

2021년 주거실태조사에 나타난 중년 임차가구의 주거만족도
영향요인이현정
충북대학교 주거환경학과 교수Influences on the Housing Satisfaction of Middle-Aged Households Reflected in the
Korea Housing Survey 2021Hyun-Jeong Lee
Department of Housing & Interior Design, Chungbuk National University, Professor

Abstract

In research on housing welfare policy, there has been little interest in middle-aged households compared with young or elderly households. The purpose of this study was to explore influences on the housing satisfaction of middle-aged renter households using microdata from the Korea Housing Survey 2021. A statistical analysis of data was performed on a total of 2,709,152 middle-aged (aged between 40 and 64 years) Jeonse (lump-sum housing lease) renters and monthly renters with deposits, living in private rental housing units. The major findings were as follows. Firstly, there were significant differences in housing unit satisfaction and residential environment satisfaction among renter groups by age and rental type. Early-middle-aged Jeonse renters displayed the highest satisfaction with both housing units and the residential environment, while semi-elderly monthly renters with deposits displayed the lowest satisfaction. Secondly, living in aged structures or in apartment units exerted the strongest influences on housing satisfaction, which implies the need for residential area regeneration programs that consider the situation of rental households. Thirdly, living in Incheon and Gyeonggi-do was found to have a negative influence on housing satisfaction. Fourthly, upward filtering on tenure types or lease renewal of the current house did not necessarily have a positive influence on the housing satisfaction of middle-aged renters. Based on the findings, suggestions were made to improve the housing situation of middle-aged renter households.

Keywords

housing satisfaction, regression analysis, middle-aged households, Korea Housing Survey

Received: July 17, 2022
Revised: July 31, 2023
Accepted: August 1, 2023

This article was presented as a poster session at the Conference of the Korean Home Economic Association on June 3, 2023.

Corresponding Author:
Hyun-Jeong Lee
Department of Housing & Interior Design, Chungbuk National University, 1 Choongdae-ro, Seowon-gu, Cheongju, Chungbuk 28644, Korea
Tel: +82-43-261-2740
Fax: +82-43-276-7166
E-mail: hlee@cbnu.ac.kr

서론

1. 연구의 배경

개인이나 가구의 필요와 기대에 맞는 주거에 거주하는 것은 매우 중요하다. 주거만족도는 주거의 여러 가지 속성에 대한 거주자의 주관적 평가를 나타내는 개념(Kwon et al., 2022; Park, 2019)으로, 해당 주거가 거주자의 필요와 기대에 부응하는지를 판단할 수 있는 지표 중 하나이다. 주거만족도를 통하여 주거 전반에 대한 다양한 선호를 확인할 수 있으며(Kim & Lee, 2022), 가족의 주거조절 행동을 예측할 수 있는 중요한 지표의 하나이기도 하다(Kwon et al., 2022).

주거와 주거환경에 대한 만족도는 평가 대상이 되는 물리적 환경에 대한 만족감에 그치지 않고, 주거와 관련된 다양한 선택과 정신적 건강에 영향을 미치는 등 한 가구와 개인에게 미치는 영향력이 매우 크다. 이전 연구를 통하여 주거 및 주거환경만족도가 현재 거주지역의 정주 의사(Kim, 2021; Lee & Lee, 2020; Park, 2018)와 주거이동과 지속거주(aging-in-place)를 포함한 이후의 주거선택(Baek & Lee, 2022; Hong, 2017; Im, 2021), 임차인의 임차제계약 의사(S. Lee, 2021) 등에 영향을 줄 뿐만 아니라 삶에 대한 만족도(Kim, 2022; H. -J. Lee, 2021a; Lee, 2019), 행복감(Choi & Lee, 2021; Kwon, 2021), 심리적 안녕감(Jung, 2022), 우울(Baik, 2020; Jo, 2021; Koo & Chai, 2019; Lee et al., 2018; Woo et al., 2022) 등 정신건강에도 영향을 미치는 것으로 보고되었다.

전통적인 생애주기 이론상 중년은 가장 경제적으로 안정이 되고 주거에서도 자기를 달성하는 등의 안정을 추구하는 집단으로 인식되고 있으며, 경제력을 바탕으로 주택시장에서 가장 활발한 수요계층으로 인식되고 있다. 이러한 인식 때문에 그동안 주거복지의 정책적 측면에서나 학술적 측면에서 청년이나 고령자에 비하여 중년층에 대한 관심은 높지 않았다. 하지만, 전통적인 가족 구성에 대한 관심이 바뀌어 비혼과 만혼, 이혼 등이 늘면서 고용과 경제적 불안정, 주거문제 등 청년시기의 문제를 해결하지 못하고 중년층으로 진입하는 사례에 대한 주의가 필요하다. 또한, 중년가구 중 제도적 도움을 받지 못하고 위기에 내몰리는 취약계층 가구가 많고(H. -J. Lee, 2021b), 중년 시기에 해결되지 못한 여러 가지 문제들은 고령기에 접어들면서 경제적으로 더 열악한 상황을 맞이 때문에 고스란히 고령자 문제로 전가될 가능성도 매우 높다(H. -J. Lee, 2021b; Lee, 2022). 이러한 점에서 중년가구의 주거문제가 주거복지 정책 면에서 가지는 중요성이 크며, 이 중 특히 상대적으로 주거안정성(housing stability)에 취약한 임차가구의 주거문제에 더 큰 관심이 필요하다.

2. 연구의 목적

이러한 배경에서 본 연구는 주거복지 학술연구나 정책에서 소외되고 있는 중년가구의 주거복지 문제를 규명하기 위한 일련의 연구로 2021년 주거실태조사 자료를 이용하여 중년 임차가구의 주거만족도에 영향을 미치는 특성을 개괄적으로 분석함으로써 중년가구의 주거복지 지원 정책의 개발과 시행을 위한 기초자료를 제공하는 데 그 목적이 있다.

이론적 고찰

1. 중년의 정의 및 인구·가구 현황

중년과 관련한 여러 법령과 연구에서는 중년의 연령범위를 다양하게 정의하고 있으며, 아직까지 단일의 기준은 사용되고 있지 않다. 본 연구는 현재 주거정책에서 청년의 연령 범위를 19~39세, 고령자(노인)의 연령 범위를 65세 이상으로 정의하고 있는 것을 적용하여 중년을 청년과 고령자의 사이 연령층인 40~64세로 정의하였다.

연구나 정책에 따라서 중년층 중 노년층 진입에 가까운 연령층 인구를 '준고령자' 또는 '장년' 등으로 다시 구분하는 경우도 있다. 준고령자 또는 장년의 연령범위는 50~64세(Lee, 2018; Lee & Kim, 2017; Park, 2019; Yang & Han, 2017; Yi, 2019), 또는 55~64세(Chung, 2021; H. -J. Lee, 2021b; Lee, 2022; Namgung et al., 2017) 등으로 정의하고 있다. 또한, 그보다 젊은 중년 연령층을 '전기중년층'으로 지칭한 경우도 있다(H. -J. Lee, 2021b; Lee, 2022). 본 연구는 Lee (2022)의 경우와 동일하게 중년을 40~54세 '전기중년층'과 55~64세 '준고령층'으로 세분하여 정의하였다.

통계청의 2020년 인구총조사 자료(Statistics Korea, 2021a, 2021b)에 따르면, 당해 우리나라 전체 내국인 인구 중 40~64세 중년 인구가 차지하는 비율은 40.1%, 전체 일반가구(보통가구, 1인가구, 비혈연 5인 이하 가구) 중 가구주 연령이 40~64세인 중년가구가 차지하는 비율은 54.0%이었다(Table 1 참조). 전기중년층과 준고령층으로 세분하여 인구와 가구를 살펴보면 전기중년층 인구 및 가구는 전체 내국인 인구의 24.3%, 전체 일반가구의 31.9%를 차지했으며, 준고령층 인구와 가구는 전체 내국인 인구의 15.7%, 전체 일반가구의 22.1%에 해당되었다.

2. 중년가구의 주거실태

인구총조사 가구부문 자료(Statistics Korea, 2021b)를 통하여 중년가구의 점유유형을 전체 일반가구와 비교하여 보면, 2020년 중년가구 중 61.9%가 자가가구, 13.7%가 전세가구, 18.7%가 보증부월세가구로 전체 일반가구 통계에 비하여 자가점유율은 높고, 전세나 보증부월세가구 비율은 낮은 특성을 보였다(Table 2 참조). 전기중년층 가구와 준고령층 가구의 점유유형을 비교하여 보면, 전기중년층 가구는 준고령층 가구에 비하여 자가점유율이 낮고, 전세가구와 보증부월세가구 비율이 높았다. 전체 일반가구 통계나 중년가구 통계에서 모두 무보증월세나 그 외 점유유형(사글세, 무상, 미상 등)의 비율은 7% 미만으로 낮았다.

Table 1. Middle-Aged Population and Households (2020)

구분	인구(내국인)		가구		
	f (명)	%	f (가구)	%	
전체	50,133,493	100.0	20,926,710	100.0	
중년	전기중년층(40~54세)	12,199,308	24.3	6,680,170	31.9
	준고령층(55~64세)	7,887,137	15.7	4,617,931	22.1
	소계	20,086,445	40.1	11,298,101	54.0

주. 국가통계포털(KOSIS)의 인구총조사 인구부문 및 가구부문 자료(Statistics Korea, 2021a, 2021b)를 재구성함

Table 2. Tenure Types of Middle-Aged Households (2020)

점유유형	전체 일반가구	중년가구 (단위: %)		
		전기중년층 (40~54세)	준고령층 (55~64세)	소계
자가	57.3	58.3	67.2	61.9
전세	15.5	15.8	10.6	13.7
보증부월세	21.0	20.0	16.6	18.7
무보증월세	1.9	1.7	2.1	1.9
그 외 ^a	4.3	2.4	3.5	2.9
계	100.0	100.0	100.0	100.0

주. 국가통계포털(KOSIS)의 인구총조사 가구부문 자료(Statistics Korea, 2021b)를 재구성함

^a사글세, 무상(사택, 관사 등), 미상 등

H. -J. Lee (2021b)는 2020년 주거실태조사 자료를 이용하여 중년과 고령층의 주거실태와 주거소요 특성을 분석하였다. 그 결과, 전기중년층 가구의 20.7%와 준고령층 가구의 18.7%가 자산 축적과 주거안정성에 불리한 월세(보증부월세, 무보증월세, 사글세, 연세, 일세 등)로 거주하고 있으며, 특히 소득이 하위 40%에 해당하는 저소득 준고령층 가구의 34.5%가 월세에 거주하고 있다고 보고하였다. 연구자는 준고령층 가구의 경우 수년 이내에 은퇴 등으로 경제적 상황이 악화될 것을 고려할 때 고령층 진입 이후에는 계속해서 월세로 거주할 가능성이 매우 높으며, 임대주택 시장이 불안정할 경우 재계약의 불발로 오히려 주거의 하향이동을 경험할 수 있다고 경고하였다.

3. 중년가구 주거만족도 선행연구

최근 5년 사이(2018년 이후) 주거만족도 관련 연구를 대상별로 분류하면, 먼저 특정 연령층 가구를 대상으로 진행한 연구는 청년가구를 대상으로 진행한 연구(Im, 2021; Kim, 2022; Kwon & Kang, 2022; Seo, 2022; Song & Lee, 2023), 고령자가구를 대상으로 진행한 연구(Baik, 2020; Jang et al., 2020; Jung,

2022; Kim & Lee, 2021; Koo & Chai, 2019; Yi, 2019), 고령자가구와 청년가구의 주거만족도 영향요인을 분석한 연구(Yeo et al., 2023) 등과 같이 청년가구와 고령자가구 연구에 집중되어 있다. 반면 본 연구에서 정의한 중년의 연령대(40~64세)에 해당하는 가구를 대상으로 진행된 주거만족도 연구는 Kim과 Lee (2022), Kwon (2021), H. -J. Lee (2021a) 외에는 찾아보기 힘들다. 일부 주거만족도 연구에서는 중년가구를 포함한 다양한 연령층으로 대상을 구분지어 분석을 시행한 연구(Lee, 2018; Lee & Lee, 2020; Park, 2019)도 있다.

중년가구의 주거만족도를 다룬 연구 중 Kim과 Lee (2022)는 2019년 주거실태조사 자료를 활용하여 중년(40~65세) 남성 1인가구의 주거특성과 주거만족도의 관계를 중년 여성 1인가구를 포함한 중년 1인가구 및 전체 1인가구의 상황과 비교·분석하였다. 분석 결과, 생애주기 상 중년기가 생산성이 향상되는 시기이기 때문에 중년 남성 1인가구는 주거공간에 대한 기대가 낮아서 자신의 소득수준 대비 주거비가 낮고 비주택거처나 필수 시설이 부족한 주거환경에 거주하는 비율이 상대적으로 높고 이웃과의 관계를 중요하게 고려하지 않는다고 설명하였다.

Kwon (2021)은 수도권에 거주하는 40~59세 중년 580명을 대상으로 설문조사를 시행하여 사회관계만족도와 자기효능감을 매개효과를 고려하였을 때 이들의 주거만족도(주택여건만족도, 주거환경만족도)가 행복감에 미치는 영향력을 분석하였다. 연구 결과, 주거만족도 중 주택여건에 대한 만족도는 그 자체로 행복감에 직접적인 긍정적 영향을 주지만, 주거환경만족도의 경우 사회관계만족도와 자기효능감을 통한 간접적인 영향력만 행복감에 미친다는 차이점을 보고하였다.

취약계층 중년가구를 대상으로 진행한 H. -J. Lee (2021a)의 연구는 청주시 소재 영구임대주택단지에 거주하고 있는 40~64세 중년 1인가구의 생활 및 주거실태를 조사하였는데, 응답자의 68.2%가 현재 거주 중인 주택에 대하여 만족하고 있었으며 주거만족도가 높을수록 전반적인 삶 만족도도 높아지는 상관관계가

나타났다고 보고하였다.

중년가구를 포함한 다양한 연령층의 주거만족도를 비교·분석한 연구 중 Lee와 Lee (2020)는 2018서울시도시정책지표조사 자료를 활용하여 연령집단별 주거환경만족도와 정주의도 사이의 관계를 분석하였는데, 분석에 사용된 연령집단 중 35~64세 중·장년 집단이 포함되어 있었다. 연구자는 중·장년 집단은 생활환경만족도와 문화환경만족도, 그리고 보건·복지환경만족도가 이들의 정주의도에 긍정적인 영향을 미친다고 보고하였다. 해당 연구자는 이 중 보건·복지환경만족도와 정주의도 사이에 유의미한 관계가 나타난 것은 중·장년층이 자신들의 노후를 지혜 줄 수 있는 환경에 대한 중요성을 크게 인식하기 때문이라고 해석하였다.

Lee (2018)는 강원도의 50~64세 준고령자와 65세 이상 고령자를 대상으로 설문조사를 실시하여 이들의 주거만족특성에 따른 주거행동 의사 관계를 분석하였다. 그 결과, 준고령자는 주거수준 및 커뮤니티, 접근성 요인이 커질수록 주거만족도가 높아지고 주거만족도의 양극화가 고령자보다 심하다고 보고하였다.

대부분의 주거만족도 연구에서 점유유형이 주요한 변수로 사용되었지만, 대상자는 점유유형에 관계 없이 선정하고 있다. 하지만, 임차가구만을 대상으로 진행된 주거만족도 연구(Kwon & Kang, 2022; H. -J. Lee, 2021a; S. Lee, 2021; Park et al., 2021)도 있다. 이 중 Kwon과 Kang (2022)은 부산과 경남지역에 임차로 거주하고 있는 청년 1인가구를 대상으로 설문조사를 실시하여 이들의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. S. Lee (2021)는 경기도에 거주하는 20대 이상의 일반 아파트 임차인을 대상으로 설문조사를 실시하여 이들의 주거만족도가 임차 재계약 의사에 미치는 영향력을 분석하였다. Park 등(2021)은 2019년 주거실태조사 자료를 사용하여 공공임대주택과 민간임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인을 비교·분석하였다. 이와 같이 임차가구의 주거만족도를 다룬 주거만족도 연구 중 중년 임차가구의 주거만족도를 직·간접적으로 다룬 연구는 찾아보기 어렵다.

4. 연구의 차별성

이상과 같이 주거만족도 연구에서 특정 연령층을 대상으로 하는 연구는 청년가구와 고령자가구에 대한 연구에 집중되어 있으며, 중년가구를 대상으로 하는 연구는 상대적으로 그 수가 적다. 또한, 중년가구의 주거만족도를 다룬 연구 중 임차가구의 주거만족도를 분석한 연구나 임차가구의 주거만족도를 다룬 연구 중 중년가구를 대상으로 한 연구는 극히 드물다. 따라서 본 연구는 2021년도 주거실태조사 자료를 이용하여 전국의 민간임대주택

거주 임차가구의 주거만족도를 세분화된 가구주 연령층과 임차유형별로 분석하였다는 점에서 기존 선행연구와 구별되는 차별성이 있다.

연구방법

1. 자료 및 분석대상

본 연구는 통계청 마이크로데이터통합서비스(mdis.kostat.go.kr)에서 구득한 2021년 주거실태조사 마이크로데이터를 2차자료로 활용하였다. 2021년 주거실태조사 마이크로데이터에는 층화2단집락추출법에 의하여 추출된 51,331 표본가구의 응답이 수록되어 있으며(Ministry of Land, Infrastructure and Transport, MOLIT, 2022), 공식 최종가중치를 적용할 경우 20,926,710가구의 응답으로 간주할 수 있다. 이하 본 연구에서 보고되는 모든 통계 분석결과는 가중치를 적용한 결과이다.

이 중 본 연구의 분석대상은 민간임대주택에 전세 또는 보증부월세로 거주 중이면서 가구주 연령이 40세부터 64세인 가구로, 이 조건에 해당하는 가구는 총 2,709,152가구였다. 본 연구의 분석대상을 민간임대주택 거주 가구로 제한한 것은 민간임대주택 거주자와 공공임대주택 거주자의 주거만족도와 영향요인이 상이하다고 보고한 선행연구(Han & Jun, 2021; Park et al., 2021)에 근거한 결과이다.

분석대상 가구는 가구주 연령에 따라 ‘전기중년층’(40~54세) 가구와 ‘준고령층’(55~64세) 가구로 세분하였다. 임차유형과 가구주 연령층에 따른 분석대상 가구 수는 Table 3과 같다. 본 연구가 중년 임차가구의 주거만족도 영향요인을 개괄적으로 분석하는데 그 목적을 두고 있기 때문에 중년 임차가구 중 비중이 가장 높은 전세가구와 보증부월세가구만을 대상으로 분석을 진행하였으며, 상대적으로 그 수가 미미한 그 외 임차가구(무보증월세가구, 사글세·연세가구, 일세가구, 무상가구 등)는 분석대상에서 제외하였다.

Table 3. Study Subjects by Rental Type and Age Group

(단위: 가구 (%))

임차유형	전기중년층 (40~54세)	준고령층 (55~64세)	계
전세	1,069,159 (39.5)	380,146 (14.0)	1,449,305 (53.5)
보증부월세	861,813 (31.8)	398,034 (14.7)	1,259,847 (46.5)
계	1,930,972 (71.3)	778,180 (28.7)	2,709,152 (100.0)

2. 자료의 분석

2021년 주거실태조사 조사항목 중 본 연구에서 사용한 주거만족도는 '주택에 대한 전반적 만족도(이하 '주택만족도'라 함)'와 '주거환경에 대한 전반적 만족도(이하 '주거환경만족도'라 함)' 2개 항목이다. 주택만족도와 주거환경만족도는 각각 4점 척도(1=매

우 불만족 ~ 4=매우 만족)로 측정되었다.

분석은 크게 두 단계로 구분된다. 첫 번째 분석단계에서는 임차유형과 가구주 연령이 주거만족도에 미치는 영향을 독립표본 *t* 검정과 *F*검정 등으로 비교하였다. 분석 2단계에서는 임차유형과 가구주 연령층에 따라 분류된 네 그룹(전기중년층 전세가구, 준고

Table 4. Characteristics of Study Subjects

(단위: 가구 (%))

구분	N	전세		보증부월세		계
		전기중년층	준고령층	전기중년층	준고령층	
성별						
	남성	909,324 (85.1)	292,528 (77.0)	587,666 (68.2)	267,280 (67.2)	2,056,798 (75.9)
	여성	159,835 (14.9)	87,618 (23.0)	274,147 (31.8)	130,754 (32.8)	652,354 (24.1)
학력						
	고졸 이하	331,069 (31.0)	276,064 (72.6)	531,745 (61.7)	334,929 (84.1)	1,473,807 (54.4)
	대졸 이상	738,089 (69.0)	104,082 (27.4)	330,068 (38.3)	63,105 (15.9)	1,235,344 (45.6)
소득수준 ^A						
	하위	150,700 (14.1)	125,642 (33.1)	391,520 (45.4)	237,726 (59.7)	905,588 (33.4)
	중위	582,096 (54.4)	168,450 (44.3)	386,677 (44.9)	127,711 (32.1)	1,264,934 (46.7)
	상위	336,363 (31.5)	86,053 (22.6)	83,616 (9.7)	32,597 (8.2)	538,629 (19.9)
거주지역						
	서울	340,299 (31.8)	130,162 (34.2)	178,089 (20.7)	69,633 (17.5)	718,183 (26.5)
	인천·경기	393,199 (36.8)	120,739 (31.8)	241,224 (28.0)	96,629 (24.3)	851,791 (31.4)
	광역시 등 ^B	172,762 (16.2)	66,755 (17.6)	181,947 (21.1)	108,286 (27.2)	529,750 (19.6)
	그 외	162,899 (15.2)	62,490 (16.4)	260,552 (30.2)	123,487 (31.0)	609,428 (22.5)
가구규모						
	1인	169,670 (15.9)	90,263 (23.7)	449,226 (52.1)	225,639 (56.7)	934,798 (34.5)
	2인	169,367 (15.8)	130,785 (34.4)	140,619 (16.3)	97,061 (24.4)	537,832 (19.9)
	3인 이상	730,121 (68.3)	159,099 (41.9)	271,968 (31.6)	75,335 (18.9)	1,236,523 (45.6)
주택유형						
	아파트	587,730 (55.0)	143,325 (37.7)	215,492 (25.0)	65,935 (16.6)	1,012,482 (37.4)
	그 외	481,428 (45.0)	236,821 (62.3)	646,320 (75.0)	332,099 (83.4)	1,696,668 (62.6)
건축경과년수						
	20년 이하	576,365 (50.2)	143,056 (45.0)	377,348 (52.1)	121,982 (37.4)	1,218,751 (52.4)
	20년 초과	381,641 (39.8)	174,500 (55.0)	347,210 (47.9)	204,435 (62.6)	1,107,786 (47.6)
거주기간						
	2년 이하	576,928 (54.0)	156,884 (41.3)	500,767 (58.1)	181,871 (45.7)	1,416,450 (52.3)
	2년 초과	492,230 (46.0)	223,262 (58.7)	361,046 (41.9)	216,164 (54.3)	1,292,702 (47.7)
생애최초 가구주 ^C						
	해당	109,941 (10.3)	30,681 (8.1)	138,916 (16.1)	43,146 (10.8)	322,684 (11.9)
	미해당	959,217 (89.7)	349,465 (91.9)	722,897 (83.9)	354,889 (89.2)	2,386,468 (88.1)
점유유형변화						
	상향이동 ^D	193,814 (18.4)	58,137 (15.4)	149,584 (17.7)	49,982 (12.8)	451,517 (16.9)
	동일	714,121 (67.7)	251,665 (66.8)	496,174 (58.7)	234,141 (60.1)	1,696,101 (63.6)
	하향이동 ^E	146,249 (13.9)	67,203 (17.8)	199,160 (23.6)	105,444 (27.1)	518,056 (19.4)

주. 제시된 백분율은 각 그룹 내 유효 백분율임. 결측값이 있는 경우 빈도의 합이 해당 그룹의 크기(N)보다 작음

^A2021년 주거실태조사 일반가구 연구보고서(MOLIT, 2022) p.50 (표 Ⅲ-3)의 소득수준 구분을 따름. 소득하위는 1~4분위(가구소득 278만원/월 이하), 중위는 소득 5~8분위(가구소득 279만원/월~500만원/월), 상위는 소득 9~10분위(가구소득 501만원/월 이상)임

^B5대광역시(대전, 대구, 부산, 광주, 울산)와 세종

^C현재 주택 거주 이전에 이사 경험이 없는 경우를 생애최초 가구주로 정의함

^D생애최초 가구주, 전세가구 중 직전 주택 점유유형이 보증부월세 또는 무보증월세, 사글세, 연세, 일세였던 경우, 보증부월세가구 중 직전 주택 점유유형이 무보증월세 또는 사글세, 연세, 일세였던 경우임. 직전 주택 점유유형이 무상이었던 경우는 결측값으로 처리함

^E전세가구 중 직전 주택 점유유형이 자가였거나, 보증부월세가구 중 직전 주택 점유유형이 자가나 전세였던 경우임. 직전 주택 점유유형이 무상이었던 경우는 결측값으로 처리함

령층 전세가구, 전기중년층 보증부월세가구, 준고령층 보증부월세가구) 각각의 주거만족도(주택만족도, 주거환경만족도)에 사회인구학적 특성과 주거 특성이 미치는 영향력을 다중회귀분석방법을 사용하여 분석하였다. 분석 전반에 IBM SPSS Statistics ver. 22.0을 사용하였다.

분석결과

1. 분석대상가구 특성

분석대상가구의 사회인구학적 특성과 주거 특성은 Table 4에 요약된 바와 같다. 가구주 성별과 학력을 볼 때, 보증부월세가구에서 여성 가구주 비율이 30% 이상으로 높게 나타났고, 대졸 이상 고학력 가구주 비율은 전기중년층 전세가가가 69.0%로, 그 외 그룹에 비하여 매우 높은 특성을 보였다. 2021년 주거실태조사 일반가구 연구보고서(MOLIT, 2022)에서는 가구의 소득수준을 10분위로 분류한 뒤, 다시 이를 하위(소득 1~4분위, 월평균 가구소득 278만원 이하), 중위(소득 5~8분위, 월평균 가구소득 279만원~500만원), 상위(소득 9~10분위, 월평균 가구소득 501만원 이상) 등 세 수준으로 구분하였다. 이에 따르면 소득수준이 하위인 가구와 중위인 가구가 각각 약 40%, 상위인 가구가 약 20%의 비율로 나타나는데, 본 연구의 분석대상 가구의 경우 보증부월세가구, 특히 준고령층의 소득하위 가구 비율이 높은 특성을 보이고 있다. 전세가구의 경우 보증부월세가구에 비하여 수도권(서울, 인천·경기도) 거주 비율이 높았으며, 보증부월세가구는 1인가구 비율이 50% 이상으로 높았다. 2021년 주거실태조사 마이크로데이터에는 가구주나 가구원의 혼인 상태에 대한 변수는 포함되어 있지 않아 가구주의 혼인 상태를 파악할 수 없었다.

본 연구에서는 현재 주택 거주 이전에 이사 경험이 없는 경우를 '생애최초 가구주'로 정의하였다. 해당 정의를 따르면 전기중년층 보증부월세가구 중 16.1%가 생애최초 가구주로, 나머지 세 그룹에 비하여 생애최초 가구주 비율이 높았다.

점유유형의 변화는 직전 주택의 점유유형과 현재 주택의 점유유형을 비교하여 '상향이동(upward filtering)', '동일', '하향이동(downward filtering)' 등 세 수준으로 구분하였는데, 점유유형이 상향이동한 것으로 분류된 경우는 생애최초 가구주이거나 전세가구 중 직전 주택 점유유형이 보증부월세 또는 무보증월세, 사글세, 연세, 일세였던 경우, 보증부월세가구 중 직전 주택 점유유형이 무보증월세 또는 사글세, 연세, 일세였던 경우이다. 점유유형이 하향이동된 것으로 분류된 경우는 전세가구 중 직전 주택 점

유유형이 자가였거나, 보증부월세가구 중 직전 주택 점유유형이 자가나 전세였던 경우이다. 직전 주택 점유유형이 무상이었던 경우는 상향이동이나 하향이동 여부를 판단하기 어렵기 때문에 결측값으로 처리하였다. 그 결과, 전기중년층과 준고령층 모두에서 보증부월세가구 중 점유유형의 하향이동을 경험한 가구의 비율이 23.6% 이상으로 높게 나타난 것을 볼 수 있다.

2. 분석 1단계: 임차유형과 가구주 연령이 주거만족도에 미치는 영향

임차유형과 가구주 연령이 주거만족도에 미치는 영향을 이원배치 분산분석(F 검정)으로 분석하였다. 임차유형(전세, 보증부월세)과 연령층(전기중년층, 준고령층)이 주택만족도에 미치는 영향을 분석한 결과, 임차유형과 연령층 각각이 주택만족도에 미치는 주효과(main effect)는 $p < .001$ 수준에서 유의한 것으로 나타났으나, 임차유형과 연령층의 교호효과(interaction effect)는 $p < .05$ 수준에서 유의하지 않은 것으로 나타났다(Table 5 참조). 따라서, 임차유형과 연령층 각각에 따른 주택만족도 차이를 독립표본 t 검정으로 분석한 결과, 보증부월세가구보다는 전세가가가, 준고령층 가구보다는 전기중년층 가구가 주택만족도가 높은 경향을 보였다(Table 6 참조).

임차유형과 가구주 연령이 주거환경만족도에 미치는 영향을 분석한 결과, 임차유형과 연령층 각각의 주효과와 임차유형과 연

Table 5. Influence of Rental Type and Householders' Age on Housing Unit Satisfaction

구분	F	p
수정된 모형	16495.920	.000
절편	66588724.017	.000
임차유형 ^A	25002.568	.000
연령층 ^B	16510.152	.000
임차유형×연령층	1.917	.166

주. 종속변수는 주택만족도이며, 4점 척도(1=매우 불만족~4=매우 만족)로 측정됨
조정된 $R^2 = .018$

^A전세, 보증부월세

^B전기중년층(40~54세), 준고령층(55~64세)

Table 6. Comparisons of Housing Unit Satisfaction by Rental Type and Age Group

구분	N	M	t (p)	
임차유형	전세	1,449,305	2.96	181.027
	보증부월세	1,259,847	2.84	(.000)
연령층	전기중년층	1,523,760	2.95	135.769
	준고령층	1,722,320	2.91	(.000)

주. 종속변수는 주택만족도이며, 4점 척도(1=매우 불만족~4=매우 만족)로 측정됨

Table 7. Influence of Rental Type and Householders' Age on Residential Environment Satisfaction

구분	F	p
수정된 모형	5375.797	.000
절편	63973036.050	.000
임차유형 ^A	4454.607	.000
연령층 ^B	4113.270	.000
임차유형 × 연령층	2126.558	.000

주. 종속변수는 주거환경만족도이며, 4점 척도(1=매우 불만족~4=매우 만족)로 측정됨. 조정된 R²=.006

^A전세, 보증부월세

^B전기중년층(40~54세), 준고령층(55~64세)

령층의 교호효과가 모두 $p < .001$ 수준에서 유의한 것으로 나타났다(Table 7 참조). 따라서 임차유형별로 연령층에 따른 주거환경만족도와 연령층별로 임차유형에 따른 주거환경만족도의 차이를 각각 일련의 독립표본 t 검정으로 비교하였다. 그 결과, 전세가구 중 전기중년층 가구와 준고령층 가구의 주거환경만족도 차이, 보

증부월세가구 중 전기중년층 가구와 준고령층 가구의 주거환경만족도 차이, 전기중년층 가구 중 전세가구와 보증부월세가구의 주거환경만족도 차이, 준고령층 가구 중 전세가구와 보증부월세가구의 주거환경만족도 차이가 모두 유의한 것으로 나타났다. 이 중 보증부월세가구보다 전세가구 중 전기중년층과 준고령층 가구의 주거환경만족도 평균값의 차이가 더 크게 나타났으며, 전기중년층 가구 중 전세가구와 보증부월세가구의 주거환경만족도 평균값의 차이가 준고령층 가구보다 더 크게 나타났다(Table 8 참조).

추가적으로, 임차유형과 연령층에 따라 구분한 네 그룹의 주택만족도와 주거환경만족도를 각각 일원배치 분산분석(F 검정)과 Duncan의 사후검정으로 비교하였다. 두 경우 모두 분산의 동질성 가정을 위배하여 Brown-Forsythe 방식을 사용하여 분석하였다. 그 결과, 주택만족도는 전기중년층 전세가구, 준고령층 전세가구, 전기중년층 보증부월세가구, 준고령층 보증부월세가구 순으로 높게 나타났으며 전반적으로 보증부월세보다는 전세, 준고령층보다는 전기중년층의 주택만족도가 상대적으로 높은 경향을 보였다(Table 9 참조). 이는 앞선 독립표본 t 검정 결과와 동일한

Table 8. Comparisons of Residential Environment Satisfaction between Age Groups by Rental Type and between Rental Types by Age Group

구분	그룹	N	M	t (p)	
임차유형별 연령층간 비교	전세	전기중년층	1,069,159	2.97	76.734 (.000)
		준고령층	380,146	2.89	
	보증부월세	전기중년층	861,813	2.88	
		준고령층	398,034	2.87	
연령층별 임차유형간 비교	전기중년층	전세	1,069,159	2.97	104.947 (.000)
		보증부월세	861,813	2.88	
	준고령층	전세	380,146	2.89	
		보증부월세	398,034	2.87	

주. 종속변수는 주거환경만족도이며, 4점 척도(1=매우 불만족~4=매우 만족)로 측정됨

Table 9. Comparisons of Housing Unit Satisfaction and Residential Environment Satisfaction by Rental Type and by Age Group

구분	그룹	N	M	F (p)	
주택 만족도	전세	전기중년층	1,069,159	2.98 _a	16131.222 (.000)
		준고령층	380,146	2.89 _c	
	보증부월세	전기중년층	861,813	2.87 _b	
		준고령층	398,034	2.78 _a	
주거환경 만족도	전세	전기중년층	1,069,159	2.97 _c	5561.844 (.000)
		준고령층	380,146	2.89 _b	
	보증부월세	전기중년층	861,813	2.88 _b	
		준고령층	398,034	2.87 _a	

주. 주택만족도와 주거환경만족도는 4점 척도(1=매우 불만족~4=매우 만족)로 측정됨. Brown-Forsythe 방식으로 비교함. 평균 뒤 알파벳 아래첨자는 Duncan의 사후검정에 의한 동일집단군임($p < .05$, $a < b < c < d$)

경향이다. 주거환경만족도 평균도 주택만족도와 유사한 순서로 나타났는데, 전기중년층 전세가구의 주거환경만족도가 가장 높았으며, 준고령층 전세가구와 전기중년층 보증부월세가구의 주거환경만족도 평균 차이는 $p < .05$ 수준에서 유의하지 않은 것으로 나타났다. 분석 결과를 종합할 때, 준고령층 전세가구가 네 그룹 중 주택만족도와 주거환경만족도가 모두 가장 높은 경향을 보였으며, 나머지 그룹과의 평균 차이도 크게 나타났다. 이에 반하여 준고령층 보증부월세가구는 주택만족도와 주거환경만족도 모두 네 그룹 중 낮은 만족도를 보였으며, 이 중 특히 주택만족도가 나머지 그룹에 비하여 현저하게 낮은 경향을 보였다.

3. 분석 2단계: 주거만족도 영향 요인

임차유형과 가구주 연령층에 따라 구분된 네 그룹 각각의 주택만족도와 주거환경만족도에 영향을 미치는 사회인구학적 특성 및 주거 특성을 분석하기 위하여 일련의 다중회귀분석을 실시하였다. 종속변수는 주택만족도와 주거환경만족도 각각이며, 독립변수는 열 가지 사회인구학적 특성 및 주거 특성과 관련한 총 14개 변수이다. 비연속변수는 더미변수로 변환하여 분석에 사용하였다. 회귀분석에 사용된 독립변수에 대한 구체적인 설명은 Table 10과 같다.

회귀분석에는 단계선택(stepwise)방식을 사용하였다. 임차유형 및 가구주 연령층 그룹별 주택만족도 영향요인 회귀분석과 주거환경만족도 영향요인 회귀분석의 단계선택 방식 최종단계 회귀

모형은 각각 Table 11과 Table 12에 요약된 바와 같다. 주택만족도와 주거환경만족도 최종단계 회귀모형에 포함된 모든 독립변수의 공차는 0.1 이상, VIF는 10 미만으로 모든 최종단계 회귀모형에서 다중공선성 문제는 나타나지 않았다. 회귀분석의 결과를 정리하면 다음과 같다.

먼저, 사회인구학적 특성과 주거 특성의 선형조합은 주거환경만족도 보다는 주택만족도의 예측에 상대적으로 더 효과적인 것으로 나타났다. 주택만족도 회귀모형의 R^2 은 11.8%에서 15.7% 범위에 해당되는 것에 반하여 주거환경만족도 회귀모형의 R^2 은 3.7%에서 5.4%로 나타나 회귀모형의 설명력의 차이가 크게 나타났다. 이는 주택에 대한 만족도에 비하여 주거환경만족도가 본 회귀분석에 포함된 사회인구학적 특성과 주거 특성 외의 다른 원인에 의하여 더 크게 영향을 받는다는 것을 뜻한다. 본 연구의 결과만으로는 주거환경만족도 회귀모형의 R^2 이 구체적으로 어떠한 이유에 의하여 낮게 나왔는지 명확하게 해석하기는 어려운 상태이나, 주택만족도에 비하여 주거환경만족도가 동네 평판 등과 같은 외부적 요인에 의하여 더 크게 영향을 받기 때문인 것으로 추측된다.

둘째, 노후주택 거주 여부와 인천·경기도 거주 여부는 모든 그룹의 주택만족도와 주거환경만족도에 부정적 영향을 주는 것으로 나타난 반면, 아파트 거주 여부와 여성 가구주 여부, 가구주 대졸 이상 학력자 여부, 가구규모는 모든 경우 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 표준화 회귀계수를 볼 때 특히 노후주택 거주 여부는 모든 그룹의 주택만족도에 가장 강하고 부정적인 영향

Table 10. Independent Variables Used in Regression Analyses

구분	특성	변수명	변수유형	척도
사회인구학적 특성	가구주 연령	연나이	연속변수	(단위: 세)
	가구주 성별	여성	더미변수	여성=1, 남성=0
	가구주 학력	대졸이상	더미변수	대졸 이상=1, 고졸 이하=0
	소득수준 ^A	소득하위	더미변수	하위(소득 1~4분위)=1, 그 외=0
		소득중위	더미변수	중위(소득 5~8분위)=1, 그 외=0
	거주지역	서울	더미변수	서울=1, 그 외=0
		인천경기	더미변수	인천·경기도=1, 그 외=0
	광역시등	더미변수	광역시 등(5대광역시와 세종)=1, 그 외=0	
주거 특성	가구규모	가구규모	연속변수	(단위: 명)
	주택유형	아파트	더미변수	아파트=1, 그 외=0
	건축경과년수	노후주택	더미변수	20년 초과=1, 20년 이하=0
	거주기간	2년초과거주	더미변수	2년 초과=1, 2년 이하=0
	점유유형변화	상향이동	더미변수	상향이동(생애최초가구주 포함)=1, 그 외=0
하향이동		더미변수	하향이동=1, 그 외=0	

^A2021년 주거실태조사 일반가구 연구보고서(MOLIT, 2022) p.50 (표 III-3)의 소득수준 구분을 따름

Table 11. Final Stage Regression Models of Influences on Housing Unit Satisfaction

구분	변수 또는 통계	전기중년층 전세		준고령층 전세		전기중년층 보증부월세		준고령층 보증부월세	
		비표준화계수	표준화계수	비표준화계수	표준화계수	비표준화계수	표준화계수	비표준화계수	표준화계수
회귀계수	(상수)	2,830		3,048		2,949		3,139	
	연나이	.004	.037	-	-	.001	.008	-.002	-.011
	여성	.046	.031	.162	.131	.063	.059	.046	.040
	대졸이상	.061	.053	.008	.007	.009	.009	.058	.039
	소득하위	-.132	-.087	-.156	-.139	-.088	-.089	-.165	-.149
	소득중위	-.087	-.082	-.118	-.112	-.053	-.054	-.055	-.047
	서울	-.023	-.021	-.101	-.089	.012	.010	-.061	-.042
	인천경기	-.077	-.071	-.120	-.107	-.141	-.130	-.172	-.134
	광역시등	.079	.055	-	-	.076	.063	.022	.018
	가구규모	.008	.018	.042	.085	.029	.075	.031	.057
	아파트	.147	.137	.137	.130	.107	.098	.117	.084
	노후주택	-.226	-.210	-.221	-.210	-.281	-.285	-.312	-.278
	2년초과거주	-.022	-.021	-.008	-.008	-	-	-	-
	상향이동	-.067	-.048	-.151	-.103	-.032	-.025	.032	.019
	하향이동	-	-	.016	.012	.004	.003	.091	.074
회귀모형 요약	F (p)	9727.611 (.000)		4519.557 (.000)		7857.229 (.000)		4568.086 (.000)	
	수정된 R ²	.118		.147		.126		.157	

주. 종속변수는 주택만족도로, 4점 척도(1=매우 불만족 ~ 4=매우 만족)로 측정함. 독립변수에 대한 설명은 Table 10 참조. 모든 모형에서 모형에 포함된 모든 독립변수의 공차는 0.1 이상, VF는 10 미만임

을, 아파트 거주 여부는 가장 강하고 긍정적인 영향을 각각 미치는 것으로 나타났다. 여성 가구주 가구일수록 주택만족도와 주거환경만족도가 높은 경향을 보였는데, 이는 여성 가구주 가구는 일반적으로 남성 가구주 가구에 비하여 주거빈곤 등 열악한 주거상황에 처할 가능성이 높다는 선행연구 결과(Hwang et al, 2013; Kim, 2019; Lee, 2016)와 상반되는 결과이다.

셋째, 가구소득 하위 및 중위 여부는 준고령층 보증부월세가구의 주거환경만족도를 제외한 나머지 모든 경우, 주거만족도에 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 바꾸어 말하면 가구소득 상위 여부가 주거만족도에 긍정적 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 이는 소득수준이 상위 20%에 해당하는 상위소득 가구의 경우 해당 가구의 주거선호와 주거기대를 만족시키는 주호에 거주할 가능성이 높기 때문으로 해석된다.

넷째, 이전 주택에서 이사하면서 점유유형이 상향이동한 것이 현재 주거에 대한 만족도에 반드시 긍정적 영향을 주지는 않는 것으로 나타났다. 오히려 대부분의 경우에 점유유형의 상향이동이 주택만족도와 주거환경만족도에 부정적인 영향을 준 것으로 나타났다. 이는 분기하여 새로운 가구를 형성하거나, 무보증월세나 사

글세에서 보증부월세로, 월세에서 전세로 점유유형을 상향이동시키기 위하여 주거나 주거환경의 질적 수준을 희생했을 가능성을 내포하고 있다. 반면, 대부분의 그룹에서 점유유형을 하향이동한 경우 주택만족도와 주거환경만족도가 높아지는 경향을 보였는데, 이는 앞선 점유유형을 상향이동한 가구의 경우와 반대의 경우로 해석할 수 있다.

다섯째, 준고령층 보증부월세가구는 나머지 세 그룹과 구별되는 독특한 특성을 몇 가지 보였다. 먼저, 준고령층 보증부월세가구의 경우 나머지 가구들과는 반대로 직전 주택에서 이사하면서 점유유형이 상향이동한 경우 주택만족도와 주거환경만족도가 높은 경향을 보였다. 현재 보증부월세가구가 직전 주택에서 이사하면서 점유유형이 상향이동한 경우라면 직전 주택의 점유유형이 무보증월세나 사글세, 연세, 일세였거나 최초 가구주인 상황이다. 통상적으로 우리나라에서 무보증월세나 사글세, 연세, 일세 주호의 경우 전세나 보증부월세 주호에 비하여 열악한 주거 및 주거환경을 갖추고 있는 점을 감안할 때, 직전 주거상황과의 상대적인 관점에서 현재 주거에 대한 만족도가 높을 가능성도 있다. 또한, 준고령층 보증부월세가구의 경우 소득수준이 하위나 중위인

Table 12. Final Stage Regression Models of Influences on Residential Environment Satisfaction

구분	변수 또는 통계	전기중년층 전세		준고령층 전세		전기중년층 보증부월세		준고령층 보증부월세	
		비표준화계수	표준화계수	비표준화계수	표준화계수	비표준화계수	표준화계수	비표준화계수	표준화계수
회귀계수	(상수)	2.638		2.915		2.939		3.135	
	연나이	.004	.028	-.002	-.009	.003	.024	-.006	-.035
	여성	.097	.062	.068	.056	.076	.073	.039	.038
	대졸이상	.030	.024	.018	.016	.077	.078	.007	.005
	소득하위	-.132	-.081	-.015	-.013	-.225	-.230	.060	.062
	소득중위	-.039	-.035	-.027	-.026	-.171	-.175	.097	.096
	서울	.078	.064	-.022	-.020	-.066	-.055	-.027	-.021
	인천경기	-.006	-.005	-.073	-.066	-.123	-.114	-.098	-.087
	광역시등	.142	.092	.051	.039	-.006	-.005	-.055	-.052
	가구규모	.011	.023	.012	.024	.003	.008	.040	.085
	아파트	.172	.151	.165	.159	.052	.048	.098	.080
	노후주택	-.073	-.063	-.045	-.044	-.074	-.076	-.080	-.081
	2년초과거주	.030	.026	.052	.050	.032	.032	.006	.006
	상향이동	-	-	-.029	-.020	-.048	-.037	.085	.057
	하향이동	.066	.042	.040	.031	-.004	-.003	.005	.005
회귀모형 요약	F (p)	4397.302 (.000)		1218.654 (.000)		2903.901 (.000)		888.396 (.000)	
	수정된 R ²	.057		.051		.054		.037	

주. 종속변수는 주거환경만족도로, 4점 척도(1=매우 불만족 ~ 4=매우 만족)로 측정함. 독립변수에 대한 설명은 Table 10 참조. 모든 모형에서 모형에 포함된 모든 독립변수의 공차는 0.1 이상, VIF는 10 미만임

가구일수록 주택만족도는 낮고 주거환경만족도가 높은 경향을 보였는데, 이는 나머지 세 그룹의 주택만족도와 주거환경만족도가 모두 소득수준이 하위나 중위인 가구일수록 낮아지는 특성과 다른 특성이다.

마지막으로, 보증부월세가구의 주택만족도를 제외한 대부분의 경우 현재 주택 거주기간이 2년을 초과한 경우 주거환경만족도에는 긍정적인 영향을 주지만 주택만족도에는 오히려 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 대부분 2년 단위로 계약이 이루어지는 우리나라 주택 임대차시장 특성상 현재 주택 거주기간이 2년을 초과한 가구는 현재 주택의 전·월세 재계약에 1회 이상 성공한 경우로 볼 수 있다. 이 경우 주택 및 주거환경만족도가 모두 상대적으로 높을 것이라는 예상과는 달리 오히려 현재 주택 거주기간이 2년을 초과한 경우 상대적으로 주택만족도가 낮아지는 독특한 분석 결과가 나타났다. 주거만족도가 해당 지역이나 해당 주거 계속 거주 의사에 긍정적인 영향을 미친다는 선행연구(Kim, 2021; Lee & Lee, 2020; S. Lee, 2021; Park, 2018)의 결과를 볼 때, 이와 상반된 본 연구의 결과는 조금 더 심도있는 추가 분석이 필요해 보인다.

결론 및 제언

1. 결과의 요약 및 적용

본 연구는 2021년 주거실태조사 자료를 이용하여 중년 임차가구의 주택만족도와 주거환경만족도에 영향을 미치는 사회인구학적 특성과 주거 특성을 개괄적으로 분석하였다. 주요 분석결과와 적용점은 다음과 같다.

첫째, 중년가구의 연령층과 임차유형에 따라 주택만족도와 주거환경만족도의 유의한 차이가 나타났다. 주택만족도와 주거환경만족도 모두 가장 높은 그룹은 전기중년층 전세가구였으며, 반대로 만족도가 가장 낮은 그룹은 준고령층 보증부월세가구였다. 하지만 모든 연령 및 임차유형 그룹의 주택 및 주거환경만족도가 4점 척도의 중간(neutral) 점수인 2.5점 이상으로 중년가구의 주거만족도가 우려할 정도로 취약한 상황은 아니다. 이러한 결과는 중년가구의 주거문제를 분석함에 있어서 중년가구를 하나의 동질집단으로 볼 것이 아니라 특성에 따라 세분하여 볼 필요가 있음을 시사한다. 특히 본 연구의 전기중년층 가구는 청년가구 주거문제의 연장선에서, 준고령층 가구는 고령자가구의 주거문제

로 연계될 가능성을 두고 그 특성을 구분하여 살펴볼 필요가 있다. 특히, 네 그룹 중 주거만족도가 가장 낮은 준고령층 보증부월세가구의 경우, 월세라는 점유유형도 주거비 과부담과 주거불안정 등의 문제에 취약할 뿐만 아니라, 해당 가구의 주거선호와 주거기대에 부응하지 못 하는 주거 및 주거환경에 거주하고 있다고 해석할 수 있다. 이들은 은퇴 등으로 경제적 상황이 악화되기 전에 전세나 자가로 점유유형의 상향이동을 달성하거나 주거상황의 개선이 이루어지지 않을 경우, 이후에는 현재의 만족스럽지 못한 주거상황을 고수해야 하거나 주택시장의 변동에 따라 오히려 주거의 하향이동을 경험하게 될 수도 있다(H. -J. Lee, 2021b). 이렇게 되면, 준고령층 보증부월세가구의 주거문제가 고령자가구 주거문제로 이어지게 되기 때문에, 준고령층의 주거문제를 더 세심하게 분석하여 이들의 주거복지 문제를 해결하는 것이 중요하다.

둘째, 모든 그룹에서 노후주택 거주 여부와 아파트 이외 주택 거주 여부가 주택만족도와 주거환경만족도에 가장 강한 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 최근의 주택 개발이 아파트 위주로 이루어지고 있기 때문에 아파트 이외 주택 중 노후주택이 많을 가능성이 높기 때문으로 해석할 수 있다. 중년 임차가구의 주거만족도 개선을 위해서는 노후주택의 개량이나 노후 단독주택이나 비주택거처 밀집지역을 아파트로 전환하는 등 지역재생에 대한 제고가 우선적으로 필요할 것이다. 단, 노후주택의 개량에 있어서 일반적으로 주택개량 지원 사업이 자가가구를 대상으로 하고 있고(Bang & Lee, 2017), 임대주택의 개조가 집주인의 동의 없이는 이루어질 수 없지만 집주인이 현재 임대 중인 주택의 환경 개선에 대한 관심이 적은 현실(Lee, 2016) 등에 대한 고려가 충분히 이루어져야 할 것이다. 또한, 주택개량이나 재개발사업 과정이나 이후에 기존에 거주하던 임차가구, 특히 저소득 임차가구의 동지내몰림(gentrification)을 방지하고 주거안정성을 보장하기 위하여 개량·재생사업 기간 중 대체 주거를 마련하고, 사업 후 지속거주 또는 우선거주 방안을 마련하는 등의 대책이 필요하다.

셋째, 인천·경기도 거주 여부가 주거만족도에 부정적 영향을 주는 경향이 나타났다. 이에 대한 해석이 가능한 여러 가지 이유 중 주거비 부담으로 인한 기존 서울 거주 가구의 타의적 탈(脫)서울이나, 서울 거주를 원하지만 서울에 진입하지 못한 가구의 상황 등 주거비 문제가 영향을 미쳤을 가능성이 있다. 이러한 결과는 인천·경기도 거주 임차가구의 주거이력(housing history)에 대한 분석을 통하여 세밀하게 살펴볼 필요가 있으며, 해당 지역을 세분화하여 지역적 특성에 따른 주거만족도와 이에 영향을 미치

는 요인에 대한 분석이 필요할 것이다.

마지막으로, 점유유형의 상향이동이나 현 주택의 재계약 여부가 임차가구의 주거만족도에 반드시 긍정적인 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 이러한 현상의 원인 중에는 임차가구가 제한된 경제수준 범위 내에서 점유유형의 상향이동을 달성하기 위하여 주거와 주거환경의 질적 수준에 대한 기대를 낮추어야 했던 상황이나, 점유유형의 상향이동이나 질적 수준이 높은 주거환경으로의 주거이동을 포기하고 현재 주택에 계속 거주해야 했던 상황 등 경제적 요인이 있을 수 있다. 이를 고려할 때, 적정수준의 주거비로 가구의 기대에 부응하는 주거와 주거환경을 누릴 수 있는 주거의 확대 공급과 주택가격 안정 정책이 필요하다.

2. 연구의 한계점 및 후속연구 제언

본 연구는 기본적인 사회인구학적 특성과 주거 특성을 이용하여 중년 전·월세 임차가구의 주택만족도와 주거환경만족도의 영향요인을 개괄적으로 분석하였으나, 기존의 통념이나 선행연구의 결과와 상치되는 결과 등에 대한 심도 있는 해석에는 한계가 있었다. 먼저, 여성 가구주 가구가 상대적으로 열악한 주거 상황에 처할 가능성이 높은 일반적 상황에도 불구하고 여성 가구주 가구일 수록 주거만족도가 높은 경향이 있다는 분석 결과가 나타났다. 뿐만 아니라, 현재 주택의 전·월세 재계약에 1회 이상 성공한 경우로 간주되는 가구의 주택만족도가 오히려 낮아지는 분석 결과도 나타났다.

또한, 중년 임차가구 중 비중이 높은 전세가구와 보증부월세 가구만을 대상으로 분석을 진행했다는 점에서도 본 연구의 한계점이 있다. 무보증월세가구나 사글세·연세·일세가구 등은 상대적으로 그 수가 적지만, 우리나라 임대시장의 상황으로 미루어 볼 때 이들의 주거상황이 전세가구나 보증부월세가구에 비하여 열악할 것으로 예상된다.

따라서, 추가적 연구를 통하여 무보증월세가구를 포함한 중년 전·월세가구의 유형을 소득수준 등에 따라서 좀 더 세분화하고 현재 주택의 재계약 시 주거비나 임차조건의 변동 여부(보증금이나 월세의 변화, 전세의 월세나 반전세 전환 여부 등), 이전 주거의 상황, 다음 주택에 대한 기대 등을 변수로 추가하여 주거만족도 영향요인을 좀 더 복합적으로 살펴볼 필요가 있다. 특히, 혐의의 주거복지 대상이 되는 취약계층 중년가구의 상황을 세밀하게 분석한 연구가 필요하다. 이를 통하여 중년가구의 주거복지를 향상시킬 수 있는 효과적인 정책의 개발과 시행을 위한 더 실용적인 자료를 확보할 수 있을 것이다.

Declaration of Conflicting Interests

The author declares no conflict of interest with respect to the authorship or publication of this article.

Acknowledgement

This work was supported by a funding for the academic research program of Chungbuk National University in 2023.

References

- Baek, S. -W., & Lee, C. -H. (2022). Effect of residential environmental satisfaction on aging in place: Analysis of moderated effects of housing characteristics. *Journal of Industrial Convergence*, 20(8), 25-31. <https://doi.org/10.22678/JIC.2022.20.8.025>
- Baik, O. (2020). The effect of residential satisfaction on the depression of the elderly: Analysis of the mediating role of loneliness. *The Journal of Humanities and Social Sciences* 21, 11(6), 785-800. <https://doi.org/10.22143/HSS21.11.6.56>
- Bang, H. -S., & Lee, H. -J. (2017). Analysis of housing welfare service situation and demands for improvement in Cheongju through interviews of housing welfare field specialists in public and private sectors. *Journal of the Korean Housing Association*, 28(2), 35-45. <https://doi.org/10.6107/JKHA.2017.28.2.035>
- Choi, B. -S., & Lee, M. -H. (2021). Individual-environmental suitability perceived by the elderly, residential satisfaction, structural relationships between the subjective euphoria: Focusing on the mediating effects of residential satisfaction. *The Journal of the Korea Contents Association*, 21(10), 520-536. <https://doi.org/10.5392/JKCA.2021.21.10.520>
- Chung, I. (2021). A study on the difference in the determinants of suicidal thought among the elderly in two periods: Evidence from National Health and Nutrition Examination Survey (2010-2017). *Korean Journal of Social Science*, 40(1), 5-36. <https://doi.org/10.18284/jss.2021.04.40.1.5>
- Han, S., & Jun, H. -J. (2021). Differential residential satisfaction and factors affecting residential satisfaction by household's life cycle and housing tenure. *Korean Public Administration Review*, 55(3), 409-446. <https://doi.org/10.18333/KPAR.55.3.409>
- Hong, S. G. (2017). The effects of home environment satisfaction and social support of the middle aged on housing selections of old age. *Journal of Digital Art Engineering & Multimedia*, 4(1), 51-60.
- Hwang, J. I., Kim, E. J., & Nam, W. S. (2013). *Research on the housing of female-headed households and policy measures: Focusing on unmarried single-person households and low-income single-parent families in urban areas*. Korean Women's Development Institute.
- Im, J. -H. (2021). An empirical analysis on satisfaction of residential environment and intention of residential movement of young one-person households: Gap between urban and rural areas. *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 19(1), 13-24. <https://doi.org/10.22313/reik.2021.19.1.13>
- Jang, E., Hong, S., & Baik, O. M. (2020). Factors related to housing satisfaction of the elderly in Korea: Systematic review study. *Korean Journal of Gerontological Social Welfare*, 75(2), 27-62. <https://doi.org/10.21194/kjgsw.75.2.202006.27>
- Jo, E. (2021). *A study on factors affecting depression in middle-aged women* (Unpublished master's thesis). University of Seoul, Seoul, Korea.
- Jung, M. H. (2022). The effect of satisfaction with the living environment of the elderly on psychological well-being: Mediating effect of social network. *Journal of Cultural Industry Studies*, 22(3), 205-214.
- Kim, B. -O. (2019). A study on factors affecting the housing poverty of youth households. *Health and Social Welfare Review*, 39(3), 408-436. <https://doi.org/10.15709/hswr.2019.39.3.408>
- Kim, B. S., & Lee, D. S. (2021). The effects of residential characteristics of elderly single person households on residential satisfaction: Comparing elderly households to ordinary households. *Journal of the Residential Environment Institute of Korea*, 19(3), 349-360. <https://doi.org/10.22313/reik.2021.19.3.349>
- Kim, H. -J. (2021). The effect of satisfaction of residential environment in the residential area on the settlement consciousness of a single-person households. *SH Urban Research & Insight*, 11(1), 23-40. <https://doi.org/10.26700/shuri.2021.4.11.1.23>
- Kim, H., & Lee, S. (2022). The relationship between housing characteristics and residential satisfaction in middle-aged male one-person households. *Journal of the Korean Regional Development Association*, 34(2), 165-194. <https://doi.org/10.22885/KRDA.2022.34.2.165>
- Kim, Y. U. (2022, April). *Influence of single-person households' residential environment on their life satisfaction: Comparisons of entire single-person households and young single-person households in Seoul*. Paper presented at 2022 Spring Conference of Korea Urban and Real Estate Association, Seoul, Korea.
- Koo, B. M., & Chai, C. G. (2019). The effect of residential environment satisfaction on elderly depression: The mediating role of physical activity. *Journal of the Korean Gerontological Society*, 39(4), 781-800. <https://doi.org/10.31888/JKGS.2019.39.4.781>
- Kwon, J., & Kang, J. (2022). A study on the residential satisfaction of single youth households tenants. *LHI Journal of Land, Housing, and Urban Affairs*, 13(2), 65-79. <https://doi.org/10.5804/LHIJ.2022.13.2.65>
- Kwon, O. -J., Kang, I. -H., Kim, I. -S., Yang, S. -H., Eun, N., Lee, Y. -J. et al. (2022). *Introduction to housing welfare* (2022 revision). Etesys.

- Kwon, S. Y. (2021). The effect of residential satisfaction on happiness of middle-aged people: Focused on mediating effect of social relationship satisfaction and self-efficacy. *Journal of Urban Studies and Real Estate*, 12(3), 87-115. <https://doi.org/10.21447/jup.2021.12.3.87>
- Lee, H. -J. (2016). Household characteristics and housing deficits of low-income renter households in housing poverty: Focused on the 2014 Korea Housing Survey. *Family and Environment Research*, 54(2), 155-164. <https://doi.org/10.6115/fer.2016.013>
- Lee, H. -J. (2021a). Life issues and demands for housing welfare service among vulnerable mid-aged persons living alone: Focusing on residents of a permanent public rental housing complex in Cheongju-si. *Journal of the Korean Housing Association*, 32(5), 1-13. <https://doi.org/10.6107/JKHA.2021.32.5.001>
- Lee, H. -J. (2021b, October). *Characteristics of housing situation and housing needs of middle-aged and elderly households*. Paper presented at the 1st Housing Welfare Future Forum 2021, Seongnam, Korea.
- Lee, H. -J. (2022). Housing characteristics of middle-aged single-person households reflected in the Korea Housing Survey. *Journal of Culture, Art and Industry*, 22(2), 32-41.
- Lee, H. K. (2019). A longitudinal association between residential environment characteristics and life satisfaction after middle years: Focused on residential patterns and housing types. *Korean Journal of Social Welfare*, 71(2), 195-221.
- Lee, H. N. (2018). *A study on residential behavioral intention according to residential satisfaction characteristics: Focused on the elderly and semi-elderly of Gangwon-do* (Unpublished doctoral dissertation). Kangwon National University, Chuncheon, Korea.
- Lee, H. N., & Kim, S. H. (2017). A comparative study of factors affecting the residential satisfaction of semi-elderly than the-elderly in Gangwon-do. *Journal of Korea Real Estate Society*, 35(1), 83-101.
- Lee, J., & Lee, K. -E. (2020). Residential environment satisfaction and settlement intension of local residents: Comparison between age groups. *The Korean Journal of Local Government Studies*, 24(2), 57-86. <https://doi.org/10.20484/klog.24.2.3>
- Lee, S. (2021). *Effect of tenant's housing satisfaction on re-contract: Focusing on apartment dwellers in Gyeonggi-do* (Unpublished master's thesis). Myongji University, Seoul, Korea.
- Lee, Y., Park, C., & Woo, S. (2018). 'Dwelling depression' analysis based on correlation of elderly depression and dwelling satisfaction. *Journal of the Convergence on Culture Technology*, 4(1), 1-6. <https://doi.org/10.17703/JCCT.2018.4.1.1>
- Ministry of Land, Infrastructure and Transport. (2022). *Korea Housing Survey 2021: Research report (general households)*. Author.
- Namgung, M., Choi, H. Y., & Jun, H. -J. (2017). Factors influencing residential satisfaction among the elderly by age groups. *Korean Policy Studies Review*, 26(3), 1-23.
- Park, B. -H. (2019, December). *A study on determinants of housing satisfaction*. Paper presented at Conference of Korea Real Estate Analysis Association, Seoul, Korea.
- Park, H. (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 Sciences* 21, 9(2), 163-174. <https://doi.org/10.22143/HSS21.9.2.14>
- Park, S., Kim, N., & Park, H. (2021). Comparative analysis on factors affecting residential satisfaction of public and private rental housing. *Journal of the Residential Environment Institute of Korea*, 19(4), 149-166. <https://doi.org/10.22313/reik.2021.19.4.149>
- Seo, K. T. (2022). *Analysis of changes in housing satisfaction of young households following the implementation of housing policies for young people* (Unpublished master's thesis). Seoul National University, Seoul, Korea.
- Song, O. -J., & Lee, C. -W. (2023). A study on the effect analysis of residential environment characteristics on residential satisfaction of single-person young generation. *Journal of the Korea Real Estate Management Review*, 27, 327-346. <https://doi.org/10.37642/JKREMR.2023.27.14>
- Statistics Korea. (2021a). Korea Population Census: Population by age and gender - Eup, Myeon, Dong (years ending 0 and 5), Si, Goon, Gu (other years). KOSIS. Retrieved July 11, 2023, from https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_11N1503
- Statistics Korea. (2021b). Korea Population Census: Households (general households) by householders' age and tenure types - Si, Goon, Gu. KOSIS. Retrieved July 11, 2023, from https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PE2010
- Woo, M. -J., Choi, M. -S., & Lim, H. -Y. (2022). The effects of the discrimination experience in housing lease and residential satisfaction on depression among single parents. *Journal of the Korea Contents Association*, 22(12), 552-563. <https://doi.org/10.5392/JKCA.2022.22.12.552>
- Yang, H. -J., & Kim, H. -G. (2017). Factors influencing re-employment of the semi-aged workers in Daegu Metropolitan Area. *Journal of the Korea Contents Association*, 17(1), 242-261. <https://doi.org/10.5392/JKCA.2017.17.01.242>
- Yeo, K. -H., Lee, S. -Y., & Hong, S. -Y. (2023). An analysis of factors influencing residential satisfaction of baby boomers and eco generations living in Gyeonggi-do: Using the binary logistic analysis. *Korean Journal of Social Quality*, 7(1), 49-79. <https://doi.org/10.29398/KJSQ.2023.7.1.49>
- Yi, Y. H. (2019). *The influence of rental housing type on the low-income elderly residential satisfaction: Focusing on the difference between public and private rental housing sector* (Unpublished master's thesis). Seoul National University, Seoul, Korea.