

주거취약계층과 중산층의 주거만족도 결정요인 비교 분석

박윤환* / 임현철**

주거만족도는 본 연구는 그동안 관련 선행연구들이 주목하지 않았던 주거만족도의 결정요인에 대한 중산층과 주거취약계층 간 비교 및 분석에 초점을 맞추었다. 이를 위해 다양한 선행 연구들이 주거만족도에 미치는 5가지 대표적인 영향 요인들을 고려한 회귀분석 모형을 설정했고 2017년 수원시 주거실태조사 자료가 활용되었다. 분석 결과에 따르면 중산층과 주거취약계층 모두 주거만족에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 주택의 물리적 상태와 주거비 부담으로 나타났다. 또한 다양한 주거환경 요인도 주거만족도에 영향을 준다는 점을 확인하였는데 특히 취약계층은 치안과 소방·주차·보행 인프라 환경이 중요한 요소였다. 한편 중산층과 비교했을 때 취약계층은 주거면적의 증가를 통한 주거만족도 개선을 이룰 수 없었고 연립·다세대 거주로 인한 주거만족도의 하락은 뚜렷하게 나타났다. 마지막으로 취약계층의 공공임대 주택 거주를 통한 주거만족도 향상은 통계적으로 유의미하지 못하였다. 따라서 취약계층의 노후주택 개량사업과 실질적인 주거비 지원 프로그램의 지속적인 확대가 요청되며, 취약계층 밀집 거주지에 대한 치안, 소방, 주차, 보행 인프라에 초점을 맞춘 주거환경의 개선을 위한 정책적 노력이 더욱 필요할 것이다.

주제어 _ 주거만족도, 주거취약계층, 주거환경, 공공임대주택

* 경기대학교 행정학과 부교수

** 한국행정연구원 대외협력실 연구원

A Comparative Study on the Determinants of Residential Satisfaction between Housing Vulnerable Groups and the Middle Class Households

Yoonhwan Park* / Hyunchul Lim**

The present study focused on the comparison and analysis between the middle class and the housing vulnerable population on the determinants of residential satisfaction, which had not been noted by prior studies. To this end, a regression analysis model was set up considering five typical factors of influence on residential satisfaction by various preceding studies and data from the 2017 Suwon City Housing Survey were utilized. The analysis results showed that the factors that have the greatest impact on housing satisfaction for both the middle class and the vulnerable groups are the physical condition of housing and the burden of housing costs. In addition, it was confirmed that a variety of residential environment factors also affected residential satisfaction, particularly for the vulnerable class, safety and the environment for fire-fighting, parking and walking infrastructure were critical factors. On the other hand, unlike in the middle class, the expansion of the size of residential spaces failed to lead to improvements in housing satisfaction for the vulnerable groups, and the decline in housing satisfaction for vulnerable people due to living in multiple dwelling house was evident. Finally, the improvement in housing satisfaction through the residence of public housing was not statistically significant. Therefore, the improvement project for old houses and the expansion of housing rental support programs for the vulnerable groups will be continuously required, and policy efforts to improve the residential environment, which focuses on security, fire fighting, parking and walking infrastructure, will be needed more around areas where the vulnerable groups are concentrated.

Key words _ Residential Satisfaction, Housing Vulnerable Groups, Residential Environments, Public Housing

* Associate Professor. Department of Public Administration, Kyonggi University(First Author)

** Researcher. Division of International and Public Relations, Korea Institute of Public Administration

I. 서론

오늘날 눈부신 정보통신 및 과학기술의 발달은 기존의 산업사회가 제공했던 수준 이상의 막대한 인류의 경제적 번영과 발전을 이끌고 있다. 하지만 이러한 번영과 발전의 이면에는 날로 심각해지고 있는 무한 경쟁, 불평등, 양극화 현상이 도사리고 있으며, 이는 특정 국가나 사회만의 문제가 아닌 전 세계적 차원의 딜레마이자 정책적 노력이 필요한 과제이다. 기본적으로 한 사회 내 모든 사회구성원들이 충분히 원하는 사회경제적 부를 차지하는 것은 애당초 불가능하기에 경쟁에서 뒤쳐지는 낙오자의 출현은 불가피하다. 이에 따라 지난 수십 년간 나타났던 급격한 세계화와 산업구조 및 노동시장의 변화, 그리고 글로벌 경제위기 등에 맞서 대부분의 선진 복지국가들은 사회정책 수립에 있어서 소위 '취약계층'에 대한 고려를 중요시하고 있다. 특히 우리 사회는 1990년대 말 외환위기를 기점으로 붕괴된 중산층을 회복시키기 위한 사회안전망 확충의 요구가 절실하게 부각되었다. 아울러 빈곤의 나락으로 떨어질 가능성이 높은 다양한 유형의 취약계층을 고용 및 복지 정책의 대상 집단으로 설정하여 상당한 규모의 공공 재정이 투입되어왔다. 이러한 취약계층 지원은 주로 사회 공공서비스 제공과 일자리 제공에 초점을 맞추고 있는데 그 내용과 범위는 점점 더 광범위하고 구체화되고 있다.

일반적으로 취약계층은 자신에게 필요한 사회서비스나 일자리를 원활하게 제공받지 못하는 환경에 처해있는 계층으로 이해할 수 있다. 따라서 취약계층은 빈곤층으로 전락하거나 안전사고에 쉽게 노출되는 등 사회경제적으로 치명적인 위험 상태에 놓일 가능성이 높아 정부의 적극적인 정책적 지원은 필수 불가결하다. 취약계층을 대상으로 하는 다양한 고용 및 복지 분야 정책들이 있겠지만 본 연구에서 초점을 맞추고 있는 주거의 문제는 이들이 최소한의 인간적이고 기본적인 삶을 영위하는데 있어서 가장 기본이 되는 부분이다. 최소한의 기초생활에 필요한 설비와 환경을 갖추지 못한 열악하고 좁고 비위생적인 주거 상태는 빈곤, 경제파탄, 가정해체, 질병과 같은 문제와 결합이 되어 당사자들에게 극한의 고통을 가중시킨다. 또한 이 문제는 개인차원의 인권의 문제에 머무르지 않고 이웃과 지역사회의 안정과 연대감은 물론 사회 공동체의 통합을 훼손시키는 결과까지 초래할 수 있다.

주거취약계층은 주거문제를 스스로 해결하기 어려운 사회적 약자 계층으로 규정할 수 있는데 보다 구체적으로 「주택법」제5조의 2에서 규정하는 “최저주거기준”에 미달하는 가구로 이해할 수 있다¹⁾. 최저주거기준은 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수, 필수적인 설비의 기준, 주택의 구조나 성능 및 환경

1) 2019년 7월 23일부터 시행된 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」의 제1장 제1조에 해당 내용이 자세히 규정되어 있다.

기준 등에 따라 설정되며, 해당 기준을 충족시키지 못하면 주거지원의 대상이 된다. 주거취약계층의 주거권을 보장하고 주거환경을 개선시키기 위한 다양한 사업에 불구하고 중앙정부인 국토교통부가 주관하는 ‘주거취약계층 주거지원사업’은 물론 서울시를 비롯한 지방자치단체가 운영하는 주거지원 정책들은 취약계층의 주거환경개선에 큰 도움이 되지 못한다는 비판에 직면해있다²⁾. 이러한 한계를 의식하고 정부는 2018년 10월 ‘취약계층·고령자 주거지원 방안’을 통해 2019년 상반기까지 기존의 ‘주거취약계층 주거지원 사업’을 ‘주거사다리 지원사업’으로 확대 및 개편하겠다는 계획을 발표하고, 2019년 7월 23일 ‘주거취약계층 주거지원 업무처리지침 일부개정안’이 공포되었다. 하지만 여전히 주거취약계층의 주거만족도를 실질적으로 향상시키기 위해 여러 한계들을 극복해야 하며 보다 적극적인 정책적 노력이 요구되고 있다. 이러한 상황에서 정책 대상 집단인 주거취약계층의 주거만족 및 주거환경에 대한 인식을 파악하고 주거만족의 수준을 올리기 위한 요인들을 살펴보는 것은 주거취약계층의 현황을 파악하기 위한 실태조사와 함께 문제 해결의 실마리가 될 수 있다. 이에 따라 일부 선행연구들이 주거취약계층의 주거만족도에 영향을 주는 요인들을 다양한 측면들을 고려하여 살펴보았지만 중산층의 주거만족도와 비교하여 주거취약계층의 주거만족도에 영향을 미치는 요소들이 어떤 차이점과 특색이 있는지를 분석하는데 소홀하였다.

본 연구는 지난 2017년 수원시가 지역 내 거주가구의 주거실태를 파악하고 주거정책 수립 목적을 위해 수행한 「2017년 수원시 주거실태조사」 자료를 활용하여 중산층 및 주거취약계층의 주거만족도 결정요인을 비교 분석하고자 한다. 이때 뒷장에서 자세히 후술할 주거취약계층의 조작적 정의와 개념화와는 별개로 본 연구는 중산층을 주거측면에서의 중산층으로 조작화하였다³⁾. 이에 따라 본 연구에서는 다양한 주거실태조사에서 정의하는 주거취약계층 범주에 포함되지 않는 가구, 즉 일반적 가구특성을 가지는 가구 모두를 주거측면의 중산층으로 파악하였다. 본 연구의 구성은 다음과 같다. 이어지는 장에서는 취약계층에 초점을 맞추어 주거 및 주거만족도의 이론적 논의를 검토하고 주거만족도 결정요인을 다루었던 선행연구들의 내용을 간략히 정리할 것이다. 이어서 분석을 위해 활용한 자료와 변수에 대한 설명을 분석모형 설정 및 연구가설 제시와 함께 제공한다. 분석결과를 다룬 장에서는 주요 변수들에 대한 서술통계 요약과 중산층과 취약계층으로 나누어 살펴본 주거만족도 결정요인에 대한 회귀분석 결과를 서술할 것이다. 마지막 장에서는 본 연구에서 확인한 내용들을 종합해 간추려 정리하고 정책적 함의를 도출하여 취약계층 주거만족을 개선시키기 위한 개선방안을 검토할 것이다.

2) “2018년 5월 2일 국회의원회관에서 열린 「홀리스 주거권 실현을 위한 법제도 개선방안 토론회」에서 다수의 주거복지 전문가들은 정부의 취약계층주거지원에 대해 비판적인 견해를 보여주고 있다(윤소하 정의당 국회의원 홈페이지 정책자료실, http://yunsoha.kr/xe/act_05/10763). (검색일: 2019. 01.10.)

3) 일반적으로 중산층은 소득분위를 기준으로 정의된다.

II. 이론적 배경

1. 주거와 주거만족도의 개념

주거는 컴퓨터자 사회생활의 공간으로 인간의 삶에 가장 큰 영향력을 행사하는 핵심 환경 중 하나이다. 주거라는 개념은 단순히 물리적 실체인 주택이라 정의내릴 수 없다(Francescato et al., 1987). Onibokun(1974)은 주거는 지리적 개념으로 주택뿐만 아니라 주변 환경 그리고 이웃까지 포함하는 개념이라 소개하였으며, 일각에서는 주거를 인간의 복잡한 인지적 구조에 따라 다양한 양태로 나타나는 건물과 주변 환경에 대한 인식까지 포함하는 심리적 개념으로 정의하고 있기도 하다(Satsangi & Kearns, 1992; Lu, 1999; Ogu, 2002). 즉 주거는 주택의 물리적 특성, 주변 환경, 주거지역의 제도적 측면을 모두 아우르고, 인간의 심리적 욕구를 충족시키기 위한 수단의 의미를 가지는 매우 광범위하고 다차원적 개념이라 이해 할 수 있다(강정희, 2010; 김미라 외, 2002).

이와 같이 주거는 개인의 성향과 경험에 따라 주거에 대한 느낌과 평가가 달라질 수 있는 주관적 개념이라 주거수준을 객관적으로 측정하는 것은 사실상 불가능하다(이채성, 2012). 이런 맥락에서 주택의 크기, 디자인, 형태로 대표되는 물리적 속성 뿐 아니라, 개인의 사회적·심리적 환경 요소를 모두 고려할 수 있는 주거만족도가 주거의 질을 평가하는데 있어 가장 많이 활용되고 있는 지표이다(Freid & Gleicher, 1961).

주거만족도는 거주지에 대한 개인의 긍정 또는 부정의 반응으로, 개인의 취향과 경험, 환경에 따라 상이하게 나타난다(이성근 외, 2012; 박운태 외, 2015). 따라서 주거만족도는 인간의 생애주기(life cycle) 따라 변화한다(Rossi, 1955). 이를테면, 막 독립한 청년이었을 때와 자녀를 둔 부모가 되었을 때 원하는 이상적 주거환경은 상이할 수밖에 없다. 또한 정보획득 등 외부자극으로 인해 이상적으로 생각하는 거주환경의 변화는 현 거주지에 대한 만족도를 하락시키는 주요 원인이다⁴⁾. 그러나 주거만족도에 가장 큰 영향력을 행사하는 요인은 현 거주지의 상태변화라는 것이 수많은 경험적 연구를 통하여 입증되었다(Bruin & Cook, 1997; Sulaiman & Yahaya, 1987). 이에 주거만족도를 탐구하는 대다수의 연구에서는 주거만족의 개인적 특성보다는 현 거주지의 특성들이 주로 활용되고 있다.

4) Galster(1985)의 심리적 구성이론(Psychological construct theory)을 통해 유추해볼 수 있다.

2. 주거취약계층과 정부의 주거지원정책

주거취약계층은 협의의 개념과 광의의 개념으로 이해되고 있다. 먼저 주거취약계층의 협의의 개념은 ① 노숙인, ② PC방·사우나·만화방·기원 등 비숙박용 다중이용업소 거주자, ③ 비닐하우스·컨테이너·옴막 등 비정형 주거 형태 거주자, ④ 시설 퇴소에정자와 같이 주거공간이라고 생각하기 어려운 곳에서 생활하는 사람들로 정의된다(서종균 외, 2011: 2). 한편, 주거취약계층의 광의의 개념은 열악한 곳에서 생활하는 사람들을 비롯하여 당면한 주거문제를 자력으로 해결하지 못하여 주거수준의 악화될 위기에 놓인 사람들 까지 포함한다(남원석, 2013).

주거취약계층이 어려움을 겪는 이유는 다음 세 가지로 요약할 수 있다. 먼저, 임대료 부담이다(이재용 외, 2015). 주택취약계층은 저소득층으로 주택을 빌리거나 구매할 경제적 여력이 없기 때문에 고소득층에 비해 임대료 부담이 매우 크다(유병선 외, 2017). 통계청의 가계동향조사(국가승인통계: 제 101006호)에 따르면, 현재 소득1분위 계층의 소득대비 주거비 부담률은 50%를 초과하는 것으로 집계되었다(통계청, 2018). 이는 주거취약계층이 체감하는 임대료부담은 매우 심각한 상황이라는 것을 단적으로 보여주는 결과이다. 다음으로, 재개발과 상업화로 인하여 저렴한 주택이 부족해져 주거취약계층의 고통이 가중되고 있다(김다운 외, 2017). 전면철거형 재개발사업은 대체로 개발이익극대화를 목표로 하기 때문에 서민들이 거주하던 저렴한 소형주택을 철거하고 중상위계층을 위한 아파트 건설에 치중되어왔다. 그 결과 높은 분담금이나 주거비용 증가로 인해 주거취약계층이 길거리로 내몰리고 있다(조명래, 2013). 마지막으로, 주거취약계층은 사회적 단절⁵⁾과 배제에서 비롯된 무력감, 우울 등 정신건강문제에 노출되어 있다는 점도 간과할 수 없는 요인이다(이상록, 2012; 박정민 외, 2015; 이영아, 2015).

주거취약계층의 어려움을 해결하기 위한 기본 전략은 상태가 좋은 주택을 저렴하게 공급하는 것이다(민소영 외, 2019). 이에 정부는 주거취약계층 매입임대주택 시범사업을 2006년 서울시의 노숙자를 대상으로 실시하였고, 2011년 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」을 제정하여 노숙자가 임대주택에 입주할 수 있는 제도적 기반을 본격적으로 마련하였다(서울특별시, 2016). 이후 주거취약계층 지원사업은 노숙인 뿐 아니라 ① 쪽방, 고시원, 여인숙, 비닐하우스, 노숙인시설, 컨테이너, 옴막 등에서 3개월 이상 거주한 사람, ② 가정폭력 피해자, 출산예정인 미혼모 등 긴급한 주거지원이 필요한 사람, ③ 무주택세대 구성원으로 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50%이하인 사람을

5) 주거취약계층은 노동시장 참여, 사회인프로로의 접근성, 지역사회와의 관계 등, 다양한 분야에서 배제될 가능성이 크다(김진성 외, 2015)

대상으로 확대되었다⁶⁾. 그러나 아직까지 주거환경이 가장 열악한 주거급여 수급자의 절반 이상이 공공 임대주택의 혜택을 보지 못하고 있는 것이 현실이다(사회보장정보원, 2017). 더욱이 임대주택사업의 예산은 2007년에서 2017년 10년 사이 약 1조 원 가량 줄어들었으며, 임대주택정책의 초점 또한 청년·신혼부부를 위한 전세임대주택으로 전환되고 있는 추세이다. 이에 따라 주거취약계층이 20년 이상 안정적으로 거주할 수 있는 장기공공임대주택 입주는 더욱 힘들어지고 있다(참여연대, 2018)⁷⁾.

임대주택이 공급측면의 주거복지정책이라면, 수요측면의 대표적 주거복지프로그램으로 주거급여제도가 있다. 처음의 주거급여는 국민기초생활보장제도 내 편입되어 있어 수급가구의 주거욕구 및 지역 특성 등을 반영하지 못할뿐더러, 주거급여가 주거비를 위해 사용하도록 한정되지 않았다. 따라서 주거급여는 수급자의 실질적 주거수준의 향상에 전혀 도움이 되지 못하였다(김혜승, 2004; 진미운, 2016). 이에 정부는 주거급여가 수급자의 주거생활에 실질적 도움이 되도록 「주거급여법」을 제정하여 주거급여제도를 확대·개편하였다. 새로운 주거급여제도는 중위소득 43% 이하인 가구를 대상으로 수급자의 규모를 확대하였으며, 수급가구의 특성이 반영되도록 지역 및 가구원 수에 따라 기준 임대료를 설정하여 지급하는 방식으로 급여의 적실성을 높이려는 시도였다(이호근, 2015). 그러나 국토교통부의 2017년 전월세 실거래가 분석결과에 따르면, 주거급여액을 결정하는 기준임대료는 주거취약계층이 지불하는 실질임대료에 한참 미치지 못하고 있는 것으로 나타났다. 특히 1급지(서울)에 거주하는 1·2인 가구의 주거급여액은 여전히 최저주거면적 주택의 평균 임차료의 절반 수준에 불과한 것으로 집계되었다. 이는 현행 주거급여가 아직까지도 주거취약계층 보호의 효과적인 수단이 아니라는 것을 보여주는 결과라 평가되고 있다(박서연 외, 2019; 참여연대, 2018).

3. 주거만족도 결정요인을 살펴본 선행연구

주거만족도의 결정요인을 탐구한 선행연구를 간략히 살펴보면 다음과 같다. 먼저 개인의 인구통계학적 특성이 주거만족도에 유의미한 영향을 준다는 연구결과가 다수 보고되고 있다. 연령과 주거만족도가 정비례한다는 연구(Lu, 1999; Oswald et al., 2003; Pinguart & Burmedi, 2004)가 다수 존재하나, 반비례한다는 연구결과도 공존한다(Mohit et al., 2010). 소득과 주거만족도와의 관계도 대체적으로 양의 상관관계가 있는 것으로 나타났다(Yearns, 1972; Hempel & Tucker, 1979; Lu, 1999). 그 이유는 소득이 높아지면 매력적인 주변 환경과 이웃이 있는 곳으로 이주하기 때문이라는 것이 정설이다

6) 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 제3조(국토교통부, 2019)

7) 참여연대 이슈리포트: <http://www.peoplepower21.org/Welfare/1545719> (검색일: 2020.01.12.)

(Frank & Enkawa, 2009). 교육수준과 주거만족도의 관계에 대해서는 가장의 교육수준이 높을수록 주거만족도가 높다는 주장(Vera-Toscano & Ateca-Amestoy, 2008)과, 응답자의 교육수준과 주거만족도와는 아무런 관련성이 없다는 주장(예를 들면, Lu, 1999)이 대립하고 있다.

주택의 물리적 특성은 주거만족도에 영향을 주는 가장 강력한 변수이다(Lane & Kinsey, 1980). 이미 수많은 경험적 연구에서 주택의 상태(quality)와 면적(size)이 주거만족도에 긍정적 영향을 준다는 것을 강조하였으며(Noriza et al., 2010; Speare, 1974; Stewart & McKown, 1977), 단독주택, 다세대주택, 이동식주택과 같은 주택형태에 따라서도 주거만족도가 다르게 나타난다는 것이 입증되었다(Morris et al., 1976; Rent & Rent, 1978). 또한 침실과 화장실 개수, 거실과 주방의 생김새, 세탁공간과 같은 주택의 구조적 특성도 주거만족도에 영향을 주는 주요 변수로 파악되고 있다(Baum, et. al., 2005; Hipp, 2010; Parkes et al., 2002).

주거의 특성에 따라서도 주거만족도가 달라진다. 주택의 점유형태는 주거만족도를 결정하는 매우 중요한 지표이다(Mohit & Raja, 2014). Kaitilla(1993)는 주택소유권에서 비롯된 자기만족이 주택소유자와 세입자간 주거만족도 차이의 원인이라고 설명하고 있다. 이 같은 결과는 미국(Barcus, 2004)과 유럽(Elsinga & Hockstra, 2005)에서 공통적으로 관찰되는 현상이며, 우리나라에서도 자가→전세→월세의 순으로 주거만족도가 낮아진다는 연구결과가 발표되었다(김준호, 2016; 이채성, 2007; 황광선, 2013; 강은택 외, 2015). 이 밖에, 주택관리비 등 생활비에 따라(노용자 외, 2016; 독고순 외, 2013), 가구 구성의 형태(예를 들면, 가족인지, 노인가구인지)에 따라(Galster, 1987), 그리고 주택의 거주기간에 따라 주거만족도가 달라질 수 있다(Jaafar & Hasan, 2005).

거주하고 있는 주택의 특성이 완벽히 같다 하더라도, 거주지 주변의 인적·물적 환경에 따라서 주거만족도가 다르게 나타난다. Morris et al.(1976)는 살고 있는 지역이 전형적인 주택단지인지, 주변 이웃이 동질적인 사회계층·민족·인종인지 여부에 따라 주거만족도가 다르게 나타난다고 지적하였다. 거주지 주변에 좋은 학군이 존재하면 주거만족도가 상승한다는 다수의 연구결과도 보고되고 있으며(Awotona, 1991; Morris et al., 1976; 정병호 외, 2015), 대중교통·공공시설·회사·쇼핑센터·편의시설 등 사회인프라와의 접근성이 주거만족도를 올려준다는 연구결과도 쉽게 찾아볼 수 있다(Ozo, 1990; Baker, 2002; Fried, 1982; 윤호, 2010). 한편, 지역의 안전수준이 주거만족도에 영향을 주는 핵심 변수라는 주장도 제기되고 있다. 대표적으로 높은 범죄와 무질서 수준은 주거만족도에 악영향을 준다는 연구결과가 보고된바 있으며(Robinson et. al., 2003; Mullins, et al., 2001), 화재·교통사고와 같은 생활안전수준이 주거만족도와 밀접한 관계를 가진다는 주장도 설득력을 얻고 있다(Francescato, 1979; 김윤옥 외, 2016).

마지막으로 임대주택단지에 입주하게 되면 거주자는 임대단지와 외부지역 간 공간적 분리에서 발생

하는 사회적 낙인효과를 받아들일 수밖에 없어 주거만족도가 하락한다는 연구결과도 등장하였다(임재현 외, 2011; 한수정 외, 2018). 그러나 한편으론 국민임대주택으로 입주라는 혜택을 받게 되면 주거만족도가 올라간다는 최용선 외(2015)의 연구⁸⁾, 그리고 공공임대주택 거주자들이 일반임차가구 거주자에 비해 주거만족도가 높다는 국토해양부의 2012년 보고서가 동시에 검색되었다.

이상의 선행연구를 아래 <표 1>과 같이 정리해보면, 주거만족도는 크게 1)개인의 인구통계학적 특성, 2)주택의 물리적 특성, 3)주거의 특성, 4)주거환경의 특성, 5)주거복지정책의 수혜 여부에 따라 다르게 나타난다고 추정할 수 있다.

<표 1> 선행연구들의 주거만족도 결정요인

요인	연구자	주거만족도 결정요인	
인구 통계학적 요인	Lu(1999)	연령 ↑	⇒ 주거만족도 ↑
	Mohit et al.(2010)	연령 ↑	⇒ 주거만족도 ↓
	Yeams(1972)	소득 ↑	⇒ 주거만족도 ↑
	Hempel & Tucker(1979)		
	Vera-Toscano & Ateca-Amestoy(2008)	교육수준 ↑	⇒ 주거만족도 ↑
주택 물리적 요인	Noriza et al.(2010)	주택상태 ↑ 주택면적 ↑	⇒ 주거만족도 ↑
	Stewart & McKown(1977)		
	Morris et al.(1976)	단독주택	⇒ 주거만족도 ↑
	Rent & Rent(1978)		
	김준호(2016)	월세 & 전세	⇒ 주거만족도 ↓
강은택 외(2015)			
주거 특성 요인	Barcus(2004)	주택소유	⇒ 주거만족도 ↑
	Elsinga & Hockstra(2005)		
	이채성(2012)		
	노용자 외(2016)	주택관리비 ↑	⇒ 주거만족도 ↓
	독고순 외(2013)		
	Galster(1987)	가구형태	⇒ 주거만족도 ↑ ↓
Jaafar & Hasan(2005)	거주기간 ↑	⇒ 주거만족도 ↑	
주거 환경 요인	Morris et al.(1976)	주택단지	⇒ 주거만족도 ↑
	Awotona(1991)	학군 ↑	⇒ 주거만족도 ↑
	정병호 외(2015)		
	Fried(1982)	사회인프라 ↑	⇒ 주거만족도 ↑
	윤호(2010)		

8) 최용선 외(2015)는 '보증부월세' 거주자가 국민임대주택에 입주하게 되면 주거만족도 및 사회관계만족도가 모두 상승한다고 주장하였다.

주거 환경 요인	Robinson et. al.(2003)	무질서 ↑ =>	주거만족도 ↓
	Mullins, et al.(2001)		
	Francescato(1979)	생활안전 ↑ =>	주거만족도 ↑
	김윤옥 외(2016)		
정책요인	임재현 외(2011)	임대주택 입주 =>	주거만족도 ↓
	한수정 외(2018)		
	최용선 외(2015)	임대주택 입주 =>	주거만족도 ↑
	국토해양부(2012)		

출처: 저자 작성

III. 방법론

1. 자료

본 연구가 주거취약계층의 주거만족도 결정요인을 분석하기 위한 사례로 선정한 수원시는 2020년 1월 31일 기준, 49만 9238세대, 총인구 123만 4704명에 이르는 우리나라 전체 기초자치단체 중 가장 큰 인구규모를 가지는 도시이다. 인구 구조를 좀 더 자세히 살펴보면, 수원시의 19세 미만 인구는 22만 6965명으로 19%, 65세 이상 노인인구 수는 12만 4521명으로 10.43%로 각각 차지했고, 외국인인구는 4만 810명으로 전체 주민등록인구의 약 3.3%에 이르고 있다⁹⁾. 수원시 소지역 별 인구 규모를 살펴보면 4개 행정구 중 권선구 거주자가 38만 2228명으로 가장 많았으며, 이어서 영통구 주민이 37만 6512명으로 집계되었다. 이에 비해 구도심 지역이라고 할 수 있는 장안구의 인구는 28만 5428명, 팔달구의 인구는 19만 536명으로 조사되어 지역 간 인구규모의 차이가 어느 정도 드러났다.

수원시 행정구별 거주 점유형태 비중을 간략하게 살펴보면 아래 <표 2>와 같다. 먼저 자가비율을 살펴보면, 수원시의 경우 51.4%로 전국 평균보다는 다소 낮은 것으로 나타났다¹⁰⁾. 또한 수원시는 4개의 행정구에 따라 거주 점유형태의 특성이 비교적 뚜렷하게 나타났다. 장안구는 자가 비율이 다른 구들에 비해 10% 내외로 높았으며, 신도시 개발이 이루어졌던 영통구의 경우 상대적으로 전세와 월세가 고르게 높은 비율을 보여주고 있는 반면, 주거취약계층이 상대적으로 많이 거주하는 팔달구는 월세 비율이

9) 전국 기준 19세 미만의 인구비율은 17.53%, 65세 이상의 인구비율은 15.58%, 외국인 인구비율 2.9%이다.

10) 전국의 자가점유 비율은 56.8%이다(2015년 기준).

가장 높았다.

이에 본 연구는 인구통계상으로 특정 인구집단이 과도하게 많거나 적지 않으면서(우리나라의 평균적 인구구조와 비슷하면서), 사회경제적으로도 다양한 스펙트럼을 갖는 계층들이 혼재해서 거주하고 있다는 점에 주목하여, 수원시를 주거취약계층과 중산층의 주거만족도 결정요인분석의 대상으로 선정하였다.

〈표 2〉 수원시 구별 점유형태 비중

(단위 : %)

구분	자가	전세	월세	무상
수원시	51.4	19.5	27.0	2.1
(장안구)	60.2	15.5	23.3	1.0
(권선구)	51.9	18.5	27.1	2.6
(팔달구)	45.0	17.4	34.6	3.0
(영통구)	47.6	25.2	25.2	2.0

출처: 수원시(2017)

본 연구는 전체 인구 중 수원시의 일반가구 및 주거취약 가구의 실태파악을 하여 적실성 있는 주거정책 수립을 위한 목적으로 생산된 2017년 수원시 주거실태조사 데이터를 활용하였다. 수원시 주거실태 조사의 설문작성은 수원시(경인지방통계청 기술지원)가 맡았으며 실사는 한국도시연구소에서 담당하였다. 2017년 수원시 주거실태조사의 조사 설계는 아래와 같다. 먼저 조사모집단은 일반적 가구특성을 갖추지 못한 기숙시설 및 특수사회시설 등 집단가구를 제외한 일반가구 및 외국인가구에 거주하는 수원시민이다. 본 조사에서 의미하는 일반가구 및 외국인가구는 ①주택 이외의 거처(숙박업소의 객실, 고시원, 판자집, 비닐하우스, 창고, 컨테이너, 간이시설 등 주택이 아닌 곳) 거주 가구(오피스텔 제외), ②만 65세 이상 1인가구, ③가구원 중 장애인이 있는 가구, ④공공임대주택 거주 가구, ⑤조손가구, ⑥소년소녀가장가구, ⑦한부모가구, ⑧「국민기초생활보장법」에 의한 수급가구를, ⑨외국인으로만 이루어진 가구, ⑩가구원 중 외국인 또는 귀화 한국인이 있는 가구와 같은 주거취약계층을 포함한다. 표본추출틀은 2015년 인구주택총조사의 수원시 보통조사구(1)와 아파트조사구(A)를 포함한 총 15,126개의 조사구를 활용하였다. 수원시 주거실태조사는 신뢰성 높은 결과를 생산하기 위해 모집단을 층화하였다. 행정구별(장안구, 권선구, 팔달구, 영통구)로 독립적 추정이 가능하도록 수원시를 4개 지역으로 분류한 후, 거처종류(①단독주택, ②아파트, ③기타)에 따라 1차 층화를 실시하였다. 2차, 3차, 4차 층화는 수원시 주거복지정책이 주목해야 할 대상가구가 표본에 포함되도록 1인 가구 비율, 자가주택점유 비율, 65세 이상 인구비율을 고려하여 층화하였다. 모집단의 층화를 바탕으로 4,000가구의 표본을 최종 250개의 조사구(조사구당 16가구)로 분배하여 조사를 실시하였다.

2017년 수원시 주거실태조사는 ①가구 특성 및 거주 주택유형¹¹⁾, ②가구의 주거실태¹²⁾, ③지역의 주거환경¹³⁾, ④가구의 주거비 부담¹⁴⁾, ⑤주거복지정책¹⁵⁾, ⑥주거취약 가구¹⁶⁾ 총 6개 부문 43개의 항목의 조사가 이루어졌으며, 할당된 표본을 대상으로 구조화된 설문에 의한 면접조사 방식과 자기기입식 조사방법을 병행하였다. 조사기간은 2017년 10월 12일부터 10월 25일까지 총 14일이 소요되었다. 2017년 수원시 주거실태조사의 개요는 다음 <표 3>과 같다.

<표 3> 2017년 수원시 주거실태조사 개요

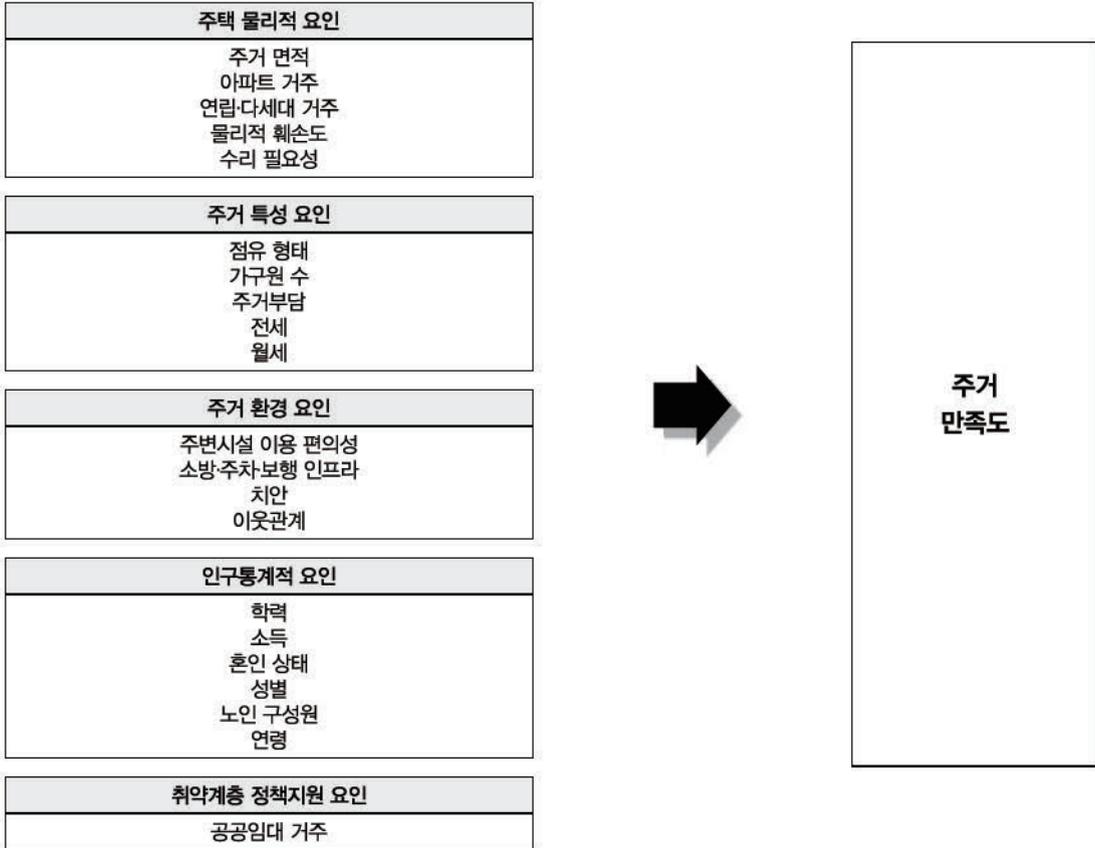
구분		내용
조사명		2017년 수원시 주거실태조사
조사항목		①가구 특성 및 거주 주택유형, ②가구의 주거실태, ③지역의 주거환경, ④가구의 주거비 부담, ⑤주거복지정책, ⑥주거취약 가구
조사기간		2017년 10월 12일 ~ 2017년 10월 25일
조사기관		수원시(주관), 한국도시연구소(실사)
조사대상		수원시에 거주 가구
조사방법		①조사원이 집적 방문하여 실시하는 면접조사 실시 ②응답자가 원하는 경우에 자기기입식조사 실시
표본추출방법	표본추출틀	2015년 인구주택총조사 조사구 리스트(통계청)
	층화방법	①거처별 층화(단독주택, 아파트, 기타) ②1인가구 비율 ③자가주택점유 비율 ④64세 이상 인구 비율

출처: 수원시(2017)

- 11) ①가구형태, ②가구유형(가족), ③가구원수, ④가구원 특성, ⑤수급가구 여부, ⑥수급신청 여부, ⑦공공임대주택 거주 여부, ⑧현재 주택유형, ⑨가구주 성별, ⑩가구주와 가구원 연령, ⑪가구주 교육 정도, ⑫가구주 혼인 상태, ⑬가구주 경제활동 여부, ⑭가구주 근무형태
- 12) ①주거용 연면적, ②거주 층, ③사용 방 수 및 거실 수, ④주거시설 종류 및 사용형태, ⑤현재 집의 상태 평가, ⑥건강 위협 요소, ⑦주거기준 설정 필요성, ⑧집수리 필요 여부, ⑨집수리 필요 부분, ⑩현재 및 직전 주택 점유 형태, ⑪타지주택 소유 여부
- 13) ①수원시 거주 이유, 거주 기간, ②현재 주거환경 평가, ③주거환경 개선을 위한 최우선 과제
- 14) ①주거비 지출 유형 및 주거관련 대출 금액, ②월 임차료 연체 여부, ③월 평균 가구 총소득, ④주거비 부담 정도, ⑤주택 선택 시 고려사항, ⑥임대인과의 갈등 경험, ⑦임차가구의 주거불안, ⑧임차료 상승으로 인한 이사 경험, ⑨임차보증금 상승에 대한 대처 계획, ⑩임차보증금 상승 시 비용마련 방안, ⑪임차보증금 상승 시 이사 계획
- 15) ①전반적 주거 만족도, ②주거 관련 어려움, ③주거복지 프로그램 인지 여부와 필요 여부, ④필요한 주거복지 프로그램을 이용하고 있지 못한 이유, ⑤공공임대주택 입주 의사, ⑥공공임대주택 선호 이유, ⑦공공임대주택 기피 이유, ⑧공유주택 거주 의사, ⑨공유주택 공유 시설 의사, ⑩공유주택 거주를 원하는 이유
- 16) ①사회복지서비스 수혜 여부, ②사회복지서비스 수혜 유형, ③사회복지서비스 필요 유형, ④주거 관련 도움 필요 여부, ⑤주거 관련 도움을 받을 수 있는 곳, ⑥거동불편 가구원 유무, ⑦거동불편 가구원에 게 필요한 시설

2. 분석모형

〈그림 1〉 주거만족도 결정모형



전술한 주거만족도의 영향요인을 토대로 본 연구의 주거만족도 결정요인 분석 모형을 상기 〈그림 1〉과 같다. 총 5가지의 영향 요인들을 도출하였고 그 아래 1~6가지의 하위 요소들이 연계되는 구조이다. 우선 다수의 선행 연구들은 주택의 물리적 측면의 요인이 주거 만족도의 정도를 결정하는데 중요한 역할을 한다고 보았다(Noriza et al., 2010; Speare, 1974; Stewart & McKown, 1977; Morris et al., 1976; Rent & Rent, 1978; Hipp, 2010; Parkes et al., 2002). 이에 본 연구모형은 거주자가 보다 쾌적하고 충분한 거주 공간을 확보하는데 필수적인 주택의 크기를 포함하였다. 이와 함께 주택의 물리적 요인 범주에서 가장 일반적으로 많이 언급되는 주택형태도 포함시켰다. 우리나라 주거 실태에서 가장 일반적인 주택 형태로 분류되는 아파트, 단독주택, 연립·다세대주택으로 나누어 주거만족도의 차이를 살펴볼 필요가 있을 것이다. 또한 본 연구에서는 거주자가 인식하는 주택의 물리적 상태와 주택 수리의 필요성도 주거만족도에 영향을 줄 수 있는 요소로 판단하고 포함시켰다. 이어서 주거 자체의 특

성에서 비롯된 요인을 고려해 볼 수 있다. 선행연구들이 공통적으로 활용했던 자가, 전세, 월세의 분류를 본 연구에서 도입하여 그 형태에 따른 주거만족도의 차이가 발생하는지를 살펴볼 것이다. 또한 함께 살고 있는 가구원 숫자는 주거의 질과 밀접한 관련이 있다는 주장도(예를 들면, Galster, 1987) 확인할 것이다. 주거비용은 주거특성 요인을 설명할 때 역시 큰 비중을 갖고 다뤄져 왔던 요소이다(노동자 외, 2016; 독고순 외, 2013). 이에 본 모형에서는 주거부담의 인식도를 통하여 주거만족도에 어떤 영향을 미치는지 파악하고자 한다. 세 번째 요인은 주거환경 요인으로 근래 최근 연구들은 특히 거주지 주변의 환경적 요인에 많은 주목을 하고 있다(Awotona, 1991; Morris et al., 1976; 정병호 외, 2015; Ozo, 1990; Fried, 1982; 윤호, 2010; Robinson et. al., 2003; Mullins, et al., 2001). 본 연구는 살고 있는 지역의 주거환경을 크게 주변이용 시설의 편의성, 소방·주차·보행 인프라, 치안, 이웃과의 관계 등을 나누어 주거만족도에 미치는 영향력에 주목할 것이다. 한편 주택과 주거관련 영역을 제외한 인구통계적 특성도 주거만족도에 영향을 미칠 수 있음을 가정하였다. 이에 따라 교육수준, 소득, 혼인 상태, 성별, 노인 구성원 존재, 연령 요소들을 모형에 포함시키고자 한다. 전술한바와 같이 본 연구는 주거취약계층의 주거만족도 결정요인과 주거취약계층을 제외한 일반계층의 주거만족도의 결정요인을 서로 비교해 분석해보고자 한다. 이때 주거취약계층을 대상으로 분석하는 모형에 한해서 주거취약계층 지원정책 변수를 또 다른 요인으로 활용하고자 한다. 다수의 선행 연구들에서 대표적인 주거취약계층 지원 방법인 공공임대 주택 지원이 주거만족도를 낙인효과에 의해 낮추거나(예를 들면 한수정 외, 2018) 안정적인 주거 공간 확보를 통해 증대시킨다(예를 들면, 최용선 외, 2015)는 주장에 입각하여 공공임대 주택 지원이 주거취약계층의 주거만족도에 미치는 영향력을 확인해 볼 수 있을 것이다.

이어지는 아래 <표 4>는 분석모형에 입각하여 연구가설을 정리한 것이다. [가설1]은 주택의 물리적 요인이 주거만족도에 영향을 미친다는 것을 검증하고자 한다. 세부적으로 주택면적이 크고 아파트 거주는 주거만족도를 높이고 반면에 연립·다세대 주택 거주, 물리적 상태의 악화, 주택 수리 필요성 인식은 주거만족도를 낮추는 것으로 연구가설을 설정하였다. [가설2]는 주거 자체의 특성 요인이 주거만족도에 영향을 미치는 지를 확인하고자 하였다. 주거비 부담과 전·월세 거주와 가구원 수의 증가는 주거만족도를 하락시키는 것으로 연구가설을 구성하였다. [가설3]은 거주지 주변 환경이 주거만족도에 미치는 영향을 살펴보고자 하였다¹⁷⁾. 구체적으로 시장, 상점 등 유통시설, 병원 등 의료시설, 문화시설 및 공원시설, 대중교통을 이용하는데 있어서의 편의성을 하나로 묶어서 주변시설 이용 편의성으로 측정하

17) 세부적으로 구별된 거주지 주변 환경에 대한 5점 척도 설문조사 문항을 활용하여 주변시설 이용 편의성은 총 4개 항목들(유통시설, 의료시설, 문화시설, 대중교통)의 이용 편의성에 대한 측정값 평균을, 주차·소방·보행 인프라는 3개 항목들에 대한 측정값들의 평균을 각각 사용하였다. 묶인 문항들이 동질적인 요소로 구성되어 있는지를 분석하는 Cronbach's alpha 계수를 측정한 결과, 주변시설 이용 편의성은 0.79, 주차·소방·보행 인프라는 0.88을 각각 보여줘서 내적 일관성을 갖는 것을 확인하였다.

여 그 수준이 높을수록 주거만족도가 높아질 것으로 예상하였다. 이어서 주차, 소방, 보행시설이 얼마나 양호한지를 하나로 묶어서 측정한 후 마찬가지로 그 수준이 역시 높을수록 주거만족도가 높은 것으로 연구가설을 도출하였다. 나머지 두 요소인 치안과 이웃과의 관계도 양호할수록 주거만족도가 높아질 것이라는 가설을 설정하였다. [가설4]는 인구통계 특성 요소들에 대한 부분인데 일부 요소들은 주거만족도를 높이는데 긍정적일지 부정적일지에 대한 판단이 쉽지 않았다. 예를 들어 학력, 성별, 노인 구성원 존재는 구체적으로 정(+)적인 혹은 부(-)적인 영향을 미칠지가 불명확하지만 주거만족도에 차이를 발생시킬 수 있는 것으로 가정하였다. 이에 비해 소득과 연령이 높고, 배우자가 함께 살면 주거만족도가 높아진다고 연구가설을 설정하였다. 마지막으로 [가설5]는 취약계층 대상 주거정책 요인으로 공공임대주택 거주가 주거만족도의 차이를 가져오는지를 가설 검정하고자 한다.

〈표 4〉 연구가설 정리

가설1	주택의 물리적 요인은 주거 만족도에 영향을 미칠 것이다.
1-1	주거 면적이 커질수록 주거 만족도는 높아질 것이다.
1-2	아파트에 거주하면 주거 만족도는 높아질 것이다.
1-3	연립·다세대 주택에 거주하면 주거 만족도는 낮아질 것이다.
1-4	주택의 물리적 훼손이 심할수록 주거 만족도는 낮아질 것이다.
1-5	주택 수리가 필요하면 주거 만족도는 낮아질 것이다.
가설2	주거 특성은 주거 만족도에 영향을 미칠 것이다.
2-1	전세 거주하면 주거 만족도는 낮아질 것이다.
2-2	월세 거주하면 주거 만족도는 낮아질 것이다.
2-3	가구원 수가 많을수록 주거 만족도는 낮아질 것이다.
2-4	주거비 부담이 높을수록 주거 만족도는 낮아질 것이다.
가설3	주거 환경은 주거 만족도에 영향을 미칠 것이다.
3-1	주변시설 이용 편의성이 좋을수록 주거 만족도는 높아질 것이다.
3-2	교통·소방 인프라가 좋을수록 주거 만족도는 높아질 것이다.
3-3	치안이 양호할수록 주거 만족도는 높아질 것이다.
3-4	이웃 관계가 양호할수록 주거 만족도는 높아질 것이다.
가설4	인구통계 특성은 주거 만족도에 영향을 미칠 것이다.
4-1	대학 이상 학력은 주거 만족도의 차이를 발생시킬 것이다..
4-2	소득이 높을수록 주거 만족도는 높아질 것이다.
4-3	배우자가 현재 있을수록 주거 만족도는 높아질 것이다.
4-4	남성은 주거 만족도의 차이를 발생시킬 것이다.
4-5	노인 가족이 있으면 주거 만족도의 차이를 발생시킬 것이다.
4-6	연령이 높을수록 주거 만족도는 높아질 것이다.
가설5	취약계층 지원 정책 제공은 주거 만족도에 영향을 미칠 것이다(취약계층 집단 만).
5-1	공공임대 주택에 거주하면 주거 만족도의 차이를 발생시킬 것이다.

IV. 분석결과

1. 서술통계 요약

아래 <표 5>는 변수들의 서술통계에 대한 내용이다. 두 집단 중 전체 관측치 3196명인 중산층 집단을 먼저 살펴보면 종속변수인 주거만족도는 1~5점 사이 5점 척도 범위에서 보통 이상인 3.45점을 나타냈다. 인구통계 요인에서 대졸이상은 54%, 기혼 유배우자 비율은 72%, 남성이 83%, 노인구성원이 있는 비율은 17%였으며 평균연령은 48.75세이고 평균 월 가구소득이 약 376만 원가량으로 나타났다. 주택의 물리적 요인에서 평균주거면적은 68.41㎡였으며, 물리적 훼손도는 가장 낮은 1점에서 가장 높은 5점 사이 범위에서 평균 2.06점으로 중앙값 3점보다 낮은 수준을 보여주었다. 수리가 필요한 경우는 27%, 아파트 거주는 55%, 연립주택 혹은 다세대주택 거주는 15%로 나타났다. 전세 거주는 22%, 월세 거주는 20%였으며 평균 가구원 수는 2.81명이고 주거부담 수준은 1~5점 사이 범위에서 평균 2.79점이었다. 주거환경 요인의 경우 모두 1~5점 척도로, 주변시설 이용 편의성 3.70점, 소방주차보행 인프라 3.27점, 치안 3.45점, 이웃관계 3.56점으로 각각 나타났다.

<표 5> 서술통계 요약

요인	변수	중산층				취약계층			
		평균	표준편차	최소값	최대값	평균	표준편차	최소값	최대값
주거만족도	주거만족도	3.45	0.87	1	5	3.37	0.86	1	5
인구 통계학적 요인	대졸이상(더미)	0.54	0.50	0	1	0.24	0.42	0	1
	기혼 배우자(더미)	0.72	0.45	0	1	0.48	0.50	0	1
	남성(더미)	0.83	0.38	0	1	0.60	0.49	0	1
	노인 구성원(더미)	0.17	0.37	0	1	0.44	0.50	0	1
	연령	48.75	13.36	18	90	58.24	15.57	21	94
	소득	375.68	228.63	35	3000	225.33	182.87	25	2000
주택 물리적 요인	주거 면적	68.41	32.04	7	198	51.53	27.80	5	176
	물리적 상태	2.06	0.68	1	5	2.27	0.72	1	4.4
	수리 필요성(더미)	0.27	0.44	0	1	0.32	0.47	0	1
	아파트(더미)	0.55	0.50	0	1	0.43	0.50	0	1
	연립·다세대(더미)	0.15	0.36	0	1	0.17	0.37	0	1

주거 특성 요인	전세(더미)	0.22	0.41	0	1	0.11	0.31	0	1
	월세(더미)	0.20	0.40	0	1	0.57	0.50	0	1
	가구원 수	2.81	1.26	1	6	2.17	1.26	1	6
	주거부담	2.79	1.07	1	5	3.31	1.15	1	5
주거 환경 요인	주변시설 이용 편의성	3.70	0.73	1	5	3.61	0.73	1	5
	소방·주차보행 인프라	3.27	0.98	1	5	3.22	0.95	1	5
	치안	3.45	0.97	1	5	3.39	1.00	1	5
	이웃관계	3.56	0.81	1	5	3.57	0.81	1	5
정책 요인	공공임대 거주(더미)	-	-	-	-	0.31	0.46	0	1
관측치 수		3196				810			

이어서 취약계층 집단을 살펴보면 종속변수인 주거만족도의 경우 평균 3.37점으로 먼저 확인했던 중산층 집단에 비해 다소 낮은 수치를 보여주었다. 인구통계 요인에서 대졸과 기혼 배우자 비율은 각각 24%, 48%로 나타나 중산층 집단에 비해 크게 낮았다. 또한 남성비율도 60%로 중산층 집단보다 다소 낮았는데 반대로 노인 구성원 비율은 44%로 중산층 집단 보다 상당히 높았다. 평균 연령은 10세 정도 높았지만 평균 가구소득은 중산층 집단보다 확연하게 낮았다. 주택의 물리적 요인의 경우 평균 주거 면적이 중산층 집단 평균보다 작았으며, 물리적 훼손 상태(평균 2.27)와 수리 필요성 비율(32%)도 중산층 집단보다 높아서 열악한 주거 환경에서 생활하는 것으로 나타났다. 한편 아파트 거주 비율(43%)은 중산층 집단보다 낮는데 비해서 연립다세대 거주 비율(17%)은 다소 높았다. 주거특성 요인의 경우 전세비율은 11%로 중산층 집단에 비해 절반 수준에 그친데 반해 월세 비율은 무려 57%로 중산층 집단보다 훨씬 높았다. 가구원 수는 평균 2.17명으로 중산층 집단에 비해 상대적으로 적은 편이었으나 주거부담(평균 3.31점)은 상대적으로 큰 것으로 나타났다. 주거환경 요인들은 주변시설 이용 편의성 3.61점, 소방주차보행 인프라 3.22점, 치안 3.39점, 이웃관계 3.57점으로 확인되어 이웃관계 변수만 중산층 집단과 비슷한 수준이고 나머지 세 변수의 평균들은 다소 낮았다. 마지막으로 공공임대주택 거주 비율은 31%였다.

2. 주거만족도 결정요인 분석 결과

본 연구는 주거만족도가 인구통계 특성, 주택의 물리적 상태, 주거 특성, 주거 환경, 그리고 취약계층의 경우 정책적 요인까지 포함한 요소들에 의해 결정된다고 가정하였다. 이어지는 <표 6>은 중산층 집단과 주거취약 계층 집단에 대한 주거만족도를 종속변수로 하는 회귀모형의 분석결과를 보여준다.

우선 중산층 모형의 경우 주택 물리적 요인들 중 세 가지 변수가 통계적으로 유의하였다. 주거면적 변수는 정(+)적으로 유의미한 결과를 보여줘서 주거 면적이 넓을수록 주거만족도가 상승하는 것으로 나타났다. 물리적 훼손도 변수는 부(-)적인 회귀계수를 보여줘서 물리적 훼손 정도가 심할수록 주거만족도는 낮아졌다. 수리 필요성 변수도 역시 부(-)적으로 유의미해서 주택이 물리적으로 수리할 필요성이 있을 때 주거만족도가 낮아지는 것을 확인할 수 있었다. 주거특성 요인 중에서는 주거부담 변수만이 유일하게 통계적 유의성을 갖는 것으로 나타났으며, 영향력의 방향은 부(-)적으로 높은 주거부담은 주거만족도를 낮추는 것으로 확인되었다. 주거환경요인에서는 4가지 관련 변수들이 모두 정(+)적으로 유의미한 것으로 나타났다. 따라서 주변시설 이용 편의성, 소방·주차·보행 인프라, 치안, 이웃관계 환경들이 개선될수록 주거만족도도 높아지는 것을 확인할 수 있었다.

이어서 취약계층 모형의 경우 인구통계 요인 중 남성 변수가 부(-)적으로 유의미해서 남성이 주거만족도가 여성에 비해 낮은 것으로 나타났다. 주택 물리적 요인에서는 중산층 모형의 결과에서와 유사하게 물리적 훼손도와 수리 필요성이 모두 부(-)적으로 유의미한 회귀계수를 도출해서 물리적 훼손이 심하고 수리 필요성이 있을 때 취약계층의 주거만족도도 역시 하락하는 것을 확인할 수 있었다. 또한 중산층 모형에서는 영향력이 없었던 연립·다세대 변수가 부(-)적으로 유의해서 취약계층의 경우 연립·다세대 거주하게 되면 주거만족도가 낮아졌다. 주거특성 요인 중 주거부담 변수는 중산층은 물론 취약계층에 대해서도 역시 주거만족도에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거환경 요인에서는 4가지 변수들 중 소방·주차·보행 인프라와 치안 환경만이 통계적으로 유의미했고 주거만족도에 긍정적 영향을 미쳤다. 마지막으로 취약계층 모형에서만 살펴보았던 공공임대 거주 변수는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타나서 정부의 대표적인 취약계층 지원 정책이 주거만족도를 개선 혹은 악화시켰다는 경험적 증거를 확인할 수 없었다.

〈표 6〉 중산층 및 주거취약계층의 주거만족도 결정요인 모형

요인	변수	중산층		취약계층	
		b계수	β 계수	b계수	β 계수
인구 통계학적 요인	대졸이상	0.010	0.005	-0.020	-0.010
	기혼 배우자	-0.018	-0.009	0.080	0.047
	남성	0.043	0.019	-0.156*	-0.088
	노인 구성원	0.076	0.033	0.109	0.063
	연령	-0.000	-0.005	-0.003	-0.060
	소득	0.000	0.004	-0.000	-0.024

주택 물리적 요인	주거 면적	0.002**	0.063	-0.001	-0.018
	물리적 훼손도	-0.314**	-0.244	-0.197**	-0.164
	수리 필요성	-0.177**	-0.091	-0.155*	-0.084
	아파트	-0.016	-0.009	0.017	0.010
	연립·다세대	0.006	0.003	-0.190*	-0.082
주거 특성 요인	전세	-0.067	-0.032	-0.094	-0.034
	월세	-0.076	-0.035	-0.150	-0.086
	가구원 수	-0.026	-0.037	-0.052	-0.076
	주거부담	-0.149**	-0.184	-0.160**	-0.213
주거 환경 요인	주변시설 이용 편의성	0.131**	0.110	0.064	0.054
	소방·주차·보행 인프라	0.045*	0.051	0.088*	0.097
	치안	0.075**	0.084	0.112**	0.130
	이웃관계	0.040*	0.038	0.037	0.035
정책 요인	공공임대 거주	-	-	0.147	0.079
adj R ²		0.2927		0.2541	
F		70.58		14.78	
N		3196		810	

*p<0.05, **p<0.01

한편 독립변수들이 종속변수에 미치는 영향력의 정도를 살펴보기 위해 표준화계수(beta coefficient)를 확인해본 결과 중산층 모형에서는 물리적 훼손도, 주거부담, 주변시설 이용편의성, 수리필요성, 치안, 소방·주차·보행 인프라, 이웃관계 순으로 영향력이 큰 것으로 나타났다. 이에 반해 취약계층 모형에서는 주거부담, 물리적 훼손도, 치안, 소방·주차·보행 인프라, 남성, 연립·다세대 변수 순으로 영향력이 커서 중산층과 취약계층 집단 간 주거만족도에 미치는 변수들의 영향력이 다소 상이했다.

일련의 회귀분석 결과를 종합하여 앞 장에서 제시했던 연구 가설들의 기각여부를 정리하면 아래 <표 7>과 같다. 전체 연구가설 중 중산층과 주거취약계층에 대해 모두 채택된 것은 물리적 훼손도, 수리 필요성, 주거비 부담, 소방·주차·보행 인프라, 치안상태의 영향력으로 나타났다. 이에 비하여 상대적으로 주거 특성 요인과 인구통계 특성의 주거만족도에 대한 영향력은 미약한 것으로 드러나 대조를 보였다. 아울러 선행연구들이 엇갈린 경험적 증거를 제공했던 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향력은 본 연구 결과를 통하여 확인할 수 없었다.

〈표 7〉 연구가설 검증 결과 요약

연번	독립변수	주거만족도			판정
		예상	결과(중산)	결과(취약)	
가설1	주택의 물리적 요인				
1-1	주거면적	+	+	.	부분채택
1-2	아파트 거주	+	.	.	기각
1-3	연립·다세대 거주	-	.	-	부분채택
1-4	물리적 훼손도	-	-	-	채택
1-5	수리 필요성	-	-	-	채택
가설2	주거 특성 요인				
2-1	전세 거주	-	.	.	기각
2-2	월세 거주	-	.	.	기각
2-3	가구원 수	-	.	.	기각
2-4	주거비 부담	-	-	-	채택
가설3	주거 환경 요인				
3-1	주변시설 이용 편의성	+	+	.	부분채택
3-2	소방·주차보행 인프라	+	+	+	채택
3-3	치안 상태	+	+	+	채택
3-4	이웃 관계	+	+	.	부분채택
가설4	인구통계 요인				
4-1	대졸 학력	△	.	.	기각
4-2	소득	+	.	.	기각
4-3	배우자 동거	+	.	.	기각
4-4	남성	△	.	-	채택
4-5	노인 가족 구성원	△	.	.	기각
4-6	연령	+	.	.	기각
가설5	취약계층 지원 정책 요인				
5-1	공공임대 주택 거주	△	X	.	기각

V. 결론과 함의

본 연구는 주거취약계층과 중산층을 나누어 주거만족도에 영향을 미치는 요인들의 차이를 확인해보고자 하였다. 이를 위하여 선행 연구들이 주거만족도의 결정요인으로 공통적으로 제시했던 5가지 대표 요인들을 망라한 분석모형을 설정하였으며 2017년 수원시 주거실태조사 자료를 활용하여 실증적 분석을 시도하였다. 일련의 분석결과를 통해 확인한 주요 내용은 다음과 같다.

첫째, 중산층과 취약계층 모두 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 주택의 물리적 상태와 주거부담이었다. 물리적 상태에는 주택의 안전도, 채광, 습기, 환기, 해충, 누수, 난방 등을 세부적 요소들이 밀접하게 연관되어 있다. 단순히 기본적인 최소한의 의식주 생활을 영위하기 위해 머무르는 차원이 아닌 적정 수준의 삶의 질을 확보하는데 지장을 주지 않는 물리적 공간이 절대적으로 중요하다는 것을 암시한다. 아울러 주거비 부담을 경감시키지 않고서 계층에 상관없이 주거만족도를 개선시키기가 어렵다는 점도 확인하였다. 둘째, 주택의 물리적 상태와 더불어 다양한 주거환경요인도 주거만족도에 영향을 미치는 강력한 요소였다. 하지만 중산층과 주거취약계층의 주거만족도에 영향을 미치는 주거환경요인은 다소 상이하였다. 취약계층에 비해 중산층 집단의 주거만족도는 보다 다양한 주거환경적 요인들에 의해 더 많은 영향을 받는 것으로 나타났으며, 취약계층의 경우 상대적으로 치안과 소방·주차·보행 인프라 환경에 의해 더 많은 영향을 받았다. 마지막으로 주거 취약계층은 중산층에 비해 주거면적의 증가를 통한 주거만족도 개선을 경험하지 못하는데 반해서, 연립·다세대 거주로 인한 주거만족도의 실질적 하락은 뚜렷하게 나타났다. 아울러 분석결과를 통해서도 공공임대 주택 거주를 통한 주거만족도 향상이라는 긍정적 효과를 확인할 수 없었다.

전술한 본 연구의 분석결과를 통하여 중산층 및 주거취약계층의 주거만족도 결정요인들이 파악되었다. 우선 주거공간의 물리적 상태를 개선시키는 노력은 주거만족도를 향상시키는데 핵심적인 요소라는 점에서 이에 대한 정책적 대응이 요구된다. 이와 관련하여 정부는 지난 2019년에 주거취약계층 노후주택개량 지원 사업을 실시하였다. 지원대상은 국민기초생활보장법에 따른 주거급여 수급자로 긴급보수가 필요한 가구 등에게 1가구당 최대 350만원 범위 내에서 집수리의 지원이 이루어졌다¹⁸⁾. 향후 지원대상자 범위를 확대하여 실질적인 주거취약계층 다수에게 혜택이 돌아갈 수 있는 방안이 더 적극적으로 강구되어야 할 것이다. 특히 주거취약계층의 다수를 차지하는 노인과 장애인들의 경우 안전사고, 난

18) 서비스 대상에는 기준중위소득 44%~60%이하(기초교육급여, 차상위계층, 한부모가족) 중 자가 및 임차인 가구도 포함된다.

방, 위생상태 등에 더욱 취약할 수 있다는 점을 고려한 집단별로 특화된 맞춤형 지원 또한 요구된다. 주거환경 측면에서 취약계층은 상대적으로 치안 환경과 소방·주차·보행 인프라 수준에 주거만족도가 크게 영향을 받고 있었다. 따라서 취약계층 밀집주거지에 대한 적극적인 범죄예방 및 주민안전 환경 조성 노력이 요구된다. 이와 관련하여 서울시의 범죄예방 사업은 기존의 환경 설계를 통한 범죄 예방이라는 셉테드(CPTED) 접근이 더욱 효과를 발휘할 수 있도록 주민들이 스스로 공동체 기반을 구축하고 주민 활동을 강화하는 환경을 적극 지원한다는 면에서 주목할 만한 사례라고 할 수 있다. 아울러 현재 일부 지방자치단체들에 의해 도시재생 지원의 방편으로 시행중인 취약계층에 대한 소화기 보급, 가드레일이나 보안등과 같은 보행안전 지원시설의 확대, 심각한 주차난 해소를 위한 노외 공영주차장 건설지원과 같은 개선사업들이 전국적으로 파급되어야 할 것이다¹⁹⁾.

본 연구는 기존 선행연구들이 소홀히 하였던 주거취약계층과 중산층 간 주거만족도 결정요인의 비교 분석을 수원시 사례를 통해 시도했다는 점에서 학문적 의의를 갖는다. 하지만 사회취약계층 주거만족도에 대한 논의의 지평을 넓히기 위해서 다음과 같은 사항이 요청된다. 우선 서론에서도 언급하였듯이 본 연구에서 정의한 중산층은 소득분위 기반의 경제적 중산층이 아닌 주거특성에 기인한 중산층이다. 따라서 본 연구의 결과를 통상적으로 사용되는 중산층의 개념인 경제적 중산층에 대입하여 해석하는데 한계를 갖는다. 따라서 사회적 약자의 주거실태와 주거만족 요인들을 보다 면밀히 파악하기 위해서는 직접적으로 경제적 취약계층과 경제적 중산층을 대상으로 그 차이를 비교하는 연구가 필요할 것으로 판단된다. 아울러 수원시와 같이 소지역별로 거주 환경의 차이가 두드러진 사례를 연구할 때 개인의 변인은 물론 집단이라고 할 수 있는 근린지역(neighborhood) 단위의 특성을 보여주는 변인을 효과적으로 통제하는 분석모형의 도입도 고민할 필요가 있다. 따라서 향후 후속 연구에서 다층모형(Multilevel Models)이나 위계선형모형(Hierarchical Linear Model)과 같이 자료내의 표본이 상위집단에 속해있는 자료를 분석하는 모형을 활용하여 보다 개선된 실증적 증거와 정책적 함의 제공이 가능할 것이다.

19) 특히 부산광역시의 “다함께 행복한 동네를 꿈꾸다”라는 캐치플레이어로 주민 스스로 고민, 기획, 추진하는 도시재생 「다복동 패키지사업」은 주민들의 주거만족도를 향상시키고 궁극적으로 주민행복을 제고시키려는 목표로 주거복지 관련 세부사업들을 제시하는 모범이라고 할 수 있다. (2019년도 다복동패키지 사업 자료집, 부산광역시 도시재생과)

■ 참고문헌 ■

- 강은택·권대중(2015). “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”. 『대한부동산학회지』, 33(1), 215-230.
- 강정희(2010). “저소득층의 주거실태와 주거안정성에 관한 연구: 부산시 수급가구와 차상위가구를 중심으로”. 『사회과학연구』, 26(2), 249-274.
- 김다운·김경민·김건(2017). “주거지 상업화 젠트리피케이션이 빈곤밀집지역에 끼치는 영향: 동자동 쪽방촌 사례를 중심으로”. 『서울도시연구』, 18(2), 159-175.
- 김미라·황덕순·홍은실(2002). “임대아파트 거주주부의 주거만족도”. 『한국가정관리학회지』, 20(1), 57-64.
- 김윤옥·박병남·김갑열(2016). “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향 분석”. 『부동산학보』, 64, 227-240.
- 김준호(2016). “소득계층 및 주택점유형태별 주거 만족도에 관한 연구”. 『부동산 도시연구』, 9, 95-111.
- 김진성·허현희·정혜주(2015). “지역사회기반 참여와 사회생태적 관점에서 본 국내 쪽방지역 주민의 건강증진 역량강화 방안”. 『보건교육건강증진학회지』, 32(4), 79-92.
- 김혜승(2004). “주거급여제도의 현황 및 개선방안”. 『국토』, 23-31.
- 남원석(2013). “주거취약계층의 개념 및 유형에 관한 연구”. 『주택연구』, 21, 47-71.
- 노용자·양윤규(2016). “아파트 주거만족도의 결정요인에 관한 연구: 전북 혁신도시를 중심으로”. 『대한부동산학회지』, 34(2), 157-174.
- 독고순·김종탁·김종태·이현지·이민영·신다윗·이현재(2013). 『군 주거지원 사업군 심층평가』, 한국국방연구원.
- 민소영·김미호(2019). “지역환경이 주거취약계층 매입임대주택 입주자의 우울에 어떠한 영향을 미치는가?”. 『한국사회복지학』, 71(3), 109-128.
- 박서연·전희정(2019). “주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석-공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교연구”. 『국토계획』, 54(3), 27-48.
- 박윤태·원유호·김구희(2015). “저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인 연구”. 『한국주거학회논문집』, 26(6), 115-126.
- 박정민·허용창·오옥찬·윤수경(2015). “주거빈곤이 건강에 미치는 영향에 관한 종단연구”. 『한국사회복지학』, 67(2), 137-159.
- 사회보장정보원(2017). 『기초주거급여 주거유형별 수급가구수』.

- 서종균·김준희·박효영·김윤이·김태완·김종대·남기철·임세희·김선미·김진미·류만희·민소영·박숙경·주영수·홍인옥·서정화·현시웅·손창균·구인회·전홍규(2011), 『주거취약계층 전국실태조사』, 보건복지부.
- 수원시(2017) 『수원시 주거실태조사』, 수원시지속가능도시재단.
- 유병선·정규형(2017). “저소득 임차가구의 주거비부담 결정 요인 분석: 전세가구와 월세가구의 차이를 중심으로”. 『지역발전연구』, 26, 1-38.
- 윤호(2010). “인천시 공공임대주택 거주자의 주거환경과 주거만족도에 관한 연구-다가구매입임대주택과 영구임대주택을 중심으로”. 『부동산학보』, 41, 184-200.
- 이상록(2012). “소득계층간 주거지 분리의 거주지역 특성이 저소득빈곤층의 정신건강에 미치는 영향: 우울감에 미치는 영향을 중심으로”. 『사회과학연구』, 28(4), 277-302.
- 이성근·심상운·이관률(2012). “지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인분석”. 『도시행정학보』, 25(1), 65-84.
- 이영아(2015). “한국의 빈곤층 밀집 지역 분포 및 형성 과정 고찰”. 『한국도시지리학회지』, 18(1), 45-56.
- 이재웅·양혜린(2015). “주거취약계층 매입임대주택 입주민의 주거비 부담이 삶의 질에 미치는 영향: 사회서비스의 조절효과를 중심으로”. 『사회복지연구』, 46(3), 153-177.
- 이채성(2007). “가구주 특성에 따른 주택점유형태 차이”. 『대한건축학회 논문집』, 23(2), 119-127.
- 이채성(2012). “주거점유상태와 주택형태에 따른 기혼자의 주거 만족도”. 『한국주거학회논문집』, 23(1), 9-17.
- 이호근(2015). “[주거급여법] 도입과 사회적 취약계층 주거권확보를 위한 주거정책 및 법, 제도 개선방안”. 『사회보장연구』, 31(1), 169-204.
- 임재현·한상삼·최신용(2011). “영구임대주택 임차가구의 삶의 질에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”. 『GRI 연구논총』, 13(2), 251-275.
- 정병호·정재호(2015). “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”. 『부동산학보』, 63, 256-267.
- 조명래(2013). “주택개발에서 ‘사람 중심 주거재생’으로 서울시 신주거정책을 중심으로”. 『공간과 사회』, 46, 5-57.
- 진미윤(2016). “주거급여제도 평가: 선정기준, 급여 수준과 전달체계”. 『보건복지포럼』, 241, 43-63.
- 최용선·이용모(2015). “무조건부 보조금의 감소가 지방정부 지출에 미친 영향 분석-시, 군 지역을 중심으로”. 『한국정책학회보』, 24(4), 339-369.
- 통계청(2018), 『가계동향조사』.

- 한수정·전희정(2018). “공공임대아파트 거주자와 일반아파트 거주자의 정신건강 차이 및 영향요인에 관한 연구” 『행정논총』, 56(2), 313-341.
- 황광선(2013). “주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구: 주택복지정책에 대한 함의”. 『서울도시연구』, 14(1), 57-72.
- Awotona, A.(1990). “Nigerian government participation in housing: 1970-1980”, *Habitat international*, 14(1), 17-40.
- Barcus, H.(2004). “Urban-rural migration in the USA: An analysis of residential satisfaction”, *Regional Studies*, 38(6), 643-657.
- Bruin, M. J., & Cook, C. C.(1997). “Understanding constraints and residential satisfaction among low-income single-parent families”, *Environment and Behavior*, 29(4), 532-553.
- Elsinga, M., & Hoekstra, J.(2005). “Homeownership and housing satisfaction”, *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4), 401-424.
- Francescato, G.(1979). “Residents' Satisfaction in HUD-assisted Housing: Design and Management Factors: Prepared for the Office of Policy Development and Research”, *US Department of Housing and Urban Development*. The Office.
- Francescato, G., Weidemann, S., & Anderson, J. R.(1987). “Residential satisfaction: Its uses and limitations in housing research”, *Housing and neighbourhood: Theoretical and empirical contributions*, 43-57.
- Frank, B., & Enkawa, T.(2009). “Economic drivers of dwelling satisfaction: Evidence from Germany”, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2(1), 6-20.
- Fried, M., & Gleicher, P.(1961). “Some sources of residential satisfaction in an urban slum”, *Journal of the American Institute of planners*, 27(4), 305-315.
- Fried, M.(1982). “Residential attachment: Sources of residential and community satisfaction”, *Journal of social issues*, 38(3), 107-119.
- Galster, G. C.(1985). “Evaluating indicators for housing policy: Residential satisfaction vs marginal improvement priorities”, *Social Indicators Research*, 16(4), 415-448.
- Galster, G.(1987). “Identifying the correlates of dwelling satisfaction: An empirical critique”, *Environment and Behavior*, 19(5), 539-568.

- Hempel, D. J., & Tucker Jr, L. R.(1979). "Citizen preferences for housing as community social indicators", *Environment and Behavior*, 11(3), 399–428.
- Hipp, J.(2010). "What is the 'neighbourhood'in neighbourhood satisfaction? Comparing the effects of structural characteristics measured at the micro–neighbourhood and tract levels", *Urban Studies*, 47(12), 2517–2536.
- Jaafar, M., & Hasan, N. L.(2005). "The determinants of housing satisfaction level: A study on residential development project by Penang Development Corporation (PDC)", *Jurnal Kemanusiaan*, 3(2).
- Kaitilla, S.(1993). "Satisfaction with public housing in Papua New Guinea: the case of West Taraka housing scheme", *Environment and Behavior*, 25(3), 514–545.
- Lane, S., & Kinsey, J.(1980). "Housing tenure status and housing satisfaction", *Journal of consumer affairs*, 14(2), 341–365.
- Lu, M.(1999). "Determinants of residential satisfaction: Ordered logit vs. regression models", *Growth and change*, 30(2), 264–287.
- Yahaya, N.(1989). "Housing in Malaysia, 1955–1990", *Habitat International*, 13(4), 63–69.
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R.(2010). "Assessment of residential satisfaction in newly designed public low–cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia", *Habitat international*, 34(1), 18–27.
- Mohit, M. A., & Raja, A. M. M. A. K.(2014). "Residential satisfaction–concept, theories and empirical studies", *Planning Malaysia Journal*, 12(3).
- Morris, E. W., Crull, S. R., & Winter, M.(1976). "Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move", *Journal of Marriage and the Family*, 309–320.
- Mullins, P., Western, J., & Broadbent, B.(2001). "The links between housing and nine key socio–cultural factors: a review of the evidence positioning paper", *AHURI Positioning Paper No. 4*.
- Ogu, V. I.(2002). "Urban residential satisfaction and the planning implications in a developing world context: The example of Benin City, Nigeria", *International Planning Studies*, 7(1), 37–53.
- Onibokun, A. G.(1974). "Evaluating consumers' satisfaction with housing: An application of a systems approach", *Journal of the American Institute of Planners*, 40(3), 189–200.
- Ozo, A. O.(1990). "Low cost urban housing strategies in Nigeria", *Habitat international*, 14(1), 41–54.

- Oswald, F., Wahl, H. W., Mollenkopf, H., & Schilling, O.(2003). "Housing and life satisfaction of older adults in two rural regions in Germany", *Research on aging*, 25(2), 122-143.
- Parkes, A., Kearns, A., & Atkinson, R.(2002). "What makes people dissatisfied with their neighbourhoods?", *Urban studies*, 39(13), 2413-2438.
- Pinquart, M., & Burmedi, D.(2003). "Correlates of residential satisfaction in adulthood and old age: A meta-analysis", *Annual review of gerontology and geriatrics*, 23, 195-222.
- Rent, G. S., & Rent, C. S.(1978). "Low-income housing: factors related to residential satisfaction," *Environment and behavior*, 10(4), 459-488.
- Robinson, J. B., Lawton, B. A., Taylor, R. B., & Perkins, D. D.(2003). "Multilevel longitudinal impacts of incivilities: Fear of crime, expected safety, and block satisfaction", *Journal of quantitative criminology*, 19(3), 237-274.
- Rossi, P. H.(1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Free Press.
- Satsangi, M., & Kearns, A.(1992). "The use and interpretation of tenant satisfaction surveys in British social housing", *Environment and Planning C: Government and Policy*, 10(3), 317-331.
- Speare, A.(1974). "Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility", *Demography*, 11(2), 173-188.
- Stewart, K. K., & McKown, C.(1977). "Determinants of housing satisfaction in rural low-income families", *Housing Educators Journal*, 4, 33-39.
- Sulaiman, H., & Yahaya, N.(1987). "Housing provision and satisfaction of low-income households in Kuala Lumpur", *Habitat international*, 11(4), 27-38.
- Vera-Toscano, E., & Ateca-Amestoy, V.(2008). "The relevance of social interactions on housing satisfaction", *Social Indicators Research*, 86(2), 257-274.
- Yeans, M.(1972). "Housing satisfactions associated with patterns of living in rural towns in southwest Iowa", *Unpublished master's thesis, Iowa State University, Ames, IA*.

박윤환 publicyh@gmail.com

2007년 The University of Texas at Dallas에서 정책학 박사 학위를 받았다. 텍사스 주의 달라스 시청(City of Dallas)에서 인구통계분석관(Demographic Research Analyst)과 텍사스 교육연구소(Texas Education Research Center)의 Texas Schools Project에서 연구원(Research Scientist)을 역임했다. 현재 경기대학교 행정학과 부교수로 재직 중이다. 저술은 “우리나라 빈곤층 거주지 집중과 분리의 공간적 패턴: 탐색적 공간자료 분석의 활용을 중심으로”(2016), “The relationship between residential distribution of immigrants and crime in South Korea”(2018), “Determinants of Economic Segregation and Spatial Distribution of Poverty”(2019) 등의 다수 논문을 발표하였다. 주요 연구 관심 분야는 도시정책으로 특히 빈곤, 주택, 이민, 범죄, 사회계층, 거주지분리 등이다.

임현철 hclim@kipa.re.kr

2017년 경기대학교에서 행정학 석사학위를 받았다. 논문제목은 “우리나라 지역안전의 공간적 패턴에 대한 연구”이다. 현재는 한국행정연구원 대외협력실에서 근무 중이다. “외국인 주민의 거주지 분리에 대한 공간적 패턴”(2014), “외국인 주민의 거주지 분리에 대한 공간적 패턴”(2015), “노인인구와 노인복지서비스 공간패턴에 대한 연구”(2017), “사회적자본과 안전인식 그리고 개인웰빙에 관한 실증연구”(2019) 등의 논문을 발표하였다.