지 그 여파가 미칠 수 있다. 청년기의 과도한 주거비부담은 낮은 자산형성과 미흡한 노후 준비로 장년, 노년기에 빈곤에 빠질 가능성을 높이고 이는 결국 사회적인 부담의 문제로 돌아올 것이다. 또한, 열악한 주거와 경제적 부담으로 인한 주거 불안은 이전 세대에서는 자연스러웠던 취업 이후 주택의 구입, 결혼, 출산 등과 같은 전형적인 삶의 진로들을 연기하거나 포기하도록 만든다. 청년층의 '출발의 실패'는 경제적 사회적 생애과정에서 '상처효과(scar effect)'를 남긴다는 점에서 사회의 미래 전망을 어둡게 만든다(이태진 외, 2016).

> 대학생이 되었다는 설렘으로 시작한 서울 생활 7년. 모두 여덟 번 이사를 다닌 혜미가 자그마한 방에 쪼그려 앉아 말한다. "방값을 비롯한 생활비에 쪼들려 주말엔 과자로 끼니를 때웠다. 처음에는 이것도 자랑스러웠다. 내가 이겨내면 삶의 경험이 될 거니까. 그런데 어느 순간 억울한 마음이 들기 시작하더라. 나는 앞으로도 계속 이렇게 떠밀려 다니겠구나…."
>
> 출처 : 변진경, 청년 흙밥 보고서(들녘, 2018), 85.

주거 문제가 우리 청년들의 삶과 미래를 점점 집어삼키고 있다. 우리 청년들이 삼각 김밥처럼 대충 때우는 잠을 자고, 그런 집에 살고, 월세에 등골이 휘며 하루하루 그런 시간을 견뎌야 할 이유는 없다(미스핏츠, 2015). 이들 청년 세대에 대한 정책적 관심과 배려가 더 필요한 이유이다.

인간의 삶에 있어서 가장 중요한 것이 주거문제이지만, 아직 이들 청년 1인 가구의 특성이 반영된 주택의 공급과 주거정책은 심도 있게 다루어

지지 못하고 있다. 특히 주거에 대한 만족도는 거주자의 연령, 소득 등에 따라 차이가 있고, 주택의 유형과 점유 형태, 위치나 주변 환경, 커뮤니티 등 다양한 요인에 기인하기 때문에, 이들 개인 및 가구 특성, 주택 및 환경 특성과 지역 특성을 종합적으로 고려하는 것이 중요하다.

청년 1인 가구의 삶에 대한 만족도에 있어 주거의 중요성이 크게 부각되고 있음에도 불구하고 청년 1인 가구의 주거만족도를 분석한 연구는 아직 미흡하다. 특히 주거만족도에 관한 연구는 다양한 관점에서 진행되었으나, 대상을 '청년 1인 가구'에 한정하고 이들의 주거특성 요인과 주거만족도 영향요인의 관계를 종적으로 분석한 연구는 거의 찾아볼 수 없는 실정이다. 따라서 청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 주는 요소를 파악하고 이들 특성이 주거만족도에서 있어 어떤 차이를 가져오는지를 비교하는 것은 매우 중요하고 의미 있는 연구로 볼 수 있다.

2. 연구 질문과 연구의 목적

본 연구의 연구 질문은 다음과 같다.

첫째, ‘청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 무엇인가?’
둘째, ‘그에 따라 차별적으로 시행되어야 하는 정책은 무엇인가?’

연구 질문에 따른 연구의 목적은 다음과 같다. 먼저 2010년과 2019년 2개년도의 ‘주거실태조사’ 마이크로데이터를 활용하여 ‘청년 1인 가구’와 청년 1인 가구가 아닌 ‘일반 가구’로 구분한 후 각각 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 대한 실증분석을 진행한다. 주거만족도 영향요인이 어떻게 변화했는지를 알아보기 위해 두 시점의 실증분석 결과를 종적으로 비교한다. 이를 통해 ‘일반 가구’와 구별되는 ‘청년 1인 가구’만의 주거특징과 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 파악한다. 이를 바탕으로 청년 1인 가구의 주거만족도 향상을 위한 차별적인 정책적 대안의 제시를 본 연구의 목적으로 하였다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구의 시간적 범위로 2010년과 2019년 ‘주거실태조사’ 마이크로데이터를 사용하였으며, 가구주의 나이를 기준으로 만 19세부터 39세에 해당하고 총 가구원수가 1인이라고 대답한 표본을 ‘청년 1인 가구’로 정의하여 사용하였다. 전체 표본 중 청년 1인 가구를 제외한 나머지 표본은 ‘일반 가구’로 정의하였다.

공간적 범위는 ‘전국’을 대상으로 하며, 내용적 범위는 ‘청년 1인 가구’와 청년 1인 가구를 제외한 ‘일반 가구’이다.

2. 연구의 방법

분석에 활용한 자료는 2010년과 2019년도 ‘주거실태조사’ 마이크로데이터이다. 동 조사는 국민의 주거생활에 관한 현황을 파악할 목적으로 2010년 조사의 경우「주택법」, 2019년 조사의 경우「주거기본법」에 각각 근거하여 국토교통부 장관이 국토연구원에 위탁해 통계청 통계대행과 및 전문조사기관이 2010년 8월~9월, 2019년 6월~12월 각각 본 조사를 시행한 것이다. 유효 표본수는 2010년 33,000가구, 2019년 61,170가구이다.

연구의 방법은 먼저 문헌 연구를 통해 청년 1인 가구와 주거만족도에 대한 개념을 분석·정리한다. 다음으로 선행연구를 토대로 변수(종속변수, 독립변수)를 구성한다. SPSS Statistics 프로그램을 이용하여 청년 1인 가구와 일반 가구의 주거만족도 영향요인에 대한 기초분석과 실증분석

(회귀분석)을 진행한다. 분석 결과를 토대로 일반 가구와 구별되는 청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인을 파악하고 계속 증가하는 청년 1인 가구의 주거만족도를 높이기 위한 세부적인 주거지원 정책을 제시한다.

3. 연구 흐름도

연구의 흐름은 다음 그림과 같다. 서론에서 연구의 배경과 목적, 범위를 설정한다. 이후 이론적 고찰에서 단행본과 논문 등 기존 문헌 자료의 검토를 통해 청년 및 1인 가구의 개념과 주거만족도에 관한 개념 및 이론에 대해 살펴보고, 1인 가구와 주거만족도에 관한 선행연구 검토를 통해 기존 연구의 한계와 본 연구의 차별성을 제시한다. 연구분석 및 방법에서는 분석 자료인 2010년, 2019년 국토교통부 '주거실태조사'에 대해 설명하고 선행연구 검토를 토대로 종속변수와 독립변수를 선정하여 연구모형과 분석 방법을 제시한다. 실증연구에서는 2010년과 2019년 2개년도의 미시자료를 이용하여 청년 1인 가구와 일반 가구를 대상으로 주거만족도 영향요인에 대한 통계적 분석을 시행하고 9년간 변화를 분석한다. 결론에서는 분석 결과와 함의를 토대로 청년 1인 가구의 주거만족도 향상을 위한 차별적이고 심도 있는 정책과제를 제시하고자 한다.

[연구 흐름도]

서론	
연구의 배경 및 목적	연구의 범위 및 방법

⇩

이론적 배경 및 선행연구 검토		
청년 1인 가구 개념	주거만족도 개념	선행연구 검토

⇩

연구분석 및 방법	
2010년, 2019년 주거실태조사	변수구성 및 분석방법

⇩

청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인 실증연구	
인구통계학적 변수(성별, 학력, 소득, 취업 여부) 주택변수(주택 유형, 점유형태, 주거면적) 주거환경변수(물리적, 자연적, 사회적 환경) 지역변수(수도권, 비수도권)	주거만족도

⇩

정책적 시사점		
청년 1인 가구 주거만족도 특성과 함의	청년 1인 가구 주거정책 현황과 한계	청년 1인 가구 주거정책 방향

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 검토

제1절 청년 1인 가구

1. 청년의 개념

국립국어원 표준국어대사전에 의하면, 청년(靑年)이란 “신체적·정신적으로 한창 성장하거나 무르익은 시기에 있는 사람”을 말한다. 그 세부적인 기준은 다양하게 사용되고 있다.

먼저 법률의 규정을 살펴보면 ‘청년의 권리 및 책임과 국가와 지방자치단체의 청년에 대한 책무를 정하고 청년 정책의 수립·조정 및 청년지원 등에 관한 기본적인 사항을 규정함을 목적’으로 하는「청년기본법」은 19세 이상 34세 이하인 사람을 청년으로 보고 있다. ‘청년 미취업자에 대한 국내외 직업능력개발훈련 등의 지원을 통하여 청년고용을 촉진하고 지속적인 경제발전과 사회 안정에 이바지함을 목적’으로 하는「청년고용촉진 특별법」과 동법 시행령에 의하면 15세 이상 29세 이하인 사람을 말한다. 다만, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관과 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 청년 미취업자를 고용하는 경우에는 15세 이상 34세 이하인 사람을 청년으로 규정하고 있다.

이러한 법률이 정한 기준과 별개로, 각 부처가 수행하는 개별정책이나 지자체의 조례에서 청년의 개념을 달리 정하는 경우가 있다. 고용노동부에서 미취업 청년을 대상으로 지원하는 ‘청년구직활동지원금’은 만 18세 이상 34세 이하인 경우 신청할 수 있으며, 청년창업자를 발굴·지원하는

‘창업성공패키지(구, 청년창업사관학교)’ 신청은 만 39세까지 가능하다. 또한, 국토교통부의 ‘행복주택’, ‘청년매입임대’, ‘청년전세임대’ 주택은 만 19세 이상 39세 이하의 청년을 대상으로 공급한다. 각 지자체가 정한 ‘청년기본조례’를 살펴보면 서울시는「청년기본법」을 준용하여 19세 이상 34세 이하, 인천·대구·광주시에서는 만 19세 이상 39세 이하, 「청년고용촉진 특별법」을 준용하는 울산시와 세종시는 15세 이상 29세 이하를 청년으로 보고 있다.

다음으로 청년을 대상으로 한 선행연구를 살펴보면, 16세부터 39세까지 연구마다 다양하게 청년을 정의하고 있다. 문소희·이현정(2018), 김비오(2019)의 연구에서는 청년기본법과 동일하게 만 19세 이상 39세 이하를 청년으로 보았다. 서울시 거주 청년의 주거만족도를 분석한 권영수·최완호(2018)는 16세~34세를 청년으로 정의한다. 이상운·곽민주(2019)는 청년 1인 임차 가구의 주거비부담 수준과 영향요인을 살펴보는 연구에서 청년임대주택의 입주 조건을 고려하여 만 20세~39세, 청년1인 가구의 세대별 특성을 연구한 강은나·이민홍(2016)은 청년층(20~39세), 중년층(20~39세), 노년층(65세 이상)으로 구분하여 이상운·곽민주(2019)와 동일한 연령을 청년으로 정의하고 있다. 청년층 1인 가구의 사회경제적 특성과 주거수준 변화를 종적으로 분석한 이현정·김모윤(2019)도 국토교통부의 주거복지정책 대상인 만 19세 이상 39세 이하를 청년으로 설정하였다.

마지막으로 정부가 생산하는 통계 중 ‘청년’에 해당하는 연령을 살펴보면, 기획재정부 ‘경제활동인구조사’에서는 ‘청년실업률’과 관련해 15세~29세를 기준으로 청년의 범위를 설정하고 있다. 이 기준은 한국고용정보원의 ‘청년패널조사’에도 동일하게 적용되고 있다. 한국청소년정책연구원의 ‘청년사회경제실태조사’는 설문대상 청년의 연령을 15세~39세로 설정하고 있다.

이처럼 청년의 개념은 관련 법률, 정책, 조례 그리고 연구자마다 매우 다양하게 규정되고 있다. 각 기관이나 연구 간에 상충되는 경우도 많아 정책의 특성과 생애주기를 고려함과 동시에 사회적 합의를 통해 정부 차원의 청년 연령에 대한 합리적 가이드라인 제시도 필요해 보인다. 본 연구에서는 청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인을 살펴보고 주거복지정책과 관련된 대안을 제시하고자 하는 연구목적에 따라 '주거복지로드맵'에서 행복주택, 매입임대주택, 전세임대주택의 공급대상으로 규정하는 청년의 개념을 따르고자 한다. 따라서 만 19세 이상 39세 이하의 연령을 청년으로 정의하고자 한다.

[표 2-1] 청년의 개념

구분		개념	비고
법률	청년기본법	19세~34세	
	청년고용촉진 특별법	15세~29세	시행령 제2조(청년의 나이) 다만, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관과 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 청년미취업자를 고용하는 경우에는 15세 이상 34세 이하인 사람을 말한다.
정책	고용노동부	만 18세~34세	청년구직활동지원금
	중소벤처기업부	만 39세	창업성공패키지
	국토교통부	만 19세~39세	행복주택, 매입임대, 전세임대
청년기본조례	서울	19세~34세	청년기본법 준용
	부산	만 18세~만 34세	
	인천, 대구, 광주	만 19세~39세	
	대전	만 18세~39세	
	울산, 세종	15세~29세	청년고용촉진특별법 준용
선행연구	이상운 · 곽민주 (2019)	만 20세~39세	청년층 1인 임차가구의 주거비부담 수준과 그 영향요인 연구
	이현정 · 김모윤 (2019)	만 19세~39세	청년층 1인 가구의 사회경제적 지위 및 주거수준 변화에 관한 종단연구
	권영수 · 최완호 (2018)	16세~34세	서울시 관악구 · 동작구 거주 청년의 주거실태 분석
	문소희 · 이현정 (2018)	만 19세~34세	청년가구의 주거문제와 주거상담경험 및 주거지원 프로그램 요구도 분석
	김비오(2019)	만 19세~34세	청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인을 탐색적으로 분석
	강은나 · 이민홍 (2016)	20세~39세	청년층, 중년층, 노년층 각 세대별로 1인가구 현황과 위험요인을 탐색
통계	청년실업률, 청년패널조사	15세~29세	기획재정부, 한국고용정보원
	청년사회경제 실태조사	15세~39세	한국청소년정책연구원

2. 1인 가구의 개념

1인 가구는 단독가구, 독신가구, 독거가구 등 다양한 명칭으로 표현된다. 1인 가구는 2005년 이전까지는 '단독가구'로 통용되다가 2000년대 중반 이후부터는 배우자 유무와 상관없이 실질적으로 혼자 생활하는 가구로 확대하여 정의하게 되었다(반승주, 2018). 선행연구를 보면 '단독가구'는 혼자서 살림하는 가구(배화옥, 1993), '독신가구'는 결혼제도에 편입되지 않고 생활하는 가구, 사적인 자유와 제도적 탈피의 양면적인 욕구를 충족시켜줄 수 있는 새로운 삶의 형태로 정의하고 있다(박충선, 2002).

법률과 조례에 규정된 '1인 가구' 개념을 보면 먼저「건강가정기본법」은 1명이 단독으로 생계를 유지하고 있는 생활단위, 「서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본 조례」에서는 1명이 단독으로 취사·취침 등을 하며 생계를 영위하는 생활단위라고 본다.

통계청은 2005년부터 '1인 가구'라는 개념을 사용하면서 가구원의 수를 기준으로 "1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하는 가구"로 정의한다. 최근 연구자들도 "1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하는 가구"(반승주, 2018), "독립된 공간에서 의식주와 같은 일상생활을 혼자 영위하는 가구"(김병석, 2019)라는 정의를 통해 통계청의 표준적인 정의를 사용하는 것으로 판단된다.

선행연구, 법률과 조례를 통해 살펴본 바와 같이 1인 가구의 개념은 명확하게 정의되어 있지 않다. 이상의 검토 결과, 본 연구에서는 통계청이 통계조사 시 사용하는 1인 가구의 표준 정의를 따르기로 한다.

[표 2-2] 1인 가구의 개념

구분		용어	개념
선행 연구	배화옥(1993)	단독가구	혼자서 살림하는 가구
	박충선(2002)	독신가구	결혼제도에 편입되지 않고 생활하는 가구, 사적인 자유와 제도적 탈피의 양면적인 욕구를 충족시켜줄 수 있는 새로운 삶의 형태
	하성규(2010)	1인 가구	혼자서 살림하는 가구, 1인이 독립적으로 취사·취침 등 생계를 유지하고 있는 가구
	반승주(2018)	1인 가구	1인이 독립적으로 취사·취침 등의 생계를 유지하는 가구
	김병석(2019)	1인 가구	독립된 공간에서 의식주와 같은 일상생활을 혼자 영위하는 가구
통계청	통계설명자료	1인 가구	1인이 단독으로 취사·취침 등 생계를 영위하는 생활단위
법률	건강가정기본법 제3조	1인 가구	1명이 단독으로 생계를 유지하고 있는 생활단위
조례	서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본 조례	1인 가구	1명이 단독으로 취사·취침 등을 하며 생계를 영위하는 생활단위

3. 1인 가구 현황과 주거특성

최근 통계청이 발표한 자료 등을 이용하여 2019년 1인 가구의 현황과 주거의 특성을 살펴보면 다음과 같다. 2019년 1인 가구는 614만 8천 가구로 전체 가구 중에서 가장 큰 비중(30.2%)을 차지하고 있다. 연령대를 보면 20대가 전체 1인 가구의 18.2%로 가장 큰 비중을 차지하며, 다음은 30대(16.8%), 50대(16.3%) 순이다. 남자의 경우 30대가 21.7%로 가장 많고, 여자의 경우 60대(17.3%), 20대(17.2%) 순이다.

[표 2-3] 가구원 수별 가구

(단위 : 천 가구)

	전체가구(%)	1인가구(%)	2인가구(%)	3인가구(%)	4인가구(%)
2015	19,111(100)	5,203(27.2)	4,994(26.1)	4,101(21.5)	4,813(25.2)
2016	19,368(100)	5,398(27.9)	5,067(26.2)	4,152(21.4)	4,751(24.5)
2017	19,674(100)	5,619(28.6)	5,260(26.7)	4,179(21.2)	4,616(23.5)
2018	19,979(100)	5,849(29.3)	5,446(27.3)	4,204(21.0)	4,481(22.4)
2019	20,343(100)	6,148(30.2)	5,663(27.8)	4,218(20.7)	4,315(21.2)

자료 : 통계청, 인구주택총조사

[표 2-4] 성·연령별 1인 가구(2019)

(단위 : 천 가구, %)

	계		남자		여자	
		비중		비중		비중
계	6,148	100.0	3,054	100.0	3,094	100.0
20세 미만	59	1.0	29	0.9	31	1.0
20~29세	1,118	18.2	587	19.2	531	17.2
30~39세	1,036	16.8	664	21.7	372	12.0
40~49세	872	14.2	550	18.0	322	10.4
50~59세	999	16.3	562	18.4	437	14.1
60~69세	933	15.2	398	13.0	534	17.3
70~79세	696	11.3	185	6.0	511	16.5
80세 이상	435	7.1	80	2.6	356	11.5

자료 : 통계청, 인구주택총조사

1인 가구의 지역별 비중은 서울(21.2%), 경기(21.0%), 부산(6.9%)의 순으로 높았다. 우리나라 1인 가구 10가구 중 4가구는 서울과 경기도에 거주하고 있음을 알 수 있다. 각 지역별 전체 가구 대비 1인 가구 비중은 대전(33.7%)이 가장 높았고 서울(33.4%), 강원(32.9%)이 뒤를 따랐다.

[표 2-5] 가구의 지역별 분포(2019)

(단위 : 천 가구, %)

	전체 가구(A)	비중	1인가구(B)	비중	전체 가구 중 1인가구 비중(B/A)
계	20,343	100.0	6,148	100.0	30.2
서울	3,896	19.2	1,300	21.1	33.4
부산	1,377	6.8	423	6.9	30.7
대구	969	4.8	284	4.6	29.4
인천	1,121	5.5	298	4.8	26.6
광주	587	2.9	182	3.0	31.1
대전	609	3.0	205	3.3	33.7
울산	437	2.1	116	1.9	26.5
세종	130	0.6	39	0.6	30.1
경기	4,908	24.1	1,291	21.0	26.3
강원	634	3.1	209	3.4	32.9
충북	655	3.2	215	3.5	32.9
충남	864	4.2	281	4.6	32.5
전북	738	3.6	239	3.9	32.3
전남	741	3.6	238	3.9	32.1
경북	1,103	5.4	360	5.9	32.7
경남	1,321	6.5	391	6.4	29.6
제주	254	1.2	75	1.2	29.7

자료 : 통계청, 인구주택총조사

다음으로 1인 가구의 연령별 분포를 보면 세종, 대전, 서울, 광주, 경기 지역은 1인 가구 중 20대 비중이 가장 높았다. 특히 세종, 서울, 대전 지역은 1인 가구의 절반 정도가 30대 이하인 것으로 나타났다.

[표 2-6] 1인 가구의 지역·연령별 분포(2019)

(단위 : %)

	계	20세 미만	20~29	30~39	40~49	50~59	60~69	70~79	80세 이상
계	100.0	1.0	18.2	16.8	14.2	16.3	15.2	11.3	7.1
서울	100.0	1.0	25.6	22.2	13.5	12.5	12.0	8.7	4.4
부산	100.0	1.1	17.4	13.3	12.1	16.1	19.1	14.0	6.9
대구	100.0	1.3	17.1	14.2	13.7	17.5	17.0	12.2	7.0
인천	100.0	0.6	14.8	16.9	16.4	18.6	16.2	10.6	5.9
광주	100.0	1.4	20.4	17.5	15.2	16.3	13.6	10.0	5.6
대전	100.0	2.4	27.8	16.9	12.8	14.3	12.9	8.3	4.8
울산	100.0	0.8	14.1	17.3	16.9	19.5	17.1	9.7	4.6
세종	100.0	2.0	29.6	22.0	14.9	12.9	9.2	5.7	3.7
경기	100.0	0.6	16.0	19.4	17.1	17.7	14.5	9.5	5.3
강원	100.0	0.9	15.8	10.9	11.9	18.7	18.3	14.3	9.1
충북	100.0	1.2	19.2	14.2	12.7	17.0	15.5	11.7	8.5
충남	100.0	1.2	17.6	15.6	13.0	16.2	14.6	12.0	9.9
전북	100.0	1.4	15.5	11.2	12.1	16.1	16.4	15.3	11.9
전남	100.0	0.8	9.7	9.8	11.3	16.7	17.3	18.9	15.5
경북	100.0	1.0	14.2	12.1	11.9	16.8	17.3	14.9	11.9
경남	100.0	0.6	11.4	13.5	14.3	18.4	18.1	14.0	9.8
제주	100.0	0.6	12.6	15.6	18.7	20.9	15.3	9.5	6.8

자료 : 통계청, 인구주택총조사

주거유형을 살펴보면 전체 가구는 아파트(51.1%), 단독주택(31.0%), 연립다세대(11.5%) 순이었다. 반면, 1인 가구는 단독주택(45.5%), 아파트(31.3%), 연립다세대(11%) 순으로 전체 가구에 비해 단독주택 거주 비중이 높고, 아파트 거주 비중은 낮게 나타났다. 아파트 거주 비중은 1인 가구가 전체 가구의 약 0.6배 수준이나, 고시원 등 주택 이외의 거처 거주 비중은 1인 가구가 전체 가구의 2.1배 수준으로 상당히 높은 것으로 나

타났다.

[표 2-7] 가구의 주거유형

(단위 : 천 가구, %)

		계	단독주택	아파트	연립·다세대	비거주용 건물 내 주택	주택이외의 거처
전체 가구	2015	19,111 (100.0)	6,739 (35.3)	9,197 (48.1)	2,133 (11.2)	328 (1.7)	714 (3.7)
	2016	19,368 (100.0)	6,640 (34.3)	9,422 (48.6)	2,219 (11.5)	316 (1.6)	770 (4.0)
	2017	19,674 (100.0)	6,549 (33.3)	9,671 (49.2)	2,269 (11.5)	327 (1.7)	858 (4.4)
	2018	19,979 (100.0)	6,415 (32.1)	10,013 (50.1)	2,312 (11.6)	319 (1.6)	920 (4.6)
	2019	20,343 (100.0)	6,312 (31.0)	10,405 (51.1)	2,339 (11.5)	318 (1.6)	969 (4.8)
1인 가구	2015	5,203 (100.0)	2,711 (52.1)	1,434 (27.6)	518 (10.0)	121 (2.3)	420 (8.1)
	2016	5,398 (100.0)	2,743 (50.8)	1,504 (27.9)	559 (10.4)	116 (2.2)	476 (8.8)
	2017	5,619 (100.0)	2,765 (49.2)	1,606 (28.6)	595 (10.6)	123 (2.2)	530 (9.4)
	2018	5,849 (100.0)	2,762 (47.2)	1,751 (29.9)	636 (10.9)	121 (2.1)	579 (9.9)
	2019	6,148 (100.0)	2,790 (45.4)	1,927 (31.3)	680 (11.1)	124 (2.0)	626 (10.2)

자료 : 통계청, 인구주택총조사

주택점유 형태는 전체 가구는 자가(58.0%), 보증금 있는 월세(19.7%), 전세(15.1%) 순으로, 1인 가구는 보증금 있는 월세의 비중이 38%로 가장 높게 나타났다. 2019년 기준으로 전체 1인 가구 10가구 중 약 4가구가 보증금이 있는 월세로 거주함을 의미한다. 전체 가구의 경우 자가의 비중은 증가하고, 전세 비중은 감소했다. 반면, 1인 가구는 자가의 비중은 감소하고 전세 비중이 증가하는 추세를 보였다. 한편, 1인 가구의 월세 보증금 규모는 지역에 따라 차이가 있지만, 수도권의 경우 약 4명 중

3명이 3천만 원 미만, 약 90%가 5천만원 미만인 것으로 조사되었다. 월세 금액은 전체적으로 약 90%가 60만원 미만을 내고 있으나, 보증금에 비해 지역별 편차는 더 큰 것으로 나타났다. 서울의 경우 20만 원 미만인 경우가 10%에 못 미치고 60만원 이상인 경우가 17%에 달했으나, 광역시의 경우는 약 4분의 1 정도가 20만원 미만의 월세를 지불하는 것으로 나타났다.

[표 2-8] 가구의 주택 점유형태

(단위 : %)

		계	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상
전체 가구	2016	100.0	56.8	15.5	20.3	3.4	4.0
	2017	100.0	57.7	15.2	19.9	3.4	3.9
	2018	100.0	57.7	15.2	19.8	3.3	4.0
	2019	100.0	58.0	15.1	19.7	3.3	3.9
1인 가구	2016	100.0	32.5	15.7	37.1	8.5	6.2
	2017	100.0	32.7	13.3	38.1	9.9	6.0
	2018	100.0	30.9	14.3	39.0	9.2	6.6
	2019	100.0	30.6	15.8	38.0	9.3	6.3

자료 : 통계청, 인구주택총조사

[표 2-9] 1인 가구 월세 보증금 규모

(단위 : %, n=703)

		계	1천만원 미만	1천만원~ 3천만원	3천만원~ 5천만원	5천만원~ 1억원 미만	1억원 이상
1인 가구	서울	100.0	31.9	37.4	13.0	11.8	5.9
	경기 · 인천	100.0	42.9	33.1	14.7	6.1	3.3
	광역시	100.0	47.7	32.3	14.5	3.6	1.8

자료 : KB금융지주 경영연구소, 2020 한국 1인가구 보고서

[표 2-10] 1인 가구 월세 금액

(단위 : %, n=787)

		계	20만원 미만	20만원~ 30만원	30만원~ 40만원	40만원~ 60만원	60만원 이상
1인 가구	서울	100.0	9.2	13.2	32.2	28.6	16.9
	경기 · 인천	100.0	18.5	15.6	34.1	24.8	7.1
	광역시	100.0	25.8	23.4	32.0	13.9	4.9

자료 : KB금융지주 경영연구소, 2020 한국 1인가구 보고서

주거면적은 전체 가구의 경우 60~85㎡(32.8%) 비율이 가장 높았으나. 1인 가구는 40㎡ 이하의 주거면적에 거주하는 비율이 53.7%로 가장 높았다.

[표 2-11] 가구의 주거면적

(단위 : %, ㎡)

		계	40㎡ 이하	40㎡ ~50㎡	50㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	85㎡ ~102㎡	102㎡ ~135㎡	135㎡ 초과	모름/ 무응답
전체 가구	2016	100.0	18.4	11.3	13.9	30.7	11.0	11.5	3.3	0.0
	2017	100.0	20.6	12.2	18.1	32.9	8.0	6.2	1.8	0.1
	2018	100.0	21.2	11.1	17.2	33.9	7.6	6.8	2.0	0.1
	2019	100.0	20.5	9.9	14.0	32.8	11.3	8.7	2.6	0.2
1인 가구	2016	100.0	48.2	14.5	10.1	19.4	4.2	2.8	0.7	0.0
	2017	100.0	52.9	14.4	11.3	15.8	3.4	1.5	0.6	0.1
	2018	100.0	54.4	13.5	11.4	15.5	3.3	1.4	0.3	0.2
	2019	100.0	53.7	11.7	10.4	17.1	4.3	2.0	0.6	0.3

자료 : 국토교통부, 주거실태조사

1인 가구의 주거만족도는 이웃과의 관계(87.6%), 청결도(86.4%), 치안 및 방범(85.9%) 순으로 높았으며, 불만족 비중은 문화시설 접근 용이성(37.3%), 주차시설 이용 편리성(31.2%), 의료시설 접근 용이성(25.7%) 순

으로 높았다. 전반적 만족도의 경우 10가구 중 8가구가 주거환경에 전반적으로 만족하는 것으로 나타났다.

[표 2-12] 1인 가구의 주거만족도

(단위 : %)

	계	불만족	매우 불만족	약간 불만족	만족	대체로 만족	매우 만족
주거환경에 대한 전반적 만족도	100.0	18.5	1.6	16.9	81.6	73.5	8.1
상업시설 접근용이성	100.0	23.0	3.9	19.1	77.1	63.5	13.6
의료시설 접근용이성	100.0	25.7	4.3	21.4	74.3	60.1	14.2
문화시설 접근용이성	100.0	37.3	7.2	30.1	62.7	52.0	10.7
도시공원 및 녹지 접근용이성	100.0	23.8	3.6	20.2	76.2	60.2	16.0
대중교통 접근용이성	100.0	20.9	3.7	17.2	79.1	60.3	18.8
주차시설 이용편리성	100.0	31.2	6.9	24.3	68.8	55.9	12.9
보행안전	100.0	14.9	1.6	13.3	85.1	71.3	13.8
교육환경	100.0	19.7	2.8	16.9	80.3	68.6	11.7
치안 및 방범	100.0	14.2	1.4	12.8	85.9	73.2	12.7
소음	100.0	23.3	3.0	20.3	76.7	64.3	12.4
청결도	100.0	13.6	1.1	12.5	86.4	72.1	14.3
이웃과의 관계	100.0	12.4	0.8	11.6	87.6	74.6	13.0

자료 : 국토교통부, 주거실태조사

1인 가구의 주거지원 프로그램 필요성 인식(42.0%)은 전체 가구(36.1%)에 비해 더 높았다. 우선적으로 필요한 주거지원으로는 전세자금 대출(29.9%), 월세 보조금(21.0%), 장기 공공임대주택(16.7%) 순으로 답했다.

[표 2-13] 주거지원 프로그램의 필요성

(단위 : %)

	전체 가구			1인가구		
	계	필요	불필요	계	필요	불필요
2016	100.0	39.5	60.5	100.0	43.4	56.6
2017	100.0	34.2	65.8	100.0	38.7	61.3
2018	100.0	33.0	67.0	100.0	37.5	62.5
2019	100.0	36.1	63.9	100.0	42.0	58.0

자료 : 국토교통부, 주거실태조사

[표 2-14] 우선적으로 필요한 주거지원 프로그램

(단위 : %)

	계	월세 보조금	전세 자금 대출	주택 구입 자금	주택 개량 개보수 지원	분양 전환 공공 임대 주택 공급	장기 공공 임대 주택 공급	공공 분양 주택 공급	주거 상담 정보 제공 등
전체 가구	100.0	11.1	23.5	31.2	8.0	6.5	11.9	5.7	2.2
1인 가구	100.0	21.0	29.9	13.8	6.6	5.7	16.7	4.7	1.6

자료 : 국토교통부, 주거실태조사

제2절 주거만족도

1. 주거의 개념

「헌법」 제35조 제3항은 “국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.”고 규정하고 있다. 이 조항은 쾌적한 주거생활을 위한 국가의 의무를 규정하여 쾌적한 주거생활권을 국민의 기본권으로 규정한 것으로 해석된다. 이러한 헌법 규정에 근거해 만들어진 「주거기본법」도 제1조에서 “주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.”고 규정하고 있으나, 핵심이 되는 ‘주거’의 구체적 의미에 대해서는 명시적인 규정을 두고 있지는 않다.

국립국어원 표준국어대사전에 의하면, 주거(住居)는 “일정한 곳에 머물러 삶, 또는 그런 집”으로 정의하고 있다. 이러한 사전적 의미와 달리 주거는 단순히 머물러 있는 공간 이상의 중요한 삶의 장소이다(권영수·최완호, 2018). 주거는 일반적으로 가족 구성원이 생활하기 위한 삶의 근거지이며 생활을 영위하기 위한 공간으로서 가족의 유일한 안식처 역할을 한다(박정기, 2018). 또한, 주거는 일정한 곳에서 인간의 삶을 유지하는데 가장 기초적이고 중요한 인간의 행위이다. 이렇게 보면 주거는 평화로운 휴식의 공간이며, 개인과 가족, 이웃, 지역사회 등과 관계를 맺는 것이고, 정체성을 획득해 가는 사회적 행위라고 정의할 수 있다(조양재, 2020).

이러한 주거와 구별되는 개념으로 주택(住宅)이 있다. 「주택법」 제2조 제1항에서는 주택을 “세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를

말한다.”라고 정의한다. 이는 물리적 시설물을 강조하는 개념이라 하겠다.

정리하면 주거는 사람이 일상을 영위하는 장소로서 그 속에서 생활하는 인간의 삶까지를 포괄하는 개념으로 이해할 수 있겠다. 주택이 물리적인 것을 의미하는 반면, 주거는 주택에서 일어나는 경험적인 측면과 정서적인 측면을 포함한 개념이다(주거학연구회, 2018). 다시 말해 주택과 주택이 위치해 있는 근린환경, 도시 등의 생활공간과 인간이 상호작용을 하며 이루어내는 모든 활동, 즉 경험과 정서적 측면을 포함하는 총체적인 개념이다(정병호, 2015).

2. 주거만족도의 개념

국립국어원 표준국어대사전에 의하면, 만족(滿足)이란 “마음에 흡족함” 또는 “모자람이 없이 충분하고 넉넉한” 상태를 말한다.

일반적으로 만족도는 거주자들이 그들의 생활공간에 대하여 얼마만큼 만족하는가 또는 어느 정도 불만을 느끼는가에 대한 정도를 말하기도 하고, 원하는 욕구가 어느 정도 충족된 것인가에 대한 주관적이고 어느 측면에서는 객관적인 평가의 결과와 이전에 거주하던 공간에서의 경험과 현재의 공간에 대한 상태를 비교하는 기준이 되는 것으로 말할 수 있다(박정기, 2018). 이러한 규범적 의미의 만족도를 바탕으로 대표적인 학자들과 선행연구자들이 정의하는 주거만족도에 관한 개념을 정리하면 다음과 같다.

주거만족도 개념의 중요성에 대해 처음 언급한 Fried & Gleicher는 주거의 질을 평가하는 데 있어 배관이나 구조적인 특성보다는 거주자의 주

거만족도가 더욱 적합한 기준이라고 주장하였으며, 그 이후로 다수의 연구자가 만족도를 주요개념으로 하여 환경, 행태의 이론을 전개하였다(Marc Fried & Peggy Gleicher, 1961)

Brink & Johnson은 주거 만족이란 거주 주택에 대한 주거소비자의 사적인 평가상태를 의미하며 이러한 상태는 거주 주택에 대한 기대감, 희망, 욕구, 욕망에 대한 평가로서 거주자가 행하는 평가의 과정에서 생긴다고 하였다(Satya Brink & Kathleen A. Johnston, 1979).

Weidemann & Anderson은 주거 만족을 물리적·사회적·경제적 환경에 대한 거주자의 정서적 반응으로, 주거환경에 대한 거주자의 지각과 만족에 대한 기준을 제공함과 동시에 미래를 예측하는 도구로 사용할 수 있음을 강조하였다(Weidemann, S & Anderson et al., 1982).

이상호에 의하면 주거만족도는 거주자들이 그들의 주거환경에 대하여 만족하거나 불만을 느끼는 정도를 말하기도 하고 주거 욕구가 충족된 정도에 대한 주관적인 평가의 결과와 이전 주택에서의 경험과 현재의 상태를 비교하는 기준이 되는 규범적 조건을 말한다(이상호, 2004).

박내식·정철모는 주거 만족은 거주하고 있는 주거환경에 대한 주관적인 평가상태를 의미하는 것으로 만족도를 평가하는 주관적 기준은 개인의 기대수준(거주자가 입주 전에 기대했던 환경 수준)과 희망수준(거주자가 현재나 미래에 희망하는 환경 수준), 형평의 수준(거주자가 투자한 금액에 비교하여 생각하고 있는 환경 수준) 및 비교집단의 수준(거주자가 알고 있는 다른 거주환경의 수준) 등의 영향을 받아 결정된다고 한다(박내식 외, 2017).

한경원은 주거만족도는 객관적인 주거상태와 함께 입주민의 기대수준과

주거상태에 대한 지각이 동시에 반영된 주관적 지표로 정의하고 주거만족도를 향상하기 위해서는 객관적인 주거상태를 개선하거나 개인의 주거수준 기대치를 낮추거나 주거환경에 대해 긍정적으로 지각하도록 돕는 방안이 필요하다고 한다(한경원, 2006).

문완식은 주거만족도란 개인의 생활, 외부 환경, 삶의 질을 포함한 거주주택에 대한 기대감과 욕구에 대한 주관적·객관적 평가라고 할 수 있으며, 주거만족도 조사연구는 거주자의 주거환경을 개선하여 삶의 질을 향상하고, 국민의 주거복지와 안정적인 삶을 도모할 수 있으므로 매우 중요하다고 하였다(문완식, 2015).

오수철은 거주자가 자신이 사는 주택과 주변 환경을 포함한 주거환경 전반에 관하여 경험하여 느끼는 주관적인 충족의 정도 또는 평가라고 한다(오수철, 2016).

권영수·최완호는 주거만족도란 주거환경에 대한 특성으로 주거 욕구가 충족되는 정도에 대한 사회적, 물리적 환경의 성능을 평가하는 주관적인 평가로 개인의 요구에 따라 삶의 질과 생활의 만족 및 주거환경에 따라 주거 만족의 평가가 달라지는 것으로 정의한다(권영수 외, 2018).

박병훈은 주거만족도는 거주자가 주거생활에서 느끼는 감정으로 주거환경을 평가하는 기준이며 주거지 선택 행동의 예측 인자로서 주거공간에 대한 인식(cognition)과 주거 가치를 추구하는 행동(behavior)의 매개역할을 한다고 한다(박병훈, 2019).

박은숙은 주거만족도는 주택에 대한 경험을 근거로 하여 판단하는 거주자의 주관적인 평가이고 거주자의 가치가 변화함에 따라 평가수준도 달라진다고 하였다(박은숙, 2019).

주거만족도는 주거환경의 물리적 측면뿐 아니라 사회적, 행태적 측면의 성능을 평가하는 중요한 기준이 되고, 거주자의 만족도를 통해서 주거의 질을 평가할 수 있게 된다(박내식 외, 2017). 이런 의미에서 본 연구에서는 '주거조건에 대한 거주자의 만족 또는 불만족 상태로 거주지에 대한 전반적인 느낌'을 의미하는 것으로 주거만족도를 정의하고자 한다. 낮은 주거만족도는 거주자의 욕구나 기대에 비해 낮은 주거서비스가 제공되고 있음을 의미한다. 따라서 거주자의 욕구와 기대를 파악해서 주거서비스를 개선하는 것은 주거만족도를 높이는 가장 효율적인 방법이 된다고 하겠다.

제3절 선행연구 검토

선행연구는 크게 1인 가구에 관한 연구와 주거만족도에 관한 연구로 분류할 수 있다. 본 연구에서는 청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요소들을 실증분석하기에 앞서 이들 선행연구를 살펴보고자 한다.

1. 1인 가구에 관한 선행연구

강은나·이민홍은 2014년 한국복지패널조사 자료를 활용해 1인 가구를 청년층(20~39세), 중년층(40~64세), 노년층(65세 이상)으로 세대별로 구분하고 일반적 특성과 위험요인을 분석했다(강은나 외, 2016). 연구결과, 청년 세대는 경제적으로 안정된 집단과 경제적 불안정에도 불구하고 1인 가구로 생활하는 집단으로 양분되어 나타났다. 월세 비중은 50% 이상으로 매우 높았다. 비혼이나 이혼으로 인해 중년 1인 가구의 비중이 높아지고 있으며, 중년 1인 가구가 가진 고용불안정성, 소득불안정성, 주거불안정성과 주거환경의 열악함, 건강문제 등을 사전에 해결하지 못한다면 이들이 노년기에 진입하면서 현재 노인 1인 가구가 겪고 있는 빈곤이나 건강 및 주거문제 등을 답습할 것으로 전망했다.

김진현·김형주는 서울시 거주 1인 가구에 대한 설문 조사 자료를 구조방정식 모형을 통해 분석하였다(김진현 외, 2017). 그 결과 1인 가구의 인구적(성별, 연령, 학력, 직업), 경제적(월 평균소득, 재산), 입지적(거주지, 교통수단) 특성이 주거유형 및 주거만족도에 직·간접적으로 영향을 미치고 있음을 확인했다. 1인 가구 증가는 일시적 현상이 아니라 장기적으로 그 증가 속도가 더욱 빨라질 것으로 인구적·경제적·입지적 측면에서 대책이 강구되어야 하고 1인 가구의 특성에 맞는 소형주택이나 도시형생활주택 등에 초점을 맞춘 주택공급이 이루어져야 하며 정부는 이제

부터라도 1인 가구를 중시하는 주택정책을 시행해야 한다고 말한다. 1인 가구의 특성을 정확히 파악하고 그 특성에 맞는 주택공급과 주택정책이 이루어져야 1인 가구의 주거생활 만족이 달성될 수 있다는 점을 밝히고 있다.

민기원은 2014년 시행한 주거실태조사 데이터를 바탕으로 서울시 1인 가구가 가진 개인특성 관련 요인이 주거 이동계획에 영향을 미치는지에 관한 연구를 실시하였다(민기원, 2015). 결과에 따르면 주택 유형 중에는 오피스텔 거주하는 가구, 점유유형의 경우 월세에 거주하는 가구, 교육 정도가 높은 가구들이 주거 이동을 많이 계획하고 있는 것으로 나타났다. 주택에 대한 만족도, 교육의 정도 그리고 이사경험이 주거 이동계획에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

박보림·김준형·최막중은 도시지역 거주 가구를 대상으로 1인 가구와 주택점유형태 간의 관계에 대해 살펴보았다(박보림 외, 2013). 1인 가구일 때 자가보다는 임차를 선택하는 경향이 분명히 관찰되었으며 이는 1인 가구의 증가로 임대주택의 수요가 늘어날 것으로 판단할 수 있는 근거를 제공한다.

반정호는 2006년부터 2010년까지의 통계청 가계동향조사 자료의 1인 가구를 분석하였다(반정호, 2012). 결과를 보면 남자의 경우 청년 가구의 42.8%, 여자의 경우 청년 가구의 45.0%가 월세 주택에 거주하는 것으로 나타났다. 주거불안정성은 거주하는 주택의 생활 환경적, 공간적인 특성까지 고려하여 종합적으로 판단해야 하지만, 매월 단위로 주거비지출이 이루어지는 월세가구의 경우 타 점유유형보다 재무구조가 불안정할 가능성이 크다. 단독가구 내에서도 점유형태가 가장 취약한 집단을 월세가구로 가정했을 때, 청년 남성과 청년 여성의 주거불안이 매우 심각한 것으로 분석되었다.

신은진·안건혁은 서울시에 거주하는 직장인을 대상으로 소득계층별로 1인 가구의 거주지 선택에 영향을 주는 요인을 연구하였다(신은진 외, 2010). 분석 결과, 1인 가구는 모든 소득계층에서 통행 거리가 짧을수록 거주지로 선택될 확률이 높은 것으로 나타났다. 이는 1인 가구의 경우 배우자의 직장이나 학교나 학원 등 자녀를 위한 교육환경을 고려하지 않아도 되므로 출퇴근 등 오직 자신의 편의만을 고려해 직장과 가까운 곳을 거주지로 선택하기 때문으로 해석할 수 있다. 같은 지역에 직장이 있을 경우라면, 범죄율이 낮은 지역이 거주지로 선택될 확률이 그렇지 않은 지역에 비해 더 높았다. 편의시설과 관련해서는 저소득계층과 중간소득계층은 거주지 주변에 녹지가 많은 것이 중간소득계층과 고소득계층은 대규모 점포시설의 1인당 면적이 거주지를 선택하는데 양(+)의 유의미한 영향을 미쳤다.

이상운·곽민주는 2018년 주거실태조사를 이용하여 청년층 1인 임차 가구의 주거비부담 수준과 그 영향요인을 살펴보았다(이상운 외, 2019). 연구 결과는 다음과 같다. 첫째, 청년층 1인 임차 가구의 주거특성을 살펴본 결과, 다가구 단독주택(52.8%)의 비율과 보증부 월세(89.1%) 비율이 가장 높았다. 매월 평균 8만 원의 주거관리비와 38만 원(보증금을 월세로 전환하여 합산한 금액)의 월세를 지출하고 있었다. 둘째, 청년층 1인 임차 가구의 주관적 주거비부담은 3.13점으로 주관적인 주거비부담 수준이 높았으며, 객관적 주거비부담(RIR, Rent to Income Ratio)은 평균 26.03으로 월 소득 대비 26.03%를 임대료로 지출하고 있었다. 또한, 청년층 1인 임차 가구의 25%가 주거비 과부담 기준(30%)을 초과하여 임대료를 지출하고 있었다. 셋째, 청년층 1인 임차 가구의 주거비부담 영향요인으로 성별, 직업, 거주 지역, 임대주택 유형인 것으로 나타나 여성 가구주이고, 상용근로자가 아닌 경우, 서울 및 경기도와 민간 임대주택에 거주하는 경우 주거비부담이 높은 것으로 나타났다.

이영행·최민섭은 전국의 원룸 거주 대학생과 대학원생을 대상으로 선호하는 주택 유형과 만족하는 주택 유형에 대해 설문 조사를 진행하였다(이영행 외, 2009). 선호하는 주택 유형으로는 오피스텔이 29.8%로 가장 높고 아파트가 27.8%, 원룸 27.0%, 단독주택 12.8%, 다세대 2.3%, 연립 0.3% 순으로 나타났다. 가장 만족하는 주택 유형으로는 오피스텔이 32.3%로 가장 높았고 뒤를 이어 원룸 29.2%, 아파트 25.5%, 단독주택 10.3%, 다세대 2.4%, 연립 0.1% 순이었다. 오피스텔, 소형아파트, 원룸 등이 선호하는 주택 유형과 만족하는 주택에 모두 선정된 것은 앞으로 1인 가구 공급 방향에 대한 시사점을 준다고 하겠다.

이현정은 2016년 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 19세 이상 39세 이하 청년 1인 가구의 주거실태를 분석하였다(이현정, 2018). 분석 결과, 청년 1인 가구의 점유유형은 자가 8.8%, 전세 21.8%, 보증부 월세 55.3%, 무보증 월세(사글세, 연세, 일세 포함) 8.6%, 무상 5.5% 순으로 나타났다. 전체 일반 가구 통계(자가 56.8%, 전세 15.5%, 보증부 월세 20.3%, 무보증 월세 3.4%, 무상 4.0%)와 비교할 때, 청년 1인 가구는 상대적으로 전·월세 비율이 매우 높았으며 특히 청년 1인 가구의 반 이상이 보증부 월세자였다. 청년 1인 가구의 대표적 주택 유형은 다가구 단독주택(43.0%)과 오피스텔(22.9%), 아파트(17.6%) 순이었으며, 전체 일반 가구의 대표적 주택 유형이 아파트(48.1%), 다가구 단독주택(19.1%), 일반 단독주택 (13.9%) 순이었던 것과 차이를 보였다. 청년 1인 가구 중 원룸형 주호 거주비율은 63.6%로, 전체 일반 가구(9.4%)와 비교하면 매우 높은 비율을 나타냈다. 지역에 따른 청년 1인 가구의 점유유형과 주택 유형을 각각 비교한 결과, 점유유형은 서울은 전세와 보증부 월세, 인천·경기 지역은 전세, 5대 광역시는 자가 및 보증부 월세, 그 외 도 지역에서는 무보증 월세가구 비율이 상대적으로 높은 특성을 보였다. 주택 유형은 수도권에서는 영업 겸용 단독주택과 오피스텔 거주비율, 비수도

권에서는 다가구 단독주택 및 아파트 거주비율이 다른 지역에 비하여 높은 경향이 나타났다. 원룸형 주호 거주비율은 수도권에서 상대적으로 더 높은 것으로 나타났다.

이현정·김모윤은 2008년도 및 2016년도의 주거실태조사를 활용해 청년층 1인 가구의 사회경제적 지위 및 주거수준 변화를 종적으로 연구하였다(이현정 외, 2019). 청년층 1인 가구의 수는 저출산의 영향으로 감소하였고 평균연령은 소폭 낮아졌다. 특히 비수도권에서는 8년간 인구의 자연감소와 함께 인구 전출입으로 성비 불균형이 두드러진 경향을 보였다. 청년층 1인 가구의 다수는 소형 다가구 주택에 거주하는 임차인이었으며, 8년간 수도권 지역의 전세 감소와 함께 월세 증가, 수도권의 오피스텔 거주비율 급증과 비수도권의 아파트 거주비율 증가, 수도권과 비수도권 지역의 주택 규모 감소와 임차보증금의 상승이 두드러졌다. 특히, 8년간 주택 규모 감소 폭은 비수도권에서, 임차보증금의 증가 폭은 수도권에서 컸다. 청년층 1인 가구의 주거수준에 대한 전체적 만족도는 8년의 기간에 걸쳐 크게 개선되었고 그 증가 폭은 수도권 거주 가구의 경우가 더 컸다. 이는 수도권 지역에 1인 가구를 위한 주택으로 소형 오피스텔 신규 공급이 활발해지면서 주거환경의 쾌적성과 거주환경의 편의성이 개선되었고, 인구 밀도가 높아 다양한 생활편의시설(예, 쇼핑, 교통, 문화 등)이 근거리에 밀집되어 주거지 선택의 매력으로 작용한 것을 보여준다. 청년층 1인 가구의 주거수준 평가에 영향을 주는 변인을 살펴보면, 2008년과 2016년 모두 주거만족도는 거주환경 만족도, 전체적인 만족도는 거주환경만족도와 생활 인프라 만족도가 가장 큰 영향을 보였다.

이희연·노승철·최은영은 인구·경제·사회학적 요인 등 1인 가구의 다양한 특성에 따른 성장패턴을 기술하고 공간분포 특성을 분석하였다(이희연 외, 2011). 1인 가구의 나이, 학력, 주택의 소유 및 유형을 기준으로 공간분포 패턴을 비교한 결과 매우 대조적이고 불균등한 결과를 확인했

다. 특히 젊은 고학력층의 경우는 경제적 상황에 따라 양극화 현상이 두드러졌다. 대도시나 광역시에서 아파트를 소유하면서 경제적으로 여유로운 삶을 사는 그룹과 단독주택에 월세로 거주하는 그룹이 혼재되는 등 1인 가구도 내부적으로 상당히 이질적인 특성을 보였다. 이에 따라 어떤 그룹에 속하는 1인 가구가 증가하는지 공간적으로 어디에 집중분포하는지에 따라 정부의 복지정책도 차별화되어야 함을 제시한다. 이 연구는 25~44세 연령층으로 대학 이상의 학력을 가지고 단독주택에 월세 형태로 거주하는 1인 가구가 가장 열악한 주거환경에 놓여있음을 보여준다. 특히 전국 대도시의 대학가 주변에서 대학을 갓 졸업하거나 졸업을 앞둔 상황에서 직장을 찾고 있는 소위 '산업예비군'들의 열악한 주거환경에 대한 국가 차원의 정책 수립과 배려를 촉구한다.

지규현·신상영·권주안·김학렬·이동환은 통계청 인구주택총조사를 활용해 1인 가구의 주거특성을 파악하였다(지규현 외, 2009). 2005년 기준으로 1인 가구의 주택점유형태를 보면 도시지역 21%, 비도시지역의 64.7%가 소유주택에 거주하고 있었고 도시지역 1인 가구의 약 80%는 임차 가구로 주택의 불안정성이 매우 높았다. 1인 가구는 단독·다가구 주택에 주로 거주하고 있었다. 도시지역 1인 가구 중 29세 미만은 69.7%, 30세 이상 64세 이하는 58.6%, 65세 이상의 57.9%가 단독·다가구 주택에 거주하는 것으로 조사되었다.

김선주는 2019년 재정패널 데이터를 사용하여 1인 가구의 연령별 특성과 주거만족도를 연구하였다(김선주, 2020). 분석 결과 청년층은 월세 비중이 상당히 높아 주거비용 부담으로 인해 주택마련이 어려운 상황이었으며, 미혼 비율이 높아 만혼과 결혼 기피 현상을 보여주었다. 따라서 주거비부담을 줄이는 금융정책과 신혼부부를 위한 공공임대주택의 확대 공급이 필요하다고 하였다.

[표 2-15] 1인 가구에 관한 선행연구

연구자	연구범위	주요 내용
강은나 외 (2016)	청년층(20~39세) 중년층(40~64세) 노년층(65세 이상)	- 청년 1인 가구는 경제적 안정성을 기준으로 양분, 월세 비중이 50% 이상으로 매우 높음 - 미혼이나 이혼으로 중년 1인 가구의 비중이 높아짐
김진현 외 (2017)	서울시	- 인구, 경제, 입지적 특성이 주거만족도에 영향 - 1인 가구 특성에 맞는 주택공급과 주거정책 필요
민기원 (2015)	서울시	- 오피스텔에 월세로 거주하며 교육 정도가 높은 가구가 주거 이동을 많이 계획 - 주택에 대한 만족도, 교육 정도, 이사경험이 주거 이동계획에 가장 큰 영향을 줌
박보림 외 (2013)	도시지역	- 1인 가구일 때 자가보다는 임차를 선택하는 경향이 관찰, 이에 따라 1인 가구가 증가하면 임대주택 수요가 늘어날 것
반정호 (2012)	전국	- 남성인 청년 단독가구의 42.8%, 여성인 청년 단독가구의 45%가 월세 주택에 거주 - 월세(월 단위 주거비지출) 비중이 높은 청년층의 재무구조 및 주거불안이 가장 심각
신은진 외 (2010)	서울시	- 모든 소득계층에서 통행 거리가 짧고 범죄율이 낮은 지역이 거주지로 선택될 확률이 높음
이상운 외 (2019)	청년층 (20~39세)	- 청년층 1인 임차 가구는 다가구 단독주택(52.8%)의 비율과 보증부 월세(89.1%) 비율이 가장 높음 - 월평균 8만 원의 주거관리비와 38만 원의 월세를 주거비용으로 지출 - 임차 가구 25%가 RIR 30% 초과로 주거비 과부담 상태

연구자	연구범위	주요 내용
이영행 외 (2009)	대학 및 대학원생	- 선호하는 주택 유형과 만족하는 주택 유형 모두 오피스텔, 소형아파트, 원룸 순
이현정 (2018)	청년층 (19~39세)	- 청년 1인 가구는 상대적으로 전·월세 비율이 매우 높았으며 절반 이상이 보증부 월세자 - 원룸형 주호에 거주하는 비율이 63.6%로 일반 가구(9.4%)보다 매우 높게 나타남
이현정 외 (2019)	청년층 (19~39세)	- 청년층 1인 가구 대부분은 소형 다가구 주택에 거주하는 임차인 - 2008년에 비해 2016년 청년층 1인 가구의 주거만족도가 크게 개선되었으며, 특히 수도권 거주 가구의 증가 폭이 큼 - 거주환경만족도와 생활 인프라 만족도가 주거만족도에 가장 크게 영향
이희연 외 (2011)	전국 (20세 이상)	- 25~44세 연령층 가운데 대학 이상의 학력, 월세로 단독주택에 거주하는 그룹의 주거환경이 열악함 - 대학을 갓 졸업하거나 앞둔 산업예비군들이 대학가 주변의 열악한 환경에서 주거
지규현 외 (2010)	전국	- 1인 가구는 주로 단독, 다가구 주택에 거주하고 있으며, 도시지역 1인 가구의 약 80%는 임차 가구로 주택의 불안전성이 매우 높음
김선주 (2020)	전국	- 청년층은 월세 비중이 상당히 높아 주거비용 부담으로 인해 주택마련이 어려운 상황 - 주거비 감소를 위한 금융정책과 공공임대주택 공급확대 필요

2. 주거만족도에 관한 선행연구

강은택·강정구·마강래는 미혼과 기혼의 두 그룹으로 1인 가구를 구분하고, 소득, 고용, 주거 등의 변수가 이들의 주관적인 삶의 만족감에 어떠한 영향을 미치는지에 대해 실증분석을 하였다(강은택 외, 2016). 이들의 연구에 의하면 1인 가구의 삶의 만족감은 전체 가구의 삶의 만족감에 비해 낮은 것으로 나타났다. 전반적으로 1인 가구는 상대적으로 학력, 낮은 소득과 사회경제적 지위, 실업이나 불안정한 고용형태, 주거의 불안정성을 가지고 있어 이들 1인 가구를 대상으로 일자리 확대, 빈곤층에 대한 공적 이전의 확대, 부담 가능한 주택(affordable housing)의 공급, 평생교육 강화, 보건 서비스 확충 등 다양한 분야의 정책적 관심이 필요하다고 한다. 미혼 1인 가구의 삶의 만족감은 기혼 1인 가구에 비해서는 높았지만, 전체 가구에 비해서는 낮았다. 미혼 1인 가구의 삶의 만족감을 높이기 위해서는 고용, 소득 등 경제적 독립을 위한 요인과 주거 안정성이 중요한 것으로 나타났다. 이들의 전반적인 특성은 연령대가 비교적 낮고 소득이 높으며 안정적인 고용형태(정규직 50.9%)와 주거 불안(월세 41.3%)으로 요약할 수 있다. 고소득과 고용안정 등 전반적으로 만족할 만한 특성이 있음에도, 전체 가구보다 삶의 만족감이 낮은 이유는 주거불안이나 결혼의 어려움 등이 만족감을 떨어뜨리기 때문으로 보인다. 따라서 이들 미혼 1인 가구가 더 쉽게 주택을 구매할 수 있도록 감당할만한 수준의 저렴한 주택을 계속 공급하고, 전반적인 주택시장의 안정화, 보조금이나 융자 등을 통한 주택구매 부담의 경감, 미혼 1인 가구의 경제적 독립을 위한 정책을 도모할 필요가 있다고 한다.

권세연·박환용은 2010년 인구주택총조사 및 주거실태조사를 활용해 서울시 1인 가구의 주거특성과 주거환경만족도의 관계를 연구하였다(권세연 외, 2014). 분석 결과, 주거환경만족도 제고를 위해서는 주택 자체에 대한 만족도를 높이는 것이 무엇보다 중요함을 알 수 있었다. 이는 거주

자가 부담 가능한 주택(Affordable Housing)을 지속해서 공급하는 것이 중요함을 시사한다. 한편 주택법이 규정하고 있는 주택 이외의 주택이 여전히 존재할 수밖에 없는 현실이지만, 이들의 열악한 주거환경을 개선하기 위한 정책적 노력의 중요성을 강조하고 있다.

김병석은 2016년 주거실태조사 자료 중 1인 가구를 대상으로 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였다(김병석, 2019). 연구결과 개인특성의 경우 연령과 연령 제곱은 'U자형' 패턴으로 나타났다. 즉, 주거만족도는 일정 연령까지는 감소하다가 일정 수준 이후부터는 다시 증가하는 패턴으로 분석되었다. 1인 가구의 연령이 높아질수록 주거만족도에는 긍정적인 영향으로 나타나는 것이라고 해석할 수 있다. 또한, 교육수준이 높을수록 주거만족도도 높아지는 것으로 나타났고, 월평균 소득이 참조변수인 200만 원 이하보다 200만 원 이상~500만 원 미만일 경우에 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 주택 유형 및 점유형태 측면에서는 아파트보다 단독주택과 연립다세대는 주거만족도가 낮고 오피스텔은 주거만족도가 높았다. 자가보다 전세, 월세, 무상이 주거만족도가 낮게 나타났다. 근린환경특성의 경우 상업시설 접근 용이성, 문화시설 접근 용이성, 도시공원 및 녹지 접근 용이성, 주차시설 이용 편의성, 교육환경, 방범 상태(치안 및 범죄 등), 대기오염 정도에 만족하는 가구의 주거만족도가 높아지는 것으로 파악되었다. 지역 특성의 경우 비수도권 거주자보다 수도권 거주자의 주거만족도가 높았다. 이는 수도권 지역의 소득, 편의시설 접근성, 양호한 주거환경이 긍정적 영향을 미친 것으로 분석되었다.

김병석·이동성은 20016년 주거실태조사 자료를 이용하여 인천광역시 주거 이동 가구를 대상으로 주거만족도에 영향을 미치는 주거 이동특성 요인을 파악하였다(김병석 외, 2018). 주택 유형 변화의 경우 아파트에서 다세대·다가구주택으로의 이주, 단독주택에서 단독주택으로의 이주가 주거만족도에 큰 영향을 미쳤다. 주택점유형태의 변화에서는 차가에서 차

가로의 이동보다는 자가에서 자가로 이동, 자가에서 차가로 이동 및 차가에서 자가로의 이동에서 주거만족도가 높게 나타났다. 공간적 이동 측면에서는 비수도권에서 인천으로의 이동보다 인천 내부에서의 이동이 주거만족도가 낮은 것으로 분석되었고, 도시공원 및 녹지의 접근 용이성과 학교 및 학원 등 교육환경에 만족하는 가구일수록 주거만족도가 상승했다.

문완식은 설문 조사를 통해 서울시 다가구 매입 임대주택 거주자들의 주거만족도를 조사했다(문완식, 2015). 연구에서 선정한 13개의 설명변수 가운데 건축설비시설, 주변 환경의 쾌적성, 주차환경, 입주 대상자 선정 과정의 적정성, 치안 및 안전, 사회적 인식, 이웃과의 관계 등 7개가 종속변수인 주거만족도에 통계적으로 유의미하게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특이한 것은 '이웃과의 관계' 변수가 부(-)의 관계를 보이는 것으로 이는 사회적 차별이나 소외감, 열등감 등 임대주택 거주자에 대한 부정적 인식이 이들의 주거만족도에 부정적 영향을 미친 것으로 보인다.

박내식·정철모는 주택 유형에 따른 주거만족도 차이를 분석하였다(박내식 외, 2017). 결과를 보면 전반적인 주거만족도에서 아파트와 오피스텔에 거주하는 응답자의 주거만족도가 높았다. 이에 반해 단독주택에 거주하는 응답자의 주거만족도가 낮았다. 이는 단독주택이 기존의 구도심에 있어 상업시설, 의료시설, 행정기관, 문화시설 등의 접근성이 낮고 주차공간의 부족, 청소 및 쓰레기 처리상태 등에 대한 불만족 때문으로 파악되었다.

박은숙은 세종시의 공동주택 거주자 500명을 대상으로 설문 조사를 통해 공급유형별 주거만족도를 조사하였다(박은숙, 2019). 분석 결과, 세종시 분양아파트 거주자들에게는 사회적 특성(예의가 있는 도시, 선진화된 평준화 교육과 교육복지, 도시의 아름다움 등)이 임대아파트와 분양전환

임대아파트 거주자들에게는 관리적 특성(관리사무소, 입주자대표회의, 부녀회와 노인회, 어린이집과 유치원 운영 등)과 근린 특성(도서관, 병원, 은행, 공연장, 마트, 커피숍 등)이 전반적 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

박정기는 2016년 시행한 주거실태조사 자료를 토대로 도시지역에 거주하는 가구의 주거만족도와 그 영향요인을 분석하였다(박정기, 2018). 유의미한 결과를 나타내는 변수를 살펴보면 입지적 요인, 물리적 요인, 사회 환경적 요인, 주거 환경적 요인, 주거관리비 부담 정도, 주택면적, 학력으로 나타났다. 이중 학력은 주거만족도에 음(-)의 영향을, 나머지 요인들은 모두 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

반승주는 중·고령 1인 가구를 대상으로 주거 특성과 삶의 만족도에 관한 연구를 진행하였다(반승주, 2018). 분석 결과, 중·고령 1인 가구는 다인(多人) 가구에 비해 학력, 경제적 상황, 주거환경 등에서 매우 열악한 상태에 있는 것으로 나타났으며, 주택 상태 및 주변 환경은 주택 유형, 점유 형태, 연령대, 거주 지역에 따라 유의미한 차이가 있는 것으로 분석되었다. 주거 특성 중 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것은 주거지 주변 환경성으로 주거지의 편리성과 주택의 시설성, 안전성, 쾌적성이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한, 주거 이동의 선택에는 연령, 점유 형태, 자산 등 개별 가구의 특성이 주거만족도보다 크게 영향을 주는 것으로 나타났다.

손희주·남궁미는 2016년 주거실태조사 데이터를 이용하여 가구의 생애주기를 진입기(29세 이하), 가구 형성 및 확대기(30세～49세), 축소기(50세～69세), 해체기(70세 이상)의 4단계로 세분화하여 주기별 주거만족도 영향요인을 분석하였다(손희주 외, 2018). 가구 진입기와 가구 형성 및 확대기와 같이 가구주의 연령이 비교적 낮은 집단에서는 주거만족도의

결정에 있어 '학교·학원 및 미취학 아동을 위한 교육환경' 변수가 높은 영향력을 보여 학령기 자녀의 유무가 큰 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 가구 축소기 집단은 '시장·대형상점·백화점 등 상업시설 접근 용이성', 가구 해체기 집단은 '주변 도로의 보행 안전' 항목의 영향력이 높은 것으로 나타났다.

정병호는 2012년 주거실태조사를 활용하여 주거 특성과 주거만족도의 관계를 연구하였다(정병호, 2015). 분석 결과 교통문화환경, 교육환경, 주차청소환경, 주변 환경 등이 주거만족도에 영향을 미치고 있으며, 매달 주거비부담이 높을수록 주거만족도가 낮아지는 것으로 분석하였다.

정수영은 서울시 1인 가구를 실버 그룹, 골드 미스·미스터, 기러기 가장, 사회 초년생, 학생의 5개 유형으로 분류하고 유형별로 주택 및 주거만족도 차이를 검토하였다(정수영, 2016). 분석 결과 다른 그룹에 비해 사회 초년생과 학생 그룹의 주택 및 주거환경만족도가 낮은 결과를 보였다. 이러한 결과는 모든 1인 가구에 대한 단편적이고 일괄적인 정책이 아니라 정책대상별로 차별적인 관리와 정책수단 마련을 통한 주거만족도 향상 노력이 필요함을 보여준다.

한경원은 서울시 소재 영구임대, 국민임대, 재개발임대, 공공임대주택 입주민의 주거만족도에 어떤 요인들이 영향을 미치는가를 연구하였다(한경원, 2006). 성(여성), 사회적 지원, 참여, 집합적 효능감은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치고 차별, 근린무질서와 교육수준은 음(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 임대주택의 유형별로 보면 영구임대주택에서는 RIR(Rent to Income Ratio)과 차별, 공공임대주택에서는 무질서 변수가 재개발임대주택에서는 차별이 입주민들의 주거만족도에 가장 크게 영향을 주는 것으로 나타났다.

[표 2-16] 주거만족도에 관한 선행연구

연구자	연구범위	주요 내용
강은택 외 (2016)	전국 (1인 가구)	- 미혼 1인 가구의 삶의 만족도는 기혼 1인 가구에 비해서는 높으나, 전체 가구에 비해서는 낮음 - 미혼 1인 가구의 삶의 만족도 향상을 위해서는 경제적 독립과 더불어 주거 안정성이 매우 중요
권세연 외 (2014)	서울시 (1인 가구)	- 주거환경만족도 제고를 위해서는 주택 자체에 대한 만족도를 높이는 노력이 절대적으로 필요 - 거주자가 부담 가능한 주택(Affordable Housing)을 지속해서 공급하는 것이 중요
김병석 (2019)	전국 (1인 가구)	- 1인 가구의 경우 연령이 높아질수록 주거만족도에 긍정적인 영향 - 교육수준, 월평균 소득이 높을수록 주거만족도에 긍정적 영향 - 단독주택과 연립다세대는 주거만족도 낮음, 오피스텔은 상대적으로 주거만족도 높음 - 근린환경의 경우 상업 시설, 문화시설, 공원 및 녹지, 교육환경, 방범 상태, 주차시설 등이 주거만족도를 높임 - 거주 지역의 경우 소득, 편의시설 접근성, 주거환경 등이 양호한 수도권 1인 가구의 주거만족도 높음
김병석 외 (2018)	인천시	- 아파트에서 다세대/다가구 주택으로의 이주, 단독주택에서 단독주택으로의 이주가 주거만족도에 큰 영향 - 도시공원 및 녹지의 접근 용이성과 학교 및 학원 등 교육환경에 만족하는 가구일수록 주거만족도가 상승함
문완식 (2015)	서울시 (매입임대 거주자)	- 건축설비시설, 주변 환경의 쾌적성, 주차환경, 입주대상자 선정과정의 적정성, 치안 및 안전, 사회적 인식, 이웃과의 관계가 주거만족도에 유의미한 영향 - 임대주택 거주자에 대한 부정적 인식은 이들의 주거만족도에도 부정적 영향

연구자	연구범위	주요 내용
박내식 외 (2017)	전국	- 아파트와 오피스텔 거주자보다 단독주택 거주자의 주거만족도가 낮음
박은숙 (2019)	세종시 (공동주택 거주자)	- 분양아파트 거주자의 경우 사회적 특성, 임대아파트와 분양전환임대아파트 거주자의 경우 관리적 특성과 근린적 특성이 주거만족도에 영향
박정기 (2018)	전국 (도시지역)	- 입지적 요인, 물리적 요인, 사회 환경적 요인, 주거환경적 요인, 주거관리비 부담 정도, 주택면적은 주거만족도에 양(+)의 영향 - 학력은 주거만족도에 음(-)의 영향
반승주 (2018)	전국 (중·고령 1인 가구)	- 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 요소는 주거지 주변 환경성(주거지의 편리성, 주택의 시설성, 안전성, 쾌적성)
손희주 외 (2018)	전국	- 가구주 연령이 낮은 집단(가구 진입기, 가구 형성 및 확대기)에서는 학교·학원 등 교육환경 변수가 주거만족도 결정에 높은 영향력 - 가구 축소기 집단은 상업 시설 접근 용이성, 가구 해체기 집단은 주변 도로의 보행 안전 항목의 영향력이 가장 높음
정병호 (2015)	전국	- 교통문화환경, 교육환경, 주변 환경, 주차청소환경이 주거만족도에 영향 - 월 주거비부담이 높을수록 주거만족도 낮아짐
정수영 (2016)	서울시 (1인 가구)	- 1인 가구 중 사회 초년생과 학생 그룹의 주거만족도 낮음 - 1인 가구 주거만족도 향상을 위해서는 대상별로 차별적 정책수단을 마련하는 것이 중요
한경원 (2006)	서울시 (임대주택 거주자)	- 성(여성), 사회적 지원, 참여, 집합적 효능감은 주거만족도에 양(+)의 영향 - 차별, 근린무질서, 교육수준은 음(-)의 영향

3. 선행연구의 한계 및 선행연구와 차별성

이상의 선행연구에서 검토한 바와 같이 1인 가구에 관한 연구는 주로 서울시 등 특정 지역을 중심으로 한 연구가 많았으며 연령층으로 구분하여 진행된 연구들도 대부분이 주거실태, 공간분포, 주거입지, 주거특성, 주거비부담에 관한 연구들이었다. 또한, 주거만족도에 관한 연구들도 주로 특정 지역, 주택 유형, 거주 형태에 따른 연구들로 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 다양한 요인들에 관한 연구는 그 사례가 많지 않았다. 1인 가구를 대상으로 한 연구도 주로 노인에 한정되어 청년을 대상으로 진행한 연구는 드물었다. 아울러 1인 가구와 관련해 개별적인 연구마다 실태와 함께 나름의 대응 방안을 제시하기는 하였으나 현황과 실태에 치중하여 1인 가구의 증가 현상에 대응하는 정책적 측면의 방향 제시는 미흡하였다. 연구의 시간적 범위와 관련해서는 이현정·김모윤(2019)의 연구를 제외하고 대부분의 선행연구가 횡적 연구로 특정 시점만을 분석대상으로 하는 한계를 지니고 있다.

선행연구와 구별되는 본 연구의 차별성은 연구대상을 청년이라는 특정 시기의 1인 가구로 한정하고 일반 가구와 비교·분석을 진행한 점, 2010년과 2019년도 2개년도의 주거실태조사 자료를 사용하여 청년 1인 가구의 주거만족도 변화를 9년의 시차를 두고 종적으로 분석하였다는 점, 특정 지역이 아닌 전국을 공간적인 범위로 분석을 진행한 점, 각종 통계와 선행연구에서 주거만족도에 영향을 미친다고 밝혀진 영향요인들에 대한 실증분석을 통해 청년의 주거불안 해소와 주거안정을 위한 차별적인 정책적 시사점을 도출하였다는 것이다.

제 3 장 연구설계

제 1 절 분석자료 및 대상

본 연구는 청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 주는 요인을 분석하고자 2010년과 2019년도 주거실태조사(Korea Housing Survey) 자료를 활용하였다.

주거실태조사 이외 주택과 관련한 조사 항목이 포함된 유사조사로는 통계청이 시행하는 '인구주택총조사'가 있으며 패널조사로는 통계청, 금융감독원, 한국은행이 공동으로 주관하는 '가계금융복지조사'와 한국고용정보원의 '한국노동패널조사', 한국보건사회연구원의 '한국복지패널조사'가 있다. 세부 내용은 [표 5]와 같다.

인구주택총조사의 경우 조사주기가 5년으로 최신의 데이터를 사용할 수 없는 점에서, 나머지 조사는 모두 가구패널 조사로 본 연구에서 분석하려는 청년 1인 가구의 표본 수가 적은 문제로 주거실태조사 자료를 분석에 이용하였다.

주거실태조사는 부동산시장 안정화, 주거복지 및 주거 평등 실현 등을 위한 정책 수립을 지원하기 위하여 국민의 주거생활에 대한 전반적인 실태를 조사하는 대규모 설문 조사를 말한다. 「주거기본법」 제20조와 동법 시행령 제13조에 법적 근거를 두고 있으며 2006년 처음으로 조사가 시행된 후 2016년까지는 짝수 해에는 국민 전체를 대상으로 하는 '일반조사', 홀수 해에는 노인 가구, 장애인 가구, 임대주택 거주 가구, 저소득

가구 등에 대한 '정책조사(특수가구 조사)'를 실시하였다. 2017년 이후부터 문항을 보완하고 3만 가구에서 6만 가구로 표본을 확대하여 매년 조사를 진행하고 있다. 주거실태조사는 기본적으로 가구가 거주하고 있는 거주공간과 주변 지역에 대하여 물리적·사회적·경제적 환경을 조사한다. 주택상태, 주거상태, 주거 이동, 주택관리, 주택 및 주거 선호도, 가구특성 등이 이에 해당한다. 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 가구 설문 조사를 통해 파악하여, 주택정책 수립에 필요한 기초자료를 제공함을 목적으로 한다. 국토교통부가 발주하고, 국토연구원이 총괄하며 실질적 조사업무는 민간 전문조사기관이 전담하고 있는 구조로 진행되고 있다. 다만 2010년 조사의 경우 국토해양부와 통계청 간의 업무협의에 따라 통계청 통계대행과를 통해 조사를 시행하였다.

통계청 MDIS(MicroData Integrated Service)를 통해 2010년과 2019년 2개년도의 주거실태조사 마이크로데이터를 취득하였으며 유효표본가구(2010년 33,000가구, 2019년 61,170가구)를 이론적 검토를 통해 정의된 본 연구의 청년개념에 해당하는 만 19세 이상 39세 이하의 1인 거주 가구인 '청년 1인 가구'(2010년 1,639가구, 2019년 3,437가구)와 청년 1인 가구를 제외한 가구를 '일반 가구'(2010년 31,361가구, 2019년 57,733가구)로 각각 구분하여 기초통계분석과 주거만족도 영향요인 분석을 진행하였다.

[표 3-1] 주택조사 항목을 포함한 유사 조사와 주거실태조사 비교

구분	조사 주체	조사 목적	조사 방법	조사 주기
인구주택 총조사	통계청	인구, 주택, 가구에 관한 종합적인 정보를 파악하여 국가 주요 정책 수립을 위한 기초자료로 활용	- 전수조사 - 표본조사 (20%)	5년 (1960~)
가계금융 복지조사	통계청 금융감독원 한국은행 공동	자산, 부채, 소득 등의 규모와 구성 및 분포, 미시적 재무건전성을 파악해 사회 및 금융 관련 정책과 연구자료로 활용	- 패널조사 - 20,000가구	1년 (2012~)
한국노동 패널조사	한국고용 정보원	가구와 개인의 경제활동, 노동시장 이동, 소득 활동 및 소비, 교육 및 직업훈련 등을 장기간 추적하여 종단면 조사	- 패널조사 - 5,000가구	1년 (1998~)
한국복지 패널조사	한국보건사회연구원	빈곤층과 차상위 계층의 규모 및 생활실태 변화를 동태적으로 파악해 소득계층별, 연령대별, 경제활동 상태별 생활실태와 복지 욕구를 정책에 반영	- 패널조사 - 7,000가구	1년 (2006~)
주거실태 조사	국토교통부	국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 가구 설문 조사를 통하여 파악, 조사결과를 토대로 정부가 다양한 국민계층의 특성에 부응하는 주택정책을 수립하도록 지원	- 표본조사 - 60,000가구	1년 (2006~)

제 2 절 변수의 선정 및 조작적 정의

주거만족도 연구에 관한 최근의 주요 선행연구를 통해 종속변수와 연구에서 고려된 독립변수를 정리하면 다음의 표와 같다.

[표 3-2] 주거만족도에 관한 선행연구의 주요 분석지표

연구자	연구범위	분석지표
강은택 외 (2016)	전국 (1인 가구)	종속변수 : 전반적인 삶의 만족감 독립변수 : 개인적 특성(성별, 연령, 학력, 종교, 건강상태 등) 가족관계특성(1인 가구 여부, 가족과 교류, 형제 유무) 고용, 주거(주택점유형태, 주택 유형), 소득
권세연 외 (2014)	서울시 (1인 가구)	종속변수 : 주거환경만족도 독립변수 : 주거특성(거주 지역, 점유형태, 사용 방수 등) 주변환경특성(출퇴근 시간, 교육환경, 대중교통, 치안, 공공시설·판매·의료·문화시설 접근)
정병호 (2015)	전국	종속변수 : 주거만족도 독립변수 : 교통문화환경(대중교통, 시장, 의료시설 근접 등) 주변환경(소음, 방범, 자연환경) 교육환경(학원, 학군, 보육 시설) 주차청소환경(주차, 청소 및 쓰레기처리)
반승주 (2018)	전국 (중·고령 1인 가구)	종속변수 : 주거만족도, 이사 의향 독립변수 : 일반적 요인(성별, 연령, 학력, 주택 유형, 점유형태 등) 경제적 특성(총자산, 월평균 소득 등) 주택상태(환기, 방음, 화재, 방범 등) 주거환경만족도(의료, 공공, 문화시설 접근 용이성 등)

연구자	연구범위	분석지표
박병훈 (2019)	전국	종속변수 : 주거환경만족도 독립변수 : 주택 유형, 점유형태, 거주기간 주택특성(주택 규모, 건축 연도, 화장실, 목욕 시설 등) 주거환경(대기오염, 이웃과의 관계)
김병석 (2019)	전국 (1인 가구)	종속변수 : 주거만족도 독립변수 : 개인 및 가구특성(성별, 연령, 학력, 소득 등) 주택특성(유형, 주거전용면적, 점유형태) 근린환경특성에 대한 만족도 거주지역(수도권, 비수도권)
정수영 (2016)	서울시 (1인 가구)	종속변수 : 주택만족도, 주거환경만족도 독립변수 : 물리적 변수(주택의 견고함, 난방, 환기, 채광 외) 사회경제적 변수(교통, 주차, 공공기관, 문화시설 등) 환경적 변수(물리적, 자연적, 사회적 환경)
손희주 외 (2018)	전국	종속변수 : 주거환경만족도 독립변수 : 인구통계학적 변수(성별, 연령, 교육, 직업, 소득) 주택변수(유형, 면적, 점유형태, 주거 기간 등) 주거환경변수(물리적, 자연적, 사회적 환경)

이처럼 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 매우 다양하다. 독립변수를 많이 고려할수록 주거만족도의 설명력이 높아지는 이론적인 이점이 있으나, 반면 독립변수 간에 높은 상관관계로 다중공선성(multicollinearity)이 발생할 우려도 있다. 이에 본 연구에서는 기존 선행연구를 참조하여 2010년과 2019년 주거실태조사 항목 중에서 청년 1인 가구의 특성을 잘 대표할 수 있다고 판단되는 요인과 항목을 선정하였다. 항목별 세부적인 변수는 다음 [표 3-3]과 같다.

[표 3-3] 변수 선정 및 조작적 정의

구분			변수 선정		변수 설명
종속변수			주거만족도		1 = 매우 불만족 2 = 약간 불만족 3 = 대체로 만족 4 = 매우 만족
독립변수	인구통계학적 변수		성별		0=여성, 1=남성
			연령		연속변수
			학력		0=그 외, 1=대졸 이상
			취업 여부		0=미취업, 1=취업
			월평균 가구 소득		총 경상소득(만원) log
	주택변수		주택 유형	단독주택	0=그 외, 1=해당 (reference 아파트)
				연립다세대	
				오피스텔	
				기타	
			점유형태	전세	0=그 외, 1=해당 (reference 자가)
				월세	
				무상	
			주택전용면적		연속변수(㎡)
	주거 환경 변수	물리적	상업 시설 접근 용이성 의료시설 접근 용이성 공공기관 접근 용이성 문화시설 접근 용이성 도시공원 및 녹지 접근 용이성 대중교통 접근 용이성 학교, 학원, 미취학 아동 교육환경		1 = 매우 불만족 2 = 약간 불만족 3 = 대체로 만족 4 = 매우 만족
		자연적	자동차 경적, 집 주변 소음 정도 청소 및 쓰레기처리 상태 대기오염 정도		
		사회적	이웃과의 관계 주차시설 이용 편의성 주변 도로의 보행 안전 치안 및 범죄 등 방범 상태		
	지역변수		거주 지역		0=그 외, 1=수도권

종속변수는 주거만족도이다. 앞서 본 연구의 주거만족도 개념을 '주거조건에 대한 거주자의 만족 또는 불만족 상태로 거주지에 대한 전반적인 느낌'으로 정의하였으며, 주거실태조사 항목 중 이러한 개념을 가장 충족시키는 것으로 판단되는 '주거환경에 대한 전반적 만족도' 설문 결과를 연구에 사용하였다. 주거만족도는 4점 리커트 척도로 구성되어 있다.

독립변수는 크게 인구통계학적 변수, 주택 변수, 주거환경변수, 지역변수의 4가지로 항목으로 구성하였다.

인구통계학적 변수는 성별, 연령, 학력, 취업 여부, 월평균 가구 소득으로 구성되어 있다. 성별은 '남자(=1)', '여자(=0)'로 구분하였다. 학력은 '대졸 이상(=1)'과 '그 외(=0)'로, 취업 여부는 '취업(=1)'과 '미취업(=0)'으로 구분하였다. 월평균 가구 소득은 월평균 총 경상소득을 사용하였으며, 정규성(normalization)을 높이기 위해 통계분석 시는 log 값을 적용하였다.

다음으로 주택 변수는 주택 유형, 점유 형태, 주거전용면적으로 구성하였다. 주택 유형은 아파트, 단독주택(일반단독주택, 다가구 단독주택, 영업 겸용 단독주택), 연립다세대(연립주택, 다세대주택), 오피스텔, 기타(비주거용 건물 내 주택, 고시원, 쪽방, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 기타)로 구분하였다. 점유 형태는 자가, 전세, 월세(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 연세, 일세), 무상으로 구분하였다. 주택 유형은 아파트를, 점유 형태는 자가를 각각 참조 항목(reference)으로 하고 다른 변수는 더미 변수(dummy variable)를 생성하여 분석하였다.

주거환경요소는 앞서 이론적 검토에서 논의한 선행연구 중 인간을 둘러싼 환경요소를 비교적 종합적으로 고려한 것으로 판단되는 정수영(2016)과 손희주·남궁미(2018)의 연구에 따라 물리적, 자연적, 사회적 환경으로

구분하였다. 물리적 환경은 시장·대형할인점·백화점 등 상업 시설 접근 용이성, 병원·의료복지시설 등 의료시설 접근 용이성, 시청·읍/면/동사무소·경찰서 등 공공기관 접근 용이성, 극장·공연장·박물관·미술관 등 문화시설 접근 용이성, 놀이터·공원·녹지·수변 등 도시공원 및 녹지 접근 용이성, 버스·지하철 등 대중교통 접근 용이성, 학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등 교육환경의 7가지 항목으로 구성하였다. 자연적 환경은 자동차 경적 및 집 주변 소음 정도, 청소 및 쓰레기처리 상태, 대기오염 정도의 3가지 항목으로 구성하였다. 사회적 환경은 이웃과의 관계, 주차시설 이용 편의성, 주변 도로의 보행 안전, 치안 및 범죄 등 방범 상태의 4가지로 구성하였다. 이중 '주변 도로의 보행 안전' 변수는 2010년 주거실태조사에는 해당 항목이 없어 2010년 영향요인 실증분석에서는 이를 제외하였다. 이들 각각의 주거환경 변수는 종속변수인 주거만족도와 마찬가지로 4점 리커트 척도로 구성되어 있다.

마지막으로 지역 특성 요인인 거주 지역은 서울, 경기, 인천을 수도권(=1), 그 외 지역은 비수도권(=0)으로 구분하였다.

제 3 절 연구모형

본 연구는 청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하는 것을 목적으로 한다. 선행연구의 고찰을 바탕으로 인구통계학적 변수(성별 등 5개), 주택 변수(주택 유형 등 3개), 주거환경변수(상업시설 접근 용이성 등 14개), 지역변수(1개)로 구분하여 독립변수를 선정하였다. 이들 독립변수가 종속변수인 주거만족도에 어떤 영향을 미치는지 실증분석을 하기 위한 연구모형은 다음의 그림과 같다.

[그림 3-1] 연구모형

독립변수			종속변수
인구통계학적 변수	성별, 연령, 학력, 소득, 취업 여부	⟹	주거 만족도
주택변수	주택 유형, 점유형태, 주거면적		
주거환경변수	물리적, 자연적, 사회적 환경		
지역변수	거주 지역		

제 4 절 분석방법

본 연구의 분석방법은 먼저 빈도분석과 독립표본 t-검정을 통해 표본에 대한 기초통계를 제시하였다. 다음으로 독립변수 중 연구자가 물리적, 자연적, 사회적 환경의 3가지로 분류한 각 주거환경 변수들이 한 가지 성분으로 묶이는지에 대한 확인적 요인분석을 진행했다. 이후, 각 독립변수가 종속변수인 주거만족도에 어떤 차이를 가져오는 확인하기 위해 연구모형을 통한 회귀분석을 실시하였다.

회귀분석은 독립변수와 종속변수 사이의 선형식을 구하여 독립변수의 값이 주어졌을 때 종속변수 값을 예측하고 독립변수의 영향력을 분석하는 방법을 말한다. 주거만족도에 관한 선행연구를 살펴보면 순서형 로짓모형(강은택 외, 2016; 김병석, 2019; 김병석 외, 2018; 손희주 외, 2018)이나 다중 회귀분석(문완식, 2015; 박정기, 2018; 반승주, 2018; 정수영, 2016; 이현정 외, 2019; 김선주, 2020)이 주로 사용되고 있음을 알 수 있다. 그 외에도 로지스틱 회귀분석, 구조방정식(Structural Equation Model) 등 다양한 분석방법을 활용할 수 있지만, 본 연구에서는 비교분석의 편의를 위해 다중 회귀분석을 사용해 분석하고자 한다.

다중 회귀분석의 기본 모형은 다음과 같다.

$$Y_i = B_0 + B_1 X_{1i} + B_2 X_{2i} + \cdots + B_k X_{ki} + \epsilon_i$$

B_i는 비표준화 회귀계수로 회귀식의 부분 기울기가 되고, 다른 독립변수 값을 고정했을 때 특정 독립변수 X_i의 값이 한 단위 증가할 때 Y값의 변화량을 나타낸다. 회귀분석을 수행하기 위해서는 종속변수가 양적 변수여야 하고 정규분포 가정을 충족하여야 한다.

제 4 장 주거만족도 영향요인 실증분석

제 1 절 기초통계

1. 인구적 특성

먼저 2010년 주거실태조사([표 4-1]) 자료에 나타난 가구주의 인구적 특성은 다음과 같다. 성별은 일반 가구의 경우 남자의 비율이 월등하나, 청년 1인 가구의 경우 여성 가구주 비율(38.1%)이 일반 가구(19.1%)에 비해 높게 나타났다. 연령대는 일반 가구는 40대(25.7%)와 50대(23.9%)의 비율이 가장 높았고, 청년 1인 가구의 경우 20대(48.9%)와 30대(50.0%)의 비율이 거의 비슷했다. 대졸 이상 학력자 비율은 일반 가구(32.1%)보다 청년 1인 가구(54.6%)가 훨씬 크게 나타났다. 일반 가구의 경우 소득이 고르게 분포되어 있으나, 청년 1인 가구의 경우 과반수(58.3%)가 200만 원 미만의 저소득계층에 속해 있었다.

2019년 주거실태조사([표 4-2]) 자료도 청년 1인 가구의 여성 가구주 비율(36.8%)이 일반 가구(22.7%)보다 높게 나타났다. 연령대는 일반 가구의 경우 60대 이상 고령자의 비율이 33.4%로 가장 많았다. 반면 청년 1인 가구는 20대(53.7%)가 가장 많은 비율을 보였다. 대졸 이상 학력자 비율은 2010년과 동일하게 일반 가구(33.0%)보다 청년 1인 가구(54.5%)가 높게 나타났다. 취업자 비율은 청년 1인 가구가 일반 가구에 비해 높았으나, 대부분(79.6%)이 300만 원 미만의 월 소득을 보였다.

청년 1인 가구의 경우 20대 가구주 비율은 2010년(48.9%)에 비해 계속

증가하여 2019년(53.7%)에는 과반수를 넘어섰다. 반면 취업자 비율은 2010년(82.0%)에 비해 2019년(74.1%) 감소한 것으로 파악되었다.

[표 4-1] 인구적 특성(2010)

(단위 : 가구, %)

		일반 가구	비중	청년 1인 가구	비중
성별	남	25,379	80.9	1,015	61.9
	여	5,982	19.1	624	38.1
	계	31,361	100.0	1,639	100.0
연령대	10대	12	0.0	18	1.1
	20대	659	2.1	801	48.9
	30대	4,693	15.0	820	50.0
	40대	8,052	25.7	-	-
	50대	7,483	23.9	-	-
	60대	5,172	16.5	-	-
	70대 이상	5,290	16.9	-	-
	계	31,361	100.0	1,639	100.0
학력	대졸 미만	21,296	67.9	744	45.4
	대졸 이상	10,065	32.1	895	54.6
	계	31,361	100.0	1,639	100.0
취업 여부	미취업	6,973	22.2	295	18.0
	취업	24,388	77.8	1,344	82.0
	계	31,361	100.0	1,639	100.0
소득	200만 원 미만	11,646	37.1	955	58.3
	200~300만 원 미만	6,619	21.1	482	29.4
	300~500만 원 미만	8,706	27.8	170	10.4
	500만 원 이상	4,390	14.0	32	2.0
	계	31,361	100.0	1,639	100.0

[표 4-2] 인구적 특성(2019)

(단위 : 가구, %)

		일반 가구	비중	청년 1인 가구	비중
성별	남	44,614	77.3	2,173	63.2
	여	13,119	22.7	1,264	36.8
	계	57,733	100.0	3,437	100.0
연령대	10대	3	0.0	9	0.3
	20대	525	0.9	1,844	53.7
	30대	4,802	8.3	1,584	46.1
	40대	9,999	17.3	-	-
	50대	11,489	19.9	-	-
	60대	12,833	22.2	-	-
	70대 이상	18,082	31.3	-	-
	계	57,733	100.0	3,437	100.0
학력	대졸 미만	38,691	67.0	1,565	45.5
	대졸 이상	19,042	33.0	1,872	54.5
	계	57,733	100.0	3,437	100.0
취업 여부	미취업	19,344	33.5	891	25.9
	취업	38,389	66.5	2,546	74.1
	계	57,733	100.0	3,437	100.0
소득	200만 원 미만	19,900	34.5	1,353	39.4
	200~300만 원 미만	9,348	16.2	1,383	40.2
	300~500만 원 미만	17,942	31.3	627	18.2
	500만 원 이상	10,543	18.3	74	2.2
	계	57,733	100.0	3,437	100.0

2. 주거 관련 특성

2010년 주거 특성([표 4-3])을 살펴보면 청년 1인 가구의 경우 일반 가구보다 단독주택 거주 비율(59.7%)이 상당히 높게 나타났다. 또한, 점유형태 측면에서는 월세가구가 61.9%로 매우 높은 특징을 지니고 있다. 주거면적은 40㎡ 미만 가구가 65.5%로 가장 많았고, 거주 지역은 청년 1인 가구가 일반 가구보다 수도권에 더 많이 거주하는 것으로 나타났다.

[표 4-3] 주거 특성(2010)

(단위 : 가구, %)

		일반 가구	비중	청년 1인 가구	비중
주택 유형	단독주택	13,186	42.0	979	59.7
	아파트	14,409	45.9	323	19.7
	연립다세대	3,305	10.5	188	11.5
	오피스텔	83	0.3	121	7.4
	기타	378	1.2	28	1.7
	계	31,361	100.0	1,639	100.0
점유형태	자가	18,799	59.9	106	6.5
	전세	5,770	18.4	416	25.4
	월세	5,061	16.1	1,015	61.9
	무상	1,731	5.5	102	6.2
	계	31,361	100.0	1,639	100.0
전용면적	40㎡ 미만	3,635	11.6	1,074	65.5
	40㎡~50㎡ 미만	2,759	8.8	205	12.5
	50㎡~60㎡ 미만	4,940	15.8	159	9.7
	60㎡~85㎡	13,003	41.5	171	10.4
	85㎡ 초과	7,024	22.4	30	1.8
	계	31,361	100.0	1,639	100.0
거주 지역	비수도권	18,559	59.2	821	50.1
	수도권	12,802	40.8	818	49.9
	계	31,361	100.0	1,639	100.0

2019년 주거 특성([표 4-4])을 보면 주택 유형은 일반 가구의 경우 아파트 거주 비율(49.4%)이 가장 높았으나, 청년 1인 가구의 경우 2010년에 비해 다소 완화는 되었으나 여전히 단독주택 거주 비율(50.4%)이 가장 높았다. 점유 형태는 일반 가구의 경우 자가(64.1%), 청년 1인 가구의 경우 월세(69.3%)가 제일 많았다. 청년 1인 가구의 주거면적은 40㎡ 미만이 대부분(80.0%)을 차지했고, 거주 지역의 경우 2010년과 같이 청년 1인 가구가 일반 가구보다 수도권에 더 많이 거주하는 것으로 나타났다.

[표 4-4] 주거 특성(2019)

(단위 : 가구, %)

		일반 가구	비중	청년 1인 가구	비중
주택 유형	단독주택	20,554	35.6	1,732	50.4
	아파트	28,542	49.4	538	15.7
	연립다세대	7,068	12.2	397	11.6
	오피스텔	589	1.0	527	15.3
	기타	980	1.7	243	7.1
	계	57,733	100.0	3,437	100.0
점유형태	자가	37,012	64.1	165	4.8
	전세	7,573	13.1	729	21.2
	월세	10,459	18.1	2,383	69.3
	무상	2,689	4.7	160	4.7
	계	57,733	100.0	3,437	100.0
전용면적	40㎡ 미만	7,104	12.3	2,751	80.0
	40㎡~50㎡ 미만	6,054	10.5	271	7.9
	50㎡~60㎡ 미만	8,680	15.0	178	5.2
	60㎡~85㎡	21,098	36.5	175	5.1
	85㎡ 초과	14,797	25.6	62	1.8
	계	57,733	100.0	3,437	100.0
거주 지역	비수도권	38,083	66.0	2,020	58.8
	수도권	19,650	34.0	1,417	41.2
	계	57,733	100.0	3,437	100.0

3. 주거만족도 특성

청년 1인 가구와 일반 가구의 주거만족도 점수 차이를 확인하기 위해 독립표본 t-검정(Independent sample t-test)을 시행한 결과, 2010년 주거실태조사([표 4-5])의 경우 전반적 주거만족도를 비롯한 모든 만족도 점수에서 유의수준 0.001을 기준으로 통계적으로 유의하게 나타났다. 일반 가구는 전반적 주거만족도와 물리적 환경변수 중 도시공원 및 녹지 접근 용이성, 모든 자연적 환경변수(집 주변 소음 정도, 청소 및 쓰레기 처리상태, 대기오염 정도), 모든 사회적 환경변수(이웃과의 관계, 주차시설 이용 편의성, 치안 및 범죄 등 방범 상태)에서 청년 1인 가구에 비해 만족도가 높았다. 청년 1인 가구는 도시공원 및 녹지 접근 용이성을 제외한 모든 물리적 환경변수(상업시설 접근 용이성, 의료시설 접근 용이성, 공공기관 접근 용이성, 문화시설 접근 용이성, 대중교통 접근 용이성, 학교, 학원 등 교육환경)에서 일반 가구보다 높은 만족도를 보였다.

2019년 주거실태조사([표 4-6])의 경우 도시공원 및 녹지 접근 용이성, 주변 도로의 보행 안전, 치안 및 범죄 등 방범 상태의 경우 유의확률이 0.05보다 크게 나타나 일반 가구와 청년 1인 가구의 만족도 점수에 차이가 없는 것으로 이해된다. 청소 및 쓰레기처리 상태와 주차시설 이용 편의성의 경우 유의수준 0.01을 기준으로, 이를 제외한 나머지 변수들은 유의수준 0.001을 기준으로 통계적으로 유의하게 나타났다. 일반 가구 자연적 환경변수(집 주변 소음 정도, 청소 및 쓰레기 처리상태, 대기오염 정도), 사회적 환경변수(이웃과의 관계, 주차시설 이용 편의성)에서 청년 1인 가구에 비해 만족도가 높았다. 청년 1인 가구는 전반적 주거만족도와 도시공원 및 녹지 접근 용이성을 제외한 모든 물리적 환경변수(상업시설 접근 용이성, 의료시설 접근 용이성, 공공기관 접근 용이성, 문화시설 접근 용이성, 대중교통 접근 용이성, 학교, 학원 등 교육환경)에서 일반 가구보다 높은 만족도를 보였다.

[표 4-5] 2010년 주거만족도 점수 평균 차이(n=33,000)

구분		N	M	SD	t(P)
전반적 만족도	일반 가구	31,357	2.88	0.564	-5.164*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.81	0.516	
상업시설 접근 용이성	일반 가구	31,361	2.69	0.787	7.539*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.82	0.684	
의료시설 접근 용이성	일반 가구	31,354	2.64	0.775	9.759*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.80	0.658	
공공기관 접근 용이성	일반 가구	31,359	2.72	0.713	6.293*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.82	0.603	
문화시설 접근 용이성	일반 가구	31,357	2.52	0.797	5.163*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.61	0.751	
공원녹지 접근 용이성	일반 가구	31,353	2.94	0.665	-11.369*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,638	2.74	0.683	
대중교통 접근 용이성	일반 가구	31,355	2.60	0.812	7.915*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.75	0.759	
학교, 학원 교육환경	일반 가구	31,353	2.69	0.680	7.077*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.80	0.603	
집주변 소음 정도	일반 가구	31,354	2.58	0.794	-4.314*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.50	0.742	
청소·쓰레기 처리상태	일반 가구	31,351	2.80	0.654	-9.659*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,638	2.64	0.660	
대기오염 정도	일반 가구	31,360	2.83	0.692	-8.229*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.69	0.669	
이웃과의 관계	일반 가구	31,359	2.99	0.535	-17.319*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.74	0.573	
주차시설 이용 편의성	일반 가구	31,356	2.62	0.836	-9.045*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.43	0.822	
치안 등 방범 상태	일반 가구	31,361	2.70	0.671	-6.227*** (0.000)
	청년 1인 가구	1,639	2.59	0.650	

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

[표 4-6] 2019년 주거만족도 점수 평균 차이(n=61,170)

구분		N	M	SD	t(P)
전반적 만족도	일반 가구	57,733	2.93	0.540	4.207*** (0.000)
	청년 1인 가구	3,437	2.97	0.503	
상업시설 접근 용이성	일반 가구	57,733	2.88	0.703	10.554*** (0.000)
	청년 1인 가구	3,437	3.00	0.615	
의료시설 접근 용이성	일반 가구	57,733	2.85	0.728	11.542*** (0.000)
	청년 1인 가구	3,437	2.99	0.647	
공공기관 접근 용이성	일반 가구	57,733	2.90	0.683	7.544*** (0.000)
	청년 1인 가구	3,437	2.99	0.621	
문화시설 접근 용이성	일반 가구	57,733	2.66	0.773	10.507*** (0.000)
	청년 1인 가구	3,437	2.80	0.735	
공원녹지 접근 용이성	일반 가구	57,733	2.97	0.696	-1.944 (0.052)
	청년 1인 가구	3,437	2.94	0.676	
대중교통 접근 용이성	일반 가구	57,733	2.93	0.709	13.594*** (0.000)
	청년 1인 가구	3,437	3.09	0.662	
학교, 학원 교육환경	일반 가구	57,733	2.93	0.640	7.711*** (0.000)
	청년 1인 가구	3,437	3.01	0.570	
집주변 소음 정도	일반 가구	57,733	2.92	0.649	-4.879*** (0.000)
	청년 1인 가구	3,437	2.87	0.643	
청소·쓰레기 처리상태	일반 가구	57,733	3.07	0.552	-3.415** (0.001)
	청년 1인 가구	3,437	3.04	0.542	
대기오염 정도	일반 가구	57,733	3.03	0.582	-7.129*** (0.000)
	청년 1인 가구	3,437	2.96	0.551	
이웃과의 관계	일반 가구	57,733	3.10	0.490	-19.515*** (0.000)
	청년 1인 가구	3,437	2.93	0.527	
주차시설 이용 편의성	일반 가구	57,733	2.85	0.749	-2.766** (0.006)
	청년 1인 가구	3,437	2.81	0.747	
주변 도로의 보행 안전	일반 가구	57,733	3.02	0.583	0.625 (0.532)
	청년 1인 가구	3,437	3.02	0.559	
치안 등 방범 상태	일반 가구	57,733	3.04	0.544	-0.319 (0.749)
	청년 1인 가구	3,437	3.04	0.542	

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

주거환경에 대한 전반적 만족도의 경우 2010년에 비해 2019년 개선된 것으로 나타났다([표 4-7]). 2010년 주거실태조사의 경우 개별 주거환경 요소 중 일반 가구의 경우 문화시설 접근 용이성, 집 주변 소음 정도 순으로 불만족을 보였고, 이웃과의 관계에서 만족도가 높았다. 청년 1인 가구의 경우 주차시설 이용 편의성에 가장 큰 불만족을 보인 반면 상업시설과 공공시설 접근 용이성에 가장 큰 만족을 나타냈다.

[표 4-7] 주거만족도 평균 비교(2010, 2019)

(기준 : 평균)

	2010년		2019년	
	일반 가구	청년 1인 가구	일반 가구	청년 1인 가구
전반적 만족도	2.88	2.81	2.93	2.97
상업시설 접근 용이성	2.69	2.82	2.88	3.00
의료시설 접근 용이성	2.64	2.80	2.85	2.99
공공기관 접근 용이성	2.72	2.82	2.90	2.99
문화시설 접근 용이성	2.52	2.61	2.66	2.80
도시공원 및 녹지 접근 용이성	2.94	2.74	2.97	2.94
대중교통 접근 용이성	2.60	2.75	2.93	3.09
학교, 학원, 미취학 아동 교육환경	2.69	2.80	2.93	3.01
자동차 경적, 집 주변 소음 정도	2.58	2.50	2.92	2.87
청소 및 쓰레기 처리상태	2.80	2.64	3.07	3.04
대기오염 정도	2.83	2.69	3.03	2.96
이웃과의 관계	2.99	2.74	3.10	2.93
주차시설 이용 편의성	2.62	2.43	2.85	2.81
주변 도로의 보행 안전	-	-	3.02	3.02
치안 및 범죄 등 방범 상태	2.70	2.59	3.04	3.04

2019년 조사에선 일반 가구의 경우 문화시설 접근 용이성, 의료시설 접근 용이성, 주차시설 이용 편의성 순으로 불만족을 보였고, 2010년과 동일하게 이웃과의 관계에서 만족도가 높았다. 청년 1인 가구의 경우 문화시설 접근 용이성, 주차시설 이용 편의성에 가장 큰 불만족을 보인 반면 청소 및 쓰레기 처리 상태와 방범 상태에 가장 큰 만족을 나타냈다.

전반적 주거만족도([표 4-8])는 2010년의 경우 연령대가 증가할수록 만족도 역시 증가하는 경향을 보였으나, 2019년 조사에서는 경향성을 파악할 수 없었다. 일반 가구는 2010년과 2019년 모두 소득이 증가할수록 만족도가 증가했으나, 청년 1인 가구의 경우 그 경향성이 파악되지 않았다.

[표 4-8] 성, 연령, 소득, 지역별 전반적 주거만족도(2010, 2019)

(기준 : 평균)

		2010년		2019년	
		일반 가구	청년 1인 가구	일반 가구	청년 1인 가구
성별	남	2.89	2.84	2.95	2.95
	여	2.87	2.76	2.87	3.00
연령	10대	2.67	2.72	3.33	3.00
	20대	2.76	2.81	2.92	2.98
	30대	2.84	2.82	2.98	2.95
	40대	2.87	-	2.99	-
	50대	2.88	-	2.96	-
	60대	2.91	-	2.93	-
	70대 이상	2.93	-	2.86	-
소득	200만 원 미만	2.86	2.79	2.83	2.97
	200~300만 원 미만	2.85	2.84	2.90	2.95
	300~500만 원 미만	2.89	2.84	2.97	3.00
	500만 원 이상	2.99	2.81	3.07	2.89
지역	비수도권	2.91	2.82	2.92	2.97
	수도권	2.84	2.80	2.95	2.97

주택 유형, 점유 형태, 주거 전용면적에 따른 만족도([표 4-9])를 살펴보면 2010년 조사에선 일반 가구와 청년 1인 가구 모두 자가 소유의 아파트에 거주할 경우 만족도가 가장 높았고, 주거전용면적이 증가할수록 전반적 주거만족도 역시 증가하는 경향이 나타났다. 2019년 조사에서는 일반 가구의 경우 아파트에 거주하는 경우, 청년 1인 가구는 오피스텔에 거주하는 경우 만족도가 높았고 단독주택의 만족도가 가장 낮았다. 점유형태 측면에서는 청년 1인 가구의 경우 월세로 거주할 때 만족도가 가장 낮게 나타나 월세 부담이 주거만족도를 떨어뜨리는 것으로 파악되었다. 2010년과 마찬가지로 일반 가구는 주거전용면적이 증가할수록 전반적 주거만족도 역시 증가하는 경향을 보였으나, 청년 1인 가구는 이러한 경향성을 나타내지 않았다.

[표 4-9] 주택 유형, 점유형태, 주거 전용면적별 전반적 주거만족도 (2010, 2019)

(기준 : 평균)

		2010년		2019년	
		일반 가구	청년 1인 가구	일반 가구	청년 1인 가구
주택 유형	단독주택	2.86	2.81	2.79	2.93
	아파트	2.94	2.88	3.05	2.97
	연립다세대	2.76	2.81	2.86	3.01
	오피스텔	2.84	2.64	2.97	3.05
	기타	2.71	2.89	2.66	2.95
점유 형태	자가	2.94	2.97	2.95	2.96
	전세	2.82	2.76	2.93	3.01
	월세	2.77	2.80	2.89	2.96
	무상	2.87	2.93	2.83	2.85
주거 전용 면적	40㎡ 미만	2.73	2.78	2.82	2.97
	40㎡~50㎡ 미만	2.79	2.81	2.85	2.96
	50㎡~60㎡ 미만	2.83	2.86	2.91	2.94
	60㎡~85㎡	2.91	2.91	2.93	3.01
	85㎡ 초과	2.98	3.03	3.02	2.85

제 2 절 요인분석

본 연구에서는 선행연구에 기초해 인용한 주거환경변수가 물리적, 자연적, 사회적 요인의 동일 성분으로 나뉘는지를 검증하기 위한 목적으로 확인적 요인분석을 시행하였다. 요인분석은 다수의 변수를 대상으로 변수 간의 관계를 분석하여 공통차원으로 축약하는 통계분석 기법이다. 요인분석은 그 목적에 따라 탐색적 요인분석(EFA, Exploratory Factor Analysis)과 확인적 요인분석(CFA, Confirmatory Factor Analysis)으로 구분된다. 탐색적 요인분석은 변수와 요인 간의 관계가 이론적으로 정립되지 않거나 논리적으로 체계화되지 않은 상태에서 주로 활용되어 이론 생성과정(theory generating procedure)에 가깝다(최창호 외, 2017). 반면, 확인적 요인분석은 기존 이론이나 선행연구에 기초해 연구자가 미리 분석모형과 요인의 수를 결정한다. 그래서 이론 검증과정(theory testing procedure)의 성격을 갖는다(최창호 외, 2017). 본 연구의 확인적 요인분석은 주성분 분석(Principal Component Analysis)을 사용해 요인을 추출하고, Varimax(직각회전) 방식을 통한 요인회전을 실시하였다.

분석 결과에서는 Kaiser-Meyer-Olkin 측도, Bartlett 구형성 검정의 유의확률을 살펴본다. Kaiser-Meyer-Olkin 측도는 전체 상관관계 행렬이 요인분석에 적합한지를 보여주는 표본의 적합도에 대한 측도이다. 일반적으로 KMO 값이 .90 이상이면 매우 양호(marvelous), .60 이상일 경우 요인분석에 적합(mediocre), .50 이하인 경우는 부적합(unacceptable)한 것으로 판단한다(Henry F. Kaiser, 1974). Bartlett 구형성 검정은 '상관계수 행렬이 단위행렬'이라는 즉 '공통적인 요인이 존재하지 않는다'라는 귀무가설을 기각할 수 있는가를 검정하는 것이다. 요인모형의 적합성을 검정하는 것으로 값들의 유의도를 나타낸다. 이 값이 유의(P-value < 0.05)하게 나오면 요인분석을 수행할 상관관계가 존재한다고 할 수 있다.

먼저 물리적 자연환경에 대한 요인분석 결과를 살펴보면 유의확률이 0.000으로 요인분석의 필요성을 만족한다. Kaiser-Meyer-Olkin 측도는 90.9로 표본 적절성도 타당한 것으로 나타났다([표 4-10]). 이에 따라 물리적 주거환경 요인 변수들은 모두 하나의 성분으로 분류되었다([표 4-11]).

[표 4-10] KMO와 Bartlett 구형성 검정(물리적 주거환경)

표본 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도		.909
Bartlett 구형성 검정	근사 카이제곱	228681.291
	자유도	21
	유의확률	.000

[표 4-11] 성분행렬(물리적 주거환경)

구분	성분
	1
상업시설 접근 용이성	.851
의료시설 접근 용이성	.861
공공기관 접근 용이성	.839
문화시설 접근 용이성	.783
도시공원 및 녹지 접근 용이성	.638
대중교통 접근 용이성	.744
학교, 학원, 미취학 아동 교육환경	.740

요인추출 : 주성분 분석, 요인회전 : varimax 직각회전

다음으로 자연적 주거환경에 대한 요인분석 결과를 살펴보면 유의확률이 0.000으로 요인분석의 필요성을 만족하고, Kaiser-Meyer-Olkin 측도는 69.4로 표본 적절성도 타당한 것으로 나타났다([표 4-12]). 이에 따라 자연적 주거환경 요인 변수들도 모두 하나의 성분으로 분류되었다([표 4-13]).

[표 4-12] KMO와 Bartlett 구형성 검정(자연적 주거환경)

표본 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도		.694
Bartlett 구형성 검정	근사 카이제곱	44503.202
	자유도	3
	유의확률	.000

[표 4-13] 성분행렬(자연적 주거환경)

구분	성분
	1
자동차 경적, 집 주변 소음 정도	.811
청소 및 쓰레기처리 상태	.823
대기오염 정도	.829

요인추출 : 주성분 분석, 요인회전 : varimax 직각회전

마지막으로 사회적 주거환경에 대한 요인분석 결과를 살펴보면 유의확률이 0.000으로 역시 요인분석의 필요성을 만족하고 있으며, 표본 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도도 76.0으로 타당한 것으로 나타났다([표 4-14]). 이에 따라 사회적 주거환경 요인 변수들 역시 모두 한 성분으로 분류되었다([표 4-15]).

[표 4-14] KMO와 Bartlett 구형성 검정(사회적 주거환경)

표본 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도		.760
Bartlett 구형성 검정	근사 카이제곱	63639.613
	자유도	6
	유의확률	.000

[표 4-15] 성분행렬(사회적 주거환경)

구분	성분
	1
이웃과의 관계	.686
주차시설 이용 편의성	.747
주변 도로의 보행 안전	.827
치안 및 범죄 등 방범 상태	.812

요인추출 : 주성분 분석, 요인회전 : varimax 직각회전

제 3 절 회귀분석

1. 2010년 주거실태조사

1) 일반 가구

2010년 일반 가구를 대상으로 주거만족도 영향요인을 분석한 결과([표 4-16]), F-검정은 p-value가 0.001 수준에서 모든 설명변수 중 하나 이상의 변수가 설정된 종속변수를 유의하게 설명하고 있는 것으로 볼 수 있다. 회귀모형의 적합도를 나타내는 adj.R^2값은 0.377로 모형에 사용된 독립변수들이 종속변수인 주거만족도를 37.3% 설명하고 있다. 또한, 잔차의 독립성을 검증하기 위한 Durbin-Watson값도 기준인 2에 근접해 잔차들 간의 상관관계가 크지 않았다. 따라서 본 연구의 회귀모형은 적합한 것으로 볼 수 있다. 여러 독립변수 사이에 존재하는 공통적 선형관계를 다중공선성(multi-collinearity)이라 하는데, 비슷하거나 거의 동일한 독립변수들이 중복적으로 투입되어 회귀계수의 표준오차를 비정상적으로 증가(inflated)시키는 것을 말한다. 보통 공차(Tolerance)가 0.1 이하인 경우나 분산팽창지수(VIF, Variance Inflation Factor)가 10 이상일 경우 다중공선성이 존재하는 것으로 간주한다. 회귀분석 결과, 공차는 0.333~0.987의 값을 가지며, VIF 값도 1.013~3.000의 낮은 값으로 변수 간의 다중공선성에는 문제가 없는 것으로 판단된다.

[표 4-16] 2010년 일반 가구 모형 요약

종속변수	R	adj.R^2	F	유의확률	Durbin-Watson
주거만족도	.614	0.377	703.350***	.000	1.843

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

주거만족도 영향요인의 파악을 위한 다중회귀분석 결과([표 4-17]), 주택 유형 중 기타 주거(비주거용 건물 내 주택, 고시원, 쪽방, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 기타)의 경우 주거만족도에 유의한 영향을 미치고 있었다. 기타 주거는 참조 항목(reference)인 아파트에 비해 주거만족도가 감소하는 것으로 나타났다. 이는 기타 주거의 열악한 거주환경이 반영된 것으로 이해된다. 점유 형태는 전세와 월세가 주거만족도에 유의한 영향을 미치고 있으며, 전세와 월세 거주자의 경우 참조 항목(reference)인 자가에 비해 주거만족도가 감소하는 결과를 보였다. 전세 및 월세 금액이 지속해서 상승하는 상황에서 보증금이나 월세 부담이 거주자의 주거만족도를 떨어트리는 것으로 생각할 수 있다. 주택전용면적은 면적이 증가할수록 주거만족도 역시 증가하는 것으로 나타났다.

거주 지역도 주거만족도에 유의한 영향을 미쳤으며, 수도권 거주자는 비수도권 거주자보다 주거만족도가 감소하는 결과를 나타냈다.

주거환경변수의 경우 물리적, 자연적, 사회적 환경요인 모두가 유의확률 0.001 수준에서 주거만족도에 유의한 영향을 나타냈다. 모두 정(+)적 영향을 주는 것으로 나타났다. 이들 중 어떤 요인이 주거만족도에 더 많은 영향을 미치는지 상대적 영향력 파악을 위해 표준화 계수 β 값을 통해 비교해 보았다. 놀이터·공원·녹지·수변 등 도시공원 및 녹지 접근 용이성, 이웃과의 관계, 청소 및 쓰레기처리 상태, 대기오염 정도, 학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등 교육환경 순으로 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

[표 4-17] 2010년 일반 가구 다중회귀분석(n=31,361)

변수			비표준화 계수		표준화 계수 β	t	p
			B	SE			
(상수)			0.308	0.036		8.666	0.000
인구	성별		-0.009	0.007	-0.006	-1.290	0.197
	연령		0.000	0.000	0.002	0.264	0.792
	학력		0.003	0.006	0.002	0.405	0.686
	취업 여부		0.012	0.008	0.009	1.608	0.108
	월평균 가구 소득		0.005	0.005	0.008	1.138	0.255
주택	주택 유형	단독	-0.010	0.006	-0.009	-1.562	0.118
		연립다세대	-0.015	0.009	-0.008	-1.710	0.087
		오피스텔	-0.005	0.049	0.000	-0.106	0.916
		기타	-0.083	0.023	-0.016	-3.565***	0.000
	점유 형태	전세	-0.029	0.007	-0.020	-3.957***	0.000
		월세	-0.032	0.008	-0.021	-3.969***	0.000
		무상	-0.019	0.011	-0.008	-1.693	0.090
	주택전용면적		0.001	0.000	0.056	10.795***	0.000
주거 환경 (물리)	상업시설 접근 용이성		0.053	0.005	0.075	10.125***	0.000
	의료시설 접근 용이성		0.039	0.006	0.053	6.852***	0.000
	공공기관 접근 용이성		0.026	0.005	0.033	5.239***	0.000
	문화시설 접근 용이성		0.021	0.004	0.030	5.139***	0.000
	공원, 녹지 접근 용이성		0.196	0.005	0.231	43.094***	0.000
	대중교통 접근 용이성		0.033	0.004	0.047	8.459***	0.000
	학교, 학원 등 교육환경		0.072	0.004	0.086	16.206***	0.000
주거 환경 (자연)	집 주변 소음 정도		0.028	0.004	0.039	7.225***	0.000
	청소, 쓰레기처리 상태		0.107	0.005	0.124	22.248***	0.000
	대기오염 정도		0.070	0.005	0.086	14.685***	0.000
주거 환경 (사회)	이웃과의 관계		0.133	0.005	0.126	24.420***	0.000
	주차시설 이용 편의성		0.047	0.003	0.070	14.165***	0.000
	치안 및 방범 상태		0.068	0.005	0.081	15.076***	0.000
지역	거주 지역		-0.025	0.005	-0.022	-4.610***	0.000

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

2) 청년 1인 가구

2010년 청년 1인 가구를 대상으로 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 대해 분석한 결과([표 4-18]), F-검정은 p-value가 0.001 수준에서 모든 설명변수 중 하나 이상의 변수가 설정된 종속변수를 유의하게 설명하고 있는 것으로 볼 수 있다. 회귀모형의 적합도를 나타내는 adj.R^2값은 0.345로 모형에 사용된 독립변수들이 종속변수인 주거만족도를 34.5% 설명하고 있다. 또한, 잔차의 독립성을 검증하기 위한 Durbin-Watson값은 기준인 2에 근접해 잔차들 간의 상관관계도 크지 않았다. 따라서 본 연구의 회귀모형은 적합하다고 볼 수 있다. 여러 독립변수 간에 존재하는 공통적 선형관계를 다중공선성(multi-collinearity)이라 한다. 이는 비슷하거나 거의 동일한 독립변수들이 중복적으로 투입되어 회귀계수의 표준오차를 비정상적으로 증가(inflated)시키는 것으로, 보통 공차(Tolerance)가 0.1 이하인 경우나 분산팽창지수(VIF, Variance Inflation Factor)가 10 이상일 경우 다중공선성이 존재하는 것으로 간주한다. 회귀분석 결과, 공차는 0.188~0.918의 값을 가지며, VIF는 1.090~5.314의 값으로 변수들 간의 다중공선성 문제는 없는 것으로 판단된다.

[표 4-18] 2010년 청년 1인 가구 모형 요약

종속변수	R	adj.R^2	F	유의확률	Durbin-Watson
주거만족도	.597	0.345	32.985***	.000	1.914

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

2010년 청년 1인 가구의 경우 주거만족도 영향요인의 파악을 위한 다중회귀분석 결과([표 4-19]), 인구통계학적 변수는 유의한 영향을 미치지 못했다.

주택 변수 중 주택 유형과 주택전용면적 역시 유의한 영향을 미치지 못

하는 것으로 나타났으며, 점유 형태 중 전세의 경우만 유의확률 0.05 수준에서 주거만족도에 유의한 영향을 주는 것으로 파악되었다. 전세 거주자의 경우 참조 항목(reference)인 자가에 비해 주거만족도가 감소하는 결과를 보였다. 지속해서 상승하는 전세보증금 부담이 거주자의 주거만족도를 떨어트리는 것으로 이해된다.

거주 지역 역시 주거만족도에 유의한 영향을 미치지 못했다.

주거환경변수를 살펴보면 먼저 모든 주거환경변수가 유의성을 보인 일반 가구와 달리 청년 1인 가구의 경우 상업시설 접근 용이성, 의료시설 접근 용이성, 문화시설 접근 용이성, 집 주변 소음 정도는 유의성이 없는 것으로 나타났다. 물리적 환경의 경우 공공기관 접근 용이성(P<.05), 놀이터·공원·녹지·수변 등 도시공원 및 녹지 접근 용이성(P<.001), 대중교통 접근 용이성(P<.01), 학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등 교육환경(P<.001)이 주거만족도에 유의한 영향을 미쳤다. 자연적 환경의 경우 청소 및 쓰레기처리 상태(P<.001), 대기오염 정도(P<.05)가 주거만족도에 유의한 영향을 나타냈다. 사회적 환경의 경우 이웃과의 관계(P<.001), 주차시설 이용 편의성(P<.01), 치안 및 범죄 등 방범 상태(P<.01) 모두가 주거만족도에 유의한 영향으로 파악되었다. 이상의 주거환경변수는 모두 정(+)적 영향을 주었다. 상대적 영향력, 즉 어떤 요인이 주거만족도에 더 많은 영향을 미치는가를 알아보기 위해 표준화 계수 β 값을 비교해 보았다. 놀이터·공원·녹지·수변 등 도시공원 및 녹지 접근 용이성, 청소 및 쓰레기처리 상태, 이웃과의 관계, 학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등 교육환경, 대중교통 접근 용이성 순으로 주거만족도에 큰 영향을 미치는 결과를 보였다. 이 중 자연적 환경요소인 청소 및 쓰레기처리 상태, 사회적 환경요소인 이웃과의 관계를 제외하고는 모두 물리적 환경요소들로 청년 1인 가구의 주거만족도가 주로 물리적 환경요소에 큰 영향을 받고 있음을 알 수 있다.

[표 4-19] 2010년 청년 1인 가구 다중회귀분석(n=1,639)

변수			비표준화 계수		표준화 계수 β	t	p
			B	SE			
(상수)			0.655	0.151		4.342	0.000
인구	성별		0.013	0.022	0.012	0.587	0.557
	연령		0.000	0.002	0.003	0.140	0.888
	학력		0.030	0.023	0.029	1.326	0.185
	취업 여부		-0.037	0.035	-0.027	-1.038	0.299
	월평균 가구 소득		0.010	0.025	0.012	0.410	0.682
주택	주택 유형	단독	0.025	0.032	0.024	0.797	0.426
		연립다세대	0.024	0.041	0.015	0.594	0.553
		오피스텔	-0.054	0.052	-0.027	-1.044	0.297
		기타	0.051	0.084	0.013	0.616	0.538
	점유 형태	전세	-0.111	0.049	-0.094	-2.290*	0.022
		월세	-0.060	0.049	-0.056	-1.218	0.223
		무상	-0.022	0.060	-0.010	-0.369	0.712
	주택전용면적		0.000	0.001	0.012	0.517	0.605
주거 환경 (물리)	상업시설 접근 용이성		-0.001	0.022	-0.001	-0.046	0.963
	의료시설 접근 용이성		0.044	0.025	0.057	1.807	0.071
	공공기관 접근 용이성		0.059	0.023	0.070	2.571*	0.010
	문화시설 접근 용이성		0.018	0.018	0.026	1.023	0.306
	공원, 녹지 접근 용이성		0.195	0.018	0.258	10.763***	0.000
	대중교통 접근 용이성		0.056	0.017	0.083	3.366**	0.001
	학교, 학원 등 교육환경		0.073	0.020	0.086	3.591***	0.000
주거 환경 (자연)	집 주변 소음 정도		0.026	0.017	0.038	1.562	0.118
	청소, 쓰레기처리 상태		0.080	0.020	0.103	3.912***	0.000
	대기오염 정도		0.054	0.021	0.070	2.589*	0.010
주거 환경 (사회)	이웃과의 관계		0.087	0.021	0.096	4.208***	0.000
	주차시설 이용 편의성		0.041	0.014	0.065	2.895**	0.004
	치안 및 방범 상태		0.060	0.019	0.076	3.141**	0.002
지역	거주 지역		-0.012	0.022	-0.011	-0.527	0.598

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

2. 2019년 주거실태조사

1) 일반 가구

2019년 일반 가구를 대상으로 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 대해 분석한 결과([표 4-20]), F-검정은 p-value가 0.001 수준에서 모든 설명변수 중 하나 이상의 변수가 설정된 종속변수를 유의하게 설명하고 있는 것으로 볼 수 있다. 회귀모형의 적합도를 나타내는 adj.R^2값은 0.537로 모형에 사용된 독립변수들이 종속변수인 주거만족도를 53.7% 설명하고 있다. 또한, 잔차의 독립성을 검증하기 위한 Durbin-Watson값은 기준값인 2에 근접해 잔차들 간의 상관관계는 크지 않았다. 따라서 본 연구의 회귀모형은 적합한 것으로 볼 수 있다. 여러 독립변수 사이에 존재하는 공통적 선형관계를 다중공선성(multi-collinearity)이라 한다. 이는 비슷하거나 거의 동일한 독립변수들이 중복적으로 투입되어 회귀계수의 표준오차를 비정상적으로 증가(inflated)시키는 것으로, 보통 공차(Tolerance)가 0.1 이하인 경우나 분산팽창지수(VIF, Variance Inflation Factor)가 10 이상일 경우 다중공선성이 존재하는 것으로 간주한다. 회귀분석 결과, 공차는 0.310~0.990 사이의 값을 가지며, VIF는 1.010~3.229의 값으로 변수들 간의 다중공선성에는 문제가 없는 것으로 판단된다.

[표 4-20] 2019년 일반 가구 모형 요약

종속변수	R	adj.R^2	F	유의확률	Durbin-Watson
주거만족도	.733	0.537	2391.324***	.000	1.674

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

2019년 일반 가구의 주거만족도 영향요인의 파악을 위한 다중회귀분석 결과([표 4-21]), 인구통계학적 변수인 학력, 취업 여부, 월평균 가구 소득은 유의확률 0.01 수준에서 주거만족도에 유의한 영향을 미쳤다. 가구주 학력은 대졸 이상인 경우 주거만족도가 증가하는 것으로 나타났다. 월평균 가구 소득이 증가할수록 주거만족도 역시 증가했다. 취업한 가구주의 경우 미취업 가구주보다 주거만족도가 감소하는 것으로 나타났다.

주택 유형과 점유 형태는 모두 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 주택 유형의 경우 단독(P<.001), 연립다세대(P<.05), 오피스텔(P<.05), 기타(P<.001) 주거 모두 참조 항목(reference)인 아파트에 비해 주거만족도가 감소하는 결과를 보였다. 상대적 영향력은 기타 주거가 주거만족도에 가장 크게 영향을 미쳤다. 기타 주거(비주거용 건물 내 주택, 고시원, 쪽방, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 기타)의 열악한 환경이 영향을 미친 것으로 이해된다. 점유 형태는 전세(P<.05), 월세(P<.01), 무상(P<.05) 모두 주거만족도에 유의한 영향을 보였는데, 참조 항목(reference)인 자가에 비해 주거만족도에 부(-)적 영향을 주었다. 전세 및 월세 금액이 지속해서 상승하는 상황에서 보증금이나 월세 부담이 거주자의 주거만족도를 떨어트리는 것으로 이해할 수 있다.

주거환경변수의 경우 물리적, 자연적, 사회적 환경 모두가 유의확률 0.001 수준에서 주거만족도에 유의한 영향을 나타냈다. 모두가 정(+)적 영향을 주는 것으로 파악되었다. 어떤 요인이 더 많은 영향을 미치는지 상대적 영향력을 표준화 계수 β 값을 통해 비교해 보았다. 상업시설 접근 용이성, 학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등 교육환경, 대중교통 접근 용이성, 의료시설 접근 용이성, 문화시설 접근 용이성 순으로 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이들은 모두 물리적 주거환경 변수들로 2019년 주거실태조사의 경우, 일반 가구는 물리적 주거환경이 주거만족도에 큰 영향을 미친 것으로 풀이된다.

[표 4-21] 2019년 일반 가구 다중회귀분석(n=57,733)

변수			비표준화 계수		표준화 계수 β	t	p
			B	SE			
(상수)			0.258	0.019		13.929	0.000
인구	성별		0.002	0.004	0.001	0.421	0.674
	연령		0.000	0.000	0.005	1.202	0.230
	학력		0.012	0.004	0.010	2.883**	0.004
	취업 여부		-0.011	0.004	-0.010	-2.781**	0.005
	월평균 가구 소득		0.005	0.001	0.011	3.413**	0.001
주택	주택 유형	단독	-0.018	0.004	-0.016	-4.600***	0.000
		연립다세대	-0.012	0.005	-0.007	-2.369*	0.018
		오피스텔	-0.034	0.015	-0.006	-2.231*	0.026
		기타	-0.080	0.012	-0.019	-6.579***	0.000
	점유 형태	전세	-0.013	0.005	-0.008	-2.582*	0.010
		월세	-0.013	0.004	-0.009	-2.868**	0.004
		무상	-0.013	0.007	-0.005	-1.751*	0.080
	주택전용면적		3.437	0.000	0.002	0.863	0.388
주거 환경 (물리)	상업시설 접근 용이성		0.084	0.004	0.110	22.144***	0.000
	의료시설 접근 용이성		0.077	0.004	0.104	20.528***	0.000
	공공기관 접근 용이성		0.056	0.004	0.070	15.637***	0.000
	문화시설 접근 용이성		0.057	0.003	0.081	20.282***	0.000
	공원, 녹지 접근 용이성		0.051	0.003	0.065	17.999***	0.000
	대중교통 접근 용이성		0.080	0.003	0.106	27.756***	0.000
	학교, 학원 등 교육환경		0.092	0.003	0.109	27.284***	0.000
주거 환경 (자연)	집 주변 소음 정도		0.062	0.003	0.075	20.429***	0.000
	청소, 쓰레기처리 상태		0.053	0.004	0.054	13.296***	0.000
	대기오염 정도		0.062	0.004	0.067	17.593***	0.000
주거 환경 (사회)	이웃과의 관계		0.066	0.004	0.067	16.767***	0.000
	주차시설 이용 편의성		0.044	0.003	0.061	17.376***	0.000
	주변 도로의 보행 안전		0.045	0.004	0.049	12.204***	0.000
	치안 및 방범 상태		0.072	0.004	0.072	17.264***	0.000
지역	거주 지역		0.005	0.003	0.004	1.322	0.186

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

2) 청년 1인 가구

2019년 청년 1인 가구를 대상으로 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 대해 분석한 결과([표 4-22]), F-검정은 p-value가 0.001 수준에서 모든 설명변수 중 하나 이상의 변수가 설정된 종속변수를 유의하게 설명하고 있는 것으로 볼 수 있다. 회귀모형의 적합도를 나타내는 adj.R^2값은 0.502로 모형에 사용된 독립변수들이 종속변수인 주거만족도를 50.2% 설명하고 있다. 또한, 잔차의 독립성을 검증하기 위한 Durbin-Watson값은 기준값인 2에 근접하여 잔차들 간의 상관관계가 크지 않은 것으로 나타나 본 연구의 회귀모형은 적합한 것으로 볼 수 있다. 여러 개의 독립변수 사이에 존재하는 공통적인 선형관계를 다중공선성(multi-collinearity)이라 한다. 이는 비슷하거나 거의 동일한 독립변수들이 중복적으로 투입되어 회귀계수의 표준오차를 비정상적으로 증가(inflated)시키는 것으로, 보통 공차(Tolerance)가 0.1 이하인 경우나 분산팽창지수(VIF, Variance Inflation Factor)가 10 이상일 경우 다중공선성이 존재하는 것으로 간주한다. 회귀분석 결과, 공차는 0.183~0.958 사이의 값을 가지며, VIF는 1.044~5.463 사이의 값으로 변수들 간의 다중공선성에는 문제가 없는 것으로 판단된다.

[표 4-22] 2019년 청년 1인 가구 모형 요약

종속변수	R	adj.R^2	F	유의확률	Durbin-Watson
주거만족도	.711	0.502	124.519***	.000	1.845

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

2019년 청년 1인 가구의 경우 주거만족도 영향요인의 파악을 위한 다중회귀분석 결과([표 4-23]), 인구통계학적 변수는 모두 유의한 영향을 미치지 못했다.

주택 변수 중 점유 형태와 주택전용면적 역시 유의한 영향을 미치지 못했다. 주택 유형 중 연립다세대의 경우만 유의확률 0.01 수준에서 주거만족도에 유의한 영향을 주는 것으로 파악되었다. 연립다세대 거주자의 경우 참조 항목(reference)인 아파트에 비해 주거만족도가 증가하는 결과를 보였다.

거주 지역의 경우 일반 가구와 마찬가지로 주거만족도에 유의한 영향은 미치지 못했다.

주거환경변수의 경우 물리적, 자연적, 사회적 환경 모두가 주거만족도에 유의한 영향을 나타냈다. 상업시설 접근 용이성과 청소 및 쓰레기처리 상태는 유의확률 0.01 수준에서 이를 제외한 다른 모든 환경변수는 유의확률 0.001 수준에서 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 주거환경변수는 모두 정(+)적으로 영향을 주었다. 상대적 영향력 즉, 어떤 요인이 주거만족도에 더 많은 영향을 미치는가를 표준화 계수 β 값을 통해 비교해 보았다. 의료시설 접근 용이성, 공공시설 접근 용이성, 문화시설 접근 용이성, 치안 및 범죄 등 방범 상태, 대중교통 접근 용이성 순으로 주거만족도에 크게 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 이 중 사회적 환경요소인 치안 및 범죄 등 방범 상태를 제외하면 모두가 물리적 환경요소들로 청년 1인 가구의 경우 물리적 주거환경이 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 풀이된다.

[표 4-23] 2019년 청년 1인 가구 다중회귀분석(n=3,437)

변수			비표준화 계수		표준화 계수 β	t	p
			B	SE			
(상수)			0.374	0.076		4.943	0.000
인구	성별		-0.021	0.013	-0.020	-1.596	0.111
	연령		-0.002	0.001	-0.018	-1.280	0.201
	학력		0.016	0.014	0.016	1.120	0.263
	취업 여부		0.003	0.017	0.002	0.159	0.874
	월평균 가구 소득		-0.001	0.005	-0.002	-0.128	0.898
주택	주택 유형	단독	0.004	0.020	0.004	0.204	0.838
		연립다세대	0.074	0.025	0.047	2.977**	0.003
		오피스텔	0.013	0.024	0.009	0.548	0.584
		기타	0.035	0.030	0.018	1.192	0.233
	점유 형태	전세	0.012	0.032	0.010	0.367	0.714
		월세	0.025	0.031	0.023	0.804	0.422
		무상	-0.027	0.040	-0.011	-0.660	0.510
	주택전용면적		6.741	0.000	0.008	0.668	0.504
주거 환경 (물리)	상업시설 접근 용이성		0.050	0.015	0.061	3.354**	0.001
	의료시설 접근 용이성		0.085	0.015	0.109	5.806***	0.000
	공공기관 접근 용이성		0.078	0.014	0.096	5.413***	0.000
	문화시설 접근 용이성		0.063	0.011	0.092	5.515***	0.000
	공원, 녹지 접근 용이성		0.051	0.011	0.069	4.493***	0.000
	대중교통 접근 용이성		0.067	0.012	0.088	5.690***	0.000
	학교, 학원 등 교육환경		0.072	0.014	0.081	4.978***	0.000
주거 환경 (자연)	집 주변 소음 정도		0.058	0.012	0.075	4.854***	0.000
	청소, 쓰레기처리 상태		0.038	0.015	0.041	2.489**	0.013
	대기오염 정도		0.058	0.015	0.063	3.872***	0.000
주거 환경 (사회)	이웃과의 관계		0.081	0.014	0.085	5.652***	0.000
	주차시설 이용 편의성		0.036	0.010	0.054	3.674***	0.000
	주변 도로의 보행 안전		0.064	0.015	0.071	4.234***	0.000
	치안 및 방범 상태		0.083	0.016	0.090	5.261***	0.000
지역	거주 지역		-0.022	0.014	-0.022	-1.587	0.113

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

3. 회귀분석 결과 비교

1) 일반 가구와 청년 1인 가구

2010년 주거실태조사의 경우 일반 가구와 청년 1인 가구 모두 인구통계학적 변수(성별, 연령, 학력, 취업 여부, 월평균 가구 소득)는 유의한 영향을 미치지 못하였다. 다음으로 주택 변수를 보면 일반 가구와 청년 1인 가구 모두 점유 형태 중 전세가 주거만족도에 부(-)적으로 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 전세보증금이 지속적으로 상승하면서 거액의 전세보증금 마련에 대한 부담이 주거만족도를 떨어트리는 것으로 이해될 수 있다. 점유 형태 중 월세의 경우 일반 가구는 주거만족도에 유의한 부(-)적인 영향을 주었으나, 청년 1인 가구의 경우 유의한 영향을 미치지 못했다. 주택 전용면적의 경우, 일반 가구에는 정(+)적 영향으로 면적이 증가할수록 주거만족도 역시 증가하였으나, 청년 1인 가구의 경우 유의한 영향을 미치지 못했다. 거주 지역은 일반 가구는 수도권 거주자가 비수도권 거주자에 비해 주거만족도가 낮은 결과를 보였으나, 청년 1인 가구의 경우 유의한 영향을 미치지 못했다. 주거환경변수의 경우 일반 가구는 변수로 고려한 물리적, 자연적, 사회적 환경요인 모두가 종속변수인 주거만족도에 정(+)적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이에 비해 청년 1인 가구는 상업시설 접근 용이성, 의료시설 접근 용이성, 문화시설 접근 용이성, 집 주변 소음 정도는 주거만족도에 영향을 주지 못했고, 이를 제외한 나머지 변수들은 주거만족도에 정(+)적으로 영향을 주었다. 요인의 영향력을 비교한 결과 특히 주거환경변수의 경우 청년 1인 가구는 주로 물리적 환경변수에 크게 영향을 받는 점이 특징으로 나타났다.

2019년 주거실태조사에서는 일반 가구의 경우 인구통계학적 변수 중 성별과 연령은 유의한 영향을 주지 못했으나, 학력과 월평균 가구 소득은 주거만족도 정(+)적 영향을, 가구주의 취업은 주거만족도에 부(-)적 영향

을 주는 것으로 나타났다. 청년 1인 가구의 경우는 2010년 주거실태조사와 동일하게 모든 인구통계학적 변수(성별, 연령, 학력, 취업 여부, 월평균 가구 소득)가 주거만족도에 유의한 영향을 주지 못하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 일반 가구와 달리 청년 1인 가구라는 집단이 어느 정도 인구통계학적으로 균질한 성격을 가진 집단으로 구성되어 있다는 표본집단의 특성이 반영된 것으로 생각된다. 일반 가구의 경우 주택 유형과 점유 형태 모두 주거만족도에 유의한 영향을 주었다. 주택 유형은 모두가 참조변수인 아파트에 비해 주거만족도가 낮은 결과를 보였다. 계속적인 공급 증가로 아파트 거주자 비중이 늘어났고, 아파트 거주의 생활 편의성과 거주 만족도가 반영된 결과로 이해된다. 점유 형태는 참조변수인 자가에 비해 전세, 월세, 무상 모두 주거만족도가 낮았다. 이는 전세와 월세의 점유 형태에서 평균적인 주거만족도가 낮은 기초통계 결과의 연장선에서 이해할 수 있다. 즉, 가구주의 소득에서 주택임대료 등 주거비가 차지하는 비중이 상당 부분을 차지하게 되면서 주거비부담의 과중으로 인해 주거만족도가 낮아지는 것으로 해석될 수 있다. 이에 비해 청년 1인 가구의 경우, 점유 형태는 주거만족도에 유의한 영향을 주지 못했고, 주택 유형 중 연립다세대의 경우가 참조변수인 아파트에 비해 주거만족도에 정(+)적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 아파트에 비해 연립다세대 주택이 주거만족도가 높은 결과는 아파트에 대비해 상대적으로 저렴한 임대료 부담이 작용한 것으로 추정되나, 주택 유형에 따른 월 임대료를 분석 자료로 활용하지 못한 한계로 그 인과성을 확인할 수는 없었다. 일반가구와 청년 1인 가구 모두 주택 전용면적은 주거만족도에 유의한 영향을 주지 못했다. 주거환경변수의 경우 일반 가구와 청년 1인 가구 공통으로 물리적, 자연적, 사회적 환경요인 모두가 종속변수인 주거만족도에 정(+)적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 요인의 영향력을 비교한 결과에서는 일반 가구와 청년 1인 가구 모두 주거환경변수 중 주로 물리적 환경변수에 크게 영향을 받는 점이 특징으로 나타났다.

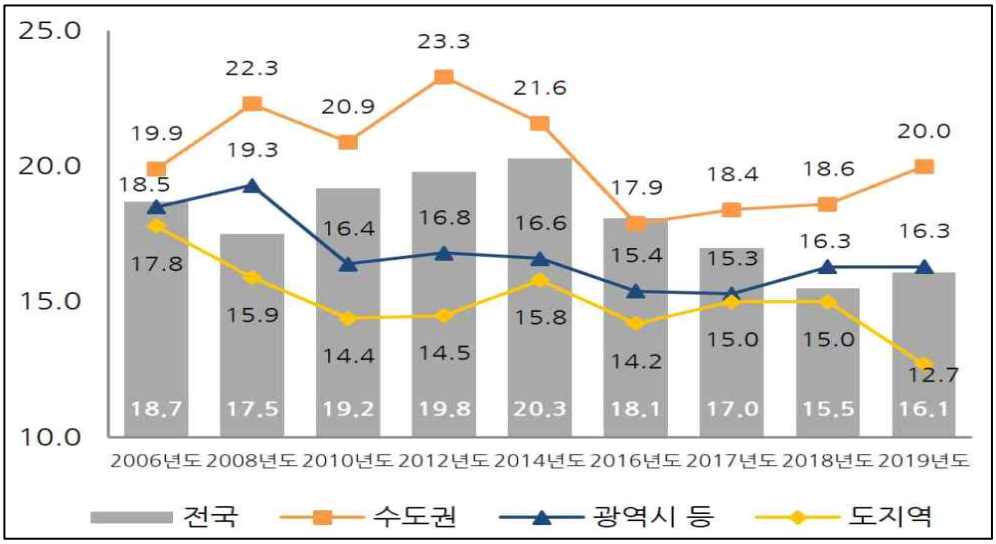
2) 2010년과 2019년 청년 1인 가구

청년 1인 가구의 경우 인구통계학적 변수(성별, 연령, 학력, 취업 여부, 월평균 가구 소득)는 2010년과 2019년 모두 주거만족도에 유의한 영향을 주지 못하는 것으로 나타났다. 주택 변수는 2010년 주거실태조사의 경우 점유 형태 중 전세가 참조변수인 자가에 비해 주거만족도에 부(-)적 영향을 주는 것으로 나타났다. 월세가 보편화하지 않았던 당시 상황에서 청년 1인 가구의 낮은 소득에 비해 상당한 수준의 전세보증금 마련이 쉽지 않았을 것이고 이러한 부담이 결과적으로 주거만족도를 낮게 하는 영향을 준 것으로 해석된다. 2019년 주거실태조사의 경우 주택 유형 중 연립다세대의 경우가 참조변수인 아파트에 비해 주거만족도가 높은 결과를 보였다. 아파트 대비 상대적으로 저렴한 임대료 등 주거비용이 영향을 준 것으로 생각되나, 주택 유형에 따른 월 임대료를 분석 자료로 활용하지 못한 한계로 그 인과성을 확인할 수는 없었다. 기초통계 분석 결과, 청년 1인 가구의 임차 가구 비율은 2010년 87.3%에서 2019년 90.5%로 증가하였고 그 대부분이 전세, 월세 형태로 거주하는 상황이다. 이들의 소득 여력이 크지 않다는 점, 그리고 여전히 이들 임차 가구의 월 소득 대비 월 임대료 비율(RIR, Rent to Income Ratio)이 수도권의 경우 20%를 상회하여 주거비 과부담의 상태라는 점에서 임대료 부담을 완화할 정책적 방안의 필요성이 제기된다([그림 4-1]).

주택 전용면적과 거주 지역 변수는 2010년과 2019년 모두 주거만족도에 유의한 영향을 주지 못했다. 주거환경변수의 경우 2010년은 상업시설 접근 용이성, 의료시설 접근 용이성, 문화시설 접근 용이성, 집 주변 소음 정도가 주거만족도에 유의한 영향을 주지 못했지만, 2019년의 경우 이들을 포함한 모든 물리적, 자연적, 사회적 환경요인이 종속변수인 주거만족도에 정(+)적 영향을 주는 것으로 나타났다. 표준화 계수 β 값을 통한 상대적 영향력의 비교 결과, 특히 주거환경변수 중 주로 물리적 환경변수에 크게 영향을 받는 점이 2010년과 2019년 공통적 특징으로 나타났다. 이는 여전히 청년 1인 가구의 주거만족도가 상업, 의료, 공공, 문화시

설과 대중교통 접근성, 교육환경 등의 물리적 주거환경에 크게 영향을 받고 있음을 의미한다. 청년 1인 가구의 경우 단독주택에 월세 형태로 거주하는 사례가 가장 많이 나타난 기초통계 결과와 함께 이해하면, 청년 1인 가구의 주거만족도 향상을 위해서는 단독주택이 주로 밀집해 있는 원도심 등의 물리적 주거환경을 개선할 필요성을 발견할 수 있다.

[그림 4-1] 월 소득 대비 월 임대료(RIR, %)



자료 : 국토교통부(2020), 2019년도 주거실태조사 결과 발표

제 5 장 결 론

제 1 절 연구결과의 요약 및 정책적 시사점

1. 연구결과의 요약과 의의

본 연구는 청년 1인 가구의 주거 특징과 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하고 이를 바탕으로 청년 1인 가구의 주거만족도 향상을 위한 정책적 대안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 통계청 자료에 따르면 2020년 기준으로 1인 가구(614만 8천 가구)는 전체 가구(2,034만 3천 가구)의 30.2%를 차지하고 있으며, 2047년에는 37%까지 증가할 전망이다. 저출산의 영향으로 일반 가구는 감소하고 있으나 1인 가구는 계속해서 증가해 주된 가구 형태로 자리 잡고 있다. 세대 측면에 초점을 맞추어보면 이들 1인 가구 중 가장 많은 비중을 차지하는 것이 20대와 30대 청년 계층이다. 이들은 저성장과 고령화로 인한 열악한 고용 환경 속에서 소득 여력이 크지 않아 주택시장에 불리한 위치로 흡수되고 있으며 열악한 주거수준과 과도한 주거비부담의 문제를 경험하고 있다. 청년층의 주거불안은 이전 세대에서 자연스러웠던 취업, 결혼, 출산, 주택 구입 등 전형적인 삶의 진로들을 연기하거나 포기하도록 한다. 청년기의 과도한 주거비부담은 낮은 자산형성과 미흡한 노후준비로 이어져 장년, 노년기의 빈곤 가능성을 높이고 결국 사회의 부담으로 돌아올 것이다. 청년의 주거문제에 관한 관심과 배려가 필요한 이유이다. 이러한 이유로 본 연구에서는 청년 1인 가구에 주목하여 살펴보았다. 기존 선행연구를 참조하여 2010년과 2019년 주거실태조사 항목 중에서 청년 1인 가구의 특성을 잘 대표할 수 있다고 판단되는 요인과 항목을 독립변수로 선정하였다.

독립변수는 크게 인구통계학적 변수(성별, 연령, 학력, 취업 여부, 월평균 가구 소득), 주택 변수(주택 유형, 점유 형태, 주거전용면적), 주거환경변수(물리적, 자연적, 사회적 환경), 지역변수(수도권, 비수도권)의 4가지 항목으로 구성하였다. 종속변수는 주거만족도로 설정하여 독립변수가 종속변수에 미치는 영향을 분석하였다. 이를 위해 2010년, 2019년 주거실태조사 마이크로데이터를 이용, 만 19세 이상 39세 이하의 1인 가구주를 '청년 1인 가구'로 표본 추출해 빈도분석, 독립표본 t-검정, 확인적 요인분석, 회귀분석을 실시하였다. 청년 1인 가구만의 특성 파악을 위해 청년 1인 가구를 제외한 '일반 가구'와 비교분석을 진행하였다.

주요 분석 결과는 다음과 같다.

첫째, 일반 가구의 가구주는 남성의 비율이 월등했으나, 청년 1인 가구의 경우 여성 가구주 비율이 일반 가구보다 높게 나타났다. 청년 1인 가구주의 연령대는 2010년 주거실태조사의 경우 20대와 30대의 비율이 거의 같게 나타났으나, 2019년 조사에서는 20대가 절반을 넘어 가장 많은 비율(53.7%)을 차지했다. 대졸 이상 학력자와 취업자 비율은 2010년과 2019년 모두 청년 1인 가구가 일반 가구에 비해 높았다. 다만, 취업자 비율은 2010년(82.0%)에 비해 2019년(74.1%)에 감소하여 고용상황이 더욱 악화한 것으로 나타났다. 청년 1인 가구는 일반 가구보다 단독주택에 거주하는 비율이 2010년(59.7%)과 2019(50.4%)년 모두 매우 높았으며, 점유 형태는 월세와 전세 등 임차 가구(2010년 87.3%, 2019년 90.5%)가 대부분을 차지했다. 특히 월세의 비중은 2010년 61.9%, 2019년 69.3%로 주된 점유 형태를 보이며 계속 증가하는 것으로 나타났다. 거주 지역은 2010년과 2019년 모두 청년 1인 가구가 일반 가구에 비해 수도권에 더 많이 거주하고 있었다.

둘째, 주거환경에 대한 전반적 만족도의 경우 2010년에 비해 2019년 개

선된 것으로 나타났다. 일반 가구는 2010년과 2019년 모두 소득이 증가할수록 만족도가 증가했으나, 청년 1인 가구는 경향성이 파악되지 않았다. 변수별 주거만족도 점수는 일반 가구의 경우 2010년, 2019년 모두 자연적 환경변수(집 주변 소음 정도, 청소 및 쓰레기 처리상태, 대기오염 정도)와 사회적 환경변수(이웃과의 관계, 주차시설 이용 편의성)에서 청년 1인 가구에 비해 통계적으로 유의하게 만족도 점수가 높게 나타났으나, 청년 1인 가구는 도시공원 및 녹지 접근 용이성을 제외한 모든 물리적 환경변수(상업시설 접근 용이성, 의료시설 접근 용이성, 공공시설 접근 용이성, 학교 및 학원 등 교육환경)에서 일반 가구에 비해 높은 만족도를 보였다.

셋째, 인구통계학적 변수, 주택 변수 중 주택 유형과 주거전용면적, 거주 지역은 2010년과 2019년 모두 청년 1인 가구의 주거만족도에 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 파악되었다. 다만, 2010년은 점유 형태 중 전세의 경우가 참조 항목인 자가에 비해 유의확률 0.05 수준에서 주거만족도가 감소하였으며, 2019년은 주택 유형 중 연립다세대의 경우가 참조 항목인 아파트에 비해 유의확률 0.01 수준에서 주거만족도가 증가하는 결과를 보였다.

넷째, 일반 가구의 경우 2010년, 2019년 동일하게 물리적, 자연적, 사회적 환경 모두가 주거만족도에 정(+)적으로 유의한 영향을 주는 것으로 파악되었다. 이에 비해 청년 1인 가구는 2010년 주거실태조사의 경우 상업 시설 접근 용이성, 의료시설 접근 용이성, 문화시설 접근 용이성, 집 주변 소음 정도는 유의성이 없는 것으로 나타났고 이를 제외한 나머지 주거환경변수는 모두 주거만족도에 정(+)적 영향을 주었다. 표준화 계수 β 값을 비교한 결과, 청년 1인 가구의 주거만족도가 주로 물리적 환경요소(도시공원 및 녹지 접근 용이성, 학교·학원 등 교육환경, 대중교통 접근 용이성)에 크게 영향을 받고 있음을 알 수 있다. 2019년은 모든 주거

환경변수가 주거만족도에 유의한 정(+)적 영향을 나타냈다. 표준화 계수 β 값을 통한 상대적 영향력의 비교 결과, 청년 1인 가구는 2010년과 동일하게 주거환경변수 중 주로 물리적 환경변수(상업, 의료, 공공, 문화시설과 대중교통 접근성, 교육환경 등)에 크게 영향을 받는 점이 특징으로 나타났다.

본 연구가 가지는 의의를 이상의 분석 결과에 기초하여 정리하면 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인을 파악하는 데 선행연구에서 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 밝혀진 다양한 요인들을 종합적으로 분석에 활용하였다. 통계분석 결과, 청년 1인 가구의 주거만족도가 물리적 주거환경 요소에 크게 영향을 받는다는 점은 기존 선행연구에서는 제시된 적이 없는 것으로 학술적 의의가 있다 하겠다. 또한, 이러한 결과를 반영해 물리적 주거환경개선의 필요성을 제시한 점은 선행연구와 차별되는 정책적 의미가 있다.

둘째, 본 연구는 '청년이라는 특정한 시기의 1인 가구를 대상'으로 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 '일반 가구와 비교'하는 방식으로 분석을 진행했다는 것에 의의가 있다. 기존의 주거만족도에 관한 선행연구의 경우 주로 전체 1인 가구, 특정 지역, 주택 유형 등에 관한 연구(강은택 외, 2016; 권세연 외, 2014; 정수영, 2016; 문완식, 2015)로 청년 1인 가구를 대상으로 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 고찰한 연구는 드물었다. 청년층을 범위로 하는 연구(강은나 외, 2016; 이상운 외, 2019; 이현정, 2018; 이현정 외, 2019)의 경우도 일반 가구와 비교·분석을 진행한 연구는 찾아볼 수 없었다. '청년 1인 가구'가 지속해서 증가하는 상황에서 본 연구 결과는 일반 가구와 구별되는 '청년 1인 가구'의 주거만족도 특성을 반영한 주거정책 수립에 이바지할 수 있을 것이다.

셋째, 본 연구는 2010년과 2019년 주거실태조사를 활용해 청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인을 종적으로 분석하였다는 점에서 학술 가치를 가진다. 이현정·김모윤(2019)의 연구를 제외한 대부분의 선행연구가 특정 시점을 분석대상으로 횡적으로 진행되었다. 9년의 시차를 두고 파악된 청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인들의 변화와 그 경향성은 청년 1인 가구를 대상으로 하는 주거정책의 거시적 방향 설정에 이바지할 수 있을 것으로 생각한다.

2. 정책적 시사점

2010년, 2019년 주거실태조사 실증분석 결과를 통해 나타난 청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인과 관련된 주요 시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 청년 1인 가구의 선호를 반영한 양질의 부담 가능한 주택을 지속적으로 공급해야 한다. 주거환경에 대한 전반적 만족도의 경우 2010년에 비해 2019년 개선된 것으로 나타났다. 이는 이명박, 박근혜 정부 이후 일자리 정책을 중심으로 청년에 대한 정책적 관심이 증가했고, 문재인 정부가 들어서면서 청년이 주거정책의 대상으로 본격화한 영향으로 생각된다. 주거복지 로드맵을 통해 청년에 대한 주거 지원 방안이 마련되어 시행되고 있으나, 여전히 한정된 공급물량으로 수혜대상이 제한적이며 청년 1인 가구의 특성에 맞는 도심 내 양질의 저렴한 주택은 부족한 상황이다. 주거에 대한 걱정 없이 청년들이 학업과 생업에 종사할 수 있도록 도심형, 공유형, 일자리 연계형 등 맞춤형 청년 주택의 확대 공급이 요구된다.

둘째, 도심 내 단독주택 밀집 지역 등에 대한 물리적 주거환경 개선 필요성이다. 청년 1인 가구의 주거만족도는 2010년과 2019년 모두 주거환경변수 중 주로 물리적 환경변수에 크게 영향을 받는 점이 일반 가구와 구별되는 특징으로 나타났다. 이는 여전히 청년 1인 가구의 주거만족도가 상업, 의료, 공공, 문화시설과 대중교통 접근성, 교육환경 등의 물리적 주거환경에 크게 영향을 받고 있음을 의미한다. 따라서 청년 1인 가구의 주거만족도 향상을 위해서는 단독주택이 주로 밀집해 있는 원도심 등의 물리적 주거환경을 개선하고 교통 여건과 편의시설을 갖춘 도심을 중심으로 청년 1인 가구가 부담 가능한 수준의 주택을 계속 공급할 필요성을 발견할 수 있다.

셋째, 청년 1인 가구의 주거비부담을 완화하기 위한 정책적 배려가 필요하다. 청년 1인 가구의 20대 가구주 비율은 2010년(48.9%)에 비해 계속 증가하여 2019년(53.7%)에는 절반을 넘는 주된 연령층으로 자리하고 있다. 취업자 비율은 일반 가구보다 높았지만, 2010년(82.0%)에 비해 2019년(74.1%)에 감소하여 청년 1인 가구의 고용상황은 더욱 악화한 것으로 파악되었다. 취업자의 대부분은 300만 원 미만의 월 소득을 보였다. 2010년에 비해 다소 완화는 되었으나 여전히 단독주택 거주비율이 가장 높았고, 임차 가구 비율은 2010년 87.3%, 2019년 90.5%로 대부분이 전세, 월세 형태로 거주하는 상황으로 이 중 월세가 가장 많은 비율을 차지하고 있었다. 소득 여력이 크지 않은 점, 여전히 이들 임차 가구의 월 소득 대비 월 임대료 비율(RIR)이 수도권의 경우 20%를 상회하여 주거비 과부담의 상태라는 점에서 주거만족도 향상을 위해서는 청년 1인 가구의 주거비부담을 완화하는 방안이 필요하다.

제 2 절 정책적 제언

1. 청년 1인 가구 주거정책 현황과 한계

‘청년’이 주거정책의 대상으로 등장한 것은 비교적 최근의 일이다. 현재 청년 1인 가구를 대상으로 하는 주거정책은 저렴한 주택에 입주할 수 있도록 우선순위를 부여하거나 주거 마련에 필요한 보증금이나 월세 자금을 융자받는 경우 금리를 우대하는 방향으로 이루어지고 있다([표 5-1]). 공공임대주택의 경우 택지 확보의 어려움과 주민의 반대 등으로 입주를 희망하는 청년의 수요에 비해 공급물량이 상당히 부족하고, 자금 대출이라는 단편적인 정책만으로는 청년층의 장기적인 주거 안정을 담보하기는 어려운 것이 현실이다. 지나치게 협소한 공급량과 대상자의 상세한 선별은 보편적 주거 지원의 확대가 아닌 또 하나의 잔여적 대상자 추가에 그칠 우려도 있다. 보다, 장기적인 안목에서 청년의 수요를 고려한 폭넓은 지원이 제공되어야 청년 1인 가구를 위한 보편적 주거 지원의 지렛대로 기능할 수 있을 것이다.

이를 위한 청년 1인 가구 주거정책 방향은 먼저 도심 내 기존의 토지와 건물을 최대한 활용하고 사회주택 등 공급 주체의 다양화와 공유주택 활성화를 통해 양질의 부담 가능한 주택의 공급을 확대해야 한다. 다음으로 청년 1인 가구의 주거만족도에 가장 많은 영향을 주는 물리적 주거환경 개선을 위해 단독주택 밀집지를 대상으로 도시재생사업과 소규모주택정비 사업을 활성화할 필요가 있겠다. 마지막으로 청년 1인 가구의 주거비부담 완화를 위해 청년 주택수당을 도입하거나 주거급여 대상을 확대하는 문제도 고민이 필요하다고 생각한다. 이하에서는 이러한 고민을 기초로 청년 1인 가구를 위한 주거정책이 나아갈 방향을 서술하고자 한다.

[표 5-1] 청년 1인 가구 주거정책

제도		내용
공공임대	행복주택	대학생, 취업준비생, 만 19세~39세 청년을 대상으로 학교나 직장이 근접한 곳이나 대중교통 여건이 편리한 지역에 주변 시세 대비 60~80%의 저렴한 보증금과 임대료로 공급
	청년 매입임대주택	LH에서 도심 내 기존주택을 매입 후 개보수해 대학(원)생 또는 만 19세~39세 저소득 청년에게 저렴하게 임대
	전세임대주택	현 생활권에서 최저소득계층이 계속 거주할 수 있도록 기존주택에 대한 전세 계약 체결 후 대학(원)생 또는 만 19세~39세 청년에 재임대
	기숙사형 청년주택	대학 인근의 오피스텔, 다세대·다가구주택을 매입하여 대학(원)생 또는 만 19세~39세 청년에 임대
금융지원	버팀목 전세자금	만 19세~34세 청년을 대상, 연 1.5%~2.1% 금리로 임차보증금의 80% 이내에서 최대 7천만 원까지 대출
	보증부 월세 대출	만 19세~34세 청년을 대상, 최대 3천 5백만 원 이내의 보증금과 최대 960만 원(월 40만 원 이내)의 월세금을 연 1.0%(월세금) 또는 1.3%(보증금)의 저리로 융자
	주거안정 월세 대출	만 19세~35세 취업준비생, 사회 초년생을 대상으로 연 1%의 우대금리를 적용받아 최대 960만 원(월 40만 원 이내)까지 월세 자금을 대출
	청년우대형 청약 저축	만 19세~34세 청년들이 내 집 마련, 전세자금 마련을 위해 가입할 수 있는 저축상품. 매월 2~50만 원 납부, 일반 청약 저축(1.8%) 대비 우대금리(3.3%) 적용

자료 : 대한민국 정책브리핑, LH, 주택도시기금 참조

2. 청년 1인 가구 주거정책 방향

1) 부담 가능한 양질의 주택공급 확대

그동안 공공임대주택은 주로 택지개발사업에 의존해 공급해 왔다. 하지만, 택지고갈과 주민 반대 등으로 신규 택지개발에 의한 대규모 공급이 한계를 맞은 상황에서 청년을 대상으로 부담 가능한 양질의 주택공급을 확대하기 위해서는 도심 내 기존 주거지에 저 이용되고 있는 토지와 건물을 적극적으로 활용해 소규모 점적(點的) 개발을 확대하는 전략이 필요하다. 교통 여건이 양호한 도심 내 공공이 보유한 비축 토지나 공유지, 노후 공공청사 등을 활용해 공공시설이나 상업시설과 공공임대주택을 복합 개발하여 청년 1인 가구를 위한 주거시설로 공급할 수 있다. 주거지의 교외 이전과 학령인구 감소로 발생한 도심 내의 폐 학교 용지를 활용하는 방안도 가능하다. 빈집이나 단독주택이 밀집한 도심 내 노후 불량 주거지역을 특화 재개발하여 청년 주택으로 활용하는 방안도 고민해야 한다. 대학가와 역세권의 고시원, 여관, 모텔 등 숙박 시설이나 빈집 등을 리모델링해 청년을 위한 공유주택 등으로 활용할 수 있을 것이다. 최근 도심 내 경영난으로 휴·폐업하는 호텔이 증가함에 따라 이를 청년 주거로 용도를 변경하는 사례도 시도되고 있다. 숙박 시설로 이용되던 기존 호텔 건물은 리모델링에 기간이 몇 개월 정도밖에 소요되지 않아 단기간에 상당한 규모의 주거공간으로 변경할 수 있는 장점이 있다. 우리의 경우 2020년 10월, 개정된 「공공주택특별법」이 시행되어 공공임대주택 공급을 위해 매입할 수 있는 주택의 범위에 기존의 주택, 준주택(오피스텔, 기숙사, 고시원)에 더해 사무실과 상가가 새로이 추가되었다. 노후로 임대가 어려운 근린생활시설이나 과다한 공실이 발생한 도심의 중소형 사무용 건물 등 업무시설을 매입한 뒤, 수선을 통해 주거용으로 전환하는 방안도 확대해 나가야 할 것이다.

다음으로 사회주택을 활성화해 청년을 대상으로 하는 주택공급의 주체

를 보다 다양화할 필요가 있다. 청년 1인 가구를 대상으로 하는 부담 가능한 주택은 주로 공공부문이 공공임대주택의 형태로 공급해 왔다. 공공임대 재고를 늘려나가는 것도 중요하지만, 동시에 비영리조직, 영리기업, 개인 등 다양한 공급 주체들이 부담 가능한 주택의 공급에 참여해 품질이 양호하고 저렴한 임대료의 주택이 제공될 수 있는 체계가 마련되어야 한다. 청년 1인 가구 대상 공공임대주택의 공급물량이 매우 적은 현실은 사회주택을 통해 공급 주체를 다양화할 필요성을 제기한다. 사회주택은 공공과 민간의 협력을 통해 제공되는 비영리 목적의 주택으로 민간주체에 의해 공급·운영되지만, 토지, 금융 등의 공적 지원이 이루어지기 때문에 임대료나 입주자격 제한 등 공공성이 강한 주택을 의미한다(임수정, 2019). 이를 통해 공공부문이 직접 임대주택을 공급하여 발생하는 재정적 문제를 해결하면서, 저렴한 주택의 공급을 늘리는 수단으로 활용될 수 있다(남원석 외, 2014). 하지만, 사회적 경제주체의 사업수행 능력이나 신용도 등이 많이 부족하고 장기간의 안정적인 자금조달과 택지 확보에 어려움이 있어 사회주택을 활성화하고 그 취지를 살려 낮은 임대료를 유지하는 것이 어려운 것도 현실이다. 사회주택 활성화를 위해서는 주택도시기금 등 공공이 지원하는 주택금융을 공급자 중심으로 개편할 필요가 있다. 다양한 공급자들이 부담 가능한 주택의 배분에 참여하도록 공공성 실현의 정도에 따라 주택도시기금을 장기·저리로 차등하여 대출을 제공하는 등 자금조달을 지원할 필요가 있다. 또한, 임대사업을 통해 최소한의 수익을 확보할 수 있도록 운영비와 임대 수입에 대한 중앙 정부나 지자체의 보조도 요구된다. 공공이 보유한 소규모 토지나 건물을 사회주택 용도로 임대하거나 빈집 등을 활용할 기회도 제공되어야 할 것이다. 마지막으로 택지개발사업이나 도시개발사업, 주거환경개선사업 등을 시행할 때 토지이용계획에 청년 주거 관련 용지를 반영하도록 하고 이를 사회주택 사업자에게 조성원가에 우선 공급할 수 있도록 택지공급제도를 개선하는 방안도 필요하다(권현정, 2016). 과거와 같이 정부가 택지개발 등을 통해 공공임대주택을 대량으로 공급하는 것은 이제 현실적으로 한

계가 있다. 사회주택을 활성화하고, 사업자에 대한 규제를 완화하고 혜택을 확대해 나간다면 주거비부담으로 어려워하는 청년 세대의 주거문제를 해결할 유효한 방안이 될 수 있을 것이다.

마지막으로 공유주택(share house)을 활성화해야 하겠다. 1인 가구가 증가하는 상황에서 경제적 능력의 부족으로 주거비부담을 겪고 있는 청년 1인 가구의 새로운 주거 대안으로 최근 주목받고 있는 것이 공유주택이다. 미국, 유럽, 일본 등 외국에서는 이미 보편화한 주거 형태이지만, 국내에서는 아직 도입 초기로 볼 수 있다. 공유주택(share house)이란 가족이 아닌 사람들이 일정한 시설과 공간을 공동으로 사용하며 함께 사는 것으로 보통 자신의 방은 각자 따로 쓰며 거실이나 주방 등을 같이 사용하는 것을 말한다. 여러 사람이 공간을 공유함으로써 주거비부담을 낮추는 동시에 가격 대비 넓고 쾌적한 주거공간을 확보할 수 있고 다양한 사람들과의 교류를 통한 커뮤니티 형성으로 심리적 안정과 정서적 유대가 가능한 장점이 있다. 국내의 경우, 민달팽이 주택협동조합, 두꺼비하우징, 우주(WOOZOO) 등 민간 공급 주체가 기존주택을 매입하거나 임차한 뒤 리모델링하여 1인 가구에 재임대하는 방식으로 운영이 시작되었다. 최근에는 설계단계부터 1인 가구의 라이프 스타일을 반영해 문화, 여가, 편의시설 등 다양한 공간을 배치해 전용의 공유주택을 신축하거나 주거뿐 아니라 상업시설, 업무시설과 결합한 복합 건물 형태의 공유주택도 늘고 있다. 이러한 공유주택은 일반적으로 거실이나 주방, 화장실 등의 공용공간뿐만 아니라, 편의점, 카페, 헬스장 등 다양한 시설도 함께 갖춰져 이용자의 편의를 높이고 있다. 체계적이고 잘 계획된 대규모 공유주택의 공급은 물리적 공간공유를 통한 경제적 이점과 생활 공유를 통한 정서적 안정으로 청년 1인 가구의 주거만족도 향상에 큰 도움이 될 것으로 생각된다(지예진 외, 2017). 이제 민간 공급 주체뿐 아니라 LH, SH 등 공적 공급 주체들도 공유주택에 관심을 가지고 공급방안을 고민해야 할 때다. 먼저, 청년층이 선호하는 양질의 공유주택이 확산할 수 있

도록 주택법에 공유주택에 대한 정의를 신설하고, 공공에 적용 중인 '공유주택 공급 가이드라인(1실 당 최소면적, 거주 인원 당 최소면적, 편의시설 등 설비 및 안전 규정)'을 민간분야로 확대할 필요가 있다. 다음으로 공유주택 활성화의 걸림돌로 지적되고 있는 주차장 설치기준과 용적률에 대한 개선도 필요하다. 공유주택의 경우 주차장 설치기준을 완화하거나 인근 주차장 부지에 대한 사용약정 등을 체결한 경우, 이를 부설주차장으로 인정해 주는 방법이 제시된다. 용적률과 관련해서는 공유주택의 일정 면적을 커뮤니티 시설로 활용할 경우, 면적에 비례해 용적률 인센티브를 부여하는 방법도 생각해 볼 수 있다. 공유주택 사업 분야의 스타트업, 사회적 경제 주체에게 사업자금 등 금융 조달을 활성화하기 위해 신설된 250억 규모의 '공유주택 모태펀드'도 기금 규모의 확대가 필요하다.

2) 물리적 주거환경 개선

실증분석 결과, 2010년에 비해 다소 완화되었으나 청년 1인 가구의 단독주택 거주 비중이 여전히 가장 높고, 청년 1인 가구의 주거만족도가 2010년과 2019년 모두 주거환경변수 중 주로 물리적 환경변수(상업, 의료, 공공, 문화시설과 대중교통 접근성, 교육환경 등)에 크게 영향을 받는 것으로 나타났다. 이는 청년 1인 가구의 주거만족도 향상을 위해서는 단독주택이 주로 밀집해 있는 원도심 등의 물리적 주거환경을 개선할 필요가 있음을 의미한다. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 시행(2018.2.9.)됨에 따라 저층 노후 주거지를 새롭게 정비하는 소규모주택 정비 사업을 더욱 활성화할 필요가 있다. 소규모주택 정비 사업은 사업절차가 복잡하지 않고 이해관계자가 적어 신속하게 열악한 주거환경을 정비할 수 있다는 장점이 있다. 현재「소규모정비 임대리츠」가 주택도시기금의 출자를 통해 설립되었다. 이를 통해 소규모주택 정비사업의 일반분양분에 대한 공적 매입도 지원하고 있다. 특히, 주민합의체나 조합 등 사업 주체가 일반분양분을 「소규모정비 임대리츠」와 LH에게 매각

(최소 연면적의 20% 이상)할 경우, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 법적 상한까지 용적률이 완화되며 총사업비의 70%까지 낮은 금리(연 1.5%)로 융자지원 받을 수 있는 혜택이 부여되고 있다. 이를 통해 매입한 일반분양분을 청년 1인 가구를 위한 저렴한 공적 임대주택으로 공급한다면 도심의 활성화도 기대할 수 있다. 특히, 가로주택정비사업은 종전의 가로구역을 유지하면서, 기반시설에 대한 추가설치 부담 없이 노후·저층 주거지를 소규모로 정비하는 사업으로 주택 대량공급이 한계를 맞은 상황에서 대규모 재개발·재건축의 대안으로 떠오르고 있다. 저층 주거지 개발을 통한 주택공급 확대를 위해 LH 등 공공이 사업시행자로 참여하는 경우 용적률을 법적 상한의 일정 한도(120%~150%)까지 더 높이고, 늘어난 용적률의 일정 부분(25%~50%)은 청년 1인 가구를 대상으로 공공임대 주택으로 공급하는 방안도 생각해 볼 수 있겠다.

다음으로 일자리와 주거를 연계한 청년 혁신거점 조성사업을 확대해 나가야 하겠다. 쇠퇴하는 구도심의 물리적 환경을 개선하기 위한 대표적인 사업이 도시재생사업이다. 도시재생사업은 노후 주거지의 환경개선과 도시의 경쟁력 회복을 목표로 하는 국가적 도시혁신 사업이다. 문재인 정부는 2018년 3월 '도시재생 뉴딜 로드맵'을 발표하고 노후·저층 주거지가 밀집한 구도심의 주거환경을 정비하고 도시 경쟁력 강화와 일자리 창출을 천명한 바 있다. 이에 따라 2020년 12월 기준으로 전국 181개 지자체에서 총 354개의 도시재생 뉴딜사업이 선정되어 추진되고 있다. 하지만, 주민의 역량 강화를 위한 주민주도 거버넌스 구축이라는 Bottom-up 방식에 소규모로 진행되는 사업이 많아 낙후된 환경의 개선이라는 변화를 체감하기 어렵고 효과도 크지 않다는 한계도 지적되고 있다. 이를 개선하기 위해서는 노후화가 심각한 구도심의 경우 주거환경개선사업이나 첨단산업단지 조성 등을 통해 일자리와 주거를 연계한 혁신공간으로 조성하여 청년을 위한 창업공간과 임대주택으로 활용하는 방안도 적극적으로 검토할 필요가 있다.

3) 주거비부담의 완화

청년 1인 가구의 소득 및 주거 지원을 위한 정책적 대응 방안으로 보편적 주거비 지원을 위한 청년 주거 수당 도입이 필요하다. 현재 청년을 대상으로 운영되는 보편적 주거 수당 제도는 전혀 없다. 주거급여를 제외한 주거비 보조제도는 전세보증금이나 월세에 대한 대출제도가 유일하다. 하지만 청년 1인 가구의 지불 능력을 고려하면 현재의 금융지원제도는 모두 대출의 형식으로 이용이 상당히 제한적일 수밖에 없다. 예컨대 이미 학자금을 대출받아 상환하고 있는 청년층이 이러한 금융지원 제도를 중복해 이용하는 것은 상당한 부담으로 작용한다. 또한, 현재의 열악한 고용시장 상황에서 안정된 일자리에 기초한 금융지원정책은 실효성이 떨어질 수밖에 없다. 서울특별시는 2020년부터「서울특별시 청년 기본조례」에 근거해 '서울시 청년 월세 지원' 정책을 매년 시행하고 있다. 서울에 거주하는 만 19세~39세의 이하, 중위소득 120% 이하인 청년 1인 가구를 대상으로 월 20만 원의 임대료를 최대 10개월간 지원하는 것을 내용으로 한다([표 5-2]). 비록 지원 규모와 대상은 한정적이지만, 국내에서 유일하게 청년 1인 가구를 대상으로 선별적이나마 주거 수당을 지급하고 있다. 2020년 제21대 총선에서 정의당은 월세로 거주하는 중위소득 120% 이하 19세~29세 청년 1인 가구에 월 20만 원의 청년 주거 수당을 3년간 지원하겠다는 공약을 발표한 바 있다. 중앙 정부 차원에서도 청년 1인 가구가 보다 나은 주거환경 확보를 통해 삶의 질을 높이고 주거비부담을 완화하여 생애 다음 단계로의 성장해 나갈 수 있도록 이러한 주거 수당 제도의 도입을 적극적으로 검토할 필요가 있다.

[표 5-2] 2021년 서울시 청년 월세 지원

대상	서울 거주 중위소득 120% 이하, 청년(만 19세~39세) 1인 가구 5천 명, 임차보증금 1억 이하 및 월세 60만 원 이하 민간 건물에 거주하는 무주택자
내용	월 20만 원 임대료 지원(200만 원 한도, 최대 10개월), 생애 1회 지원

자료 : 서울주거포털(http://housing.seoul.go.kr/)

다음으로 청년의 주거비부담 완화를 위해 현행 주거급여 제도를 개선해야 한다. 주거급여는 2015년 7월부터 「주거급여법」과 「국민기초생활보장법」에 근거해 주거가 불안정한 저소득 취약계층을 대상으로 일정한 주거수준을 확보하고 주거비부담을 완화할 목적으로 시행되고 있다. 과거 기초생활보장 제도는 최저생계비 이하 가구에 대해 통합 급여 형태로 지원하는 방식이었으나, 소득인정액이 최저생계비를 벗어나면 수급 자격을 무조건 잃는 문제가 있어 정책 사각지대를 야기한다는 지적이 많았다. 이에 따라 현재는 생계, 의료, 주거, 교육 급여가 각각의 개별 급여 형태로 분리되었다. 주거급여는 가구원 수, 거주 형태, 지역 여건, 부담수준 등을 고려하여 임차인인 수급자에게는 임차급여, 자가를 소유한 수급자에게는 주택을 개보수할 수 있는 수선유지급여가 제공되고 있다. 청년 1인 가구는 타인의 주택에 거주할 경우 소득과 재산을 종합적으로 고려한 소득인정액이 기준 중위소득의 45% 이하에 해당하면 기준임대료를 상한으로 실제 임차료의 지원받을 수 있다([표 5-3], [표 5-4], [표 5-5]).

[표 5-3] 임차급여 지원기준

구분	지원 내용
소득인정액 ≤ 생계급여 선정기준	기준임대료(실제 임대료) 전액
소득인정액 > 생계급여 선정기준	기준임대료(실제 임대료)-자기 부담분*

※ 자기 부담분 = (소득인정액-생계급여 선정기준)*30%

자료 : 주거급여 실시에 관한 고시(국토교통부 고시 제2020-3771호)

[표 5-4] 2021년도 주거급여 수급자 선정기준

(단위 : 월/원)

구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구
생계급여 선정기준 (중위소득 30%)	548,349	926,424	1,195,185	1,462,887
주거급여 선정기준 (중위소득 45%)	822,524	1,389,636	1,792,778	2,194,331

자료 : 2021년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준 고시(국토교통부 고시 제2020-562호)

[표 5-5] 2021년도 기준임대료

(단위 : 월/원)

구분	1급지 (서울)	2급지 (경기, 인천)	3급지 (광역, 세종)	4급지 (기타지역)
1인 가구	310,000	239,000	190,000	163,000

자료 : 2021년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준 고시(국토교통부 고시 제2020-562호)

문제는 주거급여의 경우 1인 가구의 소득인정액 기준이 월 82만 원으로 매우 낮게 설정되어, 2인 이상의 가구원에 비해 지원 자격을 얻는 것이 현실적으로 매우 어려운 점이다. 이는 청년 1인 가구의 주거급여 수급을 배제하는 결과를 초래한다. 따라서 빈곤한 1인 가구 청년이 주거급여 지원 대상에 포함될 수 있도록 선정기준을 보다 완화할 필요가 있다. 이를 위해 현재 중위소득의 45% 이하인 가구로 설정된 소득 기준을 상향해야 한다. 또한, 1급지(서울) 1인 가구의 기준임대료는 서울시가 조사한 쪽방의 평균 임대료보다도 낮은 것이 현실이다(홍정훈, 2018). 임대주택시장의 현실적 여건을 반영한 기준임대료 설정도 필요하다. 현재 1만 원에 불과한 최소지급액도 최소한의 주거비 보조가 가능하도록 인상할 필요가 있다. 고시원, 쪽방, 여관 등에 거주하는 수급자의 경우 임차급여로 부담은 다소 완화될 수 있으나 열악한 거주 여건은 여전히 개선되지 못하고 있다(진미윤, 2016). 실질적 주거 안정을 위해 공공임대주택과 연계하여 주거 상향을 지원하는 대책도 절실하다. 생애 첫출발의 시기에 소득 리스크를 보완하는 방안으로 다소 덜 엄격하지만, 주거 보장의 기회를 얻을 수 있도록 일정 기간 적어도 4~6년간 한시적으로 청년을 대상으로 임대료 보조 지원을 하는 방법도 생각해 볼 수 있겠다(이태진 외, 2016). 이와 함께 과도한 임대료 상승이 발생하지 않도록 적정하게 임대료를 규제해야 함은 물론이다.

제 3 절 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 2010년, 2019년 주거실태조사 자료를 활용하여 청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 도출하고, 이를 통해 청년 1인 가구의 주거만족도 향상을 위한 정책적 대안을 제시하고자 하였다. 하지만 본 연구는 다음과 같은 한계를 갖는다.

첫째, 본 연구는 분석 자료로 2010년과 2019년 주거실태조사 마이크로데이터를 사용하였다. 두 시점의 데이터를 종적으로 분석하여 9년의 기간 동안 일반 가구와 비교해 청년 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미친 요인에 대한 큰 흐름의 변화는 파악하였지만, 분석 시점이 적어 독립변수로 선정한 각 주거만족도 영향요인의 연도별 세부적인 변화 양태를 정확하게 파악하기에는 한계를 갖는다. 따라서 후속 연구에서는 주거실태조사가 시작된 2006년 이후의 데이터에 대한 시계열 분석을 통한 보다 종합적인 분석이 시도되어야 할 것이다.

둘째, 본 연구는 연구모형을 통해 주거만족도에 영향을 미치는 독립변수로 인구통계학적 변수, 주택 변수, 주거환경변수, 지역변수를 선정하여 활용하였다. 이는 주거실태조사 결과를 활용한 기존 선행연구들의 주거만족도 영향요인을 종합한 것으로 본 연구의 내적 타당성 확보에는 도움이 되었으나, 기존 연구와의 차별적 요인을 독립변수로 고려하지 못한 한계를 가진다. 따라서 후속 연구에서는 탐색적 방식의 새로운 설문 조사와 연구를 통해 기존 선행연구에 사용되지 않은 새로운 영향요인의 도출이 필요할 것이다.

셋째, 본 연구는 청년 1인 가구를 주된 분석의 대상으로 주거만족도 영향요인을 실증하였다. 청년 1인 가구도 대학생, 취업준비생, 사회 초년생

등 다양한 계층으로 세분할 수 있지만, 본 연구에서는 이들 세부 계층별 주거만족도 영향요인의 차이를 분석하지는 못했다. 따라서 후속 연구에서는 청년 1인 가구를 다양한 세부 계층별로 유형화하여 주거만족도 영향요인을 분석하는 시도가 필요할 것으로 보인다.

넷째, 본 연구에서는 자료의 한계로 임대료를 분석에 활용하지 못하였다. 임대료 자료를 활용해 주택 유형에 따른 월 임대료나 월 소득 대비 월 임대료 비율(RIR)이 주거만족도에 어떤 영향을 미치는지에 대한 후속 연구를 기대한다.

참고문헌

[논문]

강은나·이민홍(2016), “우리나라 세대별 1인 가구 현황과 정책과제”, 「보건복지포럼」, 2016.04

강은택·강정구·마강래(2016), “1인 가구의 주관적 삶의 만족감에 관한 연구-미혼 1인 가구와 기혼 1인 가구를 중심으로”, 「사회과학연구」, 27(1), 충남대학교 사회과학연구소

권세연·박환용(2014), “서울시 1인 가구의 주거환경만족 영향요인 연구”, 「주택연구」, 22(1)

권영수·최완호(2018), “서울시 거주 청년의 주거만족도 분석-서울시 관악구·동작구 거주 청년의 주거실태 분석을 중심으로”, 「부동산경영」, 18

김병석(2019), “1인 가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 「도시행정학보」, 31(1), 한국도시행정학회

김병석·이동성(2018), “주거이동특성이 주거만족도에 미치는 영향-인천광역시를 중심으로”, 「한국지역개발학회지」, 30(3), 한국지역개발학회

김비오(2019), “청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 가톨릭대학교 대학원 석사학위 논문

김선주(2020), “1인 가구의 연령대별 특성과 주거만족도”, 「주택도시연구」, 10(1), SH 도시연구원

김진현·김형주(2017), “1인 가구 특성이 주거유형 및 주거만족도에 미치는 영향”, 「도시행정학보」, 30(3), 한국도시행정학회

남원석·박은철(2014), “1인 가구시대 맞춤형 주거해법-사회임대형 공동체주택 활성화”, 「서울연구원 정책과제연구보고서」, 서울연구원

문소희·이현정(2018), “2017년 주거실태조사에 나타난 청년가구의 주거문제와 주거상담 경험 및 주거지원 프로그램 요구도”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 30(2), 한국주거학회

문완식(2015), “다가구 매입 임대주택 주거만족도에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 박사학위 논문

민기원(2015), “1인 가구의 주거이동에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 중앙대학교 대학원 석사학위 논문

박내식·정철모(2017), “주택유형에 따른 주거만족도 비교 연구-2016년 주거실태조사를 중심으로”, 「지역사회논문집」, 42(2)

박미선(2017), “한국 주거불안계급의 특징과 양상”, 「공간과사회」, 27(4)

박병훈(2019), “서울시 거주 청년의 주거만족도 분석-서울시 관악구·동작구 거주 청년의 주거실태 분석을 중심으로”, 「한국부동산분석학회 학술발표논문집」, 2019(1), 한국부동산분석학회

박보림·김준형·최막중(2013), “1인 가구의 주택점유형태 : 연령 및 소득요인을 중심으로”, 「국토계획」, 48(1), 대한국토도시계획학회

박은숙(2019), “세종특별자치시 공동주택의 공급유형별 주거만족도와 주거정착에 관한 연구”, 목원대학교 대학원 박사학위 논문

박정기(2018), “도시지역 주거만족도에 미치는 영향요인에 관한 연구”, 대전대학교 대학원 박사학위 논문

박충선(2002), “독신에 대한 인식과 만족도에 관한 탐색적 연구”, 「한국가정관리학회지」, 20(6), 한국가정관리학회

반승주(2018), “중·고령 1인 가구의 주거특성과 삶의 만족도에 관한 연구”, 서울벤처대학원대학교 박사학위 논문

반정호(2012), “1인 가구의 사회경제적 특성과 변화”, 「노동리뷰」, 2012.04, 한국노동연구원

배화옥(1993), “우리나라의 단독가구실태에 관한 소고”, 「한국인구학」, 16(2), 한국인구학회

손희주·남궁미(2018), “가구 생애 주기별 주거만족도 영향요인 분석 : 2016년도 주거실태조사를 중심으로”, 「한국지역개발학회지」, 30(1), 한국지역개발학회

신은진·안건혁(2010), “소득별 1인 가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 연구-서울시 거주 직장인을 대상으로”, 「국토계획」, 45(4), 대한국토도시계획학회

오수철(2016), “주택유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 목원대학교 대학원 박사학위 논문

이상운·곽민주(2019), “청년층 1인 임차가구의 주거비부담 영향요인 분석”, 「금융소비자연구」, 9(3)

이상호(2004), “공공아파트 입주민의 주거만족도 영향요인 연구-서울시 공공아파트 입주민을 대상으로”, 국민대학교 대학원 박사학위 논문

이영행·최민섭(2009), “1인 가구의 주거선택요인이 원룸 선호도·만족도에 미치는 영향에 관한 연구-원룸 거주 대학생을 중심으로”, 「주거환경」, 7(2), 한국주거환경학회

이현정(2018), “청년 1인 가구 거주실태-2016년 주거실태조사를 중심으로”, 「한국가정관리학회 학술발표대회 자료집」, 2018.05, 한국가정관리학회

이현정·김모윤(2019), “청년층 1인 가구의 사회경제적 지위 및 주거수준 변화에 관한 종단적 연구”, 「한국주거학회논문집」, 30(4), 한국주거학회

이희연·노승철·최은영(2011), “1인 가구의 인구·경제·사회학적 특성에 따른 성장패턴과 공간분포”, 「대한지리학회지」, 46(4), 대한지리학회

임수정(2019), “사회주택 공급 유형이 임대료에 끼치는 영향 분석-토지임대부 주택 유형을 중심으로”, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문

정민우·이나영(2011), “청년 세대, 집의 의미를 묻다: 고시원 주거경험을 중심으로”, 「한국사회학」, 45(2), 한국사회학회

정병호(2015), “주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향 연구”, 목원대학교 대학원 박사학위 논문

정수영(2016), “1인 가구 유형별 주택 및 주거환경만족도 차이에 관한 연구”, 중앙대학교 대학원 석사학위 논문

조양재(2020), “주거권 보장에 관한 헌법적 과제와 개선방안”, 울산대학교 대학원 박사학위 논문

지규현·신상영·권주안·김학렬·이동환(2010), “1인 가구 주택수요 증가의 도시계획적 함의”, 「도시정보」, 337, 대한국토도시계획학회

지예진·신화경(2017), “청년 1인 가구를 위한 공유주택의 특성에 관한 연구”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 29(1), 한국주거학회

진미윤(2017), “개편 주거급여 제도의 특징과 개선과제”, 「주택연구」, 25(1)

최창호·유연우(2017), “탐색적 요인분석과 확인적 요인분석의 비교에 관한 연구”, 「Journal of Digital Convergence」, 15(10)

한경원(2006), “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 박사학위 논문

홍정훈(2018), “주거취약계층 1·2인 가구 보호하지 못하는 주거급여”, 「월간 복지동향」, 232, 참여연대사회복지위원회

Brink, S., & Johnston, K. A. (1979), Housing Satisfaction-The Concept and Evidence from Home Purchase Behavior, 「Home Economics Research Journal」, 7(6)

Fried, M., & Gleicher, P. (1961), Some Sources of Residential Satisfaction in an Urban Slum, 「Journal of the American Institute of Planners」, 27(4)

Henry F. Kaiser (1974), An index of factorial simplicity, 「Psychometrika」, 39(1)

McKee, K. (2012), Young People, Homeownership and Future Welfare, 「Housing Studies」, 27(6)

Minguez, A. (2016), Economic Crisis and the New Housing Transitions of Young People in Spain, 「International Journal of Housing Policy」, 16(2)

Weidemann, S., Anderson, J. R., Butterfield, D. I., & O'Donnell, P. M. (1982) Residents' Perceptions of Satisfaction and Safety: A Basis for Change in Multifamily Housing, 「Environment and Behavior」, 14(6)

[단행본]

국토교통부(2020), 『2019년도 주거실태조사 연구보고서』, pp.1-8

김명수(2020), 『내 집에 갇힌 사회』, 창비, pp.36-37

김창인·전병찬·안태언(2019), 『청년현재사』, 시대의창, pp.80-81

미스핏츠(2015), 『청년, 난민되다』, 코난북스, p.311

변진경(2018), 『청년 흙밥 보고서』, 들녘, p.85

이태진·김태완·정의철·최은영·임덕영·윤여선·최준영·우선희(2016), 『청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안』연구보고서, 한국보건사회연구원, p.19

제21대 국회의원선거 정의당 정책공약집(2020), p.35

주거학연구회(2018), 『넓게 보는 주거학』, 교문사, p.11

하성규(2010), 『주택정책론』, 박영사, p.8

[보도자료 및 기사]

국토교통부(2020.6.1), 2019년도 주거실태조사 결과 발표

통계청(2018.9.27), 인구주택총조사에 나타난 1인 가구의 현황 및 특성

통계청(2019.9.17), 장례가구특별추계: 2017~2047년

오마이뉴스(2017.10.30.), 청년의 나이는 몇 살일까?, http://omn.kr/ohjs
한겨레(2016.1.10.), 청년에게 공정한 출발선을 ③ 2평 월세큐브에 갇힌 청춘의 꿈,
http://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/725521.html
한국경제(2016.8.15.), 29세, 34세, 39세…청년 나이, 도대체 몇 살까지?,
https://www.hankyung.com/society/article/2016081543801

[기타]
국가법령정보센터, http://www.law.go.kr/
국립국어원 표준국어대사전, http://stdict.korean.go.kr/
국토교통부, http://www.molit.go.kr/
대한민국 정책브리핑, https://www.korea.kr/
마이홈 포털, https://www.myhome.go.kr/
서울주거포털, https://housing.seoul.go.kr/
온라인 청년센터, http://www.youthcenter.go.kr/
인구주택총조사, https://www.census.go.kr/
주택도시기금, http://nhuf.molit.go.kr/
통계청 마이크로데이터 통합서비스, https://mdis.kostat.go.kr/
통계청 통계설명자료, https://meta.narastat.kr/
한국노동패널조사, https://www.kli.re.kr/klips/
한국복지패널, https://www.koweps.re.kr
한국토지주택공사, http://www.lh.or.kr/
e-나라지표, https://www.index.go.kr/

Abstract

A Study on Factors Affecting Housing Satisfaction in Young One-person Households

- Focused on 2010 and 2019 Korea Housing Survey -

MIN Chungkeun
Department of Public Enterprise Policy
The Graduate School of Public Administration
Seoul National University

The number of ordinary households is decreasing due to low birthrates, but the number of one-person households continues to increase and is now the main form of households. As of 2020, about 30% of all households are one-person households, and it is expected to increase to 37% by 2047. The largest one-person households are young people in their 20s and 30s. They are disadvantaged in the housing market due to difficult employment conditions and low income, and are generally burdened with excessive housing costs in poor housing conditions. Housing insecurity causes them to postpone or abandon life paths leading to employment, marriage, childbirth and housing purchases. Excessive housing costs in youth will lead to low asset, insufficient retirement preparation, and poverty in old age, which will eventually become a burden to society. This is why we should be concerned about housing problems for young people. The

purpose of this study was to identify factors affecting the housing characteristics and the housing satisfaction of young one-person households and to suggest policy alternatives to improve the housing satisfaction of young one-person households.

First, young one-person households aged 19 to 39 years of age were defined as "young one-person households" and households excluding young one-person households were defined as "ordinary households." Through literature review of housing satisfaction, Among the factors showing the characteristics of young one-person households in Korea Housing Survey(KHS), demographic factors (gender, age, educational background, employment status, average monthly household income), housing factors (house type, occupation type, exclusive residential area), housing environment factors (physical, natural, social) and local factors (metropolitan, non-capital area) shall be determined as independent variables, and housing satisfaction is a dependent variable. In order to identify changes in housing satisfaction characteristics, the survey data on housing conditions in 2010 and 2019 were used. In order to understand the characteristics of young one-person households, technical statistics, confirmatory factor analysis, and multiple regression analysis were conducted compared to ordinary households.

The results of the statistics are as follows. First, young one-person households showed the highest proportion of female householders, and those in their 20s had the largest percentage. Their percentage of detached houses was also very high compared to ordinary households. Most of them are rented households, such as monthly rent and lease, and in particular, the proportion of monthly rent continues to increase. Second, overall satisfaction with the housing environment improved in

2019 compared to 2010. Ordinary households showed high satisfaction with natural and social environmental factors, while young one-person households showed high satisfaction with physical environmental factors. Third, demographic factors and housing factors such as house type, occupation type, exclusive residential area did not significantly affect the housing satisfaction of young one-person households. Fourth, the housing satisfaction of young one-person households was largely affected by physical environment variables (commercial, medical, public, cultural facilities, accessibility to public transportation, educational environment, etc.).

Based on the results of the analysis above, the significance of this study is as follows: First, this study comprehensively used various factors found to affect housing satisfaction in previous studies to identify the influencing factors of housing satisfaction in young one-person households. Among them, the result that housing satisfaction of young one-person households is significantly affected by the physical housing environment factors is meaningful because it has never been presented in previous studies. Reflecting these results, it is the significance of this study that it presents the need to improve the physical housing environment as a major policy task. Second, in the current situation of the continuous increase in single-person households, the results of this study will contribute to the establishment of a housing policy that reflects the "housing satisfaction characteristics of young one-person households" distinct from ordinary households. Third, using the 2010 and 2019 KHS, this study analyzed the factors affecting housing satisfaction of young one-person households through comparison with ordinary households. Changes in the factors identified over the nine-year time difference

and their tendency will help set the macro direction of housing policy for young one-person households.

Based on these significance, the policy implications presented in this study are as follows. First, high-quality affordable housing that reflects the preferences of young one-person households shall be continuously supplied. There is still a shortage of high-quality, affordable housing in the city center to suit their characteristics. It is required to expand and supply customized youth housing so that young people can study or live without worrying about housing. Second, it is necessary to improve the physical housing environment in areas where detached houses are concentrated in the city center. The housing satisfaction of young one-person households showed characteristics that were largely affected by physical environment factors. There is a need to improve the physical housing environment, such as the original city center, where detached houses are concentrated, and implement residential policies centered on urban centers with public transportation and convenience facilities. Third, policy consideration is needed to ease the burden of housing costs for young one-person households. This is because most of them live in the form of monthly rent, and they do not have a lot of income and are burdened with housing costs.

Finally, the limitations of this study are as follows. First, the comparison between 2010 and 2019 identified the trend of change in factors that affected the housing satisfaction of young one-person households, but has limitations in accurately identifying detailed changes in each factor. Second, independent variables affecting housing satisfaction were used based on previous studies, but new factors differentiating from the studies were not considered as

independent variables. Third, the study failed to analyze the characteristics of their housing satisfaction by dividing the young one-person households into various detailed groups like college students, job seekers, and social beginners. Fourth, rent could not be used in the analysis due to data limitations. If follow-up studies complement these limitations, more diverse analysis and meaningful policy alternatives can be derived on factors affecting the housing satisfaction of young one-person households.

keywords : Young People, One-person Household, Housing Satisfaction, Korea Housing Survey(KHS), Housing Policy

Student Number : 2020-21327