신도시로 이주한 거주자의 주거수준과 주거만족도 변화 분석*

Changes in Housing Quality and Residential Satisfaction Among the New Town Movers

윤 복 자**
Yoon,Bok cha
박 남 희***
Park,Nam hee

Abstract

The objective of this study was to investigate changes in housing quality and residential satisfaction among the New Town movers. Numerous literatures pertaining to the subject were thoroughly reviewed, and a set of hypothesis was drawn therefrom. Methodology applied to the study included bivariate and multivariate analyses for both derivation of descriptive statistics and hypothesis testing. SPSS PC+ for window(version 6.2) was used to analyze the data collected by Korea Research Institute for Human Settlements(KRIHS) in 1993.

The major findings are highlited as follows:

1) Regardless of the household income level and other characteristics housing quality has improved substantially by moving to new towns. 2) The level of residential satisfaction is increased as a result of moving to new towns. 3) Upward changes in housing quality strongly influence the change in residential satisfaction. Both variables to be highly correlated. 4) These most satisfied residents are those who moved to the large size of dwellings and they are mostly high income families.

I. 서 론

도시에서의 주택문제는 주택난이라 일컬을 만큼 그 문제가 심각하였고 1980년대 이후에 실시된 주택 대량생산을 통해 문제의 심각성이 다소 완화되었다. 따라서 주택에 대한 관심은 양적인 것에서 질적인 것으로 그 방향이 달라졌고, 2000년대 복지사회를 지향하는 현 시점에서 미래의 주택은 생활의 만족을 가져올 수 있는 주거의 질에서 비롯되어야 한다는 주장이 많이 제기되고 있다. 주거의 질은 물리적인 주거수준에

* 1995년도 연세대학교 교내연구비 지원과제의 일부임
** 정회원. 연세대학교 주거환경학과 교수
*** 정회원. 한남대학교 가정교육학과 강사

서 파악해 볼 수 있고, 주거에 대한 만족도를 조사하는 주거환경에 대한 평가 결과는 정책적으로나 건축계획적으로 주택공급과 건설 및 계획에 반영되어야 한다. 그러나 주택 대량생산의 일환으로 추진하여 주택정책적으로 공급된 신도시 아파트에 대한 거주자들의 주거수준과 주거만족도에 대한 평가가 아직 제대로 연구되지 않고 있어서 이에 대한 연구가 요구되고 있다. 본 연구와 관련된 선행연구를 보면 먼저 신도시에 대한 연구는 정책적 혹은 건축계획적 측면에서만 평가되고 거주자 측면에서는 입주한 지 얼마 되지 않았기 때문에 평가연구가 제대로 이루어지지 않고 있다. 주거수준에 대한 연구는 거주기준 설정 연구(국토개발연구원, 1980, 1984, 1986 : 정성자 1991), 주거실태에 관한 연구(이경희, 1987 : 국토개발연구원, 1988, 1991), 경제학적인 측면에서의 주거수준에 관한 연구(손경환, 1981 : 김정호, 1982 : 김중수, 1984 : 염돈민, 1984 : 고철, 염돈민 1986), 주거기준을 바탕으로 주택계획안을 제시한 연구(안영배, 1977 : 윤장섭 외 5인, 1983)등과 주거의 질을 파악하는 정도의 연구에 그치고 있으며(국토개발연구원, 1986a : 김재영, 한동근, 1986 : 정성자 1986 : 박정희, 1991), 주거환경평가는 주거만족도를 조사하는 것으로 많이 이루어지고 있다. 주거만족도에 관한 연구는 크게 주거만족도 영향요인에 관한 연구(이훈, 1985 : 김유일, 1988 : 심우갑, 길성호, 1989), 주거공간사용 및 주거환경에 대한 만족도 연구(김은덕, 1981 : 최목화, 1987 : 임만택, 1990 : 백금화, 1991 : 허영숙, 조성희, 1994), 거주후 평가에 관한 연구(박영기, 이경희 1984 : 안경환, 1990 : 강인호, 1994), 질적인 생활에 대한 주거만족도 연구(Peck, Stewart, 1985 : Ha & Weber 1991, 1994)등이 있다. 그러나 주거의 양적·질적 수준과 주거만족도와의 관계를 다룬 연구가 부족하므로 이에 대한 연구가 필요하다.

따라서 본 연구는 이러한 관점에서 거주자의 주거수준과 주거만족도의 변화 파악을 목적으로 한다. 본 연구의 구체적인 목적은 첫째, 거주자의 가구특성 및 주택특성과 주거수준 변화와의 관계를 규명하고, 둘째, 거주자의 가구특성 및 주택특성과 주거만족도 변화와의 관계를 파악하고, 셋째, 주거수준 변화와 주거만족도 변화와의 관계를 규명하며, 넷째, 가구특성과 주거수준 및 주거만족도와의 관계를 파악하는 데 있다. 이와 같은 변화 파악을 통해 다양한 수요자의 요구에 부응할 수 있는 주택을 공급할 수 있는 자료로 활용될 수 있도록 체계적인 근거를 제시하고자 한다.

II. 연구방법 및 절차

1. 연구문제

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 설정한 연구 문제는 다음과 같다.

(연구문제 1) 거주자의 주거수준은 어떻게 변하였는가?

가설 1-1 사회계층별로 주거수준 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 1-2 가족생활주기별로 주거수준 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 1-3 주택소유형태 변화별로 주거수준 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 1-4 이전주택유형별로 주거수준 변화에 차이가 있을 것이다.

(연구문제 2) 거주자의 주거만족도는 어떠한가?

가설 2-1 사회계층별로 주거만족도 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 2-2 가족생활주기별로 주거만족도 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 2-3 주택소유형태별로 주거만족도 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 2-4 이전주택유형별로 주거만족도 변화에 차이가 있을 것이다.

(연구문제 3) 주거수준 변화에 따른 주거만족도 변화는 어떠한가?

(연구문제 4) 가구특성과 주거수준및 주거만족도는 어떤 관계인가?

2. 연구 범위

본 연구의 범위는 다음과 같다. 첫째, 조사대상인 신도시는 분당, 평촌, 산본 지역을 연구대상으로 한다. 둘째, 본 연구에서는 주거수준에는 주택규모, 사용방수, 부엌시설, 화장실 시설 및 사용 형태, 목욕탕 시설, 난방방식 등만을 포함하고, 주거만족도에는 집의 구조, 방수, 화장실 및 목욕탕, 난방방식, 부엌구조 및 시설, 방의 크기 등의 개별주거만족도와 주거 전반에 대한 전체주거만족도를 대상으로 한다.

3. 분석자료

본 연구에서 분석에 사용한 자료는 신도시에 입주한 가구를 대상으로 조사한 자료로서 국토개발연구원에서 1993년에 조사한 것이다. 조사대상지역은 분당, 평촌, 산본 지역이며, 조사시기는 1993년 5월이고, 조사방법은 설문지를 이용한 면접조사방법으로 937가구가 본 연구의 분석대상이다.

주거수준과 주거만족도 변화에 영향을 미치는 변인으로서 사회계층은 선행연구(백금화, 1991 : 김혜정, 1992)를 토대로 가구주의 직업, 소득, 학력, 자동차 유·무 등을 지표로 하여 4개 지표의 합산 점수를 나누어 상류(19점~21점 이하), 중류(11점~18점), 하류(10점 이하)로 분류한다. 가족생활주기는 선행연구를 토대로 가구주의 연령에 따라 가족형성기, 자녀교육기, 안정기, 축소기의 4단계로 나눈다. 이의 타당성 여부를 판별분석을 통해 검증한 결과 사회계층 분류는 전체 예측력이 79.8%, 가족생활주기는 73.8%로 높게 나타나 분석에 사용할 수 있음이 검증되었다.

주거수준은 양적인 주거수준 즉, 주택규모(전용면적), 사용방수, 1인당 전용면적, 1인당 사용방수 등과 질적인 주거수준 즉, 부엌시설, 화장실 시설 및 사용형태, 목욕탕 시설, 난방방식 등으로 분류하여 이주 전과 현재 주거수준의 변화를 조사한다. 주거수준 변화는 이전주택에서 현주택으로의 이주를 통해 수준이 높아진 경우에는 상향변화, 수준에 변화가 없는 경우에는 수평변화, 수준이 낮아진 경우에는 하향변화로 분류한다. 주거만족도 측정은 매우 불만을 느낄 때는 1점, 아주 만족할 때는 5점으로 5점 척도화하여 집의 구조, 방의 크기, 부엌 구조 및 시설, 화장실 및 목욕탕, 난방방식 등으로 분류하여 이주 전과 현재 주거만족도의 변화를 조사한다. 주거만족도 변화는 이전주택에서 현주택으로의 이주를 통해 만족도가 높아진 경우에는 상향변화, 만족도에 변화가 없는 경우에는 수평변화, 만족도가 낮아진 경우에는 하향변화로 분류한다.

자료는 빈도, 백분율, χ^2검증, F검증, Duncan의 다원구획검증, 다단계회귀분석, 판별분석, 다차원척도분석등으로 SPSS PC$^+$를 이용하여 처리한다.

4. 용어 정의

1) 본 연구에서의 사회계층은 가구주의 직업, 학력, 가구 총소득, 자동차 유·무 등의 평가지표를 사용하여 상류층, 중류층, 하류층으로 분류한 계층을 말한다.

2) 본 연구에서의 가족생활주기는 가구주의 연령에 따라 가정형성기, 자녀교육기, 안정기, 축소기 등으로 분류한다[1].

3) 주거수준의 변화는 신도시 이주 이전의 주택에서와 현재 주택에서의 주거수준 변화를 말한다.

4) 주거만족도 변화는 이전 주택에서와 현재 주택에서의 주거만족도 변화를 말한다.

5. 연구모형

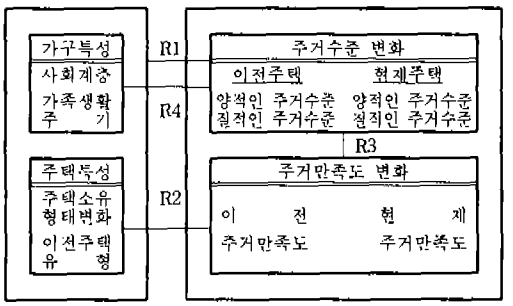
신도시 아파트 거주자의 주거수준과 주거만족도의 변화를 조사하기 위한 연구의 모형은 가구

---

1) 가구주이 나이에 따라 35세 이하는 가정형성기, 36세~45세는 자녀교육기, 46세~55세는 안정기, 56세 이상은 축소기로 분류한다.

국토개발연구원(1991). 수도권 및 부산지역의 주택시장 분석. 57-58면. 황명찬,박헌주(1983). 임차가구의 생애단계별 주거행태·의식 및 선호의 분석. 주택, 44호.

특성과 주택특성[2]을 독립변인으로 하고 주거수준 변화와 주거만족도 변화를 종속변인으로 한다. 주거수준은 이전과 현재로 구분하여 양적인 주거수준과 질적인 주거수준의 변화를 보고 주거만족도는 이전의 주거만족도와 현재의 주거만족도를 파악한다. 이들 변인들간의 관계를 연결하여 모형화한 연구의 개념틀은 <그림 1>과 같다.



< 그림 1 > 연구의 모형

III. 결과 및 논의

1. 조사대상가구의 일반적 특성

1) 사회인구학적 특성

조사대상가구의 일반적인 특성을 보면 가구주의 직업은 사무/기술직이 가장 많았고(36.0%), 가구주 학력은 대졸 이상이 약 55.0%, 고졸은 약 34.0%였다. 가구총소득은 100만원 이하가 가장 많았고(40.7%) 100만원~150만원 이하가 그 다음 순(30.4%)이었다. 평균 소득은 174만원으로 1993년 도시 근로자 가구 월평균 소득 1,477,828만원보다 더 많은 것으로 비교적 중소득가구 이상이 많음을 알 수 있다. 사회계층별로는 상류층이 8.8%, 중류층이 75.8%, 하류층이 15.4%로 대부분의 가구가 중류층에 속하는 것으로 나타났다. 가구주의 나이는 36세~45세 사이가 43.9%로 가족생활주기상 자녀교육기에 해당하는 가구가 많았다. 가족수는 4인가족이 51.2%로 가장 많은 비율을 차지했다. 가족구성을 살펴보면 부부와 미혼자녀로 구성된 핵가족 가구가 가장 많았다(73.7%).

2) 주택 특성

조사대상가구의 주택특성을 보면 이전의 주택유형은 단독주택(36.8%), 아파트(34.1%)순이었다. 주택규모를 전용면적으로 보면 이전에 15평 이하(37.7%), 16평~20평(24.3%) 규모에 거주한 가구가 전체 가구의 62%를 차지하고 평균 약 21평이었고, 현재 주택규모는 16평~20평이 23.3%로 가장 많았고 15평 이하(20.4%), 21평~25평(18.7%) 순이었고 평균 약 25평으로, 주택규모를 이주 전과 현재로 비교해 보면 약 5평 정도 커졌다. 현재의 주택규모는 1990년 도시지역 평균 약 15평과 비교하면 10평이나 큰 규모이다. 사용방수를 보면 이주 전에는 2개를 사용한 가구가 45.8%로 가장 많았고, 현재 주택에서는 3개를 사용하는 가구가 40.6%였다. 가구당 평균 사용 방수는 이전과 현재 각각 2.35개와 2.86개로 약 0.5개 증가하였다. 이는 도시 지역의 평균 수준 2.5개를 웃도는 수치이다.

주거시설의 측면에서 이전 주택을 보면 부엌은 재래식이 18.6%, 화장실은 재래식이거나 가구공동사용인 것이 24.2%였다. 목욕탕 시설은 온수가 없거나 목욕탕 시설이 없는 비율이 34.8%였고, 난방방식은 연탄사용 비율이 약 30%였다. 주택 소유 현황을 보면 이전에는 타가의 비율이 65.6%로 높았으나 현재는 자가의 비율이 71.7%로 매우 높아졌다. 이는 모두 우리나라의 평균 주거수준 이상임을 나타낸다.

2. 연구문제별 분석 결과 및 논의

1) 주거수준 변화

(연구문제 1) 거주자의 주거수준은 어떻게 변하였는가?

가설 1-1 사회계층별로 주거수준 변화에 차이가 있을 것이다.

2) 주택특성 가운데 주택소유형태의 변화는 자가 → 자가, 타가 → 자가, 자가 → 타가, 타가 → 타가로 분류하고, 이전 주택유형은 단독주택, 연립주택, 아파트 등으로 분류한다. 연립주택에는 다세대주택과 다가구주택을 모두 포함시킨다.

가설 1-2 가족생활주기별로 주거수준 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 1-3 주택소유형태 변화별로 주거수준 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 1-4 이전주택유형별로 주거수준 변화에 차이가 있을 것이다.

일반적으로 가구는 이주를 통해 주거수준을 향상시키려고 하고(국토개발연구원, 1991) 그 결과는 이주 동기에 따라 다르게 나타난다. 연구문제 분석에 앞서 조사대상가구의 전체적인 주거수준 변화를 보면 <표 1>과 같고 전체적으로 주거수준이 상승되었다. 이전의 주택과 현재의 주택을 양적인 주거수준에서 비교해 보면 주택규모는 약 5평 정도 늘어났고, 1인당 면적은 약 1평 정도 증가하였으며, 방수는 약 0.5개 늘어났고, 1인당 방수는 0.14개 증가하였으며, 방당거주인수는 0.46인이 감소하였다. 특히 1인당 면적과 방수가 증가하고 방당 거주인수가 감소하므로써 주거과밀 문제가 어느 정도 해소되었다고 볼 수 있다.

질적인 주거수준 측면에서도 현 주택에 입주하면서 전체적으로 주거수준이 많이 향상되었다. 즉 입식 부엌화가 이루어졌고 화장실 전용가구가 늘어났고, 수세식 화장실과 온수 설비를 모두 갖추었으며 난방 방식 측면에서도 개선이 이루어졌다. 특히 온수 설비와 난방 방식의 개선이 두드러진다. 여기서 현대식 난방 방식이란 기름 보일러나 가스 보일러, 또는 중앙난방을 말한다.

가설검증을 위하여 거주자의 주거수준을 사회계층, 가족생활주기, 주택소유형태 변화, 이전주택유형별로 주거수준을 양적·질적변화 측면에서 분석한 결과는 <표 2>, <표 3>과 같다. 주거수은 사회계층별로 양적인 변화면에서는 1인당 방수에서 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 <가설1-1>은 부분긍정되었고, 이러한 변화는 하류층에서 가장 큰 것으로 파악되었는데 이는 이전주택에서 하류층이 중상류층에 비해서 수준이 낮았기 때문에 나타난 것으로 파악된다. 가족생활주기별로도 양적인 수준의 변화에 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 <가설 1-2>는 긍정되었는데 자녀교육기에 해당하는 가구의 변화가 큰 것으로 나타났고, 이는 자녀가 성장함에 따라 주택규모의 확대와 방수의 증가가 필요했기 때문인 것으로 보인다. 주택소유형태 변화별로는 양적인 변화면에서 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 <가설 1-3>은 긍정되었는데 자가 → 자가, 타가 → 자가로 이주한 가구의 주거수준 변화폭이 큰 것으로 파악되었고 이는 자가를 소유하면서 주택규모도 늘리고 따라서 방수도 확대된 것으로 볼 수 있다. 이전주택유형 별로는 양적인 변화면 에서는 주택규모와 1인당 전용면적에서 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 <가설 1-4>는 부분긍정되었는데 이전에 아파트에 거주했던 가구의 변화폭이 컸고 이는 이전주택의 집값과 현주택의 가격차이에 해당하는 금액만큼 규모가 증대되었기 때문인 것

< 표 1 > 전체 주거수준 변화

주거수준		이전주택		현 주택		사례수
		평균	편차	평균	편차	
양적 주거 수준	주택규모(평)	20.56	11.60	25.02(+4.46)	11.39	845
	1인당 면적(평)	5.79	4.73	6.92(+1.13)	3.89	909
	방수(개)	2.34	0.91	2.86(+0.52)	0.82	913
	1인당 방수(개)	0.66	0.40	0.80(+0.14)	0.37	927
	방당 거주인수	1.92	0.91	1.46(-0.46)	0.58	927
질적 주거 수준	입식 부엌시설(%)	81.6		100.0		907
	수세식 화장실(%)	84.5		100.0		909
	화장실 전용(%)	82.3		100.0		909
	온수 목욕탕(%)	65.2		100.0		910
	현대식 난방방식(%)	69.8		100.0		906

<표 2> 가구특성과 주택특성별 주거수준의 양적변화 F검증

구분 \ 주거수준 변화		주거수준의 양적 변화												
		주택규모 (평)		F값 (평균)	방수 (개)		F값 (평균)	1인당전용 면적(평)		F값 (평균)	1인당 방수(개)		F값 (평균)	사례수
		이전 주택	현 주택		이전 주택	현 주택		이전 주택	현 주택		이전 주택	현 주택		
사회계층	하류층	12.94	16.92 (+3.99)	n.s.	1.71	2.32 (+0.61)	n.s.	4.09	5.44 (+1.35)	n.s.	0.55	0.75 (+0.2)	* 3.37 A (0.204)	102
	중류층	20.09	25.12 (+5.03)		2.35	2.87 (+0.52)		5.46	6.65 (+1.19)		0.63	0.76 (+0.13)	B (0.133)	538
	상류층	29.95	35.83 (+5.88)		2.93	3.51 (+0.58)		7.88	9.34 (+1.46)		0.76	0.91 (+0.15)	B (0.144)	64
가족생활주기	1단계	17.13	20.94 (+3.81)	*** 7.92 A (4.214)	2.01	2.55 (+0.54)	*** 11.31 A (0.550)	5.29	6.20 (+0.91)	** 4.30 A (0.993)	0.60	0.75 (+0.15)	*** 6.45 A (0.151)	224
	2단계	19.47	25.38 (+5.91)	B (6.397)	2.27	2.91 (+0.64)	B (0.643)	5.09	6.60 (+1.51)	B (1.623)	0.60	0.76 (+0.16)	A (0.164)	361
	3단계	23.55	28.59 (+5.04)	A (5.217)	2.67	3.13 (+0.46)	A (0.466)	5.97	7.16 (+1.19)	C (1.256)	0.68	0.80 (+0.12)	A (0.127)	141
	4단계	27.82	28.35 (+5.3)	C (0.859)	2.94	3.04 (+0.10)	C (0.126)	9.03	9.32 (+0.29)	A (0.281)	0.96	1.01 (+0.05)	B (0.033)	105
주택소유형태변화	자가→자가	27.56	35.25 (+7.6)	*** 31.02 A (7.720)	2.93	3.51 (+0.58)	*** 20.95 A (0.584)	7.44	9.33 (+1.89)	*** 27.32 A (1.912)	0.78	0.92 (+0.14)	*** 17.05 A (0.142)	235
	타가→자가	17.60	23.52 (+5.92)	A (6.195)	2.16	2.85 (+0.69)	A (0.698)	4.79	6.39 (+1.60)	A (1.680)	0.59	0.78 (+0.19)	B (0.191)	363
	자가→타가	28.36	23.13 (-5.23)	B (-4.81)	2.75	2.69 (-0.06)	B (-0.05)	9.21	6.81 (-2.40)	B (-2.30)	0.85	0.78 (-0.7)	C (-0.07)	52
	타가→타가	15.22	16.53 (+1.31)	C (1.513)	1.90	2.19 (+0.29)	C (0.294)	4.67	5.10 (+0.43)	C (0.388)	0.59	0.69 (+0.10)	D (0.089)	184
이전주택유형	단독주택	21.54	22.91 (+1.37)	*** 24.96 A (1.650)	2.33	2.77 (+0.44)	n.s.	5.95	6.24 (+0.29)	*** 15.42 A (0.329)	0.64	0.76 (+0.12)	n.s.	341
	연립주택	15.44	20.72 (+5.28)	B (5.349)	2.01	2.57 (+0.56)		4.45	5.86 (+1.41)	B (1.432)	0.58	0.74 (+0.16)		232
	아파트	23.52	30.79 (+7.27)	C (7.688)	2.61	3.20 (+0.59)		6.71	8.49 (+1.78)	B (1.921)	0.74	0.89 (+0.15)		321

( )안의 숫자는 증감 수치임.
* $p < .05$에서 유의적임.
** $p < .01$에서 유의적임.
*** $p < .001$에서 유의적임.
n.s not significant
Duncan test 결과 같은 문자로 표시된 집단간에는 차이가 없음.

<표 3> 가구특성과 주택특성별 주거수준의 질적변화

구분 \ 주거수준 변화		주거수준의 질적 변화											
		입식부엌		계 (빈도수 전체%)	수세식 화장실		계 (빈도수 전체%)	온수 목욕탕		계 (빈도수 전체%)	현대식 난방		계 (빈도수 전체%)
		수평 변화	상향 변화		수평 변화	상향 변화		수평 변화	상향 변화		수평 변화	상향 변화	
사회계층	상류층	68.0 9.0	0.0 0.0	68.0 9.0%	67.0 9.0	1.0 0.1	68.0 9.1%	63.0 8.3	5.0 0.7	68.0 9.0%	61.0 8.3	5.0 0.7	66.0 8.9%
	중류층	497.0 65.9	74.0 9.8	571.0 75.7%	465.0 62.2	101.0 13.5	566.0 75.8%	410.0 54.0	164.0 21.6	574.0 75.6%	422.0 57.2	138.0 18.7	560.0 75.9%
	하류층	58.0 7.7	57.0 7.6	115.0 15.3%	43.0 5.8	70.0 9.4	113.0 15.1%	29.0 3.8	88.0 11.6	117.0 15.4%	42.0 5.7	70.0 9.5	112.0 15.2%
계		623.0 82.6%	131.0 17.4%	754.0 100.0%	575.0 77.0%	172.0 23.0%	747.0 100.0%	502.0 66.1%	257.0 33.9%	759.0 100.0%	525.0 71.1%	213.0 28.9%	738.0 100.0%
		χ^2=105.064 d.f.=2 p < .001			χ^2=122.981 d.f.=2 p < .001			χ^2=117.846 d.f.=2 p < .001			χ^2=81.144 d.f.=2 p < .001		
가족생활주기	1단계	194.0 21.7	55.0 6.1	249.0 27.8%	172.0 19.3	72.0 8.1	244.0 27.4%	152.0 16.9	97.0 10.7	249.0 27.6%	169.0 19.3	73.0 8.3	242.0 27.6%
	2단계	331.0 36.9	63.0 7.0	394.0 43.9%	303.0 34.1	89.0 10.0	392.0 44.1%	267.0 29.6	129.0 14.3	396.0 43.9%	279.0 31.8	111.0 12.7	390.0 44.4%
	3단계	123.0 13.7	23.0 2.6	146.0 16.3%	117.0 13.2	29.0 3.3	146.0 16.4%	96.0 10.6	52.0 5.8	148.0 16.4%	99.0 11.3	65.0 7.4	140.0 16.0%
	4단계	88.0 9.8	20.0 2.2	108.0 12.0%	89.0 10.0	18.0 2.0	107.0 12.0%	73.0 8.1	36.0 4.0	109.0 12.1%	65.0 7.4	40.0 4.6	105.0 12.0%
계		736.0 82.1%	161.0 17.9%	897.0 100.0%	681.0 76.6%	208.0 23.4%	889.0 100.0%	588.0 65.2%	314.0 34.8%	902.0 100.0%	612.0 69.8%	265.0 30.2%	877.0 100.0%
		χ^2=4.426 d.f.=3 n.s.			χ^2=8.787 d.f.=3 p < .05			χ^2=2.917 d.f.=3 n.s.			χ^2=3.718 d.f.=3 n.s.		
주택소유형태변화	자가→자가	236.0 26.3	9.0 1.0	245.0 27.3%	224.0 25.1	18.0 2.1	242.0 27.2%	221.0 24.4	26.0 2.9	247.0 27.3%	211.0 24.0	31.0 3.5	242.0 27.6%
	타가→자가	313.0 34.8	78.0 8.7	391.0 43.5%	297.0 33.3	94.0 10.5	391.0 43.8%	232.0 25.7	163.0 18.0	395.0 43.7%	257.0 29.2	132.0 15.0	389.0 44.2%
	자가→타가	50.0 5.5	6.0 0.7	56.0 6.2%	48.0 5.4	8.0 0.9	56.0 6.3%	45.0 5.0	12.0 1.3	57.0 6.3%	38.0 4.3	15.0 1.7	53.0 6.0%
	타가→타가	138.0 15.4	69.0 7.6	207.0 23.0%	113.0 12.7	89.0 10.0	202.0 22.7%	91.0 10.1	114.0 12.6	205.0 22.7%	106.0 12.1	89.0 10.1	195.0 22.2%
계		737.0 82.0%	162.0 18.0%	899.0 100.0%	682.0 76.5%	209.0 23.0%	891.0 100.0%	589.0 65.2%	315.0 34.8%	904.0 100.0%	612.0 69.6%	267.0 30.4%	879.0 100.0%
		χ^2=70.001 d.f.=3 p < .001			χ^2=85.039 d.f.=3 p < .001			χ^2=115.223 d.f.=3 p < .001			χ^2= 59.229 d.f.=3 p < .001		
이전주택유형	단독주택	247.0 28.6	83.0 9.6	330.0 38.2%	227.0 26.6	104.0 12.2	331.0 38.8%	171.0 19.7	161.0 18.6	332.0 38.3%	178.0 21.1	144.0 17.1	322.0 38.2%
	연립주택	165.0 19.1	57.0 6.6	222.0 25.7%	146.0 17.1	73.0 8.5	219.0 25.65	128.0 14.9	93.0 10.7	221.0 25.6%	143.0 16.9	70.0 8.3	213.0 25.2%
	아파트	304.0 35.2	8.0 0.9	312.0 36.1%	291.0 34.1	13.0 1.5	304.0 35.6%	274.0 31.6	39.0 4.5	313.0 36.1%	272.0 32.2	37.0 4.4	309.0 36.6%
계		716.0 82.9%	148.0 17.1%	864.0 100.0%	664.0 77.8%	190.0 22.2%	854.0 100.0%	573.0 66.2%	293.0 33.8%	866.0 100.0%	593.0 70.3%	251.0 29.7%	844.0 100.0%
		χ^2=73.011 d.f.=2 p < .001			χ^2=88.415 d.f.=2 p < .001			χ^2=102.462 d.f.=2 p < .001			χ^2=82.253 d.f.=2 p < .001		

으로 해석된다.

주거수준은 사회계층별로 질적인 변화에서도 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 <가설 1-1>은 부분긍정되었고 이러한 변화는 중류층에서 가장 큰 것으로 파악되었는데 이는 중류층 가구가 현주택으로 이주하면서 질적인 수준을 가장 많이 상승시켰기 때문인 것으로 풀이된다. 가족생활주기별로는 질적인 면에서 수세식 화장실에서 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 <가설 1-2>는 부분긍정되었는데 가정형성기에 속하는 가구에서 변화가 큰 것으로 파악되었고, 이는 결혼해서 초기에는 임대해서 사는 가구가 많고 또한 임대해서 살았던 주택의 질적 수준이 그리 높지 않았기 때문에 이주하면서 수준이 올라간 것으로 보인다. 주택소유형태변화별로는 질적인 면에서 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 <가설 1-3>이 긍정되었는데 타가 → 자가, 타가 → 타가로 이주한 가구가 변화폭이 큰 것으로 나타났고 이는 이전에 임대해서 살던 주택의 질적 수준이 낮았었기 때문에 이주하면서 수준이 올라간 것으로 보인다. 이전주택유형별로도 질적인 면에서 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 <가설 1-4>가 긍정되었는데 이전에 단독주택과 연립주택에 거주했던 가구의 수준 상승이 두드러졌고 이는 아파트로 이주하여 중앙집중식 온수공급과 난방방식이 이루어졌기 때문이다.

전체적으로 보면 <가설 1-1>, <가설 1-2>, <가설 1-4>는 부분긍정되었고 <가설 1-3>은 긍정되었다. 즉, 거주자의 주거수준은 사회계층별, 가족생활주기별, 주택소유형태변화별, 이전주택유형별로 양적·질적 주거수준의 변화를 보이고 있다.

2) 주거만족도 변화

(연구문제 2) 거주자의 주거만족도는 어떻게 변하였는가?

가설 2-1 사회계층별로 주거만족도 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 2-2 가족생활주기별로 주거만족도 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 2-3 주택소유형태별로 주거만족도 변화에 차이가 있을 것이다.

가설 2-4 이전주택유형별로 주거만족도 변화에 차이가 있을 것이다.

조사대상가구의 주거만족도를 조사하여 그 평균을 조사한 결과는 <표 4>와 같다. 이전에 비해서 현재의 주거만족도는 모두 높아졌으며 현재 주거만족도가 가장 높은 항목은 난방방식이었고 이전에 주거만족도가 가장 낮았던 항목은 화장실 및 목욕탕이었다.

< 표 4 > 개별 주거만족도 평균

항 목	이주전 주거 만족도	현재 주거 만족도	현재 - 이주전 주거만족도
난방방식	2.94	3.58	0.64
화장실 및 목욕탕	2.68	3.41	0.73
집의 구조	2.79	3.40	0.61
방 수	2.78	3.34	0.56
부엌 구조 및 시설	2.74	3.26	0.52
방의 크기	2.77	3.07	0.30

현재의 전체 주거만족도와 현재의 개별 주거만족도와의 관계를 알아보기 위하여 다단계 회귀분석을 실시한 결과는 <표 5>와 같다. 회귀분석 결과 전체 주거만족도에 대한 개별 주거만족도의 설명력(R^2 = .6516)은 65.2%로 나타났다. 각 변인의 설명력(Beta)은 난방방식에 대한 만족도가 가장 높았고(.237), 부엌구조 및 시설(.206), 화장실 및 목욕탕(. 204) 순이었다.

<표 5> 현재 전체주거만족도와 개별주거만족도의 관계

독립변인	비표준화 회귀계수 (B)	표준화 회귀계수 (Beta)	비고
난방방식	.131	.237	상수=.3312
방의 크기	.098	.176	R^2=.6516
부엌구조 및 시설	.113	.206	F=285.254
방 수	.111	.197	p < .001
화장실 및 목욕탕	.117	.204	N=937
집의 구조	.116	.190	

가설검증을 위해 사회계층별, 가족생활주기별, 주택소유형태변화별, 이전주택유형별로 주거만족도 변화와의 관계를 분석한 결과 사회계층별, 가족생활주기별로 주거만족도 변화에는 유의적인 차이가 없는 것으로 나타나 <가설 2-1>, <가설 2-2>는 부정되었다. 주택소유형태 변화별로는 주거만족도 변화에 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 <가설 2-3>은 긍정되었는데 타가 → 자가, 자가 → 자가로 이주한 가구의 주거만족도가 많이 상승하였고 이는 주택에 대한 소유권이 확보되었기 때문인 것으로 해석된다. 이전주택유형별로도 주거만족도 변화에 유의적인 차이가 있는 것으로 나타나 <가설 2-4>는 긍정되었는데 이전에 단독주택에 거주했던 가구의 주거만족도가 많이 상승한 것으로 나타났고 이는 아파트로 이주하면서 온수설비와 난방방식이 상당히 개선되었기 때문인 것으로 해석된다.

3) 주거수준 변화와 주거만족도 변화

(연구문제 3) 주거수준 변화에 따른 주거만족도 변화는 어떠한가?

조사대상자의 양적인 주거수준변화와 주거만족도 변화간의 χ^2 검증결과는 <표 6>과 같다. 양적인 주거수준 변화에 따라 주거만족도 변화에 유의적인 차이가 있었는데 주택규모, 방수, 1인당 전용면적, 1인당 방수가 증가할수록 주거만족도도 상승하였다. 이는 국토개발연구원(1991)의 연구결과에서 거주자들이 주택의 질적 특성 보다는 양적특성을 더 선호한다고 한 것에서 알 수 있듯이 규모의 증가는 본 연구결과에서도 주거만족도에 상당히 영향을 미치는 것으로 나타나 주택규모가 주거만족도에 중요한 영향요인임이 입증되었다.

전체적으로 질적인 수준을 종합[3]하여 상향변화한 집단과 수평변화한 집단으로 나누어 주거만족도의 변화를 χ^2 검증한 결과는 <표 7>과 같다. 질적인 수준 변화와 주거수준 변화간에는 유의적인 차이가 있었고, 전체적으로 주거수준이 상승된 가구가 주거만족도 상승되었다고 할 수 있다(36.3%). 부엌이 입식화되고 수세식 화장실을 갖추고 온수 목욕탕이 있고 현대식 난방을 갖출수록 주거만족도도 상승하는 것으로

<표 6> 양적 주거수준변화와 주거만족도 변화

구분 \ 주거만족도		주거만족도 변화			계 (빈도수 전체%)
		상향 변화	수평 변화	하향 변화	
주택 규모	상향 변화	323 51.1	93 14.7	32 5.1	448 70.9%
	수평 변화	24 3.8	14 2.3	6 0.9	44 7.0%
	하향 변화	55 8.7	38 6.0	47 7.4	140 22.1%
계		402 63.6%	145 23.0%	85 13.4%	632 100.0%
χ^2 = 77.581 d.f. = 4 p < .001					
방수	상향 변화	280 40.9	78 11.4	22 3.2	380 55.6%
	수평 변화	143 20.9	68 9.9	45 6.6	256 37.4%
	하향 변화	13 1.9	12 1.8	23 3.4	48 7.0%
계		436 63.7%	158 23.1%	90 13.2%	684 100.0%
χ^2 = 84.557 d.f. = 4 p < .001					
1인당 전용면적	상향변화	322 51.3	91 14.5	32 5.1	445 70.9%
	수평변화	24 3.8	14 2.2	6 1.0	44 7.0%
	하향변화	55 8.8	37 5.9	47 7.5	139 22.1%
계		401 63.9%	142 22.6%	85 13.5	628 100.0
χ^2 = 77.495 d.f. = 4 p < .001					
1인당 방수	상향변화	279 41.0	76 11.2	22 3.2	377 55.4%
	수평변화	143 21.0	68 10.0	45 6.6	256 37.6%
	하향변화	13 1.9	11 1.6	23 3.4	47 6.9%
계		435 64.0%	155 22.8%	90 13.2%	680 100.0%
χ^2 = 85.511 d.f. = 4 p < .001					

3) 질적인 주거수준 즉, 입식부엌, 수세식 화장실, 온수 목욕탕, 현대식 난방에 있어서 이전과 현재를 비교했을 때 하향변화는 없었기 때문에 제외하였고, 네가지를 종합하여 모두 변화가 없으면 수평변화, 하나라도 상향되면 상향변화, 모두 상향된 경우에도 상향변화로 보았다.

< 표 7 > 전체 질적수준 변화와 주거만족도 변화

질적수준 \ 주거만족도		주거만족도 변화			계 (빈도수 전체%)
		상향 변화	수평 변화	하향 변화	
전체 질적수준 변화	상향 변화	253 36.3	84 12.1	32 4.6	369 52.9%
	수평 변화	189 27.1	79 11.3	60 8.6	328 47.1%
계		442 63.4%	163 23.4%	92 13.2%	697 100.0%
χ^2 = 15.584 d.f. = 2 p < .001					

파악되었다. 따라서 전체적으로 주거수준이 상승하면 주거만족도도 상승한다고 볼 수 있다.

이는 이주를 통해 주거수준이 상승하고(국토개발연구원, 1991), 주거환경의 질적 수준 상승이 주거만족에 큰 영향을 주며(이진춘, 1985 : 임만택, 1990), 주택의 질이 주거만족도에 영향을 주는 요인(하미경과 웨버, 1991, 1994)이라는 연구결과와 일치한다.

4) 가구특성과 주거수준 및 주거만족도의 관계

(연구문제 4) 가구특성에 따른 주거수준과 주거만족도는 어떠한가?

가구특성에 따른 주거수준과 주거만족도의 위치구조를 파악하기 위하여 다차원척도법을 이용하여 자료를 분석하였다. 본 연구는 가구특성 즉, 사회계층과 가족생활주기에 따른 현재의 주거수준과 현재의 주거만족도를 파악하려는데 중점을 두었으나 주거수준은 앞의 분석결과에서 주거수준에 있어서 가장 중요한 요인으로 분석된 주택규모만을 변인에 포함시켰고 주거만족도는 현재의 전체 만족도로 분석하였다.

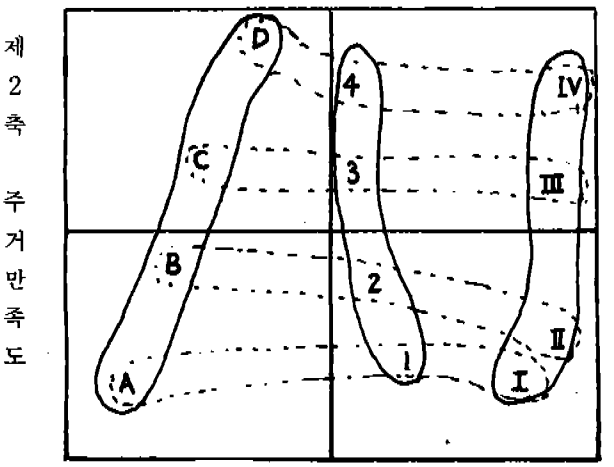
사회계층과 가족생활주기에 따른 주거수준과 주거만족도간의 거리에 대한 다차원 척도 분석 결과는 <그림 2>와 같고 스트레스(stress)값은 .00038이었다. 이 때 스트레스값이란 평가자료가 실제 입력 자료를 얼마나 잘 재현해 주는가를 나타내 주는 기준치로서 .025 이하이면 추정이 아주 잘된 편이고 0이면 완벽하게 추정된 것으로 본다[4]. 따라서 본 결과는 잘 추정되었다고 볼 수 있다.

<제 1축>은 주택규모를 나타내는 축으로 오른 쪽으로 갈수록 그 규모가 커지고, <제 2축>은 주거만족도를 나타내는 축으로 위로 갈수록 주거만족도가 높아짐을 의미한다. 본 그림에서 보면 크게 3집단으로 묶을 수 있음이 드러났다. 즉, <제 1축>에서 왼쪽에서 오른쪽으로 갈수록 하류층, 중류층, 상류층으로 묶이고, <제 2축>에서는 아래에서 위로 올라갈수록 가족생활주기가 진전되는 것으로 묶을 수 있다.

먼저 사회계층별로 보면 상류층에서는 가족생활주기가 진전함에 따라 주택규모의 변화는 별로 보이지 않고 주거만족도가 상승하는 것만을 볼 수 있고 중류층도 비슷한 경향을 보인다. 특히 상류층에서 가족생활주기상 축소기가 되어도 주택규모가 줄지 않는 것은 자식의 분가나 출가로 인해 가족수가 줄어 들어도 규모는 줄이지 않고 그대로 유지하기 때문인 것으로 풀이된다. 그러나 하류층에서는 가족생활주기가 진전될 수록 주택규모가 커지고 주거만족도도 상승됨을 알 수 있다. 특히 하류층의 축소기 가구의 주택규모가 커지는 것은 자식들의 분가로 인해 주택의 규모가 작아지는 것이 아니라 오히려 합가로 인해 커지는 것으로 풀이해 볼 수 있겠다. 특히 가족생활주기 초기보다는 후기 즉, 축소기로 갈수록 주거만족도가 상승하는 것은 다른 연구결과(김유일, 1988 : 이어하트 등, 1994)와도 일치하는 것이다. 따라서 조사대상가구의 사회계층과 가족생활주기에 따른 주거수준과 주거만족도의 위치구조를 파악할 수 있었다.

즉, 사회계층별로 보면 상류층은 가족생활주기가 후반으로 갈수록 주택규모의 변화는 별로 보이지 않고 주거만족도가 상승하는 것만을 볼 수 있고 중류층도 비슷한 경향을 보인다. 그러나

4) 오택섭(1994). 사회과학분석법. 나남출판사. 486면.



I 상류층 가족생활주기 1단계
II 상류층 가족생활주기 2단계
III 상류층 가족생활주기 3단계
IV 상류층 가족생활주기 4단계

1 중류층 가족생활주기 1단계
2 중류층 가족생활주기 2단계
3 중류층 가족생활주기 3단계
4 중류층 가족생활주기 4단계

A 하류층 가족생활주기 1단계
B 하류층 가족생활주기 2단계
C 하류층 가족생활주기 3단계
D 하류층 가족생활주기 4단계

<그림 1 > 사회계층별 가족생활주기와 주택규모와 주거만족도와의 관계

하류층에서는 가족생활주기가 후반으로 갈수록 주택규모가 커지고 주거만족도도 상승됨을 알 수 있다. 특히 가족생활주기 초기보다는 후기 즉, 축소기로 갈수록 주거만족도가 상승하였다.

IV. 결론 및 제언

본 연구결과를 토대로 다음과 같은 결론을 내린다.

1) 신도시 거주자들은 현주택으로 이주하면서 양적으로나 질적으로 주거수준이 상승하였다. 특히 주택규모가 크게 증가하였고 온수설비, 난방방식, 그리고 부엌구조의 개선이 이루어졌다. 따라서 신도시 주택공급은 양적인 문제 해결과 질적인 수준 상승면에서 어느 정도 그 효과를 거두었다고 본다.

2) 주거수준 변화는 사회계층별로는 하류층에서 가장 크게 나타났다. 이는 하류층의 이전주택 주거수준이 양적으로나 질적으로 열악했기 때문인 것으로 풀이된다. 가족생활주기별로는 가정형성기와 자녀교육기에서 그 변화가 컸는데 이는 가족수의 증가와 자녀의 성장에 따른 것으로 특히 이 시기에는 주거에 대한 욕구가 크게 나타나므로 이를 지원해 줄 수 있는 소형주택 이상의 규모가 필요한 것으로 나타났다. 주택소유형태 변화에 있어서는 자가로 이주한 경우에 주거수준이 많이 좋아졌으므로 주택에 대한 소유권 여부가 수준 향상에 중요한 요인임을 알 수 있다. 이전주택유형에서는 아파트로 이주해 오면서 주거수준의 향상을 많이 가져왔으므로 당분간은 주택문제 해결을 위한 대안으로 아파트 공급이 계속되어야 할 것이다.

3) 주거만족도 변화는 자가를 소유하면서 만족도가 크게 올라갔으므로 소유권 여부가 주거만족도에 영향을 미치고 있음이 재확인되었다.

4) 양적으로 주택규모가 커지거나 방수가 늘고 질적인 측면에서의 개선이 이루어지면 주거만족도도 상승하는 것으로 나타났다. 따라서 양적인 측면에서 뿐만 아니라 질적인 측면에서의 주거수준 향상이 필요함을 보였다.

5) 소득과 주택규모와 주거만족도와는 밀접한 관련이 있었다. 이는 특히 하류층이 주택규모의 증대를 요구하고 있는 바 이에 대한 정책적 대안이 있어야겠다.

이상과 같은 결론을 바탕으로 다음과 같은 제언을 한다.

1) 본 연구는 학문적으로 그동안 별개로 연구되어 오던 주거수준과 주거만족도의 관계를 주

거수준 변화와 주거만족도 변화로 연결시켜 그 관계를 밝혀냈다. 따라서 보다 구체적으로 주거수준에 대한 조사를 행하고 이에 대한 주거만족도가 보다 심층적으로 연구된다면 주거수준과 주거만족도의 관계가 더욱 명확해질 것이다. 특히 질적 주거수준을 측정하기 위한 주거의 질 측정 도구 개발의 필요성이 제기되었다.

2) 정책적으로는 사회계층과 가족생활주기를 안배한 주거단지 계획의 필요성이 제기되었다. 특히 신도시로의 이주를 통해서 하류층의 주거수준이 많이 향상되고 주거만족도도 올라갔으므로 이들의 주거수준을 향상 시킬 수 있는 정책이 무엇보다도 우선되어야 한다. 또한 가족생활주기에 따라서도 가구의 주거수준 변화가 다르므로 현재와 같이 아파트 평형별로 방수나 약간의 평면 배치가 다른 획일적인 아파트를 제공하기 보다는 다양한 옵션과 가변성 있는 아파트를 제공해야 할 것이다. 다른 한편으로는 아직까지 주거기준안이 정립되어 있지 못하므로 이에 대한 정립이 시급하다.

3) 거주자의 주거만족도는 질적인 측면에 따라서도 많은 영향을 받지만 가장 큰 영향을 미치는 것은 주택규모와 소득이었다. 따라서 각 계층에 알맞는 다양한 유형의 주택개발을 통해서 만이 원하는 규모와 소득수준에 알맞는 주택을 제공해 줄 수 있으리라고 본다. 가장 중요한 요인이 주택규모였던 만큼 다양한 주택 평형을 개발하여 공급하는 게 필요하다.

참고문헌

강인호(1993). 디자인 정보특성을 고려한 공동주택 거주후 평가방법에 관한 연구. 연세대학교 대학원 박사학위논문.

고철, 염돈민(1986). 서울 주택시장의 공간적 범위와 특성. 국토연구, 6.

국토개발연구원(1985). 주택 정책 방안에 관한 연구(5) - 적정 주거수준 및 기준.

_____(1986a). 거주기준 설정에 관한 연구.

_____(1988). 주택시장 수급체계 분석 연구

_____(1991). 수도권 및 부산지역의 주택시장 분석.

_____(1993). 수도권 신도시건설에 따른 가구이동 및 주거상태변화에 관한 연구.

김영하(1995). 신도시의 기능과 역할. 건축, 1월호.

김유일(1988). 주거만족도에 관한 경험적 연구 : 수도권 아파트가구를 중심으로. 한양대학교 박사학위논문.

김재영,한동근(1986). 주거수준 선택에 관한 연구. 주택금융, 19(6).

대한주택공사(1995). 생활의 질 - 주택 21.

박정희(1991). 도시 주거수준의 변화추이 분석. 한국주거학회지, 2(1).

_____(1994). 주거환경의 질 척도에 관한 연구. 한국주거학회지, 5(1).

심우갑(1986). 집합주거환경 평가의 기초적 연구. 대한건축학회논문집, 2(3).

염돈민(1984). 최저 주거수준의 설정과 주택 소비 형태의 변화. 주택금융, 17(4).

염재선, 허재완(1989). 아파트주거환경 종합만족도의 결정요인에 관한 실증연구. 국토계획, 24(3).

윤복자 외 4인(1994). 서울 거주자의 계층별 생활양식 유형분석. 대한가정학회지, 32(4).

윤복자, 백금화(1991). 아파트 입주가구의 이주동기와 주거만족도 변화에 관한 연구. 대한가정학회지, 29(3).

윤복자, 김혜정(1992). 사회계층에 따른 가족생활주기별 주거이동 모형 연구. 대한가정학회지, 30(4).

이경희(1987). 우리나라 주거수준의 실태 분석. 건축, 31(4).

이연숙(1992). 수도권 신주거 계획 지역 거주예 정자의 특성 및 주거환경적 성향에 관한 연구. 보고서.

이훈(1986). 아파트 주거환경의 평가를 위한

상관관계모델. 대한건축학회논문집, 2(4).

임만택(1990). 주거환경의 만족도에 관한 실증적 연구.전남대학교 대학원 박사학위 논문.

정성자(1991). 최저거주기준의규정에관한 연구. 국토개발연구원.

최목화(1983). 주거환경과 공간에 대한 만족도 연구. 대한가정학회지, 21(2).

최용석(1995). SAS 다차원척도법. 자유아카데미.

통계청(1993). 1990 인구주택총조사 종합분석. 한국인의 주거실태.

허영숙, 조성희(1994). 부산시 집합주택계획의 기본 방향 설정을 위한 거주후 평가. 대한건축학회논문집, 10(1).

加藤義明 편(1991). 住みごころの心理學. 일본평론사.

Carla C. Earhart et al(1994). Life cycle differences in housing perspectives of rural households. *Home Economics Research Journal*, 22(.3).

Chin-chunYi(1985). Urban housing satisfaction in a transitional society : a case study in Taichung, Taiwan. *Urban Studies*, 22.

C.Peck & K.K.Stewart(1985). Satisfaction with housing and quality of life. *Home Economics Research Journal*, 13.

G.Galster(1987). Identifying the correlates of dwelling satisfaction. *Environment & Behavior*, 19(5).

G.Galster & G.W.Hesser(1981). Residential satisfaction-compositional and Contextual correlates. *Environment and Behavior*,13(6).

Mikyoung Ha & Margaret J. Weber(1991). The determinants of residential environ-mental qualities and satisfaction : effects of financing, housing programs and housing regulation. *Housing and Society*, 18(3).

Susan.A. Goodwin(1977). Measuring the value of housing quality - a note. *Journal of Regional science*, 17(1).

S.T.Baillie & V. Peart(1992). Determinants of housing satisfaction for older married and unmarried women in Florida. *Housing and Society*, 19(2).

S. Weidenmann & J. R. Anderson(1985). A Conceptual framework for residential satisfaction. I. Altman & C. M. Wernereds. *Home Environment*. New York : Plenum Press.