

오피스텔의 주거만족요인 연구

- 인구통계변인에 따른 거주자집단특성을 중심으로 -

Study on Housing Satisfaction Factors of Officetel

- Focusing on the Characteristics of Resident Groups
according to Demographic Variables -

진 상 준*.정 희 남**.김 재 태***

Jin, Sang Jun · Jung, Hee Nam · Kim, Jae Tae

차 례

- | | |
|--|--|
| I. 서 론
1. 연구배경과 목적
2. 연구범위와 방법
II. 이론적 고찰
1. 오피스텔의 개념과 현황
2. 선행연구 고찰
III. 연구설계
1. 연구과제
2. 변수의 측정 | IV. 실증분석
1. 표본의 특성과 이용실태
2. 신뢰도분석과 요인분석
3. 상관관계분석
4. 분석결과와 논의
V. 결론 및 시사점
〈abstract〉
〈참고문헌〉 |
|--|--|

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to investigate factors related to officetel selection. In particular, we subdivide consumer groups to study the characteristics of factors that influence officetel selection.

(2) RESEARCH METHOD

This study surveyed people living in officetels in Seoul. An empirical research method was applied 438 valid samples were analyzed. To test the proposed model, basic statistical analysis, factor analysis, reliability analysis and regression analysis were performed by using SPSS 23.0.

(3) RESEARCH RESULTS

The analysis shows that cost characteristics, location characteristics, and facility

* 주 저 자 : 서울벤처대학원대학교, 부동산학과 박사과정, atc424@hanmail.net

** 공동저자 : 강원대학교 부동산학과 초빙교수, 정치학박사, hnj1921@gmail.com

*** 교신저자 : 서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수, 부동산학박사, jtk365@naver.com

▷ 접수일(2019년 9월 19일), 수정일(1차 : 2019년 10월 17일), 게재확정일(2019년 12월 21일)

characteristics were important factors in the officetel selection attribute model. Among them, cost characteristics were the most important choice factor.

2. RESULTS

According to the research, cost characteristics were the most important factor in choosing officetel for both men and women. Men thought location characteristics was the next important factor after cost characteristics. Women, on the other hand, considered facility characteristics as important after cost characteristics.

Cost characteristics had a greater impact on people in their 20s than on people in their 30s. Facility characteristics did not significantly affect the 20s.

3. KEY WORDS

Officetel selection attributes, Location characteristics, Cost characteristics, Facility characteristics, Housing satisfaction

국문초록

최근 1-2인 가구의 증가와 함께 이들의 거주패턴이 오피스텔에 많이 거주하게 되어 주거용 오피스텔의 선택에 영향을 미치는 요인들을 연구하였다. 연구는 서울의 오피스텔에 사는 거주자 설문을 조사한 438개의 유효 샘플을 분석하였으며 SPSS 23.0을 사용하였다. 분석결과 비용요인과 입지요인 및 시설요인이 오피스텔의 선택속성 모델에서 중요한 요인으로 작용함을 알 수 있었다.

특히 비용요인이 가장 중요한 영향력요소였다. 거주자 집단을 남성과 여성, 연령대로 구분하여 살펴본 결과, 남성그룹은 비용요인 다음으로 입지를 중요한 영향요소로 보았다. 반면에 여성그룹에서는 시설요인이 비용 다음의 영향력을 보이고 있었다. 연령대별로 구분하여 살펴본 결과, 20대는 비용의 영향력이 매우 크게 나타났으나 시설요인은 유의미한 영향력을 주고 있지 않았다.

30대는 비용요인 이외에 입지요인, 시설요인 순으로 영향을 미치고 있었다. 이러한 연구결과는 오피스텔 거주자의 인구통계 변인이라는 거주자 집단 타겟에 맞춤형 공급전략이나, 정책전략 등의 수립에 유용한 자료를 제시할 수 있겠다.

핵심어 : 오피스텔 선택속성, 입지요인, 비용요인, 시설요인, 주거만족

I. 서 론

1. 연구배경과 목적

우리사회의 가치관은 빠른 속도로 변화하고 있다. 가치관의 변화와 사회의 구조적 문제로 인해 가족의 구조 및 형태는 다양하게 변화하고 있다. 이러한 변화 중에 가족과 가구의 변화특징을

보면 소가족화와 핵가족화로 인한 가족규모의 축소와 가족 형태의 다양화이며 그중 가장 많은 변화는 1인 가구의 증가이다.

보건복지부의 '통계로 보는 사회보장 2018'에 의하면 국내 1인가구는 2017년 기준 561만 9,000가구(남성 279만 2000가구, 여성 282만 7000가구)로, 2016년에 비해 22만 가구 정도 증가하였다. 이는 전체 가구수(1,967만 4,000 가구) 중에서 28.6%로 가장 많은 비중을 차지하고 있다.¹⁾ 인구주택총조사를 시행한 1985년

1인가구는 66만 1,000가구로 조사되었고, 2015년 약 520만 가구로, 2017년에 약 561만 가구로 매년 약 20만 가구정도의 빠른 증가를 보이고 있다. 보건복지부의 장래가구 예측 자료에 따르면 2035년에 1인 가구수는 약 763만 가구로 전체 가구수 중 34.4%에 도달 할 것으로 예측되고 있다.

1인가구가 이렇게 증가하는 원인으로는 결혼연령의 고령화와 비혼으로 인한 미혼독신가구의 증가, 가치관의 변화로 인한 이혼 및 별거 등으로 인한 단독가구의 증가, 의료기술의 발달과 평균수명의 연장에 의해 고령화로 인하여 독신 노인 가구의 증가 등이다. 이러한 1인가구 증가 현상은 우리 사회현상의 변화와 고령화 등으로 더욱 빠르게 진행될 것으로 전망되고 있다. 1인가구는 넓은 생활공간이 필요한 것이 아니므로 원룸 구조의 주거문화 증가를 가져오며 주거형태의 구조적 변화와 다양화를 보이고 있다. 이는 주거용 오피스텔과 고시원 등의 소규모 주거시설의 공급확대로도 이어지고 있다.

이러한 변화를 반영하여 정부에서는 주택으로 분류하고 있지 않지만, 현실적으로 주거용으로 사용하는 시설에 대하여 법률적 기준을 강화하는 정책을 통해 오피스텔이나 고시원 등을 준주택으로 분류하여 소방·안전 기준을 강화 하였다.²⁾ 주택법개정을 통해 도입된 준주택 중 업무시설로 분류된 오피스텔은 1인가구 증가라는 사회적 변화에 의해 업무시설 보다는 주거시설로 많이 이용되면서 다양한 편의시설과 상업시설 등을 구비한 곳에 공급되면서 1인가구가 선호하는 주거유형으로 공급되고 있다. 그 규모도 50세대와 같은 소규모에서부터 200~300세대 등의 대규모 시설로도 개발되고 있다. 또한 공급지역도 도심권을 중심으로 역세권은 물론 대학교 근처나 원룸 밀집지역에서도 공급되어 왔다. 그리고 주로 보증금 있는 월세의 형태로 주로 이용

되며, 일정수준의 생활 옵션을 추가하여 편리성을 갖추며 공급되고 있다. 즉, 개별세대에는 냉장고, 세탁기, 에어컨 등의 시설을 구비해주시기도 하며, 전체시설로는 세탁실, 휴게실, 택배보관함, 휘트니스, 침단 보안시스템 등을 도입하기도 하는 등 이용자의 다양한 욕구를 충족하면서 변화를 거듭해오고 있다.

부동산시장에서 오피스텔은 안정적인 임대 수익형부동산으로 자리잡으면서 투자상품으로 확대되어 양적, 질적으로 많은 개발이 이루어졌다. 중개시장에서도 오피스텔은 활발하게 중개되며 공인중개사들의 매출에 일정부분 기여를 하고 있다. 1인가구 중 주요 이용고객으로 20~30대 수요가 확대됨에 따라 부동산 중개시장에도 그 역할이 지속적으로 확대될 것으로 보인다.

기존의 오피스텔과 관련한 연구는 건축분야와 도시계획과 관련해서 연구가 되어 왔고, 부동산학 분야에서는 오피스텔에 대한 공급과 정책 측면으로 주로 이루어졌다. 아직 오피스텔의 주거측면에서의 특성적 요인과 만족이라는 측면을 보다 세부적으로 보거나 다양하게 살펴보는 연구는 아직 많지는 않다.

이에 본 연구는 준주택 중의 하나인 오피스텔 중에서도 주거용 오피스텔에 대하여 살펴보고자 한다. 특히 주거용 오피스텔 거주자를 중심으로 설문을 통해 주거선택에 영향을 주는 요인의 특성을 거주자집단그룹을 세분하여 연구를 진행하고자 한다. 이는 주거환경에 대한 거주자의 만족수준은 물리적 환경요인이나 개인특성 요인에 따라 달라질 수 있는 주관적 성향을 가지고 있기 때문이다.³⁾

현실에서의 상황을 보다 면밀하게 살펴봄으로서 오피스텔과 연관된 시장과 정책당국 모두에게 유용한 시사점을 제시할 수 있을 것으로 본다. 특히 오피스텔이 주거용으로 많이 사용되고 있는 현 시점에서 이는 소비자와 공급자는 적절

1) 보건복지부의 '통계로 보는 사회보장 2018'에서 전체 가구수(1,967만4,000가구)에서 1인가구는 28.6%로 조사되었다.

2) 준주택은 1~2인 가구 증가, 고령화 등의 추세를 반영하여 초소형 주거시설의 수요가 꾸준히 증가할 것으로 예상됨에 따라, 주택정책의 대상으로 파악하고 관리해야 할 필요성에 의해 2010년 4월 주택법 개정을 통해 도입되었다.

3) 배장오·전영일, "임대아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집, p.177.

한 의사결정을 하는데 있어 더욱 유용한 자료가 될 것이라 여겨진다.

2. 연구범위와 방법

연구수행을 위한 연구의 시간적 범위는 설문조사가 실시된 2019년 5월을 기준으로 하며, 공간적 범위는 서울시로 한정하였다. 이는 부동산 시장의 대표성을 가지며 1인 가구 비중이 전국에서 가장 많고 그에 따라 오피스텔의 공급이 가장 많이 이루어진 지역이기에 표본으로 선정하여 살펴보기에 적절하다고 여겨지기 때문이다.

본 연구의 분석은 SPSS 22.0 프로그램을 이용하여 연구를 진행하였다. 실증분석을 위한 데이터는 서울지역의 주거용 오피스텔에 거주하고 있는 사람들이 대상이 되었다. 설문은 총 500부 배포하여 452부를 수령하였으나 결측치를 제거한 438부를 유효표본으로 선정하고 빈도분석과 요인분석, 신뢰도분석, 상관분석, 회귀분석 등을 실시하였다.

II. 이론적 고찰

1. 오피스텔의 개념과 현황

오피스텔(officetel)은 업무기능과 주거기능을 한 단위의 실내에서 해결하는 복합용도의 건물로서 오피스(office)와 호텔(hotel)의 합성어이다. 오피스텔은 1980년대 중반 사무실을 겸하는 주거시설이라는 개념으로 부동산시장에 진출한 상품이다.

준주택은 1~2인가구 증가, 고령화 등의 시대상황을 반영하여 소형 주거시설의 수요가 꾸준히 증가할 것으로 예상하여 주택정책의 대상으로 파악하고 관리해야 할 필요성에 의해 2010년 6월 「주택법」 개정을 통해 개념을 정의하였다. 준주택은 「주택법」 상의 주택으로 분류되지는 않고 있으나, 사실상 주거용으로 이용되고 있는

시설을 의미하며, 「주택법」 제 2조 4호에서 준주택은 '주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다'라고 정의하고 있다. 그리고 주택법 시행령 제 4조에서 준주택의 종류와 범위는 오피스텔과 고시원, 노인복지주택으로 한정하고, 소방과 안전기준을 강화하였다.

일반적으로 오피스텔은 사무업무와 주거목적이 동시에 가능한 공간으로 인식되고 있고, 주로 사무업무를 중심으로 개발되었다. 하지만 1인가구가 증가하면서 오피스텔이 업무의 용도에서 주거의 용도로 변화되고 있다. 오피스텔은 대한 수요가 높아지면서 도심권을 중심으로 역세권은 물론 대학교 근처나 원룸 밀집지역에서도 공급되고 있으며, 생활편의와 함께 독립적인 생활공간으로 1인가구에 대한 주거 상품으로 수요가 증가하고 있다. 또한 오피스텔은 구분등기로 소유권이 가능하며, 전세로 임대하기도 하지만 보증금 있는 월세의 형태로 주로 이용되고 있으며, 일정수준의 생활 옵션을 추가하여 주거용 시설로 공급되고 있다.

오피스텔은 작게는 전용면적 5평 정도부터 크게는 전용면적 20여 평까지 다양한 평수가 있으며, 원룸형은 물론 복층형, 1.5룸, 2룸 등의 구조로 변화 하였고, 냉장고, 세탁기, 에어컨 등의 옵션과 세탁실, 휴게실, 택배 보관함, 휘트니스, 첨단 보안시스템 등을 도입하고 세탁과 식사 서비스를 제공하는 호텔형 오피스텔도 등장하며, 이용자들의 다양한 욕구들을 충족하면서 변화를 거듭하고 있다. 이러한 변화에 따라 오피스텔에 거주하는 거주자의 수는 통계청 자료 <표 1>에서 보는 바와 같이 매년 증가하고 있는 것으로 나타났다.

<표 1> 오피스텔 거주 가구 수

(단위:가구)

구 분	2000년	2005년	2010년	2015년	2017년
전 국	21,041	159,809	232,987	330,038	441,601
서 울	9,884	59,552	87,133	118,664	158,210
인 천	163	11,259	18,008	27,766	47,256
경 기	4,194	52,345	78,883	89,631	116,110

* 통계청 2019

2. 선행연구 고찰

본 연구에서는 연구의 차별성 확보 및 주거만족과 계속 거주여향의 영향변수를 파악하기 위하여 오피스텔 및 준주택 관련 연구와 이들에 많이 거주하는 1인가구 관련 연구를 고찰하였다.

1) 오피스텔 관련 선행연구

오피스텔과 관련한 선행연구를 요약하여 살펴보면 다음 <표 2>와 같다.

<표 2> 오피스텔 관련 선행연구 요약

연구자	연구내용
정소영 ⁴⁾ (2007)	오피스텔 거주자의 특성을 고려한 오피스텔의 합리적인 주거유형패턴 모색과 주거로서의 오피스텔의 문제점을 고찰
최열외 ⁵⁾ (2008)	부산지역 오피스텔 현황을 분석하고 거주자 대상으로 오피스텔 내부공간 시설, 입지 등의 주거환경을 평가함
김상휘 ⁶⁾ (2010)	오피스텔 주차장 구조, 냉·난방방식, 관리형태 및 호실의 구조가 임대료에 어떠한영향을 미치는지를 연구
박미정 ⁷⁾ (2017)	입지적 특성, 업무 및 주거용도에 적용 가능한 오피스텔의 물리적 환경구성 요인의 중요도 및 우선순위를 분석
김종진 ⁸⁾ (2018)	오피스텔 공급정책 변화와 그에 따른 오피스텔의 공간 분포와 입지특성을 분석

* 각 선행연구에서 발췌

정소영(2007)은 오피스텔이 주거와 업무 시설의 복합개발로 인한 거주성 측면에서 많은 문제점을 가지고 있다고 보았다. 이러한 오피스텔을 새로운 주거의 유형으로 자리 잡도록 하기 위해서는 오피스텔에 대한 실수요자 측면에서 연구가 절실하다고 보며 오피스텔의 주거로서의 문제점을 고찰하였다. 특히 신도시와 도심지 오피스텔을 비교하여 그 특성을 살펴보고 입지에 따른 오피스텔의 특성을 고려하여 오피스텔 거

주자의 주거요구 특성을 파악하고, 향후 오피스텔 거주자의 특성을 고려한 오피스텔의 합리적인 주거유형 패턴을 제시하고자 하였다.

최열외(2008)은 부산지역의 오피스텔 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하여 오피스텔의 내부공간과 시설 및 관리, 입지에 대한 문제점을 파악하고 주거환경에 대한 결정요인을 분석하였다. 오피스텔에서 대부분은 입지가 가장 중요한 요인이었으며, 이후 규모, 설비 등으로 중요한 결정요인으로 나타났다. 오피스텔이 20~30대 단독가구나 2명 이하의 소규모 가구원들이 통근이나 통학이 편리한 곳에 거주하며 편리성을 최대치로 요구하고 있다고 하며 정책적인 뒷받침도 있어야 한다고 보았다.

김상휘(2010)는 서울 강남지역의 주거용 오피스텔을 대상으로 주차장 오히려 가장 많은 영향을 미칠 것이라 예상했던 냉·난방방식, 관리형태 및 호실 구조가 임대료에 어떠한 영향을 미치는지를 연구하였다. 연구결과 바닥난방이 임대료가 높게 나타났다. 난방방식은 개별로 공급하는 방식이 임대료에 낮게 반영됨을 알 수 있었다. 주차장 구조가 많은 영향을 미칠 것이라 예상했지만 주차공간의 부족이라는 지역적 특성 때문에 임대료 반영에는 설명력을 얻을 수 없었다.

박미정(2017)은 오피스텔의 물리적 환경구성 요인의 용도별, 지역적 요구조건에 맞는 시설물의 확충 등에 관한 연구를 하였다. 그에따라 법적건축기준 강화로 주거기능의 재정립, 관리비 책정 기준의 법적제도 개선 등으로 소규모 오피스텔 기능보완이 필요함을 뒷받침하고자 하였다. 또한 오피스텔의 업무 및 주거용도에 적용 가능한 오피스텔의 물리적 환경구성 요인의 중요도 및 우선순위를 분석하였다.

김종진(2018)은 다른 소형 주택들에 비해 양호한 기반시설과 우수한 접근성을 갖추고 있

- 4) 정소영, “오피스텔 거주자의 주거요구 특성에 관한 연구” 서울산업 대학교 대학원 석사학위논문, 2007.
- 5) 최열외, “주거용 오피스텔에 대한 주거수준 평가 결정요인 분석” 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제33집, pp.318~331.
- 6) 김상휘, “서울시 주거용 오피스텔 임대료 결정요인분석” 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문 2010.
- 7) 박미정, “소규모 오피스텔 물리적 환경구성 요인의 중요도 분석” 연세대학교 공학대학원 석사학위논문 2017.
- 8) 김종진, “오피스텔 공급정책의 변화에 따른 오피스텔의 공간분포와 입지특성” 건국대학교 대학원 석사학위논문 2018.

는 오피스텔이 직장인이나 대학생 등에게 인기를 얻고 있다고 하였다. 공급자 측면에서도 오피스텔은 상업·업무 시설에 비해 공실의 위험이 적고 소형 평수이므로 적은 자본으로도 쉽게 건축할 수 있기 때문에 많은 자본 투자가 이루어지고 있다고 하였다. 그는 오피스텔의 공급은 단순한 주택시장의 수요 증가가 아닌 제도 변화 측면이라고도 보았다.

2) 1인가구 주거 관련 선행연구

1인가구 관련 연구는 오피스텔 거주자의 주거특성과 관련한 여러 변수를 파악하기 위하여 고찰하였으며, 주요 선행연구에서 변수를 추출한 결과는 다음과 같다.

〈표 3〉 1인가구 주거선택속성

연구자	주요 사용변수
권세연 ⁹⁾ (2013)	주거입지, 접근성, 주변시설, 주거만족
김지우 ¹⁰⁾ (2014)	접근성, 편의시설, 쾌적성, 프라이버시
정연택 ¹¹⁾ (2015)	경제적 특성, 외부쾌적성, 접근성, 편리성
김진현, 김형주 ¹²⁾ (2017)	대중교통, 통근/통학, 평균소득, 생활비
오주용 ¹³⁾ (2017)	입지특성, 내/외부특성, 외부특성, 경제특성, 관리특성, 공용시설특성
정기성, 정효정 ¹⁴⁾ (2018)	접근성, 임대료, 관리비, 주차시설

권세연(2013)은 1인가구의 주거환경 만족도 및 주거입지 특성 연구를 아파트와 단독, 다가구 주택을 대상으로 진행하였다. 그는 입지적인 측면(대중교통 접근성, 출·퇴근시간)과 주변시

설(판매, 공공, 의료시설, 교육환경 등)을 주요 변수로 하여 주거만족도와 관계를 살펴본 결과 상당한 영향관계가 존재함을 규명하였다. 김지우(2014)는 대학생과 직장인이 위주인 1인가구의 주거만족도와 요구도에 관한 연구를 진행하였다. 오피스텔, 원룸, 고시텔이 주 대상이었으며, 대중교통 접근성, 통근/통학시간, 편의시설 이용 편리성, 쾌적성, 안전성 등을 변수로 설정하고 젊은 층 1인 가구의 주택에 대한 만족도 및 요구에 미치는 영향관계를 실증분석 하였다.

정연택·김재태(2014)는 소형주택 임차인의 주거만족도와 계속거주의향에 관한 연구를 통해 민간 소형주택 거주자들의 특성을 파악하여 소형주택 공급자들의 임차인 신규 유치나 기존 임차인 장기 거주를 유도할 수 있는 대안을 제시하고자 하였다. 여기서 주요 선택속성을 경제적 특성, 외부쾌적성, 생활편의성, 사회적 특성, 물리적 특성, 접근성 및 편리성 등으로 선정하여 실증분석 하였다.

김진현·김형주(2017)는 1인가구 특성에 따른 주거유형과 주거만족도에 미치는 영향에 대한 연구를 진행하였다. 대중교통수단, 통근/통학, 월 평균소득과 생활비 등을 변수로 설정하여 주거만족도를 평가하며 향후의 주택정책 방향에 대한 시사점을 제시하였다. 오주용(2017)은 1·2인 가구의 소형주택 주거만족도와 추천의도에 관한 연구에서 서울시 1·2인 가구의 소형주택 선택속성의 우선순위를 도출하고, 이를 토대로 수요자의 선택기준이 주거만족도와 추천의도에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고자 하였다. 이를 위해 입지특성, 시설요인, 외부특성, 경제특성으로 구분하여 주거만족도와 영향관계를 분석하였다.

9) 권세연, “1인 가구의 주거환경 만족도 및 주거입지 특성 : 서울시를 중심으로” 가천대학교 박사학위논문, 2013.

10) 김지우, “대학생과 직장인 1인 가구의 소형주택 만족도 및 요구에 대한 연구” 디자인지식저널, 제30권 한국디자인지식학회, 2014. pp.79~90.

11) 정연택, “소형주택 임차인의 주거만족도 및 계속거주의향에 관한 연구” 서울벤처대학원대학교 박사학위논문 2015.

12) 김진현, 김형주 “1인 가구 특성에 따른 주택형태 분석”, 대한부동산학회지, 제35권 제1호, 대한부동산학회, 2017. pp.165~182.

13) 오주용 “1·2인 가구의 소형주택 주거만족도와 추천의도에 관한 연구” 전주대학교 박사학위논문, 2017.

14) 정기성·김효정, “서울시 2030 직장인 1인 가구의 주거만족도와 주거환경요인 인과관계에 관한 연구”, 주거환경, 제16권 1호 한국주거환경학회, 2018. pp.121~136.

정기성·김효정(2018)은 20~30대 서울시 거주 직장인 1인가구의 주거만족도와 주거환경요인의 인과관계에 관하여 연구를 하였다. 주거환경 요인으로는 대중교통 접근성, 출퇴근 용이성, 임대료, 관리비, 주차시설 이용편의성, 주택내부시설 등을 설정하였다. 실증분석 결과를 통해 주거만족도는 거주자의 직장여부 등에 따라 차이가 있다고 보았다.

이러한 주거환경은 인간과의 끊임없는 상호작용을 통하여 인간행동을 결정하며, 삶의 질에 가장 근본적인 영향을 미치게 된다¹⁵⁾. 이렇게 보면 주거선택속성과 관련된 영향변수들을 살펴보고, 본 연구에서처럼 오피스텔의 주거선택관련 특성변수를 도출하여 살펴볼 필요가 있다. 오피스텔에 관한 선행연구는 많지 않은 편이나 그동안 다양한 선택속성 요인과 개선방안에 대한 여러 연구가 진행되어 오고 있다. 그러나 입주자 고객의 특성을 세분화하여 고려하거나 비교한 선행연구는 거의 없었다.

따라서 본 연구에서는 이들 선행연구를 참고하여 입주자 고객의 특성을 세분하여 그룹화하고 이를 고려하여 오피스텔의 주거선택속성요인의 영향관계를 보는 것은 기존 연구와는 다른 차이점을 보인다.

Ⅲ. 연구설계

1. 연구과제

본 연구는 1~2인가구의 증가와 함께 오피스텔에 거주하는 비중이 점차 증가하면서 오피스텔의 입지특성, 시설요인, 그리고 경제적 환경특성이 주거선택속성으로 어떻게 기능을 하는지 구체적으로 살펴보고자 한다.

특히 오피스텔에 입주하는 고객은 대체로 혼인 전에는 남성, 여성이 개별적으로 입주하고

있을 것이다. 이들은 각각의 성별특성에 따라 선호하는 주거가치관이 다를 것이고 따라서 주거만족에 영향을 미치는 요인도 다르게 작용할 것으로 예상된다. 성별이외에도 연령대별에 따라서도 주거선택속성은 다르게 작용할 것으로 예상되는데 이를 구체적으로 살펴보기 위하여 다음과 같이 연구과제를 설정하고자 한다.

연구과제 1. 오피스텔이 제공하는 제요인이 주거만족도에 미치는 영향력은 어떠한가?

연구과제 2. 오피스텔이 제공하는 제요인이 남녀성별 만족도에 미치는 영향은 어떻게 다를 것인가?

연구과제 3. 오피스텔이 제공하는 제요인은 연령대 그룹별 만족도에 미치는 영향은 어떻게 다를 것인가?

2. 변수의 측정

1) 선택속성과 만족

오피스텔을 이용하기 위한 선택속성에는 다양한 요인들이 있으나 본 연구에서는 선행연구를 참조하여 영향을 미치는 요소를 오피스텔이 위치하고 있는 입지에 따라 나타나는 측면, 생활과 관련된 제반특성과 건축물로서 구성되는 시설요인, 그리고 입주에 따른 월세 부담이나 관리비와 같은 비용요인을 주요인으로 분류하였다.

입지요인은 거주하고 있는 오피스텔의 외부 환경에 대한 평가항목으로 대중교통의 이용 편리성, 직장이나 학교로의 출퇴근 또는 통학 거리, 지하철과 버스 정류장과의 접근거리와 같은 접근성에 대한 내용을 측정하는 변수로 구성된다.

시설요인은 거주하고 있는 오피스텔의 내부 환경과 관련 내부 시설에 대한 평가항목으로 오피스텔의 내·외부 구조, 방의 크기와 시설의 옵션이나 주차의 편리성여부, 시설의 방음이나 채광, 환

15) 김윤옥·박병남·김갑열, “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 64집, pp.227~240.

기나 소방안전과 같은 내용을 측정하는 변수이다.

비용요인은 거주하고 있는 오피스텔의 주거비 및 생활비에 대한 평가요소로서 오피스텔의 보증금이나 월세의 부담 그리고 관리비에 대한 적정성, 소득 대비 주거비 부담 정도나 생활비의 적정성에 대한 내용을 측정하는 변수이다.

종속변수로서는 오피스텔 거주자가 느끼는 주거만족도를 선정하였으며, 주거만족도는 현재 거주하고 있는 오피스텔에 대한 주거만족 정도에 대한 평가요소로서 입지요인, 시설요인, 비용요인에 따른 주거만족도를 측정하는 변수이다. 그리고 이들 변수를 측정하기 위하여 각각 ‘전혀 아니다’(1점)에서 ‘매우 그렇다’까지의 Likert 7점 척도로 측정하였다.

2) 설문문의 구성

선택속성에 대한 측정도구로 기존 선행연구에서 추출한 주요요소를 살펴보면 다음 <표 4>와 같다.

<표 4> 주요요소 추출과정

분 야		권세연 (2013)	김지우 (2014)	정연택 (2015)	김진현 (2017)	오주용 (2017)	본연구
입 지 요 인	대로거리	○	○	○	○	○	○
	통근거리	○	○	○		○	○
	역과의 거리		○		○		○
	교통편리성		○	○			○
	주요시설거리						○
시 설 요 인	시설구조	○	○	○	○	○	○
	시설수준	○	○	○		○	○
	주차공간		○	○		○	○
	엘리베이터		○	○		○	○
	방음, 소방안전	○	○	○		○	○
비 용 요 인	보증금부담		○	○	○		○
	월세부담		○	○		○	○
	관리비부담		○	○	○	○	○
	주거비부담		○	○	○	○	○
	생활비부담						○
주 거 만 족	입지만족	○	○	○	○	○	○
	시설만족	○	○	○	○	○	○
	비용만족		○	○	○	○	○
	전반적만족				○		○

* 각 선행연구에서 발췌 및 본 연구 채용내용

IV. 실증분석

1. 표본의 특성과 이용실태

1) 표본의 특성

설문응답자들의 일반적 특성을 살펴보면 남성이 74.9%, 여성이 25.1%로 남성이 3배 가량 많았다. 연령대는 30대가 83.3%로 주로 구성되어 있었다. 또한 이들은 직장인(97.9%)이 대부분이었고, 이들은 주로 미혼(88.4%)이었으며, 학력은 대학이나 대학원을 졸업한 사람(58.4%)이 많았다.

<표 5> 표본의 특성

구 분		빈도		구성비(%)
성별	남자	328		74.9
	여자	110		25.1
연령	20대	20~24세	17	3.9
		25~29세	41	9.4
	30대	30~34세	321	73.3
		35~39세	44	10.0
	40세 이상	15		3.4
직업	학생	9		2.0
	직장인	429		98.0
결혼	기혼	51		11.6
	미혼	387		88.4
학력	고졸 이하	26		5.9
	대학/대학원 재학	156		35.6
	대학/대학원 졸업	256		58.4
월 소득	100~200만원	49		11.2
	201~300만원	196		44.7
	301~500만원	158		36.1
	501만원 이상	35		8.0
차량소 유여부	있다	275		62.8
	없다	163		37.2
	계	438		100.0

또한 월평균 소득은 201~300만원 미만이 44.7%로 가장 많았으며, 301~500만원 이 28.4% 등의 순으로 구성되었다. 그리고 차량소유자(62.8%)가 미소유자 보다 다소 많은 것으로 나타났다.

2) 오피스텔 이용실태

오피스텔 이용실태를 살펴보면 <표 6>과 같다.

<표 6> 이용실태

구 분		빈 도	구성비(%)
알게 된 정보습득경로	네이버 등 인터넷	218	49.8
	직방 등 모바일 앱	79	18.0
	중개업소 방문	85	19.4
	지인소개, 추천 등	56	12.8
거주결정주체	나 스스로	365	83.3
	부모님과 협의	48	11.0
	기타	25	5.7
점유형태	전 세	24	5.5
	보증금부 월세	399	91.1
	무보증금 월세	15	3.4
거주규모	전용 5-6.9평	18	4.1
	전용 7-9.9평	84	19.2
	전용10평 이상	336	76.7
통근/통학 시간	10분 이내	75	17.1
	10분대	166	37.9
	20분대	104	23.7
	30분대	53	12.1
	40분초과	40	9.1
거주 불편사항	출퇴근 거리	15	3.4
	주변환경 열악	37	8.4
	내부시설 미비	43	9.8
	주차장등 미진	132	30.1
	관리운영 미진	14	3.2
	주거비 부담	197	45.0

오피스텔을 알게 된 주요 정보습득 경로로는 네이버와 같은 인터넷이 49.8%로 가장 많았으며, 중개업소가 19.4%로 그 뒤를 이었으며 직방이나 모바일앱도 18.0%를 차지하고 있었다. 오피스텔을 선택하는 거주결정 주체는 스스로가 하는 경우(83.3%)가 대부분이었다. 오피스텔의 점유형태는 보증금부 월세가 91.1%로 가장 많아 대부분이 이러한 형태임을 알 수 있었다. 거주에 따른 불편사항으로 주거비 부담이 45.0%로 응답해 비용 측면이 다른 부분을 앞서고 있었다.

2. 신뢰도분석과 요인분석

신뢰성이란 동일한 대상을 반복적으로 측정할 때 같은 결과를 가져올 수 있는 정도를 말하는 것이다. 본 연구에서는 가장 널리 사용하는 내적 일관성법의 Cronbach's α 계수를 사용하며 그 기준으로는 일반적으로 내적일관성을 가진 것으로 판단하는 0.6이상을 기준으로 하였다.¹⁶⁾ 또한 측정변수는 척도순화과정을 통하여 일부항목을 제거하였다.

또한 타당성을 검증하기 위하여 탐색적 요인 분석을 실시하였으며 모든 측정변수는 구성요인을 추출하기 위한 주성분분석을 사용하였다. 요인 적재치의 단순화를 위하여는 직교회전 방식을 채택하였고 문항의 선택기준은 고유값(Eigen Value)이 1.0 이상, 요인 적재치는 0.60 이상을 기준으로 하였다.

이상의 분석기준을 토대로 요인을 분석한 결과 3개의 요인으로 분류되었으며 <표 7>과 같이 선택속성의 외생변수군은 모두 내적일관성을 갖춘 것으로 나타났다.

<표 7> 외생변수 요인분석결과

구 분		요인적재량		
		요인1	요인2	요인3
입 지 요 인	대로변 거리	.911	.248	.114
	통근 거리	.907	.306	.118
	교통편리성	.906	.304	.125
	주요시설 거리	.905	.285	.101
	역과의 거리	.894	.329	.095
비 용 요 인	주변소요비용	.274	.892	.200
	월세 부담	.324	.889	.192
	보증금부담	.329	.879	.183
	관리비 부담	.315	.877	.168
시 설	시설 구조	.079	.131	.893
	시설 수준	.169	.348	.730
값		4.604	38.365	38.365
분산(%)		4.492	37.432	75.797
누적분산(%)		1.565	13.044	88.841
신뢰도		.975	.973	.631

* Kaiser-Meyer-Olkin : .958, Bartlett의 단위행렬 검정 근사 카이제곱 : 20817.29, p : .000

16) 일반적으로 크론바흐 알파계수가 0.8-0.9이상이면 바람직하고 0.6-0.7이면 수용할만한 것으로 여겨진다. 여기서 분석결과 0.6을 기준으로 하였고 이하는 내적일관성을 결여한 것으로 판단하여 제거하였다.

적재된 3요인의 누적분산은 88.841%로 나타났으며 각각의 요인에 대한 신뢰도를 살펴본 Cronbach's α 계수는 요인 3의 0.631에서 요인 1의 0.975까지 보이고 있어 내적일관성을 갖춘 것으로 나타났다.

내생변수군에 대한 요인분석과 신뢰도 분석도 같은 방식으로 실시하였으며 분석기준을 토대로 살펴보면 <표 8>과 같다. 측정변수의 설명력은 89.513%를 보이며 신뢰도는 Cronbach's α 계수가 0.961로 나타나 내적일관성을 갖춘 것으로 나타났다.

〈표 8〉 내생변수군 요인분석결과

구 분		요인적재량(요인1)
만 족	입지에 만족	.949
	비용에 만족	.947
	시설에 만족	.944
	전반적으로 만족	.943
아이겐값		3.581
분 산		89.513
신뢰도		.961

3. 상관관계 분석

구성하고 있는 요인들 간의 상호간의 상관관계의 유무와 그 강도를 파악하고자 상관분석을 실시하였다.

요인분석과 신뢰성분석을 통하여 각 요인의 단일성차원에서 상관분석을 한 결과, 대체로 양의 상관관계를 나타내고 있었다. 변수간의 유의도는 0.05보다 작은 것으로 파악되어 대부분 요인이 유의한 것으로 나타났으며 그 내용은 <표 9>와 같다.

〈표 9〉 변수간 상관관계

구 분	입지요인	비용요인	시설요인	주거만족
입지요인	1			
비용요인	.375**	1		
시설요인	.172**	.207**	1	
주거만족	.324**	.303**	.234**	1

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

4. 분석결과와 논의

1) 전체집단 분석결과

우선 전체집단에서는 어떠한지 분석결과를 보면 <표 10>과 같다.

모형의 적합성을 보면 다중회귀분석에서는 독립변수 간의 다중공선성이 크게 존재할 경우에는 해당 회귀분석의 결과는 의미가 없어진다. 따라서 이를 검토하여야 하는데 분석결과 VIF 값이 모든 변수가 10보다 훨씬 작게 나타나 다중공선성의 문제는 없다고 할 수 있다. 또한, Durbin-Watson값은 1.790으로 나타나 잔차들의 음이나 양의 자기상관관계가 없고, 모형의 설명력에서도 R제곱 수치로 살펴보면 82.0%를 설명하고 있어 좋은 모형으로 여겨진다.

〈표 10〉 전체그룹 회귀분석 결과

변 수	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	공선성 통계량	
	B	표준 오차	베 타			공차	VIF
상 수	.499	.110		4.526	.000		
입지요인	.117	.031	.126	3.847	.000	.449	2.228
비용요인	.664	.030	.749	22.102	.000	.418	2.394
시설요인	.135	.037	.099	3.681	.000	.664	1.505

R=0.906, $R^2=.821$, 수정된 $R^2=.820$
Durbin-Watson=1.790, F=138.038, $p=0.000$

분석결과 선행변수 중 주거만족에 3개의 변수가 모두 유의하게 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 그러나 영향력의 크기가 매우 상이하게 나타났다. 특히 비용요인이 주거만족에 큰 영향력을 보이고 있었다. 이후에는 입지요인, 시설요인의 순으로 주거만족에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

2) 성별 그룹 검토

성별로 그룹을 구분하여 살펴본 결과는 다 음의 <표 11> 및 <표 12>와 같다. 모두 모형은 적합하였으며 설명력도 높게 나타났고 F값도 모두 통계적으로 유의하였다.

〈표 11〉 남성그룹 회귀분석결과

변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	공선성 통계량	
	B	표준 오차	베타			공차	VIF
상수	0.392	0.135		2.912	0.004		
입지요인	0.140	0.035	0.150	4.067	0.000	0.468	2.138
비용요인	0.660	0.034	0.743	19.51	0.000	0.438	2.284
시설요인	0.134	0.045	0.089	2.999	0.003	0.725	1.38

R=0.907, R²=.822, 수정된 R²=.820
Durbin-Watson=1.888, F=431.830, p=0.000

남성의 경우에는 〈표 11〉과 같이, 입지요인, 비용요인, 시설요인 변수가 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있었다. 영향력은 비용요인이 큰 영향력을 보였으며 입지요인과 시설요인 순이었다. 그러나 시설요인의 영향력은 미미하였다.

〈표 12〉 여성그룹 회귀분석결과

변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	공선성 통계량	
	B	표준 오차	베타			공차	VIF
상수	0.810	0.206		3.932	0.000		
입지요인	0.038	0.065	0.042	0.595	0.553	0.401	2.496
비용요인	0.671	0.064	0.770	10.437	0.000	0.364	2.746
시설요인	0.163	0.069	0.148	2.376	0.020	0.514	1.946

R=0.909, R²=.826, 수정된 R²=.820
Durbin-Watson=1.328, F=138.857, p=0.000

여성의 경우는 〈표 12〉와 같이 비용요인과 시설요인 만이 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있었다. 여성은 비용요인 다음으로 시설요인이 큰 영향력을 보이고 있었다.

남녀 그룹별로 선행변수가 만족도에 영향을 미치는 유의한 변수만을 살펴보면, 다음의 〈표 13〉과 같이 나타낼 수 있다.

〈표 13〉 남녀그룹별 우선순위

순위	남 성	여 성	비 고
1	비용요인(.743)	비용요인(.770)	여성이 경우 입지는 유의하지 않음
2	입지요인(.150)	시설요인(.148)	
3	시설요인(.150)	—	

남성과 여성 모두에서 비용요인이 가장 상위에 있는 바, 이는 경제력이 상대적으로 적은 젊은 층이 주로 1인가구로 오피스텔에 거주하며 설문 집단의 대부분을 구성하고 있어 비용요인의 영향력이 가장 크게 나타난 것으로 보인다. 남성에서는 입지요인이 큰 영향력을 보이거나 여성에서는 시설요인이 큰 영향을 보였다. 여성에서는 입지요인은 유의하지 않았고 영향계수도 가장 낮게 나타나 여성은 시설이 어떻게 구성되는지를 중시하는 반면 접근성 측면은 비교적 열위인 것으로 생각할 수 있겠다.

3) 연령대별 그룹 검토

연령대별로 그룹을 구분하여 분석한 결과 〈표 14〉 및 〈표 15〉에서 보는 바와 같이 20대 및 30대 모두에서 비용요인이 다른 변수들 보다 주거만족에 월등히 높게 유의한 영향을 미치고 있었다.

20대 거주자집단에서 주거만족에 미치는 영향력의 크기는 〈표 14〉에서 보는 것과 같이 비용요인이 월등히 크게 나타났다. 이후 입지요인이 약한 영향력을 보이고 있었으나 시설요인은 유의미하지 않았다.

〈표 14〉 20대 그룹 회귀분석결과

변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	공선성 통계량	
	B	표준 오차	베타			공차	VIF
상수	-0.099	0.228		-0.433	0.666		
입지요인	0.117	0.041	0.118	2.845	0.006	0.806	1.241
비용요인	0.961	0.048	0.941	19.901	0.000	0.617	1.621
시설요인	-0.098	0.065	-0.068	-1.51	0.137	0.688	1.453

R=0.962, R²=.944, 수정된 R²=.929
Durbin-Watson=2.441, F=223.423, p=0.000

30대에서는 〈표 15〉에서와 같이 입지요인, 비용요인, 시설요인 모두 유의한 영향력을 미치고 있었다. 역시 비용요인이 가장 영향력이 높았으며 다음으로 입지요인, 시설요인 순으로 영향력을 보였다.

〈표 15〉 30대 그룹 회귀분석결과

변 수	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	공선성 통계량	
	B	표준 오차	베타			공차	VIF
상 수	0.682	0.120		5.672	0		
입지요인	0.089	0.028	0.096	3.151	0.002	0.569	1.759
비용요인	0.701	0.029	0.702	24.541	0.000	0.491	2.036
시설요인	0.086	0.034	0.065	2.489	0.013	0.771	1.298

R=0.900, R²=.811, 수정된 R²=.809
Durbin-Watson=1.837, F=515.649, p=0.000

연령대별로 유의한 변수와 영향력의 크기를 비교해 보면 〈표 16〉과 같이 나타났다.

〈표 16〉 연령대별 우선순위

순 위	20대	30대	비 고
1	비용요인(.941)	비용요인(.702)	20대의 경우 시설은 유의하지 않음
2	입지요인(.118)	입지요인(.096)	
3	-	시설요인(.065)	

20대는 30대 보다 비용요인이 다른 변수들 보다 월등히 높게 유의한 영향을 미치고 있는 것을 알 수 있다. 또한 20대는 입지요인이 나름의 영향을 미치고 있었다. 30대는 비용요인 이외에 입지요인, 시설요인이 모두 영향을 미치고 있었다. 20대 그룹에서 시설요인은 유의미한 영향력을 주고 있지 않은 것은 30대에 비해 상대적으로 경제력이 약한 20대는 시설의 불편함이 있는 것을 감수한다는 의미로도 볼 수 있겠다.

V. 결론 및 시사점

최근에 1-2인 가구의 증가와 함께 이들의 거주패턴이 오피스텔에 많이 거주하고 이들을 위한 주거시설 또한 도시형생활주택 등과 같이 소형으로 많이 공급되었다. 본 연구에서 오피스텔이 제공하는 각종 주거선택속성이 세부적으로 소비자그룹에게 어떠한 영향이 있는지 살펴본

결과는 다음과 같다.

조사된 오피스텔 거주자는 대체로 30대 남성이 많고, 이들은 대부분 미혼자로 구성되어 있었다. 이들은 젊은 세대의 대표적 특성처럼 오피스텔을 선택할 때 주로 네이버와 같은 인터넷을 주로 이용하고 있었다. 또한 보증금부 월세의 점유형태를 주로 보였으며 대부분 통근/통학 시간은 10분~20분대가 많아 직주근접형으로 이용되고 있으며 이들은 특히 주거비 부담을 거주 불편사항으로 주로 꼽아 비용측면의 부담이 상당한 것을 알 수 있었다. 이는 최열외(2008)의 연구결과¹⁷⁾ 직주근접형을 원하고 불편성에는 소음과 비싼 관리비라는 측면도 여전히 같은 것을 알 수 있다.

분석결과 선택속성변수 모두 주거만족에 유의하게 영향을 미치고 있는 것으로 나타났으며, 영향력의 크기는 비용요인이 영향력이 가장 컸다. 그 이후에는 입지요인과 시설요인이 영향력을 나타내고 있었다.

남녀그룹별로 살펴본 결과 남성의 경우 입지요인, 비용요인, 시설요인 변수가 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있었고, 여성의 경우는 입지요인이 유의한 영향력을 보이지 않았다. 남녀그룹 모두에서 비용요인이 가장 큰 영향력을 보이고 있었으며 영향력의 크기는 유사하였다. 그러나 그 다음 영향력으로는 다소 차이를 보이고 있었다. 남성집단은 입지요인이 시설요인에 비해 큰 영향력을 보이거나, 여성에서는 시설요인이 보다 큰 영향을 보였으며, 입지요인은 계수가 가장 낮게 나타나거나 유의하지 않아 오피스텔의 접근성 측면이 비교적 열위인 것으로 생각할 수 있겠다. 즉 남성은 입지를 비용 다음으로 살펴보고 있었으나 여성은 비용 다음으로 시설이 어떤지를 살펴보는 것이었다.

연령대별로 그룹을 구분하여 분석한 결과 20대는 30대 보다 비용요인이 다른 변수들 보다 월등히 높은 영향력을 보이고 있었다. 또한 20대 그룹에서는 시설요인은 유의미한 영향력을 주고

17) 최열외, “주거용 오피스텔에 대한 주거수준 평가 결정요인 분석” 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제33집, pp.325~326.

있지 않았다. 30대는 비용요인 이외에 입지요인, 시설요인 순으로 영향을 미치고 있었다. 즉 비용 뿐만 아니라 입지도 살펴보는 것으로 보였다. 그러나 30대에 비해 상대적으로 경제력이 약한 20대는 시설의 불편함이 있는 것을 감수하더라도 비용을 줄이는 것에 극대화하며 선택하는 것으로 생각해 볼 수 있겠다.

이상의 연구결과를 통해 오피스텔 거주자의 인구통계 변인에 따른 거주특성에 대한 의미 있는 결과를 확인할 수 있었고, 이러한 결과를 토대로 시사점을 제시하면 다음과 같다.

본 연구는 오피스텔의 주요 수요자를 남녀 성별로, 연령대별로 그룹화 하여 주요한 요점들을 살펴본 것으로 특히 공급자에게는 타겟 맞춤형으로 특화하여 오피스텔을 공급하는 전략을

펴도록 함으로써 자원의 사회적 낭비를 줄이고 사업의 안정성을 높일 수 있는 방안마련의 자료가 될 것이다. 또한 수요자나 중개사 등의 시장 관계자도 오피스텔의 선택시 의사결정에 나름의 중요한 기준이나 참고자료로 활용가능하다는 시사점이 있다 할 것이다.

본 연구는 부동산학 관점에서 오피스텔의 인구통계변인에 따른 선택속성요인을 세부적 살펴봄으로써 연구의 심화도를 높였다는 점에서 학문적 의미도 있겠다. 그러나 서울지역을 대상으로 하였으나 지역적 특성에 따른 차이점 도출이나 수도권 및 국내 전체로 확대하여 일반화하는 것에는 무리가 있을 수 있어, 이와 관련한 추가 연구가 필요하다고 하겠다.

참고문헌

- 권세연, “1인 가구의 주거환경 만족도 및 주거입지 특성 : 서울시를 중심으로”, 가천대학교 박사학위논문, 2013.
- 김상섭 · 최열 · 이고은, “도시형 생활주택의 공간유형별 거주환경 인식평가 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집, pp.104~119.
- 김상휘, “서울시 주거용 오피스텔 임대료 결정요인분석”, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문, 2010.
- 김윤옥 · 박병남 · 김갑열, “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 64집, pp.227~240.
- 김원표, 「다시 쓰는 통계분석, 구조방정식 모델분석」, 와이즈인 컴퍼니, 2017.
- 김종진, “오피스텔 공급정책의 변화에 따른 오피스텔의 공간분포와 입지특성”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2018.
- 김지우, “대학생과 직장인 1인가구의 소형주거만족도 및 요구에 대한 연구”, 디자인지식저널, 한국디자인지식학회, 2014, 제30권.
- 김진현 · 김형주, “1인가구 특성에 따른 주택형태 분석”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2017, 제 35권 제1호, pp.165~182.
- 박미정, “소규모 오피스텔 물리적 환경구성 요인의 중요도 분석”, 연세대학교 공학대학원 석사학위논문, 2017.
- 배장오 · 전영일, “임대아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집, pp.173~187.
- 보건복지부, ‘통계로 보는 사회보장 2018’.
- 서명희, “1인 가구의 삶의 만족도 예측요인 : 성별, 연령별, 비혼과 유배우에 따른 비교 분석”, 충북대학교 박사학위논문, 2018.
- 신상영 · 박지영, “서울시 준주택 실태와 정책방향”, 서울연구원, 2010.
- 오주용, “1·2인 가구의 소형주택 주거만족도와 추천의도에 관한 연구”, 전주대학교 박사학위논문, 2017.
- 정기성 · 김효정, “서울시 2030 직장인 1인 가구의 주거만족도와 주거환경요인 인과관계에 관한 연구”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2018, 제 16권 1호, pp.121~136.
- 정소영, “오피스텔 거주자의 주거요구 특성에 관한 연구”, 서울산업대학교 대학원 석사학위논문, 2007.
- 정연택 · 김재태, “소형주택 임차인의 주거만족도 및 주거가치, 계속거주의향에 관한 연구”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2014, 제12권 3호, pp.267~285.
- 최열 · 임하경 · 남상우, “주거용 오피스텔에 대한 주거수준 평가 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제33집, pp.318~331.