토지주택연구
Land and Housing Review
pISSN: 2093-8829, eISSN: 2234-1765
Land and Housing Review 2025, 16(4):37-53 | https://doi.org/10.5804/LHR.2025.16.4.37

단독주택에 거주하는 독거노인의 주거 만족도 요인 분석 : 생활 인프라 역할을 중심으로

Housing Satisfaction Among Elderly Living Alone in Detached Single-Family Homes : Focusing on the Role of Living Infrastructure

권혁진* · 김진엽**
HyeokJin Kwon* · Jinyhup Kim**

Abstract
As of 2024, 37.8% of households with individuals aged 65 and older are single-person households, with an increasing proportion residing in detached single-family homes as they age. This study examines how living infrastructure accessibility affects housing satisfaction among the elderly living alone in such homes. Using data from the 2022 Korea Housing Survey, an ordinal logistic regression model was applied. The findings reveal three key points. First, elderly individuals living alone in detached single-family homes tend to have lower housing satisfaction when access to living infrastructure is insufficient. Second, the impact of living infrastructure accessibility on housing satisfaction varies depending on the elderly dependency ratio and the age of the dwelling. Third, the older the detached single-family home, the greater the impact of living infrastructure accessibility on housing satisfaction. These findings highlight the need for tailored policies to address regional disparities in living infrastructure and improve housing satisfaction for this population. Policy strategies should consider both infrastructure expansion and housing age when developing interventions for elderly individuals living alone in detached single family homes.

Keywords: Detached Single-Family Homes, Elderly Living Alone, Housing Satisfaction, Living Infrastructure

1. 서 론

현재 우리나라는 가구 수가 전국적으로 증가하고 있으며, 2022년 2,166만 가구에서 2052년 2,327만 가구로 증가할 전망이다(통계청, 2024c). 이러한 변화는 1~2인 가구의 확대와 같은 가구 구조 변화와 맞물리며 급속한 고령화를 동반하고 있다(통계청, 2024a). 특히 노인가구 중 독거노인의 비중은 2022년 192만 3천 가구(36.8%)에서 2052년에는 약 2.6배로 증가한 496만 1천 가구(42.1%)로 증가할 전망이다(통계청, 2024c). 이는 가구 구조의 변화가 중요한 사회적 문제로 자리매김할 것을 시사하며, 특히 부양할 가족들이 없는 독거노인을 대상으로 발생하는 사회적 문제점들에 대한 정책적 해결 방안의 중

*계명대학교 도시계획 및 교통공학과 석사과정(주저자: khj000905@gmail.com)
**계명대학교 도시계획 및 교통공학과 조교수(교신저자: jyk@kmu.ac.kr)
Received: June 27, 2025 / Revised: September 1, 2025 / Accepted: October 14, 2025

요성이 강조될 것을 의미한다.

독거노인의 주거 형태를 살펴보면, 46.2%는 단독주택에, 41.3%는 아파트에 거주하고 있다(통계청, 2024b). 주거 형태에 따라 생활환경과 주거 만족도는 큰 차이를 보이며, 아파트 거주 노인들은 생활 인프라 접근성이 상대적으로 높아 단독주택에 거주하는 노인들에 비해 주거 만족도가 높다(심준영 외, 2014). 아파트는 대체로 교통망, 의료 복지시설, 상업 인프라 등 주로 생활 인프라 시설과 밀집된 지역에 있어 생활 인프라 만족도가 높다. 반면에 단독주택은 상대적으로 이러한 편의시설에 대한 접근성이 떨어지기 때문에 생활 인프라 만족도가 낮다(김민정·김철영, 2024). 이러한 특징은 지역적 맥락에서도 차이를 보인다. 수도권보다 비수도권에서 사회적 유대 형성에 있어 공동체 참여의 중요성이 더욱 크게 나타난다. 이는 곧 지방 도시의 단독주택 거주 노인에게 이웃과의 상호작용이 삶의 안정과 정주의식을 강화하는 핵심 요인임을 시사한다(송경재, 2024). 즉, 아파트는 다양한 생활 인프라 시설이 근접해 있다는 점에서 생활의 편리함을 제공하지만, 이웃 간의 사회적 유대는 상대적으로 약하게 나타난다. 반면에 단독주택은 생활 인프라 측면에서는 불편함이 따를 수 있으나 지역 내 공동체 관계가 비교적 원활하게 유지된다. 이러한 상반된 특성은 고령자의 주거 선택에 있어 단순한 주변 환경과 시설 만족도뿐 아니라 사회적 관계망과 생활 인프라 분포 역시 중요한 고려 요소임을 암시한다.

고령자통계(통계청, 2024b)에 따르면 2022년 기준 65세 이상 노인 가구의 주택 만족도와 주거 환경 만족도는 모두 2.93점으로 나타났다. 주택 만족도는 전년과 동일했고 주거 환경 만족도는 0.01점 소폭 상승한 수준이었다. 그러나 전체 가구와 비교했을 때 고령자 가구의 주택 만족도는 0.07점, 주거 환경 만족도는 0.04점 낮게 나타났다. 대기오염이나 지역 유대 항목에서는 노인 가구의 만족도가 더 높았지만, 대부분의 생활 인프라 접근성 항목에서는 전체 가구가 더 높은 만족도를 나타냈다. 노인 가구는 전반적으로 주거 만족도가 낮은 편이며, 특히 생활 인프라가 부족한 지역에 거주할 경우 의료 서비스나 복지시설 접근이 어려워 만족도가 더욱 낮아질 수 있다는 연구 결과도 존재한다(천현숙·강미나, 2012). 이는 가족의 돌봄을 받기 어렵고 경제적 여건이 부족한 독거노인에게 생활 인프라 접근성이 더욱 중요한 요인으로 작용한다. 따라서 독거노인을 대상으로 한 주거 만족도 연구가 필요하다는 점을 시사한다.

독거노인이 급증하는 한국은 노인에 관한 다양한 연구들이 진행해 왔다. 그러나 생활 인프라 접근성이 독거노인의 주거 만족도에 미치는 영향에 대해 실증 분석한 연구는 부족한 실정이다. 이에 지역적 특성과 가구 형태를 반영하여 맞춤형 정책을 내세운다면 독거노인의 주거 만족도 상승과 사회적 고립을 막아 주거 안정에 크게 기여할 수 있다고 예상한다. 이러한 측면에서 우리나라의 독거노인을 대상으로 하는 본 연구는 상당히 의미가 있을 것이다. 아울러 본 연구에서는 노인부양비 수준 상·중·하를 고려하여 노인 비율에 따른 지역별 차이를 비교 분석한다. 이에 본 연구는 2022년 주거실태조사 데이터(국토교통부, 2024)를 활용하여 순서형 로지스틱 회귀분석을 사용하여 단독주택에 거주하는 독거노인을 대상으로 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 미치는 영향을 실증 분석한다. 특히 본 연구에서는 단독주택을 일반 단독주택, 다가구 단독주택, 영업 겸용 단독주택을 모두 포함하는 포괄적 범주로 정의하였으며, 이는 세부 유형 간 차이보다는 단독주택 거주 전반의 공통적 특성을 파악하는 데 초점을 두었기 때문이다. 이를 통해 단독주택에 거주하는 독거노인을 지역별 특성을 고려한 맞춤형 정책적 시사점을 제시한다.

2. 선행연구

2.1 노인 가구의 주거 만족도 연구

우리나라의 노인 가구의 주거 만족도 연구는 다양한 주제들로 활발하게 진행되었다. 인구 사회학적 변수와 주거 형태와 관련된 연구가 주를 이루었다. 인구 사회학적 변수에 관한 연구는 다음과 같다. 김소희(2009)는 주거만족집단과 불만족집단의 주거 특성의 차이를 파악하기 위해 개인적 특성 변수를 중심으로 실증 분석하였다. 60세 이상을 대상으로 면접 설문조사 자료를 활용하여 다중회귀분석을 실시하였다. 결과로 경제적 생활 수준이 좋을수록 주거 만족도 증가, 집의 크기가 클수록 주거 만족도 증가, 주택 노후도 낮을수록 주거 만족도가 증가함을 발견하였다. 천현숙·오민준(2013)은 노인가구 유형별이 주거 만족도에 미치는 영향을 파악하기 위해 노인가구 유형별 변수를 중심으로 실증 분석하였다. 2010년 주거실태조사를 활용한 순서형 로짓 모형 분석을 진행한 결과로 모든 가구 유형에서 이웃과의 관계, 병원 접근성 등이 좋을수록 주거 만족도가 높았다. 독거노인의 경우 대출 상환이 없을수록, 최저주거기준 충족할수록 주거 만족도가 증가함을 확인하였다. 이한나·김승희(2016)는 앞으로 다가올 초고령사회를 대비하여 준고령자와 고령자 모두 정책 대상으로 고려해야 한다고 판단하며 연령 집단 간 비교를 중심으로 실증 분석하였다. 강원도 18개 시·군을 대상으로 설문 및 면접조사를 준·고령자의 주거 만족도 차이 분석을 진행한 결과 준고령자는 시에 거주할 때 주거 만족도 증가, 고령자는 군에 거주할 때 주거 만족도가 증가하였다. 공통적인 변수로는 월평균 소득이 높을 때 아파트에 거주할 때 주거 만족도가 높은 것을 확인하였다. 김용욱 외(2023)는 서울에 거주하고 있는 1인 가구를 청년층, 중장년층, 노년층으로 구분하여 집단 비교를 중심으로 주거 만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 2020 서울서베이 도시정책지표조사 자료를 활용하여 구조방정식 분석을 진행한 결과 청년층의 경우 대중교통 요인, 이웃 관계, 지역 환경, 치안 및 방범 요인이 유의한 양(+)의 영향을 미쳤다. 중장년층의 경우 대중교통 요인, 이웃 관계 요인, 지역 환경 요인이 유의한 양(+)의 영향을 미쳤다. 노년층의 경우 대중교통 요인, 지역 환경 요인이 유의한 양(+) 영향을 미쳤다. 또한 노년층의 경우 주거 만족도가 삶의 만족도로 이어지는 매개효과는 확인되지 않아, 노년층의 삶의 만족도는 물리적 환경보다 사회적 관계 유무에 더 큰 영향을 받는 것으로 분석되었다.

주거 형태와 관련된 연구는 다음과 같다. 강은택·정효미(2015)는 노인의 주거 특성에 따른 지역변수가 주거 만족도에 미치는 영향을 파악하기 위해 수도권 거주 여부 변수를 중심으로 실증 분석하였다. 한국노동패널 조사(Korean Labor & Income Panel Study, KLIPS) 15차 자료를 활용한 순서형 로지스틱 회귀분석을 진행한 결과 수도권지역 거주가 비수도권 지역 거주에 비해 주거 만족도가 높았다. 즉, 수도권지역의 편의시설, 대중교통 접근성이 좋을수록 주거 만족도가 증가함을 확인하였다. 구연희(2023)는 한국의 65세 이상 가구 비중이 급증하는 시점에서 주거 만족도는 독거노인의 삶의 질 확보에 중요한 요소가 될 수 있다고 판단하였다. 자가 및 임차 가구를 대상으로 점유 형태 변수를 중심으로 실증 분석하였다. 2018, 2021년 주거실태조사를 활용한 다중회귀분석을 진행한 결과 대중교통과 주변 도로가 좋을수록 자가의 주거 만족도가 높았고, 임차와 자가 모두 고령 친화 시설요인이 주거 만족도를 높이는 것으로 나타났다. 자가의 경우 문손잡이, 단차 제거가 주거 만족도를 높이고, 임차의 경우 단차 제거, 안전한 바닥재가 주거 만족도를 높이는 요인으로 작용하였다.

위와 같은 선행연구를 통해 노인인구의 주거 만족도는 물리적 주거 환경, 지역 특성, 경제적 특성, 주거 특성, 점유 형태 특성 등 다양한 변수들에 혼재된 영향을 받고 있다고 나타났다. 다양한 연구가 진행되

었음에도 단독주택에 거주하는 독거노인을 대상으로 진행한 연구는 존재하지 않았다. 이에 따라 단독주택에 거주하는 독거노인을 대상으로 한 주거 만족도는 추가적인 분석이 필요하였다.

2.2 노인 가구의 주거 환경 만족도(생활 인프라) 연구

노인을 대상으로 하는 주거 환경 만족도 연구는 지속해서 발전해 왔으며, 일반 가구와 노인가구 연구가 진행되었다. 일반 가구에 관련된 연구들은 다음과 같다. 황광선(2013)은 2010년 주거실태조사를 활용하여 점유 형태에 따른 주거 환경이 주거 환경 만족도에 미치는 영향을 파악하기 위해 점유 형태별 변수를 중심으로 실증 분석하였다. 분산분석과 회귀분석을 진행한 결과 자가 소유자들은 의료, 상업, 공공기관, 대중교통 접근성과 같은 물리적 주거 환경에 만족하고 있다고 나타났다. 반대로 전·월세 소유자들은 물리적 주거 환경에 대부분 만족하지 않다고 나타났다. 즉 자가와 전·월세의 주거 만족도 차이는 물리적 주거 환경 차이에 기인함을 발견하였다. 배민경·박승훈(2018)은 2014년 주거실태조사와 설문조사를 활용하여 지역적 특성이 주거 환경 만족도에 미치는 영향을 실증 분석하였다. 다수준 로지스틱 회귀 분석 결과 아파트에 거주할수록 주거 환경 만족도가 높고, 입지적 요인 중에 의료시설, 문화시설은 시설 수와 규모보다 접근성 좋을수록 주거 환경 만족도가 높은 것으로 나타났다. 추가로 도서관 수, 버스 정류장 수, 상업시설 수가 많을수록 주거 환경 만족도 높은 것으로 나타났다. 손희주·남궁미(2018)는 2016년 주거실태조사를 활용하여 가구의 생애 주기별에 따라 주거 환경 만족도에 미치는 영향을 파악하기 위해 가구 진입기(29세 이하), 형성 및 확대기(30~49세), 축소기(50~69세), 해체기(70세 이상)로 세분화하여 분석하였다. 순서형 로지스틱 회귀분석 결과 가구 축소기 집단에서는 상업시설 접근 용이성이 좋을수록 주거 환경 만족도가 높고, 가구 해체기 집단에서는 주변 도로의 보행 안전이 좋을수록 주거 환경 만족도가 높은 것으로 나타났다. 즉, 생애주기별 집단별로 주거 환경 만족도에 유의미한 영향을 주는 변수가 다름을 발견하였다. 옥희석(2020)은 2006년부터 2018년 주거실태조사를 활용하여 연도별로 지역별 주거 환경 만족도 차이를 분석하였다. 분석 결과 2016, 2017, 2018년에는 도 지역에 거주하는 사람들의 주거 환경 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 2006, 2008, 2012, 2014년 경우에는 광역시에 거주하는 사람들의 주거 환경 만족도가 높은 것으로 나타났다. 교통, 교육, 문화, 경제생활 부분에서 비교적 좋은 도시 인프라를 가지고 있는 광역시가 주거 환경 만족도를 높이는 주요 요인을 추측하였다.

노인가구를 대상으로 하는 연구들은 다음과 같다. 권세연·박환용(2014)은 2010년 주거실태조사를 활용하여 서울시 1인 가구의 주거 환경 만족도에 미치는 영향을 실증 분석하였다. 선형 회귀 분석 결과 치안과 주택 만족도가 60대 이상 1인 가구에서 중요한 요인으로 나타났다. 특히 고령자의 특성 중 경제적 취약성과 사회적 관계망 축소를 고려할 때, 주거 환경의 안전성과 주택 자체에 대한 기본적인 만족이 주거 안정성을 유지하는 핵심 요소임을 확인할 수 있었다. 남궁미 외(2017)은 2012년 주거실태조사를 활용하여 수도권 거주 노인가구를 연령별로 구분하여 주거 만족도 결정 요인을 분석하였다. 순서형 로지스틱 회귀분석 결과 전기 노인가구는 집주변의 소음 상태, 주변 자연환경이 양(+)의 요인으로 나타났고, 후기 노인가구는 의료시설 접근과 주변 자연환경이 양(+) 요인으로 나타났다. 이러한 결과는 노인 집단의 연령 특성을 고려한 차별화된 주거복지 정책의 필요성을 시사하였다. 반승주 외(2021)은 2018년 주거실태조사를 활용하여 20년 이상 된 노후주택에 거주하는 65세 이상 독거노인을 대상으로 주거 환경이 주거 만족도에 미치는 영향을 실증 분석하였다. 다중회귀분석 결과 단독주택은 집의 구조

물과 방수상태, 방범 상태, 화재로부터 안전성이 개선 우선순위로 나타났고, 공동주택은 집의 구조물, 재난·재해 안전성, 환기 상태, 채광상태가 개선 우선순위로 나타났다. 이러한 결과는 주택 유형과 노후 정도에 따라 개선해야 할 주거 환경 요인이 상이함을 보여주며, 유형별 맞춤형 주거 환경 개선정책의 필요성을 시사하였다. 최정미 외(2024)는 2021년 주거실태조사를 활용하여 주거 환경 만족도가 주거 이동에 미치는 영향을 분석하였다. 표본 선택 이변량 프로빗 분석 결과 주거 환경 만족도 및 치안 및 범죄 방범 상태가 주거 이동과 주거 이동 계획 지역에서 음(-)의 요인으로 나타났다. 이는 현재 거주하고 있는 주거 환경 만족도가 높을수록 주거 이동 의사가 없고, 주거 이동 의사가 있는 경우 지역 내에서 이동할 확률이 높은 것을 의미한다.

위의 선행연구들은 주거 만족도와 주거 환경 만족도에 관한 분석을 통해 일반 가구와 노인가구가 서로 다른 요인에 의해 영향을 미친다는 점을 보여주었다. 일반 가구의 경우, 점유 형태와 지역적 인프라 특성이 주요 요인으로 파악되었다. 반면 노인가구 연구에서는 연령별 특성과 주택 노후도, 주택 유형에 따른 안전 및 환경 요인이 중요하게 작용하였다. 특히 노인가구의 경우 생활 인프라 접근성, 주거 안전성, 주택의 물리적 환경이 주거 만족도에 직접적인 영향을 미친다는 점이 반복적으로 확인되었다. 이는 주거 안전과 생활 인프라 접근성 강화하는 방향을 우선적으로 고려될 필요가 있다.

3. 연구 목적 및 질문

3.1 연구 목적

기존 선행연구들을 통해 가구 유형에 따라 주거 만족도에 미치는 요인이 서로 다르게 작용함을 확인하였다. 하지만 기존 연구들은 주로 연령별, 연도별에 초점을 맞추었으며, 지역적 특성이나 건축 노후도 요인을 반영하지 못했다. 이에 본 연구에서는 단독주택에 거주하는 독거노인을 중심으로, 노인부양비 수준을 구분하여 지역 간 차이를 살펴보고자 한다. 특히 노인부양비 수준을 상·중·하로 구분하여 분석을 진행한다. 추가로 주택 노후도에 따라 주거 만족도 차이를 비교함으로써 각 지역의 특성에 적합한 정책적 방향을 제시하고자 한다. 이는 단독주택에 거주하는 독거노인을 대상으로 지역적 특성을 반영했다는 점에서 기존 연구와 구별되는 차별성을 가진다. 이를 위해 다음과 같은 연구 질문을 설정한다.

3.2 연구 질문

3.2.1 생활 인프라가 주거 만족도에 미치는 영향 분석 (전체 독거노인 대상)

본 연구의 첫 번째 연구 질문은 단독주택에 거주하는 독거노인을 중심으로 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 어떤 영향을 미치는지를 파악한다. 다른 연령대와 비교하면 노인은 운전 능력 저하와 체력 감소로 인해 생활 반경이 좁아 주변의 생활 인프라 접근성이 중요한 요소로 작용한다. 특히, 독거노인은 부양할 자식과 배우자가 없기 때문에 생활 인프라에 미치는 영향이 크게 작용한다. 이에 본 연구는 연구가설 1로 “생활 인프라 접근성이 높을수록 단독주택에 거주하는 독거노인의 주거 만족도에 양(+)의 영향을 미칠 것”으로 예상한다.

3.2.2 노인부양비의 상·중·하 지역에 따른 생활 인프라가 주거 만족도에 미치는 영향 분석

본 연구의 두 번째 연구 질문은 노인부양비 수준 상·중·하 지역을 대상으로 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 미치는 영향을 분석한다. 노인의 비율이 많은 지역은 다른 지역들보다 노인 친화적 정책의 필요성이 크다. 특히 이동성의 제약이 가진 노인들의 경우, 생활 인프라 접근성은 삶의 질을 높이는 핵심 요소로 작용한다. 이에 본 연구는 노인부양비를 고령

화 수준과 사회·경제적 부담을 간접적으로 나타내는 지표로 활용한다. 17개 시도를 노인부양비 삼분위 구간을 설정하여 하위(20% 이하), 중위(21~32%), 상위(33% 이상)로 구분한다. 노인부양비가 높은 지역은 저부양비 지역에 비해 독거노인의 생활 인프라 접근성이 뚜렷한 차이를 보일 가능성이 크다. 따라서 본 연구는 이러한 지역별 고령화 수준을 반영하여, 독거노인의 주거 만족도를 결정하는 요인을 규명한다. 분석에는 각 구간을 대표하는 지역으로 노인부양비 하 구간은 울산(20%), 중 구간은 대구(26%), 상 구간은 전라남도(38%)로 분석을 진행한다. 대표 지역을 선정한 이유는 모든 지역을 투입할 경우 표본 불균형으로 인해 분석력 저하가 우려되어, 각 구간에서 표본 수가 충분하고 결측치가 적은 지역을 대표로 선택한 것이다. 물론 특정 지역 간 절대 비교에는 방법론적 한계가 있으나, 가능한 많은 변수를 통제함으로써 생활 인프라가 미치는 영향을 최대한 엄밀히 측정하고자 한다. 본 연구는 연구가설 2로 “노인부양비 상 지역에 더 많은 생활 인프라 접근성 요인들이 주거 만족도에 양(+)의 영향을 줄 것”으로 예상한다.

3.2.3 노인부양비의 상 지역에서 단독주택 노후도에 따른 생활 인프라가 주거 만족도에 미치는 영향 분석

본 연구의 세 번째 연구 질문은 단독주택 노후도에 따라 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 미치는 영향을 분석한다. 노후주택은 기반 시설 부족으로 인해 생활 인프라 접근성이 낮을 수 있다. 신규주택은 상대적으로 기반 시설이 마련된 시기에 건설되어 접근성이 더 좋을 가능성이 있다. 따라서 노후주택과 신규주택간 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 미치는 영향에서 차이가 나타날 것으로 예상한다. 이에 본 연구에서는 “노후 연도가 높은 주택일수록 더 많은 생활 인프라 접근성 요인들이 주거 만족도에 양(+)의 영향을 줄 것”으로 예상한다.

4. 자료 및 방법론

4.1 연구자료 및 변수구성

본 연구는 국토교통부에서 실시하는 주거 실태조사를 활용한다. 이 조사는 2006년부터 국민의 주거 실태에 대한 전반적인 항목들을 가구 설문조사를 통해 파악한 조사이다. 일반 가구 조사는 국민 전체를 대상으로 2년마다 짝수년에 실시하였지만 2017년부터 매년 조사가 되었다. 본 연구는 최신 상황을 반영한 분석을 진행하기 위해 일반 가구 조사 중에 가장 최근 자료인 2022년 주거실태조사 데이터를 분석에 활용한다. 연구에서 사용하는 데이터는 2022년 7월부터 12월까지 전국 가구를 대상으로 진행된 대규모 조사이다.

본 연구에서는 전체 표본 51,325개 중 연구 목적에 부합하는 표본을 추출했다. 65세 이상 가구만을 추출하여 총 21,631개 노인 가구를 선별했다. 이후 주택 유형별 차이를 더욱 명확하게 분석하기 위해 단독주택 거주 독거노인 가구만을 선별하였으며, 이 과정에서 8,829개 가구를 선별했다. 이후 데이터 정제 과정을 거쳐 분석에 영향을 미칠 수 있는 이상치를 제거한 결과, 최종적으로 7,785개 가구를 분석 대상으로 선별했다.

본 연구는 주거 만족도를 종속 변수로 설정하여 분석을 수행한다. 독립 변수는 기존 선행연구를 참고하여 가구 특성, 지역 특성, 주택 특성, 생활 인프라 접근 특성 네 가지 범주로 구분하였고, 변수 구성은 아래 Table 1과 같다. 종속 변수인 주거 만족도는 주거 환경 만족도와 주택 만족도의 평균을 구하여 리커트 척도인 값을 갖도록 한다. 설명변수는 독거노인의 가구 특성으로 나이, 학력, 월평균 총 경상소득, 부채 유무, 이사계획을 변수로 사용한다. 지역 특성은 수도권 여부로 구성하여 장소에 대한 통제를 시도한다. 주택 특성은 점유 형태, 건축 연도, 주택 사용 면적으로 구성하며, 건축 연도는 통계청 노후주택 분류 기준과 선행연구(반승주 외, 2021)를 참고하고, 표본의 균형을 고

Table 1. Variable Description

Category		Description
Dependent Variable	Housing Satisfaction	1 = Very dissatisfied 2 = Somewhat dissatisfied 3 = Generally satisfied 4 = Very satisfied
Household Characteristics	Age	65 years and older
	Education Level	0 = Less than high school graduate 1 = High school graduate or higher
	Total Assets	0 = Below average 1 = Above average
	Regular Income	
	Presence of Debt	0 = Not applicable 1 = Applicable
	Moving Plans	
Regional Characteristics	Capital Region Classification	0 = Capital region 1 = Non-capital region
Housing Characteristics	Tenure Type	0= Owner-occupied 1= Otherwise
	Year Built	0= 10 years or less, 1=20 years or less 2= 30 years or less 3= More than 30 years
	Usable Floor Area	0 = Less than 85 m^2, 1 = 85m^2 to less than 110m^2, 2 = 110 m^2 to less than 139 m^2, 3 = 139 m^2 or more
Accessibility to Living Infrastructure	Commercial Facilities	1 = Very dissatisfied 2 = Somewhat dissatisfied 3 = Generally satisfied 4 = Very satisfied
	Medical Facilities	
	Public Institutions	
	Cultural Facilities	
	Urban Parks and Green Spaces	
	Pedestrian Safety on Nearby Roads	
	Educational Environment	
	Public Safety and Crime Prevention Conditions	

려해 20년을 기준으로 노후주택을 구분한다. 생활 인프라 접근성은 상업시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설, 도시공원 및 녹지 접근성과 주변 도로의 보행 안전, 교육환경, 치안 및 범죄 상태로 구성한다. 이는 주거 환경 만족도 문항 중 생활 편의시설 접근성 항목을 활용하며, 각각 리커트 4점 척도로 평가한다.

회귀모형의 독립 변수에 대한 다중공선성을 진단하기 위한 VIF 검정 결과, 모든 변수의 값이 1.02에서 4.06 사이로 나타났으며 평균은 1.78로 확인되었다. 일반적 다중공선성 기준치인 5를 초과하지 않아 다중공선성 문제는 없는 것으로 나타났다.

4.2 방법론

본 연구에서 주거 만족도는 순서형 변수이기 때문에, 적절한 분석 방법으로 순서형 로지스틱 회귀분석(Ordered Logistic Regression)을 활용한다. 주거 만족도는 “매우 불만족”, “약간 불만족”, “대체로 만족”, “매우 만족”까지의 리커트 척도로 측정된다. 이

러한 순서형 데이터는 연속형 변수처럼 다룰 수 없으므로, 일반적인 선형 회귀분석(OLS)보다는 순서형 로지스틱 회귀분석이 더 적합한 분석 방법이라고 확인된다. 순서형 로지스틱 회귀분석은 이항 로지스틱 회귀분석(Binary Logistic Model)을 확장한 형태로, 종속 변수가 단순한 이분법적 응답이 아닌 순서화된 다항 응답(ordinal response)을 다룰 수 있도록 설계된 모형이다. 더욱 자세한 내용은 이성우 외(2005)를 참고할 수 있으며, 순서형 로짓 모형의 기본 식은 다음과 같이 정리할 수 있다.

$$\Pr ob(y \le \mathrm{j} \mid \mathrm{x}) = \mathrm{F}(\mu_{\mathrm{j}} - \sum_{\mathrm{k}=1}^{\mathrm{K}} \beta_{\mathrm{k}} \mathrm{x}_{\mathrm{k}}) =$$

$$L(\mu_{\mathrm{j}} - \sum_{\mathrm{k}=1}^{\mathrm{K}} \beta_{\mathrm{k}} \mathrm{x}_{\mathrm{k}}) = \frac{\mathrm{e}^{\mu_{\mathrm{j}} - \sum_{\mathrm{k}=1}^{\mathrm{K}} \beta_{\mathrm{k}} \mathrm{x}_{\mathrm{k}}}}{1 + \mathrm{e}^{\mu_{\mathrm{j}} - \sum_{\mathrm{k}=1}^{\mathrm{K}} \beta_{\mathrm{k}} \mathrm{x}}}$$

순서형 로짓 모형에서 독립 변수 값에 대한 확률 값은 두 항간의 차이를 통해서 산정할 수 있다. 즉, 순서형 로짓 모형에서 $j = 1$인 경우의 확률은 $P(y = j) = P(y \le j) - P(y = j-1)$로 표현될 수 있다. 앞서 기본식에서 순서형 로짓 모형 J 개의 확률 값은 다음의 식으로 산정할 수 있다.

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

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

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

$$P(y=J) = 1 - L(\mu_{J-1} - \Sigma_{k=1}^{K} \beta_k x_k)$$

$$(\therefore P(y \le J) = 1)$$

추가적으로 순서형 로지스틱 회귀분석의 가정이 충족됨을 확인하고자 모델 적합성 검사를 진행했다. 모델 적합성을 검증하기 위해 평행선 검정(parallel regression assumption test)을 실행했다. 그 결과 모든 P값이 0.05 이상으로 유의하게 나타났다.

4.3 노인부양비

노인부양비는 생산가능인구(15~64세)에 대한 고령인구(65세 이상)의 비율을 의미한다. 한국 사회는 급격한 고령화와 저출산 문제가 지속되면서 생산연령인구 감소 와 노인인구가 증가하고 있어 생산연령인구가 부담해야 하는 부양책임이 더욱 커지고 있다. 우리나라의 노인부양비는 생산연령인구 1백 명당 부양할 인구는 2017년 36.7명에서 2067년 120.2명까지 증가할 전망이다(통계청, 2019). 특히 지방과 인구밀도가 낮은 지역일수록 노인부양비의 성장 속도가 빠른 것으로 나타났다(한국고용정보원, 2024). 이러한 추세는 노년층의 주거 및 복지 환경에 대한 정책적 대응이 더욱 중요해지고 있음을 시사한다. 이에 본 연구는 노인부양비 수준에 따른 주거 만족도의 차이를 분석한다. 또한 Table 2는 시도별 노인부양비

Table 2. Old-Age Dependency Ratio by Region

Si/Do	Old-Age Dependency Ratio	Si/Do	Old-Age Dependency Ratio	Si/Do	Old-Age Dependency Ratio
Seoul	24%	Ulsan	20%	Jeollabuk-do	34%
Busan	31%	Sejong	14%	Jeollanam-do	38%
Daegu	26%	Gyeonggi-do	20%	Gyeongsangbuk-do	35%
Incheon	21%	Gangwon-do	33%	Gyeongsangnam-do	28%
Gwangju	21%	Chungcheongbuk-do	28%	Jeju	24%
Daejeon	22%	Chungcheongnam-do	28%	-	-

를 제시하고 있다. 이를 활용하여 노인부양비 수준에 따른 지역적 특성을 비교하기 위해, 노인부양비가 상대적으로 높은 지역인 전라남도, 중간 수준의 대구광역시, 낮은 수준의 울산광역시를 각각 대표 지역으로 선정하여 분석을 진행한다. 아울러 노인부양비를 상·중·하로 구분하는 접근은 지역별 고령화 수준을 반영함과 동시에 그에 따른 생활 인프라 수요 차이를 분석에 반영한다는 점에서 의의가 있다. 특히 노인부양비가 높은 지역은 저부양비 지역과 비교할 때 독거노인의 생활 인프라 접근성이 상이하게 나타날 가능성이 크다. 이에 본 연구는 지역별 고령화 수준을 고려하여 독거노인의 주거 만족도 결정 요인을 규명한다.

5. 실증분석

5.1 기초통계량

Table 3의 기술통계에서 주거 만족도는 4점 척도에서 평균 2.96, 표준편차 0.47로 나타나 전반적으로 만족 경향을 보인다. 응답자의 평균 나이는 76.87이다. 학력은 평균 0.25로 나타나 고등학교 졸업 이하이며, 자산은 0.34로 평균 이하인 경우가 많다. 월평균 수입은 0.37로 낮아 소득이 없는 고령층이 대다수임을 보여준다. 부채 보유 여부는 평균 0.15로 다수가 부채가 없다. 이사계획도 평균 0.01로 응답자의 대부분이 이사계획이 없음을 보인다. 점유 형태의 평균은 0.24로 자가 거주 비율이 상대적으로 높았

Table 3. Variable Statistics

Category		Mean	Std.dev	Min	Max
Dependent Variable	Housing Satisfaction	2.959	0.472	1	4
Household Characteristics	Age	76.867	7.422	65	101
	Education Level	0.250	0.433	0	1
	Total Assets	0.338	0.473	0	1
	Regular Income	0.371	0.483	0	1
	Presence of Debt	0.148	0.354	0	1
	Moving Plans	0.013	0.115	0	1
Regional Characteristics	Capital Region Classification	0.871	0.335	0	1
Housing Characteristics	Tenure Type	0.240	0.427	0	1
	Year Built	2.360	0.936	0	3
	Usable Floor Area	0.362	0.657	0	3
Accessibility to Living Infrastructure	Commercial Facilities	2.492	0.785	1	4
	Medical Facilities	2.415	0.811	1	4
	Public Institutions	2.522	0.777	1	4
	Cultural Facilities	2.286	0.808	1	4
	Urban Parks and Green Spaces	2.833	0.728	1	4
	Pedestrian Safety on Nearby Roads	2.936	0.627	1	4
	Educational Environment	2.636	0.733	1	4
	Public Safety and Crime Prevention Conditions	2.942	0.566	1	4
N		7,785			

다. 건축 연도 평균이 2.36으로 비교적 오래된 건물에 거주하는 비율이 높았다. 주택 사용 면적은 평균 0.36으로 주거지가 대체로 작은 면적에서 거주한다. 생활 인프라 접근성을 살펴보면 상업시설, 의료시설, 공공기관 접근성이 각각 2.49, 2.41, 2.52로 나타나 필요한 시설을 이용하는데 편리한 편이다. 문화시설 접근성은 평균 2.29로 다른 인프라에 비해 약간 낮지만, 도시공원 및 녹지 접근성은 2.83으로 양호한 수준을 보인다. 주변 도로 보행 안전은 2.94, 교육환경 만족도는 평균 2.64로 교통의 안전성과 교육환경에 대해 대체로 만족하고 있다. 치안 및 범죄율에 대한 만족도 역시 평균 2.94로 대체로 만족하는 것으로 나타난다.

5.2 생활 인프라가 주거 만족도에 미치는 영향 분석 (전체 독거노인 대상)

Table 4는 단독주택에 거주하는 독거노인의 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 미치는 영향을 분석

Table 4. Impact of Living Infrastructure on Housing Satisfaction (Elderly Living Alone)

Dependent Variable	Housing Satisfaction	Coefficient	Std.err.
Household Characteristics	Age	-0.002	0.005
	Education Level	0.241***	0.085
	Total Assets	0.398***	0.095
	Regular Income	0.053	0.835
	Presence of Debt	-0.214**	0.096
	Moving Plans	-0.278	0.278
Regional Characteristics	Capital Region Classification	0.442***	0.104
Housing Characteristics	Tenure Type	-0.424***	0.086
	Year Built	-0.765***	0.038
	Usable Floor Area	0.328***	0.053
Accessibility to Living Infrastructure	Commercial Facilities	0.377***	0.081
	Medical Facilities	0.231***	0.078
	Public Institutions	0.269***	0.073
	Cultural Facilities	0.013	0.059
	Urban Parks and Green Spaces	0.321***	0.048
	Pedestrian Safety on Nearby Roads	0.853***	0.059
	Educational Environment	0.196***	0.057
	Public Safety and Crime Prevention Conditions	1.305***	0.067
N		7,785	
LogLikelihood		-3579.11	
LikelihoodRatio (LR)		3463.68	
p-value		0.000	
Pseudo R^2		0.3261	

Note: *p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

한 결과이다. 생활 인프라 접근성 중 상업시설(0.377, p<0.01), 의료시설(0.231, p<0.01), 공공기관(0.267, p<0.01), 도시공원 및 녹지 접근(0.321, p<0.01), 주변 도로의 보행 안전(0.853, p<0.01), 교육환경(0.196, p<0.01), 치안 및 방범 상태(1.305, p<0.01)가 주거 만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 황영명(2018)의 연구에서는 상업시설 접근성이 좋을수록 주거 만족도가 높다는 것이 확인되었다. 하지만 해당 연구에서는 전 연령을 대상으로 진행하고 본 연구에서는 독거노인만을 대상으로 진행했다는 차이점이 있다. 이에 따라 독거노인은 의료시설, 공공기관, 도시공원 및 녹지 접근, 주변 도로의 보행 안전, 교육환경, 치안 및 방범 상태에서 다른 연령층보다 더욱 중요한 요인이라고 예상한다. 의료시설 접근성 역시 중요한 요인으로 작용하는데 병원과 약국 등 의료 서비스 이용이 편리할수록 노인가구의 건강 유지 및 응급 상황 대처가 용이해 주거 만족도가 높아지는 결과로 예상한다. 이러한 결과는 장은하 외(2020)의 연구에서도 동일하게 나타났으며, 의료시설 및 공공기관 접근성이 좋은 경우 주거 만족도가 상승한다는 점을 뒷받침한다. 공공기관 접근성 또한 주거 만족도에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 주민센터, 우체국 등 행정기관이 가까울수록 노인층의 행정 서비스 이용이 편리해지며, 이는 주거 만족도를 높이는 요인으로 작용한다. 도시공원 및 녹지 접근성이 좋은 환경은 주거 만족도를 상승하는 시키는 것으로 나타났다. 김단야(2023)의 연구에서도 도시공원 및 녹지 접근성이 양호할수록 독거노인의 주거 만족도가 높아지는 것으로 나타났다. 공원과 녹지 공간은 노인의 여가 및 신체활동을 지원하는 역할을 하므로 이러한 공간이 가까울수록 독거노인의 생활 만족도가 증가하는 것으로 예상된다. 보행 안전성이 확보된 도로 환경은 주거 만족도를 높이는 중요한 요인으로 나타났다. 보도가 정비되어 있거나 교통안전 시설이 잘 구축된 지역의 경우, 노인들의 외출 및 이동이 용이해지면서 주거 만족도가 증가하는 것으로 예상된다. 치안 및 방범 상태가 주거 만족도에 중요한 요인으로 나타났다. 노인들은 안전한 거주 환경이 주거 만족도를 높이는 요인으로 예상된다. 이는 김병석·이동성(2021)의 연구와도 유사한 결과가 나타났다. 독거노인은 특히 치안 및 방범 상태가 양호할수록 주거 만족도가 높은 경향이 나타났다. 이러한 연구 결과는 연구가설 1의 "생활 인프라 접근성이 높을수록 단독주택에 거주하는 독거노인의 주거 만족도에 양(+)의 영향을 미칠 것"과 일치한다.

가구 특성에서는 학력(0.241, p<0.01)이 높을수록, 총자산(0.398, p<0.01)이 높을수록 주거 만족도에 유의미한 양(+)의 영향이 나타났다. 김단야(2023)의 연구에서도 비슷한 연구 결과로 독거노인의 학력이 높을수록 주거 만족도에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면에 부채 유무(-0.214, p<0.05)에서 부채를 가진 독거노인이 주거 만족도에 유의미한 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

지역 특성에서는 수도권 여부(0.442, p<0.01)에서 수도권보다 지방 도시에 거주할 때 주거 만족도가 높은 것으로 나타났다. 독거노인은 주거비용 및 생활물가가 높은 수도권보다 상대적으로 쾌적한 생활이 가능한 비수도권에서 거주하는 것이 주거 만족도가 높은 것으로 예상한다. 이는 김병석·이동성(2021)의 연구와도 유사한 결과로 나타났다.

5.3 노인부양비의 상·중·하 지역에 따른 생활 인프라가 주거 만족도에 미치는 영향 분석

Table 5는 노인부양비 상·중·하 지역의 단독주택에 거주하는 독거노인의 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 미치는 영향을 분석한 결과를 정리한 것이다. 노인부양비 상·중·하 지역에 따라 유의미한 결과가 차이가 나타났다. 먼저 노인부양비 상 지역에서는 상업시설 접근성(0.871, p<0.01), 공공기

Table 5. Impact of Living Infrastructure on Housing Satisfaction by Regional Old-Age Dependency Level

Dependent Variable	Housing Satisfaction	Ulsan (Low Old-Age Dependency Ratio)		Daegu (Medium Old-Age Dependency Ratio)		Jeollanam-do (High Old-Age Dependency Ratio)	
		Coefficient	Std.err.	Coefficient	Std.err.	Coefficient	Std.err.
Household Characteristics	Age	-0.084**	0.034	-0.012	0.026	0.007	0.014
	Education Level	0.189	0.525	0.018	0.460	0.311	0.314
	Total Assets	-0.386	0.562	0.794	0.500	0.227	0.289
	Regular Income	0.383	0.562	-0.267	0.434	0.239	0.253
	Presence of Debt	0.220	0.569	0.383	0.483	-0.171	0.356
	Moving Plans	-3.891	2.042	-0.245	1.895	0.937	2.051
Housing Characteristics	Tenure Type	-0.980	0.657	-0.090	0.514	-0.601**	0.280
	Year Built	-0.568**	0.246	-0.542**	0.272	-1.077***	0.117
	Usable Floor Area	0.309	0.344	0.431*	0.345	0.437***	0.166
Accessibility to Living Infrastructure	Commercial Facilities	0.949*	0.523	-0.501	0.424	0.871***	0.310
	Medical Facilities	0.578	0.530	0.585	0.454	-0.166	0.293
	Public Institutions	-0.060	0.526	1.069**	0.428	0.624**	0.311
	Cultural Facilities	0.266	0.516	-0.197	0.380	0.009	0.210
	Urban Parks and Green Spaces	1.658***	0.483	-0.046	0.349	0.327***	0.117
	Pedestrian Safety on Nearby Roads	0.907**	0.429	1.300***	0.393	1.132***	0.167
	Educational Environment	-0.206	0.604	0.873*	0.411	-0.068	0.159
	Public Safety and Crime Prevention Conditions	2.124***	0.517	0.650	0.430	0.932***	0.177
N		278		372		855	
LogLikelihood		243.34		132.87		596.32	
LikelihoodRatio (LR)		-89.234		-126.77		-433.733	
p-value		0.000		0.000		0.000	
Pseudo R^2		0.577		0.344		0.407	

Note: *p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

관 접근성(0.624, p<0.05), 도시공원 및 녹지 접근성(0.327, p<0.01), 주변 도로의 보행 안전(1.132, p<0.01)이 양호할수록 주거 만족도에 양(+)의 영향을 미쳤다. 이는 생활 인프라 접근성 및 보안 및 안전이 노인부양비 상 지역에서 독거노인의 주거 만족도를 높이는 요인으로 나타났다. 김윤환·한효상(2024)의 고령인구 비율이 높은 전라남도와 고령인구 비율이 낮은 충청북도를 비교한 연구에서, 상업시설 접근성이 고령인구 비율이 높은 지역에서 주거 만족도에 유의미한 양(+)의 영향을 미친다는 유사한 결과

로 나타났다. 다만, 해당 연구는 아파트를 대상으로 진행된 반면, 본 연구는 단독주택을 대상으로 했기 때문에 공공기관 접근성, 도시공원 및 녹지 접근성, 주변 도로의 보행 안전, 치안 및 범죄 방범 상태 등이 단독주택 거주 노인가구에 더욱 중요한 요인으로 작용하는 차이점이 있다고 예상할 수 있다.

노인부양비 중 지역에서는 공공기관 접근성(1.069, $p<0.05$), 주변 도로의 보행 안전(1.300, $p<0.01$)이 좋을수록 주거 만족도가 높아지는 경향 나타났다. 하지만 김민정·김철영(2024)의 연구에서는 대구의 단독주택을 대상으로 한 연구에서 주변 도로의 보행 안전이 주거 만족도에 유의미한 영향을 미치지 않는다는 결과가 나왔다. 이러한 차이는 선행 연구가 전 연령대를 대상으로 했지만, 본 연구는 독거노인만을 분석한 데서 기인한 것으로 보인다. 즉, 노년층의 경우 보행 안전이 더욱 중요한 요소가 될 수 있다는 점을 반증하는 결과로 볼 수 있다. 또한, 다른 지역과 달리 대구에서는 교육환경(0.873, $p<0.1$)이 주거 만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

노인부양비 하 지역에서는 상업시설 접근성(0.949, $p<0.1$), 도시공원 및 녹지 접근성(1.658, $p<0.01$), 주변 도로의 보행 안전(0.907, $p<0.05$), 치안 및 방범 상태(2.214, $p<0.01$)가 양호할수록 주거 만족도가 높아지는 경향이 나타났다.

이러한 연구 결과는 연구가설 2의 "노인부양비 상 지역에 더 많은 생활 인프라 접근성 요인들이 주거 만족도에 양(+)의 영향을 줄 것"과 일치한다. 각 지역 특성에 맞는 맞춤형 정책적 접근이 필요하다는 점을 시사한다. 노인부양비 상 지역에는 상업, 의료, 공원 접근성, 보행 안전성, 치안을 중점적으로 개선하는 것이 필요하다. 노인부양비 중 지역에는 공공기관 접근성, 보행 안전성을 중점적으로 개선하는 것이 필요하다. 노인부양비 하 지역은 도시공원 및 녹지 접근성, 보행 안전성, 치안을 중점적으로 개선하는 것이 필요하다. 세 지역의 공통점으로 보행 안전성은 중요한 요인으로 나왔으므로 노인부양비 수준에 상관없이 보행 안전성을 중요한 요인으로 보인다.

5.4 노인부양비의 상 지역에서 단독주택 노후도에 따른 생활 인프라가 주거 만족도에 미치는 영향 분석

Table 6의 분석에서는 단독주택의 노후 정도에 따라 독거노인의 생활 인프라 관련 주거 만족도에 미치는 영향을 분석한 결과를 정리한 것이다. 분석 대상은 Table 5에서 노인부양비 상 지역이 다른 지역보다 주택 노후 연도가 주거 만족도에 가장 큰 음(-)의 영향을 보였기에, 해당 구간으로 분석을 진행한다. 노후 단독주택은 상업시설 접근성(0.823, $p<0.05$), 공공기관 접근성(0.829, $p<0.05$), 도시공원 및 녹지 접근성(0.329, $p<0.05$), 보행 안전성(1.218, $p<0.01$), 치안 상태(0.908, $p<0.05$)가 주거 만족도에 영향을 미치는 변수로 나타났다. 반면, 신규 단독주택은 치안 및 범죄 방범 상태(1.148, $p<0.01$)가 주거 만족도에 영향을 미치는 변수로 나타났다. 이는 단독주택의 노후도와 상관없이 치안 및 범죄 방범 상태는 주거 만족도에 영향을 미치는 것을 시사한다. 이재현·고봉성(2012)의 공동주택을 대상으로 한 연구에서는 주택의 유형에 상관없이 치안 및 범죄 방범 상태가 주거 만족도에 영향을 미친다는 결과가 나왔다. 이러한 연구 결과는 연구가설 3의 "노후 연도가 높은 주택일수록 더 많은 생활 인프라 접근성 요인들이 주거 만족도에 양(+)의 영향을 줄 것"과 일치한다. 추가로 치안 및 범죄 방범 상태가 모든 독거노인의 주거 만족도에 영향을 미치는 것을 의미한다. 또한 신규 단독주택에서 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 유의하지 않은 결과가 나타났다. 신규주택은 대체로 기반 시설이 일정 수준 이상 갖춰진 지역에 위치하기 때문이다. 즉, 상업·공공·교통시설 등 주요 생활 인프라에 대한 접근성이 전반적으로 양호한 환경에서는 주거 만족도에 미치는 상대적 영향력이 낮

Table 6. Effect of Living Infrastructure on Housing Satisfaction by Housing Age in High Elderly Areas

Dependent Variable	Housing Satisfaction	Aged Single-Family Homes (20 Years or Older)		Newer Single-Family Homes (20 Years or Less)	
		Coefficient	Std.err.	Coefficient	Std.err.
Household Characteristics	Age	0.015	0.016	-0.023	0.036
	Education Level	0.361	0.374	0.462	0.607
	Total Assets	0.328	0.353	0.430	0.523
	Regular Income	0.272	0.294	0.245	0.560
	Presence of Debt	-0.000	0.497	0.045	0.547
	Moving Plans	0.581	1.987	omitted	
Housing Characteristics	Tenure Type	-0.547	0.316	-0.248	0.653
	Usable Floor Area	0.610	0.195	0.251	0.304
Accessibility to Living Infrastructure	Commercial Facilities	0.823**	0.336	0.588	0.842
	Medical Facilities	-0.089	0.325	-3.844	0.715
	Public Institutions	0.829**	0.346	-1.425	0.836
	Cultural Facilities	0.022	0.237	0.192	0.463
	Urban Parks and Green Spaces	0.329**	0.132	0.017	0.283
	Pedestrian Safety on Nearby Roads	1.218***	0.184	0.583	0.440
	Educational Environment	-0.105	0.188	-0.003	0.319
	Public Safety and Crime Prevention Conditions	0.908**	0.202	1.148***	0.413
N		713		142	
LogLikelihood		448.97		40.73	
LikelihoodRatio (LR)		-347.951		-89.346	
p-value		0.000		0.0006	
Pseudo R^2		0.392		0.186	

Note: *p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

아진다. 반면, 안전 요인은 주택의 노후도와 상관없이 핵심 요소로 작용하므로, 신규 단독주택에서도 치안 및 범죄 방범 상태가 유의하게 나타났다. 이에 따라 노후 단독주택과 신규 단독주택은 치안 및 방범 상태를 공통으로 고려하며, 주택 특성 및 지역적 특성에 따라 차별화된 정책이 필요한 것으로 나타났다.

추가적으로 분석 과정에서 '이사 계획(moving plans)' 변수는 제외되었는데, 이는 해당 하위 표본에서 모든 응답자가 '주거 이동 계획 없음'으로 응답했기 때문이다. 따라서 이는 분석 과정의 오류가 아니라, 변수 특성과 데이터 구조에 기인한 한계로 해석할 수 있다.

6. 결 론

우리나라는 초고령사회 진입과 1~2인 가구 분화로 인해 노인가구가 증가하며, 이에 따라 노인 주거 문제가 중요한 이슈로 떠오르고 있다. 이에 많은 학

자들이 노인 주거와 관련된 다양한 연구를 진행해 왔다. 그러나 지금까지의 연구는 주로 연령별, 연도별 비교 중심에 분석에 초점을 맞추었다. 취약계층인 독거노인에 대한 분석은 제한적이었다. 또한 지역적 특성을 반영한 연구는 상대적으로 부족했다. 따라서 본 연구는 2022년 주거실태조사 자료와 순서형 로지스틱 회귀분석을 활용하여 위와 같은 한계점을 보안하고자 한다. 특히, 노인부양비 수준이라는 지역적 특성을 고려한 분석을 시도함으로써 기존 연구와 차별성을 지닌다.

주요 연구 결과는 다음과 같다. 첫째, 연구가설 1의 분석 결과, 생활 인프라 접근성이 높을수록 단독주택에 거주하는 독거노인의 주거 만족도 수준이 향상되는 것으로 나타났다. 상업시설, 의료시설, 공공기관, 도시공원 및 녹지, 보행 안전, 교육환경, 치안 및 방범 상태 모두 양(+)의 영향을 보였다. 특히 독거노인은 이동 범위가 제한되어, 생활 인프라 접근성이 중요한 요인으로 작용하였다. 이 중에서도 주변 보행 안전이 가장 큰 영향력을 보였다. 둘째. 연구가설 2의 분석 결과, 노인부양비 상 지역에 더 많은 생활 인프라 접근성 요인들이 주거 만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 노인부양비 상 지역에서는 상업시설, 공공시설, 도시 인프라, 녹지, 보행 안전, 치안이 주요 요인으로 나타났다. 반면 노인부양비 중 지역에서는 공공기관, 도시공원 및 녹지, 보행 안전, 치안 및 방범 상태가 핵심 요인으로 나타났다. 노인부양비 하 지역에서는 도시공원 및 녹지, 보행 안전, 치안 및 방범 상태가 주요 변수로 나타났다. 이는 지역 고령화 수준이 높을수록 생활 인프라 관련 요인이 주거 만족도에 더 큰 영향을 미친다는 점을 보여준다. 따라서 정책 수립 시 노인부양비 수준별로 우선순위를 구분하고, 공통적으로 보행 안전을 핵심 과제로 설정하는 것이 바람직하다. 셋째, 연구가설 3의 분석 결과, 건축 연도가 높은 주택일수록 더 많은 생활 인프라 접근성 요인들이 주거 만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 노후 단독주택에서는 상업시설, 공공기관, 도시공원 및 녹지, 보행 안전, 치안 및 방범 상태가 중요한 영향요인으로 나타났다. 신규 단독주택에서는 치안 및 방범 상태만이 유의미한 변수로 나타났다. 이는 신규 단독주택의 경우 기반 인프라가 양호하여 생활 인프라 접근성의 영향력이 낮아지는 반면에 치안 및 방범 상태 요인은 일관되게 중요한 요소임을 보여준다. 결과적으로 세 가지 가설의 실증분석을 통해 생활 인프라 접근성이 단독주택에 거주하는 독거노인의 주거 만족도에 중요한 요인으로 확인되었다. 특히 노인부양비 수준과 건축 연도를 고려할 때, 고령화 수준이 높거나 주택이 오래될수록 생활 인프라 접근성의 영향력이 커지는 경향이 드러났다. 따라서 정책적으로는 치안 및 방범 상태를 공통 핵심 과제로 삼고, 고부양비 지역과 노후주택 거주자를 위한 생활 인프라 지원이 필요하다.

최근 빠른 고령화와 가구 구조 변화로 인해 독거노인이 꾸준히 늘어나고 있으며, 이에 따라 주거 문제가 사회적으로 중요한 과제로 떠오르고 있다. 특히 이동성이 제한된 독거노인의 증가와 노후주택 비중 확대로 인해 생활 인프라의 중요성을 더욱 커지고 있다. 이에 따라 인구학적 특성, 지역적 특성, 주택 특성을 고려한 맞춤형 정책 방향의 필요성이 제기된다. 본 연구는 2022년 주거실태조사 자료를 바탕으로, 단독주택에 거주하는 독거노인을 대상으로 지역별 특성을 반영한 정책 방향을 제시하였다. 이를 통해 노인부양비 수준 차이를 고려한 분석을 시도한 점에서 연구의 의의를 가진다. 다만, 본 연구는 2022년 7월부터 12월까지 조사된 데이터를 활용하였으며, 이 시기는 코로나19 팬데믹의 영향이 완전히 해소되지 않은 시점이다. 따라서 시기적 특수성이 주거 만족도나 생활 인프라 이용 행태에 영향을 미쳤을 가능성이 있다. 또한 분석 대상과 시계열적 확장성 측면에서 제약이 있으며, 공간 단위가 시·도 수준에 머

물러 세밀한 행정 단위를 반영하지 못한 한계가 있다. 아울러 생활 인프라 접근성은 응답자의 주관적 인식에 의존해 측정되었기 때문에, 개인적 성향이나 정서적 요인에 따른 편향 가능성이 존재한다. 더 나아가 생활 인프라 접근성과 주거 만족도 간에는 상호작용으로 인한 내생성 문제가 발생할 수 있다. 따라서 실제 생활 인프라의 물리적 분포나 상업·의료 시설까지의 거리 등 객관적 접근성이 충분히 반영되지 못한 점 역시 고려할 필요가 있다. 또한 본 연구에서 공동주택 분석이 제외하였으며, 주택 유형 세분화가 이루어지지 못한 한계가 있다. 예컨대, 일반 단독주택, 다가구 단독주택, 영업 겸용 단독주택은 서로 다른 특성이 존재하며, 특히 독거노인의 경우 주택 유형에 따라 생활 여건이 달라질 수 있다. 따라서 향후 연구에서는 여러 시점의 자료와 세밀한 행정 단위를 활용하여 주택 유형 세분화와 공동주택 분석을 포함한 후속 연구가 필요하다. 그럼에도 불구하고 본 연구는 독거노인의 주거 만족도 향상을 위한 생활 인프라 측면의 주요 요인을 실증적으로 제시하고, 지역별 및 건축 연도별 맞춤형 정책 방향을 제안했다는 점에서 정책적·학술적 활용 가치를 가진다.

참고문헌

1. 강은택·정효미(2015), “노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 「주거 환경」, 13(1): 109~121.
2. 구연희(2023), “고령 1인 자가 및 임차가구의 주거 만족도에 관한 연구”, 박사학위논문, 동의대학교.
3. 권세연·박환용(2014), “서울시 1인 가구의 주거환경 만족 영향요인 연구”, 「주택연구」, 22(1): 77~104.
4. 김단야(2023), “순서형 프라빗 모형 기반 1인가구 주거 만족도 영향 요인 분석: 지역별, 연령별, 소득별 영향요인 차이 규명을 초점으로”, 「부동산분석」, 9(2): 49~69.
5. 김민정·김철영(2024), “대구시 노후주택의 유형별 주거 만족도 영향요인 분석: 2019~2021년 주거실태조사를 중심으로”, 「한국도시설계학회지 도시설계」, 25(3): 41~51.
6. 김병석·이동성(2021), “노인 1인가구의 주거특성이 주거 만족도에 미치는 영향: 노인가구와 일반가구 비교를 중심으로”, 「주거 환경」, 19(3): 349~360.
7. 김소희(2009), “지역사회거주 노인의 주거 만족도 영향요인에 관한 연구”, 「사회복지정책」, 36(1): 117~142.
8. 김용욱·김새힘·황준원·조미정(2023), “청년 1인 가구의 주거환경이 주거와 삶의 만족도에 미치는 영향: 다른 연령 집단과의 비교를 중심으로”, 「LHI Journal」, 14(2): 19~34.
9. 김윤환·한효상(2024), “지역 고령인구비율 차이를 고려한 아파트 거주 가구주의 주거 환경 만족도 영향요인”, 「농촌의학·지역보건」, 49(3): 167~178.
10. 남궁미·최희용·전희정(2017), “노인가구의 연령별 주거만족도 차이 및 결정요인에 관한 연구”, 「한국정책학회보」, 26(3): 1~22.
11. 반승주·정희남·김재태(2021), “고령자 1인가구 주거공간의 환경요인개선 우선순위 분석”, 「부동산융복합연구」, 1(2): 81~99.
12. 배민경·박승훈(2018), “주거 환경 만족도에 영향을 미치는 도시의 지역적 특성에 관한 연구”, 「주거 환경」, 16(2): 183~195.
13. 손희주·남궁미(2018), “가구 생애 주기별 주거 만족도 영향요인 분석”, 「한국지역개발학회지」, 30(1): 169~196.
14. 송경재(2024), “지방소멸 시대의 사회적 자본과 공동체 참여: 수도권과 비수도권 비교연구”, 「시민사회와 NGO」, 22(2): 85~118.
15. 심준영·임병호·이시영·지남석(2014), “단독주택과 아파트 거주자의 주거 만족도 및 영향요인 비교 연구: 대전광역시를 대상으로”, 「국토지리학회지」, 48(1): 1~16.
16. 옥희석(2020), “세대와 거주 지역별 주택규모, 주거이동, 주거 환경 만족도의 변화 분석 연구: 2006년~2018년 주거실태조사를 대상으로”, 박사학위논문, 영산대학교.
17. 이성우·민성희·박지영·윤성도(2005), 「로짓·프로빗 모형 응용」, 서울: 박영사.
18. 이재현·고봉성(2012), “공동주택 거주자의 주거 만족도 결정 요인에 관한 연구”, 「주거 환경」, 10(3): 231~244.

19. 이한나·김승희(2016), “준고령자와 고령자의 주거 만족도 차이 분석”, 「주거 환경」, 14(4): 183~194.
20. 장은하·홍석호·백옥미(2020), “한국 노인의 주거만족 관련 요인: 체계적 문헌고찰”, 「노인복지연구」, 75(2): 27~62.
21. 천현숙·강미나(2012), 「저소득층 독거노인가구의 주거지원방안」, 세종: 국토연구원.
22. 천현숙·오민준(2013), “노인가구 유형별 주거 만족도 영향요인 비교연구”, 「한국주거학회논문집」, 24(5): 27~37.
23. 최정미·김경희·임미화(2024), “수도권 고령가구의 주거이동 선택에 대한 연구: 거주기간을 중심으로”, 「토지주택연구」, 15(4): 43~57.
24. 통계청(2019), “장래인구추계: 2017~2067년”, 대전.
25. 통계청(2024a), “2023년 인구주택총조사 결과(등록센서스 방식)”, 대전.
26. 통계청(2024b), “2024 고령자통계”, 대전.
27. 통계청(2024c), “장래가구추계: 2022~2052년”, 대전.
28. 한국고용정보원(2024), “지역별로 불균등하게 진행되는 고령화”, 세종.
29. 황광선(2013), “주택점유형태에 따른 주거 환경과 주거만족 연구”, 「서울도시연구」, 14(1): 57~72.
30. 황영명(2018), “1인 가구의 주거 환경 만족도에 관한 연구: 전국·서울시·부산시를 중심으로”, 박사학위논문, 영산대학교.
31. 국토교통부, “2022년 주거실태조사”, 국토교통부 통계누리, 2024.6.2 읽음. https://mdis.kostat.go.kr/dwnlSvc/ofrSurvSearch.do?curMenuNo=UI_POR_P9240.

요 약

2024년 기준으로, 65세 이상 가구 중 37.8%가 1인 가구에 해당하며, 연령이 높아질수록 단독주택 거주 비율이 증가하고 있다. 본 연구는 독거노인을 대상으로 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 어떤 영향을 미치는지를 실증적으로 분석한다. 이를 위해 2022년 주거실태조사 자료를 활용하여 순서형 로지스틱 회귀분석을 적용한 결과, 세 가지 주요 결론을 도출했다. 첫째, 단독주택에 거주하는 경우 생활 인프라 접근성이 높을수록 주거 만족도가 높아지는 경향을 보였다. 둘째, 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 미치는 영향은 노인부양비 수준에 따라 달라졌다. 셋째, 단독주택의 건축년도가 높을수록 생활 인프라 접근성이 주거 만족도에 미치는 영향력이 더 크게 나타났다. 이러한 결과는 지역 간 생활 인프라 격차를 해소하고, 독거노인의 주거 만족도를 향상시키기 위해 맞춤형 정책이 필요함을 시사한다. 특히 향후 정책 수립 과정에서는 생활 인프라 확충뿐만 아니라 단독주택의 노후 정도를 함께 고려하는 전략적 접근이 요구된다.

주제어: 독거노인, 단독주택, 생활 인프라, 주거만족도