주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구

A Research on the Effect of Residential Property on Residential Satisfaction and Values

정 병 호* · 정 재 호**

Jeong, Byeong-Ho · Chung, Jae-ho

目 次

Ⅰ. 서론
1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법
Ⅱ. 선행연구 검토
1. 주거만족도 선행연구
2. 주거가치 및 가치관 선행연구
3. 주거실태조사 선행연구
4. 선행연구의 한계 및 연구의 차별화
Ⅲ. 연구 설계 및 기초분석
1. 연구설계 및 자료분석
2. 구조방정식 모형
3. 신뢰도 분석
4. 요인분석
Ⅳ. 실증분석
1. 연구가설
2. 구조방정식 모형검증
Ⅴ. 결론
〈abstract〉
〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

We study how residential properties impact on residential satisfaction and housing values. Furthermore we research the effect of residential satisfaction and residential housing values with monthly housing costs and burdens as control variable

(2) RESEARCH METHOD

This research used the statistics of 〈Residential condition survey statistical research chart〉 in 2012 in order to empirically analyzed the effect of the residential satisfaction on the residential values. In this study, The results were computerized by SPSS 18.0 system and the variance analysis, reliability analysis, factor analysis were conducted and were researched as the picture by the regression analysis and

* 주 저 자 : 목원대학교 부동산교육연구센터, 목원대학교 대학원 부동산학 박사과정, pga@korea.com

** 교신저자 : 목원대학교 금융보험부동산학과 교수, 경제학박사, chung@mokwon.ac.kr

▷ 접수일(2015년 11월 23일), 수정일(1차 : 2015년 12월 11일, 2차 : 2015년 12월 17일), 게재확정일(2015년 12월 18일)

AMOS structure equation model.

(3) RESEARCH FINDINGS

The First, it was revealed 4 residential satisfaction factors influenced 10 items such as housing possession awareness of residential values, current rental level, building of compact housing, expansion of public rental house supply, housing supply, housing investment, apartment preference, monthly rent preference, housing price prospect, and lease/monthly rent prospect. Second, as a result of regression analysis, it was revealed to be significant in 10 residential values items all. Third, as a result of the structure equation model analysis, it was revealed the residential satisfaction items significantly affected the residential values. It was revealed that the residential satisfaction had an effect on the residential values following the residential awareness.

2. RESULTS

As a result of this study′s analysis, it was revealed the satisfaction following the residential awareness influenced the residential values which improved the quality of life on the housing. As the social, economic, and environmental factors change, people consider the housing as the use concept from the possession concept. As the values of housing consumers change who require the low fertility, aging, prospect right, natural landscape, and right to sunshine, the residential environment should be created that can meet the housing consumers′ needs such as compact housing building, supply of public rental house, traffic/cultural environment, educational environment, surrounding environment, parking, and cleaning.

3. KEY WORDS

• Housing Characteristics, Residential satisfaction, Residential values, SEM

국문초록

2012년 국토교통부의 〈주거실태조사 통계조사표〉에 있는 현 주택의 거주특성 등 6개의 조사항목과 유형 및 점유특성 등 11개의 주거특성 세부항목에서 전반적인 주거만족도와 10개의 주거가치관 항목을 통계조사 연구 대상으로 하여 기존 연구와 차별화하였다. 주거특성이 주거만족도와 주거가치관에, 매월 주거비부담정도를 매개변수로 하여 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향을 미치는지를 AMOS 구조방정식 모형을 이용하여 분석하였다. 분석결과 주거특성항목과 매월 주거비부담이 주거만족도와 주거가치관에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

핵심어 : 주거가치관, 주거만족도, 주거실태조사, 주거의식, 주거특성, 구조방정식

Ⅰ. 서 론

1. 연구배경 및 목적

주택시장은 사회적, 경제적, 환경적 요인의 변화에 따라 주택을 소유에서 이용개념으로 바뀌고, 저출산 및 고령화, 조망권, 일조권, 주변 자연경관 등 요구하는 주택소비자의 욕구에 따라 주거 만족에 대한 특성이 조금씩 변하고 있다. 따라서 거주자들이 주거만족에 따라 느끼는 주거가치관도 시대적 상황에 따라 저출산과 1인가구 증가와 고령화에 따른 소형주택, 공공임대주택의 수요가 증가하고 있으며, 베이비붐 세대의 은퇴와 저금리에 따른 주택시장은 전세시장에서 월세시장으로 변화하고 있다.

계속적인 주택의 공급 증가와 사회, 경제적인 요인과 인구・가족구조의 변화에 의하여 주택을 선호하는 주거가치관이 변하기 시작하였다.

선행연구들은 주거특성에 따른 주거만족도와 주거실태에 따른 주거만족도만을 대부분 연구하였으나, 사회적, 경제적, 환경적 변함에 따라 추구하는 생활수준과 삶의 질 향상에 따른 매월주거비부담[1] 및 주거만족도가 주거가치관에 영향을 미치는 연구는 전무한 실정이다.

본 연구에서는 국토교통부가 조사한 2012년 주거실태조사 자료를 이용하여 사회적, 경제적, 환경적인 요인과 인구・가족구조의 변화에 따라 실수요자가 선호하는 주거특성요인을 주거만족과 주거가치관에 미치는 영향과 매달주거비부담정도가 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향을 실증분석하고자 한다. 본 연구를 통하여 국민이 원하는 주거특성에 따른 주거만족과 주거가치관을 파악하여 주택정책 수립에 필요한 기초자료를 제공하고자 하는데 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

국토교통부[2]는 2006년부터 짝수해는 일반조사, 홀수해는 특수조사를 시행하여 2006년과 2008년은 전국 3만가구의 표본, 2010년과 2012년은 전국 3만3천가구의 표본으로 2006년부터 매 2년마다 〈주거실태조사 통계조사표〉를 발표하였다.

일반조사는 통계청의 인구 및 주택 총조사의 일반가구를 모집단으로 모집단의 특성을 대표할 만한 표본을 대상으로 하는 표본 조사이다. 일반조사의 결과는 동 표본 조사를 기반으로 하여 주택점유형태 및 주택유형 등 모집단의 특성으로 추계하여 발표하고 있다.

본 연구는 2012년 〈주거실태조사 통계조사표〉에서 발표한 통계조사표를 활용하여 첫째, 목차 2.2항에 있는 현재 주택으로서 이사 이유와 주거만족도에 나와 있는 11개의 특성 항목을 주거환경만족도의 독립변수로 사용하였고, 주거만족도는 별도의 독립변수로 사용하였다.

둘째, 목차 3항 주거의식과 주거 가치관에 나와 있는 주택소유의식, 현재 집값수준 생각, 소형주택 건설확대에 대한 의식, 공공임대주택 건설확대에 대한 의식, 주택보급확대 의식, 주택투자 선호 의식, 아파트 선호도, 월세 선호도, 주택가격상승전망, 전월세전망 등 10개의 특성을 주거가치관 독립변수로 사용하여 분산분석을 하였다.

셋째, 목차 1.5항 주거비부담에 관한 사항에 나와있는 매달 주거비부담정도를 매개변수로 사용하였다.

연구의 방법은 2012년 〈주거실태조사 통계조사표〉를 이용하여 기존의 선행연구에서 다루지 못한 주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향과 매달 주거비부담 정도가 주거만족도가 주거가치관에 영향을 미치는 연구를 하고자 한다.

---

1) 주거비는 월세를 제외한 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선, 유지비, 일반 관리비 등이 포함된 것으로 한다.(2012년 주거실태조사표 정의)

2) 2013.03 국토해양부에서 국토교통부로 명칭 변경

위 주거만족도 11개의 항목을 4개의 요인으로 구분하여 5점 Likert 척도로 측정하여 SPSS 18.0 시스템으로 전산처리하여 분산분석과 회귀분석, 신뢰도분석, 요인분석을 하여 AMOS 구조방정식모형으로 연구하였다.

Ⅱ. 선행연구 검토

기존 선행연구에서는 주거 특성, 주거만족도, 주거가치관에 대한 개별적인 연구는 많이 하였으나, 주거만족도가 주거가치관에 미치는 영향, 매월주거비부담정도 매개변수가 주거만족도와 주거가치관에 관련된 선행연구 는 거의 없는 실정이다.

1. 주거만족도 선행연구

이상호(2004)는 공공임대아파트와 공공분양아파트에서는 운영, 시설, 환경(단지내), 안전, 주변환경(단지외부), 자녀학군, 개인특성을.[3] 최용부(2005)는 단지부문 회귀분석을 통해 산출한 주택부문에서는 주거시설, 근린부분은 교육환경, 관리부분은 주차시설, 경제성 부문은 경제적 가치[4]를 한경원(2006)은 영구임대, 재개발임대, 공공임대, 국민임대 거주자를 대상으로 개인 및 가구 특성, 근린특성, 사회심리특성에 초점을 맞추어 하위요인인 주택, 단지, 단지, 입지 만족도를 측정하여 분석하였다.[5]

남영우(2007)는 주거환경요인과 경제적 요인, 사회적 요인이 심리적 요인인 지각된 상품가치, 사회적 배제, 집합적 효능감을 매개변수로 하여 주거만족에 영향을 미치는 것으로 분류하였다.[6]

이성근·정시희(2008)는 주거만족도에 영향을 미치는 요인으로는 입지적 요인, 주거비 요인, 단지 환경적 요인, 관리적 요인으로[7] 김성배・이주형(2013)은 주거 특성으로 쾌적성, 편리성, 접근성을 나타냈으며[8], 배장오・전영일(2014)은 공공임대아파트에 거주하고 있는 자들의 성별, 월소득, 가구 형태 요인으로[9] 김수웅・구용근(2014)은 노인의 주택형태, 점유형태가 주거만족도에 미치는 영향을 연구하였다.[10]

김부성(2014)은 경제적 요인과 환경적 요인, 교육적 요인, 사회・도시인프라적 요인이 세종시 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 교육적 요인은 환경적 요인에 영향을 주며, 문화적 요인을 제외한 모든 요인은 전체 만족도에 영향을 주는 것으로.[11] 김용선・송명규(2014)는 주택경기를 시간이라는 요소를 사용하여 주거특성을 개별적 특성, 단지적 특성, 접근성으로 차별화하여 상승기, 하락기로 나누어 시간의 흐름에 따라 각각의 주거특성이 주택가격에 미치는 영향력이 주택 경기에 따라 다르다는 사실을 연구하였다.[12]

3) 이상호, "공공아파트 입주민의 주거만족도 영향요인 연구", 국민대학교 박사학위논문, 2004. p.147.

4) 최용부, "아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석", 부산대학교 박사학위논문, 2005. p.113.

5) 한경원, "공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향에 관한 연구", 서울대학교 박사학위 논문, 2006. pp.6~7.

6) 남영우, "국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구", 건국대학교 대학원 박사학위 논문, 2007. p.141.

7) 이성근・정시희. "국민임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구", 한국지역혁신논집, 영남대학교 한국균형발전연구소, 2008, 제3권제2호. p.29.

8) 김성배・이주형, "도시형 생활주택 유형별 선호 주거환경 요인분석", 부동산학보, 한국부동산학회. 2013. 53집. p.49.

9) 배장오・전영일, "임대아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014. 제59집. p,186.

10) 김수웅・구용근, "노인의 주거요인이 삶의 만족도에 미치는 영향에 미치는 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014. 제56집. p.57.

11) 김부성, "주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구", 목원대학교 박사학위논문, 2014. p.106.

12) 김용선・송명규, "주택시장 경기변동과 주거특성들의 아파트가격에 대한 영향력 변화", 부동산학보, 한국부동산학회 2014, 제58집. p.215.

윤정중・김은미(2014)는 인구주택총조사를 활용하여 1995년부터 2010년까지 인구 및 가구특성 변화 분석을 통해 1기 신도시도 인구사회학적 변화추이를[13] 강은택・정효미(2015)는 한국노동연구원의 한국노동패널조사 자료를 이용하여 노인가구의 주거특성을 개인적, 사회경제적, 지역, 주거특성으로 분류하여 주거만족도에 영향을 미치는 연구하였다.[14]

안치환(2015)은 신도시의 공공임대주택의 주거만족도를 임대기간에 따라 주택유형으로 구분하였으며,[15] 정연택(2015)은 소형주택 임차인의 주거만족도에 미치는 영향을 접근성 및 편리성, 외부 쾌적성, 물리적 특성, 생활편의성, 사회적 특성 및 경제적 특성으로 연구하였다.[16]

주거특성 및 주거만족도에 관한 선행 연구의 대부분은 아파트 만족도 요인에 대한 것으로 시대 상황에 따라 교육, 환경, 쾌적성, 안전성 등으로 영향요인이 변하고 있다.

2. 주거가치관 선행연구

하정순(2007)은 주거가치 유형화에 따른 아파트 선택에서 편리성 및 교육환경지향, 과시지향, 투자지향, 안전성지향, 품질지향, 위치 및 심미성 지향 가치로[17] 심재현(2010)은 아파트 거주자들이 지각한 주거가치 결정요인을 주거품질, 단지품질, 생활편리성, 커뮤니티, 구입상, 상징적, 처분상 가치로[18] 임혜리・김재준・김경훈(2012)은 가족생활주기별 주거가치관은 심미성, 건강성, 안전성, 편리성, 경제성, 사회성, 사생활. 입지, 위신, 교육 요인으로 연구하였다.[19]

3. 주거실태조사 선행연구

박준필(2010)은 광주광역시 5개구에서 모집단 표본가구를 추출하여 점유형태별, 주거면적별, 방의 수, 주거시설, 주거기간, 건축연도, 주거환경만족도, 외부불편사항, 공공시설 편의시설의 이용, 통근사항을[20] 이경애(2012)는 2010년 주거실태조사표를 참고하여 가구특성 및 경제력(소득계층별 가구원수, 가계수지, 임대료 및 대출금 상환 부담정도,주택자산), 주거 및 주거환경(소득계층별 주택점유형태, 최초 주택마련 소요연수, 주택사용면적, 주거만족도, 향후 이사시 고려할 사항)을 연구하였다.[21]

박재운・김현욱(2013)은 3개년의 주거실태조사표의 자료를 이용하여 경기도의 소득5분위별 생활비와 가처분소득 및 자산・주거비와의 관계를 분석하였으며[22] 강혜경・조희금・이미영・엄가영(2014)은 2010년 인구주택총조사 자료를 활용하여 농촌 고령자들의 주거환경 실태를 파악하여 주거생활공간(대문, 마당, 현관, 계단, 거실 및 침실, 부엌, 욕실, 화장실, 마을

13) 윤정중・김은미, "우리나라 신도시의 인구 및 주거특성 변화", *LHI journal of land, housing, and urban affairs*. 한국토지공사 토지주택연구원, 2014.. vol.5 no.4, p.240.

14) 김은택・정효미, "노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향", 한국주거환경학회논문집, 한국주거학회, 2015, 제13권 제1호. p.111.

15) 안치환, "임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구", 가천대학교 대학원 박사학위논문, 2014. p.3.

16) 정연택, "소형주택 임차인의 주거만족도 및 계속거주의향에 관한 연구", 서울벤처대학교 박사학위논문, 2015. p.149.

17) 하정순, "주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구", 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2007, 18권2호. p.12.

18) 심재현, "아파트 거주자들이 지각한 주거가치가 지각가격에 미치는 영향", 홍익대학교 박사학위논문, 2010. p.64.

19) 임혜리・김재준・김경훈, "가족생활주기별 주거가치관 분석에 관한 연구", 대한건축학회논문집, 대한건축학회, 2012, 제28권11호. p.171

20) 박준필, "주거실태조사에 따른 주택정책의 방향", 광주연구, 광주발전연구원, 2010. 통권 제11호. pp.136~147.

21) 이경애, 주거실태조사를 바탕으로 한 소득계층별 주거실태 현황 및 시사점", LHI archives. 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2012, 통권 제7호, pp.125~132.

22) 박재운・김현욱, "주거실태조사를 통해 본 경기도의 소득5분위별 균등화 생활비와 가처분소득・총자산・주거비와의 관계 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집. pp.175~187.

안길)을 연구하였다.[23]

이현정(2015)은 2012년 주거실태조사표 자료를 이용하여 청년 임차가구의 주거 및 주거비 부담 실태, 주거비 가족 지원 여부를 지역별로 비교·분석하여 이들의 주거문제를[24] 유창형(2015)은 2005년부터 2012년까지의 통계청과 국토부의 자료를 이용하여 주거점유형태 특성분석(점유형태, 가구주 교육수준, 가구주 결혼, 가구주 연령, 가구 구성, 주택유형, 가구주 출생연도, 월소득, 총자산, 아파트 가격, 통근거리, 지역더미)을 하였다.[25]

4. 선행연구의 한계 및 연구의 차별화

선행연구들을 고찰해 본 결과 선행연구들의 한계점을 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 주거만족특성을 기존의 선행연구에서는 정한 내용을 참고로 설문조사 등을 하여 개별적으로 주거만족특성을 정하여 연구하는 한계점이 있었다.

둘째, 주거특성과 주거만족, 주거가치관 선행연구들은 개별적으로 주거특성과 주거만족도에 대한 연구의 한계점이 있다.

따라서 본 연구는 다음과 같은 분석을 시도하였다.

첫째, 객관성과 공정성을 담보하기 위하여 2012년 주거실태조사표에 나타난 통계자료에 나타난 요인을 주거만족특성과 주거가치관으로 정하였다.

둘째, 주거특성 및 주거만족도가 주거가치관에 미치는 영향을 새롭게 시도하였다.

셋째, 주택을 유지하기 위하여 일상적으로 투입되는 매달 주거비부담을 매개변수로 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향을 시도하였다.

Ⅲ. 연구설계 및 분석

1. 연구설계 기초자료

1) 연구설계

본 연구에서는 2012년 주거실태조사 자료를 이용하였으며, 모집단 17,733,831가구 가운데 가구주 및 가구주의 배우자로서 표본규모는 33,000 가구를 대상을 선정하여 분석하였다. 인구통계학적 변인과 주거 환경 만족도, 주거가

〈표 1〉 주거실태조사의 표본수 및 모집단 추계

구 분		표본 수	모집단으로 추계한 가구수(비중)
전 국		33,000(100.0%)	17,733,831(100.0%)
수도권	계	15,340(46.5%)	8,513,330(48.0%)
	서울특별시	6,200(18.8%)	3,622,858(20.4%)
	인천광역시	2,050(6.2%)	932,797(5.3%)
	경기도	7,090(21.5%)	3,957,675(22.3%)
광역시	계	6,410(19.4)	3,602,913(20.4%)
	부산광역시	2,300(7.0%)	1,266,556(7.1%)
	대구광역시	1,540(4.7%)	885,255(5.0%)
	광주광역시	920(2.8%)	525,254(3.0%)
	대전광역시	980(3.0%)	543,124(3.1%)
	울산광역시	670(2.0%)	382,724(2.2%)
도지역	계	11,250(34.1%)	5,617,588(31.7%)
	강원도	1,580(4.8%)	567,523(3.2%)
	충청북도	1,300(3.9%)	571,572(3.2%)
	충청남도	1,370(4.2%)	766,510(4.3%)
	전라북도	1,530(4.6%)	670,649(3.8%)
	전라남도	1,130(3.4%)	649,878(3.7%)
	경상북도	1,880(5.7%)	1,026,765(5.8%)
	경상남도	1,930(5.8%)	1,175,698(6.6%)
	제주도	530(1.6%)	188,992(1.1%)

23) 강혜경·조희금·이미영·엄가영, "농촌 고령자의 안전위협에 관한 주거실태 조사연구", 한국주거학회 논문집, 한국주거학회, 2014, 제25권 제5호. pp.22~31

24) 이현정, "2012년 주거실태조사에서 나타난 청년 임차가구의 지역별 주거 실태비교", 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2015, 제26권 1호. pp.81~90.

25) 유창형, "주거실태자료를 이용한 점유형태 결정요인 분석", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2015, 제21집제1호. pp.59~74.

치관을 활용하였으며, 요인분석, 경로분석 등의 다양한 통계 방법으로 분석 처리하였다.

2) 기초자료

① 주거특성요인

2012년 주거실태조사표에서 11개의 주거특성요인을 주거만족도 독립변수로 사용하였고, 주변환경에 대한 전반적인 주거만족도는 각각 5점 Likert 척도로 측정하였다.

〈표 2〉 주거특성요인 설문 조사표

구분	요 인
주거특성요인	1) 주차여건
	2) 집주변의 청소 및 쓰레기 처리 상태
	3) 시장·대형마트 등이 가깝고 이용 편리
	4) 각종 사회복지 시설 여건(노인 및 영유아 복지 청소년 복지, 문화 센터, 구민회관 등)
	5) 버스·지하철 등 대중교통 이용편리
	6) 치안, 범죄 등 방범 상태
	7) 미취학 자녀를 키우기에 적합한 동네 환경
	8) 학교 및 학원 등 교육 환경, 학군
	9) 병원, 보건소 등 의료 시설이 가깝고 이용 편리
	10) 집 주변의 소음 상태
	11) 주변 자연환경(녹지, 공간, 공원, 산책로, 등) 여건
주거만족	주거환경에 대한 전반적인 만족도

〈표 3〉 주거가치관 설문 조사표

구분	요 인
주거가치관	1) 내 명의의 집(자가 소유)은 꼭 있어야 한다.
	2) 지금의 집 값 수준은 적정하다고 생각한다.
	3) 소형 주택을 더 많이 건설해야 한다.
	4) 정부에서 짓는 공공임대주택 건설이 더 늘어야 한다.
	5) 내 경제형편으로 구할 수 있는 주택이 충분히 있다.
	6) 금융상품(예금,주식,채권 등)에 투자하기 보다는 부동산 투자를 더 선호한다.
	7) 집을 얻는다면 전세보다는 월세가 더 좋다.
	8) 가능하면 아파트에 살고 싶다.
	9) 향후 2-3년간 주택가격은 지금보다 더 오를 것이다.
	10) 향후 2-3년간 전세 및 월세가 지금보다 더 오를 것이다.

② 주거가치관 요인

2012년 주거실태조사에서 주거가치관요인 10개 문항을 5점 Likert 척도로 측정하였다.

2. 요인분석

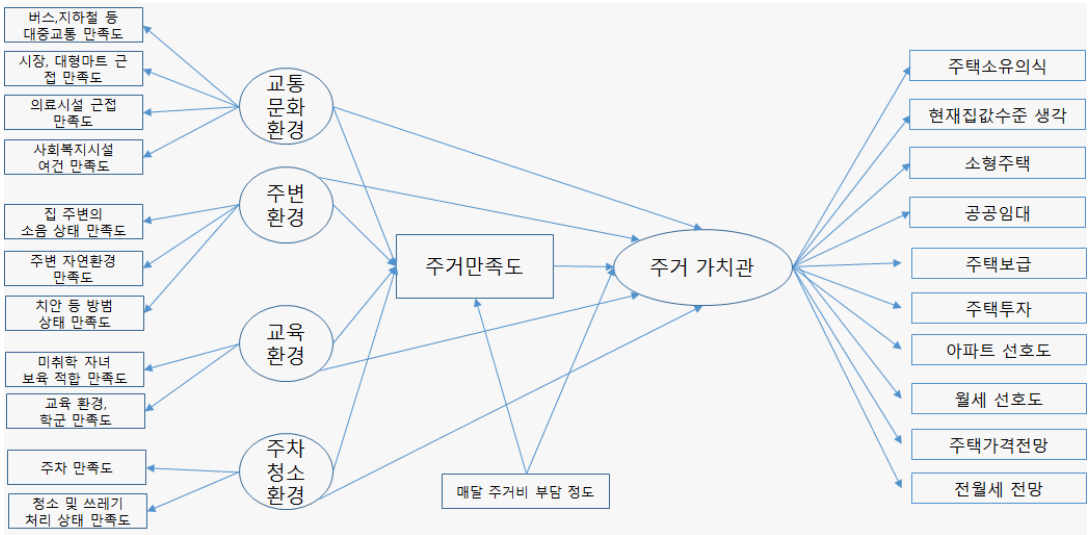
주거 환경의 전반적인 만족도에 영향을 미칠 것으로 판단되는 11개 요소에 관한 문항들에 대하여 주성분 분석의 Varimax방식으로 요인분석 결과이다. 주거 환경의 경우에는 고유값이 1.0인 이상인 요인과 참고 논문의 기존 항목 구분 및 누적 설명력을 고려한 결과 요인의 수를 4개로 결정하였다.

제1요인으로는 버스, 지하철 등 대중교통 이용, 시장/대형마트 근접, 의료시설 근접, 각종 사회복지 시설 여건 을 묶어서 교통·문화환경적 요인

〈표 4〉 요인분석

구분	요인			
	1	2	3	4
버스, 지하철 등 대중교통 이용	.812	.108	.102	.050
시장, 대형마트 근접	.796	-.002	.218	.162
의료시설 근접	.757	.186	.305	.053
각종 사회복지 시설	.726	.166	.271	.155
집 주변의 소음상태	.152	.865	.083	.132
주변 자연환경	.060	.771	.169	.275
치안, 범죄 등 방범 상태	.248	.469	.428	.320
미취학 자녀 보육 적합	.282	.220	.830	.182
학교 및 학원 등 교육 환경, 학군	.439	.097	.774	.085
주차 만족도	.085	.179	.051	.875
집주변 청소 및 쓰레기 처리 상태	.176	.288	.235	.714
고유값[26]	4.865	1.634	0.76	0.698
설명력	44.227	14.856	6.908	6.348
누적 설명력	44.227	59.084	65.992	72.34

〈그림 1〉 가설에 대한 모형



제2요인으로는 집 주변의 소음상태도, 주변 자연 환경, 치안, 범죄 등 방범 상태를 묶어서 주변환경적 요인

제3요인으로는 미취학 자녀 보육 적합, 학교 및 학원 등 교육 환경/학군을 묶어서 교육환경적 요인

제4요인으로는 주차 만족도, 집주변 청소 및 쓰레기 처리 상태를 묶어서 주차 및 청소 환경적 요인이라 하겠다.

3. 연구가설

본 연구에서는 주거 만족도에 영향을 미치는 인자로 교통·문화환경, 주변환경, 교육환경, 주차 및 청소환경의 관계성을 확인하기 위해 다음과 같은 가설을 설정하여 구조방정식 모형을 통하여 검증을 실시하였다.

가설1) 교통·문화환경은 주거 만족도에 유의한 영향을 미치며 주거 가치관에 유의한 영향을 미칠 것이다.

가설2) 주변환경은 주거 만족도에 유의한 영향을 미치며 주거 가치관에 유의한 영향을 미칠 것이다.

가설3) 교육환경은 주거 만족도에 유의한 영향을 미치며 주거 가치관에 유의한 영향을 미칠 것이다.

가설4) 주차 및 청소환경은 주거 만족도에 유의한 영향을 미치며 주거 가치관에 유의한 영향을 미칠 것이다.

가설5) 매개변수 매월 주거비부담은 주거만족도, 주거가치관에 유의한 영향을 미칠 것이다.

Ⅳ. 실증분석

1. 신뢰도 분석

〈표 5〉는 만족도 문항 사이의 일관된 정도

26) 요인이 설명할 수 있는 변수들의 분산 크기를 나타낸다. 고유치는 각각의 요인별로 모든 변수의 요인부하량을 제곱하여 더한 값이기에 각 요인의 개별 설명력을 나타낸다. 고유치가 1보다 크다는 것은 하나의 요인이 변수 1개 이상의 분삭을 설명해 준다는 것을 의미한다. 따라서 고유치 값이 1 이상인 경우를 기준으로 요인수를 결정하게 된다.

를 파악하기 위해서 신뢰도 분석을 실시한 결과이다. 분석결과 12개의 만족도 문항에 대한 Cronbach 알파 신뢰도 계수는 0.890으로 나타나 높은 값을 확보하였기 때문에 각 변수들에 관하여 높은 내적 일관성을 지니고 있다고 볼 수 있다.

〈표 5〉 신뢰도 분석

문항	항목이 삭제된 경우 척도 평균	항목이 삭제된 경우 척도 분산	수정된 항목-전체 상관관계	항목이 삭제된 경우 Cronbach 알파
주차 만족도	38.2	45.82	0.436	0.891
집주변 청소 및 쓰레기 처리상태	37.96	45.7	0.571	0.883
시장, 대형 마트 근접	38.17	44.36	0.586	0.882
각종 사회복지 시설 여건	38.31	44.3	0.648	0.878
버스, 지하철 등 대중교통 이용	38.19	44.76	0.556	0.884
치안, 범죄 등 방범 상태	38.09	45.2	0.629	0.88
미취학 자녀 보육 적합	38.24	44.1	0.678	0.877
학교 및 학원 등 교육 환경, 학군	38.28	44.17	0.658	0.878
의료시설 근접	38.25	43.99	0.657	0.878
집 주변의 소음상태	38.29	45.36	0.497	0.887
주변 자연 환경	38.03	46.14	0.515	0.886
주거 환경에 대한 전반적인	38.12	44.52	0.84	0.872
Cronbach의 알파	0.890			
항목 수	12			

2. 구조방정식 모형 검증

가설에 대한 검증을 위해 구조방정식 모형을 설정하였으며, 모든 경로분석은 SPSS 시스템의 AMOS 프로시저 및 모수는 최대우도함수를 이용하여 추정하였다.

구조방정식 분석결과 Chi-square는 39,234 (DF-215), p=0.000이며 GFI (Goodness of Fit Index)=0.906, AGFI (Adjusted Goodness of Fit Index) =0.880, CFI (Comparative Fit Index)= 0.840, RMR (Root Mean Square Residual) =0.051으로 나타났다. GFI, AGFI, CFI의 값이 0에서 1까지 취하고 1인 경우에는 모델이 완전히 적합하다는 것을 의미하며, 분석결과 GFI, AGIF, CFI 값이 완전적합은 아니지만 1에 근사, RMR은 0.05~0.08 사이에 있으로 적당한 모형으로 판단할 수 있다.

〈표 6〉 모형 유의성 및 모형적합성

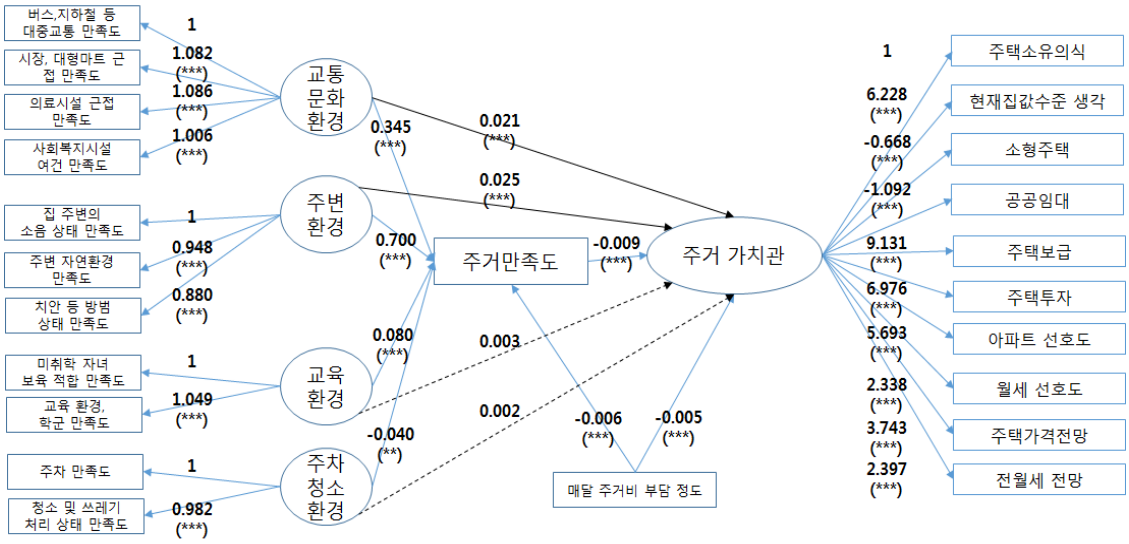
모형 유의성 검증			모형 적합성 검증				
χ^2	df	P	GFI	AGFI	CFI	RMR	TLI
39,234	215	0.000	0.91	0.88	0.84	0.05	0.81

구조방정식모형 분석을 요인들의 유의성 검정은 교통·문화환경, 주변환경, 교육환경, 주차 및 청소환경과 주거만족도 사이의 비표준화 회귀계수 0.345, 0.700, 0.080, -0.040, 유의수준 0.01에서 유의하게 나타났으며, 교통·문화환경, 주변환경, 교육환경, 주차 및 청소환경과 주거가치관 사이의 비표준화 회귀계수는 0.021, 0.025, 0.003, 0.002로 교통·문화환경, 주변환경은 유의수준 0.001에서 유의하게 나타났으나, 교육환경 및 주차·청소환경은 유의하지 않게 나타났다.

매달 주거비 부담 정도와 주거만족도 사이의 비표준화 회귀계수 -0.006, 주거만족도와 주거가치관 사이의 비표준화 회귀계수 -0.009, 월 평균 주거비와 주거가치관 사이의 비표준화 회귀계수 -0.005로 유의수준 0.001에서 유의하게 나타났다.

교통·문화환경과 시장, 대형마트 근접, 의료시설 근접, 사회복지시설 여건 사이의 비표준화 회귀계수는 각각 1.082, 1.086, 1.006로 유의수준 0.001에서 유의하게 나타났으며, 주변환경과 주변 자연환경, 치안 등 방범 상태 사이의 비표준화 회귀계수는 각각 0.948, 0.880, 유의

〈그림 2〉 구조방정식 모형 분석결과



수준 0.001에서 유의하게 나타났다.

교육환경과 교육환경, 학군사이의 비표준화 회귀계수는 1.049, 주차 및 청소환경과 청소 및 쓰레기 처리상태 사이의 비표준화 회귀계수는 0.982, 유의수준 0.001에서 유의하게 나타났으며, 주거 가치관과 현재집값 수준, 소형주택 건설, 공공임대주태공급, 주택보급, 주택투자, 월세선호도, 아파트선호도, 주택가격전망, 전월세전망 사이의 비표준화 회귀계수는 각각 6.228, -0.668, -1.092, 9.131, 6.976, 5.693, 2.338, 3.743, 2.397로 유의수준 0.001에서 유의하게 나타났다.

〈표 7〉 변수의 효과크기 분석결과

구분		주거특성, 매개변수-〉주거 만족도	주거특성, 매개변수 -〉주거가치관		
		직접 효과	간접 효과	직접 효과	총효과
주거 특성	교통 문화환경	0.345	-0.003	0.021	0.018
	주변환경	0.700	-0.006	0.025	0.019
	교육환경	0.080	-0.001	0.003	0.002
	주차 청소환경	-0.040	-0.000	.002	0.002
매개 변수	매달주거비부담정도	-0.006	0.000	-0.005	-0.005
주거 만족도				-0.009	-0.009

주거만족도에 가장 큰 영향을 주는 주변환경(0.700)은 가족과 함께 여가 공간 및 건강을 위해 즐길 수 있는 녹지공간, 공원 등 쾌적한 환경과 사회적 불안감이 확산되는 현대사회에서 범죄 예방에 필요한 치안 및 방범이 주거만족에 큰 영향을 주고 있으며, 그 다음으로는 교통문화환경(0.345)은 지하철, 버스 등 대중교통의 이용 편리함과 시장, 대형마트, 의료시설, 사회복지시설 등이 가까이 있음으로 쇼핑이나 의료혜택 등을 쉽게 접할 수 있는 것도 주거만족에 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 교육환경(0.080)이나 주차청소환경(- 0.006)은 약간의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

주거가치관에 영향을 미치는 요인도 주변환경(0.019), 교통문화환경(0.018) 순으로 나타났으며, 교육환경과 주차청소환경은 미미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

Ⅴ. 결 론

본 연구는 2012년 국토교통부가 발표한 전국 33,000 가구의 표본조사를 대상으로 실시한 주거실태조사 자료를 근거로 인구통계학적 변인과 주거만족도 11개의 주거특성요인을 교통 및・문화적 요인, 주변환경 요인, 교육 환경요인, 주차 및 청소 요인 등 4개 요인을 분류하여 매월 주거비부담 정도가 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향을 분석하였다.

분석모형의 특성에 의한 실증분석 결과는 다음과 같다.

첫째, 주거특성인 주거만족도 4개 요인이 주거가치관에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

둘째, 매월 주거비부담 정도는 주거만족도와 주거가치관에 모두 영향을 미치는 것으로 나타났다.

셋째, 주변환경, 교통문화환경 순으로 주거가치관에 직접적인 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 교육환경과 주차청소환경은 직접적인 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

넷째, 주거만족도 11개 항목의 신뢰도 분석결과는 Cronbach 알파 신뢰도 계수는 0.890의 높은 값을 확보하였기 때문에 각 변수들에 관하여 높은 내적 일관성을 지니고 있다고 볼 수 있다.

본 연구의 결과로는 주거만족과 주거가치관이 사회적, 경제적 상황의 변화함에 따라 주택을 소유에서 이용개념으로, 저출산 및 고령화와 삶의 질 향상에 따른 자연경관, 녹지공간, 공원 등 자연환경을 중요시하고 범죄 예방 및 개인적 사생활을 보호하기 위한 치안방범 등 안전을 추구하는 흐름으로 변하고 있음을 알 수 있다.

또한 인구 고령화와 이혼의 증가, 저출산, 경제적 불황에 따른 결혼회피 등으로 인한 1~2인가구의 증가와 베이비붐세대 은퇴에 따른 고령화 시대로 접어들면서 대중교통 이용의 편리함과 시장, 대형마트 등 쇼핑이용, 건강에 대한 관심이 높아짐으로 의료시설, 사회복지시설이 근접한 곳에 살기를 원하고 있음을 알 수 있다.

본 연구결과의 시사점으로는 다음과 같다.

첫째, 2012년 주거실태조사를 통해 인구통계학적 특성별 주거만족도가 주거가치관에 영향을 미치고 있다. 이는 향후 주택공급은 주택 소비자의 가치욕구에 맞는 주택을 공급하여야 한다.

둘째, 주택소비자들의 주거욕구 등을 충족시킬 수 있는 교통・문화적환경, 교육환경, 주변환경, 주차 및 청소 등 주거특성을 만족을 시킬 수 있는 정책을 시행하여야 할 것이다.

셋째, 1~2인가구의 증가와 베이비붐 세대의 은퇴와 저출산, 인구 고령화 증가추세에 따라 안정적이고 인간다운 삶을 살아갈 수 있도록 향후 공공임대주택의 공급과 소형주택 건설을 더 많이 공급하는 서민주거안정을 위한 주택정책을 펼쳐야 할 것이다.

본 연구의 한계점으로 주택소비자들의 주거욕구를 충족시킬 수 있는 주거만족특성과 주거가치관을 일부만 반영하여 연구하였고, 2012년 주거실태조사에 나타난 주거의식과 주거가치관이 2014년 주거실태조사표에는 조사항목이 빠져 연도별로 비교할 수 없었다.

첫째, 2012년 주거실태조사표에 있는 주거환경만족도 항목을 주거만족도 변수로, 주거의식과 주거가치관에 있는 항목을 주거가치관 변수로 사용하는 한계점이 있다.

둘째, 주거실태조사 자료가 전국적인 모집단의 표본조사로 인하여 개별적으로 주거특성과 주거가치관을 분석할 수 없었던 점이 분석의 한계가 있었다.

셋째, 2014년 주거실태조사표에는 주거의식과 주거가치관 항목이 일치하지 않아 비교분석하는데 한계가 있었다.

향후 연구에서는 사회적, 경제적, 환경적, 시대 상황에 따라 변하는 주택소비자 가치관을

만족시킬 수 있는 주택의 다양한 주거욕구 특성을 세밀하게 연구 분석하여 정책에 반영하여야 할 것이다.

參考文獻

강혜경・조희금・이미영・엄가영, “농촌 고령자의 안전위협에 관한 주거실태 조사연구”, 한국주거학회 논문집, 한국주거학회, 2014, 제25권 제5호.

김부성, “주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 목원대학교 박사학위논문, 2014.

김성배・이주형, “도시형 생활주택 유형별 선호 주거환경 요인분석”, 부동산학보, 한국부동산학회. 2013. 53집.

김수웅・구용근, “노인의 주거요인이 삶의 만족도에 미치는 영향에 미치는 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014. 제56집.

김용선・송명규, “주택시장 경기변동과 주거특성들의 아파트가격에 대한 영향력 변화”, 부동산학보, 한국부동산학회 2014, 제58집.

김은택・정효미, “노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 한국주거환경학회논문집, 한국주거학회, 2015, 제13권 제1호.

남영우, “국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구”, 건국대학교 대학원 박사학위 논문, 2007.

박재운・김현욱, “주거실태조사를 통해 본 경기도의 소득5분위별 균등화 생활비와 가처분소득・총자산・주거비와의 관계 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집.

박준필, “주거실태조사에 따른 주택정책의 방향”, 광주연구, 광주발전연구원, 2010. 통권 제11호.

배장오・전영일, “임대아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014. 제59집.

심재현, “아파트 거주자들이 지각한 주거가치가 지각가격에 미치는 영향”, 홍익대학교 박사학위논문, 2010.

안치환, “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구”, 가천대학교 대학원 박사학위논문, 2014

유창형, “주거실태자료를 이용한 점유형태 결정요인 분석”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2015, 제21집제1호.

윤정중・김은미, “우리나라 신도시의 인구 및 주거특성 변화”, *LHI journal of land, housing, and urban affairs*. 한국토지공사 토지주택연구원, 2014., vol.5 no.4.

이경애, “주거실태조사를 바탕으로 한 소득계층별 주거실태 현황 및 시사점”, *LHI archives*. 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2012, 통권 제7호.

이상호, “공공아파트 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 국민대학교 박사학위논문, 2004.

이성근・정시희. “국민임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구”, 한국지역혁신논집, 영남대학교 한국균형발전연구소, 2008, 제3권제2호.

이현정, “2012년 주거실태조사에서 나타난 청년 임차가구의 지역별 주거 실태비교”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2015, 제26권 1호.

임혜리・김재준・김경훈, “가족생활주기별 주거가치관 분석에 관한 연구”, 대한건축학회논문집, 대한건축학회, 2012, 제28권11호.

정연택, “소형주택 임차인의 주거만족도 및 계속거주의향에 관한 연구”, 서울벤처대학교 박사학위논문, 2015.

최용부, “아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석”, 부산대학교 박사학위논문, 2005.

하정순, “주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2007, 18권2호.

한경원, “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향에 관한 연구”, 서울대학교 박사학위 논문, 2006.

국토교통부, 2012년 주거실태조사표 통계보고서, 국토해양부, 2012.

국토교통부 주거누리 : http://www.hnuri.go.kr