

주택실소유와 주택소유의지에 따른 주거환경만족도 및 결정요인 차이에 관한 연구*

The Determinants of Residential Satisfaction Differed by Homeownership and Homeownership Desirability

조영현** · 전희정***

Cho, Young Hyun · Jun, Hee-Jung

Abstract

This study examined the effect of homeownership and homeownership desirability on residential satisfaction. By using the '2016 Korea Housing Survey', we categorized households into four types: 1) those who own a home with homeownership desirability; 2) those who own a home without homeownership desirability; 3) those who do not own a home with homeownership desirability; and 4) those who do not own a home without homeownership desirability. The study area is the whole country and the sample size is 19,219. By running t-test analyses and multiple regression analyses, we found that the level of residential satisfaction and the influences of factors affecting residential satisfaction differ among the four types. In particular, the results shows that homeownership desirability can lead to differences in factors affecting residential satisfaction. This study is limited by not analyzing homeownership desirability more systemically and not using physical data for residential environment. Nevertheless, this study provides insights on designing housing policy to consider homeownership desirability.

키워드 주택실소유, 주택소유의지, 주거의식, 주거환경만족도

Keywords Homeownership, Homeownership Desirability, Housing Consciousness, Residential Satisfaction

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

주택시장에서 “내 집 마련이 소원이다”, “구입한 주택 대출금 갚아야 해서 직장을 못 그만둔다”와 같은 표현은 한국 사회에서 흔하게 사용되고 있는 표현이다. 이는 어떻게 해서라도 자신의 집을 가지고 싶은 욕구가 담긴 표현이다. 하지만 대한민국의 주택시장에서 실제로 나타나는 현상은 높은 주택소유의지에 비해

낮은 주택실소유 수준이다. 자가를 소유하고자 하는 주택소유의지가 79.1%로 높은 수준에서 형성되는 반면, 실제로 자가에서 거주하는 가구 비중은 56.8%로 주택소유의지 수준에 미치지 못하는 괴리가 나타나고 있는 것이다(이창효, 2015).¹⁾ 이러한 차이가 존재하는 한편 한국 사회의 주택 소유에 대한 가치관은 경제적 요인 뿐 아니라 사회적 요인으로 인해서 변화하고 있는 것으로 파악된다. 전통적인 관점에서는 대한민국의 주택 소유가 거주·투자의 목적으로 이루어지고 있는 것으로 검토되었으나, 최근의 연구에서는 청년세대를 중심으로 하여, 주택에 대한 인식이 소유에서

* 본 논문은 교육부 및 한국연구재단의 BK21PLUS 사업에서 지원을 받아 수행된 연구임(관리번호 21B20151413334).

** Master's Candidate, Graduate School of Governance, Sungkyunkwan University (cyhyun401@gmail.com)

*** Associate Professor, Dept. of Public Administration/Graduate School of Governance, Sungkyunkwan University (corresponding author: hjun@skku.edu)

거주로 변화함에 따라 주택 소유 그 자체에 대한 의향이 변화하고 있다고 밝히고 있다(박영근 외, 2006; 최막중·강민옥, 2012). 이상의 현상태를 파악해볼 때, 한국 사회의 주택에 대한 실소유 여부와 소유 의지의 두 가지 차원이 크게 변화하고 있는 것으로 파악된다.

특히 주택실소유 여부는 종합적인 만족수준이라고 할 수 있는 주거환경만족도 측면에서 함께 논의되고 있다. 실제로 주택을 소유하고 있는 '주택실소유자'를 중심으로 이들의 주거환경만족도 결정요인에 대해 연구가 이루어지고 있으며, 특히 수도권과 서울 권역을 중심으로 논의가 이루어진 바 있다(김영미·장희순, 2012; 황광선, 2013; 권세연, 2013; 권세연·박환용, 2014). 유사한 맥락에서 주택실소유자뿐만 아니라 임대주택, 공공주택을 포함한 임차가구의 주거만족도 영향요인을 파악하려는 노력이 함께 이루어져 왔다(황광선, 2013; 임병호 외, 2015; 김진수, 2015).

이들을 종합해 보면, 가구의 주택소유형태, 즉, 주택을 소유하고 있는지, 임차하고 있는지에 따라 구분하여 주거환경만족도를 파악하고 있다고 할 것이다. 이처럼 기존의 논의는 주택실소유여부, 또는 주택소유형태 등 외부적으로 표출되는 객관적 요인들과 주거환경만족도를 연관지어 논의하고 있다. 반면, 주택을 소유해야 한다는 개별 주체의 의지를 의미하는 '주택소유의지'와 같은 주관적·내적 요인에 의해서도 주거환경만족도가 영향을 받을 수 있다는 연구는 미흡한 편이다(정병호·정재호, 2015).

주거환경만족도가 실제 주거환경과 기대하는 주거환경과의 차이에 의해 결정된다는 점을 고려해볼 때(Galster, 2001), 기대하는 주거환경은 대다수 가구의 가장 큰 자산이 되는 주택을 실제 소유하는지 여부 및 주택을 소유하고자 하는 의지에 영향을 받을 수 있다. 이는 주택소유의지 및 주택실소유에 따라 주거환경만족도가 달라질 수 있으며 주거환경만족도에 미치는 영향요인 간 차이가 있을 수 있음을 의미한다.

따라서 한 주체가 주거환경만족도를 파악하는 데 주택을 실소유해야 하는지에 대한 주관적 판단인 '주택소유의지' 또한 주거환경만족도에 영향을 미치는 요인임을 추론할 수 있다.

이러한 맥락을 바탕으로 본 연구에서는 다음과 같은 연구질문을 제시한다. 1) 가구의 주택실소유 및 주택소유의지 여부에 따라 주거환경만족도에 차이가 있는가? 2) 가구의 주택실소유 및 주택소유의지 여부에 따라 주거환경만족도의 결정요인에 차이가 있는가? 이 연구질문에 대하여 본 연구는 「2016년 주거실태조사」를 주요 연구자료로 활용하여 분석한다. 주택실소유와 주택소유의지가 주거환경만족도에 미치는 영향을 분석하기 위하여 본 연구는 분석대상을 크게 두 기준을 제시하여 구분한다. 첫째, '주택을 실제로 소유하였는가?', 둘째, '주택소유의지가 있는가?' 이상의 기준 하에서 대상을 4가지 유형으로 구분하며, 다중회귀분석을 통해 유형별로 주거환경만족도 영향요인을 비교한다.

본 연구는 주택실소유와 주택소유의지 간의 차이가 주거환경

만족도 영향요인들에게 미치는 영향을 파악하고, 다양화되는 주택에 대한 인식을 유형화하여 다각적 문제 해결의 함의를 제시하고자 한다. 특히, 본 연구가 제시한 각 유형별로 나타나는 상이한 주거환경만족도 요인에 대한 정책적 제언 도출에 본 연구의 의의가 있다고 할 것이다.

II. 이론적 논의

1. 주택소유의지 및 주택실소유

주거의식(housing consciousness)은 주거에 대해서 갖게 되는 개인의 인지적인 수준에서의 판단을 의미한다. 특히, 주거에 대해 어떤 가치를 부여하는지가 판단의 기준이 된다(이창효, 2015). 주거의식 중에서는 주택에 대한 직접적인 필요성, 즉, 주택소유의지가 포함되는데, 생활의 안정, 경제적 이익, 자녀의 양육 등이 주택소유의지에 영향을 미침을 밝히고 있다(이창효, 2015; 정병호·정재호, 2015; 이창효·장성만, 2016; 정수진·한정원, 2017).

즉, 주택소유의지는 최종적인 주택실소유 결정에 있어서 중요한 결정요인이 되며, 이는 장래의 주택소유 실현을 위해서는 주택소유의지를 고려할 필요가 있음을 시사한다(오정석, 2010; 김진수, 2015; 임병호 외, 2015). 한국의 경우 전통적으로 매우 높은 주택소유의지를 보이는 경향이 있음이 확인된다. 그러나 이러한 경향이 청년세대를 중심으로 하여 변화하고 있다(윤정숙 외, 2006; 박영근 외, 2006; 최막중·강민옥, 2012). 2017년 주거실태조사 결과에 의하면, 청년가구(만 20세~34세)의 주택 보유에 대한 인식이 전체 82.8% 대비 70.7%으로 나타나 상대적으로 저조한 편이며, 다른 집단, 신혼부부(83.4%), 노인(89.5%), 저소득층(78.5%) 등과 비교하였을 때에도 낮은 수준이다.²⁾ 선행연구에서도 20~30대를 중심으로 하여 상대적으로 낮은 주택소유의지를 보임이 확인된다(정수진·한정원, 2017).

특히 주택소유의지는 주택실소유와 별개의 개념으로 접근할 필요가 있는데, 주택소유의지가 주택을 소유해야 한다는 의지를 파악하는 개념인 반면, 주택실소유는 실제 주택 소유여부만을 확인하는 사실여부에 대한 확인이라는 개념이기 때문이다(이창효, 2015; 임병호 외, 2015). 구체적으로 주택소유의지는 주거환경만족도가 단순히 물리적 환경뿐만 아니라 주거환경에 대한 전반적 만족수준을 파악한다는 점에서 확인할 수 있는데, '주관적 인식'을 의미하는 주택소유의지 역시 주거환경만족도에 영향을 미칠 수 있음을 추론할 수 있다.

이러한 개념적 차이를 확인한다면, 주택소유의지와 주택실소유의 차이는 결국 한 가구의 전반적인 주거환경만족도 판단에 차이를 줄 것으로 추론할 수 있다. 본 연구에서도 이와 같은 논의를 따라 "주택실소유 및 주택소유의지 여부에 따라 주거환경만족도 간 차이가 있는가?"에 대해 확인하는 것을 목적으로 하며, 주택

실소유와 주택소유의지를 기준으로 하여 네 가지로 구분하여 유형을 분석할 필요성이 있다.

이론적 차원에서 유형 구분의 근거를 제시하면 다음과 같다. 첫째, 비교연구 측면에서 제시된 근거이다. 주택실소유와 주택소유의지를 나누어 유형화하는 것은 기존의 영미권 국가가 가지고 있던 주택소유에 대한 인식의 변화와, 유럽형 사회주택의 공급 등으로 주택에 대한 개념이 다양화되는 시기에 제시된 바 있다. 이들은 국가별 비교를 통해 주택소유의지가 높은 국가와 낮은 국가를 비교하였다(Elsinga and Hoekstra, 2005; Rohe and Stegman, 1994). 둘째, 한국에의 이론적 적용 가능성 측면이다. 특히, 한국 사회에서의 주택에 대한 인식을 다루면서, 낮은 주택소유의지가 주거환경만족도에 미치는 영향에 대해 분석한 연구가 존재한다. 이러한 연구에서는 자기 소유의 주택과 그 외의 경우를 구분하여 유형화하거나, 한국의 독특한 임대주택 시장에 대한 분류를 통해 주거환경만족도를 검증하고 있다(이채성, 2012; 이창효, 2015). 반면 주택소유의지에 대한 연구는 일반적인 젊은 세대에 대한 논의에 그치고 있어 일반적인 거주 유형의 분류 시도가 이루어질 필요가 있다(박영근 외, 2006; 최막중·장민욱, 2012).

특히, 주택소유의지와 주택실소유가 서로 상이한 경우, 즉, 주택을 갖고 싶으나 실제로 가지지 못한 집단과 같은 불균형 상태에 대해 주목할 필요가 있다. 이 집단이 처해 있는 인식과 현실의 차이는 스스로를 결핍된 상태이거나 불완전한 상태에 놓여 있는 것으로 인식하게끔 하는데, 이러한 불균형 상태를 보완하는 것으로 전반적인 만족을 제고시킬 수 있다(Rowlands and Gurney, 2000).

이상의 논의에서 주택소유의지와 주택실소유를 기준으로 유형을 구분하는 본 연구의 접근법이 한국에서의 변화하는 주택소유의지의 영향을 파악하는 한 접근법임을 제시하였다. 아래에서는 Elsinga and Hoekstra(2005)와 Rohe and Stegman(1994)의 논의를 종합하여 <Table 1>과 같이 자가주택 소유 여부 및 주택소유의지의 유무 여부로 나누어 총 4가지 유형으로 분류하여 확인하고자 한다.

제1 유형은 자가주택을 소유한 가구이면서 높은 주택소유의지를 갖고 있는 유형이다. 이 유형은 실제로 주택을 소유할 재정적 능력이 되는 중산층 이상의 소득수준을 가진 계층에서 많이 나타나는 유형이라고 할 수 있다. 이 유형은 주거환경만족도에 대하여 주로 경제성, 안전성, 쾌적성 등이 유의미한 영향을 미치는 것

으로 검토된다(윤정숙 외, 2006; 박영근 외, 2006; 황광선, 2013).

제2 유형은 자가주택을 소유한 가구이면서 낮은 주택소유의지를 갖고 있는 유형이다. 이 유형은 노년층 등의 주택소유를 연구한 내용에서 지적되는 유형이며, 생애주기의 전환에 따라 주택소유의지가 낮아짐에도 불구하고 주택자산의 낮은 유동성으로 인해 불균형적인 상태에 있는 경우를 의미한다(김용진, 2013; 강은택·정효미, 2015; 이재춘, 2016). 또한 정부의 급진적인 주택규제 등으로 인하여 갑작스럽게 주택소유의지에 외부적 충격을 받은 경우 역시 고려할 수 있는데, 이들을 종합하여 볼 때 예측하기 어려운 복잡한 특성을 가지고 있을 것으로 검토된다.

제3 유형은 주택을 소유하지 않은 임차가구 중 높은 주택소유의지를 갖고 있는 유형이다. 이 유형은 주관적인 인식과 객관적인 사실이 어긋나 있는 상태에 놓여 있으며, 경제적인 이유 등으로 인해 자가를 선택하지 않고 전세, 월세 등의 임대주택에 거주하고 있는 유형이다(이창효, 2015; 김준호, 2016; 이재춘, 2016; 정수진·한정원, 2017). 이 유형을 연구한 선행연구들은 주로 임대주택, 도시형생활주택, 부담가능주택 등에 관한 정책 집행 과정에서 나타나는 입주자 또는 입주희망자에 대한 연구가 진행된 바 있다. 이들 유형은 주로 낮은 소득수준을 보이며, 10평 이하의 원룸, 30~40만원 내외의 월세 금액, 대중교통 접근성 등을 선호하는 것으로 나타난다(황종규·조주현, 2012; 정수진·한정원, 2017).

제4 유형은 주택을 소유하지 않은 임차가구 중 낮은 주택소유의지를 갖고 있는 유형이다. 이러한 유형은 2013년 이후로 급격히 나타나는 주택 점유형태의 변화를 추적한 연구에서 주로 제기된다. 이러한 유형은 주로 고소득자이면서, 수도권에 거주하고 있으며, 잦은 이사 경험이 있는 경우를 특징으로 갖는 것으로 나타난다(이창효, 2015). 이러한 특징적인 유형은 고전적인 연구에서 자산수준 및 소득이 주택소유의지에 정의 영향을 미친다는 결과와 상반되는 새로운 유형이며, 주거환경만족도에 미치는 요인 역시 상이하게 도출될 수 있음을 보인다(김준호, 2016; 이창효·장성만, 2016; 이정희·민인식, 2017).

이상의 유형에 따라 주택소유의지에 대한 선행연구를 구분하였을 때, 각 유형들에 따라 소득수준, 교육수준, 주거형태 등의 다양한 요인에서 차이를 보일 수 있음을 확인하였다. 이러한 차이는 결국 본 연구에서 파악하고자 하는 주거환경만족도의 차이 여부가 왜 나타나는지에 대한 질문에 대한 대답으로, 4가지 유형

Table 1. Household types based on homeownership and homeownership desirability

		Homeownership desirability	
		Yes	No
Homeownership	Yes	Group 1 Homeowner w/ homeownership desirability	Group 2 Homeowner w/o homeownership desirability
		Group 3 Renter w/ homeownership desirability	Group 4 Renter w/o homeownership desirability
	No		

들의 차이점으로 나타나는 서로 다른 요인들로 인한 것임을 추측할 수 있다.

2. 주택실소유 및 주택소유의지에 따른 주거환경만족도

주거환경만족도는 주거환경에 대하여 가지고 있는 기대에 대한 충족정도를 의미한다(Galster, 2001; Hur and Morrow-Jones, 2008; 김영미·장희순, 2012). 주거환경만족도는 개인의 삶의 질에 중요한 영향을 미치며 커뮤니티의 발전 혹은 쇠퇴와 밀접하게 연관되는 등 전반적인 주거환경에 대한 중요한 평가기준으로 인식된다(Jun and Jeong, 2018). 본 연구에서는 주거환경만족도에 주택실소유와 주택소유의지가 영향을 미칠 수 있음을 다음과 같은 선행연구를 통해 확인한다.

주택실소유가 주거환경만족도에 미치는 효과에 대해서는 다음과 같은 연구가 이루어진 바 있다. 첫째, 경제적 투자가치로서의 주택 소유를 강조한 고전적인 연구이다. 이 연구에서는 주택실소유가 곧 투자를 의미하며, 주택의 실소유로 인해 경험하는 주택가치의 증대 등으로부터 만족을 얻음을 확인하며, 주거환경만족도는 상술한 주택의 투자가치에 의해 영향을 받음을 보인다(Henderson and Ioannides, 1983; Lane and Kinsey, 1980).

둘째, 거주 특성에 따른 구분에 의한 연구이다. 임대주택 등에 거주하여 주택실소유자가 아닌 경우, 실제 자가에 거주하는 경우와 비교하였을 때 주거환경만족도의 차이가 존재한다는 것을 보이는 연구들이다(Elsinga and Hoekstra, 2005; Rohe and Stegman, 1994; Rossi and Weber, 1996). 구체적으로 주택실소유가 주거환경만족도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 이유에 대해서는, 임차가구의 경우 자가에 비해 물리적 주거환경이 나빠지고 있는 상황임을 근거로 설명되고 있다(황광선, 2013).

주택소유의지가 주거환경만족도에 미치는 영향을 파악한 연구로는 다음과 같은 연구가 존재한다. Rowlands and Gurney (2000)는 규범적으로 형성되는 주택소유의지가 존재함을 보이면서, 이러한 주택소유의지가 존재하는 경우 자신의 주거 상태(housing tenure)를 바꾸어 실제 주택소유자가 되고자 함을 확인하였다. 이 연구에서는 높은 주택소유의지를 가진 사람이, 실제 주택소유자가 되었을 때 경우 기준 대비 높은 주거환경만족도를 보인다는 결과를 제시하고 있다. 이러한 발견은 주택소유의지가 주택실소유와 함께 중요한 주거환경만족도 결정요인으로 작용함을 보인 것이다. 반면 국내에서 주택소유의지와 주거환경만족도 간의 관계를 파악한 논문은 젊은 세대의 특수성을 강조하는 것에 그치고 있다(박영근 외, 2006; 최막중·강민욱, 2012).

이상의 선행연구들을 종합해 보면, 주택실소유가 주거환경만족도에 정(+)의 영향을 미친다는 연구는 충분히 수행된 바 있으나(황광선, 2013), 주택소유의지가 주거환경만족도에 미치는 영향에 대한 연구는 부족한 실정이라고 파악된다. 그럼에도 불구하고

고 주택소유의지가 주거환경만족도에 미치는 영향요인임은 논리적으로 추론할 수 있는데, 주거환경만족도에 대한 정의가 '기대하는 주거환경'과 '실제 환경'에 대한 상대적 평가라는 점(Galster, 2001)을 고려하면 주택의 소유형태(임대 혹은 자가)에 대한 인식인 주택소유의지 역시 주거환경만족도에 영향을 미치는 인식적 요인일 것으로 추측된다.

다음으로, 주거환경만족도에 대한 일반적인 선행연구에서 제시되는 영향요인들에 관한 선행연구를 검토한다. 주거환경만족도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 밝혀진 주요 결정요인들은 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성, 경제성, 사회성, 웰빙 등을 제시하고 있다(윤정숙 외, 2006; 박영근 외, 2006). 정창호(2017)는 이들 요인들을 보다 크게 포섭하여 주거환경 내부로부터 영향을 받는 '내부주거환경만족도'와 주거환경 외부로부터 영향을 받는 '외부주거환경만족도'로 확대하여 검토하였다. 이 기준에 따르면, 앞서 논의된 영향요인들을 내부와 외부로 범주화하여 파악할 수 있으며, 이러한 접근은 주거환경(housing environment)이라는 개념에 대해 보다 통섭적으로 파악할 수 있는 분류라고 판단된다.

이러한 분류의 필요성은 다음과 같은 이유가 있다. 주거환경만족도의 영향요인들은 주관적인 감각이나 인지에 의한 영역과, 실제로 경험하는 물질적인 환경이 혼재해 있는데, 이러한 주관적인 요인들이 함께 포함되어 있는 '쾌적성' 및 '웰빙' 등의 요인들은 보다 객관적인 지표로 대신하여 측정할 필요가 있기 때문이다(임병호 외, 2015). 이상의 논의를 토대로 하여, 본 연구에서 사용할 주거환경만족도의 요인은 '주택내부환경요인'과 '주택외부환경요인'으로 구성한다.

구체적으로 주택내부환경요인과 주택 외부환경요인을 선행연구와 법적 근거를 토대로 확인하면 다음과 같다. 첫째, 주택내부환경요인으로는 주택법에 의해 설정된 행정규칙인 "최저주거기준" 제4조에 따라, 주택의 방수 상태, 난방 상태, 환기 상태, 채광 상태, 방음 상태, 재난 및 재해 안전성, 화재 안정성, 방범상태의 총 8개 내부요인으로 파악되었다. 이상의 기준들은 최저주거기준 행정규칙 상 "안전성·쾌적성 등을 확보하기 위해" 제시되는 기준이며, 이들은 행정규칙 상 구조·성능 및 환경기준으로 적용되어 주택 자체의 안전성 여부를 확인한다.

둘째, 주택 외부환경요인으로는 기존 주거환경만족도를 측정한 선행연구에서와 유사하게 파악하며, 구체적으로는 시장 및 마트 인접성, 병원/의료복지시설 인접성, 공공기관 인접성, 문화시설 인접성, 공원 및 녹지 인접성, 대중교통 인접성, 주차편의성, 주변 보행안전성, 교육 환경 접근성, 주변 치안 정도, 소음 정도, 쓰레기 등 처리의 상태, 대기오염의 총 13개 외부요인으로 파악한다(황광선, 2013; 정창호, 2017; 최희용·전희정, 2017).

특히 주택외부환경요인은 주택의 기초적인 기능수준이라고 할 수 있는 주택내부환경요인에 대해서 어느 정도 수준을 달성하고

나서부터는, 상대적으로 더 중요한 검토대상이 된다는 점을 고려할 때, 주택소유의지·주택실소유 여부에 따라 주택외부환경요인이 주거환경만족도에 영향력이 다르게 나타날 수 있음을 예측할 수 있을 것이다.

본 연구는 다음 이유로 차별화된다. 첫째, 실제로 나타나는 주택실소유와 주관적인 판단인 주택소유의지를 단일 요인 수준에서 판단하지 않고, 포괄성을 갖는 유형화를 통해 일반화하였다. 이를 통해 변화하는 주택소유의지에 대한 일반적인 설명력을 갖출 수 있을 것으로 기대한다. 둘째, 다양화되는 주택소유와 낮아지는 주택실소유의지, 그리고 그 유형에 따라 달라지는 주거환경만족도 영향요인을 동시에 파악하는 것으로 주거 복지의 측면에서 다양화된 접근을 가능하게 한다.

이상의 이론적 검토와 차별성을 토대로 하여 다음과 같은 연구가설을 제시한다.

가설 1: 주택실소유 및 주택소유의지 여부에 따라 주거환경만족도에 차이가 있다.

가설 2: 주택실소유 및 주택소유의지 여부에 따라 주거환경만족도의 결정요인에 차이가 있다.

III. 연구설계

1. 연구자료와 주요 측정변수

본 연구에서는 주택실소유와 주택소유의지가 주거환경만족도에 미치는 영향을 분석하기 위하여 국토교통부에서 실시한 「2016 주거실태조사」 설문조사 자료를 사용한다. 국토교통부에서는 일반가구를 대상으로 하여 2006년부터 매 2년 간격으로 주거실태에 대한 설문조사를 실시하며, 대상지역으로는 전국을 그 대상지역으로 하며 총 표본수는 19,219개이다. 조사규모는 전국 일반가구를 기준으로 약 6만 가구를 대상으로 하며, 전국을 대상으로 하여 층화추출을 통한 표본을 구성한다. 구체적인 설문문항으로는 주택의 물리적인 상태와, 주거환경, 주거이동의 방향성, 주택선호 등 본 연구를 위해 필요한 사항을 포함하고 있다. 본 연구는 전국을 연구대상 지역으로 선정하였고, 이에 「2016 주거실태조사」 조사 응답자를 기준으로 하여 20,113가구를 대상으로 분석하였다.

종속변수는 주거환경만족도로, 「2016 주거실태조사」에서는 '전반적 주거환경에 대한 만족도'로 하여 매우 불만족-약간 불만족-대체로 만족-매우 만족으로 응답하게 하여 4점 척도로 응답하게 하고 있다.

독립변수는 주거환경만족도에 영향을 줄 수 있는 주택내부환경요인과 주택외부환경요인으로 선정하였다. 특히 「2016 주거실태조사」의 문항을 활용하여, 앞선 선행연구에서 검토한 바 있는 주택내부환경요인인 주택의 방수 수준, 난방 수준, 환기 수준, 방

음 수준, 재난 안전성 수준, 화재 안전성 수준, 방법 상태 수준으로 측정한다. 또한 선행연구에서 주요 주택외부환경요인으로 제시된 상업시설 접근성, 의료시설 접근성, 공공기관 접근성, 문화시설 접근성, 공원 접근성, 대중교통 접근성, 주차 편의성, 보행 안전성, 교육 환경, 도시 치안, 소음 수준, 쓰레기 처리, 대기 질을 포함하였다.

이때 주거환경만족도를 설명하는 주택의 내부환경 및 외부환경요인은 이러한 주거환경 수준에 대한 개인의 주관적인 평가로 정의한다. 이는 기존 연구들이 주거환경만족도를 설명하는 주거환경변수에 대한 주관적인 평가 변수를 이용한 사항과 맥락을 같이한다고 할 수 있다(윤정숙 외, 2006; 박영근 외, 2006; 정창호, 2017; 최희용·전희정, 2017). 즉, 주택의 내부환경 및 외부환경을 포함한 독립변수들도 종속변수와 같이 매우 불만족에서 매우 만족에 이르는 4점 척도로 측정되었다.

주택실소유 및 주택소유의지에 따른 유형별 분류는 〈Table 1〉의 분류를 바탕으로 설문 응답 중 '귀택의 점유형태는 어디에 해당됩니까?' 중 '자가'로 응답한 가구주와 그렇지 않은 가구주로 구분하였고, 주택소유의지는 '귀택은 내 집을 꼭 마련해야 한다고 생각하십니까?'에 대해 긍정 응답을 한 가구주와 그렇지 않은 가구주로 구분하여 총 4가지 유형으로 범주화하였다.

유형별로 나타나는 연구 대상의 특성은 다음 〈Table 2〉와 같다. 연령 측면에서 유형별 최다빈도집단이 서로 상이한 것으로 나타났는데, 60대 이상 비율을 비교하였을 때, 유형 1(주택을 소유하고 있으며 소유의지도 있음)가 53.2%로 가장 높은 것으로 나타났다. 그 외에 유형 2(주택을 소유하고 있으나 소유의지가 없음)가 31.1%, 유형 3(주택을 소유하고 있지 않으나 소유의지는 있음)이 28.1%, 유형 4(주택을 소유하고 있지 않으며 소유의지도 없음)가 27.6%로 확인되었다. 월평균 가구 소득 측면에서는 201만원 이하에 해당하는 집단의 경우 유형 4가 54%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 유형 3이 45.8%, 유형 1이 40%, 유형 2가 25.6%로 나타났다. 특히 유형 4는 이론적 검토에서 특성으로 제시한 고소득·고학력과 대치되는 결과를 보인다. 주택 점유형태에서는 주택실소유하지 못한 유형인 유형 3과 유형 4 사이에서 전세 거주 비중이 차이가 나타나는데, 유형 3의 경우 전세에 거주하는 비율이 45.3%로 나타나지만, 유형 4는 37.3%만이 전세에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 마지막으로, 성별, 연령, 소득, 소유형태, 교육수준에 대한 교차분석 결과 보고된 각 유형별 카이스퀘어 값은 이들 간에 통계적으로 유의미한 차이가 있음을 확인하였다.

이상을 종합할 때, 주택실소유를 실현한 유형일수록(유형 1, 2) 고연령층 비중이 높았으며, 주택을 소유하고 있지 않은 유형일수록(유형 3, 4) 월평균 가구 소득이 201만원 이하인 집단의 비중이 높았다. 특히 유형 4(주택을 소유하고 있지 않으며 소유의지도 없음)의 경우 높은 월세 거주 비중을 가지고 있었다. 마지막으로 학력수준은 전체 유형 간에서 결정적인 비중 차이를 보이지 않

Table 2. Demographic characteristics of the samples

		Frequency(%)				χ^2	Total
Category		Group 1 (homeowner w/ homeownership desirability)	Group 2 (homeowner w/o homeownership desirability)	Group 3 (renter w/ homeownership desirability)	Group 4 (renter w/o homeownership desirability)		
Gender	Male	9563(82.1%)	633(88.2%)	3349(72.4%)	1489(66.9%)	$\chi^2=404.979^{**}$	15034(78.2%)
	Female	2085(17.9%)	85(11.8%)	1278(27.6%)	737(33.1%)		4185(21.8%)
Age	Under 20	0	0	17(4%)	12(0.5%)	$\chi^2=2896.577^{**}$	29(0.2%)
	20s	40(0.3%)	7(1.0%)	334(7.2%)	215(9.7%)		596(3.1%)
	30s	1079(9.3%)	106(14.8%)	924(20%)	401(18.0%)		2510(13.1%)
	40s	1938(16.6%)	200(27.9%)	1077(23.3%)	529(23.8%)		3744(19.5%)
	50s	2387(20.5%)	182(25.3%)	973(21%)	455(20.4%)		3997(20.8%)
	60s	2766(23.7%)	116(16.2%)	644(13.9%)	282(12.7%)		3808(19.8%)
	Over 70s	3438(29.5%)	107(14.9%)	658(14.2%)	332(14.9%)		4535(23.6%)
Income※	Less than 134	3028(26.0%)	98(13.6%)	1197(25.9%)	723(32.5%)	$\chi^2=544.467^{**}$	5046(26.3%)
	135 - 201	1636(14.0%)	86(12.0%)	922(19.9%)	478(21.5%)		3122(16.2%)
	202 - 257	891(7.6%)	53(7.4%)	455(9.8%)	230(10.3%)		1629(8.5%)
	258 - 304	1378(11.8%)	112(15.6%)	640(13.8%)	292(13.1%)		2422(12.6%)
	305 - 350	872(7.5%)	66(9.2%)	341(7.4%)	118(5.3%)		1397(7.3%)
	351 - 398	209(1.8%)	18(2.5%)	62(1.3%)	18(0.8%)		307(1.6%)
	399 - 457	1333(11.4%)	86(12.0%)	419(9.1%)	137(6.2%)		1975(10.3%)
	458 - 530	1001(8.6%)	80(11.1%)	282(6.1%)	104(4.7%)		1467(7.6%)
	531 - 655	606(5.2%)	55(7.7%)	144(3.1%)	55(2.5%)		860(4.5%)
	Over 666	694(6.0%)	64(8.9%)	165(3.6%)	71(3.2%)		994(5.2%)
Tenure※※	Owned	11648(100%)	718(100%)	0	0	$\chi^2=19332.187^{**}$	12366(64.3%)
	Jeon-se	0	0	2098(45.3%)	830(37.3%)		2928(15.2%)
	Wol-se(a)	0	0	2283(49.3%)	1266(56.9%)		3549(18.5%)
	Wol-se(b)	0	0	148(3.2%)	82(3.7%)		230(1.2%)
	Sagul-se or Yeon-se	0	0	98(2.1%)	48(2.2%)		146(0.8%)
Education	Less than high school diploma	7777(66.8%)	372(51.8%)	2926(63.2%)	1442(64.8%)	$\chi^2=77.243^{**}$	12517(65.1%)
	Over university diploma	3871(33.2%)	346(48.2%)	1701(36.8%)	784(35.2%)		6702(34.9%)
Total		11648(60.6%)	718(3.7%)	4627(24.1%)	2226(11.6%)		19219(100%)

※ Monthly household income (Unit: 10,000 Korean Won)

※※ Jeon-se(전세), Wol-se (a): Wol-se with deposit(보증금 있는 월세), Wol-se (b): Wol-se without deposit(보증금 없는 월세), Sagul-se or Yeon-se(사글세 또는 연세)

**p<0.01, *p<0.05

나, 유형 2에서만 여타 유형들보다 약 10%p 가량 높은 48%의 대
졸 이상 비중을 가지고 있었다.

2. 분석 방법

본 연구에서는 앞서 제시된 두 개의 연구가설 검증을 위하여

t-검정과 다중회귀분석을 실시하였다. 구체적으로 가설 1인 “주택
실소유 및 주택소유의지 여부에 따라 주거환경만족도에 차이가
있다.”는 주택실소유 및 주택소유의지 여부에 따라 분류된 유형
간 종속변수인 주거환경만족도를 t-검정을 통해 분석하였다. 가
설 2인 “주택실소유 및 주택소유의지 여부에 따라 주거환경만족
도의 결정요인에 차이가 있다.”는 전체 모집단을 대상으로 주거

환경만족도에 대한 다중회귀분석을 우선적으로 실시하고, 주택실 소유 및 주택소유의지에 따른 각 유형별 회귀분석을 실시하였다.

IV. 분석 결과

1. 유형별 주거환경만족도 차이

주택실소유 및 주택소유의지에 따른 네 가지 유형별 주거환경 만족도의 차이를 분석하기 위해 <Table 3>과 같이 t-검정을 실시하였다. 이와 더불어 주택의 내부·외부 주거환경수준에 대한 차이도 분석하였다. 이에 대한 구체적인 분석은 주택소유의지의 유

무와 주택실소유를 기준으로 하여 제시한다.

1) 주택소유의지의 유무 기준

첫째, 주택소유의지가 있는 것은 동일하나, 주택실소유 여부에서 차이가 있는 유형 1과 유형 3의 경우이다. 종속변수인 주거환경만족도를 살펴보면, 유형 3(주택을 소유하고 있지 않음)이 유형 1(주택을 소유하고 있음)에 비해 통계적으로 유의미하게 낮은 것을 알 수 있다. 주택내부·외부환경 수준에 있어서 유형 3이 유형 1에 비하여 전반적으로 낮은 값을 갖는 것으로 확인되는데, 특히 모든 주택내부환경요인에서 유형 1에 비해 낮은 것으로 나타난다. 주택외부환경요인에서도, 대중교통 접근성을 제외한 나머

Table 3. T-test analyses among the four household types

Variables		Mean				t-ratio			
		Group 1	Group 2	Group 3	Group 4	Group1 VS Group2	Group1 VS Group3	Group2 VS Group4	Group3 VS Group4
Residential Environment Satisfaction		2.96	2.96	2.86	2.93	.170	10.886**	1.022	-5.584**
Indoor Environment Factors	Water-repellent	3.11	3.15	2.95	3.01	-1.352	11.760**	4.098**	-3.063**
	Heating	3.21	3.26	3.07	3.14	-1.540	11.166**	3.713**	-3.587**
	Ventilation	3.30	3.30	3.04	3.11	.194	20.680**	6.062**	-3.358**
	Noise insulation	2.88	2.73	2.65	2.70	4.409**	15.636**	.793	-1.936
	Disaster safety	3.24	3.23	3.09	3.13	.160	12.418**	3.405**	-2.363*
	Fire safety	3.20	3.23	3.04	3.11	-.895	13.697**	3.950**	-4.040**
	Security	3.21	3.22	3.01	3.09	-.466	15.652**	4.063**	-4.463**
Outdoor Environmental Factors	Access to retail stores	2.90	3.00	2.92	2.97	-3.609**	-1.232	.862	-3.319**
	Access to health care facilities	2.88	2.98	2.90	2.95	-3.577**	-1.833	.729	-3.165**
	Access to public institutions	2.90	2.98	2.90	2.93	-2.986**	.049	1.524	-2.169*
	Access to cultural facilities	2.68	2.72	2.68	2.73	-1.128	.322	-.269	-2.462*
	Access to parks	2.92	2.97	2.87	2.92	-2.111*	3.729**	1.673	-2.956**
	Access to public transportation	2.96	3.01	2.99	3.05	-1.861	-3.020**	-1.311	-3.046**
	Parking convenience	2.85	2.86	2.65	2.72	-.114	13.589**	3.739**	-3.169**
	Pedestrian safety	3.01	3.00	2.92	2.96	.180	8.504**	1.655	-2.626**
	Educational environments	2.93	2.94	2.89	2.94	-.314	3.817**	.232	-2.803**
	Urban security	3.03	3.01	2.88	2.92	.767	13.843**	3.579**	-2.177*
	Noise level	2.89	2.83	2.73	2.79	2.269*	13.299**	1.342	-3.226**
	Garbage disposals	3.08	3.01	2.90	2.96	2.999**	16.176**	1.677	-3.746**
	Air pollution	3.05	2.95	2.89	2.94	4.335**	15.244**	.532	-3.126**

*p<0.05, **p<0.01

지 요인들(공원 접근성, 주차 편의성 등)이 공통적으로 낮은 것으로 나타나고 있다.

둘째, 주택소유의지가 없는 것은 동일하나, 주택실소유 여부에 따라 차이가 있는 유형 2(주택을 소유하고 있음)와 유형 4(주택을 소유하지 않음)의 경우이다. 이들은 종속변수인 주거환경만족도에 대해서는 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않았다. 독립변수인 주택의 내부환경 및 외부환경 수준에 대해서 유형 4가 유형 2에 비하여 전반적으로 낮은 수준을 보인다. 구체적으로 보면 유형 4는 주택내부환경요인에서는 상대적으로 방수 수준, 난방 수준, 환기 수준, 방음 수준, 재난 안전성, 화재 안전성이 낮은 것으로 나타났다. 주택외부환경요인 측면에서는 주차 편의성과 도시 치안이 낮게 나타났다.

2) 주택실소유 여부 기준

첫째, 주택실소유를 하고 있는 것은 동일하나 주택소유의지 여부가 다른 유형 1(주택소유의지 있음), 유형 2(주택소유의지 없음)에서는 주거환경만족도에 대해서는 통계적으로 유의미한 차이가 없는 것으로 확인된다. 주택외부환경요인의 경우 상업시설 접근성, 의료시설 접근성, 공공기관 접근성, 공원 접근성 수준이 유형 2에서 높은 것으로 나타났다.

둘째, 주택실소유를 하고 있지 않은 것은 동일하나 주택소유의지가 다른 유형 3, 유형 4에 대해서, 유형 4(소유의지가 없음)가 유형 3(소유의지가 있음)에 비하여, 주거환경만족도가 통계적으로 유의미하게 높은 것으로 나타났다. 이러한 원인은 유형 3이 실제 주택소유를 하지 못하지만, 주택소유의지는 있는 일종의 결핍 집단이라는 것에서 추측할 수 있다. 이외에 유형 4가 유형 3에 비하여 주택내부환경요인 뿐만 아니라 주택외부환경(주로 주차 편의성, 상업시설 접근성 등) 수준이 유의미하게 높은 것을 확인할 수 있었다.

주택소유의지와 실소유 여부에 따른 주거환경만족도 간 차이를 요약하자면, 다음과 같다. 먼저, 주택소유의지가 있는 유형인 유형 1과 3중, 유형 1과 같이 주택을 실소유하는 경우가 유형 3과 같이 주택을 실소유하지 않는 경우에 비하여 주거환경만족도가 높게 나타난다. 반면, 주택소유의지가 없는 유형인 유형 2와 4의 경우, 주택실소유 여부는 주거환경만족도에 있어 차이를 나타내지 않는다. 이는, 자가주택소유자의 주거환경만족도가 일반적으로 높다는 기존연구들의 결과와 달리 주택소유의지에 따라 자가주택소유자들의 주거환경만족도가 달라질 수 있음을 의미한다.

다음으로, 주택을 실소유한 유형인 유형 1과 2의 경우, 주택소유의지 여부는 주거환경만족도에 있어 차이를 나타내지 않는 반면, 주택을 실소유하지 않은 유형인 유형 3과 4의 경우 주택소유의지 여부는 주거환경만족도에 차이를 나타냈다. 즉, 결핍집단으로 분류될 수 있는 유형 3인 주택을 실소유하지 않으면서 주택소유의지가 있는 집단의 경우 유형 4인 주택을 실소유하지 않고 주

택소유의지도 없는 집단에 비해 주거환경만족도가 낮았다. 이는 자가주택소유자가 아닌 경우라도 주택소유의지 여부에 따라 주거환경만족도에 차이가 있음을 의미한다.

결과적으로, 주거환경만족도에 대한 유형별 차이는 주택소유의지의 중요성을 강조하는 결과라고 할 수 있다. 또한 이러한 결과는 “주택실소유 및 주택소유의지 여부에 따라 주거환경만족도에 차이가 있다”는 본 연구의 가설 1을 전반적으로 지지한다고 할 수 있다.

2. 유형별 주거환경만족도의 결정요인 차이

1) 주택실소유 주택소유의지 전체 모형

〈Table 4〉는 전체 표본을 대상으로 주거환경만족도를 종속변수로 설정하여 수행한 다중회귀분석 결과이다. 분석 결과, 주택실소유-주택소유의지 유형별 터미변수를 함께 고려하였을 때, 참조변수인 유형 1(주택을 소유하고 있으며 소유의지도 있음)과 비교하였을 때 유형 3(주택을 소유하고 있지 않으나 소유의지는 있음), 유형 4(주택을 소유하고 있지 않으나 소유의지도 없음)이 통계적으로 유의미한 영향을 갖는 것을 확인할 수 있었다. 특히, 유형 3(주택을 소유하고 있지 않으나 주택소유의지가 있음) 터미변수가 주거환경만족도에 부(-)의 영향력을 갖는 것은 주택소유의지가 있는 경우 주택실소유 여부가 주거환경만족도에 차이를 나타낸다는 t-검정의 분석결과를 뒷받침한다.

이외에 일부 변수를 제외하면 주택내부환경요인과 주택외부환경요인 변수들 대다수가 주거환경만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이는 선행연구를 재확인하는 결과이다(Hur and Morrow-Jones, 2008; 김영미·장희순, 2012; 황광선, 2013; 정창호, 2017). 특히 주택내부환경요인에서는 주택의 방수 수준, 방음 수준 등의 요인이 주거환경만족도에 정(+)의 영향을 주는 것으로 확인되었다. 반면 환기 수준 요인은 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 주택외부환경요인에서는 상업시설 접근성, 의료시설 접근성, 공공기관 접근성, 공원 접근성, 대중교통 접근성, 도시 치안, 소음 수준 등 제시된 모든 요인들이 주거환경만족도에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다.

2) 주택실소유 주택소유의지 유형별 부분모형

다음으로 〈Table 5〉는 주택실소유 및 주택소유의지에 따라 분류된 네 가지 가구유형에 대하여 각각 다중회귀분석을 실시한 결과이다. 분석결과 주거환경만족도 결정요인이 각 유형별로 상이한 영향력을 갖는 것을 확인할 수 있었다. 구체적으로 첫째, 주택실소유와 주택소유의지를 기준으로 유형을 구분하여 각 유형의 영향요인들을 제시하고, 둘째, 두 유형 간 비교를 통해 영향요인 이 차이를 보임을 구체적으로 제시한다.

첫째, 유형 1(주택을 소유하고 있으며 소유의지도 있음)이다.

Table 4. Regression Estimates Regarding Residential Environment Satisfaction in Pooled Samples

		B	S.E.
Indoor Environment Factors	Water-repellent	.021**	.005
	Heating	.010	.006
	Ventilation	.008	.006
	Noise insulation	.016**	.004
	Disaster safety	-.027**	.008
	Fire safety	.026**	.008
	Security	.002	.007
Outdoor Environmental Factors	Access to retail stores	.076**	.007
	Access to health care facilities	.050**	.007
	Access to public institutions	.027**	.007
	Access to cultural facilities	.028**	.005
	Access to parks	.038**	.005
	Access to public transportation	.059**	.005
	Parking convenience	.039**	.004
	Pedestrian safety	.071**	.006
	Educational environments	.085**	.006
	Urban security	.090**	.007
	Noise level	.087**	.005
	Garbage disposals	.052**	.006
	Air pollution	.099**	.006
	Gender	-.001	.007
Demographical Factors	Age	.009**	.002
	Educational level	.003	.007
	Income	.002	.001
Dummy variable: Group 2		-.001	.015
Dummy variable: Group 3		-.015*	.007
Dummy variable: Group 4		.019*	.009
Constant		.370**	.028
Sample Size		19,219	
R^2		.518	
$adj R^2$		.517	
F		763.745**	

*p<0.05, **p<0.01

Note: Group 1 is the reference category.

유형 1에서 주거환경만족도에 영향을 미치는 주된 요인으로는 소음 수준, 대기 오염, 보행 안전성, 교육 환경과 같은 요인들이 나타났다. 특히 접근성과 관련하여서는 상업시설, 대중교통, 공원에 대한 접근성이 각각 주거환경만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한, 재난 안전성이 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타난다.

둘째, 유형 2(주택을 소유하고 있으나 소유의지는 없음)이다. 유형 2에서는 유형 1에 비하였을 때 주택외부환경요인들이 주거환경만족도에 미치는 정(+)의 영향의 수준이 상대적으로 높은 것을 확인할 수 있는데, 공통적으로 주거환경만족도에 영향을 미치는 요인인 상업시설 접근성, 대기 질, 보행 안전성, 교육 환경, 대중교통 접근성, 공원 접근성이 상대적으로 높게 나타났다. 주택내부환경요인 방음 수준이 주거환경만족도에 정(+)의 영향을 미치고, 재난 안전성은 부(-)의 영향력을 미치는 것으로 확인되었다.

셋째, 유형 3(주택을 소유하고 있지 않으나 소유의지는 있음)이다. 유형 3에서는 상업시설 접근성, 도시 치안, 대기 질, 교육 환경이 주로 주거환경만족도에 정(+)의 영향을 미치는 요인으로 발견된다. 주택내부환경요인 중에서는 유형 3에서 난방 수준, 방음 수준이 주거환경만족도에 정(+)의 영향을 미치고 있다.

넷째, 유형 4(주택을 소유하고 있지 않고 소유의지도 없음)이다. 유형 4는 다른 유형에서 강조된 상업시설 접근성, 도시 치안, 대기 질 요인들의 주거환경만족도에 미치는 정(+)의 영향력이 상대적으로 낮았다. 반면, 교육 환경은 영향력이 상대적으로 높았다. 주택내부환경요인을 살펴보면, 방수 수준이 주거환경만족도에 정(+)의 영향을 미치고 있다. 이는 주택을 소유하고 있는 집단(유형 1, 유형 2)과 비교하였을 때 차이가 강조되는데, 방수 수준이나 난방 수준과 같은 주택내부요인이 주택을 소유하고 있지 않은 집단(유형 3, 유형 4)에서 영향력이 상대적으로 높게 나타났다.

유형 3, 4에서 상대적으로 주택의 보호기능과 밀접한 난방 수준, 방수 수준 요인이 주거환경만족도에 높은 정(+)의 영향을 미친다는 결과는 성취되지 못한 주택실소유가 거주자로 하여금 주택내부환경요인에 크게 영향을 받게 만든다는 결과로 이해된다.

이외에, 유형 4의 공공기관 접근성이 주거환경만족도에 부(-)의 영향을 미친다. 이러한 방향성의 차이는 전체 모형에서 정(+)의 영향으로 나타남에 따라 발견되지 않는 발견이며, 유형 4와 같은 새로운 유형이 시청, 동사무소, 경찰서 등의 공공기관 접근성에 대해 선호를 보이지 않는다는 새로운 방향을 제시한다. 이러한 차이의 이유를 추론해 보면, 해당 유형 4가 의료시설 접근성, 교육 환경, 대기 질 등이 다른 유형 대비 큰 영향요인이라는 점, 높은 30대 미만 연령 비율(28.2%)을 갖는다는 점에서 새로운 세대적 선호라고 추론된다.

다음으로, 주택실소유 여부를 비교의 기준으로 하여, 유형 1·유형 3과 유형 2·유형 4의 영향요인을 비교하여 다음과 같이 제시한다. 첫째, 주택소유의지가 있는 집단이다. 유형 3(주택을 소유하고 있지 않음)은 난방 수준, 방음 수준에 의해 정(+)의 영향을 받음을 확인할 수 있었다. 이는 선행연구의 발견 중 안전성, 쾌적성 요인 등이 주거환경만족도에 긍정적인 영향을 미친다는 발견을 재확인하는 것이다(윤정숙 외, 2006; 박영근 외, 2006; 임병호 외, 2015). 주택외부환경요인 측면을 살펴보았을 때, 유형 3이 유형 1보다 높게 나타나는 영향요인으로는 상업시설 접근성, 도시

Table 5. Regression Estimates Regarding Residential Environment Satisfaction in Each Group

		Group 1		Group 2		Group 3		Group 4	
		B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
Indoor Environment Factors	Water-repellent	.016*	.007	-.022	.027	.017	.009	.054**	.014
	Heating	.011	.008	-.041	.032	.024*	.011	.003	.017
	Ventilation	.005	.008	-.046	.033	.008	.010	.024	.015
	Noise insulation	.010	.005	.073**	.020	.023**	.008	.013	.012
	Disaster safety	-.025*	.010	-.107*	.044	-.019	.015	-.024	.022
	Fire safety	.028**	.010	.087	.049	.031	.016	.003	.024
	Security	-.003	.010	.062	.039	-.023	.014	.037	.021
Outdoor Environmental Factors	Access to retail stores	.065**	.009	.124**	.034	.111**	.013	.041*	.019
	Access to health care facilities	.057**	.010	-.024	.039	.018	.014	.084**	.020
	Access to public institutions	.042**	.009	.021	.035	.035**	.013	-.040*	.019
	Access to cultural facilities	.034**	.007	.020	.026	.018	.010	.027	.015
	Access to parks	.037**	.007	.068*	.029	.045**	.010	.024	.016
	Access to public transportation	.059**	.007	.088**	.026	.045**	.010	.074**	.015
	Parking convenience	.038**	.005	.003	.021	.042**	.008	.031**	.012
	Pedestrian safety	.082**	.008	.082**	.030	.059**	.013	.043*	.019
	Educational environments	.074**	.007	.113**	.031	.088**	.013	.117**	.019
	Urban security	.091**	.009	.047	.036	.119**	.013	.057**	.019
	Noise level	.095**	.006	.073**	.026	.076**	.010	.067**	.015
	Garbage disposals	.029**	.008	.047	.033	.082**	.012	.090**	.018
	Air pollution	.092**	.008	.099**	.030	.115**	.012	.106**	.018
	Gender	-.007	.010	.034	.047	.006	.013	.004	.018
Demographical Factors	Age	.008*	.003	.038**	.013	.011**	.004	-.001	.006
	Educational level	-.010	.009	.103**	.036	.025	.014	-.002	.021
	Income	.002	.001	.007	.006	.002	.002	.001	.004
Constant		.466**	.038	.307*	.145	.133**	.050	.494**	.077
Sample Size		11,648		718		4,627		2,226	
R^2		.514		.511		.553		.484	
adj R^2		.513		.494		.551		.478	
F		511.436**		30.118**		237.115**		86.020**	

*p<0.05, **p<0.01

dependent variable: Residential Environment Satisfaction

치안, 쓰레기 처리, 대기 질 등이 확인된다.

유형 1(주택을 소유하고 있으며 소유의지도 있음)은 난방 수준, 방음 수준 요인에 대해서는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타나 가설의 일부만을 지지하는 것으로 나타났다. 반면 방수 수준, 화재 안전성은 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 유형 1에서 유형 3보다 높게 나타나는 영향요인들을 제시하면, 대중

교통 접근성, 보행 안전성, 소음 수준 등이 주거환경만족도에 더욱 큰 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 유형 1은 주거환경만족도에 있어 집 근처의 이동수단에 대하여 상대적으로 높은 영향력이 확인된다.

이상의 유형 1·유형 3의 주거환경만족도 영향요인을 검토해볼 때, 주택을 소유하기 이전(유형 3)에는 대기 질, 쓰레기 처리 등의

위생요인과 상업시설 접근성 등을 주로 고려하지만, 실제로 주택을 소유하고 난 이후(유형 1)에는 주택내부환경요인들이 미치는 영향은 감소하고 거주함에 있어서 나타나는 의료시설 접근성, 공공기관 접근성, 문화시설 접근성, 공원 접근성, 대중교통 접근성, 주차 편의성 또는 보행 안전성 등의 영향요인이 상대적으로 높음을 알 수 있다. 이는 거주를 함으로서 비로소 주변환경에 대한 세세한 파악이 이루어지고, 주택 소유 이후에 외부환경 영향요인의 크기가 변화하는 원인이 될 수 있음을 추측해볼 수 있다.

둘째, 소유의지가 없는 집단이다. 유형 4(주택을 소유하고 있지 않음)의 경우에는 주택내부환경요인들 중 방수 수준을 제외하고는 주거환경만족도에 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 특히 유형 4는 주택의 기본적인 보호기능보다도 다른 것들, 즉, 주택외부환경요인에 더 중점을 두고 있는 것으로 확인된다. 구체적으로, 주택외부환경요인 중 교육 환경은 주거환경만족도에 영향을 미치는 가장 큰 영향요인으로 나타났으며, 이를 이어 대기 질, 대중교통 접근성, 소음 수준, 상업시설 접근성, 보행 안전성이 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면 다른 모든 유형들이

중요하게 고려하고 있는 공원 접근성이 주거환경만족도에 대해 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 종합하면, 유형 4의 경우 주택 자체가 가지고 있는 본연의 기능보다는 입지 측면에서의 이점(교육 환경, 대중교통 접근성 등)을 보다 중요시한다는 점에서 상이한 선호를 가지고 있음을 확인하였다.

유형 2(주택을 소유하고 있음)의 경우 난방 수준, 화재 안전성, 문화시설 접근성 등에 대해 통계적으로 유의미하지 않음이 나타났다. 이러한 결과는 소유의지가 없다는 점에서 동일한 유형인 유형 4에서도 동일하게 나타나는 결과이다. 또한, 주택외부환경요인의 경우에서 유형 2가 유형 4보다 더 주거환경만족도에 영향을 크게 미치는 것으로 나타난 요인으로서는 대중교통 접근성, 소음 수준, 상업시설 접근성, 보행안전성을 들 수 있다. 이러한 경향은 앞서 유형 1·유형 3의 비교에서 나타난 것과 유사한데, 실제로 주택을 소유하게 된 이후에는 주거환경만족도에 있어 주변환경의 영향력이 상대적으로 높다는 발견과 일치한다.

각 유형별로 주거환경만족도 결정요인을 크기 순으로 정렬하고, 함의를 요약하면 <Table 6>와 같다. 분석 결과 나타나는 유형

Table 6. Summary of findings on factors affecting residential satisfaction

	Group 1: Homeowner w/ homeownership desirability	Group 2: Homeowner w/o homeownership desirability	Group 3: Renter w/ homeownership desirability	Group 4: Renter w/o homeownership desirability
Indoor Environment Factors	Water-repellent(+), Fire safety(+), Disaster safety(-)	Noise insulation(+), Disaster safety(-)	Heating condition(+), Noise insulation(+)	Water-repellent(+)
Outdoor Environmental Factors	Urban security(+), Pedestrian safety(+), Access to retail stores(+)	Access to retail stores(+), Educational environments(+), Access to public transportation(+), Pedestrian safety(+)	Urban security(+), Air pollution(+), Noise level(+), Educational environments(+)	Educational environments(+), Access to health care facilities(+), Garbage disposals(+), Access to public transportation(+)
Main Findings	■ 기본적으로 주택내부환경에 관심을 가진 Higher interest in indoor environment factors ■ 주택외부환경인 의료, 복지 등에 대해서도 중요하게 여김 Emphasis on some outdoor environmental factors such as health care and welfare	■ 기본적인 보호 기능과 관련해서는 크게 비중을 두지 않음 Less emphasis on basic protection functions ■ 주택외부환경요인을 중심으로 영향요인들이 구성 Mainly focusing on outdoor environmental factors	■ 난방 및 방음과 기본적인 욕구 등을 중요하게 여김 Higher emphasis on basic needs(i.e., heating and noise insulation) ■ 상대적으로 주거환경만족도 평균값이 낮게 나타남 A low level of residential environmental satisfaction	■ 주택의 입지 측면에서의 이점(교육 환경 접근성, 대중교통 인접성 등)을 우선 High preference about locational factors(e.g., school, commercial facilities, and transportation) ■ 주택을 소유하지 않고도 접근성, 인접성을 누릴 수 있다면 만족 Emphasis on accessibility of neighborhood facilities
	■ 일반적인 집단(전체 대비 60.6%) The most common group (60.6% of the total) ■ 내부환경과 외부환경을 모두 고려 Consideration of both indoor and outdoor environment factors on housing	■ 특수한 경우 A minor group(3.7% of the total) ■ 노인, 자녀가 독립한 부부 등 전환기인 경우의 가능성(60대 이상 비중 31.1%) Likely empty nesters(31.1% of people in their 60s or older)	■ '결핍집단'으로 설명함 A deficient group ■ 주택이 없어 주택 자체의 기능(보호)에 민감함 High important of housing for protection functions	■ 유형 4 중 20대 이하 (10.2%), 201만원 이하 소득(54%)의 특성 Age under 20(10.2%), Income under 2,010k(54%) ■ 청년 집단 및 사회 초년생의 주택에 대한 새로운 인식 An emerging type in the housing market

별 우선순위의 방향성을 고려해볼 때, 우선순위가 유형별로 다르게 나타나는 것은 가설 2로 제시한 “주택실소유 및 주택소유의지 여부에 따라 주거환경만족도의 결정요인에 차이가 있다”는 가설을 지지하는 것으로 확인된다. 구체적으로 주택소유의지·주택실소유를 중심으로 한 분석 주거환경만족도 영향요인 우선순위는 다음과 같은 해석을 할 수 있다.

첫째, 주택소유의지가 있는 경우, 주택실소유 여부에 따라 주거환경만족도 결정요인에 차이를 가져오는데, 그 이유로 이론적 논의에서 제시된 불균형 상태, 즉, ‘실현되지 못한 현재의 주택 미소유’ 상태가 현재의 주택 내부의 미비한 요인들을 더욱 증폭시키는 것으로 확인할 수 있다(Rowlands and Gurney, 2000). 구체적으로 유형 3에서는 기초적인 욕구, 즉, 난방 및 방음 등을 중요하게 언급하는 반면, 유형 1은 해당 요인들이 나타나지 않는다. 이는 이미 자가를 소유한 상태이기 때문에 그와 같은 관심으로부터 멀어지고 더욱 상위의 욕구인 문화, 의료 복지 등 주택외부환경요인에 중요한 초점을 두는 것으로 해석할 수 있다. 이러한 분석은 주택소유자들의 주거환경만족도 결정요인 중 쾌적한 입지환경이 존재한다는 기존의 연구를 뒷받침하는 것이다(박영근 외, 2006).

둘째, 주택소유의지가 없는 경우, 대중교통 접근성, 소음 수준, 상업시설 접근성 등 주택외부환경요인을 중심으로 영향요인들이 구성되는데, 이는 주택이 부여하는 기본적인 기능인 주택내부환경요인 측면에 대해서 크게 비중을 두지 않는다는 것으로 해석된다. 그러한 이유에 대해서는 주택에 대해서 거주를 목적으로 하는 것이 아닌 거주를 수단으로 여기고 있다는 해석이 가능한데, 이러한 해석은 실제로 공공주택 입주 희망자가 낮은 주택소유의지를 보이는 반면, 대중교통 접근성 측면 등에 대해 높은 가치부여를 하고 있다는 사례를 살펴보았을 때 지지된다(이창효·장성만, 2016; 황종규·조주현, 2012; 정수진·한정원, 2017).

개별 유형별 부분모형의 결과를 전체모형과 비교하면, 전체모형에서 주거환경만족도에 영향을 크게 미치는 요인으로는 소음 수준, 대기 질, 교육 환경, 상업시설 접근성이 나타났는데, 특히 대기 질은 모든 유형에서 높은 우선순위를 보이는 것으로 나타났다.

이러한 전체모형에서의 방향성은 유형 1(주택을 소유하고 있으며 소유의지도 있음)의 우선순위와 유사한 경향이다. 이는 유형 1이 전체 중 60% 이상을 차지하고 있다는 점, 즉 대다수를 차지하는 집단이라는 점에서 이해될 수 있다. 유형 2, 4(두 유형 모두 주택소유의지가 없음)는 이러한 전체 모형에서의 경향성과 상대적으로 다르게 나타나는 것을 확인할 수 있는데, 이러한 결과는 주택소유의지가 없는 집단일 경우 주거환경만족도 영향요인이 매우 달라질 수 있음을 시사한다. 부가적으로, 인구통계학적 요인 측면에서 유형 1과 유형 2, 4는 차이를 보이는데, 30대 미만 인구의 비율이 유형 1가 9.6%인 반면 유형 2(15.8%), 유형 4(28.2%)으

로 유형 1이 상대적으로 낮은 비율을 갖는다. 유형 2·유형 4가 공통적으로 주택소유의지를 가지고 있지 않은 집단임을 고려해볼 때, 20대~30대를 포괄하는 사회 초년생 및 젊은 세대에서 주택에 대한 인식이 변화하고 있다는 선행연구를 재확인하는 것이다(윤정숙 외, 2006; 박영근 외, 2006; 최막중·강민욱, 2012).

V. 결론

본 연구에서는 주택소유의지의 유무와 실제 주택 소유 유무에 따른 유형화를 시도하였으며, 특히, 이들 유형에 따라서 주거환경만족도에 미치는 영향요인들이 어떻게 다르게 나타나는지 검증하는 것을 목적으로 한다. 특히 주택이 꼭 필요하지 않다는 주택에 대한 인식을 가지고 있는 유형들이 어떤 주거환경만족도 영향요인을 가지고 있는지 확인해냈다는 것이 주요한 연구의 결과이다. 이들을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 가설 1과 관련하여, 주택소유의지의 유무와 실제 주택 소유 유무의 차이에 따라 상이한 주거환경만족도를 가지고 있다. 주택소유의지가 있는 유형인 유형 1과 3중, 유형 1과 같이 주택을 실소유하는 경우가 유형 3과 같이 주택을 실소유하지 않는 경우에 비하여 주거환경만족도가 높게 나타난다. 또한, 주택을 소유하고 있지 않은 집단 내에서도 유형 3과 같은 주택소유의지가 있는 경우가 유형 4와 같은 주택소유의지가 없는 경우에 비해 주거환경만족도가 낮은 것으로 나타났다. 반면 주택소유의지가 없는 유형 2, 4와 같은 경우 주택실소유 여부는 주거환경만족도에 있어 차이를 나타내지 않았으며, 주택소유자인 경우에도 유형 1, 2와 같이 주택소유의지 여부가 주거환경만족도에 차이를 나타내지 않았다. 이러한 결과 중 특히 흥미로운 점은, 유형 3과 관련하여 주택을 소유하고 있지 못하지만, 주택을 소유하고 싶은 의지가 있는 일종의 ‘결핍집단’의 경우 주거환경만족도 평균값이 낮게 나타날 수 있다는 것이다. 이는 실제 주택 소유현실과 이상적인 상태 간의 괴리가 주거환경만족도라는 주관적 평가에 영향을 미칠 수 있음을 시사한다.

둘째, 가설 2와 관련하여, 주택실소유 및 주택소유의지 유형에 따라 주거환경만족도에 영향을 미치는 주택 내부 환경과 외부 환경요인들이 상이한 크기를 가지고 있음을 발견하였다. 즉, 똑같은 주택 내부·외부 환경 변화에 대해서 자신이 주택소유의지가 있는지, 주택을 소유하고 있는지 여부에 따라 변화가 가져오는 영향력의 크기가 상이해짐을 의미한다.

특히 전통적인 주택 소비 유형이라고 할 수 있는 유형 1(주택을 소유하고 있으며 소유의지도 있음)의 경우 새로운 주택 소비 유형인 유형 4(주택을 소유하고 있지 않고, 주택소유의지도 없음)과 비교하였을 때 주거환경만족도 영향요인이 매우 상이하게 나타났다. 유형 4의 경우 주택 자체가 가지고 있는 본연의 기능보다는 입지 측면에서의 이점(교육 환경, 대중교통 접근성 등)을 보다

중요시한다는 점에서 상이한 선호를 가지고 있음을 확인하였다. 분석 결과에 의하면 그 원인 중 하나로 주택소유의지를 들 수 있는데, 주택소유의지가 있는 집단은 주택 본연의 기능이 주거환경 만족도를 결정짓지만, 주택소유의지가 없는 집단은 접근성을 누릴 수 있다면 주택을 소유하지 않고도 주거환경에 대해 만족하는 집단임을 파악하였다. 이는 곧 주택을 수단으로 파악하는 새로운 유형 4의 성향에서 비롯한 것으로 추론된다. 특히, 유형 4의 20대 이하 연령대의 비율(10.2%)이 매우 높게 나타나고, 201만원 이하 소득 비율(54%)으로 높게 나타나는 것 역시 주목할 만한 결과인데, 연령과 소득을 종합적으로 고려해보았을 때 이러한 분류에 해당하는 청년 집단 및 사회 초년생들의 주택에 대한 인식이 변화하고 있음을 시사한다.

본 연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 주택소유의지를 단순히 소유의지 있음과 그렇지 못함으로 나눔에 따라, 주택소유의지의 다양한 수준에 대해 고려하지 못하였다. 이러한 한계로 인해 후속연구에서 주택소유의지에 대한 보다 세밀한 구분을 통한 추가적인 분석이 요청된다. 둘째, 2차 자료를 통한 분석으로 인한 한계이다. 분석에 사용된 독립변수와 종속변수가 모두 응답자의 만족도 자료임에 따라 객관적인 독립변수의 특성에 의해 영향을 받았는지 여부를 객관적으로 판단하는 데에는 한계가 있다. 이러한 2차 자료의 한계와 함께, 새로운 유형의 사람들에 대한 포괄적인 유형화 시도가 기존 연구에 존재하지 않아 깊이 있는 파악이 부족하였으며, 후속되는 연구를 통해 각 유형별로 어떠한 차이점을 가지고 있는지에 대한 연구가 진행되어야 할 필요가 있다. 셋째, 주요 종속변수인 주거환경만족도가 지역적 특성에 의해서도 크게 영향을 받을 수 있다는 점을 고려할 때, 향후에는 본 연구의 분석 단위인 전국 단위에서 보다 세분화하여 수도권·비수도권 지역으로 어떤 차이를 가지고 있는지 확인한다면 지역적 차이에서 비롯한 상이한 결과의 유무를 확인할 수 있을 것이며, 이는 후속 연구를 통해 밝혀낼 수 있을 것이다.

이상의 결과를 확인하였을 때, 본 연구가 제시할 수 있는 정책적 함의는 다음과 같다. 첫째, 주거환경만족도를 개선하고자 하는 목적으로 주택정책을 실시할 경우, 유형별로 서로 다른 주거환경만족도 결정요인을 갖고 있음을 인지하고 사업을 시행할 필요가 있다. 유형 3(주택을 소유하고 있지 않으나 소유의지가 있음)의 경우, 주택내부환경요인 뿐만 아니라 주택외부환경요인에도 영향을 받고 있음을 확인할 수 있었으며, 이들의 낮은 주거환경만족도가 특히 실제 주거형태와 주택소유의지 간의 차이에서 발생할 수 있음을 제시하였다. 특히 유형 3이 주택외부환경요인들 중에서도 도시 치안, 대기 질 등 기본적인 보호기능에 보다 집중하는 이유로 이러한 결핍상황의 가능성을 제시한다.

새로운 주택소비경향으로 검토된 바 있는 유형 4(주택을 소유하고 있지 않고, 주택소유의지도 없음)의 경우, 이들의 주거환경 만족도를 개선하기 위해서는 교육 환경을 개선하거나 의료시설

접근성을 개선해야 할 필요가 있다. 이러한 경향은 유형 4가 가지고 있는 인구통계학적 특성에도 주목할 필요가 있는데, 유형 4의 경우 60대 이상 고령인구 비율이 제일 적은(약 27.6%) 집단이며, 월소득 201만원 이하 분포 비율이 가장 많은 집단이라는 점을 고려해볼 필요가 있다. 이러한 점은 유형 1(주택을 소유하고 있으며 소유의지도 있음)에서는 고령인구 비중이 50%를 넘어간다는 점을 고려해볼 때, 연령주기별로 상이하게 나타나는 주택에 대해 기대하는 효용이 주거환경만족도에 미치는 영향요인 측면에서 두드러지게 다르게 나타나며, 그 결과 주거환경만족도가 다르게 나타날 수 있음을 알 수 있다.

둘째, 주택소유의지에 대한 정책적 고려가 필요하다. 보다 구체적으로는 새롭게 나타나는 유형인 주택소유의지가 없는 유형(유형 2, 4)에 대한 고려가 필요한데, 정책의 목적이 주택을 소유하는 것을 지원하는데 목적을 두는지, 혹은 소유 없이 거주 공간을 제공하는 데에만 목적을 두는지 세분화할 필요가 있다. 특히 유형 4(주택을 소유하고 있지 않으며 소유의지도 없음)을 대상으로 한 주택정책의 설계에서 차별화를 취할 필요가 있다. 변화하고 있는 주택 소유에 대한 관념은 단순한 인식의 변화를 넘어 주거환경만족도에까지 유의미한 영향을 미치는 요인으로 파악되는데, 이러한 변화에 따른 정책의 세부적인 조정이 필요하다.

주1. 통계청(2015. 12. 30. 배포) 보도자료, 통계청(2016. 12. 15. 배포) 보도자료.

주2. 국토교통부(2018. 5. 8. 배포) 보도자료.

인용문헌 References

1. 강은택·정효미, 2015. “노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 『주거환경』, 13(1): 109-121.
Kang, E.T. and Jeong, H.M., 2015. “The Effects of Housing Characteristics of Elderly on Residential Satisfaction”, *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 13(1): 109-121.
2. 권세연, 2013. “1인 가구의 주거환경 만족도 및 주거입지특성 연구”, 박사학위논문, 가천대학교 일반대학원.
Kwon, S.Y., 2013. “Analysis of the Housing Environment and Housing Location Characteristics of One-person Households: centering on the Case of Seoul Metropolitan City”, Doctoral Dissertation, Gachon University Graduation School.
3. 권세연·박환용, 2014. “서울시 1인 가구의 주거환경만족 영향요인 연구”, 『주택연구』, 22(1): 77-104.
Kwon, S.Y. and Park, H.Y., 2014. “Analysis on Affecting Factors for the Housing Environment Satisfaction of One-person Households in Seoul”, *Housing Studies*, 22(1): 77-104.
4. 김영미·장희순, 2012. “다문화가정의 주거환경만족도에 관한 연구: 강원도 춘천시를 중심으로”, 『주거환경』, 10(1): 17-29.
Kim, Y.M. and Jang, H.S., 2012. “A Research on Dwelling Environ-

- mental Satisfaction Rating of Multi-cultural Family-focused on Chuncheon City", *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 10(1): 17-29.
5. 김용진, 2013. "개인-환경 적합성 모델을 이용한 노인의 주거만족도 및 거주 의사 분석", 「주거환경」, 11(1): 51-62.
Kim, Y.J., 2013. "Analysis on the Residential Satisfaction and the Intention to Live of the Elderly Using Person-environment Fit Model", *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 11(1): 51-62.
 6. 김준호, 2016. "소득계층 및 주택점유형태별 주거 만족도에 관한 연구", 「부동산도시연구」, 9(1): 95-111.
Kim, J.H., 2016. "A Study on Residential Satisfaction by Income Class and Housing Tenure Status", *Review of Real Estate and Urban Studies*, 9(1): 95-111.
 7. 김진수, 2015. "다변량 잠재성장 모형을 활용한 주거환경 만족 변화에 영향을 미치는 요인", 「주택연구」, 23(4): 133-155.
Kim, J.S., 2015. "A Study on the Influencing Factors for Residence Satisfaction by Using the Multivariate Latent Growth Model", *Housing Studies*, 23(4): 133-155.
 8. 박영근·김관준·황태수, 2006. "주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구", 「주택연구」, 14(2): 145-173.
Park, Y.G., Kim, P.J., and Hwang, T.S., 2006. "The Effects of Housing Environment on Choice Criteria, Value, Satisfaction and Loyalty of Housing", *Housing Studies*, 14(2): 145-173.
 9. 오정석, 2010. "장기전세주택 거주자의 주거만족도 결정요인 분석: 서울시 SHift의 주거환경을 중심으로", 「사회과학논집」, 41(2): 41-60.
Oh, J.S., 2010. "A Study on the Determinants of Residential Satisfaction of Long Term Public Rental Housing: Focused on Shift in Seoul", *Social Science Review*, 41(2): 41-60.
 10. 윤정숙·김수정·신수영·김석경·로빈 에브람스, 2006. "공동주택 거주자의 주거환경 만족도 및 개선요구를 통한 공동주택 장기수선 계획 연구", 「한국주거학회논문집」, 17(4): 37-46.
Yoon, J.S., Kim, S.J., Shin, S.Y., Kim, S.K., and Abrams, R., 2006. "A Study on the Residential Satisfaction and Demands for the Comprehensive Apartment Improvement Planning", *Journal of the Korean Housing Association*, 17(4): 37-46.
 11. 이정희·민인식, 2017. "가구와 주택특성이 거주기간에 미치는 영향", 「국토연구」, 93: 75-91.
Lee, K.H. and Min, I.S., 2017. "The Effects of Household and Housing Characteristics on the Duration of Residence", *The Korea Spatial Planning Review*, 93: 75-91.
 12. 이재춘, 2016. "미국 지방정부의 저소득층을 위한 부담가능주택 수요분석 및 정책사례 연구", 「한국주거학회논문집」, 27(2): 1-9.
Lee, J.C., 2016. "A Regional Study for Low-income Affordable Housing Plan: With a Focus on Lansing Metropolitan Area in Michigan, USA", *Journal of the Korean Housing Association*, 27(2): 1-9.
 13. 이창효, 2015. "자가주택 마련 의향에 미치는 영향요인 분석", 「GRI연구논총」, 17(3): 7-33.
Lee, C.H., 2015. "Influencing Factors on the Intentions to Buy Newlyweds' Own Homes", *GRI (Gyeonggi Research Institute) Review*, 17(3): 7-33.
 14. 이창효·장성만, 2016. "점유형태 선택과 주거환경 및 주거의식의 관련성 분석: 수도권 신혼부부 가구를 대상으로", 「지역연구」, 32(2): 31-44.
Lee, C.H. and Jang, S.M., 2016. "A Relation between the Housing Tenure Choices and Residential Environments and Housing Consciousness: Focused on Newlyweds in the Seoul Metropolitan Region", *Journal of the Korean Regional Science Association*, 32(2): 31-44.
 15. 이채성, 2012. "주거점유상태와 주택형태에 따른 기혼자의 주거만족도", 「한국주거학회논문집」, 23(1): 9-17.
Lee, C.S., 2012. "Residential Satisfaction of Married Families by the Type of Housing Tenure and Housing", *Journal of the Korean Housing Association*, 23(1): 9-17.
 16. 임병호·이건호·지남석, 2015. "주거환경개선사업과 주택재개발사업의 주거환경 만족도 및 만족요인 비교연구", 「도시행정학보」, 28(1): 33-51.
Lim, B.H., Lee, G.H., and Ji, N.S., 2015. "A Comparative Study on the Residential Environment Satisfaction and the Influential Factors on the Residential Improvement Project District and the Housing Redevelopment Project District in Daejeon Metropolitan Area", *Journal of the Korean Urban Management Association*, 28(1): 33-51.
 17. 정병호·정재호, 2015. "주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구", 「부동산학보」, 63: 256-267.
Jeong, B.H. and Jeong, J.H., 2015. "A Research on the Effect of Residential Property on Residential Satisfaction and Values", *Korea Real Estate Academy Review*, 63: 256-267.
 18. 정수진·한정원, 2017. "임대주택 계획의 다양화를 위한 20-30대의 주거의식과 요구분석", 「대한건축학회논문집-계획계」, 33(8): 37-46.
Jeong, S.J. and Han, J.W., 2017. "Analysis of 20-30s' Housing Awareness and Needs for Diversification of Rental Housing Plan: Focused on Busan", *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 33(8): 37-46.
 19. 정창호, 2017. "지역 주거특성에 따른 주거환경 만족도에 관한 연구: 경남지역을 중심으로", 「주거환경」, 15(2): 1-11.
Jeong, C.H., 2017. "A Study on the Satisfaction of Housing Environment According to the Characteristics of Regional Housing: Focusing on Gyeongnam area", *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 15(2): 1-11.
 20. 최막중·강민욱, 2012. "주택 소유와 거주 불일치 원인에 관한 실증분석", 「주택연구」, 20(2): 33-48.
Choi, M.J. and Kang, M.W., 2012. "An Empirical Analysis of the Causes of Mismatch between Homeownership and Residence", *Housing Studies*, 20(2): 33-48.
 21. 최희용·전희정, 2017. "수도권 거주가구의 주거이동방향 간 주거환경만족도 차이 분석", 「도시행정학보」, 30(1): 163-180.
Choi, H.Y. and Jun, H.J., 2017. "The Relationship between Residential Mobility and Residential Satisfaction in the Seoul Metropolitan Area", *Journal of the Korean Urban Management Association*, 30(1): 163-180.
 22. 황광선, 2013. "주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구", 「서울도시연구」, 1(1): 57-72.
Hwang, K.S., 2013. "A Study on Residential Environment and Residential Satisfaction Based on Housing Tenure Type: Implications of Welfare for Housing Policy", *Seoul Studies*, 1(1): 57-72.
 23. 황종규·조주현, 2012. "도시형생활주택 입주이향 및 선호속성에 관한 연구", 「부동산도시연구」, 4(2): 25-47.
Hwang, J.K. and Cho, J.H., 2012. "A Study on the Intention to

- Move-in and Preference Attributes for Urban Life-type Housing", *Review of Real Estate and Urban Studies*, 4(2): 25-47.
24. Elsinga, M. and Hoekstra, J., 2005. "Homeownership and Housing Satisfaction", *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4): 401-424.
 25. Galster, G., 2001. "On the Nature of Neighbourhood", *Urban Studies*, 38(12): 2111-2124.
 26. Henderson, J.V. and Ioannides, Y.M., 1983. "A Model of Housing Tenure Choice", *The American Economic Review*, 73(1): 98-113.
 27. Hur, M.S. and Morrow-Jones, H., 2008. "Factors That Influence Residents' Satisfaction with Neighborhoods", *Environment and Behavior*, 40(5): 619-635.
 28. Jun, H.J. and Jeong, H., 2018. "Residential Satisfaction among Public Housing Residents Living in Social-Mix Housing Complexes: The Case of the Seoul Metropolitan Area, Korea", *Urban Policy and Research*, 36(3): 319-335.
 29. Lane, S. and Kinsey, J., 1980. "Housing Tenure Status and Housing Satisfaction", *Journal of Consumer Affairs*, 14(2): 341-365.
 30. Rohe, W.M. and Stegman, M.A., 1994. "The Effects of Homeownership: On the Self-Esteem, Perceived Control and Life Satisfaction of Low-Income People", *Journal of the American Planning Association*, 60(2): 173-184.
 31. Rossi, P.H. and Weber, E., 1996. "The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys", *Housing policy debate*, 7(1): 1-35.
 32. Rowlands, R. and Gurney, C.M., 2000. "Young Peoples? Perceptions of Housing Tenure: A Case Study in the Socialization of Tenure Prejudice", *Housing Theory and Society*, 17(3): 121-130.

Date Received	2019-01-21
Reviewed(1 st)	2019-03-14
Date Revised	2019-04-10
Reviewed(2 nd)	2019-05-14
Date Accepted	2019-05-14
Final Received	2019-05-20