

임대아파트 입주가구의 주거만족도 결정요인에 관한 연구 - 임대아파트와 분양전환아파트를 중심으로 -

A Study on the Determinants of Residential Satisfaction of Lease Apartment - Focusing on Lease Apartment and the Apartment converted into Installment Sale -

이중근*
Lee, Joong-Keun

Abstract

This paper has examined a resident's feeling of satisfaction on residential environment. It has searched a policy direction to improve the quality of residential environment with three models in which what factors have an influence on the resident's feeling of satisfaction is evaluated. First, when the residents were asked why they chose lease APT, Low price was answered the most between two populations. Second, with regard to the feeling of satisfaction by categories, both populations showed similar results. The social prejudice on lease APT such as disadvantage on their children and unfavorable surroundings that has been engraved in people's mind about lease APT for a long time was never an issue any more. Third, when the two populations were examined by regression analysis with three models in terms of what factors had an effect on the feeling of satisfaction, there was no big difference in each effect of variables. Internal environment was a key variable for lease APT while external environment was a core variable for the APT that is converted into installment sale. In order to enhance the feeling of satisfaction on residential environment for lease APT residents, high quality turned out the most important factor between both populations, and then a loan with low interest rate and high average standard of APT followed. As unsatisfactory items, low cultural level, slowness in repairing works, and unsatisfactory finishing work were pointed out with regard to the low quality of internal facilities. In general, it turned out that the APT that was converted into installment sale was more preferable than lease APT. As known in this analysis, housing supply policy needs to be focused on quality and high average standard of APT should be achieved for the working classes.

Keywords : Residential Satisfaction of Lease Apartment, the Determinants of Residential Satisfaction, Lease Apartment and the Apartment converted into Installment Sale

I. 서론

1. 문제제기 및 연구목적

1960년대 이후 급속한 산업화와 도시화의 과정에서 대도시지역을 중심으로 주택의 공급부족 및 불량한 주거환경의 문제는 우리 사회의 고질적인 사회문제로 자리 잡았다. 이와 같이 주택은 생활의 터전이

며 사회조직의 기초단위인 가정을 담는 그릇이기에 이러한 주택문제의 해결 없이는 복지국가의 실현은 불가능하다. 과거에는 주택이 단지 사람이 거주하며 생활하는 물질적인 공간의 의미로 여기고 단지 수요를 충족하는 「양적확대」에 있었다면 최근 들어 주택은 단순히 주거공간의 차원을 넘어 삶의 질을 변화시키는 요인이 될 정도로 주거공간으로서의 중요성이 인식되고 있다. 그리고 지역별 차이는 있지만 주택보급률 100% 시대를 맞이해서 이제는 양(量) 중

*정회원, (주)부영 회장

심의 공급보다 질(質) 위주의 공급체계정책의 전환이 필요한 시점이다. 지난 70년대 까지만 해도 우리 국민의 생활과 정부의 정책은 의·식·주 해결의 차원을 넘어서 보다 편안하고 여유 있는, 과거 보다 문화적·정신적 면이 더 많은 비중을 차지하기를 원하고 정부차원에서라도 이러한 변화에 부응하는 시책과 제도를 강구하며 실천하여 나가게 되었다. 그동안 금융지원 및 세제지원을 통하여 건설된 임대주택은 국민경제, 지역개발효과는 물론 무주택자인 저소득층에게는 소득향상이란 측면에서 어느 정도 기여한 것도 사실이다. 이제는 산업사회를 뒤로 하고 지식정보화 시대에 살고 있다. 지식 정보화 시대는 삶의 영역이 외부 활동공간보다 내부 활동의 공간중심으로 바뀌어가고, 모든 일상생활의 일들을 재택근무하면서 처리하는 시대로 변화되고 있다. 이와 같이 많은 시간들을 주택에서 보내며 이제는 과거 위협으로부터 은신처 역할을 했던 물리적 특성은 경료되고, 사회적·심리적·기능적 요인에 의한 안정된 생활공간 확보와 안락한 쉼터로 여기며 주거공간의 만족으로 삶의 질이 강조되고 있다. 특히 임대주택은 주로 저소득층이 입주하는 계층으로 모든 사람이 내 집 마련을 위한 것이 하나의 바람이며 소망이지만, 경제적인 이유로 주택의 가격과 소득의 차이에서 오는 실질적 구매에 따른 지불능력 부족으로 자가 구입을 하지 못하고, 주거선택의 방법으로 임대주택을 대안으로 선택한다. 이러한 요인에 의해서 선택된 임대아파트의 주거 만족에 영향을 주는 결정요인에 대해서 지금까지 기존의 선행된 연구는 주거만족도에 영향을 미치는 제반 환경요인들에 대한 확실적인 연구가 되었을 뿐 임대아파트 거주가구와 임대아파트에서 분양 전환된 가구를 분류한 두 집단에 대해서는 전혀 연구되지 않았다. 본 연구는 두 집단의 가구를 대상으로 주거만족에 영향을 주는 결정요인을 도출시켜 만족도 결과 변수를 정책과제로 제시한다.

2. 연구방법

1) 조사대상 및 조사기간

임대 아파트거주자의 표본추출은 사업주체 및 지역별 규모와 최소표본수를 감안하여 유의적 추출을 하였다. 따라서 표본크기는 두개의 대상 집단에 있어서 임대가구는 721가구, 분양전환가구는 311가구

로 총 1,032 가구로 구성되어 있다. 여기서 분양전환가구는 건설임대 즉, 분양조건부 임대주택이다. 그리고 임대주택의 건설주체에 따라 임대가구는 주택공사 208가구, 민간업체 309가구, 지방사업체 204가 구이고, 분양전환가구는 주공 155가구, 민간업체 71 가구, 지방사업체 85가구이다.

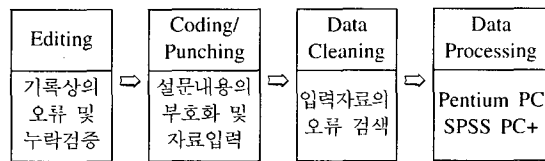
표 1. 표본의 설계(구성)

구분	임대가구			분양전환가구		
모집단	전국임대아파트에 거주하는 가구			임대아파트에서 분양전환이 이루어진 가구		
조사 대상	전국 임대아파트의 가구주나 배우자			전국 분양전환 아파트의 가구주나 배우자		
표본 크기	721가구			311가구		
	주택공사	민간업체	지방사업체	주택공사	민간업체	지방사업체
	208	309	204	155	71	85
표본추출방법	사업주체 및 지역별 규모와 최소표본수 감안하여 유의적 추출					

본 조사의 방법은 구조화된 질문지를 이용하였으며, 면접원이 직접 방문하여 1:1의 개별면접(Face to face personal Interview)을 실시하였고 조사기간은 2003년 2월 15일~2월 28일까지 14일 동안에 걸쳐 실시하였다.

2) 분석방법

수집된 자료(Raw Data)는 Editing, Coding, Punching 과정을 거쳐 IBM 호환 Pentium PC를 사용하여 SPSS(Statistical Package for the Social Sciences) 프로그램으로 전산처리하였다.



본 조사의 표본 수와 이에 따른 표본오차를 고려하여 유의적으로 할당을 하여 비확률추출법을 사용하여 있기 때문에, 표본오차를 계산하는 것이 실질적으로 불가능하였다. 그러나, 본 조사의 목적상 임대가구와 분양전환가구의 개략적인 경향을 알아보는 것도 중요하기 때문에 통계적 엄밀성을 어느 정도 훼손하더라도 특이한 경향이 나타날 경우 해석한 경우

가 있다. 즉, 임대가구와 분양전환가구 조사의 표본 수가 각각 721명, 311명인데 이 경우 확률추출법에 의해 추출했다고 가정했을 경우, 표본오차가 $\pm 3.6\%$, $\pm 5.6\%$ 에 이르며, 이것을 바탕으로 하위 응답자 특성별 분석을 진행하였다.

II. 조사결과분석

1. 조사대상자의 일반적인 특성

정책대상집단인 임대주택수요자들의 만족도를 분석하는 사전작업으로서 이들에 대한 기본적 정보를 파악할 필요가 있다. 임대주택수요자들의 일반적 특성을 보여주는 분석결과는 <표 2, 3, 4>와 같다. 이 표에 제시된 자료는 전체 평균값으로써 전반적인 주택수요자들에 대한 정보를 제공하고 있다. 조사결과에 따르면, 먼저 현재 거주가구의 주택평형은 두 집단 모두 20~24평 사이가 60% 이상을 차지하고 있으며(임대가구 60.9%, 분양전환가구 62.7%), 주택평형의 평균은 임대가가구 23.2평, 분양전환가가구 20.6평으로 임차가구가 약간 큰 것으로 나타났다. 입주 이전의 임차가구의 평형은 22.5평, 분양전환이전의 분양가구는 19.1평에 거주한 것으로 보아서 현 가구는 이전 주택보다 큰 주택으로 이전해 왔음을 말해 주고 있다. 주택수요자들이 거주평형을 주택선택의 중요한 변수로 고려하고 있다는 사실을 보여준다. 전체가구원 수는 임차가구는 3.58명, 분양가구는 3.54명 정도이며 가구당 소득은 임차가구는 203.4만원, 분양가구는 199만원으로 큰 차이는 없으나, 2001년도 도시근로자 가구당 월평균 소득인 262만원과는 약간의 차이를 보여주고 있다(도시가계월보, 2002).¹⁾

임차가구의 보증금은 평균 2,766만원이고, 분양가구의 분양가격은 평균 4,229만원으로 비슷한 평형의 주택가격보다 저렴하다. 관리비(월) 수준은 임차가구의 경우는 85천원, 분양가구는 92천원 정도로 분양가가구 임대가가구보다 관리비용이 약간 높게 나타나고 있다.

표 2. 응답자의 인구학적 특성

구 분		임대가구	분양전환가구
전 체		721(100.0)	311(100.0)
성 별	남 자	165(22.9)	86(27.7)
	여 자	556(77.1)	225(72.3)
연령별	30대이하	502(69.6)	117(37.6)
	40 대	121(16.8)	86(27.7)
	50대이상	98(13.6)	108(34.7)
교육 수준별	중졸이하	87(12.1)	90(28.9)
	고 졸	400(55.5)	165(53.1)
	대재이상	234(32.5)	56(18.0)
직업별	자 영 업	74(10.3)	30(9.6)
	블 루 칼 라	69(9.6)	62(19.9)
	화 이트칼라	102(14.1)	34(10.9)
	가 정 주 부	441(61.2)	154(49.5)
소득 수준별	무직 / 기타	35(4.9)	31(10.0)
	149만원이하	138(19.1)	86(27.7)
	150~249만원	328(45.5)	133(42.8)
가구 규모별	250만원이상	255(35.4)	92(29.6)
	2명이하	102(14.1)	50(16.1)
	3 명	171(23.7)	77(24.8)
	4 명	373(51.7)	149(47.9)
가구 소득원	5명이상	75(10.4)	35(11.3)
	없 음	25(3.5)	17(5.5)
	1 명	537(74.5)	192(61.7)
지역별	2명이상	159(22.1)	102(32.8)
	수 도 권	73(10.1)	176(56.6)
	부산/경남권	84(11.7)	14(4.5)
	대구/경북권	69(9.6)	20(6.4)
	광주/전라권	223(30.9)	38(12.2)
	대전/충청권	187(25.9)	56(18.0)
지역 크기별	강원/제주권	85(11.8)	7(2.3)
	대 도 시	115(16.0)	77(24.8)
사업 주체별	중 소 도 시	606(84.0)	234(75.2)
	주 공 주 택	208(28.8)	155(49.8)
	민 영 주 택	309(42.9)	71(22.8)
	지자체주 택	204(28.3)	85(27.8)

2001년도 도시근로자 가구주 평균연령이 41.4세에 비해(도시가계월보, 2002), 임차가구는 38.2세, 분양가구는 46.3세로 임대가가구는 상대적으로 적고, 분양가구는 높게 나타나고 있다. 교육정도는 양 집단 모두 전체 고졸 이상이 70% 정도를 차지하고 있다. 주택구입은 양 집단 모두 자기자금과 대출을 통해 비

1) 주택공사의 2001년도 조사에 따르면 평균가구원수가 3.7명, 평균연령 38세, 월 평균가구소득 201.1만원, 평균 면적이 23.3평, 사용방수가 2.6개이었다(주택공사, 2002). 한편 저소득층(도시가구소득 1-3분 위) 주거밀도조사에 따르면 평균가구원수 3.7명, 면적 18.5평, 방 개수 3.1개이었다(국토연구원, 1999).

표 3. 조사대상가구의 일반적 특성

구분	구분	임차가구 (N=721)	분양전환 가구 (N=311)	
주택 일반	주택의 크기(평)	23.2	20.6	
	입주이전/분양전환이전 크기(평)	22.5	19.1	
	전체가구규모	3.58	3.54	
	월 가구소득(만)	203.4	199.0	
	보증금/분양전환가격(만)	2,766	4,829	
	월 관리비(만)	85.5	92.0	
전체 가구에 대한 사항	가구주 연령	38.2	46.3	
	가구주 교육정도	중졸 이하	12.1	28.9
		고 졸	55.5	53.1
		대 졸	32.5	18.0
	주택 구입비용	자기자금	94.0	94.9
		대 출	22.2	89.1
		주위도움	11.2	16.1
	임대주택 제도개선 사 항	질적향상(구조)	51.6	38.6
		저리용자제도	15.7	18.0
		평형조정	13.5	21.2
		공급량확대	9.2	16.4
		위치선정문제	7.9	2.9
	희망주택크기(평)	26.6	25.8	
	희망 방개수	2.9	2.9	

주 : 주택구입비용은 복수응답임

용을 충당한 것으로 조사되었다. 희망주택크기는 현재 거주하고 있는 크기보다 임차가구는 3평정도, 분양가구는 5평정도 더 큰 규모로 나타났다. 임대주택 제도의 개선사항을 물어본 결과, 두 집단 모두 '질적 향상'(임대가구 51.6%, 분양전환가구 38.6%)을 가장 개선이 필요한 측면으로 응답하였으며, 그 다음으로 '저리의 용자제도 확대', '평형 조정' 등을 지적하였다. 응답자를 특성별로 살펴보면, 임대가구의 경우 '저리의 용자제도 확대'는 주공 주택에서 상대적으로 응답이 높았으며, 분양전환가구의 경우 '평형 조정'은 주공 주택에서, '공급량 확대'는 민영 주택에서 응답이 높게 나타났다.

현대 주택의 입주를 결정하게 된 이유에 대해 <표 4>에서 보듯이 두 집단 모두 '임대(분양) 가격이 저렴(임대가구 31.5%, 분양전환가구 51.4%)하기 때문에'가 가장 응답이 높았으며, 그 다음으로 '주택 구조와 주거 편리성'에 대한 응답이 높았다. 1997년도 조사에 따르면 '직장과의 거리'라는 이유가 많은 빈도를 차지했던 결과와는 상이한 차이가 나고 있다(임승직, 1997: 108). 이러한 사실은 임대주택이 다른 분양주택에 비해 가격이 저렴하다는 점을 지적해 주고 있으며, 임대주택정책이 지니는 목표가 상당한 효과로 나타나고 있다는 점을 보여준다.

표 4. 거주 주택 결정 이유

(단위: %)

특성	응답		임대보증금 및 임대료 가격이 저렴	주택구조와 주거편리성 때문에	직장과의 거리 등 출퇴근 편리성	자녀들의 교육환경 때문에	시장, 쇼핑센터 등 주변환경 때문에
	응답	사례수					
임대가구		721	31.5	28.4	23.9	8.0	2.6
소득수준	149만원 이하	138	47.8↑	28.3	14.5	4.3	1.4
	150~249만원	328	30.2	28.0	24.1	8.5	2.7
	250만원 이상	255	24.3	29.0	28.6	9.4	3.1
지역크기	대도시	115	40.9↑	21.7	21.7	7.8	1.7
	중소도시	606	29.7	29.7	24.3	8.1	2.8
특성	응답		주변아파트보다 분양가격이 저렴	주택구조와 주거편리성 때문에	직장과의 거리 등 출퇴근 편리성	시장, 쇼핑센터 등 주변환경 때문에	자녀들의 교육환경 때문에
	응답	사례수					
분양전환가구		311	51.4	15.1	10.0	8.0	6.1
소득수준	149만원 이하	86	57.0↑	18.6	8.1	3.5	3.5
	150~249만원	133	48.9	14.3	6.0	10.5	7.5
	250만원 이상	92	50.0	13.0	17.4	8.7	6.5
지역크기	대도시	77	68.8↑	5.2	5.2	6.5	6.5
	중소도시	234	45.7	18.4↑	11.5	8.5	6.0

입주결정 이유를 응답자 특성별로 살펴보면, 임대가구의 경우 '임대 가격이 저렴해서'라는 이유는 소득수준이 낮을수록, 그리고 대도시 지역에서 응답 비율이 높았다. 분양전환가구는 소득이 낮을수록 '분양 가격이 저렴해서'라는 동기가 상대적으로 높다. 그리고 대도시지역에서는 '분양가격이 저렴해서', '주택 구조와 주거편리성'은 도시 지역에서 상대적으로 응답이 높게 나타났다.

2. 만족도

1) 전체만족도

주거환경에 대한 전체적인 만족도의 측정은 일반적인 사항 7문항, 주거만족도 21문항으로 매우 불만족 = 1점, 불만족 = 2점, 보통 = 3점, 만족 = 4점, 매우 만족 = 5점을 기준으로 매우 불만족 1점에서 매우 만족 5점까지 5단계 Likert척도로 조사하였다. 공동주택아파트의 전체만족도는 임대가구나 분양전환가구 두 집단 모두 긍정적 평가가 약간 우세한 것으로 나타나고 있다<표 5 참조>. 집단별로 비교할 경우, 임대가구의 임대주택에 대한 만족도는 평균 3.2점, 분양전환가구는 현재 살고 있는 분양전환주택에 대해

서는 평균 3.5점, 과거 임대주택에 대해서는 평균 3.4점으로 임대가구에 비해 임대주택에 대한 만족도가 상대적으로 더 높게 나타났다. 전체적으로 볼 때 분양전환가구는 현 임대가구보다는 임대주택에 대해 만족한다는 평가를 내리고 있다.

거주특성별 특성을 고려해 볼 때 임대가구와 분양전환가구는 대도시보다는 중소도시지역에서 만족 비율이 높게 나타났다. 임대주택공급주체별 특성변수로 볼 때 공공이나 지자체보다는 민영주택이 보다 만족하고 있는 것으로 나타나고 있다. 이는 민영주택이 최근 품질향상에 중점을 두고 있는 것으로 보아 그런 평가를 받은 것으로 판단된다<표 6 참조>.

2) 항목별 만족도

현재 거주하고 있는 임대주택 및 분양전환주택에 대해 느끼는 만족도를 개별 항목별로 살펴본 결과<표 7 참조>, 임대가구는 '자녀들의 불이익'에 대한 평가가 다른 측면에 비해 가장 높았으며(3.8점), 그 다음으로 '주거안정'(3.5점)에 대한 긍정적 평가가 높은 반면에, '주택 관리비'(2.5점) 및 '이웃들과 공동체 의식'(2.7점)에 대해서는 부정적 평가가 많았다. 임대가구는 거주하면서 자녀불이익을 전혀 느끼지 않고 있으며 주거안정의 효과를 거두고 있음을 보여준다. 분양전환가구는 '동네 주변환경'(3.6점)에 대한 평가가 가장 좋았으며, 그 다음으로 '교육환경'(3.5점)에 대한 평가 점수가 높았으며, '주택 관리비'(2.6점) 및 '마감상태'(2.6점)에 대한 평가가 상대적으로 나쁘게 나타났다. '하차보수의 신속성'(임대가구 3.1점, 분양전환가구 2.9점) 및 '대중교통편'(임대가구 2.8점, 분양전환가구 3.3점)에 대해서는 임대가구와

표 5. 전반적 만족도 (단위: %)

항 목	임 대 가 구				분 양 전 환 가 구			
	불만족	보통	만족	평균(점)	불만족	보통	만족	평균(점)
임대주택 만족도	15.7	46.7	37.6	3.2	13.8	37.6	48.6	3.4
분양전환주택 만족도	-	-	-	-	6.1	41.8	52.1	3.5

표 6. 거주특성별 전반적 주거 만족도 (단위: %)

응답특성	사례수	1	2	1+2	3	4	5	4+5	계	평균(점)	
		매우불만족	불만족	(매우+불만족)	보통	만족	매우만족	(매우+만족)			
임대가구	721	1.1	14.6	15.7	46.7	36.9	0.7	37.6	100	3.2	
지역 크기	대도시	115	0.9	20.0	20.9	50.4	28.7	-	28.7	100	3.1
	중소도시	606	1.2	13.5	14.7	46.0	38.4	0.8	39.3↑	100	3.2
분양전환가구	311	0.3	13.5	13.8	37.6	47.6	1.0	48.6	100	3.4	
지역 크기	대도시	77	-	19.5	19.5	46.8	32.5	1.3	33.8	100	3.2
	중소도시	234	0.4	11.5	12.0	34.6	52.6	0.9	53.4↑	100	3.4
사업주체	주공	155	-	11.6	11.6	43.2	44.5	0.6	45.2	100	3.3
	민영	71	1.4	9.9	11.3	16.9	71.8	-	71.8↑	100	3.6
	지자체	85	-	20.0	20.0	44.7	32.6	2.4	35.3	100	3.2

표 7. 항목별 만족도 (단위: %)

항 목	임대가구				분양전환가구			
	불 만족	보통	만족	평균 (점)	불 만족	보통	만족	평균 (점)
이웃들과 공동체의식	47.7	31.6	20.7	2.7	31.2	36.7	32.2	3.0
주민들의 질서의식	29.4	50.6	20.0	2.9	28.6	45.0	26.4	2.9
소외감이나 차별감 인식	14.4	19.4	66.2	3.6	24.8	16.4	58.8	3.4
자녀들의 불이익 인식	14.6	11.2	74.2	3.8	27.0	14.5	58.5	3.4
주택 구조	24.0	28.8	47.2	3.2	28.6	34.4	37.0	3.1
주택 마감상태	42.0	33.7	24.3	2.8	49.2	32.2	18.6	2.6
공동시설 관리상태	29.1	37.7	33.1	3.0	31.5	36.3	32.2	3.0
하차보수 신속성	27.2	33.8	39.0	3.1	35.4	36.7	28.0	2.9
주택 관리비	54.8	29.8	15.4	2.5	46.6	45.7	7.7	2.6
임대료 수준	34.3	38.3	27.5	2.9	-	-	-	-
교육환경	18.4	37.2	44.4	3.3	8.7	36.0	55.3	3.5
편의시설	28.7	35.6	35.6	3.0	15.4	34.4	50.2	3.3
주차문제	25.8	25.9	48.3	3.2	32.2	16.1	51.8	3.1
대중교통편	41.7	23.4	34.8	2.8	22.5	23.8	53.7	3.3
안전문제	25.9	39.4	34.7	3.1	12.9	36.3	50.8	3.4
동네 주변환경	14.0	39.7	46.3	3.3	5.1	26.4	68.5	3.6
개인 사생활 보호	18.0	49.5	32.5	3.1	-	-	-	-
주거안정	12.5	33.6	54.0	3.5	-	-	-	-
일반시세보다 낮은 분양 전환제도	17.9	43.4	38.7	3.2	-	-	-	-

분양전환가구의 평가가 서로 엇갈리게 나타나는 차이를 보여주었다.

전체적으로 볼 때 만족도의 기준은 5점 척도로 조사하였으므로 평균이 3.3 이상인 경우가 비교적 만족도가 높은 것으로 해석하였으며, 3.2~3.0까지는 그저 그런 경우이며, 2.9 이하인 경우는 불만족하는 것으로 해석하였다. 이런 기준으로 볼 때 임대가구의 경우 4개 항목, 그저 그런 경우 9개 항목이며 불만족하는 경우 5개 항목으로 나타났다. 분양전환가구의 경우는 7개 항목, 그저 그런 경우 3개 항목이며 불만족하는 경우 5개 항목으로 나타나서 임대가구보다 임대주택에 대해 상당히 만족하는 반응을 보이고 있다.

높은 만족도를 보이고 있는 1~4위까지의 내용들은 임대가구와 분양가구가 비슷한 양상으로 나타나

서 자녀의 불이익, 소외감이나 차별감, 주거안정수단, 주변환경, 교육환경 등에서 비교적 높은 만족도를 보이고 있다. 임대주택에 대한 사회적 편견이 전혀 없으며 주변환경들이 잘 조성이 되어 있어서 주거안정수단으로서 그 역할을 충실히 하고 있음을 알 수 있다. 또한 평균 2.9 이하의 불만족한 항목들은 주민의 질서의식, 하자보수의 신속성, 마감상태 등에 대해 불만족하는 것으로 나타난 것은 질적으로 좋은 주택의 공급차원에서 세심한 고려가 있어야 할 것이다. 주택에 대한 가장 큰 불만은 주택구조의 측면으로 내부시설의 질 저하와 관리상태를 지적하고 있다. 이 점은 정부와 임대주택공급자가 정책적으로 고려하여야 할 대목이다. 임대가구는 분양전환가구 보다 만족도가 떨어져서 분양가구는 3.3 이상이 7개항목인데 비해 4개 항목에 불과하고 분양가구가 오히려 더 만족하고 있다.

3) 집단간 만족도 및 특성별 만족도 비교분석

(1) 집단간 만족도 비교

임대가구와 분양전환가구의 두 집단간 만족도 평균의 차이가 통계적으로 의미 있는 차이가 있는지를 검증하기 위해서 T-test와 F-test를 실시하였다. 집단간 비교 결과 'p < 0.05' 수준에서 통계적으로 의미 있는 차이는 다음의 항목에서 나타나고 있다. 이웃들과 공동체의식, 소외감이나 차별감 인식, 자녀들의 불이익 인식, 주택구조, 주택마감상태, 하자보수 신속성, 교육환경, 편의시설, 대중교통편, 안전문제, 주변환경, 문화여가생활 등에서 집단간 만족도가 차이가 나고 있다. 전체적으로 볼 때 내부환경이나 외부환경요인에서 주요한 차이를 드러내고 있다. 이 점은 임대가구에서 분양전환 이후 다른 변수가 만족도에 영향을 미친 것으로 보인다. 추론해 본다면 우선 관리주체의 변화가 있었고, 임대거주 동안 경제부담 능력정도 변화, 최초 주택건설이후 시간적 변화(노후화) 등이 영향변수로 작용한 것으로 판단된다.

(2) 인구학적 특성별 만족도 비교

각 항목에 대한 만족도가 성별(남녀), 연령(30대 이하, 40대, 50대 이상), 교육정도(중졸 이하, 고졸, 대졸 이상), 가족규모(2명 이하, 3명 이상)의 개인특성 변수에 따라 차이가 있는지를 통계적 검증을 실시하였다<표 8 참조>.

통계적 검증결과는 임대가구의 경우는 'p < 0.05'

표 8. 임대가구의 개인특성변수와 만족도간 검증

변 수	성 별		연 령		교 육 정 도		가 족 규 모	
	t-value	p	F-value	p	F-value	p	F-value	p
공동체의식	-1.738	0.083	4.449	0.004*	9.017	0.000*	0.264	0.080
질서의식	1.020	0.308	1.949	0.120	7.667	0.001*	0.173	0.915
소외감	0.887	0.376	1.418	0.236	0.799	0.450	1.300	0.273
자녀불이익	0.677	0.499	0.158	0.924	0.401	0.670	0.168	0.918
주택구조	0.855	0.393	2.196	0.087	1.030	0.358	1.301	0.273
마감상태	1.370	0.171	0.952	0.000*	10.314	0.000*	6.597	0.000*
공동시설관리상태	2.604	0.009*	3.155	0.024	4.020	0.018	0.498	0.684
하자보수신속성	-0.331	0.741	7.009	0.000*	10.610	0.000*	2.741	0.042
관리비증가수준	1.799	0.073	3.112	0.026*	4.498	0.011*	4.152	0.006*
임대료수준	0.434	0.664	0.286	0.836	0.019	0.981	0.383	0.765
교육환경	0.620	0.535	4.498	0.004*	6.740	0.001*	1.673	0.171
편의시설	1.628	0.104	11.423	0.000*	19.467	0.000*	3.668	0.012*
주차문제	-0.766	0.444	11.025	0.381	1.378	0.253	0.333	0.802
교통편의	1.228	0.220	4.498	0.004*	9.144	0.000*	0.849	0.467
안전문제	0.852	0.395	12.060	0.000*	9.093	0.000*	3.576	0.014*
주변환경	2.071	0.039	5.990	0.000*	8.943	0.000*	1.186	0.314
사생활 보호	1.435	0.152	4.945	0.002*	12.738	0.000*	2.039	0.107
주거안정	0.103	0.152	4.177	0.006*	1.807	0.151	1.484	0.218
분양전환가능	0.965	0.335	1.998	0.113	0.098	0.906	0.747	0.524
만족도 수준	0.786	0.432	3.754	0.011*	2.369	0.094	2.028	0.109

수준에서 개인특성변수에 따라 유의미한 항목들이 나타나고 있다. 성별변수와 만족도간 에 유의하지 않은 경향을 보여주나, 연령, 교육정도, 가족규모에 따라 유의한 항목들이 발견된다. 연령변수에는 공동체의식, 마감상태, 하자보수 신속성, 교육환경, 편의시설, 교통편의, 안전문제, 주거안정 등의 만족도 항목에서 의미 있는 차이를 보여준다.

교육변수와는 공동체의식, 질서의식, 하자보수 신속성, 교육환경, 안전문제, 사생활보호 항목에서, 가족규모와는 마감상태, 편의시설, 안전문제 등에서 차이를 드러내고 있다. 연령과 교육변수는 주로 주변환경, 가족규모와는 편의시설과 밀접한 관련성을 보여준다. 반면 분양전환가구의 경우는 성별변수와는 소외감, 자녀불이익, 공동시설 관리상태, 연령변수와는 전체항목에서, 교육변수는 교육환경, 안전문제, 가족규모변수와는 편의시설 항목과 관련성이 드러난다. 두 집단의 종합적 경향을 볼 때 집단간 특이한 차이가 발견되지 않고 있으며, 연령과 교육정도에 따라 만족도 차이를 알려주고 있다.

4) 만족도의 회귀모형

임대주택수요자들 대상으로 종속변수인 전체 만족도와 독립변수인 각 항목 만족도간의 영향관계를 회귀모형식을 적용하여 검증하였다. 그러나 회귀분석을 위한 개별항목을 모두 적용할 수 없기 때문에 사전 작업으로서 비슷한 항목은 하나의 요인으로 묶는 요인분석(factor analysis)을 실시하였다. 이곳에서는 주인자분석 방법을 사용하였으며 요인추출방법은 배리맥스 접근방법을 적용하였다. 요인의 수는 스크리 검정기준으로 하여 5개로 결정하였다. 요인분석결과는 <표 9>와 같다.

요인분석 결과 요인 1은 교육환경, 편의시설, 주차문제, 대중교통, 안전문제, 주변환경으로 구성되었다. 요인 2는 주택구조, 마감상태, 공동시설관리상태, 하자보수이고, 요인 3은 소외감, 불이익, 요인 4는 관리비, 경제적 도움, 주택가격수준²⁾ 등이다. 요인 5는 공

2) 임대료 수준은 임대가구에만 해당된다. 주차문제의 경우는 요인분석에 따르면 요인 2에 더 가까울 수 있지만, 통념상 요인 1에 결합하였다.

표 9. 만족도의 요인분석

변 수	구 성 요 소				
	1	2	3	4	5
공동체의식	0.162	0.131	-9.379E-02	8.740E-02	0.692
질서의식	0.191	0.469	0.190	-6.139E-02	0.527
소외감	0.105	0.211	0.812	7.697E-02	-3.933E-02
불이익	1.528E-02	9.981E-02	0.843	0.118	3.310E-02
주택구조	-4.136E-02	0.711	3.761E-02	5.942E-02	-0.125
마감상태	9.714E-02	0.736	0.111	7.667E-02	0.156
공동시설관리상태	0.128	0.612	0.147	1.943E-02	0.340
하자보수	0.189	0.511	0.153	0.108	0.108
관리비	0.115	0.209	-6.547E-03	0.603	-0.345
교육환경	0.721	3.18E-02	7.491E-02	1.425E-02	4.311E-02
편의시설	0.728	0.124	-7.833E-03	2.162E02	0.109
주차문제	0.299	0.453	-0.177	-0.238	-0.331
대중교통	0.660	-6.393E-02	-9.764E02	4.565E-02	0.263
안전문제	0.683	0.163	6.638E-02	8.906E-02	-6.655E-02
주변환경	0.730	0.186	0.108	1.418E-02	1.855E-02
경제적 도움	0.122	0.181	-0.141	0.617	0.156
주택가격수준	-4.094E-02	-0.120	7.126E-02	0.678	9.351E-02

동체의식, 질서의식 등이 한 그룹으로 형성하였다. 요인분석결과에 따라 요인 1은 외부환경, 요인 2는 내부환경, 요인 3은 심리성, 요인 4는 경제성, 요인 5는 사회성 등 5개 구성요소로 요약된다. 임대가구의 전체만족도에 영향관계를 분석하기 위해서 지역과 소득변수를 제외한 모형과 그렇지 않은 모형 등으로 3개 회귀방정식을 설정하였다. 분석에 사용된 변수는 다음 <표 10>에서 보는 바와 같다.

표에서 보는 바와 같이 종속변수는 전체만족이다. 종속변수는 모형에 따라 각 세부만족도 및 연령, 교육수준 등의 개인특성과 지역구분에 더미 변수를 사용하였다.

만족도 = f(요인 1, 요인 2, 요인 3, 요인 4, 요인 5, 연령, 교육수준, 소득, 지역)..... 모형 1

만족도 = f(요인 1, 요인 2, 요인 3, 요인 4, 요인 5, 연령, 교육수준, 소득)..... 모형 2

만족도 = f(요인 1, 요인 2, 요인 3, 요인 4, 요인 5, 지역)..... 모형 3

표 10. 분석에 사용된 변수

구 분		내 용	
종속 변수	전체만족		전체 임대주택에 대한 만족도
	만족도	f1 (외부환경)	교육환경, 편의시설, 주차문제, 대중교통, 안전문제, 주변환경
		f2 (내부환경)	주택구조, 마감상태, 공동시설관리 상태, 하자보수
f3 (심리성)		소외감, 불이익	
독립 변수	경제적 효과	f4 (경제성)	관리비, 경제적 도움정도
	만족도	f5 (사회성)	공동체의식, 질서의식
개인 특성		연령	30 이하 = 1, 30 이상 = 0
		소득	해당 소득
		교육수준	교육정도
기 타	지역	수도권 = 1, 비수도권 = 0	

III. 만족도 결정 요인

1. 임대가구의 만족도 결정요인

만족도에 영향을 미치는 변수간의 관계를 알아보기 위해 먼저 만족도 모형 1을 통해 회귀분석을 시

도한 결과, 독립변수로 외부환경, 내부환경, 심리성, 경제성, 교육수준 등이 통계적으로 유의미한 것으로 밝혀졌고($p < 0.05$), 이 중 내부환경(factor2)과 경제성이 가장 중요한 요인으로 밝혀졌다. 내부환경이 잘 되어 있는나와 관리비와 경제적 도움 정도가 만족도에 크게 영향을 미친다는 점을 보여주고 만족도 모형 2는 모형 1에서 지역(AGE)변수를 제외한 후, 모형 2식을 회귀분석으로 적용 분석한 결과는 독립변수로 외부환경, 내부환경, 심리성, 경제성, 교육수준 등이 통계적으로 유의미한 것으로 밝혀졌고($p < 0.05$), 이 중 내부환경(factor 2)과 경제성이 가장 중요한 요인으로 밝혀졌다. 지역변수를 제외하더라도 모형 1과 그 결과는 크게 차이가 나지 않는다. 만족도 모형 3은 모형 1에서 연령과 소득(INC), 교육수준 변수를 제외한 후, 모형 3을 적용한 결과는 외부환경, 내부환경, 심리성, 경제성 등이 통계적으로 유의미한 것으로 밝혀졌고($p < 0.05$), 이 중 내부환경(factor 2)이 가장 중요한 요인으로 밝혀졌다. 모형 1과 모형 2의 적용결과 상이한 차이는 발견되지 않으므로, 임대가구의 만족도는 내부환경(주택구조, 하자보수 등)의 질적수준에 좌우되고 있다.

2. 분양전환가구의 만족도 결정요인

분양전환가구의 만족도 모형도 임대가구처럼 3개 회귀방정식을 적용하여 변수간 영향관계를 분석하였다. 분양전환가구의 만족도에 영향을 미치는 변수간의 관계를 알아보기 위해 먼저 모형 1을 통해 회귀

분석을 시도하였다. 분석결과 외부환경, 내부환경, 심리성, 경제성 등의 독립변수가 통계적으로 유의미한 것으로 밝혀졌고($p < 0.05$), 이 중 외부환경(factor 1)과 내부환경(factor 2)이 중요한 요인으로 밝혀졌다. 분양전환가구는 임대가구와는 상이하게 외부환경에 좌우되고 있음을 알려준다. 지역변수를 제외한 후, 모형 2식을 적용한 결과는 외부환경, 내부환경, 심리성, 경제성 등이 통계적으로 유의미한 것으로 밝혀졌고($p < 0.05$), 외부환경이 가장 중요한 요인으로 밝혀졌다. 지역변수를 제외하더라도 영향관계는 모형 1과 크게 차이가 나지 않는다. 연령, 소득(INC), 교육수준 변수를 제외한 후, 분석결과는 외부환경, 내부환경, 심리성, 경제성 등이 통계적으로 유의미한 것으로 밝혀졌고($p < 0.05$), 외부환경이 가장 중요한 요인으로 밝혀졌다. 모형 1과 모형 2와는 상이한 차이는 발견되지 않고 있으며, 따라서 분양가구의 만족도는 외부환경(대중교통, 안전문제, 주변환경)에 좌우되고 있음을 보여준다. 결국 임대가구는 내부환경에, 분양전환가구는 외부환경이 주요한 변수로 작용하고 있다. 모형을 적용한 분석결과는 다음 <표 11>로 정리된다.

3. 집단간 만족도 결과 변수

임대가구와 분양전환가구 집단을 3개 모형을 적용 분석한 결과 변수의 영향력 차이는 크게 발견되지 않는다. 임대가구의 경우는 내부환경 분양전환가구는 외부환경이 주요한 변수로 작용하고 있다. 이는 임

표 11. 주택수요자들의 만족도 요인 분석결과

독립변수	임대 가구			분양 전환 가구		
	모형 1	모형 2	모형 3	모형 1	모형 2	모형 3
외부환경	0.235(5.56)***	0.235(5.56)***	0.221(5.43)***	0.518(7.33)***	0.520(7.46)***	0.505(7.56)***
내부환경	0.409(10.06)***	0.408(10.08)***	0.416(10.48)***	0.196(3.39)***	0.197(3.42)***	0.188(3.40)***
심리성	6.101E-02(2.08)*	6.095E-02(2.09)*	5.992E-02(2.09)*	0.118(3.05)***	0.117(3.09)***	0.954E-02(2.60)
경제성	0.240(6.21)	0.240(6.21)	0.245(6.41)	0.190(2.97)***	0.191(3.00)***	0.191(3.07)***
사회성	2.365E-02(0.66)*	2.345E-02(0.661)*	1.659E-02(0.47)	1.229E-02(0.27)	1.334E-02(0.28)	0.476(0.10)
연령	1.78E-03(0.68)	1.769E-03(0.68)		-1.313E-03(-0.4)	-1.262E-03(-0.4)	
교육수준	9.31E-02(2.91)*	9.299E-02(2.19)*		4.381E-02(0.81)	4.428E-02(0.82)	
소득	2.039E-04(0.88)	2.041E-04(0.89)		4.777E-04(1.29)	4.81E-04(1.31)	
지역	6.199E-03(0.07)		2.443(0.03)	8.087E-03(0.12)		1.908E-02(0.3)
R ²	0.315	0.323	0.326	0.349	0.349	0.341

*** $p < 0.01$, * $p < 0.05$

대가구는 주택의 만족도를 평가할 때 임대가구의 경우 주택구조, 마감상태, 공동시설관리상태, 하자보수 등 내부환경을, 분양가구는 교육환경, 편의시설, 주차문제, 대중교통, 안전문제 등 외부환경을 중요하게 인식하고 있는 것으로 나타나고 있다. 이런 차이는 분양전환가구는 임차가구보다 상대적으로 연령차이(임대: 38.2, 분양: 46.3)에 따른 자녀교육문제에 기인할 가능성이 높다. 이는 임대주택제도 조사결과와도 상통한다. 임차가구는 제도개선으로 질적향상(51.6%)을, 분양가구는 평형조정(21.2%)을 중요하게 인식하고 있어서 자녀교육문제와 관련성을 추론할 수 있다. 모형을 적용한 분석결과를 정리하면 <표 11>로 제시할 수 있다.

IV. 결론 및 제언

본 연구는 주거환경에 대한 만족도 조사에 관한 연구로서 이를 위해 임대아파트와 분양전환 된 아파트의 두 집단에 대해서 특성별 전체만족도와 거주자들의 만족도 요인에 대한 영향관계를 3개 모형으로 평가하여 결과변수에 의해서 정책 방향을 모색하였다. 이에 대한 실증적 분석 결과 제언은 다음과 같다.

현 임대아파트에 대한 입주동기에서 두 집단은 '임대(분양)가격이 저렴하기 때문에'가 가장 높은 선호도를 보였다. 이러한 결과는 저소득층의 주거비에 대한 경제적 기여도 요인이 만족도 측면에서 임대주택이 지니는 목표가 상당한 효과가 있는 것으로 나타났다. 그리고 전체만족도의 두 집단간 비교에 있어 분양전환가구가 임대가구보다 더 만족스러운 평가를 내리고 있으며 대도시보다 중소도시의 지역에서 만족비율이 더 높게 나타났다. 임대주택 공급주체별의 결과에서는 지방사업체보다는 주택공사가 주택공사보다는 민간사업자가 공급하는 임대주택에 보다 더 만족하고 있는 것으로 나타나고 있어 최근 민간사업주체가 사회성과 공공성을 인식하여 시공의 공법이나 품질향상에 있어 중점을 두고 꾸준히 개선한 것이 그런 평가를 받은 것으로 판단된다.

항목별 만족도에서 두 집단간에 비슷한 양상을 보였고 자녀들에 대한 불이익 인식, 사회적인 소외감이나 차별화된 인식 그리고 인근지역 주변환경, 교육환경 등의 측면의 분석은 비교적 높은 만족도를

보이고 있어 임대주택에 대한 사회적 편견이나 주변환경에 대한 문제 등에 있어 평소 우려했던 인식에 전혀 문제가 없었고 오히려 교육 등 주변환경이 잘 조성되어 주거 안정수단으로써 자리 잡아가고 있는 것으로 파악되었다.

만족도에 대한 두 집단을 3개 모형으로 적용 회귀모형에 의한 요인분석결과 변수의 영향력 차이는 크게 발견되지 않았으며 임대주택가구는 내부환경, 분양전환가구는 외부환경이 주요변수로 작용하고 있다. 이는 임대가구의 경우 주택의 구조, 마감상태, 공동시설 상태, 하자보수 등 내부환경을, 분양가구는 교육환경, 편의시설, 주차문제, 대중교통, 안전문제 등 외부환경을 중요하게 인식하고 있는 것으로 나타났다. 즉 임대주택의 주거만족도를 위한 개선사항으로는 두 집단 모두 질적 향상이 가장 필요한 측면으로 분석되었고 그 다음으로 저리용자제도 확대와 평형상향조정 등을 요구하고 있는 것으로 조사되었다. 특히 임대주택 거주자는 저리용자 확대가 상대적으로 많고 분양전환가구는 평형조정에 대한 관심이 많았다. 그리고 불만족한 항목으로 주민질서외식, 하자보수의 신속성, 마감상태 등은 주택구조 내부시설의 질 저하와 관리상태를 지적하고 있다는 점에서 질 좋은 주택공급을 사업자에게 요구하고 있음을 알 수 있다. 이러한 주거환경의 질적 향상과 주거만족도에서 비교적 높게 평가된 경제적 도움 등에 있어서 분석해보면 정부의 정책적인 측면에서 한계가 있다. 그동안 임대공급자를 위해서 정부는 조세, 금융, 택지 등을 지원하고 있으나 이러한 혜택에 대한 반대급부로 각종 의무규정을 적용하여 규제하고 있다. 즉, 표준임대료 적용, 매각기간 및 매각가격의 제한 등의 각종 정책은 임대수요자에게는 편익을 어느 정도 부여하고 있으나 결국은 임대사업자의 규제라는 과정을 통해서 수요자들에게 귀착되고 있는 실정이다. 현재 주택시장의 경우, 분양가 규제가 없는 일반사업자는 주거기능의 질적 및 경제적 가치증대 등에 있어 수요자들을 위해서 치열한 경쟁의 대상이 되고 있는 실정인데 임대사업자는 이러한 규제에 의해 사업성이 떨어져 임대주택의 질 저하는 물론 이에 수반되어 주택의 경제적 가치도 갈수록 큰 편차를 보이고 있다. 이와 같이 임대사업자들은 정부의 규제에 의한 가격규제의 한계성으로 시장경제 이론으로는 해결할

수 없고 정부의 정책개선이나 규제완화로만 가능하다고 판단되어진다. 특히 지금까지의 분석의 결과에서 제시되었듯이 주택이 단지 사람이 거주하며 생활하는 물리적인 공간의 의미로만 여기고 수요를 충족할 수 있는 양적확대가 목적이었다면 이제부터는 임대주택도 '주거권으로서의 주택문제'라는 시각에서 질적인 차원의 주택공급 정책전환이 필요하고 아울러 임대주택하면 소형위주의 공급으로 서민만이 거주하는 등식이 사회전반에 걸쳐 만연되어 있어 서민들의 전유물이 아닌 중산층 이상도 함께 공존할 수 있도록 평형조정을 통한 질적인 수준을 한 단계 높일 필요가 있다는 것이다. 평소 임대주택제도의 개선이 정치권이나 국가 정책으로써 주 관심대상에서 제외되어 있다가 선거철 등 특정시기에 잠시 관심을 보이다 사라지는 등 저소득층을 위한 사회보장이라는 큰 틀 속에서 그 역할을 다하지 못하고 작은 지류에 불과했던 것이다. 앞으로 임대주택이 뿌리내리기 위해서는 위에서 제시된 정부의 정책의 변화도 중요하지만 정치적, 사회적, 경제적인 측면에서 국민의 관심이 되도록 정책적인 배려가 있어야 할 것이다. 임대주택정책의 제도에 대한 국민적인 관심의 부족은 임대주택제도에 있어서 절대 성공할 수 없다고 할 것이다. 마지막으로 본 연구에서 두 대상 집단이 전국적, 지역별로 선정하는데 있어 균형 있게 공급되지 않아 자료조사 및 구성에 있어서 두 집단의 표본크기가 동일하지 않는 가운데 연구 분석이 이루어져 한계가 있었다. 향후 임대주택이 무주택 저소득층을 위한 실질적 기여를 할 수 있도록 제시된 연구과제에 의해서 미흡한 부분에 대해서는 지속적인 연구가 있어야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 국토연구원(1999), '1999년도 주거실태조사'.

2. 윤주현(2002), '한국의 주택'. 대전: 통계청.
 3. 이래영(1991), '부동산 경제론'. 서울: 기공사.
 4. 이중희(1997), '주택경제론'. 서울: 박영사.
 5. 이태교(2001), '토지정책론'. 서울: 법문사.
 6. 정진경 역(1988), '주택문제'. 서울: 일송정.
 7. 정의철(1997), '임대주택 활성화 방안 연구'. 서울: 시정개발연구원.
 8. 정희수(1996), '민간임대주택 활성화를 위한 수요 특성분석 연구'. 서울: 주택산업연구원.
 9. 최태량(1997), '주택정책론'. 서울: 관악출판사.
 10. 하성규(2001), '주택정책론' 서울: 박영사.
 11. 하성규 외(2000), '주택·도시·공공성'. 서울: 박영사.
 12. 현대경제사회연구원(1991), '주택문제해소대책'.
 13. 고 철(2000), 공공임대주택의 공급효과 및 공급확대방안. 하성규 외. '주택·도시·공공성'. 서울: 박영사. 136-166.
 14. 김수현(1996), '한국 공공임대주택의 정책의 전개 과정과 성격' 서울대 박사논문.
 15. 박헌주(1993), 우리나라 주택정책의 모형화 시론. '국토연구' 19: 65-83.
 16. 윤인숙(2001), 민간건설 공공임대주택의 문제점과 개선방안. '주택' 제72호: 63-74.
 17. 이상욱(2000), 임대주택의 문제점 및 개정방향. '영남법학' 6(1): 93-116.
 18. 이종근(2003), 주택은 소유목적이 아닌 거주수단. '고우경제' 22(1): 106-119.
 19. 임승직(1995), 우리나라 임대주택부문과 주택정책의 방향. '대한부동산학회지' 13: 132-158.
 20. Bell, M(1983), Housing Policy and Economic Power. The Political Economy of Occupation. D.C.: Brooking Institution.
 21. Boume, L. S(1981), The Geography of Housing. London : Edward Arnold.
 22. Doling, J(1993), Encouraging Homeownership, in Jones C. ed, New Perspectives on the Welfare State in Europe. London: Routledge.
 23. Bratt, R. G(1989), Rebuilding a Law-Income Housing Policy. Temple University Press. Bryan D. Jones(2002). Bounced rationality and public policy : Herbert A. Simon and the decisional foundation of collective choice. Policy Sciences. 35: 269-284.
 24. Duncan, S(1986), Housing Building, Profits and Social Efficiency in Sweden and Britain. Housing studies. 1(1).
 25. Landau, Martin(1977), The Proper Domain of Policy Analysis. American Journal of Political Science. 30(2): 423-427.