

<박사학위논문 소개>

감염병에 따른 가구 생애주기별 주거만족도 영향요인 분석:
코로나19 이전과 이후를 중심으로*Analysis on the Impact Factors of Housing Satisfaction by Household Life Cycle
according to Infectious Diseases: Focused on Before and After COVID-19

저 자: 곽 성 현 (Kwak, Sung-Hyun)**

지도교수: 이 호 병 (Lee, Ho-Byung)***

도시는 다양한 삶이 영위되는 공유된 공간이며, 위기를 맞고 극복하면서 성장·발전한다. 도시화가 사람과 사람 사이의 거리를 좁히는 것이라면 코로나 바이러스 감염증(이하 코로나19)으로 인해 2020년 3월에 시작된 ‘사회적 거리두기’는 우리가 사는 세상의 급격한 탈도시화를 유도했다. 코로나19 감염에 대한 두려움은 생활인구 분포에도 변화를 가져왔는데, 코로나19 이후에 생활인구 분포가 인구 밀집도가 높은 도심지에서 주거지 인근의 근린환경 범위의 동네 생활권 지역으로 이동하였다.

최근의 글로벌 대도시가 당면한 과제는 기후위기, 디지털 전환, 감염병 등으로 인한 생활양식의 변화에 대응하여 도시민의 삶의 질을 유지·향상시키는 것이다. 이러한 변화에 대응하여 일상생활에 필요한 시설과 서비스까지 걸어서 N분 이내에 도달 가능한 환경을 조성하는 ‘N분 도시(N-minute city)’가 전 세계의 도시계획 모델로 주목받고 있다. ‘N분 도시’는 시간 중심의 도시계획의 개념에서 발전한 것으로, 도시의 수준과 시설, 인구의 밀도 등 각 도시의 특성에 따라 15분, 30분 등 시간이 유연하게 적용되어 N분 도시로 일컬어진다. 이러한 N분 도시의 주요 목적은 도시민의 삶의 질을 높여 지속 가능한 도시를 만드는 것이며, 댐버튼, 오타와, 파리 등은 도시의 지속가능성을 확보하기 위해 N분 도시를 도시계획 전략으로 채택하여 시행 중이다.

이러한 흐름을 반영하여, 서울시는 도시의 잠재력을 강화하는 「2040 서울도시기본계획」을 2023년 2월에

수립하였으며, 주요 목표로 ‘보행일상권’을 제시하였다. ‘보행일상권’이란 인구 2~3만 명의 1~2개 행정동을 합친 공간 범위 내에서, 도보 30분 안에서 다양한 일상생활이 불편 없이 이루어지는 것을 목표로 한다. 본 연구의 사례 대상지인 서울시 송파구 가락동에 위치한 헬리오시티 아파트는 9,510세대, 27,000여명이 거주하는 국내 최대 규모(2022년 기준)의 재건축 아파트 단지로서, ‘보행일상권’에 부합하는 구조적 특성을 가지고 있다고 여겨진다.

최근 인터넷의 발달로 주거생활에 온라인 플랫폼 기반의 정보서비스가 접목되면서 사이버공간을 활용한 소통과 정보가 주거만족에 영향을 미치는 새로운 요인으로 대두되고 있으며, 코로나19가 온라인 기반의 주거생활로의 변화를 가속화 시키고 있는 현실을 반영하여 선행연구에서 연구된 바가 없는 온라인정보서비스 특성을 본 연구에서 주거만족도 측정요인으로 선정하였다. 또한, 헬리오시티 아파트 거주자들은 가구 생애주기별로 각 시기에 필요로 하는 시설, 주택의 규모 등 주거환경에 대한 선호가 달라지기 때문에 가구의 생애주기에 따라 주거만족도 차이가 있을 수 있다.

본 연구의 목적은 헬리오시티 아파트 거주자들을 사례로 코로나19 이전과 이후의 주거만족도 차이와 주거만족도에 미치는 영향요인을 분석하는 데 있으며, 주거만족도 결정요인으로는 유형적 요인인 물리적 특성, 입지적 특성, 무형적 요인인 사회적 특성, 경제적 특성, 온라인정보서비스 특성을 선정하였다. 본 연구의 실증

* 본 논문은 필자의 단국대학교 박사학위 논문인 곽성현(2025), ‘감염병에 따른 가구 생애주기별 주거만족도 영향요인 분석: 코로나19 이전과 이후를 중심으로’를 요약한 것임.

** 본 학회 정회원, 단국대학교 부동산학 박사, hyeon2hyeon2@naver.com

*** 본 학회 정회원, 단국대학교 도시계획·부동산학부 교수, hobyung@dankook.ac.kr

분석 결과는 다음과 같다.

첫째는 인구통계학적 특성(연령, 교육수준, 거주기간 등)별 코로나19 이전과 이후의 주거만족도 차이를 분석하였다. 물리적 특성과 입지적 특성은 코로나19 이전과 이후에 전반적으로 주거만족도가 높은 수준을 유지하면서 대부분 차이가 발생하지 않았고, 온라인정보서비스 특성은 코로나19 이전에는 주거만족도가 중간 수준이었으나, 코로나19 이후에는 주거만족도가 대폭 상승하면서 주거만족도 차이가 발생하였다. 이는 헬리오시티 아파트의 물리적 특성과 입지적 특성이 코로나19의 영향을 거의 받지 않으며, 코로나19 이후에는 '언택트(untact) 사회'에 적합한 온라인정보서비스의 유용성과 활용성이 제고됨으로써 헬리오시티 아파트가 자족적인 생활이 가능한 '보행일상권'에 부합하는 주거환경을 가지고 있는 것으로 분석되었다.

둘째는 가구 생애주기별 코로나19 이전과 이후의 주거만족도 차이를 분석하였다. 청년기와 중년기는 코로나19 이전에 입지적 특성, 물리적 특성, 온라인정보서비스 특성, 경제적 특성, 사회적 특성 순으로 주거만족도가 높았으며, 코로나19 이후에는 온라인정보서비스 특성, 입지적 특성, 물리적 특성, 경제적 특성, 사회적 특성 순으로 주거만족도가 높았다. 이는 코로나19 이전에는 입지적 특성과 물리적 특성 같은 기본적인 주거환경이 중요시되었다면, 코로나19 이후에는 청년기와 중년기 거주자가 일과 삶에 있어서 온라인정보서비스 활용이 중요시되어 온라인정보서비스 특성의 만족도가 높아진 것으로 판단된다.

노년기에는 코로나19 이전에는 입지적 특성, 물리적 특성, 경제적 특성, 온라인정보서비스 특성, 사회적 특성 순으로 주거만족도가 높았고, 코로나19 이후에는 입지적 특성, 물리적 특성, 온라인정보서비스 특성, 경제적 특성, 사회적 특성 순으로 주거만족도가 높았다. 노년기에는 사회활동의 축소로 인한 활동반경의 제약으로 인해 생활에 기본이 되는 유형적 요인, 즉, 입지적 특성과 물리적 특성을 중요시하는 삶으로 회귀하는 결과라고 판단된다. 특히, 사회적 특성은 가구 생애주기에 걸쳐서 코로나19 이전과 이후의 주거만족도가 주거환경 특성 중 가장 낮았는데, 이는 시대적 변화로서 집단주의적 문화보다는 개인주의 문화가 중요해진 현실이 반영된 것이라고 판단된다.

셋째는 가구 생애주기별 코로나19 이전과 이후의 주거만족도 영향요인을 분석하였다. 주거만족도 결정

요인의 표준화계수(베타 값)가 큰 순서대로 정리하면 다음과 같다. 청년기에는 코로나19 이전에 물리적 특성, 입지적 특성, 경제적 특성 순으로 주거만족도에 유의한 영향을 미쳤고, 코로나19 이후에는 입지적 특성만 주거만족도에 유의한 영향을 미쳤다. 중년기에는 코로나19 이전에 물리적 특성, 경제적 특성, 입지적 특성 순으로 주거만족도에 유의한 영향을 미쳤고, 코로나19 이후에는 입지적 특성, 물리적 특성, 온라인정보서비스 특성 순으로 주거만족도에 유의한 영향을 미쳤다. 노년기에는 코로나19 이전에 경제적 특성, 물리적 특성 순으로 주거만족도에 유의한 영향을 미쳤고, 코로나19 이후에는 입지적 특성, 경제적 특성 순으로 주거만족도에 유의한 영향을 미쳤다. 이러한 결과는 코로나19 이전에는 가구 생애주기별로 물리적 특성, 입지적 특성, 그리고 경제적 특성을 중요시하는 경향을 보이지만, 코로나19 이후에는 모든 거주자들이 거주지 주변에서의 생활을 가능하게 하는 입지적 특성을 가장 중요시하고 있음을 알 수 있다.

결론적으로, 헬리오시티 아파트는 탄탄한 주택 내부 환경과 외부환경, 그리고 강력한 온라인 플랫폼 기반의 온라인정보서비스 제공으로 자족적인 생활이 가능하다고 분석되었다. 이는 헬리오시티 아파트가 코로나19 이전에도 '보행일상권'에 부합하는 구조적 특성을 가지고 있음을 의미하며, 코로나19 이후에는 온라인정보서비스 특성의 강화로 더욱 견고한 '보행일상권'으로서의 입지를 다지고 있다고 판단된다. 이러한 연구 결과는 코로나19 이후 주거만족도 영향 요인들의 변동에 따른 주거만족도 향상을 위한 연구에 대한 시사점들을 제공해 줄 수 있을 것이다.

주제어: 코로나19, 가구 생애주기, 보행일상권,

온라인정보서비스 특성, 주거만족도

Keyword : COVID-19, Household Life Cycle, Walking Daily Life, Online Information Service Characteristics, Housing Satisfaction