



주거선택 및 주거만족에 영향을 미치는 요인 연구
- 수도권 거주 직장인 대상 -

발표자: 대표 안균섭

소 속: (주)육천 ENG

[차례]

제1장 서론

- 1.1. 연구의 배경 및 목적
- 1.2. 연구의 범위 및 방법

제2장 이론적 고찰

- 2.1. 주거 선택 영향요인 선행 연구
- 2.2. 주거 만족 영향요인 선행 연구
- 2.3. 선행연구와의 차별성

제3장 연구 절차 및 분석방법

- 3.1. 연구가설 설정
- 3.2. 자료의 구축 및 분석방법
- 3.3. 연구의 분석방법

제4장 주거선택 및 주거 만족에 미치는 영향

- 4.1. 기초통계분석의 종합
- 4.2. 주거선택과 주거만족 영향 요인분석 및 가설검증
- 4.3. 분석의 종합

제5장 결론

- 5.1. 연구의 결론
- 5.2. 연구의 시사점

1.1. 연구의 배경 및 목적

연구의 배경

- 어느 곳에서 살 것인가? 사람의 주거지 선택, 삶에 있어서 매우 중요한 문제
- 주거 선택의 이유 파악이 주택 및 주거환경에 대한 수요와 직결
 - ➔ 정부의 많은 주거 정책을 추진함에도 여전히 주택구입에 어려움 및 주거 만족도 하락
 - ➔ 불가피하게 원치 않는 주거지 선택, 주거 만족도 낮아지면서 삶의 질도 낮아짐
 - ➔ 주거지를 선택하는 수요자 특성 파악 및 주거 만족도 분석, 주택정책 수립에 매우 중요

연구의 목적

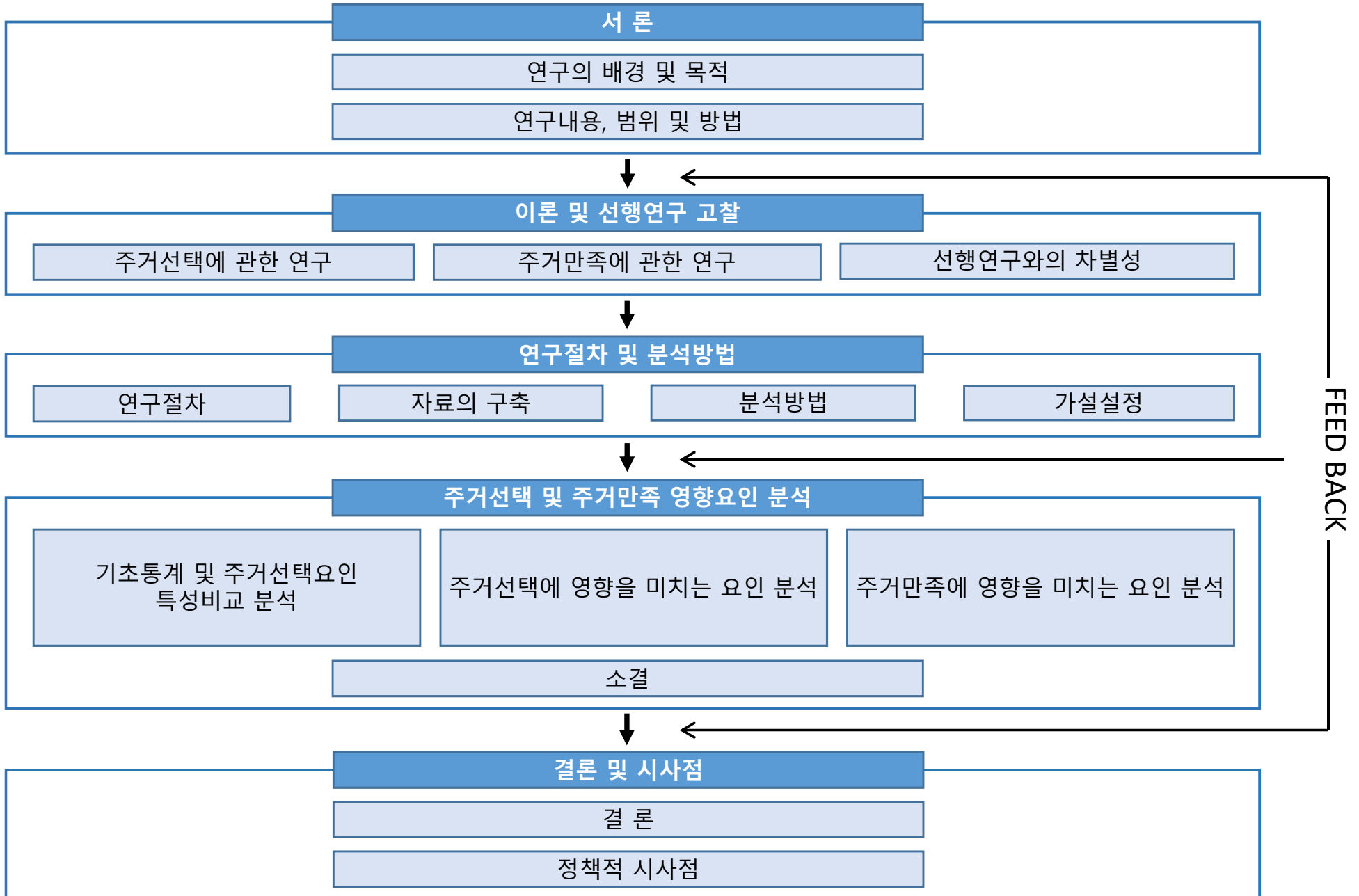
- 주거 선택 요인(직주근접, 교육환경, 부동산 가치상승, 저렴한 주택가격, 환경 및 건상, 편의시설 접근성)별 특성 분석
 - ➔ 지역별, 생애 주기별, 소득계층별 주거 선택 요인 특성을 파악, 맞춤형 주택정책과 도시계획적 시사점 제시
 - 주거 선택 및 거주자 특성이 주거 만족도에 미치는 영향 회귀분석
 - ➔ 주거 만족을 높일 수 있는 주택정책 및 도시 정책의 올바른 방향 제시

1.2. 연구의 범위 및 방법

| | | |
|--------------------------|---|--|
| <p>연구의 내용</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 수도권 거주 직장인들 주거 선택 요인 별 및 주거 만족도 가설 설정 • 주거 선택 요인에 영향을 미치는 요인 - 로지스틱 분석 • 주거 선택 요인이 주거 만족에 미치는 영향분석 - 회귀분석 • 주거 선택 특성이 주거 만족도에 미치는 영향 분석 - 가설검증 | |
| <p>연구의 범위와 전제</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 한국노동연구원 - 한국 노동패널 데이터 분석(2019년) • 공간적 범위 - 서울, 경기, 인천 • 노동패널 설문 문항을 근거로 6개 대표 주거 선택 요인 도출 - 주거 선택 요인 가장 대표적인 한 가지만 선택(설문 설계의 한계) | |
| <p>연구의 방법</p> | <p>문헌 조사</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 주거선택과 주거만족에 대한 선행 연구 비교 검토 • 관련 변수 도출 및 기존 연구와의 차이점 제시 |
| | <p>통계 분석</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 노동패널 데이터 활용한 지역별, 생애주기별, 소득 계층별 기초 특성분석 • 주거선택 및 거주자 특성 분석, 주거만족도 영향요인 분석 적합성 |

제1장.서론

연구의 프로세스



제2장. 이론적 고찰

2.1. 주거선택 영향요인 선행 연구

| 주거선택 및 만족 영향요인 | 주거선택 영향요인 | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------|----|-------------|----|-------------|----|------------|----|-------------|----|-------------|----|
| | Rossi (1955) | | 김호철 외(2021) | | 이영행 외(2009) | | 강미 외(2012) | | 전명진 외(2016) | | 임병호 외(2013) | |
| | 영향 | 부호 | 영향 | 부호 | 영향 | 부호 | 영향 | 부호 | 영향 | 부호 | 영향 | 부호 |
| 생애주기(가구형성, 확대, 축소, 해체기) | ○ | | | | | | | | | | | |
| 개인특성(나이, 학력, 소득 등) | | | | | | | ○ | | | | | |
| 이동특성(시도간, 시도내) | | | | | | | ○ | | | | | |
| 도시특성(광역도시, 주변도시) | | | | | | | ○ | | | | | |
| 부동산 가치 상승 기대 | | | ○ | + | ○ | | | | | | | |
| 편리한 대중교통 접근성 | | | ○ | + | | | | | ○ | + | ○ | + |
| 직주근접 | | | ○ | + | | | | | | | | |
| 우수한 교육환경(가구진입기) | | | ○ | + | | | | | | | ○ | + |
| 주택 노후화 | | | ○ | - | | | | | | | | |
| 시설이용의 편리함 | | | | | ○ | + | | | | | ○ | + |
| 물리적 환경의 쾌적함 | | | ○ | + | ○ | | | | | | ○ | + |
| 소속감이나 공동체의식 | | | | | ○ | | | | | | ○ | + |
| 위험으로부터의 보호 | | | | | ○ | + | | | | | | |
| 부담 없는 심리상태 | | | | | ○ | + | | | | | | |
| 관리비 및 가격(저소득) | | | | | ○ | | | | | | ○ | + |
| 투자요인(고소득) | | | | | ○ | | | | | | | |
| 가구소득이 높은 지역 | | | | | | | | | ○ | + | | |
| 주택면적(서울) | | | | | | | | | ○ | - | | |
| 주택면적 | | | | | | | | | | | | |
| 교육문화시설 | | | | | | | | | | | ○ | + |
| 주택요인(규모, 구조, 마감재, 일조, 소음) | | | | | | | | | | | ○ | |
| 단지관리상태 | | | | | | | | | | | ○ | + |
| 주차 및 공원녹지 | | | | | | | | | | | ○ | + |
| 주거안정성(저소득) | | | | | | | | | | | ○ | + |
| 금융특성(주거비용, 자산·부채 비율) | | | | | | | | | | | | |
| 부동산자산비율(청년) | | | | | | | | | | | | |
| 주택 소유 특성 | | | | | | | | | | | | |
| 아파트 거주 (고령층) | | | | | | | | | | | | |

제2장. 이론적 고찰

2.2. 주거만족 영향요인 선행 연구

| 주거선택 및 만족 영향요인 | 주거만족 영향요인 | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|----|---------------------|----|-------------|----|------------|----|-------------|----|-------------|----|
| | 김선주, 손희주 외 서원석 (2019) | | Rossi (1955), 손희주 외 | | 이영행 외(2009) | | 김선주 (2020) | | 손희주 외(2018) | | 박윤태 외(2015) | |
| | 영향 | 부호 | 영향 | 부호 | 영향 | 부호 | 영향 | 부호 | 영향 | 부호 | 영향 | 부호 |
| 생애주기(가구형성, 확대, 축소, 해체기) | ○ | | | | | | ○ | | | | | |
| 개인특성(나이, 학력, 소득 등) | ○ | | | | | | ○ | - | | | | |
| 이동특성(시도간, 시도내) | | | | | | | | | | | | |
| 도시특성(광역도시, 주변도시) | ○ | | | | | | | | | | | |
| 부동산 가치 상승 기대 | | | | | | | | | | | | |
| 편리한 대중교통 접근성 | ○ | + | | | | | | | | | | |
| 직주근접 | | | | | | | | | | | | |
| 우수한 교육환경(가구진입기) | ○ | + | ○ | + | | | | | ○ | + | | |
| 주택 노후화 | | | | | | | | | | | | |
| 시설이용의 편리함 | ○ | + | ○ | + | | | | | ○ | + | | |
| 물리적 환경의 쾌적함 | | | | | | | | | | | | |
| 소속감이나 공동체의식 | ○ | + | ○ | + | | | | | ○ | + | | |
| 위험으로부터의 보호 | ○ | + | ○ | + | | | | | ○ | + | | |
| 부담 없는 심리상태 | | | | | ○ | + | | | | | | |
| 관리비 및 가격(저소득) | | | | | | | | | | | | |
| 투자요인(고소득) | | | | | | | | | | | | |
| 가구소득이 높은 지역 | | | | | | | | | | | | |
| 주택면적(서울) | | | | | | | | | | | | |
| 주택면적 | ○ | + | | | | | | | | | | |
| 교육문화시설 | ○ | + | ○ | + | | | | | | | | |
| 주택요인(규모, 구조, 마감재, 일조, 소음) | ○ | | ○ | + | | | | | | | ○ | |
| 단지관리상태 | | | ○ | + | | | | | | | ○ | |
| 주차 및 공원녹지 | ○ | + | | | | | | | | | | |
| 주거안정성(저소득) | | | | | | | | | | | | |
| 금융특성(주거비용, 자산·부채 비율) | ○ | | | | | | ○ | - | | | ○ | |
| 부동산자산비율(청년) | | | | | | | ○ | + | | | | |
| 주택 소유 특성 | ○ | | | | | | | | | | ○ | |
| 아파트 거주 (고령층) | | | | | | | ○ | - | | | | |

2.3. 선행연구와의 차별성

- 선행 연구들은 주거 선택, 거 만족이라는 각각의 주체에 연구만 진행
 - 서로 매우 밀접한 관계임도 불구하고

- 유일하게 이영행 외(2009년) 두 관계를 분석하였으나, 이 연구 역시 1인 가구만을 대상으로 분석

연구의 차별성

- 그동안 진행되지 못했던 주거 선택 요인들과 주거만족과의 영향관계 분석한 점
- 수도권 도시 전체를 대상으로 지역별, 소득계층별, 생애주기별로 세분해서 연구를 수행했다는 점
- 수도권 거주 직장인들의 주거 만족을 높이기 위한 정책을 제시 했다는 점

3.1. 연구가설 설정

가설 1 : 직주근접

<주거선택모형 가설 ①> 주거선택 요인 '직주근접'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다.

| | |
|----------|---|
| 지역, 생애주기 | ▪ 서울에 거주하는 청년기와 중·장년기는 직주근접을 목적으로 주거를 선택할 것이다. |
| 생애주기 | ▪ 직주근접을 할 경우 전 연령층에서 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주할 것이다. |
| 소득 | ▪ 고소득층은 지역과 상관없이 직주근접을 할 것이다. |



<주거만족모형 가설 ①> 주거선택 요인 '직주근접'은 서울 거주자, 청년기와 중·장년기, 고소득층 주거 만족도에 양(+)의 영향을 준다.

가설 2 : 교육환경

<주거선택모형 가설 ②> 주거선택 요인 '교육환경'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다.

| | |
|----------|---|
| 지역, 생애주기 | ▪ 서울에 거주하는 중·장년기는 자녀의 교육목적으로 주거를 선택할 것이다. |
|----------|---|



<주거만족모형 가설 ②> 주거선택 요인 '교육환경'은 서울 거주자, 중·장년기의 주거 만족도에 양(+)의 영향을 준다.

3.1. 연구가설 설정

가설 3 : 저렴한 주택가격

<주거선택모형 가설 ③> 주거선택 요인 '저렴한 주택가격'에 영향을 미치는 요인은 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다.

| | |
|------|---|
| 생애주기 | ▪ 저렴한 주택을 선택할 경우 전 연령층에서 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주할 것이다. |
| 소득 | ▪ 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주하는 저소득층이 저렴한 주택가격을 이유로 주거를 선택할 것이다. |



<주거만족모형 가설 ③> 주거선택요인 '저렴한 주택가격'은 저소득층의 주거 만족도에 음(-)의 영향을 준다.

가설 4 : 환경 및 건강, 편의시설 접근성

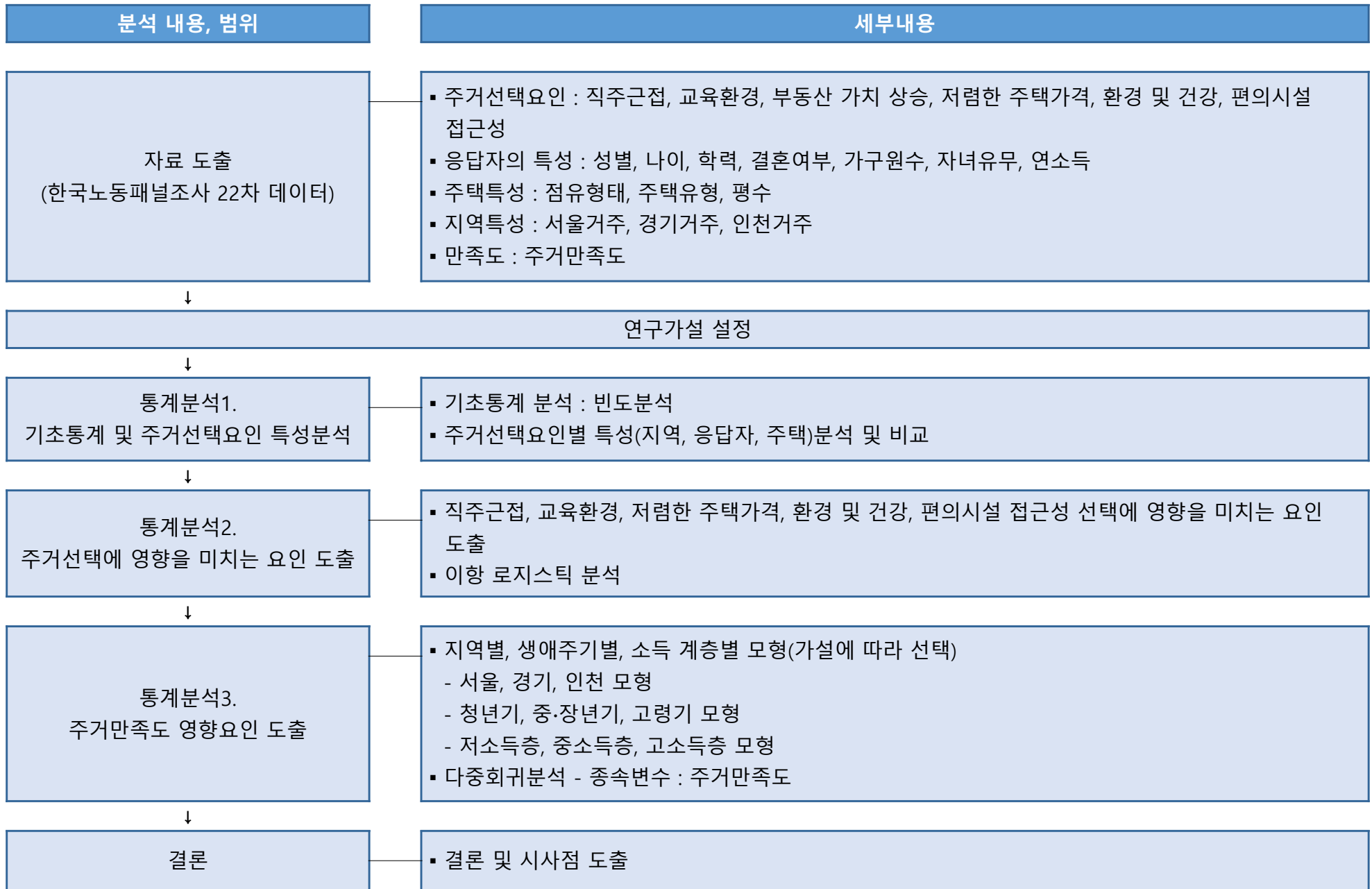
<주거선택모형 가설 ④>

- 주거선택 요인 '환경 및 건강'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다.
- 주거선택 요인 '편의시설 접근성'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다.



<주거만족모형 가설 ④> 주거선택 요인 '환경 및 건강, 편의시설 접근성'은 고령기, 고소득층의 주거 만족도에 양(+)의 영향을 준다.

3.2. 자료의 구축 및 분석방법



노동패널의 데이터 개요

| 구분 | 내용 |
|-------|---|
| 조사목적 | <ul style="list-style-type: none"> - 노동시장관련 시초 조사 자료의 미흡 및 부재의 문제를 해소하고 분석적인 노동시장 연구를 활성화함으로써 보다 합리적이고 정확한 노동시장 및 고용정책의 수립 - 한해 경제활동 및 노동시장, 소득활동 및 소비성향, 교육 및 직업훈련, 주거와 같은 사회생활 등에 대해 추적조사 |
| 조사대상자 | <ul style="list-style-type: none"> - 개인용 설문지 : 조사대상 가구에 속한 만 15세 이상의 모든 가구 구성원 - 가구용 설문지 : 조사대상 가구의 가구주 혹은 가구주의 배우자 |
| 조사방법 | - 면접 타계식(면접원이 질문하고 그 응답을 면접원이 기록) |
| 조사기간 | - 년 1회 원칙 |
| 조사기관 | - 한국노동연구원 |
| 설문내용 | <ul style="list-style-type: none"> - 가구원 정보, 가족관계, 주거, 자녀교육, 소득, 소비와 저축, 자산과 부채 - 일자리 기본정보, 근로계약 및 시간, 임금, 노동조합 - 취업자 및 미취업자 개인 설문 : 교육, 혼인, 생활과 건강(주거만족), 고용 등 - 차년별 부가조사 : 청년, 건강과 은퇴, 중·고령자, 근로시간과 여가, 고용형태, 교육, 시간 사용과 삶의 질, 삶의 인식, 장년, 의사결정, 고용형태, 비임금 등 |

노동패널 조사에서의 주거선택 요인

| 보기 | 주거선택 요인 |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 취업/ 창업 ▪ 동일직장 내 근무지 이동 ▪ 현재 다니는 직장/학교의 통근 편의를 위해 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 직주근접 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 자녀 교육 때문에 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 교육환경 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 집값이 오를 것이라 여겨져서 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 부동산 가치 상승 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 집값이나 전세금이 저렴해서 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 저렴한 주택가격 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 환경 및 건강 때문에 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 환경 및 건강 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 인근의 편의시설 때문에 (마트, 공원, 복지시설 등) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 편의시설 접근성 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 평수를 넓히거나 줄이려고 ▪ 보육 혹은 부모봉양 때문에 가족·친지와 가까이 살기 위해 ▪ 신혼집 마련, 내 집 마련 ▪ 어려서부터 살아옴 ▪ 계약만료, 철거, 재개발 ▪ 독립하고 싶어서, 별거, 이혼, 가정불화 ▪ 경제적 상황 악화 ▪ 기타 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 기타 |

3.3. 연구의 분석 방법



제3장. 연구절차 및 분석방법

주거 선택 요인 모형

| 구분 | 주거선택 요인 모형 변수 |
|----------------------------|---|
| ▪ 종속변수 | ▪ 주거선택요인 : 직주근접, 교육환경, 저렴한 주택가격, 환경 및 건강, 편의시설 접근성 |
| ▪ 독립변수 (연구가설에 따라 선택) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 지역 특성 : 서울 거주, 경기 거주, 인천 거주 ▪ 응답자 특성 : 성별, 청년기, 중·장년기, 고령기, 학력, 결혼 여부, 가구원수, 자녀 유무, 연소득, 저소득층, 중소득층, 고소득층 ▪ 주택 특성 : 점유형태, 주택유형, 평수 |
| ▪ 로지스틱 모형 (연구가설에 따라 선택) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 지역별 주거선택요인 모델(서울 거주 모델, 경기 거주 모델, 인천 거주 모델) ▪ 생애주기별 주거선택요인 모델(청년기 모델, 중·장년기 모델, 고령기 모델) ▪ 소득 계층별 주거선택요인 모델(저소득층 모델, 중소득층 모델, 고소득층 모델) |

주거 만족 요인 모형

| 구분 | 주거만족 요인 모형 변수 |
|----------------------------|---|
| ▪ 종속변수 | ▪ 주거만족도 |
| ▪ 독립변수 (연구가설에 따라 선택) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 주거선택요인 : 직주근접, 교육환경, 저렴한 주택가격, 환경 및 건강, 편의시설 접근성 ▪ 지역 특성 : 서울 거주, 경기 거주, 인천 거주 ▪ 응답자 특성 : 성별, 청년기, 중·장년기, 고령기, 학력, 결혼여부, 가구원수, 자녀 유무, 연소득, 저소득층, 중소득층, 고소득층 ▪ 주택 특성 : 점유형태, 주택유형, 평수 |
| ▪ 다중회귀 모형 (연구가설에 따라 선택) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 지역별 주거선택요인 모델(서울 거주 모델, 경기 거주 모델, 인천 거주 모델) ▪ 생애주기별 주거선택요인 모델(청년기 모델, 중·장년기 모델, 고령기 모델) ▪ 소득 계층별 주거선택요인 모델(저소득층 모델, 중소득층 모델, 고소득층 모델) |

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향

4.1. 기초통계분석의 종합

| 변수 | | 거주지역 | | | 생애주기 | | | 소득계층 | | |
|-------------|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 서울 | 경기 | 인천 | 청년기 | 중·장년기 | 고령기 | 고소득 | 중소득 | 저소득 |
| 직주 근접 | 빈도 | 292 | 343 | 54 | 263 | 371 | 55 | 166 | 369 | 154 |
| | 비율 | 38.3% | 37.0% | 26.0% | 61.4% | 31.3% | 19.2% | 40.1% | 38.8% | 28.9% |
| 교육 환경 | 빈도 | 48 | 35 | 10 | 13 | 75 | 5 | 39 | 46 | 8 |
| | 비율 | 6.3% | 3.8% | 4.8% | 3.0% | 6.3% | 1.7% | 9.4% | 4.8% | 1.5% |
| 부동산 가치상승 | 빈도 | 18 | 41 | 22 | 7 | 69 | 5 | 37 | 32 | 12 |
| | 비율 | 2.3% | 4.4% | 10.5% | 1.6% | 5.9% | 1.8% | 8.9% | 3.4% | 2.3% |
| 저렴한 주택가격 | 빈도 | 326 | 363 | 74 | 103 | 499 | 161 | 89 | 379 | 295 |
| | 비율 | 42.7% | 39.1% | 35.6% | 24.1% | 42.1% | 56.3% | 21.4% | 39.8% | 55.3% |
| 환경 및 건강 | 빈도 | 35 | 78 | 13 | 17 | 78 | 31 | 45 | 51 | 30 |
| | 비율 | 4.6% | 8.4% | 6.3% | 4.0% | 6.6% | 10.8% | 10.9% | 5.4% | 5.6% |
| 편의시설 접근성 | 빈도 | 44 | 68 | 35 | 25 | 93 | 29 | 38 | 75 | 34 |
| | 비율 | 5.8% | 7.3% | 16.8% | 5.8% | 7.8% | 10.2% | 9.2% | 7.8% | 6.4% |
| 합계 | 빈도 | 763 | 928 | 208 | 428 | 1,185 | 286 | 414 | 952 | 533 |
| | 비율 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

4.2. 주거선택과 주거만족 영향 요인분석 및 가설검증

직주근접 주거선택모형 가설검증

<주거선택모형 가설 ①> 주거선택요인 '직주근접'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다.

▪ <가설 ①-1> 서울에 거주하는 청년기와 중·장년기는 직주근접을 목적으로 주거를 선택할 것이다.

▪ <가설 ①-2> 직주근접을 할 경우 전 연령층에서 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주할 것이다.

→ (수정) 직주근접을 할 경우 청년기는 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주할 것이다.

→ (수정) 직주근접을 할 경우 전 연령층에서 임차주택에 거주할 것이다.

▪ <가설 ①-3> 고소득층은 지역과 상관없이 직주근접을 할 것이다.

→ (수정) 서울과 경기지역에 거주하는 고소득층이 직주근접을 할 것이다.

가설
일치

가설
일치

가설
불일치

가설
불일치

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향

직주근접 주거만족 모델

| 독립변수 | 서울거주 주거만족 | | | | 청년기 주거만족 | | | | 중·장년기 주거만족 | | | | 고소득층 주거만족 | | | |
|----------------|-----------|-----|-----------|-------|----------|-----|-----------|-------|------------|-----|------|-----------|-----------|-----|------|---------|
| | t | | P | VIF | t | | P | VIF | t | | P | VIF | t | | P | VIF |
| (상수) | 84.336 | *** | .000 | | 57.968 | *** | .000 | | 113.627 | *** | .000 | | 50.686 | *** | .000 | |
| 직주근접 | -2.475 | ** | .013 | 1.051 | -2.351 | ** | .019 | 1.035 | -1.541 | | .124 | 1.001 | -1.369 | | .171 | 1.004 |
| 서울거주 | | | | | -.463 | | .644 | 1.017 | -1.917 | * | .055 | 1.010 | -.710 | | .478 | 1.011 |
| 청년기 | 2.442 | ** | .015 | 1.994 | | | | | | | | | 2.886 | | .004 | 3.758 |
| 중·장년기 | -.724 | | .469 | 1.948 | | | | | | | | | 2.344 | *** | .019 | 3.752 |
| 중소득층 | 7.299 | *** | .000 | 1.501 | 6.874 | *** | .000 | 2.071 | 9.667 | *** | .000 | 1.789 | | | | |
| 고소득층 | 12.301 | *** | .000 | 1.499 | 8.793 | *** | .000 | 2.083 | 18.109 | *** | .000 | 1.801 | | | | |
| R | | | .0326 | | | | .0308 | | | | | .0345 | | | | .0099 |
| R ² | | | .0106 | | | | .0095 | | | | | .0119 | | | | .0010 |
| F | | | 38.513*** | | | | 23.784*** | | | | | 88.496*** | | | | 2.614** |
| N | | | 1,629 | | | | 910 | | | | | 2,623 | | | | 1,062 |

*** <0.01; ** <0.05; * <0.1

직주근접 주거만족모형 가설검증

<주거만족모형 가설 ①> 주거선택요인 '직주근접'은 서울거주자, 청년기와 중·장년기, 고소득층 주거만족도에 양(+)의 영향을 준다.

→ (수정) 주거선택요인 '직주근접'은 서울거주자, 청년기의 주거만족도에 음(-)의 영향을 줄 것이다.

→ (수정) 주거선택요인 '직주근접'은 중·장년기, 고소득층 주거만족에 영향을 미치지 않는다.



가설
불일치

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향

교육환경 주거선택모델

| 독립변수 | 수도권 교육환경 | | 서울 교육환경 | |
|---------------------------|----------|-------|---------|-------|
| | Exp(B) | P | Exp(B) | P |
| 서울거주 | 2.179 | *** | | .001 |
| 인천거주 | 1.246 | | | .555 |
| 청년기 | | | 5.769 | .102 |
| 중·장년기 | 2.660 | *** | 13.086 | ** |
| 고령기 | 1.908 | | | .275 |
| 대졸이상 | 1.880 | ** | | .018 |
| 남성 | 1.283 | | | .303 |
| 기혼 | 1.723 | | | .260 |
| 가구원수 | 1.302 | * | | .057 |
| 자녀유무 | 2.247 | *** | | .005 |
| 연소득 | 1.000 | ** | | .030 |
| 고소득 | .953 | | | .852 |
| 저소득 | .879 | | | .762 |
| 자가 | .441 | *** | | .000 |
| 아파트 | 1.548 | | | .100 |
| 면적 | 1.010 | | | .265 |
| 상수항 | .000 | *** | .000 | *** |
| Nagelkerke R ² | | 0.134 | | 0.046 |
| Hosmer-Lemeshow | | 0.713 | | 1.000 |
| 분류정확도 | | 97.8% | | 97.1% |
| N | | 4231 | | 1,629 |

*** <0.01; ** <0.05; * <0.1

교육환경 주거선택모형 가설검증

<주거선택모형 가설 ②> 주거선택요인 '교육환경'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다.

▪ <가설 ②-1> 서울에 거주하는 중·장년기는 자녀의 교육목적으로 주거를 선택할 것이다.

가설
일치

가설
일치

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향

교육환경 주거만족 모델

| 독립변수 | 서울거주 주거만족 | | | | 중·장년기 주거만족 | | | |
|----------------|-----------|-----|------|-------|------------|-----|------|-------|
| | t | | P | VIF | t | | P | VIF |
| (상수) | 89.555 | *** | .000 | | 207.389 | *** | .000 | |
| 교육환경 | 1.857 | * | .064 | 1.009 | 2.125 | ** | .034 | 1.004 |
| 서울거주 | | | | | -3.281 | *** | .001 | 1.096 |
| 인천거주 | | | | | .852 | | .394 | 1.092 |
| 청년기 | 5.348 | *** | .000 | 1.726 | | | | |
| 중·장년층 | 2.749 | *** | .006 | 1.737 | | | | |
| R | 0.142 | | | | 0.083 | | | |
| R ² | 0.020 | | | | 0.007 | | | |
| F | 11.084*** | | | | 5.992*** | | | |
| N | 1,629 | | | | 2,623 | | | |

*** <0.01; ** <0.05; * <0.1

교육환경 주거만족모형 가설검증

<주거만족모형 가설 ②> 주거선택요인 '교육환경'은 서울거주자 및 중·장년기의 주거만족도에 양(+)¹⁾의 영향을 준다.



가설
일치

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향

저렴한 주택가격 주거선택 모델

| 독립변수 | 수도권 저렴한 주택가격 | | 청년기 저렴한 주택가격 | | 중·장년기 저렴한 주택가격 | | 고령기 저렴한 주택가격 | | 저소득층 저렴한 주택가격 | |
|---------------------------|--------------|------|--------------|------|----------------|------|--------------|------|---------------|------|
| | Exp(B) | P | Exp(B) | P | Exp(B) | P | Exp(B) | P | Exp(B) | P |
| 경기거주 | 1.149 | .148 | | | | | | | | |
| 인천거주 | 1.046 | .774 | | | | | | | | |
| 중·장년기 | 2.197 *** | .000 | | | | | | | | |
| 고령기 | 2.547 *** | .000 | | | | | | | | |
| 대졸이상 | .595 *** | .000 | | | | | | | | |
| 남성 | .992 | .931 | | | | | | | | |
| 기혼 | .983 | .891 | | | | | | | | |
| 가구원수 | 1.267 *** | .000 | | | | | | | | |
| 자녀유무 | .751 ** | .023 | | | | | | | | |
| 연소득 | 1.000 | .596 | | | | | | | | |
| 중소득층 | 1.528 ** | .031 | | | | | | | | |
| 저소득 | 1.848 ** | .026 | | | | | | | | |
| 자가 | .195 *** | .000 | .398 *** | .002 | .195 *** | .000 | .182 *** | .000 | .268 *** | .000 |
| 아파트 | 1.053 | .605 | 1.219 | .458 | .903 | .404 | .927 | .726 | 1.347 * | .070 |
| 면적 | .956 *** | .000 | .962 ** | .011 | .955 *** | .000 | .938 *** | .000 | .961 *** | .000 |
| 상수항 | .284 *** | .000 | .327 *** | .000 | 1.478 *** | .008 | 3.254 *** | .000 | 1.172 *** | .372 |
| Nagelkerke R ² | .0250 | | .0063 | | .0232 | | .0305 | | .0164 | |
| Hosmer-Lemeshow | 0.192 | | 0.139 | | 0.000 | | 0.211 | | 0.183 | |
| 분류정확도 | 82.0% | | 88.7% | | 80.6% | | 77.7% | | 71.5% | |
| N | 4,231 | | 910 | | 2,623 | | 698 | | 1,054 | |

*** <0.01; ** <0.05; * <0.1

저렴한 주택가격 주거선택모형 가설검증

<주거선택모형 가설 ③> 주거선택요인 '저렴한 주택가격'에 영향을 미치는 요인은 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다.

▪ <가설 ③-1> 저렴한 주택을 선택할 경우 전 연령층에서 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주할 것이다.

→ (수정) 저렴한 주택을 선택할 경우 전 연령층에서 소형 임대 주택에 거주할 확률이 높다.

▪ <가설 ③-2> 저렴한 주택을 선택할 경우 저소득층이 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주하는 경향이 있다.

→ (수정) 저렴한 주택을 선택할 경우 저소득층에서 소형 임대 아파트에 거주할 확률이 높다.

가설
일치

가설
불일치

가설
불일치

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향

저렴한 주택가격 주거만족 모델

| 독립변수 | 저소득층 주거만족 | | | | 중소득층 주거만족 | | | | 고소득층 주거만족 | | | |
|-----------------|-----------|-----|------|-------|-----------|-----|------|-------|-----------|-----|------|-------|
| | t | | P | VIF | t | | P | VIF | t | | P | VIF |
| (상수) | 53.177 | *** | .000 | | 62.957 | *** | .000 | | 38.707 | *** | .000 | |
| 저렴한 주택가격 | -3.067 | *** | .002 | 1.165 | -3.984 | *** | .000 | 1.124 | -1.979 | ** | .048 | 1.096 |
| 청년기 | 2.226 | ** | .026 | 1.335 | 6.595 | *** | .000 | 2.746 | 3.361 | *** | .001 | 3.824 |
| 중·장년기 | -.053 | | .957 | 1.224 | 1.911 | | .056 | 2.615 | 2.408 | ** | .016 | 3.754 |
| 자가 | 4.594 | *** | .000 | 1.433 | 5.487 | *** | .000 | 1.301 | 2.742 | *** | .006 | 1.185 |
| 아파트 | 5.577 | *** | .000 | 1.103 | 7.319 | *** | .000 | 1.137 | 5.963 | *** | .000 | 1.088 |
| 면적 | 3.427 | *** | .001 | 1.257 | 5.185 | *** | .000 | 1.204 | .769 | | .442 | 1.131 |
| R | 0.351 | | | | 0.350 | | | | 0.262 | | | |
| R ² | 0.123 | | | | 0.123 | | | | 0.069 | | | |
| F | 24.456*** | | | | 49.149*** | | | | 12.991*** | | | |
| N | 1,054 | | | | 2,115 | | | | 1,062 | | | |

*** <0.01; ** <0.05; * <0.1

저렴한 주택가격 주거만족모형 가설검증

<주거만족모형 가설 ③> 주거선택요인 '저렴한 주택가격'은 저소득층의 주거만족도에 음(-)의 영향을 준다.

→ (수정) 주거선택요인 '저렴한 주택가격'은 중소득층의 주거만족도에 가장 큰 음(-)의 영향을 준다.



가설
불일치

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향

환경 및 건강, 편의시설 접근성 주거선택 모델

| 독립변수 | 수도권 환경 및 건강 | | | 수도권 편의시설 접근성 | | |
|---------------------------|----------------|-------|------|-----------------|-------|------|
| | Exp(B) | | P | Exp(B) | | P |
| 경기거주 | 1.653 | ** | .017 | 1.180 | | .410 |
| 인천거주 | 1.098 | | .780 | 2.756 | *** | .000 |
| 중장년기 | 1.605 | * | .098 | 1.548 | * | .075 |
| 고령기 | 3.251 | *** | .001 | 2.302 | ** | .014 |
| 대출이상 | 1.427 | * | .099 | 1.669 | ** | .011 |
| 기혼 | 1.383 | | .212 | 1.852 | ** | .012 |
| 자녀유무 | .924 | | .715 | .802 | | .274 |
| 고소득 | 1.478 | * | .075 | .800 | | .297 |
| 저소득 | 1.117 | | .674 | .990 | | .968 |
| 자가 | .836 | | .377 | .611 | *** | .009 |
| 아파트 | 1.412 | | .113 | 1.780 | *** | .005 |
| 면적 | 1.008 | | .158 | .997 | | .721 |
| 상수항 | .006 | *** | .000 | .010 | *** | .000 |
| Nagelkerke R ² | | 0.039 | | | 0.044 | |
| Hosmer-Lemeshow | | 0.428 | | | 0.298 | |
| 분류정확도 | | 97.0% | | | 96.5% | |
| N | | 4,231 | | | 4,231 | |

*** <0.01; ** <0.05; * <0.1

환경 및 건강, 편의시설 접근성 주거선택모형 가설 검증

<주거선택모형 가설 ④-1>

- 주거선택요인 '환경 및 건강'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다.



가설
일치

<주거선택모형 가설 ④-2>

- 주거선택요인 '편의시설 접근성'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득계층별로 차이가 있다.

→ (수정) 주거선택요인 '편의시설 접근성'에 영향을 미치는 요인은 소득계층과는 상관없이 지역별, 생애주기별로 차이가 있다.



가설
불일치

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향

환경 및 건강, 편의시설 접근성 주거만족 모델

| 독립변수 | 고령기 주거만족 | | | | 중장년기 주거만족 | | | | 고소득층 주거만족 | | | | 경기거주 주거만족 | | | |
|----------------|----------|-----|-----------|-------|-----------|-----|-----------|-------|-----------|-----|----------|-------|-----------|-----|-----------|-------|
| | t | | P | VIF | t | | P | VIF | t | | P | VIF | t | | P | VIF |
| (상수) | 45.888 | *** | .000 | | 100.367 | *** | .000 | | 63.076 | *** | .000 | | 89.478 | *** | .000 | |
| 환경 및 건강 | 1.058 | | .290 | 1.008 | 1.412 | | .158 | 1.007 | -.298 | | .766 | 1.015 | .410 | | .682 | 1.006 |
| 편의시설 접근성 | -.037 | | .970 | 1.018 | 1.974 | ** | .048 | 1.011 | .999 | | .318 | 1.025 | 1.668 | * | .095 | 1.005 |
| 경기거주 | -1.297 | | .195 | 1.167 | -1.206 | | .228 | 1.234 | -.160 | | .873 | 1.316 | | | | |
| 인천거주 | 1.330 | | .184 | 1.150 | -.551 | | .582 | 1.215 | -2.161 | ** | .031 | 1.302 | | | | |
| 고령기 | | | | | | | | | -3.528 | *** | .000 | 1.235 | -5.774 | *** | .000 | 1.740 |
| 중·장년기 | | | | | | | | | -2.411 | ** | .016 | 1.273 | -5.039 | *** | .000 | 1.554 |
| 저소득 | -2.728 | *** | .007 | 1.051 | -8.775 | *** | .000 | 1.100 | | | | | -7.963 | *** | .000 | 1.247 |
| 자가 | 4.641 | *** | .000 | 1.151 | 8.111 | *** | .000 | 1.211 | 3.580 | *** | .000 | 1.142 | 8.385 | *** | .000 | 1.247 |
| 아파트 | 5.553 | *** | .000 | 1.069 | 9.397 | *** | .000 | 1.196 | 6.043 | *** | .000 | 1.107 | 8.160 | *** | .000 | 1.151 |
| 면적 | 2.345 | ** | .019 | 1.174 | 6.673 | *** | .000 | 1.252 | .854 | | .393 | 1.143 | 3.715 | *** | .000 | 1.230 |
| R | | | .0368 | | | | .0426 | | | | .0266 | | | | .0430 | |
| R ² | | | .0135 | | | | .0181 | | | | .0071 | | | | .0185 | |
| F | | | 13.472*** | | | | 72.324*** | | | | 8.898*** | | | | 58.483*** | |
| N | | | 698 | | | | 2,623 | | | | 1,062 | | | | 2,071 | |

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

환경 및 건강, 편의시설 접근성 주거만족모형 가설 검증

<주거만족모형 가설 ④> 주거선택요인 '환경 및 건강, 편의시설 접근성' 은 고령기, 고소득층의 주거만족도에 양(+)¹⁾의 영향을 준다.

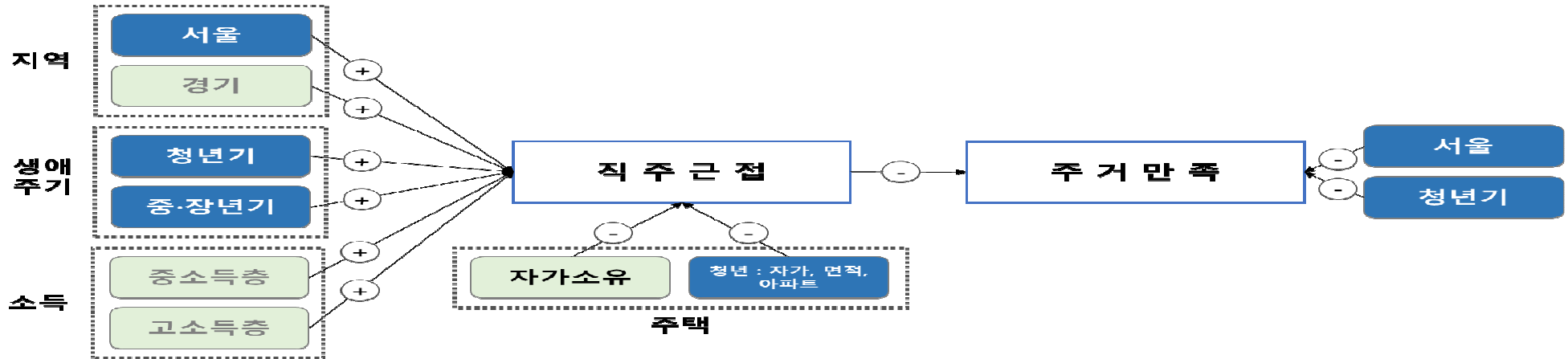
→ (수정) 주거선택요인 '편의시설 접근성' 은 중·장년기, 경기 거주자의 주거만족도에 양(+)¹⁾의 영향을 준다.

가설
불일치

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향

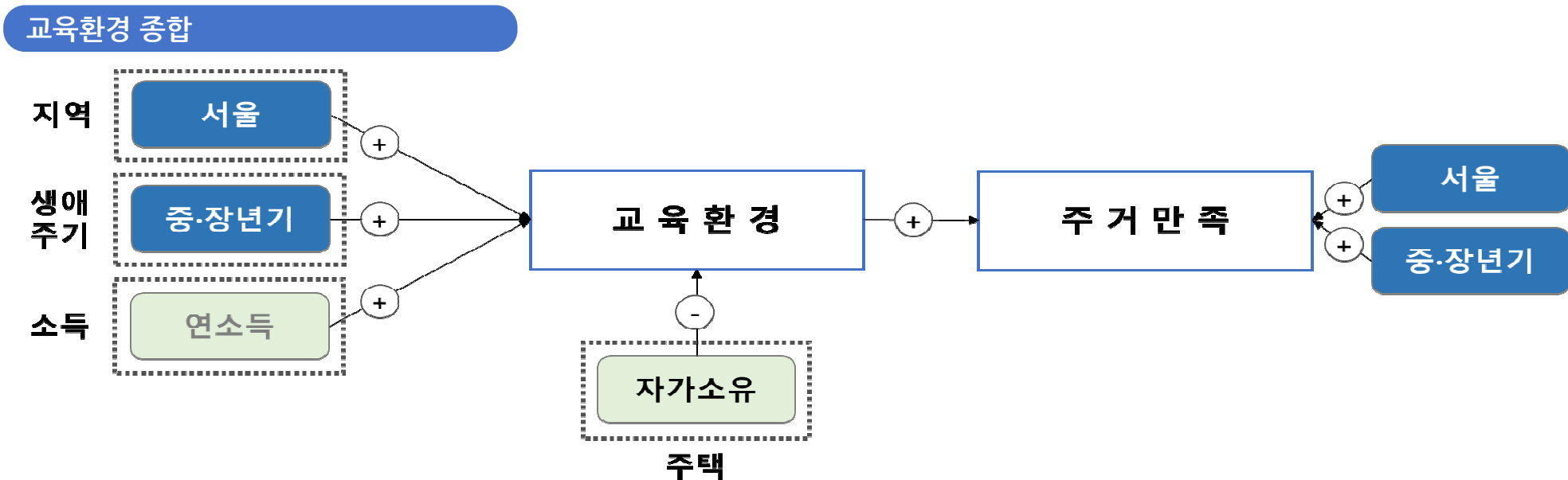
4.3. 분석의 종합

직주근접 종합



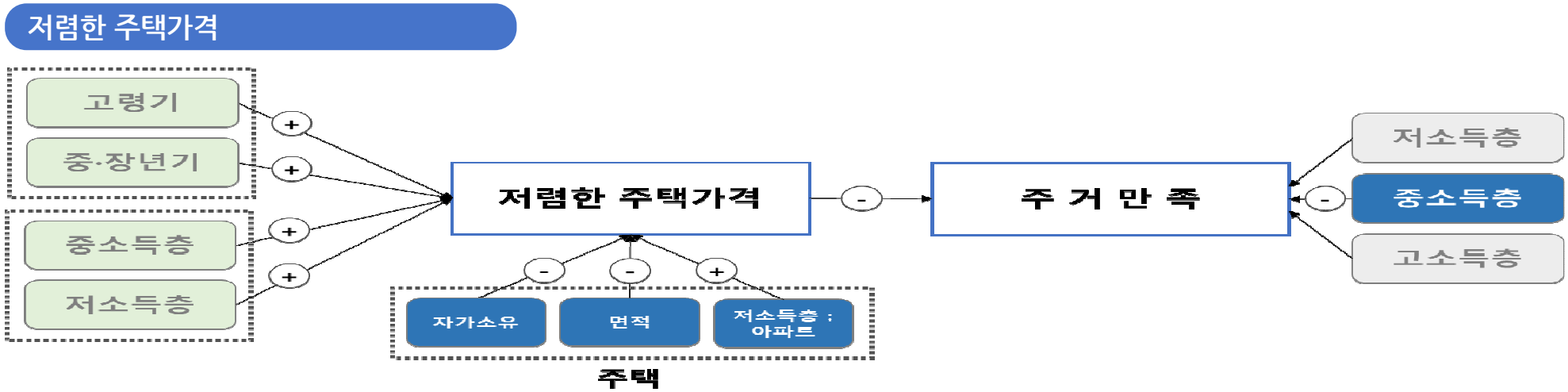
| 구분 | 가설설정 | 검증 | 가설수정 |
|----------------|---|-----------|--|
| 주거 선택 모형 | <ul style="list-style-type: none"> 직주근접에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다. | 가설 일치 | - |
| | - 서울에 거주하는 청년기와 중·장년층은 직주근접을 목적으로 주거를 선택할 것이다. | 가설 일치 | - |
| | - 직주근접을 할 경우 전 연령 세대에서 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주할 것이다. | 가설 불일치 | <ul style="list-style-type: none"> 직주근접을 할 경우 청년기는 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주할 것이다. 직주근접을 할 경우 전 연령 세대 에서 임차주택에 거주할 것이다. |
| 주거 만족 모형 | <ul style="list-style-type: none"> 직주근접은 서울거주, 청년기와 중·장년기, 고소득층 주거 만족도에 양(+)의 영향을 준다. | 가설 불일치 | <ul style="list-style-type: none"> 주거선택요인 직주근접은 서울 거주자, 청년기 주거 만족도에 음(-)의 영향을 준다. 직주근접은 중·장년기, 고소득층 주거 만족도에 영향을 주지 않는다. |

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향



| 구분 | 가설설정 | 검증 | 가설수정 |
|------------|---|----------|------|
| 주거선택 모형 | <ul style="list-style-type: none"> 주거선택요인 '교육환경'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득계층별로 차이가 있다. | 가설 일치 | - |
| | <ul style="list-style-type: none"> 서울에 거주하는 중·장년기는 자녀의 교육목적으로 주거를 선택할 것이다. | 가설 일치 | - |
| 주거만족 모형 | <ul style="list-style-type: none"> 주거선택요인 '교육환경'은 서울 거주자, 중·장년기의 주거 만족도에 양(+)의 영향을 준다. | 가설 일치 | - |

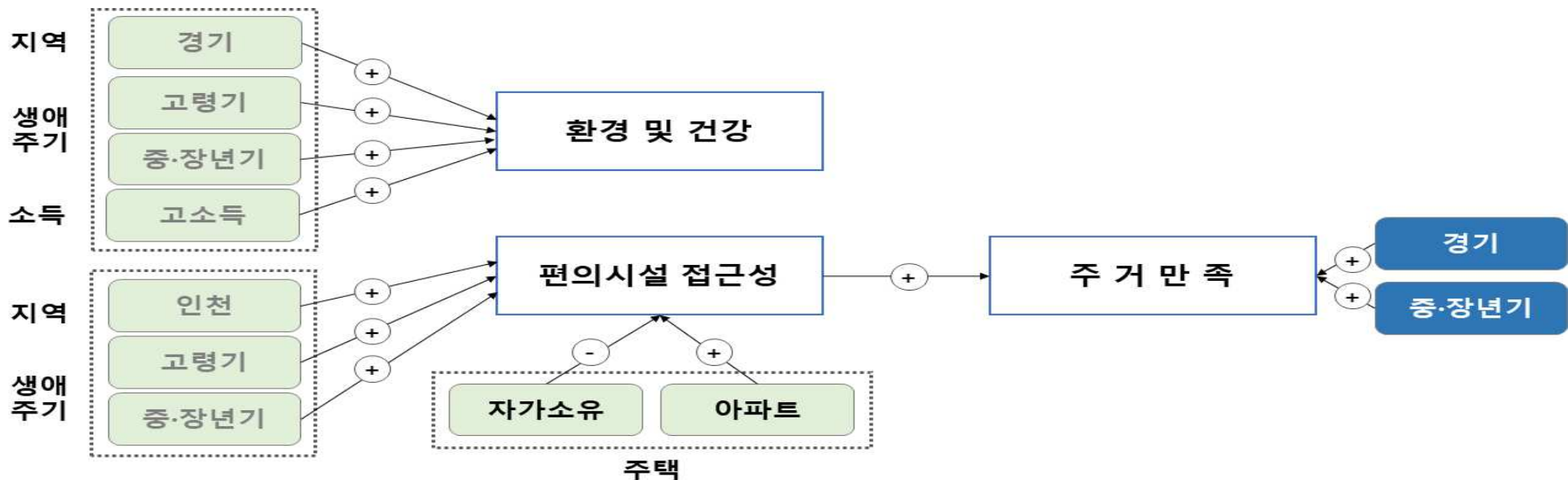
제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향



| 구분 | 가설설정 | 검증 | 가설수정 |
|----------------|---|-----------|--|
| 주거 선택 모형 | <ul style="list-style-type: none"> 주거선택요인 '저렴한 주택 가격'에 영향을 미치는 요인은 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다. | 가설 일치 | - |
| | <ul style="list-style-type: none"> 저렴한 주택을 선택할 경우 전 연령층에서 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주할 것이다. | 가설 불일치 | - 저렴한 주택을 선택할 경우 전 연령층에서 소형 임대 아파트에 거주할 확률이 높다. |
| | <ul style="list-style-type: none"> 저렴한 주택을 선택할 경우 저소득층이 임차 및 소형평수, 단독 및 다가구 주택에 거주할 것이다. | 가설 불일치 | - 저렴한 주택을 선택할 경우 저소득층이 소형 임대 아파트에 거주할 확률이 높다. |
| 주거 만족 모형 | <ul style="list-style-type: none"> 주거선택요인 '저렴한 주택가격'은 저소득층의 주거만족도에 가장 큰 음(-)의 영향을 준다. | 가설 불일치 | - 주거선택요인 '저렴한 주택가격'은 중소득층의 주거만족도에 가장 큰 음(-)의 영향을 준다. |

제4장. 주거선택 및 주거만족에 미치는 영향

환경 및 건강, 편의시설 접근성



| 구분 | 가설설정 | 검증 | 가설수정 |
|----------------|---|-----------|---|
| 주거 선택 모형 | <ul style="list-style-type: none"> 주거선택요인 '환경 및 건강'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득 계층별로 차이가 있다. | 가설 일치 | - |
| | <ul style="list-style-type: none"> 주거선택요인 '편의시설 접근성'에 영향을 미치는 요인은 지역, 생애주기, 소득 별로 차이가 있을 것이다. | 가설 불일치 | - 주거선택요인 '편의시설 접근성'은 지역, 생애주기별로 차이가 있을 것이다. |
| 주거 만족 모형 | <ul style="list-style-type: none"> 주거선택요인 '환경 및 건강, 편의시설 접근성'은 고령기, 고소득층의 주거만족도에 양(+)의 영향을 준다. | 가설 불일치 | - 주거선택요인 '편의시설 접근성'은 중·장년기, 경기거주자의 주거만족도에 양(+)의 영향을 준다. |

5.1. 연구의 결론

1

직주 근접이 수도권 거주 직장인 주거 선택의 대표 요인

- 서울에 거주하는 청년기, 중·장년기, 중고소득층에서 선택
- 임대, 소형, 단독주택 거주하는 청년일수록 선택 경향 높음, 주거 여건 열악
- 직주근접은 청년기, 중장년기, 고소득층에서 주거만족도 낮음. 주거 선택과 주거만족 괴리 확인

2

교육환경 목적으로 서울 거주자, 중장년기 및 연소득이 높은 사람 선택

- 서울에 거주하는 중장년기는 자녀의 교육을 목적으로 임대주택 거주 특성
- 대체적으로 주거만족도가 높은 경향, 자녀 학령기에 맞추어 임대주택 거주

3

저렴한 주택가격 요인 수도권 직장인들이 가장 많이 선택하는 요인

- 가구원수가 많거나 자녀가 없는 독신가구로 중장년기와 고령기에서 선택
- 임대주택, 소형평수 주택에 거주하는 중저소득층 수요층은 주거만족도가 음(-)의 영향

4

환경 및 건강을 목적으로 주거선택하는 계층은 경기도 거주 직장인

- 중장년기 및 고령기에 해당하는 고소득층
- 주거만족도와는 큰 영향 관계가 없는 것으로 나타나 수요에 비해 수도권 내 양질의 주거환경 제공 부족 의미

5

편의시설 접근성 요인은 인천거주 중장년기 또는 고령기 대졸이상 기혼자

- 주거만족도는 중장년기 및 경기도 거주자 양(+)의 영향, 경기도 지역 편의시설 비교적 잘 갖춰져

5.2. 연구의 시사점

1

일자리 연계형 다양한 임대주택 제공, 청년기 주택 양적 공급보다 질적까지 고려

- 직주근접, 대부분 임대주택 거주, 주택공급 실효성 제고, 복합용도(MXD) 도시정책 활성화

2

저렴한 소형 단독주택 거주 저학력, 저소득 주거만족도 높일 수 있는 정책 마련

- 중장년기의 수요가 증가하고 있어, 원룸 형태가 아닌 중대형 평수의 임대주택 공급 필요
- 고령층의 경우 최소 주거면적 확보와 커뮤니티 활성화 등의 복지정책 제공 할 수 있는 복합타운 개발

3

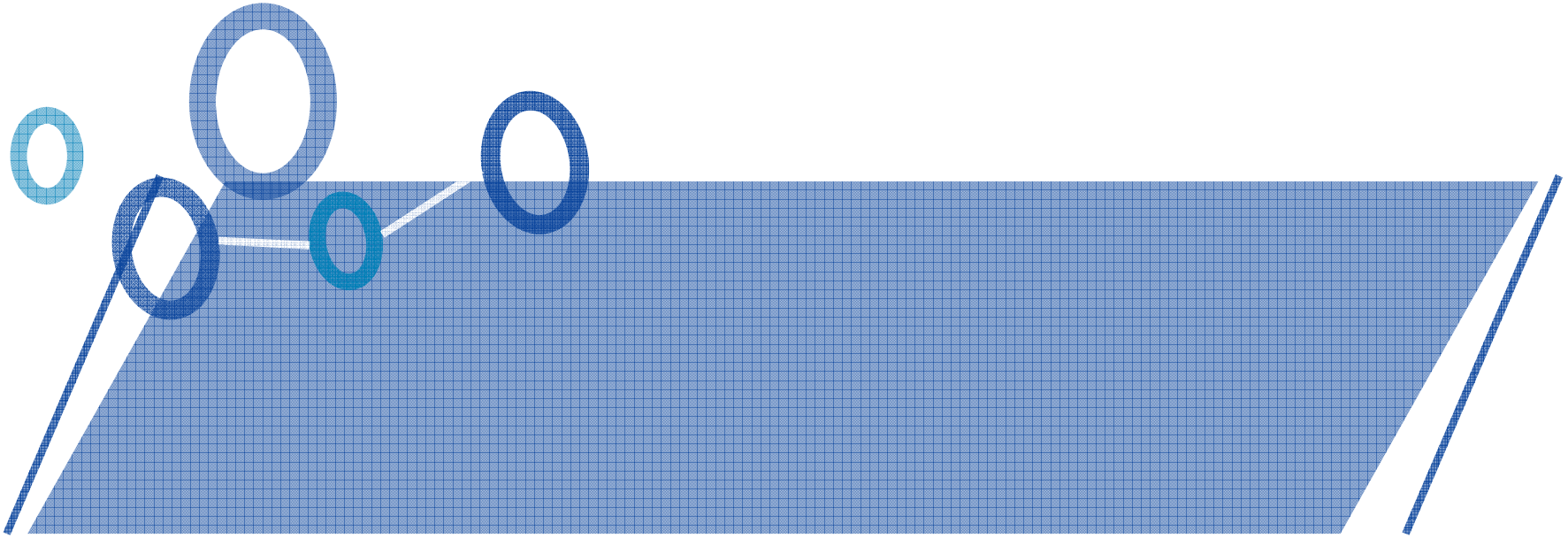
양질의 교육환경이 주거 만족에 긍정적 영향, 서울 외 균형 있는 교육환경 제공 노력

- 우수한 교육환경 선택이 어려운 저소득층 거주지의 교육여건 개선 필요
- 신도시 및 기존 시가지 정비 시 에듀타운 조성 등 교육환경 인프라 조성 중요

4

포스트 코로나 이후 더욱 중요한 건강한 주거환경 제공을 위한 도시정책 추진 노력

- 구도심 정비계획 시 충분한 녹지 및 공공시설물 확보 필요
- 수도권 내 인프라 수준이 낮은 지역에 대한 대대적인 편의시설 확충방안 마련



감사합니다.