

# 임대주택 유형별 1인 가구의 주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향 연구\*

진연화\*\* / 유정석\*\*\*

본 연구의 목적은 공공 및 민간 임대주택 유형별로 급증하는 1인 가구의 주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향을 분석하여 저소득층 1인 가구의 주거 안정을 위한 정책 방안을 도출하는 것이다. 특히 주거 만족도의 매개효과와 주거 안정성의 조절효과를 중심으로 분석하여 1인 가구의 맞춤형 주거 정책 수립을 위한 정책적 시사점을 제시하는 것이다. 본 연구 대상은 국토교통부의 2021년 주거실태조사를 기반으로 공공-민간 임대주택에 거주하는 전국 1인 가구 4,805명을 선정하였다. 분석 방법으로는 다중회귀분석 방법의 하나인 조건부 매개분석 (Conditional Mediation) 모형을 통해 임대주택 유형별 지속거주의사에 미치는 영향을 자세히 분석하였다.

본 연구의 분석 결과는 첫째, 민간임대주택 거주자들의 주거만족도에는 주거환경 만족도가 중요한 영향을 미치지만, 주거안정성의 영향은 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 따라서 민간임대주택 정책 수립 시 주거환경 개선에 초점을 맞추는 것이 효과적이다. 둘째, 공공임대주택 거주자들의 주거만족도와 지속거주의사에는 주거환경 만족도와 주거안정성이 모두 중요한 요인으로 작용하므로, 이를 고려한 정책 마련이 필요하다. 이러한 결과를 바탕으로 1인 가구의 맞춤형 주거 정책 방향에 정책적 시사점을 제시하였다.

주제어 \_ 임대주택, 1인 가구, 주거만족도, 주거안정성, 지속거주의사

\* 본 연구는 2023년 한국주택학회 주관 주택건설의 날(2023.12.14.) 논문공모전에서 발표한 논문으로 토론 전문가의 의견을 반영하여 수정·보완한 연구입니다.

\*\* 단국대학교 부동산학 박사, 한국토지주택공사 이사장(제1저자)

\*\*\* 단국대학교 도시계획부동산학부 교수(교신저자)

# A Study on the Impact of the Residential Environment of Single-Person Households by Rental Housing Type on the Intention to Continue Residing

Jin, Yeon-Hwa\* / Yu, Jung-Suk\*\*

---

The purpose of this study is to analyze the impact of the rapidly increasing residential environment of single-person households by type of public and private rental housing on their intention to continue living there, and to derive policy measures to stabilize the housing of low-income single-person households. In particular, the analysis focuses on the mediating effect of housing satisfaction and the moderating effect of residential stability to present policy implications for establishing customized housing policies for single-person households. The subjects of this study were 4,805 single-person households nationwide living in public and private rental housing, based on the 2021 housing survey conducted by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport. As an analysis method, the impact of each type of rental housing on the intention to continue living was analyzed in detail through a multiple regression analysis method and a conditional mediation model.

The analysis results of this study show that, first, although satisfaction with the residential environment has a significant impact on the housing satisfaction of residents of private rental housing, the impact of residential stability is relatively low. Therefore, it is effective to focus on improving the residential environment. Second, since both satisfaction with the residential environment and housing stability are important factors in the housing satisfaction and intention to continue living in public rental housing, it is necessary to prepare policies that take these into account. Based on these results, policy implications were presented for the direction of customized housing policies for single-person households.

**Key words** \_ Rental Housing, Single-Person Households, Residential Satisfaction, Housing Stability, Residency Intention

---

\* Dr. & Director, Branch of R.W., Incheon KLHC. (First Author)

\*\* Professor, Dept. of U.P&R.E., Dankook University (Corresponding Author)

# I. 서론

최근 한국 사회에서는 인구 고령화와 가족 구조의 변화로 인해 1인 가구가 급격히 증가하고 있다. 정부에 따르면 2022년 말 기준으로 전국 인구는 5,143만 명으로, 전국의 가구 수는 2,379만 가구이다. 그리고 1인 가구 수는 972만 가구를 넘어섰으며, 2024년 초에는 1,000만 가구를 돌파할 것으로 예상된다(행정안전부, 2023). 1인 가구의 증가 이유는 저출산, 고령화, 이혼 등 다양한 사회·경제적 요인에 의해 독립적인 생활을 선호하는 사람들이 늘어나면서 1인 가구가 증가하고 있기 때문이다(통계청, 2023).

1인 가구의 급격한 증가는 주택 수요도 증가시켜 소형 주택 및 원룸 등 1인 가구용 주택 공급이 부족할 것으로 예상된다. 이와 관련된 1인 가구의 주거 문제도 발생하고 있어 주거 정책 수립에 있어 중요한 고려 사항이 되고 있다(백주화·김세용, 2022). 우리나라의 1인 가구 증가와 관련된 주거 문제는 주거 불안정과 정책지원 부족에서 찾아볼 수 있다. 첫째, 주거 불안정 문제에서는 주거 비용 부담이 크며(정서연·남궁미, 2019), 저소득층은 쪽방, 고시원, 반지하 등 열악한 주거 환경에 놓여 있다(하민정, 2022). 둘째, 주거 정책지원 부족 문제에서는 주로 청년과 노인 1인 가구에 편중되어 있어, 다른 연령대의 1인 가구에 대한 지원이 부족한 실정이다. 이에 따라 저소득층 1인 가구의 특성을 고려한 맞춤형 주거 지원 정책 마련이 시급한 과제라고 할 수 있다(김도희, 2021).

최근에 정부와 지자체에서는 1인 가구의 주거 불안정을 해결하기 위해 다양한 공공임대주택 공급으로 1인 가구의 특성을 고려한 맞춤형 주거 지원 정책을 점진적으로 추진하고 있는 것으로 확인되고 있으며, 민간 부문에서도 부족한 임대주택 공급 확대를 위해 다양한 민간임대주택을 공급하고 있다. 공공임대주택은 정부지원 주택으로서 저렴한 임대료로 경제적 부담 감소 등 안정적인 주거환경을 제공하고 있지만, 일부 가구들은 계약기간 종료, 소득 기준 제한 등으로 인해 지속거주의사에 불안감을 느낄 수 있다. 이와 반면에, 민간임대주택은 상업적인 성격을 가지며, 공급조건 설정이 자유로워 누구나 입주할 수 있으나, 임대료가 상대적으로 높아 주거안정성이 낮을 수 있다.

기존의 선행 연구에서 지속거주의사를 측정하는 지표로 계속 거주의향 7점 척도(정연택·김재태, 2014), 5점 척도(김태균·최민섭, 2018), 2점 척도(정찬우·한창근, 2021) 등을 찾아볼 수 있다. 특히, 최신의 선행 연구에서 저층주거지 주민들이 향후 이사계획 여부를 측정하여 이사계획이 없는 경우 지속거주의사로 측정하여, 주거만족도의 매개 변수와 주거안정성의 조절변수가 영향을 미치는 것으로 밝혀지고 있다(최민경, 2022).

이에 따라 1인 가구의 주거불안정성을 해소하기 위하여 공공임대주택과 민간임대주택에서도 1인 가구가 주거환경에 얼마나 만족하고 있으며, ‘계속해서 이곳에 살고 싶어 하는지’ 분석하여 정책에 반영할

필요성이 있다. 특히 1인 가구의 주거 환경과 지속거주의사는 이들의 삶의 질과 직결되므로, 주거 만족도와 주거 안정성을 반영한 심도 있는 연구가 진행될 필요성이 있다.

이에 본 연구의 목적은 공공 및 민간 임대주택 유형별로 급증하는 1인 가구의 주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향을 분석하여 저소득층 1인 가구의 주거 안정을 위한 정책 방안을 도출하는 것이다. 특히 주거 만족도의 매개효과와 주거 안정성의 조절효과를 중심으로 분석하여 1인 가구의 맞춤형 주거 정책 수립을 위한 정책적 시사점을 제시하는 것이다.

## II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

### 1. 임대주택 및 1인 가구의 개념

#### 1) 임대주택의 개념

우리나라의 임대주택은 크게 민간임대주택과 공공임대주택으로 구분할 수 있다. 민간임대주택은 개인이나 기업 등 민간사업자가 등록하여 임대하는 주택으로, 정부의 지원 정책 속에서 자율적으로 운영한다. 그리고 공공임대주택은 국가나 지방자치단체, 공공기관 등이 저소득층이나 무주택자를 대상으로 저렴한 보증금과 월 임대료로 공급하는 주택을 의미한다(박선호 외, 2021).

#### 2) 1인 가구의 개념 및 주택정책의 변화

1인 가구는 다양한 명칭으로 표현되며, 현대 사회에서는 배우자 여부와 상관없이 혼자 생활하는 가구를 의미한다. 통계청은 2005년부터 이 개념을 사용하여 1인 가구를 가구원 수를 기준으로 “1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하는 가구”로 정의하고 최근 연구에서 사용하고 있다(임태균 외, 2023). 따라서, 본 연구에서는 1인 가구의 정의를 배우자 여부와 관계없이 혼자 사는 가구로, 통계청 기준에 따라 1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하는 가구로 정의하였다.

최근 한국 사회는 인구 감소, 고령화, 1인 가구 증가 등 주거 환경의 변화로 인해 주택정책의 패러다임도 변화가 필요한 상황이라 할 수 있다. 선행연구에 따르면, 소형 주택 및 원룸 등 1인 가구 맞춤형 주택 공급이 확대되고 있으며, 특히 연령, 소득 수준 등에 따라 다양한 특성을 가지므로, 이들을 위한 맞춤형 주택 정책으로 변화하고 있다. 과거 공급 위주의 주택정책으로 주택 재고가 지속해서 증가하였고, 2008년 전국의 주택보급률 100% 초과로 주택의 양적 부족 문제가 완화되었다. 이와 같은 변화로

주택시장은 공급자 주도에서 수요자 중심으로 변화되었으며, 주택에 대한 인식이 ‘자산의 개념’을 지나 ‘거주의 개념’으로 변화하였다.

정부는 2015년 「주거기본법」의 제정을 통해 물량 중심의 양적공급 확대에서 주거의 질 개선으로 정책 추진 방향의 변화를 꾀하였고, 이 과정에서 수요자의 주거 욕구를 다각적으로 반영하기 위한 노력이 시도되었다. 도심 내 1~2인 가구의 주택수요에 대응하여 오피스텔 규제 완화, 기숙사형 주택 도입 등을 추진하였고, 이후 「주택법」 개정을 통해 2009년 5월 도시형생활주택, 2010년 7월 준주택 등 1인 가구를 위한 주택공급 유형을 법제화하였다.

이제는 물리적 주택공급 위주의 주택정책에서 거주자를 대상으로 한 주거정책으로의 전환이 필요한 시점으로 정부 차원에서 높은 노력을 기울이고 있다. 최근에는 새로운 주거수요에 대응하여 코하우징, 셰어하우스 등의 주거유형이 등장하고 있어 이에 대응하는 주택유형 및 공급방식의 다변화가 요구되고 있다.

이처럼 1인 가구 증가에 따라 주택정책의 패러다임 전환이 필요한 상황으로, 정부와 지자체는 1인 가구의 주거 안정을 위하여 다양한 특성을 고려한 맞춤형 정책 수립이 필요한 시점이다.

## 2. 주요 잠재변수의 기본 개념

본 연구에서 다중회귀분석 모형에 적용하는 변수는 실제 측정변수가 아닌 추상적 개념의 잠재변수로써 주거환경, 주거만족도, 주거안정성, 지속거주의사 등 4개 변수로 다음과 같이 정의할 수 있다(최문경, 2022).

### 1) 주거환경(독립변수)

〈표 1〉 주거환경의 요인

구분	주거환경의 내용
1. 물리적 요인	주거환경의 물리적 측면을 평가하는 데 중요한 역할을 하며, 이는 주택의 상태며, 주택의 시설 및 구조, 공간 크기, 안전성, 청결도 등을 고려해야 한다.
2. 입지적 요인	주거환경의 입지에 대한 불만족 및 만족도를 평가하며, 현재 주거 환경의 위치와 주변 편의시설에 대한 의견을 포함하며, 교통 접근성, 상업 시설, 공원, 학교 등과의 거리와 접근성을 고려할 수 있다.
3. 사회적 요인	사회적 요인은 사회적 관계와 주거환경 간의 상호작용을 평가하는 데 필요하며, 교육 환경, 치안 상황, 이웃과의 관계, 이웃 간의 지원 및 소통 등을 고려하여 사회적 요인의 영향을 분석해야 한다.
4. 경제적 요인	경제적 측면에서 주거환경을 이해하기 위한 중요한 변수로서 임대료, 대출금, 주거 관리비와 같은 경제적 부담 여부를 측정하며, 주거 환경과 가계 경제 상황 간의 상호작용을 파악하는 것이다.

자료 : 국토교통부(2022), 2021년 주거실태조사 조사표를 참조하여 재구성

주거환경은 ‘물리적·사회적 위험에서 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 수 있는 환경을 의미한다. 따라서, 주거환경을 이해하고 측정하기 위해서는 물리적 요인, 입지적 요인, 사

회적 요인, 경제적 요인과 같은 주요 요인을 고려할 수 있다(권소혁·민규식, 2018; 김진현·김동환, 2019).

## 2) 주거만족도(매개변수)

주거만족도는 주거에 대한 욕구와 경험 간의 차이를 반영하여 거주자의 주거환경에 대한 만족 및 불만을 나타내는 개념이다(정병호·정재호, 2015). 임대주택 거주자는 주거환경에 대한 기대와 현실을 비교하며 만족도를 결정하며, 주거만족도는 주거욕구의 주관적 반응으로 이해할 수 있다(남영우·최민섭, 2007).

주거만족도는 주택의 물리적 특성뿐만 아니라 주거환경과 사회적 상호작용과 관련이 있어서, 주거환경을 평가할 때 중요한 요인이다(황윤희·정재호, 2022). 주거만족도는 주거환경의 물리적 및 사회적 성능을 평가하는 중요한 기준이며, 더 넓은 의미의 삶의 만족과 같은 개념의 평가에 유용한 종속 변수로 많이 적용하고 있다(송옥자·이춘원, 2023).

## 3) 주거안정성(조절변수)

주거안정성은 주거환경에서 거주자가 안정적으로 지속해서 거주할 수 있는 환경을 의미한다(박서영, 2018). 이는 거주자들이 거주지에서 일정 기간 거주할 수 있는 환경을 제공하고, 강제퇴거, 계약취소, 계약기간에 퇴거 등과 같은 불안감을 최소화하여 거주자들의 안정감을 유지하는 것을 목적으로 한다(최민경, 2022). 주거안정성은 거주자들의 안정감과 만족도에 직접적인 영향을 미치므로, 주거환경 및 거주지에 대한 연구 및 개선 방안 수립 등 정책 수립과 사회적 결정에 있어서 중요한 고려 요소 중 하나이다(강승엽·전희정, 2023).

## 4) 지속거주의사(종속변수)

지속거주의사는 현재 거주하고 있는 주거환경에서 계속해서 거주하고자 하는 의사나 의향을 의미한다(박종윤, 2021). 이는 해당 거주지에서 계속해서 거주하고자 하는 의사가 있는지를 나타내는 지표이다(최민경, 2022). 특히, 민간임대주택에서는 거주자들의 지속거주의사가 중요하며, 이는 거주자들이 장기적으로 거주할 수 있는 환경을 조성하기 위해 필요한 요소라고 할 수 있다. 공공임대주택에서는 지속거주의사가 더욱 중요하며, 이는 저소득 주민의 주택안정의 원활한 운영을 위해 필수적인 요소라고 볼 수 있다.

### 3. 주요 잠재변수 관계의 선행연구 분석

#### 1) 주거환경(독립변수)과 지속거주의사(종속변수)의 인과 관계

본 연구에서는 기존의 선행연구를 참고하여 임대주택과 저층주거지 거주 가구의 주거환경과 주거만족도, 주거안정성, 지속거주의사에 대한 관계를 분석하였다.

권소혁·민규식(2018)은 국민 임대주택과 민간 임대주택을 중심으로 주거만족도가 장기거주의사와 추천의도에 미치는 영향 연구에서 국민 임대주택과 민간임대주택에서 주거 특성이 장기거주의사에 정(+ )의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

최민경(2022)은 2020년 주거실태조사 자료를 바탕으로 수도권에 소재하는 노후 저층 주거지 거주 가구를 대상으로 주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향 연구에서 물리적 요인 등 쾌적성과 위생 상태 등 사회적 요인은 정(+ )의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

#### 2) 주거만족도(매개변수)와 지속거주의사(종속변수)의 인과 관계

기존의 선행연구에서 백성욱·이찬호(2022)는 부산, 경북지역 거주자를 대상으로 주거환경 만족도가 지역사회 계속 거주 욕구(AIP, Aging In Place)에 미치는 영향 연구에서 주거환경 만족도가 높을수록 지역사회 계속 거주 욕구(AIP)가 증가한다는 것을 실증적으로 분석하였다(백성욱·이찬호, 2022).

문현승(2018)은 전주시를 중심으로 주거 만족도 분석을 통한 도심재생 활성화에 관한 연구에서 구조방정식모형을 통한 주거 만족도, 장기 거주 의향 및 추천의도를 분석한 결과 주거 만족도가 높아지면 추천의도도 높아지며, 장기주거의향이 높아짐에 따라 추천의도도 높게 나타나는 것으로 분석하였다(문현승, 2018).

#### 3) 주거환경(독립변수)과 지속거주의사(종속변수)의 인과 관계

기존의 선행연구에서 김부성(2014)은 세종특별자치시를 중심으로 주거이동과 주거만족도에 관한 연구에서 환경적 요인, 사회적 요인, 문화적 요인, 경제적 요인, 교육적 요인들이 주거만족도에 미치는 영향 연구에서 환경적 요인과 사회·도시인프라적 요인, 경제적 요인, 교육적 요인이 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다.

권소혁·민규식(2018)은 국민 임대주택과 민간 임대주택을 중심으로 주거만족도가 장기거주의사와 추천의도에 미치는 영향 연구에서 국민 임대주택은 주택 특성, 주거 편의성, 경제적 특성, 민간 임대주택은 주택 특성에서 정(+ )의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

박선호 외(2021)는 2019년 주거실태조사 자료를 바탕으로 공공임대주택과 민간임대주택의 주거만족

도에 미치는 영향 요인 연구에서 공공임대주택과 민간임대주택에서 공통으로 외부시설 접근환경 요인, 거주 환경성 요인, 주차·보행환경 요인 등 주거환경 요인이 주거만족도에 정(+의 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

#### 4) 주거만족도(매개변수)의 주거환경(독립변수)과 지속거주의사(종속변수)간 매개 관계

기존의 선행연구에서 소형 주택 및 저층 주거지 거주자, 고령자는 주거환경이 주거만족도에 영향을 미치고, 이 주거만족도는 지속거주의사에 영향을 미치는 매개 경로를 확인할 수 있다(정연택·김재태, 2014; 김태균·최민섭, 2018; 정찬우·한창근, 2021).

최민경(2022)은 2020년 주거실태조사 자료를 바탕으로 수도권에 소재하는 노후 저층주거지 거주 가구를 대상으로 주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향 연구에서 주거만족도는 주거환경과 지속거주의사의 관계를 매개하는 것으로 분석하였다.

#### 5) 주거안정성(조절변수)의 주거환경과 주거만족도, 지속거주의사 경로상 조절 관계

기존의 선행연구에서 최민경(2022)은 주거안정성에 따라 주거환경, 주거만족도, 지속거주의사에 차이를 미치는 연구에서 주거환경(주거비부담)과 주거만족도(주거의 적절성)에서 조절효과를 확인하고 가설을 부분 채택하였다.

## 4. 선행연구 및 차별성

본 연구에서는 주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향을 연구하기 위하여 주거만족도, 지속거주의사에 관한 주요 선행연구를 중심으로 다양한 선행 연구를 분석하였다.

첫째, 주거환경과 주거만족도에 관련된 초기 연구에서는 단순히 독립변수가 주거만족도에 미치는 영양요인에 관한 연구로서 전국 공동주택과 자가·임차주택 유형별 주거만족도를 검증하였고, 점진적으로 주거실태조사를 활용한 공공임대와 민간임대주택의 주거 만족도를 지역별로 검증하였다. 최근에는 임대주택의 주거만족도 비교 연구는 공공임대주택과 민간임대주택에 거주하는 청년 가구(민충근, 2021), 노인 가구(이영화, 2019), 신혼부부 가구(김진희, 2021) 등 다양한 주거취약 계층으로 연구가 활발히 진행되고 있으나, 주거만족도에 미치는 영향 요인을 단순히 인과 관계를 분석하는 연구에 머물고 있다.



〈표 2〉 주거만족도 선행연구 분석

연구자 (발표연도)	연구대상	연구방법	연구내용
김윤옥 외 (2016)	전국 공동주택 (아파트)	다중 회귀분석 모형 (전국 아파트 거주자) (2015년 11월 설문조사)	사고피해경험 유·무와 상관없이 안전한 주거환경의 구성 요소에 대한 인식이 주거만족도에 영향을 미치는 것을 분석
정수영 (2016)	자가주택 및 임차주택	구조방정식 모형 (서울시 거주 1인 가구) (2014년 주거실태조사)	모든 1인 가구에 대한 단편적인 정책보다 차별적 정책이 필요하며, 실버그룹은 견고한 주택과 안전한 방법 상태가 필요
권소혁·민규식 (2018)	국민임대주택 및 민간임대주택 (아파트)	구조방정식 모형 (수원시, 화성시 입주자) (2018년 7~8월 설문조사)	국민임대주택은 주택특성, 주거편의성, 경제적 특성, 민간임대주택은 주택특성이 주거만족도에 영향을 미치는 것을 분석
김진현·김동환 (2019)	자가주택 및 임차주택	다중 회귀분석 모형 (서울시, 강원도 1인 가구) (2018년 3~5월 설문조사)	서울시와 강원도에 대한 지역별 차이에서 강원도보다는 서울시에 대한 주거정책이 더 크게 영향을 미치는 것을 분석
박선호 외 (2019)	공공임대주택 및 민 간임대주택	이항 로지스틱 분석 모형 (전국 아파트 거주자) (전국 임대주택 거주자)	공공임대주택과 민간임대주택 간의 주거만족도 영향요인을 비교 분석하여 영향의 강도가 서로 다른 것을 분석
이영화 (2019)	국민임대주택 및 민간임대주택	다중 회귀분석 모형 (고령 가구) (2017년 주거실태조사)	국민임대주택이 민간임대주택보다 주거만족도가 통계적으로 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석
김진희 (2021)	국민임대주택 및 민간임대주택	다중 회귀분석 모형 (저소득 신혼부부) (2019년 주거실태조사)	국민임대주택이 민간임대주택보다 주택임지 및 단지환경 만족도가 높아지는 것으로 분석
민충근 (2021)	임대주택 (전월세, 무상)	다중 회귀분석 모형 (청년 1인 가구) (2017, 2019년 주거실태조사)	주거환경의 전반적인 만족도는 2010년보다 2019년에서 물리적 환경요인이 높은 만족도를 분석
송옥자·이춘원 (2023)	자가주택 및 임차주택	구조방정식 모형 (전국 1인 청년 가구) (2022년 9~12월 설문조사)	전국의 청년 1인 가구를 대상으로 6개의 주거환경 요소 중 실내공간요인이 정(+)의 영향을 미치는 것을 분석

자료 : 한국교육학술정보원(2023), www.riss.kr을 참조하여 재구성

둘째, 주거환경과 지속거주의사의 관계를 측정하는 방법으로 이사계획 또는 이주의향 여부를 측정된 선행연구를 중심으로 분석하였다. 국민 임대주택과 민간 임대주택을 중심으로 주거 만족도가 장기거주의사와 추천의도에 미치는 영향 연구(남영우, 2007; 권소혁·민규식, 2018)와 전북 혁신도시를 중심으로 주거 만족도, 장기 거주 의향 및 추천의도를 분석하여 주거 만족도가 높아지면 추천의도도 높아지며, 장기거주의향이 높아지는 연구(문현승, 2018) 그리고 노년기 주거특성이 지역사회 지속거주의사에 미치는 연구(정찬우·한창근, 2021)과 수도권에 소재하는 노후 저층주거지 거주 가구를 대상으로 주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향 연구(최민경, 2022) 등이 진행되고 있지만, 주거 안정성을 포함한 주거만족도와 지속거주의사에 미치는 매개 및 조절 효과 분석 연구는 아직 초기 단계에 머물고 있다.

〈표 3〉 지속거주의사 선행연구 분석

연구자 (발표연도)	연구대상	연구방법	연구내용
남영우 (2007)	국민임대주택 거주자	구조방정식 모형 (수도권 거주자) (2006년 12~2007년 2월 설문조사)	국민임대주택 거주자를 대상으로 주거 만족도가 이 주의항에 부(-)의 영향을 미치므로, 장기간 거주 희 망에 정(+)의 영향 분석
문현승 (2018)	전북 혁신도시 거주자	구조방정식 모형 (신도시, 원도심 거주자) (2017년 3~5월 설문조사)	전북 혁신도시 거주자를 대상으로 주거 만족도가 장기거주의항에 정(+)의 영향을 미치는 것을 분석
권소혁·민규식 (2018)	국민임대주택 및 민간임대주택 (아파트)	구조방정식 모형 (수원시, 화성시 입주자) (2018년 7~8월 설문조사)	국민임대주택과 민간임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도가 장기거주 의사에 정(+)의 영향을 미 치는 것을 분석
정찬우·한창근 (2021)	자가주택 및 임차주택	다중 회귀분석 모형 (고령 가구) (2017년 노인실태조사)	우리나라 노인의 Aging in place 실현을 위해 노년 기 주거 특성이 지역사회 지속거주 의사에 미치는 영향을 검증
백성욱·이찬호 (2022)	자가주택 및 임차주택	다중 회귀분석 모형 (부산, 경남 거주자) (2020년 11~12월 설문조사)	주거환경만족도가 지역사회 계속거주 요구(AIP) 영 향 연구에서 주거 만족도는 지속거주 의사에 영향 을 미치는 것을 분석
최민경 (2022)	저층 주거지	구조방정식 모형 (수도권 거주 저층 가구) (2020년 주거실태조사)	주거환경과 지속거주의사 간의 영향관계에서 주거 만족도 매개효과 및 주거안정성의 조절효과를 검증

자료 : 한국교육학술정보원(2023), www.riss.kr을 참조하여 재구성

본 연구에서는 주거환경이 주거만족도와 주거안정성, 지속거주의사에 미치는 영향을 분석한 선행연구와의 차별성은 요약하였다.

첫째, 주거만족도와 관련된 선행연구에서는 주택 점유형태 자가주택 및 임차주택을 대상으로 하였으며, 주거 형태는 공동주택, 국민임대주택, 공공임대주택, 민간임대주택에 거주자, 1인 가구, 고령가구, 저소득 신혼부부, 청년 1인 가구 등 다양한 세대를 대상으로 연구가 진행되었다. 또한, 설문을 통한 1차 자료와 주거실태조사 자료 등 2차 자료를 이용하여 다중회귀 분석모형, 이항로지스틱 회귀 분석모형, 구조방정식 모형 분석으로 연구가 진행되었음을 확인할 수 있다.

둘째, 지속거주의사와 관련된 선행연구에서는 혁신도시, 수도권 공동주택, 수도권 저층거주지, 부산·경남 지역 등에서 주택 점유형태 자가주택 및 임차주택을 대상으로 연구가 진행되었다. 또한, 선행연구 대부분이 설문조사를 통한 1차 자료를 이용하여 구조적 분석이 가능한 구조방정식 모형 분석으로 연구가 진행되었음을 알 수가 있다.

하지만, 국내에서 임대주택 유형별 주거만족도에 관련된 연구는 많은 연구가 진행되고 있으나, 공공 임대주택과 민간 임대주택에 거주하는 1인 가구의 지속거주의사에 대한 주거만족도 매개효과와 주거안정성 조절효과 연구는 아직 미진한 상태이다. 따라서 본 연구에서는 전국의 공공 임대주택과 민간 임대주택 유형별 1인 가구를 대상으로 주거안정성 수준에 따른 다중집단(저·고)을 주거환경과 주거만족도

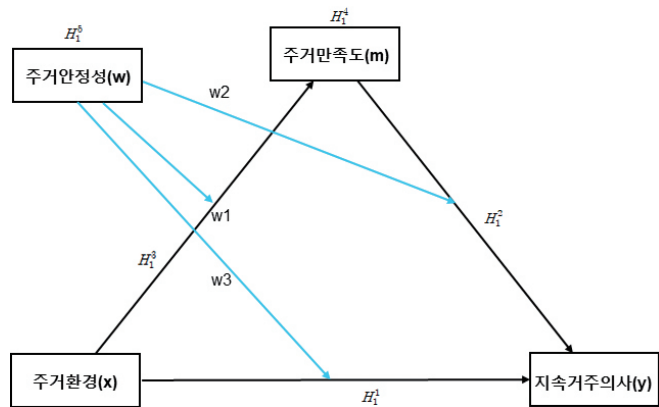
그리고 지속거주의사 간의 경로에 어떤 차이가 나는지 조절 효과를 분석하였다. 이 결과를 바탕으로 1인 가구의 주거 안정을 위하여 다양한 정책적 시사점을 제안하였다는 점에서 차별성이 있다.

### III. 연구모형 및 가설설정

#### 1. 연구모형

본 연구에서는 기존 선행연구를 바탕으로 1인 가구의 주거환경 만족에 따라 지속거주의사에 미치는 영향을 분석하고, 이들 관계에서 주거만족도 증가에 따른 매개효과를 분석하는 것이다. 그리고 주거환경 만족과 지속거주의사 그리고 주거만족도 간의 경로에서 다중집단 주거안정성 수준(고·저)에 따른 차이를 검증하는 것이다. 이를 위하여 <그림 1>과 같이 이론적 배경에 따라 연구 모형을 구성하였다.

<그림 1> 연구 모형



본 연구 모형에서 잠재변수들의 구성요소를 살펴보면, 독립변수 주거 환경(x)은 물리적 요인, 입지적 요인, 사회적 요인, 경제적 요인으로 구분하였다. 그리고 지속거주의사(y)는 지속거주의사 없음(이사계획이 있음)과 지속거주의사 있음(이사계획이 없음)으로 구분하여 지속거주의사를 설정하였다. 매개변수 주거만족도(y)는 주택에 대한 전반적인 만족도와 주거환경에 대한 전반적인 만족도로 설정하였다. 그리고 조절변수 주거안정성(w)은 임대계약기간에 강제퇴거, 기간만료 후 재계약 거부, 임대료 상승, 전세보증금 미반환 등 임차인의 주거불안감 감소를 역으로 추정하여 주거안정성 수준(고·저)을 기준으로 설정하였다.

## 2. 연구가설 설정

본 연구에서 연구가설은 연구모형에 따라 크게 다섯 가지로 구분하여 설정하였다.

첫째, 민간 및 공공 임대주택 유형별 거주가구의 주거환경에 대한 만족도가 높을수록 지속거주의사에 정(+)<sup>1</sup>의 효과를 미치는 영향 연구는 주거실태조사 선행연구에서 일부 찾아볼 수 있다(권소혁·민규식, 2018; 최민경, 2022). 이에 따라 본 연구의 가설1( $H_1^1$ )을 다음과 같이 설정하였다.

$H_1^1$ : 주거환경(x) 상태 만족에 따라 지속거주의사(y)에 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 미칠 것이다.

$H_1^{1-1}$ : 물리적 요인은 지속거주의사에 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 미칠 것이다.

$H_1^{1-2}$ : 입지적 요인은 지속거주의사에 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 미칠 것이다.

$H_1^{1-3}$ : 사회적 요인은 지속거주의사에 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 미칠 것이다.

$H_1^{1-4}$ : 경제적 요인은 지속거주의사에 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 미칠 것이다.

둘째, 거주 유형별 1인 가구의 주거만족도가 증가할수록 지속거주의사에 정(+)<sup>2</sup>의 효과를 미치는 영향 연구는 선행연구에서 일부 찾아볼 수 있다(백성욱·이찬호, 2022; 문현승, 2018). 이에 따라 본 연구의 가설2( $H_1^2$ )을 다음과 같이 설정하였다.

$H_1^2$ : 주거만족도(m) 증가에 따라 지속거주의사(y)에 정(+)<sup>2</sup>의 영향을 미칠 것이다.

셋째, 민간 및 공공 임대주택 유형별 거주 가구의 주거환경 상태에 대한 만족도가 높을수록 지속거주의사에 정(+)<sup>3</sup>의 효과를 미치는 영향 연구는 선행연구에서 다수 찾아볼 수 있다(김부성, 2014; 권소혁·민규식, 2018; 박성호 외, 2021). 이에 따라 본 연구의 가설3( $H_1^3$ )을 다음과 같이 설정하였다.

$H_1^3$ : 주거환경(x) 상태 만족에 따라 주거만족도(m) 증가에 정(+)<sup>3</sup>의 영향을 미칠 것이다.

넷째, 매개변수 주거 만족도의 증가에 따라, 주거환경과 지속거주의사의 관계를 매개하는 연구는 선행연구에서 다수 찾아볼 수 있다(정연택·김재태, 2014; 김태균·최민섭, 2018; 정찬우·한창근, 2021; 최민경, 2022). 이에 따라 본 연구의 가설4( $H_1^4$ )을 다음과 같이 설정하였다.

$H_1^4$ : 주거만족도( $m$ ) 증가에 따라 주거환경( $x$ )과 지속거주의사( $y$ ) 사이의 관계를 매개할 것이다.

다섯째, 다중집단인 조절변수 주거 안정감의 고집단과 저집단에 따라, 주거환경과 주거만족도, 지속거주의사의 구조적 관계 차이를 분석한 선행연구를 확인할 수 있다(최민경, 2022). 이에 따라 본 연구의 가설5( $H_1^5$ )을 다음과 같이 설정하였다.

$H_1^5$ : 주거환경( $x$ ), 주거만족도( $m$ ), 지속거주의사( $y$ )의 구조적 관계는 다중 집단 주거안정성( $w$ ) 수준(고저)에 따라 차이를 보일 것이다.

### 3. 조사 설계 및 분석 방법

#### 1) 잠재 변수의 조작적 정의 및 측정 방법

본 연구에서 적용하는 측정 도구인 주요 잠재 변수들의 조작적 정의에 대한 주요 내용은 다음과 같이 설명할 수 있다.

첫째, 독립변수 주거환경( $x$ ) 상태 만족을 측정하는 요인은 물리적 요인, 입지적 요인, 사회적 요인 그리고 경제적 요인으로 구분할 수 있다. 물리적 요인은 현재 거주하는 주택의 상태에 대한 불량 및 양호를 측정하였다. 입지적 요인은 현재 살고 있는 주거환경 중에서 편의시설 등 입지에 대한 불만족 및 만족도를 측정하였다. 사회적 요인으로는 교육환경, 치안, 이웃 등 사회적 관계에 대한 불만족 및 만족도를 측정하였다. 그리고 경제적 요인으로는 임대료 및 대출금 부담, 주거관리비 부담 등 경제적 요인을 대상으로 ①매우 부담 ②조금 부담 ③별로 부담되지 않음 ④ 전혀 부담되지 않음으로 부담 여부를 측정하였다.

둘째, 매개변수 주거만족도( $m$ )는 주택에 대한 전반적인 만족도와 주거환경에 대한 전반적인 만족도를 대상으로 ①매우 불만족 ②약간 불만족 ③대체로 만족 ④ 매우 만족으로 만족도를 측정하였다.

셋째, 조절변수 주거안정성( $w$ )은 전세 또는 월세 등으로 살면서 느끼는 불안감을 역으로 추정하여 ① 매우 불안함 ② 조금 불안함 ③ 별로 불안하지 않음(약간 안정) ④ 전혀 불안하지 않음(매우 안정)으로 주거안정성을 측정하였다.

넷째, 종속변수 지속거주의사( $y$ )는 이사의향 및 이사계획 문항에서 “이사계획이 있음”은 ① 지속거주의사가 없음, “이사계획이 없음”은 ② 지속거주의사가 있으므로 판단하여 설정하였다.

〈표 4〉 주요 잠재변수 및 측정 변수의 내용

구분	주요 잠재 변수		측정 항목	측정 방법
	잠재 변수	측정 변수		
중속 변수	지속거주 의사	1) 이사계획 여부	이사계획 있음(지속거주의사 없음)	리커트 2점 정도
			이사계획 없음(지속거주의사 있음)	
독립 변수	물리적 요인	1) 집의 구조물	견고, 균열상태	리커트 4점 정도 (1점:불량, 2점:조금 불량, 3점:조금 양호, 4점:양호)
		2) 방수 상태	습기, 빗물 새는 정도	
		3) 방 단열상태	난방 및 단열 상태	
		4) 환기 상태	창문 개폐 여부, 통풍 상태	
		5) 채광 상태	햇빛, 일조권 등	
		6) 주택 외부 소음	차량 경적, 공사장 소음 등	
		7) 주택 내부 소음	층간 소음 등(공동주택인 경우만)	
		8) 재난·재해 안전성	산사태나 홍수, 지진 피해 등	
		9) 화재 안전성	화재예방 전기시설, 화재대피 시설 등	
		10) 주택 방범 상태	외부인 주택 내 침입 안전성	
		11) 주택 위생 상태	약취 벌레 등	
	입지적 요인	1) 상업시설	시장, 대형마트 백화점 등	리커트 4점 정도 (1점:매우 불만족, 2점:약간 불만족, 3점:대체로 만족, 4점:매우 만족)
		2) 의료시설	병원, 의료복지시설 등	
		3) 공공기관	시청, 읍/면/동사무소, 경찰서 등	
		4) 문화시설	극장, 공연장, 박물관, 미술관 등	
		5) 도시공원·녹지	놀이터, 공원, 녹지, 수변 등	
		6) 교육시설	학교, 학원, 미취학 아동 시설 등	
	사회적 요인	1) 대중교통 시설	버스, 지하철 등	
		2) 주차시설	주차시설 이용편의성	
		3) 주변도로 도로안전	주변도로의 보행 안전	
		4) 방범 상태	치안 및 범죄 등	
		5) 소음 정도	자동차 경적, 집주변의 소음	
		6) 청소 처리상태	청소 및 쓰레기 처리 상태	
		7) 대기오염 정도	대기오염 정도	
8) 이웃과의 관계		이웃과의 관계 등		
경제적 요인	1) 임대료·대출금	주택의 임차료 및 대출금 부담		
	2) 주거관리비	거주 주택의 주거관리비 부담		
매개 변수	주거 만족도	1) 주택 만족도	주택에 대한 전반적인 만족도	
		2) 주거환경 만족도	주거환경에 대한 전반적인 만족도	
조정 변수	주거 안정성	1) 임차주택 주거안정성 여부	강제퇴거, 재계약거부, 임대료상승, 보증금 미반환 여부	리커트 4점 정도

자료 : 국토교통부(2022), 2021년 주거실태조사 조사표를 참조하여 재구성

## 2) 자료의 수집 방법

본 연구에서는 <표 5>와 같이 2021년 주거실태조사는 2021년 8월 11일부터 2022년 1월 28일까지 조사하였다.

<표 5> 주거실태조사 개요

구분		세부 내용
주 거 실태 조 사	조사 목적	- 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 파악
	조사 방법	- 구조화된 조사표와 훈련된 면접원을 통한 대면면접조사
	조사 대상	- 조사시점 당시 대한민국에 거주하는 일반 가구
	조사 기간	- 2021년 8월 11일~2022년 1월 28일
	표본 규모	- 목표 표본 수 : 총 51,000가구(일반가구) - 유효 표본 수 : 총 51,331가구(조사 성공률 100.6%)
	표본 추출 방법	- 층화 2단락 집락 추출법 (1차 단위: 조사구, 2차단위: 가구)
	표본 오차 범위	- 모평균 추정량의 상대표준 오차 (전국 1.5%, 약 시도별 2~9% 이내)
본 연 구	조사 목적	- 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향 연구
	조사 방법	- 주거실태조사 자료를 이용한 분석(2차 자료 분석)
	조사 대상	- 전국 1인 가구
	표본 규모	- 총 4,805명 (민간임대주택 가구: 3,622명, 공공임대주택 가구: 1,183명)

자료 : 국토교통부(2022), 2021년 주거실태조사 조사표를 참조하여 재구성

전체 조사 대상은 51,331명이며, 가구주 1인 가구 현황은 전체 6,095명으로 추출하였다. 그리고 임대주택 유형을 민간임대주택과 공공임대주택으로 구분한 결과, 민간임대주택 거주자는 4,829명이며, 공공임대주택 거주자는 1,266명으로 전체 6,095명으로 분류하였다. 또한, 독립변수 경제적 요인에서 주택임차료 상환 부담 수준과 주거비 산정에서 결측치를 제거하여 분류한 결과, 전체 유효 표본 수 4,805명이며, 민간임대주택 거주자는 3,622명이며, 공공임대주택거주자는 1,183명으로 한정하였다.

## 3) 자료의 분석 방법

본 연구의 분석 방법은 독립변수와 종속변수, 매개변수 간의 단순 회귀분석 모형으로 직접효과를 분석한 후 독립변수와 종속변수 간의 매개효과 분석을 위한 다중회귀분석 모형을 적용하였다. 그리고 주거비 변수를 활용한 조절효과를 분석하기 위하여 Andrew F. Hayes(2015)가 개발한 통계적 분석 방법의 하나인 조건부 매개분석 (Conditional Mediation) 모형을 적용하였다. 그리고 이 조건부 매개분석

모형의 분석 도구로 Jamovi 공개 프로그램을 주로 활용하였다.<sup>1)</sup>

4) 인구·사회학적 통계 분석

본 연구의 인구·사회학적 통계 분석은 <표 6>과 같이 민간임대주택 및 공공임대주택 부문으로 구분하여 주요 차이점을 파악하고 비교하였다.

<표 6> 설문응답자의 인구·사회학적 통계분석

구분		민간(%)	공공(%)	구분		민간(%)	공공(%)
성별	남성	2067(57.1)	496(41.9)	거주지1	수도권	1377(38.0)	362(30.6)
	여성	1555(42.9)	687(58.1)		비수도권	2245(62.0)	821(69.4)
	합계	3622(100)	1183(100)	거주지2	특광역시	2108(58.2)	727(61.5)
나이	10대	1(0.03)	0(0.0)		도	1514(41.8)	456(38.5)
	20대	728(20.1)	41(3.5)	주택유형	단독주택	2016(55.7)	108(9.1)
	30대	759(21.0)	97(8.2)		공동주택	787(21.7)	1064(89.9)
	40대	479(13.2)	60(5.1)		비거주건물	819(22.6)	11(0.9)
	50대	539(14.9)	137(11.6)	점유형태	전세	302(8.3)	20(1.7)
	60대	603(12.9)	271(22.9)		보증금월세	2839(78.4)	1155(97.6)
	70대	513(14.2)	577(48.8)		월세 등	481(13.3)	8(0.7)
학력	초졸	412(11.4)	442(37.4)	월 소득	평균(만 원)	198	103
	중졸	393(10.9)	262(22.1)	임차료 대출금 부담	매우 부담	926(25.6)	168(14.2)
	고졸	1530(42.2)	314(26.5)		조금 부담	1889(52.2)	557(47.1)
	대졸	1244(34.3)	156(13.2)		별로 부담	712(19.7)	363(30.7)
	대학원	43(1.2)	9(0.8)		전혀 부담	95(2.6)	95(8.6)

자료 : 국토교통부(2022), 2021년 주거실태조사 조사표를 참조하여 재구성

첫째, 성별은 민간 임대주택 거주자 중 57.1%가 남성이며, 공공 임대주택 거주자 중 41.9%가 남성이며, 여성 비율은 민간 임대주택에서 42.9%이고, 공공 임대주택에서 58.1%이다. 즉, 공공 임대주택에서 여성 비율이 민간 임대주택에 비해 높게 나왔다.

둘째, 나이는 공공 임대주택 거주자 중 연령이 높은 사람들의 비율이 상대적으로 더 높게 나타났으

1) Jamovi의 medmod 함수는 매개효과 및 조절효과 분석 방법을 제공하고 있으며 Preacher, Rucker, and Hayes(2007)의 조건부 매개효과 모델을 기반으로 하고 있다. 이 모델은 Baron and Kenny(1986)의 매개효과 분석 방법과 Sobel(1982)의 매개효과 검정 방법을 보완하고, 더욱 정교한 매개효과 및 조절효과 분석을 가능하게 지원한다. 이 모델은 사회과학 분야에서 널리 사용되고 있으며, Jamovi를 비롯한 다양한 통계 소프트웨어에서도 채택되어 사용되고 있다(김구, 2022).



며, 특히 70대 이상의 사람들은 공공 임대주택에서 48.8%로 민간 임대주택(14.2%)보다 훨씬 높게 나왔다.

셋째, 민간 임대주택 거주자는 고학력자(대졸, 대학원 졸업자)의 비율이 더 높으며, 공공 임대주택 거주자는 초졸 및 고졸 비율이 상대적으로 높게 나왔다.

넷째, 거주지는 민간 임대주택 거주자 중 38.0%가 수도권에 거주하며, 공공 임대주택 거주자 중 30.6%가 수도권에 거주하며, 비수도권에 거주하는 사람들은 민간 임대주택에서 62.0%이고, 공공 임대주택에서 69.4%이다. 특히, 공공 임대주택에서 비수도권 거주자 비율이 훨씬 높게 나왔다. 그리고 민간 임대주택 거주자 중 58.2%가 특별·광역시에 거주하며, 공공 임대주택 거주자 중 61.5%가 특별·광역시에 거주하고 있다. 특히, 공공 임대주택에서 특별·광역시 거주자 비율이 민간 임대주택보다 높게 나왔다.

다섯째, 주택 유형은 민간 임대주택에서 단독주택이 55.7%, 공공 임대주택에서 공동주택이 89.9%로 주택 유형의 차이가 있는 것으로 나타났다.

여섯째, 점유 형태에서는 전세를 선택하는 비율은 민간 임대주택에서 8.3%로 가장 낮으며, 공공 임대주택에서 1.7%로 상대적으로 낮게 나왔다. 보증금 있는 월세를 선택하는 비율은 공공 임대주택에서 97.6%로 매우 높으며, 민간 임대주택에서 78.4%이다.

일곱째, 월 소득은 민간 임대주택에서 198만 원이며, 공공 임대주택에서 103만 원으로 민간 임대주택의 월 소득이 높게 나왔다.

여덟째, 임차료 및 대출금 부담은 민간 임대주택에서 매우 부담이 25.6%로 상대적으로 높으며, 공공 임대주택에서는 매우 부담이 14.2% 낮게 나왔다.

## IV. 실증 분석

### 1. 측정 변수의 타당성 검증

본 연구에서 사용한 측정 변수는 독립변수인 주거환경(물리적 요인, 입지적 요인, 사회적 요인, 경제적 요인), 매개변수인 주거만족도, 조절변수 주거안정성, 종속변수 지속거주의사이며, 이 측정 변수들의 타당성을 검증하기 위하여 KMO 측도와 Bartlett 검정을 실시한 결과는 <표 7>과 같다.

〈표 7〉 측정변수의 타당성

구분	민간임대주택				공공임대주택			
	KMO	$\chi^2$	자유도	유의확률	KMO	$\chi^2$	자유도	유의확률
주거환경	0.944	14360	351	<.001	0.932	15400	351	<.001
주거만족도	0.500	1108	1	<.001	0.500	463	1	<.001
주거안정성	0.838	9936	6	<.001	0.853	4916	6	<.001

\* 지속거주의사 측정변수는 단일 설문 문항으로 구성되어 타당성 및 신뢰도 분석에서 제외

KMO 측도는 0.9 이상(상당히 좋음), 0.8 이상(꽤 좋음), 0.7 이상(적당), 0.6 이상(평범), 0.5 이상(받아들일 수 있음)으로 평가한다. 본 연구에서는 측정변수의 KMO 값이 0.5 이상으로 공공·민간임대주택 모두 타당성을 충족하였다.

## 2. 측정변수의 요인분석 및 신뢰성 검증

본 연구에서는 타당성을 충족한 측정변수를 대상으로 요인분석과 신뢰성을 검증하였다. 첫째, 독립변수인 주거환경에 대한 요인분석의 요인추출방법은 주성분(PCA, Principal Component Analysis) 방법이며, 회전방법은 베리맥스(Varimax) 방법을 사용하였다. 주성분의 수는 고윳값(Eigenvalue)이 1 이상인 조건으로 요인 적재량 값(Factor loading)은 0.4 이상 조건으로 분석하였다. 먼저, 〈표 8〉에서 민간임대주택의 요인 1은 7) 주택 내부 소음(0.377)이 요인 적재량 값(Factor loading)은 0.4 미만으로 신뢰성 분석에서 제외하였다.

다음으로, 〈표 9〉에서 공공임대주택의 요인 1은 6) 주택 외부 소음(0.498)이 요인 2(0.432)와 교차 타당(0.066<0.2 미만)하여 신뢰성 분석에서 제외하였다. 요인 4는 경제적 요인과 동일하게 구성하였다.

그리고 공공·민간임대주택에서 독립변수인 주거환경 잠재변수의 신뢰성 검증은 측정변수가 요인1부터 요인 3까지 0.4 미만인 변수는 제외하고 내적 일관성 측정방법으로 크론바흐알파(Cronbach's $\alpha$ ) 통계량을 사용하였다. 일반적으로 내적 일관성은 크론바흐 알파(Cronbach's $\alpha$ ) 값이 0.6 이상이면 신뢰성에 문제가 없는 것으로 간주한다.

본 연구에서는 〈표 8〉에서 민간 임대주택의 경제적 요인의 크론바흐알파(Cronbach's $\alpha$ ) 값이 0.525<0.6 미만으로 경제적 요인의 설문 문항이 2개로 구성된 한계에 따라 신뢰도가 비교적 낮으나, 〈표 9〉에서 공공임대주택과의 전체적인 신뢰도 비교 분석을 위하여 반영하였으며(박선호 외, 2021), 공공·민간 임대주택의 나머지는 크론바흐 알파(Cronbach's $\alpha$ ) 값이 0.6 이상으로 신뢰성을 충족하였다.

〈표 8〉 민간임대주택 독립변수의 요인분석 및 신뢰성 분석

구분	측정변수	민간임대주택				Cronbach' $\alpha$ *
		요인1	요인2	요인3	요인4	
물리적 요인	1) 집의 구조물	0.772	0.114	0.179	0.051	0.905
	2) 방수 상태	0.750	0.129	0.193	0.080	
	3) 방단열상태	0.742	0.112	0.206	0.065	
	4) 환기 상태	0.716	0.124	0.124	-0.054	
	5) 채광 상태	0.668	0.109	0.180	-0.092	
	6) 주택 외부 소음	0.501	0.396	0.056	-0.001	
	7) 주택 내부 소음	0.377	0.307	0.208	0.138	제외
	8) 재난·재해 안전성	0.698	0.311	0.149	-0.032	0.905
	9) 화재 안전성	0.698	0.324	0.118	0.030	
	10) 주택 방범 상태	0.716	0.334	0.105	0.068	
	11) 주택 위생 상태	0.702	0.295	0.169	0.036	
입지적 요인	1) 상업시설	0.179	0.172	0.766	0.002	0.838
	2) 의료시설	0.192	0.188	0.783	-0.005	
	3) 공공기관	0.190	0.197	0.723	-0.038	
	4) 문화시설	0.126	0.112	0.697	0.031	
	5) 도시공원·녹지	0.122	0.400	0.508	-0.011	
	6) 교육시설	0.232	0.212	0.616	-0.018	
사회적 요인	1) 대중교통 시설	0.213	0.515	0.257	0.051	0.834
	2) 주차시설	0.199	0.607	0.350	-0.006	
	3) 주변도로 도로안전	0.099	0.593	0.354	0.052	
	4) 방범 상태	0.320	0.582	0.302	0.075	
	5) 소음 정도	0.255	0.660	0.090	-0.084	
	6) 청소 처리상태	0.322	0.626	0.195	-0.015	
	7) 대기오염 정도	0.223	0.743	0.033	-0.034	
	8) 이웃과의 관계	0.104	0.622	0.139	0.050	
경제적 요인	1) 임대료·대출금	0.045	-0.006	-0.028	0.846	0.525*
	2) 주거관리비	0.025	0.034	0.007	0.848	

\* 민간 임대 경제적 요인 Cronbach' = 0.525는 0.6 미만으로 신뢰도가 낮으나 공공임대와 비교를 위해 선정함

〈표 9〉 공공임대주택 독립변수의 요인분석 및 신뢰성 분석

구분	측정변수	민간임대주택				Cronbach' $\alpha$ *
		요인1	요인2	요인3	요인4	
물리적 요인	1) 집의 구조물	0.799	0.143	0.038	0.080	0.911
	2) 방수 상태	0.757	0.094	0.083	0.056	
	3) 방·단열상태	0.785	0.088	0.031	0.066	
	4) 환기 상태	0.717	0.180	0.062	0.005	
	5) 채광 상태	0.733	0.129	0.078	-0.043	
	6) 주택 외부 소음	0.498	0.432	0.036	0.060	제외
	7) 주택 내부 소음	0.424	0.212	0.103	0.182	
	8) 재난·재해 안전성	0.748	0.316	0.017	-0.014	0.911
	9) 화재 안전성	0.737	0.291	0.017	-0.017	
	10) 주택 방범 상태	0.767	0.350	-0.008	0.011	
	11) 주택 위생 상태	0.724	0.319	0.017	-0.028	
입지적 요인	1) 상업시설	0.021	0.162	0.832	0.093	0.842
	2) 의료시설	0.036	0.180	0.872	0.039	
	3) 공공기관	0.064	0.219	0.795	-0.013	
	4) 문화시설	0.027	0.141	0.628	-0.043	
	5) 도시공원·녹지	0.194	0.520	0.188	-0.024	0.885
	6) 교육시설	0.084	0.408	0.611	0.026	0.846
사회적 요인	1) 대중교통 시설	0.285	0.639	0.166	0.057	0.885
	2) 주차시설	0.277	0.679	0.237	0.040	
	3) 주변도로 도로안전	0.195	0.612	0.382	-0.006	
	4) 방범 상태	0.310	0.734	0.192	0.046	
	5) 소음 정도	0.136	0.766	0.098	0.052	
	6) 청소 처리상태	0.289	0.706	0.153	-0.029	
	7) 대기오염 정도	0.263	0.737	0.067	-0.033	
	8) 이웃과의 관계	0.086	0.546	0.210	-0.001	
경제적 요인	1) 임대료·대출금	0.065	0.037	-0.015	0.859	0.679
	2) 주거관리비	0.057	-0.011	0.058	0.854	

둘째, 공공·민간임대주택에서 매개변수인 주거만족도에 대한 요인분석 결과, 2개 문항에서 모두 고윳값 1 이상, 요인 적재량 값 0.4 이상으로 신뢰성을 충족하였다.

셋째, 공공·민간임대주택에서 조절변수인 주거안정성에 대한 요인분석 분석 방법으로 주성분의 수는 고윳값(Eigenvalue)이 1 이상인 조건으로 요인 적재량 값(Factor loading)은 0.4 이상 조건으로 분석하였다. 이 분석 결과에서 4개 문항에서 모두 고윳값 1 이상, 요인 적재량 값 0.4 이상으로 신뢰성을 충족하였다.

### 3. 직접 효과 가설 검증

본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 독립변수인 주거환경(물리적 요인, 입지 요인, 사회적 요인, 경제적 요인)과 매개변수인 주거만족도, 조절변수 주거안정성 그리고 종속변수인 지속거주의사 등에 대한 직접 효과를 다중회귀분석 모형으로 분석하였다.

첫째, <표 10>에서 독립변수 주거환경과 종속변수 지속거주의사 간의 직접 효과에서 민간임대주택은 사회적 요인은 유의적으로 정(+)의 영향을 미치고 있으나, 입지적 요인과 경제적 요인은 유의적으로 음(-)의 영향을 미치고 있다. 물리적 요인은 음(-) 방향으로 영향력이 제일 작으며, 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 그리고 공공임대주택은 사회적 요인, 물리적 요인, 입지적 요인, 경제적 요인 순으로 영향력이 제일 작으며, 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다.

<표 10> 직접 효과 가설 검증(주거환경→지속거주의사)

구분		b	s.e.	t	p	VIF	Tol.Tol.
민간 임대 주택	(상수)	1.888	0.047	40.47	<.001***	-	-
	① 물리적 요인	-0.002	0.012	-0.17	0.864	1.54	0.650
	② 입지적 요인	-0.029	0.012	-2.32	0.021*	1.28	0.780
	③ 사회적 요인	0.059	0.019	3.15	0.002**	1.77	0.566
	④ 경제적 요인	-0.046	0.009	-5.27	<.001***	1.01	0.987
	통계량	$R = 0.104, R^2 = 0.011, Adj. R^2 = 0.009,$ $F = 9.97, p < .001, Durbin - Watson = 1.87(p < 0.001)$					
공공 임대 주택	(상수)	1.925	0.034	57.39	<.001***	-	-
	① 물리적 요인	0.004	0.010	0.44	0.659	1.58	0.632
	② 입지적 요인	0.002	0.009	0.27	0.786	1.35	0.739
	③ 사회적 요인	0.011	0.013	0.84	0.402	1.98	0.505
	④ 경제적 요인	0.0002	0.006	0.04	0.970	1.03	0.974
	통계량	$R = 0.051, R^2 = 0.00258, Adj. R^2 = -0.000811$ $F = 0.761, p < .551, Durbin - Watson = 1.95(p < 0.432)$					

\*  $p < .05$ , \*\*  $p < .01$ , \*\*\*  $p < .001$ , Tol. (공차한계, Tolerance)

이 분석 결과를 종합해 보면, 민간임대주택에서는 경제적 요인이 지속거주의사에 가장 큰 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 임대료가 비싸거나 임대계약이 불안정하면 지속거주의사가 낮아지는 것을 의미한다고 볼 수 있다. 반면에 사회적 요인이 지속거주의사에 가장 큰 양의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 이웃과의 관계나 주변환경이 좋으면 지속거주의사가 높아지는 것을 의미한다고 볼 수 있다.

공공임대주택에서는 물리적 요인, 입지적 요인, 사회적 요인, 경제적 요인 모두 지속거주의사에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 즉, 공공임대주택의 경우에는 주거환경 요인보다는 다른 요인이 지속거주의사에 더 큰 영향을 미치는 것으로 추정할 수 있다.

둘째, <표 11>에서 민간임대주택과 공공임대주택의 매개변수 주거만족도와 종속변수 지속거주의사 간의 직접효과를 비교한 결과는 다음과 같다.

<표 11> 직접 효과 가설 검증(주거만족도→지속거주의사)

구분		b	s.e.	t	p	VIF	Tol.Tol.
민간 임대 주택	(상수)	1.817	0.036	49.89	<.001***	-	-
	주거불안감	0.018	0.012	1.48	0.139	1.00	1.00
	통계량	$R = 0.0246, R^2 = 0.0006, Adj. R^2 = 0.0003,$ $F = 2.19, p = 0.139, Durbin - Watson = 1.87(p < 0.001)$					
공공 임대 주택	(상수)	1.900	0.027	69.99	<.001***	-	-
	주거불안감	0.27	0.009	3.01	0.003***	1.00	1.00
	통계량	$R = 0.087, R^2 = 0.008, Adj. R^2 = 0.007$ $F = 9.08, p = 0.003, Durbin - Watson = 1.95(p = 0.426)$					

\*  $p < .05$ , \*\*  $p < .01$ , \*\*\*  $p < .001$ , Tol. (공차한계, Tolerance)

<표 12> 직접 효과 가설 검증(주거환경→주거안정성)

구분		b	s.e.	t	p	VIF	Tol.Tol.
민간 임대 주택	(상수)	0.506	0.045	11.4	<.001***	-	-
	주거불안감	0.865	0.016	53.9	<.001***	1.00	1.00
	통계량	$R = 0.667, R^2 = 0.445, Adj. R^2 = 0.445,$ $F = 2902, p < .001, Durbin - Watson = 1.90(p < 0.002)$					
공공 임대 주택	(상수)	1.932	0.033	59.05	<.001***	-	-
	주거불안감	0.017	0.011	1.50	0.133	1.00	1.00
	통계량	$R = 0.044, R^2 = 0.002, Adj. R^2 = 0.001$ $F = 2.25, p < .133, Durbin - Watson = 1.95(p < 0.404)$					

\*  $p < .05$ , \*\*  $p < .01$ , \*\*\*  $p < .001$ , Tol. (공차한계, Tolerance)

민간임대주택에서는 주거만족도가 지역사회 지속거주의사에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 즉, 민간임대주택에서는 주거만족도가 높아도 지역사회에 계속 거주하고 싶은 의사가 높아 지지 않는 것을 의미한다. 이는 민간임대주택의 경우에는 주거비 부담이나 임대계약의 불안정성 등이 지역사회 지속거주 의사에 더 큰 영향을 미치는 것으로 추정할 수 있다.

공공임대주택에서는 주거만족도가 지역사회 지속거주 의사에 유의미한 양의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 공공임대주택에서는 주거만족도가 높을수록 지역사회에 계속 거주하고 싶은 의사가 높아지는 것을 의미한다. 이는 공공임대주택의 경우에는 주거비 부담이나 임대계약의 안정성 등이 주거만족도와 지역사회 지속거주 의사에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

셋째, <표 12>에서 민간임대주택과 공공임대주택의 독립변수 주거환경과 매개변수 주거안정성 간의 직접효과를 비교한 결과는 다음과 같다.

민간임대주택에서는 주거환경이 주거안정성에 가장 큰 양의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 민간임대주택에서는 주거환경의 만족도가 높을수록 주거안정성이 높아지는 것을 의미한다. 이는 민간임대주택의 경우에는 주거환경이 주거의 질과 품질을 결정하는 중요한 요인이기 때문으로 해석할 수 있다.

공공임대주택에서는 주거환경이 주거안정성에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 즉, 공공임대주택에서는 주거환경의 만족도와 주거안정성 사이에는 관련성이 없는 것을 의미한다. 이는 공공임대주택의 경우에는 주거환경보다는 다른 요인들이 주거안정성에 더 큰 영향을 미치는 것으로 추정할 수 있다.

종합적으로, 본 연구에서 연구모형에 따라 설정한 직접효과 가설 검증 결과를 다음과 같이 <표 13>에 요약하였다. 여기서, 민간임대주택은 가설1-4( $H_1^{1-4}$ )과 가설3( $H_1^3$ )이 통계적으로 유의한 정(+)의 영향을 미치고, 공공임대주택은 가설3( $H_1^3$ )이 통계적으로 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

<표 13> 직접 효과 가설 검증 결과

구분	가설 검증	결과	
민간임대	$H_1^1$	1. 주거환경 상태 만족에 따라 지속거주의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	일부 채택
	$H_1^{1-1}$	1-1. 물리적 요인은 지속거주의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
	$H_1^{1-2}$	1-2. 입지적 요인은 지속거주의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택(-)
	$H_1^{1-3}$	1-3. 사회적 요인은 지속거주의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택(+)
	$H_1^{1-4}$	1-4. 경제적 요인은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택(-)
	$H_1^2$	2. 주거만족도 증가에 따라 지속거주의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
	$H_1^3$	3. 주거환경 만족에 따라 주거만족도 증가에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택(+)
공공임대	$H_1^1$	1. 주거환경 상태 만족에 따라 지속거주의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
	$H_1^{1-1}$	1-1. 물리적 요인은 지속거주의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
	$H_1^{1-2}$	1-2. 입지적 요인은 지속거주의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
	$H_1^{1-3}$	1-3. 사회적 요인은 지속거주의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
	$H_1^{1-4}$	1-4. 경제적 요인은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
	$H_1^2$	2. 주거만족도 증가에 따라 지속거주의사에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택(+)
	$H_1^3$	3. 주거환경 만족에 따라 주거만족도 증가에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각

#### 4. 간접 효과 가설 검증

본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 독립변수인 주거환경과 매개변수인 주거만족도 그리고 종속변수인 지속거주의사 등에 대한 간접 효과(매개 효과)를 조건부 매개 분석 (Conditional Mediation) 모형을 적용하였다.

첫째, 민간임대주택과 공공임대주택의 간접효과는 매개변수인 주거만족도가 독립변수인 주거환경과 종속변수인 지속거주의사 관계에서 매개효과를 분석하여 확인할 수 있다. 따라서, 간접효과는 <표 14>의 경로계수 추정과 <표 15>의 매개효과 추정 결과를 비교·분석하였다.

<표 14> 경로계수(*b*) 추정(주거환경→주거만족도→지속거주의사)

구분	민간임대주택			공공임대주택		
	<i>b</i>	<i>Z</i>	<i>p</i>	<i>b</i>	<i>Z</i>	<i>p</i>
주거환경 만족 → 주거만족도 증가	0.865	44.73	<.001***	0.869	26.55	<.001***
주거만족도 증가 → 지속거주의사	0.059	3.22	0.001**	0.033	2.90	0.004**
주거환경 만족 → 지속거주의사	-0.079	-3.20	0.001**	-0.011	-0.87	0.386

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

민간임대주택은 <표 14>의 경로계수 추정에서 주거환경이 주거만족도에 통계적으로 유의한 큰 정(+ )의 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 즉, 민간임대주택에서는 주거환경의 만족도가 높을수록 주거만족도가 높아지는 것을 의미한다. 또한 주거만족도가 지속거주의사에도 통계적으로 유의한 정(+ )의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 민간임대주택에서는 주거만족도가 높을수록 지속거주의사가 높아지는 것을 의미한다. 그러나 주거환경이 지속거주의사에는 통계적으로 유의한 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 민간임대주택에서는 주거환경의 만족도가 높아도 지속거주의사가 낮아지는 것을 의미한다. 이는 민간임대주택의 경우에는 주거환경의 만족도가 주거만족도를 통해서만 지속거주의사에 영향을 미치고, 주거환경의 만족도가 높으면 다른 주거환경을 탐색하거나 이주하고 싶은 욕구가 생기는 것으로 해석할 수 있다.

공공임대주택은 <표 14>에서 주거환경이 주거만족도에 통계적으로 유의한 큰 정(+ )의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 공공임대주택에서는 주거환경의 만족도가 높을수록 주거만족도가 높아지는 것을 의미한다. 또한 주거만족도가 지속거주의사에도 통계적으로 유의한 정(+ )의 영향을 미치고 있다. 즉, 공공임대주택에서는 주거만족도가 높을수록 지속거주의사가 높아지는 것을 의미한다. 그러나 주거환경이 지속거주의사에는 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않았다. 즉, 공공임대주택에서는 주거



환경의 만족도와 지속거주의사 사이에는 관련성이 없는 것을 의미한다. 이는 공공임대주택의 경우에는 주거환경의 만족도보다는 다른 요인들이 지속거주의사에 더 큰 영향을 미치는 것으로 추정할 수 있다.

〈표 15〉 매개 효과 추정 결과(주거환경→주거만족도→지속거주의사)

구분	민간임대주택				공공임대주택			
	<i>b</i>	<i>Z</i>	<i>p</i>	설명(%)	<i>b</i>	<i>Z</i>	<i>p</i>	설명(%)
간접 효과( <i>a</i> × <i>b</i> )	0.051	3.20	0.001**	39.2	0.028	2.88	0.004**	71.5
직접 효과( <i>c</i> )	-0.079	-3.20	0.001**	60.8	-0.011	-0.87	0.386	28.5
전체 효과( <i>c</i> + <i>a</i> × <i>b</i> )	-0.028	-1.50	0.134	100	0.017	1.35	0.177	100.0

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

민간임대주택의 간접 효과는 〈표 15〉에서 0.051로 유의수준 0.001( $p < 0.05$ )에서 유의하였으며, 전체 효과의 39.2%를 설명하고 있다. 이는 주거만족도가 주거환경과 지속거주의사 사이의 매개변수로 작용하는 것을 알 수 있다.

공공임대주택의 간접 효과는 〈표 15〉에서 0.028로 유의수준 0.004( $p < 0.05$ )에서 유의하였으며, 전체 효과의 71.5%를 설명하고 있다. 이는 주거만족도가 주거환경과 지속거주의사 사이의 매개변수로 작용하는 것을 확인할 수 있다.

종합적으로, 본 연구에서는 연구모형에 따라 설정한 가설 4( $H_1^4$ )의 간접 효과(매개 효과) 가설 검증 결과, 공공·민간임대주택 모두에서 매개효과를 나타내므로 〈표 16〉에서 다음과 같이 요약하였다.

〈표 16〉 직접 효과 가설 검증 결과

구분	가설 검증	결과
민간임대	$H_1^4$ 주거만족도 증가에 따라 주거환경과 지속거주의사 사이의 관계를 매개할 것이다.	채택
공공임대	$H_1^4$ 주거만족도 증가에 따라 주거환경과 지속거주의사 사이의 관계를 매개할 것이다.	채택

### 5. 조절 효과(혼합 모형) 가설 검증

본 연구에서는 앞 절에서 검증한 매개 효과를 바탕으로 독립변수인 주거환경(물리적 요인, 입지 요인, 사회적 요인, 경제적 요인)과 매개변수인 주거만족도, 그리고 종속변수인 지속거주의사 간의 경로 상에 조절 효과를 혼합 모형(매개 모형과 조절 모형의 조합)으로 분석하였다(Hayes 2015; 이형권 2016).

〈표 17〉 민간임대주택의 조절 효과 및 조절된 매개 효과 분석

구분		경로관계		b	Z	p
(1)	주거안정성 조절효과	주거환경*주거안정성 → 주거만족도		-0.005	-0.23	0.815
		주거환경*주거안정성 → 지속거주의사		-0.085	-2.90	0.004**
		주거안정성*주거만족도 → 지속거주의사		0.014	0.62	0.535
(2)	① 주거안정성 부담수준 (저) (Mean-1SD)	간접효과	주거환경 → 주거만족도 → 지속거주의사	0.047	3.09	0.002**
		개별효과	주거환경 → 주거만족도	0.897	38.14	<.001***
			주거만족도 → 지속거주의사	0.052	3.10	0.002**
		직접효과	주거환경 → 지속거주의사	-0.024	-0.87	0.383
	전체효과	주거환경 → 지속거주의사	0.022	0.93	0.350	
	② 평균 (Mean)	간접효과	주거환경 → 주거만족도 → 지속거주의사	0.055	3.66	<.001***
		개별효과	주거환경 → 주거만족도	0.894	53.05	<.001***
			주거만족도 → 지속거주의사	0.061	3.67	<.001***
		직접효과	주거환경 → 지속거주의사	-0.082	-3.65	<.001***
	전체효과	주거환경 → 지속거주의사	-0.028	-1.62	0.105	
	③ 주거안정성 부담수준 (고) (Mean+1SD)	간접효과	주거환경 → 주거만족도 → 지속거주의사	0.063	4.22	<.001***
		개별효과	주거환경 → 주거만족도	0.890	42.78	<.001***
주거만족도 → 지속거주의사			0.071	4.24	<.001***	
직접효과		주거환경 → 지속거주의사	-0.140	-5.46	<.001***	
전체효과	주거환경 → 지속거주의사	-0.007	-3.68	<.001***		

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

민간임대주택은 〈표 17〉에서 조절변수인 주거안정성이 개입하는 조절 효과와 조절된 주거만족도의 매개 효과를 검증한 결과는 다음과 같다.

첫째, 민간임대주택에서 조절효과는 주거환경과 주거안정성의 상호작용이 주거 만족도에는 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 즉, 민간임대주택에서는 주거환경의 만족도가 주거안정성의 수준에 따라 주거만족도에 차이를 보이지 않는 것을 의미한다. 그러나 주거환경과 주거안정성의 상호작용이 지속거주의사에는 통계적으로 유의한 부(-)의 영향을 미치고 있다. 즉, 민간임대주택에서는 주거환경의 만족도가 높고 주거안정성이 낮을수록 지속거주의사가 낮아지는 것을 의미한다. 또한 주거안정성과 주거만족도의 상호작용이 지속거주의사에는 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 즉, 민간임대주택에서는 주거만족도가 주거안정성의 수준에 따라 지속거주의사에 차이를 보이지 않는 것을 의미한다. 따라서, 민간임대주택에서는 주거안정성이 주거환경과 지속거주의사 사이의 조절변수로 작용하는 것을 알 수 있다.

둘째, 민간임대주택에서 조절된 매개 효과는 주거안정성이 낮은 Mean-1·SD 그룹과 주거안정성이 높은 Mean+1·SD 그룹 모두에서 주거환경이 주거만족도를 통해 간접적으로 지속거주의사에 영향을

미치는 것으로 나타났다. 따라서 주거환경 개선, 시설 개선, 주거안정성 강화, 재정지원 및 보조금 제공 등 주거환경과 주거만족도를 개선하는 정책을 추진하여 이 그룹의 주거안정성을 향상시키고 지속적인 거주를 유도할 수 있을 것이다.

〈표 18〉 공공임대주택의 조절 효과 및 조절된 매개 효과 분석

구분		경로관계		b	Z	p
(1)	주거안정성 조절효과	주거환경*주거안정성 → 주거만족도		-0.083	-2.46	0.014*
		주거환경*주거안정성 → 지속거주의사		0.024	1.13	0.259
		주거안정성*주거만족도 → 지속거주의사		0.004	0.24	0.811
(2)	① 주거안정성 부담수준 (저) (Mean-1SD)	간접효과	주거환경 → 주거만족도 → 지속거주의사	0.030	2.61	0.009**
		개별효과	주거환경 → 주거만족도	0.950	24.93	<.001***
			주거만족도 → 지속거주의사	0.032	2.63	0.009**
		직접효과	주거환경 → 지속거주의사	-0.032	-1.64	0.100
	전체효과	주거환경 → 지속거주의사	-0.003	-0.16	0.871	
	② 평균 (Mean)	간접효과	주거환경 → 주거만족도 → 지속거주의사	0.031	2.84	0.004**
		개별효과	주거환경 → 주거만족도	0.889	30.89	<.001***
			주거만족도 → 지속거주의사	0.034	2.86	0.004**
		직접효과	주거환경 → 지속거주의사	-0.014	-0.90	0.371
	전체효과	주거환경 → 지속거주의사	0.016	1.3	0.183	
	③ 주거안정성 부담수준 (고) (Mean+1SD)	간접효과	주거환경 → 주거만족도 → 지속거주의사	0.031	3.06	0.002**
		개별효과	주거환경 → 주거만족도	0.829	22.02	<.001***
주거만족도 → 지속거주의사			0.037	3.09	0.002**	
직접효과		주거환경 → 지속거주의사	0.003	0.18	0.857	
전체효과	주거환경 → 지속거주의사	0.034	2.20	0.028**		

공공임대주택은 〈표 18〉에서 조절변수인 주거안정성이 개입하는 조절 효과와 조절된 주거만족도의 매개 효과를 검증한 결과는 다음과 같다.

첫째, 공공임대주택에서 조절효과는 주거환경과 주거안정성의 상호작용이 주거 만족도에 통계적으로 유의한 부(-)의 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 즉, 공공임대주택에서는 주거환경의 만족도가 높고 주거안정성이 낮을수록 주거만족도가 낮아지는 것을 의미한다. 그러나 주거환경과 주거안정성의 상호작용이 지속거주의사에는 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않았다. 즉, 공공임대주택에서는 주거환경의 만족도와 주거안정성의 수준에 따라 지속거주의사에 차이를 보이지 않는 것을 의미한다. 또한 주거안정성과 주거만족도의 상호작용이 지속거주의사에도 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않았다. 즉, 공공임대주택에서는 주거만족도가 주거안정성의 수준에 따라 지속거주의사에 차이를 보이지 않는 것을 의미한다. 따라서, 공공임대주택에서는 주거안정성이 주거환경과 주거만족도 사이의 조

절변수로 일부 작용하는 것을 알 수 있다.

둘째, 공공임대주택에서 조절된 매개 효과는 주거안정성이 낮은 Mean-1·SD 그룹과 주거안정성이 높은 Mean+1·SD 그룹 모두에서 주거환경이 주거만족도에 큰 영향을 미치고, 이를 통해 지속거주의사에 간접적으로 긍정적인 영향을 미친다는 것을 알 수 있다. 따라서 주거환경의 청결도, 시설의 유지보수, 주거환경 컨설팅 및 조언 등 해당 그룹에 속하는 사람들의 주거환경 개선을 위한 정책이나 지원을 강화하는 것이 적절할 수 있다.

결론적으로, 본 연구에서 조절 효과의 가설 검증 결과 민간임대주택에서는 주거환경\*주거안정성→지속거주의사 경로에서만 조절 효과가 나타났다. 공공임대주택에서는 주거환경\*주거안정성→주거만족도 경로에서만 조절 효과가 확인되었다. 따라서, 민간·공공임대 주택 모두 조절효과는 일부 채택되었으며 다음과 같이 요약하였다.

〈표 19〉 조절 효과 가설 검증 결과

구분	가설 검증		결과
민간임대	$H_1^5$	주거환경, 주거만족도, 지속거주의사의 구조적 관계는 주거안정성 증가에 따라 차이를 보일 것이다.	일부 채택
공공임대	$H_1^5$	주거환경, 주거만족도, 지속거주의사의 구조적 관계는 주거안정성 증가에 따라 차이를 보일 것이다.	일부 채택

## V. 결론

### 1. 결론 요약

본 연구는 1인 가구의 주택환경과 지속거주의사 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과와 주거안정성의 조절 효과를 분석하고 정책적 시사점을 제안하는 것이다. 최근에 주택가격 상승과 더불어 임차 1인 가구의 주거불안감이 증가하고 있다. 이에 따라, 본 연구에서는 민간임대주택과 공공임대주택 등 임대주택의 유형에 따라 주거환경 만족 여부가 지속거주의사 여부에 미치는 영향을 연구하였다. 기존 선행 연구를 바탕으로 연구 가설을 설정하고 연구 모형은 독립변수로 주거환경 만족(물리적 요인, 입지적 요인, 사회적 요인, 경제적 요인), 매개변수는 주거만족도, 조절변수는 주거안정성 그리고 종속변수는 지속거주의사로 설정하였다. 본 연구의 자료는 2021년 국토교통부에서 조사한 주거실태조사 자료를 활용하였으며, 설문조사 유효표본 수는 임대주택거주자 4,805명을 대상으로 실증 분석하였다.

첫째, 직접효과는 민간임대주택에서 가설1( $H_1$ )에서 사회적 요인인 지속거주의사에 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 미치며, 입지적 요인과 경제적 요인은 부(-)<sup>2</sup>의 영향을 주어서 일부 채택되었으나, 나머지는 기각되어 일부 채택되었다. 즉, 사회적 요인인 이웃과의 관계나 주변환경이 좋으면 지속거주의사가 높아지는 것을 의미한다고 볼 수 있다. 가설2( $H_2$ )에서 주거만족도는 지속거주의사에 미치는 영향이 통계적으로 유의하지 않아 기각되었다. 이는 민간임대주택의 경우에는 주거비 부담이나 임대계약의 불안정성 등이 지역사회 지속거주 의사에 더 큰 영향을 미치는 것으로 추정할 수 있다. 가설3( $H_3$ )에서 주거환경 만족에 따라 주거만족도에 정(+)<sup>3</sup>의 영향이 통계적으로 유의하여 채택되었다. 이러한 결과는 주거환경이 주거의 질과 품질을 결정하는 중요한 요인이기 때문으로 해석할 수 있다. 이는 민간임대주택의 경우에는 주거환경이 주거의 질과 품질을 결정하는 중요한 요인이기 때문으로 해석할 수 있다.

공공임대주택에서 직접효과는 가설2( $H_2$ )에서 주거만족도는 지속거주의사에 미치는 영향이 통계적으로 유의하여 채택되었다. 즉, 공공임대주택의 경우에는 주거비 부담이나 임대계약의 안정성 등이 주거만족도와 지역사회 지속거주 의사에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 하지만, 나머지는 모두 기각되었다. 이는 공공임대주택의 경우에는 주거환경 요인보다는 다른 요인이 주거안정성과 지속거주의사에 더 큰 영향을 미치는 것으로 추정할 수 있다.

둘째, 간접효과는 공공·민간임대주택 모두에서 주거환경과 지속거주의사의 관계에서 매개변수 주거만족도의 증가에 따른 매개효과를 분석하였다. 민간임대주택에서는 간접효과와 직접효과 모두 통계적으로 유의한 것으로 나타나 부분 매개효과가 채택되었다. 이 결과는 주거환경의 만족도가 주거만족도를 통해서만 지속거주의사에 영향을 미치고, 주거환경의 만족도가 높으면 다른 주거환경을 탐색하거나 이주하고 싶은 욕구가 생기는 것으로 설명할 수 있다. 공공임대주택에서는 간접효과만 통계적으로 유의한 것으로 나타나 완전 매개효과가 있는 것으로 채택되었다. 이 결과는 주거환경의 만족도보다는 다른 요인들이 지속거주의사에 더 큰 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

셋째, 조절효과는 민간임대주택에서 주거환경×주거안정성→지속거주의사 경로에서만 조절 효과가 나타났다. 이 결과에서 주거환경의 만족도는 주거안정성 수준에 따라 주거만족도에 차이가 없으며, 주거환경의 만족도가 높고 주거안정성이 낮을수록 지속거주의사가 낮아지는 것을 의미한다. 즉, 민간임대주택에서 주거안정성은 주거환경과 지속거주의사 사이에서만 조절변수로 작용하는 것을 확인하였다.

공공임대주택에서는 주거환경×주거안정성→주거만족도 경로에서만 조절 효과가 나타나, 민간·공공임대 주택 모두 조절효과는 일부 채택되었다. 이 결과에서 주거환경의 만족도가 높고 주거안정성이 낮을수록 주거만족도가 낮아지며, 주거환경의 만족도와 주거안정성 수준은 지속거주의사에 유의한 영향

을 미치지 않는다. 즉, 공공임대주택에서 주거안정성은 주거환경과 주거만족도 사이의 일부 조절변수로 작용하는 것을 알 수 있다.

결론적으로, 2022년 기준 지역별로 1인 가구가 가장 많이 사는 곳은 인구수가 많은 수도권이며, 특히 '경기(22%)', '서울(21%)'에 43%가 집중되어 있다. 특히, 경기도의 경우에는 전국에서 1인 가구가 가장 많이 거주하면서 주거불안정 등 주거 문제가 발생하고 있다. 정부 및 지자체에서는 이를 해결하기 위하여 임대주택 유형별 1인 가구의 맞춤형 주거 정책 수립이 필요하다.

## 2) 시사점과 연구의 한계

본 연구의 시사점으로는 공공임대주택과 민간임대주택 유형별로 급증하는 1인 가구의 주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향을 분석하였다. 특히 주거 만족도의 매개효과와 주거 안정성의 조절효과를 중심으로 분석하여 1인 가구의 맞춤형 주거 정책 수립을 위한 정책적 시사점을 아래와 같이 제시하고자 한다.

첫째, 민간임대주택에서는 주거환경의 만족도가 주거만족도를 통해 지속거주의사에 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 즉, 민간임대주택 거주자들의 주거만족도에는 주거환경 만족도가 큰 영향을 미치지만, 주거안정성의 영향은 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 따라서 민간임대주택 정책 수립 시 주거환경 개선에 초점을 맞추는 것이 효과적인 것이다. 예를 들어, 주거공간의 확장·개선, 주변 환경의 개선·관리, 교통·문화·교육 환경의 개선 등의 방법이 있다. 이러한 정책은 민간임대주택 주거환경의 만족도를 높여주고, 주거만족도와 함께 지속거주의사를 증진할 수 있을 것이다.

둘째, 공공임대주택에서는 주거환경의 만족도가 주거만족도를 통해 지속거주의사에 모두 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 즉, 공공임대주택 거주자들의 주거만족도와 지속거주의사에는 주거환경 만족도와 주거안정성이 모두 중요한 요인으로 작용하므로, 이를 고려한 정책 마련이 필요할 것으로 판단된다. 특히 장기 임대차 계약 보장, 임대료 안정화 등의 방안을 통해 공공임대주택 거주자들의 주거안정성을 높일 수 있을 것이다.

본 연구의 한계는 연구의 표본 크기가 전국의 1인 가구를 대상으로 하였으나, 향후에는 1인 가구의 유형을 청년 1인 가구, 중년 1인 가구, 노인 1인 가구 등 세분화하여 사회 취약계층의 주거환경에 따른 지속거주의사 향상을 위한 연구가 진행될 필요성이 있다. 또한, 해당 연구 결과를 바탕으로 한 지속적

인 연구와 모델의 발전이 필요하다. 따라서, 주거환경과 지속거주의사 간의 관계를 다각도로 분석하고, 다양한 변수들을 고려한 모델을 개발하여 보다 정확하고 유의미한 결과를 얻을 수 있도록 연구를 계속할 필요성이 있다.

## ■ 참고문헌 ■

- 강기호(2018). 『농촌관광마을의 주민참여와 관광사업 성과 간 매개요인 변화에 관한 연구 : 제주 농촌 체험휴양마을 대상 구조방정식 모형의 적용을 중심으로』, 제주대학교대학원 박사학위논문.
- 강승엽·전희정(2023). “주거지원 프로그램이 주거불안에 미치는 영향”, 『공간과 사회』, 33(1) : 48-71.
- 구연희(2023). 『고령 1인 자가 및 임차가구의 주거만족도에 관한 연구』, 동의대학교대학원 박사학위논문.
- 권소혁·민규식(2018). “주거만족도가 장기거주의사와 추천의도에 미치는 영향 분석-국민, 민간 임대주택을 중심으로”, 『대한부동산학회지』, 36(4) : 205-221.
- 국토교통부(2023). 2021년도 일반가구 주거실태조사, <국토교통부 보도자료(2022.12. 20.)>
- 김경훈·박재훈·이제선(2021). “도시재생과 도시정비 연계사업 모델 및 정책제안”, 『도시부동산연구』, 12(2) : 83-106.
- 김구(2022). 『jamovi 활용 사회과학 데이터분석』, 윤성사.
- 김도희(2021). “1인 가구 시대 맞춤형 정책 추진을 위한 정부의 과제 : 울산광역시를 중심으로”, 『지방정부연구』, 24(4) : 1-28.
- 김부성(2014). 『주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구: 세종특별자치시를 중심으로』, 목원대학교대학원 박사학위논문.
- 김윤옥·박병남·김갑열(2016). “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향 분석”, 『부동산학보』, 64 : 227-240.
- 김진현·김동환(2019). “1인 가구 특성이 주거 선호속성과 주거 만족도에 미치는 영향-주거정책을 통한 집단의 매개된 조절 효과를 중심으로”, 『주거환경』, 17(4) : 181-202.
- 김진희(2021). 『임대주택 유형이 저소득 신혼부부의 주거만족도에 미치는 영향-국민임대와 민간임대 비교를 중심으로』, 서울대학교대학원 석사학위논문.
- 김태균·최민섭(2018). “아파트 커뮤니티가 주거만족도 및 지속거주의사에 미치는 영향에 관한 연구”, 『한국주거환경학회』, 16(3) : 235-252.
- 남영우(2007). 『국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구』, 건국대학교대학원 박사학위논문.

- 남영우·최민섭(2007). “국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구”, 『부동산학연구』, 13(3) : 89-103.
- 노경섭(2020). 『제대로 알고 쓰는 논문 통계분석 SPSS & AMOS(개정증보판)』, 한빛아카데미.
- 문현승(2018). 『주거 만족도 분석을 통한 도심재생 활성화에 관한 연구』, 전주대학교대학원 석사학위논문.
- 민충근(2021). 『청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인에 관한 연구-2010년, 2019년 주거실태조사를 중심으로』, 서울대학교대학원 석사학위논문.
- 박서영(2018). 『저소득층 주거지원 프로그램별 주거만족도와 주거안정성 분석』, 서울대학교대학원 석사학위논문.
- 박선호(2021). 『공공임대주택과 민간임대주택의 주거만족도 영향요인 및 차이 분석』, 가천대학교대학원 석사학위논문.
- 박선호·김남정·박환용(2021). “공공임대주택과 민간임대주택의 주거만족도 영향요인 및 차이 분석”, 『주거환경』, 19(4) : 149-166.
- 박종윤(2021). “주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향 분석: 인천광역시를 중심으로”, 『한국자료분석학회』, 23(5) : 2461-2472.
- 백성욱·이찬호(2022). “주거환경 만족도가 지역사회 계속 거주 욕구에 미치는 영향: 주거특성의 조절 효과 분석”, 『산업융합연구』, 28(8) : 25-31.
- 백주화·김세용(2022). “1인 가구 주택정책 변화 및 공급 유형에 관한 연구”, 『한국주거학회 논문집』, 33(5) : 99-110.
- 송옥자·이춘원(2023). “1인 청년세대의 주거환경특성이 주거만족도에 미치는 영향 분석에 관한 연구”, 『부동산경영』, 27 : 327-346.
- 이영화(2019). 『임대주택 유형이 고령가구의 주거만족도에 미치는 영향-국민임대와 민간임대의 차이를 중심으로』, 서울대학교대학원 석사학위논문.
- 임태균·김준영·박정호(2023). “1인 가구 연령대와 전입지 특성의 상호작용 효과가 주거이동에 미치는 영향”, 『도시연구』, 23 : 45-89.
- 정병호·정재호(2015). “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”, 『부동산학보』, 14(3) : 256-267.
- 정서연·남궁미(2019). “1인 가구 주거비 부담능력에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 『국정관리연구』, 63 : 51-84.
- 정수영(2016). 『1인 가구 유형별 주택 및 주거환경 만족도 차이에 관한 연구』, 중앙대학교대학원 석사학위논문.



정연택·김재태(2014). “소형주택 임차인의 주거만족도 및 주거가치, 계속 거주방향에 관한 연구”, 『한국주거환경학회』, 12(3) : 267-285.

정찬우·한창근(2021). “주거특성이 지역사회 지속거주 의사에 미치는 영향”, 『한국노년학』, 14(3) : 267-285.

최민경(2022). 『저층주거지의 주거환경이 거주자의 지속거주의사에 미치는 영향-주거만족도의 매개효과와 주거안정성의 조절효과를 중심으로』, 인하대학교대학원 석사학위논문.

하민정(2022). “주거취약계층의 주거권 보장을 위한 법·제도적 고찰 - 침수위험 방지하 거주가구 등 주거취약계층에 대한 주거지원 대책을 중심으로 -”, 『일감부동산법학』, (25) : 183-233.

황윤희·정재호(2022). “주거환경 특성이 주거만족도와 주거보유 의식 및 주거이동에 미치는 영향”, 『부동산학보』, 87 : 117-136.

행정안전부(2023). 2022년도 인구감소이어져... 3년 연속 감소세, <행정안전부 보도자료(2023.01.15.)>

Hayes, A.F.(2015). 『PROCESS macro를 이용한 매개분석 조절분석 및 조절된 매개분석』, 이형권:역, 신영사.

Baron, Reuben M. & Kenny, David A.(1986). “The moderator-mediator variable distinction in social psychological research: Conceptual, strategic, and statistical considerations”, *Journal of Personality and Social Psychology*, 51(6): 1173-1182.

Preacher, Kristopher J. & Rucker, Derek D. & Hayes, Andrew F.(2007). “Addressing moderated mediation hypotheses: Theory, methods, and prescriptions”, *Multivariate Behavioral Research*, 42(1): 185-227.

<http://www.molit.go.kr> 국토교통부.

<http://www.kostat.go.kr> 통계청.

<https://www.riss.kr>. 한국교육학술정보원.

[www.mois.go.kr](http://www.mois.go.kr) 행정안전부.

---

원 고 접 수 일 | 2024년 4월 4일  
 1차심사완료일 | 2024년 5월 2일  
 2차심사완료일 | 2024년 5월 13일  
 최종원고채택일 | 2024년 5월 14일

**진연화** jinyh@lh.or.kr

2020년 단국대학교 도시계획 및 부동산학과에서 부동산학 박사학위 및 충북대학교 도시재생학 협동과정에서 도시재생학 박사학위를 취득하였다. 현재 한국토지주택공사에 재직 중으로 주거복지 분야의 임대주택 공급업무 등을 수행하고 있다. 논문으로는 “조세담보금융(TIF)을 활용한 성남시 주택재개발사업정비구역의 사업성 개선효과 분석”(2016)외 22편의 학술논문을 발표하였다. 주요 관심 분야는 도시재생(재개발), 부동산개발금융, 임대리츠, 주거복지, 부동산 빅데이터 활용 등이다.

**유정석** jsyu@dankook.ac.kr

서울대학교 경제학부를 졸업하고, 미국 듀크 대학교(Duke University)에서 경제학석사 학위를 받은 후, 미국 뉴올리언스 대학교(University of New Orleans)에서 금융경제학을 전공하여 석, 박사학위를 취득하였다. 뉴올리언스 대학교 금융경제학과 조교수, 삼성경제연구소 거시경제실 수석연구원을 역임하였으며, 현재 단국대학교 도시계획부동산학부 교수로 재직 중이다. 부동산 금융/투자/경제, 국제금융시장, 자본시장 및 부동산정책 등에 관한 연구논문을 국내외 주요 학술지에 다수 발표하였다.