https://doi.org/10.22645/udi.2021.6.30.021
도시과학 제10권 제1호 2021. 06. 21 - 28쪽

고령가구와 비고령가구의 주거만족도 영향요인 비교연구

이동성*

A Comparative Study on Factors Affecting Housing Satisfaction of Elderly and Non-Elderly Households

Lee, DongSung*

Abstract: The purpose of this study is to examine the factors affecting the housing satisfaction of elderly households in comparison with non-elderly households, and to present policy implications in terms of housing welfare policies. For this purpose, this study used ordered logit model analysis using '2019 Housing survey data'. As a result of the analysis, in the case of individual/housing characteristics, the analysis results of the non-elderly household model and the elderly household model were similar. However, in the case of regional characteristics, non-elderly households living in the metropolitan area showed higher housing satisfaction than non-elderly households living in the non-metropolitan area, whereas the elderly households living in the metropolitan area had lower housing satisfaction than the elderly households living in the non-metropolitan area. In addition, the satisfaction variable of neighborhood/environmental characteristics that had the greatest impact on the housing satisfaction of non-elderly households was found to be crime prevention status satisfaction, and the satisfaction variable of neighborhood/environmental characteristics that had the greatest impact on the housing satisfaction of elderly households was air pollution satisfaction. The results of the analysis can be used as various reference materials when establishing housing welfare policies for elderly households.

키 워 드: 고령가구, 비고령가구, 주거만족도, 순서형 로짓모형

Key Words: Elderly Household, Non-Elderly Household, Housing Satisfaction, Ordered Logit Model

1. 서 론

우리나라에서 고령인구는 "65세 이상의 자"로 정의된다. 또한 우리나라는 출산율 저하, 평균수명 증가로 인해 고령인구비율이 급격하게 증가하고 있는 추세이다. 고령인구비율의 증가는 단순히 고령인구 숫자가 증가하는 것이 아니라 인구구조 변화, 즉 고령화 사회로의 전환을 의미하며, 이러한 변화는 다양한 사회·경제적 변화를 수반하게 된다. 특히, 인간다운 삶을 위해 필수적인 요소 중 하나인 주거·주거복지에도 다양한 변화를 초래하게 될 것이다. 고령가구의 주거복지 개선 측면에서 가장 기본적으로 수행하여야 할 일 중 하나는 고령가구가 선호하는 주거지를 파악하는 것일 것이다.

많은 연구들에서는 사람들이 선호하는 주거형태, 주거환경에 대한 조사·분석을 위해 주거만족로를 지표로 활용하고 있는 추세이다. 주거만족도란 사람들이 살고 있는 사회적, 자연적, 물리적 환경에 대한 정서적 반응을 의미한다. 그리고 주거욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가로 결정되기 때문에 개인적인 선호, 삶의 질, 주거환경에 따라 주거만족도의 평가는 달라지게 된다(황광선, 2013). 하지만 앞서 언급한 우리나라의 고령화 사회로의 전환이 가속화되고 있는 시점에서 고령인구들에 대한 주거만족도를 살펴보는 연구는 상대적으로 미흡한 상황이다.

이러한 배경 하에, 본 연구는 고령가구의 주

* 공간정보산업진흥원 산업진흥본부 산업연구처 연구원(ds.lee@spacen.or.kr).

거만족도에 영향을 미치는 영향요인을 비고령가구와 비교하여 살펴보고, 이를 통해 주거복지 정책 측면의 정책적 시사점을 제시하는 것을 목적으로 하였다.

이를 위해 본 연구에서는 주거만족도에 관한 기존 선행연구를 검토하고, ‘2019년도 주거실태조사’ 자료를 이용하여 고령가구와 비고령가구의 주거만족도에 영향을 미치는 영향요인을 파악하였다.

2. 주거만족도 관련 문헌검토

최근까지 진행된 본 연구와 관련된 주거만족도 연구는 개인 및 가구특성, 주택 및 환경특성 그리고 주거이동특성 등과 주거만족도의 관계를 다룬 연구로 구분된다. 먼저, 개인 및 가구특성과 주거만족도와의 관계를 파악한 선행연구들을 살펴보면, 주거만족도는 성별과 연령, 교육 및 소득수준 등에 따라 동일한 주거지라도 느끼는 만족도가 다르게 나타났다. 대표적인 연구로 임준홍(2015)은 고령자들을 대상으로 주거만족도 영향요인들을 살펴보았는데, 남성일수록, 고학력일수록, 소득이 많을수록 주거환경 만족도가 증가한 반면, 문화·교육요인, 교류와 신뢰, 교통사고 등은 개선이 필요한 요인으로 파악되었다. 남궁미 외(2017)는 도시권에 거주하고 있는 사람들을 대상으로 연령을 구분하고, 이를 통해 주거만족도 영향요인을 살펴보았는데, 분석결과 연령이 높아질수록 노인가구의 주거만족도는 낮아지는 것으로 나타났다.

다음으로 주택 및 환경특성 관련 특성 관련 연구들을 살펴보면, 대부분의 연구에서 주거만족도에 영향을 미치는 지역 및 사회특성을 파악하고, 도출된 분석결과를 활용하여 편의시설 확충과 노후주택 개선, 생활환경 개선 등 시사점을 도출하였다. 대표연구로 임준홍(2014)은 사람들은 자가 아파트에서 생활할수록 주거만족도가 상승하고 있다는 사실을 밝히고, 주거 만족도를 높이기 위한 도심 생활환경 개선의 필요성을 강조하였다. 문창용·나주몽(2015)은 주거만족도에 영향을 미치는 사회적 자본 요인들을 살펴보았는데, 분석결과 아파트 밀집지역은 공적신뢰, 사회규범, 개방네트워크, 소극적 참여가 주거만족도를 상승시키는 요인으로 작용하였으며, 단독주택지역의 경우 사적신뢰, 공적신뢰, 폐쇄네트워크, 적극적 참여가 주거만족도를 상승시키는 요인으로 작용하였다. 김준호(2016)는 주택유형별로 분석대상을 구분하고, 주거만족도 영향요인을 파악하였는데, 분석결과 임차가구에 비해 자가가구일수록 물리적 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 노용자·양윤규(2016)는 주거만족도 영향요인들을 구조방정식을 통해 살펴보았는데, 주거만족도를 증가시키는 요인으로 주변환경, 사회·문화적 특성, 경제적 특성 등이 도출되었으며, 주거만족도를 감소시키는 요인으로 유지관리 특성이 도출되었다.

마지막으로 주거이동과 주거만족도 관계를 다룬 연구들을 살펴보면, 대부분 주택유형, 주택구조, 지역 변화에 따라 거주하는 사람들의 주거만족도가 어떻게 변화하였는지 파악하였다. 구체적으로 김병석·이동성(2018)은 인천시 주거이동가구를 대상으로 주거이동특성이 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지 분석하였는데, 차가에서 차가로의 주거이동이 다른 점유형태의 변화보다 상대적으로 주거만족도가 낮은 것으로 나타났고, 공간적 이동측면에서는 비도시권에서 인천으로의 이동보다 인천 내부에서의 주거이동이 주거만족도가 낮은 것으로 나타났다. 권기현 외(2013)에서도 김병석 외(2018) 비슷한 목적의 분석을 실시하였는데, 분석결과 주택유형의 변화는 아파트에서 단독주택으로 이동했을 경우 주거만족도가 가장 높은 것으로 나타났고, 자가인 경우 주거만족도를 상승시키는 요인으로 작용하는 것으로 나타났으며, 도시권으로의 이동은 주거 만족도를 감소시키는 요인으로 작용하는 것으로 나타났다. 강은택·권대중(2015)은 주거이동 동기와 주거만족도의 관계를 파악하였는데, 주택투자목적으로 가구가 이동한 경우에는 주거만족도가 높았지만, 저렴한 주택으로 이동한 가구의 경우 주거만족도가 낮은 것으로 나타났다. 최희용·전희정(2017)은 도시권 거주가구의 주거이동방향과 주거환경만족도 간의 관계를 파악하였는데, 서울로 이동한 가구는 기존거주지와 관계없이 주거환경만족도가 높은 것으로 나타났으며, 서울에 거주하다가 경인지역으로 이동한 가구의 경우 주거환경만족도가 낮은 것으로 나타났다.

지금까지 진행된 주거만족도 관련 선행연구들은 앞서 언급한 것과 같이 주거만족도와 개인·가구 특성, 주거만족도와 주택·환경특성, 주거만족도와 주거이동 특성 간의 관계들을 파악하는데 중점을 두고 있었다. 또한 몇몇 선행연구들 중에는 본 연구의 분석대상과 동일한 고령가구, 비고령가구에 대한 주거만족도를 파악한 연구도 존재하는 것으로 파악되었다(임준홍, 2015). 하지만 기존 선행연구들과 달리 본 연구는 고령가구 주거만족도에 영향을 미치는 다양한 요인들을 파악하기 위해 가구특성, 주택특성(주택유형, 점유형태, 전용면적), 근린환경특성뿐만 아니라 지역특성 등 보다 세부적인 변수를 활용하였다는 측면에서 기존 연구들과 차별성을 가진다.

3. 실증분석

3.1 분석개요

본 연구는 고령가구의 주거만족도에 영향을 미치는 주거요인을 파악하기 위해 가구를 고령가구와 비고령가구로 구분하고, 각각의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 비교분석하였다. 분석에 이용된 자료는 '2019년도 주거실태조사' 자료이다. '2019년도 주거실태조사'는 총 61,170가구를 대상으로 각 가구의 주거환경 및 주거실태를 파악하기 위해 실시되었다. 이 중 본 연구의 목적을 달성하기 위해 전체가구를 65세 이상은 고령가구, 65세 미만은 비고령가구로 구분하였으며, 결측 값이 있는 가구를 제외하고 실질적으로 분석에서 사용된 65세 이상 고령가구는 10,495가구이며, 64세미만 비고령 가구는 24,951가구이다. 본 연구의 종속변수인 주거만족도는 매우 불만족, 약간 불만족, 대체로 만족, 매우 만족의 리커트 4점 척도로 구성되어 있으며, 독립변수는 선행연구를 참조하여 크게 개인 및 가구특성, 주택특성, 근린 및 환경특성에 대한 만족도, 지역특성으로 구성하였다(<표 1> 참고).

구체적으로 개인 및 가구특성 변수는 성별, 학력, 취업여부, 월평균 소득을 사용하였으며, 주택특성은 주택유형, 주택점유형태, 주택전용면적으로 구성하였다. 먼저, 주택유형은 아파트, 단독주택, 연립다세대, 오피스텔로 구분하였고, 이 중 아파트를 참조변수로 활용하였다. 주택점유형태는 자가, 전세, 월세, 무상으로 구분하였고, 이 중 자가를 참조변수로 사용하였다. 또한, 근린·환경특성에 대한 만족도는 주거실태조사에서 4점 리커트 척도(매우불만족, 약간불만족, 대체로 만족, 매우만족)로 측정되었으나 본 연구에서는

Table 13. 변수 설정

구분			변수 설명
종속변수 : 주거 만족도			1=매우불만족, 2=약간불만족, 3=대체로만족, 4=매우만족
개인 및 가구특성	성별		0=여성, 1=남성
	학력		0=그 외, 1=대학교 졸업이상
	취업여부		0=미취업, 1=취업
	월 평균소득		연속변수
주택 특성	주택유형	단독주택	0=그 외, 1=해당 (reference 아파트)
		연립다세대	0=그 외, 1=해당 (reference 아파트)
		오피스텔	0=그 외, 1=해당 (reference 아파트)
	주택점유형태	전세	0=그 외, 1=해당 (reference 자가)
		월세	0=그 외, 1=해당 (reference 자가)
		무상	0=그 외, 1=해당 (reference 자가)
	주택전용면적		연속변수
근린·환경 특성에 대한 만족도	상업시설(시장, 백화점 등) 접근용이성		0=불만족, 1=만족
	의료시설 접근용이성		0=불만족, 1=만족
	공공기관 접근용이성		0=불만족, 1=만족
	문화시설 접근용이성		0=불만족, 1=만족
	도시공원 및 녹지 접근용이성		0=불만족, 1=만족
	대중교통 접근용이성		0=불만족, 1=만족
	주차시설 이용편의성		0=불만족, 1=만족
	학교 및 학원 등 교육환경		0=불만족, 1=만족
	치안 및 범죄 등 방범상태		0=불만족, 1=만족
	대기오염 정도		0=불만족, 1=만족
지역특성	거주지역		0=그 외, 1=도시권 (reference 비도시권)

불만족(매우불만족, 약간불만족)과 만족(매우만족, 대체로만족)으로 재구성하여 코딩을 단순화하였다. 마지막으로 지역특성요인으로 거주지역은 도시권과 비도시권으로 구분하였다.

Table 14. 변수의 기초통계량

구분			비고령가구		고령가구	
			빈도	백분율	빈도	백분율
주거 만족도	매우 불만족		203	0.8	103	1.0
	약간 불만족		2,987	12.0	1,388	13.2
	대체로 만족		18,733	75.1	7,958	75.8
	매우 만족		3,028	12.1	1,046	10.0
개인 및 가구특성	성별	여성	3,253	13.0	2,731	26.0
		남성	21,698	87.0	7,764	74.0
	학력	대학교 졸업이상	13,171	52.8	1,414	13.5
		대학교 졸업이하	11,780	47.2	9,081	86.5
	취업여부	취업	22,350	89.6	3,731	35.6
		미취업	2,601	10.4	6,764	64.4
	월 평균소득		368.8	198.8	121.3	168.4
주택 특성	주택유형	아파트	15,020	60.2	5,234	49.9
		단독주택	6,069	24.3	3,767	35.9
		연립다세대	3,282	13.2	1,419	13.5
		오피스텔	580	2.3	75	0.7
	주택점유형태	자가	13,107	52.5	6,249	59.5
		전세	4,904	19.7	1,351	12.9
		월세	6,316	25.3	2,257	21.5
		무상	624	2.5	638	6.1
	주택전용면적		72.7	30.7	70.3	29.3
지역특성	도시권 여부	도시권	10,018	40.2	3,755	35.8
		비도시권	14,933	59.8	6,740	64.2
근린·환경 특성에 대한 만족도	상업시설 접근용이성	만족	20,264	81.2	8,056	76.8
		불만족	4,687	18.8	2,439	23.2
	의료시설 접근용이성	만족	19,751	79.2	7,735	73.7
		불만족	5,200	20.8	2,760	26.3
	공공기관 접근용이성	만족	20,667	82.8	8,218	78.3
		불만족	4,284	17.2	2,277	21.7
	문화시설 접근용이성	만족	16,864	67.6	6,591	62.8
		불만족	8,087	32.4	3,904	37.2
	도시공원 및 녹지 접근용이성	만족	20,674	82.9	8,492	80.9
		불만족	4,277	17.1	2,003	19.1
	대중교통 접근용이성	만족	20,344	81.5	8,366	79.7
		불만족	4,607	18.5	2,129	20.3
	주차시설 이용편의성	만족	18,622	74.6	7,997	76.2
		불만족	6,329	25.4	2,498	23.8
	학교 및 학원 등 교육환경	만족	21,412	85.8	8,763	83.5
		불만족	3,539	14.2	1,732	16.5
	치안 및 범죄 등 방범상태	만족	22,764	91.2	9,496	90.5
		불만족	2,187	8.8	999	9.5
	대기오염 정도	만족	21,648	86.8	9,263	88.3
		불만족	3,303	13.2	1,232	11.7
Obs			24,951		10,495	

주 : ( )는 변수의 평균 및 표준편차를 의미함.

3.2 변수의 기초통계량

본 연구에서 활용한 변수들의 기초통계량을 살펴보면, <표 2>와 같다. 먼저 본 연구의 종속변수인 주거만족도는 고령 및 비고령 가구 모두에서 대체로 만족한다는 의견이 가장 많은 것으로 나타났다. 개인 및 가구특성에서는 비고령 가구의 경우 대학교 졸업 이상 가구가 많고, 취업상태인 경우가 많은 반면, 고령가구의 경우 대학교 졸업 이하 가구, 미취업 상태의 가구가 더 많은 것으로 나타났다. 또한 고령가구보다 비고령 가구의 월 평균소득이 월등히 높은 것으로 나타났다. 다음으로 주택특성을 살펴보면, 주택유형 중 오피스텔은 비고령 가구의 경우 2.3%, 고령 가구의 경우 0.7%로서 다른 주택유형 비율보다 낮게 나타났고, 주택점유형태는 비고령 가구와 고령 가구의 자가 비율이 각각 52.5%, 59.5%로 두 가구 모두 가장 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 주택전용면적은 비고령 가구 평균은 72.7㎡, 고령 가구의 평균은 70.7㎡로 나타났으며, 도시권 거주 비고령 가구는 40.2%, 도시권 거주 고령 가구는 35.8%를 차지하고 있다. 마지막으로 근린·환경특성에 대한 변수들의 경우 모든 변수에서 만족한다는 의견이 불만족한다는 의견보다 많은 것으로 나타났다.

3.3 분석모형

본 연구의 종속변수는 주거만족도로, 매우 불만족, 약간 불만족, 대체로 만족, 매우 만족의 리커트 척도로 구성되어 있다. 이러한 리커트 척도를 회귀식으로 처리할 경우에는 순서형 로짓모형(Ordered Logit Model)이 유용하게 사용될 수 있다. 순서형 로짓모형은 이항 로짓모형(Bianary Logit Model)을 연장시킨 차원에서, 종속변수의 응답이 이항이 아니라 순서화된 다항의 응답을 다룰 수 있도록 고안된 모형이다(이성우 외, 2005).

$$Prob(y \le jvertx) \tag{1}$$

$$= F(\mu_j - \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k) = L(\mu_j - \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k)$$

$$= \frac{e^{\mu_j - \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k}}{1+e^{\mu_j - \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k}}$$

순서형 로짓모형에서 설명변수 값에 대한 확률 값은 두 항간의 차이를 통해서 산정할 수 있다. 즉, 순서형 로짓모형에서 j=1인 경우의 확률은 $P(y=j)=P(y\le j)-P(y=j-1)$로 표현될 수 있으며, 앞서 기본식에서 순서형 로짓모형 J 개의 확률 값은 다음의 식(2)로 산정할 수 있다.

$$P(y=1) = L(\mu_1 - \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k) = L(-\sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k) \tag{2}$$

$$P(y=2) = L(\mu_2 - \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k) - L(-\sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k)$$

$$P(y=3) = L(\mu_3 - \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k) - L(\mu_2 - \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k)$$

$$P(y=J) = 1 - L(\mu_{J-1} - \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k) \quad (\because P(y \le J) = 1)$$

다음으로 로짓모형에서 중요하게 다루어지는 부분은 오즈비(Odds Ratio)에 대한 내용이다. 오즈비는 해석방법으로써 로짓모형의 분석결과 값을 쉽게 해석하는데 도움을 준다. 오즈비에 대한 식은 식(3)과 같이 표현된다.

$$\frac{\pi(x)}{1-\pi(x)} = \exp(\alpha+\beta x) = e^{\alpha}(e^{\beta})^{x} \tag{3}$$

오즈비를 활용하여 분석결과를 해석하면, 어떤 사건을 발생시킬 확률은 독립변수인 x가 한 단위 증가함에 따라 e^{β}배 만큼 증가한다고 할 수 있고, 만약 β값이 0이라면 $e^{\beta}=1$이 돼서 x의 변화에도 불구하고 발생확률은 변화가 없게 된다.

3.4 분석결과

본 연구는 고령가구의 주거만족도에 영향을 미치는 영향요인들을 살펴보기 위해 가구를 고령 가구와 비고령가구로 구분하고, 각각의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 순서형 로짓모형을 이용하여 비교분석하였다. 먼저 본 연구에서 구축한 비고령 가구 모형과 고령 가구 모형의 모형 적합도는 <표 3>과 같다. 모형 적합도를 자세히 살펴보면, 비고령 가구 모형과 고령 가구 모형 모두 상수(Intercept only)모형보다 독립변수를 포함한 최종모형(Final)의 우도값(-2Log L)이 작아지는 것으로 나타났는데, 이러한 결과 값을 통해 본 연구에서 활용한 독립변수가 고령·비고령 가구의 주거만족도를 유의하게 설명한 것을 확인하였다. 또한 Pseudo R-square인 Cox & Snell R-square의 경우 비고령 가구 모형의 경우 0.348, 0.455, 고령 가구 모형의 경우 0.342,

Table 15. 분석모형 적합도

구분	모형	모형 적합 기준	우도비 검정			Pseudo R2	
		-2 Log L	카이제곱	자유도	유의확률	Cox&Snell	Nagelkerke
비고령 가구 Model	Intercept Only	35,597.549	-	-	-	0.348	0.455
	Final	25,156.041	10,441.508	22	0.000		
고령 가구 Model	Intercept Only	14,932.861	-	-	-	0.342	0.437
	Final	10,425.620	4,507.241	22	0.000		

Table 16. 분석결과

구분			비고령 가구 Model		고령 가구 Model	
			Estimate	Odds ratio	Estimate	Odds ratio
Intercept 4			0.527***	-	0.886***	-
Intercept 3			-3.929***	-	-3.280***	-
Intercept 2			-9.643***	-	-9.165***	-
개인 및 가구특성	성별		-0.082	0.921	-0.048	0.953
	학력		0.172***	1.187	0.280***	1.323
	취업여부		-0.009	0.992	-0.218***	0.805
	월 평균 소득		0.000*	1.000	0.000*	1.000
주택 특성	주택 유형 (아파트)	단독주택	-0.336***	0.715	-0.400***	0.670
		연립다세대	-0.305***	0.737	-0.340***	0.712
		오피스텔	-0.395***	0.674	-0.240	0.786
	주택점유형태 (자가)	전세	-0.182***	0.834	-0.235***	0.790
		월세	-0.105**	0.900	-0.222***	0.801
		무상	-0.055	0.946	-0.157	0.855
	주택전용면적		0.007***	1.007	0.007***	1.007
지역특성	도시권 여부(비도시권)		0.070***	1.072	-0.118**	0.888
근린·환경 특성에 대한 만족도	상업시설 접근용이성		0.769***	2.158	0.567***	1.763
	의료시설 접근용이성		0.771***	2.161	0.817***	2.265
	공공기관 접근용이성		0.422***	1.524	0.346***	1.413
	문화시설 접근용이성		0.771***	2.162	0.729***	2.072
	도시공원 및 녹지 접근용이성		0.706***	2.025	0.711***	2.035
	대중교통 접근용이성		0.869***	2.384	1.031***	2.803
	주차시설 이용편의성		0.778***	2.177	0.752***	2.122
	학교 및 학원 등 교육환경		0.822***	2.274	0.621***	1.861
	치안 및 범죄 등 방범상태		1.051***	2.862	0.879***	2.408
	대기오염 정도		0.978***	2.659	1.047***	2.850

주 1) ( )는 참조변수를 의미함
2) * p < 0.1, ** p < 0.05, *** p < 0.01

0.437로 나타나 연구목적을 파악하기 위해 활용한 독립변수의 설명력은 유의한 것으로 추정되었다.

<표 4>는 본 연구에서 구축한 비고령 가구 모형과 고령 가구 모형의 실증분석 결과이다. 실증분석 결과를 자세히 살펴보면, 먼저 개인 및 가구특성의 경우 비고령 가구와 고령 가구 모두 대학교 이상의 학력을 가지고 있을수록, 그리고 월 평균 소득이 높을수록 주거만족도가 높아지는 것으로 나타났다. 다만, 취업여부의 경우 고령 가구 모형에서만 음(-)의 영향력으로 통계적 유의미성 가지고 있었다. 즉, 직장을 가지고 있는 고령 가구일수록 주거만족도가 낮은 것으로 나타났다.

다음으로 주택특성으로 설정한 변수들의 경우 비고령 가구와 고령 가구에서 대부분 비슷한 분석결과가 도출되었다. 특히, 주택유형 변수에서는 비고령 가구와 고령 가구 모두 참조변수로 설정한 아파트에 거주하는 가구일수록 단독주택 또는 연립다세대 주택에 거주하는 가구보다 주거만족도가 높은 것으로 나타났으며, 주택점유형태 변수에서는 전세 또는 월세에 거주하는 비고령·고령 가구보다 자가에 거주하는 비고령·고령 가구일수록 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 또한 주택전용면적이 클수록 주거만족도가 높아지는 것으로 나타났다.

지역특성과 관련된 분석결과를 살펴보면, 변수로 설정한 도시권 여부 변수의 경우 비고령 가구 모형과 고령 가구 모형에서 모두 통계적으로 유의미한 것으로 나타났지만, 영향력 부호에 있어서는 모형 간 차이가 존재하였다. 구체적으로 도시권에 거주하는 비고령 가구는 비도시권에 거주하는 비고령 가구보다 주거만족도가 높은 것으로 나타난 반면, 도시권에 거주하는 고령 가구는 비도시권에 거주하는 고령 가구보다 주거만족도가 낮은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 비고령 가구의 경우 취업 및 생활인프라가 잘 구축되어 있는 도시권을 선호하고, 고령 가구의 경우 상대적으로 생활환경이 쾌적한 비도시권을 선호하기 때문이라고 판단된다.

마지막으로 근린·환경특성에 대한 만족도 측면에서 설정한 독립변수들의 경우 비고령 가구 모형과 고령 가구 모형에서 모두 통계적으로 유의미하였으며, 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 다만, 근린·환경특성 만족도 변수들의 주거만족도에 대한 상대적 영향력을 비교하였을 때는 일정부분 차이가 존재하였다. 먼저 비고령 가구의 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 근린·환경특성 만족도 변수는 방범상태 만족도였으며, 다음으로 대기오염 만족도, 대중교통 접근용이성 만족도 순으로 나타났다. 반면, 고령 가구 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 근린·환경특성 만족도 변수는 대기오염 만족도였으며, 그 다음으로 대중교통 접근용이성 만족도, 방범상태 만족도로 나타났다. 이러한 분석결과는 비고령 가구와 고령 가구가 선호하는 주거환경이 다르다는 것으로 해석가능하며, 특히 비고령 가구는 치안 및 방범이, 고령 가구는 건강 측면에서 대기오염 상태가 가장 중요한 주거요인이라고 판단할 수 있다.

3. 결 론

본 연구는 고령가구의 주거만족도에 영향을 미치는 영향요인을 비고령가구와 비교하여 살펴보고, 이를 통해 주거복지 정책 측면의 정책적 시사점을 제시하는 것을 목적으로 하였다. 이를 위해 '2019년도 주거실태조사' 자료를 활용하였고, 순서형 로짓모형을 활용하여 분석을 수행하였다. 주요 분석결과를 정리하면 다음과 같다.

먼저 개인 및 가구특성의 경우 비고령 가구와 고령 가구 모두 대학교 이상의 학력을 가지고 있을수록, 그리고 월 평균 소득이 높을수록 주거만족도가 높아지는 것으로 나타났고, 직장을 가지고 있는 고령 가구일수록 주거만족도가 낮은 것으로 나타났다.

다음으로 주택특성의 경우 비고령 가구와 고령 가구 모두 참조변수로 설정한 아파트에 거주하는 가구일수록 단독주택 또는 연립다세대 주택에 거주하는 가구보다 주거만족도가 높은 것으로 나타났으며, 전세 또는 월세에 거주하는 비고령·고령 가구보다 자가에 거주하는 비고령·고령 가구일수록 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 또한 주택전용면적이 클수록 주거만족도가 높아지는 것으로 나타났다.

지역특성과 관련하여, 도시권에 거주하는 비고령 가구는 비도시권에 거주하는 비고령 가구보다 주거만족도가 높은 것으로 나타난 반면, 도시권에 거주하는 고령 가구는 비도시권에 거주하는 고령 가구보다 주거만족도가 낮은 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 비고령 가구의 경우 취업 및 생활인프라가 잘 구축되어 있는 도시권을 선호하고, 고령 가구의 경우 상대적으로 생활환경이 쾌적한 비도시권을 선호하기 때문이라고 판단된다.

마지막으로 근린·환경특성에 대한 만족도의 경우 비고령 가구 모형과 고령 가구 모형에서 모든 변수들이 통계적으로 유의미하였으며, 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 다만, 근린·환경특성 만족도 변수들의 주거만족도에 대한 상대적 영향력을 비교하였을 경우, 비고령 가구의 주거만족도에 가장 큰 영향

을 미치는 근린·환경특성 만족도 변수는 방범 상태 만족도로 나타났으며, 고령 가구 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 근린·환경특성 만족도 변수는 대기오염 만족도로 나타났다.

지금까지 제시한 분석결과들은 고령 가구 만족도에 영향을 미치는 요인들을 비고령 가구와 비교·제시한 결과들로써, 고령 가구에 대한 주거복지 정책 수립 시 다양한 참고자료로 활용될 수 있을 수 있다는 측면에서 큰 의의를 가진다. 특히, 고령 가구들이 선호하는 주택 유형 및 위치, 그리고 고령 가구의 주거복지를 위해 추가적인 공급이 필요한 생활 SOC들을 선택할 때 중요한 참고자료가 될 것이라 판단된다.

REFERENCES

강은택·권대중. (2015). “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제1호, pp.215-230.

권기현·정지은·전명진. (2013). “주거이동이 주거만족도에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 제21권 제2호, pp.189-213.

김병석·이동성. (2018). “주거이동특성이 주거만족도에 미치는 영향: 인천광역시를 중심으로”, 「한국지역개발학회지」, 제30권 제3호, pp.117-132.

김준호. (2016). “소득계층 및 주택점유형태별 주거 만족도에 관한 연구”, 「

남궁미·최희용·전희정. (2017). “노인가구의 연령별 주거만족도 차이 및 결정요인에 관한 연구”, 「한국정책학회보」, 제26권 제3호, pp.1-23.

노용자·양윤규. (2016). “아파트 주거만족도의 결정요인에 관한 연구: 전북 혁신도시를 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제2호, pp.157-174.

문창용·나주몽. (2015). “원도심지역의 사회적 자본이 주거만족도에 미치는 영향: 광주광역시 주거유형을 중심으로”, 「한국지역개발학회지」, 제27권 제3호, pp.1-26.

임준홍. (2014). “내포신도시 주변 도심 거주민의 주거환경 만족도와 주거이동 성향 분석”, 「한국지역개발학회지」, 제26권 제5호, pp.179-200.

임준홍. (2015). “도심거주 고령자의 주거환경 만족도 분석: 천안시를 사례로”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제15권 제3호, pp.114-122.

최희용·전희정. (2017). “도시권 거주가구의 주거이동방향 간 주거환경만족도 차이 분석”, 「도시행정학보」, 제30권 제1호, pp.163-180.

논문투고일 2021년 05월 31일
논문심사일 2021년 06월 16일
논문게재일 2021년 06월 30일