

## 농촌 및 도시 주민의 주택 만족도 영향 요인 비교 연구

황정임<sup>†</sup> · 최윤지 · 박진우<sup>1)</sup>  
농촌진흥청 국립농업과학원 · 수원대학교 통계학과<sup>1)</sup>

### A Comparison of Determinants of Housing Satisfaction Between Rural and Urban Areas

Hwang, Jeong Im<sup>†</sup> · Choi, Yoon Ji · Park, Jin Woo<sup>1)</sup>

National Academy of Agricultural Science, Rural Development Administration  
Dept. of Statistics, The University of Suwon<sup>1)</sup>

#### ABSTRACT

Housing environments of individuals and families can have considerable influence on their quality of life. This study examines the factors influencing housing satisfaction and compares them between rural and urban areas. A total of 3,958 households collected from a nationwide survey were analyzed using an ordered probit model. The results indicate that housing satisfaction was influenced by individual, housing, and neighborhood attributes. The factors that differentiated between rural and urban models were sex, housing type, and relationships with neighbors. The results have important policy issues for improving rural housing.

**Key words:** housing satisfaction, residential satisfaction, ordered probit

### I. 서론

주택 만족도(housing satisfaction)는 사용자의 관점에서 현재 거주하고 있는 주택이 사용자의 필요를 얼마나 충족시키고 있는지를 나타내는 인지적 구성물이다(Lu 1999). 주택을 포함한 주거 만족(residential satisfaction)에 대한 연구는 오랫동안 여러 학문 분야에서 관심을 가져온 주제였다. 이는

첫째, 개인의 삶의 질에 있어 주거 만족이 주요한 요소가 되며, 둘째, 이주 결정 과정을 설명하는 데에 주된 변인이 되기 때문이다(Morris & Jakubczak 1988; Amerigo & Aragonés 1997; Lu 1999). 또한, 주거에 대한 개인의 주관적 평가는 주거 환경에 대한 공공 정책의 근간을 형성한다(Lu 1999).

주택의 객관적인 조건만으로 평가한다면, 도시에 비해 농촌의 주택이 더욱 열악한 상황에 있는

This study was supported by the Research Program for Agricultural Science & Technology Development (Project No. PJ00998901) of the National Academy of Agricultural Science, the Rural Development Administration, the Republic of Korea.

접수일: 2014년 11월 3일 심사일: 2014년 11월 6일 게재확정일: 2014년 11월 17일

<sup>†</sup>**Corresponding Author:** Hwang, Jeong Im Tel: 82-63-238-2647

e-mail: jihwang@korea.kr

This is an Open-Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

것으로 보인다. 2010 인구주택총조사에 따르면 농촌 주택 가운데 1979년 이전에 지어진 주택 비율은 20.7%로 약 63만 6천호에 이른다. 이처럼 30년 이상 된 주택 비율은 도시 지역(6.6%)에 비해 훨씬 높은 수치이며, 농촌 지역 중에서도 면 지역의 경우 27.0%에 이르고 있다. 그동안 주택 정책이 도시 위주로 추진되어온 반면, 농촌 지역의 경우 고품격화로 인해 노후주택 개량에 대한 의지가 적고, 개량자금의 여유도 상대적으로 적은 등의 이유로 주택의 노후화가 심화되고 있는 것이 심각한 문제로 제기되고 있다(Lee 2014).

그럼에도 불구하고 주택 만족도에 대한 조사결과를 살펴보면, ‘만족’을 나타내는 비율이 도시(31.5%)에 비해 농촌(50.9%)에서 더욱 높게 나타나고 있다(Korea National Statistical Office 2008). 주택 만족도가 주택의 객관적 조건을 그대로 반영하는 것이 아님은 이미 여러 선행연구들이 역설하고 있는 바이나(Galster & Hesser 1981; Lu 1999; Choi 2004), 본 연구는 농촌과 도시 간 주택 만족도의 차이를 영향 요인의 비교 분석을 통해 조명하고자 한다. 즉, 본 연구는 주택 만족도에 영향을 미치는 요인을 살펴보는 동시에, 농촌과 도시 간 주택 만족도에 대한 영향 요인에 차이가 있는지를 구명하고자 한다.

그동안 국내에서 이루어진 주거 및 주택 만족도 관련 연구를 살펴보면, 도시 지역에 초점을 맞추고 있거나(Jung 1997; Lee 2001; Kwon et al. 2005), 국민임대주택(Kim 2007; Nam & Choi 2007; Lee & Jung 2008; Kim & Park 2012; Ji & Lim 2013), 도시형 생활주택(Yu & Yang 2013), 아파트(Choi 2004; Kim et al. 2006; Choi & Choi 2012), 주거환경개선지구(Jung 1999) 등 분석 대상을 특정 주거 유형에 한정하고 있는 경우들이 대부분이다. 본 연구는 전국적으로 대표성 있는 표본을 추출하여 실시한 ‘2013 농어업인 복지실태조사’ 자료를 이용하여 농촌과 도시 간 특성을 비교 분석함으로써, 상대적으로 열악한 조건에 있는 농촌의 주거 여건 개선에 대해 시사점을 제공하고자 한다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 주거환경 및 주택 만족도

주거환경은 인간이 주거생활을 영위하는 모든 조건으로서, 협의적으로는 주택 그 자체이며, 광의적으로는 주택 내외부와 관련된 여러 조건으로 정의할 수 있다(Lee & Lee 1994; Kwon et al. 2005). 이처럼 주거는 주택을 포함하는 포괄적인 의미로 사용되는 것이 일반적이어서, Choi(2004)는 주택의 크기/구조/난방/방의 수 등 주택 요소, 대중교통의 편리성 등 교통 요소, 자녀 교육 여건 등 교육 요소, 공공시설/상가이용 등 시설이용 요소, 이웃과의 교류 등 이웃교제 요소, 방법/청결/주차공간/보수 등 주택관리요소, 매매용이/투자가치 등 경제적 요소 등을 주거환경의 구성요소로 보았다. 또한 Jung(1997)은 주거환경 요소로서 교육환경, 교통환경, 휴식공간, 이웃과의 친분관계, 공공편익시설 등을, Kim et al.(2006)은 세대계획, 단지계획, 건물유지관리, 주변 근린환경 등을 고려하였다.

그러나 주택(housing)을 근린 환경(neighborhood)과 분리하여 생각할 수 없다는 측면에서 주택과 주거를 혼용하여 사용하는 경향도 발견된다(Lee & Lee 1994). 특히 실제 상황보다 개인의 주관적 인지가 중요한 주택 만족도 연구에서는 근린 환경과 분리하여 주택에 대한 만족도만을 고려하는 접근에 한계가 있다(Lu 1999).

주거 만족에 대한 연구는 일반적으로 가구원의 실제 주택 및 근린 환경과 이상적인 주택 및 근린 환경 간의 격차를 측정하고자 하는 목적에서 출발한다(Galster & Hesser 1981; Choi 2004). 즉, 주거 환경에 대한 만족은 현실과 이상과의 간극이 적음을 의미하며, 반대로 현실과 이상 간의 격차가 클 때 불만족을 표출하게 된다. Choi(2004)는 주거 만족의 과정을 ‘주거열망’과 ‘주거기대’로 설명한다. 주거열망은 주택에 대한 이상으로서 자신이 속해 있는 집단의 다른 구성원들의 영향을 받아 형성되며, 주거기대는 보다 현실적인 것으로서 이전에 살던 주택의 경험에서 오는 결과라고 본다. 다시 말해서, 거주자는 주택에 대한 열망, 기대를 바탕으로 현재의 상태를 비교하여 평가하는 과정에 있

으므로, 주거 만족은 주거 욕구의 충족에 대한 주관적 반응의 연속이라 할 수 있다.

한편, 주택 적응 모델(housing-adjustment model)은 ‘주택 결핍(housing deficit)’이라는 개념을 통해 주택 만족도를 설명한다. 주택 적응 모델에 따르면, 개인은 주택 환경을 사회적 표준(societal standards)에 따라 규범적으로 정의된 기준과 가족 및 개인적인 기준을 근거로 판단한다(Morris & Jakubczak 1988). 두 가지 기준이 항상 일치하는 것은 아니며, 때로는 경제적인 제약을 받기도 한다. 현재 가구의 주택이 기준에 부합한다면 만족도가 높고, 불일치가 크다면 불만족하게 된다는 것이 주택 적응 이론의 설명이다. Morris & Winter(1978)에 따르면 주택 만족도의 발전 과정에는 세 단계가 있다. 첫 번째는 결핍이 존재하는지 판단 근거가 되는 규범과 현재 주택을 비교하는 단계이다. 두 번째는 제약요인을 평가하는 단계이다. 마지막으로 세 번째 단계는 주택을 개선하기 위해 가능한 방법들을 탐색하고 발전시켜가는 단계이다.

주거 및 주택 만족도를 측정하는 방법으로는 여러 세부영역에 대해 측정된 값을 합산하는 방법이 자주 사용되나(Morris & Jakubczak 1988; Perez et al. 2001; Mohit et al. 2010), Lu(1999)는 응답자들이 서로 다른 가중치를 부여하여 응답하는 등으로 인해 신뢰성있는 척도 구성이 어려우므로 단일 문항 값을 사용하는 방법이 오히려 유의미할 수 있음을 주장했다. 한편 만족도에 대한 직접적인 질문이 사회적으로 바람직한 응답을 유도한다는 한계를 지적하면서 간접적인 질문 방식을 대안으로 제안하는 논의도 있으나(Amerigo & Aragonés 1997), 간접적인 방식을 통해 만족도를 타당성있게 측정하기 어려운 단점으로 인해 직접적인 질문 방식이 여전히 폭넓게 활용되고 있다.

## 2. 주거환경 및 주택 만족도 영향요인

주거 만족도 영향요인 연구에서 사용되는 주요 변수는 인구사회학적 특성, 주택이나 근린 환경 특성, 주택이나 근린 환경에 대한 주관적 인식 등이다(Galster & Hesser 1981; Amerigo & Aragonés 1990; Varady & Preiser 1998; Choi 2004). Galster & Hesser(1981), Lu(1999) 등은 주거 만족도 영향요인

에 대한 선행연구 고찰을 통해, 주관적 인식 변인의 중요성과 함께, 주택 만족도와 근린 환경 만족도의 밀접한 관련성을 강조했다.

일반적으로 주택은 가구의 생애주기와 관련이 깊은 것으로 알려져 있다(Lu 1999). 40대는 가족의 수가 많아지는 가족확대에 해당되어 주택 문제에 예민한 관심을 가지게 되며, 50대 후반은 가족 축소기로서 자녀를 결혼시켜 분가시키거나 독립시키게 되면서 주택에도 변화를 꾀하게 되는 등과 같다(Jung 1997). 또한 생애주기와 맞물려 사회적 지위가 변화함에 따라 주택에 대한 사회적 욕구에도 변화가 나타난다(Lu 1999).

개인 및 가구 특성 변수 중에서는, 연령이 높고, 소득이 높을수록, 그리고 가족 수가 적을수록 주택 만족도가 높은 것으로 나타나고 있다(Amerigo & Aragonés 1990; Lu 1999). Amerigo & Aragonés (1990)는 연령이 높아질수록 주택 상태에 대한 순응 또는 수용성이 높아지기 때문에 만족도도 높아진다고 하였다. 또한 소득이 높을수록 주택에 보다 많은 비중을 투자하기 때문에 만족도가 높아진다고 보았다(Morris & Jakubczak 1988; Varady & Preiser 1998; Lu 1999). 성별에 있어서는 여성의 만족도가 남성에 비해 높게 나타났는데(Galster & Hesser 1981; Lu 1999), Perez et al.(2001)은 여성이 남성에 비해 가정에서 많은 시간을 보내면서 주택과 근린 환경에 밀착해있기 때문이라는 해석을 제시했다. 그러나 인구사회학적 특성에 따른 주택 만족도는 일정하게 규정하기 어렵다는 논의도 제기되고 있다(Galster & Hesser 1981). 연령이 많을수록 예민해지고 평가가 엄격해지며, 사회경제적으로 높은 지위에 있을수록 최저 기준이 높아지기 때문에 만족도가 오히려 낮아질 수 있다는 지적이다. 또한 Jung(1999)의 연구에서는 남성에 비해 여성의 만족도가 더 낮은 결과를 보였다.

주택 특성에 있어서는 주택 점유 형태가 만족도에 결정적인 영향을 미치며, 일반적으로 임차보다는 자가일수록 주택 만족도가 높은 것으로 보고되고 있다(Galster & Hesser 1981; Lu 1999; Elsinga & Hoekstra 2005; Diaz-Serrano 2006). 주택을 소유하고 있는 경우 임차에 비해 보다 안정적이며, 자유롭고, 금전적인 측면에 있어서도 이점이 있다는

점이 그 요인으로 지적된다. 주택 내 여유 공간은 주택 만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 보고되고 있다(Varady & Preiser 1998; Lu 1999; Perez et al. 2001). 또한 주택 내 수도, 난방시설, 부엌, 화장실 등 시설이 좋을수록 만족도가 높게 나타났다(Galster & Hesser 1981; Cho et al. 2009). Lawton(1980)의 연구에서는 욕실 수와 중앙 난방시설의 유무가 주택 만족도에 가장 큰 영향을 미치는 변인인 것으로 분석되었다.

근린 환경 특성에 있어서는 주거지 입지, 이웃과의 관계 등이 주택 만족도에 영향을 미치는 주요 변인인 것으로 알려져 있다. Lu(1999)의 연구에서는, 중심 도시와 교외 거주자들의 주택 만족도가 비대도시지역의 만족도에 비해 높았는데, 개인이 주택을 선택할 때 커뮤니티와 관련된 무형적 요인을 고려하기 때문인 것으로 보았다. 또한 원만한 이웃과의 관계는 주택에 대한 만족도를 높이는 것으로 보고되고 있다(Amerigo & Aragonés 1990; Varady & Preiser 1998; Perez et al. 2001; Kim & Park 2012)

한편, Amerigo & Aragonés(1990)는 서로 다른 사회경제적 지위에 있는 사람들 간에 주거환경에 대한 만족도가 차이가 없고, 오히려 낮은 사회경제적 지위에 있는 경우 만족도가 더 높게 나타나기도 하는 연구 결과에 주목하였다. 이에 따라 임대 주택 거주자들을 대상으로, 주거 만족도에 대한 영향요인으로서 객관적 요소와 주관적 요소를 동시에 통제하여 영향력을 분석하였다. 그 결과, 영향요인 가운데 거주 지역에 대한 애착 수준, 사회적 상호작용이나 네트워크의 영향력이 크게 나타나, 낮은 사회경제적 지위에 있을수록 객관적 질의 결핍을 보상하고자 하는 기제를 발전시킨 결과라는 해석을 제시하였다. Lawton(1980)은 주택의 질이 매우 열악한 농촌 지역의 주택 만족도가 객관적인 조건에 비해 그렇게 낮지 않은 데 대해, 높은 안전 수준, 도시 공동체에서 발생하는 문제의 부재 등을 요인으로 제시했다.

### III. 연구방법

#### 1. 분석 방법

일반적으로 회귀분석 수행 시, 종속변수가 선형이 아닌 이산적(discrete)일 경우 가장 많이 활용되는 분석모형은 프로빗 모형(probit model) 또는 로짓 모형(logit model)의 확률모형이다. 확률모형은 McFadden(1974)에 의해 이론적으로 개발된 이후 다양한 분야에서 활용되고 있다. 종속변수가 본 연구와 같이 리커트형(likert-type scale)의 순서형일 경우에는 순서형 프로빗 모형(ordered probit model)과 순서형 로짓 모형(ordered logit model)을 사용할 수 있다. 프로빗 모형은 오차항이 정규분포를 따른다는 가정과 함께 연계함수로 표준누적정규분포함수의 역함수의 형태를 취하며, 로짓 모형의 등분산성 가정에서 자유로울 수 있는 장점이 있다(Lee et al. 2005). 이에 본 연구에서는 순서형 프로빗 모형을 활용하여 회귀분석을 수행하였다.

농촌 거주민들의 주택 만족도를 의미하는  $y_i^*$ 는 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$y_i^* = x_i\beta + \varepsilon_i \quad \text{수식 (1)}$$

여기서,  $x_i$ 는 독립변수 벡터,  $\beta$ 는 추정계수 벡터,  $\varepsilon_i$ 는 오차항을 나타내는데, 오차항은 평균이 0이고 분산이 1인 표준정규분포를 따른다.  $y_i^*$ 는 실제 관측되지 않은 관찰 불가능한 응답변수이고,  $y_i^*$ 와 관찰 가능한 응답  $y$ 는 다음의 수식 (2)와 같이 정의된다.

$$\begin{aligned} y_i &= 1 \text{ if } y_i^* \leq u_1 (= 0) \\ y_i &= 2 \text{ if } u_1 < y_i^* \leq u_2 \\ y_i &= 3 \text{ if } u_2 < y_i^* \leq u_3 \\ &\vdots \\ y_i &= J \text{ if } u_{J-1} < y_i^* \end{aligned} \quad \text{수식 (2)}$$

여기서  $u_1 \sim u_{J-1}$ 은  $y_i^*$ 의 경계값(threshold)을 나타내며, 총  $J$ 개의 관찰 가능한 응답들에 대해  $j$

를 선택할 수 있는 기준들이 된다. 경험의 법칙에 따라  $u_1 = 0$ 으로 정규화를 하고, 수식 (1)과 수식 (2)를 합치게 되면, 수식 (3)과 같은 확률계산식을 유도할 수 있다.

$$\begin{aligned}
 \text{Prob}(y_i = 1) &= \phi(-x_i\beta) \\
 \text{Prob}(y_i = 2) &= \phi(u_2 - x_i\beta) - \phi(-x_i\beta) \\
 \text{Prob}(y_i = 3) &= \phi(u_3 - x_i\beta) - \phi(u_2 - x_i\beta) \\
 &\vdots \\
 \text{Prob}(y_i = J) &= 1 - \phi(u_{j-1} - x_i\beta)
 \end{aligned}$$

수식 (3)

여기서 단,  $\phi(\cdot)$ 는 표준정규분포함수이고, 수식 (3)을 활용하여 독립변수별 확률을 추정할 수

있다. 모형의 추정을 위해서는 log-likelihood 함수를 활용하였다.

### 2. 자료 및 변인

본 연구는 농촌 주민들의 삶의 질 실태를 종합적으로 파악하기 위해 농촌진흥청에서 실시한 2013년 농어업인 복지실태조사 자료를 사용하였다(Hwang & Choi 2014). 2013년 농어업인 복지실태조사는 전국 농촌 및 도시 가구 중 대표성 있는 표본으로 추출된 3,958가구를 대상으로 하며, 주요 조사내용은 보건의료, 복지, 기초생활여건, 환경·경관 등으로 구성된다.

본 연구의 분석모형에 적용된 변인들은 Table 1과 같다. 종속변인은 ‘주택 전반에 대한 만족도’이

Table 1. A summary of explanatory variables

Variables		Definition	
Dependent variables	Housing satisfaction	1 if dissatisfied, 2 if moderate, 3 if satisfied	
Independent variables	Individual and household characteristics	Sex	1 if male, 2 if female(Ref.)
		Age	39 years or less
			40s
			50s
			60 years or more(Ref.)
		Monthly household income	Less than KRW 2 million KRW 2 million to less than KRW 4 million KRW 4 million or more(Ref.)
		Farm household (rural model)	1 if farm household, 0 if nonfarm household(Ref.)
	Housing characteristics	Construction year	Years passed since housing construction
		Housing type	1 if apartment, 0 if otherwise(Ref.)
		Tenure	1 if owner, 0 if otherwise(Ref.)
		Room stress	Number of rooms/number of household members
		Housing size	Housing size( $m^2$ )
		Heating facility	1 if central/district heating, city gas, 0 if otherwise
		Neighborhood and Locational characteristics	Living condition
Relationship with neighbors	1 if dissatisfied, 2 if moderate, 3 if satisfied(Ref.)		
Rural/urban (total model)	1 if rural areas, 0 if urban areas(Ref.)		
Region-myeon/eup (rural model)	1 if myeon, 0 if eup(Ref.)		

※ Ref. = Reference group

다. 주택 전반에 대한 만족도 문항은 주택 규모, 시설(부엌, 화장실, 목욕시설 등), 구조(공간/시설 배치, 동선 등) 등을 포함, 주택에 대한 전반적인 만족도를 응답하도록 설계되었다. 응답 범주는 ‘매우 불만족’에서 ‘매우 만족’의 5점 척도로 구성되어 있다. 본 연구에서는 이를 세 개의 척도로 축약했는데, ‘매우 불만족’과 ‘불만족’은 불만족으로, ‘보통’은 보통으로, 그리고 ‘만족’과 ‘매우 만족’은 만족으로 재정리하였다. 이는 순서형 모형 분석시 해석의 용이성을 위해 응답수가 적은 선택지들을 재분류하는 과정이다(Lu 1999).

독립변인들은 앞서 논의한 주택 만족도에 관한 선행연구를 참조하여 설정하였다. 개인 및 가구 특성으로 성별, 연령, 월평균 가구소득, 영농 여부(농촌 모형)를 통제하였다. 주택 특성 변인으로는 주택 건축 후 경과년수, 주택의 종류, 주택의 점유 형태, 가구원 수 대비 방 개수, 주택면적, 난방시설

종류를 적용하였다. 근린환경 및 위치 특성으로 전반적 생활여건에 대한 만족도, 이웃과의 관계에 대한 만족도와 농촌/도시 여부(전체 모형), 읍면 여부(농촌 모형)를 포함하였다. 이 가운데 ‘전반적 생활여건에 대한 만족도’는 선행연구에서 기초 주거 기반, 근린환경의 질, 생활서비스 접근성 등(Amerigo & Aragones 1990; Perez et al. 2001)으로 표현하고 있는 영역들에 대한 포괄적인 만족도를 나타내는 변인으로 적용하였다.

#### IV. 결과 및 고찰

##### 1. 변인의 기초통계치

Table 2는 변인들의 기초 통계치이며, 전체 모형에서 분석에 유효한 표본수는 3,589개로 나타났다. 주택 전반에 대한 만족도는 2.305정도로 보통을 조금 넘는 수준인 것으로 분석되었다.

Table 2. Descriptive statistics for explanatory variables

Variables	Total				Rural	Urban			
	Mean	S.D.	Min.	Max.	Mean	Mean			
Dependent variables	Housing satisfaction	2.305	0.685	1	3	2.345	2.215		
	Individual and household characteristics	Sex	0.407	0.491	0	1	0.438	0.337	
		Age	≤ 39	0.236	0.424	0	1	0.185	0.352
			40s	0.217	0.412	0	1	0.195	0.267
			50s	0.203	0.402	0	1	0.201	0.208
			≥ 60	0.344	0.475	0	1	0.418	0.173
	Household income (thousand won)	≤ 199	0.509	0.509	0	1	0.582	0.337	
		200-399	0.316	0.316	0	1	0.282	0.395	
		≥ 400	0.176	0.176	0	1	0.136	0.269	
	Farm household	-	-	0	1	0.330	-		
Independent variables	Construction year	20.448	16.204	0	131	21.503	17.986		
	Housing type	0.481	0.500	0	1	0.386	0.698		
	Housing characteristics	Tenure	0.752	0.432	0	1	0.811	0.615	
		Room stress	1.031	0.475	0.2	4	0.980	1.145	
	Housing size(m <sup>2</sup> )	84.710	31.897	10	330	84.880	84.310		
	Heating facility	0.544	0.498	0	1	0.366	0.953		
	Neighborhood and locational characteristics	Living condition	2.119	0.686	1	3	2.051	2.276	
		Relationship with neighbors	2.378	0.582	1	3	2.446	2.221	
		Rural/urban	0.698	0.459	0	1	-	-	
		Myeon/eup	-	-	0	1	0.556	-	
N			3,589			2,527	1,062		

개인 및 가구 특성 변인 중 성별에서는 남성이 40.7%로 여성에 비해 약간 적었으며, 연령은 60대 이상이 전체의 34.4%를 차지하고 있었다. 월평균 가구소득은 200만원 미만인 가구 비율이 50.9%로 가장 많았다.

주택 특성 변인 중 주택 건축 후 경과년수로는 평균 20.448년 정도를 나타냈으며, 주택 종류로는 48.1%가 아파트에 거주하는 것으로 나타났다. 자가 비율이 75.2% 정도로 높은 수준이었으며, 방 개수는 가구원 1인당 평균 1.031개를 확보하고 있었다. 주택면적은 평균 84.710㎡로 나타났으며, 54.4% 정도는 중앙/지역 난방 또는 도시가스 난방시설을 갖추고 있었다. 기름 보일러, 전기 보일러 등을 사용하는 기타 분류에 속한 응답자는 45.6% 정도였다.

근린 환경 및 위치 특성 변인으로, 전반적 생활 여건에 대한 만족도와 이웃과의 관계에 대한 만족도는 각각 2.119, 2.378로 보통을 조금 넘는 수준이었다. 또한 전체 표본 중 농촌 주민의 비율은 69.8% 정도로 나타났다.

변인의 기초통계치를 농촌과 도시 간 비교하여 살펴보면, 주택 전반에 대한 만족도의 경우 농촌(2.345)이 도시(2.215)에 비해 약간 높은 수준을 나타냈다.

농촌 응답자 가운데 남성 비율(43.8%)이 도시(33.7%)에 비해 높았으며, 60대 이상 연령층 비중(41.8%)이 도시(17.3%)에 비해 약 2.4배 정도 높았다. 월평균 가구소득에 있어서는, 농촌에서 200만원 미만이 58.2%로 가장 높은 반면, 도시에서는 200~400만원 미만이 39.5%로 가장 높았다. 농촌 가구 중에서 농가는 33.0%로 비농가에 비해 적었다.

주택 특성으로, 주택 건축 후 경과년수는 농촌 21.503년으로 도시 17.986년에 비해 길었다. 농촌 지역 주택의 38.6%가 아파트인데 반해, 도시 지역의 아파트 비중은 69.8%에 달했다. 가구원수 대비 방 개수는 농촌 0.980, 도시 1.145로, 농촌에서 가구원 1인당 1개에 못 미치는 공간을 확보하고 있는 데 반해, 도시에서는 가구원 1인당 1개가 조금 넘는 공간을 확보하고 있는 것으로 나타났다. 주택 면적은 농촌, 도시 각각 84.880㎡, 84.310㎡로 주택 특성 중 농촌, 도시 간 차이가 가장 적은 변인이었다. 난방시설로 중앙/지역 난방 또는 도시가

스 난방을 이용하고 있는 비율이 농촌에서 36.6%인데 반해, 도시에서는 95.3%로 대부분을 차지했다.

근린 환경 및 위치 특성 변인 중 전반적 생활여건에 대한 만족도는 농촌이 2.051로 도시 2.276에 비해 낮은 반면, 이웃과의 관계에 대한 만족도는 농촌이 2.446으로 도시 2.221에 비해 높았다. 농촌 지역 중 읍/면의 비중은 면 지역이 55.6%로 읍 지역에 비해 약간 높았다.

전반적으로 주택 및 근린환경 특성은 도시에 비해 농촌이 열악한 조건에 있는 것으로 나타났으나 주택에 대한 만족도는 농촌에서 더욱 높았다. 이러한 결과는 서론에서 언급한 Korea National Statistical Office(2008)의 조사결과와도 일치하며, 객관적인 주택 조건에 비해 상대적으로 높은 만족도를 보이는 사례를 보고했던 Lawton(1980), Amerigo & Aragonés(1990)의 연구와도 같은 경향이다.

## 2. 전체 모형의 주택 만족도 영향요인 분석 결과

Table 3은 농촌과 도시를 포함한 전체 모형의 회귀분석 결과를 정리한 것이다. 모형의 설명력을 의미하는  $\chi^2$  값이 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다. 독립변인별 주택 전반에 대한 만족도와 관계에 대해 살펴보면 다음과 같다.

개인 및 가구 특성 변인 중 성별에 있어서는 남성이 여성에 비해 주택에 대해 만족하는 비율이 높은 것으로 나타났다. 앞서 고찰한 국외 선행연구에서는 여성이 남성에 비해 주택 및 근린 환경에 밀착도가 높아 만족도가 높은 것으로 나타났으나, 본 분석 결과에서는 여성의 만족도가 오히려 낮은 결과를 보였다. 국외와 동일하게 여성이 남성에 비해 주택에서 많은 시간을 보낼 가능성이 높은 상황을 가정할 때, 주택이 여성의 필요와 기대를 충분히 충족시켜주지 못하고 있음을 예상하게 하는 결과이다.

연령에 있어서는 60대 이상에 비해 모든 연령층의 만족도에서 음(-)의 부호가 나타나 만족도가 상대적으로 낮다는 해석이 가능하나, 통계적 유의성은 떨어지는 것으로 분석되었다. 따라서 연령이 높을수록 주택 상태에 대한 수용성이 높아진다는

선행연구의 경향을 적용하기에는 다소 무리가 있다.

월평균 가구소득에 있어서는 400만원 이상인 가구와 비교할 때 소득이 낮은 집단에서 오히려 만족도가 높은 것으로 나타났으나, 200만원 미만인 경우만이 통계적으로 유의했다. 소득이 높을수록 주택 조건이 향상됨에도 현실과 기대치와의 간극은 오히려 커지기 때문에 비롯되는 결과라는 해석을 적용해볼 수 있다.

주택 특성 변인 중 주택 경과년수에 있어서는 경과년수가 길수록 만족도가 떨어지는 경향을 보여, 예상했던 결과와 일치했다. 주택의 종류에 있어서는 음(-)의 부호가 나타나 비아파트에 비해 아파트의 만족도가 떨어지는 것으로 분석되었다. 주택의 점유 형태에 있어서는 임차에 비해 자가인 경우 만족도가 높은 것으로 나타나, 선행연구와 일치하는 결과를 보였다. 한편, 주택면적이 넓을수록 만족도 높았으나, 가구원수 대비 방 개수 변인에서는 음(-)의 부호가 나타나 1인당 방 개수가 많

을수록 오히려 만족도가 떨어지는 결과를 보였다. 전체 주택 공간을 충분히 확보하는 것은 만족도를 높이는 데에 기여하나, 단절된 공간의 수를 늘리는 것이 반드시 효과적이지는 않음을 확인시켜주는 결과이다. 한편, 난방시설이 중앙/지역 난방 또는 도시가스일수록 만족도가 높아, 역시 예상했던 결과와 일치했다.

근린 환경 및 위치 특성 변인 중, 전반적 생활여건에 대한 만족도 변인에서는 ‘만족’에 비해 ‘불만족’ 또는 ‘보통’ 일수록 주택 만족도도 극명하게 낮아지는 것으로 나타났다. 이웃과의 관계에 대한 만족도 변인에서도 동일한 경향을 보였다. 이러한 결과는 주택 만족도가 단순히 주택 내부 조건만으로 형성되는 것이 아니라, 주택 외부의 조건 또는 외부 조건과의 상호작용을 통해 형성되는 것임을 뒷받침한다.

마지막으로, 기초통계치에서 나타났던 것과 같이, 농촌이 도시에 비해 주택 만족도가 높은 결과를 나타냈다.

Table 3. Ordered probit estimates of housing satisfaction – The total model

Variables			Coefficient	S.E.
Intercept			-1.081 ***	0.146
Sex			0.146 ***	0.041
Individual and household characteristics	Age	≤39	-0.039	.069
		40s	-0.050	0.065
		50s	-0.047	0.060
	Household income (thousand won)	≤199	0.187 ***	0.066
	200-399	0.039	0.060	
Housing characteristics	Construction year		-0.016 ***	0.001
	Housing type		-0.135 **	0.060
	Tenure		0.170 ***	0.053
	Room stress		-0.233 ***	0.048
	Housing size(m <sup>2</sup> )		0.009 ***	0.001
	Heating facility		0.413 ***	0.070
Neighborhood and locational characteristics	Living condition	dissatisfied	-0.899 ***	0.061
		moderate	-0.494 ***	0.048
	Relationship with neighbors	dissatisfied	-0.429 ***	0.094
		moderate	-0.418 ***	0.044
Rural/urban		0.365 ***	0.054	
$\mu$			0.437***	
$\chi^2$			889.634***	
-2 Log L			6118.137	
Pseudo R-squared			Cox and Snell=0.220, Nagelkerke=0.255	

\*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1



3. 농촌 및 도시 모형의 주택 만족도 영향요인 분석 결과

Table 4는 농촌과 도시 모형의 회귀분석 결과이다. 모형의 설명력을 의미하는  $\chi^2$  값이 농촌, 도시 모형 모두에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 독립변인별 주택 전반에 대한 만족도와와의 관계를 농촌, 도시 간 비교하여 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 개인 및 가구 특성 변인에서 성별은 농촌에서는 유의한 변인으로 나타났으나, 도시에서는 유의성을 확보하지 못했다. 농촌, 도시 모두 여성에 비해 남성의 만족도가 높은 경향을 보였으나, 농촌에서만 통계적으로 유의미한 수준이었다. 다시 말해서, 주택이 여성의 필요와 기대를 충족시키지 못하는 정도가 농촌에서 더욱 뚜렷함을 확인할 수 있었다. 연령 변인에서는 다소 혼란스러운

경향을 보였다. 통계적으로 유의한 변인은 농촌 모형 중 60대 이상 대비 50대의 만족도뿐이었는데, 60대 이상보다 50대의 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 다시 말해서 농촌 지역의 경우 50대에 비해 60대 이상의 만족도가 높다고 할 수 있으나, 전 연령층에 대해 일정한 경향을 발견하기는 어려운 결과였다. 소득 변인 역시 부분적으로 유의한 변인들이 확인되고 있어 일괄적인 해석을 적용하기에는 한계가 있다. 다만, 전체 모형에서와 같이 농촌, 도시 모형 모두에서 소득이 낮은 집단에서 오히려 만족도가 높은 결과가 부분적으로 유의하게 나타남을 확인하였다. 농촌 모형에만 투입된 농가 여부 변인에서는 농가의 만족도가 비농가에 비해 높은 결과가 산출되었다.

주택 특성 변인 가운데서는 주택 유형을 제외한

Table 4. Ordered probit estimates of housing satisfaction - The rural/urban model

Variables			Rural model		Urban model	
			Coef.	S.E.	Coef.	S.E.
Intercept			-1.395 ***	0.177	-1.396 ***	0.303
Individual and household characteristics	Sex		0.161 ***	0.050	0.004	0.079
	Age	≤39	-0.031	0.088	-0.058	0.122
		40s	0.010	0.078	-0.081	0.125
		50s	-0.122 *	0.070	0.142	0.124
	Household income (thousand won)	≤199	0.155 *	0.083	0.162	0.112
		200-399	-0.067	0.080	0.173 *	0.094
Farm household			0.219 ***	0.061		
Housing characteristics	Construction year		-0.016 ***	0.001	-0.022 ***	0.004
	Housing type		-0.249 **	0.085	0.038	0.094
	Tenure		0.121 *	0.070	0.192 **	0.084
	Room stress		-0.206 ***	0.059	-0.336 ***	0.085
	Housing size(m <sup>2</sup> )		0.011 ***	0.001	0.006 ***	0.001
	Heating facility		0.514 ***	0.084	0.383 **	0.183
Neighborhood and locational characteristics	Living condition	dissatisfied	-0.828 ***	0.074	-1.085 ***	0.121
		moderate	-0.474 ***	0.062	-0.507 ***	0.081
	Relationship with neighbors	dissatisfied	-0.548 ***	0.123	-0.130	0.153
		moderate	-0.426 ***	0.053	-0.324 ***	0.084
	Myeon/eup		-0.163 ***	0.055		
$\mu$			0.136		0.159	
$\chi^2$			645.187***		282.682***	
-2 Log L			4217.294		1854.101	
Pseudo R-squared			Cox and Snell=0.225, Nagelkerke=0.263		Cox and Snell=0.234, Nagelkerke=0.269	

\*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

모든 변인이 농촌, 도시 모두에서 유의하게 나타났으며, 부호도 동일했다. 농촌 모형에서는 주택 유형이 아파트일수록 통계적으로 유의미한 수준으로 만족도가 낮아지는 결과를 보인 반면, 도시 모형에서 나타난 양(+)의 관계는 유의성을 확보하지 못했다. 도시 주민의 아파트에 대한 선호 경향을 반영하는 결과였으나, 통계적으로 유의미한 수준은 아니었다. 한편, 주택 만족도에 대한 난방시설 변인의 영향력을 비교했을 때, 도시에 비해 농촌에서 더욱 높은 유의도가 확인되었다.

근린 환경 및 위치 특성 변인 중 전반적인 생활 여건에 대한 만족도에서는 농촌, 도시 간 동일한 경향이 발견되었으나, 이웃과의 관계에 대한 만족도의 경우 농촌에서는 뚜렷한 경향이 발견된 반면 도시에서는 부분적으로 유의성이 나타났다. 다시 말해서 이웃과의 관계에 대한 만족도는 농촌 지역의 주택 만족도에 더욱 결정적인 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있었다.

한편, 읍면 여부에 있어서는 읍 지역에 비해 면 지역의 주택 만족도가 더 낮은 것으로 나타났다. 도시에 비해 농촌의 만족도가 더욱 높게 나타나는 상황에서도, 농촌의 특성을 더욱 분명하게 가지고 있는 면 지역의 주택 만족도는 읍 지역에 비해 낮은 것으로 나타났다. 농촌 지역의 전반적인 주택 만족도는 상대적으로 열악한 주택 여건을 상쇄할 만큼 도시에 비해 높은 수준이었지만, 같은 농촌 지역 내에서는 상대적으로 열악한 면 지역의 주택 조건을 인지적 요소가 넘어서지 못한 결과로 보인다. 다시 말해서, 현 주택 상태와 가구의 필요 혹은 기대치와의 간극이 읍 지역에 비해 면 지역에서 더욱 큼을 나타내고 있다.

주택 만족도에 영향을 미치는 요인은 농촌, 도시 간 전반적으로 유사한 경향을 보이는 가운데, 가장 분명한 차이를 나타내는 변인은 ‘성별’, ‘주택 유형’, 그리고 ‘이웃과의 관계에 대한 만족도’였다. 성별이 도시에서는 통계적으로 유의한 변인이 아니었으나, 농촌에서는 유의한 수준으로 남성의 만족도가 여성에 비해 높았다. 주택 유형이 도시에서는 통계적으로 유의한 영향을 미치지 못했으나, 농촌에서는 아파트가 다른 주택 유형에 비해 주택 만족도가 낮은 결과를 나타냈다. 또한 이웃과의 관계에 대한 만족

도가 높을수록 주택 만족도가 높아지는 경향을 농촌 모형에서 뚜렷하게 확인한 반면, 도시 모형에서는 부분적인 유의성만을 확인할 수 있었다.

## V. 요약 및 결론

본 연구는 농촌의 객관적 주택 조건이 도시에 비해 열악함에도 불구하고 농촌의 주택 만족도가 상대적으로 높게 나타나는 조사 결과에 주목하여, 농촌과 도시의 주택 만족도를 영향 요인의 비교를 통해 조명하고자 하였다. 이를 위해 전국적인 대표성을 고려하여 설계된 표본을 대상으로 실시한 2013년 농어업인 복지실태조사 자료를 사용함으로써 신뢰성있는 분석 결과를 도출하고자 하였다. 분석 방법으로는 종속변수가 순서형 척도일 때 적합한 순서형 프로빗 모형을 적용하였다.

변인에 대한 기초통계 분석 결과, 본 조사에서도 주택의 객관적 조건이 도시에 비해 농촌에서 더 열악함에도 농촌의 주택 만족도가 높게 나타나는 결과를 확인하였다. 전체 표본을 대상으로 한 주택 만족도 영향요인에 대한 분석 결과, 개인 및 가구 특성 변인 중 성별이 유의한 변인으로 나타났으며, 월평균 가구소득에서는 부분적인 유의성을 확보하는 데 그쳤다. 주택 특성 변인 중에서는 모든 변인과 주택 만족도 간 유의한 관계가 확인되었다. 건축 후 경과년수가 짧을수록, 가구원 대비 방 개수가 적을수록, 주택 규모가 클수록 주택 만족도가 높게 나타났다. 또한 주택 유형이 아파트보다 비아파트인 경우, 주택 점유 형태가 임차인 경우보다 자가인 경우, 그리고 난방시설이 중앙/지역 난방 또는 도시가스인 경우에 주택 만족도가 높았다. 근린 환경 특성 변인에서도 모든 변인이 유의하게 나타나, 전반적 생활여건에 대한 만족도가 높을수록, 이웃과의 관계에 대한 만족도가 높을수록 만족도가 높은 결과를 보였다.

한편, 농촌 모형과 도시 모형으로 각각 표본을 나누어 주택 만족도 영향요인을 분석한 결과, 전반적으로 농촌, 도시 간 유사한 경향을 보이는 가운데, ‘성별’, ‘주택 유형’과 ‘이웃과의 관계에 대한 만족도’ 변인에서 차이가 나타났다. 성별이 도시에서는 유의미한 변인이 아니었으나, 농촌에서는

유의미한 수준으로 남성의 만족도가 여성에 비해 높았다. 주택 유형이 도시에서는 주택 만족도에 대해 통계적으로 유의한 영향을 미치지 못했으나, 농촌에서는 아파트가 다른 주택 유형에 비해 상대적으로 주택 만족도가 낮은 결과를 나타냈다. 또한 이웃과의 관계에 대한 만족도가 높을수록 주택 만족도가 높아지는 경향을 농촌 모형에서 뚜렷하게 확인한 반면, 도시 모형에서는 부분적인 유의성만을 확인할 수 있었다.

분석결과를 통해 농촌의 주거 여건 개선에 대해 제공할 수 있는 시사점은 다음과 같다.

첫째, 남성에 비해 여성의 주택 만족도가 상대적으로 낮은 데 대한 개선이 필요하다. 여성이 남성에 비해 주택에서 기본적인 가사 종사 등을 비롯하여 더 많은 시간을 보내는 것이 일반적임을 전제할 때, 주택 개선과 관련한 접근 시 여성의 만족도를 보다 고려할 필요가 있다. 특히, 오래된 농촌 주택의 경우, 공간이나 시설 배치, 동선 등이 가사에 상대적으로 많은 시간을 보내는 여성의 활동 형태를 충분히 고려하지 못하고 있는 사례가 많다(Lee 1992). 향후 농촌 주택 리모델링이나 신축 시에는 여성의 필요와 기대치를 반영한 접근이 필요하다.

둘째, 농촌에서는 아파트가 이외 주택 형태에 비해 만족도가 낮은 것으로 나타나, 집약적 토지 이용을 추구하는 아파트 형태의 주택 공급을 지양해야 할 것으로 보인다. 현실적으로 인구 고령화, 과소화가 진전되고 있는 농촌에 아파트 공급 계획이 적극적으로 시행될 가능성은 낮아 보이지만, 주택 공급 계획이 있을 시에는 농촌의 환경과 조화를 이루는 주택의 공급 방안이 우선적으로 검토되어야 하겠다.

셋째, 난방시설 개선을 위한 지원이 요구된다. 중앙/지역 난방 및 도시가스 난방의 비율을 살펴보면, 도시는 95.3%에 이르는 데 반해, 농촌은 36.6%에 그치고 있다. 또한 Hwang & Choi(2014)에 따르면, 연 평균 난방비는 농촌 88.7만원, 도시 63.8만원으로 24.9만원에 이르는 차이를 보이며, 먼 지역의 난방비를 기준으로 하면 더욱 큰 차이가 벌어진다. 이는 난방시설 종류에 따른 주택 만족도 영향력이 도시에 비해 농촌 지역에서 더욱

분명하게 나타난 결과를 설명한다.

넷째, 주택에 대한 만족도는 주택을 포함한 근린 환경에 대한 총체적인 접근을 통해 개선될 수 있다는 점이다. 전반적인 생활여건 만족도가 주택 만족도에 미치는 영향력을 고려할 때, 주택 내부의 질을 개선하는 것만으로는 만족도가 확연하게 향상되기 어려울 것으로 보인다. 기초 주거 기반, 근린환경의 질, 생활서비스 접근성 등을 총체적으로 개선할 때 근본적인 삶의 질 향상이 전제된 주택 만족도의 개선을 기대할 수 있을 것이다.

다섯째, 주거 여건 개선을 위한 사업 추진 시 이웃과의 상호작용을 극대화할 수 있는 접근이 필요하다. 도시에 비해 농촌에서는 이웃과의 관계에 대한 만족도가 주택 만족도에 미치는 영향력이 더욱 뚜렷하게 나타났다. 또한 연령이 높아질수록 이웃과의 관계 기반이 더욱 중요해진다는 점을 고려할 때(Perez et al. 2001), 고령화가 심화되고 있는 농촌 지역에서 주택 및 마을 리모델링 설계 시에는 이웃과의 상호작용 요인을 간과해서는 안 되겠다.

여섯째, 먼 지역의 주거 여건에 대한 집중적인 지원이 필요하다. 농촌의 주택 만족도가 도시에 비해 높게 나타나, 주택의 객관적 조건 이외 인지적 요인들이 크게 작용하고 있는 양상임에도 불구하고 먼 지역의 만족도가 읍 지역에 비해 상대적으로 낮게 나타난 것은 먼 지역의 객관적 낙후 정도가 심함을 방증하는 것으로 해석된다. 서론에서 제시한, 읍 지역에 비해 먼 지역에서 노후 주택 비율이 더욱 높게 나타나는 통계 결과가 이를 뒷받침한다.

본 연구는 주택 만족도 영향요인에 대한 실증 연구로서 관련 연구 분야의 논의들을 확장하고 있다. 주택 만족도가 객관적인 조건과 반드시 일치하는 것은 아니라는 점과 함께, Amerigo & Aragones (1990)의 논의처럼 이웃과의 관계에 대한 만족도가 객관적 열위를 상쇄하는 요인이 될 수 있는 가능성도 확인하였다. 따라서 주택 만족도의 해석 시에는 더욱 주의를 기울여야 하겠다. 먼저 높은 주택 만족도가 다른 방식의 삶에 대한 무지, 불편함을 없애려는 의지의 부재나 무기력함 등으로 인한 것은 아닌지를 함께 고찰할 필요가 있다. 주택

에 대해 낮은 사회적 기준을 적용함에 따라 만족도가 높을 지라도, 불편하고 위험한 주택 요소로 인해 질환에 걸리거나 다칠 수 있다면 바람직한 상태라 할 수 없다. 따라서 오래된 농촌 주택의 불편하고 위험한 요소들은 정부의 지속적인 관심과 지원의 대상이 되어야 한다. 다시 말해서, 주택 만족도를 정책에 참고할 수 있지만 전적으로 만족도에 근거한 정책의 시행은 위험할 수 있다. 주택에 대한 만족도는 반드시 객관적인 정보와 함께 활용되어야 한다. 주택에 대한 주관적 인식과 함께 개인 및 가구 특성, 주택 특성 및 근린환경 특성을 총체적으로 고려할 때 수요자의 필요와 기대를 보다 충족시킬 수 있는 해법을 찾을 수 있을 것이다.

## References

- Amerigo M, Aragones JI(1990) Residential satisfaction in council housing. *J Environ Psychol* 10, 313-325
- Amerigo M, Aragones JI(1997) A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *J Environ Psychol* 17, 47-50
- Cho YS, Choi YJ, Park DB, Yoon SD(2009) The influence of housing condition upon housing environment satisfaction in rural farms. *Proceedings 2009 Fall Symposium of Korean Society of Community Living Science*
- Choi OK, Choi MS(2012) A study on the residential satisfaction factors decision of remodeling apartment residents. *J Korea Real Estate Anal Assoc* 18(4), 73-97.
- Choi YB(2004) An analysis on residential satisfaction based on weight value. *Korea Public Adm Rev* 38(6), 415-440
- Diaz-Serrano L(2006) Housing satisfaction, homeownership and housing mobility: a panel data analysis for twelve EU Countries. Bonn : Forschungsinstitut
- Elsinga M, Hoekstra J(2005) Homeownership and housing satisfaction. *J Hous Built Environ* 20, 401-424
- Galster GC, Hesser GW(1981) Residential satisfaction : compositional and contextual correlates. *Environ Behav* 13, 735-758
- Hwang JI, Choi YJ(2014) 2013 report on rural well-being survey. Suwon : Rural Development Administration
- Ji NS, Lim BH(2013) Analysis of the comparison and the correlation of residential satisfactions by rental housing types. *J Korea Plan* 48(4), 33-51
- Jung SI(1997). Satisfaction with residential region of detached dwelling residents in Taegu. *Geogr Res* 30, 103-114
- Jung SY(1999). Determinants of residential satisfaction in district for improvement of living conditions. *J Soc Science Res* 6(1), 499-523
- Kim KS, Kim JJ, Kim JH(2006) Research on the relationship between apartment brands and consumer housing satisfaction. *J Archit Inst Korea* 22(11), 189-197
- Kim SH(2007) A study on living satisfaction ratio of residents living in public rental housing at a provincial city : centering on residents living in public rental housing at GangWon-Do region. *J Resid Environ Inst Korea* 5(2), 175-190
- Kim SY, Park CI(2012) A study on the determinants of resident satisfaction in public rental housing. *Soc Science Res Rev* 28(2), 79-99
- Korea National Statistical Office(2008) Report on rural well-being survey
- Kwon CG, Jung HW, Lee JY(2005) Determinants of residential satisfaction : the case of Ulsan Metropolitan Area, Korea. *Korean Assoc Local Gov Stud* 7(2), 113-128
- Lee KS(1992) Literature review on the rural housing environment : trends and tasks. *Korean J Rural Living Sci* 3, 1-16
- Lee KS, Lee WY(1994) A study of the changes of rural housing conditions. *Korean J Rural Living Sci* 5(1), 31-41
- Lee SG, Jung SH(2008) Determinants of residential satisfaction in national public housing. *J Korea Reg Innov* 3(2), 13-36.
- Lee SW, Min SH, Park JY, Yoon SD(2005) An application of logit and probit model. Seoul : Parkyongsa
- Lee CH(2001) Analysis of residential satisfaction and personal characteristics of new town in Seoul Metropolitan Area. *J Korea Plan* 36(6), 191-204
- Lee CH(2014) Policy issues of rural housing. Issue and Discussion 855. Seoul : National Assembly Research Service
- Lawton MP(1980) Housing the elderly: residential quality and residential satisfaction. *Res Aging* 2, 309-328
- Lu M(1999) Determinants of residential satisfaction : ordered logit vs. regression models. *Growth Chang* 30, 264-287
- McFadden D(1974) Conditional logit analysis of qualitative choice behavior. California : Academic Press
- Mohit MA, Ibrahim M, Yong RR(2010) Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia, *Habitat Int* 34, 18-27
- Morris EW, Jakubczak M(1988) Tenure-structure deficit,

- housing satisfaction and the propensity to move : a replication of the housing-adjustment model. *Hous Soc* 15(1), 41-55
- Morris, EW, Winter M(1978) *Housing, family and society*. New York : John Wiley
- Nam YW, Choi MS(2007) A study on the determinants of residential satisfaction of national rental housing residents. *J Korea Real Estate Anal Assoc* 13(3), 89-103
- Perez FR, Fernandez-Mayoralas G, Rivera FEP, Abuin JMR(2001) Ageing in place: predictors of the residential satisfaction of elderly. *Soc Indic Res* 54, 173-208
- Varady DP, Preiser WFE(1998) Scattered-site public housing and housing satisfaction. *J Am Plan Assoc* 64(2), 189-207
- Yu SE, Yang SW(2013) Analysis on the characteristics of the residents index and the residential satisfaction according to zoning in the urban life's housing. *Urban des* 14(4), 83-92.