

## 주거점유상태와 주택형태에 따른 기혼자의 주거 만족도

### Residential Satisfaction of Married Families by the Type of Housing Tenure and Housing

이채성\*

Lee, Chae-Sung

#### Abstract

The purpose of this study is to understand the factors that influence residents' satisfaction with their housing. Resident's satisfaction is mainly influenced by two factors-one that pertains to housing and the other as per characteristics of the individual. Housing-related factors include housing types, housing tenure types, and size of floor space. Individual-related factors include household income, size, and education level. This study shows how both factors influence residents' satisfaction. Residential satisfaction is affected by the type of housing tenure (own, chonseil and monthly rent) and housing (detached housing, apartment and multi-family housing). Residential satisfaction of home owners is greater than that of chonseil renters or monthly renters. Residential satisfaction of chonseil renters is greater than that of monthly renters. Satisfaction of apartment residents is far greater than that of detached housing residents or multi-family housing residents. There is no difference in residential satisfaction between detached housing and multi-family housing residents. As total household labor income, household member, and residential area increase, residential satisfaction increase. Residential satisfaction of countryside residents is greater than that of metropolitan residents.

Keywords : Residential Satisfaction, Housing Tenure Type (Own, Chonseil, Monthly Rent), Housing Type (Detached Housing, Apartment, Multi-family Housing)

주요어 : 주거 만족도, 주거점유상태(자가, 전세, 월세), 주택형태(단독주택, 아파트, 연립주택 및 다세대·다가구 주택)

#### 1. 서론

##### 1. 연구의 배경 및 목적

인간은 기본적으로 옷과 음식 그리고 거주할 집이 있어야 한다. 현대 사회가 되면서 인간에게 절대적으로 필요한 옷과 음식은 대체로 충족되었다고 볼 수 있다. 그러나 거주하는 공간인 주택은 아직 절대적인 기본을 해결 못하고 있는 실정이다. 주택 자체의 실제적인 구조에 따라 주택의 품질은 상당한 차이를 보인다. 주택이 몇 개의 방으로 구성되고 얼마나 넓은지, 혹은 설비시설이 얼마나 잘 작동하는지, 그 외 주택의 향이나 조망 등에 따라서도 거주자들이 느끼는 만족도가 달라진다. 주택 자체의 실제적인 구조가 같다고 하더라도, 형식이 단독주택, 아파트, 혹은 빌라이나에 따라서도 만족도는 달라진다. Park and Kim(2004)은 주거환경 만족도를 주택 자체에 대한 만족도와 주변 환경에 대한 만족도 2가지로 나누어 만족도를 조사하였다. 두 가지 종류의 만족도는 주택 종류에 따라 다르게 나타났는데, 주택 자체 주택환경 만족도는 “빌라”

가 높은 것으로 나타났다. 이는 빌라의 경우에는 단독 주택의 장점인 다양하고 넓은 평면계획이 만족도를 높이지만, 아파트는 대단지로 계획, 개발됨에 따라 주변 환경의 만족도를 높이는 것으로 분석하였다. 또한 빌라는 주거면적과는 상관없이 주거 만족도가 높게 나타났으나, 단독주택과 아파트는 주거 면적이 넓을수록 주거 만족도가 높아졌다. 주택 자체의 주택환경 만족도는 주택점유형태가 자가 혹은 차가에 따라서도 다르게 나타난다고 주장하였다.

주거 만족도는 주택 자체의 만족뿐 아니라 주택이 위치하는 주위환경의 영향도 받는다. 주위 편의시설이나 교통 여건 및 자연환경 등에 따라서도 달라진다. Hong(2009)은 다가구 임대주택 입주자 주거만족도를 물리 환경적 만족도, 경제적 만족도, 근린 환경적 만족도로 나누어 주거 만족도를 분석하였다. 물리 환경적 만족도는 다시 규모 만족도, 건축물의 성능과 건축 환경 만족도, 관리 만족도로 나누어 분석하였다. 경제적 만족도는 임대료, 임대보증금, 임대조건, 임대차계약 기간 별로 만족도를 조사하였다. 그리고 근린 환경적 만족도는 근린시설과 이웃관계로 조사하였다. 그 결과 다가구 임대주택 입주자들은 다가구 임대주택이 임대료 대비 주거 면적이 넓어서 만족도가 높다고 주장 하였다. 만족도를 느끼는 정도는 인간의 성별, 나이, 학력, 결혼 여부 등에 따라 달라질 것이다. 물론 가

\*정희원(주저자, 교신저자), 국민대학교 건축학부 교수, chaesung@kookmin.ac.kr

이 논문은 2011년도 국민대학교 교내연구비를 지원받아 수행된 연구임.

구 소득도 영향을 미칠 것이며 가구주의 직업에 따라서도 달라진다(Park and Kim, 2004; Lee, Park and Go, 2009).

주거점유 상태에 따라서도 주거 만족도가 달라진다. 대체로 자가 소유인 경우에는 집주인의 눈치를 보지 않아도 되어 만족도가 높을 것이다. 집주인이 아니고 임대로 거주할 경우 계약에 따라 불가피하게 이사해야 할 경우도 있을 뿐 아니라, 주택의 임대기간이 길어짐에 따라 주택의 상태가 만족스럽지 못한 경우가 많다. 임대에서도 전세의 경우에는 전세금을 지불하고 임대계약이 만료되면 전세금을 돌려받아 금전적으로 직접적인 지불이 없지만, 월세의 경우에는 임대료를 지불하여 금전적인 손실을 보는 것이 만족도에 영향을 미칠 수 있다.

또한 주택의 형태에 따라서도 주거 만족도가 달라진다(Park and Kim, 2004; Kim and Song, 2008). 단독주택의 경우 자신만의 마당이 있고 주변 주택과 공간적으로 상당히 떨어져 있어 프라이버시가 충분한 반면에, 아파트나 빌라의 경우 아래 위층 혹은 바로 앞에 다른 세대가 거주하여 프라이버시 등이 문제점으로 부각되고 있는 실정이다. 반면에 많은 세대가 같이 거주하여 여러 편의시설이 존재하고 유지관리비가 저렴한 장점이 있다.

## 2. 연구의 방법 및 자료

Park and Kim(2004)의 논문이나 Lee, Park and Go(2009)의 논문의 경우에는 주거점유상태나 주택형태 등을 변수를 사용하였으나, 두 논문 모두 직접 수집한 1차 자료로서, 자료의 한계로 인하여 만족도 단계에 따른 회귀 분석까지는 불가능하였다.

본 연구에서는 회귀분석이 가능한 2차 자료를 사용하였다. 한국노동연구소에서 조사한 한국노동패널자료 중, 2008년에 조사한 11차년도 자료를 사용하여 분석하였다. 이 자료는 우리나라 전국을 단위로 5,100여 가구를 설문 조사하여 가구원, 가구의 경제 상태와 주거 상태 등을 조사한 가구 자료와 가구의 15세 이상 가구원 11,000 여 개인의 경제 활동과 상태를 조사한 개인 자료로 구성되어 있다. 이 자료의 개인 자료는 각 개인의 주거 환경 생활 만족도를 조사한 자료가 5단계로 조사 되었으며, 연구를 하고자 하는 개인이 직접 수집한 자료가 아닌 2차 자료로는 유일한 자료이다. 또한 주거상태나 주택상태를 동시에 분석할 수 있으며, 가구 소득, 가구원수와 거주면적 등을 통하여 주거 만족도를 분석해 볼 수 있는 좋은 자료이다.

본 연구는 기존 연구들의 자료로 인한 한계를 넘는 회귀분석을 통하여 주거 만족도가 과연 어떤 인자의 영향을 얼마나 받는지를 검증해 보고자 한다. 주택점유상태에 따라서는 자가 소유한 가구주를 기준으로 전세 임대가구와 월세 임대가가 주거 만족도가 각각 높은지 혹은 낮은지, 높거나 낮다면 얼마나 차이가 있는지를 알아보고자 한다. 또한 주택 형태에 따라서는 단독주택을 기준으로 아파트와 연립주택 및 다세대·다가구 주택들의 주거

만족도는 어떻게 얼마나 영향을 받는지 알아본다. 주택이 위치하는 장소에 따라서도 주거 만족도가 달라질 수 있으므로 “광역시”에 위치하는 주택들을 기준으로 “도”나 “군” 지역에 위치하는 주택의 가구주들의 주거만족도 또한 어떻게 얼마나 영향을 받는지 알아본다. 이제까지의 인자들은 명목척도이므로 더미변수를 사용하여 분석할 수 있다. 가구근로소득, 가구원수와 거주면적은 비율척도이므로 각각의 단위 변화 당 얼마나 주거만족도가 어떻게 변화하는지를 확인해 볼 수 있다. 이상의 변수들의 각각의 변화로 인한 전체 자료의 평균적인 주거만족도의 변화를 알 수 있을 것이다. 또한 중요한 요인인 주거점유상태와 주택형태에 따라 분류된 각각의 자료들의 경우에는 주거만족도가 어떻게 얼마나 변화하는지를 알아보고, 이를 전체 자료와 비교하여 각각의 자료들과 얼마나 차이가 있는지도 알아본다.

## II. 주거 만족도 이론과 선행연구고찰

주거 만족도는 거주자가 자신들이 거주하는 공간에 대한 개인적인 느낌의 정도로, 다양한 요인의 영향을 받는다. 주변 환경의 객관적인 상황에 대해 각자 개인이 주관적인 만족감 또는 불쾌감 등으로 서로 상이하게 표출한다. 그러므로 어떤 주변 환경들이 존재하며, 이 주변 상황이 어떻게 즉 긍정적 혹은 부정적으로 영향을 미치는가가 하나의 요소이다. 또 다른 요소는 개인적인 서로 다른 성향이 똑같은 주변 환경을 받아들이는 혹은 느끼는 정도가 얼마나 큰 강도로 긍정적 혹은 부정적으로 영향을 미치는가 이다.

먼저 주변 환경들을 살펴보면, 주거환경인 만큼 주택 자체에 대한 요인이 있을 것이다. 먼저 주택 자체의 크기에 따라 만족도가 달라질 수밖에 없다. 물론 가격과의 상대적인 크기로 만족도가 달라질 수도 있지만 대체로 주택이 넓으면 만족할 것이고 좁으면 불만족할 것이다. 이 넓이는 가구원수와도 관련되어 가구원수가 많으면 만족도가 낮아질 것이고 가구원수가 적으면 만족도가 높을 것이다. 물론 가구원수가 많으면 애초부터 넓은 주택을 선택하겠지만 주택이 넓어지면 가격도 비싸져서, 가구원수가 많다고 무한히 넓은 주택을 구입한다는 것은 쉬운 일이 아니다. 그러므로 주택의 넓이는 긍정적으로, 가구원수는 부정적으로 주거 만족도에 영향을 미칠 것이다. 이는 Kim and Song(2008)의 논문에도 잘 나타난다. Kim and Song(2008)은 대구 도심의 주거환경 만족도 조사에서 소득, 가족수, 주택규모, 주택소유형태에 따라 만족도가 다르다고 분석하였다. 특히 주택형태가 아파트인 경우 단독 주택에 비하여 거주자들의 만족도가 높았으며, 대규모 단지일 때 만족도가 특히 높다고 주장하였다.

주거 점유상태는 자가 소유, 전세 임대 혹은 월세 임대냐에 따라 달라질 것이다. Lee, Park and Go(2009)의 논문에도 잘 나타난다. 이는 주거 점유형태가 자가 소유, 전

세 임대, 월세 임대이나에 따라 만족도가 달라질 것인데, 주거만족도가 주택 자체나 주택이 존재하는 상대적인 위치에 의해서만 영향을 받는 것이 아니기 때문이다. 즉 주택 자체 만으로부터 취하는 효용은 주거점유상태의 영향을 받지 않을 것이다. 그러나 인간은 어떤 물건이든 물체의 실제적인 효용으로만 만족도를 느끼는 것은 아니다. 즉 그 물건을 저렴하게 구입하였는지 혹은 고가에 매입하였는지에 따라서도 만족도가 달라지는 것처럼 만족도 자체가 주관적인 것이기 때문이다. 따라서 주택도 자가 소유하면서 주택가격이 계속 올라가면 주거만족도는 높을 것으로 판단된다. 반면에 월임대로 매달 꼬박 꼬박 임대료를 지불하면서 거주한다면, 그것도 주변 시세보다 비싸게 지불하고 있다면 아무리 주택 자체의 조건이 좋다고 하더라도 주거 만족도가 높기 어렵다. 중간 단계인 전세 임대의 경우도 사람에게 따라서는 전세금의 이자를 포기하는 것으로 불만이 있을 수도 있고, 임대료를 지불하지 않는 것으로 만족할 수도 있다.

주택의 형태도 만족도에 영향을 미칠 것으로 판단된다. Lee, Park and Go(2009)도 거주형식을 단독주택, 공동주택과 기타로 나누어 주거환경 선호도를 분석하였고, 또한 소유형태를 자가, 전세와 월세로 나누어 주거환경 선호도를 분석하였다. 그 결과 소유 형태보다는 거주형식이 투자 가치에 더 영향을 미쳐 선호도가 다르게 나타나는 것으로 주장하였다. 주택의 형태가 단독주택, 아파트 혹은 연립주택 및 다세대·다가구 주택이나에 따라 각자가 느끼는 만족도가 달라진 것이다. 단독주택의 경우에는 주위의 영향을 받지 않고 프라이버시를 보호 받을 수 있으며, 자기만의 마당을 가지고 있어서 이곳에서 다양한 개인적인 활동을 남의 눈치를 보지 않고 즐길 수 있다. 이에 반하여 공동주택의 경우에는 아래 위 층간과 옆집과의 소음 등 벽을 맞대고 공동생활을 함으로써 생기는 많은 문제들로부터 만족도가 낮아진다. Kang and Kim(2010)은 원룸형 다가구주택 거주자의 주거 만족도를 공간구성요인, 공간 규모 및 디자인요인, 설비환경요인, 소음 및 프라이버시요인, 환기 및 채광 요인으로 나누어 분석하였다. 원룸형이라 공간규모가 크기에서 별 차이가 없을 것으로 추정되나 공간규모 별로 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 저층인 연립주택이나 다세대·다가구 주택의 경우에는 세대수가 상대적으로 적어 소 공동체의 구성이 쉬워 공공용지의 공용 혹은 사용으로의 적절한 사용, 상대적으로 작은 단지를 다수의 가구가 공유함으로써 재산세를 비롯한 비용을 절감하는 등, 단독주택과 아파트 두 주택 형태의 장점을 모두 살릴 수 있는 이점이 만족도를 높일 수도 있다. 반면에 아파트의 경우에는 대단지에 다수 가구의 대규모 집단 주거 시설로써 제반 비용의 절감은 물론 단독주택과 연립주택 등에서는 불가능한 서비스까지 제공 받을 수 있는 장점과 고밀도에 따른 고층으로 조망까지 좋아 주거 만족도에 긍정적으로 작용한다. Kim and

Song(2008)의 논문에도 밝혀졌듯이 주택의 형태가 주거 만족도에 미치는 영향은 확실하다.

또한 주택 내의 공간의 크기, 디자인, 편의성 등이 영향을 미친다. Noh and Kim(2008)은 아파트 거주자의 주거환경 스트레스를 안정성, 보건성, 편리성, 쾌적성으로 나누어 분석하였다. 위의 네 가지 스트레스에 영향을 미치는 요인으로 주택의 향, 주택의 규모와 건축연년 등의 주택의 물리적 특성이라고 주장하였다. 이외에 주택이 위치하는 실제적인 주변 환경 즉 공공시설, 문화시설, 편의시설, 자연 환경, 교육 환경 등에 따라 각각이 긍정 혹은 부정적으로 각 개인에게 만족감 혹은 불쾌감을 줄 것이다. 이는 Kim and Song(2008)의 논문에도 나타난다. 직할시급과 같은 대도시에 위치하면 주택이 고가여서 주택의 넓이는 상대적으로 작아 만족도는 낮아지는 반면 중소도시나 군 소재지에 존재하면 주택이 저렴하여 넓은 주택의 구입이 용이하므로 주거 만족도는 높아지기 쉽기 때문이다.

주거 만족도가 주택과 관련한 요인으로부터만 영향을 받을 뿐 아니라, 개인에 따라서도 달라질 것이다. 개인적인 성향으로는 개개인 개성에 따라 주관적으로 다르게 반응을 하므로 개개의 요소를 열거하는 것조차도 불가능할 것이다. 그러나 무엇이 개개인의 개성을 형성하는데 영향을 미치는지는 추측해 볼 수 있다. 개인의 교육 정도, 소득, 성별, 나이, 혼인 여부, 자녀 수, 부모와의 동거 여부 등이 혼합적으로 만족도에 영향을 미칠 것으로 판단된다. 먼저 가구의 소득이 주거만족도에 영향을 미치는 것은 두 말할 필요가 없을 것이다. 소득이 높으면 넓고 고품질의 주택을 구입하거나 임대가 가능하므로 당연히 주거 만족도가 높을 것이다.

만족도는 주관적인 판단으로 개인의 서로 다른 개성의 영향도 받는다. 그러나 개성이 만족도에 영향을 미치는 객관적인 변수를 구별하는 것은 어려운 사안이다. 자료에는 개인들의 교육 변수가 있어 이를 개성의 요인으로 포함시켰다. 교육은 개인의 지적인 능력 뿐 아니라 인성과도 어느 정도 상관관계가 있다. 즉 미래를 위하여 현재의 쾌락을 포기하여야 얻어지는 것이다. 주택에서도 똑같은 사안에 대해서 어떤 사람은 만족할 것이고 어떤 사람은 불만족 할 수 있다. 낙천적인 사람과 비관적인 개성이 주거 만족도에 미치는 영향을 교육이란 변수로 구별할 수 있을 것으로 판단하였다.

이제까지 주거 만족도를 연구한 논문들은 모두 각 인자별 평균과 표준편차 혹은 변수들의 서로 다른 속성들까지의 차이를 F검정이나  $\chi^2$ (카이)제곱검정을 통하여 영향력의 차이와 영향력의 유무를 검정하는 연구였다. 본 연구에서는 다섯 단계로 구분된 주거 만족도를 등간척도로 간주하고, 이를 회귀 분석하여 독립변수들이 얼마나 종속 변수에 영향을 미치는지를 분석하고자 한다.

### III. 주거 만족도 분석

본 연구는 한국노동연구소에서 조사한 한국노동패널자료 중 2008년에 조사한 11차년도 자료를 사용하여 분석하였다. 이 자료는 주거 만족도를 1: 매우 만족, 2: 만족, 3: 보통, 4: 불만족, 5: 매우 불만족의 5단계로 구분하였다. 본 연구에 포함된 응답자는 가구주와 배우자만 포함시켰다. 가구주와 배우자 이외의 응답자도 주거환경 만족도가 조사 되었으나 주거환경을 전체적이며 체계적으로 파악하고 책임 있게 만족도를 응답하는 응답자는 가구주와 배우자만으로 생각하였기 때문이다. 또한 미혼, 이혼, 별거 혹은 사별한 가구는 제외하고, 결혼을 유지하는 가구만 분석대상으로 하였다.

#### 1. 사회인구학적 분석 결과

주거점유상태는 전체 4,108호 중 자가 소유가 67%, 전세가 23%, 월세가 10%이며, 주택 형태는 전체 4,291호 중 단독주택은 29%, 아파트는 49%, 연립 주택 및 다세대·다가구 주택은 23%였다. 전체 평균 거주면적은 28.78평이며, 자가 주택은 32.29평, 전세 주택은 23.98평, 월세 주택은 17.97평으로 자가 소유 주택의 거주 면적이 제일 넓었다. 단독주택의 평균 거주면적은 30.98평, 아파트는 28.24평, 연립주택 및 다세대·다가구 주택은 27.20평으로 단독세가 23%, 월세가 10%이며, 주택 형태는 전체 4,291호 중 단독주택은 29%, 아파트는 49%, 연립 주택 및 다세대·다가구 주택은 23%였다. 전체 평균 거주면적은 28.78평이며, 자가 주택은 32.29평, 전세 주택은 23.98평, 월세 주택은 17.97평으로 자가 소유 주택의 거주 면적이 제일 넓었다. 단독주택의 평균 거주면적은 30.98평, 아파트는 28.24평, 연립주택 및 다세대·다가구 주택은 27.20평으로 단독주택이 제일 넓었으며, 아파트가 제일 좁았다.

전체 표본의 연 평균 가구소득은 3,729.0만원이었다. 주거점유상태 별로 보면 자가 소유는 3,911.3만원, 전세는 3,719.7만원, 월세는 2,687.6만원으로 예상대로 자가, 전세, 월세 순이었다. 주택 형태 별로 보면 단독주택은 2,781.2만원, 아파트는 4,417.5만원, 연립주택 및 다세대·다가구 주택은 3,289.5만원으로 아파트 거주자의 소득이 제일 높았으며, 단독주택 거주자의 소득이 제일 낮았다.

전체 4,291가구의 평균 가구원수는 3.3명이고, 가구주의 평균 나이는 52.77세 배우자의 평균 나이는 47.07세였으며, 가구주와 배우자 모두 평균 교육정도는 고등학교 수료 정도로 가구주가 배우자보다는 평균이 약간 높았다.

결혼한 전체 가구의 가구주와 배우자들의 주거 만족도 평균은 보통인 3보다 약간 만족한 상태인 2.63이다. 전체 7,132명의 응답자의 결과는 <Table 1>과 같다.

“보통”으로 응답한 응답자가 제일 많았고, 다음으로 “만족”으로 응답한 응답자가 많았다. “만족”과 “매우 만족”을 합하여 주거 만족도에 만족한 응답자는 45.16%이었고, “불만족”과 “매우 불만족”을 표시하여 불만족한 응답자는 9.19%로 만족한 응답자가 훨씬 많았다.

주거 만족도 별로 특징적인 통계량을 <Table 2>에 요약하였다. <Table 2>에 의하면 주거만족도가 만족에서 불만족으로 갈수록 평균나이는 증가하고, 피교육 기간은 줄어들고, 거주면적은 작아지고, 가구소득과 가구원수도 적어지는 경향을 보인다.

주거 만족도 별 주거점유상태 비율을 <Table 3>에 요약하였다. “매우 불만족”으로 응답한 응답자들만 전세 거주자의 비율이 제일 높은 반면, 나머지 응답집단은 모두 자가 소유주들의 비율이 제일 높고, 전세 거주자와 월세 거주자 순으로 높았다. “매우 만족”에서 “매우 불만족”으로 갈수록 자가 소유주의 비율은 점점 낮아진 반면, 전세 거주자나 월세 거주자의 비율은 점점 높아졌다. “불만족”

Table 1. Distribution of Residential Satisfaction

	Strong satisfaction	Satisfaction	Neutral	Dissatisfaction	Strong dissatisfaction	Total
Frequency	113	3,108	3,256	616	39	7,132
Percentage	1.58%	43.58%	45.65%	8.64%	0.55%	100.0%

Table 2. Summary by Residential Satisfaction

	Strong satisfaction	Satisfaction	Neutral	Dissatisfaction	Strong dissatisfaction	Total
Age	48.12	47.43	49.32	49.14	48.67	48.46
Floor area (pyung (3.3 m <sup>2</sup> ))	35.01	33.44	27.89	20.71	24.26	29.79
Household income (₩10,000/yr)	4,637.61	4,628.42	3,461.17	2,805.28	2,825.06	4,929.86
Household size	3.38	3.56	3.55	3.64	3.48	3.56

Table 3. Distribution of Housing Tenure Type by Residential Satisfaction

	Strong satisfaction	Satisfaction	Neutral	Dissatisfaction	Strong dissatisfaction	Total
Owner	82.73%	74.47%	64.76%	43.32%	24.32%	67.27%
Chonsei	16.36%	21.78%	24.85%	28.94%	40.54%	23.80%
Monthly	0.91%	3.75%	10.39%	27.74%	35.14%	8.93%
Total	110 (100%)	3,012 (100%)	3,119 (100%)	584 (100%)	37 (100%)	6,862 (100%)

Table 4. Distribution of Residential Satisfaction by Housing Tenure Type

	Strong satisfaction	Satisfaction	Neutral	Dissatisfaction	Strong dissatisfaction	Total
Owner	1.97%	48.59%	43.76%	5.48%	0.19%	4,616 (100%)
Chonsei	1.10%	40.17%	47.46%	10.35%	0.92%	1,633 (100%)
Monthly	0.16%	18.43%	52.85%	26.43%	2.12%	613 (100%)
Total	1.60%	43.89%	45.45%	8.51%	2.54%	6,862 (100%)

Table 5. Distribution of Housing Type by Residential Satisfaction

	Strong satisfaction	Satisfaction	Neutral	Dissatisfaction	Strong dissatisfaction	Total
Detached	15.93%	19.05%	29.55%	36.69%	30.77%	25.38%
Apartment	73.45%	65.06%	44.56%	24.68%	17.95%	52.09%
Multi-family	10.62%	15.89%	25.89%	38.64%	51.28%	22.53%
Total	113 (100%)	3,108 (100%)	3,256 (100%)	616 (100%)	39 (100%)	7,132 (100%)

Table 6. Distribution of Residential Satisfaction by Housing Type

	Strong satisfaction	Satisfaction	Neutral	Dissatisfaction	Strong dissatisfaction	Total
Detached	0.99%	32.71%	53.15%	12.49%	0.66%	1,810 (100%)
Apartment	2.23%	54.43%	39.06%	4.09%	0.19%	3,715 (100%)
Row house	0.99%	30.41%	56.20%	11.90%	0.50%	605 (100%)
Multi-family	0.41%	28.47%	51.30%	17.77%	2.02%	692 (100%)
Total	1.61%	42.09%	45.56%	8.40%	0.53%	6,822 (100%)

과 “매우 불만족”으로 응답한 응답집단은 “보통”으로 응답한 응답집단에 비하여 자가 소유주의 비율은 현저히 낮아졌고 월세 거주자의 비율은 현저히 높아졌다. 이로 인해 주거 점유상태가 주거 만족도에 영향을 미치는 것이 아닌가 판단된다. 이는 주거 점유상태별 주거 만족도 분포를 요약한 <Table 4>에서 증명된다. 자가 소유자의 경우에는 주거 만족도가 “만족”인 집단의 분포가 제일 높은 반면, 전세나 월세 거주자의 경우에는 “보통”인 집단의 분포가 제일 높았고, 두 번째로 높은 집단은 전세 거주자의 경우에는 “만족”인 반면, 월세 거주자의 경우에는 “불만족”이었다.

주거 만족도 별 주택 형태 비율을 <Table 5>에 요약하였다. 주거 만족도에서 만족에서 불만족으로 갈수록 단독주택 거주자와 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주자의 비율은 높아지고, 아파트 거주자의 비율은 낮아졌다. “매우 만족”, “만족”과 “보통”으로 응답한 응답집단들은 아파트의 비율이 제일 높았고, 단독 주택, 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주자 순이었다. “불만족”과 “매우 불만족”으로 응답한 응답집단은 단독주택 거주자와 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주자의 비율은 비슷하고, 비율은 “매우 만족”, “만족”이나 “보통”으로 응답한 응답집단 보다 아파트 거주자의 비율이 현저히 낮았다.

이는 <Table 6> 주택형태별 주거 만족도 분포에도 잘 나타나, 아파트 거주자의 만족도는 여타 주택 형태와 현격한 차이를 보인다. 연립주택 거주자는 단독주택 거주자보다도 만족도가 더 높았으며, 다세대·다가구 주택 거주자들의 불만족도는 제일 높았다.

2. 회귀분석 결과

표본 전체와 주거 점유상태에 따른 주거 만족도 회귀분석 결과는 <Table 7~10>에 정리하였다.

표본 전체의 주거 만족도의 회귀분석 결과는 자가 거주자에 비하여 전세나 월세 거주자들의 주거 만족도가 낮았다. 전세 거주자들은 만족도면에서 자가 거주자들과 큰

Table 7. Total Sample Result of Residential Satisfaction

	Coefficient	t	p >  t
Owner	-	-	-
Chonsei	0.13250	6.78	0.000
Monthly	0.43188	15.13	0.000
Detached	-	-	-
Apartment	-0.23524	-10.87	0.000
Multi-family	0.03032	1.26	0.209
Household income	-0.00003	-10.42	0.000
Household size	0.04917	5.88	0.000
City	-	-	-
County	-0.05519	-3.46	0.001
Floor space	-0.00295	-9.17	0.000
Elementary school	-	-	-
Middle school	-0.08634	-2.91	0.004
High school	-0.12993	-5.07	0.000
Junior college	-0.16801	-5.22	0.000
College	-0.20795	-7.01	0.000
sample size: 6,287			
F(12, 6274)=100.64			
R <sup>2</sup> =0.1614 adj R <sup>2</sup> =0.1598			

Table 8. Result of Home Owner

	Coefficient	t	p> t
Owner	-	-	-
Chonsei	-0.22763	-9.61	0.000
Monthly	0.01756	0.58	0.565
Household income	-0.00003	-9.60	0.000
Household size	0.02295	2.35	0.019
City	-	-	-
County	-0.02665	-1.38	0.167
Floor area	-0.00215	-6.60	0.000
Constant	2.78782	66.67	0.000
sample size: 4,155			
F(6, 4148)=55.33			
R <sup>2</sup> =0.0741 adj R <sup>2</sup> =0.0728			

Table 9. Result of Chonsei Renter

	Coefficient	t	p> t
Owner	-	-	-
Chonsei	-0.29686	-6.07	0.000
Monthly	-0.05737	-1.17	0.242
Household income	-0.00004	-5.62	0.000
Household size	0.10147	5.84	0.000
City	-	-	-
County	-0.04399	-1.32	0.185
Floor area	-0.01859	-10.48	0.000
Constant	3.13160	37.44	0.000
sample size: 1,552			
F(6, 1545)=66.44			
R <sup>2</sup> =0.2051 adj R <sup>2</sup> =0.2020			

Table 10. Result of Monthly Renter

	Coefficient	t	p> t
Owner	-	-	-
Chonsei	-0.48567	-6.99	0.000
Monthly	-0.01180	-0.17	0.861
Household income	-0.00003	-2.60	0.010
Household size	0.08450	2.75	0.006
City	-	-	-
County	-0.08665	-1.57	0.118
Floor area	-0.01106	-4.02	0.000
Constant	3.30655	25.74	0.000
sample size: 581			
F(6, 574)=19.56			
R <sup>2</sup> =0.1697 adj R <sup>2</sup> =0.1610			

차이가 없었으나, 월세 거주자들은 자가 거주자들과의 만족도뿐만 아니라 전세 거주자들과의 만족도에서 큰 차이로 불만족한 상태였다. 주택 종류에 따른 만족도에서는 아파트 거주자들의 만족도가 단독주택 거주자나 연립주택 혹은 다세대·다가구 주택 거주자들에 비해 확실하게 높았다. 단독주택 거주자와 연립주택 혹은 다세대·다가구 주택 거주자들 사이에서는 만족도의 차이가 없었다. 가구

근로소득이 많을수록, 가구원수가 적을수록, 거주면적이 넓을수록 주거 만족도가 높았다. 또한 “도”에 거주하는 가구원들이 “광역시”에 거주하는 가구원들보다 만족도가 높았다. 교육 정도에 따른 주거 만족도는 교육 수준이 높을수록 만족도가 높아졌다. 전세 거주자의 경우도 자가 거주자의 결과와 일치하였다.

주택 형태별 주거 만족도 회귀분석 결과는 <Table 11~13>에 요약하였다.

Table 11. Result of Detached Housing

	Coefficient	t	p> t
Owner	-	-	-
Chonsei	0.25243	5.30	0.000
Monthly	0.54151	9.98	0.000
Household income	-0.00007	-8.36	0.000
Household size	0.03601	-2.42	0.016
City	-	-	-
County	-0.09290	-2.68	0.007
Floor area	-0.00124	-2.89	0.004
Constant	2.87482	48.94	0.000
sample size: 1,457			
F(6, 1450)=40.97			
R <sup>2</sup> =0.1449 adj R <sup>2</sup> =0.1414			

Table 12. Result of Apartment

	Coefficient	t	p> t
Owner	-	-	-
Chonsei	0.03464	1.42	0.155
Monthly	0.15809	3.53	0.000
Household income	-0.00002	-4.59	0.000
Household size	0.07192	6.01	0.000
City	-	-	-
County	-0.04766	-2.36	0.018
Floor area			
Constant	2.82058	50.55	0.000
sample size: 3,388			
F(6, 3381)=64.69			
R <sup>2</sup> =0.1030 adj R <sup>2</sup> =0.1014			

Table 13. Result of Multi-family Housing

	Coefficient	t	p> t
Owner	-	-	-
Chonsei	0.14879	3.79	0.000
Monthly	0.50232	9.44	0.000
Household income	-0.00004	-5.97	0.000
Household size	0.06390	3.43	0.001
City	-	-	-
County	0.01079	0.30	0.766
Floor area	-0.00324	-5.51	0.000
Constant	2.72211	35.99	0.000
sample size: 1,443			
F(6, 1537)=32.77			
R <sup>2</sup> =0.1204 adj R <sup>2</sup> =0.1168			

Table 14. Significance Level of Independent Variables

	Total	Owner	Chonsei	Monthly	Detached	Apartment	Multi-family
Household income	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎
Household size	◎	◎	◎	○	○	◎	◎
City/County	◎	×	×	×	◎	○	×
Floor area	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎

Note, ◎: significance level less than 0.01, ○: significance level greater 0.01 and less than 0.05, △: significance level greter than 0.05 and less than 0.1  
 ×: significance greater than 0.1

Table 15. Significance Level of Independent Variables

	Detached owner	Apartment owner	Multi-family owner	Detached chonsei	Apartment chonsei	Multi-family chonsei	Detached monthly	Apartment monthly	Multi-family monthly
Household income	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	△	×
Household size	×	◎	◎	×	◎	◎	○	○	×
City/County	◎	×	○	×	△	×	×	×	×
Floor area	○	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	△

Note, ◎: significance level less than 0.01, ○: significance level greater 0.01 and less than 0.05, △: significance level greter than 0.05 and less than 0.1  
 ×: significance greater than 0.1

단독주택, 아파트, 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주자 별 회귀분석 결과는 각 주택 형태별로 조금 다르게 나타났다. 단독주택과 연립주택 및 다세대·다가구 주택 경우는 전세 거주자가 자가 거주자에 비하여, 월세거주자는 전세 거주자에 비하여 불만족도가 높게 나타났다. 아파트 거주자의 경우에는 전세 아파트와 자가 아파트 거주자의 만족도에는 차이가 없는 것으로 나타났고, 월세 거주자는 자가 거주자에 비하여 만족도가 약간 낮게 나타났다. 아파트의 경우, 주거 만족도가 높아서 전세와 자가 거주자의 만족도의 차이를 보이지 않는 것으로 나타나, 점유상태가 주거 만족도에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 만족도의 차이에서도 아파트 거주자는 주거 점유상태 차이에 따라 크지 않는 반면 연립주택 및 다세대·다가구 주택이나 단독주택에 경우에는 차이가 컸다.

단독주택과 아파트의 경우에는 가구근로소득, 가구원수, 거주지역, 거주면적 모두 전체 표본과 마찬가지로 주거 만족도에 영향을 미쳤다. 가구근로소득이 높을수록, 가구원수가 적을수록, 거주면적이 넓을수록 만족도는 높았다. 거주지역이 “도”인 거주자들이 “광역시”인 거주자들에 비하여 만족도가 높았다. 다만 연립주택은 거주지역인 “광역시”와 “도” 사이의 주거 만족도 차이가 없는 것으로 나타났다.

<Table 8>부터 <Table 10>까지의 주거 점유상태별 주거 만족도 회귀분석 결과와 <Table 11>부터 <Table 13>까지의 주택 형태별 주거 만족도 회귀분석 결과를 <Table 14>에 요약하였다. 단독주택과 아파트의 경우에는 가구근로소득, 가구원수, 거주위치와 거주면적 모두 주거 만족도에 유의한 영향을 미쳤다. 연립주택 및 다세대·다가구 주택의 경우는 점유상태에 따라 영향을 받는 요인이 달랐다. 자가 연립주택의 경우에는 독립변수 모두가 영향을 주었으나 월세 연립주택의 경우에는 모든 독립변수가 영향을 주지 못했고, 전세 연립주택의 경우에는 거주위치만 영향을 주지 못하였다.

단독주택의 경우에는 아파트나 연립주택에 비하여 거주면적이 상대적으로 넓은 것도 아니고, 가구원수는 상대적으로 많은 것도 아니지만<Table 17>, 만족도에 거주면적은 영향을 미치고 가구원수는 영향을 미치지 못한 것은 단독주택에만 존재하는 옥외공간의 영향이 아닌가 생각한다. 이는 단독주택 거주 응답자들이 아파트나 연립주택 거주 응답자들에 비하여 나이가 가장 많고<Table 17>, 소득이 가장 적어 만족도도 낮은 것은 노년층의 옥외공간에 대한 만족 때문이 아닌가 생각된다. 아파트의 경우는 위치가 “광역시”나 “도”나에 상관없이 만족도에 영향을 미치지 못하였다.

주거 점유상태와 주택 형태 종류에 따른 주거 만족도 회귀분석 결과를 <Table 15>에 요약하였다. 자가 단독주택 거주 응답자들의 주거 만족도는 가구근로소득, 거주위치, 거주면적만 영향을, 자가 아파트 거주 응답자들은 가구근로소득, 가구원수, 거주면적의 영향을, 자가 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주 응답자들은 가구근로소득,

Table 16. Summary by Housing Tenure Type

	Owner	Chonsei	Monthly
Age	51.44	41.69	45.88
Household income	4,123.74	3,869.79	2,943.58
Household size	3.57	3.57	3.61
Floor area	33.23	24.82	19.43

unit: Household income: ₩10,000 won/year, Floor area: pyung (3.3 m<sup>2</sup>)

Table 17. Summary by Housing Type

	Detached	Apartment	Multi-family
Age	55.59	45.38	47.61
Household income	2,986.80	4,559.33	3,481.26
Household size	3.46	3.61	3.57
Floor area	33.06	28.83	28.31

unit: Household income: ₩10,000 won/year, Floor area: pyung (3.3 m<sup>2</sup>)

Table 18. Summary by the Type of Housing Tenure and Housing

	Detached owner	Apartment owner	Multi-family owner	Detached chonse	Apartment chonse	Multi-family chonse	Detached monthly	Apartment monthly	Multi-family monthly
Age	59.48	47.31	52.23	46.88	39.43	42.60	47.34	44.89	45.64
Household income	3,024.30	4,737.32	3,650.34	3,229.38	4,412.08	3,370.44	2,449.11	3,131.01	3,179.47
Household size	3.40	3.64	3.61	3.68	3.54	3.56	3.62	3.63	3.57
Floor area	38.16	29.79	36.88	22.01	28.12	21.28	18.52	20.94	18.78
Floor area (standard error)	43.03	8.59	42.54	14.11	8.18	8.21	7.44	6.99	13.25

unit: Household income: ₩10,000 won/year, Floor area: pyung (3.3 m<sup>2</sup>)

가구원수, 거주위치, 거주면적의 영향을 받았다. 전세 단독주택 거주 응답자는 가구근로소득, 거주면적의 영향을, 전세 아파트와 전세 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주 응답자들은 가구근로소득, 가구원수, 거주면적의 영향을 받았다. 월세 단독주택 거주 응답자들은 가구근로소득, 가구원수와 거주면적의 영향을, 월세 아파트 거주 응답자들은 가구원수와 거주면적의 영향을, 월세 연립주택 거주 응답자들은 어떤 인자도 영향을 받지 못한 것으로 나타났다.

연립주택 및 다세대·다가구 주택의 경우에 주거 점유상태인 자가, 전세, 월세에 따라 주거 만족도에 미치는 요인이 다르게 나타난 것은 단독주택 거주자에 비하여 소득과 만족도가 높은데도 연립주택에 빌라와 같은 고소득층 주택과 다세대·다가구 주택과 같은 저소득층 주택이 혼합되어 있어서 점유상태에 따라 차이가 나는 것으로 판단된다. 특히 아파트의 경우에는 거주면적의 표준편차가 상당히 작는데 비하여 연립주택과 다세대·다가구 주택은 공동주택임에도 불구하고 단독주택과 비슷하게 거주면적의 표준편차가 큰 것<Table 18>이 이런 주장을 뒷받침한다고 할 수 있다.

#### IV. 결 론

주거 만족도는 주거 점유상태와 주택형태의 영향을 받았다. 주거 점유상태에 따라서는 자가 거주자는 전세 거주자나 월세 거주자보다, 전세 거주자는 월세 거주자보다 만족도가 높았다. 자가 거주자가 전세나 월세의 임대 거주자보다 주거 만족도가 높은 것은 임대인의 구속으로부터 자유스럽기 때문에 당연한 결과일 것이다. 임대 중에서도 전세의 경우는 임대료를 지불하지 않고 전세금에 대한 이자의 포기이며, 이 이자는 임대료보다 저렴하고, 전세주택이 월세 주택에 비하여 주택들이 양호하기 때문에 전세 임대가 월세 임대에 비하여 만족도가 높을 것으로 판단된다.

주택 형태에 따라서는 아파트 거주자들의 만족도가 월등히 높았고, 단독주택 거주자와 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주자들의 만족도는 별 차이가 없었다. 대체로 사람들은 자기 가족만의 독립된 프라이버시를 추구할 수 있는 단독주택을 선호하는 경향에 비하여, 우리나라 사람들이 아파트를 선호하는 것은 특별한 사례일 수 있

다. 아파트를 선호하는 이유는 공동생활로부터 획득할 수 있는 “규모의 경제”의 이점을 취하면서도 완벽하지는 않지만 상당한 프라이버시를 누릴 수 있기 때문일 것으로 판단된다.

가구근로소득이 증가할수록, 가구원수가 감소할수록, 거주면적이 넓을수록 주거 만족도가 높아졌다. 이 세 가지 요인들도 당연한 결과라 하겠다. 소득이 증가할수록 양호한 주택에 거주할 것이고, 가구원수가 감소할수록 일인당 거주면적은 넓어지며, 전체 거주면적이 넓어지면 만족도가 높아질 수밖에 없을 것이다. 또한 “광역시” 거주자보다도 “도” 거주자들의 만족도가 높았다. 이는 “도”에 위치하는 주택은 “광역시”에 위치하는 주택보다 같은 조건일 경우 토지 가격이 저렴하여 저렴할 수밖에 없고, 만약 가격이 같다면 “도”에 위치하는 주택이 “광역시”에 위치하는 주택보다 넓을 수밖에 없기 때문이다.

거주 점유상태가 자가인 거주자는 표본 전체와 비슷한 결과를 보였다. 표본 전체와 차이가 있다면 “광역시” 거주자와 “도” 거주자 사이의 만족도 차이가 없다는 것이다. 전세 거주자도 표본 전체와 거주 지역에 따른 만족도 차이가 없는 것만 달랐다. 월세 거주자의 결과도 전세 거주자와 비슷하게 나타나 전체 표본과 큰 차이가 없었다.

주택 형태에 따른 거주자들의 만족도에서도 전체 표본과 큰 차이가 없었다. 단독주택 거주자들의 만족도는 표본 전체와 차이가 없었다. 아파트 거주자들의 만족도는 표본 전체와 같았다. 연립주택과 다세대·다가구 주택 거주자들의 만족도도 큰 차이가 없었다. 다만 “광역시”와 “도” 거주지에 따른 만족도 차이가 없었다.

거주 점유상태와 주택 형태를 복합한 회귀분석결과는 전체 표본과 작은 차이를 보였다. 가구근로소득은 월세 아파트 거주자와 월세 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주자들만 만족도에 영향을 미치지 못하고, 다른 거주자들은 모두 가구근로소득이 주거 만족도에 긍정적으로 영향을 미쳤다. 월세 아파트와 월세 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주자들의 가구근로소득(3,131만원과 3,179만원)이 만족도에 영향을 미치지 못하는 것으로 나타난 것은 상대적으로 높은 소득 때문인 것으로 판단된다. 자가 단독주택 거주자들의 평균 가구근로소득은 3,024만원으로, 월세 거주자의 소득이 단독주택 소유자들의 소득보다 높는데 비하여 우리나라 월세주택의 환경이 좋지 못하기 때문인 것으로 판단된다.



가구원수는 자가와 전세 아파트와 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주자들의 만족도에는 부정적으로 작용했지만, 단독 주택과 월세 주택 거주자들에게는 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 가구원수가 자가와 전세 공동주택 거주자들의 만족도에 부정적인 영향을 미치는 이유는 공동주택의 거주면적이 상대적으로 작아 영향력이 큰 것이 원인인 것으로 판단되며, 역설적으로 단독주택은 주거 면적이 상대적으로 넓어 영향을 미치지 않는 것으로 판단된다. 이는 주거면적은 모든 거주 점유상태나 주택형태의 거주자들의 만족도에 영향을 미치는 결과와도 일맥상통한다. 월세 주택의 경우에는 아파트와 연립주택 및 다세대·다가구 주택 거주자들의 소득이 높고 거주면적이 넓은 월세 주택도 많아 영향이 미미한 것으로 판단된다.

거주 위치는 자가 단독과 자가 연립 및 다세대·다가구 주택 거주자와 전세 단독주택 거주자들의 만족도에는 영향을 미쳤으나, 아파트 거주자와 월세 주택 거주자들에게는 영향을 미치지 못했다. 거주 위치는 단독주택의 경우 “광역시”보다 “도”에 위치하는 경우에는 상대적으로 저렴하고 넓어 만족도가 높게 나온 것으로 판단된다. 아파트의 경우에는 거주 위치에 상관없이 거주자들의 만족도가 월등하게 높게 나타나 거주 위치가 영향을 미치지 못하는 것으로 판단되며, 월세 주택은 반대로 거주자들의 만족도가 제일 낮으며 그 원인은 주거 면적이 제일 작기 때문인 것으로 파악된다. 거주 면적은 모든 거주 점유상태나 주택형태와는 상관없이 거주자들에게 만족도에 긍정적으로 영향을 미쳤다.

거주 점유상태 혹은 주택 형태에 따른 주거 만족도는 예외 없이 가구근로소득과 거주 면적이 긍정적으로, 거주 위치에 따른 만족도에서는 가구원수가 부정적으로 작용하였다. 단독주택과 아파트만 거주 위치인 “광역시”와 “도”

에 따른 만족도 차이가 있을 뿐 거주 점유상태와는 무관하였다. 아파트의 경우 전체적으로는 거주 위치에 따른 만족도 차이가 있었으나, 거주 점유상태 별 거주 위치에 따른 만족도 차이가 유의하지 않는 것은, 차이가 큰 주거 면적과 가구근로소득 두 인자가 만족도 차이를 크게 설명하고, 거주 위치의 다른 점이 만족도 차이를 크게 설명하지 못하는 것으로 판단된다.

## REFERENCES

1. Hong, K. (2009). A study on residents' satisfaction with multi-family public rental housing program in Daegu. *Journal of the Korean Housing Association*, 20(1), 71-82.
2. Kang, H., & Kim, M. (2010). Priority of residential choice and housing satisfaction among studio-type multi-family housing dwellers in the city of Gwangju. *Journal of the Korean Housing Association*, 21(3), 11-21.
3. Kim, H., & Song, H. (2008). A study on contentment of residential environment in Daegu CBD. *Journal of the Korean Housing Association*, 19(4), 59-70.
4. Lee, H., Park, H., & Go, S. (2009). A study on the preference of residential environment at the stage of purchasing apartments using conjoint analysis -focused in Gwangju city-. *Journal of the Korean Housing Association*, 20(2), 27-36.
5. Noh, S., & Kim, M. (2008). Residential environmental stress of multi-family housing dwellers -focus on the Gwangju city-. *Journal of the Korean Housing Association*, 19(3), 1-10.
6. Park, N., & Kim, J. (2004). The evaluation of the residential environmental qualities in bundang residents. *Journal of the Korean Housing Association*, 15(6), 27-35.

접수일(2011. 9. 14)  
수정일(1차: 2011. 11. 25. 2차: 2011. 12. 29)  
게재확정일자(2012. 2. 2)