

## 저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인 연구

### A Study on Factors Influencing Residential Satisfaction by Housing Type and Housing Tenure of Low-Income Households

박윤태\*  
Park, Yoon-Tae

원유호\*\*  
Won, You-Ho

김구회\*\*\*  
Kim, Gu-Hoi

#### Abstract

Using the 2013 Korea Housing Survey, this research analyzed factors influencing residential satisfaction of low-income households concerning the economic condition, satisfaction about interior and exterior environments in dwelling, recognition of housing welfare policy. The economic condition showed that if there are less living expenses and more ordinary income, it brought about more positive effects in the ownership of a detached house, row and multi-family house. Most variables about satisfaction with the interior environment in dwelling have a significant influence on a detached house, apartment, row and multi-family house. The following factors played a significant role: accessibility to commercial facilities, neighborhood relationship and natural environment in the satisfaction with the exterior environment in dwelling about most types. Specifically, from an institutional perspective of housing welfare policy, the effect of the housing expenses support and the intention about remodeling were factors influencing residential satisfaction in cheonsei and monthly rent, free of a detached house and free of an apartment. These results will utilize preliminary data to establish housing welfare policy for low-income households.

Keywords : Low-Income Households, Residential Satisfaction, Housing Type, Housing Tenure, Housing Welfare Policy

주요어 : 저소득층, 주거만족도, 주택유형, 점유형태, 주거복지정책

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

과거 정부는 국민의 주거수준을 향상시키기 위하여 양적 측면에서 지속적인 주택공급정책을 시행하였다. 이에 주택보급률은 2005년 98.3%에서 2013년 103%까지 확대되어 주택수요에 대한 문제가 크게 개선되었다(Ministry of Land, Infrastructure & Transport, 2013). 하지만 공급 중심의 주택정책은 모든 계층에게 획일적인 기준으로 적용되어, 소득계층별로 차별화된 정책을 수립하지 못했다. 이러한 문제로 인해 저소득층일수록 주거수준은 열악해졌고, 주거비 부담은 점점 높아지면서 계층들 간의 주거환경에 대한 인식 차이가 심화되었다(Park, 2006; Kim, 2009; Lee, 2010; Kang, 2010; Choi and Han, 2013). 이에 정부는 저소득층의 주거안정을 목적으로 공공임대주택 공급, 기초생활보장급여, 전세자금대출, 주택개보수 지원 등 다

양한 주거복지정책을 수립하여 시행하였으나 제도적인 한계가 나타났다.

특히, 저소득층은 주택시장이 변화하면서 연간소득 대비 주택가격(PIR) 및 임대료 비율(RIR)이 일반가구와 비교하여 매우 높아졌다. 또한 전세에 비해 월세 형태로 점유하고 있는 상황이므로 연간소득 대비 임대료 비율을 살펴보면 2008년 30.9%에서 2014년 34.1%로 상승하여 주거비 부담이 점점 가중되고 있는 상황이다(Ministry of Land, Infrastructure & Transport, 2013). 이에 저소득층 인구는 2014년 기준 약 130만 명으로 총 인구의 2.5%를 차지하고 있으며, 현재 생활적 빈곤을 경험하면서 쾌적한 주거환경에 거주하지 못하고 있다(Statistics Korea, 2014). 이러한 저소득층의 주거문제는 그들의 사회·경제적 지위의 상승기회를 박탈할 뿐 아니라 지역사회 및 주민 간의 갈등을 야기하여 악순환을 반복하고 있다.

이처럼 저소득층의 주거실태는 사회적 문제가 되고 있으며, 생활고로 인하여 타 소득계층과 동등한 주거권을 보장받지 못하고 있다. 이에 정부는 공공임대주택의 공급을 통한 주거환경의 물리적 개선과 질적 측면의 주거복지정책을 시행하고 있지만, 장기적인 측면에서 주거만족도에 대한 고려는 나타나지 않고 있다. 이러한 상황으로 본 연구는 주거복지정책의 실효성에 대한 검토와 기준에 고려하지 못한 저소득층의 주택유형 및 점유형태를 파악

\*정회원(주저자), 한양대학교 도시대학원 석·박사통합과정

\*\*정회원(교신저자), 한양대학교 도시대학원 도시공학박사

\*\*\*정회원, 한양대학교 도시대학원 박사수료

Corresponding Author: You-Ho Won, Ph.D. Dept. of Urban Planning and Transportation Planning, Hanyang Univ., 222 Wangsimni-ro, Seongdong-gu, Seoul, Korea  
E-mail: Wonyouho@naver.com

하여, 향후 주거만족도를 향상시킬 수 있는 개선방안을 제안하고자 한다.

따라서 본 연구는 정부의 주거복지정책이 저소득층의 주거실태를 고려하지 못했다는 점에 착안하여 세부유형을 주택유형 및 점유형태로 구분하였다. 그리고 각 유형에 따른 경제적 여건, 주거 내·외부환경에 대한 만족도, 주거복지정책에 대한 인식을 변수로 설정하여 저소득층의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 도출하고, 이를 바탕으로 향후 저소득층의 주거복지정책을 수립하는데 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 전국에 거주하는 저소득층을 대상으로 공간적 범위를 설정하였으며, 시간적 범위는 저소득가구 주거실태조사가 실시된 2013년을 기준으로 하였다.

연구의 방법은 먼저 주거만족도 및 주거복지정책에 관련된 이론 및 선행연구 검토를 통해 유의한 변수를 고려하여 지표를 선정하였으며, 세부유형을 주택유형 및 점유형태에 따라 구분하였다. 다음으로 실증분석은 각 유형에 따른 변수들의 차이를 검증하기 위해 교차분석( $\chi^2$ ) 및 분산분석(ANOVA)을 실시하였으며, 다중회귀분석을 통해 유형별 주거만족도에 미치는 영향요인을 도출하였다. 마지막으로 저소득층의 주거만족도를 향상시키기 위해 주거복지정책에 대한 시사점을 제안하고자 한다(Figure 1).

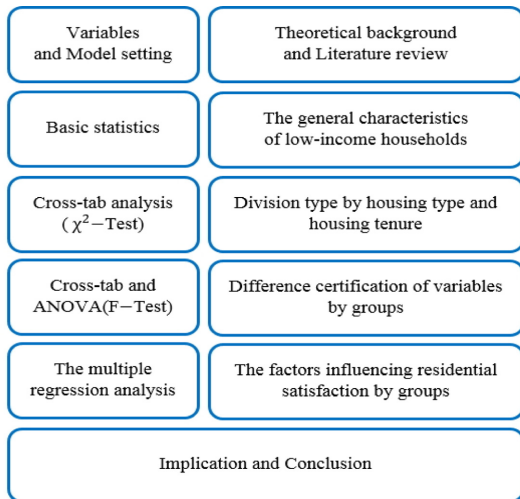


Figure 1. The Process of Research

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 2012-2013 주거실태조사 현황 비교

이 현황은 2012년 일반가구 및 2013년 저소득가구 주거실태조사 연구보고서 내용 중 생활비, 주거관리비 부담, 최저주거기준 미달가구 비율을 비교한 내용이다.

경상소득 대비 생활비는 일반가구 52.6%, 저소득가구 70.2%로 나타났다. 경상소득 대비 주거관리비(임대료 제

외)는 일반가구 8.7%, 저소득가구 12.8%이며, 최저주거기준 미달가구 비율은 일반가구 7.2%, 저소득가구 37.3%를 나타내고 있다. 이에 저소득층은 주거 측면에서 매 달 일정한 지출이 소요되는 항목에 따른 부담 정도가 일반가구에 비해서 더 높았으며, 최저주거기준 미달 비율은 차이가 심각한 수준으로 나타났다(Ministry of Land, Infrastructure & Transport, 2013).

다음으로 일반가구 및 저소득가구의 주택유형 및 점유형태별 분포를 살펴보면, 일반가구의 경우 단독주택 및 아파트가 각각 45.1%, 42.1%로 높은 비중을 차지하고 있었다. 반면 저소득가구의 경우 단독주택이 63.8%, 아파트 18.7%, 연립·다세대 15.7%로 단독주택의 비율이 가장 높은 것으로 도출되었다. 특히, 저소득가구의 경우 일반가구와 달리 주택유형이 단독주택에 편중되어 있으며, 점유형태는 전월세 비율이 58.9%로 일반가구에 비해 20% 이상 높은 것으로 나타났다. 이처럼 저소득가구의 경우, 주택유형 및 점유형태가 일반가구와 다른 양상을 보이고 있기 때문에 이를 고려한 연구가 필요하다.

2. 주거만족도 및 주거복지의 개념

주거만족도는 개인 특성에 따른 거주자의 선호에 따라 느끼는 만족을 의미하며, 이는 주거욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가로서 주택에 대한 기대감에 기인하여 현재의 주거상태에 대하여 만족 여부를 나타내는 정도를 말한다(Kang, 2010; Lee, 2010; Lee, 2012). 또한 경제적 여건, 주택형태 및 점유형태, 주거 내·외부환경 등으로 다른 환경적 요인에 따라 거주자들의 만족감은 달라진다(Lee, 2012; Chun & Oh, 2013). 특히, 거주자의 주거만족도는 삶의 질과 밀접하며 민간 및 공공에서 건설한 주택을 평가하는 척도로서 정부의 주택정책을 수립하는데 중요한 지표로 사용되고 있다(Kim, 2009; Hwang, 2013; Ahn, 2014; Kim, 2015).

주거복지는 주거권 확보를 보장하기 위해 분배의 형평성을 제고하여 제도를 마련하고, 빈곤상황에 처한 사회적 약자를 수혜대상으로 그들의 주거수준을 향상시킬 수 있도록 재정적 지원 및 주거서비스를 제공하는 것을 의미한다. 이는 공급과 수요 측면의 주거복지로 구분할 수 있는데, 먼저 공급은 주거권을 보장하기 위해 주택공급에 초점을 맞추어 물리적 주거환경을 개선하는 데 주안점을 두는 것이고, 수요는 거주자의 삶의 질을 고려하여 사회문화적 안정감을 향유할 수 있도록 직접적으로 기초생활급여를 보조하는 것을 말한다(Jeon, 2008; Lee, 2010; Lim, 2014).

3. 선행연구 검토

저소득층 관련 연구는 크게 주거만족도와 주거복지정책으로 구분할 수 있으며, 세부적인 내용은 다음과 같이 정리할 수 있다.

### 1) 주거만족도 관련 연구

Kang(2010)의 연구에서는 부산광역시 수급가구와 차 상 위가구를 대상으로 주거안정성 측면을 살펴보기 위해 최저주거기준, 월 소득 대비 임대료비율(RIR) 등 각 항목의 지니계수를 활용하여 분석하였다. 분석결과는 관리비, 임대료 등 주거비 부담이 부채의 원인으로 나타났으며, 평균 월 소득 대비 임대료비율(RIR)이 모두 50%를 넘고 있으므로 주거비 부담이 매우 높은 것으로 도출되었다.

Lee(2010)의 연구에서는 인천지역 내 매입 및 전세임대 주택 거주자의 주거만족도를 비교하여 주거만족도의 차이를 실증하였다. 그 결과, 전세임대주택은 매입임대주택 보다 주거 내·외부환경에서 주거만족도가 더 높은 것으로 나타났으며, 월 임대료 부담을 경험하고 있기 때문에 보다 적극적이고 다양한 지원책이 필요하다고 주장하였다.

Kim(2013)의 연구에서는 매입임대주택 거주자를 대상으로 가구특성에 따라 평가항목별 주거만족도 영향요인의 중요도를 측정된 결과, 공공기관의 주택관리와 경제적 환경이 가장 높은 것으로 나타났다.

Kim(2015)의 연구에서는 수도권 주요 8개 도시를 대상으로 최근 4년간 저소득층의 주택개보수 현황을 조사하여 연령, 주거면적, 주택내부시설 등 주변 생활환경의 선호도 차이를 검증하였다.

### 2) 주거복지정책 관련 연구

Kim(2013)의 연구에서는 저소득층의 주거급여, 전세자금대출 등의 문제점을 확인하고 이에 대한 개선방안으로 주거급여수급자의 기준 확대, 전세자금대출 확대 등 주거복지 실현을 위해서 명확한 법적기준과 개선방안을 제시하였다.

Lee(2014)의 연구에서는 사회적 취약계층을 위한 주거권과 최저주거기준의 측면에서 주거급여 및 기초생활보장제도와 관련하여 수급 기준, 가구당 월 평균 지급액, 주거급여체계의 문제점을 제시하고, 법 제도적 차원에서의 주거복지정책에 대한 개선방안을 주장하였다.

Lim(2014)의 연구에서는 주거복지사업에 대한 주거안정 및 주거복지정책의 효과에 대해 분석하였으며, 정부 정책과 민간의 주거지원 전달체계 간의 상호협력이 이루어질 수 있도록 제안하였다.

지금까지 선행연구를 살펴 본 결과, 연구의 한계를 다음과 같이 정리할 수 있다. 첫째, 저소득층의 일반적 특성에 따라 주거만족도가 차이가 있다는 것을 전제로 분석 결과를 도출하였으나 저소득층의 경제적 여건, 주거환경에 대한 만족도, 정책에 대한 인식 등을 고려하지 못하고 있다. 둘째, 주거복지정책의 개선방안을 제안하고 있지만 주로 영구 및 매입 임대주택에 한정하여 분석하고 있기 때문에 저소득층의 다양한 주택 및 점유형태의 차이를 고려하지 못했다. 셋째, 표본 수의 부족으로 일부 지역을 중심으로 연구가 진행되고 있기 때문에 전국을 대상으로 종합적인 관점의 정책적 함의를 제시하는데 한계가 존재하였다.

본 연구에서는 전국 단위의 2013년 저소득가구 주거실태조사를 활용하여 주택유형 및 점유형태를 기반으로 세부 유형을 설정하였으며, 이를 바탕으로 각 유형에 따른 주거만족도에 대한 부문별 영향요인을 실증하여 정책적 시사점을 제시하였다. 또한 저소득층은 다른 소득계층에 비해 특수성을 나타내고 있기 때문에 정부의 정책적 실효성을 고려하여 주거복지정책에 대한 인식을 새로운 변수로 추가하여 그 영향관계를 분석하였다는 점에서 연구의 차별성을 나타낸다. 따라서 연구 결과는 향후 주거복지정책의 방향 및 수립에 있어 종합적 실증자료로 활용될 수 있을 것이다.

## III. 분석의 틀

### 1. 분석자료 및 모형

2013년 저소득가구 주거실태조사는 국토교통부 및 국토연구원에서 공동으로 실시한 정책조사로서 전국 16개 시도 지역 내 중위소득 50% 이하 약 10,000 가구를 대상으로 전문 조사원들이 2013년 10월 7일부터 12월 22일 까지 면접을 실시하여 조사한 자료이다.

특히, 이 자료는 기초생활보장제도를 개선하여 주거급여제도를 확대하기 위한 정책적 수요에 따라 실시했으며 가구 관련 사항, 주거환경, 주거비보조제도 등에 대한 설문내용이 있으므로 저소득층의 주거실태를 파악하여 주거복지정책의 효과와 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인에 대한 실증분석이 가능하다(Ministry of Land & Transport, 2013).

이에 본 연구는 이론 및 선행연구 고찰을 통해서 저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따라 주거만족도 영향요인이 차이가 있다는 것에 착안하여 유형을 구분하고, 기존 연구에서 유의하게 도출된 변수들을 종합하여 4가지 범주로 구분하였다<Figure 2>.

### 2. 변수의 구성

본 연구에서 <Table 1>은 선행연구에 기초하여 총 27개 항목으로 구성하였으며, 유형별 주거만족도 영향요인을 도출하기 위해 경제적 여건, 주거 내·외부환경 대한 만족도, 주거복지정책에 대한 인식으로 구분하였다. 먼저 경제적 여건은 5개 항목으로 경상소득, 기초생활보장급여, 생활비를 선정하여 실 금액을 사용하였고, 저축 및 부채 여부는 더미변수를 활용하여 유무의 차이를 확인하고자 했다. 주거내부 환경에 대한 만족도는 5개 항목으로 4점 척도를 활용하여 사용면적, 방의 개수 등으로 구성하였고, 주거 외부환경에 대한 만족도는 9개 항목으로 상업, 의료, 대중교통 접근성, 교육환경, 치안상태 등으로 설정하였다. 주거복지정책에 대한 인식은 7개 항목으로 주거비보조도에 대한 효과 여부, 주거비 보조 시 주거이동 및 주택개보수 의향 여부, 주거비보조 확대 등 더미변수를 활용하여 인식 차이를 살펴보고자 하였다. 마지막으로 종속변

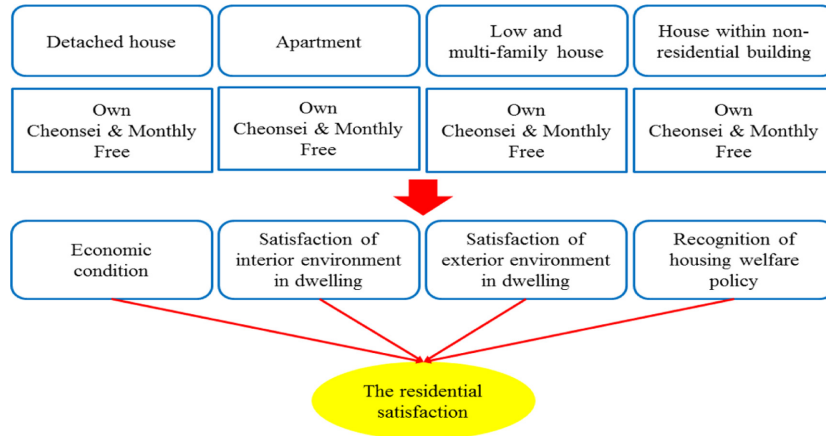


Figure 2. The Model of Research

Table 1. The Variables

Category	Variables	Unit	Description
Economic condition	[V2] Ordinary income	10,000	Included the earned income and other income
	[V3] National basic livelihood security	10,000	Included the livelihood and housing subsidy
	[V4] Living expenses	10,000	Included the housing management, medical, groceries expenses
	[D1] Savings status	Dummy	Purchasing a house and preparation for old aged (1=exist, 0=none)
	[D2] Debts status	Dummy	Bank and debt between individuals (1=exist, 0=none)
Satisfaction of interior environment in dwelling	[V5] Usable area	4 point	Satisfaction about usable area
	[V6] Number of rooms	4 point	Satisfaction about number of rooms
	[V7] Ventilation and lighting	4 point	Satisfaction about ventilation and lighting
	[V8] Heating condition	4 point	Satisfaction about temperature in winter
	[V9] Soundproof condition	4 point	Satisfaction about the exterior noise and noise between floors
Satisfaction of exterior environment in dwelling	[V10] Accessibility to commercial facilities	4 point	Satisfaction about the accessibility to market, etc
	[V11] Accessibility to medical facilities	4 point	Satisfaction about the accessibility to healthcare, etc
	[V12] Accessibility to cultural facilities	4 point	Satisfaction about the accessibility to park, playground, etc
	[V13] Accessibility to public transit	4 point	Satisfaction about the accessibility to bus, subway, etc
	[V14] Education environment	4 point	Satisfaction about the facilities of schools, academies, etc
	[V15] Public Security conditions	4 point	Public security condition about thief, juvenile delinquents, etc
	[V16] Cleaning conditions	4 point	Satisfaction about condition of waste disposal around housing, etc
	[V17] Neighborhood relationship	4 point	Satisfaction about the relationship with neighbors
Recognition of housing welfare policy	[D3] Effect of housing expense subsidy	Dummy	If subsidy policy is enforced, effect of the policy (1=exist, 0=none)
	[D4] Intention of residential mobility	Dummy	If subsidy is supported, Intention of movement (1=exist, 0=none)
	[D5] Intention of housing remodeling	Dummy	If subsidy is supported, Intention of remodeling (1=exist, 0=none)
	[D6] Expansion of housing subsidy	Dummy	Recognition about expansion of housing subsidy (1=useful, 0=useless)
	[D7] Expansion of cheonsei loan	Dummy	Recognition about expansion of chonse loan (1=useful, 0=useless)
	[D8] Expansion of residential service	Dummy	Recognition about expansion of residential service (1=useful, 0=useless)
	[D9] Expansion of public rental housing	Dummy	Recognition about expansion of rental housing (the reference variable)
	[V1] The residential satisfaction	4 point	Average of housing satisfaction & residential environment satisfaction

수는 전반적인 주택만족도와 주거환경만족도의 평균을 산출하여 종합적인 주거만족도를 사용하였다.

#### IV. 실증분석

##### 1. 조사대상자의 일반적 특성

본 연구에서 <Table 2>는 저소득층의 일반적 특성을 다

음과 같이 정리하였다. 먼저 거주지역의 비율은 기타 도 지역이 47.3%로 가장 높았으며, 성별은 남성 46.2%, 여성 53.8%로 유사하였고, 연령은 50-69세 46.5%, 70세 이상이 37.2%로 고령자의 비율이 매우 높았다. 학력은 초졸 47.6%, 중졸 30.6%로 초중졸의 비율이 고졸 이상 보다 상대적으로 높았으며, 동거가구원은 1인 66.5%, 2인 20.5%로, 1-2인 가구의 비율이 월등히 높았다. 그리고 경

Table 2. The General Characteristics

Classification	Category	n	%
Region	Capital metropolitan	2,594	25.9
	Local metropolitan	2,683	26.8
	Provincial regions	4,741	47.3
Gender	Man	4,627	46.2
	Woman	5,391	53.8
Age	Less than 50 aged	1,630	16.3
	50-69 aged	4,663	46.5
	More than 70 aged	3,725	37.2
Education	Elementary and below	4,766	47.6
	Middle and below	3,066	30.6
	More than high school	2,186	21.8
Number of household members	1 person	6,666	66.5
	2 people	2,050	20.5
	More than 3 people	1,302	13.0
Economic activity	Working	3,250	32.4
	Not working	6,768	67.6
The ordinary income	Less than 500,000	4,596	45.9
	500,000-1,000,000	3,987	39.8
	More than 1,000,000	1,435	14.3
Total	Total sample	10,018	100.0

Note. The Capital metropolitan (Seoul, Gyeonggi-do, Incheon), The Local metropolitan (Daejeon, Daegu, Gwangju, Ulsan, Busan).

Table 3. Cross-tab Analysis by Housing Type and Housing Tenure of Low-income Households (Chi-square test)

Case	Detached house	Apartment	Low & Multi-family house	House within non-residential building	Total
Own	997 (10.0%)	166 (1.7%)	247 (2.5%)	145 (1.4%)	1,555 (15.5%)
Chonsei Monthly rent <sup>1)</sup>	2628 (26.2%)	2240 (22.4%)	883 (8.8%)	149 (1.5%)	5,900 (58.9%)
Free	1,544 (15.4%)	522 (5.2%)	381 (3.8%)	116 (1.2%)	2,563 (26.6%)
Total	5,169 (51.6%)	2,928 (29.2%)	1,511 (15.1%)	410 (4.1%)	10,018 (100%)

$\chi^2=367.472, p=.000$

Note. House within non-residential building included factory, inn, store, shanty, greenhouse, mud hut, etc.

제활동은 일을 하는 사람이 32.4%, 일을 하지 않는 사람은 67.6%로 비 경제활동 응답자가 다수를 이루었으며, 경상소득은 50만 원 미만이 45.9%로 그 비중이 상당히 높았다.

2. 저소득층의 주택유형 및 점유형태별 유형 구분

총 10,018 가구 중 단독주택/자가는 10.0%(997), 전월

1) 전월세: 비 거주용 건물 내 주택의 전세(n=5), 보증부 월세(n=37)의 표본 수의 부족으로 이를 통합하여 구분함.

세 26.2%(2,628), 무상 15.4%(1,544), 아파트/자가는 1.7%(166), 전월세 22.4%(2,240), 무상 5.2%(522), 연립·다세대/자가는 2.5%(247), 전월세 8.8%(883), 무상 3.8%(381), 비 거주용 건물 내 주택/자가는 1.4%(145), 전월세 1.5%(149), 무상 1.2%(116)로 구분하였으며, 분석결과는  $\chi^2=367.472, p=.000$ 로 유의미한 차이를 나타냈다<Table 3>.

3. 유형별 각 변수의 차별성 검정( $\chi^2$ -Test)

본 연구에서는 저소득층의 유형별 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 도출하기 위해 독립변수 중에서 경제적 여건의 저축 및 부채 여부, 주거복지정책에 대한 유형별 인식 차이를 더미변수를 활용하여  $\chi^2$ -Test를 실행하였다.

이에 총 9개 변수의 교차분석 결과는 모든 항목에서 99% 신뢰수준으로 유의한 결과를 도출하였다. 따라서 각 유형에 따른 변수들은 서로 차이가 있음을 확인할 수 있었다<Table 4>.

먼저 D1\_저축 여부는 아파트(10.2%)를 제외한 3개 유형의 자가(18.7, 21.5, 21.4%)에서 전월세, 무상 보다 더 많이 저축을 하는 것으로 나타났으며, D2\_부채 여부는 연립·다세대/자가(32.0%)에서 ‘부채 있음’을 가장 많이 선택했다. 이에 반하여 모든 주택의 무상(7.4, 8.8, 6.8, 9.5%)은 상대적으로 응답 수가 적었다. D3\_주거비보조제도의 효과는 모든 주택 및 점유형태(80% 이상)에서 대부분 ‘효과 있음’에 응답한 빈도수가 많았으며, D4\_주거비보조 시 주거이동 의향은 모든 주택의 자가(6.9, 7.2, 7.7, 13.8%)에서 이동을 하지 않는다고 응답하였다. 그리고 D5\_주거비보조 시 주택개보수 의향은 다른 점유형태와 비교하여 모든 주택의 자가(76.4, 75.9, 74.1, 59.3%)에서 긍정적인 응답을 선택하였다. D6\_주거비보조 확대는 비 거주용 건물 내 주택의 자가(52.4%)에서 ‘도움 됨’을 선택한 응답자가 가장 많았으며, D7\_전세자금 대출 확대는 비 거주용 건물 내 주택을 제외하고 3개 유형의 자가(8.4, 12.0, 7.3%) 보다 전월세 형태(14.5, 14.3, 16.5%)에서 도움이 된다고 응답하였다. 이에 반하여 D8\_주거서비스 확대는 모든 주택의 전월세, 무상 보다 자가(33.6, 33.1, 23.1, 36.2%)에서 유용하다고 응답하였다. D9\_공공임대주택 확대는 모든 주택의 자가(10.5, 16.9, 22.7, 12.4%) 보다 전월세, 무상에서 도움이 된다고 하였다.

4. 유형별 각 변수의 차별성 검정(ANOVA Test)

본 연구에서는 총 27개 변수 중 종속변수인 주거만족도와 독립변수인 경상소득, 기초생활보장급여, 생활비, 주거 내·외부환경에 대한 만족도와 관련하여 주택유형 및 점유형태에 따른 변수의 차이를 검정하기 위해 분산분석(ANOVA)을 실시하였다<Table 5>.

우선 V1\_주거만족도는 모든 유형별 총 평균(2.66)과 비교하여 아파트(2.77-2.84)와 연립·다세대의 모든 점유 형태에서 더 높았으며, 비 거주용 건물 내 주택(2.21-2.38)은 상대적으로 낮았다. 또한 모든 주택의 자가 형태는 전월세,

Table 4. Cross-tab Analysis Between Dummy Variables by Housing Type and Housing Tenure (Chi-square Test)

Category		Detached house			Apartment			Low & Multi-family house			House within non-residential building			Test statistics
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
D1	Exist (%)	186 (18.7)	409 (15.6)	251 (16.3)	17 (10.2)	389 (17.4)	91 (17.4)	53 (21.5)	155 (17.6)	70 (18.4)	31 (21.4)	23 (15.4)	17 (14.7)	$\chi^2=18.916^{***}$
	None (%)	811 (81.3)	2,219 (84.4)	1,293 (83.7)	149 (89.8)	1,851 (82.6)	431 (82.6)	194 (78.5)	728 (82.4)	311 (81.6)	114 (78.6)	126 (84.6)	99 (85.3)	
D2	Exist (%)	162 (16.2)	622 (23.7)	115 (7.4)	49 (29.5)	495 (22.1)	46 (8.8)	79 (32.0)	245 (27.7)	26 (6.8)	18 (12.4)	14 (9.4)	11 (9.5)	$\chi^2=367.472^{***}$
	None (%)	835 (83.8)	2,006 (76.3)	1,429 (92.6)	117 (70.5)	1,745 (77.9)	476 (91.2)	168 (68.0)	638 (72.3)	355 (93.2)	127 (87.6)	135 (90.6)	105 (90.5)	
D3	Exist (%)	888 (89.1)	2,404 (91.5)	1,340 (86.8)	149 (89.8)	2,021 (90.2)	444 (85.1)	216 (87.4)	790 (89.5)	338 (88.7)	121 (83.4)	134 (89.9)	99 (85.3)	$\chi^2=43.280^{***}$
	None (%)	109 (10.9)	224 (8.5)	204 (13.2)	17 (10.2)	219 (9.8)	78 (14.9)	31 (12.6)	93 (10.5)	43 (11.3)	24 (16.6)	15 (10.1)	17 (14.7)	
D4	Exist (%)	69 (6.9)	630 (24.0)	353 (22.9)	12 (7.2)	406 (18.1)	106 (20.3)	19 (7.7)	197 (22.3)	74 (19.4)	20 (13.8)	45 (30.2)	27 (23.3)	$\chi^2=204.896^{***}$
	none (%)	928 (93.1)	1,998 (76.0)	1,191 (77.1)	154 (92.8)	1,834 (81.9)	416 (79.7)	228 (92.3)	686 (77.7)	307 (80.6)	125 (86.2)	104 (69.8)	89 (76.7)	
D5	Exist (%)	762 (76.4)	629 (23.9)	656 (42.5)	126 (75.9)	558 (24.9)	199 (38.1)	183 (74.1)	213 (24.1)	137 (36.0)	86 (59.3)	32 (21.5)	29 (25.0)	$\chi^2=399.775^{***}$
	none (%)	235 (23.6)	1,999 (76.1)	888 (57.5)	40 (24.1)	1,682 (75.1)	323 (61.9)	64 (25.9)	670 (75.9)	244 (64.0)	59 (40.7)	117 (78.5)	87 (75.0)	
D6	Exist (%)	473 (47.4)	1,102 (41.9)	601 (38.9)	63 (38.0)	1,012 (45.2)	237 (45.4)	116 (47.0)	333 (37.7)	185 (48.6)	76 (52.4)	59 (39.6)	46 (39.7)	$\chi^2=49.937^{***}$
	none (%)	524 (52.6)	1,526 (58.1)	943 (61.1)	103 (62.0)	1,228 (54.8)	285 (54.6)	131 (53.0)	550 (62.3)	196 (51.4)	69 (47.6)	90 (60.4)	70 (60.3)	
D7	Exist (%)	84 (8.4)	380 (14.5)	166 (10.8)	20 (12.0)	321 (14.3)	69 (13.2)	18 (7.3)	146 (16.5)	38 (10.0)	13 (9.0)	13 (8.7)	5 (4.3)	$\chi^2=66.691^{***}$
	none (%)	913 (91.6)	2,248 (85.5)	1,378 (89.2)	146 (88.0)	1,919 (85.7)	453 (86.8)	229 (92.7)	737 (83.5)	343 (90.0)	132 (91.0)	136 (91.3)	111 (95.7)	
D8	Exist (%)	335 (33.6)	501 (19.1)	447 (29.0)	55 (33.1)	403 (18.0)	99 (19.0)	57 (23.1)	134 (15.2)	58 (15.2)	38 (36.2)	25 (16.8)	17 (14.7)	$\chi^2=214.215^{***}$
	none (%)	662 (66.4)	2,127 (80.9)	1,097 (71.0)	111 (66.9)	1,837 (82.0)	423 (81.0)	190 (76.9)	749 (84.8)	323 (84.8)	107 (73.8)	124 (83.2)	99 (85.3)	
D9	Exist (%)	105 (10.5)	645 (24.5)	330 (21.4)	28 (16.9)	504 (22.5)	117 (22.4)	56 (22.7)	270 (30.6)	100 (26.2)	18 (12.4)	52 (34.9)	48 (41.4)	$\chi^2=157.527^{***}$
	none (%)	892 (89.5)	1,983 (75.5)	1,214 (78.6)	138 (83.1)	1,736 (77.5)	405 (77.6)	191 (77.3)	613 (69.4)	281 (73.8)	127 (87.6)	97 (65.1)	68 (58.6)	

Note. A (Own), B (Cheonsei and Monthly rent), C (Free)/Consult the <Table 1> on the page 4 for D1-D9  
 \*\*\*p<0.01

무상 보다 주거만족도의 평균이 높은 것으로 나타났다. 다음으로 V2\_경상소득은 유형별 총 평균 65.8만원과 비교하여 단독/전월세, 아파트/자가 및 전월세, 연립·다세대/전월세에서 높은 것으로 나타났다. V3\_기초생활보장급여는 유형별 총 평균 29.6만원과 비교하여 단독/전월세, 아파트/자가 및 전월세, 연립·다세대/전월세에서 수급액이 더 많았으며, 비 거주용 건물 내 주택은 모든 점유형태에서 더 낮았다. V4\_생활비는 유형별 총 평균 45.7만원 보다 단독/전월세, 아파트/자가 및 전월세, 연립·다세대/전월세에서 지출이 많았다. 주거내부 환경에 대한 만족도 중 V5\_사용면적, V6\_방의 개수, V7\_통풍 및 채광은 유형별 총 평균과 비교하여 단독/자가, 아파트 및 연립·다세대의 모든 점유형태에서 높았다. V8\_난방상태는 유형별 총 평균과 비교하여 아파

트 및 연립·다세대의 모든 점유형태에서 높은 것으로 나타났다. V9\_층간소음은 단독/자가, 아파트의 모든 점유형태, 연립·다세대/무상에서 높은 것으로 나타났다. 또한 주거 외부환경에 대한 만족도 중 V10\_상업, V11\_병원, V12\_문화, V13\_대중교통의 접근성, V14\_교육환경은 유형별 총 평균과 비교하여 아파트, 연립/다세대의 모든 점유형태에서 대체로 높게 도출되었으며, V15\_치안상태, V16\_주변 청소, V17\_이웃과의 관계, V18\_주변 자연환경은 단독/자가, 아파트의 모든 점유형태에서 더 높았다. 마지막으로 비 거주용 건물 내 주택은 유형별 총 평균에 비해 모든 변수가 낮은 것으로 나타났다. 따라서 이상의 분석결과를 살펴볼 때, 99% 신뢰수준으로 각 유형에 따른 변수들은 서로 차이가 있는 것으로 검증하였다.

Table 5. ANOVA Analysis Between Continuous Variables by Housing Type And Housing Tenure (F-Test)

	Detached house			Apartment			Low & Multi-family house			House within non-residential building			Total Mean	SD	Test statistics
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C			
V1	2.64	2.61	2.61	2.84	2.80	2.77	2.68	2.68	2.68	2.38	2.18	2.21	2.66	.469	F=59.087***
V2	58.4	67.6	60.4	66.3	69.8	62.3	61.6	76.9	59.7	60.8	54.4	57.4	65.8	36.1	F=22.010***
V3	26.9	30.3	28.6	30.1	30.5	27.9	27.4	34.3	28.7	22.9	29.1	23.8	29.6	21.3	F=08.942***
V4	43.5	45.8	41.8	49.9	49.1	44.7	44.6	50.1	41.8	39.4	34.6	43.8	45.7	23.9	F=17.108***
V5	2.60	2.50	2.54	2.81	2.69	2.70	2.64	2.58	2.60	2.22	1.87	2.12	2.57	.618	F=46.224***
V6	2.67	2.54	2.54	2.82	2.74	2.69	2.67	2.65	2.67	2.16	1.83	2.15	2.61	.706	F=42.729***
V7	2.65	2.55	2.63	2.84	2.78	2.74	2.73	2.66	2.75	2.35	1.94	2.19	2.65	.701	F=37.385***
V8	2.35	2.31	2.39	2.68	2.67	2.64	2.51	2.52	2.54	1.95	1.79	1.93	2.44	.729	F=62.745***
V9	2.58	2.47	2.53	2.72	2.64	2.64	2.52	2.54	2.58	2.21	1.97	2.04	2.54	.671	F=28.781***
V10	2.64	2.77	2.67	2.84	2.88	2.85	2.75	2.82	2.90	2.57	2.72	2.37	2.77	.616	F=24.124***
V11	2.57	2.70	2.66	2.76	2.87	2.78	2.78	2.80	2.85	2.61	2.77	2.34	2.73	.724	F=19.491***
V12	2.47	2.58	2.54	2.75	2.80	2.71	2.65	2.70	2.71	2.39	2.53	2.21	2.63	.722	F=26.372***
V13	2.60	2.71	2.68	2.84	2.87	2.84	2.79	2.81	2.86	2.57	2.82	2.30	2.75	.694	F=21.430***
V14	2.68	2.73	2.71	2.81	2.86	2.80	2.72	2.76	2.79	2.63	2.56	2.30	2.75	.632	F=16.349***
V15	2.77	2.67	2.70	2.79	2.83	2.75	2.66	2.71	2.72	2.57	2.53	2.41	2.73	.654	F=12.293***
V16	2.78	2.73	2.73	2.78	2.82	2.79	2.68	2.73	2.73	2.50	2.47	2.36	2.74	.652	F=11.633***
V17	2.89	2.78	2.79	2.95	2.88	2.87	2.79	2.78	2.80	2.77	2.60	2.40	2.82	.596	F=13.350***
V18	2.88	2.74	2.81	2.93	2.88	2.85	2.72	2.77	2.77	2.74	2.58	2.38	2.80	.586	F=17.169***

Note. A (Own), B (Cheonsei and Monthly rent), C (Free)/Consult the <Table 1> on the page 4 for V1-V18  
\*\*\*p<0.01

5. 저소득층의 주택유형 및 점유형태별 주거만족도 영향요인

본 분석에서 12개 유형별 주거만족도 영향요인에 대한 추정 결과를 살펴보면 <Table 6>과 같다. 이에 모형의 적합성은 각 모형의 결정계수(R<sup>2</sup>)가 0.635-0.914로 적절하며, 63.5-91.4%의 모형 설명력을 나타내었다. 또한 F값은 17.822-180.714, p = .000로 통계적으로 유의미한 결과를 도출하였다.

우선 단독주택/자가는 경제적 여건 중 기초생활보장급여, 부채여부를 제외한 나머지 변수에서 주거만족도에 유의미한 결과를 나타냈다. 이에 경상소득은 많을수록 긍정적인(+) 영향을, 이와 반대로 생활비는 많을수록, 저축여부는 있을 때 부정적인(-) 영향을 미치는 것으로 도출하였다. 주거 내·외부 환경에 대한 만족도는 치안상태를 제외한 모든 변수가 유의한 것으로 나타났으며, 주거만족도에 긍정적인(+) 영향을 주는 것으로 도출하였다. 그리고 주거복지정책에 대한 인식 중 주거비 보조 시 주택개보수 의향은 주거만족도에 부정적인(-) 영향을 미치는 것으로 나타났고, 주거비 보조 및 주거서비스 확대는 공공임대주택 확대(dummy)에 비해 주거만족도에 부정적인(-) 영향을 주었다.

단독주택/전월세는 경제적 여건 중 경상소득과 부채여부가 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 도출되었으며, 경상소득은 많을수록 부정적인(-) 영향을, 부채여부는 있을 때 긍정적인(+) 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거 내·외부 환경에 대한 만족도는 의료시설 접근성을 제외한 모든 변수가 긍정적인(+) 영향을 주었고, 주

거복지정책에 대한 인식 중 주거비보조제도 효과와 주거비 보조 시 주택개보수 의향은 긍정적인(+) 영향을 주는 것으로 나타났으며, 주거서비스 확대는 공공임대주택 확대(dummy)에 비해 주거만족도에 부정적인(-) 영향을 미치는 것으로 도출되었다.

단독주택/무상은 경제적 여건 중 기초생활보장급여가 많을수록 주거만족도에 부정적인(-) 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거 내·외부 환경에 대한 만족도는 치안상태를 제외한 모든 변수가 유의한 영향(+)을 미치는 것으로 도출되었고, 주거복지정책에 대한 인식은 단독주택/전월세와 같이 주거비보조제도 효과와 주택개보수 의향이 긍정적인(+) 영향을 주고 있으며, 주거서비스 확대는 공공임대주택 확대(dummy)에 비해 주거만족도에 부정적인 영향을 미치는 것으로 도출되었다.

다음으로 아파트/자가는 경제적 여건의 모든 변수가 유의한 결과를 도출하지 못했고, 주거내부 환경에 대한 만족도는 난방상태를 제외한 모든 변수가 긍정적인(+) 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거외부 환경에 대한 만족도는 상업시설과 대중교통 접근성, 교육환경, 주변 자연환경이 주거만족도에 긍정적인(+) 영향을 미치고 있으며, 주거복지정책에 대한 인식 중 주거비보조제도 효과는 부정적인(-) 영향을 주는 것으로 나타났다. 또한 주거비 보조, 전세자금 대출, 주거서비스 확대는 공공임대주택 확대(dummy)에 비해 주거만족도에 부정적인(-) 영향을 미쳤다.

아파트/전월세는 경제적 여건 중 기초생활보장급여가 많을수록 주거만족도에 부정적인(-) 영향을 주었으며, 주거

내부 환경에 대한 만족도는 모든 변수가 긍정적인(+) 영향을 미치는 것으로 도출되었다. 또한 주거 외부환경에 대한 만족도는 의료 및 문화시설 접근성을 제외한 모든 변수가 긍정적인(+) 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 주거복지정책에 대한 인식은 모든 변수가 유의한 결과를 도출하지 못했다.

아파트/무상은 경제적 여건의 모든 변수가 유의하지 않았으며, 주거 내·외부환경에 대한 만족도는 의료 및 문화시설 접근성, 치안상태, 청소상태를 제외한 모든 변수가 긍정적인(+) 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 주거복지정책에 대한 인식 중 주거비보조제도 효과와 주거비보조 시 주택 개보수 의향은 주거만족도에 긍정적인(+) 영향을 미치는 것으로 도출되었다.

다음으로 연립·다세대/자가는 단독주택/자가와 같이 경제적 여건 중 기초생활보장급여와 부채여부를 제외한 나머지 변수에서 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 도출되었다. 이에 경상소득은 많을수록 긍정적인(+) 영향을, 이와 반대로 생활비는 많을수록, 저축여부는 있을 때 부정적인(-) 영향을 주는 것으로 나타났다. 주거내부 환경에 대한 만족도는 통풍 및 채광을 제외한 모든 변수가 긍정적인(+) 영향을 주고 있으며, 주거외부 환경에 대한 만족도는 상업시설 접근성, 치안상태, 청소상태, 주변 자연환경이 주거만족도에 긍정적인(+) 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거복지정책에 대한 인식은 주거비보조제도 효과가 긍정적인(+) 영향을 주고 있으며, 전세자금대출 확대는 공공임대주택 확대(dummy)에 비해 주거만족도에 긍정적(+) 영향을 미치고 있다.

연립·다세대/전월세는 경제적 여건 중 기초생활급여가 많을수록 주거만족도에 부정적인(-) 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거내부 환경에 대한 만족도는 모든 변수가 긍정적인(+) 영향을 미치고 있으며, 주거외부 환경에 대한 만족도는 상업시설과 대중교통 접근성, 치안상태, 청소상태, 이웃과의 관계, 주변 자연환경이 긍정적인(+) 영향을 주고 있었다. 주거복지정책에 대한 인식 중 주거비보조 시 주거이동 및 주택개보수 의향은 긍정적인(+) 영향을 미치는 것으로 도출되었다.

연립·다세대/무상은 경제적 여건 중 경상소득, 저축 및 부채여부를 제외한 나머지 변수에서 주거만족도에 유의미한 결과를 도출하였다. 이에 기초생활보장급여는 많을수록 긍정적인(+) 영향을, 이와 반대로 생활비는 많을수록 부정적인(-) 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거내부 환경에 대한 만족도는 모든 변수가 긍정적인(+) 영향을 나타내고 있으며, 주거외부 환경에 대한 만족도는 상업시설과 대중교통 접근성, 교육환경, 이웃과의 관계, 주변 자연환경이 긍정적인(+) 영향을 주고 있었다. 주거복지정책에 대한 인식 중 전세자금대출 확대는 공공임대주택 확대(dummy)에 비해 긍정적인(+) 영향을 미치고 있다.

마지막으로 비주거용 건물 내 주택/자가는 주거내부 환경에 대한 만족도 중 통풍 및 환기를 제외한 모든 변수

에서 긍정적인(+) 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 주거외부 환경에 대한 만족도는 대중교통 접근성, 치안상태, 이웃과의 관계, 주변 자연환경이 주거만족도에 긍정적인(+) 영향을 주는 것으로 나타났다. 한편, 경제적 여건과 주거복지정책에 대한 인식은 모두 유의한 결과를 도출하지 못했다.

비주거용 건물 내 주택/전월세는 경제적 여건의 모든 변수가 유의하지 않았으며, 주거내부 환경에 대한 만족도는 사용면적을 제외한 모든 변수가 긍정적인(+) 영향을 주었으며, 주거외부 환경에 대한 만족도는 상업시설과 주변 자연환경이 긍정적인(+) 영향을 나타냈다. 주거복지정책에 대한 인식은 주거비 보조와 주거서비스 확대가 공공임대주택 확대(dummy) 보다 주거만족도에 부정적인(-) 영향을 미치는 것으로 도출하였다.

비주거용 건물 내 주택/무상은 주거내부 환경에 대한 만족도 중 사용면적과 층간소음이 긍정적인(+) 영향을 주었으며, 주거외부 환경에 대한 만족도는 상업시설 접근성, 교육환경, 이웃과의 관계, 주변 자연환경이 긍정적인(+) 영향을 주었다. 한편, 경제적 여건과 주거복지정책에 대한 인식은 모두 유의한 결과를 도출하지 못했다.

## 6. 저소득층의 주택유형 및 점유형태별 주거만족도 영향요인 종합비교

각 유형별 경제적 여건, 주거 내·외부환경에 대한 만족도, 주거복지정책에 대한 인식 중 유의한 결과를 나타낸 변수를 중심으로 종합하여 다음과 같이 정리하였다 <Table 7>.

우선 경제적 여건 중 경상소득과 생활비의 경우, 단독주택, 연립·다세대/자가는 소득이 많을수록, 생활비는 적을수록, 저축은 하지 않을수록 주거만족도를 증가시켰다. 이는 해당 유형이 대출을 활용한 주택 매입으로 인하여 약 80% 이상이 저축을 하지 못하고 있는 것으로 나타났다 <Table 4>. 하지만 차가가구와 달리 지속적으로 지출하는 임대료에 대한 부담감이 상대적으로 적기 때문에 향후 경상소득과 생활비에 따른 경제적 안정성이 양호할수록 주거만족도에 긍정적인 영향을 줄 것으로 판단할 수 있다. 기초생활보장급여의 경우, 아파트, 연립·다세대/전월세는 수급액이 많을수록, 연립·다세대/무상은 수급액이 적을수록 주거만족도를 감소시켰다. 이러한 결과를 살펴보면 기초생활수급자는 소득인정액이 매우 낮은 극빈층이므로 수급액이 많을수록 빈곤이 더 심각하기 때문에 주거만족도는 감소한다고 볼 수 있으며, 무상의 경우, 수급액이 많은 극빈층이지만 주거비 부담이 상대적으로 적기 때문에 생활적 측면에서 주거만족도에 긍정적인 영향을 주었다고 할 수 있다.

다음으로 주거내부 환경에 대한 만족도는 단독, 아파트, 연립·다세대의 모든 점유형태에서 대부분 유의한 결과를 도출하였다. 하지만 비주거용 건물 내 주택/무상은 사용면적, 층간소음만 주거만족도에 긍정적인(+) 영향을 미



Table 6. The Multiple Regression Analysis by Housing Type and Housing Tenure

Category	Variables	Detached house (n=5,169)			Apartment (n=2,928)			Low & Multi-family house (n=1,511)			House within non-residential building(n=410)		
		Own (n=997)	Cheonseil & Monthly Rent (n=2,628)	Free (n=1,544)	Own (n=166)	Cheonseil & Monthly Rent (n=2,240)	Free (n=522)	Own (n=247)	Cheonseil & Monthly Rent (n=883)	Free (n=381)	Own (n=145)	Cheonseil & Monthly Rent (n=149)	Free (n=116)
		Unstandardized Coefficients (b)			Unstandardized Coefficients (b)			Unstandardized Coefficients (b)			Unstandardized Coefficients (b)		
	(Constant)	.072	-.027	-.023	.274	.197***	-.013	-.031	.165**	-.067	-.273*	.089	-.110
	Ordinary income	.001**	-.001***	.000	.000	.000	.001	.003***	.000	.001	.000	-.001	.000
Economic condition	National basic livelihood security	.000	.000	-.001**	.000	-.001**	-.001	.000	-.001***	.002**	.000	-.001	.000
	Living expenses	-.001***	.001	.001	.000	.001	-.001	-.003**	.000	-.003***	.003	.001	.001
	Savings status	-.046*	.011	.017	-.033	.018	.034	-.102**	-.031	.058	.029	-.046	-.044
	Debts status	-.014	.026**	-.013	.001	.021	-.013	.026	.030	.034	-.074	.033	.111
	Usable area	.172***	.156***	.162***	.134***	.170***	.169***	.201***	.178***	.163***	.123**	.037	.228***
Satisfaction of interior environment in dwelling	Number of room	.107***	.073***	.078***	.116***	.055***	.083***	.082**	.042**	.090***	.091**	.122**	-.008
	Ventilation and lighting	.069***	.068***	.072***	.125***	.064***	.062***	.034	.045***	.055**	.028	.109***	-.038
	Heating condition	.070***	.084***	.092***	.026	.094***	.086***	.055*	.114***	.050**	.215***	.121***	.076
	Soundproof condition	.134***	.118***	.110***	.090**	.118***	.141***	.101***	.155***	.145***	.099**	.132***	.227***
	Accessibility to commercial facilities	.057***	.082***	.088***	.117***	.099***	.092***	.086***	.108***	.118***	.018	.144***	.165***
	Accessibility to medical facilities	.041***	.015	.035***	-.009	-.007	-.033	-.001	-.028	-.053	.059	-.008	.007
	Accessibility to cultural facilities	.040***	.043***	.026**	-.049	-.004	.022	.045	.004	.001	.045	.059	.058
Satisfaction of exterior environment in dwelling	Accessibility to public transit	.090***	.040***	.074***	.078**	.052***	.059***	.045	.069***	.073***	.070*	-.006	-.032
	Education environment	.045***	.041***	.051***	.113**	.043***	.055**	-.004	.024	.078***	-.030	.065	.086*
	Public Security Conditions	.011	.039***	.019	.006	.030**	.031	.051*	.042***	.037	.079**	-.004	-.017
	Cleaning conditions	.061***	.058***	.044***	.036	.069***	.031	.113***	.058***	.111	.048	.048	.036
	Neighborhood	.047***	.090***	.049***	.052	.050***	.079***	.037	.087***	.061**	.077*	.021	.093**
	Natural environment	.065***	.089***	.086***	.193***	.095***	.116***	.093**	.032*	.060**	.159***	.151***	.156***
	Effect of housing expense subsidy	.014	.065***	.056***	-.142**	.022	.058**	.109**	.000	.049	.044	.019	-.008
	Intention of residential mobility	-.025	.019	.001	.022	-.012	-.014	.079	.051***	.009	.054	-.005	.036
Recognition of housing welfare policy	Intention of housing remodeling	-.041**	.026**	.035***	-.079	.004	.045*	.060	.035*	.041	-.001	.077	-.064
	Expansion of housing subsidy	-.055*	.005	.004	-.140**	-.008	.027	.046	-.001	.036	-.067	-.139**	-.019
	Expansion of chonseil loan	-.060	-.014	.008	-.173**	-.012	-.031	.206***	.007	.138**	-.055	-.063	.003
	Expansion of residential service	-.056*	-.041**	-.036*	-.132**	-.020	-.017	.036	-.030	.002	-.095	-.141*	-.079
	Expansion of public rental housing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	F	95.168***	180.714***	137.606***	17.822***	165.212***	49.366***	18.929***	59.855***	29.494***	22.040***	21.988***	38.483***
	R <sup>2</sup>	.710	.635	.694	.761	.651	.713	.682	.636	.675	.822	.817	.914
	Adj-R <sup>2</sup>	.703	.631	.689	.718	.647	.699	.646	.625	.652	.785	.780	.891

\*p<0.10, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

Table 7. The Comprehensive Comparison of the Analysis Results

Category	Variables	Detached house			Apartment			Low & Multi-family house			House within non-residential building		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Economic condition	The ordinary income	+	(-)					+					
	national basic livelihood security			(-)		(-)			(-)	+			
	Living expenses	(-)						(-)		(-)			
	Savings status	(-)						(-)					
	Debts status		+										
Satisfaction of interior environment in dwelling	Usable area	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+
	Number of room	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	Ventilation and lighting	+	+	+	+	+	+		+	+		+	
	Heating condition	+	+	+		+	+	+	+	+	+	+	+
	Soundproof condition	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Satisfaction of exterior environment in dwelling	Accessibility to commercial facilities	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+
	Accessibility to medical facilities	+		+									
	Accessibility to cultural facilities	+	+	+									
	Accessibility to public transit	+	+	+	+	+	+		+	+	+		
	Education environment	+	+	+	+	+	+			+			+
	Public Security Conditions		+			+		+	+		+		
	Cleaning conditions	+	+	+		+		+	+				
	Neighborhood	+	+	+		+	+		+	+	+		+
Natural environment	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Recognition of housing welfare policy	Effect of housing expense subsidy		+	+	(-)		+	+					
	Intention of residential mobility								+				
	Intention of housing remodeling	(-)	+	+			+		+				
	Expansion of housing expense subsidy	(-)			(-)							(-)	
	Expansion of chonseil loan				(-)			+		+			
	Expansion of residential service	(-)	(-)	(-)	(-)							(-)	
	Expansion of public rental housing								-				

Note. A (Own), B (Cheonseil and Monthly rent), C (Free)/Expansion of public rental housing (The reference variable)

치는 것으로 나타났다. 이는 주거시설을 갖추지 못한 비 거주용 건물 내 주택의 경우 주거내부 환경에 대한 만족도가 전반적으로 낮기 때문에 그들의 주거실태를 반영하여 주거내부 환경에 대한 개선이 필요하다. 이에 정부차원의 주택개보수사업 확대를 통해 저소득층이 거주하고 있는 비 거주용 주택 및 노후주택을 중심으로 민관협력 시스템을 체계적으로 구축하여 전문 인력 및 재능기부를 통하여 단열, 창호, 바닥공사, 지붕, 화장실 등을 개선하여 주거안정성을 향상시켜야 한다.

주거외부 환경에 대한 만족도는 모든 주택유형의 자가에서 공통적으로 주변 자연환경이 유의한 변수로 나타났고, 전월세는 상업시설과 자연환경, 무상은 상업시설, 교육환경, 이웃과의 관계, 주변 자연환경이 유의한 변수로 도출되었다. 특히, 단독주택은 다른 유형에 비해 병원시설과 문화시설을 포함하여 더 많은 변수들이 유의한 영향을 주었지만 비 거주용 건물 내 주택은 다른 유형에 비해 더 적은 변수들을 도출하였다. 이러한 결과는 유형별 주거외부 환경에 대한 인식 차이를 반영하고 있으며, 저소득층의 특성이 노인과 1인 가구의 비중이 높은 그룹이기 때문에

주거외부 환경에 대한 편의성과 심리적인 요인이 작용했다고 볼 수 있다. 따라서 주거외부 환경의 세부 요인들은 일반가구와 저소득가구가 함께 생활할 수 있는 복합단지를 조성할 때 중요한 사항이며, 그들의 기본적인 생활권을 보장하기 위해 선별적인 지원이 이루어야 할 것이다.

마지막으로 주거복지정책에 대한 인식을 살펴보면, 우선 주거비보조제도의 효과는 단독주택/전월세 및 무상, 아파트/무상, 연립·다세대/자가에서 주거만족도에 긍정적인 영향을 주었지만, 비 거주용 건물 내 주택은 유의한 변수를 도출하지 못했다. 이는 비 거주용 건물 내 거주하는 저소득층에게 주거비보조제도와 관련하여 다른 유형에 비해 극심한 주거 불안정 및 빈곤을 경험하고 있으므로 실제로 주거만족도에 영향을 미치지 않았다고 볼 수 있다. 또한 주거비 보조 시 이동의향은 연립·다세대/전월세만 유의한 결과를 도출하였다. 이는 이주비용의 증가와 생활터전, 움직임의 제약 때문에 대부분의 유형에서 유의한 결과를 도출하지 못한 것으로 볼 수 있다. 주거비 보조 시 주택개보수 의향은 단독/전월세 및 무상, 아파트/무상, 연립·다세대/전월세에서 주거만족도를 증가시켰지만, 단

독주택/자가는 주거만족도를 감소시켰다. 이는 자가를 중심으로 저소득층이 요구하는 주택개보수에 대한 재정적 지원 및 질적 측면이 적절하게 고려되지 않았다는 것을 시사한다. 또한 공공임대주택 확대는 주거비 보조, 전세자금 대출, 주거서비스 확대 보다 단독주택/자가, 아파트/자가, 비 거주용 건물 내 주택/전월세에서 주거만족도를 증가시키고 있으므로 그동안 정부에서 시행한 공공임대주택이 기존의 다른 주거복지정책 보다 저소득층의 주거수준을 향상시키는 데 기여한 것으로 볼 수 있다. 이에 반하여 연립·다세대/자가 및 차가의 경우, 전세자금 대출이 공공임대주택 확대 보다 주거만족도를 높인 것으로 나타났다. 이는 해당 유형의 거주자들이 전세자금 대출을 활용하여 다른 주택유형의 전세로 이동할 수 있음을 예상해볼 수 있다.

## V. 결 론

본 연구는 저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도의 영향요인을 도출하여 주거복지정책의 시사점을 다음과 같이 제안하고자 한다.

우선 저소득층의 일반적 특성을 살펴보면, 타 소득계층과 비교하여 고령층, 초·중졸, 비 경제활동, 1인 가구의 비중이 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 사회적 취약계층의 인구사회특성을 반영하고 있으며, 최저주거기준 미달 비율과 주거비 부담이 높은 특수한 계층으로 판단할 수 있다. 따라서 정부는 기존 주거복지정책을 사업인정액 및 가구원 수 기준으로 적용했던 문제점을 개선하여 저소득층의 주거실태를 참고하여 주택유형 및 점유형태별 차이를 고려한 주거복지정책의 기준을 마련해야 한다.

다음으로 경제적 여건 중 경상소득과 생활비는 저소득층의 주거환경에 직접적인 영향을 미치기 때문에 이들의 주거만족도를 지속적으로 개선하기 위해서는 기술 및 실습교육을 지원하고, 민관이 연계된 일자리 창출 사업을 확대해야 한다.

모든 주택유형의 자가는 주거비보조 시 주택개보수 의향 여부에 50% 이상이 긍정적으로 응답했지만, 주거비보조 시 주거이동 의향 여부는 15% 미만으로 나타났다. 이는 자가의 경우, 주거내부 환경에 대한 만족도와 관련하여 주거만족도를 향상시키기 위하여 경제적 측면에서 주택개보수 시 저금리 대출, 지원금 확대 등을 통해 개조비용에 대한 부담을 줄이고, 정부기관과 민관이 협력하여 전문 센터 및 인력을 확충하여 전문성을 높이는 방안을 고려해야 한다. 또한 차가의 경우, 임차인의 주거권을 보장하기 위해 주택 환경을 개선하기 위한 노력이 필요하다. 이는 임대인이 주택개보수를 선택할 시 주택유형 및 점유형태에 적합한 지원 금액을 책정해야 하며, 기존에 공급한 노후화된 공공임대주택을 선정하여 주택개보수의 시행여부를 검토해야 한다. 비주거용 건물 내 주택은 다른 주택 유형에 비해 내부구조에 대한 결함의 가능성이

높기 때문에 이 부분을 면밀히 검토하여 주택개보수를 시행해야 한다.

주거외부 환경에 대한 만족도는 대부분 단독, 아파트, 연립·다세대에서 상업시설, 이웃과의 관계, 주변 자연환경이 주요 영향요인으로 나타났다. 하지만 비주거용 건물 내 주택은 다른 유형에 비해 주거만족도가 전반적으로 낮았으며, 유의한 변수도 적었다. 따라서 비주거용 건물 내 주택은 주변 주거환경이 열악하기 때문에 이 부분을 고려하여 차별화된 공공임대주택 보급 및 주택바우처를 확대하여 다른 주택유형으로 주거이동을 지원해야 한다. 이에 저소득층의 주거만족도를 개선하기 위해서는 저소득층의 특수한 성격을 반영하여 도보로 이용할 수 있는 재래시장과 의료바우처와 연계된 병원시설을 근거리로 조성해야 한다. 그리고 대중교통 노선 및 공공도서관, 문화센터 등의 교육시설 확충, 범죄로부터 안전을 위해 CCTV와 조명 등을 추가로 설치하고, 주거시설의 쾌적성 등을 고려하여 그들이 쉴 수 있는 문화광장 및 근린공원을 만들어야 한다. 또한 생활공동체를 구성하여 이웃 간의 소통을 위해 지역 돌봄 및 마을회관 등을 설립하여 사회적 유대감을 형성할 수 있도록 지원해야 하며, 주변 자연환경을 고려하여 자연환경을 한눈에 조망해볼 수 있는 저소득층을 위한 주택을 조성하여 주거환경을 개선해야 한다.

주거정책에 대한 인식 중 주거비보조제도의 효과는 모든 주택유형 및 점유형태에서 85% 이상이 긍정적인 응답을 하였다. 이에 주거비보조제도는 저소득층에게 주거비 부담을 낮춰줄 수 있는 방안으로 예상해볼 수 있지만 실제로 그들에게 도움이 되기 위해서는 저소득층 내 극빈층을 고려한 주택유형 및 점유형태별로 주거특성을 반영하여 지원해야 한다. 또한 주거비보조 시 이동의향 여부는 전월세·무상에 비해 자가의 경우, 85% 이상이 부정적인 응답을 하였다. 이는 이주비용 및 이동의 제약, 새로운 지역사회의 진입에 대한 부담감 때문인 것으로 예상해볼 수 있다. 따라서 저소득층에 대한 주택개보수 및 주거서비스를 통해 주거환경을 개선하고, 지역주민 및 자활센터를 활용하여 지역 애착심을 고취시키도록 해야 한다.

마지막으로 정부의 주거복지정책의 도움 여부를 나타내는 변수로서 공공임대주택 확대는 질적 측면의 주거비 보조, 전세자금 대출, 주거서비스 확대와 비교하였을 때 저소득층의 주거만족도를 향상 시키는 데 가장 큰 영향을 주고 있는 것으로 나타났다. 이는 그동안 정부가 저소득층을 위한 주택공급정책으로 물리적 측면의 환경개선에 초점을 맞추어 공공임대주택이 공급되었기 때문이다. 이에 향후 질적 측면에서 저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따라 주거비보조 확대 기준이 수립되어야 하며, 전세자금 대출은 자격조건을 낮추고 시장가격에 적합한 금액을 기존보다 저금리로 지원해야 한다. 그리고 주거서비스는 기존과 다르게 정부에서 알선한 시민 및 봉사단체를 활용하여 주거복지정책에 대한 정보를 저소득층에게 제공할 뿐만 아니라 안전 및 청소 상태 등 주택에 대한

유지관리를 확대해야 한다.

본 연구는 전국을 대상으로 저소득가구 주거실태조사(2013)를 활용하여 경제적 여건, 주거 내·외부환경에 대한 만족도, 주거복지정책에 대한 인식을 범주로 구분하고, 해당 변수를 선정하여 주거만족도 영향요인을 토대로 정책적 시사점을 제시하였다. 하지만 향후 연구에서는 저소득층의 지역 및 가구 특성에 따라 차이가 존재하기 때문에 이를 반영할 수 있는 세분화된 모형을 고려한 연구가 이루어져야 할 것이다.

## REFERENCES

- Ahn, C. H. (2014). *A Study on the Dwelling Satisfaction Level by Types of Public Rental House*. Doctor's dissertation, Gachon University, Seongnam.
- Choi, W. R., & Han, S. J. (2013). A Study on the Analysis of Residential State and Improvement of Low Income Brackets in the Outside of Gwangju. *Journal of the Korean Institute of Rural Architecture*, 15(3), 1-8.
- Chun, H. S., & Oh, M. J. (2013). A Study on Factors Influencing Residential Satisfaction by Elderly Household Types. *Journal of the Korean Housing Association*, 24(5), 27-37.
- Huh, J. (2013). *A Study on the Rental Housing Policy for Residence Stability of Low Income Families*. Doctor's dissertation, Yeungnam University, Gyeongsan.
- Hwang, K. S. (2013). A Study on Residential Environment and Residential Satisfaction Based on Housing Tenure Type -Implications of Welfare for Housing Policy. *The Seoul Urban Research*, 14(3), 57-72.
- Jeon, G. H. (2008). *A Study on Housing Welfare Policy of the Seoul Metropolitan Government*. Master's thesis, Seoul National University, Seoul.
- Ji, N. S., & Lim, B. H. (2013). Analysis of the Comparison and the Correlation of Residential Satisfactions by Rental Housing Types-Focused on Daejeon. *Korea Planning Association*, 48(4), 33-51.
- Kang, J. H. (2010). A Study on Housing Status and Stability of the Low-Income Group. *Social Science Review*, 26(2), 249-274.
- Kim, C. Y., & Jung, G. S. (2010). Housing Welfare Policy Implication and Urban Low income Housing Tenure-Focused on the Busan Metropolitan City. *Journal of the Korean Association for Compare Government*, 14(1), 305-316.
- Kim, J. H. (2013). *A Study on Residential Satisfaction of Residents Living in Purchased Rental Properties*. Master's thesis, Gachon University, Seongnam.
- Kim, S. D. (2009). *A Comparative Analysis of the Dwelling Satisfaction Levels According to Type of Public Rental Housing*. Doctor's dissertation, Hanyang University, Seoul.
- Kim, M. H. (2015). *Housing Remodeling Status and Tenant's Preference for Purchased Rental Housing*. Master's thesis, Sungkyunkwan University, Seoul.
- Lee, C. S. (2012). Residential Satisfaction of Married Families by the Type of Housing Tenure and Housing. *Journal of the Korean Housing Association*, 23(1), 9-17.
- Lim, S. S. (2014). *A study on Analysis of Effectiveness of Housing Welfare Business for Low-Income Brackets*. Master's thesis, Chungang University, Seoul.
- Lee, Y. C. (2010). *Possible Ways to Residential Satisfaction Level of Low-Income Residents Living in Rental Houses - a Comparative Study between Public and Private Rental Housing in Incheon*. Doctor's dissertation, Incheon University, Incheon.
- Park, E. C. (2006). *A Study on Housing Welfare Policy for Low-Income Rental Household-Focused on Seoul City*. Doctor's dissertation, University of Seoul, Seoul.
- Seo, B. K. (2014). Social Cohesion of Public Rental Housing Resident in Seoul Community Activities & Cultural Influences. *Journal of the Korean Housing Association*, 25(2), 45-54.

Received: August, 28, 2015

Revised: November, 16, 2015

Accepted: November, 30, 2015