

청년 1인가구 임차인의 주거만족도에 관한 연구: 부산·경남지역을 중심으로

A Study on the Residential Satisfaction of Single Youth Households Tenants

권정표* · 강정규**

Jeongpyo Kwon* · Jeonggyu Kang**

Abstract

To suggest implications of future housing problems, this study investigates which characteristics affect the housing satisfaction of young single households. Using the survey data, we perform the multiple regression and decision tree models based on the SPSS Statistics 25.0. Our empirical results show several key features. First, housing characteristics and intention to continue single households had a positive (+) effect on housing satisfaction, in the order of natural, housing, physical characteristics, and intention to continue single households. Second, housing characteristics and intention to marry in the future had a positive (+) effect on housing satisfaction in the order of natural, housing, and physical characteristics. Third, housing characteristics and intention to increase household members in the future had a positive (+) effect on housing satisfaction, in the order of natural, housing, and physical characteristics satisfaction. Finally, the results of the decision tree model show that the natural characteristics were over 3.4, and housing satisfaction was the highest in the case of Jeonse. The results of this study provide three implications for policymakers. First, improving the residential environment of young single households is important. Second, providing customized housing for young single households could enhance the housing satisfaction of young people. Finally, housing provision needs to be carried out with suitable space for the lifestyle of young single households.

Keywords : Youth, Sing-Person Households, Tenants, Youth Housing Values, Housing Satisfaction, Multiple Regression, Decision Tree

1. 서론

대한민국 사회에서 1인가구는 더 이상 새로운 형태의 가구 유형이 아니다. 통계청의 자료에 따르면 2020년 기준 1인가구는 전체 가구의 31.7%인 664만3천 가구로 가장 큰 비중을 차지한다. 이 중에서도 20대와 30대가 차지하는 비중은 전체 1인가구 중

35.9%에 해당하여 청년들의 주거환경에서 1인가구로 혼자 사는 것은 특수한 형태가 아닌 보편화된 현상이다.

또한, 2020년 전체 1인가구의 지역별 비중에서 부산(6.9%)과 경남(6.3%)의 비중이 경기도와 서울을 제외하고 가장 높게 나타나 비수도권 지역, 특히 경상권의 1인가구에 대한 중요성이 높아지고 있는 추

*동의대학교 금융보험·재무부동산학과 박사과정 수료(주저자: starpyo1@gmail.com)

**동의대학교 금융보험·재무부동산학과 교수(교신저자: jkkang@deu.ac.kr)

Received: June 27, 2022 / Revised: July 14, 2022 / Accepted: July 14, 2022

세이다(통계청, 2021). 과거와 달리 내 집 마련이 하나의 목표가 아닌 선택이라는 옵션이 되어버릴 수밖에 없는 현실에서, 본인 소유의 집이 없는 임차가구의 주거문제에 대한 다양한 관련 정책이나 주택 공급의 중요성이 대두된다.

이에 본 연구에서는 부산과 경남지역에 거주하고 있는 청년 1인가구 임차인의 주거만족도에 영향을 미치는 주요 특성 및 청년층 주거관에 대한 영향력을 분석하고 세부적으로 분류하여 청년 1인가구 임차인에 필요한 향후 주거 문제 및 방향에 대한 시사점을 제시하고자 한다.

본 연구의 시간적 범위는 2022년 4월부터 5월까지이고 공간적 범위는 부산과 경남에 거주 중인 청년 1인가구 임차인으로 설문 대상 범위를 선정하였다. 설문자료는 2022년 4월 14일부터 2022년 5월 8일까지 총 25일간 설문 응답자에게 연구의 취지와 응답방법에 대하여 설명한 후 조사를 실시하였다. 총 450부의 설문지를 배부하여 그 중 330부의 유효 표본을 최종 분석 자료로 사용하였다.

본 연구의 내용적 범위는 청년 1인가구 임차인에 관한 이론을 바탕으로 연구의 실증분석을 기초자료로 두고 이들의 주거 특성 만족도에 대한 주요 변수와 주거만족도와의 영향관계를 분석하였다. 또한, 청년들이 1인가구로 거주하면서 향후 1인가구 상태를 지속할지, 향후 혼인 의향 및 자녀 계획 등을 통한 가구원 증가에 대한 의향을 질문하기 위한 청년층 주거관에 대한 변수도 내용적 범위에 포함하여 연구하였다.

설문조사의 결과를 바탕으로 한 실증분석은 SPSS Statistics 25.0 통계 프로그램을 사용하였다. 기초통계량 분석, 요인분석 및 신뢰도 분석, 상관관계분석, 다중회귀분석, 의사결정나무모형 분석을 실시하여 통해 변수를 세부적으로 분류하고 예측해 보았다.

2. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

2.1 청년과 1인가구, 그리고 임차인

‘청년’의 연령에 관한 정의나 해석은 법령·정책·통계·지방정부 차원 등 조직이나 목적, 그리고 시대 흐름의 변화에 따라 다르게 나타나고 있다. 본 연구에서는 청년의 연령을 청년기본법에서 규정하는 정의¹⁾를 따라 청년 연령의 범위를 19세 이상 34세 이하로 정의하기로 한다(국무조정실, 2022). 청년층의 주거와 관련한 선행연구는 다양하게 진행되어 왔다. 이소영(2018)은 청년층 임차가구의 주택구입계획과 저축 결정요인을 비교하여 경제적 특성을 중심으로 연구하였다. 또한, 청년층의 지역 간 인구이동 원인을 사회변화와 세대간 특징에 따라 설명한 연구(김현우, 2020)와 지역 내에서의 청년인구 변화에 초점을 맞추어 어메니티 모델에 주목하여 영향력을 분석한 연구(강영환, 2021) 등 청년층의 인구이동이나 인구변화에 관한 연구 또한 살펴볼 수 있었다.

‘1인가구’의 개념 또한 청년의 정의와 마찬가지로 다양하고 통계, 법령, 조례 등에 따라 다양하게 정의되어 있었다. 이를 종합하여 본 연구에서는 통계청에서 정의하고 있는 혼자서 살림하는 가구, 1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하는 가구를 1인가구의 개념으로 사용하고자 한다. 1인가구의 관련한 선행연구로는 수도권 내 1인가구 연구를 찾아볼 수 있었는데, 정지은(2015)은 수도권 1인가구의 주거이동 및 주거입지선택을 연령대별 주택특성에 따라 분류하였으며, 이민정(2020)은 서울시 1인가구의 행복도에 대한 영향요인을 가구형태와 세대별로 비교하였다. 또한, 중고령 1인가구의 노후에 관한 연구(반승주, 2019)와 청년 1인가구의 생활지역을 도시와 농촌으로 구분하여 분석한 연구(임준홍, 2021), 1인가구의 주거 선호속성과 주거만족도와

1) 청년기본법 제3조제1항

의 영향을 분석한 연구(김진현, 2019) 등 연령, 장소, 속성에 따라 다양하게 진행되어 왔다.

‘임차인은 사전적 의미로 임대차 계약에서, 돈을 내고 물건을 빌려 쓰는 사람을 말한다. 여기서 임대차 계약이란 당사자 가운데 한쪽이 상대방에게 물건을 사용하게 하고 상대방은 이에 대하여 일정한 임차료를 지급할 것을 내용으로 하는 계약, 즉 임대차를 말한다(국립국어원, 2022).

2.2 주거 관련 이론

Brick and Johnston(1979)은 주거만족이 주택에 대한 주거소비자의 사적인 평가 상태를 의미하고 이는 거주 주택에 대한 기대감, 희망, 욕구에 대한 평가로서 거주자가 행하는 평가의 과정에서 생긴다고 하였다. Weidemann and Anderson(1982)은 주거만족을 경제적·물리적·사회적 환경에 대한 거주자의 정서적 반응으로, 주거환경에 대한 거주자의 만족과 지각에 대한 기준을 제시하고 미래를 예측하는 도구로 사용할 수 있다고 하였다. 주거만족이란 거주 중인 주택에 대한 입주자의 주관적인 만족의 정도를 의미하며 만족의 정도는 주택의 욕구, 기대감, 열망 및 이에 대한 평가와 관련된다(한경원, 2006). 주거만족도에 대한 연구는 주거환경에 대한 인식 성향 및 거주자의 요인별 만족도를 파악하여 환경개선의 방향성을 제시할 수 있어 중요성이 크다(오수철, 2016). 주거만족은 작게는 주택내부의 요인에서부터 도시 또는 지역 차원의 요인까지 주관적인 평가에 영향을 미치게 된다(김상호, 2015).

주거가치관은 시대에 따른 사람들의 인식 변화를 빠르게 반영하는 중요성을 지닌다. 사회가 물질적으로 풍족해지자, 주거에 대한 다양한 욕구들이 드러나고 주거가치관의 유형도 새롭게 변화하고 있다(윤신영·강순주, 2018). 임혜리 외(2012)에 따르면 주거가치는 개인이나 구성원에 따라 차이가 날 수

있으며 지역, 사회, 문화, 계층, 생활주기, 경제적 특성 등에 따라 다른 양상을 보인다는 견해도 있다. 정병호(2016)에 의하면 주거가치의 개념은 때로는 주거욕구와 혼동되어 나타날 때도 있고 모호한 경우도 있다고 말하고 있다.

2.3 선행연구와의 차별성

우리나라의 1인가구에 관한 선행연구는 중·고령 세대나 고령화를 중심으로 진행되었고 청년 1인가구에 관한 연구가 활발하게 진행되지 않았으나, 최근 관련 자료의 축적으로 인하여 관련 분야에 대한 관심이 커지고 있다. 이에 본 연구는 다음과 같은 선행연구와의 차별성을 통해 기존의 청년 1인가구와 관련한 연구들을 보완하고자 하였다.

첫째, 본 연구는 연구 분석방법의 차별성으로 의사결정나무모형 분석을 사용하여 변수를 세부적으로 분류하고 예측해 보았다. 기존 1인가구와 관련한 다중회귀분석을 통한 주요 변수들의 영향력을 비교하는 것에서 더 나아가 의사결정나무모형을 이용하여 독립변수를 가지로 두고 구성하는 상황에 따라 종속 변수가 어떻게 예측하여 불확실한 상황 중에서 어떤 것이 실현되는가라는 것에 의해 여러 결과가 생긴다는 상황을 나타내 보았다.

둘째, 본 연구는 연구 방법에서 변수의 차별성을 제시하여 청년층 주거관이라는 새로운 변수를 통한 향후 1인임차가구의 거주에 대한 지속 의향을 질의 하였다. 향후에도 혼자 살아갈 것인가에 대한 물음과 대답은 본 연구에서 근본적으로 던지는 중요한 질문이다. 개인의 가치관에 따른 미래 거주 의향을 파악하고 인식의 변화 또한 파악하는 것은 의미 있는 연구일 것이다.

셋째, 본 연구는 연구대상에 있어 청년 1인가구 중에서도 임차가구의 점유형태에 거주하고 있는 임차인을 중심으로 연구하였다. 청년 1인가구 중 임차인

들을 연구대상으로 그들이 향후 주거이동을 계획하거나 주택을 보유하고자 할 때 추구하는 주거 특성 만족도 및 주거관에 대하여 연구하고자 한다.

넷째, 본 연구는 연구의 공간적 범위를 부산광역시와 경상남도에 초점을 맞추었다. 1인가구에 관한 기존의 연구는 수도권 및 서울시를 중심으로 한 연구가 대부분이었다. 본 연구는 수도권 집중화 현상으로 인한 최근 수년 간 지역 인구유출이 급격히 이루어지고 있는 부산과 경남의 청년 1인가구 임차인을 중심으로 지역 인구유출 문제에 대하여 고민하고 그 해결방안을 마련해 보고자 한다.

3. 연구의 설계

3.1 연구 모형

본 연구는 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도와 일반적 특성을 연구모형으로 나타내어 이들 변수와 주거만족도의 영향관계에 대하여 분석하려고 한다.

또한, 본 연구의 목적은 청년이라는 특정한 연령의 주거 특성에 관한 연구이기 때문에 선행연구에서 사용한 변수 외 청년층 주거관에 따른 변수를 추가하여 크게 3가지 항목으로 구성하였다. 선행연구를 바탕으로 본 연구의 주거가치관을 정리하면 ‘현재 거주하고 있는 공간의 주거·경제적·환경적 특성과 개인의 성향에 따라 향후 주거 선택 의사결정에 영향을 주는 것’이라고 할 수 있다. 또한, 주거가치관은 현재 공간의 내·외부적 특성 뿐만 아니라 개인의 주거 의식에 따라 혼인여부나 가구원수의 증가와 같은 생활환경의 변화를 반영하는 중요성을 지닌다.

따라서, 본 연구에서는 광범위한 의미의 주거가치관에 대한 개념을 청년 1인가구 임차인과 관련한 범위로 세부화하고 몇 가지의 의미에 집중하여 청년층 주거관이라 정의하고자 한다. 다시 말해 본 연구에서의 청년층 주거관이란 청년기에 주거 선택 시 향

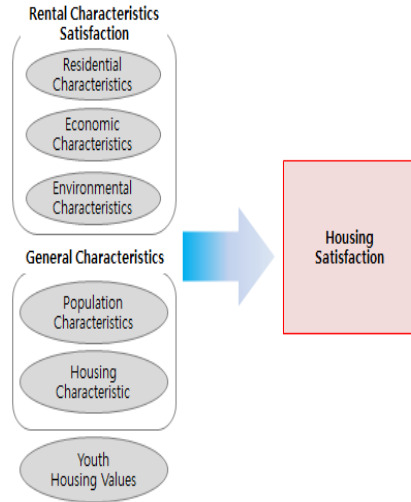


Fig. 1. Research Model

후 1인가구로 계속 거주할지, 혼인 및 자녀 계획을 통한 가구원수 증대의향이 있는지에 대한 가치관이라 정의하기로 한다. 본 연구의 모형은 Fig. 1과 같다.

3.2 연구 가설

본 연구의 가설은 독립변수인 청년 1인가구 주거 임차특성 만족도 및 청년층 주거관과 종속변수인 주거만족도와의 영향관계를 알아보기 위해 세운 것이다. 4개의 청년 1인가구 주거 임차특성 만족도 독립변수와 3개의 청년층 주거관의 독립변수 중 1개를 각각 따로 묶어 5개의 변수를 하나의 독립변수로 분류하고 종속변수는 주거만족도로 하여 각각 3개로 구분하여 분석을 진행하고자 하였다.

가설 1. 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 1인가구 지속 의향은 주거만족도에 정(+)
의 영향이 있다.

가설 2. 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 향후 혼인 의향은 주거만족도에 정(+)
의 영향이 있다.

가설 3. 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및

향후 가구원 증가의향은 주거만족도에 정(+)의 영향이 있다.

3.3 변수의 구성

본 연구의 변수를 구성하기 위하여 선행연구를 검토한 결과, 청년 1인가구 임차인의 주거와 관련된 의문을 제시할 종속변수로 주거만족도를 선정하였다.

정연택(2015)은 주거만족도와 계속거주의향을 종속변수로 사용하였고, 정병호(2016)는 주거만족도와 주거가치관을 종속변수로 사용하였다. 공영석·강정규(2018)는 임차인의 주거 만족을 위한 요인을 분석하고 재계약률 향상 방안에 대해 조사하였고, 민충근(2021)은 주거만족도를 종속변수로 사용하여 주거실태조사 자료를 활용한 영향 요인을 분석하였다. 본 연구에서의 주거만족도는 현재 거주하고 있는 공간의 주거·경제적·환경적 특성의 만족도에 따라 개인이 받아들이는 주관적 만족의 정도라고 정의한다. 현재 공간의 주관적 상황에 따른 거주자의 만족의 정도를 파악하여 향후 주거문제에 대한 해결 방안을 모색하는 것은 의미 있는 연구일 것이다.

본 연구의 독립변수는 크게 주거 임차특성 만족도와 일반적 특성 및 청년층 주거관으로 분류하였다. 주거 임차특성 만족도에는 주거 변수 3개, 경제적 변수 3개, 환경적 변수 8개를 사용하였고, 인구·통계적 변수 5개 및 주택 특성 변수 5개, 청년층 주거관에 관한 변수 3개로 총 27개의 변수를 사용하였다.

반승주(2019)은 주택 유형, 점유 형태에 따라 중고령 1인가구의 집단 간 차이가 뚜렷하게 나타났다고 하였다. 임준홍(2021)에 의하면 도시생활자의 단독주택 유형 거주자의 주거이동의향이 높게 나타났다. 권세연(2013)의 연구에서 1인가구 밀집도와 임차가구 비율이 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다.

정연택(2015)은 거주비 요인에 대한 중요성을 언급하였고, 공영석·강정규(2018)는 비용적 요인이

임차인 만족도와 의 영향관계에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 반승주(2019)는 1인가구와 다인가구의 주거관리비 및 경제적 특성이 유의미한 영향을 나타낸다고 말하고 있다.

정병호(2016)는 환경적 특성을 교통·문화적 환경, 교육 환경, 주변 환경, 주차 및 청소 요인 등 4가지 주거 특성이 주택소비자들의 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 임준홍(2021)의 연구에서는 도시와 농촌에 따라 주거환경만족도가 유의한 차이가 있다는 견해도 있다. 김진현·김동환(2019)은 입지·공간적 잠재요인이 1인가구 특성과 주거 선호속성이 매개변수인 주거정책에 대해 직·간접적으로 모두 유의성이 있는 것으로 나타났다.

청년층 주거관에 관한 변수로는 1인가구 지속의향에 대한 변수와 청년의 향후 혼인 계획, 그리고 향후 가구원 증가 계획을 변수로 사용하였다. 일반적 특성 중 인구·통계학적 변수는 성별, 연령, 학력, 직업, 소득 등으로, 주택 특성 변수로는 1인가구 여부, 주택 점유형태, 주택 유형, 주택 면적, 거주 지역을 변수로 사용하였다. 변수의 구성은 Table 1과 같다.

4. 실증분석

4.1 일반적 특성 분석

본 연구의 설문조사 표본에 대한 일반적 특성은 Table 2와 같다. 성별 구성은 남자 212명(64.2%), 여자 118명(35.8%)로 남성이 여성보다 더 많았다. 연령은 20대(19~29세)가 138명(41.5%), 30대(30~34세)가 193명(58.5%)으로 30대가 더 많았다. 학력은 대졸이 292명(88.5%)으로 대부분을 차지하였고, 고졸 25명(7.6%), 대학교 재학 13명(3.9%)이었으며, 중졸 이하, 대학원 이상에 해당되는 응답자는 없었다. 직업의 경우 사무직이 191명(57.9%)으로 가장 많았고, 다음으로 전문직 74명(22.4%), 취업준비생 27명(8.2%), 기타 17명(5.2%), 자영업 15명(4.5%),

Table 1. Variables

Type	Variable name	Measurement method	Measurement scale	
Dependent variables		Housing satisfaction		
Independent variables	Residential characteristics	House occupancy	Likert scale (5points)	
		House type		
		House area		
	Economic characteristics	Deposit		
		Rent		
		Administrative expenses		
	Proximity characteristics	Convenience of public transportation		1 = Strongly disagree 2 = Disagree 3 = Neutral 4 = Agree 5 = Strongly agree
		Accessibility to convenience facilities		
		Distance from work place		
	Natural characteristics	Parking available		
		Light and ventilation		
		Parks and trails		
		Noise and vibration		
		Security and crime prevention		
	Youth housing values	1 person household continued		
Intention to marry				
Intention to plan for children				
Other variables	Gender	1 = Male, 0 = Female	Nominal scale	
	Age	1 = Under 19, 0 = Etc	Rank scale	
	Population characteristics	Education	1 = University graduation, 0 = Etc	Rank scale
		Job	1 = Student, 0 = Etc	Nominal scale
	Monthly income	Monthly income	1 = Less than 2million won, 0 = Etc	Rank scale
		Whether you live in a 1 person household	1 = 1person household 0 = Not a 1 person household	Nominal scale
	Housing characteristics	House occupancy	1 = Jeonse, 0 = Etc	Nominal scale
		House type	1 = House· Multi-family house 0 = Etc	Nominal scale
		House area	1 = Less than 66m ² , 0 = Etc	Rank scale
		Residence	1 = Busan, 0 = Gyeongsangnam-do	Nominal scale

학생 6명(1.8%) 순으로 직업 중 기타로는 강사, 프리랜서, 서비스직, 공무원, 기술직 등이 있었다. 월 평균 소득은 300만원~500만원 미만인 105명(32.0%), 250만원~300만원 미만 102명(31.1%), 200만원~

250만원 미만 67명(20.4%), 200만원 미만 48명(14.6%), 500만원 이상 6명(1.8%) 순으로 나타났다. 주택의 점유형태는 전세가 157명(47.6%)으로 가장 많았고, 월세 95명(28.8%), 보증부 월세 70명

Table 2. General Characteristic Frequency Analysis

Type	Contents	Frequency	Ratio (%)
Gender	Male	212	64.2
	Female	118	35.8
Age	20's	137	41.5
	30's	193	58.5
Education	High school graduate	25	7.6
	Attending University	13	3.9
	University graduate	292	88.5
Job	Student	6	1.8
	Job seeker	27	8.2
	Profession	74	22.4
	Office worker	191	57.9
	Self-employment	15	4.5
	Etc	17	5.2
Montly income (missing:2)	Less than 200million won	48	14.5
	Less than 250million won	67	20.3
	Less than 300million won	102	30.9
	Less than 500million won	105	31.8
	Over 500million won	6	1.8
House occupancy	Jeonse	157	47.6
	Guarantee montly rent	70	21.2
	Rent	95	28.8
	Etc	8	2.4
House type	House·Multi-family house	83	25.2
	Apartment	70	21.2
	Row house·Villa	114	34.5
	Etc	63	19.1
House area	Less than 33m ²	145	43.9
	Less than 66m ²	128	38.8
	Less than 100m ²	50	15.2
	Over 100m ²	7	2.1
Residence	Busan	235	71.2
	Gyeongsangnam-do	95	28.8
Total		330	100.0

(21.2%), 기타 8명(2.4%) 순으로 나타났다. 주택 점 유형태 중 기타로는 회사 사택 등이 있었다. 주택 유형으로는 연립·다세대주택이 114명(34.5%)으로 가장 많았고, 단독·다가구주택이 83명(25.2%), 아파트가 70명(21.2%), 기타 63명(19.1%)으로 나타났다. 주택 유형 중 기타로는 원룸, 오피스텔 등이 있었다. 주택 면적은 66m² 미만이 145명(43.9%)으로 가장 많았고, 33m²~66m²평 미만 128명(38.8%), 66m²~100m² 미만 50명(15.2%), 100m² 이상이 7명(2.1%) 순으로 나타났다. 거주 지역은 부산이 235명(71.2%)으로 경남 95명(28.8%)보다 많았다.

4.2 요인분석 및 신뢰도 분석

청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도와 청년층

주거관 중 주거 임차특성 만족도에 대한 타당성 검증을 위하여 실시한 Table 3의 확인적 요인분석 결과, KMO 척도는 0.768으로 0.5보다 크므로 본 연구의 자료가 변수들 간의 서로 공통된 부분을 추출하는 요인분석을 하기에 적합한 것으로 판단되었다. Bartlett의 구형성 검정에서도 유의확률 p값이 0.05보다 작으므로 요인분석을 수행해도 괜찮은 정도의 상관관계가 존재한다고 판단되었다. 측정변수의 공통성은 대부분 0.5 이상으로 나타났으며, 근무지 접근성이 0.485로 0.5보다 작으나 통상적인 기준인 0.4보다는 크게 나타났으므로 삭제할 정도는 아니라고 판단된다. 추출된 요인은 선행연구들을 통해 설정하였던 구성과 유사하게 나타났지만, 환경과 관련한 만족도 변수의 세부 항목들은 요인분석을 통해

Table 3. Factor Analysis

Type	Configuration				Commonality	Reliability	
	1	2	3	4			
Residential characteristics	House occupancy	0.770	0.326	0.169	0.069	0.732	0.827
	House type	0.847	0.103	0.172	0.177	0.789	
	House area	0.799	0.023	0.097	0.136	0.667	
Economic characteristics	Deposit	0.139	0.813	0.193	-0.101	0.728	0.839
	Rent	0.223	0.876	0.145	-0.006	0.838	
	Administrative expenses	-0.050	0.840	-0.060	0.178	0.743	
Proximity characteristics	Convenience of public transportation	0.013	0.190	0.780	0.181	0.677	0.702
	Accessibility to convenience facilities	0.430	-0.087	0.664	0.181	0.667	
	Distance from work place	0.146	0.095	0.670	0.071	0.485	
Natural characteristics	Parking available	0.430	-0.088	0.241	0.585	0.593	0.811
	Light and ventilation	0.098	0.004	0.114	0.827	0.706	
	Parks and trails	0.361	-0.076	0.074	0.736	0.683	
	Noise and vibration	-0.131	0.119	0.012	0.835	0.729	
	Security and crime prevention	0.227	0.124	0.366	0.665	0.642	

KMO = 0.768, Bartlett's test of sphericity test $\chi^2 = 1357.773^{***}$, p < 0.000

Note : ***p < 0.1%, **p < 1%, *p < 5%

물리적 특성과 자연적 특성 두 가지 요인으로 분리하는 것이 나올 것이라 판단되었다. 요인분석을 통해 최종 추출된 요인은 주거 특성 만족도, 경제적 특성 만족도, 물리적 특성 만족도, 자연적 특성 만족도로 총 네 가지이며, 이들 요인들에 의한 총 설명 변량은 69.130%였다. 요인별 측정 문항은 주거 특성 만족도 3문항, 경제적 특성 만족도 3문항, 물리적 특성 만족도 3문항, 자연적 특성 만족도 5문항으로 빠지는 문항 없이 모두 채택되었다.

4.3 상관관계분석

앞서 요인분석을 통해 일관성이 확보된 항목들을 표준화하여 평균한 단일 값을 통해 변수 간의 상관관계를 분석하였다. 각 변수들 간의 상관관계분석에 대한 결과는 아래 Table 4와 같다.

먼저 1인가구 지속 의향은 주거 특성 만족도와, 향후 혼인 의향은 주거 특성 만족도, 물리적 특성 만족도, 자연적 특성 만족도와, 가구원 증가 의향은 향후 혼인 의향과 동일하게 주거 특성 만족도, 물리적 특성 만족도, 자연적 특성 만족도와 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 양의 상관관계를 보였다. 거주지 전반의 주거만족도는 주거 특성 만족도, 경제적 특성 만족도, 물리적 특성 만족도, 자연적 특성 만족도 등 임차특성 만족도 변수 네 가지 모두와, 1인가구 지속 의향, 향후 혼인 의향, 가구원 증가 의향 등 청년층 주거관 세가지 변수 모두와 5% 유의수준에서 통계적으로 유의미한 양의 상관관계를 보였다.

거주지의 전반적 주거만족도와 청년 1인가구 주거 임차특성 만족도 및 청년층 주거관 변수들 간의 상관관계가 유의미하므로, 다음으로 진행될 다중회

Table 4. Correlation Analysis

Classification	1-1	1-2	1-3	1-4	2-1	2-2	2-3	3-1
1-1 Residential	1							
1-2 Economic	0.331***	1						
1-3 Proximity	0.377***	0.21***	1					
1-4 Natural	0.385***	0.164**	0.441***	1				
2-1 1 person household continued	0.109*	0.075	0.108	-0.050	1			
2-2 Intention to marry	0.173**	0.017	0.245***	0.181**	-0.174**	1		
2-3 Intention to plan for children	0.310***	0.080	0.258***	0.190**	-0.227***	0.628***	1	
3-1 Housing satisfaction	0.556***	0.227***	0.511***	0.614***	0.258***	0.207***	0.231***	1

Note: ***p < 0.1%, **p < 1%, *p < 5%

귀분석에서 제기되는 다중공선성에는 문제가 없을 것으로 판단되어 데이터 적합성이 확보되었다고 볼 수 있다.

4.4 다중회귀분석

청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 1인가구 지속 의향이 주거만족도에 영향을 미친다는 <가설 1>을 검증하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였으며, 분석 결과는 Table 5와 같다. <가설 1>의 회귀분석 결과에 대한 모형의 F값은 88.708이며 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 모형의 전체 설명력은 58.3%였으며, 모형에 투입된 모든 독립변수의 공차한계가 0.1 초과이며, VIF값이 10 미만이므로 독립변수들 간 다중공선성은 문제가 없

는 것을 알 수 있다.

독립변수인 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 네 가지 변수와 청년층 주거관 중 1인가구 지속 의향 변수가 종속변수인 주거만족도에 미치는 영향을 알아보기 위한 다중회귀분석 결과, 주거 특성 만족도, 물리적 특성 만족도, 자연적 특성 만족도, 1인가구 지속 의향은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것을 알 수 있었고, 경제적 특성 만족도는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다.

청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 향후 혼인 의향이 주거만족도에 영향을 미친다는 <가설 2>를 검증하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였으며, 분석 결과는 Table 6과 같다. <가설 2>의 회귀분석 결과에 대한 모형의 F값은 72.448이며 5% 유의수

Table 5. Multiple Regression Analysis of Rental Characteristic and 1person Household Continued

Independent variables	B	Standard error	t	Multicollinearity	
				Tolerance limit	VIF
Constant	-0.197	0.189	-1.045		
Residential characteristic	0.291	0.047	6.146***	0.699	1.431
Economic characteristic	0.014	0.036	0.385	0.865	1.156
Proximity characteristic	0.189	0.043	4.382***	0.731	1.368
Natural characteristic	0.427	0.041	10.449***	0.730	1.370
1 person household continued	0.172	0.028	6.174***	0.963	1.038
F = 88.708***, p < 0.000, R ² = 0.583					

Note: ***p < 0.1%, **p < 1%, *p < 5%

Table 6. Multiple Regression Analysis of Rental Characteristic and Intention to Marry

Independent variables	B	Standard error	t	Multicollinearity	
				Tolerance limit	VIF
Constant	0.130	0.204	0.637		
Residential characteristic	0.341	0.048	7.036***	0.732	1.367
Economic characteristic	0.010	0.038	0.250	0.875	1.143
Proximity characteristic	0.207	0.046	4.533***	0.720	1.389
Natural characteristic	0.379	0.042	8.919***	0.748	1.337
Intention to marry	0.026	0.033	0.777	0.927	1.079
F = 72.448***, p < 0.000, R ² = 0.530					

Note: ***p < 0.1%, **p < 1%, *p < 5%

준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 모형의 전체 설명력은 53.0%였으며, 모형에 투입된 모든 독립변수의 공차한계가 0.1 초과이며, VIF값이 10 미만이므로 독립변수들 간 다중공선성은 문제가 없는 것을 알 수 있다.

독립변수인 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 네 가지 변수와 청년층 주거관 중 향후 혼인 의향 변수가 종속변수인 주거만족도에 미치는 영향력을 알아보기 위한 다중회귀분석 결과, 주거 특성 만족도, 물리적 특성 만족도, 자연적 특성 만족도는 주거 만족도에 정(+)¹⁾의 영향을 미치는 것을 알 수 있었고, 경제적 특성 만족도, 향후 혼인 의향은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다.

청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 향후 가구원 증가 의향이 주거만족도에 영향을 미친다는 <가설 3>을 검증하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였으며, 분석 결과는 Table 7과 같다. <가설 3>의 회귀분석 결과에 대한 모형의 F값은 71.059이며 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 모형의 전체 설명력은 52.8%였으며, 모형에 투입된 모든 독립변수의 공차한계가 0.1 초과이며, VIF값이 10 미만이므로 독립변수들 간 다중공선성은 문제가 없는 것을 알 수 있다.

독립변수인 청년 1인가구의 주거 임차특성 네 가

지 변수와 청년층 주거관 중 향후 가구원 증가 의향 변수가 종속변수인 주거만족도에 미치는 영향력을 알아보기 위한 다중회귀분석 결과, 주거 특성 만족도, 물리적 특성 만족도, 자연적 특성 만족도는 주거 만족도에 정(+)¹⁾의 영향을 미치는 것을 알 수 있었고, 경제적 특성 만족도, 가구원 증가 의향은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다.

4.5 의사결정나무모형 분석

주거만족도를 대상변수(종속변수)로 하고 나머지 조사된 모든 설문 문항을 분류 기준변수(설명변수)로 하여(단, 요인분석 및 신뢰도분석을 통해 통합된 개념은 개별 문항이 아닌 통합 개념변수를 반영함) 의사결정나무모형 분석을 진행하였다. 분석 시 최소 케이스 수는 부모노드 100, 자식노드 50로 설정 후 분석을 진행하였으며, 그 결과는 Fig. 2와 같다.

도출된 의사결정나무모형에 따르면 주거만족도의 평균은 3.456이며, 첫 번째 노드를 통해 자연적 특성 만족도가 ‘2.750 이하’, ‘2.750 초과 3.4 이하’, ‘3.4 초과’로 나뉘며, 각각의 주거만족도 평균값은 2.769, 3.478, 3.950으로 나타났다. 자연적 특성 만족도가 커질수록 주거만족도도 커지는 것을 알 수 있다. 두 번째 노드를 통해 자연적 특성 만족도가 3.4 초과이며, 주택 점유형태가 ‘보증부 월세 또는 월세’, ‘전세’

Table 7. Multiple Regression Analysis of Rental Characteristic and Intention to Plan for Children

Independent variables	B	Standard error	t	Multicollinearity	
				Tolerance limit	VIF
Constant	0.186	0.192	0.965		
Residential characteristic	0.342	0.050	6.862***	0.697	1.435
Economic characteristic	0.011	0.039	0.293	0.869	1.150
Proximity characteristic	0.210	0.046	4.566***	0.727	1.376
Natural characteristic	0.380	0.043	8.904***	0.752	1.329
Intention to plan for children	0.004	0.028	0.149	0.881	1.135

F = 71.059***, p < 0.000, R² = 0.528

Note: ***p < 0.1%, **p < 1%, *p < 5%



Fig. 2. Housing Satisfaction Decision Tree

인 경우로 나뉘며, 각각의 주거만족도는 3.807, 4.078으로 자연적 특성 만족도가 3.4 초과이며, 주택 점유 형태가 전세인 경우가 보증부 월세 또는 월세인 사람보다 주거만족도 값이 높은 것을 알 수 있다. 정리해보면, 본 분석 결과에서 주거 만족도가 가장 높은 사례는 자연적 특성 만족도가 3.4 초과이며, 주택 점유 형태가 전세일 때 평균 4.078로 가장 높게 나타났으며, 반대로 주거만족도가 가장 낮은 사례는 자연적 특성 만족도가 2.750이하일 때 평균 2.769로 가장 낮게 나타났다.

5. 결론

본 연구에서는 부산·경남지역에 거주하고 있는 청년 1인가구 임차인의 주거만족도에 영향을 미치는 주요 특성을 및 청년층 주거관에 대한 영향력을 분석하고 세부적으로 분류하여 청년 1인가구 임차

인에 필요한 향후 주거 문제 및 방향에 대한 시사점을 제시하고자 한다.

본 연구의 독립변수는 청년 1인가구의 주거 임차 특성 만족도를 주거·경제적·환경적 특성 등 세 가지 항목으로 분류하였고, 기타변수로 일반적 특성 외에 청년층 주거관이라는 독자적인 변수를 추가하였으며, 종속변수는 주거만족도로 선정하여 이들 변수들 간의 미치는 영향에 대하여 분석하였다. 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 청년층 주거관과 주거만족도 간의 영향관계 및 인과관계를 분석하기 위하여 다중회귀분석과 의사결정나무 분석을 실시한 결과는 다음과 같다. 첫째, 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 1인가구 지속 의향과 주거만족도의 영향관계를 분석한 <가설 1>의 다중회귀분석 결과, 통계적으로 유의한 것으로 나타나 해당 가설은 채택되었다. 그리고 하위 변수인 주거 특성 만족도, 물리적 특성 만족도, 자연적 특성 만족도, 1인가구

지속 의향은 주거만족도에 정(+)¹의 영향을 미치는 것을 알 수 있었다. 둘째, 청년 1인가구의 주거 임차 특성 만족도 및 향후 혼인 의향과 주거만족도와의 영향관계를 분석한 <가설 2>의 다중회귀분석 결과, 통계적으로 유의한 것으로 나타나 해당 가설은 채택되었다. 그리고 하위 변수인 주거 특성 만족도, 물리적 특성 만족도, 자연적 특성 만족도는 주거만족도에 정(+)²의 영향을 미치는 것을 알 수 있었다. 셋째, 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 향후 가구원 증가 의향과 주거만족도와의 영향관계를 분석한 <가설 3>의 다중회귀분석 결과, 통계적으로 유의한 것으로 나타나 해당 가설은 채택되었다. 그리고 하위 변수인 주거 특성 만족도, 물리적 특성 만족도, 자연적 특성 만족도는 주거만족도에 정(+)³의 영향을 미치는 것을 알 수 있었다. 넷째, 주거만족도를 종속 변수로 하고 나머지 모든 설문 문항을 분류 설명 변수로 하여 의사결정나무모형 분석을 진행한 결과, 주거 만족도는 자연적 특성 만족도가 3.4 초과이며, 주택 점유형태가 전세일 때 가장 높게 나타났다.

이러한 연구 결과를 토대로 나온 본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 부산·경남지역 청년 1인가구의 주거환경 개선 정책이 필요하다. 분석 결과 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 청년층 주거관과 주거만족도의 영향관계를 분석한 세 가지 가설 모두에서 자연적 특성 만족도가 가장 영향력이 큰 것으로 나타났다. 이를 통해 부산·경남지역 청년 1인가구 임차인의 주거만족을 위한 주거지 주변 환경을 개선해야 하며, 청년들이 안전하게 거주할 수 있는 치안과 방범시설을 갖춘 주택의 지속적인 공급정책이 필요함을 시사하고 있다. 둘째, 부산·경남지역 청년 1인가구 임차인을 위한 맞춤형 주택 공급은 청년층의 주거만족도를 향상시키는데 도움이 될 것이다. 분석 결과 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 청년층 주거관과 주거만족도의 영향관계를 분석한 세 가지 가설 모두에서 주거 특성 만족도가 두 번째

로 영향력이 큰 것으로 나타났다. 청년들의 주거만족을 위해 향후 청년세대가 현실적으로 선택할 수 있는 주택 공급면적의 세분화 및 합리적 선택이 가능한 다양한 주택 유형 공급, 그리고 자유로운 주거 이동이 보장된 제도적 장치가 마련된다면 부산·경남지역 청년층의 주거만족도는 더욱 향상될 것이다. 셋째, 부산·경남지역 청년 1인가구 임차인의 라이프스타일에 적합한 공간에 일정비율 주거공급이 이루어져야 한다. 분석 결과 청년 1인가구의 주거 임차특성 만족도 및 청년층 주거관과 주거만족도의 영향관계를 분석한 세 가지 가설 모두에서 물리적 특성 만족도가 세 번째로 영향력이 큰 것으로 나타났다. 청년 1인가구 임차인의 주거만족을 위한 라이프스타일에 적합한 물리적 접근성은 매우 중요하고 필수적이다. 이를 통해 부산·경남지역 청년세대가 대중교통 이용 및 직주근접이 용이한 공간에 거주할 수 있게 일정 비율의 임대주택을 의무적으로 할당한다면 청년들의 주거만족도가 한층 더 향상되어 지역 인구 유출 또한 막을 수 있을 것으로 보인다.

본 연구는 진행과정에서 나타난 한계를 바탕으로 향후 연구에 대한 과제를 제시하고자 한다. 첫째, 본 연구는 분석 자료로 설문조사를 진행하여 세부적인 실증을 파악할 수 있었지만, 분석 시점이 단적이라는 한계를 갖는다. 때문에 현재와 과거 어느 시점의 데이터를 비교 분석해야 연도별 흐름의 변화를 파악할 수 없었다. 따라서 후속 연구에서는 주거실태조사 등의 시계열 데이터를 통한 시대 흐름의 변화를 분석한 종합적인 연구가 필요하다. 둘째, 본 연구는 선행연구를 통한 독립변수 외에 청년층 주거관이라는 독자적인 변수를 선정하였으나, 변수의 항목이 단편적이고 세분화하지 못하여 내적 타당성을 확보하는 데에는 한계가 있었다. 향후에는 독자적인 변수를 선정할 시 조금 더 체계적이고 세분화하여 분석하고 정의할 필요가 있다.

참고문헌

1. 강영환(2021), “청년인구 변화에 미치는 도시어메니티의 영향 연구: 대전광역시 사례를 중심으로”, 박사학위논문, 대전대학교.
2. 공영석·강정규(2018), “주택임대관리서비스가 임차인의 만족도 및 재계약 의도에 미치는 영향 연구”, 『주거환경』, 16(4): 344~346.
3. 권세연(2013), “1인가구의 주거환경 만족도 및 주거입지특성 연구: 서울시를 중심으로”, 박사학위논문, 가천대학교.
4. 국무조정실(2022.5.5.), “청년기본법” 제3조1항.
5. 김상호(2015), “수도권 도시특성에 따른 주거만족도 변화에 관한 연구”, 박사학위논문, 가천대학교.
6. 김진현(2019), “1인가구 주거만족도 결정요인 및 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 상명대학교.
7. 김진현·김동환(2019), “1인가구 특성이 주거 선호속성과 주거만족도에 미치는 영향- 주거정책을 통한 집단의 매개된 조절 효과를 중심으로”, 『주거환경』, 17(4): 194~200.
8. 김현우(2020), “밀레니얼 세대 청년층의 수도권 재집중화 요인에 관한 연구: 삶의 자기결정권 선호와 불안정 속의 안정 선택”, 박사학위논문, 서울시립대학교.
9. 민충근(2021), “청년 1인가구의 주거만족도 영향요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 서울대학교.
10. 반승주(2019), “중고령 1인가구의 주거특성과 삶의 만족도에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교.
11. 오수철(2016), “주택유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 목원대학교.
12. 윤신영·강순주(2018), “베이비붐 세대와 에코 세대의 주거가치관 비교연구”, 『한국주거학회 학술대회논문집』, 30(2): 449~452.
13. 이민정(2020), “한국 1인가구의 행복요인에 관한 연구: 서울시 거주자의 세대별 비교를 중심으로”, 박사학위논문, 고려대학교.
14. 이소영(2018), “청년층 임차가구의 주택점유형태 결정요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 건국대학교.
15. 임준홍(2021), “청년 1인가구의 주거환경만족도와 주거이동의향 실증분석”, 『주거환경』, 19(1): 21~24.
16. 임혜리·김재준·김경훈(2012), “가족생활주기별 주거가치관 분석에 관한 연구”, 『대한건축학회논문집』, 28(11): 167~175.
17. 정병호(2016), “주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향 연구”, 박사학위논문, 목원대학교.
18. 정연택(2015), “소형주택 임차인의 주거만족도 및 계속거주의향에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교.
19. 정지은(2015), “수도권 1인가구의 주거이동과 주거입지선택 분석 및 예측”, 박사학위논문, 중앙대학교.
20. 통계청(2021), “2021 통계로 보는 1인가구”, 대전.
21. 표준국어대사전(국립국어원), “임차인”, 2022.2.18 읽음. <https://stdict.korean.go.kr/search/searchResult.do>.
22. 한경원(2006), “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 박사학위논문, 서울대학교.
23. Brick, S. and K. A. Johnston (1979), “Housing Satisfaction - The Concept and Evidence from Home Purchase Behavior”, *Home Economics Research Journal*, 7(6): 338~345.
24. Weidemann, Sue and J. R. Anderson (1982), “Resident’s Perceptions of Satisfaction and Safety: A Basis for Change in Multifamily Housing”, *Environment and Behavior*, 14: 695~724.

요 약

본 연구에서는 부산·경남지역 청년 1인가구 임차인의 주거만족도에 영향을 미치는 주요 특성 및 청년층 주거관에 대한 영향력을 분석하고 세부적으로 분류하여 향후 주거 문제 및 방향에 대한 시사점을 제시하고자 한다. 이를 위해 선행연구를 토대로 한 이론을 바탕으로 청년 1인가구 임차인의 주거 특성 만족도에 대한 주요 변수 및 향후 1인가구 지속 의향, 혼인 의향 및 가구원 증가에 대한 의향을 질문하기 위한 청년층 주거관에 대한 변수도 포함하여 연구하였다. 실증분석은 설문조사의 결과를 바탕으로 SPSS Statistics 25.0 통계 프로그램을 사용하여 다중회귀분석 및 의사결정나무모형 분석을 실시하였다. 실증분석 결과 첫째, 주거 임차특성 만족도 및 1인가구 지속 의향은 자연적 특성, 주거 특성, 물리적 특성, 1인가구 지속 의향 순으로 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 주거 임차특성 만족도 및 향후 혼인 의향은 자연적 특성, 주거 특성, 물리적 특성 순으로 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 셋째, 주거 임차특성 만족도 및 향후 가구원 증가 의향은 자연적 특성, 주거 특성, 물리적 특성 만족도 순으로 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 넷째, 주거만족도를 종속변수로 한 의사결정나무모형 분석 결과, 자연적 특성이 3.4 초과이며, 전세일 때 주거만족도가 가장 높게 나타났다. 본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 부산·경남지역 청년 1인가구의 주거환경 개선 정책이 필요하다. 둘째, 부산·경남지역 청년 1인가구 임차인을 위한 맞춤형 주택 공급은 청년층의 주거만족도를 향상시키는데 도움이 될 것이다. 셋째, 부산·경남지역 청년 1인가구 임차인의 라이프스타일에 적합한 공간에 일정비율 주거공급이 이루어져야 한다.

주제어 : 청년, 1인가구, 청년층 주거관, 주거만족도, 다중회귀분석, 의사결정나무
