



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](#)

석사학위논문

원룸거주 1인가구의 주거환경과
주거선호도에 관한 연구

-성북구 지역 원룸거주 대학생과 직장인을 대상으로-



2011년

HANSUNG
UNIVERSITY

한성대학교 부동산대학원

부동산투자금융전공

정민구

석사학위논문
지도교수 이용만

원룸거주 1인가구의 주거환경과 주거선호도에 관한 연구

-성북구 지역 원룸거주 대학생과 직장인을 대상으로-

A Study on the Residential Environment and the Preference
of Residence for One Person Household
on One-Room House

-A Comparative Study of College Students and
Employees in Seongbuk-gu, Seoul-

2011년 6월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산투자금융전공

정민구

석사학위논문
지도교수 이용만

원룸거주 1인가구의 주거환경과 주거선호도에 관한 연구

-성북구 지역 원룸거주 대학생과 직장인을 대상으로-

A Study on the Residential Environment and the Preference
of Residence for One Person Household
on One-Room House

-A Comparative Study of College Students and
Employees in Seongbuk-gu, Seoul-

위 논문을 부동산학 석사학위 논문으로 제출함

2011년 6월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산투자금융전공

정민구

정민구의 부동산학 석사학위논문을 인준함

2011년 6월 일



HANSUNG
UNIVERSITY

심사 위원장_____ (인)

심 사 위 원_____ (인)

심 사 위 원_____ (인)

국 문 초 록

원룸거주 1인가구의 주거환경과 주거선호도에 관한 연구

-성북구 지역 원룸거주 대학생과 직장인을 대상으로-

한성대학교 부동산대학원

부동산투자금융전공

정 민 구

급격한 1인 가구의 증가는 새로운 주거형태를 만들고 있다. 기존의 단독, 다가구, 다세대주택 등과 더불어 고시텔, 원룸텔 등 변형된 소규모 주거형태가 새로운 주거의 트렌드로 자리매김하고 있다. 그러나 이러한 주거형태는 상업적인 목적에 치중하여 안전성의 문제나 주거의 쾌적성에는 미치지 못하고 있는 것이 현실이다.

기존의 1인 가구에 대한 선행연구들은 주로 1인 가구의 거주형태나 원룸거주 대학생 위주의 자료 분석이 주를 이루고 있다. 이는 원룸에 거주하는 1인 가구 중 가장 대표적인 계층이 대학생이기 때문이지만 점차 직장인, 일반인 1인 가구가 증가추세에 있기 때문에 본 연구에서는 대학생과 직장인, 각각의 주거선호도를 비교 분석하여 소규모 주거용 부동산의 질적 개선 방향을 제시하고자 한다.

본 연구는 첫째, 원룸거주 1인 가구의 주거선호를 살펴보기 위해 주거선호도에 영향을 미치는 세부요인들을 찾아내고자 기존 선행연구에서 중요시한 주거선호요인들을 검토, 분석하여 경제성, 편리성, 안전성, 쾌적성, 기타사항 등의 다섯 가지 요인들을 도출하였다.

조사대상자인 서울시 성북구 원룸거주 대학생과 직장인들은 이 요인들 중에서 공통적으로 경제성을 주거 선택 시 가장 중요하게 생각하고 있었고, 안전성, 쾌적성, 편리성, 기타사항 순으로 선호도가 나타났다. 전체적인 선호도의 우선순위는 일반적

인 예상과는 다르게 대학생과 직장인, 두 그룹의 차이가 없었다. 이것은 조사 대상자들의 연령 차이가 크게 다르지 않기 때문이기도 하며, 같은 지역 내에 거주하고 있는 특성에 따른 결과로 판단되어 진다.

또한 기존 연구들에서 중점적으로 다루었던 경제적인 부분과 입지적인 부분, 시설적인 부분 등 편리성 외에, 안전성, 쾌적성 같은 요인들이 높은 선호도를 보인 것은 1인 가구를 위한 소규모 주택 유형에도 주거의 순기능이 포함되어야 함을 시사하고 있다. 원룸에 거주하고 있는 대학생과 직장인들이 안전성, 쾌적성에 대해 높은 선호도를 나타낸 본 연구의 결과는 이러한 소규모 주택의 트렌드를 반영하는 결과라 할 수 있다.

둘째, 원룸과 같은 소규모 주택에 거주하는 대표적인 집단인 대학생과 직장인, 두 그룹의 주거선호를 비교함으로써 그 공통점과 차이점을 찾아 각각의 특성에 맞는 주택유형을 공급하는데 방향성을 제시하고자 하였다.

주거 선호요인들에 대한 선호도는 전체적으로 직장인이 대학생 보다 높은 결과를 보여주었다. 경제성에 대한 선호도는 대학생과 직장인 모두 가장 높은 선호를 보였지만, 주거비용을 직접 부담하는 비율이 높은 직장인이 더욱 중요하게 생각하고 있었고, 특히 주거시설의 하자보수 및 비용 부분에 있어 대학생과 가장 큰 차이를 보이며 높은 선호도를 나타냈다.

편리성에 대한 선호도 또한 직장인이 대학생 보다 다소 높은 선호도를 보였지만, 입지적인 편리성(학교 및 직장과의 접근성, 대중교통과의 접근성, 편의시설의 접근성 등)은 대학생이 직장인 보다 높은 선호도를 나타냈을 뿐만 아니라, 대학생이 가장 높은 선호도를 보인 요인이었다. 이것은 대학생의 경우, 상대적으로 차량 보유 비율이 낮고, 학교와 가까운 거리에 거주하려는 경향이 높기 때문에 나타난 결과라 볼 수 있다. 따라서 대학생을 대상으로 한 소규모 주택의 공급 시에는 입지적인 편리성 부분을 우선적으로 고려해야 할 것으로 판단된다.

안전성과 쾌적성에 대한 선호도 또한 마찬가지로 직장인이 대학생 보다 다소 높은 결과를 보였지만, 두 그룹 간의 차이가 크지 않았다. 이것은 원룸을 단순히 저소득층을 위한 임대사업의 대상으로 생각하기 보다는 급속히 증가하고 있는 1인 가구를 위한 최적의 주거공간으로 생각하고 구체적인 주거모델의 개발이 필요함을 보여주고 있는 것이다.

쾌적성에 대한 선호도는 상대적으로 소득수준이 높은 직장인의 선호도가 더욱 높게 나타났으며, 직장인들을 대상으로 한 소규모 주택의 공급 시에는 건물 내/외부의 청결 및 쾌적도(일조, 환기, 소음문제 등 포함) 등을 우선적으로 고려해야 할 것이다. 기타사항으로 직장인의 경우 대학생 보다 실리적인 부분을 추구하는 경향이 높아, 건물 외부적인 부분 보다는 내부의 형태, 디자인 등을 더욱 중요하게 생각하고 있었다.

주제어 : 원룸주택, 1인 가구, 주거환경, 주거선호도, 주거만족도



목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경과 목적	1
제 2 절 연구의 범위와 방법	2
제 2 장 이론적 고찰	3
제 1 절 1인 가구의 개념 및 현황	3
1. 1인 가구의 개념	3
2. 1인 가구의 현황	5
3. 1인 가구에 대한 선행연구 검토	7
제 2 절 원룸의 개념 및 특성	10
1. 원룸의 개념	10
2. 원룸의 특성	12
3. 원룸에 대한 선행연구 검토	13
제 3 절 주거 선호	16
1. 주거 선호의 개념	16
2. 주거 선호에 대한 선행연구 검토	18
제 3 장 연구 설계	21
제 1 절 연구모형	21
제 2 절 변수 선정	22
제 3 절 가설 설정	25

제 4 장 실증분석 27

제 1 절 자료의 분석방법 및 표본의 특성	27
제 2 절 1인 가구의 주거환경과 만족도	30
제 3 절 1인 가구의 주거선호 분석	39
1. 원룸거주 대학생의 주거선호 분석	39
2. 원룸거주 직장인의 주거선호 분석	43
제 4 절 원룸거주 대학생과 직장인의 주거선호 비교	47

제 5 장 결 론 53

제 1 절 연구의 요약	53
제 2 절 연구의 한계점 및 향후 연구과제	55

【참고문헌】 56

【부 록】 60

설문지 60

ABSTRACT 69

【 표 · 그림 목차 】

[그림 1] 연구모형	21
[표 2-1] 1인가구의 개념	4
[표 2-2] 1인가구와 일반가구의 비교	5
[표 2-3] 서울시 일반가구 및 1인가구 변화추이	6
[표 2-4] 1인가구 관련 선행연구 정리	9
[표 2-5] 원룸에 관한 선행연구 정리	15
[표 2-6] 주거선호 관련 선행연구 정리(선호요인)	20
[표 3-1] 주거선호요인	22
[표 4-1] 조사대상자의 인구/사회학적 특성	29
[표 4-2] 1인가구의 주거환경 특성	32
[표 4-3] 원룸의 장점과 단점	33
[표 4-4] 원룸거주 대학생과 직장인의 주거만족도 비교	35
[표 4-5] 원룸거주 대학생의 주거선호도의 일반적 경향	40
[표 4-6] 원룸거주 직장인의 주거선호도의 일반적 경향	44
[표 4-7] 원룸거주 대학생과 직장인 주거선호 비교 분석	48

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경과 목적

최근 인구증가율 둔화에도 불구하고 가구증가율은 꾸준히 늘어나고 있다. 이는 핵가족화와 도시화가 진행되면서 도시 인구의 급증 및 인구 이동이 본격적으로 이루어지며 나타나고 있는 현상이다. 또한 결혼지연에 따른 미혼 단독가구, 이혼으로 인한 단독가구, 고령화로 인한 노인 단독가구 등의 증가로 인해 1인 가구가 증가하고 있기 때문이다.

통계청 자료에 의하면 1인 가구는 1975년 일반가구의 3.97%에 불과했으나 1995년에 12.9%, 2000년에 16.3%, 2005년에는 20.42%로 크게 증가하였다. 특히 2005년의 경우에는 675,739 가구로 전체의 20.42%를 차지하며, 10년 전(1995년) 대비 76.9% 증가하여, 전체가구 증가율(11.6%)보다 6배 이상 높은 증가율을 보였다.

이러한 1인 가구의 증가는 세계적인 추세이며, 미국이나 유럽지역의 나라들은 1980년에 이미 1인 가구 비율이 전체의 20%를 넘었고, 북유럽국가들은 30%를 상회했다. 그중 스웨덴의 경우에는 2005년 기준 1인 가구 비율이 46.3%에 달했다.¹⁾

1인 가구의 점유형태는 약 70%가 차가에서 거주하고 있으며, 거주종류는 단독주택에 64.8%가 거주하고 있으며, 단독주택 중 주로 다가구주택에 거주하고 있는데 이른 바 원룸에 거주하고 있다.²⁾ 또한 급격한 1인 가구의 증가는 새로운 주거형태를 만들고 있다. 기존의 단독, 다가구, 다세대주택 등과 더불어 고시텔, 원룸텔 등 변형된 소규모 주거형태가 새로운 주거의 트렌드로 자리매김하고 있다. 그러나 이러한 주거형태는 상업적인 목적에 치중하여 안전성의 문제나 주거의 쾌적성에는 미치지 못하고 있는 것이 현실이다.

기존의 1인 가구에 대한 선행연구들은 주로 1인 가구의 거주행태나 원룸거주 대학생 위주의 자료 분석이 주를 이루고 있다. 이는 원룸에 거주하는 1인 가구 중 가

1) 1980년 기준 1인가구의 비율은 미국(23%), 영국(22%), 프랑스(25%), 독일(31%), 스웨덴(33%), 덴마크(32%), 핀란드(27%) 이다. 김옥연·문연기, “1인가구 주거실태 분석”, 「주거환경」, 한국주거환경학회, Vol.7 No.2, 2009

2) 이영행·최민섭, “1인가구의 주거선택요인이 원룸 선호도, 만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주거환경」, 한국주거환경학회, Vol.7 No.2, 2009

장 대표적인 계층이 대학생이기 때문이지만 점차 직장인, 일반인 1인 가구가 증가추세에 있기 때문에 본 연구에서는 대학생과 직장인, 각각의 주거선호도를 비교 분석하여 소규모 주거용 부동산의 질적 개선 방향을 제시하고자 한다.

제 2 절 연구의 범위와 방법

본 연구는 원룸거주 대학생과 직장인을 대상으로 주거선호도를 비교, 분석하여 소규모 주거용 부동산의 질적 개선 방향을 제시하기 위해, 먼저 1인 가구의 주거선호요인과 주거선호도, 주거만족도에 대한 선행연구를 검토하고 정리하였다. 또한 1인 가구를 구성하는데 가장 큰 비중을 차지하는 대학생과 직장인을 대상으로 하여 각각의 주거선호요인들을 규명하고, 그 우선순위(선호도)를 분석함으로써 좀 더 실질적인 개선 방향을 찾고자 한다.

본 논문의 전개는 다음과 같다. 제1장 서론에서는 연구의 배경과 목적 그리고 연구의 범위와 방법에 대해 서술하였으며, 제2장 이론적 고찰은 1인가구의 주거선호요인과 관련이 있는 1인 가구의 개념, 1인 가구가 가장 많이 거주하고 있는 원룸의 개념 및 특성 그리고 본 연구의 핵심 주제인 주거선호에 대해 정리하였다. 특히 1인가구와 주거선호에 관한 선행연구들에 대한 요점을 정리하여 본 연구와의 차이점에 대해 비교하였다.

제3장에서는 연구모형과 주거선호에 대한 변수들 경제성, 편리성, 안전성, 쾌적성과 기타사항을 선정하고, 그에 따른 가설을 설정하였다.

제4장은 본 논문의 가장 핵심이 되는 장으로 성북구 지역 원룸거주 대학생과 직장인을 대상으로 설문조사를 통해 자료를 수집, 분석하였다. 기존 선행연구들은 대부분 대학생 위주로 1인 가구의 주거선택요인이나 선호도, 만족도를 조사하였지만 본 연구는 한 발 나아가 대학생과 직장인을 구분하여 조사함으로써 상호간의 차이를 살펴보고 구체화 하였다.

제5장에서는 연구의 결과를 요약하였고, 본 연구의 한계점 및 향후의 연구과제에 대해 살펴보았다.

제 2 장 이론적 고찰

제 1 절 1인 가구의 개념 및 현황

1. 1인 가구의 개념

가구란 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 등 생계를 같이하는 생활단위이다. 그 중 1인 가구(one person household)는 단독가구, 독인가구 등의 용어와 혼용되어 사용되고 있는데, 통계청(2005)은 ‘혼자서 살림하는 가구’, 즉 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 가구라 정의하였다.

차경옥(2006)은 성인 한 명이 단독으로 거주하며 독립적인 생활을 유지하는 경우를 1인 가구라 정의했고, 한국여성정책연구원(2007)은 ‘1인 가구란 법적 배우자가 존재한다고 할지라도 동거하지 않거나 경제생활을 공유하지 않는 가구, 혹은 이혼 전 단계로써 별거를 선택하여 단독으로 가구를 구성한 세대와 소위 기러기가족이나 주말부부 등 가족과 별거로 인한 1인 가구 등을 포함한다’고 정의했다. 서울시정개발원(2008)은 1인 가구란 ‘혼자사는 사람들’을 말하며, ‘독립된 공간에서 의식주의 일상생활을 혼자 영위하는 사람들을 통칭한다’고 했다. 또한 김옥연(2009)은 ‘혼자서 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 비혼(非婚) 청, 장년층 가구’로, 이영행(2009)은 ‘독립된 주택에서 홀로 사는 가구 혹은 독립된 주거공간에서 홀로 점유하면서 사는 가구’로 정의하였다. 미국의 경우에는 가구(household)는 한 사람이나 그 이상의 사람들이 동일가구를 형성하여 함께 사는 것으로 규정하고 있다. 1인 가구는 ‘one person household’로 지칭하며, 그 의미는 한 사람만으로 구성된 가구를 지칭한다.³⁾

이러한 1인 가구는 형성요인에 따라 자발적 1인 가구, 비자발적 1인 가구로 구분되며, 인구학적 특성에 따라 청년 1인 가구, 장년 1인 가구, 노년 1인 가구로 분류할 수 있고, 사회문화적 특성에 따라 혼인, 미혼 1인 가구 등으로 구분된다. 자발적 1인 가구란 주로 30대 이상의 연령층에서 결혼연령이 늦어지고, 부모세대로부터 독립하

3) 한국여성정책연구원, “비혼 1인가구의 가족의식 및 생활실태조사”, 2007, p42.

면서 형성된 1인가구를 뜻한다. 이들의 많은 부류가 새로운 문화와 라이프스타일을 창출하고 있다. 비자발적 1인 가구란 본인의 의도보다는 여러 가지 강제적이고 사회적인 요인들이 작동하여 1인 가구가 된 집단을 의미한다. 경제적인 이유로 해체된 가족, 이혼, 별거, 기러기 가족, 사별 등으로 인해 형성된 1인 가구들이 그 예이다.⁴⁾

<표 2-1> 1인가구의 개념⁵⁾

저 자	연도	1 인 가 구 지칭 용어	1인 가구의 개념
배화옥	1993	단독가구	혼자서 살립하는 가구
김명규	1998	단독가구	노인이 자녀나 친척과 동거하지 않고 독신 또는 부부로 독립된 가구형태로 생활하고 있는 가구
김행신 외	1998	단독가구	노인 한명이 단독으로 거주하는 것
여윤경 외	2001	단독가구	가구원이 한명인 가구
박은아	2004	단독가구	만 60세 이상의 노인이 자녀 및 친척과 동거하지 않고 1개월 이상 독립된 가구 형태로 생활하고 있는 독신 가구
통계청	2005	1인가구	혼자서 살립하는 가구, 즉 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 가구
차경옥	2006	1인가구	성인 한명이 단독으로 가구를 구성하는 것
한 국 여 성 정책연구연	2007	(비 혼) 1인가구	현재 법적으로나 사실적으로 무배우자로서 생활하고 단독으로 세대가 분리되어 혼자 생활하는 가구

본 연구에서 분석 대상으로 삼은 1인 가구는 앞서 살펴본 선행연구들의 정의를 종합하여 ‘독립된 주택에서 홀로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 가구’를 그 대상으로 하였다.

4) 김옥연·문연기, “1인가구 주거실태 분석”, 「주거환경」, 한국주거환경학회, Vol.7 No2, 2009

5) 변미리, 「서울의 1인가구 현황과 도시 정책 수요」, 서울시정개발연구원, 2009, p188

2. 1인가구의 현황

우리나라에서 1인가구의 비율은 지속적으로 증가하고 있는데, 통계청에 따르면 우리나라의 1인 가구수는 3,171천 가구로 전체가구(15,887천 가구)의 약 20%를 차지하고 있다. 1인가구는 2005년 기준으로 서울 21.3%, 인천, 경기 19.5%, 광역시 19.2%, 지방 38.7%가 거주하고 있다. 또한 2000년 대비 1인가구 상승률은 수도권과 광역시에서 각각 62.1%와 43.8%로 수도권과 광역시로의 1인가구 집중이 많이 발생되고 있다.

<표 2-2> 1인가구와 일반가구의 비교⁶⁾

(단위: 가구, %)

구분	1인가구			일반가구		
	2000년	2005년	상승률	2000년	2005년	상승률
전국	2,224,433 (100.0%)	3,170,675 (100.0%)	42.5%	14,311,807 (100.0%)	15,887,128 (100.0%)	11.0%
서울	502,245 (22.6%)	675,739 (21.3%)	34.5%	3,085,936 (21.6%)	3,309,890 (20.8%)	7.3%
수도권	434,682 (19.5%)	704,506 (22.2%)	62.1%	3,416,183 (23.9%)	4,125,200 (26.1%)	21.5%
광역시	427,631 (19.2%)	614,894 (19.4%)	43.8%	3,008,536 (21.0%)	3,279,013 (20.6%)	9.0%
지방	859,875 (38.7%)	1,175,536 (37.1%)	36.7%	4,801,152 (33.5%)	5,146,025 (32.4%)	7.2%

6) 자료: 통계청, 각 년도 인구주택총조사

특히, 과거 20년간 서울의 1인가구는 폭발적으로 증가하였다. 일반가구 중 1인가구의 비중은 1985년 6.7%에 불과하였으나, 1995년에는 12.9%, 2005년에는 다시 20.4%로 증가하였다.

<표 2-3> 서울시 일반가구 및 1인가구 변화추이⁷⁾

연도	일반가구수 (천가구)	1인가구수 (천가구)	1인가구 비중 (%)	평균 가구원수 (명)
1985	2,324.2	156.2	6.72	4.02
1990	2,814.8	257.4	9.14	3.69
1995	2,965.8	382.0	12.88	3.37
2000	3,085.9	502.2	16.28	3.12
2005	3,309.9	675.7	20.42	2.88

이러한 1인가구의 형성은 서울의 최근 가구원수의 지속적 감소추세와 연관되어 있는데, 2002년 2.84명이던 서울의 가구원 평균수는 2007년 2.58명으로 줄었다. 1인가구의 남녀 구성비를 보면 여성의 1인가구의 증가세를 알 수 있다. 2005년 여성 1인가구는 52.4%이고 남성은 47.6%이다.

1인가구를 연령별로 살펴보면, 30대 이하의 1인가구가 가장 큰 비중을 차지하는 가운데, 30대와 40대에서는 남성의 비율이 높은 반면, 50대 이후부터는 여성의 비율이 높아 크게 보면 ‘젊은층 남성, 노년층 여성’의 구조를 보이고 있다. 연령별 분포를 1995년과 2005년을 비교해 보면, 모든 연령층에서 1인가구가 증가하지만 30대에서 60대까지의 연령층에서 큰 폭의 증가가 있음을 알 수 있는데, 이는 결혼이 늦춰지는 사회적인 추세와 이혼 증가추세와 관련 있는 것으로 추측된다.⁸⁾

7) 일반가구는 집단가구와 외국인가구를 제외한 가구로서, 가족으로 이루어진 가구, 1인가구, 가족과 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 가족이 아닌 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구를 포함함.

8) 변미리, 「서울의 1인가구 현황과 도시 정책 수요」, 서울시정개발연구원, 2009, p192.

3. 1인가구에 대한 선행 연구 검토

1인가구를 대상으로 한 최근의 연구로는 신은진(2010)의 “소득별 1인가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 연구”로 1인가구 전체의 약 57%에 해당하는 직장인 1인가구 중심으로 거주지 선택에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다. 구체적으로 통근 거리, 대중교통 서비스, 범죄율, 각종 편의시설의 1인당 면적, 주택가격, 그리고 주택수와 같은 입지 및 근린환경 특성이 1인가구의 거주지 선택에 미치는 영향을 소득수준별로 살펴보았고, 그 결과 1인가구의 경우 소득수준과 상관없이 직장과 가까울수록, 범죄율이 낮을수록 거주지 선택을 할 확률이 높은 것으로 나타났으며, 지하철 접근성이 좋을수록 중소득계층이 거주지를 선택할 확률이 높음을 알 수 있었다.

신상영(2010)은 “1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구”에서 서울시를 사례로 하여 1인가구의 주거지가 공간적으로 어떻게 분포되어 있으며, 그러한 공간적 분포특성에 어떤 요인이 중요하게 작용하는지 살펴보았다. 1인가구는 도심 및 주요 부도심 입지경향이 높고, 역세권, 대학가 등에 주로 분포해 있으나, 이러한 일반적인 공간적 분포경향은 연령대에 따라 차이가 나는데, 노인독신가구는 전통적인 도심지 입지 경향이 강한 반면에 젊은 독신자들은 대학가와 역세권을 중심으로 많이 분포해 있음을 알 수 있었다. 이 연구는 주로 도시형 생활주택이나 준주택과 같은 주택정책과 사회복지나 생활안전과 같은 도시정책적 과제에 대한 시사점을 제시함에 의의가 있다.

지규현(2010)은 “1인가구 주택수요 증가의 도시계획적 함의”라는 연구에서 1인가구의 증가에 따른 주택시장의 변화와 정책적 과제를 찾아보고, 1인가구가 대도시에 집중적으로 분포한다는 점에서 도시계획적 함의를 알아보려고 했다. 1인가구의 빠른 증가를 고려할 때 이들 계층의 주거입지 결정과정이 도시공간구조에도 상당한 영향을 미칠 것이므로, 1인가구가 선호하는 주거와 각종 시설 또는 기능들을 효과적으로 배치하기 위한 도시계획적 노력이 필요하다고 했다.

변미리(2009)는 “1인가구, 서울을 변화시킨다”라는 보고서에서 세계적인 추세인 1인가구의 증가에 맞춰 그들을 고려한 정책 개발의 필요성에 대해 주장하였다. 유럽과 일본(동경)의 실태를 알아보고, 서울시의 1인가구 현황을 비교하였다. 이 연구에

서 서울의 1인가구를 집단별로 나누어 도시의 트렌드세터인 골드미스, 미스터 그룹, 우울한 싱글 산업예비군 그룹, 해체된 가족의 불안한 독신자 그룹, 고령사회의 중심 실버세대 그룹으로 나누어 4種4色의 상이한 유형을 고려한 차별화된 1인가구 정책 개발이 필요함을 역설하였다.

이영행(2008)의 “1인 가구의 주거선택요인이 원룸 선호도, 만족도에 미치는 영향에 관한 연구”로 원룸거주 경험이 있는 대학생 및 대학원생을 대상으로 설문조사를 통해 주거선택요인, 선호도, 만족도 등의 인과관계를 연구하였다. 이 연구의 주요 관심은 원룸 선호도에 어떤 구성요인들이 가장 큰 영향을 미치는가를 파악하여 원룸 공급자에게 원룸만족도를 높일 수 있는 요인을 제시하고 동시에 원룸 선호도가 원룸 만족도에 미치는 영향력 정도를 확인하는데 있다.

김옥연(2008)은 “1인 가구의 주거실태 분석”을 통해 1인 가구에 대한 실태를 분석하고 관련 주택정책과 현황 등을 검토하여 문제점을 파악, 1인 가구원들의 주거권을 실현할 수 있도록 정책적 대안을 제시하고자 했다.

허성욱(2009)은 “1인가구를 위한 집합주거계획방향에 관한 연구”에서 싱글족, 고령싱글족, 돌아온 싱글족, 골드미스, 미스터 등 다양화되어 가는 1인가구의 구성원의 욕구와 트렌드, 가치를 효과적으로 담기위해, 1인가구의 실태와 현황을 조사하고 그들의 요구를 분석하여 좀 더 다양한 주거환경을 제공할 수 있는 집합주거시설의 효율적인 계획을 세우는데 중점을 두었다.

김혜영(2007)은 “비혼 1인가구의 가족의식 및 생활실태조사”에서 1인 가구의 증가추이에 대한 국내외 연구를 비교하고, 한국의 1인가구 증가추이와 특성에 대해 논하고 있다. 1인 가구주의 연령, 성, 교육 및 소득수준, 결혼지위와 형성요인에 따른 가족의 생활실태와 가족의식을 비교 분석하고 있다. 가족의 변화에 상응하는 정책 마련을 위한 기초자료 마련이 기여점이라 할 수 있다.

이 외에 최근의 1인 가구 관련 연구는 김재형(2008)의 “서울시 1인 가구의 거주지 선택 요인에 관한 연구”, 안효진(2010)의 “서울시 역세권 다가구주택 밀집지역의 주거선택모형 : 1인가구 중심으로”, 이용우(2010)의 “소규모 가구 증가에 따른 원룸주택 거주자들의 주거만족도에 관한 연구”, 김혜련(2010)의 “1인 가구를 위한 소형주택 공급유형 연구” 등이 있다.

<표 2-4> 1인가구 관련 선행 연구 정리

저자	연도	연구제목	연구내용
신은진	2010	소득별 1인가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 연구	1인가구 전체의 약 57%에 해당하는 직장인 1인가구 중심으로 거주지 선택에 영향을 미치는 요인들을 소득수준별로 분석.
신상영	2010	1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구	서울시를 사례로 하여 1인가구의 주거지가 공간적으로 어떻게 분포되어 있으며, 그러한 공간적 분포특성에 어떤 요인이 중요하게 작용하는지 연구하였음.
지규현	2010	1인가구 주택수요 증가의 도시계획적 함의	1인가구의 증가에 따른 주택시장의 변화와 정책적 과제를 찾아보고, 1인가구가 대도시에서 집중적으로 분포한다는 점에서 도시계획적 함의를 연구.
변미리	2009	1인가구, 서울을 변화시킨다	서울의 1인가구를 집단별로 나누어 골드미스, 미스터 그룹, 산업예비군 그룹, 불안한 독신자 그룹, 실버세대 그룹으로 나누어 4種4色の 상이한 유형을 고려한 차별화된 1인가구 정책개발이 필요함을 주장함.
이영행	2009	1인가구의 주거선택요인이 원룸 선호도,만족도에 미치는 영향에 관한 연구	원룸 선호도에 어떤 구성요인들이 가장 큰 영향을 미치는가를 파악하여 원룸공급자에게 원룸만족도를 높일 수 있는 요인을 제시하고 동시에 원룸 선호도가 원룸 만족도에 미치는 영향력 정도를 확인함.
김옥연	2009	1인가구 주거실태 분석	1인 가구에 대한 실태를 분석하고 관련 주택정책과 현황 등을 검토하여 문제점을 파악, 1인 가구원들의 주거권을 실현할 수 있도록 정책적 대안을 제시함.
허성욱	2009	1인가구를 위한 집합주거 계획방향에 관한 연구	1인가구의 실태와 현황을 조사하고 그들의 요구를 분석하여 좀 더 다양한 주거환경을 제공할 수 있는 집합주거시설의 효율적인 계획을 제시함.
김혜영	2007	비혼 1인가구의 가족의식 및 생활실태조사	1인가구의 가족의식 및 결혼관에 관한 것으로, 점차 증가하고 있는 1인가구의 성격을 규명하고 향후 결혼 및 가족변화의 방향과 함의를 제시함.

제 2 절 원룸의 개념 및 특성

1. 원룸의 개념

원룸(one-room)은 국내에만 있는 신조어로 영어로는 Studio 또는 One Bed를 의미한다. 원룸형 주택이란 ‘건축법 시행령’ 별표 1 제2호 가목부터 다목⁹⁾까지의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치해야 하고, 욕실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성해야 하며, 세대별 주거전용면적은 12제곱미터 이상 30제곱미터 이하여야 하며, 각 세대는 지하층에 설치하지 않아야 한다는 총 4가지의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.¹⁰⁾

이재훈(2008)은 원룸형 주택을 1인 또는 2인을 위한 소규모 주택을 의미하며 각실을 독립된 주택공간으로 계획하지 않고 화장실만을 벽으로 막고 그 이외의 공간은 하나의 공간으로 구성되며 가구나 이동식 칸막이 또는 커튼 등으로 가장 기초적인 공간 분할인 취침, 식사, 리빙, 서재, 출입구 등을 구분 짓게 하는 주거형태라 하였다. 이해정 외4인(1999)은 원룸주택은 공간 이용 효율의 극대화를 전제로 하여 주거의 모든 기능을 하나의 실에 통합하되 화장실과 욕실의 기능만을 벽으로 구획한 형태의 주택을 말하며, 입지의 특성에 따라 아파트, 오피스텔, 연립주택, 다가구주택 등의 형식으로 도입되고 있다고 했다. 이영행(2009)은 원룸의 주거형태를 ‘안방, 거실, 주방의 구분 없이 욕실을 제외한 모든 공간의 기능이 한 공간에 집약된 형태’라고 정의했고, 조현구(2008)는 오픈 플랜(open plan)을 최대한으로 이용하여 공간사용의 극대화를 추구하는 것으로 기본적인 사면의 벽 이외의 벽을 제거하여 주어진 공간을 최대한으로 넓게 사용하기 위해 여러 가지 기능의 공간들을 한 곳에 집약시켜 생활공간으로 구성하는 일실 다용도 방식이며, 이미 현대 주거공간에 도입되어 보편화된 다이닝 키친이나 리빙 키친의 개념을 다시 확대한 것으로 볼 수 있다고 했다.

9) 가. 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 6개 층 이상인 주택.

나. 연립주택 : 주택으로 T는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다) 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택.

다. 다세대주택 : 주택으로 쓴 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다) 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택.

10) 주택법 시행령(일부개정 2009.4.21 대통령령 제21444호) 제3조(도시형 생활주택)의 2 ; 주택법 시행령의 제3조 (도시형 생활주택)은 2009년 4월 21일 개정시 신설됨.

이러한 원룸은 실생활에서의 행동을 간소화 하고, 주거 경비를 경감하고, 구조의 단일화로 건축비를 경감하고, 주 공간을 유기적 혼연일체로 하고자 하는 것이다. 작은 규모로도 편리하고 효율적인 공간계획이어서 독신생활자, 신혼부부, 노부부 등의 주거공간에 원룸시스템은 많이 적용되고 있다. 그러나 고급화된 원룸의 경우가 아니면 최근의 경우에는 임대 수익 등의 상업적 목적을 위해 각 세대 당 면적이 매우 좁고, 작은 전용면적 안에 모든 실을 제공해야 하는데다가 발코니와 같은 서비스 공간도 없기 때문에 조리, 세탁 등의 활동이 한 공간 안에서 모두 이루어져야 하는 불편함이 있다. 주로 역세권과 학교주변에 직장인, 독신자 또는 학생들을 겨냥한 새로운 다가구 원룸주택의 공급량이 급속도로 증가함과 함께 최근에 원룸 시스템 공급의 차별화 전략으로 ‘고시텔’이나 ‘원룸텔’과 같은 변형된 형태의 원룸들이 등장하고 있다. 자취방과 고시원 형태를 보완한 ‘고시텔’, ‘원룸텔’은 2~4명 안팎의 주거 형태로 기존의 단독, 다가구 주택과 달리 실별로 옷장, 침대, 시스템가구 등과 기본적인 가전제품이 제공되는 형태이다.



2. 원룸의 특성

원룸주택은 민간부문에서 크게는 29평형까지 공급되어 과거와 같이 원룸이 독신자나 경제적인 여유가 없는 세대를 중심으로 공급되는 것이 아님을 보여주고 있다. 젊은 층이 원룸주택을 선호하는 이유는 생활이 편리하고, 사생활이 보호되며, 오피스텔과는 달리 사무실 용도에 치중하지 않고 주거기능이 강화되어 있기 때문이다. 또한 공간을 개성 있게 이용할 수 있을 뿐만 아니라 가구의 배치나 접이문 등으로 자신의 감각과 취향에 따라 집을 꾸밀 수 도 있어 평범함과 획일적인 것을 싫어하고 자유분방함을 추구하는 젊은 층의 성향과도 일치한다는 점에서 신주거문화로 각광받고 있다.

원룸주택은 다소 좁게 느껴지는 공간이므로 공간 활동이 매우 중요한 반면 공간의 활용여하에 따라 자유로운 가구배치로 개성적이고 다양하며 가변적인 디자인 전개가 가능하다. 그리고 조립식 가구나 다용도 가구, 칸막이 접이 문, 스크린 장식물 등의 사용으로 여러 유형의 공간형태를 창조할 수 있다. 가구나 장식물 제작에 있어서 자기만의 개성적이고 창조적인 독특한 디자인으로 실내 공간 분위기를 만들 수 있다는 것이 젊은 세대가 선호하는 이유 중의 하나이다. 좁은 공간, 정해진 식사시간, 공동화장실 사용 등은 요즘 젊은 층의 라이프스타일과는 상당한 거리가 있다. 이러한 단점을 해소해 주는 좋은 대안이 바로 원룸주택이다. 생활이 편리하고 프라이버시가 보호되어 신세대들에게 선호도가 점점 더 높아지고 있다.¹¹⁾

11) 조현구, “주거용 부동산 운영수의 결정요인에 관한 연구”, 대구대학교 행정학박사학위논문, 2009

3. 원룸에 대한 선행연구 검토

원룸의 현황 및 실태와 문제점, 공간 구분과 평면 유형 등과 관련한 선행연구를 살펴보면 강희구(2009)는 광주광역시 내 원룸형 다가구주택 거주자를 대상으로 원룸을 선택함에 있어 어떤 요소를 중요하게 생각하는지와 단위주호에 대해 어느 정도 만족하고 있는지 조사하였다. 주거선택요인들을 실내 공간 및 디자인, 유지관리 및 안전성, 입지성, 경제성, 외부환경, 시설 편리성, 거주 친숙성 등의 7가지 요인을 도출하고, 그 중에서 거주자들이 입지성 요인을 가장 중요하게 생각하고 있음을 확인하였다.

박병희 외2인(2005)은 원룸 주택의 문제점을 환경계획적인 문제점과 사회심리적인 문제점, 공간계획적인 문제점 등의 3가지로 정리하였다. 각각의 세부적인 문제점들을 살펴보면 환경계획적인 문제점은 인근 단위실 및 복도와 도로변 등으로부터의 소음 문제, 취사 시 발생하는 음식냄새에 대한 환기문제, 중복도 형식으로 인해 북향의 단위실이 증가한 데 따른 일조채광의 문제, 중복도형에서 복도 양 끝에 단위실의 배치로 인한 통풍 문제 등이 있다. 사회심리적인 문제점은 프라이버시의 침해, 개인적인 생활의 지속됨으로써 이웃과의 단절 등이 야기됨에 따른 사회적 개인주의 조장의 문제, 혼자서 사는 여성 거주자를 상대로 한 범죄가 기승을 부리고 있음에도 방법에 대한 보안의 허술함으로 인한 범죄문제 등이 있다. 공간계획적인 문제점은 장래 수요 감소를 대비한 주택으로의 용도변경에 대해 고려해야 하는 주택으로 용도 재변경의 문제와 수납공간 부족 및 정리정돈 어려움으로 인한 수납문제, 또한 주차난에 따른 주차문제와 공용공간의 청소문제, 호수 비분리로 인한 각종 세금의 분배문제, 단기거주에 따른 잦은 이사로 인한 우편물 적재 및 반송 문제 등의 관리문제 등이 있다고 했다.

황기아(2004)는 원룸주택거주자의 원룸 임차시 필수 선택조건과 소유형태, 원룸 특성에 관한 연구에서 임차인들은 특히 직장과의 접근성을 중요시하는 것으로 분석되었다. 또한 소유형태는 전세가 가장 많은 비중을 차지하며, 크기는 약 10~15평에 대부분 주거전용으로 사용하고 있는 것으로 조사되었다.

김명룡 외1인(2003)은 대학주변 학생거주용 원룸형 다가구주택은 도시 단독주택인 일반 주거지역에서 주로 건축되며, 필지의 상황과 조건에 따라 다양한 형태가 나타

났다. 학생거주용 원룸 주택의 주거유형은 동일 건물 내에서도 다양하게 나타나며, 동일 유형 간에도 건물의 폭과 깊이에 따라 차이가 난다고 하였고, 또한 정주성이 결여된 주거유형으로 주거의 지속성이 떨어지는 단점이 있고, 이는 또 다른 주거유형으로의 전이를 의미한다고 하였다.

이혜정 외4인(1999)은 경북 경산시 소재 대학주변의 원룸형 다가구주택의 사례를 통해 분석한 결과 불박이장과 수납장, 외부소음과 복도소음의 차단, 욕실과 취사공간의 넓은 면적확보, 쓰레기 분리수거시설 확충에 관한 사항이 임차인들의 요구조건 중 가장 높게 나타났다.

심은실(1997)은 라이프 스타일에 따른 원룸 주택의 선호도 연구에서 젊은 층인 20~30대를 중심으로 조사를 하였으며, 이들은 과거와 달리 개성이 뚜렷하고, 편리함을 추구하며 자아실현의 경향이 강한 것으로 조사되었다.

이은희(1996)는 원룸시스템의 주거공간계획에 관한 연구에서 원룸의 주거공간계획의 효율성을 강조하기 위해 내부공간의 공간점유율이 높은 수납공간에 대한 배려가 특히 필요하다고 주장했다.



<표 2-5> 원룸에 관한 선행연구 정리

저자	연도	연구제목	연구내용
강희구	2009	원룸형 다가구주택 거주자의 주거선택 중요도와 주거만족도	원룸형 다가구주택 거주자를 대상으로 원룸을 선택함에 있어 어떤 요소를 중요하게 생각하는지와 단위주호에 대해 어느 정도 만족하고 있는지 조사함
박병희 외2인	2005	입지여건에 따른 원룸형 다가구주택의 계획 개선책 연구	원룸형 다가구주택의 현장조사와 도면분석을 통해 문제점 확인 및 다가구주택 계획 개선책을 제시함
황기아 외	2004	원룸주택 거주자의 주거형태와 요구도	원룸주택거주자의 원룸 요구도를 분석하고 소유형태와 원룸의 특성 등을 연구
김명룡 외	2003	학생거주용 다가구주택의 실태 분석과 개선방안에 관한 연구	대학주변 학생거주용 원룸형 다가구주택의 유형과 특성을 조사하고 분석하여 일반주택과의 차이점을 구분함
이혜정 외4인	1999	대학주변 원룸형 다가구주택 계획방향에 관한 연구	대학주변의 원룸 조사를 통해 향후 원룸 계획방안을 제시함
심은실	1997	라이프스타일에 따른 원룸주택 선호도	젊은 20-30대의 원룸주택 선호도에 대한 연구
이은희	1996	원룸 시스템의 주거공간계획에 관한 연구	원룸의 주거공간계획의 효율성을 강조하며 내부공간에서 수납공간의 배치를 강조함

제 3 절 주거 선호

1. 주거선호의 개념

일반적으로 주거에 대한 미래 지향적인 개념은 규범과 선호, 열망과 기대라는 두 가지 개념으로 분류된다. 규범은 주거에 관한 인간행동에 대한 문화적 기준이나 법칙을 말하는 것이며, 열망은 개별가구의 요구를 지칭하는 것이다. 이에 반해 기대와 선호는 미래의 조건이나 상태가 어떻게 될 것인지를 평가하는 개념이다(Morris & Winter, 1978). 대개의 경우 주거에 대한 생각을 파악하고자 할 때 주거규범이나 열망을 생각하는데 이는 단지 마음속에 이상적으로 생각하는 이미지이므로 이를 주거대안에 반영하기는 어렵다. 또한 규범과 열망은 하부문화의 종류에 관계없이 내용이 거의 동일하게 나타나는 특성을 보인다. 따라서 주거에 대한 구체적인 정보를 얻기 위해서는 주거기대와 선호라는 미시적인 개념을 사용하는 것이 적합하다.¹²⁾

주거선호란 제한된 여건 하에서의 선택기준으로, 실제 자신이 처한 환경에 비추어 조정된 규범이다. 또한 주거가치나 만족도가 주거에 대한 포괄적인 평가기준임에 비해 주거선호는 일정한 주거특성에 대한 선호이다. 주거선호는 현재의 주거환경에 대한 사람들의 만족과 불만족, 이상적인 주거환경에 대한 선호를 통해 주거선택 행동에 영향을 미친다. 또한 주거선호는 개인이 속한 사회의 문화적, 지리적, 교육적, 경제적 측면에 기초를 둔 주관적인 평가기준을 뜻한다. 따라서 선호는 개인이 경험한 환경의 영향을 받기 때문에 비교적 비슷한 환경적 경험을 한 집단 내에서는 하나의 집단을 대표하는 속성으로 종합될 수도 있다.

주거선호는 주거에 관한 경험적 연구에 매우 빈번하게 등장하는 개념이지만 실제로 주거선호의 개념이나 개별 소비자 및 개별 가구의 주택선호에 관해서는 많지 않은 실정이다. 주거선호는 상황의 제약에 따른 산물로서 공식적인 법의 변화, 현재의 문제 상황, 경제적, 기술적 수준의 상승, 가족 발달적 변화 등에 기인하며 단기적으로는 개인의 다양한 가치변화가 주거선호를 유도하는 것이므로 개인의 가치관이나 시대, 사회, 문화, 종교, 정치, 경제 등의 변화에 따라 주거선호도 다양하게 나타난

12) 윤복자 외2인, “신세대 소비자, 대학생의 주거와 주거입지환경 선호에 대한 연구”, 대한건축학회 논문집 15권3호(통권125호), 1999, p33

다.¹³⁾

Hempel과 Tucker(1979)는 주거환경에 대한 개인의 선호구조는 두 가지 가설로 설명될 수 있다고 하였다.

첫째, 경제적 경쟁가설(economic competition hypothesis)로서 예산비용과 소득에 따라 주거입지와 분화가 이루어진다. 즉, 소비자의 유효수요를 분석함으로써 주거선호를 추정하는 것이다.

둘째, 사회적 선택가설(social choice hypothesis)로서 개인이나 집단의 가치, 요구, 열망, 선호 등에 의하여 주거지의 사회경제적 분화가 일어난다. 즉, 실현되지 않은 소비자 수요까지도 분석하여 주거선호를 추정하는 것이다.

이들에 따르면 실제로 개인의 주거선택은 이 두 가지 가설 모두의 종합이지만 사회적 선택가설의 설명력이 더 크다고 한다. 왜냐하면 경제적 경쟁가설은 주거라는 재화나 서비스의 구입에 따른 비용문제에 치중하고 있기 때문에 삶의 장소로서 주거환경 즉, 주거의 물리적, 사회적 속성들을 통해 심리적 만족을 얻으려는 주거선택은 설명하지 못하기 때문이다. 따라서 개인의 주거선택 행동을 확률론적으로 분석하는 사회적 선택가설로 접근할 경우 자원, 특히 경제적 자원과 시장상황 등 개인이 처한 여러 가지 제약을 특별히 전제로 두지 않은 상태에서 순수하게 원하는 바를 밝히고자 하는 것이기 때문에, 그 특성을 위해서는 기술적, 평가적, 예시적 질문에 따라 개인의 주거선호를 측정하게 된다. 현재의 주거상태가 아니라 살고 싶어 하는 주거를 선호의 표현이라고 보는 관점은 개별 소비자의 제약요건을 특별히 고려한 것은 아니며 대개 미래의 가설적인 상황을 전제로 제시한다.

13) 황경희, “청소년의 주거가치와 주거선호에 관한 연구” 울산대학교 대학원 석사학위 논문, 2000

2. 주거선호에 대한 선행연구 검토

조미영(1999)은 “대학생의 원룸주택 선호도”에서 서울 소재 대학에 재학중인 대학생 중 원룸주택을 선호하는 사람을 대상으로 주거특성에 대한 선호도와 환경특성에 대한 선호도를 조사하였다. 먼저 주거특성 선호요인으로는 주택유형, 소유형태, 규모, 용돈, 희망거주기간을 선정하였고, 환경특성 선호요인으로 내부구조 및 시설, 사생활 보호, 입지조건, 경제적 여건, 생활서비스를 선정하여 선호도를 살펴보았다. 그 결과 원룸주택은 교통의 요지에 입지하는 것이 유리하고, 개인 사생활 보호 및 소음 차단에 대한 선호도가 가장 높은 것으로 나타났다.

이기정(1998)은 “주거용 오피스텔 거주 희망자의 주거선호”에서 내부공간과 외부공간의 특성에 대한 선호를 각각 조사하였다. 내부공간에 대한 특성으로는 가구의 설치나 배치, 디자인 측면 그리고 침단설비의 구성 등에 대하여, 외부공간의 특성으로는 공유공간측면을 중심으로 선호도를 살펴본 결과, 내부공간에 대한 주거선호는 성별에 따라 남성은 책상이나 컴퓨터 책상 등을 선호하는데 여성들은 침대, 식탁, 티테이블 등을 선호하는 경향을 보였다. 내부 설비에 관해서는 정보통신망, 자동 난방 조절 시스템, 자동 방범 경보시설 등을 선호하는 경향을 보이고 있다. 외부 공유공간에 있어서는 무엇보다 넓은 주차장에 대한 요구가 가장 강하며 일반적인 생활에 필요한 편의시설(슈퍼, 세탁소, 사우나 등)에 대한 선호도가 높은 것을 알 수 있었다.

이영주(2003)는 “경북대학교 주변 원룸의 분포 및 주거환경 특성”에서 원룸의 입지는 학교와의 접근성이 가장 중요하며, 내부의 생활 편의시설들(에어컨, 인터넷 전용선, 침대, 책상 등)의 유무, 편리한 주변환경 등이 주거환경 특성의 중요한 요인으로 나타난다고 했다. 또한 건물 외관의 디자인이나 건물의 형태 등의 심미적인 요인도 점차 중요한 사항으로 나타나고 있음을 확인하였다.

최장순(2003)은 “삼척대학교 재학생의 주거선택 요소와 만족도에 관한 연구”에서 학교와의 근접성, 저렴한 임대비용, 좋은 시설 및 환경, 넓은 방의 면적 순으로 나타나 접근성과 임대비용이 우선적으로 고려되는 것을 알 수 있다고 했다.

임희경(2005)은 “대학생의 생활스타일과 주거의 선호성향”에서 주거선호 성향을 살펴본 결과, 주거지로는 교통이 편리하고 유리한 환경조건의 도시 교외지역과 신주

택지구를 대다수 선호하는 것으로 나타났다. 또한 남학생은 환경과 같은 외적요인에 대한 관심이 높은 것에 비해 여학생은 주생활과 관련된 내부의 실리적이며 경제적인 조건을 중시하여 남녀에 따른 주거성향의 차이를 보였다.

김주영(2008)은 “신도시 가구의 주거선호와 주거이동특성”에서 주택특성, 주거지 인근의 주변환경 특성, 입지선택 특성 등으로 주거지선택 시 가구의 중요도를 평가하였다.

김은영(1999)은 “지방소재대학 학생을 위한 주거선호도 및 주거요구에 관한 연구”에서 대학생들이 선호하는 주거의 유형과 규모, 학교와의 거리, 공유공간(편의시설)의 종류와 위치를 조사하였다. 조사 결과 학생들은 학교 내에 위치한 전용면적 5~10평 정도의 취사가 가능한 원룸형 기숙사를 가장 선호하였고, 학교까지 도보거리 내에 위치한 전용면적 10~15평 정도의 일반적인 아파트형의 주거형태를 선호하는 것으로 나타났다. 이는 학생들이 학교와의 접근성, 내부시설의 여부, 주거 규모 등의 순으로 선호하는 것을 보여주고 있다.

주거선호와 관련된 선행연구들의 선호요인들을 정리하면 <표 2-6>과 같다.



<표 2-6> 주거선호 관련 선행연구 정리(선호요인 정리)

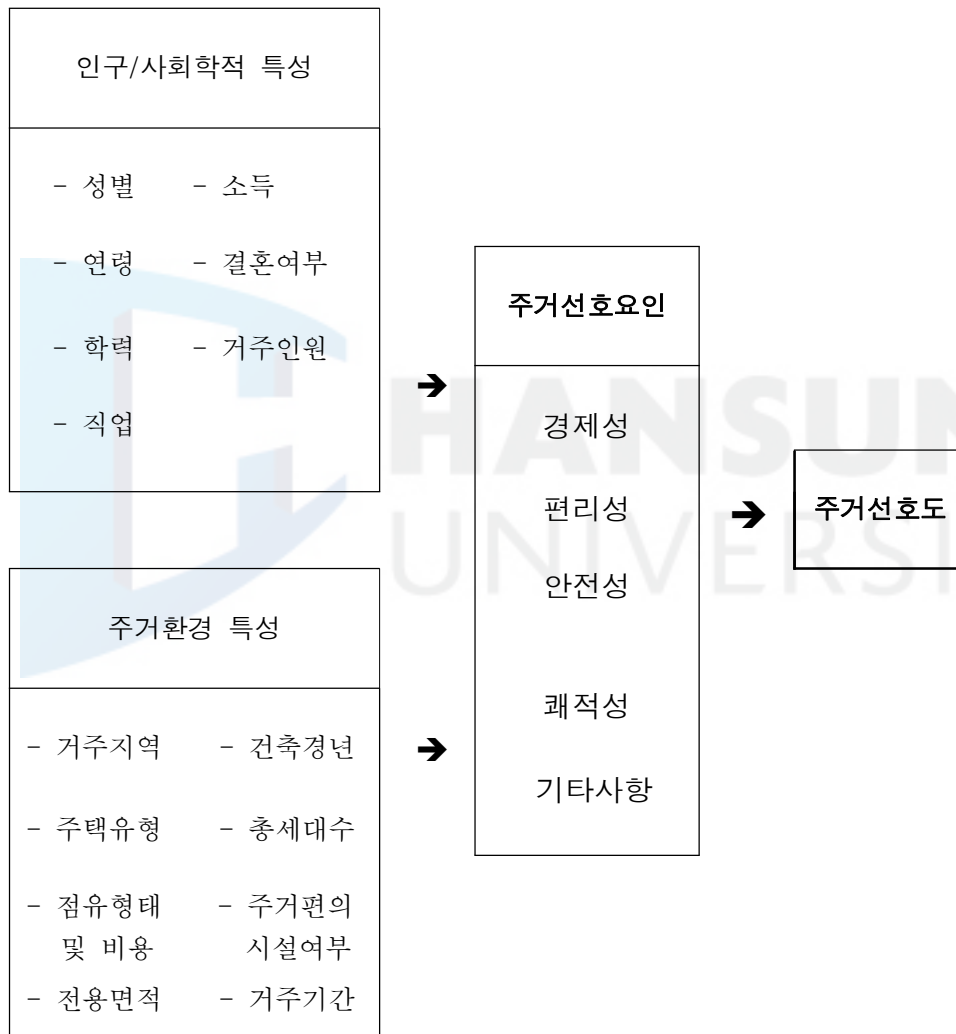
연구자	주거 특성 선호도				환경 특성 선호도				
	주택 유형	점유 형태	규모 (면적)	거주 기간	내부구 조 및 시설	사생활 보호	입지 조건	경제적 여건	생활 서비스
조미영 (1999)	O	O	O	O	O	O	O	O	O
이기정 (1998)	O	X	X	X	O	X	X	O	O
이영주 (2003)	O	X	O	X	O	X	O	X	X
최장순 (2003)	O	X	O	X	O	X	O	O	X
임희경 (2005)	O	X	O	X	O	X	O	O	X
김주영 (2008)	O	O	O	O	X	X	O	O	O
김은영 (1999)	O	X	O	O	O	X	O	O	O
강희구 (2009)	O	O	O	O	O	O	O	O	X
이영행 (2009)	O	O	O	X	O	O	O	O	X

제 3 장 연구 설계

제 1 절 연구모형

본 연구는 급속히 증가하고 있는 1인 가구의 주거선호를 파악하여, 소규모 주택의 질적 향상 방안을 제시하고자 다음과 같은 연구 모형을 설정하였다.

<그림 1> 연구모형



제 2 절 변수선정

1인 가구의 주거선호를 알아보기 위해 어떠한 선호요인들이 주로 고려사항이 되는지를 기존의 선행연구와 문헌연구에서 살펴보았다.

<표 3-1> 주거선호 요인¹⁴⁾

연구자	A.H. Maslow(1954)	C.B. Meeks (1980)	Murtha and Lee (1973)	송정화(2006)	이영행(2009)
	인간의 기본적 욕구	주거 욕구	주거 지원성	유비쿼터스 주거지원성	주거선택요인
주거 선호 요인	생리적 욕구 안전의 욕구 소속감의 욕구 자존심의 욕구 자아실현의 욕구	생리적 욕구 안전성 욕구 독립성 욕구 개성화 욕구	행동의 용이성 지각의 유지성 생리적 유지성 사회적 용이성	쾌적성 편리성 안전성 사회성 오락성 정보성 절약성 건강성	경제성 편리성 쾌적성 사회성 안전성 심미성

인간의 기본적 욕구와 주거에 대한 욕구, 주거지원성, 주거선택요인 등을 정리하면 <표 3-1>과 같다. 이 중에서 최근의 연구인 이영행(2009)의 주거선택요인 중 “경제성, 편리성, 안전성, 쾌적성”과 기타사항(건물 내, 외부의 디자인 등)을 추가하여 다섯 가지 항목들로 주거선호요인 변수를 선정하였다.

14) 이영행·최민섭(2009), “1인가구의 주거선택요인이 원룸 선호도, 만족도에 미치는 영향에 관한 연구” 중 <주거선택요인> 표를 재구성함.

1. 경제성

경제성은 주거의 사용가치와 교환가치에 투자의 용의가 있느냐를 계량화하는 방식과 주거 선택시 발생하는 상대적인 만족도를 놓고 전환비용을 경제적으로 환산하는 방식이다. 기존의 많은 선행 연구들에서 경제적 비용측면이나 부담정도, 투자가치 등을 주거 선호의 중요한 요인으로 들고 있다. 이주택(1993)은 관리비 및 기타 유지비용의 부담액수, 주택의 투자가치를 경제성 요인으로 주장하였고, 김용경(1998)은 관리비 부담액수, 현 주택의 투자가치, 현 주택의 분양가격 등을 경제적 요인으로 포함하였다. 또한 제테크에 대한 관심이 높고, 소형 아파트나 오피스텔 등 수익적 측면이 큰 부동산이 인기가 높은 최근의 트렌드를 반영하면 경제성이 주거선호의 중요한 요인 중 하나임을 알 수 있다.

기존의 원룸거주 1인가구의 연구들은 주로 소득이 없거나 낮은 대학생들을 대상으로 하였으나, 본 연구에서는 경제활동의 주체인 직장인들을 그 대상으로 포함하였기 때문에 경제성은 주거 선호도에 중요한 영향을 미칠 것이라 예상할 수 있다.

2. 편리성

편리성은 대중교통과의 접근성이나 교통이용의 편리, 학교나 직장과의 접근성, 편의시설들의 접근성 등의 입지적인 편리성과 지정 주차공간의 여부, 원룸 주택 내부의 분리된 공간(다용도실, 베란다 등)의 설치여부 등 시설의 편리성으로 나누어 볼 수 있다. 이는 개별적인 주거단위와 주거환경설계의 가장 기초적인 수단이 된다.

특히 시설적인 편리성 측면에서 주차공간의 문제는 최근의 소형 주택들에 가장 큰 관심거리이기도 하다. 자동차 보급률의 증가에 따른 주차 문제는 선택이 아닌 필수사항이 되고 있는 것이 현실이다.

주거의 입지와 편리성에 대한 기존 연구 중 김규태(2003)는 가구특성에 따른 주거 선택 연구에서 연령대가 적을수록 교통 접근성을 중요시 하였고, 직장인의 경우 직주 접근성을 주거입지선택에 중요한 요인이 된다고 하였고, 이기정(1998)은 외부 공유공간에 있어서는 넓은 주차장에 대한 선호가 가장 높고 일반적인 생활에 필요한 편의시설(슈퍼, 세탁소, 사우나 등)에 대한 선호도가 높다고 주장하였다. 그 외 많은

연구들에서 편리성이 주거선호의 중요한 요인임을 강조하였고, 편리한 생활을 추구하는 1인 가구의 주거 선호도에 편리성은 많은 영향을 미칠 것으로 예상된다.

3. 안전성

안전성은 편리성과 함께 주거환경설계의 가장 기초적인 수단이 되는데, 방법, 가스, 재해 등으로부터의 위험이 없어야 함을 의미하며, 주거단지 계획에 있어 필수적인 요인이다. 안전성은 시간별, 계절별, 장소에 관계없이 외부로부터 갑자기 발생하는 위험으로부터 보호받고 싶고, 예방하고자 하는 인간의 심리적 상태를 말한다. 건물의 방법 및 경비상태, 화재 등 사고에 대한 대비상태, 주변지역의 치안 상태 등에 대한 안전성은 주거선호에 큰 영향을 미칠 것으로 판단된다.

4. 쾌적성

쾌적성은 주거환경 요구 중 가장 감각적인 요인으로서 거주자가 주택 거주시 신체적 혹은 정서적으로 즐겁게 생활할 수 있는 정서를 의미한다. 임영진(2000)은 주거입지나 주택유형 결정에 있어 가구특성에 따라 차이가 있는데 가구 소득수준과 교육수준이 높을수록 주거지를 선택할 때 경제적 여건보다 주변 환경의 쾌적성을 중요시 한다고 하였다. 자신의 건강에 이로운 것과 해로운 것에 대한 관심은 기본적인 속성인 것이다. 본 연구에서는 건물 내, 외부의 청결상태, 일조권 및 조망권, 통풍, 환기 상태, 소음이나 매연, 악취 등의 상태, 주변 근린환경의 쾌적도 등을 주거선호 요인으로 쾌적성에 대한 선호도를 조사하였다.

5. 기타사항

주거 선택 시 기타사항으로 건물 내, 외부의 형태, 디자인 등 심미적인 요인들과 건물주나 관리인의 인상, 태도 등 또한 선호도에 중요한 영향을 미칠 것이다. 실제로 대학생들의 경우 원룸을 선택할 때, 부모님들의 의견이 매우 크게 작용하게 되는데 임대인의 인상과 태도 등을 중요한 고려사항으로 꼽는 경우가 많이 있다.

제 3 절 가설설정

본 연구는 성북구 지역의 원룸 거주자 중 대표적인 집단인 대학생과 직장인을 대상으로 주거선호에 관한 설문조사를 통해 두 집단의 공통점과 차이점을 비교, 분석하여 소규모 주거형태의 개선방향을 알아보고자 다음과 같은 가설을 설정하였다.

1. 경제성

소득이 있는 직장인 보다 상대적으로 소득이 낮거나 없는 대학생들이 주거 선택 시에 경제적인 부분들, 즉 임대료와 관리비 등의 주거비용에 더욱 민감하게 반응할 것으로 예상되기 때문에 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 1. 원룸거주 대학생은 직장인 보다 경제성에 대한 주거 선호도가 높을 것이다.

2. 편리성

회사나 단체에서 일하는 직장인들은 대학생들 보다 상대적으로 시간적으로 여유가 없으며, 주거를 선택할 때 다른 요인들 보다 편리성을 특히 우선적으로 선호할 것으로 판단되어 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 2. 원룸거주 직장인은 대학생 보다 편리성에 대한 주거 선호도가 높을 것이다.

3. 안전성

안전성은 대학생이나 직장인 모두가 선호하는 요인일 것으로 예상되지만, 직장인의 경우 대학생과 비교해 볼 때, 소득이 높고 각종 가전제품 등을 비롯한 귀중품 등을 많이 보유하고 있을 확률이 높으므로 선호도가 더욱 높을 것으로 예상되어 다음

과 같은 가설을 설정하였다.

가설 3. 원룸거주 직장인은 대학생 보다 안전성에 대한 주거 선호도가 높을 것이다.

4. 쾌적성

주거의 쾌적성은 누구나 주거선택 시에 고려할 사항이다. 특히 웰빙과 쾌적한 환경이 중요시 되고 있는 최근의 상황에서 중요한 선호요인이 될 것이며, 상대적으로 높은 주거의 질을 요구할 직장인들의 선호도가 대학생 보다 높을 것으로 예상되어 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 4. 원룸거주 직장인은 대학생 보다 쾌적성에 대한 주거 선호도가 높을 것이다.

5. 기타사항

기타사항들(건물주나 관리인의 태도, 인상 등)에 관한 선호도는 상대적으로 사회경험이 적은 대학생들의 선호도가 직장인들 보다 높을 것으로 예상되어 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 5. 원룸거주 대학생은 직장인 보다 기타사항에 대한 주거 선호도가 높을 것이다.

제 4 장 실증분석

제 1 절 자료의 분석방법 및 표본의 특성

1. 자료의 분석방법

자료 수집을 위해 2011년 4월 25일부터 4월 30일까지 원룸거주 대학생 및 직장인 30명을 대상으로 예비조사를 우선 실시한 후, 설문 내용을 수정 및 보완하여 2011년 5월 16일부터 5월31일까지 서울시 성북구에 소재하는 원룸형 주택에 거주하고 있는 대학생과 직장인 120명을 대상으로 본 설문조사를 실시하였다.¹⁵⁾

본 설문조사는 대학생 60부, 직장인 60부, 합계 120부의 설문지를 배부하여, 부실한 응답 자료를 제외한 105부(대학생 55부, 직장인 50부)를 최종분석에 사용하였으며, 분석에 사용된 자료는 통계 프로그램을 이용하여 빈도, 백분율, 평균, 표준편차, t-test 등으로 분석하였다.

15) 원룸거주 직장인 조사대상자들의 경우, 성북구 지역 공인중개사사무소의 임대계약 데이터를 활용하여 모집하였다.

2. 표본의 특성

전체 조사 대상자(105명)를 대학생(55명)과 직장인(50명)으로 각각 나누어 살펴보았다<표 4-1>.

먼저 대학생의 경우, 남자가 31명(56.4%)이고 여자는 24명(43.6%)이며 연령대는 만 20세 이하가 16명(29.1%), 만 21세부터 25세까지가 36명(65.5%), 만 26세부터 30세까지가 3명(5.5%)로 나타났다. 직장인의 경우에는 남자가 12명(24%)이고 여자가 38명(76%)이며, 연령대는 만 21세부터 25세까지가 11명(22%), 만 26세부터 30세까지가 20명(40%), 만 31세부터 35세까지가 13명(26%), 만 36세 이상이 6명(12%)으로 나타났다.

학력의 경우에는 대학생은 전체의 92.7%(51명)가 현재 재학중이기 때문에 고졸로 나타났고, 전문대 졸업이 2명(3.6%), 4년제 졸업이 2명(3.6%)로 조사되었다. 직장인의 경우에는 고졸이 12명(24%), 전문대 졸업이 20명(40%), 4년제 대졸이 17명(34%), 대학원이상 졸업이 1명(2%)로 나타나 전문대와 대졸이 전체의 74%를 차지하였다.

직업의 경우에는 직장인 중 자영업/상업이 4명(8%), 전문/자유직이 18명(36%), 일반사무직이 19명(38%), 무직이 1명, 기타가 8명(16%)로 나타났다.

월 평균소득은 대학생의 경우에 100만원 미만이 전체의 92.7%(51명)을 차지하였고, 100만원 이상~200만원 미만이 4명(7.3%)에 그쳤고, 직장인의 경우에는 100만원 미만이 1명, 100만원 이상~200만원 미만이 19명(38%), 200만원 이상~300만원 미만이 21명(42%), 300만원 이상~400만원 미만이 3명, 400만원 이상~500만원 미만이 4명, 500만원 이상이 2명으로 나타나, 전체의 80%가 100만원 이상~300만원 미만으로 집중되어 있다.

결혼여부 역시 대학생은 100% 미혼이고, 직장인의 경우에도 1인 가구 중심으로 조사한 결과 전체의 94%(47명)가 미혼, 3명(6%)이 기혼으로 나타났다.

거주인원 또한 대학생의 83.6%(46명)이 혼자 거주, 본인 포함 2명이 거주하는 것이 16.4%(9명)로 나타났고, 직장인의 경우 혼자 거주하는 것이 47명(76%), 본인포함 2명이 12명(24%)으로 나타났다.

<표 4-1> 조사 대상자의 인구/사회학적 특성

특성	구분	대학생		직장인	
성별	남	31	56.4%	12	24.0%
	여	24	43.6%	38	76.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%
연령	만20세 이하	16	29.1%	-	-
	만21~25세	36	65.5%	11	22.0%
	만26~30세	3	5.5%	20	40.0%
	만31~35세	-	-	13	26.0%
	만36세 이상	-	-	6	12.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%
학력	중졸이하	-	-	-	-
	고졸	51	92.7%	12	24.0%
	전문대졸	2	3.6%	20	40.0%
	대졸	2	3.6%	17	34.0%
	대학원졸업 이상	-	-	1	2.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%
직업	학생	55	100.0%	-	-
	자영업/상업	-	-	4	8.0%
	농/어/임업	-	-	-	-
	전문/자유직	-	-	18	36.0%
	일반사무직	-	-	19	38.0%
	무직	-	-	1	2.0%
	기타	-	-	8	16.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%
소득 수준	100만원 미만	51	92.7%	1	2.0%
	100~200만원	4	7.3%	19	38.0%
	200~300만원	-	-	21	42.0%
	300~400만원	-	-	3	6.0%
	400~500만원	-	-	4	8.0%
	500만원 이상	-	-	2	4.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%
결혼 여부	미혼	55	100.0%	47	94.0%
	기혼	-	-	3	6.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%
거주 인원	1명	46	83.6%	38	76.0%
	2명	9	16.4%	12	24.0%
	3명 이상	-	-	-	-
	계	55	100.0%	50	100.0%

제 2 절 1인 가구의 주거환경과 만족도

1. 1인 가구의 주거환경 특성

조사대상자가 현재 거주하고 있는 원룸형 주택의 주거환경 특성을 파악하기 위해 거주 지역특성, 주택 유형, 주거 면적, 점유 형태, 거주 기간, 건축경년, 총 세대수 등을 조사하였다<표 4-2>.

먼저 대학생의 경우에 거주 지역은 대학교 인근이 31명(56.4%)로 가장 높게 나타났으며, 일반 주택단지 지역이 10명(18.2%), 지하철 역세권 9명(16.4%), 상업지역 인근 4명(7.3%), 오피스지역 인근 1명(1.8%) 순으로 나타났다. 직장인의 경우 지하철 역세권 인근지역이 19명(38%)를 차지하였고, 일반 주택단지지역이 14명(28%), 오피스지역 인근이 8명(16%), 대학교 인근지역이 4명(8%), 상업지역 인근이 3명, 기타 지역이 2명 순으로 나타났다. 이와 같이 거주 지역 특성을 살펴보면 직장인이 교통이 편리한 역세권 인근을 대학생 보다 더욱 선호함을 확인 할 수 있다.

주택의 유형은 대학생의 경우 원룸건물이 24명(43.6%), 단독/다가구 주택이 22명(40%)로 높게 나타났고, 오피스텔 5명, 아파트 4명 순으로 조사되었다. 직장인 또한 원룸건물이 21명(42%), 단독/다가구 주택이 12명(24%)로 비교적 높게 나타났으며, 오피스텔이 13명(26%)으로 대학생과의 차이를 보였다.

주거하고 있는 전용면적을 살펴보면 대학생의 경우 16.5㎡ 이하가 8명(14.5%), 19.8㎡~33㎡가 29명(52.7%), 36㎡~50㎡가 13명(23.6%), 53㎡ 이상이 5명(9.1%)로 나타났고, 직장인의 경우에는 16.5㎡ 이하가 2명(4%), 19.8㎡~33㎡가 23명(46%), 36㎡~50㎡가 18명(36%), 53㎡ 이상이 7명(14%)로 나타났다.

점유형태는 대학생이 보증부 월세가 33명(60%), 전세가 19명(34.5%), 자가 1명, 기타(하숙 등)가 2명이고, 직장인의 경우 보증부 월세가 30명(60%), 전세가 18명(36%), 자가 2명으로 나타났다. 대학생과 직장인 모두 보증부 월세의 형태가 전체의 60%정도를 차지하는 것을 알 수 있었다.

거주기간은 대학생이 1년 미만 22명(40%), 1년~2년 미만 20명(36.4%), 2년 이상이 13명(23.6%)으로 나타났고, 직장인은 1년 미만 19명(38%), 1년~2년 미만 23명

(46%), 2년 이상이 8명(16%)으로 나타났다.

건축경년은 5년 이하에 대학생이 38.2%인데 반해 직장인이 56%로 직장인이 신축 건물에 거주하는 비율이 대학생 보다 높게 나타났다. 6년~10년의 경우에는 대학생이 41.8%, 직장인이 38%로 나타났으며, 특히 직장인의 경우에는 10년 이하의 건물에 거주하는 경우가 전체의 94%로 높게 나타났다.

거주하는 건물의 총세대수는 10세대 미만의 경우 대학생 32.7%, 직장인 16%이며, 10~30세대 미만의 경우 대학생 50.9%, 직장인 50%로 나타났다. 60세대 이상의 대형 건물에 거주하는 경우는 대학생이 5.5%, 직장인이 22%를 보였다.



<표 4-2> 1인 가구의 주거환경 특성

특성	구분	대학생		직장인	
거주 지역	일반단독주택단지	10	18.2%	14	28.0%
	상업지역 인근	4	7.3%	3	6.0%
	오피스지역 인근	1	1.8%	8	16.0%
	대학교 인근	31	56.4%	4	8.0%
	지하철 역세권	9	16.4%	19	38.0%
	기타	-	-	2	4.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%
주택 유형	오피스텔	5	9.1%	13	26.0%
	아파트	4	7.3%	2	4.0%
	원룸건물	24	43.6%	21	42.0%
	단독,다가구주택	22	40.0%	12	24.0%
	기타	-	-	2	4.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%
주거 면적	16.5㎡ 이하	8	14.5%	2	4.0%
	19.8~33㎡	29	52.7%	23	46.0%
	36~50㎡	13	23.6%	18	36.0%
	53㎡ 이상	5	9.1%	7	14.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%
점유 형태	자가	1	1.8%	2	4.0%
	전세	19	34.5%	18	36.0%
	보증부월세	33	60.0%	30	60.0%
	기타	2	3.6%	-	-
	계	55	100.0%	50	100.0%
거주 기간	1년 미만	22	40.0%	19	38.0%
	1년~2년 미만	20	36.4%	23	46.0%
	2년 이상	13	23.6%	8	16.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%
건축 경년	1년~5년	21	38.2%	28	56.0%
	6년~10년	23	41.8%	19	38.0%
	11년~15년	7	12.7%	3	6.0%
	15년 이상	4	7.3%	-	-
	계	55	100.0%	50	100.0%
총세 대수	10세대 미만	18	32.7%	8	16.0%
	10~30세대 미만	28	50.9%	25	50.0%
	30~60세대 미만	6	10.9%	6	12.0%
	60세대 이상	3	5.5%	11	22.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%

또한 <표 4-3>같이 원룸주택에 전반적인 장점과 단점을 조사한 결과, 장점으로 대학생과 직장인 모두 “교통이나 생활의 편리성(입지적 편리성)”을 우선적으로 생각하는 것을 알 수 있었다. 단점의 경우, 대학생은 소음문제와 채광, 조망 등 쾌적성 부분을 꼽았고, 직장인은 소음문제, 주차공간의 부족, 주거공간의 협소함, 채광/조망 등 쾌적성을 고루 지적하였다.

<표 4-3> 원룸의 장점과 단점

원룸특성	구 분	대학생		직장인	
장점	다른 주거유형에 비해 임대료 등이 저렴함(경제성)	20	36.4%	8	16.0%
	교통이나 생활이 편리함 (입지적 편리성)	25	45.5%	26	52.0%
	건물 내, 외부의 깨끗한 시설 (쾌적성)	9	16.4%	11	22.0%
	보안, 방범시설이 잘 되어있음 (안전성)	-	-	5	10.0%
	기타	1	1.8%	-	-
	계	55	100.0%	50	100.0%
단점	소음문제 및 취사 후 환기 등 어려움	20	36.4%	16	32.0%
	주차공간의 부족으로 불편함	8	14.5%	10	20.0%
	주거공간의 협소함으로 불편함	8	14.5%	12	24.0%
	채광, 조망 등 쾌적성이 좋지 않음	16	29.1%	10	20.0%
	기타	3	5.5%	2	4.0%
	계	55	100.0%	50	100.0%

2. 1인 가구의 주거만족도

원룸거주 1인가구의 주거선호를 살펴보기에 앞서, 현재의 주거만족도를 조사하였다. 거주하고 있는 원룸형 주택에 대한 전체적인 만족도는 대학생(3.05)과 직장인(3.1) 모두 ‘보통’ 정도의 수준을 나타냈다.

전반적으로 대학생 보다 직장인의 만족도가 높게 나타났으며, 경제성에 대한 전체적인 만족도와 경제성의 세부항목들, 주거 부담금 정도, 임대 계약의 형태, 공과금 및 유지 관리비용 등의 부분에서만 대학생의 만족도가 직장인 보다 높게 나타났다.¹⁶⁾ 이것은 모든 주거비용을 직접 부담해야 하는 경우가 많은 직장인들이 경제적 부분을 더욱 중요시함과 동시에 부담을 느끼고 있기 때문으로 판단된다.

특이할 만한 사항으로 대학생과 직장인이 공통적으로 가장 낮은 만족도를 보인 세부항목은 “지정 주차 공간 여부”이었고, 추후 원룸형 주택을 공급할 때 주차공간에 대한 계획이 필수적임을 확인시켜주었다.

t-test 결과 대부분의 항목에서 대학생과 직장인의 만족도 차이가 거의 없는 것으로 나타났으나, 입지적 편리성 요인 중 편의시설의 접근성, 시설의 편리성 요인 중 건물 내/외부의 전자식 도어시스템 설치 그리고 쾌적성의 요인 중 건물 내/외부의 청결도, 일조, 조망, 통풍, 환기 등과 기타사항의 건물 내/외부의 형태와 디자인 등에서 두 그룹간의 유의한 수준의 차이를 보이며 직장인의 만족도가 높게 나타났다.

<표 4-4>는 원룸거주 대학생과 직장인의 주거만족도를 비교 분석한 결과이다.

16) <표 4-4>같이 경제성에 대한 전체적인 만족도 : 대학생(2.96), 직장인(2.9), 주거부담금 정도: 대학생(2.91), 직장인(2.7), 임대계약의 형태 : 대학생(3.04), 직장인(2.82), 운영 및 유지관리비용 : 대학생(3.0), 직장인(2.72), 건물의 저당 및 압류 등 : 대학생(3.33), 직장인(3.14) 으로, 경제성요인에서만 대학생의 만족도가 높게 나타났다.

<표 4-4> 원룸거주 대학생과 직장인의 주거만족도 비교

	원룸 만족도 관련 문항	평균		표준편차		t 통계량	P(T<=t) 양측검정
		대학생	직장인	대학생	직장인		
경제성	주거부담금 정도 (보증금 및 임대료의 부담 정도)	2.91	2.70	0.8449	0.7890	1.3112	0.1927
	임대계약의 형태 (전세, 보증부 월세 등의 여부)	3.04	2.82	0.7445	0.6908	1.5447	0.1255
	운영 및 유지관리비 (각종 공과금 및 관리비용 부담 정도)	3.00	2.72	0.9428	0.8816	1.5725	0.1189
	시설의 하자보수 및 비용문제 (하자보수 처리 및 비용 여부)	2.78	2.86	0.8540	0.7827	-0.4895	0.6256
	건물의 지당 및 압류 등 (보증금 회수 시, 법적보호 가능 여부)	3.33	3.14	0.7215	0.8574	1.2047	0.2313
	경제성에 대한 전체적인 만족도	2.96	2.90	0.7926	0.7354	0.4267	0.6705
편리성	대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리성	3.80	3.80	0.8028	0.8330	0.0000	1.0000
	학교 및 직장과의 접근성(거리)	3.58	3.64	0.9755	0.8751	-0.3222	0.7480
	상업시설(편의시설)의 접근성 (주거지역 인근에 입지여부)	3.45	3.84	0.8348	0.7103	-2.5549	0.0121
	지정 주차공간의 여부	2.38	2.64	0.7326	1.1739	-1.3365	0.1851
	원룸 내부 가전제품 (세탁기, 냉장고, 에어컨 등)의 설치 여부	2.98	3.22	0.9524	0.9100	-1.3100	0.1931
	다용도실 혹은 베란다 등의 설치여부 (분리된 공간의 설치 여부)	2.71	2.86	0.9751	1.0304	-0.7689	0.4437
	건물 내,외부의 전자식 도어시스템 설치여부 (번호키, 카드키 등)	2.80	3.26	1.1450	1.0844	-2.1138	0.0369
	편리성에 대한 전체적인 만족도	3.13	3.26	0.8401	0.7775	-0.8408	0.4024
안전성	건물의 방범 및 경비 상태(보안시설, 감시카메라 설치여부)	2.73	2.92	1.0084	1.0270	-0.9687	0.3350
	화재 등 천재지변의 대비상태(소방시설 등의 설치 여부)	2.60	2.86	0.8944	0.8809	-1.4995	0.1368

	거주지역 주변의 안전 사고 여부 (주변지역의 치안 상태 등)	2.84	3.42	0.7641	2.9492	-1.3585	0.1798
	안전성에 대한 전체적인 만족도	2.78	3.06	0.7623	0.8901	-1.7117	0.0901
쾌적성	건물 내, 외부의 청결 및 쾌적도	2.85	3.28	0.9112	0.8340	-2.4981	0.0141
	일조권 및 조망권, 통풍, 환기 여부	2.60	3.16	0.8300	0.8657	-3.3761	0.0010
	건물 내/외부의 소음이나 매연, 악취 등 여부	2.56	2.86	0.9182	0.8809	-1.6874	0.0946
	주변근린환경의 쾌적도 (공원 등 녹지 환경 여부)	2.89	3.00	0.8316	0.7825	-0.6925	0.4902
	쾌적성에 대한 전체적인 만족도	2.85	3.04	0.7050	0.7548	-1.2974	0.1975
기타 사항	건물 외관의 형태나 디자인	2.80	3.16	0.7045	0.7384	-2.5501	0.0123
	건물 내부의 형태나 디자인	2.78	3.14	0.7862	0.7001	-2.4691	0.0152
	건물주나 관리인의 태도, 인상 등	2.98	3.02	0.7069	0.7951	-0.2590	0.7962
	기타사항에 대한 전체적인 만족도	2.89	3.16	0.6575	0.7384	-1.9643	0.0523
	원룸에 대한 전체적인 만족도	3.05	3.10	0.6503	0.6145	-0.3682	0.7135

(1) 경제성 부분의 만족도

원룸거주 대학생과 직장인의 경제성 부분에 대한 전체적인 만족도는 대학생(2.96), 직장인(2.9)으로 '보통' 정도의 수준으로 비슷한 결과가 나타났다. 대학생의 경우, 시설의 하자보수 및 비용문제(2.78)에 대한 만족도가 가장 낮게 나왔고, 보증금 회수 시, 법적보호 가능여부(3.33)가 가장 높게 나타났다. 직장인의 경우에는 보증금 및 임대료의 부담정도(2.7)가 가장 낮게 나타났고, 보증금 회수 시, 법적보호 가능여부(3.14)가 가장 높게 나타났다. 대학생과 직장인 모두 다른 요인들에 비해 경제성 부분의 만족도가 전체적으로 낮은 것은 주거에 관련된 비용에 대한 부담이 상대적으로 높기 때문이다.

(2) 편리성 부분의 만족도

편리성에 대한 전체적인 만족도는 대학생(3.13), 직장인(3.26)으로 다른 요인들과 비교해 가장 높은 결과를 보여주었다. 특히 입지적인 편리성 부분의 대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리성과 편의시설의 접근성 등은 '만족' 정도의 수준을 나타냈다.¹⁷⁾ 반면에 시설적인 편리성 부분의 지정 주차공간에 대한 만족도는 대학생(2.38), 직장인(2.64)으로 전체 문항 중 가장 낮은 만족도가 나타났다. 이러한 결과는 원룸주택의 경우, 역세권이나 교통이 편리한 지역에 입지하는 경향이 높기 때문에 교통이용에 대한 만족도는 높지만, 주차 공간의 부족으로 인한 불편함이 크기 때문으로 판단된다.

(3) 안전성 부분의 만족도

안전성에 대한 전체적인 만족도는 직장인(3.06)이 대학생(2.78) 보다 다소 높게 나타났다. 화재 등 천재지변의 대비 상태는 대학생(2.6), 직장인(2.86)으로 안전성 부분 중에서 가장 낮은 만족도를 나타냈다. 이것은 아직까지 1인 가구의 주 주거시설인 원룸주택 등에 소방시설 등이 제대로 설치되지 못한 현실을 반영한 결과라 보여지

17) <표 4-4>같이 대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리성은 대학생(3.8), 직장인(3.8)으로 나타났고, 편의시설의 접근성은 대학생(3.45), 직장인(3.84)으로 상대적으로 높은 만족도가 나타났다.

며, 추후 원룸주택 등의 공급시에 보안, 방범시설 및 소방시설 등 안전성에 대한 부분을 중요하게 고려해야 함을 시사하고 있다.

(4) 쾌적성 부분의 만족도

쾌적성에 대한 전체적인 만족도 또한 직장인(3.04)이 대학생(2.85) 보다 높게 나타났다. 건물 내/외부의 청결 및 쾌적도, 일조권 및 조망권, 통풍, 환기 여부 등에 대한 만족도는 직장인의 만족도가 대학생 보다 높은 결과를 나타냈다.¹⁸⁾

(5) 기타사항 부분의 만족도

기타 건물 내/외관의 형태와 디자인, 건물주나 관리인의 태도, 인상 등에 대한 만족도는 직장인이 대학생 보다 높게 나타났다. 특히, 건물 외관의 형태나 디자인, 건물 내부의 형태나 디자인의 항목에서는 t-test 결과 각각의 P값이 0.0123과 0.0152로 나타나며 대학생 보다 직장인의 만족도가 높은 것으로 나타났다.¹⁹⁾

18) <표 4-4>같이 t-test결과, 건물 내/외부의 청결 및 쾌적도의 P값은 0.0141, 일조권 및 조망권, 통풍, 환기 여부 항목의 P값은 0.0010으로 $P<0.05$ 의 유의한 수준으로 직장인의 만족도가 대학생과 비교하여 높은 것으로 나타났다.

19) <표 4-4> 참고.

제 3 절 1인 가구 주거선호 분석

1. 원룸거주 대학생의 주거선호 분석

원룸거주 대학생은 경제성, 편리성, 안전성, 쾌적성, 기타사항 등 다섯 가지 변수 중 종합적인 선호도는 경제성(3.96)을 가장 우선적으로 선호하는 것으로 나타났으며, 안전성(3.69), 쾌적성(3.62), 편리성(3.6), 기타사항(3.35) 순으로 선호도가 나타났다.

개별적인 요인 중 대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리성(4.25), 학교 및 직장과의 접근성(4.18) 등 입지적 편리성 요인을 가장 중요하게 생각하고 선호하는 것으로 나타났으나, 시설적인 편리성 중 지정 주차공간의 여부(3.05), 다용도실 혹은 베란다 등의 설치여부(3.09) 등이 가장 낮은 선호도를 나타내 전체적으로 편리성의 선호도가 낮은 것으로 나타나게 되었다.

대학생의 경우에는 차량의 소유 비율이 상대적으로 낮기 때문에 주차공간에 대해 낮은 선호도가 나타난 것으로 볼 수 있으며, 전용 공간 안에서 분리된 공간의 설치 여부 보다는 전체적인 안전성과 쾌적성을 선호하는 것으로 조사되었다.

전체적인 선호도 높고, 개별적인 요인들의 선호도 높게 나타난 경제성의 세부요인들, 건물의 저당 및 압류 등(4.0), 주거 부담금 정도(3.96), 임대 계약의 형태(3.95), 운영 및 유지 관리비(3.78) 등은 직접 주거비용을 부담하거나, 부모님 혹은 형제들로부터 지원을 받는 경우에도 대학생들이 주택을 선택할 때 가장 중요하게 고려하는 요인이라고 볼 수 있다. 이는 최근의 트렌드나 현상들이 반영된 결과로 생각되는데 대학생들이 경제의 주체가 아니라 하더라도 주거 선택시 경제성 요인을 매우 중요하게 생각하고 있음을 여실히 보여준다.

<표 4-5>는 원룸거주 대학생들의 주거선호에 관한 일반적인 경향을 정리한 것이다.

<표 4-5> 원룸거주 대학생의 주거선호도의 일반적 경향

선호요인	원룸 선호도 관련 문항	평균	표준편차
경제성	주거 부담금 정도 (보증금 및 임대료의 부담 정도)	3.96	0.7926
	임대계약의 형태(전세, 보증부 월세 등의 여부)	3.95	0.6782
	운영 및 유지 관리비 (각종 공과금 및 관리비용 부담 정도)	3.78	0.7376
	시설의 하자보수 및 비용문제 (하자보수 처리 및 비용 여부)	3.56	0.8336
	건물의 저장 및 압류등 (보증금 회수 시, 법적보호 가능 여부)	4.00	0.8607
	경제성에 대한 전체적인 선호도	3.96	0.6929
편리성	대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리성	4.25	0.7508
	학교 및 직장과의 접근성(거리)	4.18	0.7956
	상업시설(편의시설)의 접근성 (주거지역 인근에 입지여부)	3.78	0.8095
	지정 주차공간의 여부	3.05	1.1125
	원룸 내부 가전제품(세탁기, 냉장고, 에어컨 등)의 설치 여부	3.53	0.8132
	다용도실 혹은 베란다 등의 설치여부 (분리된 공간의 설치 여부)	3.09	0.7521
	건물 내, 외부의 전자식 도어시스템 설치여부 (번호키, 카드키 등)	3.40	0.8944
	편리성에 대한 전체적인 선호도	3.60	0.6555
안전성	건물의 방범 및 경비상태 (보안시설, 감시카메라 등 설치 여부)	3.67	0.9038
	화재 등 천재지변의 대비상태 (소방시설 등의 설치 여부)	3.64	0.7294
	거주 지역 주변의 안전사고 여부 (주변지역의 치안 상태 등)	3.69	0.7905
	안전성에 대한 전체적인 선호도	3.69	0.8579
쾌적성	건물 내, 외부의 청결 및 쾌적도	3.65	0.7257
	일조권 및 조망권, 통풍, 환기 여부	3.82	0.5474
	건물 내, 외부의 소음이나 매연, 악취 등 여부	3.93	0.5727
	주변 근린환경의 쾌적도(공원 등 녹지환경 여부)	3.53	0.8132
	쾌적성에 대한 전체적인 선호도	3.62	0.7326
기타사항	건물 외관의 형태나 디자인	3.11	0.7858
	건물 내부의 형태나 디자인	3.24	0.8381
	건물주나 관리인의 태도, 인상 등	3.45	0.8781
	기타사항에 대한 전체적인 선호도	3.35	0.8437

(1) 경제성

원룸거주 대학생은 주거 선택 시 가장 선호하는(중요하게 생각하는) 요인들로 경제성(3.96) 요인들을 들었다. 이는 앞서 설정한 가설과도 어느 정도 일치하는 결과로서, 주거비용 중 보증금에 대한 회수(4.0), 보증금과 임대료의 부담정도(3.96), 계약의 형태 및 유지 관리비용 등은 소득이 없거나 상대적으로 적은 계층인 대학생들에게 매우 중요하게 고려되는 요인인 것이다. 경제성의 세부요인들 중 가장 낮은 선호도를 나타낸 것은 시설의 하자보수 및 비용 문제(3.56)이다.

(2) 편리성

편리성은 입지적 편리성과 시설의 편리성으로 나누어 볼 수 있는데, 이 두 가지 세부요인들이 서로 상반된 결과를 나타내고 있다. 입지적인 편리성으로 대중교통과의 접근성 및 이용의 편리성(4.25)은 세부요인들 중 가장 높은 선호도를 나타냈으며 학교 및 직장과의 접근성(4.18)은 두 번째로 높은 선호도를 보여준 반면에, 시설의 편리성 중 지정 주차공간의 여부(3.05), 다용도실 혹은 베란다 같은 분리된 공간의 설치 여부(3.09)가 세부 요인들 중 가장 낮은 선호도를 나타냈다. 이것은 대학생들이 주거 선택 시에 입지적인 편리성을 매우 중요하게 생각하고 있음을 뜻하며, 대학생들을 위한 소규모 주택을 공급할 때에는 교통과 학교와의 접근성을 가장 우선적으로 고려해야 함을 의미한다.

(3) 안전성

안전성에 대한 전체적인 선호도(3.69)는 다른 선호요인들과 비교하여 상대적으로 높은 선호도를 나타내고 있다. 보안시설, CCTV 등의 설치 여부(3.67), 소방시설 등의 설치여부(3.64), 주변지역의 치안 상태(3.69) 등 안전에 대한 세부 요인들의 선호도 마찬가지로 높게 나타났다. 이는 대학생들이 오피스텔이나 아파트 보다 상대적으로 보안시설 등이 취약한 원룸건물이나 단독/다가구 주택에 거주하고 있기 때문에 나타난 결과로 판단된다.²⁰⁾

20) 대학생 조사대상자들 중 56.4%(31명)가 대학교 인근 지역에 거주하고 있으며, 주택의 유형으로 원룸건물(43.6%, 24명), 단독/다가구 주택(40%, 22명), 오피스텔(9.1%, 5명), 아파트(7.3%, 4명)로, 원룸건물과 단독/다가구 주택에 거주하는 비율이 매우 높게 나타났다.

(4) 쾌적성

건물 내, 외부의 소음이나 매연, 악취 등(3.93), 일조권 및 조망권, 통풍, 환기 여부(3.82) 등 쾌적성의 세부요인들은 대학생들이 주거 선택 시에 중요하게 고려하는 부분으로 나타났다. 특히 앞에서 대학생들이 원룸주택의 가장 큰 단점으로도 꼽았던 소음 문제나 환기 문제는 선호도 조사에서도 매우 중요한 부분으로 다시 한번 확인되었다. 건물주나 임대인의 수익만을 고려한 채 간과되기 쉬운 주거의 쾌적성 부분을 되짚어 주는 결과라 할 수 있으며, 대학생들 수요층으로 공급되는 원룸주택을 건축할 때 고려해야 할 중요한 사항이라 할 수 있을 것이다.

(5) 기타사항

건물주나 관리인의 태도, 인상(3.45), 건물 외관의 형태나 디자인(3.11), 건물 내부의 형태나 디자인(3.24) 등으로 나타난 기타사항들에 대한 선호도는 상대적으로 다른 선호요인들에 비해 선호도가 낮게 나타났다.



2. 원룸거주 직장인의 주거선호 분석

원룸거주 직장인의 종합적인 선호도는 경제성(4.34)을 가장 우선적으로 선호하는 것으로 나타났으며, 안전성(3.96), 쾌적성(3.94), 편리성(3.82), 기타사항(3.56) 순으로 선호도가 나타났다.

특히 경제성 부분의 세부요인들 주거부담금 정도(4.44), 임대계약의 형태(4.40), 운영 및 유지 관리비(4.38), 시설의 하자보수 및 비용문제(4.38), 건물의 저당 및 압류(4.28) 등은 다른 어떤 선호요인들 보다 높게 나타났다. 이는 전반적인 경기불황과 고용의 불안 등 경제적인 상황들이 많이 반영된 결과로 생각되며, 경제활동의 주체인 직장인들이 경제적인 비용부분을 주거선택 시 가장 중요하게 생각하는 것으로 나타난 것이다.

그 다음으로 대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리성(4.1), 건물 내, 외부의 소음이나 매연, 악취 등(4.08), 건물 내, 외부의 청결상태(4.02) 등이 높은 선호도를 나타냈다.

건물의 방범 및 경비상태(3.9), 주변지역의 치안상태(3.9), 소방시설 등의 설치여부(3.78) 등 안전성에 대한 세부요인들도 상대적으로 높은 선호도를 보여주었다.

시설의 편리성 중 지정 주차공간의 여부(3.5) 항목이 상대적으로 낮은 선호도를 보이는 것은 차량을 소유하고 있는 사람과 없는 사람의 편차가 크고, 조사대상자 중 차량의 소유자가 직장인 전체의 34%(17명)에 불과한 까닭으로 나타난 것이다.²¹⁾

<표 4-6>는 원룸거주 직장인의 주거선호에 대한 일반적인 경향을 정리한 것이다.

21) 직장인 조사대상자 중 차량소유자는 17명(34%)이며, 이중 주차공간 여부에 매우선호함(5점)을 응답한 사람은 9명(53%), 선호함(4점)을 응답한 사람은 6명(35.3%), 보통(3점)을 응답한 사람은 2명(11.7%)으로 나타났다. 따라서 차량을 소유하고 있는 경우에는 선호도가 매우 높은 것으로 확인된다.

<표 4-6> 원룸거주 직장인의 주거선호도의 일반적 경향

선호요인	원룸 선호도 관련 문항	평균	표준편차
경제성	주거 부담금 정도 (보증금 및 임대료의 부담 정도)	4.44	0.5406
	임대계약의 형태(전세, 보증부 월세 등의 여부)	4.40	0.5714
	운영 및 유지 관리비 (각종 공과금 및 관리비용 부담 정도)	4.38	0.5675
	시설의 하자보수 및 비용문제 (하자보수 처리 및 비용 여부)	4.38	0.7398
	건물의 저장 및 압류등 (보증금 회수 시, 법적보호 가능 여부)	4.28	0.7570
	경제성에 대한 전체적인 선호도	4.34	0.6263
편리성	대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리성	4.10	0.7626
	학교 및 직장과의 접근성(거리)	3.98	0.7140
	상업시설(편의시설)의 접근성 (주거지역 인근에 입지여부)	3.72	0.7835
	지정 주차공간의 여부	3.50	1.1650
	원룸 내부 가전제품(세탁기, 냉장고, 에어컨 등)의 설치 여부	3.66	1.0224
	다용도실 혹은 베란다 등의 설치여부 (분리된 공간의 설치 여부)	3.66	0.8234
	건물 내, 외부의 전자식 도어시스템 설치여부 (번호키, 카드키 등)	3.84	1.0174
	편리성에 대한 전체적인 선호도	3.82	0.7743
안전성	건물의 방범 및 경비상태 (보안시설, 감시카메라 등 설치 여부)	3.90	0.9313
	화재 등 천재지변의 대비상태 (소방시설 등의 설치 여부)	3.78	0.9538
	거주 지역 주변의 안전사고 여부 (주변지역의 치안 상태 등)	3.90	0.8391
	안전성에 대한 전체적인 선호도	3.96	0.8562
쾌적성	건물 내, 외부의 청결 및 쾌적도	4.02	0.7420
	일조권 및 조망권, 통풍, 환기 여부	3.98	0.8204
	건물 내, 외부의 소음이나 매연, 악취 등 여부	4.08	0.7516
	주변 근린환경의 쾌적도(공원 등 녹지환경 여부)	3.64	0.7762
	쾌적성에 대한 전체적인 선호도	3.94	0.7669
기타사항	건물 외관의 형태나 디자인	3.24	0.8466
	건물 내부의 형태나 디자인	3.78	0.7900
	건물주나 관리인의 태도, 인상 등	3.62	0.8053
	기타사항에 대한 전체적인 선호도	3.56	0.7045

(1) 경제성

원룸거주 직장인은 주거 선택 시, 가장 선호하는 요인으로 경제성(4.34)을 들었다. 특히, 보증금 및 임대료의 부담(4.44)의 세부항목은 전체 선호도 조사에서 가장 높은 평균을 나타냈으며, 각종 공과금 및 관리비용 부담정도(4.38), 하자보수 처리 및 비용(4.38) 등 주거비용 부분에 가장 민감하게 반응하는 것으로 나타났다. 즉, 직장인들은 다른 주거선호 요인들과 비교해볼 때 경제적인 부분을 가장 중요하게 고려하는 것이다. 이는 직장인의 경우, 스스로가 주거비용 전부를 부담하는 것이 일반적이기 때문에 상대적으로 느끼는 부담정도가 높은 까닭에서 나온 결과이다.

(2) 편리성

편리성은 주택의 입지적인 편리성과 시설적인 편리성으로 나누어 볼 때, 원룸거주 직장인들의 경우 입지적인 편리성을 더욱 선호하는 것으로 나타났다. 대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리성(4.1), 직장과의 접근성(3.98), 편의시설 등의 접근성(3.72)이 원룸 내부의 가전제품 설치(3.66), 다용도실 혹은 베란다 등의 분리된 공간의 설치여부(3.66), 건물 내/외부의 전자식 도어시스템 설치(3.84) 등 보다 높은 선호도를 나타냈다. 특이할 만한 사항으로는 일반적인 예상과는 다른 결과를 보여준 지정 주차공간의 여부(3.5)는 직장인 조사대상자들 가운데 차량을 소유하고 있는 비율(34%, 17명)이 낮은 결과로 판단된다.

(3) 안전성

원룸거주 직장인의 경우, 안전성(3.96) 또한 매우 중요하게 생각하고 있음을 확인할 수 있었다. 보안시설, CCTV 등 설치 여부(3.9), 거주지역 주변의 치안상태(3.9), 화재 등 천재지변의 대비 상태(3.78)로 비교적 높은 선호도를 나타냈다. 이 결과로 볼 때, 원룸 내부에 설치된 가전제품(에어컨, 냉장고, 세탁기 등)이나 전자식 도어시스템 등과 같은 시설물 보다 CCTV 등 보안시설을 더욱 중요하게 생각하는 것으로 판단할 수 있다. 물론 조사대상자들 중 여성의 비율(76%, 38명)이 높은 것도 원인이 될 수 있지만, 직장인들을 대상으로 한 소규모 주택의 공급시에는 보안시설 설치가 필요함을 보여주는 결과이다.

(4) 쾌적성

원룸거주 직장인들이 높은 선호도를 나타낸 쾌적성(3.94)은 소규모 주거형태(원룸, 고시텔, 원룸텔, 리빙텔 등)에서 문제점으로 많이 제기되었던 부분이다. 건물 내/외부의 소음이나 매연, 악취 등(4.08), 건물 내/외부의 전반적인 청결상태(4.02), 일조, 조망, 통풍, 환기 등의 문제(3.98), 주변 근린 환경의 쾌적도(3.64) 등 주거의 쾌적성 부분을 직장인들이 주거 선택시 중요하게 생각하고 있는 것으로 나타났다.

(5) 기타사항

기타사항으로 직장인들은 건물의 외관 보다는 내부에 더욱 선호도가 높은 것으로 나타났다. 건물 외관의 형태와 디자인(3.24)은 다소 낮은 선호도를 보인 반면, 건물 내부의 형태와 디자인(3.78)은 높은 선호도를 나타냈다. 이는 직장인들의 경우 더욱 실리적인 부분을 지향하는 경향이 반영된 결과로 판단된다.



제 4 절 원룸 거주 대학생과 직장인의 주거선호 비교

원룸거주 대학생과 직장인은 주택을 선택할 때, 경제성>안전성>쾌적성>편리성>기타사항 순으로 그 선호도를 나타냈다. 일반적인 예상과는 다르게 전체적인 선호도는 서로 비슷한 결과를 나타내고 있음을 확인 할 수 있었다.

전반적으로 직장인의 선호도 평균이 대학생의 선호도 평균 보다 높은 결과를 나타냈는데, 입지적인 편리성 부분(대중교통과의 접근성, 학교 및 직장과의 접근성, 편의시설의 접근성 등)에서는 대학생의 선호가 더 높게 나타났다.

이는 주택(원룸)을 선택할 때, 직장인 보다 대학생은 상대적으로 거주 지역(대학교 인근 등)이나 경제적인 부분(임대 보증금과 월세 등)에 있어 제한된 선택을 하는 경우가 많기 때문에 다른 어떤 선호요인들 보다 입지적인 편리성을 우선적으로 고려하는 것으로 보인다.

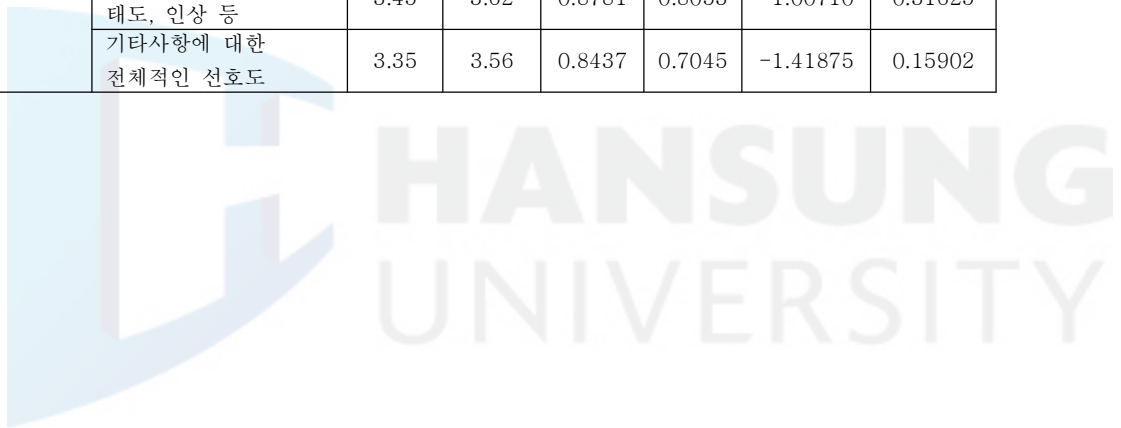
원룸거주 대학생과 직장인의 주거선호를 비교해 본 결과를 <표 4-7>같이 정리하였다.



<표 4-7> 원룸거주 대학생과 직장인 주거선호 비교 분석

선호 요인	원룸 선호도 관련 문항	평균		표준편차		t 통계량	P(T<=t) 양측 검정
		대학생	직장인	대학생	직장인		
경제성	주거 부담금 정도 (보증금 및 임대료의 부담 정도)	3.96	4.44	0.7926	0.5406	-3.62506	0.00046
	임대계약의 형태 (전세, 보증부 월세 등의 여부)	3.95	4.40	0.6782	0.5714	-3.72465	0.00032
	운영 및 유지 관리비 (각종 공과금 및 관리비용 부담 정도)	3.78	4.38	0.7376	0.5675	-4.68049	0.00001
	시설의 하자보수 및 비용문제 (하자보수 처리 및 비용 여부)	3.56	4.38	0.8336	0.7398	-3.23226	0.00165
	건물의 저당 및 압류 등(보증금 회수 시, 법적보호 가능 여부)	4.00	4.28	0.8607	0.7570	-1.77339	0.07912
	경제성에 대한 전체적인 선호도	3.96	4.34	0.6929	0.6263	-2.92338	0.00426
편리성	대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리성	4.25	4.10	0.7508	0.7626	1.04478	0.29859
	학교 및 직장과의 접근성(거리)	4.18	3.98	0.7956	0.7140	1.36987	0.17370
	상업시설(편의시설)의 접근성 (주거지역 인근에 입지여부)	3.78	3.72	0.8095	0.7835	0.39746	0.69185
	지정 주차공간의 여부	3.05	3.50	1.1125	1.1650	-1.99921	0.04827
	원룸 내부 가전제품 (세탁기, 냉장고, 에어컨 등)의 설치여부	3.53	3.66	0.8132	1.0224	-0.73142	0.46634
	다용도실 혹은 베란다 등의 설치여부 (분리된 공간의 설치 여부)	3.09	3.66	0.7521	0.8234	-3.68548	0.00037
	건물 내/외부의 전자식 도어시스템 설치여부 (번호키, 카드키 등)	3.40	3.84	0.8944	1.0174	-2.34363	0.02112
	편리성에 대한 전체적인 선호도	3.60	3.82	0.6555	0.7743	-1.56334	0.12126
안전성	건물의 방범 및 경비 상태 (보안시설, 감시 카메라 등 설치 여부)	3.67	3.90	0.9038	0.9313	-1.26657	0.20822
	화재 등 천재지변의 대비상태 (소방시설 등의 설치 여부)	3.64	3.78	0.7294	0.9538	-0.86042	0.39182

	거주 지역 주변의 안전 사고 여부 (주변지역의 치안 상태 등)	3.69	3.90	0.7905	0.8391	-1.31082	0.19289
	안전성에 대한 전체적인 선호도	3.69	3.96	0.8579	0.8562	-1.60688	0.11117
쾌적성	건물 내/외부의 청결 및 쾌적도	3.65	4.02	0.7257	0.7420	-2.54706	0.01236
	일조권 및 조망권, 통풍, 환기 여부	3.82	3.98	0.5474	0.8204	-1.17675	0.24262
	건물 내/외부의 소음이나 매연, 악취 등 여부	3.93	4.08	0.5727	0.7516	-1.16249	0.24808
	주변 근린 환경의 쾌적도 (공원 등 녹지환경 여부)	3.53	3.64	0.8132	0.7762	-0.72656	0.46914
	쾌적성에 대한 전체적인 선호도	3.62	3.94	0.7326	0.7669	-2.19369	0.03055
기타 사항	건물 외관의 형태나 디자인	3.11	3.24	0.7858	0.8466	-0.81879	0.41485
	건물 내부의 형태나 디자인	3.24	3.78	0.8381	0.7900	-3.42108	0.00090
	건물주나 관리인의 태도, 인상 등	3.45	3.62	0.8781	0.8053	-1.00710	0.31625
	기타사항에 대한 전체적인 선호도	3.35	3.56	0.8437	0.7045	-1.41875	0.15902



(1) 경제성

원룸거주 대학생과 직장인의 경제성에 대한 전체적인 선호도 결과는 대학생(3.96), 직장인(4.34)으로 직장인의 선호도가 더 높은 것으로 나타났다.²²⁾ 직장인과 비교하여 상대적으로 소득수준이 낮은 대학생의 경우 경제성에 대한 선호가 높을 것으로 예상되는 일반적인 견해와는 다른 결과라 할 수 있다. 이러한 결과는 대학생의 경우 경제적인 부분(임대 보증금 및 월세 등)을 자신이 부담하기 보다는 부모나 형제 등의 역할로 생각하는 경향이 많고, 직장인의 경우에는 자신이 직접 주거에 관련된 모든 비용을 부담하기 때문에 경제성에 대한 선호도가 높게 나타난 것이다.

경제성의 세부 항목들에서도 모두 직장인의 선호도 평균이 대학생의 선호도 평균 보다 높게 나타났고, 특히 시설의 하자보수 및 비용문제의 경우에 가장 큰 평균값의 차이를 보였다.²³⁾

따라서 가설 1의 경우 가설과는 반대의 결과로 경제성 부분에 있어서는 대학생보다 직장인의 선호도가 더욱 높은 것으로 나타났다.

(2) 편리성

편리성에 대한 전체적인 선호도 결과는 대학생(3.6), 직장인(3.82)으로 직장인의 선호도 평균이 대학생의 선호도 평균 보다 높게 나타났다.

입지적인 편리성 요인들은 대학생의 선호도 평균이 직장인의 선호도 평균 보다 다소 높게 나타났지만, t-test 결과 유의할 만한 수준이 되지 못한 것으로 산술적인 평균값은 대학생이 높지만 직장인과 비교하여 큰 차이를 나타낸다고는 할 수 없었다. 시설적인 편리성은 가설 2의 예상대로 직장인의 선호도가 높게 나타났다. 다용도실 혹은 베란다 등의 분리된 공간의 설치, 건물 내/외부의 전자식 도어시스템 설치 등에 대한 선호도는 유의할 만한 수준의 결과가 나타났다.²⁴⁾

따라서 가설 2의 경우 원룸거주 직장인은 대학생 보다 건물의 시설적인 부분의 편리성에 대한 선호도가 높은 것으로 나타났다.

22) <표 4-7>과 같이 경제성에 대한 전체적인 선호도의 결과는 t-test 결과 P값이 0.00426 으로 $P < 0.05$ 수준에 유의한 결과가 나타났다.

23) 경제성의 세부항목 중 “시설의 하자보수 및 비용문제”에 대한 대학생의 선호도 평균(3.56)에 비해 직장인(4.38)로 선호도 조사 결과 중 가장 큰 차이(0.82)를 나타냈다.

24) <표 4-7>과 같이 편리성의 세부항목 중 다용도실, 베란다 등의 분리된 공간의 설치(P값 : 0.00037), 건물 내/외부의 전자식 도어시스템 설치 등(P값 : 0.02112)은 $P < 0.05$ 수준에 유의한 결과를 나타냈다.

(3) 안전성

안전성에 대한 대학생과 직장인의 주거 선호 조사결과 직장인(3.96), 대학생(3.69)으로 나타나 직장인의 안전성에 대한 전체적인 선호도가 대학생보다 높게 나타났다.

그러나 t-test 결과 안전성에 대한 모든 항목들의 P값이 유의한 수준($P < 0.05$)에 미치지 못한 것으로 나타나 대학생과 직장인의 차이가 두드러진다고 할 수 없다.²⁵⁾

안전성에 대한 선호도는 다섯 가지 선호요인들 중 두 번째로 높게 나타나 추후 대학생이나 직장인을 대상으로 한 소규모 주택을 공급할 때 중요한 요인으로 고려해야 함을 시사하고 있다.

따라서 가설 3의 경우 원룸거주 직장인과 대학생의 안전성에 대한 주거 선호도는 직장인 다소 높지만 그 차이가 크다고 볼 수 없는 것으로 나타났다.

(4) 쾌적성

쾌적성에 대한 전체적인 주거 선호도는 대학생(3.62), 직장인(3.96)으로 직장인의 선호도가 대학생 보다 높은 것으로 나타났다. 특히, 건물 내/외부의 소음, 매연, 악취 등에 대한 선호도가 쾌적성 부분에서 가장 높은 결과를 나타냈고, 소음에 관한 문제가 원룸주택의 가장 큰 단점으로도 거론되었다.

t-test 결과, 쾌적성에 대한 전체적인 선호도(P 값:0.03055)와 건물 내/외부의 청결 및 쾌적도(P 값:0.01236)가 유의할 만한 수준($P < 0.05$)으로 직장인이 대학생보다 선호도가 높은 것으로 나타났고, 일조, 조망, 통풍, 환기 등(P 값:0.24262)과 주변 근린환경의 쾌적도(P 값:0.46914), 건물 내/외부의 소음, 매연, 악취 문제 등(P 값:0.24808)의 항목들은 직장인의 선호도 평균이 대학생 보다 높게 나타났으나 유의한 수준에 미치지 못하는 못하였다.

따라서 가설 4의 경우 원룸거주 직장인은 대학생 보다 쾌적성에 대한 전체적인 주거 선호도가 높은 것으로 나타났다.

(5) 기타사항

건물 내/외부의 형태와 디자인, 건물주나 관리인의 태도, 인상 등 기타사항에 대한

25) <표 4-7>같이 안전성에 대한 세부항목들의 P값은 “건물의 방범 및 경비상태(0.20822)”, “화재 등 화재지연 대비 상태(0.39182)”, “주변지역 치안 상태(0.19289)”, “안전성에 대한 전체적인 선호도(0.11117)” 으로 나타나 $P < 0.05$ 의 유의한 수준에 미치지 못한 결과가 나타났다.

선호도는 직장인이 대학생 보다 다소 높게 나타났다. 다른 요인들 보다 그 차이가 크지 않았지만, 건물 내부의 형태와 디자인 항목의 경우에는 대학생(3.24), 직장인(3.78)로 그 차이가 크게 나타났다.²⁶⁾

따라서 가설 5의 경우, 원룸거주 직장인이 대학생 보다 기타사항에 대한 주거 선호도가 높은 것으로 나타났다.



26) <표 4-7>같이 “건물 내부의 형태나 디자인”의 P값은 0.00090으로 유의한 수준($P < 0.05$)으로 나타나 직장인의 선호도가 대학생 보다 높은 것으로 나타났다.

제 5 장 결 론

제 1 절 연구의 요약

본 연구를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 원룸거주 1인 가구의 주거선호를 살펴보기 위해 주거선호도에 영향을 미치는 세부요인들을 찾아내고자 기존 선행연구에서 중요시한 주거선호요인들을 검토, 분석하여 경제성, 편리성, 안전성, 쾌적성, 기타사항 등의 다섯 가지 요인들을 도출하였다.

조사대상자인 서울시 성북구 원룸거주 대학생과 직장인들은 이 요인들 중에서 공통적으로 경제성을 주거 선택시 가장 중요하게 생각하고 있었고, 안전성, 쾌적성, 편리성, 기타사항 순으로 선호도가 나타났다.

전체적인 선호도의 우선순위는 일반적인 예상과는 다르게 대학생과 직장인, 두 그룹의 차이가 없었다. 이것은 조사 대상자들의 연령 차이가 크게 다르지 않기 때문이기도 하며, 같은 지역 내에 거주하고 있는 특성에 따른 결과로 판단되어 진다.²⁷⁾

또한 기존 연구들에서 중점적으로 다루었던 경제적인 부분과 입지적인 부분, 시설적인 부분 등 편리성 외에, 안전성, 쾌적성 같은 요인들이 높은 선호도를 보인 것은 1인 가구를 위한 소규모 주택 유형에도 주거의 순기능들이 포함되어야 함을 시사하고 있다. 원룸에 거주하고 있는 대학생과 직장인들이 안전성, 쾌적성에 대해 높은 선호도를 나타낸 본 연구의 결과는 이러한 소규모 주택의 트렌드를 반영하는 결과라 할 수 있다.

둘째, 원룸과 같은 소규모 주택에 거주하는 대표적인 집단인 대학생과 직장인, 두 그룹의 주거선호를 비교함으로써 그 공통점과 차이점을 찾아 각각의 특성에 맞는 주택유형을 공급하는데 방향성을 제시하고자 하였다.

주거 선호요인들에 대한 선호도는 전체적으로 직장인이 대학생 보다 높은 결과를 보여주었다.

27) <표 4-1> 조사대상자의 인구사회학적 특성 참고.

경제성에 대한 선호도는 대학생과 직장인 모두 가장 높은 선호도를 보였지만, 주거비용을 직접 부담하는 비율이 높은 직장인이 더욱 중요하게 생각하고 있었고, 특히 주거시설의 하자보수 및 비용 부분에 있어 대학생과 가장 큰 차이를 보이며 높은 선호도를 나타냈다.

편리성에 대한 선호도 또한 직장인이 대학생 보다 다소 높은 선호도를 보였지만, 입지적인 편리성(학교 및 직장과의 접근성, 대중교통과의 접근성, 편의시설의 접근성 등)은 대학생이 직장인 보다 높은 선호도를 나타냈을 뿐만 아니라, 대학생이 가장 높은 선호도를 보인 요인이었다. 이것은 대학생의 경우, 상대적으로 차량 보유 비율이 낮고, 학교와 가까운 거리에 거주하려는 경향이 높기 때문에 나타난 결과라 볼 수 있다. 따라서 대학생을 대상으로 한 소규모 주택의 공급시에는 입지적인 편리성 부분을 우선적으로 고려해야 할 것으로 판단된다.

안전성과 쾌적성에 대한 선호도 또한 마찬가지로 직장인이 대학생 보다 다소 높은 결과를 보였지만, 두 그룹 간의 차이가 크지 않았다. 이것은 원룸을 단순히 저소득층을 위한 임대사업의 대상으로 생각하기 보다는 급속히 증가하고 있는 1인 가구를 위한 최적의 주거공간으로 생각하고 구체적인 주거모델의 개발이 필요함을 보여주고 있는 것이다.

쾌적성에 대한 선호도는 상대적으로 소득수준이 높은 직장인의 선호도가 더욱 높게 나타났으며, 직장인들을 대상으로 한 소규모 주택의 공급시에는 건물 내/외부의 청결 및 쾌적도(일조, 환기, 소음문제 등 포함) 등을 우선적으로 고려해야 할 것이다.

기타사항으로 직장인의 경우 대학생 보다 실리적인 부분을 추구하는 경향이 높아, 건물 외부적인 부분 보다는 내부의 형태, 디자인 등을 더욱 중요하게 생각하고 있었다.

제 2 절 연구의 한계점 및 향후 연구과제

1인 가구의 주거선호에 관한 본 연구는 1인 가구의 대표적인 집단인 대학생과 직장인의 선호도를 비교하여 그 공통점과 차이점을 찾아, 각각의 특성에 맞는 주택 공급에 대한 방향을 제시하는 것이 가장 큰 목적이었다.

본 연구를 진행하며 조사대상자들의 지역적인 범위의 한계와 일반화하기에는 적은 데이터가 아쉬운 점으로 남는다. 또한 1인 가구의 주거 선호요인은 더욱 복잡하고 다양할 수 있으나, 다섯 개의 변수만을 반영한 점도 한계점을 갖고 있다.

따라서 향후 연구과제로 더욱 넓은 지역적 범위와 원룸거주 뿐만 아닌 다양한 주거 형태에 대한 연구가 필요할 것으로 생각된다.



【참고문헌】

1. 단행본

- 고종옥, 「수익형 부동산 : 고시원·준주택·도시형 생활주택」, 매일경제신문사, 2010
- 권주안, 「1인가구 주택수요 전망 및 공급 활성화 방안」, 주택산업연구원, 2007
- 변미리, 「서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요 연구」, 서울시정개발연구원, 2008
- 서용식, 「도시형 생활주택 : 대한민국의 주택 트렌드 대변혁이 시작된다」, 매경출판사, 2009
- 이영행, 「1인 가구와 원룸 도시형 생활주택」, 랜드앤마린, 2010

2. 학술지 논문

- 김은영, “지방소재대학 학생을 위한 주거선호도 및 주거 요구에 관한 연구”, 「생활과학」, 연세대학교 생활과학대학, No.32, 1999, pp 67~70
- 김옥연 · 문연기, “1인 가구 주거실태 분석 : 서울시 1인가구 중심으로”, 「주거환경」, 한국주거환경학회, Vol.7, No.2, 2009, pp 37~53
- 김혜영, “비혼 1인가구의 가족의식 및 생활실태조사”, 「한국여성개발원 연구보고서」, 한국여성정책연구원, 2007
- 김주영, “신도시 가구의 주거선호와 주거이동특성”, 「주거환경」, 한국주거환경학회, Vol.6 No.2, 2008, pp 15~23
- 박병희 · 이동주 · 최무혁, “입지여건에 따른 원룸형 다가구주택의 계획 개선책연구”, 「계획계」, 대한건축학회, Vol.21 NO.1, 2005, pp 125~136
- 변미리 · 신상영 · 조권중, “1인가구, 서울을 변화시킨다”, 「SDI 정책리포트」, 서울시정개발연구원, VOL.30, 2009, pp 1~18
- 신상영, “1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구”, 「국토계획」, 대한국토도시계획학회, Vol.45 No.4, 2010, pp 81~95

- 신은진 · 안건혁, “소득별 1인가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 연구”, 「국토계획」, 대한국토 도시계획학회, Vol.45 No.4, 2010, pp 69~79
- 신화경, “신세대들의 주거선호 경향에 관한 연구”, 「자연과학연구」, 상명대학교 자연과학연구소, 2004, pp 1~12
- 이기정, “주거용 오피스텔 거주 희망자의 주거선호”, 「생활과학」, 연세대학교 생활과학대학, No.32, 1999, pp 56~61
- 이영주, “경북대학교 주변 원룸의 분포 및 주거환경 특성”, 「지리학논구」, 경북대학교, No.23, 2003, pp 250~265
- 이영행 · 최민섭, “1인 가구의 주거선택요인이 원룸 선호도, 만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주거환경」, 한국주거환경학회, Vol.7 No.2, 2009, pp 155~174
- 이혜정 · 홍영애 · 김성화 · 권소현 · 최무혁, “대학주변 원룸형 다가구주택의 계획방향에 관한 연구”, 「주거」, 한국주거학회, Vol.10 No.2, 1999, pp 165~173
- 윤복자 · 박남희 · 진미윤, “신세대 소비자, 대학생의 주거와 주거입지환경 선호에 대한 연구”, 「계획계」, 대한건축학회, 15권3호, 1999, pp 33~43
- 임희경, “대학생의 생활스타일과 주거의 선호성향”, 「한국생활과학회지」, 한국생활과학회, Vol.14 No.6, 2005, pp 1047~1058
- 조미영, “대학생의 원룸주택 선호도”, 「생활과학」, 연세대학교 생활과학대학, No.32, 1999, pp 62~66
- 지규현 · 신상영 · 권주안 · 김학렬 · 이동환, “1인가구 주택수요 증가의 도시계획적 함의”, 「도시정보」, 대한국토 도시계획학회, Vol.337, 2010, pp 3~15
- 차경욱, “남성 일인가구의 경제구조분석”, 「한국가정관리학회지」, 한국가정관리학회, Vol.24 No.1, 2006, pp 253~269
- 최장순, “본교 재학생의 주거선택 요소와 만족도에 관한 연구”, 「학생생활연구」, 삼척대학교, Vol.9, 2003
- 황기아 · 백미나, “원룸주택 거주자의 주거형태와 요구도”, 「한국가정과학회지」, 한국가정과학회, Vol.7 No.1, 2004, pp 81~99
- 허성욱 · 홍기섭 · 홍영균, “1인가구를 위한 집합주거계획 방향에 관한 연구”, 「계획계/구조계」, 대한건축학회, Vol.29 No.1, 2009, pp 185~188

3. 학위 논문

- 강희구, “원룸형 다가구주택 거주자의 주거선택 중요도와 주거만족도”,
전남대학교 대학원, 2009
- 김구필, “주상복합 아파트 거주자의 주거만족도에 관한 연구 : 서울시를 중심으로”,
단국대학교 대학원, 2002
- 김명룡, “학생거주용 다가구주택의 실태분석과 개선방안에 관한 연구”, 전북대학교
대학원, 2003
- 김재형, “서울시 1인가구의 거주지 선택 요인에 관한 연구”, 연세대학교 대학원,
2009
- 김혜련, “1인가구를 위한 소형주택 공급유형 연구”, 서울시립대학교 대학원, 2010
- 박주희, “서울시 1인가구의 분포 및 인구사회학적 특성 분석”, 서울시립대학교
대학원, 2007
- 백두진, “사회진출초기자의 주택선택에 관한 연구 : 서울특별시 설문조사를
중심으로”, 건국대학교 부동산대학원, 2008
- 석미정, “1인 주거를 위한 Modular house furniture system에 관한 연구 : 원룸
주거양식을 이용한 built-in-furniture 중심으로”, 이화여자대학교 대학원,
1997
- 석창식, “원룸의 주거만족도와 투자수익률에 관한 실증연구 : 대구광역시 달서구
송현동 중심으로”, 대구대학교 대학원, 2008
- 송정화, “거주자 행위를 기반으로한 유비쿼터스 주택모델 연구”, 연세대학교 대학원,
2006
- 심은실, “라이프스타일에 따른 원룸주택 선호도”, 건국대학교 교육대학원, 1996
- 안효진, “서울시 역세권 다가구주택 밀집지역의 주거선택모형 : 1인 가구 중심으로”,
한양대학교 도시대학원, 2010
- 이용우, “소규모 가구증가에 따른 원룸주택 거주자들의 주거만족도에 관한 연구 :
수원, 화성시 원룸주택 중심으로”, 단국대학교 부동산건설대학원, 2010
- 이은희, “원룸시스템의 주거공간계획에 관한 연구”, 성신여자대학교 조형산업대학원,
1996

이주택, “주거만족도 요인구조 분석에 관한 연구”, 동국대학교 대학원, 1994
우현혜, “다세대·다가구주택의 지역적 특성 비교연구 : 은평과 강남의 다세대
·다가구 밀집주거지를 중심으로”, 서울시립대학교 대학원, 2009
조운성, “인구구조변화에 따른 주택유형별 수요 전망에 관한 연구”,
한양대학교 도시대학원, 2009
조은정, “신세대 소비자의 주거가치와 주거선호”, 서울대학교 대학원, 1994
조현구, “주거용 부동산 운영수익 결정요인에 관한 연구”, 대구대학교 대학원, 2008
최은실, “수요계층별특성에 맞는 원룸주택 계획 지침에 관한 연구 : 서울시 강남 및
신촌지역 원룸 거주자의 주거만족도를 중심으로”, 중앙대학교 대학원, 2001
황경희, “청소년의 주거가치와 주거선호에 관한 연구”, 울산대학교 대학원, 2000

4. 웹사이트

국토해양부 www.moct.go.kr
국토연구원 www.krish.re.kr
국회도서관 www.nanet.go.kr
서울시청 www.seoul.go.kr
성북구청 www.seongbuk.go.kr
통계청 www.kostat.go.kr
한국토지주택공사 www.lh.or.kr

【부 록】

설문지

안녕하십니까?

한성대학교 부동산대학원 석사과정 정민구 입니다.

“원룸거주 1인가구의 주거환경과 주거선호에 관한 연구”라는 주제로 석사학위 논문을 준비하고 있습니다.

귀하의 솔직한 응답을 부탁드립니다, 본 설문은 학문적인 목적 이외의 다른 어떤 목적으로도 사용되지 않을 것임을 약속드립니다.

귀하의 귀중한 시간에 응답해 주셔서 진심으로 감사드립니다.

2011. 5.

한성대학교 부동산대학원 석사과정

정민구 : 010-3181-0543 (min9j@hanmail.net)

지도교수 : 이용만 교수님

* 다음 문항들은 거주자의 주거 특성을 알아보기 위한 질문입니다(8~12).

8. 현재 살고 있는 원룸이 있는 지역의 특성은 어떻습니까? ()

(1) 일반 단독 주택단지 (2) 상업지역 인근 (3) 오피스지역 인근 (4) 대학교 인근

(5) 지하철 역세권(버스정거장 인근지역)

(6) 기타 (구체적으로 서술)

9. 현재 살고 있는 원룸은 어떤 유형입니까? ()

(1) 오피스텔 (2) 아파트 (3) 원룸건물 (4) 단독, 다가구 주택

(5) 기타 (구체적으로 서술)

10. 귀하가 현재 거주하고 있는 원룸의 점유 형태는 어떻습니까? ()

(1) 자가 (2) 전세 (3) 보증부 월세 (4) 기타()

10-1. 임대료 거주하고 있는 경우, 비용은 얼마입니까?

(1) 전세 : 보증금 ()만원

(2) 보증부 월세 : 보증금 ()만원, 차임(월세) ()만원

(3) 기타 ()

11. 귀하가 현재 거주하고 있는 원룸의 전용면적(실제 주거공간의 규모)은 얼마나 됩니까?

()평, 혹은 ()m²)

12. 귀하가 현재 거주하고 있는 원룸에서의 거주 기간은 얼마나 되십니까?

)개월 또는)년

* 다음 문항들은 거주자의 **환경 특성**을 알아보기 위한 질문입니다(13~20).

13. 귀하가 현재 거주하고 있는 원룸은 지은 지 얼마나 되었습니까?

_____개월 또는 _____년

14. 귀하가 거주하고 있는 원룸에 주차시설은 어떻습니까? (_____)

(1) 세대별 전용주차공간이 설치되어 있다.

(2) 공동 주차공간이 구비되어 있으나, 공간이 세대수에 비해 부족하다.

(3) 주차공간이 없다.

(4) 기타 (_____)

15. 귀하는 자동차를 소유하고 계십니까? (_____)

(1) 예

(2) 아니오

15-1. “예”라고 답하셨다면, 자동차는 어디에 주차하십니까? (_____)

(1) 원룸 내 지정 주차장 (2) 원룸 외 지정 주차장 (3) 원룸 주변 골목길 및 길가

(4) 기타(_____)

16. 귀하가 거주하고 있는 원룸의 시설에 관한 질문입니다.

(설치되어 있으면 O, 없으면 X 표시를 해주십시오.)

16-1. 건물 내, 외부의 전자식 도어시스템 (_____)

16-2. 원룸 내부 가전제품(세탁기, 에어컨, 냉장고 등) (_____)

16-3. 분리된 공간의 설치 여부(다용도실, 베란다 등) (_____)

16-4. 보안시설, CCTV 등 설치 여부 (_____)

16-5. 화재경보기 등 소방시설 등의 설치 여부 (_____)

17. 귀하가 현재 살고 있는 원룸 건물은 총 몇 층이며, 살고 있는 층은 몇 층입니까?

전체건물 : (_____)층, 본인 거주층 : (_____)층

18. 귀하가 살고 있는 원룸을 포함해, 원룸 건물 전체에 총 몇 세대가 살고 있습니까?

(_____세대)

19. 다른 주택 유형에 비해 원룸의 장점은 무엇이라고 생각하십니까? (_____)

(다음 보기 중 가장 큰 장점이라고 생각하는 항목을 하나만 선택해 주십시오)

- (1) 타 주거유형에 비해 임대료 등이 저렴함(경제성).
- (2) 교통이나 생활이 편리함(입지적 편리성).
- (3) 건물 내, 외부의 깨끗한 시설(쾌적성).
- (4) 보안, 방범 시설이 잘 되어있음(시설의 안전성).
- (5) 기타(구체적으로 서술 _____)

20. 다른 주택 유형에 비해 원룸의 단점은 무엇이라고 생각하십니까? (_____)

(다음 보기 중 가장 큰 단점이라고 생각하는 항목을 하나만 선택해 주십시오)

- (1) 소음 문제 및 취사 후 환기 등이 어려움.
- (2) 주차공간의 부족으로 인한 불편함.
- (3) 주거공간의 협소함으로 인한 불편함.
- (4) 채광, 조망 등 주거 쾌적성이 좋지 않음.
- (5) 기타 (구체적으로 서술 _____)



*현재 귀하가 거주하고 있는 원룸에 대한 만족도를 알아보기 위한 설문입니다.

(귀하가 만족하는 정도에 V표를 해주십시오.)

	원룸 만족도 관련 문항	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
1	경제성					
1-1	주거부담금 정도 (보증금 및 임대료의 부담 정도)					
1-2	임대 계약의 형태 (전세, 보증부 월세 등의 여부)					
1-3	운영 및 유지 관리비 (각종 공과금 및 관리비용 부담정도)					
1-4	시설의 하자보수 및 비용문제 (하자보수 처리 및 비용 여부)					
1-5	건물의 지당 및 압류 등 (보증금 회수 시, 법적보호 가능 여부)					
1-6	경제성에 대한 전체적인 만족도					
2	편리성					
	<입지적 편리성>					
2-1	대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리					
2-2	학교 및 직장과의 접근성(거리)					
2-3	상업시설(편의시설)의 접근성					
	<시설의 편리성>					
2-4	지정 주차공간의 여부					
2-5	원룸 내부 가전제품(세탁기, 냉장고, 에어컨 등)의 설치 여부					
2-6	다용도실 혹은 베란다 등의 설치여부 (분리된 공간의 설치 여부)					
2-7	건물 내, 외부의 전자식 도어시스템 설치 여부(번호키, 카드키 등)					
2-8	편리성에 대한 전체적인 만족도					
3	안전성					
3-1	건물의 방범 및 경비상태 (보안시설, CCTV 등)					
3-2	화재 등 천재지변의 대비 상태 (소방시설 등의 설치 여부)					
3-3	주변지역의 치안 상태 등					
3-4	안전성에 대한 전체적인 만족도					
4	쾌적성					
4-1	건물 내, 외부의 청결 및 쾌적도					
4-2	일조권 및 조망권, 통풍, 환기 여부					
4-3	건물 내, 외부의 소음이나 매연, 악취 등					
4-4	주변 근린환경의 쾌적도(공원 등)					
4-5	쾌적성에 대한 전체적인 만족도					

	원룸 만족도 관련 문항	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
5	기타사항					
5-1	건물 외관의 형태나 디자인					
5-2	건물 내부의 형태나 디자인					
5-3	건물주나 관리인의 태도, 인상 등					
5-4	기타사항의 전체적인 만족도					
6	원룸에 대한 전체적인 만족도					



*귀하가 원룸을 선택할 때, 다음의 항목들을 얼마나 **중요하게 생각하는지(선호하는지)**를 알아보기 위한 설문입니다.

(다음 각 항목들에 대해 귀하가 중요하게 생각하는 정도에 **V**표를 해주십시오.)

	원룸 선호도 관련 문항	전혀 중요하게 생각하지 않는다	대체로 중요하게 생각하지 않는다	그저 그렇다	비교적 중요하게 생각한다	매우 중요하게 생각한다
1	경제성					
1-1	주거부담금 정도 (보증금 및 임대료의 부담 정도)					
1-2	임대 계약의 형태 (전세, 보증부 월세 등의 여부)					
1-3	운영 및 유지 관리비 (각종 공과금 및 관리비용 부담정도)					
1-4	시설의 하자보수 및 비용문제 (하자보수 처리 및 비용 여부)					
1-5	건물의 지당 및 압류 등 (보증금 회수 시, 법적보호 가능 여부)					
1-6	경제성에 대한 전체적인 선호도(중요도)					
2	편리성					
	<입지적 편리성>					
2-1	대중교통과의 접근성 및 교통이용의 편리					
2-2	학교 및 직장과의 접근성(거리)					
2-3	상업시설(편의시설)의 접근성					
	<시설의 편리성>					
2-4	지정 주차공간의 여부					
2-5	원룸 내부 가전제품(세탁기, 냉장고, 에어컨 등)의 설치 여부					
2-6	다용도실 혹은 베란다 등의 설치여부 (분리된 공간의 설치 여부)					
2-7	건물 내, 외부의 전자식 도어시스템 설치 여부(번호키, 카드키 등)					
2-8	편리성에 대한 전체적인 선호도(중요도)					
3	안전성					
3-1	건물의 방범 및 경비상태 (보안시설, CCTV 등의 설치 여부)					
3-2	화재 등 천재지변의 대비 상태 (소방시설 등의 설치 여부)					
3-3	주변지역의 치안 상태 등					
3-4	안전성에 대한 전체적인 선호도(중요도)					

	원룸 선호도 관련 문항	전혀 중요하게 생각하지 않는다	대체로 중요하게 생각하지 않는다	그저 그렇다	비교적 중요하게 생각한다	매우 중요하게 생각한다
4	쾌적성					
4-1	건물 내, 외부의 청결 및 쾌적도					
4-2	일조권 및 조망권, 통풍, 환기 여부					
4-3	건물 내, 외부의 소음이나 매연, 악취 등					
4-4	주변 근린환경의 쾌적도(공원 등)					
4-5	쾌적성에 대한 전체적인 선호도(중요도)					
5	기타사항					
5-1	건물 외관의 형태나 디자인					
5-2	건물 내부의 형태나 디자인					
5-3	건물주나 관리인의 태도, 인상 등					
5-4	기타사항의 전체적인 선호도(중요도)					



ABSTRACT

A Study on the Residential Environment and the Preference of
Residence for the One Person Household
on One-Room House

-A Comparative Study of College Students and
Employees in Seongbuk-gu, Seoul-

Jung Min Gu

Major in Real Estate Finance
and Investment

Graduate School of Real Estate
Hansung University

A new housing type has emerged as the number of one-person households has dramatically increased. Modified small housing forms including a single housing, a multiple housing as well as a one-bedroom and a studio becomes a new trend housing. However, the housing types are not satisfied of safety and amenity of housing as it had been focused too much on the commercial purposes.

Previous studies on one-person households were mainly formed for college students who live in a studio or a one-bedroom. That is because college students are the most typical layer in one-person households. However, a number of one-person households for employees are continually increased.

Therefore, this study showed a comparison of housing preference between the group of college students and the group of employees. This comparison would suggest a quality improvement for small residential real estate.

The purpose of this study was to explore detailed factors including economics, convenience, safety, amenity and other details which impact housing preference of one-person households.

Based on our observation, economics in housing choice was the most important for both groups who live in Sungbuk-Gu, Seoul and then the other factors for the housing choice was safety, amenity, convenience, and other details in order. Unexpectedly, there was no difference at priority of overall rating in the housing choice between both groups.

In addition, a comparison between both groups who live at a one bedroom or a studio showed a similarity and a difference in housing preference. The results would suggest a direction to supply housing type according to their characteristics.

The group of employees was higher in overall rating of housing preferred factors than the group of college student. The highest housing preference in both groups was economics, but the group of employees was more considered in economics than the group of college student, specially, in a part of repair cost.

The group of employees was higher in overall conveniences for housing choice than the group of college student, but the group of college student was higher in locational conveniences including accessibility of school, work, public transportation and amenities than the group of employee. The group of college student showed the highest preferred rating in the locational conveniences for housing choice.

In addition, the group of employee showed a higher trend in safety and amenity compared to the group of college student, but there was not much big difference in both groups. Furthermore, the group of employee was more considered in other details including building internal form and design rather than building external parts.