

# 주택 만족도에 영향을 주는 변인: 주택의 상태를 중심으로

장하영\*, 박지연\*\*

청운대학교 청소년상담교육학과 강사, 청운대학교 부동산경영학과 교수\*

## Variables that affect housing satisfaction: Focusing on the condition of the house

Ha Young Jang\*, Ji Yeon Park\*\*

Lecturer, Dept. of Youth Counseling Education, Chungwoon University\*,

Professor, Dept. of Real Estate Management, Chungwoon University\*\*

요 약 본 연구는 주택 만족도에 대한 주택 상태 변인의 영향력을 파악하고자 수행되었다. 이를 위하여 2022년 주거 실태조사 자료를 분석하였고 대상이 된 가구 수는 총 51,325이었다. 본 자료의 분석은 SPSS PC+ Win. Ver. 24 프로그램을 사용하였고 빈도분석, 상관분석, 다중회귀분석을 실시하였다. 연구 결과는 다음과 같다. 첫째, 상관분석 결과 모든 주택 상태 관련 변인은 정적인 상관관계를 보였다. 이중 균열 상태와 방수 상태가 강한 상관 관계가 있는 것으로 나타났다. 둘째, 다중회귀분석 결과 주택이 지상에 있을 경우 주택의 구조적 견고성과 균열 상태가 주택 만족도의 가장 중요한 요소로 밝혀졌다. 셋째, 주택이 반지하 또는 지하에 있을 경우 집의 견고, 균열 상태 외에 난방과 소음 상태 외에는 영향력이 없는 것으로 나타났다. 이러한 연구 결과를 바탕으로 향후 연구를 위한 제언을 제시하였고 정책적 방안도 밝혔다.

주제어 : 주택 만족도, 주택의 상태, 주택 견고성, 주거실태조사, 다중회귀분석

**Abstract** This study was conducted to determine the influence of housing condition variables on housing satisfaction. To this, the 2022 Housing Status Survey data was analyzed, and the total number of households targeted was 51,325. The data was analyzed using the SPSS PC+ Win. Ver. 24 program, and frequency analysis, correlation analysis, and multiple regression analysis were performed. The results of the study are as follows. First, the correlation analysis results showed that all housing condition-related variables were positively correlated. Among them, crack condition and waterproofing condition were strongly correlated. Second, the multiple regression analysis results showed that the structural soundness and crack condition of the house were the most important factors in housing satisfaction when the house was above ground. Third, when the house was semi-basement or underground, it was found that there was no influence other than the heating and noise conditions, except for the solidity and crack condition of the house. Based on these research results, suggestions for future research were made and policy measures were also revealed.

**Key Words** : housing satisfaction, housing condition, housing strength, housing status survey, multiplu regression analysis, SPSS

본 연구는 2024년도 청운대학교 학술연구조성비 지원을 받아 수행되었음

Received 04 Oct 2024, Revised 13 Oct 2024

Accepted 17 Oct 2024

Corresponding Author: Ji Yeon Park  
(Chungwoon University)

Email: phoindes@chungwoon.ac.kr

ISSN: 2466-1139(Print)

ISSN: 2714-013X(Online)

© Industrial Promotion Institute. All rights reserved. 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.

## 1. 서론

주택의 상태는 삶의 질에 지대한 영향을 미치며, 이는 신체적, 정신적, 그리고 사회적 건강과 깊이 관련되어 있다. 적절한 주거 환경은 개인의 신체적 건강과 심리적 안정을 유지하는 데 중요한 역할을 하지만 그 반대로 열악한 주거 환경은 다양한 건강 문제와 직접적으로 연결될 수 있다[1]. 주택의 물리적 상태, 예를 들어, 건물의 노후화, 곰팡이 발생, 환기 불량, 과밀한 생활 공간 등은 호흡기 질환, 알레르기, 그리고 면역체계 약화와 같은 질병을 유발할 수 있으며, 이는 장기적으로 개인의 건강을 심각하게 해친다[2]. 또한, 주거 환경의 안정성은 심리적 건강에 상당한 영향을 미치는데, 불안정한 주택 소유 또는 빈번한 이사는 스트레스, 불안, 우울증의 주요 원인으로 작용한다.

사회적 차원에서 주택 상태는 개인과 공동체의 삶에 중요한 역할을 한다. 건강한 주택 환경은 안정적이고 지속적인 사회적 관계 형성을 가능하게 하며, 개인의 사회적 지위를 강화시키는 데 기여한다[3]. 반면, 열악한 주택 조건은 공동체 내 불평등을 심화시키고, 사회적 배제의 원인으로 작용할 수 있다. 특히 저소득층 가구는 주택 상태 악화의 영향을 더욱 심각하게 받으며, 이는 장기적으로 사회적 불평등 구조를 강화시키는 경향이 있다. 주거 환경의 질은 경제적 안정과도 밀접하게 연결되어 있으며, 주택 비용 부담이 커질수록 가계의 경제적 불안정이 심화되어, 사회적 이동성과 전반적인 삶의 질을 저하시키는 악순환이 발생한다.

따라서 주택 상태는 단순히 물리적 공간의 질적 요소로 국한되지 않으며, 개인의 건강, 경제적 안정, 그리고 사회적 관계에 이르는 다양한 측면에 걸쳐 인간의 삶에 중대한 영향을 미친다. 이러한 이유로 주거 환경 개선은 개인의 삶의 질 향상뿐만 아니라, 공동체와 사회의 전반적인 발전을 위한 필수적인 과제로 다뤄져야 하며, 정책적 개입이 요구되는 중요한 영역이라 하겠다.

이에 본 연구는 주택 만족도에 대한 주택 상태 관련 변인의 영향력을 파악하고 비교하고자 연구의 목적을 두었다. 이를 위하여 연구 문제를 첫째, 주요 변인 간의 상관관계는 어떠한가? 둘째, 주택 관련 변인은 주택 만족도에 어떠한 영향을 미치고 상대적 영향력 차이는 어떠한가?로 설정하였다. 각각의 독립변인을 세부적으로

나누어 투입하였으며 가구를 지상과 반지하 및 지하로 나누어 비교하였다. 본 연구의 결과는 향후 주택 만족도를 높이는 데 정책적 방안을 제시하는 데 함의가 있을 것이다.

## 2. 이론적 배경

### 2.1 집의 구조물(건고, 균열상태)

집의 건고함과 균열 상태는 건축물의 안전성과 지속 가능성을 평가하는 중요한 요소로, 주택의 물리적 안정성과 거주자의 안전을 보장하는 데 결정적인 역할을 한다. 건물의 구조적 건고함은 건축 재료의 선택, 설계 방식, 시공 과정의 정밀도, 그리고 외부 환경 조건에 따라 달라진다. 주택이 건고하지 못하면 구조적 하중을 충분히 지탱하지 못해 균열이 발생할 가능성이 높아지며, 이러한 균열은 단순한 외관상의 결함을 넘어, 건물의 장기적인 안전성에 중대한 영향을 미칠 수 있다[4]. 균열의 종류는 다양하게 구분할 수 있으며, 이들은 각각 다른 구조적 문제를 야기할 수 있다. 대표적으로 벽체에 수직으로 발생하는 균열은 기초 침하로 인한 것으로, 시간이 지남에 따라 구조적 붕괴 위험을 증가시킬 수 있다[4]. 또한, 기후 변화로 인한 온도 변화나 습도의 변화는 건축 재료의 팽창과 수축을 유발하여 균열을 초래할 수 있고 이러한 균열은 방수 성능 저하와 같은 문제를 일으킬 수 있다[5].

### 2.2 집의 방수 상태

집의 방수는 건축물의 구조적 안정성뿐만 아니라 거주자의 건강과 안전을 보장하는 데 중요한 역할을 한다. 방수 처리의 실패는 물리적 손상뿐만 아니라 곰팡이, 습기, 그리고 재료의 부식을 초래할 수 있고 이는 건축물의 수명에 악영향을 미친다[6]. 특히, 건축물의 기초, 벽체, 지붕과 같은 주요 구조물에서 방수가 제대로 이루어지지 않을 경우, 물이 침투하여 콘크리트의 강도를 약화시키고 철근 부식을 가속할 수 있다[7]. 이러한 물의 침투는 장기적으로 건물의 구조적 결함을 초래할 뿐만 아니라, 주거 환경의 쾌적성을 저하시키고 거주자의 건강 문제를 일으킬 수 있다. 방수의 중요성은 또한 기후 조건에 따라 더욱 두드러진다. 특히, 강수량이 많은 지역에서는 효과적인 방수 처리가 건물의 내구성을 좌우할 수 있으며, 적절한 방수 처리가 이루어

지지 않으면 기초 침하나 벽체 균열을 유발할 수 있다 [7]. 게다가, 외부로부터의 물 침투는 주택의 단열 성능을 저하시키며, 이는 에너지 효율성의 감소로 이어져 장기적으로 경제적 손실을 초래할 수 있다.

### 2.3 집의 난방 및 단열상태

집의 난방 상태는 거주자의 건강과 복지에 큰 영향을 미치며, 특히 추운 기후에서 적절한 난방 시스템은 필수적이다. 선행연구에 따르면, 주택의 난방 상태가 불충분할 경우 저체온증, 호흡기 질환, 심혈관계 질환 등 다양한 건강 문제가 발생할 수 있으며, 특히 노약자와 어린이에게 더 큰 위험을 초래한다[8]. 이는 단순히 온도 조절의 문제를 넘어서, 주거 환경의 기본적인 조건으로 여길 수 있고 난방이 불충분한 주택에서 거주하는 사람들은 추운 환경에 장시간 노출될 경우 심리적 스트레스와 우울감을 경험하기 쉽다[9].

주택 난방의 중요성은 에너지 효율성과도 밀접하게 연관되어 있다. 에너지 효율적인 난방 시스템은 단순히 거주자의 건강을 보호할 뿐만 아니라, 경제적 부담을 줄여 가계의 안정성에도 기여한다. 에너지가 비효율적으로 사용되는 주택에서는 난방 비용이 과도하게 증가하며, 이는 저소득층 가정에 특히 큰 영향을 미친다. 이로 인해 에너지 '빈곤'이 발생될 수 있는데 이는 경제적 어려움을 겪는 가구가 충분한 난방을 하지 못하는 상황을 의미한다[10]. 따라서 적절한 난방 시스템을 구축하고 에너지 효율성을 개선하는 것은 건강과 경제적 안정성 모두에 기여하는 중요한 문제라 하겠다.

### 2.4 집의 환기 상태

집의 환기 상태는 실내 공기질과 거주자의 건강에 중요한 영향을 미치며, 특히 현대의 밀폐된 건축물에서 환기는 필수적인 요소이다. 실내 공기 오염은 외부 오염보다 건강에 더 큰 영향을 미칠 수 있으며, 적절한 환기 시스템이 갖춰지지 않은 경우 다양한 건강 문제가 발생할 수 있다[11]. 특히 밀폐된 실내 환경에서는 곰팡이와 습기가 축적될 위험이 높아지는데, 이는 거주자의 건강에 큰 위험을 초래할 수 있다. 곰팡이 포자는 알레르기 반응, 호흡기 질환 및 면역 체계 문제를 유발하고 이러한 문제는 어린이와 노약자에게 특히 더 심각한 영

향을 미칠 수 있겠다[12]. 환기 상태는 에너지 효율성과도 밀접하게 연관되어 있다. 환기가 충분하지 않으면 실내 공기의 질을 유지하기 위해 난방이나 냉방 시스템을 과도하게 사용하게 되는데, 이는 에너지 소비를 증가시키고 경제적 부담을 초래할 수 있다. 반면, 에너지 효율적인 환기 시스템을 도입하면 실내 공기질을 유지하면서도 에너지 소비를 줄일 수 있다. 이는 건강과 경제적 효율성 모두를 고려한 중요한 설계 요소로 작용한다.

### 2.5 집의 채광 상태

집의 채광 상태는 거주자의 신체적, 정신적 건강과 생활의 질에 중요한 영향을 미치는 요인으로, 특히 자연광의 적절한 유입은 주거 환경의 쾌적성에 기여한다. 자연광은 인간의 생체 리듬을 조절하는 데 중요한 역할을 하며, 적절한 채광이 이루어지지 않을 경우 수면 장애, 우울증, 그리고 전반적인 건강 악화로 이어질 수 있다[13]. 특히 자연광은 또한 비타민 D 합성에 필수적인 자외선을 제공하며, 이는 뼈 건강과 면역 체계를 유지하는 데 중요한 요인이다[14]. 채광 상태는 실내 환경의 에너지 효율성과도 밀접하게 관련되어 있다. 자연광을 적절히 활용할 경우, 주간엔 인공 조명의 사용을 줄여 에너지 소비를 절감할 수 있다. 또한, 적절한 채광 설계는 실내 온도 조절에도 기여하여 냉방 및 난방 에너지의 소비를 줄일 수 있는 잠재력이 있다. 건물 설계에서 채광을 최적화하는 것은 이러한 에너지 절감뿐만 아니라 거주자의 만족도를 높이는 데 중요한 역할을 한다. 채광의 중요성은 특히 작업 환경에서도 강조되는데, 충분한 자연광이 공급되지 않는 주거지나 사무실 환경에서는 작업 능률과 집중력이 저하될 수 있으며, 장기적으로 피로와 스트레스가 증가될 수 있다[15].

### 2.6 주택의 내외부 소음

집의 소음 상태는 거주자의 건강과 생활의 질에 중요한 영향을 미치는 요소로, 특히 장기간의 소음 노출은 신체적, 정신적 건강에 부정적인 영향을 끼칠 수 있다. 선행연구에 따르면, 주거지 내 소음 수준이 높을 경우 수면 방해, 스트레스 증가, 그리고 심혈관계 질환의 위험이 높아질 수 있으며, 이는 장기적으로 건강에 심각한 악영향을 미친다[16]. 도심 지역이나 주요 교통로

인근의 거주자는 교통 소음, 공사 소음 등 다양한 소음에 지속적으로 노출될 수 있으며, 이러한 소음은 수면의 질을 저하시켜 피로와 집중력 저하를 유발할 수 있다. 또한, 소음은 단순히 개인의 신체적 건강에만 영향을 미치는 것이 아니라, 거주자의 정신적 안정과 사회적 상호작용에도 영향을 미친다. 소음 수준이 높을 경우 가족 간의 대화나 사회적 교류가 방해받을 수 있으며, 이는 가정 내 긴장감을 증가시키고, 장기적으로는 정신적 스트레스를 악화시킬 수 있다[17].

### 2.7 재난, 재해 안전성

집의 안정성은 재난과 화재로부터 거주자의 생명과 재산을 보호하는 데 있어 중요한 역할을 한다. 재난과 화재는 예측할 수 없으며, 특히 주택 구조의 안정성은 이러한 재해 발생 시 거주자의 안전을 보장하는 핵심 요소이다. 지진, 홍수, 화재 등 자연재해에 대비하여 적절한 건축 설계와 내진성, 내화성 등의 안정성을 갖춘 주택은 재난 발생 시 피해를 최소화할 수 있다[18].

### 2.8 주택 위생 상태

집의 위생 상태는 거주자의 건강과 생활의 질에 중요한 영향을 미치는 요소로, 특히 실내 위생 환경이 불량할 경우 다양한 질병과 건강 문제를 유발할 수 있다. 집안의 청결 상태와 위생 관리가 부족할 경우, 호흡기 질환, 알레르기, 감염병 등이 발생할 가능성이 크게 증가한다. 특히, 실내 공기질과 물 공급의 위생 상태가 좋지 않으면 세균과 바이러스의 번식이 용이해져 호흡기 질환과 같은 건강 문제를 야기할 수 있다[19]. 집 안의 위생 상태가 불량할 경우, 주로 곰팡이, 먼지 진드기, 세균 등이 실내에 축적되며, 이는 천식과 같은 알레르기 질환을 유발할 수 있다[19]. 특히 곰팡이는 습기가 많은 환경에서 자주 발생하며, 곰팡이 포자에 장기적으로 노출되면 호흡기 질환뿐만 아니라 면역 체계의 악화를 초래할 수 있다. 따라서, 실내 위생을 유지하기 위해 정기적인 청소와 환기는 필수적이며, 특히 습기 조절이 중요하다. 또한, 집 안의 위생 상태는 식품 안전과도 밀접하게 연관되어 있다. 부엌이나 화장실과 같은 공간의 위생 관리가 제대로 이루어지지 않으면, 식중독을 유발하는 병원균이 번식할 수 있으며, 이는 거주자의 건강

에 심각한 위협이 될 수 있다[20].

### 2.9 주택 상태 변인과 주택 만족도 관계

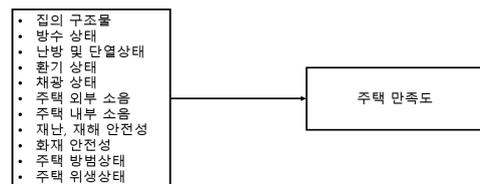
상술했던 주택 관련 변인들은 거주자의 주택에 대한 만족도에 직접적으로 영향을 미치는 중요한 요인이다. 주택의 상태가 양호할수록 거주자는 안전하고 쾌적한 생활 환경을 경험하며, 이는 높은 주택 만족도로 이어지게 된다. 반대로, 주택의 유지관리 상태가 불량하거나 구조적 결함이 있는 경우 거주자의 주택에 대한 불만이 증가하고, 심리적 스트레스 및 생활의 질 저하를 초래할 수 있다. 주택 만족도는 주거 환경의 여러 요소에 의해 영향을 받는데, 주택 내부의 시설 상태뿐만 아니라 주택이 위치한 지역의 환경도 중요하다. 이를테면 안전한 지역 사회, 쾌적한 주변 환경, 그리고 충분한 공공 서비스는 거주자의 주택 만족도를 높이는 데 기여한다[21]. 하지만, 물리적 환경이 열악하거나 주택 유지관리가 제대로 이루어지지 않는 경우, 거주자들은 주택 자체에 대한 만족도가 낮아지며, 이는 장기적으로 이사 또는 주택 개선 요구로 이어질 수 있다.

주택 상태와 만족도 간의 상관관계는 특히 저소득층 주거지에서 두드러지게 나타난다. 그들은 주택의 물리적 상태가 더욱 열악한 경우가 많아 주택에 대한 만족도가 낮아지는 경향이 있으며, 이는 사회적 불평등과 밀접하게 연관되어 있다[22]. 따라서 주택 만족도를 높이기 위해서는 주택의 물리적 상태를 개선하고, 유지보수 및 관리를 철저히 하는 것이 중요하다.

## 3. 연구방법

### 3.1 연구모형

상술한 선행연구를 바탕으로 [그림 1]과 같이 연구모형을 설정하였다.



[그림 1] 연구모형

### 3.1 연구대상

본 연구에서는 국민의 주거생활 전반에 관한 상황과 세부적인 주거실태 파악을 통하여 주택 및 주거 정책을 수립하기 위한 기초자료를 작성하기 위하여 국토교통부가 주거 및 주거 환경 등에 대하여 수행한 2022년도 주거실태조사[23]를 이용하였다. 설문조사 대상은 총 51,325 가구이며 2022년 6월부터 2022년 11월 사이에 수행되었다.

### 3.2 연구도구

#### 3.2.1 현재주택 상태

2022 주거실태조사 자료 중 현재주택 상태 요인을 추출하였다. 이 요인은 집의 구조물(건고, 균열 상태), 방수 상태, 난방 및 단열 상태, 환기 상태, 채광 상태, 주택 외부 소음, 주택 내부 소음, 채광 상태, 재난재해 안전성, 화재 안전성, 주택 방법상태, 주택 위생상태 변수로 구성되어 있다. 응답은 불량 1점, 조금 불량 2점, 조금 양호 3점, 양호 4점으로 응답하게 되어 있다. Likert 척도로 점수가 높을수록 주택 상태가 양호함을 의미한다.

#### 3.2.2 주택에 대한 만족도

가구가 전반적으로 인정한 만족도를 “매우 불만족” 1점, “약간 불만족” 2점, “대체로 만족” 3점, “매우 만족” 4점으로 Likert 척도이다. 점수가 높을수록 만족도가 높음을 의미한다.

### 3.3 자료 분석

본 자료를 SPSS Win PC 24.0 프로그램을 이용하여 분석하였다. 빈도분석, 상관분석, 다중회귀분석을 실시하였다.

## 4. 연구결과

### 4.1 주요 변인 간 상관분석

주요 변인 간 상관분석 결과를 [표 1]에 나타내었다. 이 중 집의 구조물과 방수 상태가 가장 높은 상관( $r=.732, p<.01$ )을 보였고, 다음으로 주택 방법상태와 주택 위생상태( $r=.728, p<.01$ ), 환기상태와 채광 상태( $r=.704, p<.01$ ) 순으로 나타났다. 전체 상관계수의 범위는 .732 ~ .308 로 다중공선성은 없는 것으로 판단되었다.

### 4.2 지상 거주 가구의 주택 만족도에 영향을 주는 변인

지상 거주 가구의 주택 만족도에 영향을 미치는 변인에 관한 다중회귀분석 결과 [표 2]에서와 같이 집의 구조물( $\beta=.175, p<.001$ ), 방수 상태( $\beta=.098, p<.001$ ), 난방 및 단열상태( $\beta=.049, p<.001$ ), 환기 상태( $\beta=.044, p<.001$ ), 채광 상태( $\beta=.028, p<.001$ ), 주택 외부 소음( $\beta=.087, p<.001$ ), 주택 내부 소음( $\beta=.122, p<.001$ ), 재난안전성( $\beta=.024, p<.001$ ), 화재로부터의 안전성( $\beta=.069, p<.001$ ), 주택 방법상태( $\beta=.042, p<.001$ ),

[표 1] 주요 변인 간의 상관 관계

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. 집의 구조물(건고, 균열 상태)	1										
2. 방수 상태	.732**	1									
3. 난방 및 단열상태	.677**	.649	1				1				
4. 환기 상태	.572**	.545**	.602**	1							
5. 채광 상태	.515**	.504**	.529**	.704**	1						
6. 주택 외부 소음	.411**	.405**	.397**	.398**	.415**	1					
7. 주택 내부 소음	.389**	.382**	.364**	.308**	.303**	.495**	1				
8. 재난, 재해 안전성	.616**	.585**	.588**	.588**	.532**	.479**	.422**	1			
9. 화재 안전성	.621**	.584**	.595**	.595**	.539**	.476**	.418**	.422**	1		
10. 주택 방법상태	.613**	.580**	.618**	.618**	.552**	.484**	.417**	.418**	.757**	1	
11. 주택 위생 상태	.612**	.601**	.599**	.599**	.543**	.473**	.418**	.417**	.694**	.728**	1

\*\* $p<.01$

주택 위생상태( $\beta=.061, p<.001$ )가 정적인 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 상대적 영향력은 집의 구조물(건고, 균열 상태)이 가족 높았고 방수 상태, 주

택 내부 소음(층간 소음 등), 주택 외부 소음(차음 경적 등) 순으로 나타났다.

[표 2] 지상 거주 가구의 주택 만족도 다중회귀분석 결과

IV	B	S.E.	$\beta$	t	Multicollinearity statistics	
					Tolerance	VIF
(상수)	1.229	.014		86.373***		
집의 구조물(건고, 균열 상태)	.129	.005	.175	24.850***	.384	2.604
방수 상태	.067	.005	.098	14.928***	.446	2.224
난방 및 단열상태	.036	.005	.049	7.308***	.427	2.341
환기 상태	.034	.005	.044	6.636***	.441	2.270
채광 상태	.021	.005	.028	4.412***	.487	2.052
주택 외부 소음(차음 경적 등)	.054	.003	.087	15.954***	.640	1.561
주택 내부 소음(층간 소음 등)	.074	.003	.122	23.079***	.680	1.470
재난, 재해 안전성	.019	.006	.024	3.380***	.364	2.744
화재로부터의 안전성	.054	.006	.069	9.297***	.339	2.948
주택 방법상태	.033	.006	.042	5.575***	.340	2.943
주택 위생 상태	.047	.005	.061	8.963***	.410	2.438
F	1736.586***					
R <sup>2</sup>	.364					
Adj R <sup>2</sup>	.3363					

\* $p<.05$ . \*\* $p<.01$ . \*\*\* $p<.001$ .

[표 3] 반지하 또는 지하 거주 가구의 주택 만족도 다중회귀분석 결과

IV	B	S.E.	$\beta$	t	Multicollinearity statistics	
					Tolerance	VIF
(상수)	.317	.173		1.834( $p=.068$ )		
집의 구조물(건고, 균열 상태)	1.165	.060	.201	2.761**	.469	2.133
방수 상태	.093	.049	.130	1.895( $p=.059$ )	.529	1.892
난방 및 단열상태	.130	.057	.150	2.291*	.580	1.723
환기 상태	.044	.055	.059	.804( $p=.422$ )	.460	2.172
채광 상태	.041	.056	.050	.730( $p=.466$ )	.531	1.884
주택 외부 소음(차음 경적 등)	.026	.059	.031	.439( $p=.661$ )	.508	1.970
주택 내부 소음(층간 소음 등)	.163	.059	.167	2.753**	.677	1.476
재난, 재해 안전성	-.019	.071	-.023	-.263( $p=.793$ )	.340	2.938
화재로부터의 안전성	.127	.074	.149	1.716( $p=.088$ )	.332	3.012
주택 방법상태	-.042	.073	-.047	-.569( $p=.570$ )	.369	2.712
주택 위생 상태	.092	.057	.112	1.597( $p=.112$ )	.508	1.970
F	17.328***					
R <sup>2</sup>	.476					
Adj R <sup>2</sup>	.448					

\* $p<.05$ . \*\* $p<.01$ . \*\*\* $p<.001$ .

### 4.3 반지하 또는 지하 거주 가구의 주택 만족도에 영향을 주는 변인

반지하 또는 지하 거주 가구의 주택 만족도에 영향을 미치는 변인에 관한 다중회귀분석 결과 [표 3]에서와 같이 집의 구조물( $\beta=.201, p<.01$ ), 난방 및 단열상태( $\beta=.150, p<.05$ ), 주택 내부 소음( $\beta=.167, p<.01$ )이 정적인 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

상대적 영향력은 집의 구조물, 주택 내부 소음, 난방 및 단열상태 순으로 나타났다. 그러나 방수 상태, 환기 상태, 채광 상태, 주택 외부 소음, 재난, 재해 안전성, 화재 안전성, 주택 방법상태, 주택 위생 상태의 영향력은 없는 것으로 나타났다.

## 5. 논의 및 결론

연구결과를 정리하며 논의하면 다음과 같다.

첫째, 상관분석 결과 집의 견고, 균열 상태와 방수 상태가 강한 상관 관계가 있는 것으로 나타났다. 집의 균열과 방수 상태는 주택의 구조적 안정성과 거주자의 건강에 중대한 영향을 미친다. 건물의 외벽이나 바닥에 발생한 균열은 방수 성능을 저하시키고, 이를 통해 습기와 물이 내부로 스며들어 주택 구조에 손상을 줄 뿐만 아니라 거주자의 생활 환경을 악화시킬 수 있다. 또한, 이러한 구조적 결함은 시간이 지남에 따라 더 심각한 문제를 야기할 수 있으며, 이는 주택의 수명을 단축시키고, 거주자에게 지속적인 스트레스와 불안감을 초래할 수 있다[24]. 특히, 방수 실패로 인해 발생하는 균열은 주택 내부로 물이 침투하는 주된 경로가 되며, 이는 구조적 손상을 가속화하고, 장기적으로 건물의 안전성에 심각한 위협이 될 수 있다. 균열과 방수 문제는 단순히 외관상의 결함으로 그치지 않고, 주택의 전반적인 기능과 거주 환경의 질에 직접적인 영향을 미치는 중요한 요인으로 작용한다. 이러한 문제를 방지할 경우, 주택은 기능적 가치뿐만 아니라 재산적 가치도 크게 상실할 수 있을 것이다[25].

둘째, 회귀분석 결과 주택이 지상에 있을 경우 주택의 구조적 견고성과 균열 상태는 주택 만족도의 가장 중요한 요소로 밝혀졌다. 주택의 물리적 상태, 특히 벽과 바닥의 균열은 거주자의 안전에 대한 인식을 악화시

키며, 이는 궁극적으로 주택에 대한 전반적인 만족도에 부정적인 영향을 미친다[26]. 또한, Ogu(2002)의 연구는 주택의 물리적 결함이 거주자의 심리적 스트레스와 생활 만족도에 중대한 영향을 미친다는 것을 입증했다[24]. 특히 주택 내 균열은 습기와 곰팡이 발생의 원인이 될 수 있으며, 이는 거주자의 건강 문제로 이어질 수 있고, 그 결과 주택 만족도를 크게 저하시킨다[27]. 따라서 주택의 견고한 구조와 결함 없는 상태가 주택 만족도를 결정하는 중요한 요인임을 인지하여 주택 개선 시 최우선적으로 고려해야 할 것이다.

셋째, 주택이 반지하 또는 지하에 있을 경우 집의 견고, 균열 상태 외에 난방과 소음 상태 외에는 영향력이 없는 것으로 나타났다. 그 이유는 난방과 소음 문제는 주택의 필수 요소이기 때문이다. 난방 시스템이 제대로 갖추어지지 않은 주택은 겨울철 거주자의 신체적 불편함을 초래할 수 있으며, 이로 인해 거주자의 전반적인 생활 만족도가 저하된다. 특히 추운 기후에서는 실내 온도가 적정 수준을 유지하지 못할 경우, 주택의 기능적 가치와 거주자의 심리적 안정성 모두에 부정적인 영향을 미친다[9]. 난방 상태가 불량할 경우 실내에서의 생활 환경이 악화되고 이는 거주자의 건강에 영향을 미쳐 감기, 호흡기 질환 등 건강 문제를 일으킬 수 있다. 또한 적절한 난방 상태는 심리적 안정을 제공함으로써 주택에 대한 만족도를 높이는 주요 요인이 된다. 난방 설비가 미흡한 주택에서 거주하는 사람들이 보다 높은 수준의 스트레스를 경험하여 결국 주택 만족도를 크게 저하시키는 원인이 된다. 따라서 난방 시스템의 질적 상태는 주택의 물리적 안락함뿐만 아니라, 거주자의 전반적인 생활의 질과 직결된 중요한 요인으로 볼 수 있다.

한편, 주택 내부에서 발생하는 과도한 소음은 거주자의 심리적 안정과 생활의 질에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 주거 환경에서 소음이 높은 경우 거주자의 스트레스 수준이 증가하며, 이는 신체적 피로감과 수면 장애를 유발할 수 있다[17]. 이러한 부정적인 영향은 주택 만족도를 저하시킬 뿐만 아니라, 장기적으로 거주자의 전반적인 건강 상태에도 악영향을 미친다. 정서적으로는 소음이 심한 주거 환경에서의 거주자는 주택에 대한 애착이 줄어들고, 그로 인해 이사를 고려하는 비율이 높아진다는 보고가 있다[18]. 이는 소음 상태가 거주자의 주택 만족도뿐만 아니라, 주거지 안정성에도 중요

한 역할을 한다는 것을 시사한다. 따라서 소음 관리가 적절히 이루어진 주거 환경은 거주자에게 높은 만족도를 제공할 것인바 이에 대한 정책적 방안이 요구된다.

향후 연구를 위한 제언을 하면 다음과 같다. 주택만족도에 영향을 미치는 변인은 이외에 다양하게 있으므로 이에 대한 연구가 이루어져야 하겠다. 또한, 주택만족도에 영향을 미치는 변인의 영향력이 시기별로 차이가 있을 것이므로 이에 대한 종단적 연구도 이루어져야 하겠다.

### 참고문헌

- [1] 윤채영, 진장익. (2024). 코로나 시기, 주택과 스트레스트와의 관계에 관한 연구: 주택유형과 점유형태를 중심으로. 국토계획, 59(4), 123-140.
- [2] Krieger, J., & Higgins, D. L. (2002). Housing and health: Time again for public health action. *American Journal of Public Health*, 92(5), 758-768.
- [3] Desmond, M. (2016). *Evicted: Poverty and profit in the American city*. Crown Publishing Group.
- [4] 김만장. (2015). 부채숙성에 따른 균열 형상 분석에 관한 연구 - 공동주택 외벽 균열을 중심으로 -. 한국건설관리학회 논문집, 16(3), 143-151.
- [5] 엄태호, 김영삼, 이종석, 신희철, 김영근. (2016). 콘크리트 균열폭에 따른 녹화 식물 뿌리 침입 및 방수층의 수밀성에 미치는 영향. 한국구조물진단유지관리공학회 논문집, 20(1), 112-117.
- [6] Abas, F. S., & Hashim, A. H. (2014). The effects of poor waterproofing in buildings. *Journal of Building Engineering*, 3, 50-56.
- [7] Grigg, R. (2004). Water-proofing failures and their impact on building deterioration. *Building Research & Information*, 32(2), 102-108.
- [8] Wilkinson, P., Landon, M., Armstrong, B., Stevenson, S., Pattenden, S., McKee, M., & Fletcher, T. (2001). *Cold comfort: The social and environmental determinants of excess winter deaths in England, 1986-1996*. Policy Press.
- [9] Liddell, C., & Morris, C. (2010). Fuel poverty and human health: A review of recent evidence. *Energy Policy*, 38(6), 2987-2997.
- [10] Hills, J. (2012). *Getting the measure of fuel poverty: Final report of the fuel poverty review*. Centre for Analysis of Social Exclusion, London School of Economics and Political Science. 1-238.
- [11] 김선호, 윤영란, 김정원, 문현준. (2022). 건강 실내 공기질(IAQ) 유지를 위한 강화학습 기반 환기 시스템, 공기 청정기의 최적 통합 제어. 한국생활환경학회지, 29(2), 176-190.
- [12] Fisk, W. J., Lei-Gomez, Q., & Mendell, M. J. (2007). Meta-analyses of the associations of respiratory health effects with dampness and mold in homes. *Indoor Air*, 17(4), 284-296.
- [13] Boyce, P., Hunter, C., & Howlett, O. (2003). The benefits of daylight through windows. *Lighting Research Center, Rensselaer Polytechnic Institute*. 1-88.
- [14] 이신혜, 강제현, 김철환, 성은주, 신호철, 조인영, 오수과, 임정선, 강현준, 윤현정. (2022). 비타민 D 부족 성인 여성에서 Ultraviolet Light-Emitting Diodes 노출 조건이 혈중 25-Hydroxyvitamin D 농도에 미치는 영향 조사. *Korean Journal of Family Practice*, 12(2), 110-115.
- [15] 임형택, 김면. (2018). 1인 가구의 심리적 안정을 위한 실내 플랜터 디자인 연구. *기초조형학연구*, 19(6), 627-638.
- [16] Babisch, W. (2006). Transportation noise and cardiovascular risk: Updated review and synthesis of epidemiological studies indicate that the evidence has increased. *Noise and Health*, 8(30), 1-29.
- [17] 김봉환, 한선희, 박재준, 김광해, 박근희, 안정법, 김형수. (2021). 소유 스트레스로 인한 조절기능 및 사위량 변화 분석. *대한시과학회지*, 23(1), 41-50.
- [18] Charleson, A. (2008). *Seismic design for architects: Outwitting the quake*. Architectural Press. 1-296.
- [19] Garrett, M. H., Hooper, M. A., Hooper, B. M., Abramson, M. J., & Wrigh, P. L. (1998). Respiratory symptoms in children and indoor exposure to nitrogen dioxide and gas stoves.

American Journal of Respiratory and Critical Care Medicine, 158(3), 891-895.

- [20] Ehiri, J. E., & Morris, G. P. (1996). Hygiene training and education of food handlers: Does it work?. *Ecology of Food and Nutrition*, 35(4), 243-251.
- [21] Adriaanse, C. C. M. (2007). Measuring residential satisfaction: A residential environmental satisfaction scale (RESS). *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(3), 287-304.
- [22] 김태형, 이지원. (2024). 청년주거의 안전 불평등 해소 및 정주성 제고를 위한 주거 욕구 우선순위 탐색: 지역차별(낙인효과)과 성별(결핍욕구)을 중심으로. *지역연구*, 40(3), 3-21.
- [23] <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>
- [24] Ogu, V. I. (2002). Urban residential satisfaction and the planning implications in a developing world context: The example of Benin City, Nigeria. *International Planning Studies*, 7(1), 37 - 53.
- [25] Teck-Hong, T. (2012). Housing satisfaction in medium- and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 36(1), 108-116.
- [26] Wongbumru, T., & Dewancker, B. (2016). An evaluation of residential satisfaction for sustainable housing development in Bangkok, Thailand. *City, Territory and Architecture*, 3(1), 1-15.
- [27] Bonnefoy, X. (2007). Inadequate housing and health: an overview. *International Journal of Environmental Pollution*, 30(3 - 4), 411 - 429.

### 장 하 영 (Ha-Young Jang)



- 2018년 8월: 한서대학교 일반대학원 평생교육학과 졸업(평생교육학 박사)
- 2024년 현재: 청운대학교 청소년상담교육학과 강사
- 관심분야: 평생교육, 주거
- E-Mail: besof@hanmail.net

### 박 지 연 (Ji-Yeon Park)



- 1987년 8월: 연세대학교 대학원 주거환경학과(가정학 석사)
- 1994년 2월: 연세대학교 대학원 주거환경학과(이학박사)
- 1998년 3월~현재: 청운대학교 부동산경영학과 교수
- 관심분야: 공간디자인, 주거복지, 주택관리, 도시재생
- E-Mail: phoindes@chungwoon.ac.kr