

주거환경특성이 주거만족도, 주거보유의식과 주거이동에 미치는 영향 연구: 코로나19 시기의 MZ세대를 중심으로

A Study on the Effect of Residential Environment Characteristics on Residential Satisfaction, Residential Ownership Consciousness, and Housing Movement: Focusing on MZ Generation in the COVID-19 Period

황윤희* · 정재호**

Yun-Hui Hwang* · Jaeho Chung**

Abstract

This study reviews prior studies on the residential environment characteristics, residential satisfaction, residential ownership consciousness and housing movement of MZ generation and analyze the structural equation models using the 2020 Korea Housing Survey data. Using 14 residential characteristics based on three classifications, we explore the effects on residential satisfaction, residential ownership consciousness, and housing movement. The empirical results are summarized as follows. First, based on factor analysis with Varimax of principal component analysis, parking facility items were excluded from the analysis by hindering validity, and as a result, KMO was 0.925 and Bartlett's test result showed a significant probability of less than 0.01. This indicates that the factor analysis model was suitable. Second, the results of the structural equation analysis for the MZ generation show that the surrounding environment, which is a potential variable of the residential environment characteristics, was statistically significant, but the accessibility and convenience were not statistically significant. Third, we find that the higher the satisfaction with the accessibility of commercial facilities, the more significant the sense of housing ownership appears. This suggests that the younger generation such as the MZ generation has a stronger desire for consumption. Fourth, the overall housing satisfaction of the MZ generation was significant for housing movement, but not for housing ownership. Compared to the industrialized generation, the baby boom generation, and the X generation, MZ generation shows distinct factors for housing satisfaction, housing ownership, and housing movement. Therefore, the residential environment characteristics of the residential survey should be improved and supplemented following the trend of the times. In addition, the government and local governments should prioritize actively participating in the housing market that suits the environment and characteristics of the target generation. Finally, our study provides implications regarding the need for housing-related research on how differ in special temporal situations such as COVID-19 in the future.

Keywords : Residential Environment Characteristics, Residential Satisfaction, Residential Possession Consciousness Ownership, MZ Generation, COVID-19

* (주)KLD 기획본부장(주저자: hyh100462@naver.com)

** 목원대학교 부동산금융보험융합학과 교수(교신저자: chung@mokwon.ac.kr)

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

의식주는 우리 생활에 꼭 필요한 3가지 기본요소이다. 주거환경은 주생활(住生活)과 밀접한 관계가 있기 때문에 주거는 점차 중요성이 높아지고 우리 삶에 큰 영향을 미치고 있다.

코로나19로 집은 기존의 거주만을 위한 공간에서 온라인수업 및 재택근무를 하는 공간, 취미 및 여가를 즐기는 휴식 공간 등으로 다양한 활동을 할 수 있는 공간으로 주거환경에 대한 변화가 나타나고 있다.

오늘날의 주거는 시간이 경과함에 따라 계속해서 변화하고 있다. 집은 해당 가구의 경험과 성향이 반영되어 나타나고 있다. 예를 들어 주거지를 선택할 때 거주가치와 자산가치, 즉 입지 및 주거환경, 그리고 향후 시세차익 등을 고려하는 것이 일반적이다.

주거환경특성은 거주자의 생활수준, 주거욕구 만족에 대한 기대감, 주택유형, 주택 소유형태 등 개인의 다양한 관점에서의 주거환경에 따라 특성은 다르게 나타난다(정병호·정재호, 2015).

일반적으로 우리나라의 세대는 크게 산업화세대, 베이비붐세대, X세대, M세대, Z세대 등으로 구분한다. 세대를 구분한다는 것은 이전 세대와 차별화되는 특징을 갖게 된다는 데에서 출발한다.

최근에는 청년 주거환경 및 특성 등에 대한 연구도 서서히 증가하고 있는 상황이다(황광훈, 2022). 또한 출생연도에 따라 세대를 구분하는 방식에 따라 세대 중에서 M세대와 Z세대를 하나로 묶어 MZ세대로 표현을 한다. 앞으로의 주거 트렌드를 주도할 핵심 계층을 MZ세대라 할 수 있다. 우리는 불안한 주택 시장에서 합리적 가격에 품질까지 꼼꼼히 따지는 MZ세대들에 대해서 다양한 소통이 될 수 있도록 각

별한 관심을 가져야 할 때이다.

국제 금융센터의 MZ세대가 기대하는 금융의 모습 보고서에 따르면, MZ세대의 금융 영향력은 눈에 띄게 커지고 있고 특수한 금융생활 패턴과 경제력 집중현상이 나타나고 있다고 하였다. 이들 세대의 금융 특성은 부동산·재테크·금융서비스에 대한 관심이 높고 투자방식과 투자관련 취득 정보를 유튜브나 SNS 등으로 다양하게 습득하며 내 집 마련에 높은 관심을 갖고 있기 때문에 MZ세대에 대하여 파악할 필요성이 있다.

이에 본 연구는 국토교통부가 조사한 2020년도 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 가구주인 MZ세대¹⁾(이하 MZ세대)의 주거환경특성이 주거만족도와 주거보유의식 및 주거이동에 어떻게 영향을 주는지 분석하여 시사점을 도출하고자 한다.

MZ세대는 현재의 부동산시장뿐만 아니라 사회적으로 중요한 위치를 차지하고 있으므로 주거의 질적 수준 향상을 위하여 MZ세대가 원하는 주거환경특성에 따른 주거만족도와 주거보유의식 및 주거이동을 파악하여 주거환경에 대한 개선방향을 제시하고자 한다. 특히 주거정책에 있어서 주거환경의 선호에 대한 차이를 감안해서 MZ세대에게 맞는 맞춤형 공급에 필요한 기초자료로 활용함을 목적으로 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 이론적 고찰 및 선행연구 검토는 주거실태조사가 실시된 2006년부터 2020년까지 연구하였다. 다만 본 연구에서 실증분석의 시간적 범위는 최근의 코로나19 감염증 시기인 2020년도 본 조사 시점²⁾으로 한정하였다. 본 연구의 공간적 범위는 국토교통부에서 실시한 주거실태조사의 조사범위와 동일하게 전국을 대상으로 하고, 세종시는 포함하되

1) 연구의 대상과 관련하여 MZ세대로 구분을 하였는데 주거실태조사를 활용하였으므로 가구주인 MZ세대를 의미한다.

2) 본 조사 기간은 2020년 7월 13일~12월 23일로 본 조사 기간 중 코로나19로 인하여 3주(2020년 8월 21일~9월 15일)동안 조사가 중단되었다.

제주도 이외의 도서지역은 제외하였다. 본 연구의 내용적 범위는 2020년도 주거실태조사 유효표본수 총 51,421 가구 중에서 MZ세대로 구분한 7,985 가구를 연구대상으로 하였고, 주거환경특성 차이를 분석하고 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 미치는 영향을 분석하였다.

본 연구는 이론적 고찰과 선행연구 검토를 선행하고 이를 검증하기 위한 실증분석을 하였다. 국내외 학위논문을 통해 주거환경특성, 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 관련된 선행연구를 검토하였다.

2020년도 주거실태자료에서 추출된 데이터를 바탕으로 MZ세대의 주거환경특성이 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 어떻게 영향을 미치는지 현황을 파악하기 위하여 기술통계분석을 실시하였다. 주거환경특성 변수인 14개의 항목 중에서 주차 시설을 제외한 13개의 항목에 대해 요인분석을 실시하여 요인을 구성하였으며, AMOS를 이용하여 구조 방정식 모형으로 MZ세대의 주거환경특성이 주거만족도와 전체 주거환경만족도에 어떻게 영향을 주고 주거보유 의식 및 주거이동에 어떠한 영향을 주는지를 분석하였다.

2. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

2.1 주거관련 이론적 고찰

2.1.1 주거와 주거환경특성

주거는 인간다운 삶을 영위하기 위하여 인간이 살아감에 있어 필수요인으로서 반드시 고려해야 할 기본권이고 인간의 생활과 밀접하게 연결되어 있으며 삶의 만족도에 영향을 주는 중요한 환경이다.

우리가 거주하는 주택(House)은 개인이나 가족의 일상생활이 더욱 원활하게 이루어질 수 있도록 하기 위해 만들어진 물리적인 구조물을 의미한다. 이에 반해 주거(Home)는 주택 내의 물리적 환경은 물론 이웃을 포함한 모든 생활환경을 의미한다.

과거에는 주거가 기본적인 생활이 이루어지는 장소로서의 의미 이외에 개인이나 가족의 사회적 지위를 나타내는 수단이나 재산으로서의 가치가 중요시되었다. 반면 현대의 주거는 개인과 가족이 심리적 안정을 얻고 자유로운 일상생활을 하면서 이웃과 더불어 살아가는 곳으로서의 의미가 강조되고 있다. 우리는 주거와 주변 생활환경에 대한 올바른 가치관을 정립하여 가족, 이웃과 함께 살아가는 가치 있는 삶을 영위해야 한다(주거학연구회, 2018).

주거는 인간에게 거주환경의 핵심적인 요소이다. 특히 현대사회에서의 주거는 사회 환경과 삶의 질에 직접적인 영향을 미치는 대상을 의미한다. 우리는 주거와 주변 생활환경에 대한 올바른 가치관을 정립하여 가족, 이웃과 함께 살아가는 가치 있는 삶을 영위해야 한다.

주거는 인간이 살아가는데 있어서, 가장 기본적으로 필요한 요소로 볼 수 있으며, 협의로는 주택 그 자체이지만, 광의로는 주택과 관련되는 주변의 내·외부 환경을 의미한다. 이러한 주거환경은 동일한 주거환경 속에서도 어떠한 사람은 만족도가 높은 반면, 어떠한 사람은 만족도가 낮을 수 있다. 즉, 개인의 특성에 따라 주거만족도는 달라질 수 있으며, 또한 주거특성에 따라 개인의 주거만족도도 달라질 수 있다(박인규 외, 2013).

주거환경특성은 현재주택 유형, 현재주택 점유형태, 현재주택 위치 등을 들 수 있다(백성욱, 2021). 주거환경(housing environment)이란 주거 및 생활 장소를 둘러싸고 있는 생활환경의 총체이며, 협의로는 물리적인 주택 주변의 환경 즉 물리적인 실체로서의 주택 그 자체를 의미한다. 광의로는 사회적, 경제적, 문화적인 환경을 포함한다. 넓은 의미로의 주거환경은 주택 주변의 물리적인 환경뿐만 아니라 생활 장소를 둘러싼 공간에서 이루어지고 있는 사람들의 사회적, 경제적, 문화적 활동을 포함한 비 물리적 환경을 포괄하고 있다(강부성, 2003).

2.1.2 주거만족도

주거만족도란 사람들이 살고 있는 물리적, 사회적 환경에 관한 정서적인 반응의 표현이라 할 수 있다. 주거서비스에 관한 거주자의 만족이라는 측면에서 보면 주거만족도란 주택에 관한 거주자의 주관적인 만족의 정도를 의미한다(김정범, 2022).

이처럼 주거만족도의 개념은 물리적인 부분을 넘어서 거주를 하는 주택이나 주거공간의 주변 환경을 포함한 전반적인 만족도를 의미한다.

주거만족도는 거주자의 사회 문화 경제적 특성에 따라 차별적으로 자각되기 때문에 개인적 특징과 사회적 환경요소에 영향을 받게 된다. 주거선택 과정을 하나의조직적인 의사결정 과정으로 파악하여 개인의 사회 문화적 배경 가치관 등이 작용하여 주거만족도가 형성된다(제해득, 2016).

주거만족도는 주택에 거주하는 사람의 주관적 판단의 작용으로서 주거와 관련된 물리적, 공간적, 심리적인 상황에 대한 지각과 인지를 통한 태도이며 판단의 결과라고 볼 수 있다(심운수, 2007). 주거만족은 주거욕구의 충족에 대한 주관적인 반응의 연속으로 볼 수 있다. 입주자는 주택에 대한 기대감, 열망, 이전에 거주했던 주택에서의 경험과 현재의 상태를 비교하여 평가하는 과정이 있기 때문이다(윤호, 2007).

2.1.3 주거보유의식 및 주거이동

주거보유의식은 주택이라는 물리적 공간에서 부여된 정서적 의미와 개개인이 바람직하다고 생각하는 주관적인 생각이나 태도라고 할 수 있다. 주거의식은 개개인이 주거와 관련한 선택을 할 때 판단의 기준이 되며 고정적이지 않고 자신의 경험이나 주변 환경, 문화 사회적 영향에 따라 계속해서 변한다고 할 수 있다(이석기, 2021).

주거보유의식이란 특정 개인의 고유한 특성과 주

거 및 주택에 관한 경험을 통해 형성된 잠재적·정신적인 기반을 의미하고 주거에 대한 가치와 태도를 포함하는 개념으로, 주거 의사 결정 및 주거행위에 영향을 미치는 주요 요인으로 작용하는 것을 의미한다고 하였다(강지혜·윤정숙, 2009).

주거보유의식은 금융위기를 거치면서 2014년에 79.1%까지 낮아졌지만, 그 이후 꾸준히 증가하면서 늘 80%를 상회했다. 2019년에는 84.1%까지 증가했다. 매년 1~2%내외로 증가하던 주택보유의식은 2020년 한 해 동안에 무려 3.6%p나 증가했다. 집을 마련해야겠다고 생각하는 비율이 2019년에 비해 2배나 증가한 것이다. 최근 몇 년간 주택가격이 급등하면서 내 집 마련이 어려워질 것이라는 불안이 가져온 결과로 보인다. 주거보유의식은 지역에 따라 차이가 크지 않다. 수도권 87.4%, 광역시 87.6%, 도지역 88.2%이다. 서울에 살든 지방에 살든 내 집을 갖고 있어야 한다는 생각에는 큰 차이가 없는 것이다. 그러나 소득, 점유형태, 가구주 연령에 따라서는 조금 차이가 있다. 소득과 현재 살고 있는 거주형태에 따라서 주택보유의식이 다른 것이다. 40대미만 가구주의 주거보유의식은 82%다. 40대는 88.9%, 50대는 88.5%, 60세 이상은 90.9%다. 나이가 들수록 집을 가지고 있어야 한다는 생각이 커진다는 것을 알 수 있다. 주거실태조사 결과를 보면, 사람들이 집을 가져야 한다고 생각하는 가장 큰 이유는 주거안정이다. 주거안정이 86.7%, 자산증식이 8.4%, 노후생활자금 마련이 4.4%다. 주거안정의 기초가 되는 내 집 마련을 어떻게 지원할 것인가에 대한 정책집중이 필요한 이유다. 주택을 갖고 싶다는 마음과 집을 갖고 있는 상황은 전혀 다르다. 집을 갖고 싶은 마음은 상황에 따라서 달라질 수 있다. 주택시장 침체기에는 다소 줄어들 수도 있다. 지금처럼 집값이 고공행진을 하면 갖고 싶은 마음은 더 커지게 마련이다.³⁾

3) 류태민(2021.12.6), “주택정책 방향 국민의 높은 주택보유의식을 고려해야”, 아시아 경제.

주거이동은 소득수준, 가구원수와 가족구성, 주택 형태 및 위치에 대한 선호 등과 같은 가구내부적 요인과 주택정책 및 주택시장 여건등과 같은 외부적 요인의 변화에 적응하기 위해 보다 합리적으로 주택 소비를 조절해 나가는 과정이다. 개별 가구의 주택 수요는 주거이동을 동반하고 인구이동이 고용, 소득 등 경제적인 요인에 의해 유발되는 것과는 달리 주거이동은 주택관련 요인들과 밀접한 관련이 있다.

주거지를 옮긴다는 것은 주거서비스가 변화되는 것을 뜻하며 주택의 위치, 근린주거환경, 쾌적성, 근접성, 투자가치에 의해 이동한다. 주거이동은 이동 거리에 따라 지역간 이동과 지역내 이동으로 분류된다. 지역내 이동은 해당 주택시장영역내의 비교적 단거리이동을 의미하며 지역간 이동은 장거리 이동을 뜻한다. 고소득 가구일수록 쾌적성 교육환경등을 포함하는 주거환경에 민감하고, 저소득층일수록 주택규모에 민감하여, 모든 계층은 신도시 이주를 불문하고 직장에 대한 접근성을 높이거나 유지하고자 한다.

Moore(1972)에 의하면 주거이동은 현재의 주거에 대한 불만족을 해결하기 위해 현재보다 더 나은 환경의 주거를 선택하여 이동하고자 한다. 주거이동 가구는 여러 주거지역을 탐색하고 이들을 비교, 평가하여 주거이동 여부를 결정한다. Gale(1973)은 인간이 거주하고 있는 장소의 변화이며, 인간이 내리는 입지에 대한 의사결정의 변화라고 하였다. 광인숙·김순미(1996)는 주거이동은 자발적 이동과 비자발적 이동의 관점으로 볼 수 있는데, 자발적 주거이동은 주거조정행동이며 비자발적 주거이동은 강제이동이라고 하였다. 김준형(2008)은 주거이동을 이질적인 전혀 다른 주택 사이의 이동을 뜻한다고 하였다.

2.1.4 주거와 세대

세대(generation, 世代)는 공통의 체험을 기반으로 하여 공통의 의식이나 풍속을 전개하는 일정 폭의 연령층, 생물학적 관점에서 보면 아이가 성장하여 부모의 일을 계승할 때까지의 기간으로서, 약 15~30년간을 표준으로 동시대에 출생하여 동일한 역사적, 사회적 사건을 경험한 사람들로 정의 할 수 있다. 인구집단에 대한 연구 분석시 일반적으로 인구집단은 크게 시대(period), 연령집단(age group), 코호트(cohort)⁴⁾의 세 가지로 구분한다.

사회학에서는 같은 시기를 살아가면서 특정한 사건을 함께 겪은 사람들의 집합을 코호트라 부른다. 하나의 코호트는 같은 시대의 역사적 사건들을 함께 겪고 공동의 문화를 향유하면서 비슷한 가치체계와 태도, 믿음을 공유하게 되므로, 소비자로서의 동질성 역시 높다고 봐 시장세분화 단위로 활용한다. 마케팅에서 종종 사용하는 시장세분화 방법 중 하나가 코호트 분석(cohort analysis)이다. 마케팅에서 코호트는 특정한 경험을 공유하는 소비자 세대를 말한다.

조지 매스닉 미국 하버드대 연구원 분류에 따르면 2차 세계대전 종전 후인 1945~1964년 태어난 소비자 그룹을 베이비부머라고 부른다. X세대는 1965~1984년 태어난 사람들로 교육수준이 높고 개인의 자유, 인권, 관용 등의 가치를 중시하며 공산주의 붕괴, 동서독 통일 등의 경험을 공유한다. 1985~2004년 태어난 그룹은 Y세대라고 하는데 이들은 인터넷과 모바일, 소셜미디어 등을 통한 연결성과 사회 참여의식이 매우 높은 세대로 밀레니얼세대 또는 위제너레이션이라고 불리기도 한다.

특히, 본 연구에서 사용하는 세대라는 용어는 코호트와 같이 특정한 시기에 태어난 집단으로 행동양식, 주거형태, 생애주기가 비슷하고 동질적인 집합의식을 공유하는 인구 집단을 말한다. 우리나라에서 대

4) 코호트(cohort)는 특정한 기간에 태어나거나 결혼을 한 사람들과 같은 공통적인 특성을 가진 사람들의 집단으로 비슷한 생애 주기에 발생한 인구집단을 의미한다.

표적인 코호트로는 산업화세대, 베이비붐세대와 X세대, M세대, Z세대가 있다.

김우성·허은정(2007)은 세대의 의미를 역사, 문화, 정치, 경제, 사회적 경험들의 공유와 유사한 정서 및 의식구조, 행동양식 등을 가진 코호트로 분석하였다. 소비행동영역에서 코호트로서의 세대 정의 관점은 매우 유용하다 할 수 있다.

황상민·양진영(2002)은 세대분류 현상이 급변하는 사회에서 지속적으로 등장하는 다양한 구성원을 특정시대에 유사한 행동양식을 보이는 개인을 동일분류로 구별하려는 의도라고 하였다. 이처럼 세대개념은 특정 집단의 행동양식을 밝히거나 집단 간의 차이를 비교분석하는 척도로 이용되어 왔다.

세대별로 살아왔던 사회배경, 문화, 환경이 다르기 때문에 기업, 군대 학교, 사회 등 각 분야에서 세대 간 소통과 차이를 극복하기 위하여 세대구분이 필요하다. 세대 구분은 각 국가별로 세대를 규정하는 기준이나 규모에 차이가 나타난다. 본 연구에서는 우리나라를 기준으로 하여 세대를 구분하고자 한다.

MZ세대는 1980년대 초에서 2000년대 초에 태어난 밀레니얼(M)세대, 1990년대 중반에서 2000년대 초반에 태어난 Z세대를 뜻한다. 한국부동산원은 2021년 전국에서 거래된 주택 101만 5171가구 가운데 27만 3699가구를 30대 이하가 구매하였고 전체의 26.96%에 해당된다고 하였다. 주택시장의 전통적인 수요자인 40대가 23만 2286건으로 22.88%보다 4만 1413건이나 많게 나타났다(이송렬, 2022).

M세대와 Z세대가 사회 주역으로 성장하면서 세대별 특성이 뚜렷해지고 세대분리·세대연결 현상이 다양하게 공간에 반영되는 세대 빅뱅현상이 나타나고 있다. 이로 인해 디지털, 모바일, AI 네이티브가 서로 어우러지고 있다. 모바일에 익숙한 밀레니얼 세대가 공간시장 중에서 주거공간 시장의 주력으로 성장하고 코딩에 익숙한 Z세대는 자신만의 공간을 만들어 즐기는 모습이 증가하고 있다.

주거실태조사에 따르면 MZ세대는 주택에 대한 만족도가 90.5%, 주거환경에 대한 만족도가 87.8%에 이르렀다. 다음은 X세대로 각각 88.1%와 87%로 나타났다. 베이비붐세대는 각각 85.2%와 85.4%를 기록했다. 마지막으로 산업화세대는 각각 82.9%와 84.4%로 나타났다.

2.2 선행연구 검토 및 연구의 차별성

2.2.1 선행연구 검토

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

주거환경특성에 관한 선행연구로는 최재현·윤현위(2013)는 2010년 시점에서 고령화수준은 고령화 지역, 고령지역, 초고령 지역으로 구분하여 고찰하였으며 고령자 가구의 주거특성은 주택유형, 주택점유형태, 주택연한 등의 변수를 이용하여 해석하였다.

김용선·송명규(2014)는 주거특성을 개별적 특성, 단지적 특성, 입지적 특성, 접근성 등으로 차별화하였다. 강은택·정효미(2015)는 노인가구의 주거특성을 개인적, 사회경제적, 지역을 주거특성으로 분류하여 점유형태, 주택유형, 주택가격, 거주기간, 이사여부, 주거이동 요인 변수로 구성하였다.

정병호·정재호(2015)는 주거환경에 따라 특성은 다르게 나타나며 주택의 소유여부, 점유형태 등과 주택과 관련된 물리적 환경뿐 아니라 주거 생활에 영향을 미치는 사회·경제적 환경을 포함하는 제반 환경을 의미한다고 하였다.

주거만족도에 관한 선행연구로는 조하형(2011)은 주민설문과 회귀분석, 구조방정식 모형으로 공동주택의 효율적 관리가 주거만족도 및 투자가치에 미치는 영향에 관하여 연구하였다.

김부성·정재호(2015)는 경제적 요인과 환경적 요인, 교육적 요인, 사회·도시 인프라적 요인이 세종시 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났으며,

교육적 요인은 환경적 요인에 영향을 주며, 문화적 요인을 제외한 모든 요인은 전체 만족도에 영향을 주는 것으로 분석하였다. 한충남(2015)은 주거만족도 조사는 거주자의 거주 행태를 조사하여 주거환경의 질을 향상시키는 목적으로 주거 환경적 요인, 교육적 요인, 사회·도시 인프라적 요인을 주거만족도를 높이는 가장 큰 조건이라 정의하였다. 옥희석(2020)은 교통이나 교육, 문화, 경제생활에서 좋은 도시기반시설 인프라를 가지고 있는 광역시 등의 장점이 주거환경에 대한 만족도의 주요한 원인일 것으로 보았다. 민충근(2021)은 인구통계학적 변수, 주택 변수 중 주택유형과 주거전용 면적, 거주지역은 2010년과 2019년 모두 청년 1인 가구의 주거만족도에 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 파악되었다.

주거보유의식 및 주거이동에 관한 선행 연구 중에 주거이동에 관한 연구로는 강은택·권대중(2015)은 전체 가구를 대상으로 주거이동 동기가 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지와 주택점유형태별로 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 윤영중·박환용(2019)은 베이비부머 은퇴세대 가구주가 유의미한 수준에서 주거이동 의향이 있는 것으로 분석되었으며 주택가격이 저렴하고 주거환경만족도가 우수한 지역으로 주거이동 의향이 크고 여러 가지 특성의 주거이동 요인 중 경제적인 요인이 주거이전에 가장 큰 영향이 있는 것으로 분석되었다. 김진후(2021)는 최근 베이비부머는 은퇴여부와 관계없이 아파트에 가장 많이 거주하는 특성이 있으나 저소득 계층은 해당되지 않는다. 베이비부머 가구도 일반가구와 유사하게 임차 가구가 자가 가구보다 주거이동 경향이 높고, 베이비부머 가구의 주거만족도 세부 요인은 주거이동과 주거지 선택에 영향을 미친다고 하였다. 주거보유의식에 관한 연구로 이현정(2015)은 청년 임차가구의 자가주택 보유의식에 가장 큰 영향을 미치는 것은 결혼이며, 현재 주

거비 독립성이 주택 구매에 큰 영향을 미친다는 점을 감안할 때, 청년 임차가구의 주거비 지원 정책은 이들이 결혼하여 가정을 갖고 자가로 진행하여 주거안정성을 확보하는데 있어서 매우 중요한 역할을 할 것으로 판단하였다.

주거실태조사에 관한 선행연구로는 손상락·윤동준(2011)은 은퇴 후 주거선택 특성이 다르며, 경남 지역의 도시 인프라구축 등 인구유치 모색 필요성을 제기 하였다. 윤상훈·이재영(2016)은 주거환경만족도가 높은 지역은 주택 및 생활주변의 청결이 중요하고, 낮은 지역은 범죄예방과 치안 등 주민안정성 강화가 필요하다고 하였다. 한충남(2015)은 주거만족도를 높이는 요인은 일반적으로 생각하는 주택가격 등의 경제적인 요인보다 주차시설, 교육시설, 근린·상업시설 등의 인프라구축이 가장 중요한 것으로 파악하였다.

2.2.2 선행연구와의 차별성

본 연구는 선행연구에 대한 학위논문 및 연구보고서, 관련 학회 학술지 그리고 공공기관에서 공개된 정보를 수집하여 자료로 활용하였다.

첫째, 기존 주거만족도에 관한 연구에서는 주로 설문조사 방법을 활용 하였다. 본 연구는 앞에서 검토한 선행연구와 달리 전국을 대상으로 한 정부의 주거실태조사 자료는 신뢰성이 높기 때문에 국토교통부의 주거실태조사 자료를 활용하였다.

둘째, 주거환경특성 변수를 요인분석 하여 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성을 잠재변수로 하였다. 각각의 요인들이 주거만족도에 미치는 영향과 전체 주거환경만족도가 주거보유의식 및 주거이동에 어떻게 영향을 미치는지 분석하였다. 그리고 주거만족도는 매개변수인 주거보유의식을 통하여 주거이동에 간접효과가 발생하는지에 대하여 연구하였다.

셋째, 대부분의 선행연구는 베이비부머세대를 중

심으로 하였다. 그래서 본 연구에서는 우리 사회의 소비문화를 이끌어가는 MZ세대에 관한 관심이 높게 나타나고 있고, 베이비붐세대에서 MZ세대로 소유하고 있는 자산의 이전이 시작되면서 MZ세대의 주거문화와 주거환경에 관한 관심은 다른 세대보다 높은 수준이기 때문에 MZ세대로 구분하여 연구하였다.

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

다섯째, 코로나19 시기처럼 중요한시기를 다루면서 주거공간 변화 및 중요성이 높아진 시기를 다루었다. 집에서 머무르는 시간이 길어지면서 주거와 관련된 부분에서 관심이 높아졌다. 우리의 주거환경과 가장 많은 시간을 머무르는 주거공간에 대한 만족도와 주거보유 의식 및 주거이동과의 관계를 코로나19 시기를 바탕으로 본 연구에서 다루었기에 차별성이 있다.

3. 분석모형 및 자료

3.1 분석자료

본 연구에서는 이전에 실시된 선행연구 내용을 정리하여 2020년도 주거실태조사 자료를 근거로 하였다. 주거실태조사 자료에서 MZ세대의 주거환경특성이 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 미치는 영향과 차이가 나타날 수 있다고 판단하였다. 그래서 본 연구는 통계청 가계금융복지데이터의 분류에 근거하여 1981~1996년(M세대)과 1997~2012년(Z세대)을 1981~2012년(MZ세대)로 수정하여 유효표본수 51,421 가구 중에서 MZ세대에 해당되는 7,985가구 자료를 활용하여 분석을 하였다.

3.2 모형 분석 절차 및 가설

3.2.1 구조방정식 모형

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

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

3.2.2 구조방정식 효과

직접효과는 직접인과관계를 나타낸 것으로 이론적인 구성체계 내에서 하나의 독립변수가 종속변수에 영향을 미치는 것을 나타낸다. 직접효과는 독립변수가 종속변수의 증감에 미치는 경우를 말한다. Fig. 1에서 P_{21} , P_{31} , P_{32} 은 직접효과 계수이다.

간접효과는 독립변수의 효과가 하나 이상의 중간 변수 의해서 매개되어 종속변수에 영향을 미치는 경우를 나타낸다. 직접효과 그림에서 x_1 과 x_3 사이에는 x_2 변수가 매개되어 있음을 알 수 있다. 이 경우 간접효과가 발생하는데 간접효과의 크기는 $p_{21} \times p_{32}$ 의 곱으로 나타낸다.

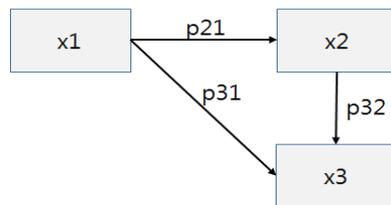


Fig. 1. Direct Effect of Structural Equation

총 효과는 직접효과와 간접효과와 합으로 나타난다.

3.2.3 연구가설

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

- H1: 주거환경특성 항목들은 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성 요인으로 묶이며 각각의 요인은 주거만족도에 영향을 미친다.
- H2: 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성은 주거만족도에 영향을 미치며, 주거만족도는 주거보유의식, 주거이동에 영향을 미친다.
- H3: 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성은 주거만족도, 주거보유의식, 주거이동에 영향을 미치며, 주거만족도는 주거보유의식, 주거이동에 영향을 미치고, 주거보유의식은 주거이동에 영향을 미친다.

4. 분석결과

4.1 기술통계량 분석 결과

우선 분석에 앞서 전체 가구주(전세대)의 주거환경특성 변수들에 대한 기술통계분석을 실시하였으며, 분석결과는 Table 1과 같다.

상업시설 접근용이성의 평균은 2.91, 의료시설의 접근용이성은 2.89, 공공기관 접근용이성은 2.94, 문화시설 접근용이성은 2.64, 도시공원 및 녹지 이용편의성은 3.01, 대중교통 접근용이성은 2.97, 주차시설 이용편의성은 2.85, 주변도로의 보행 안전은 3.05, 교육시설은 2.95, 치안 및 범죄 등 방범 상태 3.07, 자동차 경적·집주변의 소음정도는 2.93, 청소 및 쓰레기 처리상태는 3.08, 대기오염 정도는 3.07,

이웃과의 관계는 3.08로 나타났다.

앞에서 분석한 전세대와 MZ세대의 특성을 비교하기 위하여 주거환경 특성 변수들에 대한 기술통계 분석을 실시하였으며, 분석결과는 Table 2와 같다.

상업시설 접근용이성의 평균은 3.01, 의료시설의 접근용이성은 3.00, 공공기관 접근용이성은 3.02, 문화시설 접근용이성은 2.75, 도시공원 및 녹지 이용편의성은 3.03, 대중교통 접근용이성은 3.05, 주차시설 이용편의성은 2.86, 주변도로의 보행 안전은 3.06, 교육환경은 3.01, 치안 및 범죄 등 방범 상태 3.10, 자동차 경적·집주변의 소음정도는 2.90, 청소 및 쓰레기 처리상태는 3.10, 대기오염 정도는 3.04, 이웃과의 관계는 3.00로 나타났다.

4.2 요인분석 결과

MZ세대의 주거환경만족도에 14개 문항들에 대하여 주성분 분석의 Varimax로 요인분석을 하였다. 14개 항목 중 주차시설 항목은 타당도를 저해하여 분석에서 제외하였다. 최종 13개 항목으로 고유값이 1.0 이상인 요인과 참고 논문의 기존 항목 구분 및 누적 설명력을 고려하여 요인의 수를 3개로 결정하여 요인분석을 실시하였다.

분석결과인 Table 3에 따르면 KMO는 0.925로 나타났다고, Bartlett의 검정 결과의 유의확률이 0.01 미만으로 나타나 요인분석 모형이 적합한 것으로 나타났다. 누적설명력이 61.535%로 나타나 3개의 요인이 설명력이 높게 나타났다.

각 요인에 구성된 항목은 다음과 같다.

제 1요인으로는 대기오염 정도, 청소 및 쓰레기 처리상태, 치안 및 범죄 등 방범 상태, 자동차 경적·집주변의 소음 정도, 주변도로의 보행안전, 이웃과의 관계, 교육시설 항목으로 구성되었다.

제 2요인으로는 의료시설, 상업시설, 대중교통, 공공기관 항목으로 구성되었다.

Table 1. An Analysis of the Technical Statistics of All Generations in the Korea Housing Survey in 2020

Sortation	Average	Standard deviation
Accessibility to commercial facilities (Market/large mart/departmentstore, etc.)	2.91	0.70
Accessibility to medical facilities (Hospital/Medical Welfare Facilities, etc.)	2.89	0.73
Accessibility to public institutions (City Hall/Eup, myeon, dong Office/Police Station, etc.)	2.94	0.67
Accessibility to cultural facilities (a theater/performance hall/museum/art gallery, etc.)	2.64	0.80
Convenience of using urban parks and green areas (Playground/park/green/waterfront, etc.)	3.01	0.70
Accessibility to public transportation (Bus/Subway, etc.)	2.97	0.70
Convenience of parking facilities	2.85	0.77
Pedestrian safety on the surrounding roads	3.05	0.58
Educational facilities (Schools/Academics and for preschoolers facilities/services, etc.)	2.95	0.64
Public order and crime, etc. a state of crime prevention	3.07	0.54
Car horns, the degree of noise around the house	2.93	0.67
Cleaning and waste processing status	3.08	0.57
The degree of air pollution	3.07	0.59
A neighborhood relationship	3.08	0.51

Table 2. Analysis of Technological Statistics of MZ Generation in 2020 Korea Housing Survey

Sortation	Average	Standard deviation
Accessibility to commercial facilities (Market/large mart/department store, etc.)	3.01	0.65
Accessibility to medical facilities (Hospital/Medical Welfare Facilities, etc.)	3.00	0.67
Accessibility to public institutions (City Hall/Eup, myeon, dong Office/Police Station, etc.)	3.02	0.62
Accessibility to cultural facilities (a theater/performance hall/museum/art gallery, etc.)	2.75	0.76
Convenience of using urban parks and green areas (Playground/park/green/waterfront, etc.)	3.03	0.69
Accessibility to public transportation (Bus/Subway, etc.)	3.05	0.67
Convenience of parking facilities	2.86	0.75
Pedestrian safety on the surrounding roads	3.06	0.57
Educational facilities (Schools/Academics and for preschoolers facilities/services, etc.)	3.01	0.59
Public order and crime, etc. a state of crime prevention	3.10	0.54
Car horns, the degree of noise around the house	2.90	0.67
Cleaning and waste processing status	3.10	0.56
The degree of air pollution	3.04	0.58
A neighborhood relationship	3.00	0.52

Table 3. Analysis of Factors of the MZ Generation in the Residential Survey in 2020

Residential environment characteristic factors	Sortation	Ingredient		
		1	2	3
Ambient environment	The degree of air pollution	0.762	0.025	0.117
	Cleaning and waste processing status	0.751	0.168	0.063
	Public order and crime, etc. a state of crime prevention	0.721	0.256	0.107
	Car horns, the degree of around noise around the house around the house	0.716	0.075	0.093
	Pedestrian safety on the surrounding roads	0.691	0.261	0.108
	A neighborhood relationship	0.647	0.104	0.148
	Educational facilities	0.524	0.388	0.283
Accessibility	Medical facilities	0.129	0.823	0.175
	Commercial facilities	0.172	0.819	0.146
	Public transport	0.182	0.749	-0.044
	A public institution	0.197	0.727	0.261
Convenience of utilization	Urban Parks and Green Areas	0.322	0.151	0.828
	Cultural facilities	0.083	0.555	0.605
	An eigenvalue	5.351	1.885	0.764
	Explanatory power	41.158	14.498	5.879
	Cumulative explanatory power	41.158	55.656	61.535
KMO=0.925, Bartlett's $\chi^2 = 40468.4$ (df=78, p=0.000***)				

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

제 3요인으로는 접근용이성, 도시공원 및 녹지 항목으로 구성되었다.

첫 번째 요인은 접근용이성, 두 번째 주변환경성, 세 번째 요인은 이용편의성 명명하였으며 요인에 적재값 모두 0.4이상으로 나타나, 전반적인 측정 도구의 타당도를 만족하였다.

4.3 구조방정식 모형 설정 및 분석결과

4.3.1 구조방정식 모형 설정

MZ세대에 대해 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성을 독립변수로 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동을 종속변수로 구조방정식 모형을 Fig. 2와 같

이 설정하였다.

4.3.2 구조방정식 모형 적합성 결과

구조방정식 모형의 적합도를 판단하기 위해서 χ^2 , GFI, AGFI, RMR, NFI, CFI, PGFI, PNFI 적합성 평가 지수를 고려하여 Table 4와 같이 모형의 적합성 평가를 하였다. 구조방정식 모형 분석결과, $\chi^2=2249.4$ (DF=92), p=0.000로 추정모형은 모집단의 자료에 적합하다는 귀무가설을 기각하였다. χ^2 검정은 표본의 크기가 커지면 아주 작은 편차에도 통계적으로 유의해져 모형이 적합하다는 귀무가설을 기각할 확률이 높아져 대안적으로 Q값(Normed χ^2)을 사용

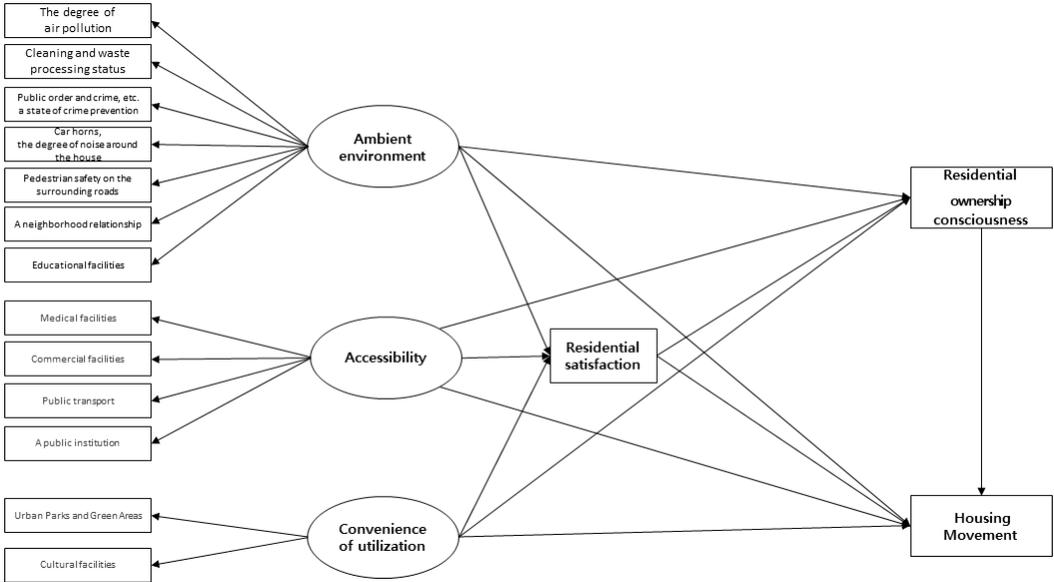


Fig. 2. Structural Equation Model of Generation MZ

Table 4. Conformity of Structural Equations Model of Generation MZ

	Sortation	Result value	the worst model	Optimal model
Absolute Fit Index	χ^2 2249.4 (df=92)	0.000	0.05 or less	0.05 or more
	Q (χ^2/df)	24.45	3 or more	3 or less
	GFI	0.964	0	0.9 or more
	AGFI	0.947	0	0.9 or more
	RMR	0.019	0.05 or more	0.05 or less
Incremental Fit Index	NFI	0.949	0	0.9 or more
	CFI	0.951	0	0.9 or more
	TLI	0.936	0	0.9 or more
Parsimony-Adjusted Index	PGFI	0.652	0	The higher, the better. (typically 0.6 or more)
	PNFI	0.727	0	The higher, the better. (typically 0.6 or more)

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

하는 경우가 있다.

분석결과 Q값은 24.45($\chi^2/df=6098.3/107$)로 3보다 높게 나타나 모형이 적합하지 않은 것으로 나

타났으며, 적합도지수(GFI)는 0.964, 조정적합도지수(AGFI)는 0.947, 평균제공잔차제공근(RMR)은 0.019, 표준적합지수(NFI)는 0.949, CFI는 0.951,

TLI는 0.936, 간명기초적합지수(PGFI)는 0.652, 간명표준적합지수(PNFI)는 0.727로 나타났으며 모형이 적합한 것으로 나타났다.

모형의 적합성을 평가하는 지표 중에 GFI, AGFI, RMR, NFI, CFI, TLI PGFI PNFI 값이 최적모델값에 충족하므로 적합한 모형으로 판단할 수 있다. MZ세대의 구조방정식 모형 적합성은 다음과 같다.

4.3.3 구조방정식 경로분석 결과

Table 5의 구조방정식 분석에 따르면 각 경로계수들의 유의성 검정 결과 주변환경성과 주거만족도 사이의 경로계수는 0.755로 유의수준 0.1에서 유의하게 나타났으며, 접근용이성, 이용편의성과 주거만족도 사이의 경로계수는 유의수준 0.1에서 유의하지 않게 나타났다. 접근용이성과 주거보유 의식 사이의 경로계수는 각각 -0.094로 유의수준 0.1에서 유의하게 나타났으나, 주변환경성, 이용편의성, 주거만족도와 주거보유 의식 사이의 경로계수는 유의수준 0.1에서 유의하지 않게 나타났다. 대기오염 정도, 청소 및 쓰레기 처리상태, 치안 및 범죄 등 방범 상태, 자동차 경적·집주변의 소음 정도, 주변도로의 보행안전, 이웃과의 관계, 교육시설과 주변환경성과의 경로계수는 각각 1, 1.048, 1.036, 1.115, 1.034, 0.799, 0.986로 유의수준 0.1에서 유의하게 나타났다. 의료시설, 상업시설, 대중교통, 공공기관과 접근용이성과의 경로계수는 각각 1, 0.972, 0.775, 0.854로 유의수준 0.1에서 유의하게 나타났다.

도시공원 및 녹지, 문화시설과 이용편의성과의 경로계수는 각각 1, 1.372로 유의수준 0.1에서 유의하게 나타났으며, 주변환경성, 이용편의성, 주거만족도, 주거보유 의식과 주거이동과의 경로계수는 각각 -0.123, 0.118, -0.038, 0.061로 유의수준 0.1에서 유의하게 나타났으며, 접근용이성과 주거이동은 유의수준 0.1에서 유의하지 않게 나타났다. MZ세대의 구조방정식 모형의 각 경로계수들의 유의성 검정 결

과와 MZ세대에 대한 주요 경로의 유의성 검정결과를 모형에 적용하면 Fig. 3과 같다.

4.3.4 총효과 및 직접효과와 간접효과

1) 총효과

경로에 대한 총 효과를 살펴보면 Table 6과 같다. 이용편의성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 문화시설, 도시공원 및 녹지에 대한 총 효과는 각각 0.021, 0.069, 0.121, 1.372, 1로 나타났으며, 접근용이성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 공공기관, 대중교통, 상업시설, 의료시설에 대한 총 효과는 각각 0.013, -0.094, -0.025, 0.854, 0.775, 0.972, 1로 나타났고, 주변환경성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 교육시설, 이웃과의 관계, 주변도로의 보행안전, 자동차 경적·집주변의 소음 정도, 치안 및 범죄 등 방범 상태, 청소 및 쓰레기 처리상태, 대기오염 정도에 대한 총 효과는 각각 0.755, 0.035, -0.15, 0.986, 0.799, 1.034, 1.115, 1.036, 1.048, 1로 나타났다.

주거만족도가 주거보유 의식, 주거이동에 대한 총 효과는 0.009, -0.038로 나타났으며 주거보유 의식이 주거이동에 대한 총 효과는 0.061로 나타났다.

2) 직접효과

경로에 대한 직접효과를 살펴보면 다음과 같다. 이용편의성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 문화시설, 도시공원 및 녹지에 대한 직접효과는 각각 0.021, 0.069, 0.118, 1.372, 1로 나타났으며, 접근용이성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 공공기관, 대중교통, 상업시설, 의료시설에 대한 직접 효과는 각각 0.013, -0.094, -0.019, 0.854, 0.775, 0.972, 1로 나타났고, 주변환경성이 주거만족도, 주거보유 의식, 주거이동, 교육시설, 이웃과의 관계, 주변도로의 보행안전, 자동차 경적·집주변의 소음 정도, 치안 및 범죄 등 방범 상태, 청소 및 쓰레기 처리상

Table 5. Path Analysis of Structural Equations of Generation MZ

	The route	Estimate	S.E.	C.R.	P
Ambient environment	→ Residential satisfaction	0.755	0.023	33.549	0.00***
Accessibility	→ Residential satisfaction	0.013	0.028	0.467	0.64
Convenience of utilization	→ Residential satisfaction	0.021	0.046	0.46	0.646
Ambient environment	→ Residential ownership consciousness	0.029	0.021	1.336	0.182
Accessibility	→ Residential ownership consciousness	-0.094	0.026	-3.663	0.00***
Convenience of utilization	→ Residential ownership consciousness	0.069	0.043	1.612	0.107
Residential satisfaction	→ Residential ownership consciousness	0.009	0.011	0.764	0.445
Ambient environment	→ The degree of air pollution	1			
Ambient environment	→ Cleaning and waste processing status	1.048	0.019	54.565	0.00***
Ambient environment	→ Public order and crime, etc. a state of crime prevention	1.036	0.019	55.957	0.00***
Ambient environment	→ Car horns, the degree of noise around the house	1.115	0.023	49.304	0.00***
Ambient environment	→ Pedestrian safety on the surrounding roads	1.034	0.019	53.441	0.00***
Ambient environment	→ A neighborhood relationship	0.799	0.017	46.604	0.00***
Ambient environment	→ Educational facilities	0.986	0.02	49.502	0.00***
Accessibility	→ Medical facilities	1			
Accessibility	→ Commercial facilities	0.972	0.013	75.768	0.00***
Accessibility	→ Public transport	0.775	0.014	56.423	0.00***
Accessibility	→ A public institution	0.854	0.012	68.983	0.00***
Convenience of utilization	→ Urban Parks and Green Areas	1			
Convenience of utilization	→ Cultural facilities	1.372	0.032	42.824	0.00***
Ambient environment	→ Housing movement	-0.123	0.02	-6.072	0.00***
Accessibility	→ Housing movement	-0.019	0.024	-0.775	0.438
Convenience of utilization	→ Housing movement	0.118	0.041	2.892	0.004***
Residential satisfaction	→ Housing movement	-0.038	0.011	-3.599	0.00***
Residential ownership consciousness	→ Housing movement	0.061	0.011	5.77	0.00***

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

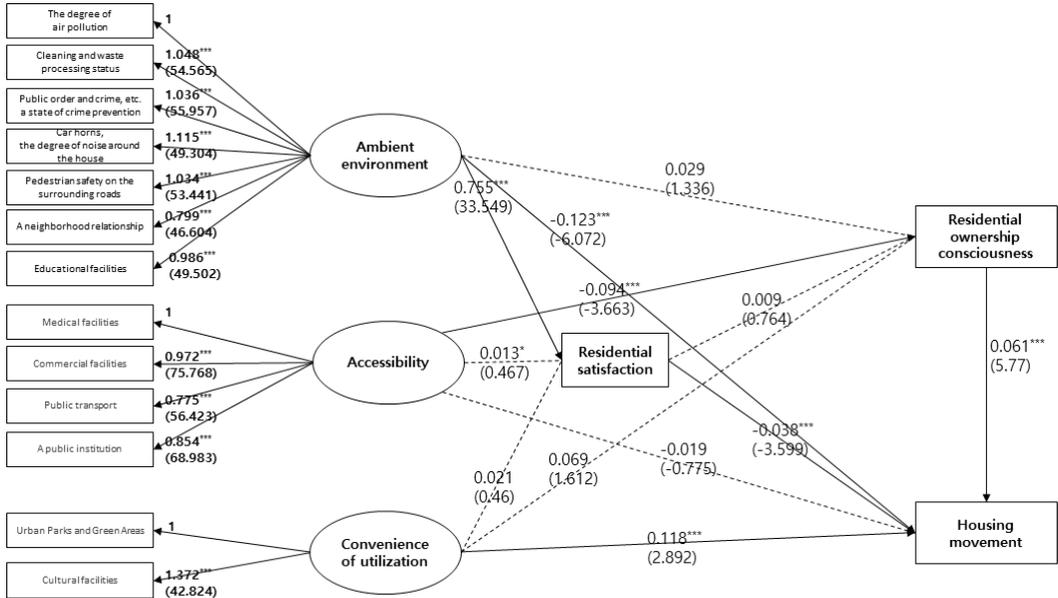


Fig. 3. MZ Generation Significance Test Result Model

태, 대기오염 정도에 대한 직접효과는 각각 0.755, 0.029, -0.123, 0.986, 0.799, 1.034, 1.115, 1.036, 1.048, 1로 나타났다.

주거만족도가 주거보유 의식, 주거이동에 대한 직접 효과는 0.009, -0.038로 나타났으며 주거보유 의식이 주거이동에 대한 직접효과는 0.061로 나타났다.

3) 간접효과

경로에 대한 간접효과를 살펴보면 다음과 같다. 이용편의성이 주거보유 의식, 주거이동에 대한 간접효과는 각각 0.000, 0.003로 나타났고, 접근용이성 주거보유 의식, 주거이동에 대한 간접효과는 각각 0.000, -0.006로 나타났고, 주변환경성이 주거보유 의식, 주거이동에 대한 간접효과는 각각 0.007, -0.027로 나타났으며, 주거만족도가 주거이동에 대한 간접효과는 0.001로 나타났다.

4.4 구조방정식 분석결과

MZ세대의 구조방정식 분석 결과를 보면 주거환

경특성의 잠재변수인 주변환경성은 통계적으로 유의하게 나타났으나 코로나19 시기에 재택근무와 비대면 수업, 배달서비스 등 활성화되었기 때문에 접근용이성과 이용편의성은 통계적으로 유의하지 않게 나타난 것으로 보인다.

MZ세대는 다른 세대들과 달리 접근이나 이용면에서 주거지 인근이 아니어도 소비를 즐기는 특징이 있으므로 접근용이성, 이용편의성은 주거만족도에 미치는 영향이 낮게 나타났다. 또한 주거보유 의식에 영향을 미치는 접근용이성 요인은 통계적으로 유의하게 나타났으나 주변환경성, 이용편의성은 유의하지 않게 나타났다. 본 연구의 자료인 2020년도 주거 실태조사 자료가 코로나19 시기에 조사되었기 때문에 영향을 받은 것으로 보인다.

MZ세대는 집값 상승으로 인한 내 집 마련의 꿈을 포기하고 현실을 즐기는 사람이 있는 반면에 영끌로 생애 최초 내 집 마련을 하게 된 사람도 있다. 따라서 젊은 세대일수록 소비에 대한 욕구가 강하기 때문에 상업시설 접근용이성에 대한 만족도가 높을수록 주

Table 6. Total and Direct Effects and Indirect Effects of Generation MZ

Sortation	Effect	Convenience of utilization	Accessibility	Ambient environment	Residential satisfaction	Residential Possession Consciousness
Residential satisfaction	Total effect	0.021	0.013	0.755	-	-
	Direct effect	0.021	0.013	0.755	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
Residential possession consciousness	Total effect	0.069	-0.094	0.035	0.009	-
	Direct effect	0.069	-0.094	0.029	0.009	-
	Indirect effect	-	-	0.007	-	-
Housing movement	Total effect	0.121	-0.025	-0.15	-0.038	0.061
	Direct effect	0.118	-0.019	-0.123	-0.038	0.061
	Indirect effect	0.003	-0.006	-0.027	0.001	-
Cultural facilities	Total effect	1.372	-	-	-	-
	Direct effect	1.372	-	-	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
Urban parks and green areas	Total effect	1	-	-	-	-
	Direct effect	1	-	-	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
A public institution	Total effect	-	0.854	-	-	-
	Direct effect	-	0.854	-	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
Public transport	Total effect	-	0.775	-	-	-
	Direct effect	-	0.775	-	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
Commercial facilities	Total effect	-	0.972	-	-	-
	Direct effect	-	0.972	-	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
Medical facilities	Total effect	-	1	-	-	-
	Direct effect	-	1	-	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
Educational facilities	Total effect	-	-	0.986	-	-
	Direct effect	-	-	0.986	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
A neighborhood relationship	Total effect	-	-	0.799	-	-
	Direct effect	-	-	0.799	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
Pedestrian safety on the surrounding roads	Total effect	-	-	1.034	-	-
	Direct effect	-	-	1.034	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
Car horns, the degree of noise around the house	Total effect	-	-	1.115	-	-
	Direct effect	-	-	1.115	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
Public order and crime, etc. a state of crime prevention	Total effect	-	-	1.036	-	-
	Direct effect	-	-	1.036	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
Cleaning and waste processing status	Total effect	-	-	1.048	-	-
	Direct effect	-	-	1.048	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-
The degree of air pollution	Total effect	-	-	1	-	-
	Direct effect	-	-	1	-	-
	Indirect effect	-	-	-	-	-

거보유 의식에 미치는 영향이 높게 나타난 것으로 보인다. 그리고 주거이동에 영향을 미치는 요인들 중에 주변환경성, 이용편의성은 유의하게 나타났으나 접근용이성은 통계적으로 유의하지 않게 나타났다.

MZ세대에게 평소 경제생활에서 거리나 시간은 중요한 부분을 차지하지 않는 것으로 보인다. 그들은 자신만의 만족스러운 주거생활을 영위하기 위하여 시설에 대한 접근용이성에 대한 만족도가 높아도 새로운 곳으로 이사를 희망하는 것이 아니라 장거리를 이동하여 접근하기 때문에 주거이동에 미치는 영향은 낮게 나타난 것으로 보인다. 전반적인 주거만족도는 주거이동에 크게 나타났지만 주거보유 의식에는 유의하지 않게 나타났다. 주거보유 의식은 주거이동에 유의하게 나타났다.

5. 결론

5.1 분석 요약

주거환경특성 중에서 상업시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설, 대중교통 등의 접근용이성 요인 대부분이 대체적으로 MZ세대의 주거만족도가 높게 나타났다. MZ세대는 소비생활을 즐겨하기 때문에 시설에 대한 접근용이성의 주거만족도가 높게 나타난 것으로 보인다.

도시공원 및 녹지와 교육시설 그리고 치안 및 범죄 등 방법상태는 범죄에 노출되기 쉽기 때문에 젊은 세대들은 치안 및 방법 상태에 대한 중요성 때문에 주거만족도가 높게 나타난 것으로 보인다. 그리고 코로나19와 미세먼지 등 환경에 대한 중요성이 커지면서 주거지에서 공원 및 녹지에 대한 주거만족도가 높게 나타난 것으로 보인다.

주변환경성 요인인 자동차 경적, 집주변의 소음 정도 항목은 세대의 연령대가 높을수록 소리에 민감하게 반응하기 때문에 주거만족도가 높게 나타난 것으로 보인다.

대기오염 정도에 대한 항목은 우리에게 미세먼지의 심각성으로 주의가 필요함을 느끼기 시작한 세대가 기존세대들이 아닌 MZ세대이기 때문에 대기오염 정도에 대한 주거만족도도 높게 나타난 것으로 보인다.

대체적으로 주거환경특성에서 MZ세대가 주거만족도에 대한 부분이 높게 것으로 나타났으나 이웃과의 관계 항목만 주거만족도가 낮다는 것을 알 수 있었다.

주거환경특성 14개 항목을 요인분석한 결과 젊은 세대인 MZ세대가 주거만족도가 대체적으로 높게 나타났다. 연령이 높을수록 이사, 리모델링 등 주거 공간에 대한 변화의 필요성을 크게 느끼지 못하기 때문에 젊은 세대인 MZ세대가 주거만족도가 대체적으로 높게 나타난 것으로 보인다.

MZ세대의 구조방정식 경로분석 결과를 살펴보면 주거환경특성 요인 중에 접근용이성과 이용편의성은 주거만족도에 미치는 영향은 유의하지 않게 나타났다. MZ세대는 다른 세대들과 달리 주거지에서 시설까지의 거리에 중요성을 중시하지 않기 때문에 주거만족도에 미치는 영향이 유의하지 않게 나타난 것으로 보인다. 이용편의성과 주거만족도는 주거보유 의식에 유의하지 않게 나타나는데 젊은 세대이기 때문에 소유의 의사보다는 더 좋은 곳으로 쉽게 이사할 수 있는 것을 선호하기 때문이다. MZ세대는 모든 시설에 접근이 편리하고 좋은 것과 상관없이 주거이동을 하기 때문에 접근용이성이 주거이동에 유의하지 않게 나타났다.

5.2 시사점 및 한계

본 연구를 통하여, MZ세대의 주거환경특성에서 요인별로 만족도에 대한 차이가 나타나고 있고, 그 요인은 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 그리고 코로나19라는 특수한 시간적 상황에서 주거환경특성이 어떻게 영향을 미치는지 본 연구에서 다루었다는 점에

서 시사점이 있다.

많은 선행연구에서 설문지의 방식으로 데이터를 수집하여 분석한 반면 2020년도 주거실태조사 데이터를 이용하여 논문의 신뢰도가 높은 것으로 판단할 수 있다. 분석모형도 구조방정식을 사용하고 변수를 통제하여 적절한 분석기법을 사용하였고 다양한 독립변수의 설정을 통해 종속변수에 대한 다양한 영향력을 확인할 수 있었다.

또한 논문의 분석대상을 MZ세대로 한정하여 기존의 선행연구에서 볼 수 있었던 연구결과와 다소 다른 결과를 보여 차별성을 두었고 이러한 결과로 사회의 변화에 따른 부동산시장의 변화를 예측할 수 있도록 하였다.

이러한 연구의 결과로 MZ세대의 특성이 주택의 선택에서도 나타나고 있는 것으로 분석되었는데 치안 및 방법, 미세먼지 등의 환경적 특성, 공원 및 녹지 등이 주거의 만족도에 유의미한 영향을 주고 있는 것으로 파악되었으며 대상 논문의 분석결과는 향후 주택시장의 예측이나 주거정책의 수립 등에 많은 시사점을 가진다고 할 수 있다.

MZ세대는 집값 상승으로 인해 집을 소유하지 못 하더라도 주거공간을 단순히 머물고 취침을 하기 위한 공간이 아닌 자신이 원하는 취미생활을 할 수 있도록 꾸미는 주거문화로 바뀌어 가고 있다. 자기 생활이 중요하고 생각이 다양하기 때문에 하고 싶은 것을 하려는 MZ세대의 특징이 반영된 것으로 보인다.

MZ세대의 주거만족도는 다른 세대보다 높은 수준에 속하고 고령세대로 갈수록 전반적인 주거만족도는 낮아지고 있는 것으로 보인다. 산업화세대의 다운사이징 현상과 양질의 주거 서비스 선호는 결국 노후 대비를 위한 것들이기 때문에 건설업계가 이들의 노후를 책임질 수 있는 주거환경을 확보해야 하는 상황이다.

가장 최근의 2020년을 기준시점으로 하였을 때,

코로나19 이전에 비해 코로나19 이후에는 넓은 실내 공간과 쾌적한 실내 분위기를 갖춘 주택에 대한 수요가 증가하고 있는 것으로 나타난다. 본 연구에서 다룬 주거환경특성과 주거만족도에 대한 부분을 파악하여 코로나19와 같은 상황이 발생되었을 때 보다 나은 주거생활을 위하여 주택시장 및 주거정책에 도움이 되도록 적극적으로 반영되어야 한다.

그리고 주거환경특성 항목들을 시대의 흐름에 맞게 개선하고 보완해야 한다. 정부와 지방자치단체는 주거양극화를 줄이기 위하여 세대별 환경과 특성에 맞는 주택시장에 적극적으로 참여할 수 있도록 지원할 필요가 있다.

참고문헌

1. 강부성(2003), 「주거환경: 평가방법과 이론」, 서울: 시공문화사.
2. 강은택·권대중(2015), “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 33(1): 215~230.
3. 강은택·정효미(2015), “노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 「한국주거환경학회논문집」 13(1): 109~121.
4. 강지혜·윤정숙(2009), “서울 및 수도권 거주자의 주거의식 유형화와 주거요구”, 「대한건축학회논문집」, 25(12): 31~40.
5. 박인숙·김순미(1996), “가족생활주기별 주거소비 및 주거이동 지향성에 관한 연구”, 「한국가정관리학회지」, 32(4): 233~248.
6. 김부성·정재호(2015), “세종시로의 주거이동 및 주거만족도 요인 분석”, 「부동산연구」, 25(4): 21~32.
7. 김용선·송명규(2014), “주택시장 경기변동과 주거특성들의 아파트가격에 대한 영향력 변화”, 「부동산학보」, 58(58): 209~223.
8. 김우성·허은정(2007), “베이비붐세대, X세대, Y세대 소비자들의 소비관련 가치관과 라이프스타일의 비교”, 「소비문화연구」, 10(4): 31~53.
9. 김정범(2022), “포스트 코로나 시대의 공동주택 주거만족도와 주거애호도 발전 방향에 관한 연구”, 「커뮤

- 니케이션 디자인학연구», 81: 175~190.
10. 김준형(2008), “주거이동 가구의 주거소비행태 변화와 지역주택가격의 영향”, 박사학위논문, 서울대학교.
 11. 김진후(2021), “수도권 베이비부머의 주거이동과 주택자산선택 연구: 베이비부머의 은퇴여부를 중심으로”, 박사학위논문, 강원대학교.
 12. 류태민(2021.12.6), “주택정책 방향 국민의 높은 주택보유 의식을 고려해야”, 아시아 경제.
 13. 민충근(2021), “청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인에 관한 연구: 2010년, 2019년 주거실태조사를 중심으로”, 석사학위논문, 서울대학교.
 14. 박인규·최완호·장희순(2013), “군인아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구”, 「한국주거환경학회논문집」, 11(3): 57~72.
 15. 백성욱(2021), “주거특성에 따른 주거환경만족도와 Aging in Place 간의 관련성에 관한 연구”, 박사학위논문, 부산대학교.
 16. 손상락·윤동준(2011), “2010 주거실태조사로 본 도시민의 은퇴 후 주거선택 의향과 정책제언”, 「경남발전연구원」, 1~37.
 17. 심윤수(2007), “공공주택의 주거만족에 관한 연구: SH 공사 임대·분양혼합배치아파트단지를 중심으로”, 석사학위논문, 서울시립대학교.
 18. 옥희석(2020), “세대와 거주 지역별 주택규모, 주거이동, 주거환경만족도의 변화 분석 연구: 2006~2018년 주거실태조사를 대상으로”, 박사학위논문, 영산대학교.
 19. 윤상훈·이재영(2016), “주거실태조사 자료를 활용한 인천광역시 주거환경만족도 영향 요인 규명”, 「도시연구」, 10: 69~97.
 20. 윤영중·박환용(2019), “베이비부머 은퇴세대의 사회·경제적 특성이 주거이동에 미치는 영향에 관한 연구”, 「한국주거학회 논문집」, 30(4): 85~94.
 21. 윤호(2007), “주거만족도의 영향요인 분석”, 「부동산정책연구」, 8(2): 21~38.
 22. 이석기(2021), “청년세대의 주택보유 의식에 관한 연구”, 석사학위논문, 동의대학교.
 23. 이송렬(2022), “부동산시장서 발 넓히는 MZ세대”, 「감정평가」, 125: 89~91.
 24. 이현정(2015), “청년 임차가구의 자가 주택 보유 의식 및 영향 요인”, 「추계학술발표대회 논문집」, 27(2): 215.
 25. 정병호·정재호(2015), “주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향 연구”, 「부동산학보」, 63(63): 256~267.
 26. 제해득(2016), “주거만족도 요인구조와 주거복지정책 중요도 분석”, 박사학위논문, 한양대학교.
 27. 조하형(2011), “공동주택의 효율적 관리가 주거만족도 및 투자가치에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 경기대학교.
 28. 주거학연구회(2018), 「넓게 보는 주거학」, 파주: 교문사.
 29. 최재현·윤현위(2013), “수도권 고령인구의 공간 분포와 주거 특성”, 「대한지리학회지」, 48(3): 408~414.
 30. 한충남(2015), “주거실태조사를 이용한 주거만족도 영향 요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 목원대학교.
 31. 황광훈(2022), “수도권 및 비수도권 청년층의 주거특성 및 주거특성에 미치는 영향요인 분석”, 「LHI Journal」, 13(3): 21~38.
 32. 황상민·양진영(2002), “한국사회의 세대집단에 대한 심리학적 탐색: 전이적 공존 관점을 통한 대학생 집단의 세대 이미지 분석”, 「한국심리학회지」, 16(3): 75~93.
 33. Gale, S.(1973), “Explanation Theory and Models of Migration”, *Economic Geography*, 49(3): 257~274.
 34. Moore, E. G.(1972), “Residential Mobility in the City”, *Association of American Geographers Resource Paper*, 13: 1~53.

요 약

본 연구에서는 MZ세대의 주거환경특성, 주거만족도, 주거소유의식 및 주거이동에 대한 이론적 고찰과 선행연구를 검토하고, 2020년 한국주거실태조사 자료를 중심으로 AMOS를 이용하여 구조방정식 모형을 분석한다. 주거환경특성 14개 항목을 3가지 요인으로 분석하여 주거만족도, 주거소유의식, 주거이동에 미치는 영향을 분석하였다. 본 연구의 실증분석 결과는 다음과 같이 요약된다. 첫째, MZ세대의 주거환경에서 14개 항목을 대상으로 주성분분석의 Varimax로 요인분석을 수행하였다. 14개 항목 중 주차시설 항목은 유효성을 저해하여 분석대상에서 제외되었으며, 그 결과 KMO는 0.925, Bartlett의 검사결과는 0.01 미만의 유의한 확률을 보여 요인분석 모형이 적합한 것으로 나타났다. 둘째, MZ세대의 구조방정식 분석 결과를 보면 주거환경특성의 잠재변수인 주변환경성은 통계적으로 유의하게 나타났으나 접근용이성, 이용편의성은 통계적으로 유의하지 않게 나타났다. 셋째, MZ세대와 같은 젊은 세대일수록 소비에 대한 욕구가 강하기 때문에 상업시설 접근용이성에 대한 만족도가 높을수록 주거보유의식은 유의하게 나타난 것으로 보인다. 넷째, MZ세대의 전반적인 주거만족도는 주거이동에는 유의하게 나타났지만 주거보유의식에는 유의하지 않게 나타났다. 이러한 결과에 따르면 MZ세대는 산업화세대, 베이비붐세대, X세대와 다른 주거환경특성의 차이가 나타나고 있고, 그 요인은 주거만족도와 주거보유의식 및 주거이동에 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 주거실태조사의 주거환경특성 항목들을 시대의 흐름에 맞게 개선하고 보완해야 하고, 정부와 지방자치단체는 주거양극화를 줄이기 위하여 세대의 환경과 특성에 맞는 주택시장에 적극적으로 참여할 수 있도록 지원이 우선시 되어야 한다. 그리고 앞으로 코로나19와 같은 특수한 시간적 상황에서는 어떻게 영향을 미치며 차이가 나타나는지 주거관련 연구의 필요성이 있다는 시사점을 제공한다.

주제어 : 주거환경특성, 주거만족도, 주거보유의식, MZ세대, 코로나19
