

# 임대아파트 거주주부의 주거만족도

## Residential Satisfaction of the Housewives Living in the Rental Apartment

전남대학교 가정관리학과

강사 김미라\*

전남대학교 가정관리학과

교수 황덕순

전남대학교 가정관리학과

강사 홍은실

Dept. of Home Management, Chonnam National Univ.

Lecturer : Kim, Mi-Ra

Dept. of Home Management, Chonnam National Univ.

Professor : Hwang, Duck-Soon

Dept. of Home Management, Chonnam National Univ.

Lecturer : Hong, Eun-Sil

---

### <Abstract>

The purpose of this study is to estimate the residential satisfaction, and to present the direction of the policy to elevate it. A housewife living in the rental apartment in Gwangju completed a structured questionnaire under the guidance of her interviewer. The questionnaires used in this study were 305.

The major findings were as follows :

1. Degree of the residential satisfaction of housewives living in the rental apartment in Gwangju was not high.
2. The significant variables that influenced on the overall residential satisfaction were existence of the delegation of borrowers, cognition of the law for the rental house.

In future research, the index to represent the real participation of borrowers have to be made and the variables related the residential satisfaction have to be sought respectively.

---

▲ 주요어(Key Words) : 주거만족도(residential satisfaction), 관리서비스(management service), 임대아파트(rental apartment), 임대주택법(the law of rental housing), 임차인대표회의(committee of renter's heads)

### 1. 문제의 제기

주거에 대한 관심은 주거환경의 개선을 통하여 생활의 질을 향상시키려는 것이다. 국내·외의 많은 연구들은 주거만족이 생활의 질에 영향을 주는 한 요소로서 주거에 만족할수록 삶의 질적 수준도 높아진다고 밝히고 있다(김

명자, 1982; 김유일, 1994; 신영숙, 1998; Campbell, 1976).

인간생활과 밀접한 관련이 있는 주거문제의 양상은 시대적·문화적 상황에 따라 달라진다. 21세기 복지사회를 지향하는 현 시점에서 미래의 주거는 생활의 만족을 가져올 수 있는 주거의 질에서 비롯되어야 한다는 주장이 많이 제기되고 있다. 주택의 양적 부족을 해결하기 위해 집합주택 위주의 대량공급 정책이 본격적으로 시도된 지 40여 년이 지난 오늘날 우리나라의 주택보급율은 거의

---

\* 주저자 : 김미라(E-mail : mrkim@chonnam.ac.kr)

100%에 달하고 있으나, 여전히 주거불안정과 주거의 질의 문제가 복지의 차원에서 대두되고 있다.

일반적으로 주거를 고려할 때 사회계층을 고려하지 않는 것이 사실이다. 그러나 실제로는 취약한 부분과 그렇지 않은 주거가 엄연히 존재한다. 임대주택의 경우 그 비용을 지불하고 거주하면서도 임차인이 무시되어 왔다. 소유가 아닌 임대라는 이유로 제도상으로나 실제로나 관리비 문제를 비롯한 여타의 사용자 권리를 부정하여 임차인의 권리확보가 어려웠던 것이 현실이다.

그동안 임대주택에 대한 연구는 주로 임대주택산업의 활성화와 분양으로 전환하는 경우 수익성 등 공급측면에 대한 연구가 주를 이루었다. 이는 공급물량의 확대에 중점을 두고 공급자를 중시하여 온 정부의 임대주택 정책 뿐만 아니라, 임대주택은 정부나 임대주택 공급자가 임차인에게 은혜를 베푸는 것이라고 생각했던 일반 국민들의 정서를 보여주는 것이다. 최근 정부나 지방자치단체가 지은 공공 임대주택을 대상으로 거주자의 주거만족도에 관한 연구가 수행되기는 하였으나, 일반 임대주택에 관한 연구는 거의 없는 실정이다.

주거를 소유가 아닌 사용의 개념으로 보는 사회적 인식이 증가함에 따라 임대아파트에 대한 수요가 지금보다 더 증가할 것으로 보인다. 따라서 아직 제대로 이루어지지 않은 일반 임대아파트에 대한 거주자들의 주거만족도에 대한 평가와 다각도의 연구가 요구된다 하겠다.

공동주택의 관리문제는 아파트생활에 직접적인 영향을 주는 중요한 사항중의 하나이다. 임대아파트의 경우 거주자 자신도 임차인이라는 이유로 관리문제에 대해서 그다지 중요하게 인식하지 않았으나, 임대인의 부도로 인한 보증금 반환문제나 하자보수, 관리비 과다문제 등 계속되는 불만과 갈등은 관리에 대한 문제의식을 가져오게 하였다.

관리서비스란 관리조직이 거주자의 주거욕구를 실현하고, 생활편의성을 향상하기 위해 공급하는 관리업무로서, 현재 우리나라에서는 아파트라는 시설물에 대한 관리는 행해져도, 거주자의 생활을 향상시키는 서비스가 공급된다고는 할 수 없는 상황이나(대한주택공사, 1994), 그동안 거주자의 관리에 대한 인식은 상당히 변화되어 외국의 경우처럼 관리대상이 공동주택에 대한 물리적 측면뿐만 아니라 인적 측면의 관리로 그 범위가 확대되어질 것으로 예상된다(신경주·박소연·장상욱, 1998).

거주자가 관리업무 및 자신이 거주하는 단지에 관심을 가지지 않으면, 관리조직이 거주자의 주거욕구를 파악할 수 없으며, 따라서 이를 관리서비스에 반영하기 어렵다. 임대아파트의 경우 임차인이 관리에 참여하는 것이 법적으로 배제되어 대부분의 경우 임차인의 의사에는 관계없이 임대인이 일방적으로 관리·운영하여 왔으나, 2000년 1월 임대주택법의 개정으로 임차인이 대표회의를 구성할 수 있도록 하였으며, 임차인 대표회의가 관리규약, 관리

비, 유지·보수, 기타 대통령령이 정하는 사항에 대해 임대사업자와 협의할 수 있도록 하였다. 이는 임차인 스스로 자신이 거주하는 아파트단지의 관리에 직접 참여하고 감독함으로써, 앞으로는 임차인과 임대인 양측이 관리에 대해 보다 더 많은 관심을 갖게 될 것이라 예측된다.

공동주택의 관리문제에 대한 연구로는 관리제도(국토개발연구원, 1987; 김구, 1997; 대한주택공사, 1996; 한국소비자보호원, 1990)와 관리비를 포함하여 관리서비스에 관한 고찰이(강혜경, 2000; 대한주택공사, 1994; 신경주의 2인, 1998; 한국소비자보호원, 1999) 주로 이루어졌고, 관리만족에 관한 연구(서울특별시, 1999; 은난순·홍형욱, 1996; 홍선경·윤복자, 1998)는 몇 편 없는 실정이다.

본 연구는 최근 개정된 임대주택법 제 17조에 기초하여, 이의 협의사항들 중 관리비와 유지·보수 서비스에 대한 만족도를 중심으로 주거만족도의 수준을 파악하고, 거주자의 다양한 특성이 주거만족도에 미치는 영향력을 알아보고자 하였다.

본 연구는 임대아파트의 임차가구를 대상으로 하기 때문에 자가소유 가구보다 주거만족도가 상대적으로 낮을 것이라고 가정하고, 제도의 정비, 주거·주변 환경계획과 주거문화형성에 있어서 이들이 좀더 바람직하고 만족스럽게 생활할 수 있도록 하는 데 필요한 기초자료를 제시하는 데 그 목적이 있다.

이에 따른 연구문제는 다음과 같다.

첫째, 관리서비스, 관리비, 전반적 주거만족도의 수준은 어떠한가?

둘째, 관련변인에 따라서 관리서비스, 관리비, 전반적 주거만족도는 어떠한 차이를 나타내는가?

셋째, 관련변인이 관리서비스, 관리비, 전반적 주거만족도에 미치는 상대적인 영향력은 어떠한가?

## II. 이론적 배경

### 1. 주거만족도의 개념과 속성

주거는 매우 복잡한 개념으로서, 주거를 단순히 은신처나 안전 즉, 보다 기본적인 욕구를 충족시켜주는 물리적·기능적인 것으로 접근한 연구에서부터, 사회적 욕구와 자아실현 등의 고도의 욕구가 충족되는 사회·행태적인 것으로 보는 연구에 이르기까지 다양한 측면에서 접근되어 지고 있다.

주거에 대한 만족이라 함은 단순히 주거의 물리적인 속성에 대한 만족만을 이야기하는 것이 아니라 주거의 주변환경을 포함한 주거의 전반적인 것에 대한 만족을 의미하며(정미영, 2001), 개인의 경험에 의한 주관적, 지속적, 개인적 평가이다(Brink & Johnston, 1979). 즉 한 개인의 욕구가 변하거나 주거환경의 개선에 따라 주거에

대한 평가가 달라질 수 있으므로 항상 다시 평가되어야 한다.

주거만족도 개념의 중요성에 대해 처음으로 언급한 사람은 Fried와 Gleicher(1961)로서, 그들은 배관이나 구조적인 특성보다는 거주자의 주거만족도가 주거의 질을 평가하는 데 더욱 적합한 기준이라고 주장하였다.

주거만족도는 주거선호와는 다른 개념으로 주거선호 조사는 일반적으로 응답자에게 즉각적인 선택을 강요하는 반면, 주거만족도 조사는 주거환경의 제 속성에 대해서 직접적이고 신뢰할 수 있는 평가를 가능하게 하며 전반적인 주거의 질을 총체적으로 평가할 수 있는 매우 이상적인 측정방법이라고 할 수 있다(대한주택공사, 1989).

그동안 주거만족도에 관한 선행연구들로는 관련변인에 관한 연구(김유일, 1988; Brink & Johnston, 1979), 주거공간사용 또는 주거개선이후 주거만족도가 높아졌는가를 평가하는 연구(고경필·심미영, 2000; 김봉원, 1996; 김한수·임준홍·이수상, 1998; 윤복자·박남희, 1996), 주거가치와 주거만족/불만족에 관한 연구(정미영, 2001; 조성명·강순주, 1997; 주영순, 1996), 주거만족을 매개변인으로 사용한 주거이동에 관한 연구(김미희, 1985; 백금화, 1990) 등이 이루어져 왔으며, 이들은 다시 전반적 주거만족도를 대상으로 사용하는 연구와 주거만족도를 속성별로 나누어 살펴본 연구로 분류할 수 있다.

주거만족도를 구성하는 속성들에 대한 일치된 결과는 없으며, 대체로 국내의 연구들은 내부공간, 외관, 실내환경 등 주거를 구성하는 가장 기본적인 속성이라 할 수 있는 주거의 물리적인 속성과 단지의 관리, 단지의 시설, 이웃과의 교류 등 단지의 물리적인 속성 및 인적관리까지를 포함한 관리적인 속성, 그 외로 지역의 다른 시설, 경제성 등을 들고 있었다.

국외의 연구들은 물리적인 속성과 프라이버시, 유지·관리, 자기표현, 사회적 교류 등을 들고 있어 국내의 경우보다 좀 더 '고차원적인 욕구충족까지를 포함하고 있었다.

아파트 주거만족 평가지표를 조사하여 한국과 미국의 경우를 비교한 김원필(1998)은 한국의 경우 단지환경의 질, 아파트 유지관리, 단위주거의 질 측면이 주거만족을 설명하는 주요 요인으로 나타난 반면, 미국의 경우에는 유지관리와 사회적 교류, 단위주거의 질이 주거만족의 주요 설명요인을 차지하고 있었으며, 한국과 미국의 아파트 거주자를 모두 합한 전체의 경우 유지관리와 단지환경의 질이 주거만족을 설명하는 주요 요인이라고 보고하였다.

각 속성에 대한 만족도와 전반적 주거만족도의 관계는 정적(+)이다(Hartman, 1967). 그러나 주거의 특정 속성에는 불만족하면서 전반적으로는 만족한다고 할 수도 있으며, 특정 속성에는 만족하면서 전반적으로는 불만족할 수 있기 때문에 전반적인 만족도와 개별 속성의 만족도를 모두 고려할 필요가 있으며, 이러한 속성들로서 물리적·기능적인 면뿐만 아니라 유지·관리, 사회적인 교류, 자

기표현 등의 관리적인 속성들까지 고려할 필요가 있다 하겠다.

본 연구에서는 주거만족도의 속성을 고려함에 있어, 관련변인이 임대아파트 거주자가 임대주택 공급자와 협의할 수 있는 사항을 1. 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 2. 관리비, 3. 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수, 4. 기타 임대주택의 관리에 관한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항으로 정하고 있는 바, 이 중에서 개념이 보다 분명하고 측정이 용이한 '관리비수준에 대한 만족'과 '공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수 등 관리서비스에 대한 만족'의 두 속성에 대한 개별 주거만족도와 전반적 주거만족도에 대해 살펴본다.

## 2. 주거만족도의 관련변인 고찰

선행연구는 주거만족도에 영향을 끼치는 요소들이 매우 다양하고, 그 조사대상이나 연구방법상의 차이에 따라 또는 주거만족도의 각 속성에 따라 관련변인의 영향이 다르게 나타나는 것을 보여주고 있다.

주거만족도와 관련된 사회인구학적 변인으로는 성별, 연령, 교육수준, 직업, 소득, 가족원수, 가족구성, 가족생활주기 등이, 주거관련 변인으로는 거주년수, 주택평수, 주거소유형태 등이, 그밖에 단지의 관리, 이웃과의 유대감, 기대일치/불일치, 주거가치 등이 연구되어 왔다.

### 1) 사회인구학적 변인

주거만족도는 거주자의 경험에 의한 개인적이고 주관적인 평가이기 때문에 응답자의 개인적인 특성이 영향을 미칠 것이다.

일반적으로 연령이 높을수록 주거에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났는데, Loo(1986)는 근린주구에 만족하는 사람들은 연령이 많거나 낮은 소득을 가진 계층으로 이웃과 친밀하고 안정성과 혼잡하지 않음을 인식하는 사람들이라고 하였다.

Kendig(1984)는 가족의 주거경험을 분석한 연구에서 연령이 증가하면 직업능력이 증진되어 좀 더 높은 소득과 자산축적이 가능하기 때문에 주거제약을 극복할 수 있는 능력이 많아지는 것으로, 연령보다는 소득이나 자산이 주거와 밀접한 관련을 가진 변인이라고 설명하였다. 주거만족도를 평가하는데 주거의 물리적인 속성만을 고려한 윤복자·박남희(1996)의 연구에서는 주거의 물리적 속성도 주거만족도에 영향을 미치나 주택평수와 소득이 가장 큰 영향을 미치는 변인이라고 밝히고 있으며, 고경필·심미영(2000)은 사회적 교류에 있어서는 소득이 높은 집단이, 근린시설의 경우 소득이 낮은 집단이 더 높은 만족도를 밝혀, 소득의 영향이 주거만족의 속성에 따라 다르게 나타나는 것을 보여주었다.

교육수준이 높은 경우 주거에 대한 만족도가 높은 것

으로 나타났다. 고경필·심미영(2000)은 대졸이상일 때 내부시설·구조에서 유의한 차이가 있다고 보고하고 있으며, 조성명·강순주(1997)도 교육수준이 높을수록 주택 만족도가 높고, 단지시설에 대한 만족도 높다고 하였다.

## 2) 주거관련 변인

주택평수가 클수록 주거의 물리적 속성에 대한 만족도가 높을 것으로 예측할 수 있다. 선행연구는 이러한 예측을 지지하는 결과를 보여주고 있다(윤복자·박남희, 1996). 고경필·심미영(2000)은 주택평수가 속성에 따라 다른 영향을 보임을 보고하였는데, 41평 이상인 집단이 그 이하보다 내부시설·구조환경에 대한 만족도가 높았고, 근린시설에 대한 만족도는 30평 이하인 집단이 높았다. 이원영·강순주(1999)는 근린시설에 대한 만족도가 41평 이상의 집단이 평수가 더 작은 경우보다 오히려 낮은 것은 사교·스포츠 시설의 이용도가 더 높기 때문에 이런 시설의 부족을 더 많이 인지하게 되기 때문일 것이라고 설명하고 있다.

거주년수와 주거만족도의 관계는 여러 가지 결과를 보여주고 있는데, Speare(1974)는 거주년수가 주거만족과 부의 관계로서 거주이동과 관련된다고 하였으며, 조성명·강순주(1997)는 정의 관계로서 거주기간이 길수록 단지시설에 대한 만족이 높다고 하였다. 오래 거주할수록 주거의 물리적인 속성에 대한 만족은 시설의 노후로 낮아질 수 있으나, 지역사회의 참여와 사회적 관계가 깊어지기 때문에 단지나 지역 수준의 주거만족도가 높아질 것으로 보인다. 그러나 Barrs(1975)는 결혼년수, 가정의 성, 소득 및 기타변수를 통제하고 본 결과 거주년수는 주택만족도와 근린만족도와 관련이 없다고 밝히고 있다.

우리사회의 주거에 대한 규범이 주거를 투자와 소유의 대상으로 인식하는 경향이 아직도 많이 있기 때문에 자가가가 임차가가보다 주거만족도가 높을 것으로 예상되며, 이는 선행연구들에 의해 비교적 일관되게 지지되고 있다(주영순, 1996).

## 3) 사회·심리학적 변인

많은 연구자들이 주거가치나 사회적 관계 등의 사회·심리적 변인에 따라 주거만족도가 차이가 있음을 밝히고 있다. Fried·Gleicher(1961)는 근린에서 유대감이 강할 때 근린주구의 만족도가 증가한다고 하였으며, Lansing, Marans와 Zehner(1970)는 관리가 잘 되고 친밀한 근린에서 만족하는 경향이라고 하였다. 또한 지역소속감은 높은 사회적 관계를 조성하고 주관적 삶의 질 향상에 기여한다(Davidson & Cotter, 1991). 이러한 사회·심리적인 변인이 사회인구학적 변인보다 주거만족도 예측에 더 크게 기여한다고 보고하는 연구도 있다(양세화·오찬옥, 1996).

이러한 선행연구 결과는 사회인구학적 변인 외에 주거의 물리적인 속성에 관련한 변인과 유대감이나 가치와

같은 사회·심리적인 변인이 주거만족도에 관련되어 있으며, 각 변인이 주거만족도의 속성에 따라 서로 다른 차이를 나타낼 수 있기 때문에 전반적인 주거만족도 뿐만 아니라 각 물리적인 구조, 관리상태, 관리비 등 속성별로 나누어 살펴볼 필요가 있음을 보여준다 하겠다.

위의 선행연구를 토대로 본 연구를 위해 연령, 주부의 교육수준, 주부의 직업, 월평균 가계소득, 거주년수, 주택평수, 임차인 대표회의 유무, 임대주택법 인식여부를 관련변인으로 설정하였다. 특히 공동체 생활에 대한 관심과 지식의 정도가 주거만족도에 영향을 주는 것을 알아보기 위해 임차인 대표회의의 존재유무와 임대주택법 인식여부를 그 대리변수로서 독립변수로 추가하였으며, 이는 사회·심리적인 특성변인으로 고려할 수 있을 것이다.

## III. 연구방법

### 1. 자료수집 및 절차

본 연구의 실증분석을 위해 사용된 자료는 광주YMCA에서 2000년 8월에 조사한 “광주지역 임대아파트 생활에 대한 설문조사”이다. 사단법인 전국아파트연합회 광주·전남지부에서 제공한 광주광역시와 각 구별 임대아파트 목록을 기초로 하여 다단계 층화 표집을 실시하였다.

조사기간은 2000년 8월 19일부터 2000년 8월 30일까지이며, 설문지에 대해 사전교육이 되어있는 18명의 조사원들이 예비조사를 통해 구조화된 설문지를 사용하여 광주광역시의 일반 임대아파트에서 거주하고 있는 주부 또는 그 배우자를 대상으로 일대일 면접법으로 조사하였다. 총 370부가 수거되었으나 그 중 남편이 응답한 경우와 이미 분양이 된 세대를 제외하고, 305부를 최종 분석자료로 사용하였다.

### 2. 측정도구와 분석방법

조사내용은 사회인구학적 변인으로 성별, 연령, 가족원수, 가족형태, 주부교육수준, 남편교육수준, 주부직업, 남편직업, 월평균 가계소득의 9문항, 주거관련 변인으로 거주년수, 주택평수, 보증금, 월임대료, 임차인 대표회의 유무의 5문항과 관리비와 관리서비스측면, 전반적 주거만족도의 9문항, 그 외 주택소유의식, 이사동기, 탐색내용, 분양수락여부, 하자보수경험, 불안요소, 관련법 인식 등에 관한 문항들이다.

주거만족도는 관리비와 관리서비스측면 등을 측정하였고, 각 문항은 5점 리커트 척도로 구성하였으며, ‘매우 만족한다’에 5점, ‘전혀 만족하지 않는다’에 1점을 부여하여, 점수가 높을수록 주거만족도가 높다. 5문항으로 구성된 ‘관리서비스 만족도’의 신뢰도 검증은 내적 일관성에 의한 신뢰도 계수인 cronbach's  $\alpha$  를 사용하였고, 0.71로 나타났다. ‘관리비에 대한 만족도’와 전반적 주거만족도는 단

일 항목으로 측정하였다. 전반적 주거만족도를 각 속성들의 합을 사용하지 않은 것은 특정 속성에 대해서는 만족하면서도 전반적으로는 만족하지 않을 수 있다는 점 때문이다.

자료의 분석은 SAS 통계 패키지를 이용하여, 빈도, 백분율, 평균, 표준편차, t-검증, 상관분석, 일원변량분석과 Scheffé의 다중범위검증, 다중회귀분석을 실시하였다.

IV. 결과 및 해석

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성은 <표 1>과 같다.

<표 1> 조사대상자의 일반적 특성

| 변인 및 구분     | N (305) | % (100.0) | 변인 및 구분                   | N (305) | % (100.0) |
|-------------|---------|-----------|---------------------------|---------|-----------|
| 연령(평균:33세)  |         |           | 월평균 소득                    |         |           |
| 20대         | 96      | 31.5      | 100만원 미만                  | 28      | 9.2       |
| 30대         | 157     | 51.5      | 100~200만원 미만              | 194     | 63.5      |
| 40대         | 34      | 11.1      | 200~300만원 미만              | 70      | 23.0      |
| 50대 이상      | 18      | 5.9       | 300만원 이상                  | 13      | 4.3       |
| 주부의 교육수준    |         |           | 가족수                       |         |           |
| 중졸이하        | 17      | 5.6       | 3명이하                      | 127     | 41.6      |
| 고졸          | 104     | 34.1      | 4명                        | 134     | 43.9      |
| 대졸이상        | 184     | 60.3      | 5명이상                      | 44      | 14.5      |
| 주부의 직업      |         |           | 임차인 대표회의 유무*              |         |           |
| 전업주부        | 217     | 71.1      | 유                         | 125     | 45.3      |
| 사무·전문직      | 28      | 9.2       | 무                         | 151     | 54.7      |
| 판매·생산직      | 60      | 19.7      | 주택평수(평균:22평)              |         |           |
| 거주년수(평균:2년) |         |           | 19평(60m <sup>2</sup> ) 미만 | 42      | 13.8      |
| 1년이하        | 95      | 31.1      | 19 - 25평 이하               | 257     | 84.2      |
| 2년          | 58      | 19.1      | 25평(85m <sup>2</sup> ) 초과 | 6       | 2.0       |
| 3년          | 32      | 10.5      | 임대주택법 인식여부                |         |           |
| 4년          | 76      | 24.9      | 인식                        | 196     | 64.3      |
| 5년이상        | 44      | 14.4      | 비인식                       | 109     | 35.7      |

\* 무응답 제외

2. 속성별 만족도의 수준

임대아파트가 일반 분양아파트에 비해 인식 자체도 좋지 않았고 그동안 거주자들이 아파트의 관리에서 배제되어 왔기 때문에 많은 불만과 문제점들이 제기된 점을 고려할 때, 임대아파트 거주자의 주거만족도가 비교적 낮을 것으로 미루어 짐작할 수 있다. 조사결과, 임대아파트 거주자의 주거생활에 대한 전반적 만족도는 2.92(5점 만점)로 중간점수인 3점에도 미치지 못하는 낮은 점수이다 <표 2>.

<표 2> 주거만족도의 수준

| 만족도         | N   | Mean | SD   |
|-------------|-----|------|------|
| ○ 전반적 주거만족도 | 291 | 2.92 | 0.88 |
| ○ 관리서비스     |     |      |      |
| 부대 복리시설     | 288 | 3.10 | 0.91 |
| 주변환경        | 300 | 2.94 | 0.88 |
| 관리사무소 서비스   | 302 | 3.14 | 0.99 |
| 공용부분에 대한 관리 | 302 | 2.98 | 0.89 |
| 하자보수        | 302 | 2.88 | 0.87 |
| ○ 관리비       | 301 | 2.89 | 0.85 |

\* 무응답 제외

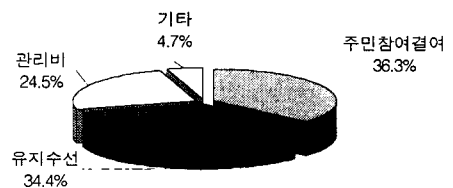
각 속성별로 살펴보면 하자보수와 관리비에 대한 만족도가 전반적인 주거만족도보다 낮았으며, 관리소의 서비스(3.14), 부대 복리시설(3.10), 공용부분에 대한 관리(2.98), 주변환경(2.94), 관리비(2.89), 하자보수(2.88)의 순으로 나타났다.

현재의 관리방법에 대해 만족하는 가를 “예”, “아니오”의 형식으로 질문한 결과, 만족하지 않는다고 응답한 경우가 58.1%로 만족한다고 응답한 경우보다 많았다<표 3>.

<표 3> 현재 관리방법에 대한 만족여부

| 만족여부 | %     |
|------|-------|
| 예    | 41.9  |
| 아니오  | 58.1  |
| 합 계  | 100.0 |

현재의 관리방법에 만족하지 않는 이유로는 주민참여결여(36.3%), 유지 및 수선업무 부실(34.4%), 비싼 관리비(24.5%), 기타(4.7%)의 순으로 관리에 주민의 참여가 결여된 점이 관리방법에 대해 만족하지 않는 첫 번째 이유로 나타났다<그림 1>.



<그림 1> 관리방법에 대한 불만족 이유

3. 관련 변인에 따른 주거만족도

관련 변인에 따른 속성별 및 전반적 주거만족도의 차이를 분석한 결과, 전반적인 주거만족도는 주부의 직업, 거주년수, 임차인 대표회의 유무, 임대주택법 인식여부에 따라서 유의한 차이를 보였고, 관리서비스 만족도는 월평균 소득에 따라서만 유의한 차이를 보였으며, 관리비 만족도는 주부의 직업과 월평균 소득에 따라서 유의한 차이를 보였다<표 4>.

<표 4> 관련 변인에 따른 주거만족도의 차이(F값)

| 변인         | 전반적      | 관리서비스  | 관리비     |
|------------|----------|--------|---------|
| 연령         | 0.58     | 0.33   | 0.30    |
| 주부의 교육수준   | 0.14     | 0.05   | 1.98    |
| 주부의 직업     | 5.46 **  | 2.09   | 2.89 *  |
| 월평균 소득     | 1.87     | 3.07 * | 3.51 ** |
| 거주년수       | 5.52 *** | 1.48   | 1.10    |
| 주택평수       | 0.45     | 1.15   | 0.32    |
| 임대주택법 인식여부 | 3.04 *** | 1.19   | 1.19    |
| 임차인대표회의 유무 | 3.68 *** | 1.44   | 2.81 ** |

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

위의 주거만족도에 유의미한 것으로 나타난 관련변인들의 하위집단간 차이를 알아보기 위해 Scheffé 사후검정한 결과를 <표 5>에 제시하였다.

<표 5> 주부의 직업, 월평균 소득, 거주년수에 따른 주거만족도의 차이분석

| 변인 및 구분 |          | 전반적  |   | 관리서비스 |   | 관리비  |    |
|---------|----------|------|---|-------|---|------|----|
|         |          | M    | S | M     | S | M    | S  |
| 주부의 직업  | 사무·전문직   | 2.54 | A |       |   | 2.63 | A  |
|         | 생산·판매직   | 3.20 | B |       |   | 3.09 | B  |
|         | 전업주부     | 2.89 | B |       |   | 2.87 | AB |
| 월평균 소득  | 100만원 미만 |      |   | 2.98  | A | 2.87 | A  |
|         | 200만원 미만 |      |   | 3.02  | A | 2.84 | A  |
|         | 300만원 미만 |      |   | 2.90  | A | 3.25 | A  |
|         | 300만원 이상 |      |   | 3.90  | E | 4.00 | B  |
| 거주년수    | 1년 이하    | 3.11 | A |       |   |      |    |
|         | 2년       | 3.00 | A |       |   |      |    |
|         | 3년       | 2.58 | B |       |   |      |    |
|         | 4년       | 2.63 | B |       |   |      |    |
|         | 5년 이상    | 3.16 | A |       |   |      |    |

전반적인 주거만족도는 주부가 사무·전문직에 종사하는 경우보다는 전업주부나 생산·판매직에 종사하는 경우, 3년 또는 4년 동안 거주한 경우에 비해 2년 이하나 5년 이상 거주한 경우, 그 수준이 증가하였다. 또한 임대주택법을 인식하고 있는 경우, 임차인 대표회의가 있는 경우가 전반적으로 주거만족도의 수준이 높은 것으로 나타났다.

관리서비스는 소득이 가장 높은 집단이 다른 집단들에

비해 만족도가 높은 것으로 나타났다.

관리비에 대한 만족도는 주부의 직업이 생산·판매직인 경우가 사무·전문직인 경우보다, 월평균소득이 가장 높은 집단이 다른 집단들보다 더 높은 수준을 보여주었다. 또한 임차인 대표회의가 있는 경우가 그렇지 않은 경우에 비해 관리비에 대한 만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

4. 임대아파트 주거만족도에 영향을 미치는 변인

위의 분석에서 주거만족도와 의미있는 관계가 있는 것으로 나타난 변수들 즉 주부의 직업, 소득, 거주년수, 임대주택법 인식여부, 임차인 대표회의 유무 중에서 선형성의 가정에 위배되는 거주년수를 제외한 4가지 변인들이 주거만족도에 미치는 상대적 영향력을 분석하기 위해 다중회귀분석을 실시한 결과는 <표 6>과 같다. 분산확대인자(VIF)를 확인한 결과 독립변인들 간에 다중공선성이 존재하지 않는 것으로 판단되었다.

<표 6> 임대아파트 주거만족도에 미치는 변인들의 상대적 영향

| 변인           | 전반적      |          | 관리서비스  |         | 관리비     |         |
|--------------|----------|----------|--------|---------|---------|---------|
|              | B        | $\beta$  | B      | $\beta$ | B       | $\beta$ |
| 주부의 직업 (전문직) | -0.33    | -0.10    | -0.14  | -0.06   | -0.25   | -0.08   |
| 주부의 직업 (생산직) | 0.24     | 0.10     | 0.18   | 0.11    | 0.13    | 0.06    |
| 월평균소득        | 0.09     | 0.08     | 0.11   | 0.13 *  | 0.12    | 0.11    |
| 임차인 대표회의 유무  | 0.36     | 0.20 *** | 0.10   | 0.08    | 0.28    | 0.16 ** |
| 임대주택법 인식여부   | 0.31     | 0.17 **  | 0.08   | 0.06    | 0.07    | 0.04    |
| Constant     | 1.70     |          | 2.51   |         | 2.08    |         |
| R2           | 0.12     |          | 0.05   |         | 0.06    |         |
| Adjusted R2  | 0.10     |          | 0.03   |         | 0.04    |         |
| F            | 6.69 *** |          | 2.59 * |         | 3.08 ** |         |
| DW           | 1.60     |          | 1.44   |         | 1.68    |         |

1) \*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

2) 주부의 직업과 임차인 대표회의 유무, 임대주택법 인식여부는 가변인(dummy variables)을 사용함(사무·전문직인 경우 1점, 나머지는 0점, 생산·판매직인 경우 1점, 나머지는 0점, 임차인 대표회의가 있는 경우 1점, 나머지는 0점, 임대주택법을 인식하고 있는 경우 1점, 나머지는 0점을 줌)

분석결과 전반적 주거만족도에 영향을 미치는 변인은 임차인 대표회의의 유무( $\beta=.20$ ), 임대주택법 인식여부( $\beta=.17$ )로 나타났으며, 12%의 설명력을 가진다. 즉, 임차인 대표회의가 있는 경우, 임대주택법을 알고 있는 경우 전반적 주거만족도가 높았다. 이는 사회인구학적 변인보다는 사회·심리적 변인이 주거만족도 예측에 더 크게 기여한다고 보고한 양세화·오찬욱(1996)의 연구와도 일맥

상통하는 결과이다.

관리서비스에 대한 만족도에 영향을 미치는 변인은 월 평균 소득( $\beta=.13$ )만으로 5%의 설명력을 가지며, 소득이 높을수록 관리서비스에 대해 만족하는 것으로 나타났다. 이는 윤복자·박남희(1996)의 연구에서 거주자의 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것은 주택규모와 소득이라고 한 것과 일부 일치하는 결과이다.

관리비에 대한 만족도에 영향을 미치는 변인은 임차인 대표회의의 유무( $\beta=.16$ )만으로 6%의 설명력을 가지며, 임차인 대표회의가 있는 경우 관리비에 대한 만족도가 높았다.

V. 요약 및 결론

이와 같이 임대아파트 거주주부의 주거만족도의 수준을 파악하고, 관련변인에 따른 차이를 살펴보고, 주거만족도에 영향을 미치는 변인들을 파악한 결과 다음과 같이 논의할 수 있다.

첫째, 임대아파트 거주자의 주거생활에 대한 전체 만족도는 2.92(5점 만점)로 그리 높지 않았다. 하위 속성들에 대해서는 하자보수 서비스에 대한 만족도가 가장 낮은 점수를 보여주었다. 관련법에 따르면 건설회사의 설비 직원들이 해당아파트에 상주해 있도록 하고 있으나, 제대로 지켜지지 않고 있으며, 하자보수를 신청해도 적절한 조치나 회신을 주지 않는 문제가 임대아파트 생활에서 겪는 가장 큰 불편 중의 하나로 지적되고 있다. 하자보수는 바로 거주자의 불편으로 이어지기 때문에 하자보수를 제대로 처리해 주지 않는다면 주거만족도의 향상은 기대하기 어렵다. 거주자의 불편을 해소하고 주거만족도를 향상시키기 위해서 관련법의 준수여부를 감독 및 지도하는 행정당국의 적절한 대처가 더욱 요망된다.

둘째, 임대아파트의 경우 비교적 적은 금액으로 주거서비스를 이용하는 것을 하나의 특징으로 하고 있으나, 관리비에 대한 만족도가 보통수준인 3점에도 미치지 않는 것으로 나타나 관리비 인하를 위한 대책이 마련되어야 할 것으로 보인다. 실제로 지난 7월 광주·전남 아파트연합회의 조사에 따르면 분양아파트보다 임대아파트의 관리비가 더 높은 것으로 나타나 임대아파트의 관리방식에 대해 제고할 필요가 있음이 확인되었다.

셋째, 전반적 주거만족도에 영향을 미치는 변인은 임차인 대표회의의 유무( $\beta=.20$ ), 임대주택법 인식여부( $\beta=.17$ )로 나타났으며, 12%의 설명력을 가진다. 임대아파트 거주주부의 전반적인 주거만족도는 사회인구학적 변인보다는 사회·심리적인 변수가 더 높은 설명력을 가지는 것으로 나타났다. 주거문제의 소재는 주거 자체의 질뿐만 아니라 주거와 관련된 제반 서비스, 공용시설, 인적인 관계 등과의 관계가 있기 때문에 이들에 대한 투자를 확대할 필요가 있으며, 이를 위해 관련연구가 선행되어야 한다.

넷째, 2000년 1월 임대주택법이 개정되어 2000년 7월부터 임차인 대표회의의 구성을 법적으로 인정하도록 하였는데, 임차인 대표회의가 구성되어 있지 않다는 응답이 54.7%로서, 법적으로 그 구성을 인정함에도 불구하고 여러 가지 이유로 아직 구성조차 되지 않은 임대아파트도 절반이상인 것으로 나타났다. 또한 임차인 대표회의의 유무가 임대아파트 거주민의 전반적 주거만족도에 영향을 미치는 변인으로 나타났다. 임차인의 주거만족도에 거주자의 적극적인 참여와 감독이야말로 관리의 효율성을 높여준다고 할 때, 임차인 대표회의의 구성가능성과 가능한 활동 등을 거주자에게 알려 이를 구성하게끔 도와줄 필요가 있는 것으로 보인다.

앞으로의 연구에서는 다음과 같은 사항들이 고려되어야 할 것이다.

첫째, 관련변인이 전반적인 만족도, 관리서비스 및 관리비에 서로 다른 차이를 보여주었다. 따라서 전반적인 주거만족도 외에 속성별로 관련변인을 밝히는 연구가 요망된다. 특히 회귀모델의 전체적인 설명력이 낮아 본 연구에서 설정한 변인 외에 준거집단과의 상호작용이나 주택의 물리적인 상태 등 임대아파트 거주자의 주거만족도를 설명할 다른 변인들을 고려할 필요가 있다.

둘째, 본 연구에서는 단순히 임차인대표회의의 유무만을 참여공동체의 변수로 설정하여 살펴보았다. 임대아파트에서 임차인대표회의의 구성이 자치와 공동체의 시작이라는 점에서 중요하나, 개별 응답자의 주거만족도를 파악하기 위해서는 실제로 응답자가 아파트 단지의 관리에 어느 정도 관심을 갖고 참여하고 있는가의 참여 정도 등을 파악한 척도구성이 필요하다.

□ 접수일 : 2001년 11월 15일

□ 심사완료일 : 2001년 12월 12일

【참 고 문 헌】

강송희(1991). 중학생들의 주거환경에 대한 만족도 연구-부천시를 중심으로. 연세대학교 석사논문.  
 강혜경(2000). 아파트 관리비 실태조사-부산 지역을 중심으로. 대한가정학회지 38(11), 43-62.  
 고경필·심미영(2000). 주택구매 후 주거만족도 분석-정보탐색과 기대불일치를 중심으로-. 대한가정학회지 38(9), 132-142.  
 국토개발연구원(1987). 공동주택의 효율적 유지 관리제도 연구.  
 김 구(1997). 우리나라 공동주택 관리제도에 관한 연구. 전남대학교 석사논문.  
 김명자(1982). 노인의 생활만족도에 관한 연구. 대한가정학회지 19(3), 45-54.  
 김미희(1985). 주택유형이 주거환경의 질인지와 주거만족도에 미치는 영향. 대한가정학회지 22(3), 75-88.  
 김봉원(1996). 수도권 근교농촌의 삶의 질과 주거환경평가 모형. 성균관대학교 박사논문.

- 김선중(1993). 공동주택의 관리업무와 비용에 관한 연구(I). 한국주거학회지 4(1), 39-46.
- 김원필(1998). 문화적 배경에 따른 아파트주거 평가지표 비교연구. 한국주거학회지 9(3), 97-105.
- 김유일(1988). 주거 만족도에 관한 경험적 연구 : 수도권아파트 가구를 중심으로. 한양대학교 박사논문.
- 김진영·강순주(1998). 아파트 관리비에 대한 거주자의 인지도 및 불만족에 관한 연구. 한국주거학회지 9(3), 1-11.
- 김종구(1990). 공동주택관리제도에 관한 연구. 한국소비자보호원 연구보고서, 90-06.
- 김한수·임준홍·이수상(1998). 도심 주거지에서의 주거환경 만족도와 선호성향에 관한 연구. 한국주거학회지 9(1), 99-108.
- 대한주택공사(1989). 임대조건부 위탁개발 제도 : 임대주택 저변 확대를 위한 새로운 사업방식의 도입방안 연구.
- (1994). 우리나라의 공동주택 관리서비스 현황 및 문제점.
- (1996). 고층아파트 유지관리제도 개선방안연구.
- 백금화(1990). 아파트 입주가구의 이주동기와 주거만족도 변화에 관한 연구. 연세대학교 석사논문.
- 서울특별시 (1999). 공동주택 관리에 대한 여론조사.
- 신경주·박소연·장상욱(1998). 우리나라 아파트 관리문제의 시대적 변천 고찰. 한국주거학회지 9(1), 21-32.
- 신영숙·(1998). 서울과 충주시 거주자의 삶의 질과 주거환경 만족도 비교. 대한가정학회지 36(12), 175-189.
- 양세화·오찬욱(1996). 주거만족도 모델에서의 주거가치 역할 연구. 한국주거학회지 7(2), 1-8.
- 윤복자·박남희(1996). 신도시로 이주한 거주자의 주거수준과 주거만족도 변화 분석. 한국주거학회지 7(1), 1-14.
- 은난순·홍형옥(1996). 공동주택 생활관리 만족 및 요구에 대한 연구. 한국주거학회지 7(2), 153-160.
- 이원영·강순주(1999). 성남지역 거주자들의 여가문화시설 이용 실태 및 요구에 관한 연구. 대한가정학회지 37(12), 103-124.
- 임대주택법. 일부개정 2000. 1. 12 법률 제6167호.
- 임대주택법시행령. 일부개정 2000. 7. 22 대통령령 제16910호.
- 정미영(2001). 도시 청소년의 주거가치와 주거만족도. 전남대학교 석사논문.
- 조성명·강순주(1997). 서울 근교 신도시. 분당지역 아파트 거주자의 주거가치와 주거만족. 한국주거학회지 8(1), 77-85.
- 주영순(1996). 청소년의 주거가치 유형과 주거만족도-서울시 중·고등학생을 중심으로. 건국대학교 교육대학원 석사논문.
- 한국소비자보호원(1999). 아파트관리비 비교조사 - 서울 및 수도권을 중심으로-. 생활경제, 99-14.
- 홍선경·윤복자(1998). 제도관리에 따른 공동주택 거주자의 관리만족. 한국주거학회지 9(1), 55-62.
- Barrs, L.P.(1975). The residential between duration of residence, chronic mobility and residential mobility. M. S. Thesis, Ames, Iowa : Iowa State Univ.(김유일, 1988에서 재인용).
- Brink, S. & Johnston, K.A.(1979). Housing Satisfaction - The Concept and Evidence from Home Purchase Behavior. *Home Economics Research Journal* 7(6), 338-345.
- Campbell, A.(1976). Subjective Measures of Well-Being. *American Psychologist* 31(2), 117-124.
- Davidson W.B. & Cotter, P.R.(1991). The Relationship Between Sense of Community and Subjective Well-being : A First Look. *Journal of Community Psychology* 19(김봉원, 1996에서 재인용).
- Fried, M. & Gleicher, P.(1961). Some Sources of Residential Satisfaction in An Urban Slum. *Journal of the American Institute of Planners* 27(김봉원, 1996에서 재인용).
- Hartman, C.W.(1967). Social determinants of housing satisfaction and housing choice: Boston's west end. Doctoral Dissertation, Harvard University(Brink 등, 1979에서 재인용).
- Kendig, H.L.(1984). Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility : Implications for The Housing Market. *Urban Studies*(김유일, 1988에서 재인용).
- Lansing, J.B. & Marans, R. W. & Zehner, R. B.(1970). Planned residential environments. Ann Arbor : Institute for Social Research, Univ. of Michigan(김유일, 1988에서 재인용).
- Loo, C.(1986). Neighborhood Satisfaction and Society : A Study of Low-Income Ethnic Area. *Environment and Behavior*(김봉원, 1996에서 재인용).
- Speare, A.Jr.(1974). Residential Satisfaction As An Intervening Variable in Residential Mobility. *Demography* 11(김유일, 1988에서 재인용).