

## 팬데믹상황하의 주거인식과 주거만족, 투자심리의 관계 연구

심재희\*

김동환\*\*

김재태\*\*\*

서울벤처대학원대학교  
부동산학과

서울사이버대학교  
부동산학과

서울벤처대학원대학교  
부동산학과

본 연구는 코로나19 사태로 인한 주거 상황에 대한 소비자의 인식, 주거 만족도, 투자심리와  
의 관계를 살펴보고자 하였다. 본 조사는 조사가 실시된 2021년 4월을 기준으로 작성되었으  
며, 이번 조사는 서울과 수도권을 중심으로 진행됐다. 분석을 위해 SPSS 24.0 프로그램을 이  
용하여 탐색적 요인분석과 다중회귀분석을 수행하였다. 먼저 주거상태요인과 주거만족도와의  
관계를 살펴본 결과는 다음과 같다. 주거상태 요인 중 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는  
요인은 물리적인 부분으로 나타났다. 코로나19로 인한 거리 두기, 외부 접근 자제 등 사회적  
현상으로 집에 머무는 시간이 늘어난 여파로 풀이된다. 이후 입지적 요인이 그 뒤를 이었고,  
경제적 요인과 사회적 요인이 그 뒤를 이었다. 이는 코로나19 팬데믹이 발생하기 이전의 기존  
연구결과와 다른 점이다. 주거환경요인과 투자심리와의 관계는 경제적 요인만이 영향을 미치  
는 것으로 나타났다. 결국 투자는 이윤 향유의 관점이 중요하기 때문에 투자는 역시 코로나와  
관련 없이 이익이 될 때만 하는 것으로 나타나 코로나19와는 큰 관련성이 없는 것으로 연구  
결과는 말해주고 있다. 다만, 본 연구가 서울수도권이라는 조정지역에서 조사가 이루어져 지  
역적 한계가 있다.

주요어 : 코로나19, 주거인식, 물리적 요인, 입지적 요인, 경제적 요인, 사회적 요인, 주거만족, 투자심리

---

\* 주저자: 심재희/서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사과정 수료/서울시 강남구 봉은사로 405

Tel: 02-3470-5360/E-mail: shimjh@hanmail.net

\*\* 공동저자: 김동환/서울사이버대학교 부동산학과 부교수/서울시 강북구 솔매로 49길 60

Tel: 02-944-5044/E-mail: DHKim@iscu.ac.kr

\*\*\* 교신저자: 김재태/서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수/서울시 강남구 봉은사로 405

Tel: 02-3470-5360/E-mail: jtx3365@naver.com

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

2017. 6. 19 부동산안정화대책을 필두로 한 조세 강화와 대출규제 등의 문정부의 계속된 부동산수요 억제정책은 오히려 주택가격 폭등과 이른바 ‘영끌 현상’이라는 매수 열풍이 시장에 만연하게 되었다. 따라서 정부는 제3차 신규택지 추진과 서울권역 등 수도권 주택공급 확대로 주택가격 안정화를 꾀하겠다는 적극적인 공급정책으로 변화하였다.

또한 주택가격 안정 외에 임차인의 주거안정을 꾀한 전월세상한제와 계약갱신청구권제를 도입한 임대차법 시행(2020년 7월 말) 이후 서울 수도권에서의 전세가격 급등 또한 정부 정책의 기대와는 정반대의 양상으로 시장에서 나타나고 있다.

이와 함께 2019년 12월 중국으로부터 시작된 코로나19 바이러스의 대유행으로 현재 전 세계 경제는 코로나 팬데믹(Pandemic) 충격에 따른 심각한 위기와 위드코로나에도 불구하고 아직 지속되고 있다. 정치, 경제, 사회, 문화 등 모든 면에서 밀접한 관계를 맺고 있는 부동산도 그 영향이 불가피할 것으로 보인다. 세계보건기구(WHO)는 코로나 팬데믹이 저소득층에게 악영향을 미칠 것이라고 언급했고, 세계 각국 정부는 저소득층의 재정지원책을 마련해 재정지원을 하고 있다. 하지만 코로나19로 인한 재정확대는 저금리 기조와 풍부한 부동산자금으로 인해 주택자산에 투자 기회를 확대시켜 가격을 상승시키는 현상을 나타내고 있다. 서울 아파트의 평균매매 가격이 계속 상승한다는 보도는 최근 평균 11억 원을 돌파했다는 기사<sup>1)</sup>와 함께 지난 4년간 5억 원 넘는 가격이 가파르게 상승한 것을 보여주고 임대차 3법 이후 전세가격 상승과 함께 나타난 전세난<sup>2)</sup>은

상대적으로 내집 마련 기회가 적었던 2030세대들이 영혼을 끌어와서라도 자가주택을 마련하려는 투자 심리가 만연되도록 하는 상황으로 몰고 간 것이 아닌가 여겨진다.

또한, 코로나 팬데믹 이후 언택트 문화 확산에 따른 다양한 생활패턴 변화로 주택수요자들은 디지털 플랫폼의 편리성을 인식하며 살아가는 상황이기 에 주택건설산업에서도 언택트를 고려한 홈오토메이션 시스템 구축, 재택근무의 효율성을 높이기 위해 주택 규모나 유니트의 변화 등도 예상된다.

언택트 문화의 확산은 기존 주택의 주거현황요인, 즉, 주택시설들에 대한 변화요구와 주거만족에도 영향을 줄 것으로 생각된다. 따라서 이미 여러 선행연구에서 밝혀진 주거만족에 영향을 주는 주거현황에 대한 인식이 현재와 같은 부동산정책 홍수와 코로나19라는 팬데믹 사회현상에서 일어나고 있는 영끌 투자나 로또분양이라는 신규주택에 대한 투자심리와는 어떠한 관계가 나타나는지도 살펴볼 필요가 있다.

이에 본 연구는 기존의 선행연구들이 주로 다루어왔던 주거현황인식과 주거만족의 영향관계 이외에 주거현황요인이 주택시장 수요자들이 느끼는 부동산에 대한 투자심리와는 어떠한 관계가 나타나는지도 분석하고자 한다. 이러한 분석들을 통해 현재 부동산 시장 상황에서 주거현황요인이 주거만족에 미치는 영향을 확인하고 주택시장 수요자들을 직접적 대상으로 하는 부동산투자심리를 분석함으로써 관련 연구와 후속되는 정책 등에 시사점을 줄 수 있을 것으로 사료된다.

### 2. 연구의 범위 및 분석방법

본 연구의 시간적 범위는 설문조사를 실시한 2021

1) 서울신문, 2021. 04. 26. ‘서울 아파트 평균매매가 11억 돌파… 文정부 4년 동안 5억 넘게 뛰었다’

2) 뉴시스 픽(네이버 뉴스), 2021. 08. 01. ‘임대차법 1년...서울 월세비중 7%p, 전세가 27% 올라’

년 4월을 기준으로 하였고, 공간적 범위는 정부정책에 주로 영향을 미치는 지역으로 서울 수도권의 조정 지역을 대상으로 진행하였다. 내용적 범위는 펜데믹 상황인 현재의 주거실태에 대한 현황인식과 주거만족 및 투자심리에 대한 관계 부분으로 구성하였다. 연구의 분석방법은 SPSS 24.0 프로그램을 이용하여 탐색적 요인분석과 다중회귀분석을 진행하였다.

실증분석을 위한 데이터는 수도권 조정지역(투기 지역, 투기과열지구, 조정대상지역)내 20세 이상 성인 거주자로서 소득이 있는 사람들로 구성하여 조사하였다. 설문조사는 2021년 4월 1일부터 2021년 4월 30일까지 실시되었으며, 모바일 전자설문 196부와 서면설문지 50부를 합한 총 246부의 설문지를 회수하였으나 이중 불성실 응답자 등을 제외한 최종 226부를 최종적인 유효표본으로 선정하고 분석을 진행하였다.

## II. 선행연구 및 차별성

### 1. 선행연구

선행연구는 주거현황에 관한 요인과 주거만족도, 그리고 부동산투자심리에 관하여 살펴본다. 주거현황요인은 일반적으로 주거 환경에 대한 요인으로 물리적 개념인 주거지 내에 설치되어 있는 공동시설 및 각종 시설들을 활용하기 위한 환경과 사회적 개념인 가족, 주민들 간의 이익도모와 상호 간의 협력할 수 있는 공간 등을 의미한다. 이는 주거요인, 주변환경요인 또는 주거이동결정요인, 주거선호요인, 주거환경요인, 주거만족요인, 주거선택결정요인 등의 이름으로 그 분석하고자 하는 연구의 목적에 따라 여러 이름으로 명명되었을 뿐 같은 맥락이라는 것을 여러 선행 연구들을 통해 알 수 있었다. 본 연구는 현재 주거상태에 대한 만족도와 부동산투자심리 측면의 관계를 분석코자 하는 바, 선행 연구들

에서 검증된 공통된 요인을 추출하여 ‘주거현황요인’이라 하고자 한다.

주거만족도의 결정요인에 중점을 둔 연구로 김부성(2014)은 주거이동과 세종시 거주자의 주거이동 결정요인이 무엇인지, 비자발적 이동자와 자발적 주거이동자의 주거이동 결정요인의 차이가 있는지에 대한 연구에서 중요도는 전체적으로 교육적 요인 > 사회·도시인프라적 요인 > 문화적 요인 > 경제적 요인 > 환경적 요인 순으로 나타났다. 강모택(2014)은 공공임대주택 입주주민들을 대상으로 주거환경요인들이 주거만족도와 이주희망(주거이동)에 미치는 영향요인을 분석하였는데 물리적 내부시설, 물리적 외부시설, 복지생활시설, 주거비 부담, 사회공동체 참여가 주거만족도가 완전 매개효과를 보이는 것으로 나타났다.

차용섭(2014)은 거주자가 생활하는 주택의 효용성에 대한 주관적인 평가를 통해 느끼는 긍정 또는 부정에 관한 느낌의 정도로서 주택설계 등에서 고려되어야 할 여러 요소 중 하나로 만족 또는 불만족의 상태를 나타낸다고 정의한다. 박덕수(2014)는 주거만족에 영향을 미치는 주택 적정성의 평가 기준은 물리적 요인, 사회적 요인, 심리적 요인, 경제적 요인 등으로 크게 분류할 수 있는데, 연구자에 따라 인간의 행태 심리학 요인들을 추가하여 다양한 접근방법과 분류 방법으로 끊임없이 검증되고 있다고 했다. 또한 문현승(2018)은 전주지역 원도심에서 신도심으로의 이주 동기 및 이주 후 만족 요인, 장기거주 의향 및 타인 추천의향에 대한 연구에서 주거만족도가 높아지면 추천의도도 높아지며, 장기거주 의향이 높아짐에 따라 추천의도도 높게 나타나는 것으로 나타났다. 전반적으로 신도시보다 원도심에서 주거 만족이 전반적으로 낮게 나타나고 있으며 신도시의 경우 거주 만족도는 장기거주 의향과 추천의도에 정(+의 영향을 주는 것으로 나타났다. 그러나, 신도시와 원도심과의 요인에 따른 주거 만족도는 차이가 있으며, 주거지 선택에 있어서 입지요

소가 가장 중요한 요소라고 평가하였다. 그리고 오수철(2016)은 대전광역시를 중심으로 주택유형별 주거만족도 결정요인에 관해 연구하였는데 주택 유형과 거주자들의 가구 특성에 따라 주거만족도에 차이가 있었으며, 주거만족도의 결정요인으로 시설 및 구조, 편리성, 안전성, 사회성, 쾌적성, 경제성 등이 유의미한 영향을 미치는 것을 확인하였다. 또한, 박종희(2016)는 브랜드아파트 입주자만족도가 재구매의도에 미치는 영향을 연구하였는데 브랜드 아파트에 대한 이미지와 인지도가 높을수록 입주자의 신뢰와 경제적 가치 만족도가 증가하고 단지 환경과 관련된 구성요인에 대한 인식이 긍정적인수록 내부시설에 대한 인식이 긍정적인 것을 확인하였다.

정연택(2015)은 소형주택의 특성이 주거만족도와 계속 거주의향에 미치는 영향관계를 검증하였는데 경제적 특성이 주거만족도에 미치는 영향이 가장 높은 것으로 나타났으며 이어 외부쾌적성과 생활편의성이 일정수준의 영향을 미치는 것으로 나타났으나 사회적 특성, 물리적 특성, 접근성 및 편리성은 주거만족도에 미치는 영향이 미미한 것으로 확인되었다. 최근에 은 국토교통부의 주거실태 조사자료로 아파트 주거만족도 영향요인 변화를 연구하였는데 개별요인중에 상업시설 접근용이성과 의료시설, 공공기관, 문화시설, 도시공원, 대중교통 접근용이성 및 이웃과의 관계는 조사기간(2014년~2019년) 동안 순위가 상승하며 주거만족도를 제고하는 중요요인으로 나타남을 밝혔다. 또한 Amerigo & Aragonés(1997)은 주거만족은 거주자가 주거환경에서 느끼는 사회적, 심리적, 정서적 가치를 포함하는 복합적인 개념으로 접근하였다. 주거환경을 물리적 환경에 의한 물리적 측면 그리고 사회·심리·정서적인 환경에 의한 사회적 측면으로 구분하였고 이를 어떻게 인지하는지에 대한 것으로 파악하였다. 결국 주거만족은 주거환경에 대하여 개인의 주관적 평가로 심리적, 정서적 요인에 의하여 차이가 난다고 하였다.

부동산투자심리와 관련하여 개념 정립을 위해 사

전적 의미를 먼저 살펴보면, ‘투자’란 “생산시설이나 사회간접자본 등에 자본을 투하하는 행위를 가리키는 경제용어”(출처: 한국민족문화대백과사전) 또는 “한 기간 동안의 소득을 미래에 더 큰 수익을 가져다 줄 자산으로 전화시키는 과정”(출처: 다음백과)으로 정의되고 있으며, ‘투자심리’란 “이익을 얻기 위하여 어떤 일이나 사업에 자본을 대거나 시간이나 정성을 쏟으려고 하는 마음의 작용”(출처: 다음백과)이라고 정의하고 있다. 즉, 부동산투자심리란, “부동산에 시간과 자본을 투하하여 한 기간 동안 더 큰 수익을 실현하고자 하는 마음의 작용”이라 정의할 수 있을 것이다.

김지현(2016)은 부동산 투자에서 집단심리는 동조화 현상으로 나타나며, 대중심리와 부동산 가격간의 관계를 정확히 예측한다고 해서 부동산 시장의 예측에 큰 도움이 되는 것은 아니다. 그러나 투자심리가 어떤 상태에 있느냐 혹은 이런 투자심리가 현재 부동산가격에 어느 정도 영향을 미치고 있는가를 파악하게 되면 부동산 투자에 유용하게 활용할 수 있다 하였다. 김원식(2019)은 부동산 투자자의 심리요인에 초점을 두고 투자성과 만족 및 재투자 의도에 미치는 영향을 연구하였는데 자기확신이 투자성과에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 부동산 투자성과는 만족과 재투자 의도에 영향을 미치고 낙관적 전망과 군중심리는 투자성과를 매개하지 않고 재투자 의도에 직접적으로 영향을 미친다는 것을 도출해 내었다.

김영식(2015)은 소비자의 부동산투자심리를 정확하게 파악할 수 있는 지표개발을 목적으로 표적집단면접(FGI)과 AHP 쌍대비교분석을 통하여 정부정책지표(부동산 정책, 부동산관련세금, 금리), 사회경제지표(부동산경기, 소비자물가수준, 거주지 주택가격), 개인심리지표(투자수단으로서 부동산, 부동산투자시점, 가상의 여유자금), 개인자산지표(가계소득수준, 자산의 부동산비중, 부동산 담보대출비율)을 지표로 하는 ‘부동산 투자심리지수’를 개발하였

다. 그리고 김강훈(2016)은 주택구매가치와 정부정책이 구매의도에 미치는 영향과 가격 상승을 기대하는 투자심리가 구매의도에 영향을 미치는가에 대한 연구에서 정부정책과 금리정책은 구매의도에 정(+ )의 영향을 미치고 있고, 투자심리 또한 구가치와 구매의도에 직접적으로 정(+ )의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

## 2. 선행연구와의 차별성

이상과 같이 선행연구들은 대다수가 주거현황요인과 주거만족도와의 영향관계에 대한 연구와 투자심리와 부동산가격, 구매의도에 관련된 연구이다. 이에 본 연구의 차별성은 현 정부의 부동산정책과 펜데믹 이후에 나타나는 투자심리를 파악하고, 주거현황요인이 주거만족도에 미치는 영향관계 뿐만 아니라 부동산투자심리와의 관계는 어떤지에 관하여 살펴보는 부분에서 다소 차이가 있다고 하겠다.

## Ⅲ. 연구설계

### 1. 변수선정과 측정

본 연구는 주거현황요인과 투자심리가 주택구입(분양)의도에 미치는 영향을 분석하고자 선행변수로 주거현황요인을 입지적인 요인과 물리적인 요인, 경제적인 요인, 사회적인 요인으로 구성하였다. 이후 주거만족은 어떠한 영향을 받아오고 있는지, 그리고 부동산투자심리요인과의 관계는 어떤지를 살피고자 하였다. 따라서 이들 변인의 상관관계를 분석한 후, 각 요인과의 영향 관계는 어떤지 살펴보았다. 이들 요인별 세부측정 항목은 선행연구들에서 신뢰도와 타당성이 검증된 항목들과 일부 연구의 필요성에 의한 항목을 추가하여 구성하였으며, 측정 방법은 Likert 5점 척도를 활용하였다.

<표 1> 주거현황 요인

변인	측정 항목	출처	측정
입지적 요인	대중교통 접근성 및 이용 편리성	정선화 (2018) 송태규 (2018) 이재승 (2014) 강모택 (2014) 김부성 (2014) 김병윤 외	Likert 5점 척도
	고속도로 및 외곽(주변)도로와의 접근성		
	주변 상권과의 인접성		
	생활편의시설(은행, 병원 등)과의 인접성		
	교육시설과의 인접성		
	공공기관 (주민센터, 관공서)과의 인접성		
	주변친환경녹지공간(근린공원등)의 유무		
	체육·문화예술시설과의 인접성		
물리적 요인 (시설)	주택 건축 연도 및 단지 규모, 층수	전성하 (2020) 양영원 (2019) 김세연 (2019) 정선화 (2018) 박재용 (2018) 강모택 (2018)외	Likert 5점 척도
	아파트 배치(남향, 동향) 및 동간 간격		
	주택 내 일조량 및 환기의 양호한 정도		
	주택 내부공간 구조 및 마감재 품질		
	첨단시스템 적용 여부		
	단지 내 공원 및 조경		
	아파트 단지 내부 시설		
	주차공간/시설 이용편리성		
경제적 요인	주택 가격 및 취득 부대비용	송태규 (2018) 정선화 (2018) 송인규 (2016) 이재승 (2014) 강모택 (2014) 외	Likert 5점 척도
	주택유지 및 관리비(세금, 공과금 등) 수준		
	본인 소득 및 자기자본 규모 (실투자금)		
	대출금액		
	대출 원리금 상환 능력		
	향후, 주택 매매(임대)용이성		
	주택 구매 후 미래가치(가격) 상승 가능성		
	아파트 구매 후, 전·월세 임대 수익 가능성		

변인	측정 항목	출처	측정
사회적 요인	거주 지역의 위상	정선화 (2018) 송태규 (2018) 정연택 (2015) 강모택 (2014) 신민경 (2014) 외	Likert  5점 척도
	거주 주택 이미지(브랜드 등)		
	주변 아파트와 비교 시 가격 및 크기수준		
	거주자 생활수준의 유사성		
	지인(친구, 친척)들과의 근접성		
	동호회 등 지역 네트워크 참여 가능성		
	이웃과의 교류 및 친밀도 여부		

<표 2> 주거만족

변인	내용	출처	측정
주거만족	주택의 입지 및 주변환경에 만족 정도	박재용 (2018) 박종희 (2016) 오수철 (2016) 정연택 (2015) 김부성 (2014) 안치환 (2014) 외	Likert  5점 척도
	거주 주택의 내·외부 시설에 만족 정도		
	주거비용에 만족 정도		
	거주 주택의 평판, 이웃과의 관계에서 만족 정도		
	다른 주변의 주택과 비교한 만족 정도		
	현재 거주하는 주택 전반 만족 정도		

<표 3> 부동산 투자심리

변인	내용	출처	측정
투자심리	현재 투자수단으로서 현재 부동산 투자에 대한 생각	김영식 (2015) 김강훈 (2016) 정용비 (2011) 김영선 (2007)	Likert  5점 척도
	향후 투자수단으로서 부동산 투자에 대한 전망		
	현재 부동산 투자에 대한 생각		
	향후 부동산 투자에 대한 전망		

## 2. 분석의 틀 구성

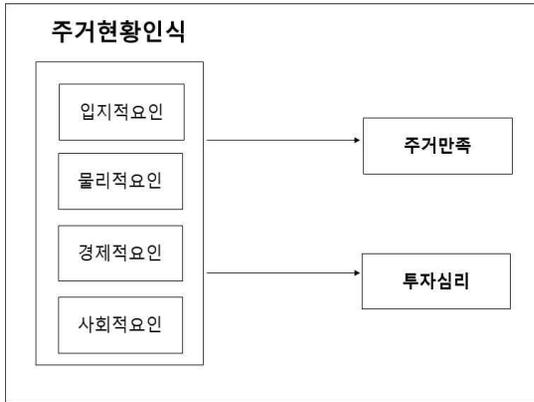
본 연구는 주거현황에 대한 인식과 주거만족 및 부동산투자심리와의 관계를 살펴보는 데 목적이 있다. 이를 위해 [그림 1]과 같이 모형구조를 설정하였다. 이는 현재 거주하는 주거현황요인에 대한 인식이 주거만족에 미치는 영향관계를 파악하는 것이 우선이다. 다음으로, 현재 거주하는 주거현황에 대한 인식이 투자심리에는 어떠한 영향을 주는지도 파악하고자 하였다. 분석은 다중회귀분석으로 구성하였다.

회귀분석의 기본 모형은  $Y=a+bX$ 로 표시되며, b 값은 회귀계수(regression coefficient)로서 회귀방정식의 기울기이고, a 값은 상수(constant)로서 Y축을 자르는 절편이다.

$$Y_i = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_zX_z + \epsilon \dots\dots\dots (1)$$

- $Y_i$ : 주거만족,  $X_1$ : 입지적 요인,
- $X_2$ : 물리적 요인,  $X_3$ : 경제적 요인,
- $X_4$ : 사회적 요인
- $a$ : 상수
- $b$ : 회귀계수
- $\epsilon$ : 잔차

이와 같은 모형을 이용하면 각 독립변수( $X_1, X_2, \dots, X_{20}$ )들이 종속변수에 어떠한 영향을 미치는지 알 수 있다(이희연·노승철, 2013). 여기서 종속변수는 주거만족과 부동산에 관한 투자심리를 각 요인으로 구성하였다. 즉 주거현황의 다양한 부문에 대한 인식은 주거만족에 어떠한 영향을 줄지를 살펴보고, 투자심리에도 영향을 주는지 살펴보고자 한다.



<그림 1> 연구모형

#### IV. 실증분석

##### 1. 표본의 특성

설문조사를 통해 조사된 응답자의 통계학적 특성은 다음 <표 4>와 같다. 성별로 살펴보면 남성이 54.0%(122명)이고 여성은 46.0% (104명)로 남성비율이 여성보다 약간 높다. 이들은 대부분 기혼(79.6%)이다. 연령대는 40대가 38.1%로 가장 많았으며, 이후 50대가 27.4%, 30대 이하가 25.2% 순이었다. 응답자의 직업을 살펴보면 주로 사무 및 행정직(36.7%)과 영업 및 서비스직(25.2%)에 주로 종사하고 있는 것으로 나타났다. 가구의 구성원은 4인 가족이 39.8%로 가장 많고 3인 가족, 2인 가족 순이었다. 1인 단독가구도 12.4%나 분포된 것으로 나타났다. 또한 가구의 연소득은 5천만 원 미만인 가구가 35.8%로 가장 많이 구성되어 있으며, 1억~1.5억 원 미만은 16.8%이었다.

<표 4> 표본의 특성

	구 분	빈도(명)	비율(%)
성별	남	122	54
	여	104	46
연령대	20대	8	3.5
	30대	49	21.7
	40대	86	38.1
	50대	62	27.4
	60대 이상	21	9.3
	직업	사무, 행정직	83
영업, 서비스직		57	25.2
공무원, 교직원		10	4.4
자영업		22	9.7
전문직		16	7.2
기타		38	16.8
결혼여부	기혼	180	79.6
	미혼	46	20.4
세대구성원수	1인(단독)	28	12.4
	2인	39	17.3
	3인	52	23.0
	4인	90	39.8
	5인 이상	17	7.5
	연소득	5천만원미만	81
5천~8천만원미만		8	3.5
8천~1억원미만		38	16.8
1억~1.5억원미만		45	19.9
1.5억~2억원미만		32	14.2
2억원이상		22	9.7
계		226	100.0

## 2. 타당도와 신뢰도 분석

각 요인의 타당도와 신뢰도 분석을 위하여 다음과 같이 진행하였다. 우선 주거환경의 입지적, 물리적, 경제적, 사회적 요인의 측정 변수들의 타당성을 파악하기 위해 요인분석을 실시하였으며, 도출된 요인들의 구성항목들 간 설문들의 문항에 대한 내적 일관성을 측정하기 위하여 신뢰도 검증을 실시하였다. 탐색적 요인분석 결과 신뢰성의 향상에 부적절하고 요인적재값이 낮은 측정항목을 제거하여 최종적으로 입지적 요인 7개 항목, 물리적 요인 8개 항목, 경제적 요인 5개 항목, 사회적 요인 4개 항목으로 구성되었다.

분석결과는 <표 5>와 같으며 먼저 외생변수군의 탐색적 요인분석 결과 변수들 간의 상관관계가 다른 변수에 의해 잘 설명되는 정도를 나타내는 KMO값

은 0.861로 양호하였다. 모형이 적합한지를 나타내는 Bartlett 구형성 검정 결과는  $\chi^2=3,302.841$  (df=253,  $p<0.001$ )으로 적합한 것으로 나타났다.

이들의 신뢰도분석 결과에서는 4개의 요인 모두에서 Cronbach's  $\alpha$ 값이 0.7 이상으로 나타나 신뢰도에는 문제가 없는 것으로 나타났다.

내생변수군의 탐색적 요인분석 결과에서도 신뢰성의 향상에 부적절하고 요인적재 값이 낮은 측정항목을 제거하여 최종적으로 주거만족에서 5개 문항, 투자심리에서 4개 문항으로 요인화 되었다. 요인분석 결과 KMO값은 0.823으로 적합한 것으로 나타났다고, Bartlett 구형성 검정 결과도  $\chi^2=1,448.400$  (df=36,  $p<0.001$ )로 나타나 적합한 것으로 나타났다. 분석결과는 <표 6>과 같다. 신뢰도분석 결과에서는 2개의 요인 모두에서 Cronbach's  $\alpha$ 값이 0.8이상으로 나타나 모두 신뢰도가 높은 것으로 보여진다.

<표 5> 외생변수군 분석 결과

구 분		요인적재값				신뢰도 (Cronbach's $\alpha$ )
		1	2	3	4	
물리적 요인	물리적으로인6	<b>.814</b>	.151	.155	.041	0.914
	물리적으로인4	<b>.809</b>	.033	.078	.161	
	물리적으로인5	<b>.761</b>	-.041	.166	.179	
	물리적으로인2	<b>.760</b>	.206	.181	.011	
	물리적으로인8	<b>.750</b>	.066	.187	.110	
	물리적으로인1	<b>.748</b>	.168	.266	.071	
	물리적으로인7	<b>.738</b>	.155	.167	.189	
	물리적으로인3	<b>.696</b>	.182	.187	-.050	
입지적 요인	입지적으로인3	.164	<b>.820</b>	.073	.019	0.861
	입지적으로인4	.063	<b>.804</b>	.115	.086	
	입지적으로인5	.088	<b>.759</b>	.070	.053	
	입지적으로인1	-.018	<b>.713</b>	.195	-.065	
	입지적으로인6	.016	<b>.701</b>	-.032	.320	
	입지적으로인7	.359	<b>.614</b>	-.027	.076	
	입지적으로인8	.299	<b>.594</b>	-.010	.251	

<표 5> 외생변수군 분석 결과 (계속)

구 분		요인적재값				신뢰도 (Cronbach's α)
		1	2	3	4	
경제적 요인	경제적요인4	.178	.059	<b>.883</b>	.059	0.911
	경제적요인5	.196	.107	<b>.858</b>	.037	
	경제적요인3	.223	.097	<b>.857</b>	.044	
	경제적요인2	.238	.081	<b>.761</b>	.134	
	경제적요인1	.208	.024	<b>.752</b>	.078	
사회적 요인	사회적요인3	.136	.062	.056	<b>.850</b>	0.711
	사회적요인2	.236	.229	-.018	<b>.782</b>	
	사회적요인1	.047	.120	.275	<b>.775</b>	
	사회적요인1	.240	.116	.252	<b>.614</b>	
고유치		5.178	3.884	3.796	2.039	
분산비율(%)		20.381	18.061	16.365	12.793	
누적 분산비율(%)		20.381	38.441	54.826	67.619	

\* KMO) 값 : 0.861 / Bartlett의 구형성 검정 :  $\chi^2=3,302.841$ , df=253, p<0.001

<표 6> 내생변수군 분석 결과

구 분		요인적재값		신뢰도 (Cronbach's α)
		1	2	
주거 만족	주거만족4	<b>.920</b>	.083	0.932
	주거만족5	<b>.890</b>	.101	
	주거만족3	<b>.869</b>	.096	
	주거만족2	<b>.847</b>	.188	
	주거만족1	<b>.686</b>	.165	
투자 심리	투자심리3	.148	<b>.887</b>	0.872
	투자심리2	.177	<b>.878</b>	
	투자심리1	.167	<b>.868</b>	
	투자심리4	.043	<b>.816</b>	
고유치		3.665	3.068	
분산비율(%)		40.720	34.088	
누적 분산비율(%)		40.720	74.807	

\* KMO) 값 : 0.823 / Bartlett의 구형성 검정 :  $\chi^2 = 1,448.400$ , df=36, p<0.001

### 3. 상관분석

상관관계분석은 변인 간의 밀접성 정도를 보여주는 상관관계계수를 통해 각각의 변인 간의 관계가 어떤지를 살펴보았다. 상관관계 분석결과는 <표 7>과 같다. 구성개념 간 상관관계에서 주거만족에는 주거현황에 관한 전반적인 요인들이 상관성이 있는 것으로 나타났으며 특히 주택시설과 같은 물리적 요인이 가장 높은 상관성을 보여주고 있었다. 물리적 요인이 가장 높은 상관성을 보여주고 있었다. 이는 코로나 팬데믹으로 주택 내부에 거주하는 시간이 보다 많아진 연유인 것은 아닌가 여겨진다. 이후에는 사회적인 요인, 경제적 요인, 입지적 요인 순으로 다소 높은 상관성을 보여주고 있다.

투자심리와와의 관계를 살펴보면 경제적 요인이 다른 요인 보다 약간 높은 상관성을 나타내고 있다. 이는 주거만족 보다도 약간 높은 수치이며 그 외의 요인은 낮은 상관성 또는 상관성이 없다고 해석할

만한 수치를 보여주고 있다. 즉 투자는 결국 돈과의 관계로 경제적인 부분만이 연관성을 지닌다고 보아야 할 것이다.

**4. 주거인식과 주거만족도 및 투자심리 관계**

주거현황요인이 주거만족에 영향을 미치는지를 살펴보기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과는

<표 8>과 같이 나타났다.

회귀모형은 유의확률은  $p < 0.000$ 이며 F값이 78.351로 나타나 회귀식은 모델에 적합한 것으로 볼 수 있다. 또한 변수들 간의 상관관계의 문제가 없는지를 파악하기 위해 다중공선성을 공차한계와 분산팽창계수(VIF)를 구하여 검토한 결과, VIF는 모두 10이하로 변수 사이의 상관성은 문제가 없는 것으로 나타났다. 또한 오차항의 독립성 검토를 위

<표 7> 구성개념 간 상관관계

구분	입지적 요인	물리적 요인	경제적 요인	사회적 요인	주거만족	투자심리
입지적 요인	1					
물리적 요인	.228***	1				
경제적 요인	.216***	.436***	1			
사회적 요인	.507***	.497***	.439***	1		
주거만족	.446***	.671***	.491***	.561***	1	
투자심리	.192**	.227**	.325***	.277***	.297***	1

\*\*\*  $p < 0.001$ , \*\*  $p < 0.01$ , \*  $p < 0.05$

<표 8> 주거환경요인과 주거만족과의 관계

	비표준화 계수		표준화계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차	VIF
(상수)	.337	.206		1.635	.103		
물리적 요인	.382	.041	.477	9.219	.000	.694	1.441
경제적 요인	.158	.045	.177	3.539	.000	.744	1.343
입지적 요인	.252	.054	.235	4.691	.000	.743	1.347
사회적 요인	.119	.055	.127	2.184	.030	.552	1.811

$R = .760$ ,  $R^2 = .583$ ,  $F$ 값 = 78.351,  $p = 0.000$ , Durbin-Watson = 1.949

<표 9> 주거환경요인과 투자심리와의 관계

	비표준화 계수		표준화계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차	VIF
(상수)	1.155	.345		3.344	.001		
물리적 요인	.048	.069	.052	.693	.489	.693	1.443
경제적 요인	.247	.075	.238	3.294	.001	.745	1.342
입지적 요인	.090	.090	.072	.994	.322	.740	1.352
사회적 요인	.120	.092	.110	1.314	.190	.551	1.816

$R = .365$ ,  $R^2 = .133$ ,  $F$ 값 = 8.580,  $p = 0.000$ , Durbin-Watson = 2.068

해 Durbin-Watson의 통계량을 계산한 결과 그 수치가 1.949로 2에 가깝기에 잔차 간의 상관관계가 없어 회귀모형이 적합한 것으로 나타났다. 회귀식에 대한  $R^2 = .583$ 으로 꽤 높은 설명력을 보이고 있다.

분석결과, 주거만족에 영향을 미치는 요인은 물리적 요인, 입지적 요인, 경제적 요인, 사회적 요인 순으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 앞의 상관관계분석에서 물리적 요인이 주거만족과 가장 상관성이 높게 나타난 것과 같이 실제 주거만족에 미치는 영향 또한 주택시설 등 물리적 측면이 가장 강한 것으로 보여주었다.

다음으로 주거현황요인과 투자심리와의 관계는 <표 9>와 같으며 회귀모형은 F값이 8.580이며 유의확률은  $p < 0.000$ 이기에 회귀식이 모델에 적합한 것으로 볼 수 있다. 변수들 간의 다중공선성에서도 분산팽창계수(VIF)가 모두 10이하 이며 Durbin-Watson 통계량 또한 2에 가깝기에 잔차 간의 상관관계도 없어 회귀모형은 적합한 것으로 나타났다. 그러나 회귀식에 대한  $R^2 = .133$ 으로 낮은 설명력을 보이고 있다. 분석결과에서 보면 상관분석에서와 같이 경제적인 요인만이 투자심리에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 결국 투자이익을 기대하는 투자심리에는 코로나19 팬데믹으로 주택내부에 거주하는 시간이 많아졌어도 주택가격 상승국면에 대한 경험 등 이익향유에 대한 열망이 투자욕구로 나타난 결과를 보여준 것이 아닌지 여겨진다.

## V. 결론

본 연구는 코로나19로 인한 상황과 계속되는 주거정책의 난맥상 하에서 나타난 주택시장에서 주택시장의 중심이라는 서울수도권 지역에서 수요자들의 주거상황에 대한 인식과 주거만족 그리고 투자심리와의 관계는 어떤지 살펴보고자 하였다.

코로나19라는 팬데믹 상황은 주택외부 보다는 주

택내부에서의 생활을 증가시켰고 연이은 부동산정책 실패와 저금리 및 유동성공급은 주택 가격 폭등으로 시장의 과열현상을 가져오기도 하였다. 따라서 최근 주거현황에 대한 인식과 주거만족 및 투자심리와의 관계를 살피는 것도 나름 의의가 있다고 여겨진 까닭이다.

우선 주거현황요인과 주거만족과의 관계를 살펴본 결과는 다음과 같다. 주거현황에 대한 요인 중에 주거만족에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 물리적인 부분인 것으로 나타났다. 이는 코로나19로 인한 거리두기, 외부 출입자제 등의 사회현상으로 집안에 머물러야 하는 시간이 많아진 여파로 보여진다.

이후 주변상권과의 인접성이나 주변 환경 녹지 등 입지적 요인이 다음으로 영향력을 보여주고 있었는데, 이 역시도 앞과 같은 여파로 나타난 결과로 여겨진다. 이후에 경제적 요인과 사회적 요인은 다소 낮은 영향력을 보여주고 있었다.

이는 기존의 연구에서 단독주택과 공동주택을 구분하여 분석한 오수철의 연구결과가 안전성>편리성>사회성>경제성 순으로 주거만족에 영향을 미치는 것이나, 원도심과 신도시를 구분하여 분석하였지만 모두에서 입지특성이 가장 크고 유의하게 주거만족에 영향을 미치는 결과를 보여준 문현승의 연구결과, 그리고 경제적 특성>외부쾌적성>생활편리성>사회적특성>접근성 순으로 영향을 나타낸 것으로 밝힌 정연택의 연구결과들과는 상이한 영향력을 나타낸 것으로 이는 코로나19로 인한 제한상이 아닌지 여겨진다.

투자심리와의 관계는 경제적 요인만이 영향관계가 있음을 보여주고 있다. 이는 투자는 결국 이익향유에 대한 관점이기에 이익이 될 때만 투자를 하는 것이지 코로나19와는 무관함을 알 수 있었다.

본 연구의 결과를 종합해보면, 최근과 같이 주택내부에서 머무는 시간이 많아지는 상황의 팬데믹은 주택공급측면에서는 일조나 환기 등의 기본적인 부분 뿐 아니라 내부공간 구조개선이나 첨단시스템

적용 등 시설에 더욱 주력해야 함을 얘기하는 것으로 여겨진다. 또한 주택정책에서는 시장에서 충분한 공급으로 주택가격의 안정과 그로인한 심리적 개선을 이루는 것이 필요함을 보여준다고 여겨진다.

본 연구가 펜데믹 상황 하에 서울수도권의 조정 지역에서 일부 표본조사만으로 이루어진 부분이기 에 보다 세부적인 조사와 연구가 후속적으로 이루어져 시장을 보다 정확히 살피고 그에 따른 후속적 조치로 삶의 질 개선이 이어지길 기대해 본다.

### 참고문헌

- 강모택 (2014), 공공임대주택 주거만족도 및 주거 이동의 영향요인 연구: 경상남도를 대상으로, 박사학위논문, 경남대학교 대학원.
- 경정익·이재웅 (2021), 제4차 산업혁명시대 부동산 분야 블록체인 수용의도에 미치는 영향요인에 관한 연구, 미래사회, 12(1), 01-22.
- 김강훈 (2016), 주택의 구매가치와 정부정책이 구매의도에 미치는 영향, 박사학위논문, 호서대학교 벤처대학원.
- 김부성 (2014), 주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구 : 세종특별자치시를 중심으로, 박사학위논문, 목원대학교 대학원.
- 김선정 (2018), 인문학적 동선으로 본 바른 사회구조화의 정책인식, 미래사회, 9(1), 13-34.
- 김성연·권성문 (2021), 아파트 주거만족도 영향요인과 변화: 국토교통부 주거실태조사 중 주택 및 주거환경 만족도 조사 결과를 중심으로, 주택도시연구, 11(1), 61-80.
- 김영식 (2015), 부동산 투자심리지수 개발에 관한 연구, 박사학위논문, 동의대학교 대학원.
- 김원식 (2019), 부동산 투자자의 심리요인이 투자성과 및 재투자 의도에 미치는 영향, 박사학위논문, 동의대학교 대학원.
- 김지현 (2016), 부동산 시장, 정책, 투자심리를 설명하는 부동산 경제론, 도서출판 서울: 이프레스.
- 문현승 (2018), 주거 만족도 분석을 통한 도심재생 활성화에 관한 연구, 박사학위논문, 전주대학교 대학원.
- 박덕수 (2014), 다가구 매입임대주택의 주거만족도 변화요인 분석에 관한 연구: 대구광역시 사례를 중심으로, 박사학위논문, 대구대학교 대학원.
- 박은영 (2017), 지역기관 아동을 대상으로 한 대학교 연계 영어교육봉사 사례분석, 미래사회, 8(1), 89-101.
- 박재용 (2018), 소형주택의 구매결정요인이 거주자 만족도 및 계속 주거의향에 미치는 영향, 박사학위논문, 동의대학교 대학원.
- 박종희 (2016), 브랜드아파트 입주자 만족도가 재구매의도에 미치는 영향, 박사학위논문, 강원대학교대학원.
- 송대규 (2018), 도시첨단산업단지 종사자의 생활양식과 주거선호요인이 이주의사에 미치는 영향 : 판교테크노밸리를 중심으로, 박사학위논문, 강원대학교 대학원.
- 오수철 (2016), 주택유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구 : 대전광역시를 중심으로, 박사학위논문, 목원대학교 대학원.
- 이재승 (2014), 무주택 임차인의 아파트 구매의사 결정에 관한 연구 : 수원시 및 화성시를 중심으로, 박사학위논문, 호서대학교 서울벤처대학원대학교.
- 이희연·노승철 (2013), 고급분석통계분석론-이론과 실습, 서울: 문우사.
- 정영택 (2014), 소형주택 임차인의 주거만족도 및 계속거주의향에 관한 연구, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교.
- 정선화 (2017), 에코세대의 신혼주택 선택특성에 관한 연구, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교.
- 차용섭 (2014), 공동주택관리서비스품질이 주거만

족도 및 추천의도에 미치는 영향 연구: 수도권  
분양아파트를 중심으로, 박사학위논문, 서울벤처  
대학원대학교 대학원.

Amerigo, M & Aragoes, J. I (1997), A theoret-  
ical and methodological approach to the study of  
residential satisfaction, *Journal of environmental  
psychology*, 17(1), 47-57

투고일자 : 2021. 11. 11.

심사일자 : 2021. 12. 16.

게재확정일자 : 2021. 12. 31.

# A Study on the Relationship between Housing Recognition, Housing Satisfaction, and Investor Psychology under the Pendemic Situation

author  
JaeHui Shim\*

co-author  
DongHwan Kim\*\*

corresponding author  
JaeTae Kim\*\*\*

Seoul Venture University   Seoul Cyber University   Seoul Venture University

This study attempted to examine the relationship between consumers' perception of the housing situation, housing satisfaction, and investor sentiment in the situation caused by COVID-19. The study was based on April 2021, when the survey was conducted. The survey was conducted in Seoul and the metropolitan area. For the analysis, exploratory factor analysis and multiple regression analysis were performed using the SPSS 24.0 program. First of all, the results of examining the relationship between housing status factors and housing satisfaction are as follows. Among the factors for housing status, the factor that has the greatest influence on housing satisfaction was found to be the physical part. This seems to be in the aftermath of more time to stay at home due to social phenomena such as distancing and refraining from outside access due to COVID-19. Since then, locational factors followed, followed by economic and social factors showing somewhat lower influence. This was different from the previous research results. The relationship between residential environment factors and investor sentiment shows that only economic factors have an influence. In the end, since investment is a view of profit enjoyment, it can be seen that investment is made only when it benefits, but it has nothing to do with COVID-19. However, this study was investigated in a coordination area called the Seoul metropolitan area, and there are regional limitations.

*Keywords: COVID-19, Housing Perception, Physical Factors, Location Factors, Economic Factors, Social Factors, Housing Satisfaction, Investor Sentiment.*