

# 임대아파트 거주자의 주거이동 희망 여부와 관련 변인

## Desires of Residential Mobility and the Related Variables among the Rental Apartment Residents

전남대학교 생활환경복지학과

강사 김미라

교수 황덕순

Dept. of Family Environment and Welfare, Chonnam Univ.

Lecturer : Kim, Mi-Ra

Professor : Hwang, Duck-Soon

---

### 〈Abstract〉

The purpose of this study was to investigate the variables related to the propensity of the residential mobility among the Rental Apartment Residents in Gwangju. A total of 303 housewives living in the rental apartment in Gwangju completed a structured questionnaire during Aug. 19-30, 2000.

The major findings were as follows :

1. The Rental Apartment Residents were more likely to move rather than to stay.
2. The level of the general housing satisfaction was not high(2.92).
3. The significant variables that influenced on the propensity of the residential mobility were size of the house, satisfaction of the management services, duration of the residence, age of the housewives and general housing satisfaction.

In future research, the variables related the housing satisfaction have to be sought respectively and the index of the housing satisfaction and the propensity of the residential mobility have to be made.

---

△주요어(Key Words) : 주거이동 희망(desires of residential mobility), 주거만족도(housing satisfaction), 임대아파트(rental apartments)

### 1. 문제의 제기

주거는 가족의 화합과 휴식공간으로서 뿐만 아니라, 이웃과의 관계의 장, 직장이나 공공서비스에의 접근성, 자산가치 등 여러 가지 기능을 가지고 있다.

일생동안의 소비경험 중 가계경제에 미치는 영향이 비교적 큰 영역인 주거에 대한 선택은 짧게는 몇 달 길게는 몇 십 년이라는 긴 기간을 통해 소비되면서 만족감을 줄 수도 있으나 경우에 따라서는 소비기간 내내 불만족을 줄 수 있으며, 가족은 현 주거에 대한 지속적인 평가를 통해 불만족의 수준이 한계를

넘게 되면 주거환경개선을 위해 노력하거나 주거이동을 희망하게 된다.

주거이동은 그것이 가족에 의해 능동적으로 결정된 것이든지 또는 주택시장의 분배체계, 제도적 규제, 천연재해나 극심한 환경오염 등과 같은 외부적인 힘에 따른 수동적인 대응행동이든지 간에, 주택이나 주거환경을 개선함으로써 가족생활의 질에 긍정적인 영향을 미칠 수 있으나, 이웃과 주변환경에 다시 적응해야 하는 문제나 경제적 비용, 정신적·육체적 피로 등 부정적인 측면도 함께 가진다. 가족은 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 동시에 고려하여 긍정적인 영향이 상대적으로 많으며, 금전적인 가능성이나 주택시장과 같은 여건들

---

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

이 허락한다면 주거를 이동하는 편으로 의사결정을 내리게 될 것이다.

개념적으로 가족은 주거이동을 통해 주거스트레스에 대해 적절하게 대응하며, 이는 사회적으로 지역복지를 실현하는 계기가 되기도 하지만, 현실적으로는 주거공간의 다양성 결여와 경제적 취약성으로 인해 악순환적인 결과를 낳기도 한다. 이러한 관점에서 잦은 이동은 주생활의 안정을 잃게 하고 지역공동체 의식이 약화되어 도시사회의 병폐를 경험하게 함으로써 가족생활의 질에 부정적인 영향을 줄 수 있다.

주거이동의 관련변인에 관한 연구의 초기단계에서의 관심은 사회인구학적인 특성을 밝혀내는 것에 치중하던 것에서 근래에는 그런 객관적인 특성뿐만이 아니라 주거규범이나 주거만족도와 같은 태도변수나 주변환경 및 근린상황이 주거이동 결정에 영향을 준다는 환경심리학적인 관점으로 변화되고 있다(곽인숙, 1989).

주택소유권의 부재는 주거이동의 열망과 직접적인 관련성이 있다(Speare, 1974). 주택소유권 외에도 임차인의 상대적으로 불안정한 지위 때문에, 경험적인 연구결과 임차인은 자가소유자에 비해 주거이동을 바라는 경우가 더 많은 것으로 나타나고 있다(McHugh 등, 1990). 즉, 자가소유자와 임차인의 주거이동 동기는 근본적으로 다르기 때문에 이를 구분하여 각각에 대한 모형을 개발할 필요가 있다(Varady, 1983).

그동안 주거이동 모델에 관한 많은 연구가 있었으나 주거이동의 결정요인에 관하여 혼란을 보이는 이유중의 하나는 주거점유유형에 따른 구분을 하지 않은 것이다. 즉, 주거이동의 결정 요인을 파악함에 있어 연구대상을 자가소유자와 임차인으로 구별할 필요가 있으나, 주거점유유형에 따른 비교연구나 임차인을 대상으로 하는 국내의 연구는 드물다. 본 연구는 소유의 효용은 없으나, 사용의 효용을 갖는 임대아파트의 거주자를 대상으로 주거이동의 결정요인을 파악하고자 한다.

본 연구에서는 임대아파트 거주자들의 주거이동 희망정도 및 이유를 살펴본 다음 주거이동 희망을 설명하는 관련변인을 규명함에 있어 사회인구학적인 변인 외에 주거와 관련한 거주기간이나 주택평수와 같은 객관적 변인과 주변환경 만족도와 관리서비스 만족도와 같은 주관적 변인을 포함하고자 하며, 이를 통해 임대아파트가 거주자들에게 효과적으로 기능할 수 있도록 거주자들의 주거 욕구를 이해함으로써 공급자 뿐만 아니라 행정가 및 연구자에게 도움이 되고자 한다. 임대아파트가 주택선택에 있어서 경제적인 능력이 제한된 계층이 주로 이용하는 대안이라면 이들에 대한 다각적인 연구와 이에 따른 정책적 배려야말로 분배의 정의를 실현하는 데 중요하다.

## II. 이론적 배경

### 1. 주거이동 희망

#### 1) 주거이동 희망의 개념

주거이동은 실제로 이사를 가느냐 가지 않느냐를 의미하는 반면, 주거이동 희망(desires of residential mobility)은 미래 주거이동에 대한 지향이나 계획, 성향, 의도, 기대를 의미한다. 이러한 주거이동에 대한 희망수준이나 성향은 미래의 주거이동을 예측할 수 있는 가장 강력한 변인(Speare, 1974; Morris 등, 1976; 김미희, 1983; 김충기, 1989)이다.

주거이동 희망과 실제이동의 두 단계간의 관계는 완벽하지 않지만 강하며, 주거이동을 고려하는 사람은 그렇지 않은 사람보다 더 이동하는 편이다. Lee 등(1994)에 따르면 이동고려(mobility thoughts)는 실제 이동에 유의한 영향력을 가지며, 이러한 영향력은 가구특성이나 상황특성과 같은 변인들의 영향력을 통제하여도 유지된다. 김충기(1989)의 연구에서는 로짓분석을 통해 주거이동 결정에 가장 큰 영향을 미치는 변인이 주거이동 희망수준인 것으로 나타났으며, 주택점유유형에 따라 자가소유자와 임차자의 경우로 나누어도 가장 강력한 영향력을 보여주었다.

즉 주거이동 성향은 자발적인 이동의 직접적인 인과변인이며(Landale 등, 1985) 하나의 연속적인 과정 안에 있으며(이경희, 1984) 이러한 성향은 단계를 거쳐 발달한다(Morris 등, 1976). 먼저, 주거에 대한 불만족수준이 점차 증가하여 주거이동 욕구가 발생하며, 다음으로 주거이동에 관련된 행동적 제약에 의해 수정되어 더욱 합리적인 기대가 발달된다는 것이다.

본 연구에서 실제 주거이동 행동보다는 주거이동 희망을 강조하는 것은 두 가지 이유에서 적절하다. 첫째, 주거이동을 희망하는 가족이 그렇지 않은 가족보다 실제로 이동율이 더 높다(Leslie 등, 1961; Speare, 1974; Morris 등, 1976). 따라서 주거이동 희망을 조사하는 것은 주거이동의 연구에서 의의가 있다.

둘째, 주거이동 희망은 주거환경의 결함에 대한 직접적 반응이나, 실제이동행동은 이동을 원하지만 이동을 방해하는 예산제약이나 계약기간 등 여러 가지 제약에 의해 실제로는 영향을 받는다(Varady, 1974). 그래서 이동성향은 이러한 실제적인 제약을 극복하고 이동능력이 되는 사람만을 의미하기보다는 이동을 원하는 사람들 즉 주거환경에 문제를 갖는 사람들을 모두 포함하기 때문에 생활의 질 향상을 연구의 기본목적으로 삼고 있는 가정학 측면에서 주거이동 희망에 대한 연구는 적절하다.

#### 2) 주거이동의 유형

주거이동의 유형은 가시적인 공간적인 차이나 규모 등과 비가시적인 시간적 차이나 이동 전후의 거주자의 생활양식의 변화 등 제 요인에 의해 분류될 수 있어서 복잡하며, 연구자의 연구목표에 따라 다양하게 분류되고 있다.

본 연구에서는 가장 널리 쓰이고 있는 이동거리와 이동동기에 따른 분류를 살펴본다. 먼저 이동거리에 의한 분류를 보면, 주거이동은 일반적으로 동일 지역내 이동과 지역간 이동으로 구분될 수 있다. 많은 연구들이 지역의 구분에 행정 관할 구역 즉 시, 도, 군 등의 구분을 사용하고 있으며, 실제로는 근접한 지역이면서도 행정구역 상 다른 지역으로 구분되어 지역간 이동으로 구분될 수 있다는 문제를 보완하기 위하여 실제 이동한 거리를 측정하여 분석에 이용하는 경우도 있다. 구체적인 언급이 없는 경우의 주거이동은 지역내 이동 또는 도시내 이동을 뜻한다.

다음으로 이동동기에 따른 분류는 주거이동이라는 가족의사 결정을 낳게 한 이유가 무엇인가에 따라 구분하는 것이다. 주거이동의 동기가 가구 내부에 기인한 것인가 외부적인 압력에 따른 것인가에 따라 자발적 이동과 강제적 이동으로 구분된다. 즉 해당 주거의 불만족이나 주거결함, 스트레스를 해소하기 위해 주거이동을 선택한 것이라면 자발적인 이동으로, 반면 주거이동의 결정이 주택시장의 분배체계, 제도적 규제, 주택정책의 수행, 천연재해나 극심한 환경오염 등의 외부압력에 의한 것이라면 비자발적 또는 강제적 이동으로 분류할 수 있다. 이러한 이분법적 분류는 자발적 이동과 강제적 이동으로 구분하고 있는 조은정(1986)의 연구에서 찾아볼 수 있다.

또한, 주거조절행동과 생활주기의 상대적인 역할을 분석하기 위해 이동동기를 유형화하기 위해 자발적인 이동과 비자발적 또는 강제 이동으로 분류한 다음 자발적 이동을 다시 조정 이동(adjustment moves)과 유도 이동(induced moves)으로 분류한 Clark 등(1983)은 삼분법적 분류법을 사용하고 있다.

이상의 이동 유형들은 완벽하게 배타적이지 않다. 이동의 동기가 중복되거나 다양하고 복잡하며 다소 모호한 요인들에 의해서 발생할 수도 있기 때문이다.

이러한 유형적 구분은 연구의 표본 선정에 있어서 중요한 기준이 될 수 있다. 많은 선행 연구들이 자발적 주거이동을 그 연구대상으로 하고 있으며, 강제적 주거이동에 대한 연구는 많지 않다. 또한 유형적인 구분이 없이 또는 포괄적으로 표본선정을 하는 연구도 있다. 본 연구에서는 주거서비스 불만족으로 인하여 주거이동을 통해 불만족을 해소하려는 노력에서 주거이동을 고려하는 자발적인 이동에 국한한다.

## 2. 주거이동 희망의 관련변인 고찰

가족은 어떤 환경 하에서 더 주거를 이동하고자 하는가? 주거이동 희망자와 정주 희망자를 구별하는 사회인구학적 및 주거특성은 어떤 것인가? 주거이동현상을 보다 잘 이해하기 위해서는 주거이동의 결정요인에 대한 분석이 필요하다. 선행연구들은 주거이동에 영향을 주는 변인으로 인구 통계적인 특성 외에도 주거특성변인, 주거만족도, 주거규범이나 가치 등을 연구에 포함시켜 왔다.

Pickvance(1973)는 주택소유여부가 주거이동에 핵심이라고 주장하였다. 이에 대해 Speare(1974)는 주거만족도를 인과모델에 포함시키면서 주택소유여부로는 주거이동을 충분히 설명할 수 없다고 반박하였으며, Morris 등(1976)은 주택소유여부와 주거만족도에 이어 주거규범을 포함시킴으로써 주거이동 모델을 확장하였다.

이후로 다양한 관련변인에 대한 연구가 여러 각도로 진행되고 있으나, 이들 변인들의 영향도 접근영역과 연구대상이 달라질 때마다 다른 결과를 보여주고 있어 일치된 모형설립에 어려움이 있다. 본 연구는 주거이동에 영향을 미치는 변인을 사회인구학적 변인, 주거특성변인, 주거만족도 변인으로 나누어 고찰한다. 선행연구에서 사용된 변인들을 표로 정리하면 <표 1>과 같다.

### 1) 사회인구학적 변인

연령에 따른 주거이동 희망의 관계는 일정하지 않으며(김미희, 1983), 많은 연구들이 연령과 이동은 부적인 관계를 갖는 것으로 나타났다(Varady 1983; Deane, 1990; McHugh, 1990; Lee 등, 1994; 최열, 1999). Deane(1990)은 이동선택에 대한 사회인구학적 특성들의 영향력을 살펴본 결과, 연령이 가장 큰 영향력을 가지고 있었으며, 30세 이하가 이사를 가장 많이 고려하며, 45세 초과는 이동에 대한 생각을 덜 한다고 발표하였으며, McHugh(1990)는 주부의 연령이 많을수록 이동을 하고 싶어하지 않는 주거안정성 경향이 나타난다고 보고하면서, 이를 나이가 많을수록 경제적 상황이나 건강의 고려 등 다양한 요소들로 인해 현 주거를 마지막으로 여기고자 하기 때문일 것이라고 설명하였다.

젊은 층은 보다 높은 연령층에 비해 이동에 대한 거부감이 낮기 때문에 주거이동의 희망수준이 높을 것으로 기대되며, 반대로 나이가 많은 층은 주거이동의 수고를 피하고자 주거이동의 희망수준이 낮을 것이라고 기대된다.

교육수준은 연령과는 반대로 주거이동 희망과 정적인 관계를 갖는다는 결과를 보여주는 연구들이 많았다. 즉 상대적으로 교육수준이 높은 가족은 주거이동을 통해 주거조절행동을 하는 것으로 보인다(조재순, 1992; 고경필, 1997; 최열, 1999). 그러나 광인숙 등(1996)의 연구에서는 남편의 교육수준이 낮은 경우 주거이동의 계획이 더 있는 것으로 나타났으며, Landale 등(1985)과 김미희(1983)의 연구에서는 교육수준과 주거이동 희망간의 관계가 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타나 교육수준과 주거이동 희망의 관계에 대한 선행연구의 결과들은 일치하지 않고 있다.

소득이 서로 다른 가족들은 서로 다른 주거열망과 주거경험을 소유하게 되며, 주거만족도에 있어서도 경제적인 측면에서 받는 스트레스가 차이가 있게 되며, 주거이동의 행태도 다르게 나타날 것이다(Coupe 등, 1981). 그러나 선행연구결과들에 있어서 소득수준과 주거이동 희망과의 관계는 대체로 직접적인

&lt;표 5&gt; 선행연구에서 사용된 변인들

| 연구자       | 연도   | 독립변수  | 종속변수                |
|-----------|------|---|---------------------|
| Leslie 등  | 1961 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사회인구학적특성(연령, 가구크기, 교육)</li> <li>○ 주거특성(점유유형)</li> <li>○ 태도변수(주택에 대한 태도, 분가에 대한 태도, 인지된 계급차, 사회적 이동기대)</li> </ul>   | 이동의도                |
| Pickvance | 1973 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사회인구학적특성(가족생활주기, 연령, 소득)</li> <li>○ 점유유형</li> </ul>  | 이동성향                |
| Speare    | 1974 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가구특성(가구주의 연령, 친지에의 접근성)</li> <li>○ 주거특성(점유유형, 거주기간, 거주밀도)</li> <li>○ 주거만족도</li> </ul>  | 이동욕구<br>이동<br>이동지향성 |
| Morris 등  | 1976 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사회인구학적특성(소득, 가구주 교육수준, 직업지위, 인종, 결혼지속달수, 가구주성별)</li> <li>○ 규범결합-space</li> <li>○ 주거만족도, 이웃만족도</li> </ul>   | 이동욕구<br>이동기대        |
| Lee       | 1978 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인구학적특성(연령, 교육수준, 성별, 인종)</li> <li>○ 가족 및 경제적 변수(결혼지위, 고용지위, 소득)</li> <li>○ 공동체변수(거주기간, 이웃평가, 현 도시내 거주기간)</li> <li>○ 주거평가(매개변인)</li> </ul>  | 이동기대<br>이동          |
| Landale 등 | 1985 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사회인구학적특성(연령, 소득, 가구규모변화)</li> <li>○ 주거특성(점유유형, 지역내 친구비율)</li> <li>○ 주거만족도, 공동체만족도</li> </ul>   | 이동의도                |
| Deane     | 1990 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사회인구학적특성(연령, 소득, 결혼지위, 18세 이하 아동유무, 인종, 교육수준)</li> <li>○ 주거특성(점유유형, 방당 인수, 중심지거주율, 지역, 주택가격, 임대료, 미거주주택비율, 거주기간)</li> <li>○ 주택평가, 이웃평가</li> </ul>  | 조정<br>이동선호<br>이동    |
| McHugh 등  | 1990 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사회인구학적특성(연령, 소득, 가족원수, 최근 2년 내 가족원수 증감, 6세미만아동, 6-18세자녀유무)</li> <li>○ 주거특성(인당 방수, 건축시기, 주택가격/월임대료, 최근 2년내 이사경험, 거주기간)</li> <li>○ 주거만족도, 이웃만족도</li> </ul>   | 이동기대                |
| Lee 등     | 1994 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개인적특성(연령, 18세 미만 아동의 유무, 점유유형, 거주기간, 성별, 인종, 교육수준)</li> <li>○ 객관적 상황(가족주의, 인종비율, 1인당소득, 점유유형비율, 밀도, 점유율, 이동율, 인구변화율)</li> <li>○ 주관적 상황(특정문제의 수, 전반적평가, 감정, 인지, 물리적변화, 사회적변화, 변화평가)</li> </ul>  | 이동의도<br>이동          |
| Lu        | 1998 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사회인구학적특성(소득, 교육수준, 연령, 결혼지위, 가구형태, 성별, 지역)</li> <li>○ 주거특성(주거적정도, 이웃관계, 주거비 비율, 거주기간, 방의수 스트레스)</li> <li>○ 주거만족도, 이웃만족도</li> </ul>   | 이동의도                |
| 김미희       | 1983 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가구특성(연령, 교육수준, 소득, 주거비지불능력, 친지와외의 근접성)</li> <li>○ 주거특성(과거이동율, 밀집상태, 거주기간)</li> <li>○ 근린환경 만족도, 주택만족도(매개변인)</li> </ul>  | 이동<br>지향성           |
| 곽노선       | 1992 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가족특성(직업, 교육수준, 소득, 만자녀연령)</li> <li>○ 주거특성(소유형태, 주택유형, 주택규모, 방의 수)</li> <li>○ 주거만족도</li> </ul>  | 이동성향                |
| 곽인숙 등     | 1996 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가족적 특성변인(거주지역, 가족수, 가구주연령, 남편교육수준, 남편직업, 주부취업, 이웃접촉빈도, 건강만족도, 가족관계만족도, 여가만족도)</li> <li>○ 재정관련 변인(소득, 소비지출, 실물자산, 1년전의 경제상태, 현재의 경제만족도, 1년후의 경제적 전망, 부채소유여부, 자동차소유여부)</li> <li>○ 주택관련 변인(주택소유형태, 주택유형, 주택규모, 거주지속기간, 방당거주인수, 주거비, 연료비, 주거환경만족도, 주거만족도)</li> </ul> | 이동<br>지향성           |
| 고경필       | 1997 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사회인구학적 변인(연령, 교육수준, 소득, 남편의 직업)</li> <li>○ 주택관련 변인(주택소유형태, 주택평수, 거주기간, 주택유형)</li> <li>○ 주거환경스트레스(내부설비, 교육환경, 내부구조, 공기오염, 소음, 주차 및 교통)</li> </ul>   | 이주성향                |
| 최열        | 1999 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가구적 결정변인(주택소유유무, 연령, 교육수준, 소득)</li> <li>○ 주택구조적 결정변인(주택유형, 방의 수)</li> <li>○ 공공 및 근린환경 결정변인(학교, 병원시설, 공원, 소평시설, 금융시설, 도서관, 시장, 우체국만족도)</li> </ul>   | 3년 이내<br>이동가능성      |

영향력이 없는 것으로 나타나며 영향력의 방향도 일치하지 않는 결과를 보여주고 있다. 즉 Landale 등(1985)은 소득이 높은 계층이 낮은 계층보다 이사를 생각하는 경향이라고 보고하였고, 부적인 영향력을 가진다고 보고하는 연구들도 있으나(Varady, 1983; 김미희, 1983), 소득과 주거이동 희망이 정적인 관계에 있으나 5%의 유의수준에는 미치지 못한다고 보고하거나(최열, 1999), 부적인 관계에 있으나 10%의 유의수준에도 미치지 못한다는 연구들도 있다(이현 등, 1996).

2) 주거관련 변인

주거관련 변인으로 거주기간과 주택의 규모(주택평수)를 채택하였다. 지역사회에 대한 참여와 이웃과 근린환경과의 유대감은 주거이동을 위축시킬 것이므로 거주기간과 주거이동 희망은 부적인 관계에 있을 것으로 보인다. 거주기간에 대해서는 거주기간이 길수록 주거에 대한 만족도가 낮아짐으로서 주거이동에 영향을 미치게 된다는 연구(Speare, 1974)와 거주기간이 짧을수록 이동성향이 높다는 연구들(Bach 등, 1977; Lee 등, 1994; 김미희, 1983; 이귀남, 1994; 고경필, 1997)이 서로 상반된 결과를 보여주고 있다.

주택의 규모는 연구에 따라 주택평수, 주거밀도, 주거과밀지각, 요구되는 방의 개수에 대한 실제 방의 개수의 비율 등으로 연구되어 왔다. 대부분의 연구는 주거이동을 희망하는 사람들에게는 주거밀도가 주거이동 희망을 예측하는 중요한 요인이라고 지적하였고, 주택크기가 작을수록 이동율이 높은 부적인 관계에 있는 것으로 일관된 결과를 보여주고 있다(Morris 등, 1976; 김미희, 1983; 박인숙, 1989; 이귀남, 1994; 고경필, 1997; 최열 1999).

자가소유자와 임차자의 주거이동 모형을 비교 분석한 김미희(1983)의 연구에서 일반모형의 경우 밀집상태와 거주기간이 통계적으로 유의하지 않았으나, 자가소유자 모형의 경우는 밀집상태(침실수)가 근린환경 만족도를 통해 주거이동 희망에 간접적으로 부적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 즉 과밀정도가 혼잡할수록 근린환경만족도가 낮아져서 주거이동에 영향을 주게 된다는 것이다. 임차자모형의 경우는 거주기간이 주택만족도를 통해 간접적으로 부적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 즉 거주기간이 길수록 주택만족도가 낮아져서 주거이동에 영향을 주게 된다는 것이다.

3) 주거만족도 변인

이상의 주택평수와 거주기간의 주거특성 변인이 객관적인 주거관련 변인이라면, 주거만족도 변인은 주관적인 주거관련 변인이라 할 수 있다. 주거만족이란 소비자가 현재 주거상황을 주거 기대, 주거 열망, 이전 주거 경험과 지속적으로 비교하는 평가과정에 놓여있기 때문에 나타나는 것으로서, 소비자의 주거욕구 충족에 대한 지속적이고 주관적인 반응으로 정의할 수 있다(Brink 등, 1979). 이러한 주거욕구와 열망은 준거집단에 의해

서 그리고 주택시장조건에 따라서 뿐만 아니라 객관적인 사회인구학적 특성에 의해 영향을 받는다(Varady 등, 2001).

주거만족도와 주거이동의 관계를 다루는 연구들 중 많은 부분이 전반적인 만족도를 언급하고 있으며, 주거의 다양한 영역에 대한 만족을 의미하는 영역별 만족도에 대한 언급은 많지 않은 실정이다. 주거만족도의 영역은 대체로 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 외에 근린시설, 프라이버시, 자기표현, 사회적 교류 등이 포함되었다.

전반적 주거만족도와 각 영역별 만족도의 관계는 대체로 정적이다(Brink 등, 1979). 그러나 주거의 특정 요인에는 불만족하면서 전반적으로는 만족한다고 할 수도 있으며, 특정 요인에는 만족하면서 전반적으로는 불만족할 수 있기 때문에 전반적인 만족도와 영역별 만족도를 모두 고려할 필요가 있으며, 이러한 주거만족도의 영역들로서는 물리적인 면뿐만 아니라 유지·관리, 사회적인 교류, 자기표현 등의 관리적인 속성들까지 고려할 필요가 있다 하겠다.

주거만족도는 주거이동 희망의 좋은 예측자로서(Deane, 1990), 직접적인 영향변인 또는 간접적인 매개 변인으로 설명되고 있다. Speare(1974)는 주거소유권이라는 변수를 제외하고는 모든 변수들이 주거만족을 통해서만 주거이동에 영향을 미치고 있어서, 주거만족이라는 매개변인을 통제할 경우 주거이동에 대한 설명효과가 없어진다고 주장하였다. Varady(1983), Varady 등(1998), 김미희(1983), 박인숙(1989)의 연구에서도 주거만족도를 가구 및 주거특성과 주거이동 간의 매개변수로서 접근하였다.

그러나 Morris 등(1976)은 주거이동연령, 거주기간, 주택의 규모 등의 변인들은 주거만족도와는 상관없이 주거이동 희망에 직접적인 영향을 주는 변인들이며, 주거이동에 가장 큰 영향을 미치는 변인은 주거만족도와 이웃만족도로서 쇼핑편의시설이나 건강시설이 있는 주거지의 이동은 줄어들 것이라고 하면서 주거가 주택관련특성과 주변 특성 둘 다에 의해 평가된다는 일반이론을 지지하였다. Landale 등(1985)도 일반적인 특성변인과 주거만족도 변인을 모두 포함한 모델과 일반적인 특성변인만을 포함한 모델의 계수를 비교하여 크게 차이가 없으므로 주거만족도 변인은 주거이동 생각에 독립적으로 기여한다고 밝혔다.

특히 주택점유유형에 따라 자가소유자와 임차자로 분리하여 분석한 연구들은 자가소유자의 경우는 근린환경만족도가, 임차자의 경우는 주택만족도가 주거이동 의도의 예측요인이라 밝혔다(김미희, 1983).

본 연구에서는 임대아파트 거주자 즉 임차자를 대상으로 하여 이들의 주거이동 희망수준에 영향을 미치는 사회인구학적 변인으로서 연령, 교육수준, 소득을 주거관련 변인으로서 거주기간과 주택평수, 그리고 주거만족도 변인으로서 전반적인 주거만족도와 부대시설 만족도, 주변환경 만족도, 관리소 서비스 만

족도, 공용부분 관리 만족도, 관리비 만족도, 하자보수 만족도를 포함하였다.

### III. 연구방법

#### 1. 연구문제

본 연구의 구체적인 연구문제는 다음과 같다.

첫째, 임대 아파트 거주자의 주거이동 희망의 수준은 어떠한가?

둘째, 관련변인에 따라서 주거이동 희망수준은 차이를 나타내는가?

셋째, 관련변인이 주거이동 희망에 미치는 영향력은 어떠한가?

#### 2. 자료수집 및 절차

본 연구의 실증분석을 위해 사용된 자료는 임대주택법 개정에 따른 인식과 실태조사를 위해 광주YMCA에서 실시한 “광주 지역 임대아파트 생활에 대한 설문조사”이다. 조사대상자의 선정은 일단 사단법인 전국아파트연합회 광주·전남지부에서 제공한 광주광역시 각 구별 임대아파트 목록을 기초로 하여, 지은 지 5년 후에 분양이 되는 조건부 임대아파트 중에서 아직 분양이 되지 않은 임대아파트만을 대상으로 다단계 총화표집을 실시하여 28개 단지의 각 1개 동을 조사대상 아파트로 선정 후, 해당 아파트에서 거주하고 있는 주부를 대상으로 하여 임의 표집을 실시하였다.

조사기간은 2000년 8월 19일부터 2000년 8월 30일까지이며, 설문지에 대해 사전교육이 되어있는 18명의 조사원들이 예비조사를 통해 구조화된 설문지를 사용하여 일대일 대면면접법으로 조사하였다. 총 370부 중에서 부실한 응답과 무응답이 있는 경우를 제외하고 총 303부를 최종 분석자료로 사용하였다.

#### 3. 측정도구와 분석방법

조사내용은 연령, 남편의 교육수준, 월평균 가계소득, 거주기간, 주택평수, 전반적인 주거만족도, 관리비에 대한 만족도, 관리서비스에 대한 만족도, 하자보수에 대한 만족도, 주변환경에 대한 만족도, 주거이동 희망 그 외 주택소유의식, 이동동기 등에 관한 문항들이다.

주거이동 희망은 현재 살고 있는 아파트에서 계속 살고 싶은가 이사를 가고 싶은가 하는 주거이동의 의사를 이원범주형으로 응답하도록 하였다.

주거만족도는 전반적인 주거만족도와 관리비, 관리서비스 측면 등의 7문항을 5점 리커트 척도로 측정하였고, ‘매우 만족한다’에 5점, ‘전혀 만족하지 않는다’에 1점을 부여하여 점수가 높

을수록 주거만족도가 높은 것을 의미한다. 전반적 만족도를 제외한 6개의 문항으로 구성된 주거만족도 척도의 신뢰도 검증은 내적일관성에 의한 신뢰도 계수인 cronbach's  $\alpha$ 를 사용하였고, 0.78로 나타났다. 전반적 주거만족도를 각 속성들의 합을 사용하지 않은 것은 특정 속성에 대해서는 만족하면서도 전반적으로는 만족하지 않을 수 있다는 점 때문이다.

자료의 분석은 SAS V8 통계 패키지를 이용하여, 빈도, 백분율, 평균, 표준편차, 분할표분석, 상관분석, 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

### IV. 결과 및 해석

#### 1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성은 <표 2>와 같다.

<표 2> 조사대상자의 일반적 특성

| 변인          | 구분           | N<br>(303) | %<br>(100.0) |
|-------------|--------------|------------|--------------|
| 주부의 연령      | 20대          | 94         | 31.0         |
|             | 30대          | 157        | 51.8         |
|             | 40대          | 34         | 11.2         |
|             | 50대 이상       | 18         | 6.0          |
| 남편의<br>교육수준 | 중졸이하         | 36         | 11.9         |
|             | 고졸           | 136        | 44.9         |
|             | 대졸이상         | 131        | 43.2         |
| 월평균 소득      | 100만원 미만     | 220        | 72.6         |
|             | 100~200만원 미만 | 70         | 23.1         |
|             | 200~300만원 미만 | 8          | 2.6          |
|             | 300만원 이상     | 5          | 1.7          |
| 거주기간        | 1~24개월       | 151        | 49.9         |
|             | 25~48개월      | 108        | 35.6         |
|             | 49~60개월      | 44         | 14.5         |
| 주택평수        | 19평(60㎡) 미만  | 41         | 13.5         |
|             | 19 - 25평 이하  | 256        | 84.5         |
|             | 25평(85㎡) 초과  | 6          | 2.0          |

#### 2. 주거이동 희망 및 이유

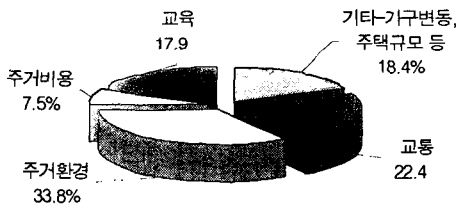
그동안 임대아파트는 분양아파트에 비해 인식 자체도 좋지 않았고, 소유자가 아닌 사용자라는 이유로 거주자들이 아파트의 관리에서 배제되어 왔으며, 최근 많은 불만과 문제점들이 제기된 점을 고려할 때, 임대아파트 거주자들이 현 주거에 거주하는 것보다 주거이동을 희망하는 정도가 비교적 높을 것으로 미루어 짐작할 수 있다. 조사결과, 주거이동을 원하는 임대아파트 거주자는 전체의 66.3%로서, 주거이동을 원하지 않는 즉 정주를 희망하는 거주자가 33.7%인 것에 비해 거의 두 배 가량 높은 비율을 보여주었다<표 3>.

<표 3> 주거이동 희망의 정도

| 주거이동 희망  | N   | %     |
|----------|-----|-------|
| 주거 이동 희망 | 201 | 66.3  |
| 정주 희망    | 102 | 33.7  |
| 전 체      | 303 | 100.0 |

그 이유로는 주거환경개선을 위해서 이사를 가고 싶다는 응답이 33.8%로 가장 높았다. 이들은 대개 현재 살고 있는 아파트가 잘 관리되지 않아 쓰레기나 오물로 인해 청결하지 않고, 아파트 근처에 쇼핑이나 운동 등을 위한 편의 시설이 갖추어지지 않은 것 등의 이유로 주거이동을 희망하고 있었다. 최근에는 대규모 아파트 단지 내에 임대아파트와 분양아파트가 함께 공급되는 경우가 많다. 조사대상 중에서도 임대아파트와 분양아파트가 함께 들어 있는 대규모 아파트 단지가 있어서, 주변환경을 비교한 결과, 같은 단지 내에 있더라도, 분양인동에 비해 임대로 공급되는 동의 주변에는 푸른 녹지가 거의 없고, 놀이터의 시설도 좋지 않아서, 주변환경과 시설에 대한 관리가 보다 소홀히 이루어지는 것을 알 수 있었다.

다음으로 교통편의를 위해서가 22.4%, 기타 가구구성 변동이나 주택규모가 작아서라는 응답이 18.4%, 교육문제가 17.9%, 월세와 관리비 등의 주거비용 때문이 7.5%의 순으로 나타났다<그림 1>.



<그림 1> 주거이동 희망자의 희망이유(N=201)

대전시 거주자의 주거이동동기를 분석한 정환영 등(1996)의 연구에서는 교육관계, 교통불편, 내집·새집마련, 직장관계, 주거환경의 불만족의 순으로 나타난 것과 비교해 볼 때, 본 연구에서는 주거이동 희망이유로 주거환경을 선택한 비율이 가장 높은 것으로 나타나 큰 차이를 보여주고 있었다.

그동안 우리나라에서는 “임대아파트는 저소득 아파트”라고 하는 등식이 있었던 것이 사실이다. 최근 들어 분양아파트와 같이 공급되거나 보다 넓은 평수가 공급되기 시작하였고, 무엇보다도 소비자들이 소유보다는 사용에 더 큰 비중을 두기 시작하였다. 본 연구의 자료는 지은 지 5년 후에 분양이 되는 조건부 임대아파트 중에서 아직 분양이 되지 않은 임대아파트만을 대상으로 수집된 것이다. 그러나 전체 응답자 중에서 6사례만이 52평이었고, 나머지는 모두 13평에서 25평으로, 대체로 주택평수가 적어서, 여전히 임대아파트는 보다 적은 평수로 지어진다라는 일반적인 생각을 뒷받침하고 있었다.

또한, 교통문제와 교육문제를 파악하기 위해 광주시의 지적도와 광주시내 버스노선표를 분석한 결과, 특별히 임대아파트이기 때문이라기 보다는 공동주택이 신흥지역 또는 도시 외곽의 넓고 평당가격이 비교적 싼 곳에 건설되므로, 시내버스가 아직 경유하지 않거나, 시내로 진입하는데 시간이 많이 소요되고, 주변 상권이 형성되지 않은 문제가 있었다.

### 3. 주거만족도의 수준

임대아파트의 거주자의 주거만족도의 수준을 알아본 결과는 <표 4>와 같다. 먼저 전반적인 주거만족도는 2.92점으로 중간점수인 3점에서 미치지 못하고 있는 것을 볼 수 있다. 이는 청주시의 신규 아파트 단지 거주자를 대상으로 한 광노선(1992)의 연구에서 주거만족도가 2.89점(환산)으로 조사된 것과 비슷한 수치이다. 또한 6가지 하위 영역의 만족도도 2.88점(하자보수)에서 3.14점(관리소 서비스)으로 보통수준인 것으로 나타났다.

<표 4> 속성별 및 전반적 주거만족도의 수준

| 주거만족도    | N   | Mean | SD   |
|----------|-----|------|------|
| 부대시설     | 293 | 3.10 | 0.91 |
| 주변환경     | 300 | 2.94 | 0.88 |
| 관리소 서비스  | 302 | 3.14 | 0.99 |
| 공용부분의 관리 | 302 | 2.98 | 0.88 |
| 하자보수     | 302 | 2.88 | 0.87 |
| 관리비      | 301 | 2.89 | 0.85 |
| 전반적      | 291 | 2.92 | 0.88 |

\* 무응답 제외

### 4. 관련변인들과 주거이동 희망의 관계

조사대상자의 사회인구학적 변인에 따른 주거이동 희망여부를 분할표분석한 결과(<표 5>) 주부의 연령, 남편의 교육수준에서 유의한 차이를 나타내고 있었다.

즉 주부의 연령이 20대인 경우 주거이동을 원하는 비율이 76.6%로 가장 높았고, 다음으로 30대가 64.3%, 40대가 52.9%, 50대 이상이 55.6%의 순으로, 대체로 주부의 연령이 낮을수록 주거이동을 희망하는 비율이 높았다. 이는 연령과 주거이동의 관계가 부적이라고 한 선행연구와도 일치하는 결과이다(Varady, 1983; 최열, 1999).

남편의 교육수준이 대졸이상인 경우 주거이동을 원하는 경우가 70.2%로 가장 높았고, 다음으로 고졸(68.4%), 중졸이하(44.4%)의 순으로, 대체로 교육수준이 높을수록 주거이동을 희망하는 비율이 높았다. 이러한 결과는 교육수준과 주거이동의 관계가 정적이라고 한 선행연구와도 일치하는 결과이다(조재순, 1992; 최열, 1999).

<표 5> 사회인구학적 특성과 주거이동 희망의 분할표분석

| 변인       | 구분           | N<br>(303) | 주거이동 희망 |          |
|----------|--------------|------------|---------|----------|
|          |              |            | %       | $\chi^2$ |
| 주부의 연령   | 20대          | 94         | 76.6    | 8.4 *    |
|          | 30대          | 157        | 64.3    |          |
|          | 40대          | 34         | 52.9    |          |
|          | 50대 이상       | 18         | 55.6    |          |
| 남편의 교육수준 | 중졸이하         | 36         | 44.4    | 8.9 **   |
|          | 고졸           | 136        | 68.4    |          |
|          | 대졸이상         | 131        | 70.2    |          |
| 월평균 소득   | 100만원 미만     | 220        | 65.0    | 1.0 -    |
|          | 100~200만원 미만 | 70         | 70.0    |          |
|          | 200~300만원 미만 | 8          | 75.0    |          |
|          | 300만원 이상     | 5          | 60.0    |          |

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

주거관련 변인, 주거만족도 변인과 주거이동 희망의 관계를 파악하기 위하여 상관분석을 실시한 결과(<표 6>) 주거관련 변인은 거주기간, 주택평수의 두 변인 모두, 주거만족도 변인은 관리소서비스에 대한 만족도, 주변환경에 대한 만족도, 전반적 주거만족도에서 유의한 차이를 나타내고 있었다.

즉, 거주기간은 주거이동 희망과 유의한 정적상관을 보여주어 대체로 거주기간이 길수록 주거이동을 희망하는 비율이 높은 것을 알 수 있었으며, 이는 거주기간과 주거이동이 정적인 관계라고 한 Speare(1974)의 연구와 같은 결과이며, 거주기간이 짧을수록 주거이동성향이 높다고 한 연구들(김미희, 1983; 이귀남, 1994; 고경필, 1997)과는 일치하지 않는 결과이다. 특히 거주기간이 5년체인 가구가 주거이동을 희망하는 경우가 75%로 가장 높은 비율을 보여주었는데, 일반 임대아파트의 경우 5년 이하이면 분양이 되어 소유로의 전환이 가능함에도 불구하고 5년째 거주하는 경우 주거이동을 희망하는 경우가 많은 것은 주택의 소유여부보다 중요한 주거문제가 있음을 의미한다 하겠다.

주택평수와 주거이동 희망은 유의한 부적상관을 보여 주택의 평수가 작을수록 주거이동을 희망하는 비율이 높음을 알 수 있었다. 이러한 결과는 선행연구와도 일치하는 결과이다(곽인숙, 1989; 김미희, 1983; 이귀남, 1994; 고경필, 1997; 최열, 1999).

자신이 거주하고 있는 주거에 대해 만족도가 높은 경우에 비해 만족도가 낮은 경우에 주거이동을 더 희망하는 경우가 많은 것이므로, 주거만족도와 주거이동 희망의 관계는 부적인 관계에 있을 것이라 기대할 수 있다. 전반적 만족도는 기대한 대로 유의한 부적인 관계에 있었으나, 6개의 하위 영역 중에서 주변환경에 대한 만족도와 관리소서비스에 대한 만족도 만이 주거이동 희망과 통계적으로 유의한 관계가 있는 것으로 나타났다. 즉, 주변환경에 대한 만족도가 낮을수록, 관리소서비스에 대한 만족도가 낮을수록, 전반적인 주거만족도가 낮을수록 주거이동을 더 희망하는 것으로 나타났다.

<표 6> 주거관련 변인, 주거만족도 변인과 주거이동 희망의 상관분석

| 구분       | 변인          | 상관계수     |
|----------|-------------|----------|
| 주거관련 변인  | 거주기간        | .14 **   |
|          | 주택평수        | -.16 **  |
| 주거만족도 변인 | 부대시설 만족도    | .05 -    |
|          | 주변환경 만족도    | -.22 *** |
|          | 관리소 서비스 만족도 | -.24 *** |
|          | 공용부분 관리 만족도 | -.05 -   |
|          | 관리비 만족도     | -.01 -   |
|          | 하차보수 만족도    | -.08 -   |
|          | 전반적 만족도     | -.13 *   |

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

5. 임대아파트 거주자의 주거이동 희망에 영향을 미치는 변인

Logistic 분석을 하기 위한 설명변수 선정에 있어서, 위의 사회인구학적 변인과 주거관련 변인 및 주거만족도에 관한 변인들 중에서 분할표분석과 상관분석 결과 통계적으로 유의한 의미를 갖는 것으로 나타난, 주부의 연령, 남편의 교육수준, 거주기간, 주택평수, 전반적 주거만족도, 관리소서비스만족도, 주변환경만족도를 독립변인으로 선정하였다. 이러한 변인들의 척도는 <표 7>에서와 같이 순위척도 이상으로 처리하였다.

<표 7> 로지스틱모형에 사용된 변인과 척도

| 변인        | 변인                            | 구분          | 척도 |
|-----------|-------------------------------|-------------|----|
| 사회인구학적 변인 | 주부의 연령                        | 연속형         |    |
|           |                               | 초등학교이하      | 1  |
|           | 남편의 교육수준                      | 중졸          | 2  |
|           |                               | 고졸          | 3  |
|           |                               | 전문대졸        | 4  |
|           |                               | 대졸          | 5  |
| 대학원이상     | 6                             |             |    |
| 주거관련 변인   | 거주기간                          | 연속형         |    |
|           | 주택평수                          | 연속형         |    |
| 주거만족도 변인  | 전반적 주거만족도, 관리소서비스만족도, 주변환경만족도 | 매우 만족한다     | 5  |
|           |                               | 만족하는 편이다    | 4  |
|           |                               | 그저 그렇다      | 3  |
|           |                               | 만족하지 않는 편이다 | 2  |
|           |                               | 전혀 만족하지 않는다 | 1  |

임대아파트 거주자의 주거이동 희망에 미치는 영향요인을 Logistic 분석결과는 <표 8>과 같다. 모형의 Likelihood Ratio 를 보면  $\chi^2$ 값이 295.12이고 유의확률이 0.07이며, 모델적합도 (Percent Concordant)는 74.4%이고, 독립변인들의 종속변인에



대한 설명력은 R<sup>2</sup>=0.16, Max-rescaled R<sup>2</sup>=0.22이었다. 또한 많은 연구가 주거이동의 분석에 있어서 종속변인이 이항형 변수일 때 이를 선형최소자승회귀분석에 사용하는 것이 심각한 해를 끼치지 않는다고 주장하였기 때문에(Labovitz, 1970; Spear, 1971), 분석을 실시한 결과 Logistic 분석과 선형최소자승회귀분석의 결과가 거의 비슷한 것을 볼 수 있었다.

<표 8>에서 보는 바와 같이 주거이동 희망은 7개 변인 중에서 주부의 연령, 거주기간, 주택평수, 관리소서비스 만족도와 통계적으로 유의한 관계를 가지고 있는 것으로 나타났다. 특히 거주기간만 정적인 영향을 보여주었고, 주부의 연령, 주택평수, 관리소서비스 만족도는 부적인 영향을 보여주었다. 이에 반해 남편의 교육수준과 주변환경만족도, 전반적 주거만족도의 영향력은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다.

즉 주부의 연령이 낮을수록, 거주기간이 길수록, 주택평수가 적을수록 주거이동 희망수준이 높은 것으로 나타나, 연령이 높을수록 이동하고 싶어하지 않는다고 한 McHugh 등(1990)의 연구와 일치하며, 임차자의 경우 거주기간은 부적인 영향만을 미치지만 퇴직상태는 주거이동 희망에 영향을 주지 않는다고 한 김미희(1993)의 연구와는 일부 일치하지 않는 결과를 보여주었다.

세 개의 주거만족도 변인이 모두 주거이동과 부적인 관계에 있는 것으로 나타나서 주거만족도가 주거이동에 부적인 영향을 준다는 박인숙(1989)의 연구와 일치하였으나, 관리소서비스 만족도만이 통계적으로 유의한 것으로 나타나 주거만족도의 여러 가지 영역 중에서도 임대아파트 거주자의 주거이동 희망에 가장 큰 영향을 주는 부분은 관리소 서비스에 대한 만족도인 것으로 나타났다.

<표 8> 임대아파트 주거이동 희망에 미치는 변인들의 상대적 영향

| 독립 변인     |           | Parameter Estimate | Standard Error | Wald $\chi^2$ | Standardized Estimate |
|-----------|-----------|--------------------|----------------|---------------|-----------------------|
| Intercept |           | 7.22               | 1.88           | 14.75         |                       |
| 사회인구학적 변인 | 주부의 연령    | -0.05              | 0.02           | 3.91 *        | -0.18                 |
|           | 남편의 교육수준  | 0.04               | 0.08           | 0.28          | 0.05                  |
| 주거관련 변인   | 거주기간      | 0.02               | 0.01           | 6.96 **       | 0.21                  |
|           | 주택평수      | -0.14              | 0.05           | 6.99 **       | -0.27                 |
| 주거만족도 변인  | 주변환경만족도   | -0.36              | 0.21           | 2.93          | -0.17                 |
|           | 관리소서비스만족도 | -0.43              | 0.18           | 5.91 *        | -0.23                 |
|           | 전반적 주거만족도 | -0.11              | 0.18           | 0.34          | -0.05                 |

\*p<.05, \*\*p<.01, Likelihood Ratio DF=260,  $\chi^2=295.12$ , 유의확률(Prob)=0.07, 모델적합도(Percent Concordant)=74.4%, 설명력(R<sup>2</sup>=0.16, Max-rescaled R<sup>2</sup>=0.22)

$$y = 7.22 - 0.05(\text{주부의 연령}) + 0.04(\text{남편의 교육수준}) + 0.02(\text{거주기간}) - 0.14(\text{주택평수}) - 0.36(\text{주변환경만족도}) - 0.43(\text{관리소서비스만족도}) - 0.11(\text{전반적주거만족도})$$

## V. 요약 및 결론

본 연구는 임대아파트 거주자들의 주거이동 희망을 설명하는 관련변인을 규명함으로써, 임대아파트 거주자들의 주거 욕구를 이해하고 이들의 욕구를 만족시킬 수 있는 방안을 모색하여 수요를 고려한 임대아파트 공급정책을 마련하는데 시사점을 주고자 하였으며, 분석결과 다음과 같이 논의할 수 있다.

첫째, 임대아파트 거주자들이 정주를 바라는 경우가 33.7%, 이동을 바라는 경우가 66.3%로 주거이동을 희망하는 경우가 정주를 바라는 경우보다 두 배 가량 더 많은 비율을 보였다. 특히 그 이유로 아파트 주변 환경의 취약함을 이유로 드는 경우가 가장 많았다. 주변환경이라 함은 매우 포괄적인 개념으로 편의시설이나 공공서비스에의 접근성, 녹지공간, 위생 등을 고려할 수 있다고 할 때, 일반적으로 분양아파트 주변보다 임대아파트 주변의 주변환경이 더 열악할 것이라고 기대된다. 따라서 임대아파트를 통한 주거안정을 위해서는 더 많은 임대주택을 공급하려 하는 정책에 더하여, 새로이 건설되는 곳이나 이미 입주 끝난 곳이나 편의시설과 학교 등의 주변 환경을 보다 체계적으로 조성하도록 하는 노력이 요구된다 하겠다. 이를 위해 임대아파트에 다양한 소득계층이 입주할 수 있도록 하거나 한 단지 내에 일반 분양 아파트와 함께 공급하는 것도 하나의 방안이 될 수 있을 것이다.

둘째, 전반적인 주거만족도와 영역별 주거만족도의 수준이 그리 높지 않았다. 최근 임대아파트의 관리비가 일반 분양 아파트에 비해 더 비싸다는 불만이 제기되고 있으며, 실제로 조사 결과 임대아파트의 관리비가 일반 분양 아파트에 비해 30%가량 높은 것으로 나타난 것은 난방방식이나 관리방식 등 기본적인 관리구조를 개선할 필요가 있음을 의미한다고 할 수 있겠다. 따라서 임대아파트 거주자의 전반적인 주거만족도를 높이기 위해서는 주택의 물리적 특성 외에도 주변환경, 관리비, 관리서비스 등 관리적인 측면에서도 공급자 중심의 제도와 행정에서 벗어나 거주자 중심의 제도개선 노력을 기울여야 할 것으로 보인다.

셋째, 주거이동 희망에 영향을 미치는 변인은 주택평수( $\beta = -.27$ ), 관리소서비스 만족도( $\beta = -.23$ ), 거주기간( $\beta = .21$ ), 주부의 연령( $\beta = -.18$ )으로서, 임대아파트의 경우 사회인구학적 변인들보다는 객관적·주관적인 주거관련변인들이 특히 설명력을 갖는 것으로 보인다. 따라서 임대아파트에 거주자가 안정적으로 거주할 수 있도록 하기 위해서는 임대아파트의 개발과 공급계획에 있어서 이들 변인을 고려하여, 다양한 평수의 주택을 공급하고 관리소 서비스의 질을 개선할 필요가 있다. 또한 전형적으로 임차자의 경우에는 자가소유자의 경우보다 주거에 대한 불만족에 대한 개선책으로서 주거개선이나 주거적용 노력을 덜 하게 되는데, 이는 사회전체의 복지 및 자원 사용의 차원에서 볼 때 바람직하지 않다. 따라서 임대기간 중에 주거개선의 노력을 하는 경우 임대기간 만료 후에 분양을 받을 때 이러한 부

분이 반영되어 이득을 볼 수 있도록 하는 등의 다양한 유인책이 개발되어야 할 것이다.

앞으로의 연구에서는 다음과 같은 사항들이 고려되어야 할 것이다.

첫째, 관련변인이 주거이동 희망에 미치는 영향이 연구들 간에 일치하지 않은 결과를 보이고 있는 것은 서로 다른 조사대상과 표집 과정에서 기인한다 할 수 있으므로, 명확한 모형구축을 위해서 주택과 아파트, 자가/임차인, 일반아파트/임대아파트 등으로 조사대상을 분리하여 연구할 필요가 있다.

둘째, 로지스틱 회귀모형의 설명력이 그리 높지 않아 본 연구에서 설정한 변인 외의 낮은 이자율이나 부동산 시장변인 등의 관련변인을 밝히는 연구가 요망된다. 또한 주거이동을 희망하는 이유와 그 제약조건에 따른 의사결정의 변화 등을 심도있게 분석하기 위해서는 질적 연구 및 종단적인 연구도 필요할 것이다. 이로 인한 결과는 임대주택 공급자나 정책입안자에게 구체적인 제안을 제공할 수 있을 것이다.

셋째, 본 연구에서는 자료의 제한으로 인해 주거만족도의 하위 영역구성에 있어서 물리적인 주택만족이나 이웃만족과 같은 영역이 누락되어 있으며 하위 영역별 주거만족도와 주거이동 희망을 단일항목으로 측정하였다. 따라서 일련의 질문들로 이루어진 일관된 척도를 구성하기 위한 연구가 선행되어야 한다 하겠다.

□ 접수 일 : 2003년 05월 15일

□ 심사 일 : 2003년 05월 20일

□ 심사완료일 : 2003년 08월 03일

#### 【참 고 문 헌】

고경필 (1997). 주거환경 스트레스와 주거이동 성향에 관한 연구, *한국 주거학회지* 8(2), 71-84.

곽노선 (1992). 중도시 아파트 거주 가구의 주거만족도 및 주거이동 성향-최근 주거이동한 청주시 주거 주부를 대상으로-, 한국교원대 석사학위논문.

곽인숙 (1989). 도시가구의 주거이동 유형이 가정생활의 질에 미치는 영향, *한국가정관리학회지* 7(2), 127-144.

곽인숙 · 김미순(1996). 가족생활주기별 주거소비 및 주거이동 지향성에 관한 연구, *한국가정관리학회지* 14(4), 233-248.

김미희 (1983). 주거이동 지향성에 관한 연구, *대한가정학회지* 21(3), 103-113.

윤복자 · 김혜정(1992). 사회계층에 따른 가족생활주기별 주거이동모형 연구, *대한가정학회지* 30(4), 153-165.

이경희 (1984). 도시가구의 주거이동 행동에 관한 이론적 접근, *한국가정관리학회지* 2(1), 151-164.

이귀남 (1994). 근린환경에 대한 인지와 만족 및 주거이동 성향에 관한 연구, *경희대 석사학위논문*.

이현 · 하미경(1996). 주거이동의 원인분석과 추정, *주택금융* 4, 20-40.

정환영 · 유지아(1996). 대전시 거주자의 주거이동 유형 분석, *지역개발 연구논총* 4(1), 153-174.

조은정 (1986). 대도시의 강제적 주거이동에 관한 연구, *서울대 석사학위 논문*.

조재순 (1992). 주거이동을 통한 가족의 주거환경변화조정, *한국주거학회지* 3(1), 1-19.

최 열 (1999). 도시내 주거이동 결정요인과 희망 주거지역 분석, *국토계획* 34(5), 19-30.

Bach, R. L. & Smith, J.(1977). Community Satisfaction, Expectations of Moving, and Migration, *Demography* 14(2), 147-167.

Brink, S. & Johnston, K. A.(1979). Housing Satisfaction - The Concept and Evidence from Home Purchase Behavior, *Home Economics Research Journal* 7(6), 338-345.

Clark, W. A. V. & Onaka, J. L.(1983). Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility, *Urban Studies* 20, 47-57.

Coupe, R. T. & Morgan, B. S.(1981). Towards and Fuller Understanding of Residential Mobility : A Case Study of Northampton, England, *Environment and Planning A* 13, 201-215.

Deane, G. D.(1990). Mobility and Adjustments : Paths to the Resolution of Residential Stress, *Demography* 27(1), 65-79.

Labovitz, S. A.(1970). The Assignment of numbers to Rank Order Categories, *American Sociological Review* 35, 515-524.

Landale, N. S. & Guest, A. M.(1985). Constraints, Satisfaction and Residential Mobility : Spear's Model Reconsidered, *Demography* 22(2), 199-222.

Lee, B. A.(1978). Residential Mobility on Skid Row : Disaffiliation, Powerlessness, and Decision Making, *Demography* 15(3), 285-300.

Lee, B. A., Oropesa, R. S. & Kanan, J. W.(1994). Neighborhood Context and Residential Mobility, *Demography* 31(2), 249-270.

Leslie, G. R. & A. H. Richardson(1961). Life Cycle, Career Pattern and the Decision to Move, *American Sociological Review* 26(December), 894-902.

Lu, M.(1998). Analyzing Migration Decisionmaking : Relationships Between Residential Satisfaction, Mobility Intentions, and Moving Behavior, *Environment and Planning A* 30, 1473-1495.

McHugh, K. E., Gober, P. & Reid, N.(1990). Determinants of Short- and Long Term Mobility Expectations for Home Owners and Renters, *Demography* 27(1), 81-95.

Morris, E. W., S. R. Crull & M. Winter(1976). Housing Norms, Housing Satisfaction and the Propensity to Move, *Journal of Marriage and the Family* May, 309-321.

Pickvance, C. G.(1973). Life Cycle, Housing Tenure and Intraurban Residential Mobility: A Causal Model, *Sociological Review* 21, 279-297.

Speare, A, Jr.(1974). Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility, *Demography* 11, 173-188.

Varady, D. P.(1974). White Moving Plans in a Racially Changing Middle-class Community, *Journal of the American Institute of Planners* 40(September), 360-370.

Varady, D. P.(1983). Determinants of Residential Mobility Decisions: The Role of Government Services in Relation to Other Factors,

*Journal of the American Planning Association* 49(2), 184-199.

Varady, D. P. & Preiser, W. F. E.(1998). Scattered-site Public Housing and Housing Satisfaction, *Journal of the American Planning Association* 64(2), 189-207.

Varady, D. P., Walker, C. C. & Wang X.(2001). Voucher Recipient Achievement of Improved Housing Conditions in the US : Do Moving Distance and Relocation Services Matter, *Urban Studies* 38(8), 1273-1304.