

소형주택 주거만족 요인 연구 -인구통계변인에 따른 고객특성그룹 중심으로-

A Study on the Effect of Customer Satisfaction Factors of Small Sized Housing, by Demographic Customer Group

정연택*, 김재태*, 김종원**
서울벤처대학원대학교 부동산학과*, 서원대학교 경영대학**

Yun-Taek Joung(sp-2003@hanmail.net)*, Jae-Tae Kim(jtk365@naver.com)*,
Jong-Won Kim(jwkim627@hanmail.net)**

요약

본 연구는 소형주택의 주거만족요인을 인구통계특성 그룹별로 세분화하여 연구하였다. 연구그룹은 전체 그룹과 그리고 남녀 성별로(2그룹), 연령대별로(3그룹), 기혼과 미혼이라는 혼인별로(2그룹)하여 총 8개 그룹으로 세분화하였고 주거만족요인은 사회적특성, 경제적특성, 접근성, 외부쾌적성, 물리적특성, 생활편리성 등으로 분류하여 분석하였다.

연구결과는 소형주택의 경제적특성 요인이 대부분의 그룹에서 주거만족에 가장 큰 영향력을 미치는 요인으로 나타났다. 다음으로는 생활편리성이 유의하게 영향을 미쳤다. 그러나 물리적 특성은 전체그룹에서 낮은 영향력을 보이거나 유의하지 않았다. 기타 주거만족요인들은 각각의 그룹별로 주거만족에 미치는 영향이 다르게 나타났다.

■ 중심어 : | 소형주택 | 주거만족요인 | 인구통계변인 | 고객그룹 |

Abstract

This study analyzes the effects of residential satisfaction factors of small sized housing, according to the costumer groups based demographic aspects.

To attain the goal of this study, we set 8 groups (male and female : 2 groups, ages : 3 group, marriage : 2 groups, including whole group : 1) and selected 6 independent variables such as the social factor, economic factor, accessibility factor. external comfort factor, physical factor, and convenience of living factor.

As a result, it is found that the economic factor has the statically significant determinant in all the 8 groups, with big positive coefficient. And the convenience of living factor is another important significant determinant in 6 groups. But the physical factor shows low the significant influence or insignificant influence in the all groups. Other factors, such as the external comfort factor, the social factor, accessibility factor. and convenience factor, are different depending on the groups

■ keyword : | Small Sized Housing | Residential Satisfaction Factor | Demographic Factor | Customer Group |

I. 서론

1~2인 가구의 증가는 주택에서도 이들이 거주하는 소형주택의 필요와 공급을 늘리고 있다. 그러나 아직 소형주택에 대한 명확한 법적 정의는 규정되어 있지 않다. 하지만 시장에서나 일부 부동산관련단체, 언론 등에서는 소형, 중형, 대형주택이라는 용어를 많이 사용하고 있으며 정부기관의 정책자료에서도 이들 일부 용어를 사용하고 있다.

월간KB의 주택가격동향(2016.10.10.)에서는 아파트, 연립주택, 단독주택에 대하여 전용면적기준으로 소형, 중소형, 중형 또는 중대형, 대형으로 구분하여 통계를 작성하고 있으며 시장동향을 보도하고 있다. 이들 기관에서는 소형주택을 40제곱미터이하 또는 59제곱미터라고 부연 설명하고 있다. 부동산 시장이나 일반인에게는 공감적으로 소형주택이라는 용어가 사용되고 있으며 대략 60제곱미터이하의 주택을 의미하는 것으로 보인다.

우리나라는 인구구조의 고령화, 30세 이후 만혼의 결혼 경향, 대가족제도의 붕괴에 따른 핵가족제도의 일반화 등으로 1인 가구, 또는 2인 가구가 증가하면서 소형주택의 수요는 점차 증대되고 있다.

통계청¹은 1인 가구와 2인 가구의 합계는 2020년에는 전체가수의 58.5%, 2030년에는 65.6%에 달할 것 예상하고 있는데, 1인 가구나 2인 가구는 소형주택을 선호하는 것이 일반적인 경향임을 비추어 볼 때 향후 소형주택의 성장성은 높다고 할 수 있다[1].

소형주택 수요자는 소형주택의 매입이나 임차 시에 주거만족이 높은 만족요인을 고려하여 의사결정을 할 것이다. 따라서 소형주택을 건설하는 경우에는 소형주택 수요자의 만족요인을 분석하여 이를 반영하여 소형주택을 건설하면 보다 효율적인 분양 및 임대기 이루어질 것이다.

소형주택 수요자 중에는 남녀성별로 또는 연령대별, 그리고 라이프사이클별로 다양한 수요자가 존재한다. 그런데 남녀 성별로도 주택에 대한 생각이나 가치관이

서로 다를 것이며 또한 청년층, 중년층, 노년층 등 연령별로도 자신들의 재산이나 주택에 살아왔던 경험 등에 따라서도 차이가 있을 것이다. 따라서 인구통계변인별 그룹별로 소형주택수요자들은 만족요인은 다를 것이며 그 결과는 소형주택에 대한 구매나 임차로 연결되어 생활하는 터전의 근간이 되기에 이에 대한 연구는 매우 의미가 있다고 여겨진다.

이러한 연구배경으로부터 본 연구에서는 소형주택 거주자의 만족요인을 남녀별, 연령별, 결혼여부 등 인구특성그룹별로 연구하고자 한다. 연구결과는 성장성이 높은 소형주택시장에서 효율적인 경영을 위한 중요한 마케팅자료로 활용될 것으로 기대되며 또한 행복주택과 같은 정책을 실행하는 정책적 측면에서도 시사점을 줄 것으로 기대된다.

II. 이론적 고찰

1. 소형주택의 개념과 현황

1) 소형주택 개념

국내에서 소형주택을 법적으로 그 규모와 기타조건을 구체적으로 규정한 것은 없다. 그러나 관련법의 일부 규정에서 소형주택을 언급함으로써 소형주택의 면적 등 정의를 간접적으로 유추하게 하고 있다.

도시 및 주거환경정비법 제30조의3 (주택재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)에서는 소형주택이라는 용어를 사용하면서 이와 관련하여 ‘주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다.’라고 규정하고 있다. 이규정은 주거전용면적이 60제곱미터이하의 소형주택을 건설하라는 내용으로 받아들여진다. 많은 논문과 보도에서는 여기에 근거해서 소형주택을 주거전용면적 60제곱미터일 것으로 유추하고 사용하고 있는 것으로 보인다[2].

소득세법 시행규칙에서는 소득세법의 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위를 규정하는 것과 관련하여, 소형주택 등의 범위를 2003년 12월 31일 이전에 취득한 주택으로서 대지 면적이 120제곱미터 이하인 주택으로 연면적이 60제곱미터 이하이어야 하며 해당 주

1. 통계청은 2020년에는 1~2인 가구가 총 11,636천 가구로 전체가구 19,878천 가구의 58.5%, 2030년에는 15,207천 가구로 전체가구 21,717천 가구의 65.6%를 구성할 것으로 예상하고 있다.

택 양도당시 기준시가가 4천만 원 이하인 주택이라고 규정하고 있다. 다만 오피스텔과 도시 및 주거환경정비법의 정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재하는 주택은 소형주택에서 제외한다고 규정되어 있다. 이러한 소득세법과 관련한 소형주택의 정의는 세율적용목적상 소형주택의 면적과 조건을 규정하고 있으나 여기에서 간접적이거나 소형주택의 정의를 유추할 수 있겠다.

법규에서 소형주택에 대한 정의가 명확하지 않자 정부나 관련기관들은 자의적으로 소형을 정의를 내리고 사용하고 있다. KB부동산에서는 아파트에 대해서 소형은 40제곱미터 미만, 중소형은 62.8제곱미터 미만으로 정하였고, 연립주택의 소형은 62.8제곱미터로 정하였다. 그리고 단독주택은 대지면적 228.1제곱미터 미만 이내 이면서 건물면적이 95.86제곱미터 미만인 것을 소형주택으로 정의하였다. 조선비즈에서는 아파트를 소형은 59제곱미터, 중형은 84제곱미터, 대형은 114제곱미터로 정의하고 있다[3].

소형주택과 유사한 용어는 국민주택이라는 용어로 주택법 제2조(정의)에서 국민주택은 국가·지방자치단체 또는 공공기관이 주택도시기금으로 건설되거나 개량되는 것으로 주거전용면적이 1호당 85제곱미터 이하인 주택을 말한다. 다만 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다.

이와 같이 소형주택에 대한 명확한 법적 정의가 없는 까닭에 본 연구에서는 여러 법에서의 규정과 시장에서 사용하는 관행을 종합하여 소형주택은 주거면적 60제곱미터 이하인 주택으로 개념을 정리한다.

2) 소형주택 현황

국내에서는 법과 규정에서 명확한 정의가 없는 까닭에 정부나 관련기관의 공식적인 소형주택의 현황 통계는 찾아보기 힘들다.

다만 국토교통부의 온나라통계에서 [표 1]과 같이 전국의 건축물 현황 통계를 발표하고 있는데 이 통계에서는 1백 제곱미터 미만 주택의 통계가 있다. 이와 관련하여 KB부동산에서는 단독주택의 경우에는 95.86제곱미터 미만인 것을 소형주택으로 정의하고 있고, 주택법에서는 국민주택을 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍

또는 면 지역의 경우에는 100제곱미터 이하라고 정의하고 있는데 이를 인용하여 온나라 통계에서의 100제곱미터 미만 건축물을 소형주택으로 간주하고 연도별 현황을 살펴보면 소형주택은 전체 건축물 중에서 2005년도에는 51.1%, 2010년도에는 48.4%, 2015년도에는 46.6% (3,254,000동)을 나타내고 있다[4].

표 1. 전국 건축물 현황 (단위 : 1,000동, %)

구 분	2005	2010	2015
1백㎡ 미만	3,255	3,233	3,254
소형구성비(%)	51.1	48.4	46.6
1백㎡~2백㎡ 미만	1,465	1,547	1,569
2백㎡~3백㎡ 미만	455	496	519
3백㎡~5백㎡ 미만	524	611	715
5백㎡~1천㎡ 미만	351	408	492
1백㎡~3천㎡ 미만	190	219	248
3천㎡~1만㎡ 미만	93	120	138
1만㎡ 이상	37	43	52
중대형 소계	3,115	3,444	3,733
중대형 구성비(%)	48.9	51.6	53.4
합계	6,370	6,677	6,987

* 출처: 온나라통계, 저자 편집

소형아파트의 현황은 다음 [표 2]의 온나라통계의 전국 아파트 면적별 호수 통계에서 살펴 볼 수 있다.

표 2. 전국 아파트 면적별 호수 (단위 : 1,000호)

구 분	2004	2007	2010	2013	
소형	42.9㎡미만	316	319	334	353
	42.9~49.5	323	328	338	346
	49.5~59.4	554	570	595	621
	59.4~66.0	442	470	496	514
	소계	1,634	1,688	1,763	1,835
	구성비	25.7	23.4	22.0	21.6
	중대형	66.0~82.5	1,338	1,432	1,493
82.5~99.0		1,070	1,195	1,322	1,418
99.0~115.5		1,379	1,704	1,920	2,059
115.5~132.0		359	463	549	590
132.0~148.5		212	274	344	372
148.5~166.5		198	260	331	364
166.5~198.0		111	144	185	204
198.0초과		54	65	92	105
소계		4,720	5,536	6,235	6,652
구성비		74.3	76.6	78	78.4
합계	6,355	7,224	7,998	8,487	

* 출처: 온나라통계, 저자편집

이에 따르면 소형아파트는 2004년도에 전국 아파트 호수의 25.7%를 보이다가 2007년도에는 23.4%, 2010년

도에는 22.0%, 그리고 2013년도에는 21.6%로 해가 경과할수록 감소세를 보이고 있다.

3) 소형주택 공급정책

소형주택은 주로 서민이 살고 있다는 생각에서 국내에서는 서민주거안정을 목적으로 소형주택의 건설공급 확대를 목적으로 하는 관련법이 시행되고 있다.

소형주택 의무 건설규정이 1978년도에 주택 건축 전면적의 40% 이상을 국민주택규모 주택으로 공급한다는 내용으로 도입되었으나, IMF 외환위기 직후인 1998년 건설경기 침체를 이유로 폐지되었다. 서울시의 소형주택 공급비율이 1997년 35.9%에서 1998년 34.9%, 1999년 17.9%, 2000년 7.5%로 줄어들자, 서민층의 주거불안 해소와 주택시장 안정을 위해 2001년 12월에 3년여 만에 다시 시행되었다. 이후 다시 재건축사업이 부진해지자, 정부는 소형주택 의무비를 폐지하였다가, 2009년 2월 다시 도입하였다.

도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업에서도 소형주택을 의무적으로 건설하여 공급하도록 하고 있고, 용적률을 보너스를 받는 경우에는 해당 용적률에 시·도 조례로 정하는 비율을 곱한 면적만큼 추가하여 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하도록 하고 있다²⁾.

추가로 건설된 소형주택은 관련법에 따라 인수할 자를 정하며 임대무기간을 20년 이상으로 하여 장기공공임대주택으로 활용하도록 하여 소형주택이 더 많이 공급되고 안정적으로 운영되도록 하고 있다.

4) 1인~2인 가구

일반적으로 소형주택에 거주하는 가구는 가구인원수

2 수도권정비계획법상의 과밀억제권역에서 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업과 그리고 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업에서는 일정한 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다. 이때 사업시행자는 원칙적으로 법적 상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 일정비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다. 그 비율은 과밀억제권역에서 시행하는 주택재건축사업의 경우 100분의 30~100분의 50, 과밀억제권역에서 시행하는 주택재개발사업의 경우 100분의 50~100분의 75, 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 주택재건축사업의 경우 100분의 50이하, 그리고 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 주택재개발사업의 경우 100분의 75이하에서 시·도 조례로 정하는 비율이다.

가 1인 또는 2인일 것으로 생각된다. 따라서 소형 가구는 가구인원수가 1인~2인 가구로 보고 우리나라의 가구 구성원별 가구수와 구성비를 살펴보면 다음 [표 3]과 같다.

표 3. 전국 가구원수별 가구수 (단위: 1,000가구, %)

구 분	1995	2000	2005	2010	2015
1인 가구	1,642	2,224	3,171	4,142	5,203
2인 가구	2,185	2,731	3,521	4,205	4,994
소 계	3,827	4,955	6,691	8,347	10,197
구성비	29.5	34.6	42.1	48.1	53.4
3인 가구	2,636	2,987	3,325	3,696	4,101
4인 가구	4,110	4,447	4,289	3,898	3,589
5인 가구	1,667	1,443	1,222	1,078	940
6인 가구	497	345	267	241	217
7인 이상	221	134	93	79	66
소 계	9,131	9,357	9,196	8,992	8,914
구성비	70.5	65.4	57.9	51.9	46.6
합 계	12,958	14,312	15,887	17,339	19,111

* 출처: 통계청, 저자 편집

우리나라 소형가구수는 1995년도에 3,827천 가구로 전체의 29.5%를 점유하였으나 이후 지속적으로 증가하여 2015년도에는 10,197천 가구로 전체 가구수의 53.4%를 점유하는 높은 비중을 차지하였다. 이러한 소형가구수의 증가추세는 통계청은 2035년도에는 68.5% (15,207천 가구)에 달할 것으로 추계하고 있다. 이러한 사실에 비추어 볼 때 우리나라의 소형가구수는 지속적으로 증대 될 것으로 예상되며 이와 더불어 소형주택도 지속적으로 증대될 것으로 보여 지속적인 관심이 필요하다.

2. 선행연구 고찰

김주원·정의철(2011)은 한국노동연구원 노동패널 11년차(2008) 자료를 이용하여 소형가구의 연령대별 주택수요특성을 분석하였다. 연구결과는 30대 이하의 소형주택의 점유형태별 결정은 다른 연령대보다 소득, 자산, 주거비용 등의 주요 결정변수에 상대적으로 더 민감한 것으로 추정되었다. 40대~50대는 생애주기 단계상 소득과 소비가 최고점을 지나 감소가 시작되는 단계로 주택소비가 확대되어야 하는 단계이나 소형가구에서는 자가와 차가 모두에서 주택소비가 확대되지 않았다. 60대 이상은 향후 소득이 감소되는 단계로 소형가구에서

는 76%가 자가 가구로 자가 주택소비에서 변수의 변화에 대하여 비탄력적인 모습을 보였다[5].

홍성조 외(2011)는 2004년 1월부터 12월 사이에 전입 신고를 한 인구이동통계자료를 활용하여 2인 이하 소형가구의 주거이동 패턴과 유입요인을 분석하였다. 분석결과 소형가구가 대형가구에 비해 멀리 이동하는 경향을 보였고, 연령이 낮을수록 멀리 이동하는 경향을 보였다. 30~40대 소형가구는 직장이 밀집된 도심지역으로, 그리고 50~60대 소형가구는 서울 외곽지역으로의 이주경향이 나타났다. 소형가구의 경우 다세대, 다가구, 오피스텔과 같은 주택유형을 선호하였고, 특히 2인 가구의 경우 아파트와 다세대 주택을 선호하였으며, 입지 관련 요인은 일반 가구와 유사한 선호를 보였다[6].

박순찬·전광섭(2012)은 서초구 반포1동을 중심으로 소형주택의 만족도 분석과 개선방안에 관하여 연구하였다. 연구결과, 현재 살고 있는 소형주택에서 매우 만족하고 있는 관리요인은 빗물누수 여부, 조경시설, 벽이나 천정에 금이 간 정도, 주차시설 이용편리성, 냉·난방 시스템 등의 순으로 나타났다. 그리고 만족하고 있는 요인은 상하수도의 누수, 전기배선 등의 불량정도, 조경 시설, 곰팡이 서식 상태, 빗물누수 여부 등의 순으로 나타났다[7].

김지우(2014)는 서울의 서대문 충정로 지역의 대학생 및 직장인 1인 가구를 대상으로 소형주택에 대한 만족도를 연구하였다. 연구결과 오피스텔 거주자들은 전반적으로 주거환경에 대한 만족도가 높았지만, 주거비용에 대해 불만족하였다. 연립주택과 원룸 거주자들은 비교적 적당한 가격에 오피스텔과 유사한 조건을 제공받아 비교적 만족하였지만, 조리공간과 수납공간에 대해 불만족하였다. 고시텔 거주자들의 전반적인 주거환경에 대한 만족도는 낮았다[8].

정우석(2014)은 수원시에서 1인 소형주택에 거주하는 주민 대상으로 설문조사를 통하여 주거선택요인 인식에 대하여 IPA(Importance Performance Analysis)를 이용하여 실증적으로 분석하였다. 분석결과 정책적 시사점이 의미 있는 중요도는 높으나, 만족도가 낮은 적극적 관리요망요인으로는 외부로부터의 소음차단과 층간, 세대 간 소음방지, 적절한 주차대수 및 주차장 사용

편리성, 신속한 하자 보수 및 적정 보수 비용문제, 운동·등산 등 이웃과의 취미활동, 그리고 보증금 또는 월임대료 부담 등으로 나타났다[9].

김채수(2014)는 경기도 용인시 1인 가구 주택을 대상으로 설문지를 이용하여 소형주택 주거선택속성에 대하여 IPA분석을 하였다. 분석결과 중요도는 높으나, 만족도가 낮은 적극적 관리요망요인으로는 보안 및 방범 시설의 신뢰성, 외부로부터의 소음차단 정도, 층간·세대 간 소음차단정도, 적절한 주차대수 및 주차장사용의 편리성, 신속한 하자보수 및 적정 보수비용의 부담, 운동·등산 등 이웃과의 취미활동, 주민회의·반상회 등 이웃과의 모임, 전세보증금·월임대료 부담 등으로 나타났다[10].

소형주택에 관한 선행연구는 많지 않은 편이나 그동안 다양한 만족 요인과 개선방안에 대한 여러 연구가 진행되어 오고 있다. 그러나 입주자 고객의 특성을 세분화하여 고려하거나 비교한 선행연구는 거의 없었다.

본 연구에서는 이들 선행연구와 달리 입주자 고객의 특성을 세분하여 그룹화하고 이를 고려한 소형주택의 거주 만족 요인을 살펴보고자 한다.

III. 연구 설계

1. 연구과제

본 연구는 1~2인가구의 증가와 함께 소형주택에 거주하는 비중이 점차 증가하면서 소형주택의 입지특성, 시설특성, 그리고 경제사회적 환경특성이 임차인의 주거만족에 어떻게 영향을 미치는지 살펴보는 것이다.

특히 소형주택에 입주하는 고객은 대체로 혼인 전에는 남성, 여성이 개별적으로 입주하고 있을 것이다. 이들 각각의 성별특성은 주거가치가 다를 것이고 따라서 주거만족요인도 다르게 작용할 것으로 예상된다. 성별 이외에도 연령대별, 그리고 혼인여부에 따라서도 고객의 주거만족 요인은 다를 것으로 예상되는데 이를 구체적으로 살펴보기 위하여 다음과 같이 연구과제를 설정하고자 한다.

- 과제 1. 소형주택이 제공하는 제요인이 주거만족도에 미치는 영향력은 어떠한가?
- 과제 2. 소형주택이 제공하는 제요인이 남녀성별 만족도에 미치는 영향은 어떻게 다를 것인가?
- 과제 3. 소형주택이 제공하는 제요인은 연령대 그룹별 만족도에 미치는 영향은 어떻게 다를 것인가?
- 과제 4. 소형주택이 제공하는 제요인은 혼인 그룹별 만족도에 영향이 어떻게 다를 것인가?

2. 변수의 측정

소형주택을 구성하는 속성으로는 다양한 요인들이 있을 것이나 본 연구에서는 선행연구를 참조하여 영향을 미치는 선행요소를 소형주택이 자리하고 있는 입지 특성, 건축물로서 구성되는 시설특성, 그리고 주변의 이웃이나 지역적 특성을 이루는 사회경제특성으로 분류하였다. 또한 이들을 다시 세분하여 입지특성은 접근성과 외부쾌적성으로 분류하였고, 시설특성은 물리적특성과 생활편리성으로, 그리고 사회경제특성은 사회적특성과 경제적특성으로 분류하였다.

여기서 입지특성에서의 접근성은 대중교통의 편리성에서부터 주택주변의 도로여건, 공공시설, 편익시설, 문화시설 등의 이용에 관한 접근성으로 구성하였고, 외부쾌적성은 주변지역의 자연환경, 소음이나 매연, 악취문제가 없는지, 녹지공간과 방법문제도 이를 주거쾌적성으로 구성하였다.

시설특성에서의 물리적 특성은 방의 크기나 개수, 내부공간의 배치, 화장실, 부엌설비, 내부마감재, 복도 계단 등의 공동공간으로 구성하였고, 생활편리성은 주택내 채광, 층간소음, 외부로부터 사생활의 보호, 관리상태, 우편물 택배수령의 수월성과 같은 생활에 편리한 부분으로 구성하였다.

또한 사회경제특성에서의 사회성은 주변이웃과의 친밀성, 같은 주택거주자들과의 교류, 지역의 평판과 주택과 지역의 이미지의 정도, 이웃과의 생활이나 교양의 유사성 등과 같은 항목으로 구성하였고, 경제적 특성은 비용부담에 관한 부분으로 관리비나 임료의 수준과 그에 따른 적절한 서비스의 수준, 주택과 관련한 대출비

용이 있는 경우 그에 따른 소요비용의 적정성의 인식정도 등의 내용으로 독립변수를 구성하였다.

중속변수로서는 주택거주자가 느끼는 주거만족도를 선정하였으며 이들은 각각 현재 거주하고 있는 주택의 내부시설, 입지, 주변환경, 이웃과의 관계, 거주비용 등에 대한 만족의 정도로 설문을 구성하였다.

그리고 이들 변수를 측정하기 위하여 각각 '전혀 그렇지 않다'(1점)에서 '매우 그렇다'까지의 Likert 7점 척도로 측정하였다.

3. 연구자료와 분석방법

본 연구의 실증조사 분석 대상은 소형주택이다. 그러나 소형주택은 너무 광범위하게 분포되어 있어 비교적 소형주택이 많이 군집하여 있는 지역을 선정하였다. 이는 비교적 접근가능하고 용이한 표본을 선정하는 비확률적표집방법의 하나인 편의표집방법을 사용하였는바, 이는 서울과 수도권 남부지역에서 소형주택이 많이 분포되어 있어 강남 테헤란로 일대 및 2호선 전철역 주변, 주요 대학로 인근에서 오피스텔, 다세대주택 밀집지역, 전용 60㎡이하 아파트 단지 등으로 선정하여 거주민 대상 면대면조사로 설문조사를 진행하였다.

조사기간은 2014년 6월 15일부터 9월 26일 까지 실시하였으며 총 700부를 배부하였다. 응답자는 자기기입식 설문지를 통하여 설문에 응하였다.

회수설문지는 653부를 회수하였으나 이 가운데 불성실한 응답을 제외하고 509부를 유효한 것으로 간주하여 분석에 이용하였다.

수집된 자료는 SPSS 21.0을 이용하여 빈도를 비롯한 기술통계분석과 차원감소를 위한 요인분석을 실시하였고, 신뢰도를 점검하기 위하여 신뢰도분석을 하였으며, 변수들과의 상관성정도를 살피기 위하여 상관분석을 한 후, 영향의 정도를 파악하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였다.

IV. 실증분석

1. 표본의 특성

표본의 일반적 특성을 살펴보면 [표 4]와 같다. 남녀와 혼인비율이 비교적 고르게 분포하고 있었다.

표 4. 표본의 특성

구 분		빈도	비율(%)
성별	남	236	46.4
	여	273	53.6
혼인별	기혼	248	48.7
	미혼	261	51.3
연령	20대	205	40.3
	30대	222	43.6
	40대	82	16.1
	계	509	100.0

성별은 남성이 236명으로 나타나 46.4%, 여성이 273명으로 53.6%로 각각 분포하였고, 혼인상태 여부는 기혼자가 248명으로 48.7%, 미혼자가 261명으로 51.3%였다. 연령층으로는 20대가 205명으로 40.3%, 30대가 222명으로 43.6%, 40대가 82명으로 16.1%로 분포하였는데 연령대별로는 주로 2~30대가 많이 분포하고 있었다.

2. 타당성 및 신뢰도 검증

측정변수들의 상호관련성을 기초로 하여 변수 속에 내재되어 있는 공통적인 요인을 찾아 변수를 보다 적은 수의 구조로 축약하고 측정항목들의 타당성 검증을 위하여 탐색적 요인분석을 실시하였다.

요인분석의 방법으로는 주성분분석을, 요인의 회전은 직교회전 방식인 베리맥스(Varimax Rotation)방식을 사용하였다. 요인수의 결정은 고유값(Eigen Value)을 1.0이상으로 설정하였다. 또한 요인의 적재량(factor loading)이 0.6이상인 변수들을 유의미한 변수로 판단하였다. 요인분석에서 적합성에 관한 검도는 Kaiser-Meyer-Olkin (KMO)측도와 바틀렛(bartlett)의 구형성검정을 이용하였다. 이들 요인분석을 통해 도출된 구성항목들의 신뢰도 검증을 위하여는 내적일관성을 살펴볼 수 있는 Cronbach's α 계수를 사용하였으며 기준은 0.6이상으로 하였다.

표 5. 선행변수의 타당성, 신뢰도 분석결과

구 분	성 분					
	1	2	3	4	5	6
같은주택거주자와 교류	.784	.139	.134	.119	.100	.109
주변 이웃과 친밀	.727	.163	.200	.190	.033	.114
지역 위상 양호	.720	.137	.251	.152	.209	.079
거주주택이미지 양호	.715	.154	.196	.214	.167	.249
이웃과 생활,교양 유사	.665	.179	.248	.125	.174	.210
관리비수준의 적정	.186	.832	.044	.050	.157	.074
월임대료수준의 적정	.155	.804	.094	.210	.089	.095
주택임대보증금이 적정	.135	.790	.130	.169	.096	.119
비용대비 효용 적정	.208	.737	.096	.040	.152	.188
문화시설 이용 편리	.181	.101	.835	-.018	.061	.119
편의시설 이용 편리	.236	.088	.811	.035	.076	.096
도심까지 거리 적절	.160	.193	.682	.325	.157	.007
대중교통 편리	.102	.157	.644	.318	.153	-.047
녹지공간 적절	.162	.151	.196	.776	.038	.087
재해 방범문제 없음	.213	.147	.157	.774	.094	.118
소음, 악취 매연 없음	.176	.164	.033	.736	.194	.149
주변 자연환경 양호	.232	.157	.247	.653	.053	.232
내부마감 양호	.197	.062	.119	.095	.808	.124
복도,계단 공용공간편리	.247	.116	.106	.032	.802	.034
화장실,부엌설비 적절	.172	.169	.117	.141	.744	.282
내부공간배치 적절	.174	.327	.226	.103	.651	.224
경비 관리상태 양호	.240	.202	.158	.106	.082	.802
옆집,층간소음문제 없음	.255	.122	.047	.060	.125	.787
주택내 채광 일조 양호	.146	.161	.146	.217	.271	.637
우편, 택배수령 양호	.074	.188	.119	.193	.207	.636
Eigen Value	4.858	4.144	3.925	3.556	3.374	2.722
전체변량(%)	14.289	12.190	11.544	10.459	9.923	8.005
누적변량(%)	14.289	26.478	38.022	48.482	58.405	66.409
신뢰도	.910	.901	.882	.881	.876	.821

Kaiser-Meyer-Olkin 측도 : .915
Bartlett의 구형성 검정 : $\chi^2 = 11731.175$, $df=561$, $p<0.001$

요인분석결과는 [표 5]와 같이 전체 변수에 대한 표본의 적합도인 KMO측도는 변수의 쌍들의 상관관계가 다른 변수에 의해 설명되는 정도를 나타내는 것으로, 외생변수인 경우 0.915, 내생변수의 경우 0.907로 모두 좋은 것으로 나타나고 있다.

또한 요인은 6개의 요인으로 적재되었다. 분류된 각 요인은 특성에 따라 이를 사회적특성, 경제적특성, 접근성, 외부쾌적성, 물리적특성, 생활편리성이라는 요인으로 명명하였다.

이들의 설명력은 누적분산이 66.409%를 보이고 있으며, 신뢰도 검사결과 Cronbach's α 값이 0.910에서 0.821로 나타나 신뢰도 또한 높게 나타나 모두 문제가 없는 것으로 나타났다.

표 6. 종속변수의 타당성, 신뢰도 분석결과

구 분		성분/요인1
주거 만족	거주 주택에 전반적으로 만족	.875
	타 주택 대비 주거만족	.870
	거주 주택 시설, 안전성 만족	.857
	기대한 만큼 만족	.841
	주택평판이나 이웃 만족	.784
	주택입지환경 만족	.726
Eigen Value		4.786
전체변량(%)		68.372
누적변량(%)		68.372
신뢰도		.922

Kaiser-Meyer-Olkin 측도 : .907
Bartlett의 구형성 검정 : $\chi^2 = 2478.578$, $df=21$, $p<0.001$

종속변수인 주거만족에 대하여는 [표 6]과 같이 하나의 요인으로 분류되었고 요인설명력은 68.372%를 보였으며 Cronbach's α 값도 0.922로 나타나 신뢰도 또한 높게 적재되었다.

3. 상관관계분석

상관관계를 분석한 결과는 [표 7]과 같이 나타났다.

표 7. 상관관계 분석결과

구분	접근성	외부 쾌적성	물리적 특성	생활 편리성	사회적 특성	경제적 특성	주거 만족
접근성	1						
외부쾌적성	.555***	1					
물리적특성	.474***	.430***	1				
생활편리성	.427***	.461***	.593***	1			
사회적특성	.541***	.542***	.570***	.542***	1		
경제적특성	.452***	.462***	.537***	.505***	.518***	1	
주거만족	.625***	.640***	.625***	.646***	.669***	.690***	1

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

구성하고 있는 요인들 간의 한 요인이 변화하면 다른 요인은 어떻게 변화할지와 같은 변화의 강도와 방향을 살펴보고자 상관분석을 한 결과, 모두 정(+)의 상관관계를 나타나고 있었다.

이는 선행요인에 대한 인식이 높다면 주거만족 또한 높게 나타날 수 있다는 것을 의미하며 모든 요인이 유의하게 나타났다.

4. 분석결과 및 논의

1) 전체 집단

우선 전체집단에서는 어떠한 분석결과는 보면 [표 8]과 같다.

표 8. 전체그룹 회귀분석 결과

변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	공선성 통계량	
	B	표준 오차	베타			공차	VIF
상수	-.107	.131		-.818	.414		
접근성	.157	.029	.169	5.504	.000	.581	1.722
외부쾌적성	.165	.026	.194	6.282	.000	.578	1.730
물리적특성	.099	.032	.101	3.084	.002	.516	1.939
생활편리성	.180	.030	.190	6.024	.000	.551	1.815
사회적특성	.174	.036	.162	4.902	.000	.501	1.997
경제적특성	.286	.030	.290	9.528	.000	.594	1.683

R=0.851, R² =.724, 수정된 R² =.721
Durbin-Watson=1.468, F=218.665, p=0.000

모형의 적합성을 보면 다중회귀분석에서는 독립변수 간의 다중공선성이 크게 존재할 경우 해당 회귀분석의 결과는 의미가 없어지므로 이를 검토하여야 하는데 분석결과 VIF 값은 모든 변수가 10보다 훨씬 작으므로 다중공선성의 문제는 없다고 할 수 있다.

또한, Durbin-Watson값은 1.468으로 나타나 잔차들의 음이나 양의 자기상관관계가 없고, 모형의 설명력에서도 R제곱 수치로 살펴보면 72.4%를 설명하고 있어 좋은 모형으로 여겨진다.

분석결과 선행변수는 주거만족에 모두 유의하게 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 그리고 영향력의 크기는 경제적특성이 가장 주거만족에 영향력이 컸으며, 이후 외부쾌적성, 생활편리성, 접근성, 사회적특성, 물리적특성의 순으로 주거만족에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

2) 성별 그룹

성별로 구분하여 살펴본 결과 다음의 [표 9] 및 [표 10]과 같이 남녀그룹 모두 모형은 적합하였으며 설명력도 72.1%를 보였고, F값도 127.184로 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

표 9. 남성그룹 회귀분석결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	VIF
	B	표준오차				
상수	.069	.189		.365	.715	
접근성	.192	.044	.209	4.357	.000	1.976
외부쾌적성	.147	.036	.186	4.087	.000	1.776
물리적특성	.073	.048	.073	1.522	.129	1.977
생활편리성	.243	.044	.272	5.525	.000	2.083
사회적특성	.080	.056	.072	1.422	.156	2.174
경제적특성	.282	.044	.282	6.381	.000	1.666

R=0.856, R² =.733, 수정된 R² =.726
Durbin-Watson=1.600, F=104.591, p=0.000

표 10. 여성그룹 회귀분석결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	VIF
	B	표준오차				
상수	-.184	.183		-1.006	.315	
접근성	.126	.038	.136	3.305	.001	1.626
외부쾌적성	.185	.038	.205	4.839	.000	1.730
물리적특성	.106	.044	.110	2.424	.016	1.984
생활편리성	.139	.044	.139	3.200	.002	1.828
사회적특성	.220	.048	.211	4.566	.000	2.057
경제적특성	.302	.042	.310	7.191	.000	1.788

R=0.851, R² =.724, 수정된 R² =.718
Durbin-Watson=1.427, F=116.553, p=0.000

남성의 경우에 접근성, 외부쾌적성, 생활편의성, 경제적특성 변수가 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있었고 물리적특성과 사회적특성은 정(+)의 방향을 보이고 있었으나 유의하지 않았다. 영향력의 크기는 경제적특성, 생활편의성, 접근성, 외부쾌적성 순이었다.

여성의 경우는 모든 변수가 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있었으며, 경제적특성, 사회적특성, 생활편의성, 접근성, 물리적특성 순으로 높은 영향력을 보이고 있었다.

남녀그룹별로 선행변수가 만족도에 영향을 미치는 유의한 변수만을 살펴보면, 다음의 [표 11]과 같이 나타낼 수 있다. 남성과 여성 모두에서 경제적특성이 가장 상위에 있는 바, 이는 경제력이 상대적으로 작은 젊은 층이 설문집단의 대부분을 구성하고 있어 경제적특성의 영향력이 가장 크게 나타난 것으로 보인다.

다음으로 남성에서는 생활편리성이 큰 영향력을 보이나 여성에서는 사회적특성이 큰 영향을 보였으며, 물리적특성은 가장 낮게 나타나거나 유의하지 않아 소형주택의 시설이나 공간적 측면이 비교적 열위인 것으로 생각할 수 있겠다.

표 11. 남녀그룹별 우선순위

순위	남성	여성
1	경제적특성(0.282)	경제적특성(0.310)
2	생활편의성(0.272)	사회적특성(0.211)
3	접근성(0.209)	외부쾌적성(0.205)
4	외부쾌적성(0.186)	생활편의성(0.139)
5	-	접근성(0.139)
6	-	물리적특성(0.110)

3) 혼인별 그룹

결혼을 기준으로 기혼그룹과 미혼그룹으로 구분하여 살펴본 결과는 다음의 [표 12] 및 [표 13]과 같이 나타났다.

표 12. 기혼그룹 회귀분석결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	VIF
	B	표준오차				
상수	-.117	.196		-.598	.551	
접근성	.156	.045	.163	3.464	.001	1.831
외부쾌적성	.148	.044	.162	3.324	.001	1.945
물리적특성	.171	.053	.162	3.249	.001	2.032
생활편리성	.177	.051	.182	3.432	.001	2.325
사회적특성	.177	.057	.168	3.099	.002	2.427
경제적특성	.226	.052	.220	4.377	.000	2.070

R=0.841, R² =.707, 수정된 R² =.700
Durbin-Watson=1.741, F=96.983, p=0.000

표 13. 미혼그룹 회귀분석결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	VIF
	B	표준오차				
상수	-.154	.177		-.868	.386	
접근성	.161	.037	.178	4.370	.000	1.675
외부쾌적성	.168	.032	.211	5.220	.000	1.658
물리적특성	.039	.039	.043	.988	.324	1.901
생활편리성	.198	.036	.215	5.458	.000	1.567
사회적특성	.184	.046	.168	3.996	.000	1.785
경제적특성	.328	.037	.346	8.848	.000	1.550

R=0.865, R² =.749, 수정된 R² =.743
Durbin-Watson=1.698, F=126.179, p=0.000

기혼그룹의 경우는 모든 변수가 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있었으며, 경제적특성, 생활편의성, 사회적특성, 접근성, 외부쾌적성과 물리적특성 순으로 높은 영향력을 보이고 있었다.

미혼그룹의 경우에 물리적특성을 제외한 모든 변수가 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있었고, 영향력은 경제적특성, 생활편의성, 외부쾌적성, 접근성, 사회

적특성 순이었다.

결혼여부에 따라 큰 차이가 보이지는 않았으나 미혼의 경우 경제특성변수의 영향력이 상대적으로 크게 나타났으며, 결혼그룹에서는 거주하는 주택주변의 이웃과 같은 사회적특성 변수가 중요 요인으로 나타났다. 이들 혼인여부에 따른 그룹별 중요도는 [표 14]와 같다.

표 14. 남녀그룹별 우선순위

순위	기혼	미혼
1	경제특성(0.226)	경제특성(0.346)
2	생활편의성(0.182)	생활편의성(0.215)
3	사회적특성(0.168)	외부쾌적성(0.211)
4	접근성(0.163)	접근성(0.139)
5	외부쾌적성(0.162) 물리적특성(0.162)	사회적특성(0.139)

4) 연령대별 그룹

20대에서는 물리적특성을 제외한 전체 부분이 주거만족에 유의한 영향을 미치고 있었다.

영향력의 크기는 경제특성, 생활편의성, 접근성, 사회적특성, 외부쾌적성의 순이었다.

표 15. 20대 그룹 회귀분석결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	VIF
	B	표준오차				
상수	-.248	.225		-1.102	.272	
접근성	.158	.045	.165	3.546	.000	1.497
외부쾌적성	.109	.039	.138	2.776	.006	1.715
물리적특성	.070	.045	.078	1.541	.125	1.751
생활편의성	.225	.043	.243	5.256	.000	1.477
사회적특성	.193	.051	.185	3.774	.000	1.652
경제적특성	.345	.041	.375	8.402	.000	1.373

R=.845, R²=.714, 수정된 R²=.805
Durbin-Watson=1.734, F=82.235, p=0.000

표 16. 30대 그룹 회귀분석결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	VIF
	B	표준오차				
상수	-.083	.198		-.416	.678	
접근성	.144	.045	.160	3.223	.001	1.992
외부쾌적성	.219	.040	.251	5.471	.000	1.697
물리적특성	.125	.050	.121	2.507	.013	1.876
생활편의성	.114	.047	.123	2.424	.016	2.079
사회적특성	.216	.056	.199	3.831	.000	2.178
경제적특성	.234	.049	.230	4.795	.000	1.862

R=.856, R²=.734, 수정된 R²=.726
Durbin-Watson=1.824, F=98.840, p=0.000

30대에서는 전체 선행변수들 모두가 유의한 영향력을 미치고 있었다. 외부쾌적성이 가장 영향력이 높았으며 다음으로 경제특성, 접근성, 사회적특성, 생활편리성, 물리적특성 순으로 영향력을 보였다.

표 17. 40대 그룹 회귀분석결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	VIF
	B	표준오차				
상수	-.202	.305		-.662	.510	
접근성	.246	.077	.263	3.190	.002	2.141
외부쾌적성	.125	.079	.135	1.576	.119	2.304
물리적특성	.041	.111	.040	.374	.710	3.663
생활편리성	.311	.106	.298	2.940	.004	3.246
사회적특성	.050	.113	.046	.444	.659	3.401
경제적특성	.291	.108	.279	2.692	.009	3.389

R=.873, R²=.763, 수정된 R²=.744
Durbin-Watson=1.944, F=40.195, p=0.000

40대에서는 물리적특성과 사회적특성을 제외한 전 변수가 주거만족에 영향을 미치고 있었다. 영향력의 크기는 생활편리성이 가장 높았으며, 이후 경제특성, 접근성, 외부쾌적성 순으로 나타났다.

연령대별로 유의한 변수와 영향력의 크기를 비교해 보면 [표 18]과 같이 20대는 경제특성, 생활편의성, 사회적특성, 접근성 순으로 영향을 미치고 있었고, 30대는 외부쾌적성, 경제특성, 사회적특성, 접근성, 생활편의성, 물리적특성 순으로 영향을 미치고 있었다. 40대 그룹에서는 생활편의성, 경제특성, 접근성, 외부쾌적성 순으로 영향을 미치는 것으로 나타나 연령대별로 확연한 차이를 보이고 있었다.

표 18. 연령대별 우선순위

순위	20대	30대	40대
1	경제적특성(.375)	외부쾌적성(.251)	생활편의성(.298)
2	생활편의성(.243)	경제적특성(.230)	경제적특성(.279)
3	사회적특성(.185)	사회적특성(.199)	접근성(.263)
4	접근성(.165)	접근성(.160)	외부쾌적성(.135)
5	외부쾌적성(.138)	생활편의성(.123)	-
6	-	물리적특성(.121)	-

V. 결론 및 시사점

최근에 1-2인 가구의 증가와 함께 이들의 거주패턴

이 소형주택에 많이 거주하게 되고 이들을 위한 주거시설의 또한 도시형생활주택 등과 같이 소형으로 많이 공급되면서 소형주택에 관심을 갖고 연구하게 되었다. 본 연구에서는 소형주택이 제공하는 각종 서비스요인이 되는 입지나 시설, 그리고 주변의 사회, 경제적 환경과 주거만족도간의 관계를 살펴보고자 하였으며 여기에 거주하는 고객을 세분화하여 남녀와 혼인여부, 연령대별로 분석한 결과는 다음과 같다.

우선 남녀 성별로 살펴본 결과, 남성과 여성 모두에게서 경제적인 특성이 월등하게 높은 영향력을 끼치고 있었으며 다음으로 남성에게서는 생활편의성, 접근성, 외부쾌적성 순으로 영향을 미치고 있었다.

여성은 경제적특성 다음으로 사회적특성, 외부쾌적성, 생활편의성, 접근성 등의 순으로 영향을 미치고 있었다.

남녀성별 구분되는 특징은 남성은 생활편의와 직장과의 접근성이 좋으면 우선시되는 반면에, 여성의 경우는 그것보다 이웃은 어떤 사람들인지, 주변은 쾌적한지와 같은 살아가는 부분이 우선시되는 양태를 나타내고 있었다. 이는 남성은 직장을 다니는 목적지향성으로 거주할 공간을 구하고 주택주변에서는 많은 시간을 소요하지 않기 때문으로 여겨지며, 반면에 여성은 주택 주변의 이웃이나 재해나 방범문제, 자연환경 등 쾌적성을 살펴보는 것이 주택에서의 생활이 남성 보다 많은 시간을 소요하기에 더욱 중요시 인식하는 것으로 여겨진다.

다음으로 혼인여부로 살펴본 결과, 기혼자와 미혼자 모두에서 경제적인 특성이 월등하게 높은 영향력을 끼치고 있었다. 주택에 거주하는데 소유되는 비용측면이 가장 우선시되는 부분으로 생활에서 거주비가 중요한 역할을 하고 있음을 반영하는 것이라 하겠다. 그 다음에는 생활편의성이 다음의 영향력을 미치고 있었다. 그리고는 기혼자그룹에서는 주변에 이웃과의 관계, 지역의 이미지와 같은 공동체에 대한 생활로 사회적특성이 우선시 되어 가족관계와 이웃과의 관계가 중요한 역할을 하는 것으로 판단되었으나, 미혼그룹에서는 본인의 생활위주로 주변이 쾌적한지, 방법은 괜찮은지와 같은 개인적 프라이머시 측면이 중요시되는 특성을 보였다. 이웃과의 관계와 같은 사회적특성요인은 미혼그룹에서

는 가장 하위의 영향력을 미치고 있었다.

연령대별로 분석결과는 20대는 경제적특성이 가장 우선시되었으나, 30대는 외부쾌적성이, 40대는 생활편의성이 우선시되는 양상을 보였다. 이는 20대는 자금부담에 따라 경제적인 면을 가장 우선시 하는 것으로 보이며, 30대가 되면서 경제적 부담보다는 주거지역이 보다 깔끔하고 안전하며 쾌적한 것을 우선시하고, 그리고 40대는 각종편의시설도 있고 생활하기에 편리한 것을 우선시하는 것으로 보인다고 할 수 있다.

연령대 분석에서 다음으로 크게 영향을 미친 요인은 20대는 생활편의성, 사회적특성, 접근성 순으로 영향력을 미치고 있었으며, 30대는 경제적특성, 사회적특성, 접근성 순이었고, 40대는 경제적특성, 접근성 순으로 영향력을 미치고 있었다.

본 연구는 소형주택의 주요 수요자를 남녀 성별로, 혼인여부로, 연령대별로 그룹화하여 주요한 요점들을 살펴본 것으로 특히 공급자에게는 타겟을 맞춤형으로 특화하여 소형주택을 공급하는 전략을 펴도록 함으로써 자원의 사회적 낭비를 줄이고 사업의 안정성을 높일 수 있는 방안마련의 자료가 될 것이다. 또한 정책담당자에게는 수요자 특성에 맞는 정책의 실행으로 정책효과를 더욱 높일 수 있어 최근의 행복주택 또는 경기도의 파북이하우스와 같은 수요자에 맞춤형 정책의 수립과 시행에 소비자의 만족도를 제고할 수 있는 참고자료로 활용가능하다는 시사점이 있다 할 것이다

본 연구는 소형주택이 많이 분포되어 있는 서울의 강남과 2호선 일대 등의 특정지역을 중심으로 편의표본추출에 의해 샘플을 선정하여 조사하였기에 이를 서울 수도권 전체로 일반화하기에는 한계가 있다. 서울 수도권에는 다수의 1~2인 가구가 몰려 있음에 이들의 분포 특성을 보다 세부적으로 살피는 다양한 조사와 미비한 점의 개선을 위한 연구는 더욱 필요하다고 하겠다.

참고 문헌

- [1] <http://www.koris.kr>
- [2] <http://www.moleg.go.kr>

- [3] <http://nland.kbstar.com>
- [4] <http://www.onnara.go.kr>
- [5] 김주원, 정의철, “소형가구 연령대별 주택수요 특성 분석,” 주택연구, 제19권, 제2호, pp.1-21, 2011.
- [6] 홍성조, 김용진, 안건혁, “서울시 소형가구의 주거 이동 패턴과 유입요인에 관한 연구,” 한국도시설계학회지 제12권, 제4호, pp.51-62, 2011.
- [7] 박순찬 전광섭, “소형주택의 만족도분석과 개선방안에 관한 연구 : 서초구 반포1동을 중심으로,” 부동산학보, 제50권, pp.164-178, 2012.
- [8] 김지우, “대학생과 직장인 1인 가구의 소형주거 만족도 및 요구에 대한 연구 : 서울시 서대문구 충정로 지역을 중심으로,” 디자인지식저널, 제30권, pp.79-90, 2004.
- [9] 정우석, 수원시 1인 가구 주택의 주거선택요인 인식에 대한 실증분석, 아주대학교 석사논문, 2014.
- [10] 김채수, 수도권 소형주택 주거선택속성에 대한 중요도와 만족도의 IPA분석 : 경기도 용인시 1인 가구 주택을 중심으로, 고려대학교, 석사논문, 2014.

김 재 태(Jae-Tae Kim)

정회원



- 1995년 2월 : 건국대학교 부동산학과(석사)
- 2010년 2월 : 건국대학교 부동산학과(부동산학 박사)
- 2011년 3월 ~ 현재 : 서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수

<관심분야> : 부동산입지, 부동산경제

김 종 원(Jong-Won Kim)

정회원



- 1986년 2월 : 중앙대 경영대학
- 1998년 1월 : University of Hartford(보험학 석사)
- 2005년 2월 : 성균관대학교(경영학 박사)
- 2012년 3월 ~ 현재 : 서원대학교

경영대학 교수

- 미국 공인 손해보험 인수사(CPCU) 및 생명보험 인수사(FLMI), 손해사정인

<관심분야> : 경영일반, 보험/리스크관리, 부동산

저 자 소 개

정 언 택(Yun-Taek Joung)

정회원



- 2011년 2월 : 경기대 행정대학원 부동산학과(부동산학 석사)
- 2015년 8년 : 서울벤처대학원 부동산학과(부동산학 박사)
- 2016년 3월 ~ 현재 : 선유마을 대표, 서울벤처대 평교원 강사

<관심분야> : 부동산개발, 부동산산업