

Article

MZ세대 주거선택요인에 관한 연구

- 수도권 20~30대를 대상으로 -

The Study of the Housing Selection Factor of MZ Generation

- Focusing on the 20s and 30s in the Metropolitan Area -

박정아¹, 정주영², 윤효진^{3*}

Jung A Park¹, Joo Young Jung², Hyo Jin Yoon^{3*}

Received: February 15, 2024; Revised: March 19, 2024; Accepted: March 19, 2024

ABSTRACT

The purpose of this study is to identify factors necessary for creating a stable residential environment and housing satisfaction through analysis of the housing selection factors of the MZ generation, and to analyze whether there are differences in housing selection factors depending on individual characteristics and housing value and to develop differentiated housing supply measures. As a result of the study, it was found that the MZ generation had a strong preference for medium to large-sized apartments and considered safety and relaxation functions of housing to be important. The importance of housing preference and housing value differed depending on age, gender, and marital status. As a result of analyzing housing selection factors, common factors (house purchase price, management costs, etc.) were found to be more important than individual factors (transportation costs, future investment value). Location factors were important, such as proximity to public transportation. As a result of the correlation analysis between housing value and housing selection factors, all items showed a positive (+) correlation. As a result of multiple regression analysis, the influence on housing selection factors, which are dependent variables, was found in the following order: leisure function, relaxation function, work function, importance of ownership, and importance of housing.

Key words : MZ Generation, Housing Preference, Housing Selection Factor, Housing Value

주요어 : MZ세대, 주거 선호, 주거 가치, 주거 선택 요인

I. 서론

1. 연구의 목적 및 필요성

집은 살아있는 유기체로서, 시대적 흐름에 따라 사회환경의 변화와 그 안에서 생활하는 사람들의 상호작용을 통해서 진화

하고 있다. Park(2017)은 주거혁명 2030에서 ‘집은 더 이상 집이 아니다’라는 말을 통해 미래 주거의 방향을 보여주고 있다. 외부로부터의 보호라는 전통적인 주거의 역할은 4차 산업혁명에 따른 혁신 기술의 개발과 2020년 코로나라는 대규모 팬데믹을 기점으로 빠르게 변하고 있다. 더 이상 홈트(홈트레이닝)나 집방 프로그램 같은 단어가 낯설지 않고, 주거 패러다임의 변화를 보여주는 레이어드홈¹⁾이라는 개념이 주목받고 있다. 주거는 인간 생활의 기본요소로 삶의 질이나 만족도를 평가하는 중요 지표로 주거 가치의 변화는 삶의 가치 변화를 반영한다고

¹정회원(주저자), 경기대학교 도시·교통공학과 박사과정

²정회원(공동저자), 경기대학교 공학대학원 초빙교수

³정회원(교신저자), 경기대학교 도시·교통공학과 교수

***Corresponding author:** Department of Urban and Transportation Engineering, Gyeonggi University, 154-42 Gwanggyosan-ro, Yeongtong-gu, Suwon-si, Gyeonggi-do, 16227, Republic of Korea. E-mail: hjyoon@kyonggi.ac.kr

1) 김난도 외 다수는 2020년 발행한 「트렌드 코리아 2021」에서 소개한 10대 소비 트렌드 키워드의 하나로 집의 기본 기능 외에 다른 기능이 더해지는 다층적 공간으로의 변화를 의미함.



할 수 있으며 단순한 ‘거주’의 개념에서 벗어나 다양한 역할이 부여되며 진화하고 있다. 기본적인 휴식의 기능에 여가, 놀이, 일과 같은 기능이 추가되면서 직업의 특성, 개인의 라이프 스타일에 따른 주거 공간의 선택이 중요해졌다. 주거 트렌드의 변화는 MZ세대로 불리는 20대~30대를 중심으로 빠르게 확산되고 있다. 따라서 이들의 주거가치와 주거선택요인을 파악하는 것은 주거환경을 개선하고 미래 청년 주거정책을 결정하는데 중요한 의미가 있다.

MZ세대에게 주거란 자아실현의 공간이고 삶의 가치를 표현하는 공간이다. 주거에 대한 만족도가 삶에 있어 큰 역할을 차지하며 개인의 주거가치는 주거선택의 기준이 되기도 한다. MZ세대의 주거선택요인을 현재 주거 시장의 주 소비층인 중·장년층이나 노년층과 동일하게 분석할 수 없는 이유이다.

본 연구의 목적은 MZ세대의 주거선택요인에 대한 분석을 통해 안정적 주거환경 조성과 주거만족에 필요한 요인을 파악하는데 있다. 개인의 특성, 주거가치에 따라 주거선택요인에 차이가 있는지를 분석하여 차별화된 주택의 공급 및 관리 방안을 제시하고자 한다. 기존 연구는 주거 소비를 주도하고 있는 중·장년층, 은퇴를 앞둔 베이비부머, 노년층에 대한 주거선택 및 주거만족도 연구가 대부분이다. 그러나 본 연구는 미래 주거 활동의 주체인 MZ세대를 연구 대상으로 하고 있다는 점에서 기존 연구와 차별성을 갖는다. 또한 MZ세대의 인구·사회학적 특성뿐 아니라 주거가치가 주거선택에 미치는 영향까지 포함하여 분석한 것도 기존의 연구와 차별화되는 부분이다.

2. 연구의 방법 및 절차

본 연구는 문헌분석과 실증조사를 실시하였다. MZ세대의 주거가치, 주거선호, 주거선택요인에 관한 기존 문헌을 검토하고, 수도권 만 19세에서 39세(20대~30대) 남·여를 대상으로 온라인 설문조사를 실시하였다. 온라인 설문조사는 구글 설문지 프로그램을 활용하여 작성한 후 조사대상자에게 이메일 등으로 직접 입력하도록 요청하는 방식으로 설문지를 수집하였다.

설문지는 총 40문항으로 일반사항, 주거가치, 주거선호, 주거선택요인으로 구성하였고 제출된 설문지 중 유효한 172개를 분석에 사용하였다. 분석은 SPSS-25 프로그램을 이용하였다.

첫째, 빈도 및 기술분석을 통해 MZ세대가 가지는 주거선호, 주거가치, 주거선택요인의 특성을 분석하였다.

둘째, 인구·사회학적 특성에 따라 주거가치 및 주거선택에 어떤 차이점이 있는지를 확인하기 위해 T-검정을 시행하였다.

세 번째, MZ세대의 주거가치가 주거선택요인에 미치는 영

향과 그 영향력의 정도를 알기 위해 피어슨 상관관계 분석과 다중회귀분석을 실시하였다.

II. 이론적 배경

1. 용어의 정의

1) MZ세대

최근 다양한 분야에서 MZ라는 용어가 사용되는데 MZ세대는 보통 M(밀레니얼)세대와 Z(제너레이션)세대를 통칭하는 것이다. Choe(2022)는 1980년생부터 1995년 사이에 출생한 세대를 밀레니얼 세대, 1996년부터 2000년대 초반에 출생한 세대를 Z세대로 칭하며 디지털 환경에 익숙하고 최신 트렌드에 민감하며 자신만의 독창적 세계관을 가지고 있다고 특징지었다. Yang(2022)는 MZ세대는 서로 다르면서도 유사한 특징을 보이는데 두 세대가 사회적, 기술적, 정치적, 경제적으로 유사한 성장 배경을 가지고 있기 때문이라고 하였다. 또한 예전의 전통이나 규범, 제도에 구애받지 않고 개인 취향 존중이라는 트렌드를 가진 세대로 규정하였다. Lee(2023)은 1980년~1994년생을 M세대 1995년~2005년생을 Z세대로 규정하며 2020년 기준 통계청 자료에 따르면 전체 인구의 약 32.5%를 차지하고 있다고 하였다. Gwon(2023)은 MZ세대는 흔히 2030으로 불리며 기성세대와 다른 주거특징으로 독립된 주거 공간에 대한 선호를 들면서 최근 주택가격상승과 함께 주택이 소유에서 공유로 개념이 변하고 있다고 하였다.

앞선 연구의 개념을 종합하여 본 연구에서는 MZ세대를 현재 20~30대로 정의하여 연구를 진행하였다.

2) 주거가치

An(2021)은 주거를 공간과 그 속에서 행해지는 다양한 상호작용을 포함하는 개념으로 규정하였고, Pack(2021)은 주택은 사물로 환경의 일부이지만 주거는 사람과 그들이 속한 환경 사이의 관계라고 규정하면서 둘의 개념을 구분했다.

Hwang(2016)은 주거가치란 주거를 선택할 때 의사결정이나 행동의 판단기준이 되는 것으로 주거환경에 대한 거주자의 니즈와 요구도로 정의하였다.

Jeong(2016)는 주거가치는 주택을 둘러싼 지역적, 문화적, 사회적 상황 같은 다양한 변수들과 거주자 개인특성에 따라 느끼는 가치로 주거선택에 영향을 미치는 것이라고 정의하였다.

본 연구에서는 개인의 특성과 사회·문화적인 영향 및 주거환경에 대한 본인의 선호 등이 반영된 주관적인 중요성의 정도로 주거선택에 영향을 주는 가치라고 정의하고자 한다.

3) 주거선택요인

Lee(2020)은 주거선택을 주택 소비를 조절하는 과정에서 발생하는 주거지 이동 행위로 정의하고, 가족의 인구·사회학적 특성 및 경제적 지위와 주거의 부조화가 더 좋은 주거환경으로의 이동 욕구를 발생시킨다고 하였다. 주거선택의 영향요인으로 Woo(2022)는 개인적 요인, 물리적 요인, 경제적 요인, 환경적 요인, 입지적 요인, 사회적 요인으로 설정하였다.

An(2022)은 직주근접, 교육환경, 저렴한 주택, 환경 및 건강, 편의시설, 접근성을 주거선택의 영향요인으로 정하였고, Lee(2020)은 주거선택 결정의 영향요인을 사회적 특성요인, 외부적 특성요인, 정부시책 및 시장동향으로 구분하였다.

기존 연구 성과를 반영하여 본 연구에서는 주거선택요인을 경제적, 입지적, 관리적, 환경적 요인으로 구분하고 각각의 하위 요소별로 주거선택의 중요도와 영향을 파악하였다.

2. 선행연구 분석

본 연구와 관련된 기존 연구 성과들을 살펴보면 1. MZ세대의 주거가치 연구, 2. 청년세대 주거선택의 선호도 및 중요도 연구, 3. 청년세대 주거 특성 영향요인 분석이다.

MZ세대의 주거가치와 관련된 연구로 Yang(2022)은 MZ세대의 특성별 주거가치에 대한 연구에서 M세대는 경제성, Z세대는 주거관리를 가장 중요하게 고려하며, 집에 대해서 휴식을 취하고 각종 범죄와 재해로부터 안전하게 보호되는 곳이라는 생각을 가진다고 하였다.

청년세대 주거선택의 선호도 및 중요도와 관련된 연구 성과로 Kim(2022)은 부산 거주 청년 305명에 대한 실증조사를 통해 조사 대상의 80% 이상이 주택 형태로 아파트를, 규모는 100~133 m² 미만(30평~40평 미만)을 가장 선호한다고 밝혔다. 또한 자가 거주자는 주택 매매가격, 가격 상승 가능성, 엘리베이터 등 공용 이용 시설을 중요하게 생각하고 임차는 임대료, 주차 시설이나 공간에 대한 중요성이 높다고 하였다.

Park(2023)은 서울시 청년 매입임대주택의 주거선호도에 대한 연구에서 지하철 접근성이 중요하다는 점, 큰 규모의 주택을 선호한다는 점, 적정수준의 주거 면적과 신규 주택을 선호한다는 점, 엘리베이터 설치, 단독거주 형태를 선호한다는 결과를 도출하였다. 결과를 바탕으로 철저한 수요 분석과 역세권 신규 주택 공급, 다양한 평형의 주택 공급 등을 언급하며 최소 주거 면적은 20 m² 이상으로 상향하여야 한다고 주장하였다.

청년세대 주거 특성과 관련된 연구로 Oh & Park(2023)은 청년 1인 가구 주거 특성에 따른 팬데믹 이후 주거 공간 인식 및 이

용변화에 관한 연구에서 교육 수준, 소득수준, 직업 유형이 청년 1인 가구 주거 특성에 영향을 미친다고 하였다. 청년 1인 가구를 위한 공간계획의 다양화, 침실 중심의 개인 영역을 확보하고 서재나 취미 등을 위한 별도의 공간을 만들기보다 침실 공간을 가변적으로 사용하도록 계획할 것을 제안하고 있다.

Key(2022)는 2019년 인천시 주거실태조사에서 추출한 청년 723가구, 신혼부부 444가구를 다항로지 모형으로 주택특성, 주택시장 특성, 주거환경 특성 및 인천으로의 유입과 유출, 지속 거주에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석 결과 청년은 관리비 및 임대료 등의 주거비 부담을 가장 중요하게 고려하고 신혼부부는 주거환경 및 관리비 부담을 가장 중요시 했다는 결과를 제시하였다. 청년과 신혼부부의 유출을 막고 지속 거주를 위한 정책적 제안으로 임대료 지원금 확대, 관리비 및 이사비 등의 추가 지원, 신혼부부를 위한 금융지원 프로그램과 공원, 주차장 확보 등을 제시하였다.

Nam(2020)은 로지스틱 분석으로 청년 가구의 주거 현황 특정이 주택 구입 및 임대주택 이주 의사에 미치는 영향을 살펴보았다. 연구 결과 자가 보유 의사에 영향을 주는 요인은 거주지역, 경상소득, 주거비 부담, 가구주 연령이 유의미하게 나타났고 소득이 낮으면 공공임대 선택도 어렵다는 점을 들며 부담가 능한 임대료 책정을 시사점으로 제시하였다.

이상과 같은 기존 연구결과 들을 보면 청년세대의 주거선호와 주거특성 및 중요도는 주로 경제성, 입지성, 편리성에 대한 내용이 많았다. 본 연구의 차별성은 선행연구 내용을 바탕으로 MZ세대의 주거선택에 영향을 미치는 개인 특성, 주거가치에 따른 차이와 영향을 분석하여, 청년세대의 주거 만족도를 높이기 위한 차별화된 주택 공급방안을 제시하였다는 점이다. 또한 주거의 관리적 측면의 중요성 제고, 안전한 주거환경, MZ세대 특성을 반영한 커뮤니티의 활성화 등에 대해 연구하였다.

III. 조사내용 및 조사분석 결과

1. 조사내용

연구를 위한 표본의 추출은 확률적 표본추출 방법 중 비례층화방식을 선택하였다. 2024년 통계청 기준 수도권 20대 3,441,748명(48.2%)과 30대 3,698,001명(51.8%)을 모집단으로 하였다. 표본은 모집단에 비례하여 50:50으로 표집하였고, 조사대상자 172명 중 20대가 86명, 30대가 86명이었다.

1) 조사대상자의 일반적 특성

조사 대상자 172명의 일반적 특성으로 성별은 남성이 93명

으로 여성 79명 보다 많았고 나이는 20대와 30대가 동일했고, 결혼여부는 미혼이 125명(72.7%)으로 기혼보다 많았다. 동거인은 가족이 75.6%로 가장 많았고 거주 주거형태는 아파트가 62.2%로 가장 많았다. 거주지역은 경기도 64.5%, 서울 30.8%, 인천 4.7%였고 거주 주택의 면적은 60 m²~85 m²(32.6%) > 45 m² 미만(22.1%) > 85 m²~102 m²(20.9%) > 45 m²~60 m²(17.4%) > 102 m²~198 m²(5.8%) > 198 m² 초과(1.2%) 순이었다. 직업은 직장인이 122명(70.9%)으로 가장 많았고 다음이 학생 26명(15.12%) 자영업자 9명(5.2%)의 순으로 조사되었다.

2) 주거 선호에 대한 조사

주거 선호에 대한 빈도분석 결과는 <Table 1>과 같다. 선호 주택의 형태는 아파트가 70% 이상을 차지했고 다음이 단독주택 16.3%, 오피스텔 9.3%, 다세대(연립) 2.9%, 기타 순으로 나타났다. 소유 형태는 자가 소유가 82.6%로 가장 높았고 전세 14%, 월세 3.5%의 순이었다.

가장 선호하는 주택 면적은 85 m²(34평형)~102 m²(42평형)로 중형 이상 면적의 선호도가 높았다. 다음이 60 m²~85 m²(30.8%), 45 m²~60 m²(24.4%), 45 m² 미만(6.4%), 102 m²~198 m²(3.5%), 198 m² 초과(2.3%)의 순으로 나타났다. 선호 지역은 경기도가 52.9%로 가장 높았고 서울이 43.6%, 인천과 기타 지역이 각각 1.7%로 조사되었다.

Table 1. Results of Frequency Analysis on Housing Preference Factors

Division		N (%)
Type (5)	Apartment	121(70.3)
	Detached house	28(16.3)
	Row house	5(2.9)
	Officetels	16(9.3)
	Etc	2(1.2)
Ownership (3)	Self-Owned	142(82.6)
	Charter	24(14.0)
	Monthly	6(3.5)
Region (4)	Seoul	75(43.6)
	Gyeonggi-do	91(52.9)
	Incheon	3(1.7)
	Other areas	3(1.7)
Area (6)	45m ² Under	11(6.4)
	45~60m ²	42(24.4)
	60~85m ²	53(30.8)
	85~102m ²	56(32.6)
	102~198m ²	6(3.5)
	198m ² Over	4(2.3)

3) 주거가치에 대한 조사 분석

주거가치에 대한 빈도분석 결과는 <Table 2>와 같다. 주거가 가지는 기능 중 보호 기능에 대한 중요도가 평균 4.65로 가장 높았고 휴식 기능(4.25), 여가 기능(3.87), 업무 기능(3.3)의 순으로 나타났다. 삶에 있어 주거의 중요도는 4.59로 매우 높았으나 소유의 중요도는 이보다 낮은 4.02로 나타났다.

Table 2. Frequency Analysis Results for Residential Value Factors

Division	Likert scale					Average
	5	4	3	2	1	
Rest function	82	60	22	7	1	4.25
Leisure function	41	82	37	10	2	3.87
Business function	23	1	7	23	8	3.33
Protection function	124	37	10	1	-	4.65
Oownership importance	59	67	38	6	2	4.02
Housing importance	110	55	5	2	-	4.59

5(strongly agree), 4(agree), 3(neutral), 2(disagree), 1(strongly disagree)

주거가치에 대한 인구·사회학적 차이를 분석한 결과는 <Table 3>과 같다. 종속변수인 주거가치에 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 변인은 성별과 결혼이었다. 보호 기능의 중요도는 남성 4.53%, 여성 4.8%로 차이가 있고, 통계적 유의수준 0.01 수준에서 유의(p = 0.003)하게 나타났다. 휴식 기능의 중요도는 남성 4.12, 여성 4.41로 차이를 보였고, 통계적 유의수준 0.05 수준에서 유의(p = 0.031)하게 나타났다. 보호 기능과 휴식 기능 모두 여성이 남성보다 더 중요하다고 생각하여 집단 간 차이가 있었다. 업무 기능의 중요도는 기혼이 3.02 미혼이 3.46으로 미혼이 더 높았고, 통계적 유의수준 0.01 수준에서 유의(p = 0.009)하게 나타났다.

Table 3. T-Test Results for Residential Value Factors

Division	Average		Standard deviation		t	p
	M	F	M	F		
Protection function	n:93 4.53	n:79 4.80	n:93 0.69	n:79 0.49	3.00	.003**
Rest function	n:93 4.12	n:79 4.41	n:93 0.94	n:79 0.76	2.17	.031*
Business function	Ma n:47 3.02	Si n:125 3.46	Ma n:47 0.92	Si n:125 1.04	2.67	.009**

※ 1. M = Male, F = Female, Ma = Married, Si = Single

※ 2. (**) p < .01, (*) p < .05

4) 주거선택요인에 관한 조사분석

주거선택요인은 총 20개로 경제적 (4개), 입지적 (6개), 관리적 (5개), 환경적(5개)으로 구분하였다. 전체적으로 중요도가 높은 항목은 각종 설비 상태(4.59), 화재·재난·교통·방법 등 안전관리 상태 (4.54), 주택 구입가격(4.52), 공용부분 위생 상태 (4.44), 주차 공간 및 관리상태(4.41)였다. 중요도가 낮은 항목은 가족, 지인과의 거리(3.07), 지역사회 및 이웃과의 친밀감, 신뢰 (3.3), 공공시설 거리(3.4), 충분한 녹지공간(3.63), 교육시설 거리(3.7)로 확인되었다.

직업에 따른 주거선택요인의 중요도를 비교하면 주부가 평균 4.2로 가장 높았고 기타(4.07), 학생(4.06), 직장인(4.02), 자영업자(3.96), 아르바이트(3.92), 무직(3.87) 순이었다. 주거환경의 접촉도가 높은 주부의 경우 중요도도 가장 높고, 소득이 없거나 불규칙한 무직과 아르바이트의 중요도는 낮았다.

경제적 요인과 관련된 빈도분석 결과는 <Table 4>와 같다. 세부 항목별로 주택 구입가격(임대보증금 포함) > 월 임차료 및 관리비 > 출·퇴근 및 통학 교통비 > 미래 투자가치의 순이었다. 주택 구입가격과 월 임차료 및 관리비는 중요도가 ‘보통’에 미달하는 경우가 없거나 2명에 불과 하지만 교통비와 미래 투자가치는 각각 9명과 8명으로 나타나 중요도에 차이를 보였다.

Table 4. Frequency Analysis of Housing Selection Factors (Economic)

Division	Likert scale					Average
	5	4	3	2	1	
Purchase price	101	60	11	-	-	4.52
Rent (management fee)	69	75	26	2	-	4.23
Transportation cost	60	71	31	9	-	4.05
Investment value	59	63	40	8	-	3.98

5(strongly agree), 4(agree), 3(neutral), 2(disagree), 1(strongly disagree)

주거선택의 경제적 요인에 대한 인구·사회학적 차이를 확인하기 위한 T-검정 결과는 <Table 5>와 같다. 미래 투자가치에 대해서는 ‘나이’가 통계적 유의수준 0.05 수준에서 유의(p = 0.027)하게 나타나, 20대보다 30대의 주거선택에 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

Table 5. T-Test Results for Housing Selection Factors (Economic)

Division	Average		Standard deviation		t	p
	20'	30'	20'	30'		
Investment value	n:86	n:86	n:86	n:86	2.23	.027*
	3.83	4.14	0.87	0.97		

※ (*) p<.05

주거선택의 입지적 요인에 대한 빈도분석 결과는 <Table 6>

과 같다. 세부 항목별 중요도는 대중교통 근접성 > 학교/직장 거리 > 생활편의시설 거리 > 교육시설 거리 > 공공시설 거리 > 가족(지인)과의 거리순으로 나타났다.

Table 6. Frequency Analysis of Housing Selection Factors (Location)

Division	Likert scale					Average
	5	4	3	2	1	
Public transport	87	69	13	2	1	4.39
Proximity to work (school)	80	76	15	1	-	4.37
Convenience facilities	65	80	24	2	1	4.2
Educational facilities	43	62	48	13	6	3.7
Public facilities	27	43	79	20	3	3.4
Family (friend) proximity	20	52	67	24	9	3.3

5(strongly agree), 4(agree), 3(neutral), 2(disagree), 1(strongly disagree)

주거선택의 입지적 요인에 대한 인구·사회학적 차이를 확인하기 위한 T-검정 결과는 <Table 7>과 같다. T-검정 결과나이, 결혼 여부, 성별에서 차이가 나타났다. 교육시설과의 거리에서는 통계적 유의수준 0.001 수준에서 ‘나이’(p = 0.000)와 ‘결혼 여부’(p = 0.000)가 유의하게 나타났다. 즉 교육시설과의 거리는 20대보다 30대, 미혼보다 기혼의 주거선택에 더 큰 영향을 미친다고 할 수 있다. 직장(학교)과의 거리에서는 ‘결혼여부’가 통계적 유의수준 0.01수준에서 유의(p = 0.008)하게 나타났고, 생활 편의시설과의 거리는 ‘성별’이 통계적 유의수준 0.05 수준에서 유의(p = 0.023)하게 나타나 여성의 주거선택에 더 큰 영향을 미치는 것으로 확인되었다.

Table 7. T-Test Results for Housing Selection Factors (Location)

Division	Average		Standard deviation		t	p
	20's	30's	20's	30's		
Educational facilities	n:86	n:86	n:86	n:86	3.58	.000***
	3.44	3.99	1.00	1.00		
	Ma	Si	Ma	Si	-4.83	.000***
	n:47	n:125	n:47	n:125		
Proximity to work (school)	4.26	3.51	0.85	1.03	2.67	.008**
	Ma	Si	Ma	Si		
	n:47	n:125	n:47	n:125	2.30	.023*
	4.15	4.45	0.75	0.62		
Convenience facilities	M	F	M	F	2.30	.023*
	n:93	n:79	n:93	n:79		
	4.01	4.30	0.89	0.76	2.30	.023*

※ 1. M = Male, F = Female, Ma = Married, Si = Single

※2 . (***) p < .001, (**) p < .01, (*) p < .05

주거선택의 관리적 요인에 대한 빈도분석 결과는 <Table 8>과 같다. 세부 항목별 중요도는 각종 설비 상태 > 화재·재난·교통·방법 등 안전 상태 > 공용 부분 위생 상태 > 주차공간 확보 및 관리 상태 > 엘리베이터·커뮤니티시설 등 편의시설 순이었다.

Table 8. Frequency Analysis of Housing Selection Factors (Management)

Division	Likert scale					Average
	5	4	3	2	1	
Facility management	108	57	7	-	-	4.59
Safety management	110	48	11	3	-	4.54
Hygiene management	92	63	17	-	-	4.44
Parking management	98	51	19	4	-	4.41
Amenity	68	68	29	7	-	4.15

주거선택의 관리적 요인에 대한 인구·사회학적 차이를 확인하기 위한 T-검정 결과는 <Table 9>와 같다. T-검정 결과통계적으로 유의미한 차이를 나타내는 변인은 나이와 성별이었다. 주차공간 및 관리에서는 ‘나이’가 통계적 유의수준 0.01 수준에서 유의($p = 0.002$)하게 나타나 30대의 주거선택에 더 큰 영향을 주는 것으로 확인되었다. 각종 편의시설은 ‘성별’이 통계적 유의수준 0.05 수준에서 유의($p = 0.023$)하여 여성의 주거선택에 더 큰 영향을 주는 것으로 나타났다. 각종 안전관리에 있어서도 ‘성별’이 통계적 유의수준 0.05 수준에서 유의($p = 0.010$)하게 나타나 여성이 남성보다 안전관리를 더 중요하게 고려하는 것으로 확인되었다.

Table 9. T-Test Results for Housing Selection Factors (Management)

Division	Average		Standard deviation		t	p
Parking management	20's	30's	20's	30's	3.11	.002**
	n:86	n:86	n:86	n:86		
	4.23	4.59	0.84	0.68		
Amenity	M	F	M	F	2.30	.023*
	n:93	n:79	n:93	n:79		
	4.01	4.30	0.89	0.79		
Safety management	M	F	M	F	2.60	.010*
	n:93	n:79	n:93	n:79		
	4.42	4.68	0.80	0.52		

※ 1. M = Male, F = Female, Ma = Married, Si = Single

※ 2. (**) $p < .01$, (*) $p < .05$

주거선택의 환경적 요인에 대한 빈도분석 결과는 <Table 10>과 같다. 세부 항목별 중요도는 일조권 > 조망권 > 공원이나 산책로 > 충분한 녹지공간 > 지역사회 및 이웃과의 친밀감, 신뢰의 순이었다.

Table 10. Frequency Analysis of Housing Selection Factors (Environmental)

Division	Likert scale					Average
	5	4	3	2	1	
Right of light	65	73	27	7	-	4.14
Prospect right	37	74	47	14	-	3.78
Park proximity	34	75	47	15	1	3.73
Ample green space	31	66	58	16	1	3.63
Relationship with neighbors	13	40	75	34	10	3.07

5(strongly agree), 4(agree), 3(neutral), 2(disagree), 1(strongly disagree)

주거선택의 환경적 요인에 대한 인구·사회학적 차이를 확인하기 위한 T-검정 결과는 <Table 11>과 같다. 통계적 유의수준 0.05 수준에서 ‘나이’는 충분한 녹지공간($p = 0.043$), 공원이나 산책로와의 인접성($p = 0.041$), 지역사회 및 이웃과의 친밀감, 신뢰($p = 0.043$) 모두 유의한 차이를 보여 30대의 주거선택에 더 큰 영향을 주는 것으로 나타났다. 일조권은 통계적 유의수준 0.05 수준에서 ‘성별’이 유의($p = 0.042$)하게 나타나 남성보다 여성이 더 중요하게 고려하는 것으로 나타났다.

Table 11. T-Test Results for Housing Selection Factors (Environmental)

Division	Average		Standard deviation		t	p
Ample green space	20's	30's	20's	30's	2.04	.043*
	n:86	n:86	n:86	n:86		
	3.50	3.78	0.90	0.89		
Park proximity	20's	30's	20's	30's	2.06	.041*
	n:86	n:86	n:86	n:86		
	3.59	3.87	0.86	0.92		
Relationship with neighbors	20's	30's	20's	30's	2.04	.043*
	n:86	n:86	n:86	n:86		
	2.92	3.22	0.94	1.01		
Right of light	M	F	M	F	2.05	.042*
	n:93	n:79	n:93	n:79		
	4.02	4.28	0.91	0.70		

※ 1. M = Man, F = Female

※ 2. (**) $p < .01$, (*) $p < .05$

5) 주거가치와 주거선택요인에 대한 영향 분석

주거가치와 주거선택 요인과의 관계를 분석하기 위해 피어슨 상관관계 분석을 실시한 결과는 <Table 12>와 같다. 통계적 유의수준 0.01 수준에서 종속변수인 주거선택요인과 독립변수는 전부 유의한 정(+)의 상관관계를 보였다. 상관성의 크기는 여가 기능($r = 0.502$) > 휴식 기능($r = 0.423$) > 주거 중요도($r = 0.376$) > 보호 기능($r = 0.359$) > 소유 중요도($r = 0.302$) 업무 기능($r = 0.299$) 순이었다.

기타 요소 간의 상관관계 분석 결과 휴식 기능과 여가 기능은 정(+)의 상관성을 보였고, 업무 기능은 휴식 기능, 여가 기능과 정(+)의 상관관계를 보였다. 소유 중요도는 보호기능과 정(+)의 상관관계를 보였고, 주거 중요도는 휴식 기능, 여가 기능, 보호 기능, 소유 중요도와 정(+)의 상관관계를 보였다. 보호 기능과 업무 기능, 주거 중요도와 업무 기능은 유의한 상관성을 보이지 않았다. 소유 중요도의 경우 보호 기능을 제외한 모든 요소와 유의한 상관성을 나타내지 않았다.

Table 12. Correlation Analysis of Housing Value And Housing Selection Factors

Division	RF	LF	BF	PF	OI	HI	HS
RF	1						
LF	.330**	1					
BF	.180*	.197**	1				
PF	.174*	.197**	.067	1			
OI	.121	.091	.025	.211**	1		
HI	.195*	.162*	.028	.547**	.321**	1	
HS	.423**	.502**	.299**	.359**	.302**	.376**	1

※ 1. RF = Rest Function, LF = Leisure Function, BF = business Function
PF = Protection Function, OI = Ownership Importance
HI = Housing Importance, HS = Housing Selection
(**) Significant at the 0.01 level (both sides) of the correlation coefficient
(*) Significant at the 0.05 level (both sides) of the correlation coefficient

독립변수인 주거가치가 종속변수인 주거선택요인에 미치는 영향력의 정도를 파악하기 위해 다중회귀분석을 실시한 결과는 <Table 13>과 같다. 통계적 유의수준 0.001 수준에서 여가 기능($p = 0.000$)이 유의하였고, 통계적 유의수준 0.01에서 휴식 기능($p = 0.001$), 업무기능($p = 0.003$), 소유중요도($p = 0.007$)가 유의 하였다. 또한 통계적 유의수준 0.05 수준에서 주거중요도가($p = 0.031$) 유의하게 나타났다.

주거선택요인에 대한 독립변수의 영향력을 비교하면 여가 기능($\beta = 0.333$, $t = 5.388$), 휴식 기능($\beta = 0.209$, $t = 3.375$),

업무 기능($\beta = 0.179$, $t = 3.052$), 소유 중요도($\beta = 0.166$, $t = 2.738$), 주거 중요도($\beta = 0.154$, $t = 2.179$)로 나타났다.

Table 13. Correlation Analysis of Housing Value And Housing Selection Factors

Division	IV	B	SE	beta	t	p-value	R ²
	(e)	1.419	.246		5.781	.000***	
	rest function	.106	.031	.209	3.375	.001**	
	leisure function	.167	.031	.333	5.388	.000***	
<DV> Housing selection factors	business function	.077	.025	.179	3.052	.003**	.463
	protection function	.090	.049	.126	1.830	.069	
	ownership importance	.081	.030	.166	2.738	.007**	
	housing importance	.112	.051	.154	2.179	.031*	

※ (***) $p < .001$, (**) $p < .01$, (*) $p < .05$

2. 조사분석결과

주거선호에 대한 분석 결과 MZ세대는 다양한 주거 형태 중 아파트, 면적은 중형 이상($85 \text{ m}^2 \sim 102 \text{ m}^2$)에 대한 선호도가 가장 높았다.

중·장년 세대의 주거선택에 관한 Jung(2023), Lee(2020), Kim(2019)의 연구와 비교하면, 선호하는 주택의 면적은 20평~33평 정도로 자녀 분가 등으로 인해 단독 혹은 부부가 살기 적합한 규모를 원하는 것으로 조사되어 MZ세대의 주거선호와 차이를 보이고 있다.

주거가치에 대한 분석 결과 첫 번째, MZ세대는 주거의 중요한 기능을 각종 위험으로부터 보호받고 육체적, 정신적 휴식을 취하는 것이라고 생각하였다. MZ세대의 주거만족도를 높이기 위해서 주택 공급 시 각종 위험이나 재난에 대한 대응이 중요하다.

두 번째, 소유에 대한 가치가 변하고 있다는 점이다. 연구 결과에도 나타났듯 삶에 있어 주거의 중요도보다 소유의 중요도는 상대적으로 낮다. ‘집을 꼭 소유해야 한다’에서 ‘집은 중요하지만 반드시 소유할 필요는 없다’로 변하고 있음을 보여준다. Jo(2022)²⁾은 공유주택을 ‘혼자의 시대, 함께의 집’으로 표현하

2) ‘혼자사는 사람들을 위한 주거실험’(2022)에서 MZ세대의 새로운 주거형태로 코리빙 하우스는 이웃과의 적당한 거리를 유지하면서 함께 사는 주거 공간이 필요성의 강조하였다.

며 MZ세대는 공유 자체보다 어떻게 공유할 것인가에 더 관심을 가지고 있다고 하였다. 공유주택에 대한 양적 확대 보다 형태적 다양화가 필요한 부분이다.

Joo, Lee, & Kim(2023)의 연구에 따르면 도시형 공유주거에 대해 세대별 인식과 요구 특성에 차이가 있는데, 가장 큰 차이를 보이는 부분으로 ‘이웃과의 관계’를 들었다. 연령대가 높아질수록 이웃과의 교류, 관계 및 친밀도에 대한 선호가 높았고 청년층일수록 선호가 가장 낮았다. 즉 공유주택의 공급시에는 공급 대상의 세대 특성을 면밀하게 고려하여 커뮤니티 공간을 구성하여야 한다.

세 번째, 성별이나 결혼 여부 등 개인의 특성에 따라 주거가치가 다르게 나타났다. 여성이 남성보다 안전과 휴식의 기능을, 미혼이 기혼보다 업무의 기능을 중요하게 생각했다. M세대(30대)가 일과 생활의 분리를 통한 워라벨을 추구했다면 Z세대(20대)는 오히려 일과 생활의 조화를 중요하게 생각한다고 할 수 있다. 미혼일수록 이런 경향이 뚜렷이 나타나 최근 1인 비혼 가구의 증가, 언택트 업무 환경의 조성 등 사회·문화적 환경이 주거가치에도 영향을 주고 있다고 볼 수 있다.

주거선택요인에 대한 분석 결과는 경제적, 입지적, 관리적, 환경적 요인으로 나누어 분석하였다.

경제적 요인 분석 결과 개별적 요인보다 공통적 요인이 주거선택에 더 중요하게 고려되었다. 주택 구입 가격이나 관리비는 모두에게 영향을 미치는 공통적 요인이고, 교통비나 미래 투자가치는 개인의 특성과 가치관에 따라 달라지는 개별적 요인이다. 즉 MZ세대의 주거지원정책은 공통적 요인인 주택구입 금융지원, 저렴한 임대료의 주택공급 확대를 중심으로 하는 것이 효과적이라는 것을 알 수 있다.

입지적 요인 분석 결과 첫 번째, MZ세대가 가장 중요시하는 입지 요인은 편리한 대중교통과 직주근접이었다. 직장(학교)과의 인접성은 미혼의 주거선택에 더 큰 영향을 미치고 있는 것으로 조사되었다.

두 번째, 기혼인 MZ세대를 대상으로 공공주택을 공급할 경우 교육시설과의 거리를 중요하게 고려하여야 한다는 점이다. 미혼보다 기혼, 20대보다 30대가 교육시설과의 거리를 더 중요하게 여기고 있었다. 따라서 신혼부부 대상의 희망타운 사업지를 선정할 경우 초등학교, 유치원, 학원, 도서관 등 교육 인프라 시설이 구축된 곳에 공급할 필요가 있다는 것이다.

중·장년층의 주거입지 특성과 비교하면 Lee & Seo(2019)는 노후에도 기존 주택유형에서 거주하고 싶어 하고 경제적 여유

가 있는 경우, 여성이 남성보다 대도시를 선호한다고 하여 도시의 편리성을 중요하게 여기고 있음을 알 수 있다. Lee & Choi(2020)의 연구에서는 중·장년의 라이프 스타일에 따라 주택수요가 다르게 나타난다는 점을 강조하며 초고령사회를 대비하여 시장세분화가 필요하다고 언급하였다. MZ세대가 결혼이나 나이와 같은 요인에 따라 선호하는 입지가 달라졌다면, 중·장년층의 경우 경제적인 이유, 기존주거지 등이 선호에 영향을 주는 주요 요인으로 연구되고 있다.

관리적 요인에 대한 조사 분석 결과 첫 번째, MZ세대가 가장 중요시하는 관리적 요인은 난방·환기·배수 등 각종 설비 상태와 화재·재난·교통·방법 등 안전관리 상태였다. 이것은 보호기능과 휴식 기능의 중요도가 높았던 결과와도 일치한다.

두 번째, 여성에게 취약한 주거환경의 개선이 필요하다는 점이다. 조사결과 안전에 대한 중요도, 보호의 기능 모두 성별에 따라 유의미한 차이를 보였다. 동일한 주거 환경이라도 여성이 남성보다 더 위험하다고 생각한다는 것을 알 수 있다.

세 번째, 주차 공간 및 관리의 중요도가 나이에 따라 차이가 있다는 것이다. 즉 대학생보다 직장인을 대상으로 주택을 공급할 경우에는 더 많은 주차 공간을 확보할 필요가 있다는 것을 의미한다.

환경적 요인에 대한 조사 분석 결과 첫째, MZ세대는 주거선택 시 환경적 요인을 다른 요인들에 비해 상대적으로 덜 고려한다는 것이다. 일조권을 제외한 나머지 항목은 상대적으로 낮은 중요도를 보였다. 기존의 연구들에서 녹지공간, 공원과의 인접성이 주거만족도에 영향을 준다는 결과가 많다는 점을 보면 주거선택요인과 주거만족도 간에는 차이가 있음을 알 수 있다. 두 번째, 충분한 녹지공간, 공원, 산책로와의 인접성, 지역사회 및 이웃과의 친밀감, 신뢰 모두에서 30대가 20대보다 중요도가 높아 자연환경, 사회적 관계에 관심이 많다는 것을 알 수 있다.

Jung(2023)은 장년 세대의 주거선택 중요도에 대한 분석에서 자연적 요인, 관리적 요인, 경제적 요인, 입지적 요인, 물리적 요인, 사회적 요인의 중 자연적 요인에 대한 중요도가 상대적으로 높았다. 또한 Joo, Lee, & Kim(2023)의 연구 결과에서 연령이 높아질수록 이웃과의 관계에 대한 관심과 중요도가 커진다는 내용과도 유사한 결과라고 할 수 있다.

주거가치와 주거선택요인에 대한 영향분석 결과이다.

주거가치를 독립변수로 주거선택요인을 종속변수로 상관관계를 분석한 결과, 주거가치의 모든 항목이 주거선택요인과 정(+)의 상관관계($p < 0.01$)를 보였다. 여가 기능($r = 0.502$) > 휴식

기능($r=0.423$) > 주거 중요도($r=0.376$) > 보호 기능($r=0.359$) > 소음 중요도($r=0.302$), 업무 기능($r=0.299$)의 순이다. 특히 주거선택요인은 여가 기능과 휴식기능, 주거 중요도와 높은 상관성을 보였다. 이것은 MZ세대는 주거선택 시 주거의 기능 중 여가 기능을 중요하게 고려하고 있다는 것을 의미한다.

주거가치가 주거선택요인에 미치는 영향력의 정도를 파악하기 위해 다중회귀분석을 실시한 결과 여가 기능·휴식 기능·업무 기능에 대한 중요도가 높을수록, 주거에 대한 소유중요도가 높을수록, 주거의 중요도가 높을수록 주거선택에 미치는 영향이 커졌다. 다만 보호 기능은 주거선택에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 조사되었다.

주거 선택에 가장 큰 영향을 주는 요인은 여가 기능으로 나타났다. MZ세대가 개인의 취미, 운동, 문화 활동 등이 가능한 주거 환경을 중요시 한다는 것을 알 수 있으며 최근 공동주택 커뮤니티시설의 증가와도 관련이 깊다. 두 번째, 휴식 기능이 여가 기능에 이어 주거선택에 영향을 미치는 중요 요인으로 분석되었다. MZ세대가 쾌적한 주거환경을 중요시한다는 점은 앞서 조사 결과에서 중형 이상 평수에 대한 선호도가 높았던 점, 난방·환기·배수 등 각종 설비의 중요도가 높았다는 점을 통해서도 확인할 수 있다.

IV. 결론 및 시사점

MZ세대의 주거선호, 주거가치, 주거선택요인에 대한 분석을 통해 관리적 측면과 공급적 측면의 결론은 다음과 같다.

1) 관리적 측면

첫 번째, 아파트에 대한 높은 선호도와 주거의 관리적 부분에 대한 중요성의 증가이다. 조사 결과 MZ세대는 주로 안전성, 쾌적성, 편리성에 높은 비중을 두고 주거를 선택하는 것으로 나타났다. 주거선택요인 20개 항목 중 가장 중요도가 높았던 5개 항목(각종 설비 상태, 안전상태, 주택구입 가격, 공용부분 위생 상태, 주차공간 등) 중 1개를 제외하면 모두 관리적인 부분이었다. 즉 MZ세대의 주거만족도를 높이기 위해서는 아파트의 공급 확대도 중요하지만 관리적 부분에 대한 내용도 중요하다는 것이다.

두 번째, 안전한 주거환경에 대한 높은 관심이다. 빈도 분석 결과 휴식과 보호에 대한 중요도가 높다는 점, 주택선택요인과의 높은 상관성 등을 통해 안전한 주거환경에 대한 MZ세대의 요구를 확인할 수 있다. CCTV, 자동 홈네트워크 시스템, 무인 택배 시스템 등 안전과 관련된 설비 증가와도 비슷한 맥락이다.

위험이나 재난에 대한 안전대책이 강조되어야 하며 범죄, 화재 뿐 아니라 지진, 태풍, 폭우 등 자연재해에 대비할 수 있는 대응 방안이 모색되어야 한다.

세 번째, MZ세대의 라이프스타일을 반영한 차별화된 공동체 형성이다. 재택근무, 화상회의 등 언택트 환경 조성으로 지역사회 및 이웃과의 관계는 줄어든 반면 주차, 소음, 흡연 등 이웃과의 갈등은 점점 심각해지고 있다. MZ세대는 적극적인 참여 의식, 사회 문제에 대한 깊은 관심 및 공공성, 환경에 대한 가치를 중요하게 생각한다. 이런 MZ세대의 특성을 반영하여 관심사가 비슷한 사람들과의 관계성을 높이고 소규모 커뮤니티 활동을 지원하여 지역사회 및 이웃과의 긍정적 커뮤니티가 형성될 수 있도록 하여야 할 것이다. 마지막으로 커뮤니티시설 운영의 활성화 방안 강구이다. 연구 결과 MZ세대의 주거선택에 가장 큰 영향을 미치는 것은 여가 기능이었다. 최근 공동주택에 공급되는 다양한 커뮤니티시설들은 과도한 유지·관리비, 입주민 간 갈등으로 이용 중단, 폐쇄하는 경우도 자주 발생하고 있다. 커뮤니티시설에 대한 효율적인 관리를 통해 시설을 활성화하고 입주민 간 공동체 의식을 높이는 것이 중요하다고 할 수 있다.

2) 공급적 측면

첫 번째는, 청년을 위한 공유주택의 형태를 다양화할 필요가 있다는 점이다. MZ세대는 집을 소유하는 것보다 주거를 통해 개인의 가치관, 자신만의 생활 방식을 구현하는 것에 더 관심이 많다. 또한 주거생활의 안전성, 편리성, 쾌적성을 추구하기 때문에 단순히 저렴한 주거지만을 선호하지 않는다. 청년 1인 가구의 비율이 높아지고 주택 구입비용이 상승함에 따라 현실적으로 주택 구입이 쉽지 않은 MZ세대에게 공유주택은 하나의 대안이 될 수 있다. 다만 공유주택의 만족도를 높이기 위해서는 거주자의 특성과 수요를 기준으로 세분화해야 한다. 사생활을 침해하지 않는 수준에서 주거가치에 따라 선택이 가능하도록 공유하는 공간의 수준을 다양화할 필요가 있다.

두 번째, MZ세대를 대상으로 공공임대주택을 공급할 경우 면적을 다양화하고, 입주 대상을 확대하여야 할 것이다. MZ세대가 가장 선호하는 주거는 수도권에 위치한 아파트로 조사되었다. 대표적으로 행복주택은 19~39세의 청년, 신혼부부, 대학생 등을 대상으로 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 부지에 공급하는 임대주택이다. 현재 행복주택의 전용 면적은 16 m²~36 m²가 대부분으로 조사 결과 가장 선호도가 높았던 85 m²~102 m²의 절반 수준도 되지 않는다. 최근 2인 동거가족의

수요도 많아지고 있다는 점에서 행복주택 면적의 현실화가 필요하다고 말할 수 있다. 또한 주택가격의 급격한 상승으로 공공 임대주택에 대한 입주 의사가 높아지고 있다. 소득이나 직장 등 입주 요건을 완화하여 많은 청년이 혜택을 받을 수 있도록 범위를 확대하여야 할 것이다.

세 번째, 정확한 수요자 니즈를 파악한 주택 공급이다. 연구 결과 성별, 결혼 여부, 나이에 따라 주거선택의 중요도에 차이가 나타났다. 여성은 생활 편의시설 인접성, 엘리베이터 등 각종 편의시설, 화재·재난·교통·방법 등 안전상태, 일조권 등에 대한 중요도가 높았다. 따라서 여성 전용 공공주택을 공급할 경우 생활 인프라가 구축되고 안전성이 높은 입지, 프라이버시 확보와 다양한 편의시설이 확보된 환경을 갖추어야 한다. 20대는 교육시설, 공원과의 인접성, 주차 공간에 대한 중요도가 30대보다 낮다고 조사되었다. 20대 대학생이나 사회 초년생을 위한 공공주택은 역세권, 대중교통 인프라가 확보된 곳, 인근에 공용주차장 이용이 가능한 곳에 공급하여야 할 것이다. 이처럼 개인의 인구 사회학적 특성, 주거가치에 따라 요구하는 주거환경에 차이가 있으므로 획일화된 주택공급을 지양하고, 안정적 주거환경의 지속적인 제공을 위한 정책적 지원이 필요하다. MZ세대는 개인적 특성뿐 아니라 취업, 이직, 결혼, 출산과 같은 라이프 사이클에 따른 주거환경의 변화가 불가피하다. 조건에 맞는 공공주택을 전문적으로 안내하고 연결해 줄 수 있는 실질적인 정책이 시행되어야 할 것이다.

REFERENCES

1. An, G. S. (2022). *A Study on the Factors Affecting the Residential Choice and Residential Satisfaction of Workers in Seoul Metropolitan Area*. doctoral dissertation, Gachon University.
2. An, O. H. (2021). *Housing Welfare*. Korea: SJbook.
3. Choe, J. Y. (2022). *A study on the changing housing preferences of millennials and gen Z after COVID-19: focused on the Seoul metropolitan area*. Master thesis, Hayang university.
4. Gwon, J. H. (2023). *The Effects of Housing Investment Determinants of MZ Generation on Investment Satisfaction*. doctoral Dissertation, Seoul Venture University.
5. Hwang, I. S. (2016). *The effect of the consumers' housing value and investment value on the purchase intention*. doctoral Dissertation, Hoseo University.
6. Jeong, B. H. (2016). *Research on the Effect of Residential Property on Residential Satisfaction and Values*. doctoral Dissertation, Mokwon University.
7. Jeong, I. S. (2023). *A study on housinh policy for older generation that reflects the preparation and housing choice characteristics of old age life - focused on the Capital region of Korea -*. doctoral Dissertation, PyongTaek University.
8. Jo, S. I. (2022). *Housing Experiment for People Living Alone*. Woonjin readers.
9. Joo, W. S., Lee, S. W., & Kim, Y. J. (2019). Analysis of Perceptions and Needs Characteristics by Generation for Urban Shared Housing. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 39(6), 27-38.
10. Key, Y. H. (2022). Housing Choice Determinants of the Youth and Newlyweds Households: A Case Study of Incheon. *LHI Journal of Land, Housing, and Urban Affairs*, LHI Journal, 13(4), 13-22.
11. Kim, G. R. (2019). *Housing Preferences of the 2nd Generation Baby Boomers After Retirement in South Korea : Focusing on Residential Perception & Retirement Readiness*. doctoral Dissertation, Ewha Womans University.
12. Kim, G. S. (2022). *A study on preference for housing of touth*. Master thesis, Dong-eui University.
13. Kim, N. D., Jeon, M. Y., Choe, J. H., Lee, H. E., Lee, J. Y., Lee, S. J., Seo, Y. H., Gwon, J. Y., & Han, D. H. (2020). *Trend Korea 2021*. Korea: miraebook.
14. Lee, D. H. (2020). *A study on the housing choice of new sale apartments of middle older generations according to the elderly society*. doctoral Dissertation, Dong-eui University.
15. Lee, D. H. (2023). *A Study on the MZ Generation's Perception and Preference for Public Rental Housing*. Master thesis, Daegu university.
16. Lee, G. Y., & Choi, M. S. (2020). Study on the Effects of the Middle and Senior s Housing Preferences According to Lifestyle. *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 18(3), 117-134.
17. Lee, J. Y., & Seo, W. S. (2019). Analyzing the Factors of Residential Choice of Middle-Aged Adults in Large Cities for Later Life. *Journal of KREAA*, 25(4), 41-53.
18. Nam, Y. W. (2020). A study on the influencing Factors on the Housing Choice of Youth Group. *Journal of real estate*, 21, 47-60.
19. Oh, J. Y., & Park, H. K. (2023). A Study on the Changes to Residential Space Perception and Use After COVID-19 Pandemic according to the Housing Characteristics of Young Single Person Households. *Korean institute of interior design journal*, 32, 135-142.
20. Pack, S. W. (2021). *A Study on the Relationship between*

- Housing Satisfaction and Aging in Place according to Housing Characteristics*. doctoral Dissertation, Pusan National University.
21. Park, B. G. (2023). *A Study on the Housing Preferences of Purchased Rental Housing for Young People in Seoul*. doctoral Dissertation, Dankook University.
22. Park, Y. S., & Shawn, H. (2017). *Housing Revolution*. Korea: Kyobobook.
23. Woo, C. Y. (2022). *A Study on the Factors for Housing Choice in the Spread of Smart Work -Focusing on Borich Need Assessment and TLfF Model*. doctoral Dissertation Dong-eui University.
24. Yang, J. Y. (2022). *Housing Value by Characteristics of MZ Generation*. doctoral Dissertation, Seoul Venture University.