

주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구

- 주택복지정책에 대한 함의 -

황광선*

A Study on Residential Environment and Residential Satisfaction Based on Housing Tenure Type

- Implications of Welfare for Housing Policy -

Kwangseon Hwang*

요약 : 최근의 “주거환경” 혹은 “주거만족”에 관한 연구에서 주거만족 혹은 주거환경을 점유형태별(자가/전세/월세)로 분류하여 인과관계를 분석한 연구는 드물다. 본 논문은 점유형태별로 주거만족도가 다르다면, 그 차이의 원인은 점유형태 자체 차이에 있기보다, 주거환경에 있다고 주장한다. 따라서 점유형태에 따른 주거환경이 주거만족에 미치는 영향 분석 연구가 강하게 제기된다. 이에 따라 본 논문은 다음의 질문에 답을 하고자 한다. 자가/전세/월세 유형별로 주거 만족에 차이가 있는가? 있다면 그 차이의 원인은 무엇인가? 주거 만족에 영향을 미치는 주거 환경의 중요성이 점유형태별로 차이를 나타내는가? 이 연구 질문에 답을 하기 위하여 2010년도 주거실태조사 자료를 토대로 분산분석 및 회귀분석을 실시하였다. 실증적 연구 결과를 요약하면 다음과 같다. 점유형태별-자가, 전세, 월세-로 주택 만족도에 차이가 있다. 그리고 이 차이는 물리적 주거환경의 차이에서 기인한다. 좀 더 세부적으로 살펴보면, 첫째, 물리적, 사회적, 자연적 주거환경은 대체로 주거만족에 양(+)의 영향을 미쳤다. 이는 선행연구의 결과와 같다. 그 중에 자연적, 사회적, 물리적 순으로 회귀계수가 높게 나와 그 영향성에 차이가 있음을 알 수 있었다. 둘째, 점유형태별-자가, 전세, 월세-로 사회적 주거환경과 자연적 주거환경의 영향성 정도는 큰 차이를 보이지 않았다. 차이는 “물리적 주거환경”에서 나타났다. 전세, 월세로 갈수록 물리적 주거환경이 나빠지고 있음을 보게 된다. 요약하면, 자가와 전월세의 주거만족 차이는 이 물리적 주거환경 차이에 기인하고 있음을 발견하게 된다.

주제어 : 주택복지정책, 주거환경, 주거만족, 점유형태

ABSTRACT : Are there differences in residential satisfaction among those who reside in different housing tenure type? Do they show different factors of residential environment that affect residential satisfaction in terms of housing tenure type? The empirical results show that three housing tenure type residents had different residential satisfaction. This difference attributes to the different physical environment. Looking into the detail, first, physical, social, and natural environment have positive impact on residential satisfaction in general. Of these, people considered natural environment as a prominent factor. Second, it was hard to find the differences of social and natural environment factors among three housing tenure types respondents. Instead, physical environment was the factor that

* 미국 Virginia Tech 행정학/정책학 박사과정 수료(Ph. D. Candidate, Center for Public Administration and Policy, Virginia Polytechnic Institute and State University), E-mail: kwangs7@vt.edu, Tel: 1-540-808-9440

showed the difference among them. Those who live in a leased house on deposit or monthly payment basis showed poor satisfaction about the physical environment of their residences. In short, the reason of the difference comes from the different physical environment.

Key Words : housing policy, residential environment, residential satisfaction, housing tenure type

I. 서론

1. 문제의식 및 연구목적

주거는 먹는 것, 입는 것과 함께 인간의 가장 기본적인 권리로 인식되고 있다. 따라서 주거 실태에 대한 연구는 인간다운 삶을 지향하는 우리 사회가 지속적으로 관심을 가지는 분야이다. 우리나라의 주택정책이 시도된지 거의 40여 년이 지나면서 2004년 이후 우리나라의 주택 보급률은 거의 100%에 이르렀다(최용부·민병익, 2008). 따라서 정부의 정책이 양적 정책에서 질적 정책으로 변화하고 있다. 특히, 육체적, 정신적 건강의 조화를 통하여 행복한 삶을 영위하려는 사람들이 늘어나면서 주거 문화에 변화를 가져오고 있다. 이는 정부의 주거복지정책에 심대한 영향을 끼치게 된다.

이에 대응하여 최근 연구는 대부분 “주거환경” 혹은 “주거만족”에 관한 연구가 주를 이룬다. 주요 논의는 주거만족의 인과관계이다. 주거만족도에 영향을 미치는 개별변수들의 상대적 중요도를 나타냄으로써 주택정책 수립의 중요한 참고자료가 되고 있다. 예를 들어, 정성기 외(2008)는 경제적 특성, 물리적 특성, 위치, 인지, 공동체 특성을 설문하여 그 영향 정도를 분석한 결과 물리적 특성 및 위치가 중요한 영향요인으로 나타났다.

하지만, 주거만족 혹은 주거환경을 점유형태별

(자가/전세/월세)로 분류하여 인과관계를 분석한 연구는 드물다. 이는 우리나라의 주거환경 연구가 주택유형(아파트, 단독 등)에 주로 관심을 두고 있기 때문이다(정의철, 2002). 또한 기존 연구들을 면밀히 살펴보면, 주거환경에 있어 점유형태별 차이는 크지 않을 것으로 가정하고 있는 것을 관찰하게 된다. 이는 점유형태가 결과론적인 선택으로 여겨지기 때문에 주거환경의 연구에서 소외되어 왔던 것으로 풀이된다. 예외로는 이채성(2012)의 주거점유형태 및 주택형태가 주거만족에 미치는 영향 연구가 있다. 그러나 본 연구는 주거점유형태별로 주거환경과 주거만족 관계를 본다는 점에서 위 연구와 연구방법상 차별성이 있다.

하지만 점유형태별 주거 만족차이와 그 만족에 미치는 영향요인 차이는 주택정책 의사결정에 있어 매우 중요한 요소이다. 예를 들어, 전세 및 월세의 주거만족도가 낮다면, 그것은 자연스레, 자가가 아닌 임대이기 때문인가? 이 주장에 따르면, 주거만족도가 낮은 전월세 거주자는 항상 자가 소유를 목표로 삶을 살아야 한다는 논리가 성립된다. 이 논문은 여기에 문제점이 있음을 지적한다. 현재 우리의 주택정책은 “자가 소유 촉진 정책”¹⁾을 펴고 있는 실정이다. 자가 소유의 증대는 물론 “주거안정화”에 기여하는 것이 사실이다. 하지만, 삶의 질을 중시하는 현대인의 변화를 면밀히 살펴보면, 자가 소유가 전적인 이유가 될

1) 예를 들어, 보급자리주택 정책을 들 수 있다.

수 없음을 발견하게 된다. 따라서 전세나 월세의 점유형태를 통해서도 평균 이상의 삶의 질을 보장받을 수 있는 제도와 사회를 구축하는 것이 필요하다. 이는 실제 많은 연구들이 주택정책 입안 시에 “주택점유형태의 균형”을 원칙의 하나로 추진할 것을 제안하고 있는 것과 맥을 같이한다(이주원, 2012). 주택점유형태의 균형은 주거안정화의 사다리 역할을 한다. 즉, 주택점유형태가 불균형이 되면 월세에서 전세, 그리고 자가로 이어지는 주거안정화 사다리가 제 구실을 못하게 된다.

본 논문은 점유형태별로 주거만족도가 다르다면, 그 차이의 원인은 점유형태차이에 있기보다, 주거환경에 있다고 주장한다. 따라서 점유형태에 따른 주거환경이 주거만족에 미치는 영향 분석 연구가 강하게 제기된다. 이러한 연구 필요성의 전제는 앞서 언급하였듯이 어떠한 점유형태의 주거생활을 하든지, 주거환경 만족은 비슷한 수준을 유지해야 한다는 주거복지에 근거하고 있다. 즉, 본 논문은 기존 연구들이 표방하는 “주택보급”의 차원을 넘어 “주거권리”의 관점으로 주거환경과 주거만족의 관계에 접근한다.

2. 연구질문 및 연구내용

위의 점유형태별 연구의 부족과 주거 권리 관점에서의 주거환경 및 주거만족 연구의 필요성 제기는 다음의 연구 질문으로 이어진다. 자가/전세/월세 유형별로 주거 만족에 차이가 있는가? 있다면 그 차이의 원인은 무엇인가? 주거 만족에 영향을 미치는 주거 환경의 중요성이 점유형태별로 차이를 나타내는가?

이 연구 질문에 답을 하기 위하여 2010년도 주거실태조사 자료를 사용하였다. 2006년부터 현재까지 3차례 시행된 국내 주거실태조사는 2010년

세 번째 조사가 이루어졌다. 본 논문은 2010년도 주거실태조사 데이터에 근거하여 분석을 시도한다. 이 데이터에 근거한 분석 결과는 향후 주택정책 의사결정에 중요한 참고자료가 될 것으로 사료된다. 예를 들어, 기존에는 월세, 전세, 자가로 이어지는 주거 변화로 주거환경의 개선을 지향하였다면, 본 연구는 지금의 전월세, 자가의 형태에 관계없이 동일한 수준의 주거환경을 시민들에게 제공할 것인가라는 정책적 시사점을 제공할 것이다.

분석을 위하여, 먼저 기존 이론 및 선행연구를 통하여 간략히 연구흐름을 살펴보고, 이들 연구에 기반하여 본 연구 측정지표를 구성하였다. 이론적 고찰 및 선행연구 논의 이후, 분석 프레임워크를 제시한다. 이 분석틀에 기반을 두고 기초 통계 분석, 요인분석, 분산분석, 상관분석, 회귀분석을 한다. 이러한 분석은 중요한 연구결과를 보여준다. 통계패키지는 SPSS 16.0을 사용하였다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구

1. 정의 및 이론적 논의

주택정책은 주택을 공급하고 주거환경을 정비하며 주택에 대한 점유의 안정성을 보장하는 것이라면, 주거복지정책은 주택정책을 포함하여 모든 사람이 주거와 관련한 차별을 겪지 않게 하는 것이다(이주원, 2012). “주거복지”의 강조는 인간다운 삶을 위한 주거 권리의 강조이다. 어떤 사람에게 쉼 공간이나 사생활을 보호받을 수 있는 공간이 없다는 것은 그 사람에게 인간다운 삶을 기대할 수 없는 것이다. 주거환경과 주거만족에 대한 고민은 주거복지를 구성하는 중요한 논의 대상이다. 특히, 양적공급에서 질적 공급으로의 주택정책 전환의 시기에서, 주거만족에 대한 연

구의 중요성은 계속 이어질 것으로 사료된다(진선지·하규수, 2009).

주거환경은 주택이라는 물리적 공간을 넘어서 주거공간을 통하여 이루어지는 경험이나 사회적 환경을 의미한다. 즉, 거주자, 그 지역과의 상호관계가 주거환경을 형성한다. 특히, 주거환경은 생활의 거점인 동시에 인간의 생활을 담는 그릇으로서 인격형성에 지대한 영향을 끼친다(박영근 외, 2007: 91). 예를 들어, 주거환경의 속성은 안정감, 신뢰감, 사회성 등에 변화를 가져다 준다. 기존 연구에 따르면 대체적으로 주거환경을 이루는 요인으로 물리적 요인, 사회경제적 요인, 심리/행태적 요인을 들고 있다. 박영근 외(2007)는 주거환경을 “인간의 주생활을 영위할 수 있는 경제, 사회, 물리적 조건들을 포함한 유무형의 외부조건”이라고 정의하고 있다.

주거만족이란 사람들이 그들이 살고 있는 사회적, 자연적, 물리적 환경에 대한 정서적 반응으로 볼 수 있다. 윤호(2010)는 주거환경을 “현재의 거주상태에 대한 평가”라고 정의하였다. 주거만족은 연구에서 “주거가치”와 혼용되어 사용되기도 한다. 주거가치는 기존의 연구들을 정리해 보면 “주택을 둘러싸고 있는 유무형의 다양한 변수들의 특성들에 의해 거주자들의 주거선택에 대한 의사결정에 영향을 미치는 것”이다. 주거가치는 인간이 지향하고 있는 목적과 요구를 충족시키는 것으로 이 가치는 내·외부 주거환경에 투영되게 된다. 따라서 주거만족도 평가는 주택을 중심으로 한 내부와 외부환경이 함께 이루어져야 한다. 이러한 주거만족은 민간이나 공공부문의 주택정책 및 그 사업을 평가하는 데 있어서 주요한 지표로 활용되고 있다(최용부·민영익, 2008).

주거환경과 주거만족의 관계는 많은 선행연구들이 진행되어 상당한 지식과 경험이 축적되어 있

는 상태이다. 자세한 선행연구는 다음 절에서 설명하고, 간략히 그 관계를 정리하면, 주거만족에 영향을 미치는 요인으로 사회적 변수(이웃관계, 안전성 등), 물리적 변수(유지관리, 소음, 편의성 등), 개인적 변수(소득, 교육 등), 지역 변수(교통, 공공시설, 환경 등)가 연구되어 왔다(윤호, 2010).

2. 선행연구

선행연구는 주거만족에 미치는 영향 분석과 주거환경을 이루는 요소에 대한 연구로 나누어 볼 수 있다.

먼저, 주거만족에 미치는 영향요인으로는 크게 거주자의 인구 사회적 특성, 주거환경의 물리적 요인, 가족 특성요인, 사회적 요인, 심리적 요인, 자연적 요인으로 나타나고 있다. 대표적으로 주거환경의 물리적 요인을 연구한 논문으로 최열(1999), 안병순(2004) 등이 있다. 가족 특성요인을 분석한 연구로는 이귀남·홍형욱(1994), 김은정(1994) 등을 들 수 있다. 김소희(2009)는 연구를 통해 주거만족도 영향요인으로 건축연한(-), 거주년수(-) 등의 주택적 요인을 밝혀냈다.

주거환경을 이루는 요소 연구로 황태수(2006)는 웰빙(wellbeing)성, 경제성, 안정성, 사회성을 측정변수로 사용하였다. 윤호(2007)는 인천의 공공임대주택 거주자의 주거만족 영향요인 분석에서 변수로 주택 특성, 단지 특성, 주변 환경 특성, 경제적 특성을 사용하였다. 회귀분석 결과, 경제적 특성, 단지 특성, 주택 특성, 주변 환경 특성 순으로 주거만족에 영향을 미치는 것으로 조사되었다. 정성기 외(2008)는 경제적 특성, 물리적 특성, 위치, 인지, 공동체 특성을 설문하여 그 영향정도를 파악하고자 하였다. 분석결과 물리적 특성 및 위치가 중요한 영향요인으로 나타났다. 한편, 서

종녀·김선중(2000)은 지리적 위치, 환경성, 거주성, 경제 및 관리성, 사회성, 안전성 등의 5개 요인을 연구하였고, 김미희·정미영(2003)은 안전성, 심미성, 안락감, 편리성, 사회성, 경제성 등 6개 요인을 살펴보았다.

대부분의 주거만족과 주거환경에 대한 연구를 종합해 보면, 주거만족 및 주거환경과 연관되는 요인은 매우 다양하고 광범위함을 알 수 있다. 특히, 각 요소들이 복합적인 상호작용을 보임으로써 명확한 관계도를 및 가치체계 도출에 한계가 있는 것이 사실이다. 그럼에도 불구하고 각 연구들은 영향요인의 중요도를 확인함으로써 정책수립에 중요한 데이터를 제공하고 있다. 한편, 대부분의 연구방법론으로는 설문문을 통한 방식으로 데이터를 수집하고, 인과관계를 분석틀(연구모형)로 제시한 후 구조방정식(Structural Equation Modeling: SEM)을 주로 사용 및 적용하고 있었다.

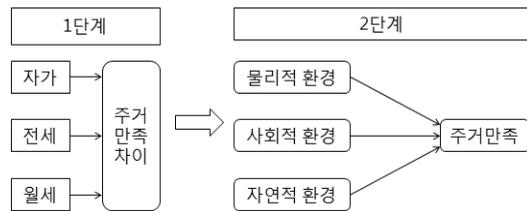
요약하면, 선행연구에 따르면 대체로 주거환경의 속성은 물리적 요인, 사회적 요인, 그리고 자연적 요인으로 구분되어진다(윤호, 2010). 본 논문은 이러한 속성에 근거하여 주거환경을 측정하였다. 주거만족은 선행연구를 따르되 단순화하여 주택에 대한 만족과 주거환경에 대한 만족으로 측정하였다.

III. 연구 모형

1. 연구 모형(Framework)

본 연구는 다음의 질문에 답하고자 한다. 자가/전세/월세 유형별로 주거 만족에 차이가 있는가? 있다면 그 차이의 원인은 무엇인가? 점유형

태별로 주거 만족에 다르게 영향을 미치는 주거환경의 요소는 무엇인가? 이 질문을 도식화하면 <그림 1>과 같다. 1단계로 자가/전세/월세 생활 유형에 따라 주거만족에 차이가 있는지 분석한다. 즉, 자가/전세/월세에 따라 주거만족 평균 차이가 없다고 가정하는 귀무가설을 검증한다. 2단계로 차이가 있다면 이러한 차이를 만들어내는 영향요인을 살펴보기 위하여 물리적, 사회적, 자연적 거주환경이 주거만족에 미치는 영향을 살펴본다(<그림 1> 참고).



<그림 1> 연구 모형

2. 자료(Data)

자료는 통계청에서 국토해양부와 국토연구원과 공동으로 실시한 2010년도 주거실태조사를 이용한다. 2010년도 주거실태조사는 전국 가구주(응답자: 62%) 혹은 가구주의 배우자(응답자: 38%) 33,000명을 대상으로 실시한 대단위 자료이다. 간략히 이 데이터에 대하여 소개하면, 크게 이 설문은 주택 및 주거환경, 주거이동 및 주택구입 계획에 관한 사항, 가구에 관한 사항, 배경문항으로 구성되어 있다.

본 연구 분석에 앞서, 2010년도 주거실태조사에 따른 우리나라 주거실태를 살펴보았다. 기술분석 결과, 주택을 마련한 적이 있는 가구는 전체의 68.7%로 나타났고²⁾, 최초의 주택을 마련하기

2) 최초 주택 마련 시 기준 주택 구입이 51.6%, 신규주택 분양 또는 구입이 25.7%, 증여나 상속이 16.5%를 차지하였다.

까지 평균 8년 4개월이 소요되며, 이사는 평균 4번을 한 것으로 나왔다. 이사의 이유로는 내 집 마련과 더 좋은 집으로의 이사가 가장 큰 부분을 차지하였고, 그 외에 직장변동, 교통, 자녀의 교육 여건도 상당한 비중을 차지하였다. 이사할 때에 가장 고려하는 사항은 가격, 규모, 주택유형인 것으로 나타났다. 주택보유에 대한 의식에서 78.7%가 주거안정 차원에서 내 집은 꼭 있어야 한다는 응답을 하였다. 현재 주택의 평균 가격(자가의 경우)은 1억 9천만원, 평균 임차료(차가의 경우)는 전세가 7800만원, 월세가 25만원인 것으로 나타났다. 월평균 주거비는 24만원으로 전체 생활비의 15%를 차지하는 것으로 나타났다.

본 연구는 설문 중 일부인 '주거환경 만족도 자료'와 '현재주택의 점유형태 자료'를 참고하였다.

3. 측정(Measurement)

점유형태를 측정하기 위하여 주거실태조사의 설문항목 8번 "귀 닥의 점유형태는 어디에 해당 됩니까?"를 활용하였다. 보기 3번과 4번을 하나의 "월세"항목으로 통합하였다. 자가가 57.3%, 전세가 18.7%, 월세가 17.5%를 차지하였다. 점유형태별로 차이가 있는지 알아보기 위하여 SPSS를 통한 분산분석(ANOVA)을 시도하였다.

주거환경 및 주거만족을 측정하기 위하여 주거실태조사의 설문항목 18번 "현재 살고 계신 주거 환경에 어느 정도 만족하십니까?"의 세부 16개 질문을 적용하였다. 응답은 4-리커트 척도로써 매우 불만족(1)에서 매우 만족(4)으로 구성되어 있다. 보다 정확한 측정 및 간소화를 위하여 16개 세부 문항에 대하여 탐색적 요인분석(EFA)을 실시하였다. 요인분석을 통하여 얻은 요인점수(3개의 독립변수와 1개의 종속변수)를 가지고, 각 주거

환경이 주거만족에 미치는 영향을 살펴보기 위하여 자가, 전세, 월세 거주자별로 응답자 통제를 한 후, 회귀분석(regression analysis)을 실시하였다.

회귀분석에 앞서, 회귀분석을 시행하기 위한 4가지 조건(가정)-데이터의 정규성(Normality), 등분산성(Homoscedasticity), 선형성(Linearity), 공선성 진단(Collinearity)-을 살펴보았다. 정규성, 등분산성, 선형성은 회귀분석을 하기에 최소한의 기준을 충족시키는 것으로 나오는 데 반하여, 공선성에서 조금 문제가 제기되었다. 따라서 요인분석을 통하여 최대한 독립 변수 간에 상관성이 높은 문항은 제거하려고 노력하였다. 각 분석에서 결측값은 SPSS의 "목록별 결측값 제외" 기능을 이용하여 처리하였다.

<표 1> 주거환경 및 주거만족 변수 문항

(1) 시장, 대형마트, 백화점 등 접근용이성
(2) 병원, 의료복지시설 등 접근용이성
(3) 시청, 읍/면/동사무소, 경찰서 등 공공기관 접근용이성
(4) 문화시설 및 공원, 놀이터 등 접근용이성
(5) 버스, 지하철 등 대중교통 접근용이성
(6) 주차시설 이용편의성
(7) 출퇴근 및 통학시간의 부담 정도
(8) 학교 및 학원 등 교육 환경
(9) 도둑 및 청소년비행 등 치안문제
(10) 자동차 경적, 집주변의 소음 정도
(11) 집주변의 청소 및 쓰레기 처리상태
(12) 집주변의 대기오염 정도
(13) 이웃과의 관계에 대한 만족도
(14) 주변 자연환경(산, 강, 시내, 하천 등)에 대한 만족도
(15) 전반적인 주거환경에 대한 만족도
(16) 전반적인 주택에 대한 만족도

4. 요인 분석(EFA)

먼저 2010년도 주거실태조사에 나타난 주거환경 및 주거만족에 대한 설문 문항을 정리하면, <표 1>과 같다.

이 16개 문항에 대하여 요인분석을 실시한 결과, <표 2>와 같은 결과가 나왔다. 요인분석은 데이터를 축소하는 것으로 여러 설문 문항을 하나의 구성(construct) 요인으로 분류해 준다. 이러한 구성요인은 보다 더욱 섬세한 분석이 가능하다는 이점이 있다. KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)와 Bartlett의 구형성 검정을 한 결과, KMO측도가 0.5 이상 나왔고, Bartlett의 구형성 검정이 통계적으로 유의하게 나와 요인분석을 실시할 수 있었다. 최초로 요인분석을 한 결과, V18_10부

터 V18_14까지 5개 질문과 V18_15, V18_16 항목이 하나의 성분으로 나타나 3개의 성분이 분류되었다. 따라서 이 두 그룹만 따로 요인분석을 실시하여 첫 번째 요인분석과 통합하여 4개 성분으로 나타난 것이 <표 2>이다. 요인을 묶기 위하여 요인적재량을 살펴본 결과 V18_8은 물리적 주거환경 속성과 중복되어 나타났고, V18_9는 자연적 주거환경과 중복되어 요인 적재량 비중이 나타났다. 다중공선성을 최소화하기 위하여 이 두 요인을 제거하는 것이 바람직하나, 그럴 경우, 사회적 주거환경의 신뢰도(크론바하 $\alpha = .429$)가 매우 낮게 나와, 분석적합도가 떨어지게 된다. 따라서 이 두 요인을 제거하는 방법 대신에 이 두 요인과 상관성이 높은 요인을 제거하는 방법을

<표 2> 회전된 성분행렬

		성분							
		1	α	2	α	3	α	4	α
물리적 주거환경	V18_2-주거환경(병원 등 접근용이성)	0.872	0.775						
	V18_1-주거환경(백화점 등 접근용이성)	0.851							
	V18_3-주거환경(공공기관 접근용이성)	0.802							
	V18_4-주거환경(문화시설 등 접근용이성)	0.712							
	V18_5-주거환경(대중교통 접근용이성)	0.706							
자연적 주거환경	V18_12-주거환경(대기오염 정도)			0.818	0.645				
	V18_10-주거환경(집주변의 소음)			0.784					
	V18_11-주거환경(청소상태)			0.628					
	V18_14-주거환경(주변 자연환경)			0.539					
	V18_13-주거환경(이웃과의 관계)			0.496					
사회적 주거환경	V18_8-주거환경(교육 환경)	0.541				0.427	0.529		
	V18_7-주거환경(출퇴근 및 통학시간)					0.736			
	V18_9-주거환경(치안)			0.421		0.565			
	V18_6-주거환경(주차시설 이용편의성)					0.503			
	V18_16-주거환경 만족도(전반적 주택)								0.890
주거만족	V18_15-주거환경 만족도(전반적 주거환경)							0.868	0.822

주) 요인추출방법: 주성분분석, 회전 방법: Kaiser 정규화가 있는 베리맥스
 α 는 크론바하 α 로써 각 항목 구성의 "신뢰도"를 나타냄/볼드체 항목은 최종 회귀분석을 위한 구성요인으로 선택된 것을 나타냄.

선택하였다. V18_8의 경우, V18_2와 상관성이 높게 나타나 요인적재량이 높음에도 불구하고 이 항목을 제외시켰다. 또한 V18_9의 경우, V18_11와의 관계에서 피어슨 상관계수가 매우 높게 나타나 역시 이 항목을 제외시켰다.

결론적으로, 요인분석에 따른 요인적재량, 상관

성 등에 따라 <표 2>의 굵게 표시된 항목(볼드체)이 최종 변인으로 선정되었고, 이 변인을 가지고 신뢰도 분석(크론바하 알파)을 한 결과가 역시 같은 표 안에 나타나 있다.³⁾ 최종 변인을 가지고 각각 데이터 축소(요인분석)를 실시하여 3개의 독립변수와 1개의 종속변수별로 요인점수를 생성하였다.

<표 3> 조사대상자의 기본적 특성

		자가		전세		월세	
		N=18,905	57.3	N=6,186	18.7	N=5,771	17.5
응답자	가구주	11,193	59.2	3,346	54.1	4,306	74.6
	가구주의 배우자	7,712	40.8	2,840	45.9	1,465	25.4
주택마련 경험여부	있다	18,905	100.0	2,125	34.4	1,072	18.6
	없다	0	0	4,061	65.6	4,699	81.4
주택유형	아파트	9,307	49.2	3,015	48.7	1,835	31.8
	일반단독주택	6,069	32.1	734	11.9	864	15
	다가구/다세대/연립	3,346	18.0	2,331	37.6	2,829	49
	기타	7	0.0	106	1.8	243	4.2
주거환경 만족	매우 불만족	354	1.9	152	2.5	153	2.7
	약간 불만족	2,456	13.0	1,207	19.5	1,227	21.3
	대체로 만족	14,112	74.6	4,482	72.5	4,152	71.9
	매우 만족	1,979	10.5	345	5.6	239	4.1
주택 만족	매우 불만족	442	2.3	218	3.5	243	4.2
	약간 불만족	2,437	12.9	1,223	19.8	1,286	22.3
	대체로 만족	14,139	74.8	4,419	71.4	4,020	69.7
	매우 만족	1,882	10.0	324	5.2	220	3.8
이사 계획	계획이 있다	2,032	10.7	2,173	35.1	1,463	25.4
	계획이 없다	16,872	89.2	4,013	64.9	4,308	74.6
내 집 마련 필요성	그렇다	16,977	89.8	4,773	77.2	4,353	75.4
	아니다	1,928	10.2	1,413	22.8	1,418	24.6
가구평균소득		264만원		283만원		181만원	
학력	초등학교 졸업 이하	4,353	23.0	603	9.7	796	13.8
	중학교 졸업	2,663	14.1	490	7.9	748	13.0
	고등학교 졸업	6,097	32.3	2,095	33.9	2,695	46.7
	대학 졸업 이상	5,792	30.6	2,998	48.5	1,532	26.5
월평균주거비		26만원		23만원		19만원	

주) 자가, 전월세를 제외한 응답비율은 6.5%임.

3) 통계학에서 기본적으로 요구하는 신뢰도는 0.6 이상이다. 사회적 주거환경 신뢰도가 여기에 미치지 못하지만 연구의 편의상 분석에 포함시켰다.

〈표 4〉 분산 분석

		제곱합	자유도	평균제곱	F	유의확률
V18_15-주거환경 만족	집단-간	156,836	5	31,367	100,822	0,000
	집단-내	10,263,649	32,990	0,311		
	합계	10,420,486	32,995			
V18_16-주택 만족	집단-간	222,337	5	44,467	133,034	0,000
	집단-내	11,025,414	32,985	0,334		
	합계	11,247,752	32,990			

IV. 분석 결과 및 함의

연구 질문에 대한 답을 얻기 위한 본격적인 분석에 앞서, 기술 분석(descriptive analysis)을 하였다(〈표 3〉 참고). 자가, 전세, 월세 점유형태별로 응답자, 주택을 마련한 적이 있는지의 여부, 주택유형, 주거환경 만족, 주택 만족, 학력, 소득 등 기본적 조사대상자의 특성이 나타나 있다.

몇 가지 특징적인 요소가 발견된다. 첫째, 전세 가구자의 평균 소득이 자가 가구자 평균보다 높게 나타났다. 자가 소유가 “부의 상징”이 아님을 일부 증명하는 단서로 볼 수 있다. 둘째, 내 집 마련 필요성이 전세, 월세 가구자로 갈수록 낮아짐을 보게 된다. 이는 서두에서 밝혔듯이, “자가 소유”로 이동하는 것이 삶의 질 혹은 주거안정화를 높이는 전부가 아님을 보여주는 사례라 할 수 있다. 셋째, 분산분석에 앞서, 〈표 3〉의 기술 분석은 주거점유형태별로 주거환경 만족 및 주택 만족이 어떻게 다른지 예시적으로 보여주고 있다. 전월세로 갈수록 만족도가 떨어짐을 관찰하게 된다.

1. 1단계 분석: ANOVA

분산분석(ANOVA)은 세 집단 이상의 평균 차이가 있는지 보기 위한 분석이다. 분산값의 비율을 이용하여 집단 간 평균 차이를 검정하는 방

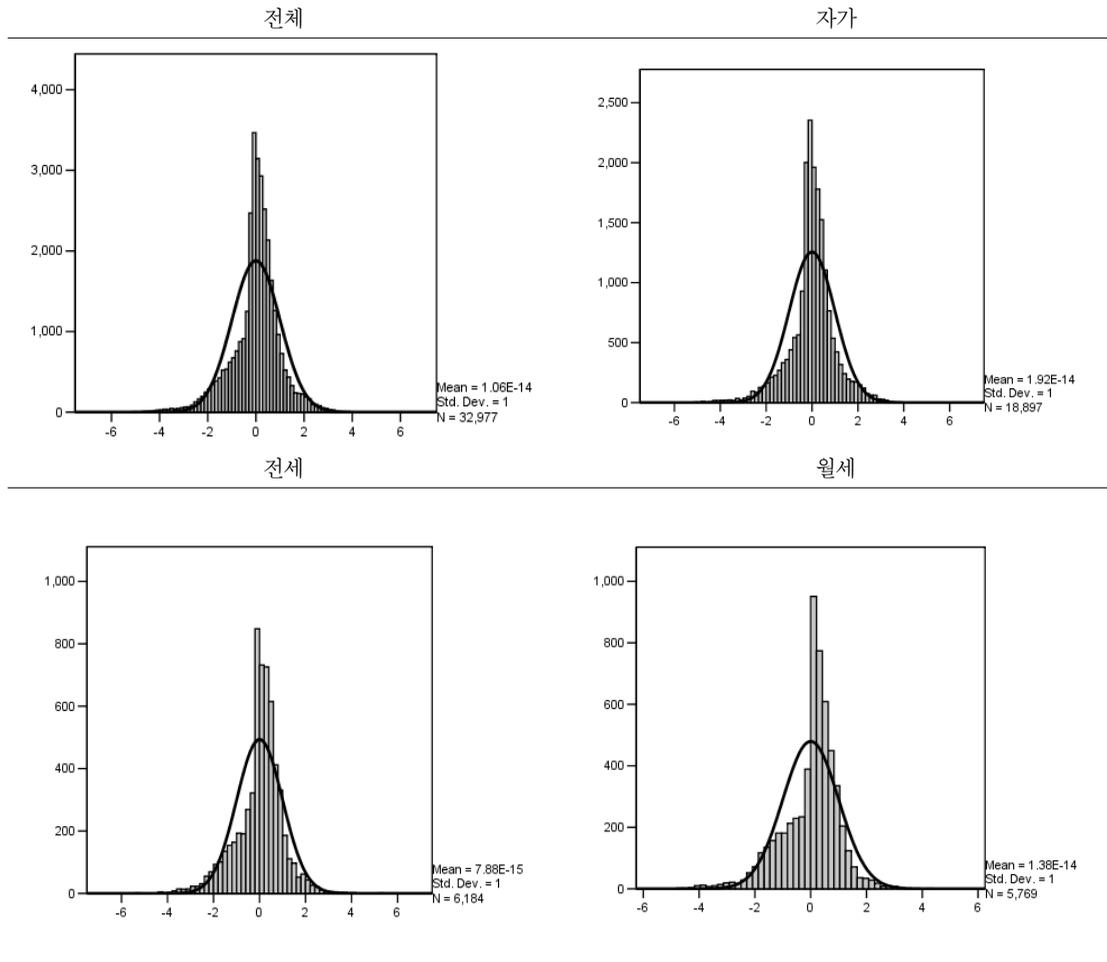
법이다. 〈표 4〉는 분산분석 결과이다. 결과에 따르면, 주거환경만족과 주택만족의 F값이 각각 100,822, 133,034이고, 유의 확률값이 0.00이므로 평균의 차이가 없다는 귀무가설을 기각하고 주거환경 및 주택 만족도가 다르다는 가설을 채택한다. 즉, 점유형태별-자가, 전세, 월세-로 주거환경 및 주택 만족도에 차이가 있다.

따라서 앞서 기술통계에서도 확인하였듯이, 자가보다는 전세, 그리고 전세보다는 월세 가구주의 주거만족도가 낮다는 결론을 내릴 수 있다.

이러한 1단계 결론은 다음 2단계 질문으로 이어진다. 차이가 있다면 그 차이의 원인은 무엇인가? 점유형태별로 주거 만족에 다르게 영향을 미치는 주거 환경의 요소는 무엇인가? 이 질문에 답하기 위하여 2단계 회귀분석을 실시하였다.

2. 2단계 분석(1): 상관분석

앞서 요인분석을 통하여 (1)시장, 대형마트, 백화점 등 접근용이성, (3)시청, 읍/면/동사무소, 경찰서 등 공공기관 접근용이성, (5)버스, 지하철 등 대중교통 접근용이성은 “물리적 주거환경”으로 묶이고, (6)주차시설 이용편의성, (7)출퇴근 및 통학시간의 부담 정도, (8)학교 및 학원 등 교육 환경, (9)도둑 및 청소년비행 등 치안문제 네 항목은 “사회적 주거환경”으로 통합될 수 있음을



〈그림 2〉 회귀 표준화 잔차 히스토그램(각 종속변수)

확인하였다. 또한 (10)자동차 경적, 집주변의 소음 정도, (12)집주변의 대기오염 정도, (13)이웃과의 관계에 대한 만족도는 “자연적 주거환경”으로 요인이 구성되었다. 이상은 회귀분석에서 독립변수이다. 마지막으로, (15)전반적인 주거환경에 대한 만족도와 (16)전반적인 주택에 대한 만족도는 “주거만족도”로 묶여 종속변수 측정에 이용된다.

회귀분석에 앞서 등분산성과 정규성을 검토하기 위하여 종속변수와 독립변수에 대하여 회귀 표준화 잔차 히스토그램을 실행하였다. 실행 결

과 각 점유유형별로 3개의 독립변수와 1개의 종속변수의 표준화 잔차 평균이 0이고 표준편차가 1이었다. 이는 히스토그램 잔차 분포가 정규성을 나타낸다고 볼 수 있고, 등분산성에 대한 가정을 만족시키는 것으로 나타났다. 특히 종속변수의 정규성과 등분산성은 그 중요성이 독립변수에 비하여 크다. 2010년 주거실태조사 설문은 이를 만족시키고 있다(〈그림 2〉 참고). 이러한 결과는 회귀분석의 실효성을 지지해 준다.

각 변수들의 관계를 가늠해보는 상관분석을 실행하였다(〈표 5〉 참고). 물리적, 사회적, 자연적

〈표 5〉 Pearson 상관계수

		주거 환경 만족	물리적 주거 환경	사회적 주거 환경	자연적 주거 환경
전체	주거 환경 만족	1.000			
	물리적 주거 환경	0.256***	1.000		
	사회적 주거 환경	0.436***	0.292***	1.000	
	자연적 주거 환경	0.434***	-0.024***	0.387***	1.000
자가	주거 환경 만족	1.000			
	물리적 주거 환경	0.266***	1.000		
	사회적 주거 환경	0.420***	0.296***	1.000	
	자연적 주거 환경	0.412***	-0.064***	0.354***	1.000
전세	주거 환경 만족	1.000			
	물리적 주거 환경	0.295***	1.000		
	사회적 주거 환경	0.456***	0.330***	1.000	
	자연적 주거 환경	0.442***	0.104***	0.400***	1.000
월세	주거 환경 만족	1.000			
	물리적 주거 환경	0.271***	1.000		
	사회적 주거 환경	0.432***	0.351***	1.000	
	자연적 주거 환경	0.453***	0.128***	0.418***	1.000

*** 유의수준 0.01에서 통계적으로 유의함.

주거 환경은 주거만족과 통계적으로 유의미한 양 (+)의 상관관계를 나타내고 있다. 이는 선행연구 결과와 맥을 같이하는 결과이다. 한 가지 특징적인 발견은 전월세와는 달리 자가와 전체의 상관관계 분석에서는 물리적 주거환경과 자연적 주거환경이 음(-)의 상관성을 나타내고 있다는 점이다.

이는 자가 점유형태에서 자연적 주거환경이 좋으면, 물리적 주거환경은 좋지 않은 것으로 나타나기 때문이다. 이에 대한 해석으로 여러 가지가 가능할 것이다. 두 가지 가능한 해석은 다음과 같다. 첫째, 자가 점유 중 일부는 자연적 주거환경이 매우 좋은 도심 외곽에 위치하여, 시장, 병원, 공공기관 등의 접근성이 떨어져 물리적 환경에서는 덜 만족하는 결과를 가져올 수 있을 것이다. 두 번째로, 지리적 접근성이 매우 좋은 자가 가구주들은 병원, 문화시설, 대중교통 등의 밀집으로 소음이나 대기오염 정도가 심하다고 느낄 수가

있다.

그렇다면, 왜 자가와 전월세에 이런 차이가 있는 것일까? 사실상 정확한 답은 본 논문의 자료 상에서는 찾기 힘들다. 다만 유추할 수 있는 것은, 자가 소유주들이 물리적 환경과 자연적 환경의 차이를 전월세 소유주들보다 더욱 분명히 느끼고 있다는 것이다.

3. 2단계 분석(2): 회귀분석

본 연구는 다음의 질문에 답하고자 하였다. 자가/전세/월세 유형별로 주거 만족에 차이가 있는가? 있다면 그 차이의 원인은 무엇인가? 점유형태별로 주거 만족에 다르게 영향을 미치는 주거 환경의 요소는 무엇인가? 앞의 분산분석으로 우리는 자가, 전세, 월세 가구주들의 “주거만족”에 차이가 있음을 발견하였다. 그렇다면 그 차이의

〈표 6〉 회귀분석 결과

Beta	전체		자가		전세		월세	
물리적 주거 환경	0.192***	0.170***	0.219***	0.194***	0.172***	0.163***	0.143***	0.134***
사회적 주거 환경	0.248***	0.257***	0.233***	0.243***	0.273***	0.274***	0.242***	0.258***
자연적 주거 환경	0.343***	0.348***	0.344***	0.352***	0.314***	0.315***	0.333***	0.334***
학력		0.040***		0.037***		0.057***		0.091***
소득		0.056***		0.052***		0.057***		0.027**
주거비		0.027***		0.022***		0.004		0.012
R ²	0.306	0.314	0.298	0.305	0.314	0.324	0.294	0.305

*** 유의수준 0.01에서 통계적으로 유의함.

** 유의수준 0.05에서 통계적으로 유의함.

원인은 무엇인가에 답을 할 차례이다.

앞 절에서 나타난 양의 상관성 예측을 토대로 최종적으로 회귀분석을 실시하였다. 회귀분석은 인과관계를 규명하는 매우 유용한 사회과학방법론의 한 수단이다. 분석 결과는 〈표 6〉에 나타나 있다. 분석의 비교를 위하여 먼저 전체 가구주를 대상으로 회귀분석을 실시하였고, 다음으로 자가 가구주, 전월세 가구주를 대상으로 회귀분석 하였다. 1단계는 기본적인 3가지 독립변수인 물리적, 사회적, 자연적 환경의 영향 정도를 보고자 하였고, 2단계 확장 모델에서는, 통제변수로서 학력, 소득, 주거비를 삽입하여 분석하였다.

6개의 회귀 모델 대부분에서 R²값이 0.3보다 높게 나왔다. 이는 사회과학통계에서 일반적으로 회귀 모형으로 받아들일 수 있는 최저 수준으로 본 연구의 회귀모형은 이를 만족한다(이훈영, 2006). 따라서 각 회귀모형에서 회귀선은 주거만족 변화의 약 30%를 설명하고 있음을 알 수 있다. 〈표 6〉에서 보이는 회귀계수는 표준화된 추정계수(Beta)를 의미한다. 표준화된 추정계수는 변수 간 단위에 상관없이 비교가 가능하게 해준다.

분석결과는 다음과 같다. 첫째, 물리적, 사회적, 자연적 주거환경은 대체로 주거만족에 양(+)의

영향을 미친다. 이는 선행연구의 결과와 같다. 그 중에 자연적, 사회적, 물리적 순으로 회귀계수가 높게 나와 그 영향성에 차이가 있음을 알 수 있었다. 일반적으로 사람들은 자연적 환경 가치를 주거만족의 최대 영향요인으로 꼽고 있음을 볼 수 있다.

둘째, 점유형태별-자가, 전세, 월세-로 사회적 주거환경과 자연적 주거환경의 영향성 정도는 큰 차이를 보이지 않았다. 차이는 “물리적 주거환경”에서 나타났다. 전세, 월세로 갈수록 물리적 주거환경이 나빠지고 있음을 보게 된다. 전체 평균 회귀계수와 비교해 봐도 이는 명확하다. 즉, 자가 소유주들은 평균 이상으로 물리적 주거환경에 만족하고 있는 반면에 전세, 월세 소유주들은 평균 이하로 만족하고 있었다. 요약하면, 자가와 전월세의 주거만족 차이는 이 물리적 주거환경 차이에 기인하고 있음을 발견하게 된다.

셋째, 학력, 소득, 주거비도 대체적으로는 주거만족에 양의 영향을 미치나, 주거비의 경우, 전월세 가구주들한테는 통계적으로 유의미한 영향요인이 아닌 것으로 나타났다. 학력과 소득이 높으면 주거만족이 높아진다는 것은 기존 연구 결과에서도 나타난 사실이다. 주거비의 경우, 확실한

자가와 전월세의 차이를 보여주고 있다. 즉, 자가는 주거비에 임대료가 포함되지 않아, 높은 주거비는 자가 소유주들의 삶의 질 향상으로 연결될 수 있는 가능성이 크다. 반면에, 전월세 가구주들은 주거비의 대부분이 보증금 혹은 임대료이기 때문에 그들의 주거비 역할은 주거만족에서 크지 않음을 확인할 수 있다.

4. 종합 분석 결과의 함의

이러한 분석 결과는 어떤 함의를 정책 결정자 혹은 주택복지 연구자에게 던져주고 있는가?

첫 번째는 기존 선행 연구들이 유의미하다는 것을 본 연구는 증명한다. 다시 말해, 주거환경은 주거만족에 있어서 대단히 중요하다. 앞서 논의했듯이, 주거만족은 기본적인 삶의 영위를 위한 개인의 품위이기 때문에 연구자 및 정책 결정자들은 끊임없이 주거환경에 대한 연구를 지속해 나가야 한다. 그 중에서 사람들이 관심을 가지고 있는 사회적, 자연적 주거 환경에 대한 연구가 발전되어야 한다. 특히 상관분석에서 드러났듯이, 전체 혹은 자가의 경우, 물리적 주거환경과 자연적 주거환경에서 딜레마가 발생하고 있음을 관찰하였다. 이는 주거환경 연구에 있어 매우 중요한 시사점이 된다. 왜냐하면 연구자들이나 정책 결정자들은 주거환경이 개선되면 주거만족이 높아지는 것으로 판단하고 있다. 하지만, 어떤 상황에서는 서로 다른 주거환경 속성이 대치되는 경우가 연출될 수 있음을 상기해야 할 것이다.

두 번째, 가장 중요한 함의로 “주거권리” 관점에서의 함의이다. 즉, 본 연구의 핵심 질문은 왜 자가와 전세, 그리고 월세 가구주들은 주거만족에 차이가 있는가였다. 그 이유는 물리적 주거환경의 차이에서였다. 이는 주거복지정책에 상당한

시사점을 던져 준다. 즉, 이제까지 주거 및 주택 정책은 주거안정화에 있었다. 하지만, 전월세를 사는 사람들은 주거환경에 있어서 소외되고 있음을 본 연구는 밝혀내고 있다. 특히 물리적 주거환경, 즉, 시장, 공공기관, 대중교통 등의 접근성이 떨어지고 있음을 시사하고 있다. 정책 결정자들은 이러한 점에 착안하여 정책결정을 더욱 “주거권리” 관점에서 시행할 수 있다.

본 연구는 정책 결정자를 위한 조언으로 두 가지를 제시하고자 한다. 첫째는 보편적 주거환경 개선의 작업이다. 정부가 주거환경이 낙후한 지역을 적극적으로 발굴하여 개선해 나가는 방법이다. 두 번째는 전월세가 많은 지역을 발굴하여 그 지역의 접근성을 높이는 방법이다. 이는 실질적으로 매우 힘든 작업일 것으로 사료된다. 왜냐하면, 점유형태는 지역에 따라 달라지는 것이 아니라, 사람들의 계약에 따라 달라지기 때문이다. 따라서 첫 번째 방법이 보다 실효성이 있는 제안으로 여겨진다.

마지막 함의점으로, “점유형태균형”에 대한 함의이다. 일반적으로 연구에 따르면, 자가/임대 비율이 5대 2 혹은 5대 3 정도가 바람직한 것으로 나타나고 있다(이주원, 2012). 본 연구는 이 표본에 어느 정도 근접하고 있다. 중요한 것은 “균형”이다. 자가와 임대 가 서로의 균형과 견제를 통하여 주택시장 및 주거복지가 향상될 수 있음을 연구자들은 지적하고 있다. 따라서 관심은 얼마나 전월세 가구주들이 전세로 이동하느냐가 아니다. 이는 이미 기초통계(〈표 3〉 참고)에서도 확인한 바 있다. 관심은 전월세 가구주들에 대한 주거환경이다. 선행연구 분석에서도 드러났듯이 점유형태에 따른 분석은 거의 전무하였다. 이에 본 연구가 새로운 관점을 주택정책 결정자에게 줄 것으로 판단된다.

V. 결론

1. 연구 요약

본 연구는 최근 연구가 대부분 “주거환경” 혹은 “주거만족”에 관한 연구가 주를 이룬 가운데, 주거만족 혹은 주거환경을 점유형태별(자가/전세/월세)로 분류하여 인과관계를 분석한 연구가 드물다고 문제제기 하였다. 그리고 다음의 질문에 답을 하고자 연구를 진행하였다. 자가/전세/월세 유형별로 주거 만족에 차이가 있는가? 있다면 그 차이의 원인은 무엇인가? 점유형태별로 주거 만족에 다르게 영향을 미치는 주거 환경의 요소는 무엇인가?

실증적 연구 결과를 전체적으로 요약하면 다음과 같다. 점유형태별-자가, 전세, 월세-로 주택 만족도에 차이가 있다. 그리고 이 차이는 물리적 주거환경의 차이에서 기인한다.

좀 더 구체적으로 살펴보면, 첫째, 물리적, 사회적, 자연적 주거환경은 대체로 주거만족에 양(+)의 영향을 미쳤다. 이는 선행연구의 결과와 같다. 그 중에 자연적, 사회적, 물리적 순으로 회귀계수가 높게 나와 그 영향성에 차이가 있음을 알 수 있었다. 일반적으로 사람들은 자연적 환경 가치를 주거만족의 최대 영향요인으로 꼽고 있음을 볼 수 있다.

둘째, 점유형태별-자가, 전세, 월세-로 사회적 주거환경과 자연적 주거환경의 영향성 정도는 큰 차이를 보이지 않았다. 차이는 “물리적 주거환경”에서 나타났다. 전세, 월세로 갈수록 물리적 주거환경이 나빠지고 있음을 보게 된다. 즉, 자가 소유주들은 평균 이상으로 물리적 주거환경에 만족하고 있는 반면에 전세, 월세 소유주들은 평균 이하로 만족하고 있었다. 요약하면, 자가와 전월

세의 주거만족 차이는 이 물리적 주거환경 차이에 기인하고 있음을 발견하게 된다.

셋째, 학력, 소득, 주거비도 대체적으로는 주거만족에 양의 영향을 미치나, 주거비의 경우, 전월세 가구주들한테는 통계적으로 유의미한 영향요인이 아닌 것으로 나타났다.

분석 결과에 따른 함의점으로 주거환경에 대한 보다 적극적인 연구 진행을 강조하였고, 주거권리 관점에서 정부 정책 결정자들의 전월세 가구주들에 대한 주거환경 관심을 촉구하였다.

2. 정책적 시사점

점유형태별 주거 만족차이와 그 만족에 미치는 영향요인 차이는 주택정책 의사결정에 있어 매우 중요한 요소이다. 예를 들어, 전세 및 월세의 주거만족도가 낮다면, 그것은 자연스레, 자가가 아닌 임대이기 때문인가? 이 주장에 따른다면, 주거만족도가 낮은 전월세 거주자는 항상 자가 소유를 목표로 삶을 살아야 한다는 논리가 성립된다.

이 논문은 여기에 문제점이 있음을 지적하였다. 자가 소유의 증대는 물론 “주거안정화”에 기여하는 것이 사실이다. 하지만, 삶의 질을 중시하는 현대인의 변화를 면밀히 살펴보면, 자가 소유가 전적인 이유가 될 수 없음을 발견하게 된다. 따라서 전세나 월세의 점유형태를 통해서도 평균 이상의 삶의 질을 보장받을 수 있는 제도와 사회를 구축하는 것이 필요하다.

실증적 분석결과는 분명히 자가와 전월세 가구주들의 주거만족에 차이가 있음을 나타내고 있고, 그 요인으로 물리적 주거 환경임을 밝혀냈다. 정부 정책 결정자들은 이 결과에 착안하여 “주거환경”에 대한 고민을 해야 할 것이다.

본 연구는 정책 결정자를 위한 조언으로 두 가

지를 제시하였다. 첫째는 보편적 주거환경 개선의 작업이다. 정부가 주거환경이 낙후된 지역을 적극적으로 발굴하여 개선해 나가는 방법이다. 두 번째는 전월세가 많은 지역을 발굴하여 그 지역의 접근성을 높이는 방법이다. 이는 실질적으로 매우 힘든 작업일 것으로 사료된다. 왜냐하면, 점유형태는 지역에 따라 달라지는 것이 아니라, 사람들의 계약에 따라 달라지기 때문이다. 따라서 첫 번째 방법이 보다 실효성이 있는 제안으로 여겨진다.

본 연구결과는 향후 연구를 위한 연구 질문을 던지고 있다. 이 연구를 토대로 향후 왜 사람들이 사회적, 자연적 환경에 보다 관심을 가지고 물리적 환경에는 적은 관심을 두는지에 대한 추가 논의가 있어야겠다. 또한 본 연구에서 발견한 물리적 주거환경에 대한 보다 심층적인 연구가 보충되어야 할 것이다. 즉, 전월세와 자가 거주자 사이에 존재하는 주거만족의 차이를 좀 더 심층적으로 분석하는 연구가 필요하다. 마지막으로 상관분석에서 발견한 자가 거주자들의 물리적 주거환경과 자연적 주거환경의 딜레마에 대한 연구는 새로운 주거환경 관점을 보여줄 수 있는 추후 연구로 사료된다.

좋은 연구와 좋은 정책 결정이 계속해서 축적되고 진행된다면 보다 많은 사람들이 점유형태에 따라서 주거만족이 다른 경험을 하지 않는 사회를 경험할 수 있게 될 것이다. 이것이 곧 진정한 “보편적” 주거환경이 된다. 이는 본 논문이 주장하는 내용으로 전세나 월세의 점유형태를 통해서도 평균 이상의 삶의 질을 보장받을 수 있는 제도 와 사회인 것이다. 즉, 이러한 주거환경에서는 어떠한 점유형태를 취하든지 대부분의 시민들이 주거만족을 느끼게 된다. 이는 주거복지와 주거 권리를 향하여 중요한 함의를 던져준다.

참고문헌

- 김미희·정미영, 2003, “도시청소년의 주거가치와 주거만족도”, 『한국주거학회지』, 14(2): 9~17.
- 김소희, 2009, “지역사회 거주노인의 주거만족도 영향요인에 관한 연구”, 『사회복지정책』, 36(1): 117~142.
- 김은정, 1994, “3대 동거가족의 세대별 주거의식 및 주거만족도 비교”, 교원대학교 석사학위논문.
- 박영근·김관준·황태수, 2007, “주거환경이 주거가치, 주거만족, 재구매의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 『유통과학연구』, 5(1): 89~104.
- 서종녀·김선중, 2000, “울산시 거주자의 임대주택에 대한 주거가치 유형 연구”, 『대한가정학회지』, 38(1): 89~98.
- 안병순, 2004, “충주지역 아파트 평면형태별 개발특성 및 주거만족도에 관한 연구”, 충주대학교 석사학위논문.
- 윤 호, 2007, “주거만족도의 영향요인 분석”, 『부동산정책연구』, 8(2): 21~38.
- _____, 2010, “인천시 공공임대주택 거주자의 주거환경과 주거만족도에 관한 연구”, 『부동산학보』: 184~200.
- 이귀남·홍현우, 1994, “근린환경인지, 만족 및 주거이동성향에 관한 연구”, 『대한가정학회지』, 29(3).
- 이주원, 2012, “주거복지, 복지에서 권리로, -다른 권리의 실현기반으로서 주거-”, 『복지동향』: 28~31.
- 이채성, 2012, “주거점유상태와 주택형태에 따른 기혼자의 주거 만족도”, 『한국주거학회논문집』, 23(1): 9~17.
- 이훈영, 2006, 『SPSS를 이용한 데이터분석』, 청람.
- 정성기·이성근·고덕균, 2008, “아파트 주거만족도에 따른 주거이동 결정요인”, 『한국부동산학보』, 33.
- 정의철, 2002, “도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구”, 『주택연구』, 10(1): 5~30.
- 진선진·하규수, 2009, “아파트 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족도의 차이에 대한 연구”, 한국벤처창업학회 2009 추계학술대회: 81~108.
- 최 열, 1999, “근린환경 및 공공시설에 대한 주거형태간 평가특성”, 『대한국토·도시계획학회지』, 34(2).
- 최용부·민병익, 2008, “주거만족과 주택가격간의 관계분석: 경상남도 진주시 아파트형 주택을 중심으로”.

『지방정부연구』, 12(1): 323~339.
황태수, 2006, “주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애
호도에 미치는 영향에 관한 연구”, 창원대학교 박
사학위논문.

원 고 접 수 일 : 2012년 11월 21일

1 차 심 사 완 료 일 : 2012년 12월 21일

최 종 원 고 채 택 일 : 2013년 1월 21일