



ISSN: 2288-7709  
 JEMM website: <https://accesson.kr/jemm>  
 doi: <http://dx.doi.org/10.20482/jemm.2024.12.2.51>

# Factors Influencing Housing Satisfaction in the New Middle-Aged Rural Returnee Generation

Joong-Ho CHOI<sup>1</sup>, Sun-Ju KIM<sup>2</sup>

Received: March 22, 2024. Revised: March 31, 2024. Accepted: April 05, 2024.

## Abstract

**Purpose:** The purpose of this study was to analyze the factors influencing the housing satisfaction of the new middle-aged who returned to farming to derive the implications of real estate policies to resolve regional imbalances. **Research design, data and methodology:** As a result, this study used secondary data, housing survey data, and identified factors influencing housing satisfaction through multiple regression analysis as well as basic analysis such as exploratory factor analysis, reliability analysis, technical statistics analysis, and correlation analysis. Previous studies, in particular, mainly focused on aging, retirement, economic activity, and retirement preparation, but this study was able to derive predictive factors that can increase the persistence of living after returning to farming by analyzing housing satisfaction for the new middle-aged, and as a result, suggest implications for resolving regional imbalances. **Results:** As a result of the analysis, it was found that housing structure status had the greatest influence among the three factors of housing-related predictors: housing structure status, facility accessibility, and surrounding environment, suggesting that policy alternatives that can improve the quality of the housing structure itself should be prepared rather than facility accessibility and the surrounding environment. **Conclusions:** Based on these results, we discussed implications for improving the housing structure to increase the continuity of living for the new middle-aged after returning to farming, and presented follow-up research directions on the need for complementary research in addition to individual analysis of influencing factors, limitations of secondary data, and the lighting of research on the new middle-aged and other generations who did not return to farming.

**Keywords :** New Middle Ages, Housing Satisfaction, Rural Returnee Generation, The state of housing structure, Access to facilities, The surrounding environment

**JEL Classification Code:** R10, R31, R38, R58

## 1. Introduction

### 1.1. Research Background

신중년 세대는 학문적 및 정책적 맥락에서 다양하게 정의되고 있는 개념이다. 이 용어는 중년기의 인구를 새로운 시각으로 바라보며, 특히 그들의 경제적, 사회적 활동과 라이프스타일에 주목한다. 2017년, 대한민국 고용노동부와 관

계부처는 대통령 직속 일자리위원회를 통해 '신중년 인생 3모작 기반 구축 계획'을 발표하면서, 주로 50대와 60대를 포함하는 이 인구집단을 '신중년'으로 새롭게 명명하였다. 이 계획은 신중년이 주된 경력에서 퇴직한 후 재취업과 같은 새로운 경제활동을 통해 노동시장에서의 은퇴를 준비하고, 사회적 기여를 지속할 수 있도록 지원하는 것을 목표로 한다.

학자들은 신중년을 자신을 가꾸고, 인생을 행복하게 살기

1 First Author. Ph.D.Program, Department of Real Estate-Asset Management Graduate School, Kyonggi University, Korea. Email: chem0523@naver.com

2 Corresponding Author. Professor, Department of Real Estate-Asset Management Graduate School, Kyonggi University, Korea. Email: ureka@kyonggi.ac.kr

© Copyright: The Author(s)  
 This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted noncommercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

위해 노력하며 젊게 생활하는 중년층으로 정의한다(Kim, 2021). 이 세대는 기존의 중년층과 구분되어, 능동적이고 자기주도적 삶을 추구하는 경향이 강조된다. 따라서 신중년은 단순히 연령에 기반한 카테고리를 넘어서, 생활 방식, 가치관, 경제적 활동 등 여러 면에서 중년층의 새로운 이미지를 형성하고 있다.

고용노동부는 신중년에 대해 우리나라의 고도성장 주역으로서 베이비부머 세대를 포함하고 있으며, 노동시장에서의 퇴장과 함께 고령세대로 넘어가는 전환기로 개인적으로는 물론 사회적으로도 중요한 인구집단이라고 하였다(Ministry of Employment and Labor, 2017).

우리나라 전체 인구의 25%, 생산가능인구의 33%를 차지하는 50-60세대를 신중년이라는 용어로 최초 명명한 것이다. 기존의 중장년이나 고령자 등과 혼용되어 '은퇴한 사람'이라는 다소 부정적인 이미지를 주는 단어를 대신 하여 '활력 있는 노후(Active Aging)'생활을 통해 성공적인 노후를 준비하는 50-60 세대를 새롭게 규정하는 정책적 용어이다(Ministry of Employment and Labor, 2017).

신중년은 우리나라 고도성장의 주역이나, 부모 부양과 자녀 양육의 이중고를 겪는 마지막 세대로 노후 준비가 제대로 되어 있지 않아 맞춤형 지원이 절실한 인구 집단이다. 그리고 50세 전후에 주된 일자리에서 퇴직한 후 약 20년간 제2, 제3의 재취업 일자리나 사회공헌형 일자리에 종사하다 70세 전후에 노동시장에서 은퇴를 하지만, 그 기간동안 정부의 정책대상에서는 상대적으로 소홀한 측면이 있어 왔다.

한편, 서울 등 대도시는 이촌향도 현상으로 인해 주택 부족, 생활시설의 부족 등 다양한 도시문제가 발생한 반면, 농촌은 인구이탈의 가속화에 따라 지속적으로 낙후 되어왔다(Oh, 2013).

이에 따라 최근 도시생활에 대한 염증과 농촌경관, 그리고 환경을 중시하는 웰빙 문화가 확산되면서 귀농, 귀촌에 대한 관심이 지속적으로 증가하고 있다(Park, 2008). 실제로 2022년 귀농귀촌 실태조사에 따르면 2019년 귀농을 택한 가구주는 2019년 11,422명, 2020년 12,489명, 2021년 14,347명으로, 그리고 귀촌한 가구주는 2019년 317,660명, 2020년 345,205명, 2021년 363,397 명으로 꾸준히 증가하는 경향을 보여 왔다.(Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs, 2022).

특히 이 보고서에서 주목할 만한 것은 귀농, 귀촌 모두 50~69세 연령대의 비중이 현저히 높다는 점이다. 결과에 따르면 귀농의 경우 67.1%, 귀촌은 30.1%가 50~69세로 확인되었다. 즉 신중년은 귀농, 귀촌현상에서 주목할 만한 대

상이며, 신중년의 연령대는 은퇴를 했거나 은퇴를 앞두고 노후준비를 가장 적극적으로 해야 하는 연령대이기 때문에 이때 새로운, 제2의 인생계획을 세우는 경우가 많아 귀농, 귀촌 가구 중에서도 많은 비중을 차지하는 것으로 예상된다. 특히 노후를 앞둔 신중년에 대한 귀농, 귀촌에 관한 지원은 지역불균형, 신중년의 사회경제적 문제 등을 해결할 수 있는 중요한 과제가 될 수 있다.

귀농, 귀촌 가구가 증가하는 현상은 도시와 농촌 간 지역 불균형 문제를 해소하는 데 바람직한 현상으로 보여 지지만, 이러한 현상을 유지, 혹은 제고시키기 위해서는 제도적인 개입 역시 필요하다. Lee et al(2020)에 따르면 2018년 서울시 도시정책지표조사 자료를 활용하여 주거환경 만족도가 정주 의도에 유의미한 정적 영향을 미치는 것으로 나타났다.

Park(2018)의 연구에서는 1인가구, 다인가구를 구분 하여 분석을 시도하였고, 지방 지역인 경남, 양산시 지역주민을 대상으로 주택여건, 교통여건 등 주거 환경에 대한 만족도가 정주의식을 높이는 것으로 나타났다.

즉, 새로운 지역에서의 삶을 시작하는 귀농, 귀촌 인구들을 대상으로도 주거, 환경에 대한 만족도를 높일 수 있는 제도적 지원이 이루어진다면 신중년의 귀농, 귀촌 현상이 보다 긍정적으로 자리잡힐 수 있을 것이라 기대할 수 있다.

이에 본 연구는 귀농한 신중년 세대의 주거만족도 영향 요인을 주택구조상태, 시설접근성, 주변환경과 더불어 인구통계학적 특성을 투입하여 분석하고자 하며, 주택구조상태, 시설접근성, 주변환경 등 주요요인은 합산 변수의 영향력과, 더 나아가 하위 문항별 분석을 실시함으로써 세부적인 시사점을 분석하고자 하였다.

즉, 이러한 분석과정과 검증을 통해 귀농한 신중년 세대의 주거만족도를 높일 수 있는 방안을 모색하여 정책적 우선순위를 파악하는 기초자료를 제공하는 데 다음과 같은 연구목적을 두었다.

첫째, 주거실태조사 자료에서 귀농한 신중년 세대 대상자를 도출하여 주거만족도 영향 요인을 파악한다.

둘째, 주택구조상태, 시설접근성, 주변환경요인의 하위문항별 다중회귀분석을 통해 정책적 우선순위 요인이 무엇인지 파악한다.

신중년 세대의 사회적 관심과 귀농 인구 증가에 따른 현대 주거 상태에서의 만족도를 분석하여 그 결과를 정책적 우선순위에 반영하는 기초자료를 제공함으로써 귀농한 신중년 세대의 거주 지속성을 높이고 더 나아가 귀농을 촉진시킬 수 있는 기반으로 발전시켜 향후 지방 불균형 해소에

보다 많은 역할을 할 수 있을 것으로 기대한다.

## 1.2. Purpose of Research

본 연구는 귀농한 신중년 세대의 주거 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하고, 이를 통해 지역 불균형 해소를 위한 부동산 정책의 함의를 도출하고자 한다. 이 연구는 주거 만족도를 향상시킬 수 있는 방안을 모색함으로써, 정책적 우선순위를 설정하는 데 필요한 기초 자료를 제공하려는 목적을 가진다. 연구 과정에서는 다음과 같은 목표를 설정하였다.

첫째, 2차 데이터인 주거실태조사 자료를 활용하여 귀농한 신중년 세대 대상자를 도출하여 주거만족도 영향 요인을 파악하였다. 주거실태조사에서는 주택구조상태, 시설접근성, 환경적요인을 포함한 주거만족도와 관련된 특성을 조사하고 있다.

둘째, 주택구조상태, 시설접근성, 주변환경요인의 하위문항별 다중회귀분석을 통해 정책적 우선순위 요인이 무엇인지 파악하였다.

본 연구는 신중년 세대의 사회적 관심과 귀농 인구 증가를 배경으로, 귀농한 신중년의 현재 주거 상태에서의 만족도를 분석하고, 이를 정책적 우선순위에 반영하기 위한 기초 자료로 활용하고자 한다. 연구의 주요 목적은 귀농한 신중년 세대의 주거 만족도에 영향을 미치는 요인들을 식별하고, 이를 통해 그들의 거주 지속성을 높이며, 귀농을 촉진시키는 정책적 기반을 마련하는 것이다.

## 1.3. Scope of Research

본 연구의 시간적 범위는 2006년부터 매해 국토교통부에서 수행해오고 있는 주거실태조사 데이터 중 2021년 실시 결과를 활용하였다. 공간적 범위는 한국의 농촌지역이다. 단순히 농촌에 거주하는 것이 아닌 그 지역에서 직접 농사를 짓는 것으로 정의한다. 주거만족도 범위는 물리적인 주택자체에 대한 만족도와 사회환경적 요인인 시설접근성과 주변환경에 대한 만족도를 포괄하는 개념으로 정의한다.

## 2. Previous Studies and Differentiation

### 2.1. Consideration of Previous Studies

신중년을 대상으로 한 선행연구들은 주로 노화, 은퇴, 경제활동, 노후준비 등에 초점을 두고 있다. 먼저 신중년의 성공적 노화 영향요인을 분석한 Han(2019)의 연구에 따르면 신중년의 성공적 노화에 영향을 미치는 요인은 전환기, 안정기, 신중년 집단 간 차이가 있었고, 성공적 노화는 전환기에 더 높았으나, 전환기가 안정기보다 우울 증상은 더 높은 것으로 나타났다.

특히 가구 특성의 경우 배우자 및 자녀 관계는 신중년 전환기와 안정기 모두 성공적 노화에 긍정적 영향을 주는 것으로 확인되었다. 신중년 구직자들을 대상으로 취업역량 및 교육요구도를 분석한 Park et al(2020)의 연구에서는 신중년의 취업역량에 대한 중요도 수준은 16 개 하위요인 전체적으로 유의미한 차이가 나타났고, 그 중에서도 교육요구도는 취업욕구, 정보 및 자원활용, 변화 적응 등의 순위로 점수가 높게 나타났다.

이러한 결과에 따라 신중년 구직자의 교육요구도를 바탕으로 맞춤형 교육, 프로그램, 상담 등의 체계적 지원정책이 필요함을 시사점으로 논의하였다. 신중년 경제적 지원정책에 관한 시사점을 제시한 Hwang(2020)의 연구에서는 소득 취약 신중년에 대한 정책적 관심, 경제적 노후 준비 지원을 위한 여건조성의 필요성을 제안하였다.

귀농귀촌은 엄격하게 구분하자면 농업을 직업으로 종사 하는 경우와 단순히 농촌에서 살기 위해서 이주하는 것으로 볼 수 있다. 귀농귀촌에 대한 정의는 지원 정책의 수혜자를 특정한다는 점에서 중요한 의미를 가진다.

귀농귀촌 구분이 어려운 점을 고려하여 포괄적 지원을 통해 해결하는 방법도 있지만 급격히 늘어나고 있는 농촌으로의 막대한 인구 유입에 대한 효과를 거두기 위해서는 정부정책과 지역 단위 현장과의 개념 차이를 좁혀가야만 제대로 된 지원정책이 이루어 질 수 있을 것이다.

또한 귀농귀촌의 증가에만 집중하지 않고 그들이 오랜 기간 동안 정주할 수 있는 여건과 지원이 뒷받침되어야 한다. Kim(2018)은 귀농귀촌인 가운데 명확한 귀농인과 귀촌인은 구분하고, 그렇지 못한 계층은 따로 분류하는 작업이 필요하다 하였으며, 이러한 과정을 통해 각각에 맞는 정책이 이루어져야 함을 제시하였다. Ma(2012)의 연구에 따르면 귀농·귀촌 의향을 밝힌 도시민은 5 명 중 1 명꼴로 나타났고, 이들은 대부분 월 200~400 만원 안팎의 소득이 있는 중산층이 주를 이루었지만, 최근 4 년간 중·저소득층은 절반가량 줄어든데 비해, 고소득층(450 만원 이상)은 귀농·귀촌의향이 꾸준히 증가하였다.

Hong et al(2012)의 연구에서는 남성이거나 고연령일수록

혹은 가구 원수가 많을수록 지속성이 높은 것으로 나타났으며 귀촌에 비해 귀농의 지속성이 상대적으로 높았다. 이렇듯 신중년, 귀농, 귀촌 등 각각의 영역에서의 선행연구들은 활발히 이루어지고 있으나, 귀농, 귀촌을 하는 신중년 조건을 공통분모로 하는 연구대상에 초점을 둔 연구는 부족한 실정이다.

### 2.2. Differentiation from Previous Studies

신중년을 대상으로 한 선행연구들은 주로 노화, 은퇴, 경제활동, 노후준비 등에 초점을 두고 있지만 본 연구는 귀농 목적으로 거주하고 있는 신중년의 지속 거주를 위한 영향 요인을 분석함으로써 다음의 차별성을 갖는다.

첫째, 신중년이라는 새로운 개념의 세대에 대해 귀농에 대한 주거만족도를 분석하여 지속 거주 요인을 분석함으로써 지방소멸과 지역불균형 해소를 위한 정책적 시사점을 제공하는데 그 의의가 있다.

둘째, 본 연구는 설문조사와 비교하여 2차 데이터를 활용함으로써 상대적으로 많은 연구대상자를 확보하고 있다. 이는 연구결과를 일반화할 수 있다는 점에서도 강점으로 작용하지만, 유형을 구분하는 분석도 응답자가 많을수록 다양한 응답경향을 갖는 데이터를 확보할 수 있기 때문에 2차 데이터의 활용이 본 연구에 적합하다고 판단할 수 있다.

셋째, 본 연구는 귀농, 귀촌 신중년이라는 최근 관심이 증가하고 있는 사회적 이슈에 초점을 두어 지역불균형 해소를 위한 주거정책의 기초자료를 제공한다는 연구적 의의가 있음은 물론, 구체적 시사점 논의를 위해 다양한 하위문항들의 영향요인을 추가적으로 살펴보기 때문에 차별화된 개입방안을 논의할 수 있다는 차별성을 갖는다.

## 3. Analytical Model

### 3.1. Research Models and Analysis Methods

본 연구는 주택구조상태, 시설접근성, 주변환경에 응답한 총 20 개 주거환경요인에 대한 결과 도출을 위해 SPSS 25ver 프로그램을 통해 분석을 실시하였다. 연구모형을 시각화 한 결과는 다음과 같다.

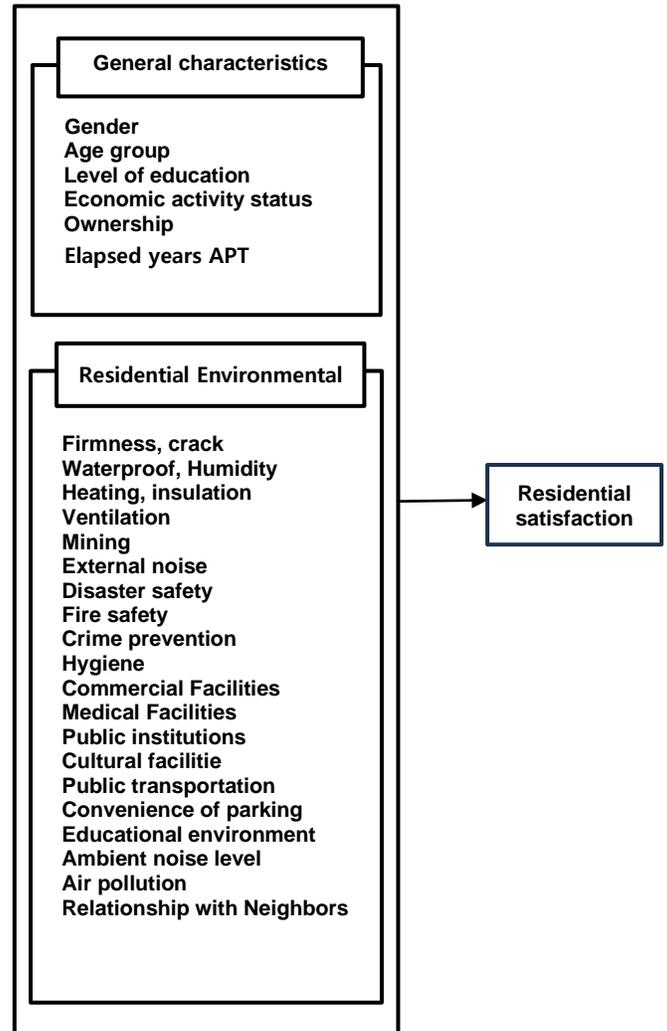


Figure 1: Research Model

첫째, 신뢰도 확보를 위해 Cronbach's alpha 값을 도출하였다.

둘째, 인구학적 특성 및 주요변수의 특성을 확인하기 위해 빈도분석과 기술통계 분석을 실시하였다.

셋째, 주요변수 간 상관관계를 확인하기 위해 Pearson 상관분석을 실시하였다.

넷째, 주거만족도 영향요인을 확인하기 위해 유형화된 요인에 대하여 다중회귀 분석(Multiple Regression Analysis)을 실시하였고 주거환경요인 하위 문항 20 개에 대해서도 추가적으로 다중 회귀분석 결과를 확인하였다.

**3.2. Data and Variable**

**3.2.1. Analytical Data**

본 연구에서 사용된 분석 자료는 한국 국토교통부가 주관하는 주거실태조사 데이터이다. 이 조사는 2006 년부터 매년 실시되어 왔으며, 한국 내 가구의 주거 조건과 환경을 파악하기 위해 다양한 인구사회학적 특성과 주거환경 관련 요인들을 포함하고 있다. 주된 목적은 주거 관련 정책을 수립하는 데 필요한 기초 자료를 제공하는 것이다.

본 연구는 2021 년도 조사 데이터를 활용하였으며, 특히 귀농 목적으로 농촌에 거주하는 신중년 세대를 대상으로 한다. 분석에 포함된 응답자는 결측치가 없는 총 890 명의 데이터를 기반으로 하여, 이들의 주거 만족도와 관련된 요인을 면밀히 조사하고 분석하였다. 이를 통해 귀농한 신중년 세대의 주거 만족도에 영향을 미치는 다양한 요인들을 식별하고 이해하는 데 중점을 두었다. 이 연구 결과는 농촌 지역의 주거 정책 개선에 중요한 기여를 할 것으로 기대된다.

**3.2.2. Variables Description**

본 연구에서는 귀농한 신중년 세대의 주거 만족도에 영향을 미치는 다양한 요인들을 평가하기 위해 총 20 개의 변수를 활용한다. 이들 변수는 <Table 1>에서 상세히 나열하였으며, 주요 변수로는 주택구조상태, 시설접근성, 주변환경상태 등이 포함된다. 각 변수는 1 점에서 4 점까지의 Likert 척도로 구성되어 있으며, 이 척도는 점수가 높을수록 주거 만족도가 높음을 나타낸다.

본 연구에서 사용된 척도의 신뢰도는 Cronbach’s alpha 값을 통해 검증하였다. 구체적으로 주택구조상태는 0.935, 시설접근성은 0.844, 주변환경은 0.725 의 alpha 값을 보였으며, 이는 모두 0.6 이상으로 신뢰성이 높은 척도임을 나타낸다(Hair et al., 1998).

또한, 주거만족도에 영향을 미칠 수 있는 일반적 특성으로는 성별, 연령대, 학력, 경제활동 여부, 자가 여부, 아파트 경과연수 등의 변수를 포함하였다. 이러한 변수들은 주거 만족도와 어떤 상관관계를 가지는지 추가 분석을 통해 확인할 예정이다.

마지막으로, 본 연구의 종속변수인 주거 만족도는 전반적인 만족도를 나타내는 4 점 Likert 척도로 측정되며, 이 또한 높은 점수가 높은 만족도를 의미한다. 이러한 척도를 통해 귀농한 신중년 세대의 주거 만족도 수준을 정량적으로 평가할 수 있을 것이다.

**Table 1:** Variable Description

Variable		Criteria for measurement
Status of housing structure	Firmness, crack	1: Very unsatisfactory, 2: A little unsatisfactory, 3: Generally satisfied, 4: Full satisfaction (A four-point Likert scale)
	Waterproof, Humidity	
	Heating, insulation	
	Ventilation	
	Mining	
	External noise	
	Disaster safety	
	Fire safety	
	Crime prevention	
	Hygiene	
Access to facilities	Commercial Facilities	
	Medical Facilities	
	Public institutions	
	Cultural facilities	
	Public transportation	
surrounding environment	Convenience of parking	
	Educational environment	
	Ambient noise level	
	Air pollution	
Relationship with neighbors		
General characteristics	Gender	1: Man, 2: Woman
	Age group	1:the 50s 2:the 60s
	Level of education	1:High school graduates and under 2:College or higher
	Economic activity	1: no, 2: yes
	Ownership	1: Ownership 2: Other than (lease,monthly rent etc)
	Elapsed years APT	1:30years ↓ 2:30years ↑
Dependent variable	Residential satisfaction	1: Very unsatisfactory, 2: A little unsatisfactory, 3: Generally satisfied, 4: Full satisfaction (A four-point Likert scale)

## 4. Empirical analysis

### 4.1. Reliability Analysis

본 연구의 척도에서 응답자가 일관성 있게 응답하였는지를 확인하기 위해 Cronbach's alpha 값을 통한 신뢰도 분석을 실시하였다. 신뢰도 조건은 Cronbach's alpha 값이 0.6 을 기준으로 하며(Hair et al, 1998), 모든 변수의 alpha 값이 0.6 이상으로 나타나 신뢰도가 양호함을 확인하였다.

**Table 2 :** Reliability Analysis

Variable	Number of responses	Cronbach's $\alpha$
Housing structure	10	0.935
Access to facilities	6	0.844
Surrounding environment	4	0.725

### 4.2. General Characteristics

본 연구에서는 귀농한 신중년 세대의 일반적 특성을 이해하기 위하여 빈도 분석을 실시하였으며, 그 결과는 <Table 3>에 상세히 제시되어 있다. 분석에 따르면, 조사 대상자 중 남성은 811명으로 전체의 91.1%를 차지하며, 여성은 79명으로 8.9%에 해당한다. 연령별로는 50대가 254명(28.5%)이고, 60대가 636명(71.5%)으로, 대다수가 60대임을 보여준다. 교육 수준은 고졸 이하가 621명(69.8%), 대학 이상이 269명(30.2%)으로 나타났다.

경제 활동 여부를 살펴보면, 경제활동을 하지 않는 응답자는 231명(26.0%)이고, 경제활동을 하는 응답자는 659명(74.0%)으로, 대부분이 경제활동을 하고 있음을 확인할 수 있다. 자가 여부에 대해서는 자가 소유자가 684명(76.9%)으로 대다수를 차지하고, 기타 주거형태는 206명(23.1%)이었다. 건물의 연수에 관한 질문에서는 30년 미만 거주자가 643명(72.2%)이고, 30년 이상 거주자는 163명(18.3%)으로 집계되었다.

이러한 통계 결과는 귀농한 신중년 세대의 사회적 및 경제적 배경을 이해하고, 이들의 주거 만족도에 영향을 미칠 수 있는 다양한 요인들을 파악하는 데 중요한 기초 자료로 활용될 수 있을 것이다. 이를 바탕으로 귀농한 신중년 세대의 주거 정책을 보다 효과적으로 설계하고 개선할 수 있는 방안을 모색하는 데 도움을 줄 것으로 기대된다.

**Table 3:** General Characteristics

Variable	Content	Frequency	Ratio
Gender	Man	811	91.1
	Woman	79	8.9
Age group	The 50's	280	15.1
	The 50's	840	45.4
Level of education	High school graduates and unde	621	69.8
	College or higher	269	30.2
Economic activity status	No	231	26.0
	Yes	659	74
Ownership	Ownership	684	76.9
	Other than (lease,monthly rent etc)	206	23.1
Elapsed years APT	30years ↓	643	72.2
	30years ↑	163	18.3
	No answer	84	9.4
Total		890	100.0

### 4.4. Statistics on Residential Satisfaction

귀농한 신중년 세대의 주거 만족도 및 관련 주요 변수들의 특성을 파악하기 위해 기술통계분석을 실시하였다. 분석 결과는 <Table 4>에 자세히 제시되었다. 주요 변수들의 평균과 표준편차는 다음과 같다: 주택구조상태는 평균 3.26, 표준편차 0.57, 시설 접근성은 평균 2.31, 표준편차 0.67, 환경적 요인은 평균 3.13, 표준편차 0.47, 주거 만족도는 평균 2.90, 표준편차 0.50 이다.

변수들의 분포 특성을 파악하기 위해 왜도(Skewness)와 첨도(Kurtosis) 또한 측정하였다. 왜도와 첨도의 절대값이 각각 3 과 10 미만으로 나타나, 모든 변수가 정규분포를 따르는 것으로 확인되었다(Kline, 2005). 이러한 결과는 변수들이 통계적 분석에 적합하며, 추가적인 분석을 수행하는 데 문제가 없음을 시사한다.

**Table 4:** Key Variable Characteristics Descriptive Statistics

Variable	AVE	SD	Skewness	Kurtosis
average monthly income	333.06	206.07	1.048	1.179
Total assets	43714.82	40250.10	1.934	5.761
Number of household members	2.19	0.95	1.402	3.884
Housing structure	3.26	0.57	-0.408	-0.148
Access to facilities	2.31	0.67	0.089	-0.236
Surrounding environment	3.13	0.47	-0.068	0.439
Residential satisfaction	2.9	0.50	-0.154	1.157

**4.5. Correlation Analysis**

본 연구에서는 변인 간의 상관관계를 파악하기 위해 Pearson 상관분석을 실시하였으며, 그 결과는 <Table 5>에 상세히 제시되었다. 분석 결과에 따르면, 주택 구조 상태는 시설 접근성( $r=.183, p<.001$ ), 환경적 요인( $r=.427, p<.001$ ), 주거 만족도( $r=.609, p<.001$ )와 각각 정적으로 유의한 관계가 있는 것으로 나타났다. 이는 주택 구조 상태의 개선이 시설 접근성, 환경적 요인, 그리고 주거 만족도에 긍정적인 영향을 미칠 수 있음을 시사한다.

또한, 시설 접근성은 주거 만족도와 정적인 상관관계( $r=.385, p<.001$ )를 보여, 접근성이 좋은 시설은 주거 만족도를 높이는 중요한 요소임을 확인할 수 있었다. 주변환경 요인 또한 주거 만족도( $r=.472, p<.001$ )와 높은 정적 상관관계를 보이며, 이는 주변 환경의 질이 주거 만족도에 크게 기여함을 나타낸다.

상관분석 결과는 귀농한 신중년 세대의 주거 만족도를 향상시키기 위한 정책 수립에 중요한 기초 자료로 활용될 수 있으며, 주택 구조, 시설 접근성, 그리고 주변 환경의 개선이 귀농한 신중년 세대의 생활 만족도를 높이는 데 핵심적인 요소로, 이를 바탕으로 보다 체계적이고 효율적인 주거 개선 정책을 개발하고 실행하는 데 기여할 수 있다.

**Table 5:** Correlation analysis between key variables

Variable	1	2	3	4
1.Housing structure	1			
2.Access to facilities	.183	1		
3.Surrounding environment	.427***	.043	1	
4.Residential satisfaction	.609***	.385***	.472***	1

\*  $p<.05$  \*\*  $p<.01$  \*\*\*  $p<.001$

**4.6. Multiple Regression Analysis**

분석 결과, Durbin-Watson 통계치가 2.037 로 나타나, 회귀 모델 내에서의 자기상관 문제가 없음을 확인할 수 있었다. 또한, 조정된 결정계수( $adj R^2$ )가 52.3%로, 모형이 전체적으로 주거 만족도 변동의 절반 이상을 설명할 수 있음을 보여주며, F 값이 65.981( $p<.000$ )로 매우 유의하다. 이는 선정된 독립변수들이 모형에 적절히 포함되어 주거 만족도를 잘 예측하고 있다는 것을 의미한다.

다중공선성 문제를 진단하기 위해 VIF(Value Inflation Factor) 검정을 실시한 결과, 모든 변수의 VIF 값이 10 이하로 나타났으며, 이는 각 독립변수 간 심각한 다중공선성 문제가 없음을 나타낸다. 주요 변수들의 분석 결과는 다음과 같다:

연령 ( $\beta=0.065, p<.05$ ): 연령이 높아질수록 주거 만족도가 증가하는 경향을 보이며, 이는 연령이 높은 신중년층이 자신의 주거 환경에 대해 더 만족하거나 적응력이 높음을 의미할 수 있다. 월평균 소득 ( $\beta=0.115, p<.01$ ): 소득 수준이 높을수록 주거 만족도가 높아지는 것으로 나타났으며, 이는 경제적 안정성이 주거 만족감에 중요한 역할을 한다는 것을 시사한다. 주택 구조상태 ( $\beta=0.416, p<.001$ ): 이 변수의 영향력이 가장 크게 나타나, 주택의 물리적 상태가 주거 만족도에 매우 중요한 요소임을 보여준다. 시설 접근성 ( $\beta=0.299, p<.001$ )\*\*와 주변환경요인 ( $\beta=0.256, p<.001$ ): 이 두 변수 모두 주거 만족도에 긍정적인 영향을 미치며, 주변의 인프라와 환경적 조건이 주거 만족도를 높이는 데 중요한 요인임을 확인할 수 있다.

가구원수 ( $\beta=-0.063, p<.05$ ): 가구원수가 많을수록 주거 만족도가 낮아지는 것으로 나타났으며, 이는 가구원 수가 많을 경우, 개인의 프라이버시나 공간적 제약이 만족도에 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 나타낸다.

이러한 결과를 통해 귀농한 신중년의 주거 만족도를 제고하기 위해서는 특히 주택 구조의 개선과 주변 시설의 접근성을 높이는 것이 중요함을 알 수 있다. 더불어, 주변환경의 질적 관리 또한 주거 만족도를 높이는 데 중요한 요소로 작용함을 확인할 수 있으며, 이러한 요인들을 고려한 종합적인 부동산 및 도시 개발 정책이 필요함을 시사한다.

**Table 6:** Multiple regression analysis

Variable	B	SE	$\beta$	t	p	VIF
Gender	-0.025	0.047	-0.014	-0.523	0.601	1.130
Age	0.006	0.003	0.065	2.193*	0.029	1.304
Level of education	0.054	0.031	0.049	1.740	0.082	1.181
Average monthly income	0.000	0.000	0.115	3.368**	0.001	1.730
Total assets	0.000	0.000	-0.025	-0.823	0.411	1.364
Economic activity status	-0.022	0.033	-0.019	-0.664	0.507	1.277
Ownership	0.059	0.035	0.048	1.671	0.095	1.228
Number of household members	-0.034	0.016	-0.063	-2.070*	0.039	1.361
Elapsed years APT	-0.029	0.035	-0.023	-0.824	0.410	1.201
Housing structure	0.370	0.029	0.416	12.888***	0.000	1.551
Access to facilities	0.224	0.020	0.299	11.142***	0.000	1.073
Surrounding environment	0.273	0.031	0.256	8.796***	0.000	1.263

\* p<.05 \*\* p<.01 \*\*\* p<.001  
 F=65.981\*\*\* R<sup>2</sup>=.531 adj R<sup>2</sup>=.523  
 Durbin-Watson=2.037

#### 4.7. Housing Satisfaction Subfactor Analysis

본 연구에서는 주택구조상태, 시설접근성, 주거환경 등 주요 변수의 세부 요인들이 주거 만족도에 미치는 영향을 보다 구체적으로 이해하기 위해 각 하위 문항별로 추가적인 다중회귀 분석을 실시하였다.

분석결과, 상업시설 접근용이성>주차 시설이용 편의성 >집의구조물(건고,균열상태)>이웃과의 관계>교육환경>자동차정적, 집주변의 소음 정도>난방 상태 및 단열 상태>의료 시설접근용이성>방수상태>대기오염정도>문화시설접근용이성>대중교통접근용이성>주택위생상태>공공기관접근용이성 >화재로부터의 안전성>채광상태 순으로 영향력이 큰 것으로 확인되었다. 반면, 재난, 재해안전성은 유의한 결과가 나타나지 않았다.

이것이 의미하는 시사점은 다음과 같다.

상업시설 접근용이성이 가장 중요한 영향 요인으로 확인됨으로써 주거 지역 계획 시 상업 지역과의 연계성을 강화하는 것이 중요함을 시사하고 있고, 이는 도보로 접근 가능한 생활권 개발이 무엇보다 중요함을 의미하며, 주민들의 생활 편의성과 삶의 질 향상을 위한 도시 설계 필요성을 의미한다. 농촌 지역에서의 상업시설 확대를 위해서는 공공 시설을 포함해야 하며 이는 새로운 일자리 창출이 부수적으로 따라오게 되어 거주 지속성과 귀농 확대를 촉진하는 시너지 효과가 기대된다.

교육 환경과 집의 구조물 상태가 중요한 선택 요인으로 나타난 점은 부동산 개발자들이 주택을 설계하고 건축할 때, 이러한 요소들을 고려해야 함을 의미한다.

주거 만족도에 영향을 미치는 요인으로 일반적으로 생각되는 대중교통 접근용이성이나 의료시설 접근용이성보다 교육 환경이나 집의 구조 상태가 더 중요한 요인으로 나타난 결과는 향후 획일적인 주택 정책에 대한 보완이 필요함을 시사한다. 이러한 발견은 주거 정책이 단순히 기본적인 인프라 제공에 초점을 맞추기보다는 주거자의 구체적인 필요와 선호를 반영하여 다양화되어야 함을 의미한다. 또한, 이웃과의 관계와 주차시설의 이용 편의성도 중요한 요소로 평가됨에 따라, 커뮤니티 형성과 주차 공간 확보에 대한 고려가 필요함도 시사하고 있다.

주거 정책과 관련한 정책 결정 과정에 있어 주민들의 필요와 우선순위를 반영해야 한다. 소음과 대기 오염 정도가 주택 선택에 영향을 미치는 요소로 확인되었기 때문에, 환경 보호와 소음 규제 정책이 중요하게 대두된다.

**Table 7:** Subvariables Multiple regression analysis

Variable	$\beta$	p
Firmness, crack	0.110***	0.000
Waterproof, Humidity	0.069***	0.000
Heating, insulation	0.074***	0.000
Ventilation	0.022***	0.000
Mining	0.033***	0.000
External noise	0.030***	0.000
Disaster safety	0.002	0.615
Fire safety	0.042***	0.000
Crime prevention	0.019***	0.000
Hygiene	0.049***	0.000
Commercial Facilities	0.122***	0.000
Medical Facilities	0.073***	0.000
Public institutions	0.043***	0.000
Cultural facilitie	0.055***	0.000
Public transportation	0.052***	0.000
Convenience of parking	0.111***	0.000
Educational environment	0.102***	0.000
Ambient noise level	0.075***	0.000
Air pollution	0.055***	0.000
Relationship with neighbors	0.109***	0.000

\* p<.05 \*\* p<.01 \*\*\* p<.001

### 5. Conclusions

본 연구는 응답자 수를 상대적으로 많이 확보할 수 있는 2 차데이터의 특성을 고려하여 응답자 수가 많을수록 의미 있는 다양한 집단을 도출할 수 있는 분석을 실시 하였다. 이는 다양한 집단을 도출할 수 있는 분석을 실시 하였다. 분석방법으로는 활용한 변수의 신뢰도를 검증하기 위해 Cronbach's alpha 값을 도출 하였고 인구학적 특성 및 주요변수의 특성을 확인하기 위해 빈도분석과 기술통계 분석을 실시하였으며 주요변수 간 상관관계를 확인하기 위해 Pearson 상관분석을

실시하였다. 최종적으로 주거 만족도 영향요인을 확인하기 위해 유형화된 요인에 대하여 다중회귀 분석(Multiple Regression Analysis)을 실시하였다.

주거환경요인 하위 문항 20 개에 대해서도 추가적으로 다중회귀분석 결과를 확인하였다. 주요 분석 결과를 요약 하면 다음과 같다.

첫째, 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 확인하기 위해 다중회귀분석을 실시하였으며 그 결과 연령, 월평균 소득, 주택구조상태, 시설접근성, 주변환경 요인 수준이 높을수록 주거만족도가 높은 것으로 확인되었다. 반면 가구원수는 많을수록 주거만족도가 낮은 것으로 조사 되었다.

주거만족도에 대한 유형별 3 개 요인의 상대적 영향력을 살펴봤을 때, 주택구조상태>시설접근성>주변환경 요인 순으로 나타나 귀농한 신중년의 주거만족도 제고를 위해서는 주택구조상태에 대한 부동산 정책적 개입을 우선 순위에 두어야 함을 알 수 있다.

둘째, 유형별 요인의 하부 항목에 대한 추가 분석 결과 상업시설 접근용이성>교육환경>집의 구조물(건고, 균열 상태)>이웃과의 관계>주차시설 이용편의성>자동차 경적, 집주변의 소음 정도>난방 상태 및 단열 상태>의료시설 접근용이성>방수상태>대기오염정도>문화시설접근용이성>대중교통접근용이성>주택위생상태>공공기관접근용이성>화재로부터의 안전성>채광 상태 순으로 영향력이 큰 것으로 확인되었다. 반면, 재난, 재해 안전성은 유의한 결과값이 나타나지 않았다.

수도권의 경우 근린환경 중심으로 개발 목표를 세우는 것이 분양 측면에서 도움이 되고, 또 일반적으로는 지방은 상권, 시설 등에 대한 접근성이 떨어져서 지방소멸이 이루어지고 있다는 인식을 가지고 있다. 하지만, 분석결과에 따르면 귀농 조건에서는 오히려 주택 자체에 대한 구조상태가 양호한 부분이 주거만족도가 높은 것으로 나타났다.

추가적으로 하위 문항별 분석을 실시한 결과, 1 순위로 상업시설 접근용이성, 2 순위로 교육환경, 3 순위로 집의 구조물 상태, 4 순위로 이웃과의 관계, 5 순위로 주차시설 이용편의성 등의 순서로 우선순위가 확인되었다.

이러한 결과를 기반으로 귀농한 신중년 세대의 주거지원 제도를 시행 시 개입의 우선순위를 둘 필요가 있다는 것을 알 수 있다. 상업시설접근성, 교육환경 등을 확보하기 위해 정부, 지자체 중심의 상업시설이나 학교, 학원 등의 시설확보를 통한 정책 지원이 마련된다면 신중년 세대의 귀농 확대와 거주지속성 증가에 따른 지역불균형 해소

뿐만 아니라 새로운 일자리를 창출하는 효과도 기대할 수 있어 시너지 효과를 극대화 시킬 수 있을 것이다.

본 연구는 귀농한 신중년의 응답을 바탕으로 어떤 요인과 유형이 주거만족도를 높이는지를 확인하여 시사점을 논의 하겠다는 것에서 의의가 있다. 그렇지만 본 연구는 다음의 몇 가지 한계를 갖는다.

첫째, 2 차 데이터를 활용하기 때문에 주거 및 주거 만족도를 높일 수 있는 더 다양한 주거환경 요인을 포함 하지는 못하였다. 본 연구결과를 토대로 심층면접을 통해 추가적인 내용을 분석하고 정책 시사점을 도출할 수 있는 기초자료를 준비할 필요가 있다.

둘째, 주거에 대한 만족도는 주택구조상태와 시설 접근성과 주변환경 특성이 개별적으로 영향을 미치는 것보다도 서로 상호작용효과를 낼 수 있는 요소라는 점에서 후속 연구에서는 이 둘의 상호작용에 대한 효과를 분석하는 연구를 진행할 필요가 있다.

셋째, 귀농한 신중년에 제한해서 연구를 진행하여 귀농하지 않은 신중년과의 비교 분석과 귀농한 다른 세대와의 비교가 병행될 필요가 있으며 다양한 세대의 귀농, 미귀농 주거만족도를 포괄적으로 다루어 지역불균형 문제를 해소시킬 수 있는 대안을 논의하는 후속연구가 이루어질 필요가 있다.

넷째, 본 연구는 하위문항별 분석을 통해 귀농 신중년 세대를 위해 주거지원을 하는 데 있어 어떠한 항목에 우선 순위를 두어야 하는지 파악하였다. 그러나 이러한 우선 순위는 개인의 인구통계학적 특성에 따라 다르게 나타날 수 있기 때문에 세대, 성별 등에 따른 비교분석을 다루는 후속연구가 이루어지길 기대한다.

## References

- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., Anderson, R. E., & Tatham, R. L. (1998). *Multivariate data analysis* (Vol. 5, No. 3, pp. 207-219). Upper Saddle River, NJ: Prentice hall.
- Han. C. M. (2019). Analysis of Factors Affecting Successful Aging in the Neo-middle Ages. *Journal of governance studies*, 14(2), 37-62.
- Hong. S. H., Song, J. K., & Kim. J. S. (2012). Factors Influential to Duration of Migrants Returning to Farm and Rural in Jinan. *The Journal of Rural Society*, 22(2), 49-82.
- Kim. Y. K. (2020). *New Middle-Aged Challenge and Passion*, Brain Platform.
- Hwang. N. H. (2020) . The Economic Status of the New Middle-aged and Its Policy Implications. *Health and welfare policy forum*, 287, 5-19.
- Kim. K. H. (2018). Reexamining Policy Direction using the Concepts of 'Returning to Farming and Urban to Rural Migrants'. *The Journal of Rural Society*, 28(2), 47-86
- Kline, R. B. (2005). *Principles and practice of structural equation modeling*. Guilford publications.
- Lee. J. E., & Lee. K. E. (2020). Residential Environment Satisfaction and Settlement Intension of Local Residents: Comparison between Age Groups. *The Korean Journal of Local Government Studie*. 24(2), 57-86.
- Ma. S. Y. (2012). A Study on the Consciousness of Urban Residents to Return to Farming and Rural Communities and Implications. *Gyeongnam Province policy Brief*, 2012(7), 1-8.
- Park. H. K. (2018). The Effect of the Residents' Satisfaction of Living Environment on Their Consciousness of Inhabitant -With Focus on the Comparison of Single and Multi-person Households-. *The Journal of Humanities and Social science*, 9(2), 163-174.
- Park. K. S., Seo. H. J., & Ahn. Y. S. (2020). Analysis on the Educational Needs of Employment Competencies of New Middle-aged Job Seekers. *The Journal of Vocational Education Research*. 39(6), 19-37.