

주거환경이 주거만족도에 미치는 영향: 장기전세주택(SHift)과 민간전세주택의 비교를 중심으로

The Effect of the Residential Environment on the Residential Satisfaction:
Focused on the Comparison of Public Jeon-se and Private Jeon-se

정현 Jeong Hyun*, 문상호 Moon Sangho**

Abstract

The purpose of this study was to analyze the effects of various residential environments on the satisfaction of the residents using a sample of SHift apartment residents in Seoul. A multiple regression analysis and structural equation model were carried out, and we compared the regression and path coefficient of public Jeon-se and private Jeon-se residents in order to understand the differences in the factors affecting the residential satisfaction of the two groups. As a result, only indoor and outdoor environments showed a significant positive effect on residential satisfaction in public Jeon-se and private Jeon-se residents. Physical factors, such as housing and locational factors, did not have an effect on the residential satisfaction of the two groups on average. The social environment had a statistically significant effect on the satisfaction of the residents depending on the Jeon-se type. In a group of public Jeon-se residents, multiple regression analysis showed that the social environment had a significant effect on residential satisfaction, but the structural equation model indicated that it had no significant influence. On the other hand, in the private Jeon-se residents group, the analysis showed that the social environment affected the satisfaction of residents.

Keywords: SHift (public Jeon-se), Construction Type, Private Jeon-se, Residential Environment, Residential Satisfaction

I. 서론

주거는 의생활과 식생활 등과 함께 인간의 삶에 필수 요인으로 인간다운 삶을 영위하기 위해 반드시 고려해야 할 기본권이다(오정석 2010c; 황광선 2013). 정부는 이러한 기본권 보장을 위해 저소득층에게 저렴한

한 가격으로 주택을 공급하기 위해 공공임대주택을 건설해왔다. 2000년 이후 주택정책은 공급 등의 양적인 부분뿐만 아니라 질적 부문까지 강조되었다(정현, 전희정 2018). 하지만 공공임대주택은 분양주택에 비해 주택 자체의 수준과 주거환경이 열악하다는 비판이 제기되어왔고, 이러한 여건을 개선할 필요성이 대

* 국토연구원 연구원(제1저자) | Researcher, Urban Research Division, Korea Research Institute for Human Settlements | Primary Author | hjeong@krihs.re.kr

** 성균관대학교 행정학과-국정전문대학원 교수(교신저자) | Prof., Dept. of Public Administration & Graduate School of Governance Sungkyunkwan Univ. | Corresponding Author | smoon@skku.edu

두되어왔다(김상돈, 이주현 2008).

하지만 서울특별시도 도심 내 공공임대주택 공급이 어렵고, 주택가격이 다른 도시에 비해 높게 형성되어 있다는 점에서 주택공급 측면에서 어려움을 겪고 있다. 실제로 서울특별시의 아파트 전셋값은 2012년 6월 이후 현재까지 상승추세를 보이고 있다. 이러한 실태를 고려한 서울특별시는 2009년부터 현재까지 ‘장기전세주택(SHift)’을 제안하며 주택공급의 새로운 활력을 불어넣고 전세난을 극복하고자 노력해왔다.

새로운 공공임대주택의 공급방식인 ‘장기전세주택(SHift)’은 주변지역 전세 시세의 80% 이하로 전세 가격을 형성하여 실질적으로 주변 매매시세의 30%대에 내 집을 마련할 수 있는 제도이다(SH공사 홈페이지¹⁾). 또한, 전세 기간이 기존의 민간전세가 2년인 것에 비해, 이 전세 유형은 최고 20년까지 보장함으로써 불안정성에 노출된 거주자를 보호하는 긍정적인 취지도 가지고 있다. 이외에도, 기존의 공공임대주택이 저소득계층을 대상으로 공급된 주택이었다면, 이 공공임대주택은 서울특별시의 중산층까지 대상의 폭을 확장하여 공급하고, 수요자의 다양한 선택을 보장하기 위해 공급주택의 크기도 소형을 포함하여 중형·대형까지 공급하는 새로운 주거정책이다.

이러한 ‘장기전세주택(SHift)’과 관련한 선행연구들은 주로 공급 측면을 위주로 진행되어왔다. 유창형, 김현수(2014)는 장기전세주택 공급을 통해 소득계층별 주택 규모가 어떻게 변했는지를 실증적으로 분석하고, 양준석(2017)은 장기전세주택 공급이 주변 전세 시장에 미치는 효과를 과학적 방법을 통해 증명하였다. 유동영, 진창하(2019)는 장기전세주택 공급이 입주자의 임대료와 소비효율성에 어떠한 영향을 미치는지를 증명하였다. 즉, 기존의 선행연구는 장기전

세주택의 공급에 따른 영향을 살펴보고 있다.

하지만 앞서 언급하였듯이, 주택정책은 공급의 양적 부문뿐만 아니라, 주거환경의 질적인 부문도 강조되고 있는 추세이다. 한편, 이러한 추세를 반영하여 중산층을 대상으로 민간아파트들과 동일한 품질로 주택을 공급하는 장기전세주택의 질적 부문 연구에 대한 연구가 필요한 시점이다. 즉, 장기전세주택 거주자의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 파악함으로써, 향후 공급되는 장기전세주택 정책 진행의 방향을 결정하는 것은 정책 효과성 향상에 중요할 수 있다.

이에 본 논문은 ‘장기전세주택’을 단순히 양적인 공급 및 경제적인 지원을 통한 효과를 중심으로 평가하기보다는 실질적으로 입주자에게 영향을 미치고 있는 주거의 질적인 부문에 집중하여 장기전세주택 정책을 평가하고자 한다. 구체적으로, 주거환경의 질적 수준을 판단하는 대표적인 척도인 거주자의 ‘주거만족도’를 토대로 장기전세주택의 질적인 부문을 파악하고자 한다. 특히, 거주자의 주거만족도에 미치는 영향요인을 과학적으로 분석하여, 연구결과를 토대로 장기전세주택 거주자의 선호를 파악하고 향후 효과적인 주거복지 확충의 방향성을 제시하고자 한다.

한편, ‘장기전세’ 거주자의 만족도를 ‘민간전세’ 거주자의 만족도와 비교함으로써 논문의 연구 결과의 객관성을 확보하고자 한다. ‘민간전세’ 거주자를 비교 집단으로 설정하여 전세 유형에 따라 달라질 수 있는 주거만족도의 영향요인을 파악하고, 향후 ‘장기전세’의 주거만족도 향상을 위한 영향요인이 무엇인지를 실증적으로 파악하고자 한다.

위와 같은 연구 배경을 통해, 본 논문에서 제기하는 질문은 다음과 같다. 전세 유형(‘장기전세(SHift)’, ‘민간전세’)에 따라 주거환경은 주거만족도에 미치는 영

1) <http://www.i-sh.co.kr>

향이 다를 수 있는가? 다양한 주거환경요인 중 주거만족도에 크고 유의미한 영향을 미치는 요인은 무엇이며 이러한 관계의 차이는 전세 유형에 따라 차이가 존재하는가?

이상의 연구 질문에 대해, 본 논문은 다음과 같은 단계별 실증분석을 진행하였다. 첫째, 선행연구를 기반으로 ‘주거환경’과 ‘주거만족도’ 개념을 재정립하여 실증 분석을 위한 조작적 정의를 설정하였다. 둘째, 다양한 ‘주거환경’의 요인을 추출하고 해당 요인들(물리적·사회적·입지적 요인)이 ‘주거만족도’에 미치는 영향을 구조방정식분석을 통해 검증하였다. 분석에 사용한 자료로는 국토해양부와 국토연구원이 공동으로 실시한 ‘2011년도 주거실태조사’ 데이터를 활용하였다. 특히, 서울특별시 장기전세 입주자와 민간전세 입주자를 분석대상으로 설정하고, 전세 유형 간 차이를 확인하기 위해 구조방정식모형의 다중집단분석을 실시하였다. 셋째, 이상의 분석 결과를 토대로 현행 장기전세주택(SHift) 제도를 재평가하고 본 정책에 대한 새로운 시사점을 도출하였다.

II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 주거환경과 주거만족도

주거환경이 무엇인지 탐구하기 위해서는 ‘주택’과 ‘주거’의 차이를 명확하게 구분하여 이해할 필요가 있다(윤호 2010). 구체적으로, ‘주택’은 주택 그 자체가 하나의 물리적 부분인 소비재로 볼 수 있지만, ‘주거’는 주택 내 발생할 수 있는 거주자의 경험이나 정서적인 감정 등의 부분을 의미한다. 이러한 이유로, 주거환경은 주택 그 자체의 물리적 부분뿐만 아니라, 거주자와 상호관계를 맺을 수 있는 물리적·정서적 생활의 영역이기 때문에, 개인을 포함한 가족의 일상생활, 가치 그리

고 행동에 직·간접적인 영향까지도 포함하고 있다. 즉, 주거환경은 개인적·사회적 요인들까지 망라하고 있다.

한편, 다수의 선행연구(Galster and Hesser 1981; Jun and Jeong 2018; Kirschenbaun 1983; 성진욱, 남진 2019; 이지은, 이경은 2020; 이창효 2016; 정현, 전희정 2018)에서도 주거환경을 거주자의 물리적 환경을 우선적으로 개선하는 것이 일차적인 목표이지만, 이를 통해 거주자의 일상생활에까지 영향을 미칠 수 있다고 주장한다.

본 논문에서는 주거환경을 다수의 선행연구와 같이, 부분적인 측면에서 살펴보는 것이 아닌, 포괄적인 입장에서의 주거환경을 정의했다. 현대사회에서 개인의 일과 삶에 영향을 미치는 주거의 역할이 다양하기 때문에, 주거환경의 영향력을 단지 물리적 공간으로 한정하는 것은 객관적인 연구 결과 도출에 부정적일 수 있음을 고려하였다. 따라서 본 논문은 주거환경을 개인의 삶과 사회활동에 포괄적 영향을 미치는 넓은 의미의 개념으로 설정하였고, ‘주거지를 중심으로 거주자가 경험하며 느끼는 물리적·사회적·입지적 조건들을 포함하는 유·무형의 환경’으로 정의하였다.

이러한 주거환경을 평가하는 기준으로 사용되는 대표적인 변수는 ‘주거만족도’이다. 주택은 소비재가 아닌 내구재로, 주택소유자는 주택 자체를 대부분 장기간 이용한다. 이러한 이유로, 주택 혹은 주거에 대한 만족도는 현재의 만족도를 포함한 미래의 기대가치를 현재가치로 환산하여 평가해야 한다는 의견이 있다(남영우, 최민섭 2007). 실제로 ‘주거만족도’가 현재를 포함한 미래의 기대효용을 반영한 것으로 보아 현재의 주거만족도를 정의하여 계량화하기 위한 측정을 진행한 선행연구가 다수 존재한다(Michelson 1980; 박영근, 김판준, 황태수 2007).

한편, 주거환경에 대한 만족도의 정확한 측정을 위해, 기준을 구성하고 있는 요소들에 대한 고려가 중요

하다. ‘주거만족도’에는 주택 자체의 ‘물리적’ 만족뿐만 아니라 주택의 외부환경의 근린환경과 이웃과의 사회적 상호관계 등이 포함된다. 따라서 주택 자체를 포함할 뿐만 아니라, 주택의 ‘사회적’ 및 ‘입지적 환경’까지도 폭넓게 고려하여 ‘주거만족도’를 정의하는 선행연구가 다수 존재한다(Fried and Gleicher 1961; Marans and Spreckelmayer 1981; Mogeys and Morris 1960; Riemer 1945; Rossi 1955; Soen 1979; Wilner, Walkley and Cook 1955).

이러한 다수의 선행연구의 검토를 토대로, 본 논문에서는 주거만족도에 대한 정의 및 개념을 물리적 측면에만 한정시켜 정의하는 것이 아닌, 사회적 환경과 자연적 환경 등을 포함하는 보다 넓은 의미의 주거만족도를 정의하고자 한다. 즉, 본 논문에서의 주거만족도란, ‘주택을 둘러싸고 있는 물리적·자연적 환경을 포함하여, 이웃과의 관계를 형성 등을 의미하는 사회적 환경에 대한 거주자의 인지적·정서적 판단까지 포함하는 주거환경에 대한 만족의 정도’로 정의했다.

2. 장기전세주택(SHift)

장기전세주택은 서울특별시 SH공사에서 2007년 처음 공급을 시작한 공공임대주택의 한 종류로, 초창기 「임대주택법」 제23조의2에 따르면, 장기전세주택이란 “국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서, 20년 범위에서 전세 계약의 방식으로 공급하는 임대주택”으로 정의되었다(오정석 2010a; 신제국 2011). 서울특별시는 장기전세주택(SHift) 제도를 도입할 당시, 이를 위한 법적 토대가 미비하여 ‘2007 서울특별시 주택정책실행계획’을 근거로 추진하였고, 이후 본 사업의 주택을 안정적이고

지속적으로 공급하기 위하여 본 사업을 2009년 「임대주택법」에 포함시킴으로써 법제화가 진행됐다(신제국 2011). 하지만 현재는 「임대주택법」이 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」 등으로 이원화되면서, 법률에 명시된 개념은 없는 실정이다.

서울특별시는 초창기 본 주택정책의 목표를 주택가격의 안정화에 두면서, 주택개념 자체를 ‘소유에서 주거’로 바꾸는 전환을 시도하였다. 기존의 공공주택이 대부분 저소득층을 위한 사업이었던 것과 달리, 장기전세주택(SHift) 주택사업은 중산층에게 실속 있는 주거 마련의 새로운 기회를 주었다는 점에서 의미를 찾아볼 수 있다(신제국 2011). 또한, 민간분양주택 건설사가 시공을 맡음으로써 민간의 분양 주택과 품질 차이가 없고, SH공사가 직접 유지 및 관리함으로써 양질의 서비스를 제공한다는 점은 기존의 공공주택과 큰 차별성을 내포한다고 볼 수 있다(진선호 2012).

장기전세주택은 SH공사가 2007년 4월에 1차로 장지지구와 발산지구에 481호를 공급하는 것을 시작으로 하여, 2010년 3월 13차 공급까지 장지지구, 발산지구, 은평뉴타운, 반포지구, 강일지구, 상계장암지구, 신내지구, 상암지구 등에 9,884호를 공급하였다(천사라 2011). 이후 매해 공급계획을 설정하여 2019년까지 30,345호를 공급하였고, 2020년에만 약 2,180호의 공급계획을 가지고 꾸준히 보급하고 있다.

3. 선행연구의 검토 및 차별성

주거환경과 주거만족도의 두 변수 간 인과관계 혹은 상관관계는 다수의 선행연구에 증명되어왔다. 다수의 선행연구는 주거만족도에 영향을 미치는 강력한 요인으로 주거환경임을 주장하며, 두 변수 간 정(+)의 상관관계가 있음을 실증적으로 증명한 바 있다. 1950년대부터 현재까지 주거환경과 주거만족도 간의 연구는

꾸준히 지속되고 있으며, 최근에는 공공임대주택, 행복주택, 사회적 혼합단지 등 주택유형별에 따른 세부적인 독립변수를 탐구하는 연구가 주를 이루고 있다.

김성용, 이수진(2018)은 국민임대주택과 50년 공공임대주택을 연구 대상으로 설정하여, 각 공공주택 유형에 따라 주거만족도에 영향을 미칠 수 있는 요인이 다를 수 있음을 증명했다. 주택의 거주자, 위치, 면적, 계약 기간, 주택 자체 수준 등 다양한 부문에서 차이가 있기 때문에, 두 공공주택 간 영향을 미치는 요인이 다를 수 있음을 증명하였고, 주택 유형에 적합한 주거환경을 보완할 필요성을 제시한 바 있다.

김주영, 정소이, 권혁삼(2020)은 행복주택의 주거환경이 취약한 부분을 파악하고, 해당 부분을 보완하는 등 정책적 대안 마련을 통해 행복주택 거주자의 주거만족도를 향상시키는 것이 중요할 수 있음을 주장하였다. 특히, 행복주택은 1~2인 가구가 중심으로 거주한다는 특징에서 생애주기나 가구 형태에 적합한 주거환경을 조성하는 것이 핵심 대안임을 제시하였다. 장용준, 유석연(2017)은 공공주도형 공동체주택의 주거만족도에 미치는 영향요인을 탐구했다. 해당 주택은 공동체 운영비라는 기존의 주택과 다른 운영체계를 가지고 있어, 공동체 관리비 등의 관리적 측면이 주거만족도에 미치는 영향이 가장 강한 요인임을 증명한 바 있다.

장기전세주택(SHift)과 관련된 기존의 연구 동향을 살펴보면, 주로 전세 가격과 관련한 부동산 중심의 연구가 진행되고 있다. 과거부터 현재까지 주택 분야의 이슈로 전세난이 꾸준히 제기되고 있고, 장기전세주택(SHift)이 주변 전세 시세의 80% 이하 가격으로 전셋집을 마련할 수 있도록 지원해주는 경제지원 정책의 성과물이라는 점에서 부동산 측면의 장기전세주택(SHift)의 위치와 역할을 크다고 할 수 있다. 장기전세주택(SHift) 정책이 2007년 처음 시행된 이후로 10년 이상 지속가능성을 가질 수 있었던 원동력은 본 정책

의 효과와 성과에 관한 다양한 연구에 기초한 정책품질 향상 노력이 뒷받침되었기 때문이라고도 볼 수 있다.

구체적으로 오정석(2010b)은 주로 장기전세주택이 주변 아파트군의 시장 가격에 미치는 영향을 분석하고 있다. 아파트매매가격 결정모형에 기초하여 장기전세주택이 의도한 정책성과 여부를 평가한 연구가 주를 이루고 있다. 상남규, 오동훈(2009)은 아파트 특성을 ‘물리적’, ‘사회적’ 특성으로 구분한 후 다중회귀 분석을 수행하여 독립변수인 장기전세주택이 주변 아파트군의 ‘매매가격’에 미치는 영향을 분석하였다. 한편, 임성은, 상남규, 오동훈(2009)의 연구는 앞의 선행연구와 달리, 주택시장 혹은 부동산 시장의 매매가격이 아닌 ‘전세가격’에 미치는 영향을 탐구하고 있다. 이 연구는 헤도닉 가격모형을 통해, 물리적·사회적 특성변수를 기준으로 전세 시장에 미치는 영향을 분석했다. 또한, 양준석(2017)은 장기전세주택(SHift)의 공급으로 인해 주변 지역이 함께 개발되면서, 입지환경이 개선되어 전세가격이 하락하지 않을 수 있음을 증명하였다. 특히, 해당 지역의 전세수요나 주택공급 물량에 따라 단지별 전세가격 효과가 다를 수 있음을 주장했다. 앞선 장기전세주택(SHift)의 경제적 측면에서 살펴본 선행연구 결과를 종합한 결과, 모든 연구가 동일한 결과를 도출하는 것은 아니지만, 대체로 장기전세주택은 주변 아파트군의 매매가격과 전세가격을 하락시킬 수 있으나, 부동산 환경에 따라 미치는 결과가 다를 수 있음을 확인할 수 있다. 이외에, 장기전세주택의 효율적 관리방안에 관한 연구(박은철, 정순주 2008), 장기전세주택 거주자의 선호나 인식 등을 탐색한 연구(유창형, 김현수 2014; 이혜진, 홍형욱, 김명준 2014; 이효진, 홍형욱 2012) 등이 존재한다.

하지만 앞서 주거환경과 주거만족도 간의 관계를 살펴보는 연구는 각 주택의 특성에 따라 영향요인이 다를 수 있음을 살펴본 바 있다. 따라서 장기전세주택

(SHift)에서도 거주자의 주거만족도에 미치는 영향요인을 파악함으로써, 취약한 측면은 보완하고, 양호한 측면은 보강하여 정책의 효과성을 향상시키는 것은 중요하다. 즉, 본 논문은 연구가 필요한 부분임에도 불구하고, 미진한 부분을 실증적으로 분석하여 결과를 제시했다는 점에서 의미가 있다.

한편, 본 논문과 비교적 유사하게 장기전세주택(SHift)의 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향을 분석한 선행연구들(신제국 2011; 오정석 2010a; 진선호 2012; 천사라 2011)과 다음과 같은 차별성을 가지고 있다. 첫째, 상기 선행연구들은 연구 대상인 장기전세주택(SHift)을 특정 단지에 국한하여 연구를 진행하였다. 하지만 본 논문은 서울특별시 전역 중 가장 공급물량이 많은 5개 자치구를 선별하여 진행했다는 점에서 객관성과 타당성을 확보했다고 볼 수 있다.

둘째, 본 논문은 장기전세주택(SHift) 중에서 건설형에 한정하여 연구를 진행했다. 장기전세주택(SHift) 중 건설형은 공급물량의 대부분을 차지하고 있고, 민간전세와 뚜렷하게 구분되는 주거환경을 가지고 있다는 점에서 의미가 있다. 이에 본 논문은 기존의 선행연구와 달리 ‘건설형 장기전세주택(SHift)’에 초점을 두고 연구를 진행했다는 점에서 연구 결과의 정확성을 확보했다고 볼 수 있다.

마지막으로, 본 논문은 장기전세주택(SHift)의 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향요인을 명확하게 파악하기 위해 비교집단(민간전세주택)을 설정하여 비교분석을 실시했다. 특히, 다중집단분석을 통해 전세 유형에 따른 주거만족도 영향요인을 실증 분석하였다. 이에 본 연구 결과를 토대로 민간전세주택의 주거만족도 요인을 파악하여 향후 장기전세주택(SHift)의 정책 방향성을 탐색할 수 있다는 의미를 가지고 있다.

III. 연구 설계

1. 연구 가설 및 모형

본 논문은 장기전세주택(SHift)과 민간전세주택 거주자들의 ‘주거환경’이 ‘주거만족도’에 미치는 영향을 검증하기 위한 연구 가설을 선행연구 검토를 통해 설정하였다. 선행연구의 검토를 통하여 확인하였듯이, 주거환경을 구성하는 주 구성요인 물리적·사회적·입지적 요인이 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지 검증하기 위한 연구 가설을 설정하였다. 구체적으로, 주거환경과 주거만족도의 관계를 분석하기 위해 각 개념에 대한 관계요인을 도출하였다. 주요 선행연구에서(윤호 2010; 박영근, 김판준, 황태수 2007; Kirschenbaum 1983) 제시된 결과를 토대로, 물리적·사회적 요인을 ‘주거환경’의 주된 두 가지 요인으로서 고려하였으며, 아울러 주거의 입지가 주거선택에 유의미하고 중요할 수 있음을 증명한 선행연구들(이성근, 정시희 2008; 지남석, 임병호 2013; Miner 1982; Galster and Hesser 1981)을 근거로, 입지적 요인을 주거환경을 구성하는 세 번째 요인으로서 설정하였다. 다만, 물리적 환경의 경우 거주자가 일상적 삶을 영위하는 공간임을 고려하여 세부적으로는 ‘주택평면’과 ‘실내·외 환경’으로 체계적으로 구분하였다(김선엽, 박천일 2012; 이성근, 심상운, 이관률 2012).

먼저, 오정석(2010a), 이성근, 정시희(2008) 등의 선행연구들은 주택규모는 주거만족도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 보고하고 있다. 이를 토대로, 본 연구에서는 주택크기, 방의 개수, 방의 크기 등 거주자가 생활하는 공간의 크기를 의미하는 ‘주택평면’이 우수할수록 ‘주거만족도’에 긍정적인 영향을 미친다는 구체적인 연구 가설을 설정하였다.

가설1-1. 장기전세주택(SHift)의 물리적 요인 중 '주택평면'이 우수할수록 '주거만족도'에 정(+)'의 영향을 미칠 것이다.

가설1-2. 민간전세주택의 물리적 요인 중 '주택평면'이 우수할수록 '주거만족도'에 정(+)'의 영향을 미칠 것이다.

권대철, 고진수(2010)의 연구와 지남석, 임병호(2013)의 연구는 주택의 방음상태와 난방상태, 채광이나 통풍 등 '실내·외 환경'이 주거만족도에 유의미한 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있었다. 해당 요인 역시 일상에서 거주자가 직접적으로 경험하고 체감할 수 있는 영역이기 때문에, 실내·외 환경이 우수할수록 주거만족도는 향상될 것으로 판단되어 다음과 같은 연구 가설을 설정하였다.

가설2-1. 장기전세주택(SHift)의 물리적 요인 중 주택의 '실내·외 환경'이 우수할수록 '주거만족도'에 정(+)'의 영향을 미칠 것이다.

가설2-2. 민간전세주택의 물리적 요인 중 주택의

'실내·외 환경'이 우수할수록 '주거만족도'에 정(+)'의 영향을 미칠 것이다.

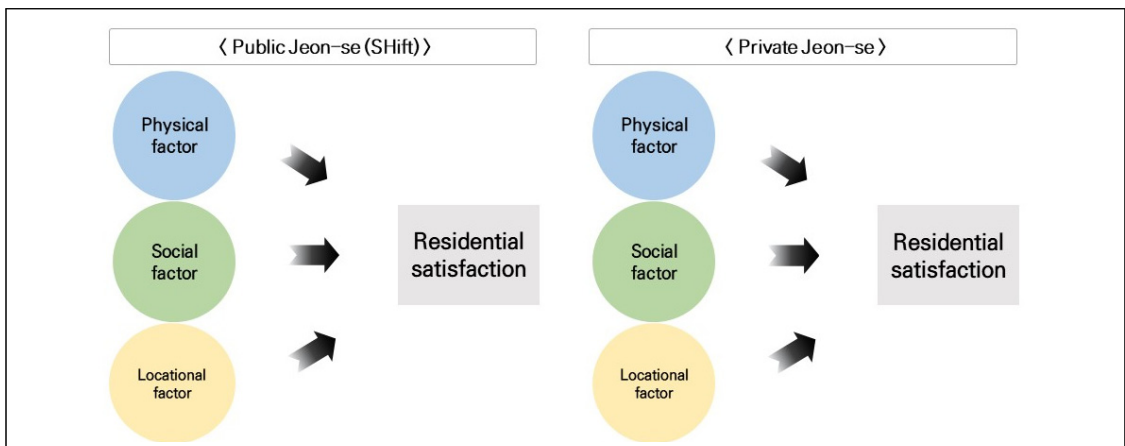
김선엽, 박천일(2012), 황광선(2013)의 연구는 사회적 환경에 교육환경, 치안, 소음, 사생활 보호 등을 구성하였다. 현재 공공임대주택 대부분이 아파트이기 때문에, 아파트의 특성상 이웃과의 관계도 고려하여 연구를 진행하였다. 즉, 이웃과의 관계 가운데 형성되는 사회적 요인이 긍정적일수록 거주자의 주거만족도는 증가할 것이라는 연구 가설을 설정하였다.

가설3-1. 장기전세주택(SHift)의 '사회적 요인'이 우수할수록 '주거만족도'에 정(+)'의 영향을 미칠 것이다.

가설3-2. 민간전세주택의 '사회적 요인'이 우수할수록 '주거만족도'에 정(+)'의 영향을 미칠 것이다.

Miner(1982), 임병호, 지남석, 윤진성, 이재우(2013), 황광선(2013) 등은 대중교통, 시장, 문화시설, 복지시설 등의 기반시설에 대한 접근성을 '입지적' 요인으로 고려하였다. 특히, 황광선(2013)은 주택의 점

Figure 1_ Research Model



유 유형에 상관없이, 입지적 요인은 주거만족도에 영향을 줄 수 있는 핵심 요인으로 연구 결과를 제시하였다. 이러한 선행연구의 결과를 토대로, 입지적 요인이 우수할수록 주거만족도에 긍정적 영향을 미칠 것이라는 연구 가설을 설정하였다.

가설4-1. 장기전세주택(SHif)의 '입지적 요인'이 우수할수록 '주거만족도'에 정(+)'의 영향을 미칠 것이다.

가설4-2. 민간전세의 '입지적 요인'이 우수할수록 '주거만족도'에 정(+)'의 영향을 미칠 것이다.

앞서, 연구 가설 설정을 통해 본 논문은 <Figure 1>의 연구 모형을 제시하였다.

2. 연구 자료 및 변수 설정

본 논문은 국토해양부와 국토연구원이 공동으로 실시한 '2011년도 주거실태조사'를 가공하여 실증 분석에 사용하였다. 구체적으로, 해당 자료의 '2011년도 공공임대주택 거주자'를 대상으로 한 데이터를 활용하여 장기전세주택(SHif)의 주거만족도 영향요인을 분석하였다. 반면, 비교집단으로 사용한 민간전세주택 거주자에 대한 가공자료를 확보하고자 '2011년 일반임차가구 거주자'를 대상으로 수집된 자료를 활용하였다. 두 집단의 거주자(장기전세주택, 민간전세주택)에게 적용한 설문 항목은 동일하여, 분석상 신뢰성 및 타당성의 문제는 발생하지 않을 것으로 판단하였다.

특히, 장기전세주택(SHif)은 공급방식이 '건설형'인지, '매입형'인지에 따라 차이가 존재한다. 우선 '건설형'은 SH공사에서 건설사를 통해 해당 지구에 직접 건설하는 유형이며, '매입형'은 재개발 또는 재건축 사업을 통해 공급되는 임대주택을 서울시에서 매입하여 공급하는 유형이다(진선호 2012). '건설형'의 경우, 택지개발 및 도시개발사업지구에 주로 건설되고 있으며, '매입형'의 경우 재건축사업 시행 지역, 도심지역 세권 지역에 주로 공급되고 있다(천사라 2011). SH공사에 따르면, 2019년 1월을 기준으로 '건설형'이 27,095건이고, '매입형'이 3,250건으로 나타나고 있다.

즉, '건설형' 주택은 주로 도시개발사업지구에 위치하기에, 기존의 민간아파트와 다른 주거환경을 가졌다고 판단했고, '건설형'이 약 8배가량 '매입형'보다 많은 점에서 '건설형'이 장기전세주택의 대표성을 가지고 있다고 판단했다. 이에 본 논문은 '장기전세주택(SHif)' 중 '매입형'을 제외한 '건설형' 장기전세주택에 한정하여 연구를 진행하는 것이 명확한 결과를 도출할 수 있을 것으로 판단하였고, 장기전세주택의 유형 중 '건설형'에 한정하여 연구를 진행하고 실증 분석하였다.²⁾

한편, 최신 자료인 2018년 주거실태조사를 활용하여 연구를 진행할 수 있었으나, 해당 자료는 장기전세주택 응답자가 164명에 불과하고, 장기전세주택 건설형 및 매입형의 구분이 어렵다는 점에서 본 연구에 활용이 어렵다고 판단하였다. 따라서 '2011년도 임대주택거주자' 구 주거실태조사를 토대로 연구를 진행하였다.

본 연구의 종속변수인 주거만족도는 주거 및 주거환경 등에 대한 만족도를 3가지로 구성되어 있고, 각

2) 본 논문에서 장기전세주택(SHif) 거주자의 자료(데이터 셋)를 추출한 기준은 다음과 같다. 첫째, 공공임대주택 중 '장기전세주택(SHif)'에 거주하는 자, 둘째, 장기전세주택(SHif) 중에서 '건설형' 주택에 거주하는 자. 마지막으로, 강동구·강서구·구로구·송파구·은평구에 거주하는 자. 구체적으로 5개의 구를 설정한 이유는 SH공사에서 강일지구·마곡지구·천왕지구·장지지구·은평지구를 설정하여 대규모 단지의 '건설형'주택을 설립한 지역이기 때문이다. 따라서 5개의 구는 '건설형'주택의 대표성을 가지고 있다고 판단하였음. 위와 같은 기준을 설정하여 총 201명의 표본을 추출하였음. 반면에, 민간전세주택의 추출 기준은 다음과 같다. 첫째, 점유형태가 '전세'에서 거주하는 자, 둘째, '아파트'에 거주하는 자. 마지막으로, 위 5개 구에 거주하는 자를 대상으로 201명의 표본을 추출하였음.

문항을 리커트 4점 척도로 측정했다. 독립변수인 주거환경은 주거의 물리적·사회적·입지적 요인 등을 15가지로 구성되어 있고, 각 문항을 리커트 4점 척도로 측정했다. 종속 및 독립변수의 측정항목은 <Table 1>에서 확인할 수 있다.

IV. 연구 결과

1. 기술통계

2011년도 주거실태조사 자료로부터 장기전세주택 (SHift) 거주자 201명과 민간전세 거주자의 201명을

Table 1_ Measure Item

Category		Question (Likert 4 point scale)	
Dependent variable	D1	Are you satisfied with your relationship with your neighbor?	
	D2	Are you satisfied with the housing?	
	D3	Are you satisfied with the residential environment?	
Independent variable	Physical factor	P1	Are you satisfied with the housing area?
		P2	Are you satisfied with the number of rooms?
		P3	Are you satisfied with the room size?
		P4	Are you satisfied with the heating condition?
		P5	Are you satisfied with the ventilation and lighting?
		P6	Are you satisfied with the layout of room?
		P7	Are you satisfied with the soundproof condition?
	Social factor	S1	Are you satisfied with the security of housing?
		S2	Are you satisfied with the noise of housing?
		S3	Are you satisfied with the privacy of housing?
		S4	Are you satisfied with the educational environment?
	Locational factor	L1	Are you satisfied with the accessibility to store?
		L2	Are you satisfied with the accessibility to medical welfare facility?
		L3	Are you satisfied with the accessibility to public transportation?
		L4	Are you satisfied with the accessibility to cultural facility?

Table 2_ Descriptive Statistics

Category		N	Average	Standard deviation	Min.	Max.
Demographic variable	Sex(Male)	402	0.89	0.313	0	1
	Age	402	2.22	1.204	0	5
	Education	402	2.48	0.784	0	3
	Income	402	2.84	1.567	0	6
	Number of residents	402	2.49	1.148	0	5

(continued)

Table 2_Descriptive Statistics (continued)

Category		N	Average	Standard deviation	Min.	Max.
Independent variable	Housing area	402	2.92	0.428	1	4
	Number of rooms	402	2.968	0.4195	2	4
	Room size	402	2.81	0.507	1	4
	Heating condition	402	2.83	0.656	1	4
	Ventilation and lighting	402	3.01	0.551	1	4
	Layout of room	402	2.93	0.489	1	4
	Soundproof condition	402	2.50	0.671	1	4
	Security	402	3.03	0.511	1	4
	Noise	402	2.74	0.726	1	4
	Privacy	402	3.08	0.450	1	4
	Educational environment	402	2.85	0.497	1	4
	Access to stores	402	2.67	0.793	1	4
	Access to medical welfare facility	402	2.62	0.729	1	4
	Access to public transportation	402	2.80	0.658	1	4
Access to cultural facility	402	2.87	0.668	1	4	
Dependent variable	Satisfaction with neighbors	402	3.06	0.470	1	4
	Satisfaction of housing	402	2.93	0.384	1	4
	Satisfaction of residential environment	402	3.02	0.370	1	4

추출하여 구성된 표본에 포함된 총402명의 개인에 대한 설문결과를 기준으로 기술통계를 실시하였다. 표본에 포함된 402명은 모두 가구주로 추출하여 연구에 참여한 각 가구를 대표하는 특징을 가지도록 표본을 구성하였다. <Table 2>는 분석에 사용된 설문 문항을 기술통계 실시한 결과를 나타내고 있다.³⁾

2. 탐색적 요인분석 및 신뢰도분석

앞서 이론적 배경 및 선행연구 검토를 통해, 본 연구를 위한 연구 가설 및 모형을 설정하였다. 하지만 독립변수는 잠재변수를 측정하기 위한 관측변수로 구성

되어 있기 때문에, 잠재변수에 대한 타당성 검증을 확보하기 위한 탐색적 요인분석이 진행되어야 한다. 탐색적 요인분석 결과, 독립변수인 ‘주거환경’에 관련된 총 15개의 관측변수가 총 4개의 요인으로 재구성됨을 확인하였다.

또한, 탐색적 요인분석을 통해 도출된 각 요인들에 대해 신뢰도분석을 실시하였다. 분석결과, 물리적·사회적·입지적 요인 등 모든 독립변수의 Cronbach's α 값이 0.6 이상으로 나타나 본 연구의 측정도구가 신뢰성을 갖춘 것으로 판단하였다(정현, 전희경 2017). 탐색적 요인분석과 신뢰도 분석의 결과는 논문의 부록 <Appendix Table 1>에서 제시하고 있다.

3) 인구통계학적 변수의 성별은 더미변수이며 괄호 안의 성별을 1로 설정하였음. 연령의 경우 10대 이하부터 80대 이상까지 10년 간격으로 8점 척도로 구성하였고, 교육의 경우 초등학교 졸업 이하, 중학교 졸업, 고등학교 졸업, 대학 졸업 이상 등 4점 척도로 설정하였음. 소득의 경우 100만 원 이하부터 600만 원 이상까지 100만원 간격으로 6점 척도로 구성하였고, 거주인원은 연속변수로 설정하였음.

3. 구조방정식분석⁴⁾

구조방정식 모형의 적합도를 판정하기 위해서 카이제곱(χ^2) 값, 자유도, 절대적합지수, 증분적합지수, 간명적합지수 등의 기준을 고려하였다. 장기전세주택 및 민간전세의 거주자 표본에 대하여 분석한 구조방정식 모형의 적합도 추정 결과는 <Appendix Table 2>에 요약한 바와 같다.⁵⁾

<Table 3>은 구조방정식의 분석 결과를 요약하고 있다. 구체적으로, 물리적 환경의 '실내·외 환경(.552)'과 '주택평면(.118)' 측면 모두 주거만족도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치고 있었다. '사회적 요인(.273)' 역시 주거만족도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치고 있었으나, '입지적' 요인은 모수의 부호가 가설 설정의 방향과 불일치한 것으로 나타나 본 연구의 가설과 상

반되는 결과가 나왔다. 이에 다중집단분석을 통해 전세 유형 간의 인과관계를 확인함으로써, '입지적' 요인에 대한 추후 해석이 필요할 것으로 판단된다. <Appendix Figure 1>은 구조방정식의 분석 결과를 도식화하고 있다.

4. 전세 유형 간 다중집단분석⁶⁾

본 연구에서는 표본을 전세 유형에 따라 집단을 분류하였고, 두 집단의 모수 차이를 검증하기 위해 집단 간 등가제약⁷⁾의 과정을 거쳐 집단 간 경로계수를 비교하고자 한다. 전세 유형 간 다중집단분석을 통해, 단순 유형별 비교보다 장기전세(SHift)와 민간전세에 대한 명확한 분석 결과를 얻을 수 있다는 장점이 있다. <Appendix Table 3>은 집단 간 등가제약

Table 3_ Equation Model

Category	Estimate	S.E.	C.R.
Residential size → Residential satisfaction	.118	.057	2.066**
Indoor and outdoor residential environment → Residential satisfaction	.552	.076	7.223***
Social factor → Residential satisfaction	.273	.071	3.824***
Locational factor → Residential satisfaction	-.043	.020	-2.145*

Note: 1) Estimates are non-standardized estimates.

2) * p<0.1. ** p<0.05, *** p<0.01

- 4) 구조방정식분석을 실시하기 전, 독립변수 간 상호관련성을 파악하기 위하여 상관관계분석을 실시하였음. 분석결과, 독립변수인 모든 요인과 종속변수인 주거만족도가 모두 유의미한 정(+)의 상관관계를 가지고 있으며, 상관계수가 0.7 미만으로 나타나 변수들 간 공선성의 문제는 발생하지 않을 것으로 판단하였음. 본 연구는 오차항의 정규성 가정이 충족되었다는 전제하에 모수추정을 위한 최대우도법(ML)을 표본 그룹에 적용했음. 최대우도법 추정량은 척도불변(scale-invariant)과 점근효율적인(asymptotic efficient) 추정치를 도출하는 우수한 통계검정이 가능함(배병렬 2014, 208).
- 5) 장기전세주택(SHift) 및 민간전세의 거주자 표본에서, 최적모형의 χ^2 값은 584.581(df=125)이고, p 값은 0.000으로 나타나 χ^2 (절대적합지수)로 측정된 적합도는 5 이하로 적합하였으며, SRMR=0.0809(절대적합지수), CFI=0.846, IFI=0.847(증분적합지수), PNFI=0.665, PCFI=0.691(간명적합지수) 등 다른 적합지수도 비교적 양호한 적합도 값을 도출하고 있음.
- 6) 집단 간 비교(Test of the structural model invariance across the groups)를 하는 다중집단분석은 측정모형 간의 경로계수의 차이를 비교하는 분석 기법. 집단 간 경로계수를 비교하기 위해서는 집단 간 등가제약(cross-group equality constraints)의 과정을 거쳐(김주환, 김민규, 홍세희 2009, 267).
- 7) 집단 간 등가제약은 집단 간 존재할지도 모를 경로계수 간의 유의미한 차이를 알아보기 위해 모형 내에 존재하는 경로계수에 대해 각각 동일성 제약을 가한 모형(구조가중모형)과 제약을 가하지 않은 모형(비제약모형)을 비교함. 구체적으로 각각의 경로별 동일성 제약을 가한 구조가중모형과 비제약모형의 카이제곱 차이($\Delta\chi^2$)를 확인함으로써 집단 간 유의미한 차이가 존재하는지를 분석(김주환, 김민규, 홍세희 2009, 268).

을 가하여, 집단 간 유의미한 차이가 있는지에 대한 분석 결과로, 두 모형(비계약모형, 구조가중모형)이 유의미한 차이가 있어, 두 집단 간 차이가 있다고 추정하였다.

전세 유형에 따른 분석 결과는 장기전세(SHife)와 민간전세의 거주자에 대하여 주거의 물리적·사회적·입지적 요인에 차이가 존재할 수 있음을 나타내고 있다.⁸⁾ 아래의 <Table 4>는 4개의 경로계수에 대하여 집단 간 차이가 있는지를 검증하고자, x^2 변화량을 계산한 결과이다. 배병렬(2014)은 어느 한 경로의 x^2 의 변화량이 3.84 이상이라면 5%의 유의수준에서 두 집단 간에 유의미한 차이가 존재하는 것으로

해석하고 있다. 분석결과, 장기전세와 민간전세 간의 비교에서 '사회적 요인→주거만족도(3.975)'의 경로에서 통계적으로 유의미한 차이가 있음을 확인하였다. 즉, 사회적 요인은 장기전세주택과 민간전세주택 중 어느 특정 집단에서 주거만족도에 특히 강한 영향을 미치고 있음을 보여주고 있다. 따라서 전세 유형을 기준으로 각 경로에 대한 구체적인 계수를 파악할 필요가 있다.

<Table 5>는 전세 유형에 따른 구조방정식 분석 결과를 요약하고 있으며, 해당 분석 결과를 토대로 가설의 채택과 기각 여부를 결정하였다. <Table 5>를 토대로 구조방정식의 분석 결과를 구체적으로 살펴보

Table 4_ Equality Unconstrained Model and Constrained Model Cross Comparison by Jeon-se Type

	df change	x^2	x^2 change
Residential size → Residential satisfaction	1	857.802	1.275
Indoor and outdoor residential environment → Residential satisfaction	1	857.039	.512
Social factor → Residential satisfaction	1	860.502	3.975**
Locational factor → Residential satisfaction	1	858.189	1.662
Equality constrained all patch	4	882.035	25.508

Note: * p<0.1. ** p<0.05, *** p<0.01

Table 5_ Structural Equation Model by Jeon-se Type

Category		Estimate	S.E.	C.R.	Hypothesis verification
Public Jeon-se	Residential size → Residential satisfaction	-.017	.087	-1.194	×
	Indoor and outdoor residential environment → Residential satisfaction	.606	.096	6.347	O
	Social factor → Residential satisfaction	.160	.093	1.727	O
	Locational factor → Residential satisfaction	-.056	.033	-0.698	×
Private Jeon-se	Residential size → Residential satisfaction	.127	.092	1.379	×
	Indoor and outdoor residential environment → Residential satisfaction	.494	.128	3.865	O
	Social factor → Residential satisfaction	.512	.142	3.596	O
	Locational factor → Residential satisfaction	.027	.051	.539	×

Note: 1) Estimates are non-standardized estimates.

2) * p<0.1. ** p<0.05, *** p<0.01

8) 다중집단모형의 분석결과, 비계약모형(장기전세 ≠ 민간전세)은 $x^2=805.633$, 자유도=250이며, 구조가중모형(장기전세=민간전세)은 $x^2=882.035$, 자유도=267로 분석되었음. 99% 신뢰수준 $x^2=50.9$, 자유도=30에서 차이검증 결과 76.402(882.035-805.633)로 x^2 분포의 기각역(50.9<76.402)에 위치함. 따라서 유의확률 p<0.01 수준에서 차이가 있다고 할 수 있음(임동진, 문상호 2014, 92).

면 다음과 같다. 먼저, 장기전세주택(SHift)의 경우, 물리적 환경의 실내·외 환경(.606)과 사회적 요인(.160)이 주거 만족에 유의미한 정(+)의 영향을 미치고 있었다. 특히, 실내·외 환경은 주거 만족에 가장 큰 정(+)의 영향을 미치고 있어, 장기전세주택 거주자의 주거만족도 향상을 위해 우선적으로 고려해야 할 요인으로 파악되었다. 다만, <Table 3>의 결과와 같이, 입지적 요인은 모수의 부호가 본 연구의 가설의 방향과 불일치하기에 기각 결정을 내렸다. 한편, 김주현, 안용진(2020)의 연구에서는 지하철역의 거리와 주거만족도 간 음(-)의 상관관계를 가지고 있음을 증명하며 있으며, 성진욱, 남진(2019)의 연구에서도 직장, 문화시설 등의 접근성과 주거만족도 간 음(-)의 상관관계를 가지고 있음을 실증적으로 제시했다. 즉, 본 연구는 개별적으로 시설의 접근성을 분석한 것이 아닌, 요인분석을 통해 하나의 범주로 입지적 요인을 설정하여 연구를 진행했기 때문에 입지적 요인이 중요하지 않은 것으로 파악된다.

다음으로, 민간전세주택의 경우, 물리적 환경의 실내·외 환경(.494)과 사회적 요인(.512)이 주거 만족에 유의미한 정(+)의 영향을 미치고 있었다. 구체적으로, 장기전세주택(SHift)과 다르게, 민간전세주택의 거주자는 사회적 요인이 주거만족도에 가장 큰 정(+)의 영향을 미치고 있었다. 또한 <Table 5>의 결과를 토대로, 사회적 요인은 장기전세주택보다 민간전세주택에서 더 유의미한 영향력을 미치고 있음을 확인할 수 있었다. 다만, 민간전세주택에서는 사회적 요인의 경로계수와 실내·외 환경의 경로계수가 큰 차이를 보이고 있지 않으며, 두 독립변수 모두 주거만족도에 중요한 변수로 파악되었다. 마지막으로, <Table 3>에서는 유의미한 정(+)의 영향을 보이던 주택평면이 장기전세주택과 민간전세주택의 각 모형에서는 유의미하지 않은 요인으로 나타났다. 이는 표본의 수에 따른

결과임을 예상할 수 있어, 향후 연구에서는 많은 표본을 확보하여 연구를 진행할 필요가 있다.

V. 결론

본 논문은 서울특별시 SH공사가 실시한 장기전세주택(SHift)의 ‘건설형’ 아파트 거주자 표본을 사용하여 다양한 ‘주거환경’의 구성요인들이 ‘주거만족도’에 미치는 영향을 분석하였다. 장기전세주택(SHift) 거주자 표본은 국토해양부와 국토연구원이 공동으로 실시한 2011년도 주거실태조사를 자료에서 추출하였으며, 민간전세주택 거주자 표본을 비교집단으로 설정하고 2011년 일반임차가구 거주자를 대상으로 수집한 원자료(raw data)로부터 표본 추출을 실시하였다. 두 가지 원자료에서 추출한 각각의 표본에 대하여 순차적으로 기술통계, 탐색적 요인분석 및 신뢰도분석, 구조방정식분석, 다중집단분석을 실시하였으며, 각 단계에서의 도출된 두 집단의 분석 결과를 토대로 비교하였다.

장기전세주택(SHift)과 민간전세주택의 거주자 간 경로계수들을 상호 비교함으로써, 두 집단이 느끼는 주거만족도 영향요인의 차이를 이해하고자 하였고, 구조방정식분석과 다중집단분석 등의 과학적 분석방법론을 활용하였다. 실증분석 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 장기전세주택(SHift)과 민간전세주택의 거주자 표본에서 공통적으로 네 가지 주거환경 중에서 물리적 요인의 실내·외 환경과 사회적 요인이 주거만족도에 유의미한 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 방음 및 난방상태, 채광 및 통풍 등 물리적 실내·외 환경요인이 장기전세주택이든 민간전세이든 거주자의 주거만족도를 증가시킬 수 있다는 사실을 실증적으로 증명하였다. 권대철, 고진수(2010)와 지남석, 임병호(2013)의 연구에서도 다른 주거환경

요인보다 '실내·외 환경'이 주거만족도에 미치는 영향이 큰 변수임을 증명하고 있다. 특히, 장기전세주택(SHift) 거주자의 주거만족도에 가장 강력한 영향을 미치는 것으로 보아, 향후 장기전세주택의 주거만족도 개선과 주택품질 향상을 위해서 주택 건설 당시 우선적으로 중요하게 고려해야 할 요인으로 파악된다.

둘째, 물리적 요인의 주택평면(주택크기, 방의 개수, 방의 크기 등)과 입지적 요인(대중교통 접근성, 시장 접근성, 문화시설 접근성, 복지시설 접근성 등)은 두 전세 유형 모두에서 주거만족도에 유의미한 영향을 미치지 않는 변수로 확인되었다. 해당 변수들은 개별적으로 중요한 변수가 될 수 있지만, 종합적으로 독립변수를 아울러 분석하는 상황에서는 중요도가 떨어질 수 있음을 확인하였다. 향후 연구에서는 물리적 요인, 입지적 요인 등 각 요인별로 인과관계를 실증 분석해야 할 필요가 있을 것이다.

셋째, 사회적 요인(교육환경, 치안, 소음, 사생활보호 등)은 전세 유형에 관계 없이 주거만족도에 유의미한 영향을 미치는 변수임을 확인할 수 있었다. 하지만 다중집단분석 결과, 전세 유형 간 경로계수에 따른 영향력의 정도에는 차이가 존재했다. 구체적으로, 장기전세주택(SHift) 거주자보다 민간전세주택 거주자에게 사회적 요인이 더 중요한 변수임을 검증할 수 있었다. 다중집단분석의 결과에 따라, '사회적 요인'은 장기전세주택(SHift)과 민간전세주택 거주자의 주거만족도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치지만, 영향력의 정도에 있어 차이가 있음이 증명되었다. 또한, 사회적 요인은 민간전세주택 거주자의 주거만족도에 대한 가장 강력한 영향요인임을 확인하였다. 구조방정식분석과 다중집단분석에서 공통적으로 주거만족도에 유의미한 영향을 미치기 때문에, 민간전세주택의 경우 사회적 요인을 우선적으로 고려할 필요가 있다.

기존의 연구들(김경선, 유선중, 신승우 2010; 이성근, 심상운, 이관률 2012; 임성은, 상남규, 오동훈 2009; 임병호, 지남석, 윤진성, 이재우 2013)이 대부분 거시적으로 임대주택 유형 간의 분석에 치중해왔다. 하지만 본 연구는 전세 유형별 주거만족도 영향요인 분석을 시도하였으며, 대부분의 선행연구(오정석 2010a; 신제국 2011; 천사라 2011; 진선호 2012)는 단일집단분석을 실시했으나, 본 연구는 비교집단으로서 민간전세주택 거주자를 설정하여 다중집단분석을 시행했다는 점에서 이론적 함의를 가지고 있다. 이러한 이론적 함의 및 연구 결과를 토대로 다음과 같은 정책적 함의를 제시할 수 있다.

첫째, 서울특별시의 장기전세주택(SHift) 정책을 추진하는 SH공사는 '건설형' 장기전세주택 공급에 있어 방음 및 난방상태, 채광 및 통풍 등 물리적 요인의 '실내·외 환경'의 질적 향상에 치중해야 할 것을 제안할 수 있다. 장기전세주택 거주를 희망하는 입주자들의 주거만족도는 무엇보다도 '실내·외 환경'의 쾌적성에 영향을 크게 받는 것을 확인했기 때문에, 공급 및 시공계획 수립에 있어 우선적인 고려사항으로 설정할 필요가 있다. 한편, '실내·외 환경'은 민간전세주택에서도 유의미한 변수임을 고려해볼 때, 주거생활 자체에 가장 큰 영향을 미치는 부분임을 인식하여 정책을 수립할 필요가 있다.

둘째, 치안, 소음, 사생활 보호, 교육환경 등 사회적 요인은 거주자에게 높은 주거만족도를 제공하기 원하는 장기전세주택(SHift) 공급자가 각별한 주의를 기울여야 할 항목임을 제시할 수 있다. 본 연구의 결과는 사회적 요인이 역시 장기전세주택(SHift)과 민간전세주택 모두에서 주거만족도에 유의미한 영향을 주고 있음을 증명하고 있다. 이러한 결과를 토대로, 층간 소음 또는 이웃 간 불편한 관계를 조정할 수 있는 주민자치위원회나 관리사무소는 중재 서비스가 제공된

다면 입주민의 주거만족도에 긍정적인 도움을 줄 수 있을 것을 예상할 수 있다. 또한, 장기전세주택(SHift)을 공급입지 선정 시에는 교육 및 범죄환경 등이 양호한 공간을 선정하는 등의 거주자(수요자) 입장에서 치밀한 조사 분석이 선행되어야 할 필요가 있다.

본 연구 결과를 종합한다면, 장기전세주택(SHift)은 주택관리 측면에 대한 구체적이고 체계적인 고려가 필요하다. 주택은 내구재로서, 지속적인 보수 및 유지가 필요한 재화이다. 즉, 장기전세주택(SHift) 거주자의 주거만족도에 중요한 영향을 미치는 변수들이 대부분 주택관리 측면의 사항과 직결되어 있다. 따라서 장기전세주택(SHift)의 건설, 시공 및 운영 계획 수립 과정에서 주택관리의 구체적인 방안을 수립하는 것이 거주자의 주거만족도 향상에 효율적인 방법임을 예상할 수 있다.

참고문헌 •••••

1. 권대철, 고진수. 2010. 입주자 주거만족도 분석을 통한 건설 공공임대주택과 매입공공임대주택정책 비교 연구. 국토계획 45권, 4호: 43-55.
Kwon Dae-Chol and Ko Jin-Soo. 2010. Comparative analysis on the public rental housing policy for the lowest-income tenants through the residential satisfaction survey. *Journal of Korea Planning Association* 45, no.4: 43-55.
2. 김경선, 유선종, 산승우. 2010. 공급유형에 따른 공공 아파트 주거만족요인 분석. 한국주거현상학회 8권, 1호: 73-84.
Kim Kyeong-Seon, Yoo Seon-Jong and Shin Seung-Woo. 2013. A study on the housing service satisfaction level by the residents of public housing. *Journal of The Residential Environment Institute of Korea* 8, no.1: 73-84.
3. 김상돈, 이주현. 2008. 공공임대주택 단지 특성 비교에 관한 연구: 서울시를 중심으로. 서울도시연구 9권, 4호: 219-231.
Kim Sangdon and Lee Joohyung. 2008. A comparative study on the characteristics of public rental housing complex in Seoul. *Seoul Studies* 9, no.4: 219-231.
4. 김선엽, 박철원. 2012. 공공임대주택 거주자의 주거만족 결

정 요인에 관한 연구. *사회과학연구* 28권, 2호: 79-99.

Kim Seon Yeob and Park Chun Il. 2012. A study on the determinants of resident satisfaction in public rental housing. *Social Science Research Review* 28, no.2: 79-99.

5. 김성용, 이수진. 2018. 공공임대주택 입주자의 주거만족도 연구에 관한 정책적 함의: 서울시 국민임대주택과 50년공공 임대주택을 중심으로. *주거환경* 16권, 1호: 227-243.
Kim Sung-young and Lee Soojin. 2018. Policy connotation of the study on residents' residential satisfaction with public rental housing. *Journal of The Residential Environment Institute of Korea* 16, no.1: 227-243.
6. 김주영, 정소이, 권혁삼. 2020. 행복주택 주거만족도 결정요인 분석: 이동효과와 도심접근성을 중심으로. *감정평가학 논집* 19권, 2호: 75-91.
Kim Juyoung, Cheong So-Yi and Kwon Hyucksam. 2020. Determinants on residential satisfaction of happy housing: With focused on effect of move and accessibility to urban center. *Appraisal Studies* 19, no.2: 75-91.
7. 김주현, 안용진. 2020. 근린의 물리적 공간범위 차이를 고려한 사회적 혼합단지 주거환경 만족도 영향요인 분석. *도시정책연구* 11권, 2호: 25-39.
Kim Ju-Hyun and Ahn Yong-Jin. 2020. The different roles of neighborhood spatial boundary on residential satisfaction of rental household living in social-mix apartments. *Journal of Urban Policies* 11, no.2: 25-39.
8. 김주환, 김민규, 홍세희. 2009. 구조방정식모형으로 논문 쓰기. 서울: 커뮤니케이션북스.
Kim Ju-Whan, Kim Min-Gyu and Hong Se-Hee. 2009. *Writing Thesis with Structural Equation Model*. Seoul: CommunicationBooks, Inc.
9. 남영우, 최민섭. 2007. 국민임대주택 주거만족도의 영향요인. *부동산학연구* 13권, 3호: 89-103.
Nam Young Woo and Choi Min-Seub. 2007. A study on the determinants of residential satisfaction of national rental housing residents. *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association* 13, no.3: 89-103.
10. 박영근, 김판준, 황태수. 2007. 주거환경이 주거가치, 주거만족, 재구매의도에 미치는 영향에 관한 연구. *유통과학연구* 5권, 1호: 89-105.
Park Yeungkurn, Kim Panjun and Hwang Taesoo. 2007. Effects of housing environment on value, satisfaction and repurchase intention of housing. *Journal of Distribution Science*

- 5, no.1: 89-105.
11. 박은철, 정순주. 2008. 장기전세주택(SHift) 확대공급에 따른 관리 효율화방안. 서울: 서울연구원.
Park Euncheol and Jung Soonjoo. 2008. *A Study on Long-term Jeonsei Housing(SHift) Program of Seoul Metropolitan Governmet*. Seoul: Seoul Institute.
 12. 배병렬. 2014. Amos21 구조방정식모델링: 원리와 실제. 서울: 도서출판 청람.
Bae Byung-ryul. 2014. *Amos21 Structural Equation Model*. Seoul: Crbooks, Inc.
 13. 상남규, 오동훈. 2009. 장기전세주택이 아파트 매매가격에 미치는 영향에 관한 연구. 부동산학연구 15권, 2호: 149-165.
Sang Namkyu and Oh Donghoon. 2009. A study on the effect of SHift project on the housing price. *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association* 15, no.2: 149-165.
 14. 성진욱, 남진. 2019. 서울시 공공임대주택 주택성능과 주거환경 만족도에 미치는 영향요인. 국토계획 54권, 3호: 49-62.
Sung Jin-Uk and Nam Jin. 2019. Analysis on the satisfaction factors of housing performance and residential environment of public housing in Seoul. *Journal of Korea Planning Association* 54, no.3: 49-62.
 15. 신재국. 2011. 장기전세주택 입주자들의 주거만족도와 주거의사에 미치는 영향에 관한 연구: 강일, 장지, 반포자구를 중심으로. 석사학위논문, 중앙대학교.
Shin Jei-Kuk. 2011. A study on the factors of influencing residential satisfaction & intention to live in the long-term rental housing: Focused on SHift in Kangil, Jangji, Banpo Areas. M.D. diss, Chung-Ang University.
 16. 양준석. 2017. 공공임대주택이 주변 전세시장에 미치는 효과. 서울시 장기전세주택(SHIFT)의 경우. 한국경제지리학회지 20권, 3호: 403-416.
Yang Jun-Seok. 2017. The spillover effect of public hosing policy on rental housing market: The case of Seoul, Korea. *Journal of the Economic Geographical Society of Korea* 20, no.3: 403-416.
 17. 오정석. 2010a. 장기전세주택 거주자의 주거만족도 결정요인 분석: 서울시 SHift 주거환경을 중심으로. 사회과학논집 41권, 2호: 41-60.
Oh Jungseok. 2010a. A study on the determinants of residential satisfaction of long term public rental housing: Focused on SHift in Seoul. *Social Science Review* 41, no.2: 41-60.
 18. _____. 2010b. 장기전세주택이 주택가격에 미친 영향: 서울시 장기전세주택(SHift)을 중심으로. 한국지역학회지 26권, 1호: 163-177.
_____. 2010b. The influence of housing price changes on long term public rental housing: Focused on SHift in Seoul. *Journal of the Korean Society of Cadastre* 26, no.1: 136-177.
 19. _____. 2010c. 서울시 공공임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인분석: 서울시 영구임대주택의 주거환경을 중심으로. 한국지역학회지 26권, 2호: 113-128.
_____. 2010c. A study on the Determinants of Residential Satisfaction in Public Rental Housing: Focused on Residential Environment of Permanent Rental Housing in Seoul. *Journal of the Korean Society of Cadastre* 26, no.2: 113-128.
 20. 유동영, 진창하. 2019. 장기전세주택(SHift) 거주자 소비효율성 분석에 대한 연구. 국토계획 54권, 2호: 67-75.
Yoo Dongyoung and Jin Changha. 2019. A study on the consumption efficiency analysis of residents of Long-term rental house(SHift). *Journal of Korea Planning Association* 54, no.2: 67-75.
 21. 유창형, 김현수. 2014. 장기전세주택 소득계층별 주택규모 결정요인에 관한 연구. 한국지역개발학회지 26권, 2호: 223-242.
Yoo Chang-Hyung and Kim Hyun-Soo. 2014. A study on the determinants of SHift rental housing size by income level. *Journal of The Korean Regional Development Association* 26, no.2: 223-242.
 22. 윤호. 2010. 인천시 공공임대주택 거주자의 주거환경과 주거만족도에 관한 연구: 다가구매입임대주택과 영구임대주택을 중심으로. 부동산학보 41권: 184-200.
Yoon Ho. 2010. A study on the residential environment and residential satisfaction of public rent housing tenants in Incheon: Focused on purchased Multi-Family rental housing and permanent rental housing. *Korea Real Estate Academy Review* 41: 184-200.
 23. 이성근, 정시희. 2008. 국민임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구: 대구지역 국민임대주택을 중심으로. 한국지역혁신논집 3권, 2호: 13-36.
Lee Seong-Keun and Jung Sy-Hee. 2008. A study of impact factors of residential satisfaction in national rental housing complexes in Daegu Metropolitan City. *Journal of Regional*

- Innovation* 3, no.2: 13-36.
24. 이성근, 심상운, 이관률. 2012. 지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인분석. *도시행정학보* 25권, 1호: 65-84.
Lee Seong-Keun, Shim Sang-Woon and Lee, Kwan-Ryul. An analysis on the determinants of residential satisfaction for national rental housing residents by the type of region. *Journal of the Korean Urban Management Association* 25, no.1: 65-84.
 25. 이지은, 이경은. 2020. 주거환경만족도와 지역주민의 정주의도: 연령집단 간 비교를 중심으로. *지방정부연구* 24권, 2호: 57-86.
Lee Jieun and Lee Kyung-eun. Residential environment satisfaction and settlement intension of local residents: Comparison between age groups. *Journal of Local Government Studies* 24, no.2: 57-86.
 26. 이창효. 2016. 주택 임차가구의 임차유형별 주거만족 요인 실증분석: 수도권 거주 공공임대와 일반임차 가구를 중심으로. *주택도시연구* 6권, 2호: 1-23.
Yi Changhyo. 2016. An empirical analysis on factors of residential satisfaction by the rental housing types: Focused on public and private rental households in the Seoul Metropolitan Region. *SH Urban Research & Insight* 6, no.2: 1-23.
 27. 이효진, 홍형욱. 2012. 장기전세주택에 대한 인식 및 선호. *한국주거학회 춘계학술대회논문집*, 415-420.
Lee Hyojin and Hong Hyung-Ock. 2012. A study on recognition and preference of SHift project. *Proceedings of Spring Annual Conference of The Korean Housing Association*: 415-420.
 28. 이혜진, 홍형욱, 김명준. 2014. 사회초년생의 장기전세주택 (SHift) 특징에 대한 인식 조사 연구. *한국주거학회 춘계학술대회논문집*: 400-405.
Lee Hyejin, Hong Hyung-Ock and Kim Myeongjun. 2014. A study on recognition about SHift Housing Project among career starting persons. *Proceedings of Spring Annual Conference of The Korean Housing Association*: 400-405.
 29. 임동진, 문상호. 2014. 장애인의 경제적 요인이 생활만족도에 미치는 영향. *정책분석평가학회보* 24권, 2호: 73-101.
Lim Dongjin and Moon Sang Ho. 2014. The effects of the economic factors of people with disabilities on their life satisfaction. *Journal of Policy Analysis and Evaluation* 24, no.2: 73-101.
 30. 임병호, 지남석, 윤진성, 이재우. 2013. 임대주택 유형별 거주자의 주거인식 비교 연구: 주거선택요인 및 만족도를 중심으로. *국토계획* 48권, 2호: 167-184.
Lim Byung-Ho, Ji Nam-Seok, Yoon Jin-Sung and Lee Jae-Woo. 2013. A comparative study on the residential perception of dwellers by rental housing types in the aspect of residential decision factors and housing satisfaction. *Journal of Korea Planning Association* 48, no.2: 167-184.
 31. 임성은, 상남규, 오동훈. 2009. 장기전세주택이 주변 전세가격에 미치는 영향. *도시행정학보* 22권, 2호: 245-264.
Lim Sungeun, Sang Namkyu and Oh Donghun. 2009. The effect of public housing policy(SHift) on neighborhood housing price by lease on a deposit base. *Journal of the Korean Urban Management Association* 22, no.2: 245-264.
 32. 장용준, 유석연. 2017. 공공주도형 공동체주택의 주거만족도 연구: 서울시 사례를 중심으로. *대한건축학회논문집-계획계* 33권, 6호: 67-76.
Jang Yongjun and Yoo Sukyeon. 2017. An analysis of residents satisfaction on government-initiated community housing: Focusing on the Seoul Government Cases. *Journal of The Architectural Institute of Korea Planning & Design* 33, no.6: 67-76.
 33. 정현, 전희정. 2017. 서울시 마을공동체 사업 인식의 결정요인에 관한 연구. *도시행정학보* 31권, 1호: 141-161.
Jeong Hyun, Jun Hee-Jung. 2017. Determinants of the Willingness to Participate in and Recognition of Necessity for a Village Community Project: The Case of Seoul. *Journal of the Korean Urban Management Association* 30, no.1: 141-161.
 34. 정현, 전희정. 2018. 주택관리가 사회적 혼합단지 내 공공임대주택 거주자의 단지만족도에 미치는 영향: 임차인대표회의 활성화 단지와 비활성화 단지 비교연구. *한국행정학보* 52권, 3호: 215-251.
Jeong Hyun and Jun Hee-Jung. 2018. The influence of housing management on residential satisfaction among public housing residents living in Social-Mix Housing Complexes: A comparative study between strong and weak public housing resident councils. *Korean Public Administration Review* 52, no.3: 215-251.
 35. _____. 2019. 근린환경과 지역주민의 신체활동이 사회적 자본에 미치는 영향: 신체활동의 매개효과를 중심으로. *도시설계* 20권, 1호: 91-110.
_____. 2019. The influence of neighborhood environment

- and residents physical activity on social capital: Focusing on the mediating effect of physical activity. *Urban Design* 20, no.1: 91-110.
36. 지남석, 임병호. 2013. 임대주택 유형별 주거만족도 비교 및 상관성에 관한 연구: 대전광역시를 대상으로. 국토계획 48권, 4호: 33-51.
Ji Nam-Seok and Lim Byung-Ho. 2013. Analysis of the comparison and the correlation of residential satisfactions by rental housing types: Focused on Daejeon. *Journal of Korea Planning Association* 48, no.4: 33-51.
37. 진선호. 2012. 장기전세주택 주거만족도의 영향요인에 관한 연구. 석사학위논문, 한양대학교.
Jin Suen-Ho. 2012. Research on the influencing factors of residential satisfaction in the long-term rental housing. M.D. diss, Hanyang University.
38. 천사라. 2011. 건설형 장기전세주택(SHift) 입주자의 주거만족도 분석 연구. 석사학위논문, 서울시립대학교.
Chen Sa-Ra. 2011. A study on the determinanants of residential satisfaction of long-term rental housing(SHift). M.D. diss, University of Seoul.
39. 황광선. 2013. 주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구: 주택복지정책에 대한 함의. 서울도시연구 14권, 1호: 57-72.
Hwang Kwangseon. 2013. A study on residential environment and residential satisfaction based on housing tenure type: Implications of welfare for housing policy. *Seoul Studies* 14, no.1: 57-72.
40. SH 서울주택도시공사 홈페이지. <http://www.i-sh.co.kr>
41. Fried, M. and Gleicher, P. 1961. Some sources of residential satisfaction in an urban slum. *Journal of the American Institute of Planners* 27, no.4: 305-315.
42. Galster, G. C. and Hesser, G. W. 1981. Residential satisfaction compositional and contextual correlates. *Environment and Behavior* 13, no.6: 735-758.
43. Jun Hee-Jung and Jeong Hyun. 2018. Residential satisfaction among public housing residents living in social-mix housing complexes: The case of the Seoul Metropolitan Area, Korea. *Urban Policy and Research* 36, no.3: 319-335.
44. Kirschenbaum, A. 1983. Ascertaining neighborhood success through mobility criteria. *Ekistics* 50, no.298: 77-82.
45. Marans, R. W. and Spreckelmeyer, K. F. 1981. Evaluating built environments: A behavioral approach. Ann Arbor: Survey Research Center, Institute for Social Research, University of Michigan.
46. Miner, J. B. 1982. *Theories of Organizational Structure and Process*. New York: Dryden Press.
47. Michelson, W. 1980. Long and short range criteria for housing choice and environmental behavior. *Journal of Social Issues* 36, no.3: 135-149.
48. Moge, J. and Morris, R. 1960. An analysis of satisfaction. In *Slums and Social Insecurity*, Schorr, A. L. Washington, D.C.: US Department of Housing and Urban Development.
49. Riemer, S. 1945. Maladjustment to the family home. *American Sociological Review* 10, no.5: 642-648.
50. Rossi, P. H. 1955. *Why Families Move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. New York: Free Press.
51. Soen, D. 1979. Habitability-occupants' needs and dwelling satisfaction. *Ekistics* 46, no.275: 129-134.
52. Wilner, D. M., Walkley, R. P. and Cook, S. W. 1955. *Human Relations in Interracial Housing: A study of the contact hypothesis*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
-
- 논문 접수일: 2020. 9. 16.
 - 심사 시작일: 2020. 10. 7.
 - 심사 완료일: 2020. 12. 14.

요약

주제어: 주거만족도, 주거환경, 장기전세주택(SHift), 건설형, 민간전세주택

본 논문은 국토해양부와 국토연구원이 공동으로 실시한 2011년도 '주거실태조사'를 토대로 연구를 진행하였다. 구체적으로 장기전세주택(SHift)과 민간전세주택의 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 구조방정식분석과 다중집단분석을 실시한 결과를 토대로, 장기전세주택과 민간전세주택의 독립변수의 영향계수를 상호 비교하여 두 집단 간 주거만족도에 대한 영향정도를 파악하고자 하였다. 구조방정식분석 결과, 장기전세주택(SHift)과 민간전세입주자의 물리적 요인 실내외 환경과 사회적 요인이 주거만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로

나타났다. 다만, 물리적 요인의 주택평면(주택크기, 방의 개수, 방의 크기 등)과 입지적 요인(대중교통 접근성, 시장 접근성, 문화시설 접근성, 복지시설 접근성 등)은 두 전세형태 모두에서 주거만족도에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 특히, 사회적 요인(교육환경, 치안, 소음, 사생활보호 등)은 전세형태에 따라 주거만족도에 미치는 영향력이 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. 다중집단분석 결과, 장기전세주택(SHift) 보다 민간전세에서 사회적 요인이 주거만족도에 더욱 강한 정(+)의 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

Appendix Table 1_ Exploratory Factor Analysis

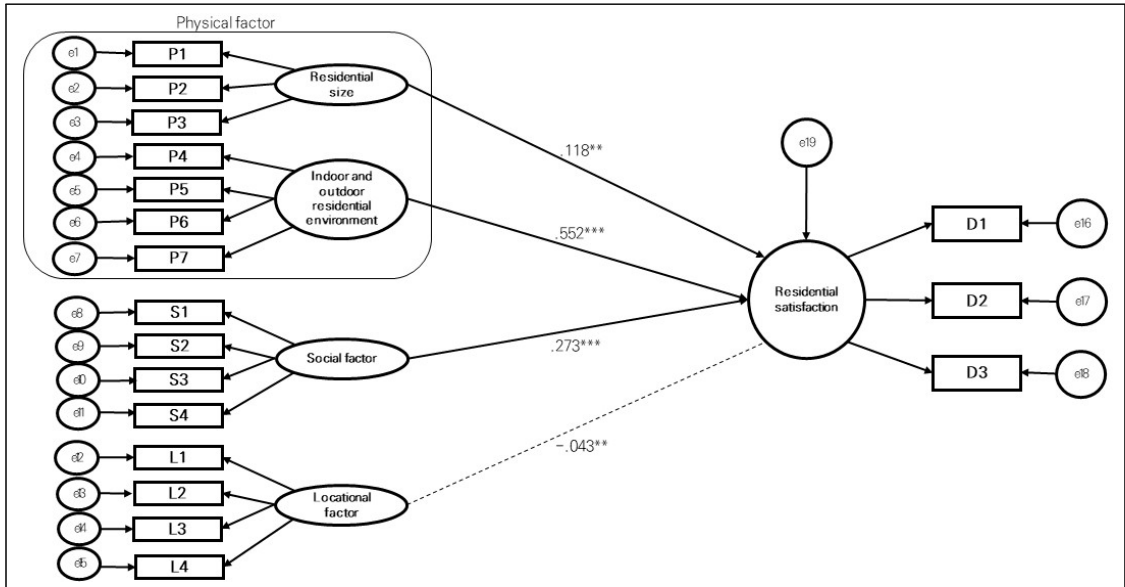
Latent Variable	Observed Variable	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4	Cronbach'S <i>A</i>
Residential Size	Housing Area	.894	.105	.085	.022	.846
	Number of Rooms	.834	.277	.031	-.030	
	Room Size	.776	.245	.192	.149	
Indoor and Outdoor Residential Environment	Heating Condition	.029	.722	.197	.073	.706
	Ventilation And Lighting	.229	.734	.156	.047	
	Layout of Room	.410	.769	.087	.011	
	Soundproof Condition	.160	.416	.076	.186	
Social Factor	Security	.149	.073	.796	.051	.664
	Noise	.090	.394	.644	.168	
	Privacy	.008	.248	.616	-.048	
	Educational Environment	.106	-.059	.586	.406	
Locational Factor	Access to Stores	-.002	.100	.080	.879	.819
	Access to Medical Welfare Facility	0.014	.085	.162	.871	
	Access to Public Transportation	-.008	-.028	-.059	.751	
	Access to Cultural Facility	.307	.307	.177	.607	

Note: Locational factors mean accessibility to each facility.

Appendix Table 2_ Structural Equation Model Fit

Model Fit Index	Absolute Fit Index			Incremental Fit Index		Parsimonious Fit Index	
	χ^2 (Chi-square)	χ^2/df (> 5)	SRMR (< .08)	CFI (< .80)	IFI (< .80)	PNFI (< .60)	PCFI (< .60)
Research Model	584.581 (df=125, p=.000)	4.677	.0809	.846	.847	.665	.691

Appendix Figure 1_ Structural Equation Model



Note: Dotted line means that the hypothesis is rejected.

Appendix Table 3_ Cross-group Equality Constraint Analysis

Model	NAR	χ^2	df	p-value	χ^2 / df
Equality Unconstrained Model	128	805.633	250	.000	3.223
Equality Constrained Model	111	882.035	267	.000	3.304

