



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공 학 박 사 학 위 논 문

1인 가구의 입지요인이 재계약의도에
미치는 영향: 주거만족도의 매개효과
및 이용자의 특성 조절효과

The Influence of Locational Factors on Lease Renewal Intention
Among Single-Person Housing: The Mediating Effect of Residential
Satisfaction and the Moderating Effect of User Characteristics.



2025년 8월

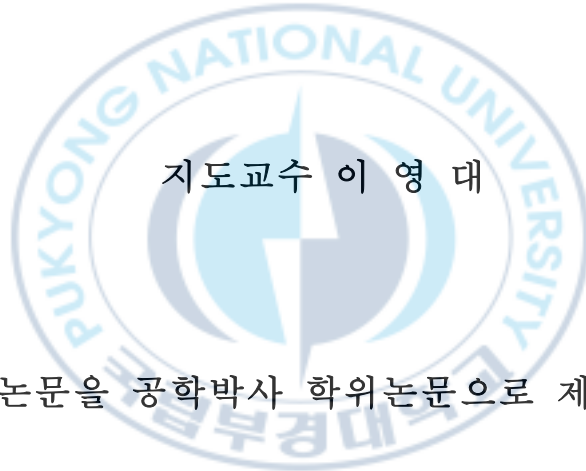
국립부경대학교 대학원

건설관리공학협동과정

박 이 준

공 학 박 사 학 위 논 문

1인 가구의 입지요인이 재계약의도에
미치는 영향: 주거만족도의 매개효과
및 이용자의 특성 조절효과



지도교수 이 영 대

이 논문을 공학박사 학위논문으로 제출함.

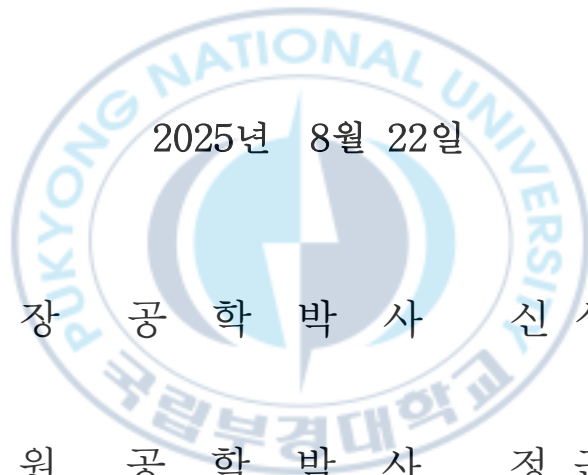
2025년 8월

국립부경대학교대학원

건설관리공학협동과정

박 이 준

박이준의 공학박사 학위논문을 인준함.



위원장 공학박사 신성우 (인)

위원 공학박사 정근주 (인)

위원 관광레저학박사 양위주 (인)

위원 공학박사 양진국 (인)

위원 농학박사 이영대 (인)

목 차

목 차	i
List of Tables	iv
List of Figures	vii
국문요약	viii
I. 서론	1
1.1 연구의 배경 및 목적	1
1.1.1 연구배경	1
1.1.2 연구목적	6
1.2 연구 범위 및 방법	7
1.2.1 연구 범위	7
1.2.2 연구 방법	8
II. 선행연구	10
2.1 1인 가구	10
2.1.1 1인 가구 개념 및 특성	10
2.1.2 1인 가구 유형 및 정책	13
2.2 1인 가구 주거 및 입지 특성	19
2.2.1 1인 가구 주거특성	19
2.2.2 1인 가구 입지특성	25
2.3 주거만족도	30
2.4 재계약의도	37
2.5 선행연구의 한계 및 본 연구의 차별성	40

2.5.1	선행연구의 한계	40
2.5.2	본 연구의 차별성	43
III.	연구방법	46
3.1	입지요인 도출	46
3.1.1	전문가 인터뷰 및 자료수집	46
3.1.2	요인별 가중치 분석방법	54
3.2	실증연구 설계	60
3.2.1	설문설계 및 자료수집	60
3.2.2	실증 분석방법	63
3.3	연구모형 및 가설설정	66
3.3.1	연구모형	66
3.3.2	가설근거 및 가설설정	67
3.3.3	변수의 조작적 정의 및 자료분석	75
IV.	연구결과	78
4.1	입지 분석결과	78
4.1.1	대분류 가중치 분석	78
4.1.2	중분류 가중치 분석	85
4.1.3	1인 가구 입지요인에 대한 전체 항목의 상대적 가중치	98
4.1.4	가중치분석 결과요약	101
4.2	연구모형 검증결과	102
4.2.1	측정도구의 타당도 및 신뢰도 검증	102
4.2.2	1인 가구 입지요인, 주거만족도, 재계약의도 차이	106
4.2.3	기술통계 및 상관분석	110

4.2.4 가설의 검증	113
4.2.5 연구모형 검증결과 요약	132
V. 결론	137
5.1 연구요약 및 논의	137
5.2 시사점	146
5.2.1 학술적 시사점	146
5.2.2 실무적 시사점	153
5.2.3 정책적 시사점	178
5.3 연구의 한계점 및 향후 연구를 위한 제언	183
참 고 문 헌	186
Abstract	205
설문지	208
감사의 글	226



List of Tables

<Table 1.1>	Scope and Key Features of the Study	7
<Table 1.2>	Research methods	8
<Table 2.1>	Formation factors of Single-Person Households	13
<Table 2.2>	Central government housing support policies	18
<Table 2.3>	Central government policies for single-person households	19
<Table 2.4>	Housing types of single-person households	23
<Table 2.5>	Residential characteristics of single-person households ..	24
<Table 2.6>	Housing choice attributes of small housing units in the Seoul metropolitan area	28
<Table 2.7>	Frequency of location factors identified in previous studies	29
<Table 2.8>	Theories of residential satisfaction	34
<Table 2.9>	Factors influencing residential satisfaction	35
<Table 2.10>	Residential satisfaction factors of single-person households	36
<Table 2.11>	Concept and characteristics of lease renewal intention ..	39
<Table 3.1>	Classification of location factors for single-person households using affinity analysis	49
<Table 3.2>	Step-by-step analysis process of the AHP method	56
<Table 3.3>	Example of Likert 9-point scale	57
<Table 3.4>	Random Index	58
<Table 3.5>	Characteristics of survey respondents	59
<Table 3.6>	General characteristics of survey respondents	62
<Table 3.7>	Statistical analysis procedure	65
<Table 4.1>	Relative weights of major factor categories	79
<Table 4.2>	Relative weights of residential environment factors	80

<Table 4.3>	Relative weights of safety environment factors	81
<Table 4.4>	Relative weights of educational environment factors	81
<Table 4.5>	Relative weights of medical and welfare environment factors	82
<Table 4.6>	Relative weights of convenience facility factors	83
<Table 4.7>	Relative weights of undesirable facility factors	84
<Table 4.8>	Relative weights of transportation items	85
<Table 4.9>	Relative weights of public facility items	86
<Table 4.10>	Relative weights of distance to workplace items	87
<Table 4.11>	Relative weights of human-made disaster items	88
<Table 4.12>	Relative weights of natural disaster items	89
<Table 4.13>	Relative weights of formal education items	90
<Table 4.14>	Relative weights of lifelong education items	91
<Table 4.15>	Relative weights of emergency and medical facility items	92
<Table 4.16>	Relative weights of health management and rehabilitation facility items	93
<Table 4.17>	Relative weights of living facility items	94
<Table 4.18>	Relative weights of cultural facility items	95
<Table 4.19>	Relative weights of sports facility items	96
<Table 4.20>	Relative weights of noise/odor (external) items	97
<Table 4.21>	Relative weights of visual/psychological (internal) items	98
<Table 4.22>	Relative weights of all items in location decisions for single-person housing development projects	99
<Table 4.23>	Reliability and validity testing of measurement items for single-person household location factors	104
<Table 4.23>	Reliability and validity testing of measurement items for single-person household location factors (continued)	105

<Table 4.24> Differences in location factors for single-person households according to general characteristics	107
<Table 4.25> Differences in residential satisfaction and renewal intention according to general characteristics	109
<Table 4.26> Descriptive statistics of major variables	111
<Table 4.27> Correlation coefficient among major variables	112
<Table 4.28> Effects of location factors on renewal intention of single-person households	114
<Table 4.29> Effects of location factors on residential satisfaction of single-person households	115
<Table 4.30> Effects of residential satisfaction on renewal intention ·	116
<Table 4.31> Mediation effect of residential satisfaction in the relationship between location factors and renewal intention of single-person households	118
<Table 4.32> Moderating effects of gender, age, and length of residence of the relationship between residential satisfaction and renewal intention	120
<Table 4.33> Moderating effect of gender in the relationship between location factors and renewal intention of single-person households ·	124
<Table 4.34> Moderating effect of age in the relationship between location factors and renewal intention of single-person households	128
<Table 4.35> Moderating effect of length of residence in the relationship between location factors and renewal intention in single-person households ·	131
<Table 4.36> Results of hypothesis testing in this study	135
<Table 4.36> Results of hypothesis testing in this study (continued)	136

List of Figures

<Fig. 1.1> Research Flowchart	9
<Fig. 2.1> Trends in the proportion of single-person households	10
<Fig. 2.2> Household distribution by number of household members ..	10
<Fig. 2.3> Average annual growth rate of single-person households by country ·	11
<Fig. 2.4> Demographic and social characteristics of the population aged 65 and over by poverty status	22
<Fig. 2.5> Conceptual model of residential satisfaction by Marans and Spreckelmayer	33
<Fig. 2.6> Residential satisfaction model by Marans and Rodgers	33
<Fig. 3.1> Research Model	66
<Fig. 4.1> Relative weights of all items in location decisions for single-person housing	100
<Fig. 4.2> Moderating effect of gender in the relationship between residential satisfaction and renewal intention	121
<Fig. 4.3> Moderating effect of age in the relationship between residential satisfaction and renewal intention	121
<Fig. 4.4> Moderating effect of gender in the relationship between convenience facilities and renewal intention	125
<Fig. 4.5> Moderating effect of gender in the relationship between undesirable facilities and renewal intention	126
<Fig. 4.6> Moderating effect of age in the relationship between medical and welfare	129
<Fig. 4.7> Moderating effect of length of residence in the relationship between safety environment and renewal intention	132

국문 요약

최근 급격한 인구 구조 변화와 함께 1인 가구의 비중은 전례 없이 증가하고 있으며, 이는 한국 사회의 주거 시장과 정책 전반에 영향을 미치고 있다. 특히, 2024년 기준 전체 가구 중 1인 가구는 사상 최고치를 기록하였고, 70대 이상 고령 단독가구 비율이 처음으로 20대 이하를 상회하는 등 고령화 양상이 뚜렷하게 나타나고 있다. 이러한 변화는 단순한 가족구조 재편을 넘어, 경제적·심리적 특수성을 지닌 주거 수요층의 부상을 의미한다. 그럼에도 불구하고 주거정책과 기존 연구들은 여전히 다인 가구에 초점을 두고 있으며, 1인 가구의 행동 특성과 의사결정 구조를 반영한 분석은 미흡한 실정이다.

따라서, 본 연구는 1인 가구의 입지요인을 독립적인 분석단위로 설정하고, 주거 선택 및 주거 유지행동에 영향을 미치는 핵심 요인을 실증적으로 규명하고자 하였다. 본 연구 목적을 달성하기 위해 연구 방법에 있어 AHP 기법과 탐색적 요인분석(EFA)을 통해 1인 가구의 입지요인을 체계적으로 도출하였으며, 이를 기반으로 주거만족도와 재계약의도 간의 매개효과를 분석하였으며 나아가, 성별·연령·주거기간과 같은 인구통계학적 특성이 재계약의도에 미치는 조절효과도 함께 검토하여, 1인 가구에 대한 세분화 전략을 도출하였다.

가설 검증결과는 다음과 같다.

첫째, 1인 가구 입지요인의 하위 요인 중 교육환경, 편의시설, 의료 및 복지환경, 비선호 시설은 재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 1인 가구 입지요인의 하위 요인 중 주거환경, 안전환경, 편의시설, 의료 및 복지환경, 비선호 시설은 주거만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 셋째, 주거만족도는

재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 넷째, 1인 가구 입지요인인 안전환경과 의료 및 복지환경 요인과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과가 확인되었다. 다섯째, 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 성별, 연령은 조절효과가 있는 것으로 확인되었다. 여섯째, 편의시설, 비선호시설과 재계약의도 간의 관계에서 성별은 조절효과가 있는 것으로 확인되었다. 일곱째, 의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령은 조절효과가 있는 것으로 확인되었다. 여덟째, 안전환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간은 조절효과가 있는 것으로 확인되었다.

이러한 분석을 통해 본 연구는 다음과 같은 학술적, 실무적, 정책적 시사점을 제시하였다.

학술적 시사점과 관련하여 첫째, 본 연구는 기존문헌에서 주로 정성적 사례 조사나 경험적 추론에 의존하여 제시되었던 입지요인을 AHP 및 탐색적 요인분석(EFA)을 통해 계량화하고 구조화함으로써, 보다 체계적이고 객관적인 분석틀을 마련하였다는 데 의의가 있다. 이는 도시공간 또는 다양한 인구집단을 대상으로 한 후속 연구에서, 입지요인을 일반화 가능한 변수로 설정하고 비교·분석할 수 있는 정량적 접근 기반을 제공한다는 점에서 학문적 기여가 크다.

실무적으로는, 본 연구 결과를 바탕으로 1인 가구 맞춤형 주거정책 수립을 위한 입지선정·계획 단계, 운영·관리 단계, 거버넌스 및 디지털 전환의 세 축에서 다음과 같이 정리할 수 있다. 첫째, 의료 및 복지 인프라 기반 입지전략도 병행되어야 한다. 도보 10분 이내에 2차 병원, 약국, 복지관이 위치해 있는지 여부를 입지평가의 가점 요소로 활용하고, 고령자나 취약계층 비중이 높은 지역의 경우 간호 스테이션, 방문 진료실 등을 포함한 복지 연계형 설계기준을 마련해야 한다. 둘째, 운영 및 관리

단계에서는 주거만족도 기반의 재계약 관리체계가 필요하다. 입주 6개월 및 1년 시점에 디지털 기반 만족도조사를 정례화하고, 해당 결과를 바탕으로 개선사항을 반영하는 경우 관리비 감면이나 계약기간 유연화와 같은 인센티브를 제공함으로써 재계약을 유도할 수 있다. 셋째, 거버넌스 및 디지털 전환 측면에서의 실천전략도 중요하다. 지자체와 협력하여 도서관, 문화센터, 체육시설 등 생활기반 시설을 주거지 인근에 집중 배치함으로써, 자족형 생활권 조성 및 장기 정주율 제고를 도모할 수 있다.

정책적으로는, 우선 1인 가구의 주거특성과 의사결정 과정을 반영한 데이터 기반 맞춤형 주거지원 체계의 도입 필요성이 제기된다. 기존의 획일적 공급위주의 주거정책은 1인 가구의 실제수요와 괴리를 보이고 있으며, 특히 입지환경의 질, 생활 편의성, 사회적 고립해소 여부 등 비가시적 요소들이 주거만족도와 재계약의도에 실질적인 영향을 미친다는 점을 고려할 때, 정책은 공급양보다 주거질과 경험중심의 설계로 전환되어야 한다. 또한, 생애주기별 주거전략의 차별화도 요구된다. 청년 1인 가구와 중·장년층 1인 가구는 주거지 선택기준, 생활패턴, 재계약 결정요인에 있어 상이한 특성을 보이며, 이를 반영한 연령대별 주거지원 유형 및 서비스 체계화가 중요하다. 아울러 재계약률을 주거 안정성의 지표로 활용하고, 이를 행정정책 성과 평가나 민간 임대사업의 관리 지표로 활용하는 등 정량적 평가지표의 정책화도 필요하다.

이와 같은 연구 성과에도 불구하고, 본 연구는 몇 가지 한계를 지닌다. 첫째, 본 연구는 부산 지역 1인 가구를 대상으로 표본을 수집하였기 때문에, 지방 중소도시나 농촌 지역으로 일반화하는 데 한계가 있다. 둘째, 단일 시점의 횡단적 연구설계를 적용함으로써 변수 간 인과관계 해석에 제약이 존재한다. 셋째, 심리적 안정감, 정서적 고립 등 정성적 요인을 충분히 반영하지 못해 주거 선택과 재계약의도의 내면적 요인을 포착하는

데 한계가 있다. 넷째, 실제 재계약 여부에 영향을 미치는 정책·제도적 요인을 고려하지 않아 분석의 외부 타당성이 부족하다. 다섯째, 세대별 가치관이나 생활양식의 차이를 반영한 심층적 분석이 부족하여 연령층 간 행태 차이를 충분히 설명하지 못하였다.

이러한 한계점을 바탕으로 향후 연구에서는 다음과 같은 방향이 제시된다.

첫째, 지역 간 비교를 위한 다지역·다계층 표본설계를 통해, 주거선택 요인 및 만족도 구조의 지역별 차이를 규명할 필요가 있다. 둘째, 종단적 연구설계의 적용을 통해, 시간에 따른 만족도의 변화와 재계약의도의 실제 행동전환 경로를 분석할 필요가 있다. 셋째, 정성적 연구접근의 병행을 통해, 1인 가구의 주거선택과 재계약 결정에 내재된 감정적·사회적 요인을 심층적으로 해석해야 한다. 넷째, 정책 및 제도적 변수의 포함을 통해, 거시적 정책환경과 개인행동 간의 연계구조를 분석하는 방향으로 연구를 확장할 필요가 있다. 다섯째, 세대 간 비교 관점의 도입을 통해, 청년·중장년·고령층의 상이한 가치체계와 의사결정 기준을 반영한 세분화된 분석이 요구된다. 이와같이 본 연구의 한계는 단순한 제약으로서가 아니라, 후속 연구자들에게 새로운 분석방향과 이론적·정책적·실무적 심화 논의를 가능케 하는 토대를 제공한다는 점에서 의의를 갖는다.

결과적으로, 본 연구는 1인 가구의 주거선택 및 유지행동의 구조적 관계를 실증적으로 밝힘으로써, 단순한 거주현상의 이해를 넘어 학술적·실무적·정책적 통합 프레임틀을 제시하였다는 점에서 의미를 가진다.

주제어: 1인 가구, 입지요인, 주거만족도, 재계약의도, 이용자 특성, 건설관리

I. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

1.1.1 연구배경

2024년 기준 국내는 전체 가구 중 1인 가구의 비율이 사상 최고치를 기록하였고, 70대 이상 고령 단독가구 비율이 처음으로 20대 이하를 넘어서는 등 연령 구조도 빠르게 변화하고 있다(Jung, 2024). 1인 가구 증가는 최저 출생률·초혼 지연·이혼 증가, 개인주의 확산, 평균수명 연장 같은 복합 요인에 기인한다(Hopcroft, 2024). 주택가격·전세보증금 부담 등 경제적 압력 역시 ‘혼자 살기’를 촉진해 구조적 트렌드로 고착되고 있다(Lee & Suh, 2025). 단독생활 확산은 ‘외로움 경제’라는 신산업을 낳았고(Nevin, 2024), 서울시는 2024년 대규모 지원의 ‘고립·은둔 예방 종합계획’을 가동할 만큼 사회적 고립·정신건강 문제가 부각되고 있다(Lee & Kim, 2024).

수도권은 청년층 1인 가구는 전세·월세 급등과 고금리 여파로 ‘하우스푸어’ 위험에 직면해 있으며, 전세제도에 얽힌 가계부채 문제까지 겹쳐 주거비가 삶의 질을 결정짓는 핵심 변수가 되고 있다(Lee et al., 2021). 소형 역세권 공공임대, 세어하우스·코리빙, 대학가 ‘캠퍼스 청년빌리지’ 등 공간 집약형 주거상품이 등장해 1인 가구의 생활을 지원하고 있다(Park, 2025). 국토교통부는 주거비 완화를 위해 장기공공임대 확대와 저리 모기지를 추진하고, 지자체는 생활권 단위 복지·고립 예방 모델을 도입 중이다(국토교통부, 2014). 그러나 현행

제도는 여전히 다인 가구 기준으로 설계돼 있어, 1인 가구의 생활 패턴·심리·행동 의사결정을 반영한 맞춤형 기준과 데이터 기반 정책 설계가 시급하다. 1인 가구 급증은 인구구조·경제·문화 전반의 변화를 반영하는 구조적 현상으로, 고령화·고립·주거비 부담이 결합된 다층적 과제를 낳고 있다(Yoon & Kwon, 2024). 이에 따라 정부·시장·학계는 기존 ‘비표준 가구’ 관점을 넘어, 독립된 주거 수요층으로서의 1인 가구를 전제로 한 주택정책·주거환경 연구·비즈니스 모델 재편이 필수적이다.

선행연구들은 1인 가구 특성을 반영한 연구 부족으로 대부분의 기존 주거 연구는 다인 가구(가족 중심)의 생활 구조와 수요를 전제로 설계되어 있으며, 1인 가구만을 독립적 분석 단위로 설정한 연구는 제한적이다. 입지¹⁾요인 도출 방식의 비체계성으로 주로 문헌 조사를 기반으로 단편적이고 정성적으로 추출하였고, AHP나 탐색적 요인분석 등 객관적·계량적 접근이 부족하다(Chung & Kim, 2023). 또한 소비자 평가 및 심리요인의 미반영으로 주거만족이나 재계약의도와 같은 주관적·심리적 요인은 정량적 분석에서 배제되거나 단순 종속변수로만 처리되어, 실제 행동과의 인과관계를 설명하기에 한계가 있다.

단편적 만족도나 선택 여부에 집중하고, 재계약과 같은 실제 주거행동에 이르는 구조적 경로 분석도 미흡하였다(Lui, 2023). 그리고 이용자 이질성 반영 부족으로 연령, 성별, 주거기간, 직업 등 이용자 특성에 따른 차이를 고려한 조절효과 분석이 거의 이루어지지 않아, 실무적 적용이 어려운 경우가 많다. 뿐만 아니라 기존 정책관련 연구들은 공급자 중심설계로 공급자 시각에서 물량 확보 및 전달 체계에 집중되어 있으며, 수요자(1인 가구)의 생활방식이나 심리적 요구를 충분히 반영하지 못 하였다(Yapinchay et al., 2024).

1) 본 연구에서의 ‘입지’는 1인 가구가 주거지를 선택하거나 해당 주거지에 계속 주거(재계약)할지를 결정할 때 영향을 미치는 물리적·사회적·서비스 환경 등 외부공간 특성 요인을 의미한다.

1인 가구를 ‘비표준 가구’로 간주하여 정책 및 제도는 여전히 가족 단위 가구를 기준으로 설계되어 있었으며, 1인 가구는 예외적 또는 임시적 대상으로 다뤄져 맞춤형 정책 설계가 미비하다(Bennett & Dixon, 2006). 또한 정량적 중심의 표면적 대응으로 전세·월세 지원, 임대주택 공급 확대 등 거시적 수치 위주의 정책에 집중되어 있었으며, 정서적 만족도, 고립감, 재계약 의사 등 ‘질적 요인’에 대한 고려 부족하였다(Talmatzky et al., 2023). 생활권 기반의 미세 정책 부족으로 실제 1인 가구 주거 의사결정은 교통, 치안, 편의시설, 사회관계 등 생활밀착 요인에 크게 영향을 받음에도, 이를 반영한 지역 기반 미시정책도 부족하다(조한라, 김용준, 2023). 재계약률 등 주거 유지지표 미활용으로 정책 효과를 평가함에 있어 입주²⁾율이나 공급량은 반영되지만, 재계약률이나 장기 주거율과 같은 ‘정착 지표’는 정책 설계나 평가에 거의 반영되지 않았다(Rieh, 2018).

이처럼 선행연구에서는 입지요인을 도출하는 방식이 체계성과 일관성을 결여하고 있다는 점이 본 연구의 문제의식 형성에 중요한 배경이 되었다. 대부분의 연구에서는 문헌 조사나 전문가 의견을 바탕으로 입지 관련 요인을 구성하는 데 그쳤으며, 이를 정량적으로 구조화하거나 가중치 분석 방법을 통해 중요도를 도출한 시도는 드물었다. 이러한 방식은 분석의 객관성과 일반화 가능성을 떨어뜨릴 수 있다(Ghalehtimouri et al., 2021). 가장 핵심적인 소비자 평가와 심리적 인식 요소가 제대로 반영되지 않았다. 주거 선택은 단순히 외적 조건만이 아니라, 주거자가 체감하는 만족감이나 심리적 안정성에 의해 크게 영향을 받는다. 그러나 많은 연구는 이를 부차적인 설명 변수로 간주하거나, 주관성이라는 이유로 주요 분석 대상에서 제외하였다(Mridha, 2023). 이는 실제 주거 유지나 이동

2) 본 연구에서 ‘입주’는 1인 가구가 일정 기간 이상 실제로 주거한 주거지 선택의 결과이자 주거 이용 행위로 정의된다.

의사결정의 핵심 요인을 간과한 것이다.

행동의도(특히 재계약의도)까지 연결되는 구조적 분석이 부족 하였다. 기존 연구들은 주거만족도나 선호요인을 파악하는데 그치고 궁극적인 주거 지속여부 또는 주택 재 선택과 같은 실제행동과의 연결고리를 제시하지 못하였다(Lee et al., 2021). 이로 인해 정책적 활용도와 실무적 적용 가능성에도 한계가 발생하였다. 마지막으로, 의사결정 과정 전체를 포괄하는 인과구조 분석이 미흡하였다. 주거 선택을 구매/비구매처럼 단편적 소비 행동으로 파악하는 경향이 강했으며, 인지된 외부 요인과 심리적 평가와 행동의사결정으로 이어지는 과정적·구조적 분석은 극히 제한적이었다(Yang et al., 2024).

특히, 행동의도를 설명하는 변수들 간의 인과관계를 실증적으로 규명하고자 한 연구는 부족하며, 이는 주거정책 및 민간 주택 상품 기획 시 실질적 기준 마련에 어려움을 초래하고 있었다. 따라서 본 연구는 1인 가구의 주거 선택 및 유지 행태를 구조적으로 설명하기 위해 입지요인, 주거만족도, 재계약의도, 이용자 특성이라는 변수들을 선정하였다.

주거만족도는 주거자가 체감하는 환경에 대한 심리적 평가를 의미하며, 단순한 환경의 유무를 넘어서 실제 생활 속 경험과 만족 수준을 반영하였다. 주거만족은 주거 지속 여부를 결정짓는 주요한 정성적 요인이자, 주거정책 효과의 질적 성과를 측정하는 지표로서 활용 가능성이 높다. 이에 본 연구는 이를 매개 변수로 설정하여, 입지요인이 재계약의도에 영향을 미치는 경로를 보다 정교하게 설명 하는 것에 배경의 한 이유로 두었다. 재계약의도는 실질적 주거행동을 반영하는 결과 변수로 설정하였다. 단순한 선호나 평가와 달리, 재계약의도는 현재 주거지에 대한 평가가 실제 주거 유지로 이어질지를 보여주는 결정적 지표로,

정책적·실무적 함의가 크다.

본 연구는 이러한 변수를 통해 1인 가구의 행동의사결정 구조를 실증적으로 설명하고자 하였다. 마지막으로, 이용자 특성(성별, 연령, 주거기간)은 개인별 상황에 따라 만족, 재계약에 대한 판단 기준이 달라질 수 있다는 점을 고려해 조절변수로 설정하였다. 이는 1인 가구가 단일한 집단이 아니라, 이질적 특성을 지닌 하위 집단으로 구성되어 있음을 반영한 것으로, 주거정책 및 주택사업 기획에 있어 세분화된 접근을 가능하게 한다.

본 연구는 이러한 연구배경과 함께 1인 가구의 입지요인, 주거만족도, 재계약의도 간의 구조적 관계를 실증적으로 분석하고, 나아가 이용자 특성(성별, 연령, 주거기간 등)에 따른 조절효과를 함께 고찰함으로써 이론적 완성도와 실무적 활용 가능성을 동시에 확보하고자 하였다. 특히 단순히 만족도를 예측하는 수준을 넘어서, 만족도가 재계약의도에 어떤 방식으로 영향을 미치는지를 구조적 경로로 설명함으로써, 주거 선택의 인과적 메커니즘을 실증적으로 규명하고자 하였다.

또한 AHP 분석 및 탐색적 요인분석을 기반으로 체계적으로 입지요인을 도출함으로써 기존 연구의 방법론적 한계를 보완하고, 공공정책 및 민간 주택시장 모두에서 활용 가능한 정량적 기준과 해석틀을 제시하고자 하였다. 이를 통해 본 연구는 1인 가구 맞춤형 주거정책 수립, 고객 유지 전략 강화, 니즈기반 주거환경 개선 등 다양한 실천적 영역에 기여할 수 있는 이론적 토대를 제공하고자 한다.

1.1.2 연구목적

오늘날 1인 가구는 주택시장과 주거정책에서 주요한 수요집단으로 급부상하고 있으나, 이들을 독립적이고 복합적인 주거 의사결정 주체로 인식한 실증 연구는 부족한 실정이다. 이에 본 연구는 다음과 같은 구체적 목적을 가지고 1인 가구의 주거 선택과 유지(재계약)에 관한 구조적 관계를 분석하고자 한다.

첫째, 입지요인이 재계약의도에 미치는 영향을 실증적으로 분석한다. 이는 각각의 입지 특성이 주거 지속성에 어떤 방식으로 작용하는지를 파악하고, 실제 정책 설계 시 우선 고려해야 할 요인을 밝히는 데 목적이 있다. 둘째, 입지요인이 주거만족도에 어떤 영향을 미치는지를 분석함으로써, 외적·사회적 입지 조건이 1인 가구의 심리적 평가에 미치는 영향을 파악하고자 한다. 셋째, 입지요인과 재계약의도의 관계에서 주거만족도의 매개효과를 분석하고자 한다. 넷째, 주거만족도와 재계약의도의 관계를 분석하고자 한다. 다섯째, 성별, 연령, 주거기간 등의 이용자 특성이 주거만족도와 재계약의도 간 관계, 그리고 입지요인과 재계약의도 간 관계에서 어떤 조절효과를 나타내는지 실증 분석하여, 1인 가구 내부의 이질성을 반영한 세분화된 분석틀을 제시하고자 한다.

마지막으로, 위의 구조적 경로 분석을 통해 도출된 결과를 바탕으로 1인 가구 맞춤형 주거정책, 공공임대 공급 전략, 그리고 민간 임대사업자 고객 유지 전략수립을 위한 학술적·실무적·정책적 시사점을 제시하고자 한다.

본 연구는 1인 가구의 입지요인 - 주거만족 - 재계약의도 간의 구조적 인과관계와 이용자특성에 따른 조절효과를 종합적으로 분석함으로써 이론적 엄밀성과 실천적 유용성을 동시에 갖춘 분석틀을 구축하는 것을 주요 목적이다.

1.2 연구 범위 및 방법

1.2.1 연구 범위

본 연구는 1인 가구의 주거 입지요인이 재계약의도에 미치는 영향을 실증적으로 규명하기 위해 다음과 같이 연구 범위를 설정하였다.

본 연구의 시간적 범위는 2025년 3월 17일부터 4월 7일까지 3주간이며, 공간적 범위는 부산광역시 내 1인 가구 밀집 지역(연구자 주거지 기반 및 인구소멸 위험지역)으로 한정하였다. 대상자 범위는 20대 이상 60대 이상의 성인을 포함한 1인 가구 중, 공공 및 민간 임대주택 입주 경험이 있는 자로 하였다. 분석 범위는 주거 입지요인을 체계적으로 분류 및 선정해당 요인이 주거만족도와 재계약의도에 미치는 영향 분석과 성별, 연령, 주거기간 등 인구통계학적 변수의 조절효과 분석으로 설정하였다. 임대가격 범위³⁾는 부산 지역, 국토교통부 실거래가, 공인중개사 인터뷰 및 중개업 기준(적정 임대비 30~40만원, 위치, 평형 등)을 바탕으로 실주거자의 선택을 현실적으로 반영한 평균 임대비를 임대가격 범위로 설정하였다.

본 연구의 범위를 정리하면 <Table 1.1>과 같다.

<Table 1.1> Scope and Key Features of the Study

Category	Details
Temporal Scope	A three-week period between March 17 and April 7, 2025
Spatial Scope	Areas within Busan Metropolitan City with a high concentration of single-person households
Target Group	Adults aged 20 to 60 and above with experience living alone
Scope of Analysis	Residential location, housing satisfaction, intention to renew lease, and demographic variables
Rental Price Range	Actual rental transaction data in Busan; reasonably located units with monthly rent ranging from 300,000 to 400,000 KRW

3) 보편타당한 위치, 시설의 부산의 일반적 임대료(국토부 실거래가)

1.2.2 연구 방법

1) 입지요인 도출

국내외 문헌 검토를 기반으로 1인 주택 시행·시공업체 CEO 대상 전문가 인터뷰(10개 업체)를 진행하였다. 이를 바탕으로 AHP 기법을 통해 요인의 상대적 중요도 분석을 진행하였다.

2) 실증분석

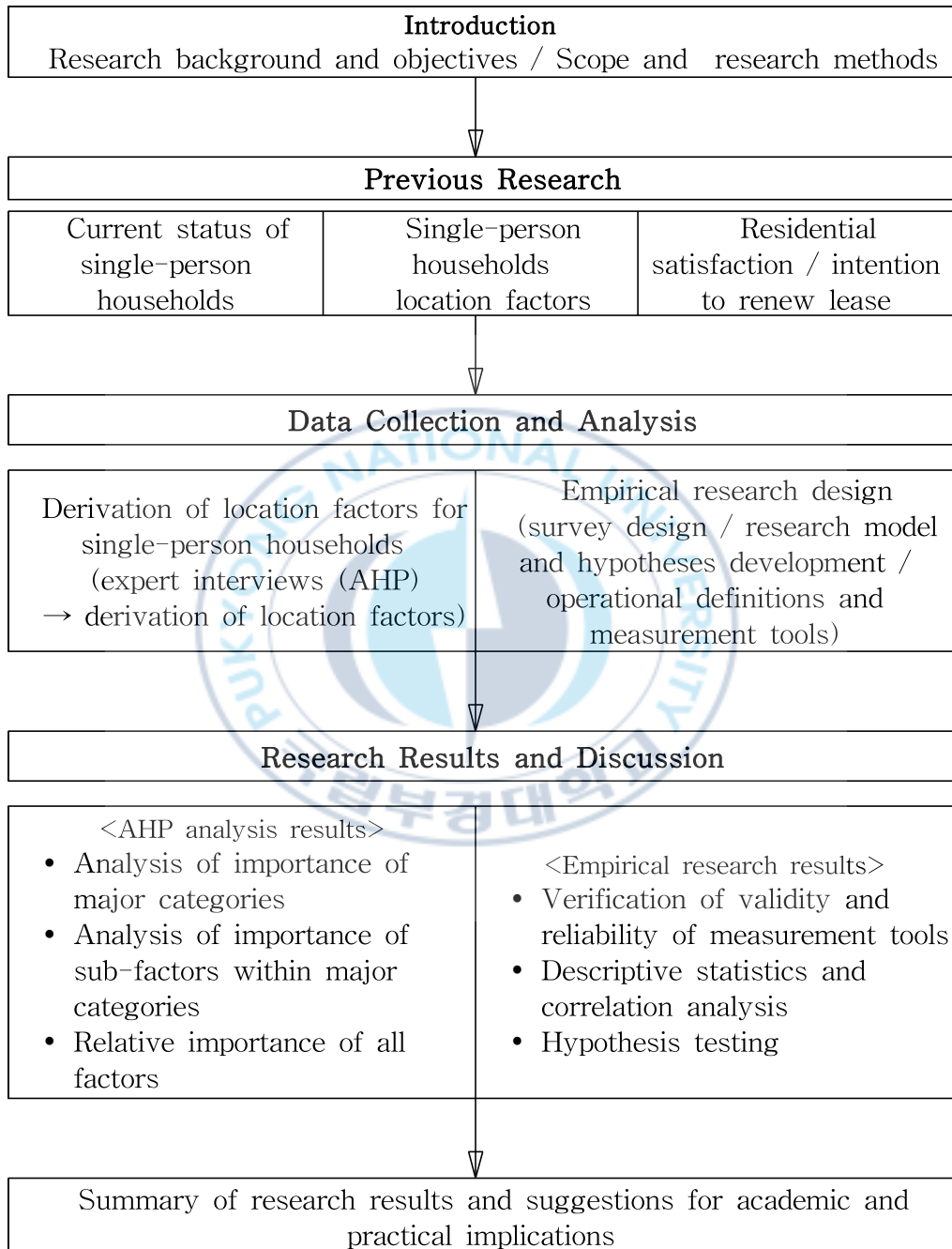
구조화된 설문조사를 통해 주요 변수(입지요인, 주거만족도, 재계약의도, 성별, 연령, 거주기간 등)를 측정하였고, SPSS 28.0을 활용하여 탐색적 요인분석, 신뢰도 및 타당도 검증, 상관분석, 기술통계 분석 등을 진행하였다. 또한 회귀분석 및 Hayes의 PROCESS Macro를 활용한 매개효과 및 조절효과 분석을 진행하였다.

본 연구에서 활용한 연구방법은 <Table 1.2>과 같다.

<Table 1.2> Research methods

Category	Research Methods		Main Subjects	Remarks
	Data collection and Analysis			
Identification of Location Factors	Literature review (papers, books, etc.)	Deriving common location factors for single-person housing	-	-
	Expert interviews	Using AHP method to determine the relative importance of location factors	Single-person housing developers	Using Expert Choice 11.5 software
Structured Questionnaire Survey	Factor identification and measurement tool (variable) analysis	Exploratory factor analysis, reliability analysis, correlation analysis, descriptive statistics	Single-person housing users	Using SPSS 28.0 statistical software
	Causal relationship (path) analysis	Regression analysis		
	Moderating effect analysis	Hayes Process Macro		

본 연구의 흐름도는 <Fig. 1.1>과 같다.



<Fig. 1.1> Research Flowchart

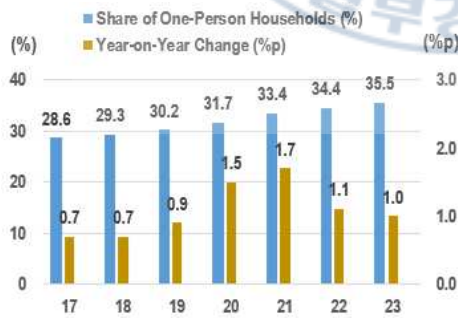
II. 선행연구

2.1 1인 가구

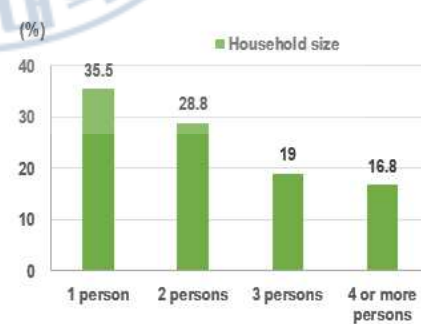
2.1.1 1인 가구 개념 및 특성

최근 1인 가구는 본인의 학업이나 직장, 배우자의 사망, 혼자 살고 싶어서 등의 이유로 인해 점차 증가하고 있으며, 이와 더불어 급격한 사회구조의 변화와 개인주의적 가치관의 확산으로 인해 대표적인 주거 수요 계층으로 부상하고 있다.⁴⁾

최근 국내에서는 1인 가구의 비중이 빠르게 증가하고 있다. 서울시의 경우, 전년대비 1인가구의 증가추세는 <Fig. 2.1>과 같고 가구원수별 가구비중은 <Fig. 2.2>와 같다. 중·장년층 1인 가구의 증가세가 뚜렷하다. 이들은 낮은 소득, 사회적 고립, 우울감 등의 다양한 문제에 직면하고 있으며(엄규리, 2025), 이에 따른 정책적 대응 필요성이 제기되고 있다.



Source: Population and Housing Census



Source: Population and Housing Census (2023)

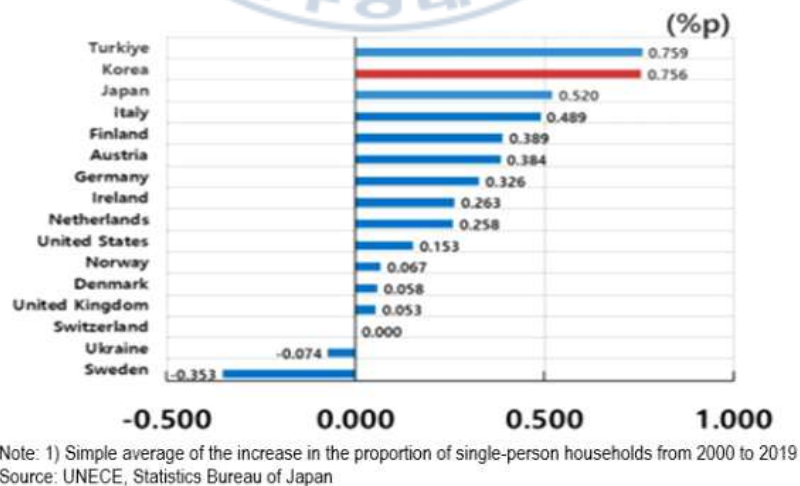
<Fig. 2.1> Trends in the proportion of single-person households

<Fig. 2.2> Household distribution by number of household members

4) 여성가족부(2021) 통계자료 참고

건강가정기본법 제3조(정의)(법률 제15350호, 2018.1.16. 시행 2018.7.17.)에 따르면, 1인 가구는 ‘1명이 단독으로 생계를 유지하는 생활단위’로 정의되며, 통계청은 ‘혼자서 살림하는 가구’로 보다 구체적으로 정의한다(홍승아 외, 2018; 고정희, 2019). 국제기구 및 주요 국가들 또한 유사한 기준을 적용하는데, OECD는 1인 가구를 ‘혼자 주거하는 사람’으로 정의하며(OECD 가족 데이터 베이스, 2023), 다인가구와 구분한다. 미국 인구조사국은 1인 가구를 ‘비가족 가구’로 분류하며, 영국은 가구 구성원 간의 친족 관계와 무관하게 동일 주거공간을 공유하는지를 기준으로 삼는다(ONS 기준, 2021년 기준). 일본은 일반가구와 준가구로 구분하며(Japan Statistics Bureau, 2023), UN은 주거 공간과 소비 방식에 따라 개인 가구와 제도적 가구로 구분하고, 1인 가구는 독립적으로 취사 및 생활을 유지하는 경우로 정의한다. 요컨대, 국내외를 불문하고 1인 가구는 ‘혼자서 독립적으로 주거 및 생계를 유지하는 단위’로 공통 정의하며, 공간 점유 방식, 주택 형태, 공동체 생활 여부에 따라 세부 구분되는 양상을 보인다(U.S. Census Bureau, 2023).

<Fig. 2.3>은 국가별 1인가구 비중 증가속도를 나타낸 그림이다.



<Fig. 2.3> Average annual growth rate of single-person households by country

1인 가구의 증가에 따라 이들이 주거하는 주거 특성 또한 다양화되고 있으며, 각 유형은 임대료 수준, 편의성, 안전성, 입지적 특성 등에 따라 뚜렷한 차이를 보인다(김용욱 외, 2023). 단독주택은 기존 주택을 개보수한 원룸 형태의 임대가 많으며, 상대적으로 저렴하지만 노후 건물 비율이 높고 방법이나 시설 관리가 미흡한 경우가 많다(이하연, 문정민, 2022). 다가구·다세대·연립주택은 최근 소형 주택 위주로 신축되는 추세이며, 1인 가구의 선호 생활방식에 맞춘 구조 및 인테리어가 적용되는 사례가 증가하고 있다(Satoko & Ayano, 2013). 도시형 생활주택은 원룸, 단지형 연립 또는 다세대 주택으로 구성되며, 대학가와 상업지역에서 흔히 볼 수 있는 유형이다. 오피스텔은 원래 업무용 건축물이나, 현재는 주거용으로 활용되며 보안·편의 시설이 우수한 반면, 임대료 및 관리비가 높은 편이다. 고시원은 공간이 협소하고 소음·화재 등의 위험이 존재하나, 보증금이 없고 월세가 저렴해 단기 주거자에게 선택되기도 한다(Manifesty et al., 2023). 아파트 내 소형 평형은 기존 아파트의 장점을 누릴 수 있어 안전성과 편의성이 높지만, 높은 임대료가 부담 요인으로 작용한다. 기숙사는 공공 또는 민간에서 운영되며, 비교적 저렴한 비용과 일정 기간 주거가 가능한 점이 장점이다(Harvard JCHS, 2024). 셰어하우스는 공동 주거 형태로, 방은 개인이 사용하되 부엌·거실 등 공용 공간을 공유하는 방식이다. 사회적 교류와 경제성을 중시하는 1인 가구가 선호하지만, 사생활 보호와 공간 분배에 대한 사전 조율이 필요하다.

이와 같이 1인 가구의 주거 특성은 단순한 경제적 여건뿐 아니라 개인의 생활 방식, 사회적 관계, 안전 요구, 편의성 등에 따라 복합적으로 영향받는다. 따라서 정책 설계 시에도 1인 가구의 다층적 수요를 반영한 맞춤형 공급 전략이 요구된다. 특히 공급자는 다양한 주거 유형에 적합한 안전, 위생, 편의시설 기준을 제시하고, 사회적 약자를 위한 주거 안정성

확보 방안을 함께 모색할 필요가 있다.

1인가구 형성요인 특성을 요약하면 <Table 2.1>과 같다.

<Table 2.1> Formation factors of Single-Person Households

Classification Method	Category Name	Description	Characteristics
Formation factors	Voluntary single-person household	Refers to single-person households formed mainly among people aged 30 and above, who marry later and become independent from their parental household	Considered a major target for urban markets aiming to create new cultures and lifestyles (e.g. Gold Miss, Gold Mr.) and important marketing segments
	Involuntary single-person household	Refers to households that became single-person households due to external social factors rather than personal intention	Considered a major “socially vulnerable group,” formed due to economic reasons, divorce, separation, single parenthood, bereavement, etc.
Demographic characteristics	Young single-person household	Refers to single-person households from their 20s to 50s	-
	Elderly single-person household	Refers to single-person households aged 60 and above	-
Social characteristics	Never-married single-person household	Refers to single-person households who have never been married and are currently unmarried	Includes those delaying marriage, divorced, or choosing to remain single
	Divorced/separated single-person household	Refers to single-person households who have a legal spouse but, due to various reasons, do not share economic life with them	Includes divorced or separated individuals who have chosen to live alone, single parents, and individuals separated from other family members for various reasons

(자료: 한국여성정책연구원: 선보영 외, 2007).

2.1.2 1인 가구 유형 및 정책

1인 가구는 더 이상 일시적이거나 주변적인 주거 유형이 아니라, 다양한 연령과 계층에서 나타나는 주요한 가구 형태로 자리 잡고 있다. 이에 따라 최근연구는 단순히 '혼자 사는 사람'이라는 개념을 넘어서, 1인 가구의 유형 분화, 사회경제적 특성, 공간적 분포, 정책적 대응 방식 등을 다층적으로 분석하고 있다(Yoon & Kwon, 2024).

1인 가구는 주거자의 생애주기, 소득 수준, 직업 상태, 주거 목적 등에

따라 다양한 유형으로 분류할 수 있다. 첫째, 청년 독립형 1인 가구는 대부분 20~30대의 대학생, 취업 준비생, 사회초년생 등으로 구성되며, 임시적이거나 자발적인 선택에 의해 독립 생활을 시작한 경우가 많다. 이들은 도심 근처에 위치한 고시원, 원룸, 오피스텔 등 소형 주택에 주거하는 비율이 높고, 직주근접성과 임대료 부담이 주요한 주거 선택 요인으로 작용한다(Clapham et al., 2014). 박민선(2020)은 가구주의 성별, 연령, 혼인 여부, 소득 상태에 따라 1인 가구를 다섯 가지 유형(성취형, 불안형, 정착형, 소외형, 희망형)으로 구분하였다. 또한, 이 연구는 1인 가구의 유형과 의료 이용률의 상관관계를 분석함으로써, 유형에 따라 정책 수요가 상이하다는 것을 밝혔다.

Smith와 Victor(2018)는 사회적 관계망 약화 및 주거비 부담 수준에 따라 1인 가구를 '자발형', '비자발형', '복합형'으로 나누었다. 이은지, 박성준(2020)은 1인 가구를 주거 목적과 생활방식에 따라 '자발형'과 '비자발형'으로 이분화하기도 하며, 정책 수립 시 해당 구분을 고려한 접근이 필요하다고 주장하였다. 예컨대 자발형 1인 가구는 경제활동 가능성과 자율성이 높기 때문에 주거비 지원보다는 교통, 문화, 커뮤니티 인프라에 대한 지원이 유효하며, 비자발형 1인 가구는 소득보전, 주거 안정화, 건강 서비스 등 복지 중심의 접근이 요구된다. Mortelmans 등(2023)는 가족학적 관점에서 1인 가구를 '단신(Singlehood)' 개념으로 정의하고, 독립성과 자발성 여부를 기준으로 다양한 유형(자발적독신, 비자발적독신, 임시적 단신, 선택적 단신)으로 분류하였다. 종합하자면, 최근의 1인 가구 관련 연구들은 해당 가구 형태를 단일한 군집으로 보지 않고, 생애주기, 경제상태, 사회적 관계망, 공간적 위치 등에 따라 다양한 하위 유형으로 분류한다.

최근 다양한 국가와 지방정부는 기존의 일반적인 주거복지 정책에서 벗어나 1인 가구에 특화된 맞춤형 정책을 마련하고 있다. 특히 생애주기별, 경제적 여건별, 사회적 취약성 수준에 따라 1인 가구의 특성이 이질적으로 분화되면서, 단일 접근 방식이 아닌 세분화된 정책 설계가 요구되고 있다.

Benassi 등 (2024)은 유럽 내 1인 가구의 공간적 양극화 현상을 분석하며, 고소득 중심지와 저소득 외곽 지역의 분포 차이가 심화되고 있음을 밝혔다. 그는 고령자와 이민자 계층의 1인 가구는 상대적으로 열악한 주거환경에 주거하는 경향이 강하다는 점에서, 정책적 개입의 필요성을 강조하였다. Druta와 Ronald(2020)는 일본의 급증하는 1인 가구 수요에 대응한 세어하우스 설계 사례를 분석하고, 공간 구성 방식이 주거자의 사회적 관계 형성에 미치는 영향을 실증분석하였다. Australian Bureau of Statistics(2025)에 따르면 연령대별로 다양한 '라이프사이클형 1인 가구' 유형을 제시하며, 사회서비스와 주거정책의 차별화 필요성을 강조하였다.

영국의 'Supported Housing Review'(Beatty, 2023)에 따르면, 청년 1인 가구, 노인, 정신적 취약자 등 다양한 고위험 계층을 대상으로 하는 공공지원주택 모델을 검토하며, 주거지 내에서 돌봄, 상담, 커뮤니티 활동이 통합 제공되는 방식의 필요성을 강조하였다. 유사하게, 스코틀랜드 정부는 'Scottish Human Rights Commission(2023)를 통해 공공주택 공급에 사회복지 서비스를 포함시키는 '권리 기반 접근(Rights-based Approach)'을 공식화하고 있다.

Institute for Fiscal Studies(2024)에 따르면 사회임대주택 이용자 중에서도 1인 가구의 주거 취약성이 가장 높음을 지적하고, 생애주기별로 세분화된 선별적 정책 접근이 필요하다고 주장한다. 특히 중장년 미혼자, 여성 독거노인, 비정규직 청년층과 같은 '숨은 고위험군'을 식별하고,

이들에 대한 정책 개입 방식을 차별화해야 한다는 점을 강조하였다.

국내외 정책도 점차 정교화되는 추세다. 국토교통부는 ‘청년·신혼부부 매입임대주택 공급 확대’, ‘고령자 맞춤형 주택 리모델링 지원’ 등의 정책을 추진하고 있으며, 서울시 및 주요 광역자치단체는 고시원 리모델링 지원, 청년 세어하우스 운영, 1인가구 전담 센터 설립 등을 통해 유형별 수요에 대응하고 있다. 한국의 지방자치단체 데이터를 바탕으로 1인 가구의 증대가 지방정부의 사회복지 지출 구조에 직접적인 영향을 미치고 있다고 지적하였다. 특히 고령 단신가구의 비중이 높아질수록 의료, 돌봄, 주거 지원 예산의 상대적 비중이 커짐을 실증 분석하였다(Jung, 2024). 이러한 맥락에서 한국은 단순한 공급 확대에서 나아가 지역기반 복지 연계형 주거정책으로의 전환이 필요하다고 주장한다. Lloyd 등 (2022)은 1인가구의 건강 서비스 이용 실태를 분석하여, 가구 유형별로 정책 수요가 달라질 수 있음을 밝혔다.

Benassi와 Pascual(2025)은 스페인 도시에서 1인 가구의 사회적 고립 문제가 주거환경과 맞물려 발생하고 있으며, 이에 따른 지역 맞춤형 정책 도입이 필요함을 지적하였다. 청년층 1인 가구와 관련한 연구도 주목할 만하다. Uyttebrouck 등 (2020)은 도시 내 청년 1인 가구가 직주근접성과 주거비 부담을 핵심 요인으로 고려하고 있음을 밝히며, 세어하우스와 같은 공동체 기반 주거 모델의 정책적 확대 가능성을 언급하였다. 이에 반해 Howard 등 (2024)은 임대시장 자유화가 오히려 청년 1인 가구의 불안정성을 심화시켰음을 지적하며, 공공임대와 민간임대 간의 구조적 불균형에 대한 정책 개입 필요성을 제시하였다.

국내에서는, 청년을 대상으로 일자리 연계형 임대주택, 기숙사형 청년주택, 고시원 리모델링 등을 통한 청년 특화 주택이 공급되고 있으며,

고령층을 대상으로는 무장애 설계가 적용된 복지주택, 리모델링 지원 등을 확대하는 계획이 수립된 바 있다. 특히 2020년 「공공주택특별법」(2020년 10월 18일 시행) 개정을 통해 공공주택 사업자가 오피스나 상가 등을 공공임대주택으로 활용할 수 있도록 허용하면서, 호텔 및 업무시설을 리모델링하여 공공주택으로 공급하는 방식이 도입되었다(국토교통부, 2020). 이후 2021년에는 소형주택 공급 확대를 위해 주택도시기금 건설자금융자 한도를 40% 상향하고, 대출금리를 1%p 인하하는 금융지원책도 시행되었다. 과밀억제권역 내 오피스텔 신축 시 취득세 중과 예외를 적용하는 조치도 함께 진행되었다(국토교통부, 2021).

또한, 중앙정부 및 지방자치단체는 청년층을 위한 행복주택, 청년전세임대, 사회적 주택, 고령층을 위한 실버주택 등을 운영하고 있으며, 서울시·경기도·부산시 등은 비교적 저렴한 임대료의 희망하우징, 역세권 2030, 드림아파트 등의 사업을 시행 중이다. 그러나 이들 정책 역시 '1인 가구'를 명시적으로 지원하기보다는 연령대나 생애주기 중심의 틀 안에서 1인 가구가 간접적으로 포함되는 구조에 머무르고 있다. 요약해보면, 일본은 '단신세대'에 대한 공공주택 우선 배정과 더불어 지역 커뮤니티와 연계한 생활지원 서비스를 강화하고 있으며(국토교통성 MLIT, 2023) 영국은 로컬정부 중심의 'Solo-living Housing Policy'를 통해 지역단위 맞춤형 임대주택과 복합복지시설을 제공하고 있다(Hudson et al., 2021).

미국은 1인 가구를 포함한 비전형 가구 유형에 대한 데이터 기반 정책 수립이 활발하며, 미국주택도시개발부(HUD)는 소형 공공 임대 주택 공급 확대와 함께 디지털 기반 커뮤니티 거버넌스 확장에 주목하고 있다. 반면, 국내 정책은 대부분 청년·신혼부부 중심으로 수혜 자격이 설정되어 있어, 실제로는 다수의 1인 가구가 정책 수혜에서 배제되거나, 중장기적인 가족 형성을 전제로 한 임시적 주거 지원에 그치고 있는 한계가 존재한다. 즉,

현재의 주거정책은 1인 가구 자체를 독립된 주거 수요자로 인정하기보다는, 주택시장 안정이나 경제 활성화를 위한 수단으로 다루고 있는 경향이 강하다(Einstein & Palmer, 2024).

이처럼 1인 가구의 유형 및 선행연구를 살펴보았을 때, 주거 정책은 1인 가구에 대한 보편적 접근이 아닌, 유형별로 특화된 맞춤형 접근이 필요하며, 향후 1인 가구를 위한 정책은 생애주기별, 주거환경별, 사회적 취약성 수준별로 다층적인 구분을 전제로 하여 설계될 필요가 있다. 즉, 단순한 임대료 지원이나 공급 확대 중심의 정책에서 벗어나, 물리적 주거환경 개선, 정서적 돌봄 서비스 연계, 사회적 고립 방지 커뮤니티 구축 등 주거복지-사회적 연계 통합 모델로 전환해야 할 것이다. 특히 중장년 1인 가구, 여성 독거노인, 비정규직 청년층 등 고위험 계층을 위한 선별적 접근이 가능한 주거정책 고도화가 요구된다(양서정, 김미정, 2021).

<Table 2.2>에 중앙정부의 주거지원정책을 정리하였고, <Table 2.3>에는 중앙부처 1인가구 정책을 정리하였다.

<Table 2.2> Central government housing support policies

Policy Name	Key Details
Happy Housing	A new type of rental housing provided at affordable prices in locations with convenient public transportation near workplaces and residential areas, aiming to alleviate housing difficulties for young people such as workers, newlyweds, young professionals, and college students, without causing them financial burden.
Public Silver Housing	A type of public rental housing that combines residence and welfare services for low-income seniors aged 65 and older. It includes welfare facilities for health management and leisure activities, as well as housing designed for elderly convenience. Priority is given to national merit recipients and elderly people living alone.
Jeonse Rental Housing for Youth	A rental housing policy where young people such as university students and job seekers can apply for housing, and LH (Korea Land & Housing Corporation) signs a lease directly with the homeowner on behalf of the tenant under the jeonse(lump-sum deposit lease) system.

(Source: Kim, 2020)

<Table 2.3> Central government policies for single-person households

Category	Details
Housing support	Housing supply for single-person households and loan support for rent deposits and home purchases to ensure housing stability for low-income, non-homeowners.
Safety support	Crime prevention and victim support information through the "Sex Offender Alert e" system; operation of unmanned parcel lockers in multi-household and multi-family housing areas and one-room neighborhoods where many single women live.
Health checkup support	One free annual health checkup opportunity provided to single-person households through the National Health Insurance.
Financial support	Support for elderly homeowners with insufficient income through reverse mortgages; provision of employment opportunities for women, youth, and the elderly.
Leisure support	Operation of welfare centers and community classes for the elderly to support their leisure activities.

(Source: Korea Institute of Applied Statistics, 2022)

2.2 1인 가구 주거 및 입지 특성

2.2.1 1인 가구 주거특성

연령대별로 1인 가구의 공간적 분포와 주거 선택 요인에 뚜렷한 차이가 나타난다. 청년층의 경우, 소득 수준에 따라 중심부가 아닌 도시 외곽의 고밀도 지역에 주로 주거하는 경향을 보인다(Yoon & Kwon, 2024). 수도권 청년 1인 가구는 단독주택 주거 비율이 높은 반면, 아파트 주거 비율은 낮은 것으로 나타났다(이현정, 최재요, 2022). 중·장년층 및 고령층은 자가율이 높고 주거비 부담이 있음에도 이동은 적은 경향이 있으며, 주택 유형도 면적이 넓은 아파트형이 많다(권연화, 최열, 2018).

김리영, 박길환(2023)은 수도권 서북부 지역을 중심으로 청년과 노인 1인 가구의 입지 분포를 비교하였다. 청년 1인 가구는 특정 지역(신도시,

정비구역)에 상대적으로 집중되어 주거하는 반면, 노인 1인 가구는 의료·공공시설 접근성이 낮은 비도시권역에 분산되어 있다고 밝혔다. 전국 단위 연구에서도 1인 가구는 소형주택과 노후주택 밀집지역으로 집중 전입하는 경향을 보이며, 연령대별로 입지 선택 특성과 전입 패턴에 유의한 차이가 있음이 확인되었다(임태균 외, 2023). 서울시를 대상으로 하는 공간 분석 연구에서는 1인 가구 내에서 사회적 고립 위험이 높은 집단과 일반 집단 간의 공간적 집중 패턴이 달랐으며, 청년층의 경우 지하철 접근성과 출퇴근 거리, 고립 위험 주거 집단은 편의시설 밀집도에도 차이를 보이는 것으로 나타났다(Yoon & Kwon, 2024).

1인 가구의 주거 특성은 주거자의 생애주기, 성별, 소득수준, 직업형태, 사회적 관계망 유무 등 다양한 요소에 의해 결정되며, 이에 따라 주택 유형, 주거지역, 공간 활용 방식 또한 크게 달라진다. 최근 국내외 학술연구들은 이러한 1인 가구의 이질적 주거 특성을 실증적으로 분석하고 있으며, 관련 정책 설계 시 세분화된 접근이 필요함을 공통적으로 제시하고 있다. 정선애(2023)는 통계청 2020년 주거실태조사를 기반으로, 청년 1인 가구의 대부분이 원룸, 고시원, 오피스텔 등 소형 임대주택에 집중되어 있으며, 월세 부담과 직주근접성을 동시에 고려한 선택을 하고 있음을 확인하였다. 특히 전용면적 20㎡ 이하, 보증금 1천만 원 미만, 월세 40만 원 이상 비율이 높아, 청년층 주거안정성이 구조적으로 취약한 실정이다.

이와 함께 서울시 1인 가구 밀집지역을 분석한 연구(이재수, 양재섭, 2013)는 주거지 선택이 소득과 직업 안정성에 따라 지역별로 집중화되는 경향을 보이며, 도심 접근성과 대중교통 이용이 가능한 지역에 1인 가구가 몰리는 현상이 뚜렷하다고 보고하였다. 이와 유사하게 Clapham 등

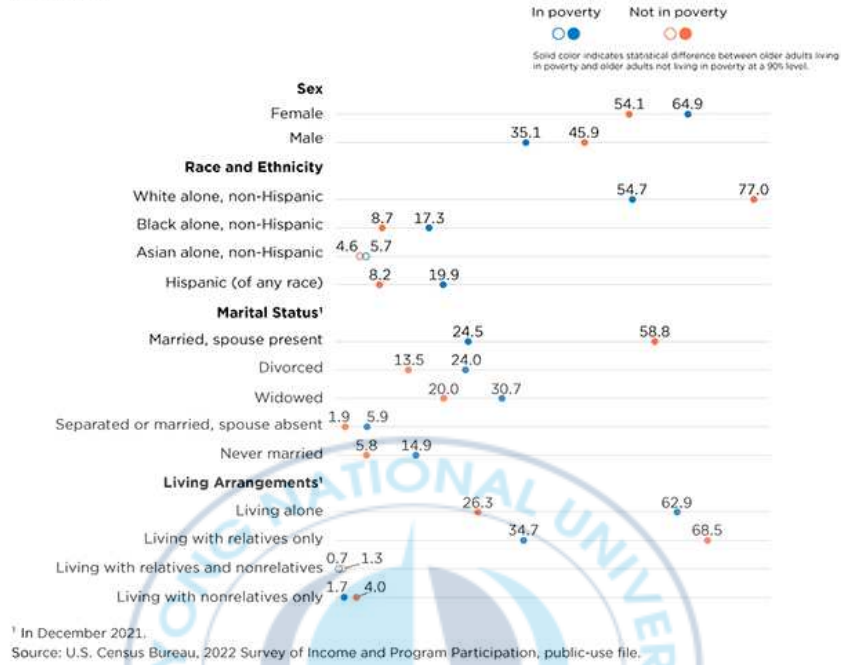
(2014)은 영국의 도시청년을 대상으로 한 연구에서 직장과 주거의 근접성(직주근접성)이 주거 선택에서 결정적인 요인으로 작용하며, 이로 인해 도시 내 주거비 인플레이션에 더 크게 노출된다고 분석하였다.

한편, 공간 활용에 있어 1인 가구는 독립성과 공유의 균형을 중요하게 고려하는 경향이 있다. 청년 세어하우스를 대상으로 한 국내 사례 연구는, 침실은 개인 공간으로 분리하면서도 거실·주방 등 공용 공간을 통해 사회적 교류가 가능한 구조를 선호한다는 결과를 제시하였다. 이는 미국 주거학회 보고서(Harvard JCHS, 2024)에서도 유사하게 나타났는데, 미국 고령자 및 청년 1인 가구 모두 혼자 주거하되 공동체와 연결된 생활 환경에 대한 선호도가 높아지고 있으며, 이에 따라 공유주택(Shared Housing), ADU, Co-living 모델 등이 대안으로 주목받고 있다.

이러한 주거 선택의 다양성은 성별과 생애주기에 따라 더 세분화된다. Hermida(2023)는 필리핀 1인 가구를 다섯 유형(청년 남성, 이혼 남성, 고령 남성, 고령 여성, 기타 여성)으로 분류하고, 각 집단의 의료 이용률과 주거 안정성에서 차이를 보인다고 분석하였다. 특히 고령 여성 1인 가구는 건강보험이 있더라도 의료 접근성이 낮고, 경제적 불안정으로 인해 비공식 주거지에 머무는 비율이 높았다.

국가 간 비교 연구도 흥미로운 결과를 제시한다. 미국 인구조사국(U.S. Census Bureau, 2023)에 따르면 65세 이상 고령 1인 가구의 비중이 빈곤상태가 아닌 고령자는 26.3%, 빈곤상태의 고령자는 62.9%를 초과하였으며, 이들 대부분이 자가주택이 아닌 임대주택에 주거하고 있는 것으로 나타났다. <Fig. 2.4>는 미국 고령인구의 빈곤여부에 따른 1인 가구 비율을 알 수 있다.

Demographic and Social Characteristics of Adults Age 65 and Over: 2021
(In percent)



<Fig. 2.4> Demographic and social characteristics of the population aged 65 and over by poverty status (U.S. Census Bureau, 2023)

호주의 경우, 최근 뉴스 리포트(2025, 6, 19)는 25~44세 남성 1인 가구 비중이 빠르게 증가하고 있으며, 이들이 외식·간편식 소비 확대와 같은 생활방식 변화를 주도하고 있다는 점을 강조하였다. 이는 단순한 주거 형태 분석을 넘어, 소비 패턴, 여가 활용, 사회적 관계 방식 변화까지 포괄하는 생활문화적 특성으로 연결된다. 요컨대, 1인 가구의 주거 특성은 ‘주택 형태’, ‘입지 선택’, ‘공간 활용’, ‘생활 방식’ 등 여러 층위에서 복합적으로 작동하며, 생애주기·성별·사회경제적 조건에 따라 상이한 양상을 보인다.

비용-편익 균형 모델 (Trade-off Model)에 따르면, 1인 가구는 주거비와 교통비, 안정성을 균형 있게 고려한다. 예컨대 청년층은 서울 중심지보다

경기권 지역의 월세 및 통근 비용을 저렴하게 평가하는 경향이 관찰된다(윤규리, 2022). 또한, 생애주기 가설(Life-cycle Hypothesis)에 따르면, 청년기는 접근성과 유동성, 중장년기는 자산형성 및 안정성, 고령층은 건강·의료·안전 인프라를 중요시하는 경향이 있다(이여봉, 2017).

따라서 1인 가구를 단일 집단으로 간주하기보다, 다양한 하위 유형으로 세분화한 맞춤형 접근이 요구된다. <Table 2.4>는 1인 가구 주택 유형, <Table 2.5>는 1인가구의 주거지 특성에 대해 관련 연구 자료를 정리한 표이다.

<Table 2.4> Housing types of single-person households

Category	Housing Type	Type	Single-Person Household Type	Remarks
Housing	Detached Housing	Multi-household housing	One-room type multi-household housing	Gosiwon (small room lodging) is classified as multi-household housing, dormitory, or quasi-housing depending on its features.
		Multi-household housing	Gosiwon, One-room-tel, Living-tel, Share house	
	Apartment (multi-family) Housing	Apartment	One-room apartment	
		Multi-unit housing	One-room housing	
		Row house	One-room row house	
	Dormitory	Dormitory, Gosiwon		
Quasi-housing		Officetel	Residential officetel, Share house	
		Multi-use facilities	Gosiwon	
		Dormitory	Dormitory	
Urban-type housing		Complex-type row house	One-room	-
		Complex-type multi-unit housing	One-room	
		Small-scale housing	One-room	

<Table 2.5> Residential characteristics of single-person households

Category	Key Characteristics and Findings	Related Studies
Residential Area & Location	<ul style="list-style-type: none"> - Strong preference for proximity to work/school, with a tendency to live near workplaces or educational institutions - Clusters found in central Seoul, university areas (one-room villages), and Gangnam - Lower commuting rates to other urban zones compared to multi-person households; stronger preference for inner-city housing - Youth tend to live near universities, while middle-aged and older individuals are concentrated in central urban areas 	Shin(2010), Hong 등 (2011), Ji와 Choi(2010)
Housing Type & Tenure	<ul style="list-style-type: none"> - Despite high income, people continue to prefer high-density apartment housing in city centers due to access to amenities - Single women tend to rent in the Seoul metropolitan area; ownership increases with higher real estate income or living costs - Middle-aged and elderly prefer ownership or jeonse (lump-sum lease), while youth prefer monthly rent 	Wulff(2001), Hong(2012), Ko(2019), Park 등 (2013)
Housing Size	<ul style="list-style-type: none"> - Ideally preferred space is 60.85m², while the actual average living area is 59.2m² - The representative size for one-person households is analyzed as 33.65m² 	Kim과 Noh(2011), Kim과 Moon(2009)
Economic Characteristics	<ul style="list-style-type: none"> - Among elderly, greater property size leads to higher likelihood of ownership; greater financial assets increase likelihood of renting - Youth have low economic independence, leading to higher monthly rent ratio and housing instability - Assets and age have a significant impact on housing consumption; older individuals are more likely to choose ownership - Higher total assets and income lead to higher homeownership rates 	Kim(2018), Kim과 Kim(2019), Ahn(2013)
Demographic Characteristics	<ul style="list-style-type: none"> - Marital status (single, divorced, widowed, etc.) has the greatest impact on housing tenure - Lower education levels correlate with higher ownership or jeonse rates - Homeownership rates are relatively higher among women than men 	Kim과 Kim(2019), Ko(2019), Lee(2016)

2.2.2 1인 가구 입지특성

1인 가구의 주거 선택은 단순한 개인의 선호나 소득 수준에 국한되지 않으며, 다양한 외부 요인과 환경적 조건들이 상호작용하는 복합적인 의사결정 과정으로 이해할 수 있다. 특히 최근의 연구들은 물리적 주거 특성과 심리·사회적 요인뿐 아니라, 도시 기반시설, 사회적 관계망, 교통 인프라, 편의시설 접근성과 같은 외부 요인이 1인 가구의 주거 결정에 미치는 영향을 실증적으로 분석하고 있다(Rajabi et al., 2024).

Cui 등 (2024)은 통근 시간, 대중교통 접근성, 공공 편의시설과의 거리와 같은 실질적인 이동 행태 데이터를 기반으로 주거 입지 선택 모형을 제시하였다. 이들은 주거자의 주거 만족과 입지 선택 간의 관계가 시간-공간 제약에 의해 결정되며, 특히 도보 접근성과 생활 편의시설의 근접성이 1인 가구에 매우 중요하게 작용한다고 지적하였다.

유사하게 Robbennolt 등 (2024)은 COVID-19 이후 1인 가구의 주거 선호 변화에 대한 연구를 통해, 보행환경, 인근 도로 접근성, 사회적 접점(친인접성) 등 외부 요인의 영향력이 강화되었음을 밝혔다. 특히 팬데믹 이후 개인화된 공간에 대한 수요가 증가함에 따라, 상대적으로 낮은 밀도이면서도 생활 인프라에 쉽게 접근할 수 있는 지역이 1인 가구의 주요 선택지로 떠오르고 있다.

또한, Wang 등 (2025)은 심리적 안전성과 인지된 생활 편의 수준이 주거 선택의 핵심 변수로 작용한다는 점에 주목하였다. 이 연구는 인구통계학적 요인보다 개인의 생활 경로와 주변 환경이 갖는 '정성적 질'이 주거 선택에서 더 결정적인 역할을 한다고 분석하였다. 특히 청년층 1인 가구는 단순한 주택 가격 외에도 '보행 가능 환경', '사회적 연결 가능성' 등의 외부적 요소에 민감하게 반응하는 경향을 보였다.

Journal of Urban Economics(2023)에 따르면, 도시 내 주거 선택의 핵심

요인으로 도시 접근성, 근린 혼합지구 구성, 공공서비스 인프라 밀집도를 제시하였다. 이는 대도시 중심부보다는 생활 인프라가 고르게 분포된 중간 밀도 지역에서 1인 가구의 주거 선택이 집중된다는 것을 시사한다. 특히 가처분 소득 대비 주택비 비율(Affordability)이 외부 요인과 결합 될 때, 도시 내 이동성 및 주거 안정성에 결정적 영향을 미친다고 강조하였다.

Emekci 등 (2024)의 연구는 심리적 쾌적성, 녹지공간 접근성, 지역적 명도(Brand of Place) 등의 비물질적 요인이 주거 선택에 미치는 영향을 규명하였다. 이는 1인 가구가 단순히 공간적 기능성뿐 아니라, 삶의 질 향상을 고려한 정서적 판단을 통해 입지를 결정한다는 점에서 중요한 시사점을 제공한다. 이처럼 최근 연구들은 전통적 경제 중심을 넘어서, 행동경제학적 접근, 공간사회학, 도시심리학 등 복합학문적 프레임을 통해 1인 가구의 주거 선택을 해석하고 있다. 특히 이동성, 도시기반 인프라, 주변 사회적 환경 등의 외부 요소는 1인 가구에게 물리적·정서적 안전성과 삶의 만족도를 제공하는 중요한 기준으로 작용한다.

요컨대, 연령에 따라서는, 청년층의 경우, 대중교통 접근성과 고밀도 주택, 도시 편의시설에 대한 보행 가능성이 주거지 선택에 주요한 역할을 하며(Moos et al., 2019), 도심 접근성, 산업단지 및 대학가와의 근접성 등이 주거지 선택에 영향을 미친다(김재익, 2013). 반면, 고령층 1인 가구는 아파트와 같이 시설관리 및 근린생활시설 이용이 편리한 환경을 선호하는 경향을 보이며, 의료시설, 공공기관, 도시공원, 대중교통 등의 접근성이 주거만족도에 긍정적인 영향을 미친다는 연구도 있다(김병석, 이동성, 2021). 한편, 청년층(20~30대)은 직장·교육 접근성과 주거비가 주요 요인이다. 30대 청년 1인 가구는 소형 주택(원룸·오피스텔)을 선호하며, 공유주택(Shared Housing)에 대한 지불의사(Willingness-to-Pay) 또한 높은 편으로 나타났다(Kim et al., 2020).

1인 가구의 주거 선택은 개인의 소득이나 성별, 연령 등만으로 설명하기 어려운 외부 환경 요인에 의존적인 다층적 구조를 가지며, 이는 향후 도시주택정책 및 공급계획 수립 시 보다 정밀한 주거 입지 분석과 선택 요소 구조화가 필요함을 시사한다. 특히 교통 접근성, 생활시설 밀도, 사회적 고립 방지 요소 등을 통합적으로 고려한 ‘주거-삶 연계 정책 설계’가 요구된다.

한편, 1인 가구 입지요인과 관련한 다양한 선행연구는 주택의 구조, 설치 등 내부적인 요인에 대해서 다각적인 관점을 제시하고 있지만, 그럼에도 외부적인 요소 즉, 비경제적 요인을 충분히 반영하지는 못한다는 한계가 있다. 따라서, 본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 입지요인 즉, 외부적 요인을 중심으로 1인 가구의 입지요인을 분석하였다.

입지요인이 주거자의 만족에 영향을 미치고, 만족이 다시 재계약의도나 지속 주거의향으로 이어지는 구조는 매개효과 분석을 통해 구현이 가능하다. 즉, 입지 선택이 단순한 외적 조건의 충족을 넘어, 주관적 만족을 매개로 실제 주거지속 행동에 영향을 준다는 점에서 정책적 함의가 크다. 특히, Monteiro 등 (2021)의 연구는 입지특성과 이동 스트레스 간의 관계에서 만족이 매개변수로 작용함을 입증하였으며, 이는 주거입지 선택의 최종 결과를 예측할 때, 단순히 입지요인을 나열하는 방식보다는 만족도의 체감 수준이 중요한 가교 역할을 한다는 점을 시사한다. 따라서 본 연구 역시 입지요인-주거만족도-재계약의도로 이어지는 구조적 경로를 설정하여, 만족이라는 심리적 개념이 실질적인 주거행동을 매개하는 핵심 변수로 활용될 수 있음을 강조하고자 한다.

Rajabi 등 (2024)은 교통 인프라 접근성(대중교통·택시 정류장 거리), 보건시설 근접성, 대기오염 수준 등 입지요인이 주거만족도(Residential Satisfaction)에 유의미한 영향을 미치며, 만족도가 높을수록 해당 지역을

주거지로 선호할 확률이 증가한다는 것을 시사하였고, 만족이라는 개념이 활용될 수 있다고 증명하였다. <Table 2.6>은 수도권 소형주택의 주거 선택속성을 정리한 표이다.

<Table 2.6> Housing choice attributes of small housing units in the Seoul metropolitan area

Housing Choice Factor		Detailed Items
Housing structure and performance	Structure of the house	- Satisfaction with bedroom size - Size and usability of sink and storage
	Performance of the house	- Reliability of security and surveillance systems - Efficiency of lighting and ventilation - Level of noise insulation from outside - Level of inter-floor and inter-unit noise insulation - Satisfaction with the quality and design of finishing materials
Ancillary facilities and management system	Ancillary facility installation	- Convenience of vehicle access from main roads - Adequate number of parking spaces and convenience of use - Installation of ancillary facilities such as management office, playgrounds, and retail stores
	Management system	- Condition of waste separation, cleaning, and security services - Speed and cost burden of repair services - Satisfaction with the current management system
Relationship with neighbors	Neighbor intimacy	- Intimacy with neighbors through greetings or visits - Participation in hobbies such as sports and hiking with neighbors
	Social activities with neighbors	- Participation in religion, volunteering, or cultural activities - Participation in neighborhood meetings
Economic factors	Housing expenses	- Burden of lump-sum lease (jeonse) deposit or monthly rent - Burden of utility costs (electricity, water, gas)
	Living environment	- Burden of maintenance or repair costs
Location and living environment	Location	- Convenience of using subway and buses - Convenience of accessing commercial and neighborhood facilities - Convenience of accessing educational, medical, cultural, and welfare
	Living environment	- Cleanliness and pleasantness of the surrounding environment - Safety and crime prevention in the neighborhood

입지요인별 빈도를<Table 2.7>에 정리하였다.

<Table 2.7> Frequency of location factors identified in previous studies

Division	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	Cumulative
1. Convenience of subway and bus transportation	0	0	0							0		0			0					0			0	0	0	0		0	0	0	0	0			0			0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	25		
2. Commercial and neighborhood facilities	0	0	0							0		0			0					0			0	0	0	0		0	0	0	0	0			0			0	0		0	0	0	0		0	0		0	0	24	
3. Educational facilities	0	0	0							0		0			0					0			0	0	0	0		0	0	0	0	0						0	0		0	0	0		0	0		0	0	20		
4. Medical facilities	0	0								0		0			0	0				0			0	0	0	0		0	0	0	0	0						0		0	0			0		0		0	0	17		
5. Cultural, welfare facilities, and parks	0	0										0	0	0					0			0		0	0	0	0		0	0							0	0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	21		
6. Environment and crime prevention	0	0	0							0		0	0	0						0			0		0	0	0		0								0			0		0		0	0			0	0	16		
7. Public institutions	0	0								0																	0		0										0			0								7		
8. Distance from workplace	0	0													0				0	0					0	0		0										0												10		

2.3 주거만족도

주거만족도(Housing Satisfaction)는 주거자가 자신의 주거 환경에 대해 가지는 종합적인 평가와 심리적 반응을 의미한다(Amerigo & Aragonés, 1997). 이는 단순히 주택의 물리적 조건이나 면적, 위치 등의 외형적 요건을 넘어서, 주거 경험 전반에 걸친 인지적, 감정적, 기능적 평가가 통합된 결과로 볼 수 있다. 즉, 주거만족도는 주거자의 기대와 현실 간의 괴리 정도, 주거로부터 얻는 심리적 안정감, 사회적 관계 형성 가능성 등 다차원적 심리 기제에 의해 구성된다(Amerigo & Aragonés, 1997).

기존 연구들은 주거만족도를 단일 변수로 보는 것에서 나아가, 다차원 개념으로 분석하고 있다(Mohit et al., 2010). 먼저, Mohit 등 (2010)은 인지적 만족(Cognitive Satisfaction)에 주목하여, 주거만족도를 주거자가 주택에 대해 합리적이고 기능적인 평가를 수행하는 영역으로 설명하였다. 주택의 구조, 기능성, 채광, 방음, 환기, 보안, 유지관리 등의 요소들이 이에 포함되며, 주거가 생활을 얼마나 편리하게 해주는지를 중심으로 판단한다(Mohit et al., 2010). Lu(1999)는 인지적 만족에 대해 주거자가 주택의 기능성과 물리적 특성에 대해 합리적으로 평가한 결과라 하였는데, 예컨대 구조적 안정성, 채광, 환기, 방음, 냉난방 효율, 건물 관리 상태 등이 이에 포함된다. Mohit 등 (2010)은 말레이시아의 공공주택 사례에서 주택의 기본 설계와 건축 품질이 인지적 만족에 결정적인 영향을 미친다고 분석한 바 있다.

다음으로 Hidalgo와 Hernandez(2001)는 소비자의 주관적인 만족감을 의미하는 감정적 만족(Affective Satisfaction)을 제시하며, 주거만족도를 주거자가 주거공간에서 경험하는 정서적 반응으로 설명하였다. 이는 집이

주는 따뜻함, 안정감, 자율성, 프라이버시 보장 여부 등은 주거자가 주택을 정서적으로 얼마나 ‘편안하게’ 느끼는지를 반영한다. 또한, 주로 가족과의 상호작용, 이웃과의 관계, 주거지 내 사회적 분위기 등과 관련된다(Hidalgo & Hernandez, 2001). 감정적 만족은 주거 환경이 제공하는 정서적 편안함, 심리적 안정감, 그리고 장소에 대한 애착 정도를 의미한다(Hidalgo & Hernandez, 2001). 특히 1인 가구나 장기 주거자일수록 정서적 만족 요인이 중요하게 작용하며, 이는 주거지 선택 및 지속 주거 의도와도 연관된다(Kearns & Parkes, 2003). Glover 등 (2022)은 보행 친화적 환경과 이웃과의 관계 형성이 감정적 만족에 긍정적 영향을 준다고 밝혔다.

다음은 만족도를 내적, 외적으로 구분한 연구가 있다. 내적 만족(Internal Satisfaction)은 주거자가 주거 자체에 대한 개인적 심리상태를 평가하는 항목이다. 예를 들어, 주거가 자아정체감 형성에 기여하는가, 나만의 공간으로서의 소속감이나 만족감을 주는가 등이 이에 포함된다. 특히 1인 가구나 프라이버시를 중시하는 주거자에게 내적 만족은 중요한 변수로 작용한다(Jansen, 2014). 내적 만족은 주거자가 주거공간 내에서 느끼는 자율성, 정체성, 프라이버시 보호와 같은 심리적 요소들을 포함한다.

홍은화 등 (2016)은 내적 주거만족도를 효과적으로 향상시키는 구조적 접근을 제안하였다. Jansen(2014)은 개인이 자신의 생활방식에 부합하는 공간을 확보하고 있는지 여부가 주거만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 특히 청년 1인 가구의 경우, 주거공간이 자아실현의 수단이 되는지를 중시하는 경향이 있다(Al-Tarazi et al., 2024).

외적 만족(External Satisfaction)은 주거지 주변의 물리적·사회적 환경에 대한 평가를 의미한다. 교통 접근성, 공공시설 밀집도, 치안 상태, 도시경관, 교육·문화 인프라 등 외부 환경 요인이 주거만족도에 영향을

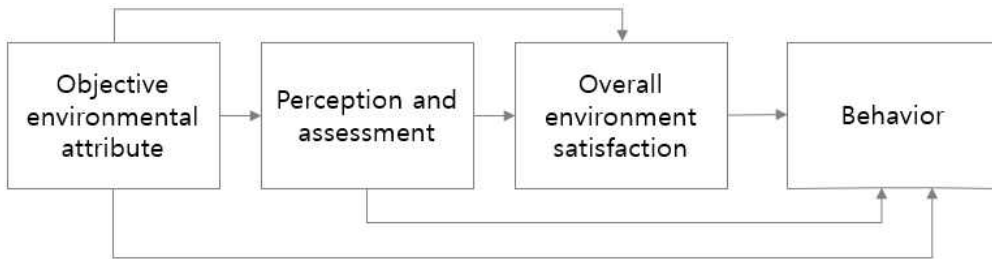
미친다. 이는 개인 주택의 특성과는 별개로 지역적 요소에 대한 체감 만족도를 반영한다(Mouratidis, 2020). 외적 만족은 주거지 주변의 환경 요인에 대한 평가로, 교통 접근성, 상업·공공시설 밀도, 공원, 보행환경, 지역 치안 등이 포함된다. Zhu(2025)의 연구에 따르면, 주관적 보행 편의성 및 주변 편의시설 접근성이 주거만족도에 유의미한 영향을 미치며, 이는 외적 만족 차원의 중요성을 재확인시켜준다. 또한 Piekut(2024)는 유럽 1인 가구의 주거 만족을 분석한 결과, 외부 환경 요인이 단순 물리적 조건보다 더 큰 영향을 미치는 경우가 많음을 보고하였다.

이러한 구성 요소들은 독립적으로 작용하기보다는 상호 보완적으로 작용하며, 실제 주거자가 느끼는 전반적인 주거만족도를 결정짓는 주요 요인으로 작동한다. Alemu 등 (2025)의 연구에서는 기대와 실제 주거의 차이가 각 구성요인의 영향을 매개하거나 조절할 수 있음을 실증 분석하였으며, 이는 만족도 개념이 고정된 절대값이 아니라 심리적·사회적 맥락과 상호작용하는 유동적 개념임을 보여준다.

요컨대, 주거만족도는 단순히 주택 자체에 대한 평가지표가 아니라, 개인의 정서적 안정, 사회적 연계성, 생활 편의성을 포함하는 통합적 지표이다. 본 연구에서 단일차원으로 주거만족도를 제시한 이유는 주거만족도를 단일차원으로 제시한 것은 모형의 해석 용이성, 분석의 실용성, 그리고 행동의도(재계약)의 직접적 설명력 확보라는 측면에서 이론적·방법론적 타당성을 갖춘 결정이라 할 수 있다.

또한, 주거만족도는 물리적 시설을 넘어서 정서적, 심리적, 환경적 요인을 종합적으로 고려해야 하는 복합적 개념으로, 특히 1인 가구와 같이 다양한 생애주기·생활패턴을 가진 집단의 주거 실태를 분석하는 데 필수적인 변수로 작용한다. 향후 연구에서는 이러한 다차원적 만족도를 반영한 측정도구와 구조모형을 활용하여, 주거정책 수립의 정교화를

도모할 필요가 있다. <Fig. 2.5>는 Marans와 Spreckelmeyer의 주거만족 개념모형이다.

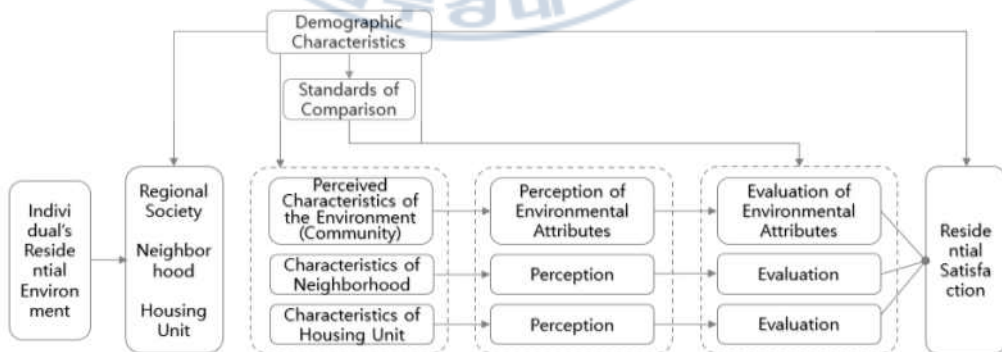


<Fig. 2.5> Conceptual model of residential satisfaction by Marans and Spreckelmeyer

(Source: Marans & Spreckelmeyer, 1982)

주거만족도는 생애주기에 따라 주거 수요 변화에 반응하는 주택 수요 이론(Rossi, 1955), 사회문화적 기준과의 불일치로 인한 주택 부족 이론(Morris & Winter, 1978), 심리적 기준과 실제 주거환경 간의 차이에 주목하는 심리적 구성 이론(Galster, 1985)으로 설명된다.

<Fig. 2.6>는 Marans와 Rodgers(1975)의 주거만족도를 모형으로 나타낸 그림이다.



<Fig. 2.6> Residential satisfaction model by Marans and Rodgers (1975)
(Jung, 2016)

이렇듯 Marans와 Rodgers(1975)는 객관적인 물리적 환경과 주관적 요소들이 상호작용하여 개인의 주거만족도를 구성하는 구조적 관계를 명확히 밝혀, 주거만족도 연구에서 개인의 인식과 평가라는 주관적 측면을 보다 체계적으로 다루어야 할 필요성을 강조하였다. 주거만족 이론 연구를<Table 2.8>에 정리하였다.

<Table 2.8> Theories of residential satisfaction

Category	Theoretical Concept and Main Content	Key Scholars and Sources
Housing Demand Theory	<ul style="list-style-type: none"> - Housing demands and expectations change along with the household life cycle. When the current housing environment does not meet these changing demands, residential dissatisfaction arises. - Housing environments that do not match life cycle stages lead to relocation or adjustment. - The greater the housing need, the stronger the dissatisfaction from mismatch with current housing conditions. 	Rossi(1955)
Housing Deficit Theory	<ul style="list-style-type: none"> - Individuals and families evaluate their housing based on social/cultural standards and personal values. When housing does not meet these standards, a housing deficit occurs. - A housing deficit results from the conflict between social values and personal expectations, leading to dissatisfaction. - This can be resolved through improvements like remodeling or moving to better housing. 	Morris과 Winter(1978)
Psychological Construct Theory	<ul style="list-style-type: none"> - Each person has a psychological reference condition for ideal housing. People compare their current situation to this standard to assess satisfaction or dissatisfaction. - If the actual housing is equal to or better than the psychological standard, satisfaction is maintained; otherwise, dissatisfaction occurs. - In response to dissatisfaction, individuals may try internal adjustment (e.g., lowering expectations). If that fails, external solutions like moving are pursued. 	Galster(1985), Galster과 Hesser(1981), Mohit과 Raja(2014)

영향 요인은 크게 세 가지로 구분된다. 첫째, 물리적 요인으로는 주택 구조, 면적, 방음·채광·난방 등 생활편의 시설이 포함된다. 둘째, 환경적 요인은 대중교통, 상업·의료시설 접근성, 이웃 관계 및 지역 소속감 등이

있으며, 이는 일상생활의 편의성과 정서적 안정에 중요한 역할을 한다. 셋째, 개인적 요인은 연령, 소득, 교육 수준, 가구 구성 등 인구사회학적 특성이며, 경제적 여건과 기대 수준에 따라 만족도가 상이하게 나타난다.

주거만족도 영향요인 관련연구를 <Table 2.9>에 정리하였다.

<Table 2.9> Factors influencing residential satisfaction

Category	Sub-Factor	Key Contents and Impact	Related Studies
Cognitive Traits	Housing structure and design	The more structurally sound and efficiently arranged the housing is, the more it enhances daily convenience and residential satisfaction.	Park 등 (2021), Lee(2024)
	Residential area	Greater space and higher usability of space increase satisfaction.	Lee(2024)
	Lighting, soundproofing, heating	Better lighting, soundproofing, and heating facilities increase residents' psychological stability and satisfaction.	Park 등 (2021)
External Traits	Accessibility to public transportation	Higher accessibility to public transport improves daily convenience and efficiency, leading to increased satisfaction.	Kwon(2022), Kwon과 Lee(2024)
	Accessibility to medical and welfare facilities	Greater access to medical and welfare facilities increases satisfaction, especially among the elderly and those with chronic conditions.	Kwon과 Lee(2024)
	Accessibility to commercial and convenience facilities	Well-equipped facilities (e.g., shops, cultural spaces) improve overall life satisfaction.	Kwon(2022)
	Social relationships and sense of belonging	Close relationships with neighbors and strong sense of community increase psychological stability and satisfaction.	Fried과 Gleicher(1961)
Personal Traits	Age	Different age groups value different aspects of housing: young people prioritize transit and commerce; older adults value medical and welfare access.	Jang과 Kim(2023), Kwon과 Lee(2024)
	Income and asset level	Higher income/assets broaden housing choices and satisfaction; financial constraints lower satisfaction.	Campbell 등 (1976), Park 등 (2021), Jang과 Kim(2023)
	Household type and size	Differences in household composition and size influence housing needs; mismatch with current housing can lead to dissatisfaction.	Miller(1988), Park 등 (2021)
	Length of residence and housing attachment	Longer residence or stronger emotional attachment to the housing area increases satisfaction.	Miller(1988)

민중근(2021)은 1인 가주의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 <Table 2.10>과 같이 제시하였다.

<Table 2.10> Residential satisfaction factors of single-person households

Factors Influencing Residential Satisfaction		Sub-Items
Demographic Characteristics		Gender Age Education level Employment status Monthly household income
Housing Characteristics		Housing type (detached house, multi-family housing, officetel, others) Tenure type (jeonse, monthly rent, free) Exclusive residential area
Residential Environment Characteristics	Physical	Accessibility to commercial facilities Accessibility to medical facilities Accessibility to public institutions Accessibility to cultural facilities Accessibility to parks and green spaces Accessibility to public transportation Educational environment (schools, academies, preschool care)
	Natural	Level of car horn noise and surrounding noise Cleanliness and waste disposal Air pollution level
	Social	Relationship with neighbors Convenience of using parking facilities Pedestrian safety on nearby roads Security and crime prevention
Regional Characteristics		Residential area

결론적으로, 주거만족도는 다양한 요소들이 복합적으로 작용하는 동적 개념이며, 특히 1인 가구와 같은 소규모 가구의 경우 개별적 생활양식과 가치관을 반영한 정교한 접근이 요구된다. 이에 따라 향후 주거정책과 도시계획에서는 주거의 물리적 조건뿐 아니라 심리적·사회적 요인을 통합적으로 고려하는 다차원적 전략이 필요하다.

2.4 재계약의도

재계약의도(Renewal Intention)는 주거자가 현재의 임대주택 혹은 주거 공간에서 계약 만료 이후에도 동일한 장소에서 계속 주거하고자 하는 심리적·행동적 의사를 의미한다. 이는 단순한 계약 연장의 결정뿐만 아니라, 주거지에 대한 만족, 생활 안정성, 미래 생활 계획 등과 밀접하게 연결된 다층적 개념으로, 과거 경험에 대한 평가와 미래 행동에 대한 기대를 포괄하는 통합적 개념이다.

재계약의도는 크게 능동적 재계약(Active Renewal)과 수동적 재계약(Passive Renewal)으로 구분할 수 있다. 전자는 주거자가 적극적으로 현재의 주거지에 머물기를 원하는 경우로, 높은 주거만족도와 환경적 적합성이 전제된다. 반면 후자는 이사 대안이 부재하거나, 경제적 제약 등으로 인해 불만족 상태에서도 재계약을 선택하는 경우로 설명된다(Lee et al., 2022). 결론적으로, 재계약의도는 단순한 계약의 지속 여부가 아니라, 주거자가 체감하는 만족과 안정성, 사회적 연결성을 반영하는 복합적 주관적 판단이며, 이는 주거정책 및 주택관리 전략 수립에 있어 중요한 의사결정 변수로 작용한다.

최근의 연구들은 재계약의도를 단순한 결과가 아닌, 인지적·정서적 평가과정의 최종 행동 결과로 설정하며 인과 관계를 실증적으로 입증하고 있다. Zheng 등 (2019)은 청년층을 대상으로 임대주택에 대한 인식된 효용성과 주거 환경에 대한 태도가 재계약 행동의도에 영향을 준다는 점을 행동이론(TPB) 기반으로 분석하였다. 이후 Monteiro 등 (2021)은 국제 단기 이주자를 대상으로 주택비용, 통근 거리와 같은 입지요인이 주거 및 이동 만족도를 매개로 입지 선택 확신 수준을 결정함을 밝혔다. Solihin 등 (2023)은 상업 임차인을 대상으로 신뢰와 환경 만족도가 재계약 의사결정에 중요한 영향을 미친다고 분석하였으며, Boadi 등 (2022)은

지역 이주민을 대상으로 공공시설, 서비스 접근성이 주거만족도를 결정하고, 그 만족도가 재정착 지속 의향(재계약 유사 변수)에 긍정적 영향을 줄 수 있다고 하였다. Lee 등 (2022)은 감정적·인지적 평가가 태도 형성에 기여하고, 그 태도가 다시 재이용 및 재계약의도에 영향을 주는 다단계 모델을 제시하였다. Solihin 등 (2023)은 녹색 이미지와 신뢰를 중심으로 만족에서 연장 의도 경로가 유의하다는 것을 확인하였다. 이어 Shenzhen 주거자 대상 연구(Li et al., 2023)에서는 환경적 불만과 사회적 배제 인식이 삶의 만족감과 주거 지속 의향에 부정적 영향을 준다고 밝혔다. Rajabi 등 (2024)은 이란 Qazvin 지역을 대상으로, 교통 인프라, 공공시설 등 입지요인이 주거만족도를 거쳐 입지 선호 및 재주거 의향에 유의한 영향을 준다는 점을 확인하였고, Liuyun Community 사례 역시 환경 만족도가 재계약 및 유지 의도에 영향을 미치는 주요 변수임을 밝혔다(Xie et al., 2024).

이처럼 최근 연구들은 입지요인에서 만족도로 만족도에서 행동의도(재계약)라는 인과 구조를 다양한 문화 및 주거 조건에서 반복적으로 검증하고 있으며, 이는 재계약의도를 결과변수로 설정한 본 연구의 이론적 타당성을 강화해 준다. 재계약의도 개념과 특성에 대해 <Table 2.11>과 같이 정리하였다.

<Table 2.11> Concept and characteristics of lease renewal intention

Category	Subcategory	Main Content and Impact	Related Studies
Conceptual Definition	Lease Renewal Intention	Refers to the psychological and behavioral tendency of tenants to continue using their current housing or residential service after the lease ends; conceptually similar to customer loyalty in marketing.	Kim(2023), Wang(2005)
	Relationship with Customer Loyalty	Lease renewal intention can be understood similarly to customer loyalty, where strong attachment and satisfaction with a brand or service lead to repeated purchases (or renewals).	Oliver(1999), Aaker(1996)
Formation Factors	Residential Satisfaction	Satisfaction increases when the housing environment and service quality meet or exceed residents' expectations, thereby strengthening the intention to renew.	Aaker(1996), Fornell(1992)
	Switching Barriers	Higher costs associated with moving or adapting to a new residential environment (e.g., moving expenses, psychological stress, adaptation costs) lead to increased renewal intention.	Fornell(1992)
	Psychological Attachment	The longer the residence period, the stronger the psychological stability and attachment, resulting in a stronger preference to stay and higher renewal intention.	Miller(1988), Oliver(1999)
	Personal Traits and Values	Differences in lifestyle, values, pursuit of privacy and safety, etc., affect satisfaction levels and consequently influence lease renewal intention.	Oliver(1999)
	Management Service Quality	High quality in facility management, maintenance responsiveness, friendliness, etc., enhances satisfaction and trust, increasing renewal intention.	Kim(2014), Aaker(1996)
Practical Importance	Landlord Benefits	High lease renewal rates reduce marketing costs and time for acquiring new tenants, lower vacancy rates, and help secure stable rental income.	Fornell(1992), Oliver(1999)
	Strategic Management Necessity	To improve lease renewal rates, it is essential to proactively identify and manage key resident concerns and needs—especially convenience, safety, and privacy.	Aaker(1996), Kim(2014)

2.5 선행연구의 한계 및 본 연구의 차별성

2.5.1 선행연구의 한계

기존의 1인 가구 주거 연구는 주로 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하거나, 특정 주거 유형과 만족 간의 상관관계 분석에 집중되어 왔다. 특히 입지 특성, 물리적 주거환경, 경제적 조건 등이 주거만족도에 미치는 영향을 실증한 연구들이 풍부하나, 이들 연구는 대부분 단선적 변수 간 관계 분석에 국한되어 있으며, 만족이 최종 행동(재계약의도 등)에 어떻게 영향을 미치는지를 포괄적으로 다루지 못하는 한계가 있다(민충근, 2021; Zheng et al., 2019). 기존 연구에서 입지요인을 분석한 사례는 많으나, 1인 가구에 주목하여 입지요인을 분석한 연구는 그리 많지 않다. 이러한 이유로 그간의 연구에서는 1인 가구에 적합한 요인을 제시하기 보다는 대규모, 중규모, 정성적 입지요인을 활용하거나 차용하여 만족도에 미치는 영향을 밝혀왔다.

첫째, 기존 연구들은 주거자의 태도나 심리적 요인에 대한 고려가 부족하다. 대다수의 선행연구는 주거의 물리적 조건이나 경제적 수준이 만족도에 영향을 준다는 구조에 집중되어 있으며, 만족도가 실제로 주거지 선택, 재계약, 또는 지속 주거에 어떤 방식으로 연결되는지를 종합적으로 설명하는 데에는 미흡하다. 예를 들어, 단순한 주택 유형 간 만족도 차이를 분석하거나, 교통 접근성 등의 개별 요인에 초점을 맞춘 연구는 주거 선택의 인지적·정서적 과정을 반영하지 못한다는 한계가 있다.

둘째, 재계약의도를 종속변수로 삼은 실증연구는 상대적으로 부족하다. 대부분의 주거 연구는 만족도를 결과변수로 설정하거나, 만족도 자체를 독립적으로 해석하며, 만족도가 향후 행동에 미치는 실질적 영향을 규명하려는 시도는 드물다. 그러나 실제 주거정책이나 주택관리

측면에서는 주거자의 만족도를 넘어서, 재계약과 같은 실질적 행동의사에 대한 이해가 중요하며, 이 측면은 기존 문헌에서 충분히 다루어지지 않았다.

셋째, 기존 연구는 1인 가구의 이질성과 다층적 특성을 충분히 반영하지 못한 채, 일반 가구와 동일한 분석 틀을 적용한 경향이 있다. 청년층, 중장년층, 여성 독거노인, 비정규직 등 다양한 사회경제적 조건의 1인 가구는 서로 다른 주거요인에 반응하며, 동일한 주거환경 속에서도 상이한 만족과 주거의사를 형성한다. 하지만 많은 연구들은 1인 가구를 단일집단으로 간주하고 변수 적용에 있어 정교한 세분화를 시도하지 않았다(Rajabi et al., 2024; Hermida, 2023).

1인 가구에 대한 선행연구의 한계는 기존의 1인 가구 연구는 주로 인구통계적 변화, 사회적 배경, 경제적 특성에 대한 현상 기술적 접근에 머무르는 경우가 많았다. 1인 가구의 증가 원인이나 유형 분류, 생활 특성에 대한 논의는 풍부하나, 실제 주거행동이나 선택 요인에 대한 정량적 실증 분석은 부족한 실정이다. 또한, 1인 가구를 단일집단으로 다루는 경향이 있어, 성별, 연령, 주거 기간 등 내부의 이질성을 충분히 반영하지 못했다는 점이 한계로 지적된다. 이는 정책 설계 시 획일화된 대응으로 이어질 수 있으며, 맞춤형 지원의 필요성을 간과하게 만든다.

1인 가구의 주거 및 입지 특성에 대한 선행연구의 한계는 1인 가구의 주거지 선택 및 입지 선호 요인을 다룬 기존 연구들은 정성적 인터뷰나 문헌조사 중심으로 수행되어, 그 결과의 일반화 가능성에 한계가 존재한다. 특히 입지요인을 도출함에 있어 객관적인 계량적 접근이나 요인구조 분석이 미흡하였고, 중요한 변수임에도 불구하고 일부 연구에서는 거시적 입지조건(교통, 안전, 편의성 등)만을 단편적으로 분석하였다. 더불어, 1인 가구의 주거유지 결정과 입지요인 간의 인과관계나 경로구조에 대한

접근은 상대적으로 미흡한 편이며, 이로 인해 실질적인 정책반영이 어려운 측면이 있다.

주거만족도에 대한 선행연구의 한계는 주거만족도는 오랫동안 주거환경 평가에서 핵심 지표로 활용되어 왔으나, 많은 연구가 이를 단순한 결과 변수로만 다루었다는 점에서 이론적 한계가 존재한다. 주거만족도에 영향을 미치는 요인들은 풍부하게 논의되어 왔지만, 주거만족도가 행동의도(재계약, 이주, 만족 지속성 등)에 미치는 영향력을 구조적으로 밝힌 연구는 상대적으로 부족하다. 또한, 주거만족도를 구성하는 요인들이 1인 가구라는 특수한 생활형태와 어떻게 상호작용하는지에 대한 분석이 미흡하며, 다양한 계층 및 세대별 만족도 차이를 실증적으로 구분한 연구도 드물다.

재계약의도에 대한 선행연구의 한계는 재계약의도는 주거 안정성 또는 주거 지속성의 지표로 중요함에도 불구하고, 기존 연구에서는 재계약 행위 자체에 대한 기초 통계 분석이나, 단순한 영향 요인 분석수준에 머무는 경우가 많았다. 특히 재계약의도에 영향을 미치는 심리적 요인(만족도, 신뢰, 편의성)이나 주관적 평가 요인을 체계적으로 통합한 연구는 드물다. 또한, 재계약의도를 1인 가구의 삶의 질 또는 정책 평가지표로 활용한 시도도 거의 없으며, 주거만족도를 매개로 한 입지요인과 재계약의도 간의 구조적 관계를 검증한 실증연구는 극히 제한적이다.

이에 따라 본 연구는 1인 가구의 입지요인과 재계약의도 간 구조적 관계를 실증적으로 규명하고, 주거만족도의 매개효과 및 이용자 특성(성별, 연령, 주거기간)의 조절효과를 함께 분석함으로써, 기존 연구의 한계를 보완하고 정책 및 실무에 활용 가능한 정량적 분석틀을 제시하고자 한다.

이에 따라 본 연구는 1인 가구의 입지요인과 재계약의도 간 구조적 관계를 실증적으로 규명하고, 주거만족도의 매개효과 및 이용자 특성(성별,

연령, 주거기간)의 조절효과를 함께 분석함으로써, 기존 연구의 한계를 보완하고 정책 및 실무에 활용 가능한 정량적 분석틀을 제시하고자 한다.

2.5.2 본 연구의 차별성

본 연구는 1인 가구를 독립적인 주거 수요집단으로 인식하고, 입지요인, 주거만족도, 재계약의도 간의 구조적 관계를 실증적으로 분석함으로써 기존 주거관련 연구가 가진 이론적, 방법론적 한계를 보완하고자 하였다. 특히 다음과 같은 측면에서 본 연구는 학술적·정책적·실무적으로 의미 있는 차별성을 지닌다.

첫째, 입지요인과 주거만족도, 재계약의도 간의 구조적 관계를 통합적으로 분석하였다는 점에서 기존 연구와 명확히 구별된다. 대부분의 기존 연구는 단일 변수 간의 상관관계 또는 영향관계를 중심으로 분석을 수행하여, 인과경로에 대한 명확한 해석이 어려웠다. 반면 본 연구는 매개효과 분석이 가능한 다중회귀분석 및 Hayes의 PROCESS Macro를 활용하여, 입지요인이 주거만족도를 통해 재계약의도에 어떻게 영향을 미치는지를 구조적 경로로 설명하고자 하였다. 이를 통해 단순한 통계적 연관성 이상의 인과적 설명력을 확보하였으며, 정책 및 민간 부문에서의 전략적 개입 포인트를 구체적으로 도출할 수 있도록 하였다. 이는 정책 수립에 있어 단편적인 수요 분석이 아닌, 행동결정 요인의 선형적 연결성을 고려한 통합적 분석 틀로서 기능할 수 있다.

둘째, 재계약의도를 실질적인 행동의도(Behavioral Intention)로 설정하고 이를 종속변수로 활용하였다는 점에서 분석의 실용성을 제고하였다. 기존 주거 연구들에서는 ‘거주선호’, ‘만족도’와 같은 평가중심 지표에 머무르는 경우가 많았고, 실제 재거주 여부나 재계약이라는 구체적 행동으로 연결된

분석은 부족하였다. 본 연구는 재계약의도를 실질적인 주거 유지의사 결정행위로 간주하고 이를 중심변수로 설정함으로써, 정책 효과성과 소비자 반응을 정량적으로 예측할 수 있는 기반을 마련하였다. 특히 주거만족도를 매개요소로 설정하여, 심리적 평가가 행동의사결정으로 이어지는 심리-행동 간 전이 메커니즘을 실증적으로 설명함으로써 기존 연구의 한계를 보완하였다. 이는 공급자 또는 정책 결정자에게 정책의 실제 영향력을 측정할 수 있는 구체적 지표를 제공한다는 점에서 큰 의의를 지닌다.

셋째, 이용자 특성에 따른 조절효과 분석을 도입함으로써 1인 가구 내부의 이질성을 실증적으로 규명하였다. 성별, 연령, 주거기간이라는 핵심 인구통계학적 변수를 조절변수로 설정하고, 입지요인 및 주거만족도와 재계약의도 간 관계에서의 상호작용 효과를 분석하였다. 이 결과를 통해 동일한 입지 조건이라 하더라도 남성·여성, 청년층·중장년층, 거주기간이 짧은 집단과 장기 거주 집단 간에 주거 평가 및 행동의도가 달라짐을 확인하였다. 이는 실무적으로 매우 중요한 함의를 가지며, 향후 정책 설계 및 임대상품 기획 시 단일한 기준이 아닌 세분화된 대응전략 수립의 필요성을 뒷받침하는 실증적 근거를 제공한다. 특히 최근 주거정책의 핵심 화두인 ‘생애주기별 주거전략’ 및 ‘맞춤형 임대주택’ 공급의 논리적 타당성을 강화하는 데에도 본 연구는 기여하고 있다.

넷째, 입지요인을 도출하는 과정에서도 방법론적 차별성을 확보하였다. 기존 연구에서는 입지요인을 주로 문헌조사나 전문가 의견을 통해 정성적으로 분류하고, 개별 변수들의 영향력을 계량화하는 데에는 소극적이었다. 본 연구는 AHP 기법을 도입하여, 전문가 집단의 비교평가를 기반으로 각 요인의 상대적 가중치를 계량화하였다. 이후 실증조사에서는 탐색적 요인분석(EFA)을 통해 실제 사용자 관점에서의

요인구조를 재정의 하고, 최종적으로 입지요인을 주거환경, 안전환경, 교육환경, 편의시설, 의료 및 복지, 비선호시설의 부재로 분류하였다. 이러한 접근은 분석의 객관성을 높이는 동시에, 정책 및 시장에서의 적용 가능성을 크게 향상시킨다.

마지막으로, 본 연구는 1인 가구의 주거만족도를 행동으로 '전이'시키는 인과 구조를 규명하였다는 점에서 이론적으로도 의미있는 확장을 보여준다. 기존 문헌에서 주거만족도는 종속변수 또는 결과지표로만 활용되는 경우가 많았으나, 본 연구는 만족도를 매개변수로 설정하여 인지된 외부 환경 → 주관적 평가 → 행동의사결정으로 이어지는 과정 중심 분석틀을 적용하였다. 이는 소비자행동 이론과 거주지 선택모형을 통합적으로 설명하는 데 유용하며, 학문적 이론 체계에도 기여할 수 있는 바탕이 된다.

요컨대, 본 연구는 입지요인 - 주거만족도 - 재계약의도 간의 구조적 인과경로 분석, 행동의도(재계약) 중심의 결과변수 설정, 조절효과 분석을 통한 이질성 반영, 계량화된 요인 도출 방식, 심리-행동 연계 구조의 설명 등 다각적인 측면에서 기존 연구들과 구별되는 이론적 완성도와 실천적 적용 가능성을 동시에 확보한 분석모형을 제시하였다. 이는 향후 1인 가구 대상 주거정책 수립, 민간 임대상품 기획, 지역기반 커뮤니티 모델 개발 등에 있어 유용한 이론적 토대로 활용될 수 있을 것이다.

Ⅲ. 연구방법

3.1 입지요인 도출

3.1.1 전문가 인터뷰 및 자료수집

기존에는 입지 관련 다양한 연구들이 수행 되어왔으나, 1인 가구에 초점을 둔 연구는 많지 않았다. 1인 가구는 중대형 가구와는 달리, 다른 차별적인 입지 특성을 가질 수 있다. 기존의 입지 관련 연구에서 도출된 입지요인을 1인 가구 입지요인으로 적용하는 데에는 한계가 있었다. 따라서, 본 연구에서는 건설 관련 전문가들을 대상으로 1인 가구에 특화된 입지요인을 도출하고자 전문가설문조사와 면담 및 AHP 분석을 수행하였다.

본 연구에서 설문조사와 전문가 면담은 1인 가구에 주거한 경험이 있는 성인남녀를 대상으로 하였다. 구체적으로, 건설관련 종사자(건설관련업무 발주자, 시공사, 엔지니어링, 공무원, 부동산컨설팅)를 대상으로 2024년 11월 15일 ~ 30일까지 설문조사를 실시하였다. 이 과정에서 62명의 설문지를 확보하였고, 이 중 일관성 비율이 0.1를 초과하는 설문 20부를 제외한 42부를 분석에 활용하였다.

62명 설문 대상자 선정 기준은 건설관련학과를 졸업한 후 관련 업무를 하고 있는 분들을 브레인스토밍과 친화도를 통해 기준을 설정하였다.

본 연구에서는 <Table 2.7>에 정리한 입지요인과 전문가 면담을 통하여 시설요인과 환경요인을 고려하여 1인가구 입지요인을 친화도를 이용하여 대분류, 중분류 및 소분류로 나누어 <Table 3.1>과 같이 정리하였다.

AHP 분석에서는 표본 수는 일반적으로 최소 5명 이상의 설문을

분석하는 것이 바람직하다(Forman & Gass, 2001). 따라서, 본 연구에서는 42명의 자료를 분석에 활용하였으므로 통계분석에 적정한 것으로 나타났다.

1인 가구의 입지요인을 체계적으로 도출하고자, AHP 설문조사 설계에 앞서 실제 주거공급 현장에서 1인 가구 대상 사업을 수행한 시행·시공업체 CEO 10인을 대상으로 사전 인터뷰를 실시하였다. 인터뷰는 2024년 11월에 진행되었으며, 1인 가구 주택 사업의 기획·입지 선정·마케팅 과정에서 겪은 실제 경험을 중심으로 설문을 구성되었다.

전문가들은 공통적으로 "입지요인을 사전에 정량적·체계적으로 분석하지 않고 사업을 진행했을 경우, 실수요자의 요구와 괴리된 결과가 발생해 미분양 또는 공실 리스크가 높아진다"고 강조하였다. 특히 안전환경, 직장 접근성, 생활 편의성, 그리고 사회적 고립을 피할 수 있는 주변 환경의 확보 여부가 1인 가구 입주자의 초기 선택과 재계약 결정 모두에 큰 영향을 미친다고 진단하였다.

10개 업체 중 8곳은 과거 1인 가구 주택 분양 또는 임대 사업에서 '범죄율 높은 지역' 또는 '비선호시설(유형시설, 쓰레기장 등) 인접 지역'에 위치한 부지를 선정한 결과, 분양률이 저조하거나 단기 주거 후 이탈하는 사례가 다수 발생하였다고 응답하였다. 반면, 도심 내 직주근접성과 편의시설 접근성이 확보된 지역은 동일한 평형과 임대료 조건에서도 재계약률이 높게 나타났다는 사례도 다수 제시되었다.

또한 인터뷰에서는 다인가구 대상 사업과의 차이점에 대한 논의도 이루어졌다. 기존 다인가구는 학군, 공원, 커뮤니티 시설 등을 중시하는 반면, 1인 가구는 개인의 심리적 안정과 물리적 안전 확보, 그리고 혼자서도 편리하게 생활할 수 있는 최소한의 인프라를 우선적으로 고려한다는 점에서 명확한 차이가 존재하였다. 특히 "1인 가구는 사소한 불편에도 민감하게 반응하며, 재계약 결정에 영향을 미치는 심리적 기준이 다르다"는 의견은 공통적으로

제시되었다.

이러한 전문가들의 실무적 통찰은 AHP 분석에서 고려할 상위 및 하위 요인들을 도출하는 데 실질적인 근거로 활용되었다. 기존 문헌에서 제시되지 않은 ‘비선호시설 회피’나 ‘응급의료시설 접근성’ 등 항목은 이 인터뷰 과정을 통해 추가되었으며, 이는 이후 설문 설계와 분석의 현실성을 제고하는 데 크게 기여하였다.



<Table 3.1> Classification of location factors for single-person households using affinity analysis

Main Category	Mid-Category	Subcategory
Residential environment	Transportation	Bus
		Subway
	Public facilities	Community center / Telecom / Post office
		Bank and other financial institutions
	Distance to workplace	Court / Prosecution
		Walking / Bicycle
Private vehicle		
Safety environment	Human-made disasters	Public transportation
		Crime prevention / Security
	Natural disasters	Fire services
		Landslide
		Typhoon / Flood
Educational environment	Formal education	Drought
		Kindergarten / Elementary school
		Middle / High school
	Lifelong education	University or higher
		Lifelong education center
		Private academies
Medical and welfare environment	Emergency and medical facilities	Self-study institutions
		General hospital (emergency available)
		Secondary hospital
		Public medical center
		Public health center
	Health management and rehabilitation facilities	Local clinic
		Pharmacy
		Nursing home
Convenience facilities	Living facilities	Rehabilitation center
		Senior care home
		Hypermarket
	Cultural facilities	Retail / Department store
		Traditional market
		Movie theater
		Performance hall
	Sports facilities	Library
		Cultural center
		Mountain-related (hiking, MTB, etc.)
Land-based (walking, jogging, tennis, futsal, etc.)		
Undesirable (facilities)	Noise / Odor (external)	Water-based (swimming, freediving, surfing, etc.)
		Indoor (golf, yoga, pilates, etc.)
	Visual / Psychological (internal)	Landfill / Sewage treatment plant
		High-voltage substation
		Prison
		Columbarium

1) 주거환경

주거환경은 1인 주택 입주자가 일상생활을 영위하기 위해 반드시 고려하는 요소로서, 교통 접근성, 공공시설 접근성, 직장과의 거리를 포함한다. 교통 접근성은 지하철역이나 버스 정류장 등 대중교통 시설의 근접성 및 교통 체계의 효율성으로 나타난다. 1인 가구의 경우 자동차 보유 비율이 비교적 낮아 대중교통 이용률이 높기 때문에 주택과 교통시설 간의 거리와 접근 편의성이 중요한 평가 요소가 된다. 공공시설 접근성은 행정기관, 도서관, 공원 등 공적 자원을 쉽게 이용할 수 있는지 여부를 나타내며, 이는 1인 가구의 생활 만족도에 큰 영향을 미친다. 특히, 사회적 활동이 활발한 젊은 세대와 여가 및 문화생활이 중요한 중장년층에게 공공시설 접근성은 주거 선택의 핵심적인 판단 기준이 될 수 있다. 직장과의 거리는 1인 가구의 주거 결정에서 경제적, 시간적 효율성을 좌우하는 핵심 요소로 작용한다. 직장과의 거리가 가까우면 통근 시간 및 비용을 절감할 수 있어 삶의 질 향상과 직결된다. 이와 함께, 근처에 상업 및 여가시설이 다양하게 분포하여 편리하고 활발한 도시생활이 가능한 지역일수록 주거환경의 매력도가 증가한다. 따라서 1인 주택을 선택할 때는 편리한 교통망, 다양한 공공 인프라, 효율적인 직장 접근성을 모두 충족하는 지역을 선호하는 특징이 나타난다.

2) 안전환경

안전환경은 주택 선택에 있어 주거자의 신체적, 정신적 안정과 직결되는 중요한 요소로서, 인적 재난과 자연 재난으로 구분된다. 인적 재난은 범죄, 폭력 등 타인의 의도적인 행위로 인한 피해를 포함하며, 특히 혼자 주거하는 1인 가구에게는 범죄에 대한 불안감이 높아 안전한 지역이나 방범 시설이 잘 구축된 주택을 선호하는 경향이 두드러진다. CCTV 설치

여부, 주택의 출입 통제 시스템, 경비 시설 등 방범 체계의 완성도는 주거자의 선택에 직접적으로 작용한다. 자연 재난은 태풍, 홍수, 지진 등과 같은 기상 이변과 자연적 요인으로 인한 피해를 말하며, 최근 기후변화로 인해 그 중요성이 더욱 강조되고 있다. 이에 따라 1인 가구는 자연재난 발생 위험이 낮고, 재난 발생 시 신속히 대응할 수 있는 시설과 방재 시스템이 구축된 지역을 선호한다. 특히, 주택 내 구조의 안전성뿐 아니라 지역 차원의 재난 대응 인프라, 긴급 상황 발생 시 신속하게 대응할 수 있는 구조와 대피 시스템을 갖춘 곳을 선호하는 경향이 강하다. 결국, 1인 가구에게 안전환경은 주택 선택 시 필수적으로 고려해야 할 필수적이고 우선적인 요인이 된다.

3) 교육환경

교육환경은 정규교육과 평생교육으로 나뉘며, 이는 주거 선택에 있어 개인의 지적 성취와 자기계발 욕구 충족을 위한 중요한 요인이 된다. 정규교육 환경은 대학교나 전문대학, 직업훈련기관 등 학위나 자격을 제공하는 공식적인 교육 시설과의 접근성 및 교육의 질적 수준을 의미한다. 특히, 젊은 1인 가구의 경우 자기계발 및 진학을 위해 주택 주변에 우수한 교육시설이 있으면 직업적 경쟁력 제고 및 삶의 질 향상으로 이어져 주거지 선택의 주요한 요소로 작용한다. 평생교육 환경은 사회인 대상의 직업교육, 교양강좌, 취미활동 등을 제공하는 교육 프로그램과 관련 시설을 의미하며, 중장년층 이상의 1인 가구에게 특히 중요하다. 이들은 퇴직 이후 삶의 질 유지와 사회적 관계 형성을 위해 평생교육 시설의 접근성을 중요하게 생각하며, 관련 시설이 밀집된 지역에 주거하는 것을 선호하는 경향이 있다. 또한, 지역의 교육 인프라가 풍부하면 지역사회와의 연계성을 높이고 삶의 만족도를 증가시키기

때문에, 1인 가구의 주거 선택에서 교육 환경은 삶의 질과 밀접하게 연결되는 주요한 특징을 가진다.

4) 의료 및 복지환경

의료 및 복지환경은 응급 및 의료시설의 접근성과 건강관리 및 재활 시설의 유무를 포함하는 개념이다. 1인 가구는 가족이나 동거인의 부재로 인해 갑작스러운 질병이나 사고 발생 시 신속한 대응이 어려워질 수 있어 의료시설의 접근성이 매우 중요하다. 특히 응급상황 발생 시 24시간 운영되는 병원이나 응급 의료센터의 근접성은 필수적인 고려사항이 되며, 빠르고 효과적인 의료 서비스가 제공될 수 있는 지역을 선호하는 경향이 강하다. 또한, 만성 질환이 있거나 노년층 1인 가구의 경우 건강관리 및 재활 시설이 가까이 있어 정기적이고 지속적인 건강관리가 가능해야 한다. 이런 시설의 존재는 주거지 선택 시 삶의 안정성과 직결되며, 생활의 질과 심리적 안정감을 유지하는 데 매우 중요한 역할을 한다. 이에 따라 1인 가구는 주택 인근의 의료 인프라가 잘 갖추어져 있으며 의료 및 복지서비스의 접근이 쉬운 지역을 선택하는 경향이 뚜렷하게 나타난다.

5) 편의시설

편의시설은 생활 편의시설, 문화시설, 복지시설, 체육시설 등 다양한 형태의 시설을 포함하며, 주거지 선택 시 일상생활의 편리성과 질적 향상을 목적으로 한다. 생활 편의시설은 슈퍼마켓, 편의점, 음식점 등 일상적인 생활 수요를 즉각 충족시킬 수 있는 시설을 의미하며, 특히 요리나 가사노동이 부담스러운 1인 가구에 중요하다. 문화시설은 영화관, 공연장, 박물관 등 여가 및 문화생활을 영위할 수 있는 시설로, 사회적 교류가 부족하기 쉬운 1인 가구에 삶의 만족도와 여가생활의 질을

높이는데 기여한다. 복지시설은 지역주민에게 다양한 복지서비스를 제공하는 기관으로, 노년층이나 사회적 지원이 필요한 1인 가구에 주거 선택의 주요 요소로 작용한다. 체육시설은 운동 및 건강관리를 위한 시설로, 개인의 건강 증진과 스트레스 해소를 위한 핵심적인 역할을 수행하여 생활 만족도를 높인다. 1인 가구의 경우 다양한 유형의 편의시설이 인근에 존재하고 쉽게 이용할 수 있을 때 생활 편의와 만족감을 높일 수 있어 편의시설의 근접성과 다양성이 주거지 선택에서 중요한 특징이 된다.

6) 비선호시설

비선호시설(Undesirable Facilities 또는 NIMBY 시설)은 지역 주민들이 부정적 영향(소음, 냄새, 혐오감, 안전 문제 등) 때문에 자기 주거지 인근에 위치하는 것을 꺼리는 공공·민간 시설을 의미합니다. 고압 송전탑, 철도선로 폐기물 처리장, 하수종말처리장, 교도소, 군부대, 정신병원, 노숙인 쉼터, 장례식장 등 1인 가구는 상대적으로 소득이 낮거나 주거 안정성이 낮은 경우가 많기 때문에, 저렴한 주택을 찾는 과정에서 비선호시설 인근으로 이사하기도 한다. 그러나 동시에 비선호시설이 심리적 불안, 이미지 저하를 유발하기 때문에, 주거지 선택 시 회피 요인으로 작용하는 경우도 많다.

3.1.2 요인별 가중치 분석방법

1) AHP개요

AHP 분석은 여러 평가 기준 간의 상대적 가중치를 평가하는 다중기준 의사결정 기법이다(문종석, 김호철, 2024). AHP(Analytic Hierarchy Process)는 계층적 분석과정이라는 분석방법으로 미국 피츠버그대학교의 사티(Thomas L. Saaty) 교수가 미 국무부의 무기통제 및 군비축소국에서 협력작업을 할 때 의사결정이 비능률적으로 진행되는 상황을 극복하기 위해 개발되었다. Saaty(1998)는 사람들이 어떤 의사결정을 할 때에는 두뇌가 계층구조 설정, 상대적 가중치 추정, 논리적 일관성 확보 등의 단계를 거친다는 점에 착안해서 AHP분석방법을 제시하였다(김동욱, 김민철, 2008).

일반적으로 의사결정문제가 복잡하며, 평가기준이 많을 경우 사람들은 가중치를 판단하기가 쉽지 않다. 더구나 그 평가기준이 계량화하기 어려운 정성적 혹은 무형적 변수일 경우는 더더욱 의사결정을 내리기가 쉽지 않다. 이처럼 계량적 접근이 어려운 분야의 의사결정을 하게 될 경우 사람들은 논리적 판단뿐만 아니라 직관, 감정 그리고 경험까지도 동원하게 된다. AHP는 바로 사람들의 논리, 직관, 감정, 경험 등을 조직화, 구조화 및 체계화하여 평가요소의 가중치를 설정하는 방법으로 의사결정단계에서 수학적 모형으로 적합하도록 개발된 과학적인 의사결정기법이다(Saaty & Vargas, 2012). 즉, AHP는 의사결정의 목표나 평가 기준이 다수이며, 복합적일 경우 이를 계층적으로 나누고 쌍대비교(Pairwise Comparison)를 통해 상대적 가중치 및 의사결정의 우선순위를 산정하는 기법이다(Saaty, 1998). 다시말해 사람들의 사회문화적 의사결정과 관련한 다양한 기준들을 계층적으로 세분화한 후 이를 쌍대비교하여 상대적 가중치를 밝혀내고

최종적인 의사결정에 이르는 과정을 살펴보는 기법이다.

AHP는 문제를 세분화하고 계층화하는 특성을 지니고 있기 때문에 다양한 기준을 바탕으로 문제를 규명하고 분석할 수 있으며, 이로써 보다 넓은 관점에서 현상을 이해할 수 있다는 장점을 갖는다(김성철, 어하준, 1994). 더욱이 계층적으로 분류한 다수의 속성을 절대평가가 아닌 쌍대비교로 측정함으로써 여러 속성들 간의 상대적 가중치와 우선순위를 파악할 수 있다는 점도 다른 방법론이 지니지 못한 강점이다(Saaty, 1998). AHP는 무엇보다도 가중치를 산정할 때 더없이 좋은 도구이다.

AHP 분석과정은 세부적으로는 8가지 단계로 전개되며, 간단하게는 4단계로 구분될 수 있다. <Table 3.2>에서 보는 바와 같이 구체적으로는 단계1: 브레인스토밍(Brainstorming), 단계2: 계층구조의 설정(Structuring), 단계3~단계5: 가중치계산(Weighting), 단계6~단계7측정(Measurement), 단계8: 피드백(Review)으로 나눌 수 있다. <Table 3.2>는 AHP 기법의 단계별 분석과정을 정리한 표이고, <Table 3.3>은 리커트의 9점법을 사용하여 설문조사를 실시한 예시를 나타내었다.

<Table 3.2> Step-by-step analysis process of the AHP method

Category	Step	Analysis Process
Brainstorming	Step 1	Clearly define the analysis target and understand the requirements of the problem in a clear and specific manner.
Hierarchical structuring	Step 2	Analyze related factors of the problem and construct a hierarchical structure that includes the goal at the top, evaluation criteria at the intermediate level, and alternatives to be compared at the bottom.
Weight assignment	Step 3	Use pairwise comparison to assess the relative importance of sub-criteria with respect to their parent criteria. Create a comparison matrix by evaluating each item against the others.
	Step 4	Calculate relative weights from the pairwise comparison matrix and check for consistency in responses. If inconsistency exists, review and revise. If the Consistency Ratio (C.R.) is ≤ 0.1 , the consistency is acceptable. If ≥ 0.2 , it indicates a problem and may require re-survey or revision.
	Step 5	Repeat Steps 3 and 4 for all evaluation criteria in the hierarchy established in Step 2.
Measurement	Step 6	Multiply the relative weights of lower-level criteria by those of the higher-level criteria to calculate the overall weights of alternatives. Aggregate the results to determine the total relative weight for each alternative.
	Step 7	Compare the total scores of all alternatives obtained in Step 6 and select the one with the highest score.
Review	Step 8	Review the overall consistency of the evaluation. If consistency is poor, check whether the comparison process or the hierarchical structure was flawed from the beginning.

Source: Kim(2014), Park과 Park(2005), Park(2000), Seo(2011)

<Table 3.3> Example of Likert 9-point scale

< AHP 계층구조 >

예시 1> “주거환경”이 사업위치선정에서 “안전환경” 보다 약간 중요할 경우

Category	Item	Evaluation Scale									Item
		9	7	5	3	1	3	5	7	9	
		Absolutely more important	Definitely more important	Much more important	Slightly more important	Equal importance	Slightly more important	Much more important	Definitely more important	Absolutely more important	
Level	Residential Environment				0						Safety Environment

AHP(Analytic Hierarchy Process) 분석에서는 의사결정 참여자가 실시하는 일련의 쌍대 비교에 대한 매트릭스가 완전하게 일치된 결과를 제공하는지에 대한 신뢰성을 얻기 위해 일관성지수(Consistency Index: CI)를 계산함으로써 참고 지수로 사용할 수 있으며 일관성 비율은 다음과 같이 계산된다.

① n 개 항목의 각 매트릭스에 대한 고유값 또는 상대가중치와 λ_{max} 를 계산한다.

② n 개의 항목의 각 매트릭스에 대한 일관성지수(CI)를 계산한다.

$$CI = (\lambda_{max} - n) / (n - 1)$$

③ 일관성지수(CI)는 $CR = CI / RI$ (여기서, RI는 많은 시뮬레이션을 통해 얻어진 임의의 일관성 지수이다) 의 공식으로 계산된다.

여기서, λ_{max} 는 항상 n 보다 크거나 같기 때문에 계산된 λ_{max} 가 n 에

근접하는 값일수록 쌍대비교행렬 A의 수치들이 일관성을 가진다고 말할 수 있다. 이러한 일관성의 정도는 다음과 같이 일관성 지수(Consistency Index : *CI*)와 일관성 비율(Consistency Ratio : *CR*)을 통하여 구할 수 있다.

$$\text{일관성 지수 (CI)} = (\lambda_{\max} - n)/(n-1)$$

$$\text{일관성 비율 (CR)} = (CI/RI) \times 100 \%$$

일관성 비율의 수식에 있는 *RI* 는 난수 지수(Random Index)를 의미하며, 난수 지수는 <Table 3.4>와 같다. 이 수치가 0이면 일관성이 완벽함을 의미한다. 일관성 비율이 0.1 이하이면 일관성 수준이 상당히 양호한 것으로 판단하며, 0.2 이하는 허용할만한 수준으로 해석한다(Saaty, 1998).

<Table 3.4> Random Index (RI)

<i>n</i>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>RI</i>	0	0	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49

2) 설문조사

AHP 설문응답자의 일반적 특성은 <Table 3.5>에 제시한 바와 같다. 종사 업무는 발주자 16명(38.1%), 시공사 6명(14.3%), 엔지니어링 9명(21.4%), 공무원 4명(9.5%), 기타 7명(16.7%)으로 발주자가 가장 많고, 공무원이 가장 적었다. 건설 관련 업무 경력은 5년 미만 6명(14.3%), 5~10년 미만 5명(11.9%), 10~15년 미만 14명(33.3%), 15~20년 미만 12명(28.6%), 20년 이상 5명(11.9%)으로 10~15년 미만이 대략 3분의 1

가량을 차지하였다. 경험이 있는 주 프로젝트 유형은 단지조성 7명(16.7%), 도로건설 2명(4.8%), 건축/주택사업 16명(38.1%), 댐/하천 3명(7.1%), 기타 14명(33.3%)으로 건축/주택사업이 가장 많고, 도로건설이 가장 적은 것으로 확인되었다.

<Table 3.5> Characteristics of survey respondents (N=42)

Variable		n	%
Job type	Client	16	38.1
	Contractor	6	14.3
	Engineering	9	21.4
	Government official	4	9.5
	Real estate consulting	7	16.7
	Total	42	100%
Years of experience in construction-related work	Less than 5 years	6	14.3
	5 - 10 years	5	11.9
	10 - 15 years	14	33.3
	15 - 20 years	12	28.6
	20 years or more	5	11.9
Total	42	100%	
Types of main projects experienced	Site development	7	16.7
	Road construction	2	4.8
	Building/Housing projects	16	38.1
	Dam/River	3	7.1
	Other	14	33.3
Total	42	100%	

대분류 6가지(주거환경, 안전환경, 교육환경, 의료 및 복지환경, 편의시설, 비선호 시설)에 대하여, 실제 1인 가구 사업자를 대상으로 인터뷰를 실시한

결과, 응답자 10명 전원이 해당 항목들을 입지 선정 시 반드시 고려해야 한다고 응답하였다. 그러나 경제적 이유로 대지가 저렴한 지역에 위치를 선정하여 사업을 진행한 전문가는 총 인원수의 약 20%가 경험이 있었고 그 결과 미분양 사례로 이어졌음을 인터뷰를 통해 확인할 수 있었다.

3.2 실증연구 설계

3.2.1 설문설계 및 자료수집

이용객의 심리와 재계약의도의 관계 즉, 행동을 파악하기 위해 설문조사를 통해 인과관계를 실증분석하였다. 이를 위한 설문조사 자료 수집은 다음과 같이 수행되었다.

1) 설문조사 방법

본 연구는 부산 지역의 1인 가구로 주거하였거나 현재 주거 중인이용객을 중심으로 진행하였다. 데이터 수집은 2025년 3월 17일부터 4월 7일까지 3주간 이루어졌으며, 부산의 1인 가구 관련 온라인 커뮤니티(부산방소개소/직거래커뮤니티,<https://cafe.naver.com/ydbusan>)를 통해 대상자를 모집하고, 온라인으로 설문을 실시하였다.

연구를 위해 온라인 설문에 응답한 총 285명 중 신뢰할 수 없는 응답자 2명을 제외하고 최종적으로 283명을 최종 분석에 사용하였다. 연구 대상자들에게 조사의 목적과 동의를 구한 뒤 자기기입식 온라인 설문조사를 실시하였으며, 개인정보를 수집하지 않아 참여자의 익명성과 기밀을 보장하였다.

2) 설문응답자 일반적 특성

연구 대상자의 일반적 특성은 <Table 3.6>과 같이 전체 응답자는 283명이었고, 배경 변인별 분포는 다음과 같다.

성별로는 남자는 136명(48.1%), 여자는 147명(51.9%)이었고, 연령별로는 20대는 36명(12.7%), 30대는 47명(16.6%), 40대는 76명(26.9%), 50대는 68명(24.0%), 60대 이상은 56명(19.8%)이었다.

직업별로는 학생은 12명(4.2%), 공무원은 8명(2.8%), 회사원은 79명(27.9%), 자영업은 68명(24.0%), 프리랜서는 9명(3.2%), 전문직은 38명(13.4%), 전업주부는 30명(10.6%), 무직은 23명(8.1%), 기타는 16명(5.7%)이었고, 1인 가구 주거기간별로는 1년 미만은 27명(9.5%), 1-2년 미만은 48명(17.0%), 2-3년 미만은 59명(20.8%), 3-4년 미만은 68명(24.0%), 5년 이상은 81명(28.6%)이었다. 이를 정리하면 <Table 3.6>과 같다.

<Table 3.6> General characteristics of survey respondents (N=283)

Category		N	%	Graphs
Gender	Male	136	48.1	<p>A 3D pie chart showing the gender distribution of respondents. The chart is divided into two segments: Male (48.1%) and Female (51.9%).</p>
	Female	147	51.9	
	Total	283	100	
Age	20s	36	12.7	<p>A 3D pie chart showing the age distribution of respondents. The chart is divided into five segments: 20s (12.7%), 30s (16.6%), 40s (26.9%), 50s (24.0%), and 60 and above (19.8%).</p>
	30s	47	16.6	
	40s	76	26.9	
	50s	68	24.0	
	60 and above	56	19.8	
	Total	283	100	
Occupation	Student	12	4.2	<p>A 3D pie chart showing the occupation distribution of respondents. The chart is divided into nine segments: Student (4.2%), Government employee (2.8%), Office worker (27.9%), Self-employed (24.0%), Freelancer (3.2%), Professional (13.4%), Homemaker (10.6%), Unemployed (8.1%), and Others (5.7%).</p>
	Government employee	8	2.8	
	Office worker	79	27.9	
	Self-employed	68	24.0	
	Freelancer	9	3.2	
	Professional	38	13.4	
	Homemaker	30	10.6	
	Unemployed	23	8.1	
	Others	16	5.7	
Total	283	100		
Duration of living in single-person housing	Less than 1 year	27	9.5	<p>A 3D pie chart showing the duration of living in single-person housing. The chart is divided into five segments: Less than 1 year (9.5%), 1-2 years (17.0%), 2-3 years (20.8%), 3-4 years (24.0%), and More than 5 years (28.6%).</p>
	1 - 2 years	48	17.0	
	2 - 3 years	59	20.8	
	3 - 4 years	68	24.0	
	More than 5 years	81	28.6	
Total	283	100		

3.2.2 실증 분석방법

1) 빈도분석 (Frequency Analysis)

데이터를 분류하고, 각 항목의 빈도(빈도수)와 백분율을 확인하는 기법으로, 주로 명목척도나 서열척도 데이터를 다룰 때 사용.

2) 탐색적 요인분석 (EFA), 신뢰도 분석

복잡한 변수들을 더 적은 수의 숨겨진 요인(가장 중요한 구조)으로 축소하는 통계 기법으로 주로 잠재적인 요인들을 식별하고 변수들 간의 관계를 이해하는 데 사용됨.

3) 독립표본 t검정, 일원변량분석 (NOVA), Duncan 사후검정

독립 t검정(Independent t-test)은 두 개의 독립된 집단 간의 평균 차이가 유의미한지 여부를 검정하는 통계 방법. 예를 들어, 남성과 여성의 평균 성적 차이나 실험군과 대조군의 평균 차이를 비교할 때 사용됨.

일원변량분석(One-Way ANOVA)은 세 개 이상의 독립된 집단 간의 평균 차이가 유의미한지 확인하는 통계 분석 방법. 이 방법은 집단 간의 평균을 비교하고, 그 차이가 우연에 의한 것인지 아니면 실제로 차이가 있는 것인지 검증하는 데 사용.

Duncan의 사후검정(Duncan's Post Hoc Test)은 일원변량분석(ANOVA)후에 어떤 그룹 간에 평균 차이가 있는지 파악하기 위한 사후검정 방법 중 하나 ANOVA에서 집단 간 평균 차이가 유의미하다면, Duncan의 사후검정은 각 집단 간 차이를 확인하여 어떤 집단 간에 차이가 있는지 구체적으로 알려줌.

4) 피어슨 상관관계 분석(Pearson Correlation Analysis)

두 변수 간의 선형 관계를 평가하는 통계 기법. 이 분석은 두 변수 간의 상관 정도와 방향을 파악하는 데 유용하며, 선형 관계가 존재하는지를 확인하는 데 사용됨.

5) 기술통계분석 (Descriptive Statistics)

기술통계분석 (Descriptive Statistics)은 수집된 자료를 요약하고 정리하여 자료의 특성을 파악할 수 있도록 하는 통계 분석 방법임. 즉, 복잡한 데이터를 쉽게 이해할 수 있도록 수치나 그래프 형태로 요약하는 것이 목적.

6) 다중회귀분석 및 단순회귀분석

다중회귀분석은 여러 개의 독립변수가 결합하여 종속변수에 미치는 영향을 추정하는 데 사용됨. 예를 들어, 기업의 매출을 예측하기 위해 광고비, 직원 수, 시장 크기와 같은 여러 독립변수를 사용할 수 있음.

예측: 종속변수를 예측하기 위해 여러 독립변수를 사용.

영향 분석: 각 독립변수가 종속변수에 미치는 영향을 분석함.

변수 간의 관계: 독립변수들 간의 상호작용과 관계를 분석함.

7) SPSS Macro Model 4, 부트스트래핑 (Bootstrapping)

SPSS Macro (Model 4)는 SPSS에서 Hayes의 PROCESS Macro를 사용할 때의 하나로, 주로 매개효과 분석(Mediation Analysis)을 수행하는 데 사용됨. Model 4는 단일 매개변수(Mediator)를 사용하는 모델로, 하나의 독립변수(IV)가 종속변수(DV)에 미치는 영향을 매개변수(Mediator)를 통해 분석하는 모델임.

부트스트래핑의 핵심 아이디어는 원본 데이터에서 여러 번 샘플을 복원 추출(Replacement Sampling)하여, 추출된 각 샘플에 대해 원하는 통계적 지표를 계산하고, 이를 통해 신뢰구간이나 표준오차를 추정하는 것.

8) SPSS Process Macro Model 1 (Hayes, 2013)

Hayes(2013)의 PROCESS Macro (Model 1)은 단순 회귀 분석(Simple Regression Analysis)을 수행하는 독립변수(IV)가 종속변수(DV)에 미치는 직접적인 영향을 분석하는 모델입니다. Model 1은 단일

독립변수가 종속변수에 미치는 영향을 분석하는 가장 기본적인 회귀 모델임. 위 내용을 요약하면 <Table 3.7>과 같다.

<Table 3.7> Statistical analysis procedure

Step	Purpose of analysis	Analysis method	Detailed analysis contents	Result
1	Analysis of participants' general characteristics	frequency analysis	Frequencies and percentages were calculated to identify participants' general characteristics such as gender, age, workplace, and years of service	Distribution of participants confirmed
2	Validation and reliability testing of measurement tools	exploratory factor analysis (efa), reliability analysis	Factor structure of measurement tools was identified through exploratory factor analysis, and reliability was tested using Cronbach's α coefficient	Validity of questionnaire reviewed
3	Testing differences by general characteristics	independent sample t-test, one-way analysis of variance (anova), duncan post-hoc test	Differences in location factors, residential satisfaction, and renewal intention according to general characteristics were analyzed; after anova, duncan's post-hoc test was conducted to identify specific group differences	Level of perception among participants identified
4	Understanding overall characteristics of variables	descriptive statistics	Mean, standard deviation, and other descriptive statistics were calculated to understand the overall levels of location factors, residential satisfaction, and renewal intention	Normality of participants' responses examined
5	Analysis of relationships and influence between variables	pearson correlation analysis, multiple regression analysis, simple regression analysis	Correlations among location factors, residential satisfaction, and renewal intention were examined; the influence of independent variables on dependent variables was analyzed through multiple and simple regression analyses	Correlations among variables confirmed and hypotheses tested
6	Testing mediating effects	spss macro model 4, bootstrapping	Mediating effect of residential satisfaction in the relationship between location factors and renewal intention among single-person households was tested using bootstrapping	Mediating effect confirmed
7	Testing moderating effects	spss process macro model 1 (hayes, 2013)	Moderating effects of gender, age, and duration of residence were analyzed using the process macro to examine moderation in the relationships between variables	Moderating effect confirmed

3.3 연구모형 및 가설설정

3.3.1 연구모형

본 연구의 목적은 재계약의도에 미치는 영향을 살펴보고, 이들 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과와 성별, 연령, 주거기간의 조절효과를 규명하는데 있다. 이에 따라 독립변수는 AHP 분석 결과에서 도출된 주거환경, 안전환경, 교육환경, 편의시설, 의료 및 복지환경, 비선호 시설 등 총 6개 하위 요인을 설계하였으며, 1인 가구 입지요인이 주거만족도와 재계약의도에 미치는 영향을 파악하기 위해 <Fig. 3.1>과 같이 연구모형을 설정하였다.



<Fig. 3.1> Research Model

3.3.2 가설근거 및 가설설정

1) 1인 가구 입지요인과 재계약의도의 관계

김상연, 최민섭(2022)은 대중교통 접근성, 도심 접근성 등 입지 관련 요인이 만족도를 통해 재계약의도에 직·간접 영향을 주는 구조 확인하여 유의미한 정적 영향을 미침을 실증 분석하였다. 공영석, 강정규(2018)는 부산 소재 주택임대관리회사의 거주 임차인을 대상으로, 환경적 요인(입지포함), 시설, 운영, 비용, 관리서비스 등을 독립변수로 설정하고, 재계약의도를 종속변수로 설정하여 입지·환경 요인이 재계약의도에 미치는 영향을 주거만족도를 통한 매개모형으로 분석하였다. 우경숙 등 (2025)은 보건의료 서비스의 접근성과 질적 수준이 주거만족도와 재계약의도에 영향을 미칠 수 있음을 시사하였고 윤효진(2021)은 원활한 커뮤니케이션 및 입지요인과 즉각적인 서비스 제공이 임차인의 만족도를 높이고, 이는 재계약률 증가로 이어질 수 있음을 시사하였다. 조경훈, 정경락(2020)은 연구 결과, 비선호시설 수용성에 영향을 미치는 요인이 임차인의 재계약의도에도 영향을 줄 수 있다고 하였고, 김상연, 최민섭(2022)은 전문적인 관리특성, 입지요인, 안전 및 방역 관리의 적정성이 재계약의도에 긍정적인 영향을 미친다고 하였다. 따라서 다음과 같은 가설을 설정하였다.

H1: 1인 가구 입지요인은 재계약의도에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.

H1-1: 주거환경은 재계약의도에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.

H1-2: 안전환경은 재계약의도에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.

H1-3: 교육환경은 재계약의도에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.

H1-4: 편의시설은 재계약의도에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.

H1-5: 의료 및 복지환경은 재계약의도에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.

H1-6: 비선호 시설은 재계약의도에 정(+)¹의 영향을 미칠 것이다.

2) 1인 가구 입지요인과 주거만족도의 관계

김경덕, 김병량(2018)은 교육환경, 자연환경, 교통 접근성 등이 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 요인으로 나타난다고 하였다. 권소혁(2022); 권창호, 이혜경(2024)은 대중교통, 의료복지시설, 편의시설은 주거만족도를 향상시킨다고 하였고, Miller(1988)는 특정 지역에 오래 주거하거나 심리적 애착이 강할수록 주거환경 대한 만족도 상승가 상승한다고 하였다. 강용곤 등 (2025)은 입지요인이 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 김용욱 등 (2023)은 다양한 주거환경요인들이 주거만족도와 삶의 만족도에 직접적인 영향을 미치는 것으로 나타났다고 하였고, 김윤욱 등 (2016)은 연구결과, 생활 안전시설과 교통 및 주차안전시설에 대한 인식은 주거만족에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났고, 이수정, 남궁미(2018)는 연구결과, 중간 소득 계층의 경우 교육환경(입지요인)이 주거만족도에 중요한 영향을 미치는 요인으로 나타났다고 하였고, 최정민, 박동찬(2020)은 생활편의시설의 접근성과 가중치를 평가하여 주거생활의 만족도에 미치는 영향을 연구한 결과, 슈퍼마켓, 버스정류장, 세탁소 등 일상생활에 밀접한 시설은 근거리에 위치할 때 만족도가 높았으며, 도서관, 대형마트, 영화관 등은 원거리에 있어도 만족도에 큰 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다고 하였다.

선태원, 김양이(2021)는 연구결과 지역사회 입지환경만족도와 가족관계 환경만족도가 주거만족도를 통해 생활만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났고 이는 의료 및 복지 환경(입지)이 노인의 주거만족도에 중요한 요인임을 시사하였다. 따라서 다음과 같은 가설을 설정하였다.

H2: 1인 가구 입지요인은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

H2-1: 주거환경은 주거만족도에 정(+)

의 영향을 미칠 것이다.

H2-2: 안전환경은 주거만족도에 정(+)

의 영향을 미칠 것이다.

H2-3: 교육환경은 주거만족도에 정(+)

의 영향을 미칠 것이다.

H2-4: 편의시설은 주거만족도에 정(+)

의 영향을 미칠 것이다.

H2-5: 의료 및 복지환경은 주거만족도에 정(+)

의 영향을 미칠 것이다.

H2-6: 비선호 시설은 주거만족도에 정(+)

의 영향을 미칠 것이다.

3) 1인 가구 주거만족도와 재계약과의 관계

이인영, 차희범(2024)은 수도권 비아파트 임차인을 대상으로 주거만족도와 재계약의도 간의 관계를 분석하고 연구 결과, 높은 주거만족도는 재계약의도의 유의미한 증가와 직결되며, 만족도가 높을수록 임차인의 재거주 의지가 강해짐을 확인하였다. 공영석, 강정규(2018)는 운영적 요인과 시설적 요인이 임차인 만족도에 가장 큰 영향을 미치며, 이는 재계약의도에 긍정적인 영향을 준다고 하였고 Baek와 Kim(2022)은 주거만족도가 재주거의도와 추천 의도에 영향을 미쳤음을 증명하였다. 따라서 다음과 같은 가설을 설정하였다.

H3 주거만족도는 재계약의도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

4) 1인 가구 입지요인과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과

진연화, 임윤수(2017)은 주거만족도를 통해 재계약 의사에 미치는 간접효과(매개)가 있음을 확인하였다. 입주요인은 이인영, 차희범(2024)의 연구결과 입지요인과 건물요인의 주거만족도가 높게 나타났으며, 주거만족도는 재계약의도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다고 하였고, 임윤수(2017) 연구 결과, 입지요인과 관리요인이 임차인 만족도에 유의한 영향을 미치며, 임차인 만족도는 재계약의도에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다고 하였다.

김상연, 최민섭(2022)은 연구결과 특히 안전 및 방역 관리의 적정성이 임차인 만족도와 재계약의도에 유의미한 영향을 미친다는 것을 밝혔고, 이는 안전환경이 임차인의 재계약의도에 직접적인 영향을 줄 수 있음을 나타내었다. 임종욱(2023)은 연구 결과, 교육환경을 포함한 주거환경요인이 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치며, 주거만족도는 재계약 의사에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났고 하였고, 윤지석, 김대래(2017)는 연구 결과, 시설적 요인(편의시설 포함)이 임차인 만족도에 긍정적인 영향을 미치며, 임차인 만족도는 재계약의도에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타내었고, 최병소, 이명훈(2021)은 노인을 대상으로 개인-환경 적합성의 편의성, 쾌적성, 공공복지위치가 주거만족도에 영향을 미치고, 주거만족도는 주관적 행복감(간접적인 시사점 재계약)에 영향을 미치는 구조적 관계를 분석하였다. 김세운, 한창목, 정현(2023)은 분석 결과, 정책불만족집단에서는 대기환경 만족도가 삶의 만족도에 유의한 영향을 미쳤으며, 이는 비선호시설 정책에 대한 만족도가 주거만족도와 삶의 만족도 및 재계약에 영향을 미칠 수 있다고 시사하였다. 따라서 다음과 같은 가설을 설정하였다.

H4 1인 가구 입지요인과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과가 있을 것이다.

H4-1: 주거환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과가 있을 것이다.

H4-2: 안전환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과가 있을 것이다.

H4-3: 교육환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과가 있을 것이다.

H4-4: 편의시설과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과가 있을 것이다.

H4-5: 의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과가 있을 것이다.

H4-6: 비선호 시설과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과가 있을 것이다.

5) 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 이용자 특성 조절효과

Hu 등 (2024)는 만족도는 행동의도와 직접적이고 유의한 정(+) 관계를 가지며, 이는 재계약의도와 구매 지속 의도를 예측하는 데 중요한 변수임을 실증적으로 보여주었다. Mridha(2020)는 주거만족도와 재계약의도 간 관계에서 성별, 연령, 혼인 상태 등 인구 특성이 만족 수준에 영향을 주므로, 이 관계가 행동 의도(재계약)를 예측하는 데 중요한 요소가 될 수 있다고 하였다. 박윤환(2022)은 연구 결과, 성별, 연령, 주거기간 등의 인구통계학적 요인이 생활만족도와 재계약의도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다고 하였고, 이지은(2020)은 연구결과, 만족도와 정주의도 간의 관계가 연령대에 따라 달라지며, 예를 들어

청년층은 교육환경 만족, 중·장년층은 보건·복지, 노년층은 경제환경 만족이 각각 핵심이 되는 것으로 나타난다고 하였다.

Kshetrimayum(2020)은 연구결과 성별, 연령, 교육수준, 주거기간 등이 이러한 요인과 관찰된 주거만족도 간의 관계를 조절함을 확인하였다. 따라서 다음과 같은 가설을 설정하였다.

H5 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 성별, 연령, 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.

H5-1: 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 성별은 조절효과가 있을 것이다.

H5-2: 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 연령은 조절효과가 있을 것이다.

H5-3: 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.

6) 1인 가구 입지요인과 재계약의도 간의 관계에서 이용자 특성 조절효과

진연화, 유정석(2024)은 분석 결과, 주거환경 만족도가 주거만족도를 통해 지속 주거의사에 영향(재계약)을 미치는 것으로 나타났고, 공공임대주택 주거자의 경우 주거환경 만족도와 주거 안정성이 모두 중요한 요인으로 작용하였으며, 성별에 따른 주거자 비율 차이가 나타났으며, 공공임대주택에서는 여성 비율이 높게 나타났음을 시사하였다.

박윤환(2022)은 주거환경은 물리적 요인, 입지적 요인(편의시설 포함), 사회적 요인 등으로 구성되며, 주거만족도를 매개로 지속 주거의사(재계약)에 영향을 미치는 것으로 나타났고, 공공임대주택 주거자의 경우 여성 비율이 높게 나타났으며, 이는 성별에 따른 주거환경 인식 차이가 있을 수 있음을 시사하였다.

주보혜 등 (2020)는 노인복지시설과 의료복지시설의 연계가 노인의 주거 안정성과 재계약의도에 영향을 미칠 수 있음을 시사하였고, 또한, 성별에 따른 서비스 이용 패턴의 차이가 나타날 수 있음을 언급하였다.

이지은, 이정은(2020)은 주거환경 만족도가 지역 주민의 정주의도(지역에 계속 주거하려는 의지-재계약)에 미치는 영향을 연령대별로 분석하였고, 청년층은 교육환경 만족도가, 중장년층은 보건·복지환경 만족도가, 노년층은 경제환경 만족도가 정주의도(재계약 간접시사)에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타남을 시사하였다.

권정표, 박광수(2023)는 청년 1인 임차가구 주거특성 만족도(편의시설 간접시사)가 주거지 이동의향(재계약)에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다고 하였다. 김소희(2009)는 60세 이상 노인을 대상으로 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였고, 주거기간이 길수록 주거만족도가 높게 나타났으며, 이는 재계약의도와도 관련이 있을 수 있다고 하였다. 공영석, 강정규(2018)은 재계약의도가 1년 미만 및 1~2년 주거 집단이 2년 이상 주거 집단보다 높게 나타났다고 하였다. 따라서 다음과 같은 가설을 설정하였다.

H6: 1인 가구 입지요인과 재계약의도 간의 관계에서 성별, 연령, 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.

H6-1: 주거환경과 재계약의도 간의 관계에서 성별은 조절효과가 있을 것이다.

H6-2: 안전환경과 재계약의도 간의 관계에서 성별은 조절효과가 있을 것이다.

H6-3: 교육환경과 재계약의도 간의 관계에서 성별은 조절효과가 있을 것이다.

- H6-4: 편의시설과 재계약의도 간의 관계에서 성별은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-5: 의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 성별은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-6: 비선호 시설과 재계약의도 간의 관계에서 성별은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-7: 주거환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-8: 안전환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-9: 교육환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-10: 편의시설과 재계약의도 간의 관계에서 연령은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-11: 의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-12: 비선호 시설과 재계약의도 간의 관계에서 연령은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-13: 주거환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-14: 안전환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-15: 교육환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.
- H6-16: 편의시설과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.

H6-17: 의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.

H6-18: 비선호 시설과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.

3.3.3 변수의 조작적 정의 및 자료분석

1) 조작적 정의

① 1인 가구 입지요인

본 연구에서는 1인 가구의 주거 선택 시 영향을 미치는 입지요인을 여섯 가지 주요 범주로 구분하여 정의하였다. 이는 1인 가구가 독립적이고 안정적인 삶을 영위하기 위해 주거지를 선택할 때 필수적으로 고려하는 다차원적 요인으로, 물리적 환경뿐 아니라 심리적 안정성과 사회적 편의성을 복합적으로 반영한다.

첫째, 주거환경은 교통 접근성과 직장·생활권과의 거리, 공공기관 및 은행등으로 특히 1인 가구는 통근 시간과 교통비를 최소화하려는 경향이 뚜렷하며, 교통, 공공시설, 직장거리로 본 연구에서는 주거환경을 “1인 가구가 주거 선택 시 이동 교통 편의성과 생활의 편의성을 고려하는 물리적 요소”로 정의하였다.

둘째, 안전환경은 범죄와 자연재해로부터의 위험회피를 포함한 물리적·사회적 안전성에 관한 요인이다. 1인 가구는 CCTV 설치 여부, 야간 조명, 치안 상태, 자연재해 발생 위험도 등이 주거지 선택에 있어 중요한 판단 기준이 된다. 이에 본 연구에서는 안전환경을 “치안 수준, 재난위험도, 보안 인프라와 같은 외부 위험 요인을 고려한 안전성 지표”로 규정하였다.

셋째, 교육환경은 정규 교육기관뿐 아니라 평생교육, 직업교육, 문화센터

등 비정규 교육 자원에 대한 접근성을 포함한다. 특히 자기계발 욕구가 높은 청년층 1인 가구의 경우, 도서관, 공공강좌, 커뮤니티센터 등의 인프라에 대한 접근 가능성이 주거만족도에 영향을 미칠 수 있다. 따라서 본 연구에서는 교육환경을 “정규 및 평생교육 시설과의 접근성과 활용 편의성”으로 정의하였다.

넷째, 의료 및 복지환경은 병원, 약국 등 보건의료 인프라뿐만 아니라, 복지관, 방문진료, 정신건강 지원 등 돌봄 서비스와 연계된 자원들을 포함한다. 고령 1인 가구나 건강에 민감한 입주자의 경우, 이러한 요소는 주거지 선택뿐 아니라 장기 거주 여부에도 결정적인 영향을 미친다. 이에 본 연구에서는 의료 및 복지환경을 “응급의료시설, 건강관리 인프라, 사회복지 서비스의 접근성과 질”을 의미하는 것으로 정의하였다.

다섯째, 편의시설은 슈퍼마켓, 카페, 세탁소, 문화시설, 체육시설 등 일상생활의 편의를 제공하는 인프라를 의미한다. 1인 가구는 시간과 비용을 절약하고자 하는 성향이 강하기 때문에, 생활 반경 내에서 다양한 시설을 즉시 이용할 수 있는지를 중요한 주거 선택 기준으로 삼는다. 따라서 본 연구에서는 편의시설을 “생활·문화·복지·체육활동과 관련된 시설에의 접근성 및 이용 용이성”으로 정의하였다.

여섯째, 비선호시설은 소음, 악취, 혐오감 등을 유발하거나 심리적 저항을 일으키는 각종 사회기피 시설을 말한다. 쓰레기처리장, 고압선, 장례시설, 교도소 등은 주거 환경의 질을 낮추고 자산가치에도 부정적 영향을 미치므로, 입주자들이 주거지를 선택할 때 회피하려는 대표적 요소에 해당한다. 이에 본 연구에서는 비선호시설을 “주거의 쾌적성과 정서적 안정성을 저해할 수 있는 혐오·기피 시설의 존재유무”로 정의하였다.

② 주거만족도

주거만족도는 개인이 실제로 주거하는 주거 환경에 대해 주관적으로 평가하는 만족 수준을 의미한다. 이는 주택의 물리적 특성(구조, 면적, 채광, 방음 등), 환경적 특성(교통 접근성, 의료시설 접근성, 편의시설 이용 용이성 등), 그리고 개인적 특성(연령, 소득, 가치관 등)에 의해 영향을 받는 복합적이고 주관적인 개념이다. 주거만족도는 동일한 환경에서도 개인마다 평가가 달라질 수 있으며, 주거자의 심리적 안정감, 정서적 애착 및 삶의 질과 밀접하게 연결된다. 또한, 개인이 주거지에서 경험하는 실제 생활의 질적 수준을 나타내는 중요한 지표로, 정책 수립과 주거 서비스 제공의 성과 평가 기준으로도 활용된다. 이에 본 연구에서는 “주거자가 현재 주거하고 있는 주택과 주거 환경에 대한 전반적인 만족감”으로 정의한다.

③ 재계약의도

재계약의도는 주거자가 현재 이용하고 있는 주택의 임대차 계약이 종료된 이후에도 계속하여 해당 주택에서 주거를 유지하려는 심리적·행동적 성향을 나타낸다. 이는 마케팅 분야의 고객충성도 개념과 유사하게 주거자가 주거 서비스 및 주택의 다양한 특성에 만족을 느껴 지속적인 사용을 원하는 상태로 이해할 수 있다. 특히, 재계약의도는 주거자의 주거만족도, 전환장벽(이사 비용, 환경 적응 부담 등), 심리적 애착감, 서비스 품질 등에 의해 직접적인 영향을 받으며, 지속적 주거 여부를 결정하는 중요한 예측 변수로 작용한다. 이에 본 연구에서는 “주거자가 계약 종료 이후에도 현재의 주거지를 지속적으로 이용하려는 의사 또는 계획”으로 정의한다.

IV. 연구결과

4.1 입지 분석결과

4.1.1 대분류 가중치 분석

본 연구에서 1인 가구 입지 결정요인의 상대적 가중치를 AHP로 분석한 결과, 일관성 비율이 .005로 나타나 분석결과의 신뢰성이 매우 높음을 확인할 수 있었다. 요인별 상대적 가중치를 살펴보면, 안전환경이 .205로 가장 높은 가중치를 기록했으며, 이는 혼자 주거하는 1인 가구가 범죄나 자연재해 등으로부터 보호받기를 원하는 심리적 욕구가 반영된 것으로 볼 수 있다. 두 번째로 중요한 요인은 주거환경(.177)이었는데, 이는 1인 가구가 대중교통 접근성 및 직장과의 거리와 같은 생활 편의성을 중요하게 고려하고 있음을 의미한다. 의료 및 복지환경(.172)이 세 번째로 높은 가중치를 기록한 점은 특히 고령층 1인 가구에서 건강관리나 응급 상황 대비의 필요성이 강조된 결과라 판단된다. 한편, 비선호시설(.152)의 가중치가 상대적으로 높은 점은 주거 쾌적성과 직결된 유흥시설의 회피 욕구를 반영한다. 교육환경(.149)과 편의시설(.145)의 상대적 가중치는 상대적으로 낮게 나타났는데, 이는 1인 가구가 편의시설과 교육환경을 중요하게 여기기는 하지만 우선적으로 안전이나 기본적인 주거 인프라를 더 크게 고려한다는 것을 시사한다. 이러한 결과는 향후 1인 가구 개발 시 안전성과 편리성을 우선적으로 고려한 주거 설계 및 정책 개발이 필요함을 보여준다. <Table 4.1>은 대분류 요인의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.1> Relative weights of major factor categories

Factor	Weight	Rank	Consistency ratio
Residential environment	.177	2	.005
Safety environment	.205	1	
Educational environment	.149	5	
Medical and welfare environment	.172	3	
Convenience facilities	.145	6	
Undesirable facilities	.152	4	

1) 주거환경 요인의 상대적 가중치

본 연구에서 주거환경 요인에 속하는 교통, 공공시설, 직장거리의 상대적 가중치 분석 결과, 직장거리가 상대적 가중치 0.437로 가장 높은 평가를 받았다. 이는 1인 가구가 주거지 선택 시 통근 시간과 비용을 최소화하는 것이 가장 중요한 요인임을 시사한다. 교통 접근성(0.349)이 그 뒤를 이었으며, 공공시설 접근성(0.215)은 상대적으로 가중치가 낮게 나타났다. 일관성 비율(CR)이 0.000으로 나타나, 본 분석 결과의 신뢰성과 안정성이 매우 높은 것으로 판단된다. 이 결과는 특히 젊은 직장인 중심의 1인 가구가 주거 입지 결정 시 직장과의 물리적 거리를 가장 우선적으로 고려하며, 다음으로는 효율적인 대중교통망을 통해 빠르게 이동할 수 있는 교통 환경이 중요함을 나타낸다. 반면 공공시설 접근성은 필수 요소라기보다는 추가적이며 보완적인 요인으로 여겨진다고 해석할 수 있다. 따라서 향후 1인 가구를 개발하거나 정책적으로 지원할 때는 직장 밀집지역 주변에 소형 주택을 집중 공급하고, 교통망 확충 및 개선에 우선적 투자를 하는 것이 효과적일 것이다. <Table 4.2>는 주거환경 요인의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.2> Relative weights of residential environment factors

Factor	Weight	Rank	Consistency ratio
Transportation	.353	2	.000
Public facilities	.212	3	
Distance to workplace	.435	1	

2) 안전환경 요인의 상대적 가중치

본 연구에서 1인 가구 입지 결정 시 안전환경 요인의 상대적 가중치를 AHP 기법으로 분석한 결과, 인적재난이 0.660으로 가장 중요한 요인으로 나타났으며, 자연재난은 0.340으로 상대적으로 가중치가 낮았다. 이는 1인 가구가 주택을 선택할 때 자연적 재해보다는 범죄나 폭력, 도난 등 개인의 안전을 위협하는 인위적 위험을 더욱 심각하게 인식하고 있음을 보여준다. 혼자 생활하는 1인 가구 특성상 외부로부터의 범죄나 불안 요소에 노출되었을 때 스스로 신속하게 대응하기 어렵기 때문에 방범 시스템, CCTV 등 인적재난을 예방하거나 즉각적으로 대응할 수 있는 인프라가 잘 구축된 주거지를 선호하는 것으로 분석할 수 있다. 반면 자연재난의 가중치가 낮게 평가된 이유는 최근 건축물의 내진 설계나 방재시설이 일정 수준 이상 갖추어진 점과 함께 자연재난 발생 빈도가 상대적으로 낮다고 인식한 결과로 판단된다. 따라서 향후 1인 가구를 대상으로 주택 공급 및 개발사업을 추진할 때는 범죄 예방 및 보안 강화 시스템 구축 등 인적재난 대응 체계 강화에 집중할 필요가 있으며, 보다 효율적인 정책 설계를 통해 주거만족도와 재계약률을 동시에 높일 수 있을 것으로 기대된다. <Table 4.3>은 안전환경 요인의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.3> Relative weights of safety environment factors

Factor	Weight	Rank	Consistency ratio
Human-made disasters	.666	1	-
Natural disasters	.334	2	

3) 교육환경 요인의 상대적 가중치

본 연구에서 1인 가구 입지요인의 교육환경에 포함된 정규교육과 평생교육의 상대적 가중치를 분석한 결과, 정규교육이 0.688의 가중치로 평생교육(0.312)에 비해 훨씬 더 높은 가중치를 보이며 1위로 나타났다. 이는 1인 가구 입지자가 주거를 선택할 때 정규 학위나 자격 취득과 같은 공식적이고 체계적인 교육시설 접근성을 우선적으로 고려한다는 점을 시사한다. 특히 청년층과 같이 자기계발을 통해 취업 경쟁력이나 직업적 전문성을 강화하려는 수요층에게는 주거지 주변의 대학, 직업훈련기관 등 정규 교육시설이 결정적 선택요인이 될 수 있음을 의미한다. 반면 평생교육의 가중치는 상대적으로 낮았지만, 중장년층 이상의 1인 가구를 위한 평생학습 시설이나 교양강좌 접근성 또한 무시할 수 없는 주거만족 요소임을 보여준다. 따라서 1인 가구를 계획하고 공급할 때, 주거 입지 선정 과정에서 청년층 대상 정규교육 인프라를 최우선으로 고려하는 동시에 중장년층 이상의 평생교육 시설에 대한 접근성도 함께 확보하는 복합적 접근이 필요하다. <Table 4.4>는 교육환경 요인의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.4> Relative weights of educational environment factors

Factor	Weight	Rank	Consistency ratio
Formal education	.697	1	-
Lifelong education	.303	2	

4) 의료 및 복지환경 요인의 상대적 가중치

의료 및 복지환경 요인에 속하는 응급 및 의료시설, 건강관리 및 재활시설의 상대적 가중치를 분석 결과, 1인 가구 입지 결정 시 의료 및 복지환경 요인 중 응급 및 의료시설의 상대적 가중치(.688)가 건강관리 및 재활시설(.312)보다 두 배 이상 높게 나타났다. 이러한 결과는 1인 가구가 갑작스러운 질병이나 사고 발생 시 신속하고 즉각적인 대응이 가능한 의료 인프라 접근성을 주거 선택에서 가장 우선적으로 고려하고 있음을 시사한다. 특히 1인 가구는 동거인 부재로 긴급상황 발생 시 주변으로부터 즉각적인 도움을 받기 어렵기 때문에, 24시간 운영되는 응급의료기관의 존재 여부를 주거 선택에 매우 중요한 요소로 판단한 것으로 보인다. 반면, 건강관리 및 재활시설의 가중치는 상대적으로 낮았는데, 이는 건강관리와 재활시설이 정기적이거나 계획적인 이용을 기반으로 하는 반면, 응급의료시설은 생명 및 신체의 안전과 직결되어 더욱 민감하게 인식되기 때문으로 해석할 수 있다. 따라서 정부와 민간 주택 공급자는 1인 가구 계획 단계에서 응급의료시설 접근성을 반드시 고려해야 하며, 이를 통해 입지자들의 주거만족도를 높이고 재계약률을 향상시킬 수 있을 것이다. <Table 4.5>는 의료 및 복지환경 요인의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.5> Relative weights of medical and welfare environment factors

Factor	Weight	Rank	Consistency ratio
Emergency and medical facilities	.666	1	-
Health management and rehabilitation facilities	.334	2	

5) 편의시설 요인의 상대적 가중치

편의시설 요인에 대한 AHP 분석 결과, 생활시설의 상대적 가중치가 0.487로 가장 높게 나타났으며, 체육시설이 0.282로 두 번째, 문화시설이 0.231로 가장 낮은 상대적 가중치를 나타냈다. 이는 1인 가구 입주자들이 주거지를 선택할 때 편의시설 중에서도 일상생활과 직결되는 생활 편의시설의 접근성을 가장 중요하게 인식한다는 것을 보여준다. 생활시설(편의점, 슈퍼마켓, 음식점 등)은 주거자의 일상적이고 반복적인 생활 요구를 즉각적으로 충족시켜주는 요소로, 1인 가구의 생활 만족도에 가장 큰 영향을 미친다는 것을 의미한다.

반면 체육시설이 문화시설보다 더 높은 가중치를 보인 것은 1인 가구가 건강관리나 스트레스 해소 등 신체적 활동에 대한 관심과 필요성을 상대적으로 높게 평가하고 있다는 점을 시사한다. 최근 개인의 건강 및 자기관리가 중요한 사회적 트렌드로 자리 잡으면서 체육시설의 접근성이 주거지 선택에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 풀이할 수 있다.

문화시설의 상대적 가중치가 가장 낮았던 것은 1인 가구가 문화적 여가 활동을 상대적으로 부차적으로 고려하고 있음을 나타낸다. 이는 문화시설 이용이 생활시설이나 체육시설에 비해 덜 빈번하거나 필수적이지 않다고 평가한 결과로 볼 수 있다. 따라서 향후 1인 가구 개발 및 공급 시에는 생활 편의시설 확충과 접근성 강화를 우선시하고, 보조적으로 체육시설과 문화시설을 추가로 고려하는 전략적 접근이 필요하다.

<Table 4.6>는 편의시설 요인의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.6> Relative weights of convenience facility factors

Factor	Weight	Rank	Consistency ratio
Living facilities	.491	1	.000
Cultural facilities	.225	3	
Sports facilities	.284	2	

6) 비선호시설 요인의 상대적 가중치

1인 가구 입지요인 중 비선호시설에 속하는 소음·악취(외적)과 시각적·심리적(내적) 요인의 상대적 가중치를 분석한 결과, 소음·악취(외적) 요인의 상대적 가중치가 0.651로 가장 높게 나타났으며, 시각적·심리적(내적) 요인은 0.349로 상대적으로 낮은 가중치를 보였다. 이러한 결과는 1인 가구 입주자들이 주거환경 선택 시 내적인 심미성이나 심리적 안정감보다 외부에서 유입되는 소음과 악취 등 실질적으로 생활의 질에 즉각적이고 직접적인 영향을 미치는 요소를 더욱 중요하게 고려하고 있음을 보여준다. 특히 소음과 악취는 지속적으로 주거자의 신체적·정서적 스트레스를 유발할 수 있어 주거만족도를 급격히 저하시킬 수 있는 요인으로 작용하기 때문이다. 따라서 1인 가구 개발사업이나 정책 수립 시, 입지선정 단계에서부터 소음과 악취의 영향을 최소화할 수 있는 환경적 조치를 우선적으로 고려하고, 주변에 소음이나 악취를 유발하는 시설이나 공장 등의 입지를 사전에 파악하고 배제할 필요가 있다. 또한, 방음 시설과 환기 시스템 등의 생활환경 개선 설비를 강화함으로써 입주자 만족도를 높이고, 결과적으로 장기 주거율과 재계약의도를 향상시킬 수 있는 전략적 접근이 요구된다.

<Table 4.7>은 비선호시설 요인의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.7> Relative weights of undesirable facility factors

Factor	Weight	Rank	Consistency ratio
Noise/odor (external)	.661	1	-
Visual/psychological (internal)	.339	2	

4.1.2 중분류 가중치 분석

1) 교통 항목의 상대적 가중치

교통 항목인 버스, 지하철의 상대적 가중치를 분석한 결과, 1인 가구 입지 결정 시 교통 접근성 항목에서 지하철이 상대적 가중치 0.712로 버스(0.288)에 비해 월등히 높은 가중치를 보였다. 이는 1인 가구가 이동의 신속성과 정시성, 안정성을 중시하고 있으며, 지하철이 버스보다 생활권 접근성이나 출퇴근의 편의성에서 우위를 가진 것으로 평가하고 있음을 시사한다. 따라서 향후 1인 가구 개발 시 지하철 인근의 입지 선정이 사업 성공과 입주자 유치에 매우 효과적일 것으로 판단된다.

<Table 4.8>은 교통 항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.8> Relative weights of transportation items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Bus	.292	2	-
Subway	.708	1	

2) 공공시설 항목의 상대적 가중치

공공시설 항목의 AHP 분석결과, 주민센터/통신/우체국 등(.396)이 1인 가구 입지 결정 시 가장 중요한 요인으로 나타났다. 이는 1인 가구가 행정업무 처리나 생활에 필요한 필수적 서비스를 신속하게 이용할 수 있는 환경을 중요시함을 보여준다. 주민센터와 우체국 등은 각종 증명서 발급, 우편 및 택배 등 일상적 편의를 지원하는 시설로, 홀로 생활하는 1인 가구의 일상 편의를 높이고 사회적 고립을 완화하는 데 중요한 역할을 한다.

다음으로 금융기관(.394) 역시 상대적 가중치가 높게 나타났는데, 이는 1인 가구가 금융서비스 접근성을 생활 안정과 직결되는 필수적인 요소로

인식하고 있음을 시사한다. 은행 접근성이 좋으면 재정관리의 효율성이 높아지고, 경제적 안정감으로 이어져 주거만족도 향상에 긍정적 영향을 준다고 볼 수 있다.

반면 법원/검찰 등의 가중치는 .210으로 상대적으로 낮게 평가되어, 이러한 시설은 일상적 편의보다는 특수한 상황에서만 필요하다고 보는 경향을 나타냈다. 따라서 공공시설 입지 결정 시 주민센터와 금융기관 접근성을 우선적으로 확보하는 것이 1인 가구의 입주율과 재계약률 제고에 더욱 효과적일 것이다. <Table 4.9>는 공공시설 항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.9> Relative weights of public facility items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Community centers/telecommunications/post office, etc.	.387	2	.000
Banks and other financial institutions	.406	1	
Courts/prosecution offices, etc.	.206	3	

3) 직장거리 항목의 상대적 가중치

1인 가구 입지요인 중 직장거리 항목의 상대적 가중치를 대중교통(.490)이 가장 중요한 요소로 나타났으며, 다음으로 도보 및 자전거(.261), 자가용(.249) 순으로 평가되었다. 이 결과는 1인 가구가 가구 선택 시 직장 접근성에서 특히 대중교통 이용의 편리성을 중요하게 고려하고 있음을 보여준다. 상대적으로 자가용 이용률이 낮은 1인 가구 특성상 지하철이나 버스 등 대중교통 시설과의 접근성이 직장 출퇴근 시간 및 비용 효율성을 결정짓는 핵심 요인이 되고 있음을 시사한다. 또한

도보, 자전거 접근성이 두 번째로 높은 가중치를 가진 것으로 나타난 점은 최근 1인 가구가 주거와 직장의 근접성을 통한 건강하고 경제적인 생활 방식을 추구하고 있음을 반영한 결과로 해석할 수 있다. 반면, 자가용 접근성의 가중치가 상대적으로 낮게 나타난 것은 차량 보유에 따른 주차 공간 확보 및 유지비 부담을 꺼리는 1인 가구의 현실적인 경제적 상황이 반영된 것으로 분석된다. 이에 따라 향후 1인 가구 대상 주택 공급 시 대중교통 시설과의 근접성과 도보 및 자전거 도로와 같은 친환경 교통 인프라 구축이 필수적으로 고려되어야 할 것이다.

직장거리 항목의 상대적 가중치 결과는 <Table 4.10>에 나타내었다.

<Table 4.10> Relative weights of distance to workplace items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Walking/bicycling	.253	3	.038
Private car	.270	2	
Public transportation	.477	1	

4) 인적재난 항목의 상대적 가중치

1인 가구 입지 결정요인 중 인적재난 항목의 상대적 가중치를 방범 및 치안의 상대적 가중치가 0.672로 나타나 소방(0.328)에 비해 두 배 이상 높은 비중을 차지하였다. 이는 1인 가구 입주자들이 소방과 같은 시설적인 대응보다는 범죄 예방 및 개인적 안전에 더 큰 관심과 중요성을 부여하고 있음을 시사한다. 즉, 혼자 주거하는 입주자는 가족 등 보호자의 부재로 인해 범죄 발생 가능성에 대한 심리적 불안감이 크기 때문에, 보안시스템, CCTV 설치 및 출입통제 시스템과 같은 방범 인프라가 더욱 중요하게 작용한다고 볼 수 있다. 반면 소방시설은 상대적으로 가중치가 낮게

나타났으나, 이는 소방시설의 필요성이 낮다는 의미가 아니라, 긴급상황 발생 빈도가 방법에 비해 상대적으로 낮기 때문에 우선순위가 상대적으로 낮게 인식된 것으로 해석할 수 있다. 따라서 향후 1인 가구를 개발하거나 관리할 때는 입주자의 불안감을 해소하기 위한 방법 및 보안시스템 구축에 보다 많은 투자를 집중하여 주거자의 주거만족도와 재계약의도를 높이는 전략을 추진할 필요가 있다.

<Table 4.11>은 인적재난 항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.11> Relative weights of human-made disaster items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Crime prevention / public safety	.678	1	-
Fire station	.322	2	

5) 자연재난 항목의 상대적 가중치

자연재난 항목의 상대적 가중치를 AHP로 분석한 결과, 태풍/홍수가 0.406으로 가장 중요한 요인으로 평가되었으며, 그 다음으로는 가뭄(0.335), 산사태(0.259) 순으로 나타났다. 이는 1인 가구 입주자들이 자연재난 중에서도 태풍이나 홍수와 같이 계절적이고 빈번하게 발생하는 재해에 대해 가장 민감하게 반응하고 있음을 시사한다. 태풍과 홍수는 특히 도시지역 내 집중호우나 강풍으로 인한 침수, 교통마비, 주거지 손상 등 생활밀착형 피해를 야기할 가능성이 크기 때문에 상대적으로 높은 가중치를 부여한 것으로 해석된다.

반면 가뭄은 생활용수 부족 등 장기적으로 생활 불편을 초래할 수 있지만, 즉각적인 인명이나 재산 피해가 상대적으로 낮기 때문에 태풍/홍수보다 가중치가 다소 낮게 평가된 것으로 보인다. 산사태의

가중치가 가장 낮게 평가된 것은 일반적으로 산사태 피해가 특정 지리적 특성을 갖춘 지역에 한정적으로 발생하기 때문이며, 대도시권 중심의 1인 가구 밀집 지역에서는 현실적인 위협 수준이 낮다고 인식되었기 때문으로 판단된다.

따라서 1인 가구 공급자는 자연재난 대비 계획 시 태풍과 홍수로 인한 재난 대비책을 최우선으로 마련하고, 이를 통해 입주자들의 주거 안전성을 높이는 전략적 접근이 요구된다.

<Table 4.12>는 자연재난 항목의 상대적 가중치를 나타낸 표이다.

<Table 4.12> Relative weights of natural disaster items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Landslide	.264	3	.022
Typhoon / flood, etc.	.417	1	
Drought, etc.	.319	2	

6) 정규교육 항목들의 상대적 가중치

본 연구에서 정규교육 환경 항목(유·초등학교, 중·고등학교, 대학교 이상)의 상대적 가중치를 분석한 결과, 일관성 비율(CR)이 0.101로 나타나 AHP 분석 결과가 매우 신뢰할 수 있는 수준임을 확인하였다. 분석 결과, 유·초등학교가 0.528로 가장 높은 가중치를 차지했으며, 중·고등학교(0.294)가 그 다음, 대학교 이상(0.177)이 가장 낮은 상대적 가중치를 나타냈다. 이는 1인 가구 입주 시 정규교육 환경 요인 중 유아 및 초등 교육시설의 접근성이 가장 핵심적으로 고려되고 있음을 의미한다.

이는 특히 자녀 교육이나 육아를 책임지는 1인 가구(예: 싱글부모 가구 등)가 증가하는 사회적 현상과 연관이 깊다고 볼 수 있다. 유·초등학교의 접근성이 높으면 안전한 등하교, 육아 및 교육 부담 감소 등 생활 편의가

높아지기 때문이다. 반면, 대학교 이상의 가중치가 상대적으로 낮은 이유는 대학 이상의 교육 시설 접근성이 1인 가구 주거 선택 시 우선 순위가 상대적으로 떨어진다는 것을 나타낸다. 즉, 일반적으로 고등교육 시설은 교통 인프라의 발달로 인해 먼 거리에서도 접근 가능하기 때문일 수 있다.

따라서 향후 1인 가구 개발 시 입지 선정이나 정책 수립 단계에서 미혼모나 이혼가정의 어린아이가 있는 1인가구 같은 2인가구는 유아 및 초등 교육시설의 접근성을 최우선적으로 고려해야 할 필요가 있음을 보여주는 중요한 시사점을 제공한다.

<Table 4.13>은 정규교육 항목의 상대적 가중치결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.13> Relative weights of formal education items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Kindergarten / elementary school	.534	1	.110
Middle / high school	.292	2	
University or higher	.174	3	

7) 평생교육 항목의 상대적 가중치

1인 가구 입지 결정 요인 중 평생교육 항목에 대한 분석 결과, 각종 학원이 0.495의 상대적 가중치로 가장 높은 우선순위를 나타냈으며, 자율학습 기관(0.316)이 두 번째, 평생교육원(0.189)이 세 번째로 나타났다. 일관성 비율(CR)은 0.033으로 기준치인 0.2 이하로 나타나 분석 결과의 신뢰성 및 안정성이 확보되었다.

이 결과는 1인 가구 입주자들이 평생교육 환경에서 공식적이고 정기적인 교육 프로그램을 운영하는 학원을 가장 선호하며, 개인의 직업적 능력 향상과 취미·자기개발 목적으로 활용도가 높기 때문으로 분석된다. 자율학습 기관의 가중치가 두 번째로 나타난 것은 최근 자기주도적인 학습

및 유연한 시간 활용을 선호하는 현대인의 생활방식과 밀접하게 연관되어 있음을 보여준다. 반면, 상대적으로 공식적이며 이용 대상이 제한적일 수 있는 평생교육원의 가중치는 비교적 낮은 것으로 나타났다. 따라서 1인 가구 개발 및 정책 수립 시 각종 학원과 자율학습 시설의 접근성을 우선적으로 고려하고, 이를 통해 1인 가구의 삶의 질과 만족도를 높이는 전략이 필요하다. <Table 4.14>는 평생교육 항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.14> Relative weights of lifelong education items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Lifelong education center	.184	3	.040
Various private institutes	.505	1	
Self-learning institutions	.311	2	

8) 응급 및 의료시설 항목의 상대적 가중치

1인 가구 입지 시 응급 및 의료시설에 대한 분석 결과, 약국이 가장 높은 상대적 가중치(0.223)를 보였으며, 그 다음으로 2차 병원(0.194), 동네의원(0.187), 대형병원(0.183), 공공의료원(0.122), 보건소(0.091) 순으로 나타났다. 일관성 비율(CR)은 0.027로, 0.2 미만의 기준을 충족하여 분석 결과의 신뢰성이 높다고 판단할 수 있다.

이러한 결과는 1인 가구 주거자들이 의료 서비스 이용 시 편의성과 접근성을 우선적으로 고려하고 있음을 나타낸다. 특히, 약국의 상대적 가중치가 가장 높다는 점은 1인 가구가 일반적으로 경미한 질병이나 건강관리 용품 등 일상적이고 빈번한 의료 수요를 충족할 수 있는 시설을 가장 필수적으로 여긴다는 것을 의미한다. 다음으로 2차 병원과 동네의원의 가중치가 높게 나타난 것도, 1인 가구가 일상적 진료와 치료에

보다 빠르고 간편하게 접근할 수 있는 시설을 선호한다는 것을 보여준다.

반면, 보건소와 공공 의료원의 가중치가 상대적으로 낮은 이유는 이들 시설이 접근성이나 편의성 측면에서 민간 의료기관에 비해 부족하거나, 시설 이용 경험이 적어서 중요성을 낮게 인식했을 가능성이 크다. 따라서 앞으로 1인 가구 주택사업 추진 시에는 일상적 건강관리가 가능한 약국, 2차 병원, 동네의원의 접근성을 우선적으로 고려하고, 보건소 및 공공 의료원의 서비스 개선을 위한 정책적 노력이 필요할 것으로 보인다.

<Table 4.15>는 응급 및 의료시설 항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.15> Relative weights of emergency and medical facility items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Large hospital (emergency room available)	.182	4	.027
Secondary hospital	.184	2	
Public medical center	.120	5	
Public health center	.088	6	
Local clinic	.196	3	
Pharmacy	.230	1	

9) 건강관리 및 재활시설 항목의 상대적 가중치

본 연구에서 건강관리 및 재활시설 항목의 상대적 가중치를 분석한 결과, 재활센터가 0.437로 가장 높은 가중치를 나타냈으며, 다음으로 요양원이 0.298, 양로원이 0.265 순으로 나타났다. 이는 1인 가구 입주자들이 건강하고 독립적인 생활 유지를 위해 의료적 지원이 가능한 재활시설에 가장 큰 중요성을 두고 있음을 시사한다. 특히, 재활센터가 우선시된 점은 신체적·정신적 회복과 건강 유지가 1인 가구의 안정된 생활과 직결된다는 현실적인 욕구를 잘 반영한 것으로 해석된다.

요양원과 양로원이 그 뒤를 이은 것은 고령층을 중심으로 장기적이고 안정적인 돌봄과 의료서비스의 필요성 역시 높게 인식되고 있음을 보여준다. 이는 평균 수명 증가와 함께 독립적으로 주거하고자 하는 노년층이 늘어나면서 나타나는 자연스러운 현상으로 볼 수 있다.

이러한 결과는 향후 1인 가구 공급 시 주거단지 내 또는 인근에 전문적인 재활 및 의료지원 시설을 우선적으로 배치하거나 연계하는 전략이 효과적임을 의미한다. <Table 4.16>은 건강관리 및 재활시설 항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.16> Relative weights of health management and rehabilitation facility items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Nursing home	.308	2	.020
Rehabilitation center	.431	1	
Elderly care home	.262	3	

10) 생활시설 항목의 상대적 가중치

생활시설 항목의 상대적 가중치를 분석한 결과, 대형마트(0.491)가 가장 높은 비중을 차지했고, 이어서 상가 및 백화점(0.302), 재래시장(0.206)의 순으로 나타났다. 이는 1인 가구가 생활필수품을 빠르고 편리하게 구매할 수 있는 대형마트의 편의성과 접근성을 가장 중요하게 인식하고 있음을 의미한다. 특히 최근 1인 가구는 시간 절약과 효율성을 중요하게 여겨, 다양한 제품을 한곳에서 해결할 수 있는 대형마트를 선호하는 경향이 두드러지고 있다. 두 번째로 중요한 상가와 백화점은 일상생활에서 필요한 소비뿐 아니라 여가 및 문화생활까지 복합적으로 충족할 수 있는 장소로 인식되어 중간 정도의 가중치를 나타냈다. 반면 재래시장은 상대적으로 가중치가 낮았는데, 이는 재래시장의 접근성 및 편의성이 대형마트에 비해

떨어지고, 1인 가구가 간편성을 중시하는 소비행태를 보이고 있기 때문에 판단된다. 따라서 향후 1인 가구 개발 시, 생활편의시설 입지 선정에서 대형마트 접근성을 최우선적으로 고려하고, 상가·백화점 등의 복합시설을 함께 구성하는 방안이 효과적일 것으로 보인다. <Table 4.17>은 생활시설 항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.17> Relative weights of living facility items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Large supermarket	.474	1	.004
Shopping mall / department store	.321	2	
Traditional market	.205	3	

11) 문화시설 항목의 상대적 가중치

본 연구의 AHP 분석 결과, 문화시설 항목에 대한 상대적 가중치는 도서관(.320), 영화관(.279), 문화센터(.223), 공연장(.178) 순으로 나타났다. 도서관의 상대적 가중치가 가장 높다는 결과는 1인 가구의 주거선택 시 지적 자기개발 및 개인적 여가 활용 욕구가 강력히 반영된 것으로 해석할 수 있다. 이는 경제적 부담이 적고, 조용한 분위기 속에서 학습과 휴식이 가능한 시설이 1인 가구의 선호를 받고 있음을 의미한다. 영화관이 두 번째로 높은 가중치를 가진 것은 개인의 문화적 여가활동과 스트레스 해소 욕구가 반영된 결과이며, 특히 청년층을 중심으로 일상적 여가시설의 접근성이 중요한 결정 요인임을 나타낸다. 문화센터가 세 번째인 점은 평생교육이나 취미 활동 같은 사회적 상호작용 기회를 중장년층 이상의 1인 가구가 중요하게 고려하는 경향으로 분석된다. 공연장이 상대적으로 낮은 가중치를 보인 이유는 타 시설 대비 접근 빈도나 비용 측면에서 덜 실용적이라 평가되었기 때문으로 보인다. 이러한 분석 결과는 향후 1인

가구 개발 시 지역 내 도서관과 영화관 등 필수 여가 인프라 구축을 우선적으로 고려할 필요가 있음을 시사한다. <Table 4.18>은 문화시설 항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.18> Relative weights of cultural facility items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Movie theater	.278	2	.030
Performance hall	.175	4	
Library	.327	1	
Cultural center	.221	3	

12) 체육시설 항목의 상대적 가중치

본 연구에서 체육시설 항목에 대한 AHP 분석 결과, 육상관련 시설이 상대적 가중치 0.320으로 가장 높은 순위를 차지하였다. 다음으로 실내관련 시설(0.314), 수중관련 시설(0.217), 산악관련 시설(0.149)의 순으로 나타났다. 이 결과는 1인 가구 입주자들이 주거지 인근에서 조깅, 걷기, 자전거 타기와 같은 접근성이 뛰어나고 간단히 활용 가능한 육상 체육시설을 가장 중요하게 여긴다는 것을 시사한다. 이어서 헬스장, 피트니스 센터 등 계절이나 날씨에 구애받지 않고 언제든지 이용 가능한 실내관련 체육시설 역시 입주 결정에 큰 영향을 미친다는 점을 보여준다. 반면 수중관련(수영장 등)과 산악관련 시설(등산로 등)은 상대적으로 가중치가 낮은 것으로 나타났는데, 이는 접근성 및 편의성 측면에서 다소 제한적이거나 이용 빈도가 상대적으로 낮기 때문으로 판단된다. 따라서 향후 1인 가구 개발 시, 육상 및 실내 체육시설에 대한 우선적 투자와 접근성 확보가 중요하며, 특히 가벼운 운동이나 일상적으로 손쉽게 이용할

수 있는 체육 인프라를 강화하는 것이 필요하다. <Table 4.19>는 체육시설 항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.19> Relative weights of sports facility items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Mountain-related (hiking, mountain biking, etc.)	.146	4	.009
Land-based activities (walking, jogging, tennis, futsal, etc.)	.313	2	
Water-related activities (swimming, freediving, surfing, etc.)	.212	3	
Indoor activities (golf practice, yoga, pilates, etc.)	.330	1	

13) 소음/악취(외적) 항목의 상대적 가중치

1인 가구 입지 결정요인 중 소음과 악취 등 외부적 환경에 대한 AHP 분석 결과, 쓰레기매립지가 0.528로 가장 높았으며, 고압변전소는 0.472로 그 다음 순위를 나타냈다. 두 항목 모두 상당히 높은 가중치를 보였으나, 특히 쓰레기매립지가 더 큰 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이는 1인 가구 입주자들이 쓰레기매립지에서 발생하는 지속적인 악취와 위생 문제, 환경오염으로 인한 생활 불편과 건강 위험을 강력한 부정적 요인으로 인식하고 있음을 시사한다. 고압변전소 또한 전자파 우려와 사고 가능성으로 인해 부정적 영향을 미치지만, 상대적으로 악취와 직접적인 생활 불편을 야기하는 쓰레기매립지보다는 우선순위가 낮은 것으로 나타났다. 본 결과는 향후 1인 가구 개발 시 쓰레기매립지 인근은 피하거나 충분한 완충구역 및 환경적 보호장치를 마련하여 악취 저감과 환경개선에 더욱 신경 써야 한다는 점을 명확하게 제시하고 있다. 또한

고압변전소 주변의 경우에도 안전 및 전자파 노출 최소화를 위한 별도의 설계적 배려가 필요할 것으로 보인다. <Table 4.20>은 소음/악취(외적) 항목의 상대적 가중치를 결과 나타낸 표이다.

<Table 4.20> Relative weights of noise/odor (external) items

Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Landfill	.658	1	-
High-voltage substation	.342	2	

14) 시각적/심리적(내적) 항목의 상대적 가중치

1인 가구 입지 결정 시 시각적·심리적(내적) 항목에 속하는 시설인 교도소와 납골당의 상대적 가중치를 AHP 분석으로 산출한 결과, 교도소(.641)가 납골당(.359)보다 상대적으로 높은 가중치를 나타냈다. 이는 1인 가구가 입주지를 선택할 때, 두 시설 모두 주거지로부터 일정한 거리를 두기를 희망하지만, 교도소가 주거지 선택 시 훨씬 더 민감한 기피 대상이라는 점을 보여주는 결과이다. 교도소는 범 죄자 수용 및 관리시설이라는 특성상 주거자에게 잠재적인 안전 위협과 심리적 불안감을 유발할 가능성이 높기 때문에, 1인 가구가 특히 꺼리는 시설임을 알 수 있다. 반면, 납골당 역시 부정적 인식을 유발할 수 있지만, 이는 주로 심리적 불편함이나 미관적 요인에 국한되는 경향이 있어 교도소보다 덜 민감하게 인식된 것으로 보인다. 본 결과는 향후 1인 가구 입지 선정 시 시각적·심리적 부정시설에 대한 적정 거리 유지가 필수적이며, 특히 교도소 인근의 부지를 피하는 것이 입주자의 주거만족도 및 재계약의도를 높이는 데 효과적일 수 있음을 시사한다. <Table 4.21>은 시각적/심리적(내적) 항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이다.

<Table 4.21> Relative weights of visual/psychological (internal) items

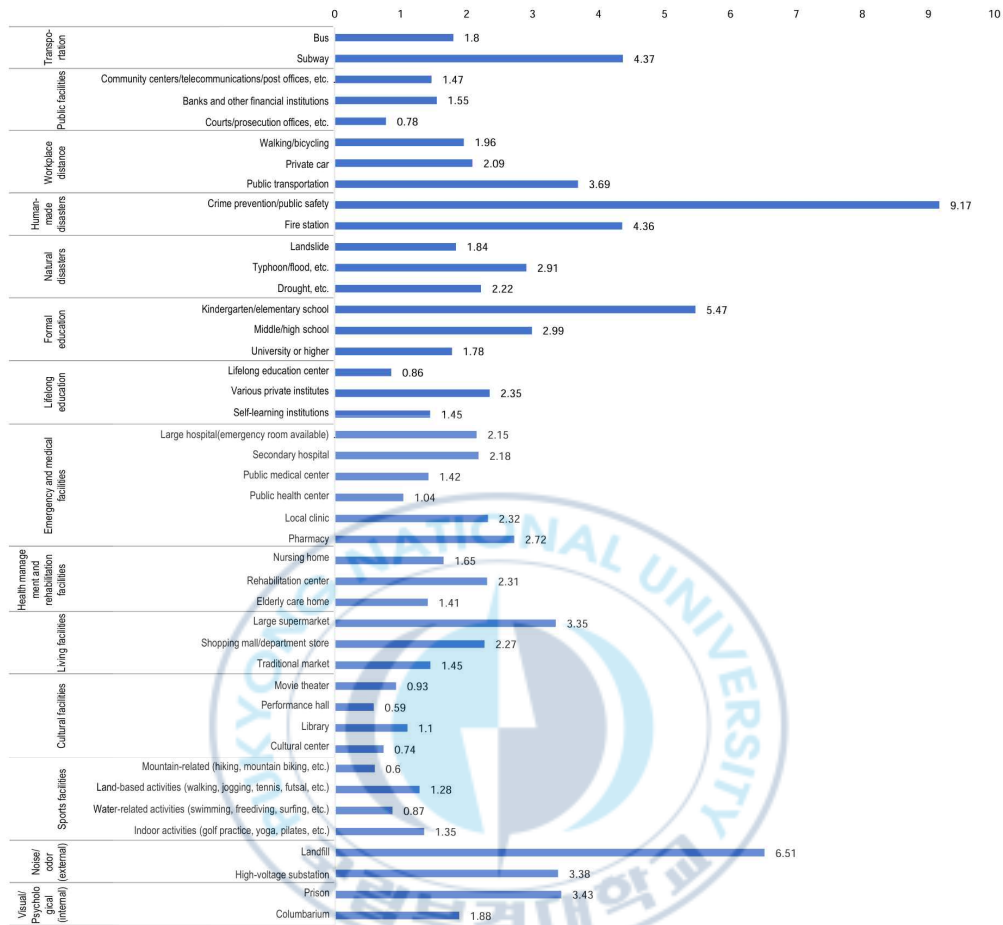
Item	Weight	Rank	Consistency ratio
Prison	.646	1	-
Columbarium	.354	2	

4.1.3 1인 가구 입지요인에 대한 전체 항목의 상대적 가중치

본 연구에서 실시한 1인 가구 입지요인의 상대적 가중치(AHP) 분석 결과를 보면, 상위권 요인으로 방법/치안(1위), 쓰레기매립지와 같은 비선호시설과의 거리(2위), 유·초등학교 인접성(3위), 고압변전소와의 거리(4위), 지하철 접근성(5위) 등이 높은 가중치를 나타냈다. 특히 가장 중요하게 평가된 방법/치안은 1인 가구 특성상 신체적, 정신적 안전 확보를 최우선으로 고려하는 경향을 명확히 보여준다. 또한, 쓰레기매립지나 고압변전소와 같은 비선호시설과의 적절한 거리 유지도 필수적으로 고려되어야 함을 시사한다. 반면, 평생교육원(39위), 법원·검찰 등 관공서(40위), 문화센터(41위), 산악 관련 시설(42위), 공연장(43위) 등은 상대적으로 가중치가 낮았다. 이는 1인 가구가 일상적 편의성과 안전성 같은 직접적 생활 환경과 밀접한 시설에 비해 문화적, 교육적 목적의 시설 접근성은 상대적으로 부차적인 요소로 인식하고 있음을 보여준다. 이 결과는 향후 1인 가구 개발사업 추진 시 치안 강화 및 비선호시설로부터의 거리 확보와 같은 실질적인 주거환경 개선에 집중해야 하며, 지나친 교육·문화시설 위주의 개발보다는 기본적인 생활 편의와 안전 환경 개선에 우선적 투자가 이루어져야 함을 시사한다. <Table 4.22>는 1인가구 개발사업 위치결정에 대한 전체항목의 상대적 가중치 결과를 나타낸 표이고, <Fig. 4.1>은 1인가구 개발사업 위치결정 전체 항목의 상대적 가중치 나타낸 그래프이다.

<Table 4.22> Relative weights of all items in location decisions for single-person housing development projects

Major category	Weight	Subcategory (medium)	Weight	Subcategory (small)	Weight	Combined weight	Overall rank
Residential environment	.177	Transportation	.349	Bus	.292	0.0180	22
				Subway	.708	0.0437	4
		Public facilities	.215	Community centers/telecommunications/post offices, etc.	.387	0.0147	30
				Banks and other financial institutions	.406	0.0155	27
				Courts/prosecution offices, etc.	.206	0.0078	40
		Workplace distance	.437	Walking/bicycling	.253	0.0196	21
				Private car	.270	0.0209	19
				Public transportation	.477	0.0369	6
Safety environment	.205	Human-made disasters	.660	Crime prevention/public safety	.678	0.0917	1
				Fire station	.322	0.0436	5
		Natural disasters	.340	Landslide	.264	0.0184	24
				Typhoon/flood, etc.	.417	0.0291	11
				Drought, etc.	.319	0.0222	17
Educational environment	.149	Formal education	.688	Kindergarten/elementary school	.534	0.0547	3
				Middle/high school	.292	0.0299	10
				University or higher	.174	0.0178	25
		Lifelong education	.312	Lifelong education center	.184	0.0086	39
				Various private institutes	.505	0.0235	15
				Self-learning institutions	.311	0.0145	31
Medical and welfare environment	.172	Emergency and medical facilities	.688	Large hospital (emergency room available)	.182	0.0215	20
				Secondary hospital	.184	0.0218	18
				Public medical center	.120	0.0142	32
				Public health center	.088	0.0104	36
				Local clinic	.196	0.0232	16
				Pharmacy	.230	0.0272	12
		Health management and rehabilitation facilities	.312	Nursing home	.308	0.0165	26
				Rehabilitation center	.431	0.0231	13
				Elderly care home	.262	0.0141	28
Convenience facilities	.145	Living facilities	.487	Large supermarket	.474	0.0335	8
				Shopping mall/department store	.321	0.0227	14
				Traditional market	.205	0.0145	29
		Cultural facilities	.231	Movie theater	.278	0.0093	37
				Performance hall	.175	0.0059	43
				Library	.327	0.0110	35
				Cultural center	.221	0.0074	41
		Sports facilities	.282	Mountain-related (hiking, bicycling, etc.)	.146	0.0060	42
				Land-based activities (walking, tennis, etc.)	.313	0.0128	34
				Water-related activities (swimming, surfing, etc.)	.212	0.0087	38
Indoor activities (golf practice, yoga, etc.)	.330			0.0135	33		
Undesirable facilities	.152	Noise/odor (external)	.651	Landfill	.658	0.0651	2
				High-voltage substation	.342	0.0338	7
		Visual/psychological (internal)	.349	Prison	.646	0.0343	9
				Columbarium	.354	0.0188	23



Values = Combined weight x 100

<Fig. 4.1> Relative weights of all items in location decisions for single-person housing

4.1.4 가중치분석 결과요약

분석 결과, 1인 가구가 가장 중시하는 입지요인은 ‘안전환경’으로 나타났으며, 이는 범죄로부터의 위협 회피, 치안 유지, 방범시설 확보 여부 등이 핵심 하위요소로 작용하였다. 특히 여성 응답자나 고령 1인 가구의 경우 안전에 대한 민감도가 더욱 높게 나타났으며, 이는 1인 생활이 외부 위협에 취약하다는 심리적 특성과 밀접한 관련이 있는 것으로 판단된다.

두 번째로 중요하게 나타난 요인은 ‘주거환경’이었다. 주거환경에는 건물의 노후도, 청결도, 환기 및 일조 조건 등 물리적 주거 조건뿐 아니라, 인근 소음·악취 발생 여부 등의 정주여건이 포함되며, 1인 가구는 상대적으로 면적보다 생활 쾌적성에 민감하게 반응하는 경향이 나타났다. 세 번째로는 ‘의료 및 복지환경’이 높은 가중치를 보였는데, 특히 중장년층 및 고령 1인 가구에서 병원, 약국, 복지관 등과의 거리 및 이용 접근성이 핵심 고려 요인으로 작용하였다.

반면, ‘교육환경’과 ‘편의시설’은 다인 가구와는 달리 상대적으로 낮은 가중치를 보였으며, 이는 보육이나 자녀교육이 주요 고려사항이 아닌 1인 가구의 특성에서 기인한 것으로 보인다. 특히 편의시설 중에서도 대형 쇼핑시설보다는 소형 마트, 세탁소, 편의점 등 근린생활 중심의 소규모 시설에 대한 선호가 강하게 나타났고, 이는 생활 효율성을 중시하는 1인 가구의 라이프스타일을 반영한다.

또한, 흥미롭게도 ‘비선호시설’ 회피 항목이 상위권에 포함되어, 쓰레기처리장, 장례식장, 공압선로, 구치소 등의 유무가 재계약의도에 부정적 영향을 미친다는 점이 확인되었다. 이는 입지 자체의 긍정적 요소뿐만 아니라, 부정적 요인의 회피 역시 1인 가구의 주거 지속성에 중요한 영향을 미친다는 점을 시사한다.

결과적으로, 1인 가구는 물리적·사회적 안전성과 생활 효율성을

중시하며, 기존의 가족 중심 입지요인 구조와는 상이한 평가체계를 보이는 것으로 나타났다. 이는 향후 주거공급 및 도시계획 시 1인 가구 특성에 맞춘 입지전략 수립의 필요성을 강하게 시사한다.

4.2 연구모형 검증결과

4.2.1 측정도구의 타당도 및 신뢰도 검증

본 연구에서는 가설검증에 앞서 탐색적 요인분석과 신뢰도분석을 실시하였다. 우선 각 변수별 설문문항에 대해서 직각회전(Varimax) 방식으로 요인분석을 실시하였다. 요인추출의 기준이 되는 고유값(Eigenvalue)은 1.0 이상, 요인 적재치는 0.5 이상으로 정하였고, 요인분석을 반복하면서 0.5가 넘지 않는 문항들을 제거하였다. 또한 각각의 요인별로 묶여진 문항에 대해서 신뢰도 분석을 실시하였고, Cronbach's α 계수를 측정하여 검증하였다.

측정도구의 41개 문항에 대한 탐색적 요인분석을 반복한 결과, 1인 가구 입지요인의 18번, 24번의 2개 문항은 타당도를 저해하는 항목으로 나타나 분석에서 제외시켰다.

그 결과 표본 적합도를 검증하는 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 값이 .871, 요인분석의 적합성을 나타내는 Bartlett의 구형성 검증 결과 $\chi^2=5853.807$, $df=741$, $p<.001$ 로 요인분석의 사용이 적합하며 공통요인이 존재함을 확인하였다. 요인분석의 결과에 따라 8개의 요인이 도출되었고, 모든 항목의 요인 적재량이 0.5 이상으로 나타나 타당성은 충분한 것으로 판단할 수 있었다. 그리고 신뢰도 분석 결과 주거만족도 Cronbach's $\alpha=.897$, 교육환경 Cronbach's $\alpha=.873$, 비선호 시설 Cronbach's $\alpha=.846$,

주거환경 Cronbach's α =.791, 안전환경 Cronbach's α =.789, 의료 및 복지환경 Cronbach's α =.715, 재계약의도 Cronbach's α =.864, 편의시설 Cronbach's α =.786으로 모두 기준값 0.6보다 높게 나타나 측정 자료의 내적 일관성이 있는 것으로 나타났다. <Table 4.23>은 1인가구 입지요인 측정문항의 신뢰도 및 타당성 검증 결과를 나타낸 표이다.



<Table 4.23> Reliability and validity testing of measurement items for single-person household location factors

Item	Residential satisfaction	Educational environment	Undesirable facilities	Residential environment	Safety environment	Medical and welfare environment	Renewal intention	Convenience facilities
2-6. I am satisfied with the educational environment.	.816	.014	.036	-.069	.162	.062	.007	.100
2-7. I am satisfied with the convenience environment.	.807	.057	.127	.136	.023	.048	-.045	.120
2-2. I like this house.	.803	-.035	.106	.108	.125	.051	.110	.141
2-4. I am satisfied with the residential environment.	.797	.026	.046	.101	.066	-.169	.060	.090
2-8. I am satisfied with the medical and welfare environment.	.662	.125	.126	.189	.022	.093	.071	.263
2-3. The manager and tenants of this house are trustworthy.	.619	.251	.213	.171	.118	.310	.014	-.047
2-1. I have a positive evaluation of this house.	.594	.106	.259	.190	.121	.368	.014	-.193
2-5. I am satisfied with the safety environment.	.534	.185	.226	.186	.157	.508	-.053	-.015
1-13. I believe that having learning facilities (such as study cafés or libraries) nearby improves residential convenience.	.033	.795	.092	.047	.175	.021	.027	.079
1-14. I think proximity to elementary and middle schools becomes a consideration in housing choice for my children, nieces, or nephews.	.160	.756	.161	.190	.180	.098	.130	.035
1-12. I place high value on a residential area where lifelong learning programs are easily accessible if needed.	-.009	.749	.103	-.158	.112	-.033	.103	.281
1-15. I feel that quality of life improves if hobby or retraining courses for middle-aged and older adults are offered nearby.	.090	.747	.111	.082	.049	-.012	.384	.052
1-11. I consider it important to have universities or vocational education institutions nearby for job training or earning a degree.	.100	.729	.170	.248	.173	.021	.080	.192
1-29. I check whether there is a landfill in the surrounding area and consider it in my housing decision.	.135	.186	.796	.089	.046	-.015	.105	.092
1-28. I check whether there is a high-voltage substation in the surrounding area and consider it in my housing decision.	.176	.185	.765	.091	.015	-.030	.060	.112
1-26. I check whether there is a wastewater treatment plant in the surrounding area and consider it in my housing decision.	.096	.077	.693	.137	.199	.126	.208	.076
1-27. I check whether there is a detention center or prison in the surrounding area and consider it in my housing decision.	.143	.029	.675	.115	.136	.084	.132	.161
1-30. I check whether there is a funeral hall or columbarium in the surrounding area and consider it in my housing decision.	.118	.137	.652	.222	.270	.064	.110	.080
1-4. I check the level of noise or air pollution in the surrounding area and consider it in my housing decision.	.137	.083	.121	.799	-.045	-.025	.130	.001
1-3. I consider the availability of public facilities such as parks and libraries as a key criterion in choosing a home.	.127	-.051	.092	.697	-.067	.145	-.019	.153
1-1. I consider it very important that there is good access to public transportation like subways and buses near my home.	.190	.059	.182	.649	.006	.061	.139	-.128
1-2. The closer the distance to my workplace or main places of business, the more attractive I find the residential area.	.140	.251	.086	.645	.107	.142	.037	.364
1-5. I believe that the more diverse commercial facilities are gathered nearby, the higher my residential satisfaction becomes.	.015	.094	.141	.607	-.039	.169	.088	.339

<Table 4.23> Reliability and validity testing of measurement items for single-person household location factors (continued)

Item	Residential satisfaction	Educational environment	Undesirable facilities	Residential environment	Safety environment	Medical and welfare environment	Renewal intention	Convenience facilities
1-8. I want to live in a place equipped with disaster prevention facilities that can respond quickly in case of natural disasters or other emergencies.	.193	.031	.081	.074	.753	-.028	.095	-.015
1-9. I carefully check whether safety facilities (e.g. fire doors, emergency bells) are well installed inside and outside the house.	.048	.124	.057	-.049	.749	-.047	.081	.177
1-6. I consider it important how well CCTV or security systems are installed around the house.	.064	.146	.144	.065	.714	-.073	.021	.029
1-7. The lower the crime rate in an area, the more willing I am to live there.	.074	.072	.149	-.145	.677	-.151	.172	-.004
1-10. I find residential environments attractive where management offices or security offices are operated in a systematic manner.	.092	.204	.077	-.030	.606	.094	-.045	.086
1-25. I believe that the more convenient access is to mental health counseling or local public health services, the higher my satisfaction with the area.	.220	.047	.023	.137	.002	.733	.162	.064
1-22. If I need regular checkups or medical treatment, I prefer areas where it takes less time to reach the hospital.	-.032	-.163	-.120	.011	-.082	.683	.125	-.023
1-21. I prioritize living in places close to medical infrastructure such as 24-hour emergency rooms.	.046	.268	.125	.191	.066	.665	.086	.237
1-23. I consider the accessibility of institutions providing specialized welfare services, like rehabilitation centers or nursing homes, to be important.	.043	-.007	.113	.032	-.193	.640	-.013	.118
3-1. I am willing to renew my lease contract.	.046	.185	.174	.058	.105	.090	.842	.094
3-2. I intend to continue living in this house.	.018	.206	.137	.160	.095	.093	.833	.144
3-3. I have no plans to move to another house.	.061	.136	.240	.128	.119	.166	.735	.138
1-16. I feel more residential stability if daily necessities such as shopping facilities, supermarkets, and convenience stores are close by.	.103	.338	.251	.120	.062	.076	.088	.651
1-20. I consider local community facilities such as community centers or welfare centers to be important elements of living convenience.	.257	.140	.132	.355	.031	.097	.155	.626
1-19. I believe that my residential satisfaction increases the more places there are nearby for hobbies and leisure activities (e.g. cafés, exhibition spaces).	.181	.027	.196	.272	.262	.175	.191	.574
1-17. I value accessibility to cultural facilities where I can watch movies or attend performances.	.204	.363	.107	-.038	.125	.090	.139	.570
Eigenvalue	4.555	3.709	3.298	3.091	2.996	2.644	2.468	2.267
Explained variance (%)	11.678	9.511	8.458	7.926	7.682	6.778	6.328	5.814
Cronbach's α	.897	.873	.846	.791	.789	.715	.864	.786

KMO=.871, Bartlett's test=5853.807(p<.001), df=741

4.2.2 1인 가구 입지요인, 주거만족도, 재계약의도 차이

1) 1인 가구 입지요인 차이

일반적 특성에 따른 1인 가구 입지요인 차이를 분석한 결과는 <Table 4.24 >와 같다.

성별에 따라서는 안전환경($t=-3.200$, $p<.01$), 교육환경($t=-2.865$, $p<.01$), 편의시설($t=-2.219$, $p<.05$)에서 유의한 차이가 있었다. 1인 가구 입지요인의 하위 요인인 안전환경, 교육환경, 편의시설 모두 여자가 남자보다 더 높은 것으로 나타났다.

연령에 따라서는 주거환경($F=3.573$, $p<.01$), 편의시설($F=2.833$, $p<.05$), 비선호 시설($F=3.965$, $p<.01$)에서 유의한 차이가 있었다. 1인 가구 입지요인의 하위 요인인 주거환경, 편의시설, 비선호 시설은 대체로 연령이 많을수록 더 높은 것으로 나타났다.

직업에 따라서는 1인 가구 입지요인의 하위 요인 모두에서 유의한 차이가 없었다.

1인 가구 주거기간에 따라서는 주거환경($F=3.285$, $p<.05$), 교육환경($F=6.186$, $p<.001$), 편의시설($F=5.754$, $p<.001$), 의료 및 복지환경($F=3.296$, $p<.05$), 비선호 시설($F=5.897$, $p<.001$)에서 유의한 차이가 있었다. 1인 가구 입지요인의 하위 요인인 주거환경, 교육환경, 편의시설, 의료 및 복지환경, 비선호 시설 모두 대체로 1인 가구 주거기간이 오래될수록 더 높은 것으로 나타났다.

<Table 4.24> Differences in location factors for single-person households according to general characteristics

Category		Location factors for single-person households											
		Residential environment		Safety environment		Educational environment		Convenience facilities		Medical and welfare environment		Undesirable facilities	
		M	SD	M	SD	M	SD	M	SD	M	SD	M	SD
Gender	Male	3.46	0.72	3.29	0.69	3.41	0.83	3.42	0.73	3.33	0.71	3.35	0.71
	Female	3.45	0.77	3.56	0.70	3.71	0.88	3.61	0.70	3.32	0.83	3.45	0.62
	<i>t(p)</i>	.079 (.937)		-3.200** (.002)		-2.865** (.004)		-2.219* (.027)		.101 (.920)		-1.287 (.199)	
Age	20s	3.18 ^a	0.74	3.47	0.69	3.27	1.14	3.35 ^a	0.76	3.00	0.68	3.08 ^a	0.63
	30s	3.40 ^{ab}	0.56	3.29	0.65	3.48	0.68	3.46 ^{ab}	0.49	3.37	0.80	3.36 ^b	0.61
	40s	3.36 ^{ab}	0.76	3.35	0.64	3.54	0.73	3.39 ^a	0.63	3.34	0.65	3.34 ^b	0.64
	50s	3.54 ^{bc}	0.72	3.52	0.80	3.77	0.79	3.60 ^{ab}	0.81	3.43	0.73	3.50 ^b	0.66
	60 and above	3.71 ^c	0.82	3.52	0.71	3.61	1.01	3.75 ^b	0.82	3.35	0.97	3.59 ^b	0.71
		<i>F(p)</i>	3.573** (.007)		1.298 (.271)		2.229 (.066)		2.833* (.025)		1.961 (.101)		3.965** (.004)
Occupation	Student	3.43	0.81	3.53	0.51	3.85	0.96	3.46	0.83	3.13	0.59	3.28	0.51
	Government employee	3.33	0.84	3.23	0.58	3.65	0.98	3.53	0.65	3.44	0.46	3.20	0.45
	Office worker	3.45	0.71	3.48	0.72	3.46	0.90	3.48	0.74	3.28	0.73	3.33	0.67
	Self-employed	3.44	0.78	3.45	0.68	3.60	0.86	3.53	0.70	3.19	0.72	3.49	0.67
	Freelancer	2.98	0.45	2.84	0.17	3.20	0.61	3.14	0.79	3.58	0.72	2.98	0.92
	Professional	3.40	0.70	3.29	0.66	3.49	0.66	3.41	0.59	3.41	0.66	3.27	0.64
	Home maker	3.57	0.88	3.68	0.72	3.97	0.84	3.70	0.78	3.56	0.94	3.66	0.57
	Unemployed	3.57	0.64	3.42	0.81	3.47	0.78	3.77	0.72	3.38	0.96	3.59	0.60
	Other	3.59	0.78	3.30	0.82	3.44	1.18	3.52	0.84	3.34	1.04	3.29	0.79
		<i>F(p)</i>	.749 (.648)		1.706 (.097)		1.467 (.169)		1.046 (.402)		.952 (.474)		1.939 (.054)
Length of residence in single-person housing	Less than 1 year	3.10 ^a	0.75	3.34	0.86	3.04 ^a	0.97	3.16 ^a	0.87	2.94 ^a	0.91	3.04 ^a	0.73
	Less than 1-2 years	3.33 ^{ab}	0.80	3.34	0.72	3.31 ^{ab}	0.82	3.35 ^{ab}	0.70	3.21 ^{ab}	0.78	3.27 ^a	0.67
	Less than 2-3 years	3.39 ^{ab}	0.67	3.33	0.70	3.49 ^{bc}	0.71	3.41 ^{ab}	0.56	3.27 ^b	0.71	3.25 ^a	0.61
	Less than 3-4 years	3.56 ^b	0.63	3.41	0.66	3.74 ^c	0.72	3.58 ^{bc}	0.58	3.50 ^b	0.70	3.57 ^b	0.66
	5 years or more	3.61 ^b	0.80	3.60	0.66	3.80 ^c	0.96	3.78 ^c	0.81	3.42 ^b	0.78	3.57 ^b	0.62
		<i>F(p)</i>	3.285* (.012)		1.869 (.116)		6.186*** (.000)		5.754*** (.000)		3.296* (.012)		5.897*** (.000)

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

Duncan test a<b<c

2) 1인 가구 주거만족도, 재계약의도 차이

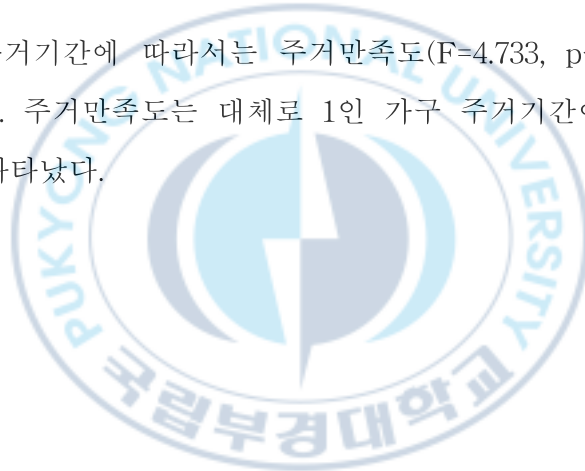
일반적 특성에 따른 주거만족도, 재계약의도 차이를 분석한 결과는 <Table 4.25>과 같다.

성별에 따라서는 재계약의도($t=-2.642, p<.01$)에서 유의한 차이가 있었다. 재계약의도는 여자가 남자보다 더 높은 것으로 나타났다.

연령에 따라서는 재계약의도($F=3.322, p<.05$)에서 유의한 차이가 있었다. 재계약의도는 대체로 연령이 많을수록 더 높은 것으로 나타났다.

직업에 따라서는 주거만족도, 재계약의도 모두에서 유의한 차이가 없었다.

1인 가구 주거기간에 따라서는 주거만족도($F=4.733, p<.01$)에서 유의한 차이가 있었다. 주거만족도는 대체로 1인 가구 주거기간이 오래될수록 더 높은 것으로 나타났다.



<Table 4.25> Differences in residential satisfaction and renewal intention according to general characteristics

Category		Residential satisfaction		Renewal intention	
		M	SD	M	SD
Gen der	Male	3.14	0.75	3.60	0.84
	Female	3.28	0.83	3.84	0.67
	t(p)	-1.549 (.123)		-2.642** (.009)	
Age	20s	2.96	0.92	3.44 ^a	0.83
	30s	3.18	0.78	3.65 ^{ab}	0.69
	40s	3.19	0.75	3.62 ^{ab}	0.66
	50s	3.33	0.73	3.87 ^b	0.77
	60 and above	3.30	0.84	3.92 ^b	0.86
	F(p)	1.508 (.200)		3.322* (.011)	
직업	Student	3.34	0.69	3.58	0.62
	Government employee	3.47	0.55	3.42	0.43
	Office worker	3.19	0.88	3.60	0.81
	Self-employed	3.23	0.72	3.78	0.71
	Freelancer	2.68	0.70	3.33	0.67
	Professional	3.07	0.73	3.77	0.81
	Homemaker	3.50	0.76	3.88	0.64
	Unemployed	3.21	0.87	4.07	0.78
	Other	3.14	0.88	3.63	1.01
F(p)	1.336 (.225)		1.618 (.119)		
Len gth of resid ence in singl e-pe rson hous ing	Less than 1 year	2.90 ^a	0.87	3.43	0.81
	Less than 1-2 years	3.15 ^a	0.79	3.58	0.84
	Less than 2-3 years	3.04 ^a	0.74	3.73	0.76
	Less than 3-4 years	3.19 ^a	0.69	3.90	0.71
	5 years or more	3.50 ^b	0.82	3.75	0.74
	F(p)	4.733** (.001)		2.306 (.059)	

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

Duncan test a<b

4.2.3 기술통계 및 상관분석

1) 기술통계

주요 변인인 1인 가구 입지요인, 주거만족도, 재계약의도의 일반적 경향을 살펴보고자 평균, 표준편차, 범위를 산출하였고, 정규성 가정 충족 여부를 확인하고자 왜도와 첨도를 산출하였다. 일반적으로 왜도의 절대값이 3.0 이상이거나 첨도의 절대값이 10.0 이상인 경우 정규성 가정을 충족하지 못한 것으로 판단하는데(Kline, 2011), 본 연구에서는 <Table 4.26>에 정리한 기술통계량에 나타난 바와 같이 정규성 가정을 충족하는 것으로 나타났다.

회귀분석 결과를 해석할 때는 다음과 같은 몇 가지 기본적인 가정이 충족되어야 한다. 첫째, 독립변수와 종속변수 간에는 선형성(Linearity)이 존재해야 한다. 둘째, 회귀분석 오차항이 정규분포를 따른다는 정규성(Normality)을 가정하며, 이는 P-P 도표를 통해 검정할 수 있다. 셋째, 오차항 간에는 상관관계가 없어야 하며, 이는 더빈-왓슨(Durbin-Watson) 검정을 통해 평가된다. 넷째, 독립변수 간 다중공선성(Multicollinearity)이 없어야 하며, 이는 분산팽창요인(Variance Inflation Factor: VIF) 또는 공차한계(Tolerance)를 통해 확인 가능하다. 일반적으로 VIF 값이 5(또는 10) 이하이거나, 공차한계가 0.2 이상이면 다중공선성 문제가 없다고 판단한다.

<Table 4.26> Descriptive statistics of major variables

Variable	Mean	Standard deviation	Range	Skewness	Kurtosis	
Location factors for single-person housing	Residential environment	3.45	0.74	1-5	-.219	.043
	Safety environment	3.43	0.70	1-5	.051	-.419
	Educational environment	3.57	0.87	1-5	-.180	-.367
	Convenience facilities	3.52	0.72	1-5	.030	.244
	Medical and welfare environment	3.32	0.78	1-5	-.344	.751
	Undesirable facilities	3.40	0.67	1-5	-.072	-.063
Residential satisfaction	3.21	0.79	1-5	-.070	-.365	
Renewal intention	3.72	0.77	1-5	-.097	-.384	

2) 상관분석

주요 변인인 1인 가구 입지요인, 주거만족도, 재계약의도 간의 상관관계를 분석한 결과는 <Table 4.27>과 같다.

1인 가구 입지요인의 하위 요인인 주거환경($r=.393$, $p<.001$), 안전환경($r=.275$, $p<.001$), 교육환경($r=.276$, $p<.001$), 편의시설($r=.442$, $p<.001$), 의료 및 복지환경($r=.302$, $p<.001$), 비선호 시설($r=.415$, $p<.001$)은 주거만족도와 정(+)의 상관관계가 있었고, 1인 가구 입지요인의 하위 요인인 주거환경($r=.314$, $p<.001$), 안전환경($r=.261$, $p<.001$), 교육환경($r=.421$, $p<.001$), 편의시설($r=.446$, $p<.001$), 의료 및 복지환경($r=.260$, $p<.001$), 비선호 시설($r=.429$, $p<.001$)은 재계약의도와 정(+)의 상관관계가 있었다. 마지막으로 주거만족도($r=.215$, $p<.001$)는 재계약의도와 정(+)의 상관관계가 있었다.

<Table 4.27> Correlation coefficient among major variables

Variable	Location factors for single-person housing						Residential satisfaction	Renewal intention
	Residential environment	Safety environment	Educational environment	Convenience facilities	Medical and welfare environment	Undesirable facilities		
Location factors for single-person housing	Residential environment	1						
	Safety environment	.050	1					
	Educational environment	.279***	.359***	1				
	Convenience facilities	.473***	.295***	.506***	1			
	Medical and welfare environment	.310***	-.062	.137*	.279***	1		
	Undesirable facilities	.398***	.346***	.403***	.469***	.185**	1	
	Residential satisfaction	.393***	.275***	.276***	.442***	.302***	.415***	1
	Renewal intention	.314***	.261***	.421***	.446***	.260***	.429***	.215***

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

4.2.4 가설의 검증

1) 가설 1의 검증

가설1 : '1인 가구 입지요인이 재계약의도에 (+)영향을 미칠 것이다' 를 검증한 결과는 <Table 4.28>과 같다. 우선 분석 전에 독립변수들 간의 다중공선성에 문제가 있는지 검증한 결과 VIF는 1.161~1.768로 10보다 작게 나타나 독립변수들 간의 다중공선성에 문제는 없었다. 그리고 D/W값은 1.657로 2에 가까운 것으로 나타나 잔차들 간에 상관관계는 없는 것으로 나타났다.

1인 가구 입지요인이 재계약의도를 설명하는 설명력 정도는 $R^2=.315$ 로 나타나 31.5%의 설명력이 확인되었고, $F=21.176$ 으로 나타나 유의수준 $\alpha=0.001$ 에서 회귀모형이 적합한 것으로 나타났다. 1인 가구 입지요인의 하위 요인 중에서 교육환경($\beta=.194$, $p<.01$), 편의시설($\beta=.167$, $p<.05$), 의료 및 복지환경($\beta=.138$, $p<.05$), 비선호 시설($\beta=.198$, $p<.01$)은 재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 상대적 영향력은 비선호 시설, 교육환경, 편의시설, 의료 및 복지환경 순으로 나타났다. 결론적으로 1인 가구 입지요인이 재계약의도에 미치는 영향에서 가설 H1-3, H1-4, H1-5, H1-6은 채택되었고, 가설 H1-1, H1-2는 기각되었다.

<Table 4.28> Effects of location factors on renewal intention of single-person households

Factor		Unstandardized coefficient		Standardized coefficient	t	p	VIF
		B	SE	β			
	(Constant)	.760	.294		2.584	.010	
H1-1	Residential environment	.057	.062	.056	.928	.354	1.447
H1-2	Safety environment	.086	.062	.079	1.401	.162	1.289
H1-3	Educational environment	.172	.054	.194	3.209**	.001	1.479
H1-4	Convenience facilities	.177	.070	.167	2.516*	.012	1.768
H1-5	Medical and welfare environment	.137	.053	.138	2.575*	.011	1.161
H1-6	Undesirable facilities	.228	.070	.198	3.237**	.001	1.504

Dependent variable: Renewal intention
 $R^2=.315$, Adjusted $R^2=.300$, $F=21.176^{***}$, $p=.000$, D/W=1.657

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

2) 가설 2의 검증

가설 2: ‘1인 가구 입지요인은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.’

1인 가구 입지요인이 주거만족도에 미치는 영향을 검증한 결과는 <Table 4.29>와 같다. 우선 분석 전에 독립변수들 간의 다중공선성에 문제가 있는지 검증한 결과 VIF는 1.161~1.768로 10보다 작게 나타나 독립변수들 간의 다중공선성에 문제는 없었다. 그리고 D/W값은 2.002로 2에 가까운 것으로 나타나 잔차들 간에 상관관계는 없는 것으로 나타났다.

1인 가구 입지요인이 주거만족도를 설명하는 설명력 정도는 $R^2=.319$ 로 나타나 31.9%의 설명력이 확인되었고, $F=21.523$ 으로 나타나 유의수준 $\alpha=.001$ 에서 회귀모형이 적합한 것으로 나타났다. 1인 가구 입지요인의 하위 요인 중에서 주거환경($\beta=.178$, $p<.01$), 안전환경($\beta=.169$, $p<.01$),

편의시설($\beta=.189$, $p<.01$), 의료 및 복지환경($\beta=.176$, $p<.01$), 비선호 시설($\beta=.173$, $p<.01$)은 주거만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 상대적 영향력은 편의시설, 주거환경, 의료 및 복지환경, 비선호 시설, 안전환경 순으로 나타났다. 결론적으로 1인 가구 입지요인이 주거만족도에 미치는 영향에서 가설 H2-1, H2-2, H2-4, H2-5, H2-6은 채택되었고, 가설 H2-3은 기각되었다.

<Table 4.29> Effects of location factors on residential satisfaction of single-person households

	Factor	Unstandardized coefficient		Standardized coefficient	t	p	VIF
		B	SE	β			
	(Constant)	-.057	.303		-.189	.850	
H2-1	Residential environment	.190	.064	.178	2.981**	.003	1.447
H2-2	Safety environment	.191	.064	.169	3.005**	.003	1.289
H2-3	Educational environment	-.022	.055	-.024	-.394	.694	1.479
H2-4	Convenience facilities	.208	.073	.189	2.865**	.004	1.768
H2-5	Medical and welfare environment	.181	.055	.176	3.289**	.001	1.161
H2-6	Undesirable facilities	.207	.073	.173	2.844**	.005	1.504

Dependent variable: Residential satisfaction

$R^2=.319$, Adjusted $R^2=.304$, $F=21.523^{***}$, $p=.000$, D/W=2.002

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

3) 가설 3의 검증

가설 3: ‘주거만족도는 재계약의도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.’

주거만족도가 재계약의도에 미치는 영향을 알아본 결과는 <Table 4.30>와 같다.

주거만족도가 재계약의도를 설명하는 설명력 정도는 $R^2=.046$ 으로 나타나 4.6%의 설명력이 확인되었고, $F=13.626$ 으로 나타나 유의수준 $\alpha=.001$ 에서 회귀모형이 적합한 것으로 나타났다. 주거만족도($\beta=.215$, $p<.001$)는 재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 결론적으로 주거만족도가 재계약의도에 미치는 영향에서 가설 H3은 채택되었다.

<Table 4.30> Effects of residential satisfaction on renewal intention

	Factor	Unstandardized coefficient		Standardized coefficient	t	p
		B	SE	β		
	(Constant)	3.055	.186		16.394	.000
H3	Residential satisfaction	.208	.056	.215	3.691***	.000

Dependent variable: Renewal intention

$R^2=.046$, Adjusted $R^2=.043$, $F=13.626^{***}$, $p=.000$, D/W=1.646

*** $p<.001$

4) 가설 4의 검증

가설 4: ‘1인 가구 입지요인과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과가 있을 것이다.’

1인 가구 입지요인과 재계약의도 간의 관계에서 주거만족도의 매개효과를 검증하기 위하여 SPSS Macro(Model 4)를 통해 부트스트래핑을 실시하였고, 그 결과는 <Table 4.31>과 같다. 부트스트래핑 방법은 매개(간접)효과

계수에 대한 95% 신뢰구간을 산출하는데, 이 신뢰구간이 0을 포함하지 않으면 매개효과가 .05 수준에서 통계적으로 유의하다고 결론 내릴 수 있다(Preacher & Hayes, 2004). 본 연구에서는 부트스트랩 표본의 수를 5,000개로 설정하여 검증을 실시하였으며, 95% 신뢰구간에서 매개효과 계수의 상한값과 하한값을 구하였다.

주거환경→주거만족도→재계약의도 경로는 간접 효과계수는 .0439이었으며, 하한값 -.0114, 상한값 .0980으로 신뢰구간에 0을 포함하고 있어 매개효과가 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 가설 H4-1은 기각되었다.

안전환경→주거만족도→재계약의도 경로는 간접 효과계수는 .0465이었으며, 하한값 .0073, 상한값 .0996으로 신뢰구간에 0을 포함하지 않아 매개효과가 유의미한 것으로 나타났다. 가설 H4-2는 채택되었다.

교육환경→주거만족도→재계약의도 경로는 간접 효과계수는 .0262이었으며, 하한값 -.0039, 상한값 .0633으로 신뢰구간에 0을 포함하고 있어 매개효과가 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 가설 H4-3은 기각되었다.

편의시설→주거만족도→재계약의도 경로는 간접 효과계수는 .0105이었으며, 하한값 -.0517, 상한값 .0683으로 신뢰구간에 0을 포함하고 있어 매개효과가 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 가설 H4-4는 기각되었다.

의료 및 복지환경→주거만족도→재계약의도 경로는 간접 효과계수는 .0450이었으며, 하한값 .0058, 상한값 .0906으로 신뢰구간에 0을 포함하지 않아 매개효과가 유의미한 것으로 나타났다. 가설 H4-5는 채택되었다.

비선호 시설→주거만족도→재계약의도 경로는 간접 효과계수는 .0213이었으며, 하한값 -.0388, 상한값 .0801로 신뢰구간에 0을 포함하고

있어 매개효과가 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 가설 H4-6은 기각되었다.

<Table 4.31> Mediation effect of residential satisfaction in the relationship between location factors and renewal intention of single-person households

Path	Effect	Boot SE	95% Confidence interval	
			LLCI	ULCI
H4-1 Residential environment → Residential satisfaction → Renewal intention	.0439	.0277	-.0114	.0980
H4-2 Safety environment → Residential satisfaction → Renewal intention	.0465	.0237	.0073	.0996
H4-3 Educational environment → Residential satisfaction → Renewal intention	.0262	.0172	-.0039	.0633
H4-4 Convenience facilities → Residential satisfaction → Renewal intention	.0105	.0303	-.0517	.0683
H4-5 Medical and welfare environment → Residential satisfaction → Renewal intention	.0450	.0218	.0058	.0906
H4-6 Undesirable facilities → Residential satisfaction → Renewal intention	.0213	.0305	-.0388	.0801

5) 가설 5의 검증

가설 5: ‘주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 성별, 연령, 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.’

주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 성별, 연령, 주거기간의 조절효과를 검증하기 위하여 Hayes(2013)의 Process Macro(model 1)를 사용하였다.

주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0240$, $F=7.3563(p=.0071)$ 로 p값이 .01보다 작았고,

주거만족도*성별의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=2.7123$ 으로 유의하고 LLCI값 .0834와 ULCI값 .5252는 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하지 않아 조절효과가 있는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H5-1은 채택되었다.

주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0189$, $F=5.8223(p=.0165)$ 로 p 값이 .05보다 작았고, 주거만족도*연령의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=2.4129$ 로 유의하고 LLCI값 .0177과 ULCI값 .1745는 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하지 않아 조절효과가 있는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H5-2는 채택되었다.

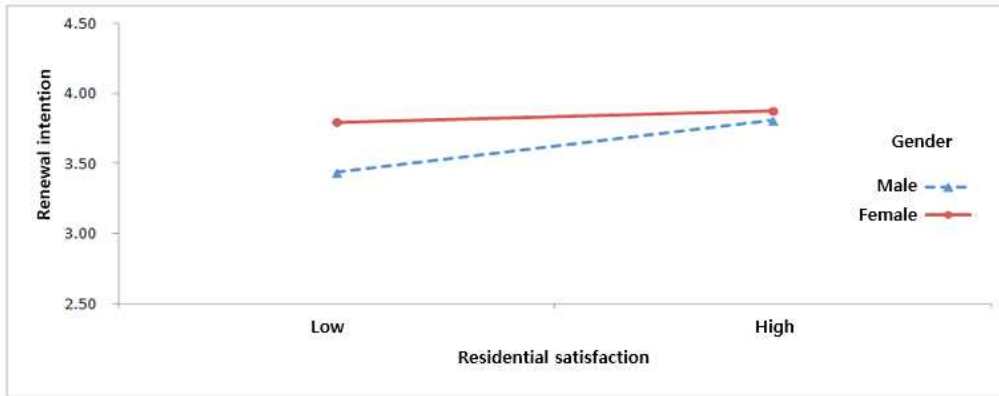
주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0003$, $F=.1011(p=.7508)$ 로 p 값이 .05보다 컸고, 주거만족도*주거기간의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=-.3180$ 으로 유의하지 않고 LLCI값 -.0927과 ULCI값 .0669는 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H5-3은 기각되었다. 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 성별, 연령, 주거기간의 조절효과검증 분석한 결과는 <Table 4.32>와 같다.

<Table 4.32> Moderating effects of gender, age, and length of residence of the relationship between residential satisfaction and renewal intention

		Coefficient	se	t	LLCI	ULCI	Statistic
H5-1	Residential satisfaction	.0665	.0731	.9096	-.0774	.2103	$\Delta R^2 = .0240$, $F = 7.3563^{**}$, $p = .0071$
	Gender	-1.1861	.3696	-3.2087	-1.9137	-.4584	
	Residential satisfaction * Gender	.3043	.1122	2.7123**	.0834	.5252	
H5-2	Residential satisfaction	-.1171	.1371	-.8536	-.3870	.1529	$\Delta R^2 = .0189$, $F = 5.8223^*$, $p = .0165$
	Age	-.1992	.1305	-1.5267	-.4561	.0577	
	Residential satisfaction * Age	.0961	.0398	2.4129	.0177	.1745	
H5-3	Residential satisfaction	.2328	.1512	1.5396	-.0648	.5304	$\Delta R^2 = .0003$, $F = .1011$, $p = .7508$
	Length of residence	.0948	.1345	.7047	-.1700	.3596	
	Residential satisfaction * Length of residence	-.0129	.0405	-.3180	-.0927	.0669	

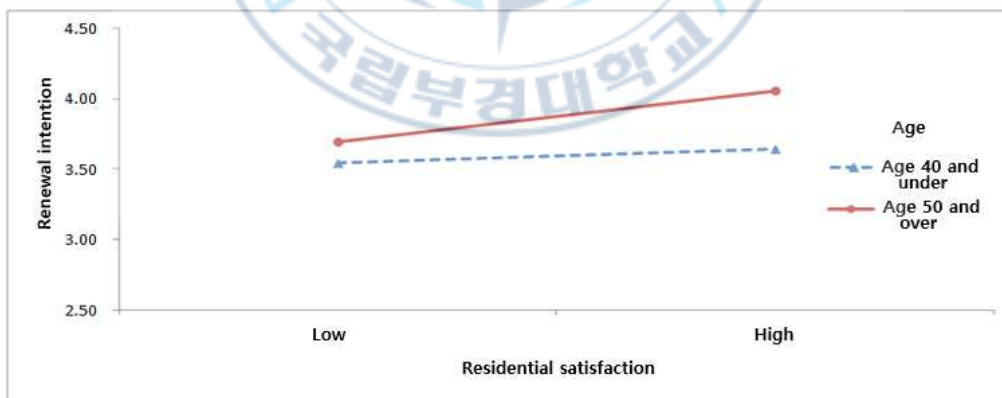
* $p < .05$, ** $p < .01$

<Fig. 4.2>는 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 시각화한 그래프이다. <Fig. 4.2>에 의하면 주거만족도가 낮을 때는 여자가 남자보다 재계약의도가 더 높았고, 주거만족도가 높을 때는 정적(+) 효과는 여자는 큰 변화가 없으나 남자는 여자와 비슷하게 증가함을 보여주고 있다.



<Fig. 4.2> Moderating effect of gender in the relationship between residential satisfaction and renewal intention

<Fig. 4.3>은 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과를 시각화한 그래프이다. <Fig. 4.3>에 의하면 주거만족도가 높을 때는 50대 이상이 40대 이하보다 재계약의도가 더 높았고, 주거만족도가 재계약의도에 미치는 정적(+) 효과는 연령이 많을수록 더 강할 것이다.



<Fig. 4.3> Moderating effect of age in the relationship between residential satisfaction and renewal intention

6) 가설 6의 검증

가설 6: ‘1인 가구 입지요인과 재계약의도 간의 관계에서 성별, 연령, 주거기간은 조절효과가 있을 것이다.’

1인 가구 입지요인과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 검증하기 위하여 Hayes(2013)의 Process Macro(model 1)를 사용하였고 검증결과를 정리하면 <Table 4.33>과 같다.

주거환경과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0043$, $F=1.6762$ ($p=.1965$)로 p 값이 .05보다 컸고, 주거환경*성별의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=1.2947$ 로 유의하지 않고 LLCI값 $-.0721$ 과 ULCI값 $.3493$ 은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-1은 기각되었다.

안전환경과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0004$, $F=.1443$ ($p=.7044$)로 p 값이 .05보다 컸고, 안전환경*성별의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=.3798$ 로 유의하지 않고 LLCI값 $-.1812$ 와 ULCI값 $.2678$ 은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-2는 기각되었다.

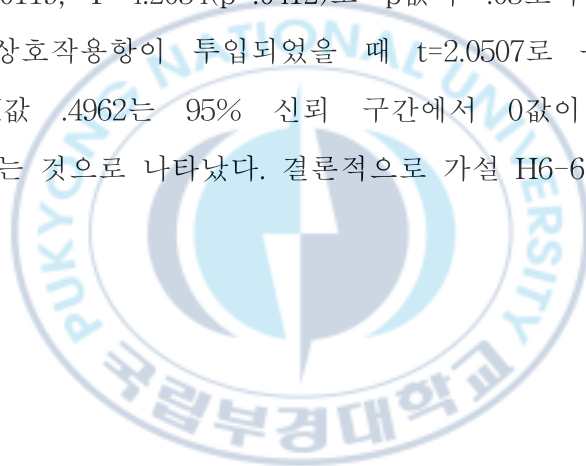
교육환경과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0002$, $F=.0641$ ($p=.8003$)로 p 값이 .05보다 컸고, 교육환경*성별의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=.2532$ 로 유의하지 않고 LLCI값 $-.1591$ 과 ULCI값 $.2060$ 은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-3은 기각되었다.

편의시설과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0129$, $F=5.1151$ ($p=.0245$)로 p 값이 .05보다 작았고, 편의시설*성별의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=2.2617$ 로 유의하고 LLCI값 $.0324$ 와 ULCI값 $.4682$ 는 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하지 않아 조절효과가 있는 것으로

나타났다. 결론적으로 가설 H6-4는 채택되었다.

의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0028$, $F=1.0962$ ($p=.2960$)로 p 값이 .05보다 컸고, 의료 및 복지환경*성별의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=1.0470$ 으로 유의하지 않고 LLCI값 $-.0966$ 과 ULCI값 $.3162$ 는 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-5는 기각되었다.

비선호 시설과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0119$, $F=4.2054$ ($p=.0412$)로 p 값이 .05보다 작았고, 비선호 시설*성별의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=2.0507$ 로 유의하고 LLCI값 $.0101$ 과 ULCI값 $.4962$ 는 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하지 않아 조절효과가 있는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-6은 채택되었다.



<Table 4.33> Moderating effect of gender in the relationship between location factors and renewal intention of single-person households

		Coefficient	se	t	LLCI	ULCI	Statistic
H6-1	Residential environment	.0546	.0749	.7293	-.0928	.2021	$\Delta R^2 = .0043$, $F = 1.6762$, $p = .1965$
	Gender	-.5962	.3808	-1.5655	-1.3458	.1535	
	Residential environment * Gender	.1386	.1070	1.2947	-.0721	.3493	
H6-2	Safety environment	.1047	.0802	1.3050	-.0533	.2627	$\Delta R^2 = .0004$, $F = .1443$, $p = .7044$
	Gender	-.2625	.3989	-.6580	-1.0477	.5227	
	Safety environment * Gender	.0433	.1140	.3798	-.1812	.2678	
H6-3	Educational environment	.1811	.0676	2.6792	.0480	.3142	$\Delta R^2 = .0002$, $F = .0641$, $p = .8003$
	Gender	-.1976	.3396	-.5818	-.8661	.4710	
	Educational environment * Gender	.0235	.0927	.2532	-.1591	.2060	
H6-4	Convenience facilities	.0990	.0863	1.1461	-.0710	.2689	$\Delta R^2 = .0129$, $F = 5.1151^*$, $p = .0245$
	Gender	-.9941	.3971	-2.5034	-1.7759	-.2124	
	Convenience facilities * Gender	.2503	.1107	2.2617*	.0324	.4682	
H6-5	Medical and welfare environment	.1050	.0674	1.5591	-.0276	.2376	$\Delta R^2 = .0028$, $F = 1.0962$, $p = .2960$
	Gender	-.4812	.3597	-1.3380	-1.1892	.2268	
	Medical and welfare environment * Gender	.1098	.1049	1.0470	-.0966	.3162	
H6-6	Undesirable facilities	.3451	.0914	3.7760	.1652	.5250	$\Delta R^2 = .0119$, $F = 4.2054^*$, $p = .0412$
	Gender	-1.0532	.4280	-2.4606	-1.8958	-.2106	
	Undesirable facilities * Gender	.2532	.1235	2.0507*	.0101	.4962	

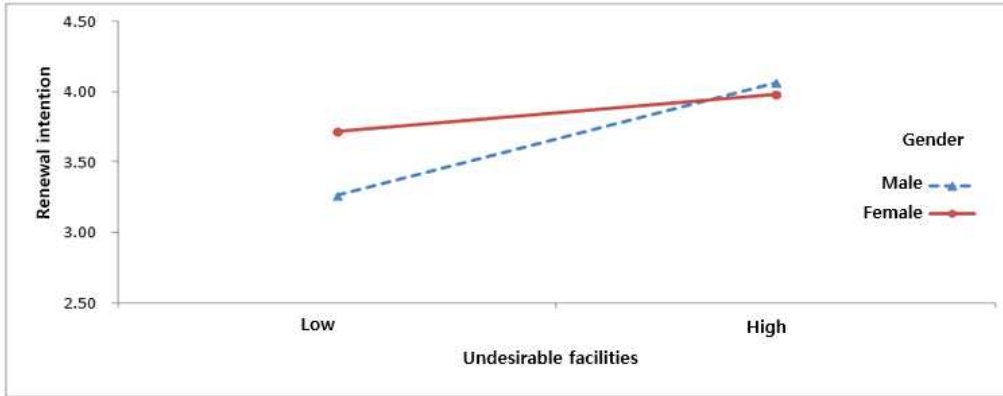
* $p < .05$

<Fig. 4.4>는 편의시설과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 시각화한 그래프이다. <Fig. 4.4>에 의하면 편의시설 요인이 낮을 때 재계약의도가 여자가 높고 남자가 낮았지만 편의시설 요인이 높을 때는 남자가 여자와 비슷해져 재계약의도가 더 높아졌고, 편의시설이 재계약의도에 미치는 정적(+) 효과는 남자가 여자보다 더 강할 것이다.



<Fig. 4.4> Moderating effect of gender in the relationship between convenience facilities and renewal intention

<Fig. 4.5>는 비선호 시설과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과를 시각화한 그래프이다. <Fig. 4.5>에 의하면 비선호 시설 요인이 높을 때는 남자가 여자보다 재계약의도가 더 높았고, 비선호 시설이 재계약의도에 미치는 정적(+) 효과는 남자가 여자보다 더 강할 것이다.



<Fig. 4.5> Moderating effect of gender in the relationship between undesirable facilities and renewal intention

1인 가구 입지요인과 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과를 검증하기 위하여 Hayes(2013)의 Process Macro(model 1)를 사용하였고 검증결과를 정리하면 <Table 4.34>와 같다.

주거환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0021$, $F=.6724(p=.4129)$ 로 p 값이 .05보다 컸고, 주거환경*연령의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=.8200$ 으로 유의하지 않고 LLCI값 $-.0511$ 과 ULCI값 $.1240$ 은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-7은 기각되었다.

안전환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0098$, $F=3.0699(p=.0809)$ 로 p 값이 .05보다 컸고, 안전환경*연령의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=1.7521$ 로 유의하지 않고 LLCI값 $-.0105$ 와 ULCI값 $.1803$ 은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-8은 기각되었다.

교육환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0003$, $F=.1034(p=.7481)$ 로 p 값이 .05보다 컸고, 교육환경*연령의

상호작용항이 투입되었을 때 $t=-.3215$ 로 유의하지 않고 LLCI값 $-.0731$ 과 ULCI값 $.0526$ 은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-9은 기각되었다.

편의시설과 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0007$, $F=.2430(p=.6225)$ 로 p값이 .05보다 컸고, 편의시설*연령의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=-.4929$ 로 유의하지 않고 LLCI값 $-.1049$ 와 ULCI값 $.0629$ 은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-10은 기각되었다.

의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0185$, $F=5.8449(p=.0163)$ 로 p값이 .05보다 작았고, 의료 및 복지환경*연령의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=2.4176$ 으로 유의하고 LLCI값 $.0184$ 와 ULCI값 $.1795$ 은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하지 않아 조절효과가 있는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-11은 채택되었다.

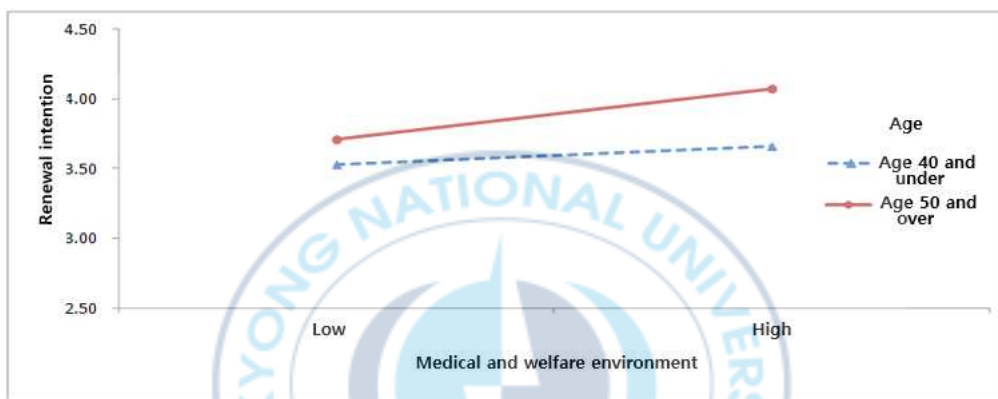
비선호 시설과 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0049$, $F=1.7100(p=.1921)$ 로 p값이 .05보다 컸고, 비선호 시설*연령의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=1.3077$ 로 유의하지 않고 LLCI값 $-.0313$ 과 ULCI값 $.1551$ 은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-12는 기각되었다.

<Table 4.34> Moderating effect of age in the relationship between location factors and renewal intention of single-person households

		Coefficient	se	t	LLCI	ULCI	Statistic
H6-7	Residential environment	.1704	.1618	1.0532	-.1481	.4889	$\Delta R^2 = .0021$, $F = .6724$, $p = .4129$
	Age	-.0403	.1561	-.2584	-.3476	.2669	
	Residential environment * Age	.0365	.0445	.8200	-.0511	.1240	
H6-8	Safety environment	-.0131	.1725	-.0762	-.3526	.3263	$\Delta R^2 = .0098$, $F = 3.0699$, $p = .0809$
	Age	-.1859	.1711	-1.0862	-.5228	.1510	
	Safety environment * Age	.0849	.0485	1.7521	-.0105	.1803	
H6-9	Educational environment	.3884	.1128	3.4417	.1662	.6105	$\Delta R^2 = .0003$, $F = .1034$, $p = .7481$
	Age	.1216	.1157	1.0508	-.1062	.3493	
	Educational environment * Age	-.0103	.0319	-.3215	-.0731	.0526	
H6-10	Convenience facilities	.5237	.1590	3.2940	.2108	.8367	$\Delta R^2 = .0007$, $F = .2430$, $p = .6225$
	Age	.1495	.1533	.9749	-.1524	.4513	
	Convenience facilities * Age	-.0210	.0426	-.4929	-.1049	.0629	
H6-11	Medical and welfare environment	-.1013	.1515	-.6684	-.3996	.1970	$\Delta R^2 = .0185$, $F = 5.8449^*$, $p = .0163$
	Age	-.2139	.1358	-1.5758	-.4812	.0533	
	Medical and welfare environment * Age	.0990	.0409	2.4176	.0184	.1795	
H6-12	Undesirable facilities	.2610	.1694	1.5410	-.0724	.5944	$\Delta R^2 = .0049$, $F = 1.7100$, $p = .1921$
	Age	-.1403	.1617	-.8676	-.4587	.1781	
	Undesirable facilities * Age	.0619	.0473	1.3077	-.0313	.1551	

* $p < .05$

<Fig. 4.6>은 의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과를 시각화한 그래프이다. <Fig. 4.6>에 의하면 의료 및 복지환경이 높을 때는 50대 이상이 40대 이하보다 재계약의도가 더 높았고, 의료 및 복지환경이 재계약의도에 미치는 정적(+) 효과는 연령이 많을수록 더 강할 것이다.



<Fig. 4.6> Moderating effect of age in the relationship between medical and welfare

1인 가구 입지요인과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과를 검증하기 위하여 Hayes(2013)의 Process Macro(model 1)를 사용하였고 검증결과를 정리하면 <Table 4.35>와 같다.

주거환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0034$, $F=1.0470(p=.3071)$ 로 p값이 .05보다 컸고, 주거환경*주거기간의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=-1.0232$ 로 유의하지 않고 LLCI값 $-.1260$ 과 ULCI값 $.0398$ 은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-13은 기각되었다.

안전환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0197$, $F=6.0782(p=.0143)$ 로 p값이 .05보다 작았고,

안전환경*주거기간의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=2.4654$ 로 유의하고 LLCI값 .0224와 ULCI값 .2002는 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하지 않아 조절효과가 있는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-14는 채택되었다.

교육환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0083$, $F=2.8399(p=.0931)$ 로 p 값이 .05보다 컸고, 교육환경*주거기간의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=-1.6852$ 로 유의하지 않고 LLCI값 -.1224와 ULCI값 .0095는 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-15는 기각되었다.

편의시설과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0005$, $F=.1810(p=.6708)$ 로 p 값이 .05보다 컸고, 편의시설*주거기간의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=.4255$ 로 유의하지 않고 LLCI값 -.0596과 ULCI값 .0925는 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-16은 기각되었다.

의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0024$, $F=.7260(p=.3949)$ 로 p 값이 .05보다 컸고, 의료 및 복지환경*주거기간의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=-.8521$ 로 유의하지 않고 LLCI값 -.1145와 ULCI값 .0453은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-17은 기각되었다.

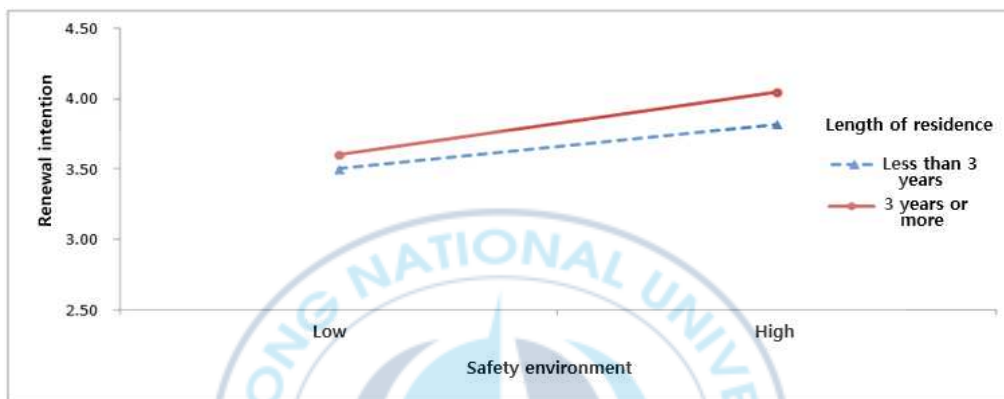
비선호 시설과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과를 검증한 결과는 $\Delta R^2=.0043$, $F=1.4696(p=.2264)$ 로 p 값이 .05보다 컸고, 비선호 시설*주거기간의 상호작용항이 투입되었을 때 $t=1.2123$ 로 유의하지 않고 LLCI값 -.0351과 ULCI값 .1478은 95% 신뢰 구간에서 0값이 존재하여 조절효과는 없는 것으로 나타났다. 결론적으로 가설 H6-18은 기각되었다.

<Table 4.35> Moderating effect of length of residence in the relationship between location factors and renewal intention in single-person households

		Coefficient	se	t	LLCI	ULCI	Statistic
H6-13	Residential environment	.4574	.1571	2.9116	.1481	.7666	$\Delta R^2=.0034$, $F=1.0470$, $p=.3071$
	Length of residence	.1878	.1461	1.2852	-.0998	.4754	
	Residential environment * Length of residence	-.0431	.0421	-1.0232	-.1260	.0398	
H6-14	Safety environment	-.0952	.1606	-.5926	-.4114	.2210	$\Delta R^2=.0197$, $F=6.0782^*$, $p=.0143$
	Length of residence	-.3266	.1598	-2.0439	-.6411	-.0120	
	Safety environment * Length of residence	.1113	.0452	2.4654*	.0224	.2002	
H6-15	Educational environment	.5669	.1275	4.4467	.3159	.8178	$\Delta R^2=.0083$, $F=2.8399$, $p=.0931$
	Length of residence	.2042	.1195	1.7084	-.0311	.4394	
	Educational environment * Length of residence	-.0565	.0335	-1.6852	-.1224	.0095	
H6-16	Convenience facilities	.4129	.1470	2.8098	.1236	.7023	$\Delta R^2=.0005$, $F=.1810$, $p=.6708$
	Length of residence	-.0488	.1377	-.3546	-.3198	.2222	
	Convenience facilities * Length of residence	.0164	.0386	.4255	-.0596	.0925	
H6-17	Medical and welfare environment	.3574	.1480	2.4153	.0661	.6488	$\Delta R^2=.0024$, $F=.7260$, $p=.3949$
	Length of residence	.1635	.1353	1.2083	-.1029	.4299	
	Medical and welfare environment * Length of residence	-.0346	.0406	-.8521	-.1145	.0453	
H6-18	Undesirable facilities	.2989	.1683	1.7762	-.0324	.6301	$\Delta R^2=.0043$, $F=1.4696$, $p=.2264$
	Length of residence	-.1732	.1584	-1.0932	-.4850	.1386	
	Undesirable facilities * Length of residence	.0563	.0465	1.2123	-.0351	.1478	

* $p<.05$

<Fig. 4.7>은 안전환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과를 시각화한 그래프이다. <Fig. 4.7>에 의하면 안전환경이 높을 때는 주거기간이 3년 이상이 3년 미만보다 재계약의도가 더 높았고, 안전환경이 재계약의도에 미치는 정적(+) 효과는 주거기간이 오래될수록 더 강할 것이다.



<Fig. 4.7> Moderating effect of length of residence in the relationship between safety environment and renewal intention

4.2.5 연구모형 검증결과 요약

ANOVA(분산분석, Analysis of Variance)는 세 집단 이상 간 평균값의 차이를 검증할 때 사용하는 통계 방법이다. 이 분석은 특정 변수가 집단 간에 유의한 차이를 만드는지를 검증하며, F값을 산출하고 유의수준(p-value)을 확인하여 유의미성을 판단한다. 유의수준이 보통 .05 이하이면 집단 간 차이가 통계적으로 유의하다고 판단한다.

연구 결과를 보면, 먼저, 직업에 따라서는 1인 주택 입지요인의 모든 하위 요인(안전환경, 주거환경, 교육환경, 편의시설, 의료 및 복지환경, 비선호 시설)에서 유의한 차이가 발견되지 않았다. 이는 직업이 1인 주택 입주에 중요한 영향을 미치지 않는다는 의미이다.

둘째, 성별에 따른 분석 결과, 안전환경($t=-3.200$, $p<.01$), 교육환경($t=-2.865$, $p<.01$), 편의시설($t=-2.219$, $p<.05$)에서 유의한 차이가 나타났다. 세 가지 요인 모두 여성의 평균값이 남성보다 높았다. 이는 여성이 1인 주택 선택 시 안전성, 교육적 환경, 편의시설에 대해 남성보다 더 높은 중요성을 부여함을 나타낸다.

셋째, 연령에 따라서는 주거환경($F=3.573$, $p<.01$), 편의시설($F=2.833$, $p<.05$), 비선호 시설($F=3.965$, $p<.01$)에서 유의한 차이가 나타났다. 즉, 연령이 많을수록 주거의 질적 환경, 생활 편의시설, 비선호 시설(협오시설 부재)에 대한 가중치가 높아지는 경향을 보였다. 던칸(Duncan) 사후검증을 수행한 결과를 보면, 주거환경과 비선호 시설에서 연령대가 높은 집단이 낮은 집단보다 유의하게 높은 수준을 보였고, 편의시설 역시 비슷한 경향을 나타내어 연령이 많을수록 생활 편의와 주거 질을 중시함을 알 수 있다.

넷째, 1인 주택 주거기간에 따른 분석 결과, 주거환경($F=3.285$, $p<.05$), 교육환경($F=6.186$, $p<.001$), 편의시설($F=5.754$, $p<.001$), 의료 및 복지환경($F=3.296$, $p<.05$), 비선호 시설($F=5.897$, $p<.001$)에서 모두 유의한 차이가 있었다.

입지요인, 주거만족도, 재계약의도 간의 구조적 관계를 규명하기 위해 설정한 연구모형을 실증적으로 검증하였다. 설문 응답자 283명을 대상으로 SPSS 28.0과 PROCESS Macro를 활용한 회귀분석 및 매개·조절효과 검증을 실시하였으며, 먼저 측정 도구의 신뢰성과 타당성을 검토한 결과, 모든 변수의 Cronbach's α 값이 0.7 이상으로 나타나 내적일관성이 확보되었음을 확인하였다. 탐색적 요인분석을 통해 각 하위 요인이 이론적 구성 개념과 일치하게 분류되었으며, KMO 값과 Bartlett의 구형성 검정 결과 역시 분석의 적합성을 뒷받침하였다.

연구모형 검증 결과, 입지요인과 주거만족도 간에는 유의한 정(+)의 상관관계가 확인되었으며, 특히 주거환경, 안전환경, 의료·복지환경이 주거만족도에 가장 강한 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 다음으로 주거만족도는 재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 주었으며, 이는 단순히 좋은 입지에 주거하는 것이 아니라, 해당 입지에 대한 주관적 만족이 재계약 의사 결정에 중요한 매개 역할을 한다는 구조적 메커니즘을 시사한다.

입지요인과 재계약의도 간의 직접적인 영향도 유의하게 나타났으나, 주거만족도가 투입되었을 때 효과 크기가 감소하여 주거만족도의 부분 매개효과가 존재함을 확인하였다. 이는 주거입지의 객관적 조건이 재계약의도에 직접 작용하기도 하지만, 그보다 주거자가 느끼는 체감 만족도가 더 중요한 설명변수로 작용함을 의미한다.

한편, 성별, 연령, 주거기간을 조절변수로 설정하여 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서의 조절효과를 분석한 결과, 일부 유의한 상호작용이 확인되었다. 특히 성별에 따라 주거만족도의 영향력에 차이가 있었으며, 남성이 여성보다 만족도가 높을 때 재계약의도가 더 크게 증가하는 것으로 나타났다. 연령의 경우에도 유의한 조절효과가 있었는데, 50대 이상에서는 주거만족도가 재계약의도에 미치는 영향력이 40대 이하보다 더 강하게 작용하였다. 반면, 주거기간은 조절효과가 미미하거나 유의하지 않은 것으로 분석되었다.

종합하면, 본 연구의 모형 검증 결과는 1인 가구의 재계약 결정이 단순한 경제적·물리적 조건이 아닌, 주관적 평가와 개인적 특성에 따라 다양하게 작용함을 보여준다. 이는 기존의 획일화된 주거정책이나 공급 방식으로는 1인 가구의 주거 지속성을 충분히 확보하기 어렵다는 점을 시사하며, 수요자 맞춤형 정책설계 및 세분화된 마케팅 전략의 필요성을 뒷받침한다. <Table 4.36>은 연구의 가설검증 결과를 정리한 표이다.

<Table 4.36> Results of hypothesis testing in this study

Hypothesis	Hypothesis path			β	t	Acceptance status	
H1	H1-1	Residential environment	→	Renewal intention	.056	.928	Rejected
	H1-2	Safety environment	→	Renewal intention	.079	1.401	Rejected
	H1-3	Educational environment	→	Renewal intention	.194	3.209	Accepted
	H1-4	Convenience facilities	→	Renewal intention	.167	2.516	Accepted
	H1-5	Medical and welfare environment	→	Renewal intention	.138	2.575	Accepted
	H1-6	Undesirable facilities	→	Renewal intention	.198	3.237	Accepted
H2	H2-1	Residential environment	→	Residential satisfaction	.178	2.981	Accepted
	H2-2	Safety environment	→	Residential satisfaction	.169	3.005	Accepted
	H2-3	Educational environment	→	Residential satisfaction	-.024	-.394	Rejected
	H2-4	Convenience facilities	→	Residential satisfaction	.189	2.865	Accepted
	H2-5	Medical and welfare environment	→	Residential satisfaction	.176	3.289	Accepted
	H2-6	Undesirable facilities	→	Residential satisfaction	.173	2.844	Accepted
H3	Residential satisfaction	→	Renewal intention	.215	3.691	Accepted	
				Effect	LLCI		
H4	H4-1	Residential environment	→	Residential satisfaction → Renewal intention	.0439	-.0114	Rejected
	H4-2	Safety environment	→	Residential satisfaction → Renewal intention	.0465	.0073	Accepted
	H4-3	Educational environment	→	Residential satisfaction → Renewal intention	.0262	-.0039	Rejected
	H4-4	Convenience facilities	→	Residential satisfaction → Renewal intention	.0105	-.0517	Rejected
	H4-5	Medical and welfare environment	→	Residential satisfaction → Renewal intention	.0450	.0058	Accepted
	H4-6	Undesirable facilities	→	Residential satisfaction → Renewal intention	.0213	-.0388	Rejected
				t	LLCI		
H5	H5-1	Residential satisfaction → Renewal intention	→	Gender moderation effect	2.7123	.0834	Accepted
	H5-2	Residential satisfaction → Renewal intention	→	Age moderation effect	2.4129	.0177	Accepted
	H5-3	Residential satisfaction → Renewal intention	→	Length of residence moderation effect	-.3180	-.0927	Rejected

<Table 4.36> Results of hypothesis testing in this study (continued)

Hypothesis	Hypothesis path			β	t	Acceptance status	
H6	H6-1	Residential environment → Renewal intention	→	Gender moderation effect	1.2947	-.0721	Rejected
	H6-2	Safety environment → Renewal intention	→	Gender moderation effect	.3798	-.1812	Rejected
	H6-3	Educational environment → Renewal intention	→	Gender moderation effect	.2532	-.1591	Rejected
	H6-4	Convenience facilities → Renewal intention	→	Gender moderation effect	2.2617	.0324	Accepted
	H6-5	Medical and welfare environment → Renewal intention	→	Gender moderation effect	1.0470	-.0966	Rejected
	H6-6	Undesirable facilities → Renewal intention	→	Gender moderation effect	2.0507	.0101	Accepted
	H6-7	Residential environment → Renewal intention	→	Age moderation effect	.8200	-.0511	Rejected
	H6-8	Safety environment → Renewal intention	→	Age moderation effect	1.7521	-.0105	Rejected
	H6-9	Educational environment → Renewal intention	→	Age moderation effect	-.3215	-.0731	Rejected
	H6-10	Convenience facilities → Renewal intention	→	Age moderation effect	-.4929	-.1049	Rejected
	H6-11	Medical and welfare environment → Renewal intention	→	Age moderation effect	2.4176	.0184	Accepted
	H6-12	Undesirable facilities → Renewal intention	→	Age moderation effect	1.3077	-.0313	Rejected
	H6-13	Residential environment → Renewal intention	→	Length of residence moderation effect	-1.0232	-.1260	Rejected
	H6-14	Safety environment → Renewal intention	→	Length of residence moderation effect	2.4654	.0224	Accepted
	H6-15	Educational environment → Renewal intention	→	Length of residence moderation effect	-1.6852	-.1224	Rejected
	H6-16	Convenience facilities → Renewal intention	→	Length of residence moderation effect	.4255	-.0596	Rejected
	H6-17	Medical and welfare environment → Renewal intention	→	Length of residence moderation effect	-.8521	-.1145	Rejected
	H6-18	Undesirable facilities → Renewal intention	→	Length of residence moderation effect	1.2123	-.0351	Rejected

V. 결론

5.1 연구요약 및 논의

본 연구는 국내 1인 가구 주택시장의 현황과 그 한계를 진단한 후, 실제 1인 가구 입주자들이 주거지를 선택할 때 고려하는 핵심 요인을 체계적으로 도출하고, 이들 요인의 상대적 중요도를 분석하여 어떤 요인이 주거 선택에 더 큰 영향을 미치는지를 규명하는 데에 목적이 있다. 나아가, 입지요인이 입주자들의 재계약의도에 미치는 영향과 이들 요인과 재계약의도의 관계에서 주거만족도의 매개효과를 검토하고, 성별, 연령, 주거기간의 조절효과를 분석을 통해 입지선정의 우선순위 설정, 재계약 유도 전략, 그리고 세분화된 수요자 특성에 기반한 맞춤형 정책 수립 등 학술적·실무적·정책적 시사점을 제공하였다.

먼저 1인 가구 입지 결정요인의 상대적 가중치 분석한 결과는 다음과 같다.

대분류 가중치 분석에서 안전환경 요인(방법·치안 등)이 가장 높은 가중치를 보였으며, 다음은 주거환경이 높게 나타났다. 이는 혼자 주거하는 1인 가구가 자기 보호와 생활 쾌적성에 대해 민감하게 반응하는 경향이 반영된 결과로 볼 수 있다. 주거환경 요인이 2번째 높은 순위를 차지한 이유는, 1인 가구가 대중교통 이용 빈도가 높고 차량 보유율이 낮은 특성과 관련이 있다. 따라서 교통 접근성, 직장과의 거리 등은 주거지 선택에서 중요한 요인으로 작용한다. 특히 지하철역 인근에 대한 선호가 지표 상위권(종합가중치4위)으로 나타난 점은, 한정된 주거비와 출퇴근

시간 절감을 동시에 고려하는 실용적 판단이 반영된 결과로 볼 수 있다.

세 번째로는 ‘의료 및 복지환경’이 높은 가중치를 보였는데, 중장년층 및 고령 1인 가구에서 병원, 약국, 복지관 등과의 거리 및 이용 접근성이 핵심 고려 요인으로 작용하였다. 의료 및 복지환경이 세 번째로 높게 평가된 점은, 건강관리나 응급상황 대처가 가족의 직접 지원 없이 이루어져야 하는 1인 가구의 현실을 반영한다. 이는 고령층뿐만 아니라 젊은 세대 역시 독립생활에서 의료기관 접근성을 중요하게 고려함을 시사한다.

다음은 비선호시설로 쓰레기 매립지나 고압변전소 등 대형 유해시설과의 거리는 악취, 전자파 등에 대한 건강 및 쾌적성 우려와 직결되며, 이에 대한 민감도가 1인 가구에게도 높게 작용한 것이다. 이는 일상생활에서의 환경적 스트레스를 최소화하고 삶의 질을 보장받고자 하는 욕구가 반영된 결과이다. 이러한 결과는 1인 가구를 기획·공급할 때, 1인 가구가 체감하는 안전성과 기본 생활환경이 최우선적으로 충족되어야 함을 강조한다. 또한, 지하철역이나 버스 정류장 접근성 향상도 중요한 설계 고려 요소이며, 의료기관, 약국, 복지시설 등과의 연계성 강화를 통해 주거지의 실질적 만족도를 높일 수 있다. 그리고 비선호시설(쓰레기 매립지, 고압변전소 등)로부터의 충분한 이격거리 확보와 개발단계에서는 치안시설 강화, 건물 보안시스템 고도화가 필수적이다.

대분류 가중치 분석에서 교육환경과 편의시설이 다소 낮은 순위를 보인 것은, 1인 가구가 안전과 주거환경적 요소를 보다 우선시하는 경향에 기인한다. 평생교육기관이나 문화시설 등이 하위권으로 나타난 이유는, 주택 선택 시 보다 실용적이고 편의성을 우선 고려하기 때문이며, 필요시 이동을 통해 이용이 가능하다는 인식도 영향을 미친 것으로 보인다. 다만,

개발 사업자 및 정책 입안자는 이러한 후순위 요인을 단순히 제외할 것이 아니라, 지역사회 활력과 주민 만족도 향상을 위한 보완적 요소로 장기적으로 고려할 필요가 있다. 즉, 안전·주거환경·의료·비선호시설 요인을 우선 충족한 뒤, 추가적으로 교육·문화·여가 시설을 확충하는 단계적 접근 전략이 바람직하다. 결론적으로, 입지요인 대분류 가중치 분석을 이용 1인 가구 개발 시 안전성, 주거환경, 의료·복지 접근성, 비선호시설을 핵심 요소로 우선 고려하고, 교육·문화시설은 부차적 선택지로 제공하는 전략이 1인 가구의 주거만족도 및 재계약의도를 높이는 데 효과적일 것으로 판단된다.

본 연구의 가설검증 결과는 다음과 같다.

첫째, 1인 가구 입지요인의 하위 요인 중에서 비선호 시설, 교육환경, 편의시설, 의료 및 복지환경, 비선호시설은 재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 상대적 영향력은 비선호 시설, 교육환경, 편의시설, 의료 및 복지환경 순으로 분석되었다. 이러한 결과는 1인 가구가 주거지를 선택하고 유지할 때, 삶의 질과 직결된 쾌적한 환경을 매우 중요하게 고려한다는 점을 보여준다. 특히 비선호 시설(예: 쓰레기 매립지, 고압 변전소 등)의 유무가 가장 큰 영향을 미친 것은, 혼자 주거하는 상황에서 생활 불편이나 건강 위협 요인을 회피하려는 욕구가 강하게 작용했기 때문으로 해석된다. 또한 교육환경이 두 번째 높은 영향을 미친 것은, 자기개발 및 미래 준비에 대한 1인 가구의 관심이 높다는 사실을 반영하며, 편의시설과 의료 및 복지환경의 중요성은 생활의 편의성과 건강관리에 대한 실제 수요가 높기 때문으로 판단된다. 이러한 결과는 향후 1인 가구의 공급 및 관리 전략 수립 시, 비선호 시설유무와 함께 교육, 편의, 의료 인프라의 균형 있는 제공이 필수적임을 시사한다.

둘째, 1인 가구 입지요인의 하위 요인 중에서 교육환경을 제외한 모든 요인이 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로는 편의시설, 주거환경, 의료 및 복지환경, 비선호 시설, 안전환경은 주거만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 상대적 영향력은 편의시설, 주거환경, 의료 및 복지환경, 비선호 시설, 안전환경 순으로 분석되었다. 이러한 결과는 1인 가구가 실생활에서 쉽게 체감할 수 있는 편의성과 생활환경의 질을 주거만족도에서 우선적으로 고려한다는 점을 반영한다. 편의시설이 가장 큰 영향력을 미친 것은 1인 가구가 혼자 생활하며 주변의 상업 시설, 문화 시설, 운동 시설 등 생활 편의를 위해 외부 시설에 크게 의존하기 때문이다. 특히 외식, 간단한 식료품 구매 및 여가 활동이 일상적으로 이루어지며, 이에 따라 가까운 곳에 다양한 편의시설이 있을수록 주거 생활의 만족도가 높아지는 것으로 풀이된다. 다음으로 주거환경이 중요한 영향을 미친 이유는 1인 가구가 주거 선택 시 직장 접근성, 교통 편의성, 주변 상권 접근성 등을 고려하여 효율적인 일상생활과 경제적 자원의 절약을 추구하기 때문이다. 출퇴근 시간이 단축되거나 대중교통 이용이 편리하면 그만큼 개인 시간 확보가 용이하여 전반적인 삶의 질 향상으로 연결된다.

또한, 의료 및 복지환경이 세번째로 영향을 미친 것은 1인 가구가 건강 및 복지 서비스를 독립적으로 관리해야 하기 때문이다. 특히 응급상황 발생 시 즉각적인 대처와 의료 서비스 접근성은 혼자 사는 상황에서 생존과 직결되는 필수적인 요소이기 때문에, 주거만족도를 결정하는 중요한 기준이 되는 것이다. 네 번째로 비선호 시설이 중요하게 나타난 점은 악취, 소음 등으로부터의 생활 쾌적성 유지가 주거만족도에 영향을 미친다는 것을 의미한다. 마지막으로 안전환경이 영향을 미친 것은 혼자 주거하는 1인

가구에게 범죄 예방 및 재난 대응 체계의 중요성이 매우 높기 때문이다. CCTV, 경비 시스템 등 안전시설이 잘 갖춰져 있어야 돌발 상황에서도 즉각적인 대처가 가능해 심리적 안정감을 제공하며, 이는 주거만족도를 높이는 핵심 요인이 된다. 이러한 결과는 향후 1인 가구를 공급할 때, 주거만족도 검토시 편의시설과 주거환경, 의료 및 복지시설, 안전관련 시설을 균형 있게 강화하는 전략이 필요함을 시사한다.

셋째, 주거만족도는 재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거만족도는 주거자가 일상에서 직접 경험하는 주거환경, 생활의 편의성, 안정감 등의 요소가 종합적으로 반영된 심리적 평가로, 1인 가구는 만족스러운 주거환경이 제공될 경우, 지속적으로 동일 주택에서 주거하려는 경향이 강하게 된다. 이러한 결과는 주택의 관리 및 공급 주체가 주거자의 실제 만족도를 제고하기 위해 생활 편의성, 안전성, 환경의 쾌적성 등 구체적인 요소를 지속적으로 점검하고 개선하는 전략을 채택해야 함을 시사한다.

넷째, 1인 가구의 입지요인과 재계약의도 간 관계에서 주거만족도의 매개효과를 분석한 결과, 안전환경과 의료 및 복지환경에서 유의한 매개효과가 확인되었다.

안전환경의 경우, 독립변수로서 직접적으로 재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으나, 주거만족도가 충족될 경우에는 재계약의도에 간접적으로 긍정적인 영향을 미치는 매개경로가 실증적으로 확인되었다. 이는 안전환경이 1인 가구의 재계약 결정에 있어 직접적인 판단 기준이라기보다는, 전반적인 주거 만족을 형성하는 구성요소로 작용하며, 이를 통해 최종 행동의사결정에 영향을 미친다는 점을 시사한다. 반면,

의료 및 복지환경의 경우에는 주거만족도의 존재 여부와 관계없이 재계약의도에 대해 직접적이고 유의한 정(+)의 영향을 미친 변수로 나타났다. 이러한 결과는 의료 및 복지 인프라가 1인 가구, 특히 고령층이나 건강 및 돌봄에 대한 수요가 높은 계층에게 재계약 여부를 판단하는 핵심적 요소로 기능하고 있음을 의미하며, 해당 요인이 주거지 선택뿐만 아니라 장기적인 주거 안정성 확보와도 밀접하게 연결되어 있다는 점을 보여준다.

안전과 건강관리 등 필수적이고 즉각적인 삶의 질 관련 요소들을 민감하게 평가함을 의미한다. 안전환경 요인이 주거만족도를 매개한 것은, 범죄나 재난 등 돌발 상황에서 혼자 대응해야 하는 1인 가구의 특성상, 심리적 안정감과 보호에 대한 요구가 크기 때문으로 해석된다. 의료 및 복지환경 역시, 가족의 부재 상황에서 응급상황이나 건강관리 측면에서 즉각적인 지원이 가능한 환경을 중시하는 경향이 반영된 결과로 볼 수 있다. 이러한 결과는 향후 1인 가구를 개발하거나 관리할 때, 범죄 예방과 안전시설 구축, 그리고 의료·복지 인프라 확충을 통해 주거자의 주거만족도를 높임으로써 재계약을 유도하는 전략적 접근이 필요함을 시사한다.

다섯째, 주거만족도와 재계약의도 간의 관계에서 성별과 연령, 주거기간의 조절효과가 확인되었으며, 반면 직업에 따른 조절효과는 나타나지 않았다. 이러한 결과는 성별과 연령 및 주거기간에 따라 주거만족도가 재계약의도로 이어지는 정도가 상이함을 의미한다. 성별에 따른 조절효과가 확인된 이유는, 남성의 경우 주거만족도가 높을수록 새로운 주거지를 탐색하거나 이사를 추진하는 데 대한 심리적 부담을 더

크게 느껴, 재계약을 선호하는 경향이 여성보다 강하게 나타나기 때문으로 해석된다. 또한, 연령에 따른 조절효과가 확인된 것은, 고령층(50대 이상)이 새로운 환경에 적응하는 데 부담을 느끼는 경향이 상대적으로 크기 때문이다. 이에 따라 고령층일수록 현 주거지에 대한 만족도가 높을 경우 재계약의도가 더욱 높게 나타나는 경향을 보였다. 또한, 주거기간은 주거만족도와 재계약의도 간의 관계를 유의하게 조절하지 않는 것으로 나타났다. 이는 주거기간이 재계약 결정에 있어 직접적이고 일관된 조절 요인으로 작용하기보다는, 개인의 생활 여건, 이사 가능성, 고용 안정성, 주거비 부담 등 다양한 외부 변수에 의해 영향을 받는 복합적인 요소이기 때문으로 해석할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 통계적으로 유의한 조절효과가 확인되지 않았지만, 특정 조건이나 하위 집단에서는 주거기간이 보다 중요한 설명 요인으로 작용할 가능성을 완전히 배제할 수는 없다. 향후 연구에서는 주거기간을 절대적 시간 개념이 아닌, 생활 안정성이나 이주 계획과의 관계 등 맥락적 변수로 확장하여 분석할 필요가 있을 것이다. 이러한 결과는 1인 가구의 관리 및 공급 시, 성별 및 연령에 따른 차별화된 맞춤형 관리 전략의 필요성을 시사한다.

여섯째, 1인 가구 입지요인 중 편의시설 및 비선호 시설과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과가 확인되었다. 이러한 결과는 편의시설과 비선호 시설에 대한 인식 및 민감도가 성별에 따라 차이를 보임을 나타낸다. 편의시설의 경우, 남성이 여성보다 재계약의도에 더 민감하게 반응하는 경향이 있으며, 이는 남성 1인 가구가 외식, 쇼핑, 여가 활동 등 일상생활의 편의성을 외부 시설을 통해 해결하는 경향이 크기 때문으로 해석된다. 또한, 비선호 시설과의 거리에 대해 남성이 더 민감하게 반응하는 경향이 확인된 이유는, 남성 1인 가구가 생활 불편 요인이나

주변 환경의 부정적 요소를 회피하려는 성향이 강하기 때문이다. 이는 곧, 성별에 따라 주거지 인근의 편의성과 환경 요인에 대한 인식과 우선순위가 다르게 작용한다는 사실을 보여준다. 따라서 향후 1인 가구를 공급하고 관리하는 과정에서 성별에 따른 수요 특성을 정밀하게 반영하고, 맞춤형 서비스를 제공하는 전략이 필요함을 시사한다. 1인 가구 입지요인 중 주거환경, 안전환경, 교육환경, 및 의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 성별의 조절효과가 기각된 이유는 해당 요인들이 성별에 관계없이 보편적으로 중요하게 인식되는 주거 요소임을 시사한다.

즉, 쾌적한 주거환경과 안전한 생활여건, 기본적인 교육 인프라, 의료 및 복지 서비스에 대한 수요는 남성과 여성 모두에게 공통된 주거 안정의 필요조건으로 작용하며, 이로 인해 성별에 따른 인식 차이가 통계적으로 뚜렷하게 나타나지 않았다고 해석할 수 있다. 또한 1인 가구는 주로 자기결정성과 독립성을 중시하는 주거 특성을 가지며, 기본적 생활 인프라에 대해서는 성별보다 개인의 생애주기, 소득 수준, 건강 상태 등에 따른 영향력이 더 클 수 있음을 시사한다. 따라서 본 연구에서는 성별의 조절효과가 이들 요인에 대해 기각되었지만, 이는 해당 변수들이 전반적으로 성별을 초월한 공통적 주거 필요요소로 기능하고 있음을 반영하는 결과로 해석될 수 있다.

일곱째, 1인 가구 입지요인인 의료 및 복지환경과 재계약의도 간의 관계에서 연령의 조절효과가 확인되었으며. 의료 및 복지환경하나만 채택되었다. 이러한 결과는 연령대가 높아질수록 의료 및 복지 서비스에 대한 필요성과 가중치가 현저히 증가하기 때문으로 해석된다. 특히 50대 이상 중·장년층 1인 가구는 만성질환 관리, 응급상황 대처 등과 관련된

의료 인프라를 생활 안정의 필수 요소로 인식하고 있으며, 이에 따라 의료 및 복지시설 접근성이 높은 지역에서 재계약 의사가 더욱 높게 나타난 것으로 보인다. 이러한 결과는 향후 1인 가구 공급 시 연령대별 맞춤형 접근이 필요함을 시사하며, 특히 중·장년층을 위한 의료·복지시설 접근성 향상이 재계약률 제고에 필수적 요소로 작용함을 보여준다.

여덟째, 1인 가구 입지요인인 안전환경과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과가 확인되었다. 이러한 결과는 1인 가구의 주거기간이 길어질수록 주거지의 안전환경을 생활 안정성과 직결되는 중요한 요소로 인식한다는 점을 보여준다. 장기간 동일한 장소에 주거하면서 주변 환경의 위험 요인이나 안전 체계에 익숙해지고 이를 신뢰하게 되는 경우, 새로운 환경으로 이동했을 때 발생할 수 있는 불확실성과 불안감을 기피하는 경향이 더욱 강해진다. 따라서 주거기간이 긴 1인 가구일수록, 안전시설이나 보안 시스템이 잘 갖추어진 현재의 주거지를 지속적으로 유지하려는 재계약의도가 높게 나타난 것으로 해석된다. 주거환경, 교육환경, 편의시설, 의료 및 복지환경 및 비선호시설과 재계약의도 간의 관계에서 주거기간의 조절효과가 기각된 이유는 주거기간이 재계약 의사결정에 있어 일관된 조절변수로 작용하기보다는, 개인의 삶의 맥락과 상황에 따라 다르게 영향을 미칠 수 있는 이질적 요인임을 시사한다. 예컨대, 장기간 거주한 응답자라 하더라도 주변 환경에 대한 만족이 낮을 경우 이주를 고려할 수 있으며, 반대로 단기간 거주자라도 해당 입지에 대한 만족이 높다면 재계약 의향을 가질 수 있다. 이처럼 주거기간은 주관적 만족도와 경험의 축적정도를 일률적으로 대변하지 않기 때문에, 주거환경이나 편의성 인식과 같은 외부요인과의 상호작용에서 조절효과가 제한적으로 나타날 수밖에 없다.

또한, 1인 가구는 직업, 학업, 건강, 소득 등 다양한 외부 요인에 따라 주거지를 유동적으로 선택·변경하는 특성을 지니기 때문에, 거주 기간이 길다고 해서 반드시 주거유지 의사가 강해진다고 단정하기 어려운 집단이다. 따라서 본 연구에서는 주거기간의 조절효과가 기각되었으나, 이는 해당 변수의 작용 양상이 정태적이기보다 동태적이며, 다차원적 해석이 요구되는 특성을 지니고 있음을 보여주는 결과로 해석할 수 있다. 이러한 결과는 1인 가구를 관리·운영함에 있어, 장기 주거자를 위한 지속적인 안전환경 개선과 유지관리가 중요하다는 시사점을 제공한다.

5.2 시사점

5.2.1 학술적 시사점

본 연구는 1인 가구의 입지요인, 주거만족도, 그리고 재계약의도 간의 관계를 통합적 모형을 통해 실증적으로 분석하였으며, 다음과 같은 학술적 시사점을 제시한다.

첫째, 1인 가구의 주거지 선택에 영향을 미치는 입지요인을 실증적으로 규명하였다는 점에서 의의가 있다. 기존 선행연구들은 관념적으로 중요하게 고려한 요인을 입지요인으로 도출하거나(신화경, 조인숙, 2014), 가구의 특성을 고려한 입지요인을 도출한 연구는 상대적으로 부족하였다. 그러나 본 연구는 보다 체계적이고 단계적인 분석 절차를 통해 입지요인을 도출하였다는 점에서 연구방법론적 학술적 기여가 있다. 구체적으로는, 선행연구를 검토하여 1인 가구와 관련된 다양한 입지요인을 정리한 뒤, 전문가를 대상으로 가중치분석(AHP: Analytic Hierarchy Process)을 통해 각 요인의 상대적 가중치를 평가하였다. 이어서 구조화된 설문조사 결과를 바탕으로 탐색적 요인분석을 수행하여, 선행연구와 AHP 기법을 통해

도출된 입지요인의 신뢰성과 타당성을 재차 검증하였다. 이와 같이, 본 연구는 단계적 검증 과정을 통해 1인 가구에 적용될 수 있는 입지요인을 도출하였으며, 이는 기존의 추상적 논의를 넘어, 실제 정책 수립 및 주거공급 전략 수립에 실질적 참고자료로 활용될 수 있는 근거자료를 제공하였다는 점에서 학문적 기여가 크다.

둘째, 본 연구는 단순히 1인 가구의 입지요인을 도출하는 데서 나아가, 이러한 요인들이 재계약의도에 미치는 상대적 영향력을 실증적으로 분석하였다는 점에서 학문적 의의를 갖는다. 기존 연구에서는 입지요인을 제시하거나 그 중요도를 기술적 수준에서 서술하는 데 그치는 경우가 많았으나(최정민, 박동찬, 2020), 본 연구는 각 요인이 실제 재계약의도에 어떠한 영향을 미치는지를 검증함으로써 입지요인과 주거 지속성 간의 인과적 관계를 보다 명확히 규명하였다. 이러한 분석은 1인 가구의 주거 선택을 보다 실질적으로 이해하고, 입지요인 중 어떤 요소가 향후 동일 1인가구에 계속 주거할지를 결정짓는 핵심 변수로 작용하는지를 밝히는 데 기여 하였다. 결과적으로 이는 1인 가구 공급 및 관리 주체가 재계약 유도를 위한 입지 전략 수립에 있어 보다 실증적이고 우선순위 기반의 의사결정을 가능하게 한다는 점에서 시사점도 크다.

셋째, 1인 가구의 입지요인과 주거만족도 간의 관계를 실증적으로 고찰함으로써, 기존 건설업계 중심의 기술적 접근에서 한 걸음 더 나아가 이용자의 심리적 반응을 반영한 주거환경 평가의 필요성을 제기하였다는 점에서 학술적 의의가 크다. 기존의 주거환경 관련 연구나 실무에서는 입지의 물리적 조건, 시설의 유무, 접근성 등의 기술적 요소에 중점을 두어 왔으나(배민철, 안정근, 2021), 본 연구는 1인 가구 이용자의 대표적인

심리적 특성인 주거만족도를 중심으로 입지요인이 어떻게 인식되고 해석되는지를 분석하였다. 이는 1인가구의 외적 조건뿐만 아니라 이용자의 내적 경험과 정서적 반응을 고려한 통합적 주거계획 및 관리의 필요성을 시사하며, 향후 주거정책 및 공급 전략 수립 시 주거자의 체감 만족을 반영한 사용자 중심의 접근이 중요함을 강조하는 근거가 될 수 있다.

넷째, 본 연구는 단순히 주거만족도를 측정하는 데 그치지 않고, 1인가구의 주거만족도가 재계약의도에 미치는 영향을 실증적으로 분석함으로써, 입주자의 긍정적 심리 상태가 실제 주거 지속성에 영향을 미칠 수 있음을 밝혀냈다. 주거만족도는 물리적 환경, 생활 편의성, 정서적 안정감 등 다양한 요인을 반영한 종합적 평가로, 본 연구에서는 이 만족도가 단순한 심리적 반응이 아닌, 행동적 의사결정인 재계약의도에 유의미한 영향을 미친다는 점을 실증적으로 입증하였다. 이러한 결과는 1인 가구의 주거정책 및 주택 운영에 있어 물리적 개선뿐만 아니라, 이용자의 체감 만족도를 향상시키기 위한 정성적 관리 전략의 필요성을 시사한다.

다섯째, 주거만족도의 매개효과를 실증적으로 검증함으로써, 기존 1인가구 관련 연구의 분석틀을 이론적으로 확장하였다. 지금까지의 연구들은 주거만족도를 단순한 종속 변수로 설정하거나, 이를 설명하기 위한 요인 분석에 집중하는 경향이 강하였다. 그러나 본 연구는 주거만족도를 입지요인과 행동의도(재계약의도)를 연결하는 심리적 매개변수로 설정하고, 다중회귀분석을 통해 그 인과적 경로를 실증적으로 분석하였다.

여섯째, 성별, 연령, 주거기간과 같은 인구통계학적 특성에 따른 조절효과를 분석함으로써, 1인 가구에 대한 보다 정교한 해석을

시도하였다는 점에서 학술적 의의가 크다. 대부분의 기존 연구들은 성별이나 연령, 주거기간 등의 변수들을 단순한 통제변수로 설정하거나, 기초 통계 수준에서 분포를 기술하는 데 그친 반면(박인선, 2018), 본 연구는 이러한 특성이 입지요인과 주거만족도, 재계약의도 간의 관계에 미치는 조절효과를 실증적으로 분석하였다. 이는 1인 가구를 획일적인 분석 단위로 간주하던 기존 연구의 한계를 극복하고, 1인 가구 내 세분 집단 간의 이질성을 반영한 다층적 분석 틀을 제시하였다는 점에서 학문적으로 중요한 기여라 할 수 있다.

일곱째, 본 연구는 국내 주거행동 및 도시계획 분야에서 상대적으로 부족했던 이론-실증 연계 분석모형을 제시함으로써, 향후 연구의 방법론적 발전에 기여할 수 있는 토대를 마련하였다. 지금까지 국내 관련 연구들은 통계적 현황 분석이나 정책 사례 중심의 기술적·경험적 접근에 치중하는 경향이 강하였으며, 명확한 이론적 틀에 기반한 변수 간 구조 검증 연구는 상대적으로 드문 편이었다. 또한, 기존 공학 분야 논문들이 주로 실험 설계나 기술적 매커니즘 분석에 집중해 온 경향과는 달리, 이론적 개념들을 경험적 자료를 통해 검증하는 다각적 방법론을 적용함으로써, 이론과 공학 간의 연계를 강화하였다는 점에서 학술적 차별성과 의의를 가진다. 이에 반해 본 연구는 이론적 가설을 설정하고, 이를 실증적으로 검증하는 과정을 통해 학문적 엄밀성과 실천적 유용성을 동시에 갖춘 분석모형을 구축하였다. 이는 주거이론과 실증 데이터를 통합적으로 연결함으로써, 향후 관련 분야 연구자들이 이론 기반의 실증 연구를 설계할 수 있는 분석 틀로 활용할 수 있으며, 주거행동 연구의 이론적 정교화와 실용적 정책 개발을 동시에 가능하게 하는 기초 자료로서 중요한 학술적 시사점을 제공한다.

마지막으로, 1인 가구 연구의 연구대상 및 변수 확장을 하였다. 기존의 1인 가구 관련 연구가 주로 주거유형별 만족도 비교나 소득·성별 중심의 단순 교차분석에 머물렀던 한계를 넘어, 주거 선택 요인과 행동의도(재계약의도)까지 아우르는 종단적 의사결정 경로를 분석 대상으로 설정하였다는 점에서 학문적 의의가 크다. 특히 본 연구는 물리적 환경 요인뿐 아니라, 심리적 안전감등 현실에서 1인 가구가 경험하는 정성적 요소들을 주요 변수로 포함함으로써, 보다 다차원적이고 실질적인 주거행동 분석모형을 제시하였다. 이러한 접근은 단일한 계량 변수 중심의 분석에서 벗어나, 사회적 맥락과 개인 심리 상태까지 포괄하는 통합적 연구 프레임을 구축하였다는 점에서 기존 문헌에 비해 진일보한 시도라 할 수 있다.

이상의 시사점들을 종합해볼 때, 본 연구는 1인 가구의 주거 의사결정 구조를 이론적으로 체계화하고 실증적으로 검증하였다는 점에서 학술적으로 의미가 깊으며, 향후 변수 설계, 측정지표 개발, 정책모델 구축 등 후속 연구의 이론적·방법론적 기반으로 폭넓게 활용될 수 있을 것이다. 이러한 연구 접근 방식은 주거행동이라는 다면적 현상을 이해하는 데 있어 사회과학적 개념과 공학적 분석 기법 간의 융합 가능성을 보여주었으며, 학제 간 통합적 연구의 모형을 제시하였다는 점에서 학술적으로 의미 있는 기여라 할 수 있다.

기존 연구와 본 연구의 비교 및 결과차이요인으로 기존의 주거 선택 및 만족도 관련 연구들과 비교해 연구 목적, 분석방법, 변수 설정, 이론적 틀 등의 측면에서 뚜렷한 차이를 가진다. 특히 1인 가구를 독립된 주거 수요 주체로 설정하고, 입지요인 - 주거만족도 - 재계약의도 간의 구조적 인과관계를 실증적으로 분석하였다는 점에서 기존 연구와 명확히

구분된다. 첫째, 기존 연구들은 대부분 입지요인을 도출함에 있어 문헌조사 또는 전문가 의견에 의존한 정성적 접근이 주를 이루었으며, 변수 간의 계량적 중요도나 상대적 영향력을 분석하는 시도는 제한적이었다(최형근 외, 2021) 반면 본 연구는 AHP 기법과 탐색적 요인분석(EFA)을 병행 적용하여 입지요인을 계량적으로 도출하고, 그 상대적 중요도를 분석함으로써 분석의 체계성과 객관성을 확보하였다. 둘째, 기존 연구는 주로 주거만족도를 결과 변수 또는 평가 수준으로 한정하였으며, 주거행동의도(예: 재계약 또는 이사 결정 등)와의 구조적 연계를 다룬 경우는 드물었다. 이에 비해 본 연구는 주거만족도를 매개변수로 설정하고, 실제 재계약의도에 이르는 인과경로를 구조적으로 검증함으로써, 만족도가 행동으로 이어지는 과정을 실증적으로 밝히고자 하였다. 셋째, 이용자 특성에 따른 조절효과 분석이 기존 연구에서는 거의 시도되지 않았던 반면, 본 연구는 성별, 연령, 주거기간에 따른 조절효과를 통계적으로 검증하여, 동일한 입지요인이라도 개인 특성에 따라 주거만족 및 재계약의도에 차별적인 영향을 미친다는 점을 실증적으로 제시하였다. 넷째, 기존 연구들이 분석 대상을 다인가구 또는 일반가구로 한정된 반면, 본 연구는 1인 가구를 독립된 분석 단위로 설정하고, 해당 집단의 주거결정 요인과 행동 특성에 초점을 맞추어 연구 범위 및 분석 대상의 차별성을 확보하였다.

이러한 차이는 결과적으로 입지요인 중 어떤 항목이 실제 주거만족과 재계약의도에 영향을 미치는지를 보다 명확히 파악할 수 있게 하며, 단순한 거주 선호가 아닌 실질적인 주거 지속행위의 동인을 규명할 수 있도록 한다. 따라서 본 연구는 기존의 단편적 만족도 분석을 넘어, 정책 수립과 민간 주거 기획에 직접 활용 가능한 정량적 근거를 제공함으로써 학술적 기여를 할 수 있다.

1인 가구와 다인가구의 주거입지 선택 특성 비교분석으로 1인 가구의 주거 입지요인을 실증적으로 분석함과 동시에, 다인가구 중심으로 형성된 기존 주거입지 선택 특성과의 차이를 비교·고찰함으로써 가구 형태에 따른 주거 선호의 이질성을 확인하고자 하였다. 이를 통해 1인 가구의 주거행태를 기존 주거 연구의 일반화된 틀로 포섭하기 어려움을 실증적으로 밝히고, 가구유형별 분석 필요성을 학문적으로 제기한다는 점에서 의의를 갖는다. 기존의 다인가구 대상 주거입지 연구들은 주로 자녀 교육, 직장 접근성, 주거면적, 커뮤니티 연계성 등 생활 전반의 안정성과 기능성을 중시하는 특성을 보였다. 이에 반해 본 연구에서도 출된 1인 가구의 입지 선택 요인은 중요도 순으로 안전환경, 주거환경, 의료 및 복지환경, 비선호시설 부재, 교육환경, 편의시설 등 개인의 일상성과 안전에 밀착된 요인이 상대적으로 더 높은 중요도를 나타냈다. 이는 1인 가구가 생활의 효율성과 정서적 안정성을 중심으로 입지를 평가함을 시사하며, 다인가구 중심의 전통적 주거이론으로는 설명이 어려운 독립적인 주거 판단 기준이 존재함을 보여준다. 또한, 다인가구가 가구 내 구성원 간의 기능적 역할분담과 집단적 생계유지를 기반으로 주거환경을 선택하는 반면, 1인 가구는 주거지가 곧 삶의 전부가 되는 ‘생활기반 공간’으로서의 성격이 강하게 나타나며, 이는 공간의 물리적 속성보다 사회·심리적 환경과의 접점을 더 민감하게 고려하는 결과로 해석할 수 있다. 이러한 비교는 이론적 측면에서 다음과 같은 학술적 시사점을 제공한다. 첫째, 가구 구성 형태에 따른 주거 의사결정 모형의 분화 필요성을 제기한다. 즉, 기존의 다인가구 중심 거주지 결정이론(가족경제이론, 통근모형 등)은 1인 가구의 의사결정 구조를 충분히 설명하지 못하며, 1인 가구 특유의 단독 의사결정, 만족도, 심리적 안전요소 등이 반영된 새로운 주거 선택모형의 정립이 요구됨을 보여준다.

둘째, 1인 가구의 경우 개인의 삶의 질에 대한 주관적 인식과 입지특성 간의 밀접한 연관성이 강하게 나타났으며, 이는 주관적 평가요소(주거만족도)를 매개변수로 설정한 본 연구의 분석틀이 타당하다는 점을 학문적으로 뒷받침한다. 이는 향후 주거정책 효과분석에 있어 객관적 환경 요소뿐만 아니라 체감적 만족과 정서적 안정요소를 병행 고려하는 통합적 평가 지표의 필요성을 시사한다.

셋째, 기존 연구들이 ‘비표준 가구’로 간주하던 1인 가구를 별개의 분석 단위로 독립 설정한 본 연구의 방법론적 접근은, 향후 도시계획, 주택시장 분석, 주거복지 연구 등에서 가구 다양성을 반영한 이론적 정교화의 출발점이 될 수 있다. 요컨대, 본 절의 비교분석은 단순한 통계적 차이를 넘어, 가구 유형에 따라 주거 입지 선택 기준 자체가 본질적으로 상이하다는 점을 학문적으로 실증한 결과로 해석되며, 이는 향후 주거학, 도시사회학, 건설관리학 등의 분야에서 세분화된 수요 기반 연구가 확대되어야 함을 강하게 학술적으로 시사한다.

5.2.2 실무적 시사점

통상적으로 주거환경, 안전환경이 좋을수록 긍정적인 평가가 나타날 수 있고, 이에 따라 재계약의도에도 유의미한 정적인 영향을 미칠 수 있다는 기존 연구와는 달리(Jung & Kim, 2023), 본 연구에서는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 그러므로, 1인 가구 정책수립 시에 주거입지가 재계약의도 미치는 영향에 대해 검토 시 주거환경, 안전환경 요소보다는 교육 환경, 편의시설, 비선호시설 부재를 우선적으로 중요하게 고려하는 것이 적합하다고 볼 수 있다. 다음으로 주거환경, 안전환경 고려가 합리적이라 할 수 있겠다.

본 연구에서 교육환경은 1인 가구의 재계약의도에 정(+)¹의 영향을 미치는 요인으로 확인되었다. 이는 교육시설의 유무나 질적 수준이 단순히 자녀 양육 가구에만 영향을 미치는 것이 아니라, 학습·자기개발 수요가 높은 청년층 1인 가구나, 교육 인프라를 주거지 선택의 안정 요소로 인식하는 고령층 등 다양한 계층에서 재계약 결정에 긍정적으로 작용할 수 있음을 시사한다.

이에 따라 실무적으로는 다음과 같은 정책 및 주택 기획 전략이 요구된다.

첫째, 임대주택 입지 선정 시 교육환경 요소 반영으로 공공 및 민간 임대주택 공급 시, 인근에 도서관, 평생교육기관, 문화센터, 대학 캠퍼스 등 교육 인프라 접근성을 고려한 입지 기준을 도입할 필요가 있다. 둘째, 청년층 대상 자기개발형 주거모델 설계로 독서실, 공유 스터디룸, 온라인 학습 공간 등 학습 친화적 커뮤니티 시설을 포함한 주택 상품을 기획하여, 재계약률 제고와 장기주거 유도에 기여할 수 있다. 셋째, 지역 교육자원과의 연계 프로그램 운영으로 주거지 인근 공공 교육시설과 연계한 입주민 대상 평생학습 프로그램, 취업 교육, 교양 강좌 등을 운영함으로써, 주거공간을 생활·학습 복합 플랫폼으로 확장시킬 수 있다. 결과적으로 교육환경은 단순한 시설 유무를 넘어서, 주거지에 대한 정서적 애착과 장기 주거 유인을 형성하는 중요한 품질 요소로 작용하며, 향후 입지 전략, 커뮤니티 운영, 주거복지 서비스 설계 전반에서 적극 반영되어야 할 요인임을 보여준다.

본 연구에서 편의시설은 1인 가구의 재계약의도에 유의한 정(+)¹의 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 이는 1인 가구가 주거지를 선택하고

유지하는 과정에서 주변 생활 편의시설의 접근성과 활용 가능성을 중요한 의사결정 기준으로 고려하고 있음을 보여준다. 특히 1인 가구는 가족 단위 가구에 비해 혼자 생활 전반을 스스로 해결해야 하는 구조적 특성을 가지므로, 식료품점, 세탁소, 약국, 병원, 카페, 헬스장 등 일상생활 지원 인프라가 집 근처에 존재하는지 여부가 주거지에 대한 만족도와 재계약 결정에 밀접하게 연결된다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 임대주택 입지 선정 시 생활편의시설 밀집지역 중심 전략 적용으로 특히 도심 외곽 또는 신도시의 경우, 단순 주택단지 구성에 그치지 않고 상권 형성 가능성, 생활밀착형 서비스업 존재 여부 등을 사전에 분석하여 입지를 계획해야 한다. 둘째, 편의시설과 연계한 ‘생활권 중심 주거모델’ 기획으로 주거지 반경 500m 내 주요 편의시설 접근이 가능한 지역을 ‘재계약 우선입지’로 설정하고, 이를 토대로 입지 프리미엄 요소로 상품화할 수 있다. 셋째, 주거지 내 커뮤니티 시설과 편의서비스 융합으로 소규모 택배 보관함, 무인세탁기, 공유주방, 편의형 자판기 등 생활편의성을 높이는 시설을 단지 내에 통합 배치하여 재계약률 향상에 기여할 수 있다. 넷째, 지자체 및 상권과의 협력모델 구축으로 공공임대주택 인근 상점과 제휴를 통한 입주민 할인, 정기배송 서비스, 건강검진 지원 등 로컬 기반 서비스 제공도 1인 가구의 정주 의사 강화에 기여할 수 있다. 결론적으로, 생활 편의시설은 1인 가구의 자립성과 일상 효율성에 직접 영향을 미치는 핵심적 생활 기반 요소로, 향후 주택 공급 및 관리 단계에서 ‘삶의 질 관점’에서의 입지 평가 기준으로 제도화될 필요가 있다.

본 연구 결과, 의료 및 복지환경은 1인 가구의 재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 요인으로 확인되었다. 이는 1인 가구가 주거지를 평가하고 재계약 여부를 결정하는 과정에서 동네병원, 2차병원(응급시설), 약국 등 의료시설의 접근성과 복지서비스의 이용 가능성을 실질적이고 중요한 요인으로 고려하고 있음을 의미한다. 특히 고령층, 질환 관리가 필요한 중장년층, 정신건강 또는 정서적 지원이 필요한 청년층 등 다양한 세부 집단에서 의료 및 복지 인프라의 존재 여부가 주거 안정성과 생활의 질에 직접적으로 연결되므로, 이를 반영한 실무 전략이 필요하다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 임대주택 입지 선정 시 의료복지 인프라와의 근접성 고려로 병원, 약국, 보건소, 정신건강복지센터, 노인복지관 등과의 도보 접근성 및 서비스 연계(2차병원 셔틀버스 협약등) 가능성을 사전에 분석하고, '의료복지 연계형 우선 입지 기준'으로 반영할 필요가 있다. 둘째, 복지 연계형 커뮤니티 주택 모델 확대를 고령자나 건강 취약계층을 위해 간호사 상주, 방문진료, 상담 프로그램 등이 가능한 커뮤니티 기반 임대주택을 기획·운영함으로써 재계약률과 정주 의사를 높일 수 있다. 셋째, 입주자 대상 복지서비스 연계 체계 구축으로 지자체 복지과, 지역의료기관, 사회복지사 등과 협업해 임대주택 입주자 맞춤형 건강검진, 심리상담, 일상생활 지원 서비스를 주기적으로 제공하는 시스템 마련이 필요하다. 넷째, 민관 협력 기반 서비스 통합모델 추진으로 민간 의료기관, 약국 체인, 복지기관과 연계하여 입주자 대상 진료비 할인, 이동진료, 간호 돌봄 연계 등 실효적 혜택을 제공함으로써 주거지에 대한 심리적 안정감을 강화할 수 있다. 결론적으로, 의료 및 복지환경은 특히 1인 가구의 취약성과 생활 불안 요소를 보완하는 핵심 기반 요소로 작용하며, 향후

주거정책과 복지정책 간의 통합적 정책 설계가 보다 중요해질 것으로 판단된다. 실무적으로는 의료복지 인프라 중심의 주거지 기획과 관리 모델이 적극 도입될 필요가 있다.

본 연구에서는 주거지 주변에 비선호 시설이 존재하지 않을 경우, 1인 가구의 재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 이는 주거자의 관점에서 물리적·심리적 불안요인이 적은 주거환경이 주거 지속성에 긍정적 역할을 한다는 실증적 근거를 제시한 것으로, 특히 1인 가구처럼 외부 환경에 직접 노출되는 시간이 많고 정서적 안정에 민감한 계층일수록 해당 요인의 영향력이 더욱 크게 작용할 수 있음을 의미한다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 임대주택 입지 선정 시 '비선호 시설 부재'를 핵심 고려 항목으로 반영으로

쓰레기 소각장, 고압선, 교도소, 장례식장 및 공동묘지 지역 등 환경적 기피요소가 배제된 입지를 우선적으로 선정하고, 주거자의 심리적 안정성을 고려한 사전 입지 평가체계를 강화해야 한다. 둘째, '비선호 시설 없음'을 임대주택의 마케팅 및 입주 유인 요소로 활용으로 민간 및 공공 임대주택 사업자는 주거지 주변의 청정성, 조용한 환경, 쾌적성 등을 강조하여 재계약률과 장기 주거 유도에 활용할 수 있다. 셋째, 주변 환경 정비를 통한 주거지 가치 향상 유도로 기존 입주단지 주변에 소규모 비선호 요소(예: 장례식장, 폐기물 처리소 등)가 존재할 경우, 경관 정비·차폐 시설 설치·녹지 조성 등을 통해 비선호 이미지 해소 및 재계약 가능성 향상이 기대된다. 넷째, 정주 의사 유지와 지역 이미지 관리를 위한 지자체 협력으로 지자체는 임대단지 주변의 환경 민원 해소, 소음·위생 등

생활 불편 요소 제거, 기피시설 신규 배치 조정 등을 통해 1인 가구의 지역 내 정착 및 장기 주거 유도를 적극 지원해야 한다. 결론적으로, 비선호 시설의 부재는 단순한 소극적 조건이 아니라, 1인 가구의 재계약의도를 실질적으로 강화하는 긍정적 주거요인으로 작용한다. 실무적으로는 이러한 입지 조건을 사전 계획, 운영, 홍보, 정책 유인 등 모든 단계에서 반영하여 쾌적한 생활환경을 제공하는 주거복지 실현 전략으로 적극 활용할 필요가 있다.

일반적으로 교육환경이 우수할수록 지역에 대한 긍정적 인식이 형성되고, 이러한 인식이 주거만족도 향상으로 이어진다는 기존 연구(김준한, 최영문, 2008)에서 교육환경이 주거만족도에 중요한 영향을 미친다는 점과는 상반된 결과이다. 하지만 본 연구에서는 1인 가구를 대상으로 한 실증분석 결과, 교육환경은 주거만족도에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으며, 이는 1인 가구의 경우 교육시설의 존재 여부나 질보다는 생활의 실질적 편의성과 안전, 건강 및 복지 관련 요소에 더 민감하게 반응하고 있음을 시사한다. 따라서 향후 1인 가구를 위한 주거정책 수립 시에는, 교육환경보다는 주거환경, 안전환경, 편의시설, 의료 및 복지환경, 비선호시설 부재 등 실질적 생활환경 요인을 우선적으로 고려하는 것이 보다 적절하며, 교육환경은 그 다음 수준에서 보완적 고려 대상으로 접근하는 것이 합리적이라 할 수 있다.

본 연구에서는 주거환경 관련 입지요인이 1인 가구의 주거만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미친다는 사실을 실증적으로 확인하였다. 이는 1인 가구가 단순히 주택 내부의 면적이나 구조보다, 생활 기반 환경의 질적 수준을 중심으로 주거지를 평가하고, 이에 따라 정서적 만족 및 주거

지속성이 결정된다는 점을 시사한다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 입지 선정 시 ‘생활밀착형 환경요소’에 대한 사전 분석 강화로 도보 가능한 거리 내의 대중교통, 주민센터, 은행, 우체국, 자전거도로 등 실질적인 주거 환경 요인을 정량화하여, 입지 타당성 평가의 핵심 항목으로 포함해야 한다. 둘째, 입주자 만족도 향상을 위한 ‘입지 품질 관리’ 전략 도입으로 단지 내외부 환경의 정비, 방음·방진 설비 등 주거자의 체감 만족을 높일 수 있는 시설 관리 기준을 명확히 설정하고, 지속적으로 모니터링할 필요가 있다. 셋째, 주택사업자 및 지자체의 환경 중심 주거서비스 제공으로 주택 공급자는 ‘쾌적한 입지’를 마케팅 요소로 활용하고, 지자체는 소규모 환경 불만 요소(불법주정차, 조도 부족, 쓰레기 등)에 대한 신속 대응 시스템을 갖추어야 한다. 넷째, 정량적 입지 평가지표 개발 및 운영으로 향후 공공·민간 임대주택 정책 설계 시, 교통접근성 점수, 녹지율 등 입지환경에 대한 계량적 평가모형을 구축하여 입지의 질이 주거만족도에 미치는 구조적 영향을 실무에 반영할 수 있어야 한다. 다섯째, 시행사와 시공사는 입지 검토 시 교통망 연계 분석 보고서를 적극 활용하고, 가능하다면 역세권 중심 개발 또는 지하철노선 접근이 용이한 입지를 전략적으로 선정해야 한다. 또한 입주자 대상 통근 지원 서비스, 자전거 보관소 설치 등도 주거 경쟁력을 높이는 부가 전략으로 적용 가능하다. 1인 가구는 자가용 이용률이 낮고, 대중교통 중심의 생활 패턴을 지니기 때문에 지하철, 버스, 환승센터 등과의 접근성이 매우 중요한 요인이다. 결론적으로, 주거환경 입지요인의 질적 수준은 1인 가구의 주거만족도를 결정짓는 핵심 요소이며, 이는 재계약 유도 및 장기 주거 유지에도 영향을 미친다. 실무적으로는 입지 평가 기준을 강화하고,

생활환경 전반을 관리·개선하는 전략적 대응 체계가 반드시 수반되어야 할 것이다.

본 연구에서는 안전환경 요소(가로등 조명, CCTV 설치, 순찰 빈도, 여성안심구역 여부 등)가 1인 가구의 주거만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미친다는 사실을 실증적으로 확인하였다. 이는 특히 사회적 고립감이 높고 방법에 민감한 1인 가구의 경우, 주택의 물리적 조건 이상으로 외부 환경의 안전성이 정서적 안정과 만족도를 좌우한다는 점을 보여준다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 임대주택 입지 선정 시 ‘생활안전성’ 요소 사전 평가 강화로 범죄 발생 통계, 야간 조도, 방범 인프라(CCTV, 순찰센터 등) 현황을 정량화하여 입지 평가 지표에 포함하고, 안전지수가 낮은 지역은 보완 계획과 함께 사업을 추진해야 한다. 둘째, 안전 중심의 주거환경 개선사업 확대를 위해 방범등 추가 설치, 스마트 CCTV 확충, 여성안심귀갓길 조성 등 물리적 환경 개선과 심리적 안정성 확보를 위한 정비사업을 적극 확대해야 한다. 셋째, 입주자 대상 안심 커뮤니티 서비스 연계로 고령자·여성 1인 가구 등 취약층을 위해 지자체 및 경찰서와 협력한 ‘안심벨’, ‘긴급출동 서비스’, ‘방문 모니터링 서비스’ 등을 운영함으로써 체감 안전도를 높여야 한다. 넷째, ‘안전 프리미엄 입지’ 마케팅 및 인증제 도입 검토로 범죄율이 낮고 방범 시설이 잘 갖춰진 지역에 대해 ‘안심 주거지 인증’ 또는 ‘주거안전 우수단지 지정제’ 등을 도입하여 장기 주거 및 재계약 유도에 활용할 수 있다. 결론적으로, 안전한 입지환경은 1인 가구에게 단순한 편의 수준을 넘어 ‘주거 지속 가능성’을 결정짓는 심리적 핵심 요인으로 작용한다. 이에 따라 실무적으로는 주거환경 계획 전반에 안전요소를

구조화하고, 정량적 관리체계를 강화함으로써 주거만족도 제고와 재계약 유도에 기여할 수 있어야 한다.

본 연구에서는 편의시설의 입지요인이 1인 가구의 주거만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미친다는 사실을 실증적으로 확인하였다. 이는 1인 가구가 단기간 주거보다 생활 효율성과 일상 편의성을 중심으로 주거지를 평가하며, 주거지 인근에서 모든 일상 서비스가 해결 가능한지를 만족도의 핵심 기준으로 간주한다는 점을 시사한다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 편의시설 밀집 여부를 주요 입지 선정 기준으로 반영으로 주택 공급 시 반경 300~500m 내 생활 편의시설 보유 현황을 입지 타당성 평가 항목에 포함하고, 서비스 공백지역은 공공시설 유치 또는 상권 유도 전략과 병행해야 한다. 둘째, 1인 가구 맞춤형 소규모 상업시설 계획과 연계로 소형 임대주택이나 공공임대 단지 조성 시, 무인세탁소, 배달 음식 수령 공간, 공유형 택배함, 커피 키오스크 등 소규모 편의시설을 단지 내 포함시키는 설계가 요구된다. 셋째, 지자체와 협력한 ‘생활편의 중심 주거지’ 조성 전략 마련으로 지자체는 도서관, 문화센터, 체육시설, 생활시설 등 편의시설을 주택단지 주변에 집중 배치함으로써 주거지 내 자족기능을 높이고 만족도를 증진시킬 수 있다. 넷째, 편의시설 인프라 기반의 정주 전략 수립으로 입주 후 만족도를 높이기 위해 입지 조건 + 서비스 연계 정책을 도입하고, 지역 상권과 협업한 입주민 할인, 공동 배달 서비스, 생활지원 플랫폼 등을 제공해야 한다. 결론적으로, 편의시설 접근성은 단순한 생활 편리성 이상의 의미를 가지며, 1인 가구의 주거만족도를 결정짓는 핵심 요인으로 작용한다. 실무적으로는 입지계획, 설계, 운영 단계 전반에서 편의시설과의 기능적 연계와 입주자 중심

서비스 설계가 중요하며, 이는 궁극적으로 재계약률 제고 및 주거 안정성 확보로 이어질 수 있다.

본 연구에서는 의료 및 복지환경의 입지요인이 1인 가구의 주거만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미친다는 점을 실증적으로 확인하였다. 이는 특히 고령자, 만성질환자, 정신건강 취약계층 등의 비중이 높아지는 1인 가구 구성 특성상, 건강관리와 돌봄 서비스에의 접근성이 주거지에 대한 만족도와 정서적 안정에 결정적 요인으로 작용하고 있음을 의미한다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 의료·복지 인프라 중심의 입지선정 기준 강화로 임대주택 및 공공주택 공급 시 반경 내 2차 진료기관, 약국, 보건소, 복지시설 등 의료복지 접근성 평가를 사전에 실시하고, 해당 기준을 입지 적정성 판단 지표에 포함해야 한다. 둘째, 복지연계형 주거 모델의 확대 및 설계 표준화로 고령자, 저소득자 등 1인 가구 대상 주거에는 간호사 상주 공간, 방문 진료실, 상담 공간 등의 도입이 가능한 복지 연계형 임대주택 유형 개발이 요구된다. 셋째, 지자체-공공의료기관-복지조직 간 협력 체계 구축으로 주거지 인근의 보건소, 복지관, 정신건강센터 등과 협업해 입주민 대상 정기 건강검진, 심리상담, 생활지원 서비스를 제공하는 생활복지 연계 플랫폼이 필요하다. 넷째, 입주자 건강·복지 만족도 기반 서비스 품질 관리 도입으로 주거자 만족도 조사를 통해 의료·복지 서비스에 대한 수요를 정기적으로 파악하고, 이를 바탕으로 맞춤형 프로그램을 기획·운영하는 방식의 주거-복지 통합 관리체계가 필요하다. 결론적으로, 의료 및 복지 인프라는 1인 가구의 일상 안정성과 삶의 질을 결정하는 주거환경의 핵심 요소이며, 이는 단순 주택공급을 넘어 주거복지 중심의 정책 설계로 전환해야 할 필요성을 시사한다. 실무적으로는 의료복지 접근성이 우수한

입지 선정, 복지서비스 통합 설계, 공공기관 간 협력 운영체계 구축이 중장기적 주거만족도 향상에 핵심 전략이 되어야 한다.

본 연구에서는 주거지 인근에 비선호 시설이 존재하지 않을 경우, 1인 가구의 주거만족도가 유의하게 높아진다는 사실이 실증적으로 확인되었다. 이는 소음, 악취, 경관 훼손, 심리적 불안 등을 유발하는 비선호 시설이 주관적 정서와 체감환경에 큰 영향을 미치며, 특히 정주 기간이 짧고 외부 자극에 민감한 1인 가구에게는 더욱 부정적인 요소로 작용함을 보여준다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 비선호 시설의 유무 및 영향권 평가를 입지 선정의 핵심 기준으로 활용으로

쓰레기처리장, 교도소, 고압선, 장례식장 등 비선호 시설의 위치와 영향 반경을 정량적으로 분석하여, 입지 계획 및 주거지 공급 시 사전 회피 전략이 요구된다. 둘째, 쾌적성과 심리적 안정성을 고려한 환경 중심 주거계획 강화로 주거지 주변의 경관, 채광, 조망, 소음 차단 등 환경적 질 요소를 개선함으로써 체감 만족도 향상과 연결될 수 있으며, 이는 재계약률 및 장기주거에도 긍정적 영향을 미친다. 셋째, ‘비선호시설 없음’을 차별화된 주거 마케팅 요소로 활용으로 입지 프리미엄 요소로서 “쾌적환경 인증”, “환경친화형 단지” 등 심리적 안전성이 보장된 주거지 이미지를 강조하는 전략이 효과적일 수 있다. 넷째, 비선호 시설 인근 주택의 경우 적극적인 환경개선 및 완충공간 조성으로 부득이하게 비선호 시설 인근에 주거지를 조성할 경우, 방음벽, 녹지대, 디자인 차폐시설, 경관 개선 사업 등을 통해 입주자의 심리적 저항을 최소화하고 만족도를 회복시켜야 한다. 결론적으로, 비선호 시설의 부재는 단순한 환경 조건을 넘어, 1인 가구의 정서적 안정감과 주거지에 대한 긍정적 인식을 강화하는

핵심 요인으로 작용한다. 실무적으로는 입지 선정, 환경 정비, 마케팅, 사후관리 전 과정에서 ‘비선호 시설 회피 및 완충’ 전략이 체계적으로 적용되어야 한다.

본 연구에서는 주거만족도가 1인 가구의 재계약의도에 유의한 정(+)의 영향을 미친다는 점이 실증적으로 확인되었다. 이는 입주자가 단순히 현재 주거지에 머무는 것이 아니라, 지속적으로 동일한 주거지를 선택하려는 결정에 있어 체감 만족도와 심리적 안정감이 핵심적인 결정 요인으로 작용함을 보여준다. 특히 1인 가구의 경우, 생활 전반을 주거 공간에 의존하는 경향이 높기 때문에, 주거지에 대한 긍정적 경험이 장기 주거 여부와 직접적으로 연결되며, 이는 임대주택 운영의 안정성, 관리 효율성, 지역 정주성 유지 측면에서도 실질적 의미를 가진다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 주거만족도 향상을 위한 사후 관리 체계 강화로 공급 이후의 단지 관리, 커뮤니티 운영, 시설 유지보수, 민원 대응 등을 포함한 입주자 중심의 주거 품질 관리 시스템을 체계화해야 한다. 둘째, 재계약 유도형 입주자 관리전략으로 임대 만료 전 만족도 조사 및 개선 피드백 반영, 소규모 인센티브(관리비 할인, 계약기간 유연화 등) 등을 통해 장기 주거를 유도할 수 있는 맞춤형 운영전략이 필요하다. 셋째, 주거만족도를 정기적으로 측정하고 운영 개선에 반영으로 ‘입주자 만족도 조사’를 정례화하여, 주거환경, 시설, 커뮤니티, 안전성 등 다각적인 항목을 점검하고 그 결과를 관리 성과지표에 연동시키는 구조가 효과적이다. 넷째, 공공·민간 임대주택 모두에 적용 가능한 품질관리 기준 수립으로 만족도를 기반으로 한 재계약을 향상 모델을 도입하고, 공급→관리→유지 단계

전반에서 입주자의 정서적 만족을 고려한 운영 프로토콜을 수립해야 한다. 결론적으로, 주거만족도는 단순한 심리 지표가 아니라 재계약이라는 실제 행동을 유도하는 핵심 변수이며, 이는 임대주택의 공급 효율성, 운영 지속성, 주거복지의 성과 평가에 있어 매우 중요한 기준이 된다. 실무적으로는 입주자 경험 중심의 운영관리 전략 전환이 필수적이다.

일반적으로 주거환경, 교육시설 접근성, 편의시설의 활용 용이성, 비선호시설의 부재 등 입지 여건이 우수할수록 긍정적인 평가를 유도하고, 이러한 평가가 주거만족도를 매개로 재계약의도로 이어진다고 본 선행연구(김용욱, 김세힘, 2023)의 분석 결과와 상반된 것이다. 해당 연구에서는 입지환경 전반이 주거만족도를 유의하게 설명하며, 만족도가 재계약의도에 긍정적 영향을 준다고 보고된 바 있다. 그러나 본 연구에서는 1인 가구를 대상으로 한 실증 분석 결과, 이러한 입지환경 요인들이 주거만족도를 매개로 재계약의도에 유의미한 정(+)적 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 이는 1인 가구의 경우, 주거환경의 물리적 조건보다 사회적 안전감이나 복지 인프라 등 생활 안정성과 직결되는 요인에 더 민감하게 반응할 수 있음을 시사한다. 따라서 향후 1인 가구 주거정책 수립 시, 입지환경이 주거만족도를 경유하여 재계약의도에 미치는 영향을 검토할 때에는, 주거, 교육, 편의시설, 비선호시설 부재와 같은 요소보다는, 안전환경과 의료 및 복지환경을 보다 우선적으로 고려하는 것이 바람직할 것이다.

그 다음 단계에서야 주거, 교육, 편의시설, 비선호시설 부재 환경 요소들을 보완적 고려 대상으로 설정하는 접근이 보다 현실적이고 실효성 있는 방향이라 할 수 있다.

본 연구에서는 주거지의 안전환경이 1인 가구의 재계약의도에 영향을 미치는 과정에서, 주거만족도가 매개 요인으로 작용함을 실증적으로 확인하였다. 이는 주거자가 느끼는 객관적 안전성이 곧바로 재계약 행동으로 이어지는 것이 아니라, 먼저 정서적 안정감과 심리적 만족감으로 변환된 뒤, 재계약의도로 이어지는 단계적 인과 경로가 존재함을 보여준다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, ‘체감 안전’ 향상을 통해 주거만족도를 높이고 재계약률을 제고하는 방법으로 CCTV, 안심등, 순찰 강화 등 물리적 방법 시설의 보완뿐 아니라, 입주자가 ‘안전하다고 느낄 수 있는 환경 조성’이 중요하다. 시각적 안정 요소, 질서 있는 외부 환경도 체감 안전에 포함된다. 둘째, 안전 중심의 만족도 향상 전략이 재계약 유지에 효과적이므로 입주자가 “이곳은 안전하다”는 심리적 평가를 내릴 수 있도록, 보안 관련 정보 제공(예: 범죄 제로 구역 표시, 여성안심구역 홍보) 및 입주자 대상 방법서비스 체감도 홍보가 병행되어야 한다. 셋째, 입주자 만족도 모니터링 항목에 ‘안전 체감도’ 포함하여 단순 시설 현황이 아닌, 입주자의 안전 인식 수준을 정기적으로 조사하고 그 결과를 단지 관리 및 운영 전략에 반영해야 한다. 넷째, 안전환경에 대한 투자와 관리가 장기 정주에 기여하는 선순환 구조 형성이 되도록 안전 인프라 → 심리적 안정감 → 주거만족도 상승 → 재계약 증가 → 지역 정주성 확보의 흐름이 실현되도록, 주거지의 안전성은 단기적 비용이 아닌 장기적 주거 안정성 확보 수단으로 인식할 필요가 있다. 결론적으로, 안전한 환경은 단순한 재계약 유인책이 아닌, 주거만족도를 매개로 한 심리적·행태적 정주 유도 요소로 기능한다. 실무적으로는 물리적 방법조치 강화와 함께 체감 안전에 초점을 둔 주거서비스 설계가 필요하며, 이는 1인 가구의 장기 주거

안정성 확보 및 지역 유지 관리 측면에서도 중요한 전략이 될 수 있다.

본 연구에서는 의료 및 복지환경이 재계약의도에 직접적인 영향을 미칠 뿐 아니라, 이 과정에서 주거만족도가 매개 변수로 작용함을 실증적으로 확인하였다. 이는 의료 및 복지 인프라가 단순히 주거지 선택의 참고 요인이 아니라, 입주자의 생활 안정감과 만족도를 형성하는 핵심 요소로 작동하며, 이를 통해 주거 지속 의사를 유도하는 간접 경로가 존재함을 보여준다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 의료복지 인프라를 주거정책의 핵심 서비스로 통합함으로써 병원, 보건소, 약국, 복지관 등 생활권 내 의료·복지시설의 밀집도와 접근성을 주거지 입지 선정 시 핵심 고려 요소로 반영해야 하며, 입주자의 만족도를 끌어올리는 주거지 경쟁력 요소로 인식해야 한다. 둘째, 의료·복지 접근성이 높을수록 주거만족도가 상승하고 재계약률이 높아짐으로 정기 건강검진, 심리상담, 돌봄서비스 등 생활 복지 프로그램의 활성화는 입주자의 심리적 안정감과 만족도를 높이고, 궁극적으로 재계약 및 장기 주거 유도에 기여할 수 있다. 셋째, ‘체감형 주거복지 서비스’가 적용으로 물리적 인프라뿐 아니라, 실제 입주자가 체감하고 참여할 수 있는 서비스(예: 방문진료, 건강교육, 생활지원 상담 등)가 함께 제공되어야 만족도로 이어질 수 있다. 넷째, 복지 서비스 연계 운영성과를 주기적으로 평가하고 피드백 체계화로 주거만족도를 주기적으로 측정하고, 의료·복지 서비스의 효과성을 분석하여 재계약률과의 상관성 추적이 필요하다. 이를 통해 정량적 성과 관리 기반의 주거지 운영 체계를 구축할 수 있다. 결론적으로, 의료 및 복지환경은 1인 가구의 정서적 안정감, 생활 지속

가능성을 높임으로써, 주거만족도를 매개로 재계약의도를 강화하는 전략적 수단으로 작용한다. 실무적으로는 주거복지 통합 모델을 정착시키고, 주거지 내 복지서비스의 체감도를 향상시키는 주거환경 설계와 운영방안 마련이 필수적이다.

일반적으로 주거기간이 길수록 주거만족도의 재계약의도에 대한 영향력이 강화된다는 기존 연구들, 예컨대 이인영, 차희범(2024)의 연구 결과와는 상반된 결과이다. 해당 연구에서는 주거만족도가 높을수록 재계약의도가 증가하고, 이 관계가 장기 거주자일수록 더욱 강화된다는 점이 일부 실증적으로 제시되었다. 그러나 본 연구에서는 1인 가구를 대상으로 한 실증 분석 결과, 주거기간은 주거만족도와 재계약의도 간의 관계를 유의하게 조절하지 않는 변수로 나타났다. 이는 1인 가구의 경우, 거주기간이 장기화되었다고 하더라도 다양한 생활 여건, 직업·소득의 불안정성, 주거유연성 등의 영향으로 인해 재계약 의사결정에 일관된 영향을 미치지 않기 때문으로 해석될 수 있다. 따라서 향후 1인 가구 주거정책을 수립하는 과정에서는, 주거만족도를 통한 재계약의도 향상을 도모할 때 주거기간보다는 성별이나 연령과 같은 개인 특성 변인을 우선적으로 고려하는 것이 보다 효과적일 수 있으며, 그 다음 단계에서 거주기간을 보조적·보완적 요인으로 활용하는 것이 합리적일 것으로 판단된다.

본 연구에서는 주거만족도가 재계약의도에 미치는 영향이 성별에 따라 차이를 보일 수 있고, 성별에 따른 조절효과가 존재할 가능성을 실증적으로 분석하였다. 이는 동일한 주거환경에 대해 남성과 여성 1인 가구가 서로 다른 방식으로 만족을 형성하거나, 재계약 여부를 결정짓는

기준이 다를 수 있음을 시사한다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 성별 특성에 따른 주거 니즈 차이를 정책 및 운영에 반영한다. 여성 1인 가구는 안전환경, 조명, 사생활 보호에 민감한 반면, 남성 1인 가구는 이동성, 공간 활용성 등 실용적 측면을 더 중시할 수 있다. 이러한 차이를 반영하여 입주자 만족도 요인을 세분화하고, 각각의 재계약 유인 전략을 설계해야 한다. 둘째, 성별 맞춤형 커뮤니티 및 주거서비스 제공으로 여성 1인 가구를 위한 안심귀가 서비스, 여성전용 커뮤니티 공간, 남성을 위한 자기계발 공간, 기능 중심 편의시설 등을 기획해 재계약 의사를 높일 수 있는 주거환경 구성이 중요하다. 셋째, 성별에 따른 재계약 동기 분석을 기반으로 입주 유지 전략 차별화로 만족도를 재계약으로 연결시키는 요인이 성별에 따라 다르다면, 재계약 안내 시점, 정보 제공 방식, 계약 조건 유연성 등도 차별화할 필요가 있다. 넷째, 성별 분석을 포함한 입주자 데이터 기반 운영체계 구축으로 만족도 조사 및 재계약 통계를 성별로 분석하고, 이를 바탕으로 주거자 중심의 맞춤형 정책 운영 매뉴얼을 설계해야 한다. 민간과 공공 임대주택 모두에 적용 가능하다. 결론적으로, 주거만족도와 재계약의도 간의 관계는 성별에 따라 구조적 차이가 발생할 수 있으며, 실무적으로는 성별 특성을 반영한 입지 기획, 서비스 제공, 운영 전략을 체계화해야 재계약을 제고 및 정주성 확보에 실질적인 효과를 거둘 수 있다.

본 연구에서는 주거만족도가 재계약의도에 미치는 영향이 연령대에 따라 다르게 나타날 수 있고, 연령이 조절변수로 작용할 수 있음을 실증적으로 분석하였다. 이는 동일한 주거만족 수준이라 하더라도, 청년층, 중장년층,

고령층이 재계약 여부를 판단하는 기준이나 우선순위가 서로 다를 수 있음을 의미한다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 연령별 주거 선호 및 재계약 결정요인 분석한다. 청년층은 직장 접근성, 이동의 유연성, 월세 부담 등을 중요시하는 반면, 고령층은 안정성, 건강, 돌봄 연계 등을 더 중시하는 경향이 있다. 따라서 연령별로 주거만족 요소와 재계약 결정요인을 다르게 설정하고, 이에 맞춘 주거 전략을 수립해야 한다. 둘째, 연령대별 맞춤형 재계약 유도 정책 및 커뮤니케이션 전략으로 청년층에게는 계약 조건의 유연성(단기계약, 월세지원 등), 중장년층에게는 직장·커뮤니티 접근성, 고령층에게는 복지서비스 연계와 무장애 환경을 강조하는 등 연령대에 맞는 재계약 설득 요소를 제공해야 한다. 셋째, 연령에 따른 주거만족 경로의 차이를 반영한 운영정책 수립으로 같은 시설과 환경이라도 연령대에 따라 체감 만족도와 재계약 반응이 달라질 수 있으므로, 입주자 만족도 조사 시 연령층별 분석을 정례화하고 그 결과를 운영 개선에 반영해야 한다. 넷째, 연령별 ‘이탈 요인’ 관리 전략 마련으로 연령에 따라 재계약을 포기하게 되는 주요 이유(예: 청년층의 직장 이동, 고령층의 건강 악화 등)를 사전에 분석하고, 이탈 위험을 줄이는 맞춤형 관리·서비스 연계 모델이 필요하다. 결론적으로, 연령은 주거만족도와 재계약의도 사이의 관계를 조절하는 주요 변수로, 실무적으로는 연령대별 니즈와 재계약 행동 특성을 반영한 맞춤형 주거정책과 관리전략이 요구된다. 특히 1인 가구의 다층화가 가속화되는 현실에서, 생애주기 기반의 정주관리 전략 수립이 주거정책 전반의 핵심 과제로 부상하고 있다.

일반적으로 4가지 환경이 우수할수록 긍정적인 평가가 나타나고, 그 영향력이 성별에 따라 차별적으로 작용할 수 있다는 기존 연구(Mridha, 2020)의 상반된 결과이다. 즉, 본 연구에서는 주거, 안전, 교육, 의료 및 복지환경이 재계약의도에 미치는 영향이 성별에 따라 달라지지 않는 것으로 나타났으며, 이는 1인 가구의 경우 성별에 따른 주거환경 인식 차이가 상대적으로 미미하거나 보편적 평가 기준이 작동하고 있음을 시사한다. 따라서 향후 1인 가구 정책 수립 시, 입지요인과 재계약의도 간 관계에서 성별의 조절효과를 고려하고자 할 경우, 편의시설 및 비선호시설과 같은 성별에 따라 민감도 차이가 뚜렷하게 나타나는 요인을 우선적으로 중요하게 반영하는 것이 바람직할 것이다. 그 다음으로는 주거, 안전, 교육, 의료 및 복지환경 등 기본적 입지환경 요소들을 보완적으로 고려하는 방식이 보다 합리적인 정책 설계 방향이 될 수 있을 것이다. 본 연구에서는 편의시설이 재계약의도에 미치는 영향이 성별에 따라 달라질 수 있고, 성별이 조절 변수로 작용할 가능성을 실증적으로 분석하였다. 이는 남성과 여성 1인 가구가 편의시설의 중요도와 체감 가치에 대해 서로 다르게 인식하고, 그에 따라 재계약 결정에 이르는 경로와 기준도 차별적으로 작용할 수 있음을 시사한다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 성별에 따른 생활 패턴과 편의시설 이용 선호 차이를 반영한 입지 전략 으로 여성 1인 가구는 마트, 백화점, 헬스장, 카페 등 근거리 생활시설의 접근성을 더 중요시하고, 남성 1인 가구는 교통, 음식점, 편의점 등 즉시 이용 가능한 시설에 높은 선호를 보인다. 따라서 주거지 설계 및 시설 배치 시 성별 특화형 상권 및 편의시설 구성이 필요하다. 둘째, 성별 맞춤형 편의시설 연계 서비스 운영 전략 강화로 여성 대상은

건강 관리, 식생활 지원, 안심 배송 서비스 등 남성 대상은 빠른 식사 대안, 운동·정보 중심 공간 등 성별에 따른 편의시설 이용 목적과 시간대를 반영한 맞춤형 커뮤니티 서비스 제공이 재계약 유도에 효과적이다. 셋째, 성별 기반 만족도·재계약 분석을 통한 운영 성과 정교화로 재계약률 및 만족도 데이터를 성별로 분리 분석하여, 편의시설 접근성 만족도가 높은 집단에서 실제 재계약 행동이 어떻게 달라지는지를 파악하고 정책 및 사업에 피드백해야 한다. 넷째, 편의시설 중심의 주거지 브랜딩 전략에서 성별 요소 반영으로 분양 및 임대 마케팅 시, 여성에게는 안전하고 편리한 생활권 강조, 남성에게는 효율성과 이동 편의성 강조 등 타깃별 메시지 전략이 유효하다. 결론적으로, 성별은 편의시설이 재계약의도에 미치는 영향의 강도나 방향을 변화시키는 중요한 조절요인으로 작용할 수 있으며, 실무적으로는 성별 특성에 기반한 생활밀착형 주거환경 설계와 재계약 유도전략을 병행할 필요가 있다. 이는 1인 가구의 생활 안정성 제고와 장기 정주율 향상에도 실질적으로 기여할 수 있다.

본 연구는 비선호시설 요인의 수준에 따라 재계약의도에 차이를 보이며, 이때 성별이 조절변수로 작용함을 실증적으로 입증하였다. 특히 비선호시설이 존재하더라도 남성은 여성보다 상대적으로 재계약의도가 높게 나타났으며, 비선호시설이 재계약의도에 미치는 정적 영향의 강도 역시 남성에게서 더 두드러지게 나타났다. 이는 남성과 여성 1인 가구가 비선호시설에 대한 민감도 및 주거 선택 기준에서 뚜렷한 차이를 보임을 시사한다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 비선호시설 회피 전략은 여성 대상 주거지에 보다 집중적으로 적용되어야 한다. 여성 1인 가구는 정서적 안정감, 안전성, 환경 쾌적성에 민감하게 반응하며, 비선호시설이 존재하는 경우 주거 지속의사에 큰 부정적 영향을 받을 수 있다. 따라서 여성 중심 임대주택은 입지 선정 시 비선호시설 유무 기준을 별도로 마련하고, 심리적 방어요소(녹지, 차폐물, 방음 등)를 강화할 필요가 있다. 둘째, 남성 1인 가구는 상대적으로 환경요인보다 경제적 요인에 민감하므로 남성은 비선호시설이 존재하더라도 임대료 수준, 입지의 실용성(교통·근로 접근성 등), 계약조건이 만족스러우면 재계약을 지속할 가능성이 높다. 따라서 경제적 인센티브 중심의 전략이 남성 대상 주거유지 방안으로 효과적일 수 있다. 셋째, 성별에 따른 재계약 영향 요인 구분 관리로 주거 운영기관은 비선호시설이 존재하는 주택단지의 성별 구성비를 고려하여 차별화된 재계약 유지 전략을 수립해야 한다. 여성 비율이 높은 단지는 환경개선과 정서적 안정 중심 전략을, 남성 중심 단지는 평형이 적고 관리비가 적은가구와 기능성 중심 전략을 적용할 수 있다. 넷째, 성인지적 입지평가 기준 수립 및 주거지 사전정보 고지로 입주 전 단계에서 주거지 주변 비선호시설 유형, 유무, 영향권 등을 성별별 반응 기준에 따라 정리하여 투명하게 안내함으로써 입주자의 기대-현실 격차를 줄이고, 재계약률을 안정적으로 관리할 수 있다. 결론적으로 비선호시설의 존재는 재계약의도에 일반적으로 부정적인 영향을 주지만, 남성은 여성보다 이에 덜 민감하며 오히려 기능성과 실용성이 보장되면 재계약의도가 유지 또는 상승할 수 있다. 실무적으로는 성별 특성을 고려한 이중 전략으로 여성 대상 비선호 회피 및 완충 환경 제공, 남성 대상 조건 중심의 유연한 관리 전략이 병행되어야 실효성 높은 주거정책이 될 수 있다.

통상적으로 주거, 안전, 교육, 편의시설, 비선호시설 부재 환경이 좋을수록 긍정적인 평가가 나타날 수 있고, 이에 따라 재계약의도 관계에서 연령이 유의미한 정적인 영향을 미칠 수 있다는 기존 연구와는 달리(M. Wiernik et al, 2013), 본 연구에서는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 그러므로, 1인 가구 정책수립 시에 1인 가구 입지와 재계약의도에서 연령조절효과가 미치는 영향에 대해 검토 시 의료 및 복지환경을 우선적으로 중요하게 고려하는 것이 적합하다고 볼 수 있다. 다음으로 주거, 안전, 교육, 편의시설, 비선호시설 부재 고려가 합리적이라 할 수 있겠다. 본 연구 결과에 따르면, 의료 및 복지환경이 1인 가구의 재계약의도에 영향을 미치는 과정에서 연령이 조절요인으로 작용함이 확인되었다. 특히 연령이 높을수록(중장년 및 고령층) 의료·복지 인프라에 대한 체감 필요도가 커지고, 이는 곧 재계약의사에도 강한 영향을 미친다는 경향을 보였다. 반면, 청년층은 의료 및 복지보다는 교통, 편의시설 등 실용적 요소에 더 반응하는 양상이 뚜렷하였다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 연령별 주거지원 전략의 차별화로 청년 1인 가구는 의료·복지 환경이 상대적으로 낮은 영향력을 가지므로, 이들에겐 주거비 지원, 교통 접근성, 공유오피스 등의 실용적 요소 중심 전략이 효과적이다. 중장년·고령 1인 가구는 재계약의도 형성에 있어 보건소, 병원 접근성, 복지관, 방문 돌봄 서비스 등 의료·복지환경이 핵심적 기준이 되므로, 지역 기반 복지 인프라와 연계된 주거지 선정 및 운영전략이 필요하다. 둘째, 고령층 대상 재계약 유지 및 장기정주 유도 정책으로 고령층은 주거이동의 부담과 건강관리 필요성이 높기 때문에, 의료·복지 인프라가 잘 갖추어진 주거지는 재계약 가능성과 장기 주거의 핵심 조건이 된다. 따라서 고령

1인 가구를 대상으로는 복지 연계형 임대주택, 노인 돌봄 서비스 제공형 단지 설계 등이 필요하다. 셋째, 연령대별 ‘재계약 영향 요인’ 가중치 설정 및 운영 반영으로 공공 및 민간 운영기관은 입주자 연령대별로 재계약 결정에 작용하는 핵심 요인을 수치화하여 평가모형에 반영하고, 연령 집단별 이탈률 분석을 통해 맞춤형 개입 방안을 수립해야 한다. 넷째, 의료·복지 인프라 품질을 주거지 마케팅 요소로 활용하여 고령층이나 만성질환자 비율이 높은 단지의 경우, 의료기관과의 거리, 응급 대응 체계, 심리상담 접근성 등을 주거지 선택 및 재계약 유인 포인트로 활용할 수 있다. 결론적으로 연령은 의료 및 복지환경이 재계약의도에 미치는 영향을 조절하는 핵심 변수이며, 특히 고령층일수록 의료·복지 인프라에 대한 의존도가 높아 재계약 결정에 더욱 밀접한 영향을 받는다. 실무적으로는 연령대별 주거선호 요인의 차이를 반영한 주거공급 및 운영 전략 수립, 복지 연계형 장기 주거 모델 개발이 중요하며, 이는 고령사회 대응 주거정책의 핵심 과제로 기능할 수 있다.

일반적으로 주거, 교육, 편의시설, 의료 및 복지환경, 비선호시설 부재환경이 양호할수록 긍정적인 평가로 이어지고, 거주기간이 길어질수록 그 영향이 더욱 강화될 수 있다는 기존 연구(Krautz & Hoffmann, 2017)에서 제시된 조절효과 이론과 상반된 결과이다. 즉, 본 연구에서는 주거, 교육, 편의시설, 의료 및 복지환경, 비선호시설 부재환경과 재계약의도 간의 관계에서 거주기간은 유의미한 조절변수로 작용하지 않는 것으로 나타났으며, 이는 1인 가구의 주거 특성상 거주기간보다 연령, 성별 등의 개인 특성 변인이 더 큰 영향을 미칠 수 있음을 시사한다. 따라서 향후 1인 가구 주거정책을 수립함에 있어, 입지요인과 재계약의도의 관계에서 조절효과를 고려하고자 할 경우,

우선적으로 안전환경과 거주기간의 상호작용을 중요하게 반영하는 것이 바람직할 것이다. 그 다음으로는 주거, 교육, 편의시설, 의료 및 복지환경, 비선호시설 부재 등 기초적인 입지환경 요소들을 보완적 고려 대상으로 설정하는 것이 합리적일 것이다. 본 연구 결과는 주거기간에 따라 안전환경이 재계약의도에 미치는 영향력이 달라질 수 있다는 점, 즉 주거기간이 조절변수로 작용할 가능성을 시사한다. 일반적으로 주거기간이 짧은 입주자일수록 외부 환경 요인(특히 안전성)에 민감하게 반응하고, 반대로 주거기간이 길수록 해당 지역이나 환경에 대한 적응 및 정서적 애착이 형성되어 안정성에 대한 체감 민감도는 다소 완화될 수 있다.

이에 따른 실무적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 단기 주거자의 ‘초기 체감 안전’ 확보가 재계약 유도에 핵심이다. 단기간 주거자들은 주변 환경에 대한 정보가 부족하고, 주관적 불안감이 클 수 있기 때문에 입주 초기부터 안전 관련 정보 제공, 방법 인프라 시각화, 커뮤니티 연결 등이 필요하다. 특히 여성이나 타지역 전입자는 더욱 민감할 수 있어, 단기 주거자의 맞춤형 초기 정착 지원 프로그램(안심귀가 앱, 범죄예방 디자인 안내 등) 운영이 재계약의도 형성에 효과적이다. 둘째, 장기 주거자는 안전성뿐 아니라 다른 요인을 종합적으로 고려하여 주거기간이 길수록 주거지에 대한 익숙함, 사회적 관계 형성, 생활 루틴 고착 등이 발생하면서 단순한 외부 위험보다 생활 전반의 품질이 재계약의도에 더 큰 영향을 줄 수 있다. 이에 따라 장기 주거자 대상 전략은 안전성 유지와 함께, 커뮤니티 안정성, 정기 점검, 시설 업그레이드 등 ‘지속적인 생활 만족’ 중심으로 전환되어야 한다. 셋째, 주거기간을 고려한 재계약 관리체계 구축으로 재계약 안내 시점을 기준으로 입주자의 주거기간을 구분하고, 1년 미만은 체감 안전 확보 강조,

1~3년: 안전성과 편의성 병행 관리, 3년 이상: 정주 안정성, 커뮤니티 관리 강화와 같은 세분화된 유지 전략을 운영관리 시스템에 반영해야 한다. 넷째, 주거기간별 민원 및 재계약 이탈 데이터 기반 정책 개선으로 안전 관련 민원이 단기 주거자 중심으로 집중되는지 여부와 재계약률이 주거기간별로 어떻게 달라지는지를 분석함으로써 향후 주택 운영 및 설계 시 입주 후 안전환경 적응 과정에 대한 사전 개입 전략을 구체화할 수 있다. 결론적으로 안전환경은 모든 입주자에게 중요한 요인이지만, 주거기간에 따라 그 민감도와 재계약 결정에 미치는 영향력이 달라진다. 실무적으로는 주거 초기의 체감 안전 관리와 장기 주거자의 정주 만족 유지를 이중으로 고려한 전략이 필요하며, 이를 통해 재계약률 제고, 주거 안정성 확보, 지역 정주성 유지에 실질적 기여를 할 수 있다.

그리고 시행사와 운영사는 단순 임대 공급에서 나아가, 주거 서비스 플랫폼 기업과의 협업을 통해 소셜 케어 + 주거 서비스 융합 모델을 개발해야 하며, 이는 민간이 주도하는 새로운 주거복지 접근법으로 기능할 수 있다.

마지막으로 운영관리의 디지털화 및 피드백 시스템 도입으로 1인 가구는 단절적이고 비대면 지향적 성향이 강하므로, 임대주택 관리 역시 디지털화가 필수적이다. 모바일 기반의 입주자 커뮤니케이션 플랫폼, 자동 임대료 납부 시스템, 실시간 민원처리 및 공지 알림 기능 등이 포함된 앱 기반 관리시스템을 운영하면, 서비스 만족도는 물론 주거지 충성도도 제고할 수 있다. 또한 입주자 만족도 조사, 정기 피드백, 커뮤니티 활성화 데이터 등을 분석하여 관리정책에 반영하는 방식은 장기 주거율을 높이는 데 효과적이며, 나아가 지역 특성에 맞는 운영전략 수립에도 기여할 수 있다.

5.2.3 정책적 시사점

1인 가구가 전체 가구의 1/3 이상을 차지하는 시대적 전환기에 있어, 주거정책 역시 기존의 가구 단위 접근에서 개인 중심의 맞춤형 접근으로 패러다임 전환이 요구된다. 본 연구 결과는 1인 가구의 주거 특성과 행동의도를 반영한 실증 분석을 바탕으로, 중앙정부, 지방자치단체, 그리고 관련 유관기관이 추진해야 할 정책 방향에 대해 다음과 같은 시사점을 제공한다.

첫째, 국토교통부, 보건복지부, 여성가족부, 기획재정부 등 주거, 환경, 공간계획과 관련된 정부기관은 1인 가구의 입지 선호 요인과 주거만족, 재계약의도 간의 관계를 기반으로, 단순 주택공급 확대를 넘어 생활편의성, 접근성, 심리적 안전감을 고려한 맞춤형 주거정책을 마련할 필요가 있다. 특히, 국토교통부 현재 정책은 공공임대주택 확대 및 맞춤형 공급으로 청년·고령자·1인 가구를 위한 공공임대주택 공급을 적극 추진하고 있다. 특히 맞춤형 공공·신축매입 임대주택 11만 호를 포함한 총 25만 호 규모의 공급을 2025년까지 목표로 하고 있으며, 이 중 상당수가 청년 전용형(쉐어하우스·기숙사형 등) 주택이다. 노후 고시원 리모델링을 통한 입지 개선으로 입지 선호도를 반영하여 노량진 등 역세권의 노후 고시원을 사들여 리모델링하거나, 공유주택 형태로 전환하는 사업도 진행 중이다.

금융제도 및 주거비 지원으로 월세 대출 한도를 30만 원에서 40만 원으로 상향, 전세자금 대출 최소 연령을 25세에서 19세로 낮추는 등 청년, 1인 가구의 금융 접근성을 개선하고 있습니다. 이와 함께 주택금융 보증 확대와 이자율 인하 정책도 병행되고 있다. 주거급여 기준 개편 및 최저 주거 기준 강화로 1인 가구의 중위소득 기준을 120% 이하로 확대하여 주거급여 지원 대상을 넓혔으며, 최저 주거 면적 기준(14 m² 이상 등)을 준수하지 못하더라도

우선적으로 지원 가능한 제도를 도입하였다.

청년층과 고령층 등 1인 가구 내 세부 유형에 따라 선호 요인과 주거 지속 의사에 차이가 존재하므로, 이를 반영한 차별화된 입지 기준과 주거지원 프로그램 개발이 요구된다. 지방자치단체(구청, 군청, 시청 등)는 해당 지역 내 1인 가구의 사회적 고립 및 지역 커뮤니티 단절 문제를 해소하기 위한 지역 기반 생활지원 인프라 구축에 주력해야 한다. 예를 들어, 소형 공공임대주택의 입지 선정 시 주변의 커뮤니티 센터, 복지시설, 의료기관과의 접근성을 고려하여 1인 가구의 지역 내 정주성과 주거만족을 제고할 수 있는 전략적 공간 배치가 필요하다. 공공기관 및 유관시설(공공도서관, 생활문화센터, 복지관 등)은 1인 가구가 주거지 인근에서 일상생활을 안정적으로 영위할 수 있도록 생활권 중심의 서비스 연계 및 맞춤형 프로그램 운영을 확대해야 한다. 특히 고령 1인 가구의 경우 물리적 접근성과 심리적 안정감을 동시에 고려한 생활환경 개선사업과 리모델링 지원정책이 병행되어야 한다. 마지막으로, 중앙정부와 지자체 간 협력을 통해 1인 가구의 입지 특성과 만족도, 재계약의도를 통합적으로 반영한 중장기 주거 안정성 확보를 위한 통합 거버넌스 체계 구축이 요구된다. 본 연구에서 도출된 분석모형은 향후 정책 평가 및 수요 예측 도구로도 활용 가능하며, 실증 데이터 기반의 지역 맞춤형 주거정책 수립에 기여할 수 있다.

둘째, 생애주기별 주거지원 정책 설계가 중요하다. 1인 가구는 청년, 중장년, 고령층 등 생애주기에 따라 상이한 주거 특성과 욕구를 지니므로, 기존의 획일적인 주거정책에서 벗어나 생애주기별로 세분화된 맞춤형 주거지원 체계의 설계가 필요하다. 청년 1인 가구의 경우, 주거비 부담이

크고 이동성이 높은 특성을 고려하여 역세권 중심의 소형 공공임대주택 공급 확대와 월세 보조금 지원정책이 병행되어야 한다. 또한 사회초년생의 고용 불안정성을 반영한 유연한 계약 조건 및 금융 연계 서비스도 함께 고려할 필요가 있다. 중장년 1인 가구는 상대적으로 소득 안정성이 증가하지만, 사회적 고립과 커뮤니티 단절의 위험이 높아지므로, 중위소득 연계형 전세자금 대출과 함께 지역 기반 커뮤니티형 임대주택 공급을 통해 정주성과 사회적 연결망을 동시에 고려한 정책 설계가 요구된다. 고령층 1인 가구의 경우, 건강 문제와 돌봄 욕구가 증가하는 시기로, 의료 및 복지서비스와 연계된 돌봄형 임대주택 공급과 무장애 리모델링 지원 등 주거환경 개선과 복지 통합 서비스가 결합된 정책이 필요하다. 이와 같이 생애주기별로 분화된 정책은 1인 가구의 다양한 삶의 조건을 반영하는 동시에, 지속 가능한 주거 안정성과 삶의 질 향상을 실현하는 기반이 될 수 있다. 향후 주거정책은 생애주기 통합적 관점에서의 지원 체계 구축을 핵심 과제로 설정해야 할 것이다.

셋째, 주거환경 중심의 품질 관리제도 강화가 필요하다. 1인 가구 주거정책은 단순한 주택 공급 중심의 양적 확대에서 벗어나, 주거 환경의 질적 수준을 확보하고 관리할 수 있는 제도적 기반 마련이 요구된다. 1인 가구는 생활반경이 좁고 주거지 중심의 활동 의존도가 높기 때문에, 주택 자체의 물리적 구조뿐 아니라 입지 조건, 치안 상태, 위생 수준, 대기질 등 환경적 요인 전반이 주거만족과 재계약의도에 중대한 영향을 미친다.

이에 따라 정부 및 지자체는 ‘1인 가구 주거환경 품질지표’를 개발하여, 입지 접근성, 생활안전, 위생·환경 상태, 방재 인프라 등 다양한 요인을 종합적으로 평가할 수 있는 기준을 마련해야 한다. 이 지표를 기반으로 공공 및 민간 임대주택에 대해 객관적 품질 인증 및 사후관리 체계를

도입함으로써, 최소한의 주거환경 수준을 제도적으로 보장할 필요가 있다.

특히 청년층 및 고령층처럼 외부 위험요인에 민감한 1인 가구 집단의 경우, 물리적 주거공간의 안전성과 지역환경의 쾌적성이 직결된 삶의 질과 직업·건강 유지에 영향을 미치는 만큼, 주거자의 체감 품질을 반영한 주거정책 평가 지표의 필요성이 크다. 향후에는 이를 주거복지 지표 및 주택관리 기준과 연계하여 통합 관리하는 시스템 구축이 요구된다.

넷째, 커뮤니티 기반 주거복지 모델 확산요구가 필요하다. 1인 가구의 증가에 따라 고립감 해소 및 사회적 연대 회복을 위한 커뮤니티 중심의 주거복지 모델 확산이 시급하다. 특히 고령자, 정신건강 취약계층 등 사회적 연결망이 단절되기 쉬운 1인 가구에게는 물리적 주택 제공만으로는 삶의 안정성을 확보하기 어려우며, 심리적 안정과 일상생활 지원이 가능한 커뮤니티 기반 주거정책이 필수적이다.

이를 위해 공공임대주택 설계 및 공급 기준에 공동 커뮤니티 공간을 의무적으로 포함하도록 하고, 해당 공간에서 실질적인 프로그램이 운영될 수 있도록 복지서비스 제공자(사회복지사, 정신건강전문가 등)와의 협력 체계를 제도화할 필요가 있다. 커뮤니티 공간은 단순한 공유 공간을 넘어, 이웃 간 교류와 돌봄, 생활지원 서비스를 통합 제공하는 플랫폼으로 기능해야 한다.

특히 고령 1인 가구, 정신적·심리적 취약계층을 대상으로는 주거와 돌봄, 공동체 기능이 통합된 ‘코하우징(Co-housing)’ 모델의 확대 적용이 요구된다. 이는 입주자 간의 상호 돌봄, 자조적 운영, 공동생활의 장점이 결합된 형태로, 개별성은 보장하되 공동체성은 회복할 수 있는 대안적 주거모델로 주목받고 있다.

따라서 향후 주거복지정책은 단순한 주거 공간 제공을 넘어, 주거 내

커뮤니티 회복과 사회통합을 동시에 고려하는 복합정책으로 전환될 필요가 있으며, 이를 위한 제도적 장치 및 인프라 설계 기준의 정비가 병행되어야 할 것이다.

다섯째, 민간 협력형 정책 유도가 필요하다. 1인 가구 임대주택 시장에서 민간 부문의 역할이 점차 확대되고 있는 현실을 고려할 때, 민간 주택사업자와의 협력을 유도할 수 있는 인센티브 기반의 주거복지 모델 마련이 필요하다. 기존 공공 중심의 주택 공급 방식만으로는 지역별 수요와 특성을 모두 반영하기 어려운 상황에서, 민간의 자율성과 시장 유연성을 활용하는 방식의 정책 설계가 요구된다.

이를 위해 민간이 일정 비율의 커뮤니티 공간을 포함한 주택을 공급하거나, 사회적 취약계층(고령자, 청년, 저소득층 등)에게 일정 물량을 우선 배정하는 등의 공공성과 연계된 조건을 충족할 경우, 정책 용자, 세제 혜택, 인허가 절차 간소화 등의 유인책을 제공하는 제도적 장치가 필요하다. 또한 민간 참여 사업에 대해 입주자 만족도나 커뮤니티 운영 성과에 대한 정기적 피드백 시스템을 도입하여, 사업자의 책임성과 품질 관리를 동시에 확보할 수 있도록 해야 한다. 이를 통해 공공성과 수익성이 균형을 이루는 민관협력형 주거복지 모델을 정착시킬 수 있으며, 1인 가구의 다양하고 복합적인 주거 수요에 대응하는 지속 가능한 공급 체계를 구축할 수 있다. 결과적으로 본 연구는 민간 참여를 제도적으로 뒷받침하는 다층적 인센티브 및 성과관리 체계의 도입을 통해, 시장 기반의 포용적 주거정책 전환 방향을 제시하고자 한다.

여섯째, 데이터 기반 정책 설계 및 의사결정 고도화가 활용이 필요하다. 1인 가구의 주거 정책 수립에 있어 데이터 기반의 정책 설계 및 의사결정

고도화가 필수적으로 요구된다. 1인 가구는 생애주기, 소득수준, 직업 형태, 지역 정착 여부 등 다양한 측면에서 이질적 특성을 지닌 집단으로, 이들에 대한 정확한 이해 없이는 실효성 있는 정책 수립이 어렵다. 따라서 정책 당국은 1인 가구의 세부 유형별 특성, 주거 이동 경로, 주거 불만 요인, 재계약 이탈 사유 등에 대한 정량적 데이터를 지속적으로 축적·관리하고, 이를 실시간으로 분석해 정책 설계에 반영하는 체계를 구축해야 한다. 이를 위해 통계청, 국토교통부, 지방자치단체, 그리고 부동산 플랫폼, 임대관리 기업 등 민간 데이터 보유 주체 간 협력을 바탕으로, '1인 가구 주거정보 통합관리 시스템'을 구축할 필요가 있다. 이 시스템은 단순 통계 관리 기능을 넘어, 수요자 맞춤형 정책 시뮬레이션, 지역 간 수급 불균형 예측, 정책 효과 분석 등 고도화된 의사결정 도구로 활용될 수 있어야 한다. 이를 통해 1인 가구 주거정책은 보다 정밀하고, 선제적 대응이 가능한 과학적 정책 기획 구조로 진화할 수 있다. 결과적으로, 데이터 기반 주거정책은 정책의 효율성과 타당성을 높이는 동시에, 정책 수요자의 실제 생활 여건을 반영한 맞춤형 주거복지 실현의 핵심적 수단이 될 것이다.

5.3 연구의 한계점 및 향후 연구를 위한 제언

본 연구는 1인 가구의 주거 선택에 영향을 미치는 입지요인과 주거환경, 주거만족도, 재계약의도 간의 구조적 관계를 실증적으로 규명하였다는 점에서 의의가 크다. 특히 매개 및 조절효과 분석을 통해 만족도가 행동의도에 미치는 경로를 구체화하였고, 사회경제적 특성에 따른 차이를 반영한 모형을 제시하였다. 그러나 다음과 같은 한계점도 존재하며, 이는 향후 후속 연구에서 보완될 필요가 있다.

첫째, 표본의 지역적·환경적 제한성으로 본 연구는 수도권 및 도시 지역을

중심으로 표본을 수집하였기 때문에, 지방 중소도시나 농촌 지역의 1인 가구까지 일반화하기에는 한계가 있다. 특히 지역별 주거환경의 질적 격차, 교통 및 복지 인프라의 불균형 등이 존재하기 때문에, 향후 연구에서는 다양한 지역적 특성을 반영한 비교 연구가 필요하다. 예컨대, 수도권과 비수도권, 도심과 외곽지역을 세분화하여 분석한다면 보다 보편적인 시사점을 도출할 수 있을 것이다.

둘째, 횡단적 설계로 인한 인과성 해석 한계로 본 연구는 단일 시점의 데이터를 기반으로 분석되었기 때문에, 변수 간 인과관계를 엄밀하게 해석하는 데에는 일정한 제한이 존재한다. 특히 만족도와 재계약의도 간의 관계는 시간의 흐름에 따라 변화할 수 있으며, 주거 경험의 누적, 생활환경의 변화, 개인의 삶의 주기에 따라 달라질 수 있다. 이에 따라 향후에는 패널조사나 종단적 연구설계를 도입하여 시간에 따른 의사결정 구조의 변화도 함께 분석할 필요가 있다.

셋째, 심층 정성 요인의 반영 부족으로 본 연구는 다중회귀분석 중심으로 계량적 관계를 실증한 반면, 1인 가구의 주거 선택에는 심리적 안정성, 정서적 고립감, 사회적 연결성과 같은 정성적 요인도 밀접하게 작용한다. 그러나 이러한 요인들은 설문조사 방식으로는 포착이 어렵고, 의미 있는 정성 분석을 통해 해석할 필요가 있다. 따라서 향후 연구에서는 심층 인터뷰, 포커스그룹, 질적사례연구(QDA) 등의 방식으로 정성자료를 보완하는 것이 바람직하다.

넷째, 정책 환경 및 제도적 변수 미반영으로 본 연구는 개인의 인식 및 만족도에 초점을 맞추었지만, 실제 재계약 여부나 주거 지속성은 정부의

주거 정책, 임대차 보호 제도, 공공임대 공급 조건 등 외부 제도적 요인에도 크게 영향을 받는다. 예를 들어, 임대차 3법의 변화, 공공임대의 공급규모 확대, 주거비 보조 정책 등이 입지 선택과 재계약의도에 직접적인 영향을 줄 수 있다. 향후에는 제도 및 정책 변수까지 포괄한 구조모형을 구성하거나, 정책 효과성 평가 연구로 확장할 필요가 있다.

다섯째, 세대별 특성 분석의 한계로 본 연구는 성별, 연령, 주거기간 등을 조절 변수로 활용하였으나, 세대적 가치관과 생활방식의 차이에 기반한 분석은 미흡하였다. 예컨대, 밀레니얼 세대와 베이비붐 세대는 동일한 주거환경이라 하더라도 전혀 다른 만족 기준과 행동결정 기준을 가질 수 있다. 향후 연구에서는 세대별 인식 차이와 생활양식(Lifestyle) 기반 변수를 포함하여, 보다 고차원적인 분석 틀을 구성할 필요가 있다.

향후 연구를 위한 제언으로 첫째, 다지역·다계층 표본 구성을 통해 지역 간 주거 선택 요인 및 만족도 구조의 이질성을 규명할 필요가 있다. 둘째, 종단적 연구설계를 적용함으로써 시간에 따른 만족도 변화와 재계약의도의 실질적 전환 경로를 분석해야 한다. 셋째, 정성적 접근을 병행하여, 주거선택 과정에서의 정서적·관계적 요인을 심층적으로 해석할 수 있어야 한다. 넷째, 정부 정책 및 제도적 환경을 변수로 포함하여, 정책-개인 행동 간 상관구조를 탐색하는 방향으로 확장할 수 있다. 다섯째, 1인 가구의 세대 간 비교 분석, 특히 청년·중장년·고령층의 분화된 가치 및 의사결정 기준을 반영한 연구모형이 필요하다.

이와 같이 본 연구의 한계는 향후 연구자에게 새로운 접근의 방향성과 개선 과제를 제시해 주며, 이론적·정책적·실무적 논의를 한층 더 심화시킬 수 있는 기초로 기능할 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

○ 국내 문헌

- 고정희 (2019). 서울시 세대별 1인가구의 주거특성 분석 및 정책제언. 부동산학연구, 25(2), 67-85. <http://dx.doi.org/10.19172/KREAA.25.2.5>
- 국토교통부 (2014). 정책브리프 2014, 10, 30. 주택시장 정상화와 주거복지 증진 - 장기모기지 도입, 국민주택기금대출 확대, 공공임대리츠 등 포함.
- 권소혁 (2022). 청년주택 거주자의 주거 만족도에 미치는 영향요인 분석. 대한부동산학회지, 49-61. <https://doi.org/10.37407/kres.2022.40.4.49>
- 권연화, & 최열 (2018). 1인가구의 연령별 특성에 따른 주거상·하향 이동에 관한 연구. 국토연구, 97-112.
- 권창호, 이해경 (2024). 공공임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인 연구 - 서울시 행복주택을 중심으로. 부동산 도시연구, 16(2), 41-57. <http://doi.org/10.22423/KREUS.2024.16.2.41>
- 김남호. (2020). 연령별 1인가구의 라이프스타일 요인별 주거공간 선호도 및 서비스디자인 발전 방향에 관한 연구. 한양대학교 석사학위논문. <http://hanyang.dcollection.net/common/orgView/200000438619>
- 김동욱, & 김민철 (2008). 제주특별자치도의 외국의료기관 유치선택방안: AHP 분석결과 중심으로: AHP 분석결과 중심으로. 한국정책과학학회보, 12(2), 55-74.
- 김동환 (2014). 임차인의 임대차계약 의사결정 실증분석. 부동산학연구, 20(4), 45-73. UCI: I410-ECN-0102-2015-300-002183168
- 김리영, & 노희순 (2011). [2011-정책] 1~2인 가구의 주거선호를 고려한 소형주택 공급 방안. 연구보고서, 주택산업연구원.

- 김리영, & 박길환 (2023). 청년 1인가구와 노인 1인가구의 주거입지 특성 비교 연구. 주택도시연구, 13(2), 75-92. <https://doi.org/10.26700/shuri.2023.8.13.2.75>
- 김병석, & 이동성 (2021). 노인 1인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향-노인가구와 일반가구 비교를 중심으로. 주거환경, 19(3), 349-360. <https://www.dbpia.co.kr/Journal/articleDetail?nodeId=NODE10608637>
- 김상연 (2023). 오피스빌딩의 자산관리서비스 품질이 재계약 의도에 미치는 영향 연구. 서울벤처대학교 박사학위논문. <https://www.dbpia.co.kr/journal/detail?nodeId=T16654836>
- 김성철, & 어하준 (1994). AHP 가중치 결정에서의 다수 전문가 의견종합 방법. 한국경영과학회지, 19(3), 41-51.
- 김옥연, & 문영기 (2009). 1인가구 주거실태 분석: 서울시 1인가구를 중심으로. 주거환경, 7(2), 37-53.
- 김용욱, 김새힘, 황준원, & 조미정 (2023). 청년 1인 가구의 주거환경이 주거와 삶의 만족도에 미치는 영향: 다른 연령 집단과의 비교를 중심으로. 토지주택연구, 14(2), 19-34. <https://www.dbpia.co.kr/Journal/articleDetail?nodeId=NODE11664665>
- 김재익 (2013). 1인가구의 생애주기별 이질성과 공간적 분포특성. 주택연구, 21(3), 63-81.
- 김진현, & 김동환 (2019). 1인 가구 특성이 주거 선호속성과 주거 만족도에 미치는 영향-주거정책을 통한 집단의 매개된 조절효과를 중심으로. 주거환경, 17(4), 181-202. <http://dx.doi.org/10.22313/reik.2019.17.4.181>
- 김찬원 (2018). 노인 1인 가구 주택 점유형태 선택에 관한 연구. 한양대학교 석사학위논문. <http://hanyang.dcollection.net/common/orgView/200000432400>
- 문중석, & 김호철 (2024). 민간 도시개발사업의 사업방식별 위험 요인

- 분석-경기도를 중심으로. 부동산경영, (29), 69-98.
<http://doi.org/10.37642/JKREMR.2024.29.4>
- 민충근 (2021). 청년 1인 가구의 주거만족도 영향요인에 관한 연구.
 서울대학교 대학교 박사학위논문.
- 박민선 (2020). 국내 1인 가구의 건강 및 환경 관련 요인에 관한 연구.
 재단법인 숲과나눔 <https://koreashe.org>
- 박보림, 김준형, & 최막중 (2013). 1인가구의 주택점유형태: 연령 및
 소득요인을 중심으로: 연령 및 소득요인을 중심으로. 국토계획,
 48(1), 149-163.
- 박선호, 김남정, & 박환용 (2021). 공공임대주택과 민간임대주택의 주거
 만족도 영향요인 및 차이 분석. 주거환경, 19(4), 149-166.
- 박이준, & 이영대 (2025). 1인 가구 입지요인이 재계약의도에 미치는 영향.
 한국건설관리학회, 제26권 제5호(통권 제147호), 2025년9월호 논문집.
- 박인선 (2018). 남녀대학생의 1인 가구 선택의향에 관한 연구. 한국가족자원경영
 학회지, 22(4), 11. <https://koreascience.kr/article/JAKO201817659636582.pdf>
- 배민철, & 안정근 (2021). 지방 중소도시 1인 가구 주거입지 특성
 연구-경상남도를 중심으로. 주거환경, 19(1), 75-88.
- 선보영, 김혜영, 진미정, & 사공은희 (2007). 비혼 1인 가구의 가족의식
 및 생활실태조사 (연구정책세미나). 서울: 한국여성정책연구원.
<https://www.kwdi.re.kr/publications/reportView.do?idx=114601&p=142>
- 신화경, & 조인숙 (2014). 대학생의 주거의미 및 주거선택시
 고려요인에 관한 연구. 한국생활과학회지, 23(5), 957-968.
<https://doi.org/10.5934/kjhe.2014.23.5.957>
- 양서정, & 김미정 (2021). 청년 1인가구를 위한 스마트 공유주거 커뮤니티
 모델 개발. 한국주거학회논문집, 32(3), 43-52.

<https://doi.org/10.6107/JKHA.2021.32.3.043>

- 엄규리 (2025). 중·장년층 1인가구를 위한 LLM 기반 AI 안부전화 서비스의 유용성 평가 : 혼합 방법 연구. 단국대학교, 석사학위논문.
- 왕석원 (2006). 기계경비의 서비스 품질이 고객만족에 미치는 영향. 한국 스포츠 리서치, 17(6), 201-210. 경기대학교 박사학위논문. UCI : G704-001366.2006.17.6.190
- 윤규리, & 장희순 (2022). 청년 1인 가구의 주거선택 특성에 관한 연구. 부동산경영, (26), 43-66. <http://doi.org/10.37642/JKREMR.2022.26>
- 이무선 (2016). 다항 로짓모형을 이용한 청년 1인가구의 주거 점유형태 영향요인 분석. 한국산학기술학회 논문지, 17(6), 469-481. <http://dx.doi.org/10.5762/KAIS.2016.17.6.469>
- 이미정, 김찬호, & 이창수 (2024). 공공임대주택 유형별 주거만족도 영향요인 비교연구. 토지주택연구, 15(1), 39-55. <http://doi.org/10.5804/LHR.2024.15.1.39>
- 이여봉 (2017). 1인 가구의 현황과 정책과제. 보건복지포럼, 252, 64-77. <https://kiss.kstudy.com/Detail/Ar?key=3554881>
- 이은지, & 박성준 (2020). 1인 가구 라이프 스타일에 따른 가구 사용 빈도와 중요도. 한국주거학회논문집, 31(2), 75-85. <https://doi.org/10.6107/JKHA.2020.31.2.075>
- 이인영, & 차희범 (2024). 임차인의 주거만족도와 재계약 의도에 관한 연구. 부동산융복합연구, 4(1), 91-109. <https://scholar.kyobobook.co.kr/article/detail/4010069088457>
- 이재수, & 양재섭 (2013). 서울의 1인 가구 특성과 거주 밀집지역 분석을 통한 주택정책 방향 연구. 국토계획, 48(3), 181-193. UCI : G704-000338.2013.48.3.002

- 이하연, & 문정민 (2022). 비주택 리모델링형 임대주택 공간계획 특성. 한국주거학회논문집, 33(6), 25-35. <http://doi.org/10.6107/JKHA.2022.33.6.025>
- 이현정, & 최재요 (2022). 월세 거주 청년층 1인 가구의 지역별 주거실태 및 주거비 차이 비교. GRI 연구논총, 24(2), 31-63. <http://doi.org/10.23286/gri.2022.24.2.002>
- 일본 국토교통성(MLIT, 2023). 주생활기본계획(2023)
- 임윤수 (2018). 중소형빌딩 임차인의 만족도와 재계약의도 결정요인에 관한 연구: A study on determinants of tenant satisfaction and the recontract intention in small and medium-sized building. 서울벤처대학원대학교 박사학위논문.
- 임태균, 김준영, & 박정호 (2023). 1인가구 연령대와 전입지 특성의 상호작용 효과가 주거이동에 미치는 영향. 도시연구, (23), 45-89. <http://doi.org/10.34165/urbanr.2023..23.45>
- 장미선, & 김지윤 (2023). 공공임대주택 거주 청년가구의 주거이동에 따른 주거만족도 변화. 한국주거학회논문집, 34(4), 15-22. <https://doi.org/10.6107/JKHA.2023.34.4.015>
- 정선애 (2023). 청년 1인 가구 주거 사정에 영향을 미치는 요인의 특성. 제주대학교 석사학위논문.
- 지규현, 최성호 (2010). 수도권 분양-재고주택시장의 시장효율성 분석. 부동산연구, 20(2), 51-63. <http://www.riss.kr/link?id=T13977687&outLink=K>
- 진연화, & 유정석 (2024). 임대주택 유형별 1인 가구의 주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향 연구. GRI 연구논총, 26(2), 143-176. <https://grireview.gri.re.kr/xml/40762/40762.pdf>
- 최정민, & 박동찬 (2020). 주거환경 생활편의시설의 접근성 및 중요도에

- 관한 연구. *주거환경*, 18(1), 1-20. <http://dx.doi.org/10.22313/reik>.
- 최형근, 박신의, 한정은, 민동기, 김나경, & 황의갑 (2021). 1인 가구와 다인 가구의 범죄두려움 수준과 영향요인의 차이: 시간의 흐름에 따른 범죄두려움 변화추세를 중심으로. *한국범죄학*, 15(3), 163-189. <http://doi.org/10.29095/JKCA.15.3.7>
- 홍성조, 김용진, & 안건혁 (2011). 서울시 소형가구의 주거이동 패턴과 유입요인에 관한 연구. *한국도시설계학회지 도시설계*, 12(4), 51-62.
- 홍승아, 성민정, 최진희, 김진욱, & 김수진 (2018). 1인가구 증가에 따른 가족정책 대응방안 연구. *한국여성정책연구원 연구보고서*, 2018(53), 1-278. <https://doi.org/10.23000/TRKO201800022396>
- 홍은화, 유동욱, 임철희, 박태준, 조재호, 전재열 (2016). 가치효용기반 거주자 선호도 중심의 공동주택 리모델링 주거만족도 향상 방안. *한국건설관리학회 학술발표대회 논문집*, 129-130.

○ 국외 문헌

- Aaker, D. A. (1996). Measuring brand equity across products and markets. *California management review*, 38(3).
- Alemu, L. S., Berhanu, W., & Sokkido, D. L. (2025). Determinants of residential satisfaction: an actual-aspiration gap theory analysis in low-cost condominium housing, Addis Ababa, Ethiopia. *Urban, Planning and Transport Research*, 13(1), 2475960. <https://doi.org/10.1080/21650020.2025.2475960>
- Al-Tarazi, D., Sara, R., Redford, P., Rice, L., & Booth, C. (2024). An architectural insight into the role of personalisation of homes

- and its effects on residents' psychological well-being. *Archnet-IJAR: International Journal of Architectural Research*.
<https://doi.org/10.1108/ARCH-11-2023-0304>
- Amérigo, M., & Aragonés, J. I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of environmental psychology*, 17(1), 47-57. <https://doi.org/10.1006/jevp.1996.0038>
- Australian Bureau of Statistics. (2025). Household and family projections, Australia, 2021 to 2046. <https://www.abs.gov.au/statistics/people/population/household-and-family-projections-australia/latest-release>
- Baek, J., & Kim, S. (2022). Effect of Characteristics of Shared Housing in Single-Person Households on Housing Satisfaction and Shared Housing Performance. *Sustainability*, 14(22), 14906. <https://doi.org/10.3390/su142214906>
- Beatty, C., Bimpson, E., Gilbertson, J., McCarthy, L., Sanderson, E., & Wilson, I. (2024). Supported Housing Review 2023. https://shura.shu.ac.uk/34566/1/Supported_Housing_Review.pdf
- Benassi, F., & Iglesias-Pascual, R. (2025). A local regression approach to studying single-person households and social isolation in the main Spanish cities: a new pathway of socio-spatial polarization? *Annals of Operations Research*, 1-22. <https://doi.org/10.1007/s10479-025-06595-8>
- Benassi, F., Naccarato, A., & Vellucci, P. (2024). Exploring the territorial unevenness of one-person households and contextual factors of vulnerability: Evidence from the Italian context.

Socio-Economic Planning Sciences, 95, 102014.
<https://doi.org/10.1016/j.seps.2024.102014>

- Bennett, J., & Dixon, M. (2006). Single person households and social policy: Looking forwards (pp. 1-47). York: Joseph Rowntree Foundation.
- Boadi, E. B., Chen, S., Amponsah, E. I., & Appiah, R. (2022). Antecedents of residential satisfaction in resettlement housing in Ellebelle: A PLS-SEM approach. *Sustainability*, 14(18), 11256. <https://doi.org/10.3390/su141811256>
- Campbell, A., Converse, P. E., & Rodgers, W. L. (1976). The quality of American life: Perceptions, evaluations, and satisfactions. Russell Sage Foundation.
- Chung, S. H., & Kim, J. H. (2023). Analysis of Indoor Residential Environment Satisfaction among Social Housing Households in Seoul. *Buildings*, 13(11), 2761. <https://doi.org/10.3390/buildings13112761>
- Clapham, D., Mackie, P., Orford, S., Thomas, I., & Buckley, K. (2014). The housing pathways of young people in the UK. *Environment and Planning A*, 46(8), 2016-2031. <https://doi.org/10.1068/a46273>
- Cui, Y., Zhao, P., Li, L., Li, J., Gong, M., Deng, Y., ... & Dang, X. (2024). A new model for residential location choice using residential trajectory data. *Humanities and Social Sciences Communications*, 11(1), 1-13. <https://doi.org/10.1057/s41599-024-02678-2>
- Druta, O., & Ronald, R. (2021). Living alone together in Tokyo share houses. *Social & Cultural Geography*, 22(9), 1223-1240.

<https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1744704>

- Einstein, K. L., & Palmer, M. (2024). How Affordable Housing Can Exclude: The Political Economy of Subsidized Housing. *Journal of Political Institutions and Political Economy*, 5(1), 71-90. DOI: 10.1561/113.00000094
- Emekci, S., Abbas, A., Pehlivanoglu, B. A., Savur, D., & Taç, G. (2024). Catalysts of choice: Unraveling the dynamics of housing preferences across diverse societal contexts - Evidence from literature. *Journal of Engineering Research*. <https://doi.org/10.1016/j.jer.2024.06.023>
- Forman, E. H., & Gass, S. I. (2001). The analytic hierarchy process – an exposition. *Operations research*, 49(4), 469-486. <https://doi.org/10.1287/opre.49.4.469.11231>
- Fornell, C. (1992). A national customer satisfaction barometer: The Swedish experience. *Journal of marketing*, 56(1), 6-21. <https://doi.org/10.1177/002224299205600103>
- Fried, M., & Gleicher, P. (1961). Some sources of residential satisfaction in an urban slum. *Journal of the American Institute of planners*, 27(4), 305-315. <https://doi.org/10.1080/01944366108978363>
- Galster, G. C. (1985). Evaluating indicators for housing policy: Residential satisfaction vs marginal improvement priorities. *Social Indicators Research*, 16, 415-448. <https://doi.org/10.1007/BF00333289>
- Galster, G. C., & Hesser, G. W. (1981). Residential satisfaction: Compositional and contextual correlates. *Environment and behavior*, 13(6), 735-758. <https://doi.org/10.1177/0013916581136006>

- Ghalehtemouri, K. J., Rahimzadeh, A., Parizadi, T., & Sasanpour, F. (2021). Qualitative and Quantitative Analysis of Housing Indices at the Neighborhood Level: Case Study of Region 6 of Tehran Municipality. *Real Estate Management and Valuation*, 29(2), 1-15. <https://doi.org/10.2478/remav-2021-0009>
- Glover T. D., Todd J., & Moyer L. (2022). Neighborhood Walking and Social Connectedness. *Front. Sports Act. Living* 4:825224. <https://doi.org/10.3389/fspor.2022.825224>
- Harvard JCHS (2024). The State of Housing Design 2023.
- Hermida M. C. H. (2023). Typology and Healthcare Utilization of One-Person Households in the Philippines. Doctoral dissertation, University of the Philippines Population Institute.
- Hidalgo, M. C., & Hernandez, B. (2001). Place attachment: Conceptual and empirical questions. *Journal of Environmental Psychology*, 21(3), 273 - 281. <https://doi.org/10.1006/jevps.2001.0221>
- Hopcroft R. L. (2024). The Rise of Living Alone. Institute for Family Studies, (2024, 9, 10). <https://ifstudies.org/blog/the-rise-of-living-alone>
- Howard, A., Hochstenbach, C., & Ronald, R. (2024). Rental sector liberalization and the housing outcomes for young urban adults. *Urban Geography*, 45(7), 1173-1194. DOI: 10.1080/02723638.2023.2279873
- HUD (2023). Connecting State Broadband Offices with Federally Assisted Housing Communities.
- Hudson, J., Scanlon, K., Udagawa, C., Arrigoitia, M. F., Ferreri, M., & West, K. (2021). A slow build-up of a history of kindness: exploring the potential of community-led housing in alleviating

- loneliness. *Sustainability*, 13(20), 11323. DOI: 10.3390/su132011323
- Institute for Fiscal Studies. (2024). Housing affordability and policy challenges in the UK. London: Institute for Fiscal Studies. <https://ifs.org.uk>
- Jansen, S. J. (2014). The impact of the have - want discrepancy on residential satisfaction. *Journal of environmental psychology*, 40, 26-38. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2014.04.006>
- Jung, H. (2024). Single-person household and local government expenditure: evidence from South Korea. *International Tax and Public Finance*, 1-22. <https://doi.org/10.1007/s10797-024-09873-6>
- Kearns, A., & Parkes, A. (2003). Living in and leaving poor neighbourhood conditions in England. *Housing studies*, 18(6), 827-851. <https://doi.org/10.1080/0267303032000135456>
- Kim, J., Woo, A., & Cho, G. H. (2020). Is shared housing a viable economic and social housing option for young adults?: Willingness to pay for shared housing in Seoul. *Cities*, 102, 102732. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102732>
- Krautz, C., & Hoffmann, S. (2017). The tenure-based customer retention model: A cross-cultural validation. *Journal of International Marketing*, 25(3), 83-106. <https://doi.org/10.1509/jim.16.0040>
- Lee, C. C., Ting, L. J., Yeh, W. C., & Yu, Z. (2021). The influence of the technical dimension, functional dimension, and tenant satisfaction on tenant loyalty: an analysis based on the theory of planned behavior. *International Journal of Strategic Property Management*, 25(6), 469-484. <https://doi.org/10.3846/ijspm.2021.15566>

- Lee, C. C., Yeh, W. C., Chang, H. C., Yu, Z., & Tsai, Z. Y. (2022). Influence of individual cognition, satisfaction, and the theory of planned behavior on tenant loyalty. *Frontiers in Psychology*, 13, 882490. <https://doi.org/10.3389/fpsyg.2022.882490>
- Lee, G., & Kim, C. (2024). Social isolation and mental well-being among Korean older adults: a focus on living arrangements. *Frontiers in Public Health*, 12, 1390459. <https://doi.org/10.3389/fpubh.2024.1390459>
- Lee, J., & Suh, H. (2025). Long-run effects of super low fertility on housing markets. *Economic Modelling*, 107125. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2025.107125>
- Li, B., Jin, C., Jansen, S. J., van der Heijden, H., & Boelhouwer, P. (2023). Understanding the relationship between residential environment, social exclusion, and life satisfaction of private renters in Shenzhen. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(4), 2449-2472. <https://doi.org/10.1007/s10901-023-10049-7>
- Lloyd, T., Crellin, E., Brine, R. J., Shen, J. Y., & Wolters, A. T. (2022). Association between household context and emergency hospital use in older people: a retrospective cohort study on indicators for people living alone or living with somebody with frailty, developed from routine healthcare data in England. *BMJ open*, 12(5), e059371. <https://doi.org/10.1136/bmjopen-2021-059371>
- Lu, M. (1999). Determinants of residential satisfaction: Ordered logit vs. regression models. *Growth and change*, 30(2), 264-287. <https://doi.org/10.1111/0017-4815.00113>

- Lui, L. (2023). Residential Satisfaction and Behavioural Intentions—a Study of Private Housing in Hong Kong. Doctor Dissertation, University of Wales Trinity Saint David, United Kingdom.
- M. Wiernik, B., S. Ones, D., & Dilchert, S. (2013). Age and environmental sustainability: A meta-analysis. *Journal of managerial psychology*, 28(7/8), 826–856. <https://doi.org/10.1108/JMP-07-2013-0221>
- Manifesty, O. R., Min, B., & Kim, S. (2023). Physical improvement directions for goshiwons as an alternative of livable micro-house in South Korea. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 22(3), 1080–1093. <https://doi.org/10.1080/13467581.2022.2160213>
- Marans, R. W., & Spreckelmeyer, K. F. (1982). Evaluating open and conventional office design. *Environment and Behavior*, 14(3), 333–351. <https://doi.org/10.1177/0013916582143005>
- Marans, R. W., & W. Rodgers (1975). Toward an understanding of community satisfaction, in A. Hawley and V. Rock (eds.), *Metropolitan America in Contemporary Perspective* (Halstead, New York).
- Miller Jr, G. H. (1988). Demographic influences on household growth and housing activity. *Economic Review*, 8, 34–38.
- Mohit, M. A., & Raja, A. M. M. A. K. (2014). Residential satisfaction—concept, theories and empirical studies. *Planning Malaysia*, (3). <https://doi.org/10.21837/pm.v12i3.131>
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. (2010). Assessment of

- residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat international*, 34(1), 18-27. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.04.002>
- Monteiro, M. M., Afonso, N., de Sousa, J. P., de Abreu e Silva, J., & Ingvardson, J. B. (2021). Residential location choice and its effects on travel satisfaction in a context of short-term transnational relocation. *Journal of Transport and Land Use*, 14(1), 975-994. <http://dx.doi.org/10.5198/jtlu.2021.1952>
- Moos, M., Filion, P., Quick, M., & Walter-Joseph, R. (2019). Youthification across the metropolitan system: Intra-urban residential geographies of young adults in North American metropolitan areas. *Cities*, 93, 224-237. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.05.017>
- Morris, E. W., & Winter, M. (1978). Housing, family, and society (Vol. 1). New York: John Wiley and Sons.
- Mortelmans, D., Claessens, E., & Thielemans, G. (2023). Defining and measuring singlehood in family studies. *Journal of Family Theory & Review*, 15(3), 485-505. <https://doi.org/10.1111/jftr.12520>
- Mouratidis, K. (2020). Commute satisfaction, neighborhood satisfaction, and housing satisfaction as predictors of subjective well-being and indicators of urban livability. *Travel Behaviour and Society*, 21, 265-278. <https://doi.org/10.1016/j.tbs.2020.07.006>
- Mridha, M. (2020). The effect of age, gender and marital status on residential satisfaction. *Local Environment*, 25(8), 540-558.

- <https://doi.org/10.1080/13549839.2020.1801615>
- Mridha, M. (2023). Looking through the models: A critical review of residential satisfaction. *Buildings*, 13(5), 1183. <https://doi.org/10.3390/buildings13051183>
- Nevin A. S. (2024). Economics of Loneliness. Center for BrainHealth(2024, 8, 29). <https://centerforbrainhealth.org/article/economics-of-loneliness>
- OECD (2023). OECD Family Database. <https://www.oecd.org/en/data/datasets/oecd-family-database.html>
- Office for National Statistics (2022). Families and households: Definition of household. <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/birthsdeathsandmarriages/families/bulletins/familiesandhouseholds/2022>
- Oliver, R. L. (1980), A Cognitive Model of the Antecedents and Consequences of Satisfaction Decisions, *Journal of Marketing Research*, Vol. 17, No. 4, 460-469. <https://doi.org/10.2307/3150499>
- Park, S. (2025). Co-Living in Seoul: Addressing Housing Needs and Redefining Rental Market Trends. Doctoral dissertation, Massachusetts Institute of Technology. <https://hdl.handle.net/1721.1/158888>
- Piekut, M. (2024). Housing conditions in European one-person households. *Plos one*, 19(5), e0303295. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0303295>
- Rajabi, H., Mirzahosseini, H., Hosseini, S. M., & Jin, X. (2024). Residential location choice: an investigation of transportation, public facilities, and social factors. *Computational Urban Science*, 4(1), 2. <https://doi.org/10.1007/s43762-024-00115-3>
- Reuters (2024, 03, 12). South Korea's land minister bearish on

property as population ages.

<https://www.reuters.com/world/asia-pacific/south-koreas-land-minister-bearish-property-population-ages-2024-03-12/>

Robbennolt, D., Haddad, A. J., & Bhat, C. R. (2024). A Rank-Based Model of Residential Location Preferences Before and After the COVID-19 Pandemic.

https://www.cae.utexas.edu/prof/Bhat/ABSTRACTS/Residential_Relocations.pdf

Rossi, P. (1955). *Why Families Move* (Glencoe, IL, Free Press).

Saaty, T. L. (1998). Reflections and projections on creativity in Operations Research and Management Science: a pressing need for a shift in paradigm. *Operations Research*, 46(1), 9–16. <https://doi.org/10.1287/opre.46.1.9>

Saaty, T. L., & Vargas, L. G. (2012). Models, methods, concepts & applications of the analytic hierarchy process (Vol. 175). *Springer Science & Business Media*. <https://doi.org/10.1007/978-1-4615-1665-1>

Satoko S., & Ayano U. (2013). Share Yaraicho. Tokyo 2012. *In Future Living: Community Living in Japan*, Berlin, Boston: Birkhäuser, 58–63. <https://doi.org/10.1515/9783038210221.58>

Scottish Human Rights Commission. (2023), A Human Rights Assessment Institutionalisation to Independent Living in Scotland

Smith, K. J., & Victor, C. (2019). Typologies of loneliness, living alone and social isolation, and their associations with physical and mental health. *Ageing & Society*, 39(8), 1709–1730.

<https://doi.org/10.1017/S0144686X18000132>

- Solihin, F., Wardhana, R. A. W., Tan, S., Furinto, A., & Tamara, D. (2023). Tenant Satisfaction, Trust, Green Image as Mediation, and Greenwashing Perception as Mediator of the Perceived Intention to Extend or Renew Rent. *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*, 17(5). <https://doi.org/10.14453/aabfj.v17i5.07>
- Statistics Bureau, Japan. (2023). Statistical Handbook of Japan 2023. <https://www.stat.go.jp/english/data/handbook/index.html>
- Talmatzky, M, Nohr, L, Knaevelsrud, C., & Niemeyer, H. (2023). Exploring the association between housing insecurity and mental health among renters: A systematic review. *medRxiv*, 2023-11. <https://doi.org/10.1101/2023.11.01.23297773>
- U.S. Census Bureau. (2023). Household, nonfamily. In Subject Definitions. <https://www.census.gov/programs-surveys/cps/technical-documentation/subject-definitions.html>
- Uyttebrouck, C., Van Bueren, E., & Teller, J. (2020). Shared housing for students and young professionals: evolution of a market in need of regulation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(4), 1017-1035. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09778-w>
- Wang, F., Liu, M. (2025). Exploring the influence of perceived safety in residential underground car parks on residents' satisfaction and well-being. *Sci Rep* 15, 19248. <https://doi.org/10.1038/s41598-025-04468-5>
- Wulff, M. (2001). Growth and change in one person households: implications for the housing market. *Urban Policy and Research*, 19(4), 467-489. <https://doi.org/10.1080/08111140108727894>

- Xie, Y., Miao, Z., Gu, X., Zhang, W., Zhen, Z., & Huang, Y. (2024). Evaluation of perceived value and behavioral intentions of citizens in Chinese commercially open communities: A case study of Liuyun Community. *Frontiers of Architectural Research*, 13(5), 1022–1038. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2024.07.006>
- Yang, S., Dane, G., van den Berg, P., & Arentze, T. (2024). Influences of cognitive appraisal and individual characteristics on citizens' perception and emotion in urban environment: Model development and virtual reality experiment. *Journal of Environmental Psychology*, 96, 102309. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2024.102309>
- Yapinchay H, Sankaranarayanan S., Shono C., Lee C., Narayanamurthy R., Rogers A., & Zhao P. (2024). Enabling a Customer-Centric Approach to Scaling Integrated Demand Side Management Retrofits: Achieving Zero-Carbon Retrofits in Existing Affordable Multifamily Housing. *California Energy Commission*. Publication Number: CEC-500-2024-045. <https://www.energy.ca.gov/sites/default/files/2024-05/CEC-500-2024-045.pdf>
- Yoon, S., & Kwon, K. (2024). Spatial Distribution and Influencing Factors of Single-Person Households with Social Isolation in Seoul, South Korea. *Sustainability*, 16(3), 1280. <https://doi.org/10.3390/su16031280>
- Zheng, S., Cheng, Y., & Ju, Y. (2019). Understanding the intention and behavior of renting houses among the young generation: Evidence from Jinan, China. *Sustainability*, 11(6), 1507.

<https://doi.org/10.3390/su11061507>

Zhu, X., Xu, M., Lee, C., Lee, H., & Ory, M. G. (2025). Walkability Versus Livability: Changes in Neighborhood Satisfaction After Relocation to a Walkable, Mixed-Income Community in Austin, Texas. *HERD: Health Environments Research & Design Journal*, 18(2), 139-157. <https://doi.org/10.1177/19375867251317238>.



The Influence of Locational Factors on Lease Renewal Intention Among
Single-Person Housing: The Mediating Effect of Residential Satisfaction
and the Moderating Effect of User Characteristics.

Park, Yi Jun

Interdisciplinary Program of Construction
Engineering and Management Graduate School
Pukyong National University

Abstract

In the context of Korea's rapidly changing demographic landscape, the proportion of single-person households has surged to unprecedented levels, significantly influencing the nation's housing market and related public policies. As of 2024, single-person households reached a record high, with the proportion of elderly individuals aged 70 and above surpassing that of those in their twenties or younger. This demographic shift signals more than just a transformation of family structures; it reflects the emergence of a housing demand group characterized by unique economic and psychological needs. However, existing housing policies and much of the academic literature continue to focus predominantly on multi-person households, offering limited empirical insight into the behavioral patterns and decision-making mechanisms of single-person households.

In response to this gap, the present study aimed to empirically identify the key locational and environmental factors that influence residential choice and lease renewal intention among single-person households, treating them as an independent unit of analysis. To this end, the study adopted the Analytic Hierarchy Process (AHP) and Exploratory Factor Analysis (EFA) to derive locational factors tailored to the needs of single-person households. It further examined the mediating effect of residential satisfaction on the relationship between these locational factors

and lease renewal intention, while also analyzing how sociodemographic variables such as gender, age, and length of residence moderated these relationships.

The empirical analysis produced several significant findings. Locational sub-factors such as educational environment, convenience facilities, welfare and medical services, and the absence of undesirable facilities were found to significantly influence lease renewal intention. Additionally, residential environment, safety, convenience, welfare services, and absence of undesirable facilities were positively associated with residential satisfaction. The study also confirmed that residential satisfaction itself had a significant impact on lease renewal intention and functioned as a mediator particularly in the relationships involving safety and welfare environments. Moreover, the analysis identified meaningful moderating effects of gender, age, and residential tenure across various relationships between locational factors, residential satisfaction, and lease renewal intention.

Building on these results, the study presented a range of academic, practical, and policy implications. Academically, it offers a structured and quantifiable framework for evaluating the locational preferences of single-person households, overcoming the limitations of prior qualitative or case-based approaches. By conceptualizing residential satisfaction not merely as an outcome but as a mediating psychological mechanism, the study provides a deeper understanding of the behavioral processes that govern housing retention. Furthermore, by highlighting the moderating effects of demographic characteristics, the study underscores the internal heterogeneity of the single-person household segment and calls for more segmented, behavior-sensitive housing strategies.

On a practical level, the study proposed a comprehensive three-stage strategy for developing single-person housing policy: site selection and planning, operational management, and governance and digital transformation. This strategy includes actionable recommendations such as mandatory inclusion of key amenities within a walkable radius, digital tools for satisfaction monitoring, safety programs tailored to tenant characteristics, and localized partnerships for integrated resident services.

From a policy perspective, the study emphasized the need for data-driven, customized housing support systems that reflect the nuanced needs of single-person households, along with a call for differentiated strategies across life stages and demographic groups.

Despite its contributions, the study acknowledged several limitations, including the geographical concentration of its sample, the cross-sectional nature of the data, the limited incorporation of qualitative variables, and the absence of policy or institutional factors in its model. These constraints point to avenues for future research, such as longitudinal studies, broader sampling frameworks, qualitative inquiry into emotional and social determinants, and models that incorporate macro-level housing policies.

Ultimately, the study's significance lies in its empirical clarification of the structural relationship between locational factors, satisfaction, and lease renewal behaviors in the context of single-person households. It contributes to an integrated academic, practical, and policy framework that enhances understanding of this increasingly prominent segment within modern urban societies.

Key-Words: Single-Person Housing, Locational Factors, Residential Satisfaction, Renewal Intention, User Characteristics, Construction Management.

설문지

안녕하십니까. 바쁘신 와중에도 본 설문에 응해주셔서 감사합니다. 저는 '1인 가구의 입지요인이 재계약의도에 미치는 영향: 주거만족도의 매개효과 및 이용자의 특성 조절효과' 연구를 수행하고 있습니다.

위 연구주제와 관련한 설문 조사를 실시하고자 하오니 협조를 부탁드립니다.

본 설문지에는 정답이 없습니다. 따라서 여러분께서 솔직하게 응답해주시면 고맙겠습니다. 본 설문지는 이름을 쓰실 필요가 없습니다.

또한 설문 조사는 자발적으로 진행되며, 언제든지 설문조사 참여를 중단하실 수 있습니다.

조사 개인 정보를 포함한 모든 수집된 정보는 연구의 목적으로만 사용됩니다. 또한 응답 내용은 통계법 제33조에 의거하여 연구목적으로만 사용되고 비밀이 보장되며, 통계분석을 위해 변환 처리되어 관련 정보가 절대로 노출되지 않습니다.

2025년 03월

부경대학교 일반대학원 건설관리공학(협)과

지도교수: 이 영 대

연구자: 박 이 준

1. 1인 가구의 입지요인에 관한 문항입니다.

No.	설문문항	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그렇다	매우 그렇다
1	나는 집 주변에 지하철, 버스 등 대중교통이 잘 갖춰져 있는지를 매우 중요하게 여긴다	①	②	③	④	⑤
2	나는 직장이나 주요 업무 장소와의 거리가 짧을수록 주거지로서 매력을 느낀다	①	②	③	④	⑤
3	나는 인근에 공원, 도서관 등 공공시설이 충분히 제공되는지를 주택 선택의 핵심 기준으로 삼는다.	①	②	③	④	⑤
4	나는 주변 지역의 소음이나 공기 오염 정도를 확인하고, 이를 주거지 결정에 반영한다.	①	②	③	④	⑤
5	나는 근처에 다양한 상업시설이 모여 있어 생활 편의가 높을수록 주거만족도가 올라간다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
6	나는 집 주변에 CCTV나 보안시스템 등이 얼마나 잘 설치되어 있는지를 중요하게 본다.	①	②	③	④	⑤
7	나는 범죄 발생률이 낮은 지역일수록 주거 의사가 높아진다.	①	②	③	④	⑤
8	나는 자연재해나 재난 발생 시 신속하게 대응할 수 있는 방재시설이 갖춰진 곳에서 주거하고 싶다.	①	②	③	④	⑤
9	나는 집 안팎에 안전 설비(방화문, 비상벨 등)가 잘 구비되어 있는지를 꼼꼼히 확인한다.	①	②	③	④	⑤
10	나는 관리사무소나 경비실이 체계적으로 운영되는 주거 환경에 매력을 느낀다.	①	②	③	④	⑤
11	나는 직업교육이나 학위 취득을 위해 인근에 대학교나 전문교육기관이 있는지를 중요하게 여긴다	①	②	③	④	⑤
12	나는 필요한 경우 쉽게 수강할 수 있는 평생교육 프로그램이 가까이에 있으면 주거지로서 가치를 높게 평가한다	①	②	③	④	⑤
13	나는 학습 시설(스터디카페, 도서관 등)이 주변에 잘 갖춰져 있으면 주거 편의가 향상된다고 본다.	①	②	③	④	⑤
14	나는 자녀나 조카 등 가족을 위해 초·중등학교 접근성도 주택 선택의 고려 대상이 된다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
15	나는 중장년층을 대상으로 한 취미·계교육 과정이 근거리에서 진행된다면 삶의 질이 올라간다고 느낀다.	①	②	③	④	⑤

No.	설문문항	전혀 그렇 지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇 다	매우 그렇 다
16	나는 쇼핑시설이나 마트, 편의점 등 일상생활에 필요한 시설들이 근접해 있으면 주거 안정감이 커진다.	①	②	③	④	⑤
17	나는 영화를 보거나 공연을 관람할 수 있는 문화시설 접근성을 중시한다.	①	②	③	④	⑤
18	나는 헬스장, 공원 등 운동시설이 주변에 자리 잡고 있으면 꾸준히 이용할 의향이 생긴다.	①	②	③	④	⑤
19	나는 취미생활이나 여가를 즐길 수 있는 곳(카페, 전시 공간 등)이 풍부할수록 주거지로서 만족도가 커진다.	①	②	③	④	⑤
20	나는 주민센터나 복지관 같은 지역 커뮤니티 시설도 중요한 생활편의 요소라고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
21	나는 24시간 운영되는 응급실 등 의료 인프라가 가까운 곳을 우선적으로 고려한다.	①	②	③	④	⑤
22	나는 정기적인 검사나 진료가 필요한 경우, 병원까지 이동하는 데 소요되는 시간이 짧을수록 좋다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
23	나는 재활센터나 요양시설처럼 전문적인 복지서비스를 받을 수 있는 기관의 접근성이 중요하다고 본다.	①	②	③	④	⑤
24	나는 노인정이나 지역복지관 등 복지시설이 주변에 있으면 주거생활이 보다 안정적이 된다고 느낀다.	①	②	③	④	⑤
25	나는 정신건강 상담이나 지역 보건소 서비스 이용이 편리한 지역일수록 만족도가 높아진다고 여긴다.	①	②	③	④	⑤
26	나는 주변 지역의 하수종말처리장을 확인하고, 이를 주거지 결정에 반영한다.	①	②	③	④	⑤
27	나는 주변 지역의 구치소나 교도소를 확인하고, 이를 주거지 결정에 반영한다.	①	②	③	④	⑤
28	나는 주변 지역의 고압 발전소를 확인하고, 이를 주거지 결정에 반영한다.	①	②	③	④	⑤
29	나는 주변 지역의 쓰레기 매립장을 확인하고, 이를 주거지 결정에 반영한다.	①	②	③	④	⑤
30	나는 주변 지역의 장례식장(납골당)을 확인하고, 이를 주거지 결정에 반영한다.	①	②	③	④	⑤

2. 주거만족도에 관한 문항입니다.

No.	설문문항	전혀 그렇 지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇 다	매우 그렇 다
1	이 주택에 대해 긍정적인 평가를 한다.	①	②	③	④	⑤
2	이 주택은 맘에 든다.	①	②	③	④	⑤
3	이 주택의 관리인, 임차인은 신뢰할 만하다.	①	②	③	④	⑤
4	나는 주거환경에 만족한다.	①	②	③	④	⑤
5	나는 안전환경에 만족한다.	①	②	③	④	⑤
6	나는 교육환경에 만족한다.	①	②	③	④	⑤
7	나는 편의환경에 만족한다.	①	②	③	④	⑤
8	나는 의료 및 복지환경에 만족한다.	①	②	③	④	⑤

3. 재계약의도에 관한 문항입니다.

No.	설문문항	전혀 그렇 지 않다	그렇 지 않다	보통 이다	그렇 다	매우 그렇 다
1	나는 임대차계약을 재계약할 의사가 있다.	①	②	③	④	⑤
2	나는 이 주택에 계속 입주할 의향이 있다.	①	②	③	④	⑤
3	나는 다른 주택으로 이사할 계획이 없다.	①	②	③	④	⑤

4. 일반적 사항에 관한 문항입니다.

○ 귀하의 성별은?

- ① 남자 ② 여자

○ 귀하의 연령은?

- ① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 이상

○ 귀하의 직업은?

- ① 학생 ② 공무원 ③ 회사원 ④ 자영업 ⑤ 프리랜서 ⑥ 전문직
⑦ 전업주부 ⑧ 무직 ⑨ 기타 ()

○ 귀하의 1인 주택 주거기간은?

- ① 1년 미만 ② 1년 이상~2년 미만 ③ 2년 이상~3년 미만
④ 3년 이상~4년 미만 ⑤ 5년 이상

< AHP 설문지 >

반갑습니다.

귀하의 무궁한 발전을 기원하며 잠시 이 설문지에 응답하여 주시기를 부탁드립니다.

본 내용은 “1인 주택(소형주택) 개발사업에 있어 위치결정에 영향을 미치는 여러요인들 간의 상대적 중요도를 분석하기 위한 AHP 설문조사지” 입니다.

본 설문에서 수집되는 자료는 익명으로 통계 처리되며, 연구목적 이외의 다른 용도로는 사용되지 않을 것을 전제로 합니다.

많은 협조 부탁드립니다.

※ 설문지 각 항목 괄호 안에 O표 하여, 아래 카톡, 이메일로 회신하여 주시면 진심으로 감사하겠습니다.

이메일: pgtfreedom@naver.com

지도교수: 이영대
연구자: 부경대학교 건설사업관리공학과
박사과정 박이준

I. 설문 응답자 조사

(질문1) 귀하의 종사업무는 어떤 분야입니까?

- ① 발주자 ()
- ② 시공사 ()
- ③ 설계사, PM사,엔지니어링사()
- ④ 부동산 컨설팅관련
- ⑤ 기타 (대학교, 연구 및 강의)

(질문2) 귀하의 건설관련 업무경력은 어떻게 되십니까?

- ① 3년 미만 ()
- ② 3년 이상 ~ 5년 미만 ()
- ③ 5년 이상 ~ 10년 미만 ()
- ④ 10년 이상 ~ 15년 미만 ()
- ⑤ 15년 이상 ~20년 미만()
- ⑥ 20년 이상 ()

(질문3) 귀하가 경험하신 주 프로젝트 유형은 무엇입니까?

- ① 단지조성 ()
- ② 도로건설 ()
- ③ 건축, 주택사업 ()
- ④ 댐,하천,항만건설 ()
- ⑤ 플랜트건설 ()
- ⑥ 부동산컨설팅, P/F ()
- ⑦ 기타 ()

II. AHP 설문조사

설문조사 유의사항은 다음과 같습니다.

첫째, 평가항목들 간의 비교는 A가 B에 대비해 상대적으로 어느 정도 중요한가를 평가하기 위함입니다.

둘째, 평가항목들의 계층적 구조와 내용을 숙지하신 후 판단하시기를 원합니다.

셋째, 중요도 척도는 다음과 같습니다.

< 중요도 척도 >

중요도	정 의	비 고
1	동일하게 영향을 미침(Equal Importance)	
3	약간 영향을 미침(Weak Importance)	
5	보통 정도의 영향을 미침(Strong Importance)	
7	매우 영향을 미침(Very Strong Importance)	
9	극히 큰 영향을 미침(Extreme Importance)	
2, 4, 6, 8	위 중요도들의 중간값	
역수	중요도의 반대 개념	

Level. 0	Level. 1	Level. 2	Level.3	평가등급(도보기준)						가 중 치	점 수
				0.5km 이내	1.0km 이내	1.5km 이내	2.0km 이내	2.5km 이내	3.0km 이상		
				10점	8점	6점	4점	2점	0점		
입 지 항 목	주거 환경	교통	버스								
			지하철								
		공공 시설	주민센터,통신,우체국등								
			은행 등 금융기관								
			법원,검찰등								
		직장 거리	도보,자전거								
	자가용										
	대중교통										
	안전 환경	인적 재난	방범,치안								
			소방								
		자연 재난	산사태,폭설								
			태풍,홍수등 지진,해일								
	교육 환경	정규 교육	유, 초등학교								
			중, 고등학교								
			대학교 이상								
		평생 교육	평생교육원								
	각종 학원 자율학습 기관										
	의료 및 복지 환경	응급 시설 의료 시설	대형병원(응급실가능)								
			2차병원								
			공공 의료원								
			보건소								
			동네의원								
		약국									
		건강 관리 및 재활 시설	요양원								
	재활센터										
	양로원										
	편의 시설	생활 시설	대형마트								
			상가,백화점								
재래시장											
문화 시설		영화관									
		공연장									
		도서관 문화센터									

입지 항목	비선호 시설	체육 시설	산악관련(등산,산악자전거등)											
			육상관련 (걷기,조깅,테니스,풋살 등)											
			수중관련 (수영,프리다이빙,서핑등)											
			실내관련 (골프연습,요가,필라테스,헬 스등)											
		소음, 악취 (외적)	쓰레기매립지, 소각장											
			고압변전소,발전소, 고압선											
		시각적 심리적(내적)	구치소, 교도소											
			납골당,장례식장											

※각 항목 및 거리는 지침 및 전문가 브레인스토밍기법으로 적립.

< AHP 계층구조 >

예시 1> “주거환경”이 사업위치선정에서 “안전환경” 보다 약간
중요할 경우

분 야	항목	평가척도									항목
		9 절대적 유리	7 확실히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실히 중요	9 절대적 중요	
Level 1	주거환경				0						안전환경

예시 2> “공공시설”이 “교통환경” 보다 매우 중요할 경우

분 야	항목	평가척도									항목
		9 절대적 유리	7 확실히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실히 중요	9 절대적 중요	
Level 2	교통환경							0			공공시설

*****본 설문조사 시작*****

1) Level 1에 대한 AHP 설문지(여기서부터..)

분야	항목	평가척도									항목
		9 절대적 유리	7 확실히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실히 중요	9 절대적 중요	
Level 1	주거환경										안전환경
	주거환경										교육환경
	주거환경										의료복지환경
	주거환경										편의환경
	주거환경										비선호시설없음
	안전환경										교육환경
	안전환경										의료복지환경
	안전환경										편의환경
	안전환경										비선호시설없음
	교육환경										의료복지환경
	교육환경										편의환경
	교육환경										비선호시설없음
	의료복지환경										편의환경
	의료복지환경										비선호시설없음
	편의환경										비선호시설없음

2) Level 2에 대한 AHP 설문지

(1)주거환경

분야	항목 (LEVEL.2)	평가척도									항목
		9 절대적 유리	7 확실히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실히 중요	9 절대적 중요	
Level 1 (주거환경)	교통 환경										공공시설
	교통 환경										직장거리
	공공 시설										직장거리

(2)안전환경

분야	항목 (LEVEL.2)	평가척도									항목
		9 절대적 유리	7 확실히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실히 중요	9 절대적 중요	
Level 1 (안전환경)	인적재난대 처환경										자연재난 대처환경

(3)교육환경

분야	항목 (LEVEL.2)	평가척도									항목
		9 절대적 유리	7 확실히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실히 중요	9 절대적 중요	
Level 1 (교육환경)	정규교육환 경										평생교육 환경

(4)의료 및 복지환경

분 야	항목 (LEVEL.2)	평가척도									항목
		9 절대적 유리	7 확실히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실히 중요	9 절대적 중요	
Level 1 (의료 및 복지환경)	응급시설 의료시설										건강관리 재활시설

(5)편의시설

분 야	항목 (LEVEL.2)	평가척도									항목
		9 절대적 유리	7 확실히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실히 중요	9 절대적 중요	
Level 1 (편의시설)	생활시설										문화시설
	생활시설										체육시설
	문화시설										체육시설

(6)비선호시설

분 야	항목 (LEVEL.2)	평가척도									항목
		9 절대적 유리	7 확실히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실히 중요	9 절대적 중요	
Level 1 (비선호 시설)	소음,악취 없음 (외적)										시각적, 심리적없음 (내적)

3) Level 3에 대한 AHP 설문지

(1)주거환경

분 야	항목 (LEVEL.3)	평가척도									항목
		9 절대 적 유리	7 확실 히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실 히 중요	9 절대 적 중요	
LEVEL 2 교통환경	버스										지하철
LEVEL 2 공공시설	주민센터										금융기관
	주민센터										법원검찰등
	금융기관										법원검찰등
LEVEL 2 직장거리	도보, 자전거환경										자가용환경
	도보, 자전거환경										대중교통 환경
	자가용환경										대중교통 환경

(2)안전환경

분 야	항목 (LEVEL.3)	평가척도									항목
		9 절대 적 유리	7 확실 히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실 히 중요	9 절대 적 중요	
LEVEL 2 인적재난 대처환경	방법치안 대처환경										소방(화재 대처환경)
LEVEL 2 자연재난 대처환경	산사태, 폭설대처 환경										태풍,홍수 대처환경
	산사태, 폭설대처 환경										지진,해일 대처환경
	태풍,홍수 대처환경										지진,해일 대처환경

(3) 교육환경

분 야	항목 (LEVEL.3)	평가척도								항목	
		9 절대 적 유리	7 확실 히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실 히 중요		9 절대 적 중요
LEVEL 2 정규교육	유,초등학교										중,고등학교
	유,초등학교										대학교이상
	중,고등학교										대학교이상
LEVEL 2 평생교육	평생교육원										각종 학원
	평생교육원										자율학습 기관
	각종 학원										자율학습 기관

(4)의료 및 복지환경

분 야	항목 (LEVEL.3)	평가척도									항목
		9 절대 적 유리	7 확실 히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실 히 중요	9 절대 적 중요	
LEVEL 2 응급시설 의료시설	대형병원 (응급실가능)										2차병원
	대형병원 (응급실가능)										공공 의료원
	대형병원 (응급실가능)										보건소
	대형병원 (응급실가능)										동네의원
	대형병원 (응급실가능)										약국
	2차병원										공공 의료원
	2차병원										보건소
	2차병원										동네의원
	2차병원										약국
	공공 의료원										보건소
	공공 의료원										동네의원
	공공 의료원										약국
	보건소										동네의원
	보건소										약국
동네의원										약국	
LEVEL 2 건강관리 재활시설	요양원										재활센터
	요양원										양로원
	재활센터										양로원

※ 노인복지법 32조,34조(요양원,양로원)

(5) 편의시설

분 야	항목 (LEVEL.3)	평가척도									항목
		9 절대 적 유리	7 확실 히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실 히 중요	9 절대 적 중요	
LEVEL 2 생활시설	대형마트										상가,백화점
	대형마트										재래시장
	상가,백화점										재래시장
LEVEL 2 문화시설	영화관										공연장
	영화관										도서관
	영화관										문화센터
	공연장										도서관
	공연장										문화센터
	도서관										문화센터
LEVEL 2 체육시설	산악관련(등산,산악자전거 등)										육상관련 (걷기,조깅,테니스,풋살 등)
	산악관련(등산,산악자전거 등)										수중관련 (수영,프리다이빙,서핑등)
	산악관련(등산,산악자전거 등)										실내관련 (골프연습, 요가, 필라테스, 헬스등)
	육상관련 (걷기,조깅,테니스,풋살 등)										수중관련 (수영,프리다이빙,서핑등)
	육상관련 (걷기,조깅,테니스,풋살 등)										실내관련 (골프연습, 요가, 필라테스, 헬스등)
	수중관련 (수영,프리다이빙,서핑등)										실내관련 (골프연습, 요가, 필라테스, 헬스등)

(6)비선호시설

분 야	항목 (LEVEL.3)	평가척도									항목
		9 절대 적 유리	7 확실 히 중요	5 매우 중요	3 약간 중요	1 동등 중요	3 약간 중요	5 매우 중요	7 확실 히 중요	9 절대 적 중요	
LEVEL 2 소음,악취 없음 (외적)	쓰레기 매립지, 쓰레기소각장 (없음)										고압변전소 발전소, 고압선 (없음)
LEVEL 2 시각적, 심리적 없음 (내적)	구치소, 교도소 (없음)										납골당, 장례식장 (없음)

감사합니다.

감사의 글

먼저, 모든 삶의 여정 위에 사랑과 은혜로 동행하여 주신 하나님께 진심으로 감사를 드립니다. 제가 이 자리에 설 수 있도록 건강과 지혜, 인내와 용기를 주셨기에 오늘의 결과가 가능했음을 고백합니다. 모든 영광을 하나님께 올려드립니다.

이 연구가 학문적으로 완성되기까지 늘 따뜻한 격려와 날카로운 학문적 지도 아래 이끌어 주신 지도교수님 이영대 교수님께 깊은 감사의 말씀을 드립니다. 연구의 처음부터 끝까지 방향을 잡아주시고, 문제의식과 해석력, 그리고 학문적 성실성의 중요성을 몸소 보여주신 교수님의 가르침은 제 학문 여정에 길이 남을 소중한 자산입니다. 언제나 연구자로서의 자세와 품격을 잃지 않도록 일깨워 주셔서 감사합니다.

또한, 제 연구를 처음부터 끝까지 아낌없는 관심으로 지지해 주신 셋별 선생님과 세린씨께도 깊은 감사의 마음을 전합니다. 세심한 피드백과 현장 중심의 통찰은 제 연구의 실용적 완성도를 높이는 데 큰 도움이 되었습니다. 바쁘신 와중에도 진심 어린 조언을 아끼지 않으신 선생님의 열정에 진심으로 감사드립니다.

아울러, 바쁜일정 가운데에도 귀중한 시간을 내어 논문심사에 참여해 주신 정근주 교수님, 양위주 교수님, 신성우 교수님, 양진국 교수님께 진심으로 감사의 말씀을 전합니다. 네 분의 고견은 제 연구를 한층 더 정돈되고 성숙하게 다듬는 데 큰 이정표가 되어주었습니다.

학문을 향한 여정뿐 아니라 삶의 여러 모퉁이에서 늘 기도와 사랑으로 저를 뒷받침 해주신 어머니 김정희 여사님께 깊은 존경과 감사를 드립니다. 삶의 가장 낮은 자리에서 묵묵히 저를 응원해 주신 어머니의 헌신은 언제나 저의 든든한 버팀목이었습니다. 오늘의 이 작은 결실이

어머니의 긴 기도에 대한 작은 응답이 되기를 바랍니다.

무엇보다도, 긴 시간 동안 제 곁에서 묵묵히 응원하고 함께 걸어준 사랑하는 아내 노해주에게 깊은 감사와 사랑을 전합니다. 연구에 몰두하는 시간동안 묵묵히 자녀들을 돌보며, 저를 믿고 기다려 준 당신의 이해와 헌신 없이는 이 논문이 완성될 수 없었습니다. 당신이 곁에 있다는 사실만으로도 저는 늘 충분했습니다.

그리고 저의 자랑스러운 두 아들, 찬우와 로건에게도 이 글을 전합니다. 아빠가 하는 일이 무엇인지 아직은 잘 모르지라도, 아빠의 공부가 단지 지식이 아니라 세상을 더 나은 곳으로 만들기 위한 것이란 걸 언젠가는 알게 되기를 바랍니다. 너희들의 환한 웃음이 아빠에게 가장 큰 위로였고, 가장 큰 동기부여였습니다.

이 외에도 부족한 연구를 격려해 주시고, 다양한 방식으로 도움을 주신 모든 분들께 이 자리를 빌려 진심으로 감사의 인사를 드립니다. 부족한 저를 이끌어 주시고, 인내하며 기다려 주신 모든 분들의 은혜를 잊지 않고 살아가겠습니다.

2025년 7월

박이준