

미국 대도시권역 공동주택 임차가구의 주거 만족도 영향 요인

Influences on Housing Satisfaction of Multifamily Housing Renter Households in the U.S. Metropolitan Statistical Areas

이현정*
Lee, Hyun-Jeong

Abstract

The purpose of this study was to explore characteristics and housing satisfaction of multifamily renter households in metropolitan areas using 2009 American Housing Survey public-use microdata. A total of 8,139 multifamily renter household residing in metropolitan statistical areas were selected for data analysis. The findings are as follows: (1) In comparison with other types of households in the metropolitan areas, multifamily renter households tended to show a smaller household size, younger householders, a greater proportion of households with householders who have never married, or have been widowed, divorced or separated; (2) housing cost related variables such as monthly rent or rent per square footage were found not to have significant influence on housing satisfaction of multifamily renter households in metropolitan areas; (3) factors influencing housing satisfaction of multifamily renter households with householder's age 34 years or younger were neighborhood satisfaction, householder's race, structure age and per-person unit size; and (4) neighborhood satisfaction was found to have the strongest influence on housing satisfaction of multifamily renter households in metropolitan areas.

Keywords : American Housing Survey, Multifamily Housing, Renter Household, Housing Satisfaction, Metropolitan Area, Microdata

주요어 : 미국주거조사, 공동주택, 임차가구, 주거 만족도, 대도시권역, 원시자료

1. 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

미국에서는 초대 대통령인 Thomas Jefferson 집권 때부터 오랜 역사를 통하여 꾸준히 제도적으로 주택 구매를 유도해 왔다. 그 결과, 많은 연구에서 역설한 바와 같이 단독주택을 소유하는 것이 사회적 주거규범이자 한 가구의 사회·경제적 지위의 상징처럼 인식되어 왔다(Glink, 1996; Krueckeberg, 1999; Varady & Lipman, 1994). 2010년 미국의 주택 자가율은 65.4%로 세 가구 중 두 가구가 주택을 소유한 셈이다.

이러한 사회 전반적인 인식으로 인하여 주택 자가와 비교하여 주택 임대는 경제적으로 어려운 가구가 어쩔 수 없이 선택해야 하는 부정적인 주거 점유 유형처럼 여겨

졌고(van Vliet, 1998) 미국 임대 주택의 유형 중 가장 높은 비율을 차지하는 공동주택 역시 단독주택과 비교하여 선호도가 떨어지는 주거 유형 선택의 차선택처럼 인식되어 왔다.

하지만 최근 이루어진 연구에서 밝혀진 바에 의하면 반드시 경제적으로 곤란한 가구들만 주거 임대를 선택하는 것은 아니다. Joint Center for Housing Studies of Harvard University(JCHS, 2011)의 최근 보고서에 의하면 미국의 주택 자가율이 아무리 높아져도 미국의 임차가구 비율이 30% 이하로 떨어진 점이 없으며 미국인의 거의 대부분이 일생에 있어서 한 번쯤은 여러 가지 이유로 주택을 임대한다는 점을 들어서 미국 주택시장에서 임대주택의 중요성을 강조했다. 이들 임차가구 중에는 저소득층 가구와 같이 경제력 부족 등의 상황으로 인하여 불가피하게 임대를 선택하는 ‘상황에 의한 임차가구(renters by circumstance)’도 있지만 경제적 이유보다는 생활이나 이동의 편리성과 같은 이유로 주택 구매보다는 임대를 선택하는, 이른바 ‘선택에 의한 임차가구(renters by choice)’도 있다(Kelley, 2003).

특히 사회진출초기자들과 같이 가족상황이나 직장, 학교 등의 생활환경이 변하기 쉬운 젊은 가구들은 주택 구매보다는 임대를 선호하는 경향을 보인다(JCHS, 2011).

*정희원(주저자, 교신저자), 충북대학교 주거환경학과 조교수, Ph.D.

Corresponding Author: Hyun-Jeong Lee, Dept. of Housing & Interior Design, Chungbuk Nat'l. Univ., 52 Naesudong-ro, Heungdeok-gu, Cheongju, Chungbuk, 361-763, Korea, E-mail: hlee@cbnu.ac.kr

이 논문은 2011년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 연구되었음(NRF-2011-0014238).

또한 최근 미국 주택시장이 불안정하여 젊은 청년층의 주택 자가율이 크게 떨어짐에 따라(Fannie Mae, 2010) 더 많은 젊은 청년층 가구가 임대주택 시장으로 유입되었다. 또한 자녀들이 모두 독립한 장년층 가구(empty nesters)가 경제력을 갖춘 경우 주거 규모를 줄이고 주택의 유지·관리로부터 해방되어 노후를 즐기고자 임대주택으로 이주하는 경우도 점차 늘고 있는 등 선택에 의한 임차가 증가하고 있는 추세이다.

2. 연구의 목적

본 연구는 기존의 통계자료에 뚜렷이 나타나 있지 않은 사회진출초기자들의 주거실태를 그들과 유사한 인구사회학적 또는 주거 특성을 가질 것으로 기대되는 집단의 주거실태를 통하여 간접적으로 살펴보는 연구의 일환으로, 사회진출초기자들을 포함한 젊은 가구층이 가장 많이 선택하는 것으로 알려진 주거 유형인 대도시권역 임대 공동주택에 그 초점을 맞추었다. 본 연구의 목적은 대도시권역 공동주택 임차가구의 특성을 파악하고 주거 만족도에 영향을 미치는 요인들을 분석하는 데 그 목적이 있다.

II. 문헌고찰

1. 공동주택 임차가구

공동주택 임대에 대한 부정적 인식이 오랫동안 미국 가구의 주거 선택을 지배해 왔음에도 불구하고 다양한 인구층이 주택의 자가 대신 임대를 선택해 왔다. 실제로 미국의 주거를 점유 유형 및 구조 유형별로 구분하여 비율을 비교할 경우 공동주택¹⁾ 임차가구는 단독주택 자가 가구에 이어 두 번째로 높은 비율을 차지할 만큼 미국 주거 선택의 주요 유형이다(Goodman, 1999).

2010 American Community Survey 자료에 의하면 공동주택 임차가구는 전체 가구 수의 21.4%로 단독주택 자가 가구(57.4%)에 이어 두 번째로 높은 비율을 차지한다 <Table 1>. 자가 점유 가구 중 가장 높은 비율을 차지하는 것은 단독주택으로 자가 점유 가구의 88%가 단독주택에 거주하며, 임차가구의 주택 유형 중에서는 공동주택이 62%로 가장 높은 비율을 보인다.

2010 U.S. Census에 나타난 미국 임차가구의 가구 규모와 가구주 연령을 자가가구와 전체 가구 통계와 비교하여 보면 1인 가구와 가구주 연령 35세 미만 가구가 각각 전체 임차가구의 36%로 높은 비율을 차지하고 있는 것이 특징이다<Table 2>.

JCHS(2011)은 주택 소유와 구별되는 임대의 장점을 다음과 같이 요약하였다: (1) 이사할 때 주택을 매매해야 할 필요가 없기 때문에 이사에 수반되는 제반 비용이 매우

Table 1. Housing Structure Types by Tenure Type (2010)

	Count (units)	% within tenure type	% of total occupied housing unit
Total occupied housing unit	114,567,419	-	100.0%
Owner-occupied housing unit			
Single-family housing	65,779,696	87.9%	57.4%
Multifamily housing	3,984,621	5.3%	3.5%
Other	5,109,055	6.8%	4.5%
Total	74,873,372	100.0%	65.4%
Renter-occupied housing unit			
Single-family housing	13,301,120	33.5%	11.6%
Multifamily housing	24,521,274	61.8%	21.4%
Other	1,871,653	4.7%	1.6%
Total	39,694,047	100.0%	34.6%

Source. 2010 American Community Survey 1-year estimate

Table 2. Household Size and Age of Householder by Tenure Type (2010)

	Tenure type		Total
	Owner	Renter	
Household size			
1 person	21.7%	36.2%	26.7%
2 persons	36.3%	26.1%	32.8%
3 or more persons	42.0%	37.7%	40.5%
Total	100.0%	100.0%	100.0%
Householder's age			
15-24 years	1.1%	11.1%	4.6%
25-34 years	9.9%	25.6%	15.4%
35-44 years	17.4%	19.7%	18.2%
45-54 years	23.4%	17.4%	21.3%
55-64 years	21.7%	11.9%	18.3%
65 years and over	26.3%	14.3%	22.1%
Total	100.0%	100.0%	100.0%

Source. 2010 U.S. Census

적게 든다, (2) 주택의 유지·관리는 대부분 주택의 소유자나 관리업자가 담당하기 때문에 주택의 유지·관리로부터 자유로울 수 있다, (3) 주택 시장변동에 따른 자산 손실 위험에 대한 부담이 없다.

2. 관련 연구 동향

단독주택 자가에 대한 미국 사회의 강한 선호를 반영 하듯이 공동주택 임차가구에 대한 연구는 그 수가 상대적으로 매우 적다. 2000년대 초까지만 해도 미국의 공동주택 임차가구에 대한 연구는 공공임대주택이나 기타 정부지원을 받는 임대주택에 초점을 두거나 저소득층 가구나 여성 가구주 가구의 지불가능성이나 거주자의 삶의 질에 대한 연구가 그 주를 이루어 왔다(Gilderboom & Markham, 1993; Hall & Hula, 1997; Rodriguez, Mead, Laquatra, & Chandra, 1998).

2000년에 들어서면서 점차 공동주택 임차가구에 대한

1) 연구에 따라 공동주택의 정의에 대한 차이가 있으나 본 연구에서는 단독주택과 구별되는 주택 유형의 개념으로 한 건물에 2개 이상의 단위 주호가 있는 경우를 모두 공동주택이라고 간주하였다.

다양한 각도의 연구들이 이루어지기 시작했고 민간 공동주택 임차가구에 대한 연구가 이전보다 활발하게 이루어지기 시작했다. 연구의 주제도 공동주택 임차가구의 특성 및 라이프스타일(Lee, Goss & Beamish, 2007), 주거 만족도(James III, 2007, 2008a, 2008b; James III & Carswell, 2008; Paris & Kangari, 2005), 주거 선호도(Lee, Beamish & Goss, 2008; Lee, Goss & Beamish, 2007), 에너지 절약 행태(Lee & Emmel, 2008, 2009), 주거 자산 관리 및 관련 전문 인력 양성(Carswell & Philips, 2008; Goss & Campbell, 2008) 등 다양한 분야를 다루기 시작했고 연구 대상 범위도 저소득층(Lee & Emmel, 2008; Smith & Williamson, 2008)뿐만 아니라 민간공급 고급 공동주택 거주자(Lee, Beamish & Goss, 2008; Lee, Goss & Beamish, 2007), 베이비부머 및 노인 인구(Goss, Beamish & Bailey, 2011; James III, 2008) 등 더 넓은 범위로 확대되었다.

본 연구와 관련한 우리나라의 연구동향을 보면 아파트로 대변되는 공동주택이 우리나라의 주요 주택유형으로 자리를 잡고 있기 때문에 공동주택에 대한 연구는 많이 이루어졌으나 임차가구만을 대상으로 하는 연구보다는 자가가구와 임차가구의 주거만족도나 주거안정성 등을 비교한 연구(Lee, 2012; Yang & Kim, 2011)나 공공임대주택에 대한 연구(Kwon & Ko, 2010; Kim & Choi, 2007)가 주를 이루고 있다.

III. 연구방법

본 연구는 2009 American Housing Survey(AHS) 일반 사용자 원시자료(public-use microdata)를 이용하였다. 자료의 분석은 크게 다음의 세 단계에 따라 이루어졌다. 첫째, 미국 대도시권역에 거주하는 공동주택 임차가구의 특성을 파악하기 위하여 이들 가구의 특성을 미국 대도시권역에 거주하는 다른 가구의 특성과 비교하였다. 둘째, 대도시권역 공동주택 임차가구의 주거 만족도와 개개 가구 특성의 관계를 분석하였다. 셋째, 대도시권역 공동주택 임차가구를 가구주의 연령에 따라 두 집단(34세 이하, 35세 이상)으로 분류하여 각 집단의 주거 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였다.

2009 AHS 원시자료에 포함된 가구 중 대도시권역²⁾(metropolitan statistical area)에 거주하는 가구만을 분석에 사용하였으며 이들 중 가구주가 18세 미만이거나, 가구연소득이 \$0 이하이거나 주거비가 \$0 미만인 가구는 분석대상에서 제외하였다. 첫 번째 분석단계에서는 대도시권역에 거주하는 공동주택 임차가구 8,139가구와 그 외 가구 27,020가구 등 총 35,159가구를 대상으로 분석을 실

시하였다. 두 번째 및 세 번째 분석단계에서는 공동주택 임차가구 중 단위 주호 만족도에 결측값이 없는 7,864가구를 대상으로 분석을 실시하였다.

통계분석에는 Statistical Package for Social Sciences (SPSS) 17.0을 사용하였으며, 카이제곱을 이용한 교차분석과 독립표본 T 검정, 일원배치 분산분석, 상관분석, 다중회귀분석 방법을 활용하여 자료를 분석하였다. 원시자료에 제공된 변인 중 일부는 원자료를 그대로 사용하였고, 주거비와 주거비 부담, 그리고 주거밀도와 관련된 변인들(1인당 주거 면적, 침실당 거주원 수)은 원자료에 포함된 변인들을 조합하여 새로운 변인을 생성하여 사용하였다.

IV. 분석결과

1. 대도시권역 공동주택 임차가구의 특성

분석대상 대도시권역 가구의 점유 유형(자가, 임차)과 구조 유형(단독주택, 공동주택, 기타)을 살펴보면, 주택 자가율은 66.1%이고 공동주택 임차가구가 차지하는 비율은 전체 가구의 23.1%, 그리고 전체 임차가구의 70%이다 <Table 3>.

Table 3. Structure Types by Tenure Type in Target Metropolitan Areas

Structure type	Tenure type			Total
	Owner	Renter	Other*	
Single-family housing (detached/attached)	20,950 (90.2)	3,311 (28.5)	257 (86.5)	24,518 (69.6)
Multifamily housing	1,516 (6.5)	8,139 (70.0)	0 (0.0)	9,655 (27.6)
Other	773 (3.3)	173 (1.5)	40 (13.5)	986 (2.8)
Total	23,239 (100.0)	11,623 (100.0)	297 (100.0)	35,159 (100.0)

Note. Numbers in parentheses are percentage of structure types within each tenure type.

* 'Other' in tenure type means occupying without payment of rent.

분석대상 공동주택 임차가구의 특성을 파악하기 위하여 이들 가구를 대도시권역 기타 가구의 특성과 비교 분석하였다. 사용한 가구 특성 변인은 가구규모, 가구주의 나이, 성별, 인종, 결혼여부 및 교육수준, 가구소득, 거주기간, 건축연수, 주거비 부담 여부³⁾, 단위 주호 만족도, 근린주구 만족도 등 12개이다.

분석 결과, 분석대상 공동주택 임차가구의 평균 가구규모는 2.06인, 가구주의 평균연령은 약 45세이며 대도시권역에 거주하는 다른 유형의 가구와 비교하였을 때 가구

2) 본 연구에서 대도시권역은 American Housing Survey의 지역구분 중 Metropolitan Statistical Area (MSA)의 중심도시를 포함하여 그 권역에 속하는 모든 도시 및 농촌 지역을 말한다.

2) '주거비 부담'이란 가구연소득에 대한 주거비의 비율을 말하며 최근 주거비 부담의 해석이 다양해지긴 했으나 보편적으로 이 비율이 30% 이상인 가구를 '주거비 부담이 있는 가구'라고 간주한다. 본 연구에서도 이 비율이 30% 이상인 가구를 주거비 부담이 있는 가구로 정의했다.

Table 4. Independent Sample t-test: Household Size and Age of Householder by Household Types

Characteristic	n	Mean	t	df	p
Household size (person)			-37.539	14900.9	.000
Multifamily housing renter	8,139	2.06			
Other	27,020	2.70			
Age of householder (years)			-29.631	11864.3	.000
Multifamily housing renter	8,139	45.44			
Other	27,020	52.27			

규모가 작고 가구주가 젊은 특징을 보였으며 이 차이는 통계적으로 유의하였다<Table 4>.

특히 대상가구의 가구규모와 가구주 연령을 범주화⁴⁾하여 살펴보면 공동주택 임차가구는 상대적으로 전체 가구 중 1인가구의 비율(45.2%)과 가구주 연령이 34세 이하인 가구인 젊은 가구의 비율(36.6%)이 높은 특성을 볼 수 있다<Table 5 & 6>.

Table 5. Household Size and Age of Householder by Household Types

Characteristic	Household type		Total
	Multifamily housing renter	Other	
Household size***			
1 person	3,678(45.2)	5,815(21.5)	9,493(27.0)
2 persons	2,222(27.3)	9,200(34.0)	11,422(32.5)
3 or more persons	2,239(27.5)	12,005(44.4)	14,244(40.5)
Total	8,139(100.0)	27,020(100.0)	35,159(100.0)
Householder's age***			
18-34 years	2,977(36.6)	3,851(14.3)	6,828(19.4)
35-54 years	2,796(34.4)	11,797(43.7)	14,593(41.5)
55 years and older	2,366(29.1)	11,372(42.1)	13,738(39.1)
Total	8,139(100.0)	27,020(100.0)	35,159(100.0)

Note. Numbers in parentheses are valid percents within each household type.

*** Chi-square is significant at p<.001 level. Refer to Table 6 for the Chi-square statistics.

Table 6. Pearson Chi-square: Household Size and Age of Householder by Household Types

Characteristic	χ^2	df	p
Household size	1,827.494	2	.000
Householder's age	2,006.998	2	.000

Note. Each variable was compared with household types. Categories of household type and each characteristic followed those in Table 5.

분석대상 가구의 가구주 성별과 인종, 결혼여부, 교육수준, 그리고 가구연소득과 주거비 부담 여부를 비교한 결과<Table 7 & 8>, 공동주택 임차가구는 상대적으로 가구주가 여성이거나 흑인인 가구가 많은 것으로 나타났다.

4) 본 연구에서는 대학이나 대학원 졸업 이후 사회에 진출한 사회진출초기자들의 연령대를 고려하여 35세를 범주화의 기준으로 설정하고 20세 위인 55세를 다음 기준점으로 설정하였다.

Table 7. Household Characteristics by Household Types

Characteristic	Household type		Total
	Multifamily housing renter	Other	
Householder's gender***			
Male	3,701(45.5)	15,053(55.7)	18,754(53.3)
Female	4,438(54.5)	11,967(44.3)	16,405(46.7)
Total	8,139(100.0)	27,020(100.0)	35,159(100.0)
Householder's race***			
White	5,640(69.3)	22,557(83.5)	28,197(80.2)
Black	1,775(21.8)	2,893(10.7)	4,668(13.3)
Other	724(8.9)	1,570(5.8)	2,294(6.5)
Total	8,139(100.0)	27,020(100.0)	35,159(100.0)
Householder's marital status***			
Never married	3,308(40.6)	3,578(13.2)	6,886(19.6)
Married	1,996(24.5)	16,370(60.6)	18,366(52.2)
Widowed, divorced or separated	2,835(34.8)	7,072(26.2)	9,907(28.2)
Total	8,139(100.0)	27,020(100.0)	35,159(100.0)
Householder's educational attainment***			
Highschool diploma or lower	3,749(46.1)	9,633(35.7)	13,382(38.1)
Some college or higher	4,390(53.9)	17,387(64.3)	21,777(61.9)
Total	8,139(100.0)	27,020(100.0)	35,159(100.0)
Household annual income***			
Less than \$10,000	1,242(15.3)	1,389(5.1)	2,631(7.5)
\$10,000-\$49,999	4,687(57.6)	9,644(35.7)	14,331(40.8)
\$50,000 or more	2,210(27.2)	15,987(59.2)	18,197(51.8)
Total	8,139(100.0)	27,020(100.0)	35,159(100.0)
Housing cost burden^a ***			
Burdened	4,238(52.6)	9,866(36.5)	14,104(40.2)
Not burdened	3,856(47.4)	17,154(63.5)	21,010(59.8)
Total	8,139(100.0)	27,020(100.0)	35,159(100.0)

Note. Numbers in parentheses are valid percents within each household type.

a. A household spending 30% or more of its household income into housing cost were defined to be housing cost burdened.

*** Chi-square is significant at p<.001 level. Refer to Table 8 for the Chi-square statistics.

Table 8. Pearson Chi-square: Household Characteristics by Household Types

Characteristic	χ^2	df	p
Householder's gender	263.431	1	.000
race	828.837	2	.000
marital status	4,121.157	2	.000
educational attainment	287.569	1	.000
Household annual income	2,830.172	2	.000
Housing cost burden	675.000	1	.000

Note. Each variable is compared across household types. Categories of household type and each characteristic followed those in Table 7.

그리고 가구주가 미혼이거나 사별하거나 이혼한 경우나 별거 중인 가구의 비율이 높은 것이 특징이다. 또한 기타 가구와 비교하여 공동주택 임차가구의 가구주 학력이 상대적으로 낮고 가구 연소득이 \$50,000 미만인 가구의 비율이 더 높았으며 가구소득의 30% 이상을 주거비로 지

출하는 주거비 부담이 있는 가구의 비율이 더 높은 것으로 나타났다.

분석대상 가구의 현재 주호에서의 거주년수와 건물의 건축년수는 조사가 진행된 해인 2009년을 기준으로 계산되었으며 단위 주호 만족도와 근린주구 만족도는 1(가장 낮음)부터 10(가장 높음)까지의 10점 척도로 평가되었다. 이 두 가구유형의 거주년수와 건축년수, 단위 주호 및 근린주구 만족도를 비교한 결과<Table 9>, 공동주택 임차가구는 다른 가구유형에 비하여 현재 주호 거주년수가 현저하게 짧았고 상대적으로 오래 된 건물에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 공동주택 임차가구는 기타 가구에 비하여 단위 주호와 근린주구 모두에 대하여 상대적으로 낮은 만족도를 보였다. 하지만 두 가구 유형 모두 만족도 평균이 10점 척도 중 7.6 이상으로 두 가구유형 모두 만족도가 높은 상태에서 두 가구유형 사이의 차이를 비교한 결과이기 때문에 공동주택 임차가구가 주호와 근린주구에 불만족하다고 결론짓기에는 한계가 있다.

Table 9. Independent Sample t-test: Length of Residency, Structure Age, Unit and Neighborhood Satisfaction by Household Types

Characteristic	n	Mean	t	df	p
Length of residency in current housing unit (year)^a			-76.263	26,852.3	.000
Multifamily housing renter	8,139	4.71			
Other	27,020	13.16			
Structure age (year)^a			11.837	13,648.6	.000
Multifamily housing renter	8,139	45.43			
Other	27,020	41.57			
Unit satisfaction^b			-30.411	11360.9	.000
Multifamily housing renter	7,864	7.73			
Other	26,045	8.42			
Neighborhood satisfaction^b			-22.991	11467.0	.000
Multifamily housing renter	7,849	7.62			
Other	26,029	8.19			

a. Length of residency and structure age as of 2009

b. Satisfaction rated from 1 (worst) to 10 (best)

2. 가구 특성과 주거 만족도

본 연구에서는 2009 AHS에 포함된 주거 만족도에 관련된 변인들 중 단위주호에 대한 만족도를 주거 만족도의 척도로 사용한다. 대도시권역 공동주택 임차가구의 가구 특성과 주거 만족도 사이의 관계를 분석하기 위하여 단위 주호 만족도에 결측값이 없는 대도시권역 공동주택 임차가구 7,864가구를 대상으로 분석을 실시하였다.

가구 특성과 주거 만족도와의 관계를 분석하기 위하여 첫 번째 분석단계에서 사용된 12개의 변인들 외에 월임대료, 면적당 임대료, 1인당 주거 면적, 침실당 거주원 수 등 임대료 및 주거 밀도와 관련된 4개 변인을 추가로 사용하였다. 미국에서는 주거 면적의 단위로 평방피트(ft²)를 사용하므로 본 연구에서 면적당 임대료는 월임대료를 평

방피트로 나눈 값을 사용하였으며 1인당 주거면적은 단위 주호의 면적(ft²)을 가구원 수로 나눈 값을 사용하였다. 면적당 임대료(rent per square footage)는 실제로 미국 공동주택 관리 전문가들이 서로 크기가 다른 주호의 가치를 비교하기 위하여 사용하는 척도 중 한 가지이다.

이들 중 단위 주호 만족도를 제외한 15개 가구 특성 변인 중 연속형 변인 11개와 단위 주호 만족도의 관계를 상관분석을 통하여 살펴보았다. 이들 변인의 척도와 측정값의 범위가 다양하기 때문에 효율적인 분석을 위하여 각 변인의 표준화된 Z 값을 분석에 사용하였다. 그 결과 가구의 연령, 거주년수, 단위면적당 임대료, 주거비 부담률 등 4개 변인을 제외한 나머지 7개 변인들이 단위 주호 만족도와 유의한 상관관계를 보였다<Table 10>.

Table 10. Pearson Correlation: Unit Satisfaction and Household Characteristics

Standardized Z score	Pearson correlation	n	p
Neighborhood satisfaction	.594	5,568	.000
Household size	-.041	5,574	.002
Householder's age	.024	5,574	.079
Household annual income	.068	5,574	.000
Length of residency in current unit	-.019	5,574	.157
Structure age	-.093	5,574	.000
Monthly rent	.075	5,574	.000
Rent per square footage	.003	4,733	.831
Unit square footage per person	.060	4,733	.000
Persons per bedroom	-.071	5,424	.000
Housing cost burden (%)	-.011	5,574	.409

Note. Dependent variable is standardized Z score of unit satisfaction and all other variables are standardized Z scores of each of the variables. Original variables of the unit satisfaction and neighborhood satisfaction were rated from 1 (worst) to 10 (best).

단위 주호 만족도와 가장 강한 상관관계를 가진 변인은 근린주구 만족도로 나타났으며 근린주구 만족도가 높을수록 단위 주호 만족도가 높아지는 경향을 보였다. 단위 주호 만족도와 유의한 상관관계를 보인 변인들 중 가구규모, 침실당 가구원수, 건축년수는 단위 주호 만족도와 음의 상관관계를 보였는데 이는 주거밀도가 높고 건물이 오래 될수록 단위 주호 만족도가 낮음을 의미한다. 가구의 연령과 가구 소득과 임대료가 높을수록, 또한 가구원 1인당 차지하는 주호 면적이 클수록 만족도가 높아지는 경향을 나타냈다.

상관분석에 사용된 변인 중 근린주구 만족도를 제외한 10개 변인을 범주형 변인으로 변환하고 가구주 성별, 인종, 결혼여부, 학력 등 기존의 범주형 변인 4개를 포함한 14개 변인과 주거 만족도와의 관계를 일원배치 분산분석을 이용하여 분석하였다. 그 결과 가구 연소득과 단위 면적당 임대료, 주거비 부담 여부를 제외한 11개 변인이 주거 만족도와 유의한 관계를 보였다. 유의한 관계를 보인 변인들 중 3개의 범주를 가진 가구 규모, 가구주 연령과

인종, 결혼여부, 가구 연소득, 거주년수, 건축년수, 월임대료, 1인당 주거 면적 등 9개 변인에 대하여 Duncan의 사후검정을 실시하였다<Table 11>.

그 결과, 1인가구, 2인가구, 3인 이상 가구 세 집단 중 1인가구의 만족도가 가장 높았고, 2인가구, 3인 이상 가구 순으로 만족도가 높게 나타났다. 이는 앞선 상관분석에서 단위 주호 만족도와 가구규모가 음의 상관관계를 보인 것과 일치하는 결과이다.

가구주 연령 18-34세, 35-54세, 55세 이상 세 집단 중 가구주 연령이 55세 이상인 가구의 만족도가 가장 높게 나타났으며 나머지 두 집단은 만족도에서 유의한 차이를 보이지 않았다. 여성 가구주 가구나 백인 가구주 가구가 나머지 가구들에 비하여 만족도가 높은 것으로 나타났다.

가구주의 결혼여부에 따라서는 배우자와 사별 또는 이혼하였거나 별거 중인 가구의 만족도가 가장 높고 미혼자 가구가 가장 낮은 만족도를 보였다. 가구주의 학력이 고졸 이하인 가구가 전문대 졸업 이상인 가구보다 만족도가 높은 경향을 보였다.

상관분석 결과와 마찬가지로 주거 밀도(1인당 주거 면적, 침실 당 가구원 수)가 낮을수록 주거 만족도가 높은 것으로 나타났다.

현 주호에서의 거주년수와 월임대료 2개 변인과 단위 주호 만족도 사이에서 앞선 상관분석 결과와는 다른 결과가 나타났다. 거주년수는 상관분석 결과 주거 만족도와 유의한 관계를 보이지 않았지만 2년 이하, 3-5년, 5년 초과 세 집단으로 나누어 분산분석을 실시한 결과 거주기간이 긴 가구일수록 만족도가 높은 양의 관계를 보였다. 월임대료의 경우 상관분석에서는 임대료가 높아지면 만족도도 높아지는 단순한 관계로 분석이 되었으나 \$500 미만, \$500 이상 \$1,000 미만, \$1,000 이상 세 집단으로 나누어 만족도를 비교하였을 때 임대료가 가장 높은 집단인 \$1,000 이상 가구의 만족도가 가장 높게 나오고, 임대료가 가장 낮은 월임대료 \$500 이하 가구의 만족도가 오히려 임대료가 \$500 이상 \$1,000 미만인 가구보다 높게 나타났다.

3. 가구주 연령에 따른 주거 만족도 영향 요인

분석대상 공동주택 임차가구를 가구주 연령에 따라 34세 이하인 가구와 35세 이상인 가구 두 집단으로 분류하고 전체 집단과 이 두 집단의 주거 만족도에 영향을 주는 요인을 단계선택 방법의 다중회귀분석으로 분석하였다. 종속변인은 단위 주호 만족도를 표준화한 Z 점수이며, 독립변인은 앞서 상관분석<Table 10>에 사용된 11개 연속변인 각각의 표준화된 Z 점수와 가구주 성별, 인종, 결혼여부, 학력 등 4개 범주형 변인의 각 범주를 더미변수로 변환한 6개 더미변수이다. 각 연령 집단별 단계선택 방법 회귀분석의 최종 단계 모형은 <Table 12>에 요약된 바와 같다.

연령의 구분 없이 전체 분석대상 공동주택 임차가구의 주거 만족도에 영향을 주는 요인은 근린주구 만족도, 가

Table 11. One-way ANOVA: Unit Satisfaction by Household Characteristics

Characteristic	n	Mean	ANOVA			
			F	df1	df2	p
Household size^a			51.7	2	7,861	.000
1 person	3,546	7.94 _A				
2 person	2,149	7.67 _B				
3 or more persons	2,169	7.45 _C				
Householder's age^a			111.0	2	7,861	.000
18-34 years	2,890	7.50 _A				
35-54 years	2,684	7.58 _A				
55 years or older	2,290	8.20 _B				
Householder's gender			6.8	1	7,862	.009
Male	3,567	7.67				
Female	4,297	7.78				
Householder's race^a			25.9	2	7,861	.000
White	5,460	7.83 _A				
Black	1,702	7.49 _B				
Other	702	7.56 _B				
Householder's marital status^a			39.5	2	7,861	.000
Never married	3,183	7.55 _A				
Married	1,938	7.69 _B				
Widowed, divorced or separated	2,743	7.97 _C				
Householder's educational attainment			5.9	1	7,862	.015
Highschool diploma or lower	3,608	7.79				
Some college or higher	4,256	7.69				
Household annual income^a			1.3	2	7,861	.285
Less than \$10,000	1,207	7.68				
\$10,000-\$49,999	4,524	7.76				
\$50,000 or more	2,133	7.70				
Length of residency in current unit^a			4.6	2	7,861	.010
2 years or less	4,260	7.70 _A				
3-5 years	1,653	7.70 _A				
More than 5 years	1,951	7.84 _B				
Structure age^a			82.7	2	7,861	.000
Less than 10 years	614	8.46 _A				
10-29 years	1,911	7.93 _B				
30 year or older	5,339	7.57 _C				
Monthly rent^a			17.4	2	7,861	.000
Less than \$500	1,526	7.75 _A				
\$500-\$999	4,245	7.63 _B				
\$1,000 or more	2,093	7.92 _C				
Rent per square footage			1.3	1	6,504	.259
Less than \$1.00/ft ²	3,591	7.70				
\$1.00/ft ² or more	2,915	7.75				
Square footage per person^a			44.1	2	6,503	.000
less than 500ft ² /person	3,319	7.53 _A				
500-999ft ² /person	2,539	7.88 _B				
1,000ft ² /person or more	648	8.10 _C				
Persons per bedroom			84.3	1	7,602	.000
1 person/BR or less	5,026	7.87				
More than 1 person/BR	2,578	7.47				
Housing cost burden			.4	1	7,862	.518
Burdened	4,156	7.74				
Not burdened	3,708	7.72				

Note. Dependent variable is unit satisfaction rated from 1 (worst) to 10 (best).

a. Group means were compared using Duncan's test. Means that do not share subscripts within each variable differ at p<.001 with Duncan's test.

Table 12. Summary of Multiple Regression Analyses: Unit Satisfaction

	Householder's age		All age groups
	18-34 years	35 years or older	
Model summary			
n	2,492	4,765	6,280
Independent variables included	4	5	7
R ²	.380	.410	.402
ANOVA			
F	373.3	533.5	602.3
(df1, df2)	(4, 2,473)	(5, 3,832)	(7, 6,272)
p	.000	.000	.000
Standardized coefficient			
[Z] Neighborhood satisfaction	.599	.610	.606
[Z] Householder's age	-	.080	.066
[D] Householder's gender: Female	-	.046	.029
[D] Householder's race: White	.047	-	.024
[Z] Structure age	-.080	-.045	-.061
[Z] Unit square footage per person	.043	-	.026
[Z] Persons per bedroom	-	-.037	-.033

Note. Regression analysis results of the final stepwise model are presented by age groups. Dependent variable was standardized Z score of unit satisfaction. Original variable of the unit satisfaction and neighborhood satisfaction were rated from 1 (worst) to 10 (best). [Z] means z score, [D] means dummy variable.

가구 연령, 여성 가구주 여부, 백인 가구주 여부, 건축년수, 1인당 주거 면적, 침실당 가구원 수 등 일곱가지 특성으로 이들 변인의 선형조합은 대도시권역 공동주택 임차가구 주거 만족도의 40%를 설명할 수 있다. 이 중 가장 큰 영향력을 가진 변인은 근린주구 만족도이며, 건축년수와 침실당 가구원 수는 주거 만족도에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다.

사회진출초기자들이 포함되어 있을 것으로 예상되는 가구주 연령 34세 이하의 가구 주거 만족도에 영향을 주는 가구 특성은 근린주구 만족도와 백인 가구주 여부, 건축년수, 1인당 주거 면적 등 네 가지로 이 네 변인의 선형조합은 이 집단 가구 주거 만족도의 38%를 설명할 수 있다. 이 네 변인 중 가장 영향력이 큰 변수는 역시 근린주구 만족도이며 건축년수는 주거 만족도에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 전체 공동주택 임차가구의 경우와는 달리 가구주의 나이나 성별, 침실당 가구원 수는 주거 만족도에 유의한 영향을 주지 않았다.

가구주 연령 35세 이상 가구의 주거 만족도에 영향을 주는 특성은 근린주구 만족도, 가구주 연령, 여성 가구주 여부, 건축년수, 침실당 가구원 수로 이 변인들의 선형조합은 이 집단에 속하는 가구 주거 만족도의 40%를 설명할 수 있다. 앞선 두 집단과 마찬가지로 이 집단에 속한 가구의 주거 만족도에 가장 큰 영향력을 가진 변인은 근린주구 만족도이며 건축년수와 침실당 가구원 수는 주거 만족도에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다.

앞서서 개별 변인과 단위 주호 만족도 사이의 관계를 분석한 결과와 회귀분석 결과를 비교하여 보면 그 유의수준이 다르게 나타난 변인들이 있다. 이는 다중회귀분석 과정에서 나타난 독립 변인들 사이의 상관관계(다중공선성)에 의한 것이다. 다중회귀분석에서 종속변인을 예측함에 있어서 독립변인들 사이의 상관관계에 따라 독립변인의 영향력이 종속변인과의 상관관계 분석과는 다른 영향력을 보일 수 있다. 이는 서로 연관된 독립변인들의 종속변인에 대한 영향력이 어느 한 독립변인에 의하여 대변될 수 있기 때문에 나타난다.

V. 결 론

1. 요약 및 논의

본 연구는 사회진출초기자들을 포함한 젊은 가구층이 가장 많이 선택하는 것으로 알려진 주거 유형인 대도시권역 임대 공동주택 거주 가구의 특성을 파악하고 주거 만족도에 영향을 주는 요인을 분석하는 데 그 목적이 있었다. 분석 결과를 종합하여 대도시권역의 다른 가구 유형과 구별되는 공동주택 임차가구의 대표적인 특성을 다음과 같이 요약·해석할 수 있다.

첫째, 대도시권역 공동주택 임차가구는 상대적으로 1인 가구의 비율이 높았고 미혼이거나 사별 또는 이혼하였거나 별거 중인 가구의 비율이 높았으며 가구주의 평균연령이 상대적으로 낮았다. 이러한 특징들을 종합하여 볼 때 미혼자 또는 사별, 이혼, 별거 등의 이유로 원래 가족에서 분리되어 나온 젊은 1인가구들이 공동주택 임차를 선호하는 것으로 해석할 수 있다.

이들이 공동주택 임차를 선호하는 이유를 공동주택 임차에 대한 일반적인 미국 사회 인식에 비추어 추측하여 보면, 주택구매를 위한 경제력이 아직 갖추어지지 않았기 때문일 가능성이 가장 높다. 공동주택 임차가구 중 가구연소득이 \$50,000 이하인 가구의 비율이 상대적으로 높은 점도 이러한 추측을 뒷받침해 준다.

하지만 반드시 경제적인 이유가 아니더라도 계약기간이 끝나면 자유롭게 이사가 가능하다는 이동의 용이성이나 상대적인 생활의 편리성을 이유로 공동주택 임차를 희망하는 가구도 적지 않은 동향을 생각한다면, 직장을 찾아 대도시권으로 이주한 청년층이 지불가능성과 이동의 용이성, 생활의 편리성 등을 고려하여 공동주택 임차를 선택하거나 결혼하거나 새로운 동반자를 만나기 전까지, 또는 주택구매나 새로운 정착지를 결정하기 전까지의 임시적인 거주 유형으로 공동주택 임차를 택했을 가능성도 높다. 공동주택 임차가구의 평균 거주년수가 기타 가구보다 상당히 짧은 점이 이러한 해석을 뒷받침해 줄 수 있다.

둘째, 대도시권역 공동주택 임차가구의 주거 만족도에 영향을 주는 요인을 다양한 각도에서 살펴본 결과 주택의 월임대료나 면적당 임대료와 같은 주거 비용이나 주

거비 부담 정도는 주거 만족에 거의 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 주거비용과 주거 만족도의 관계는 두 가지 상반된 방향으로 해석될 수 있다. 그 중 한 가지 방향은 주거비, 즉 임대료가 올라갈수록 주거의 질이 좋아지기 때문에 주거 만족도에 긍정적인 영향을 줄 수 있다는 점이다. 이는 주호를 본인의 의지에 의해 선택할 수 있었을 경우에 더 잘 적용되는 해석이다. 또 다른 해석 방향은, 주거비용에 대한 부담이 가구의 삶의 질에 영향을 미칠 경우, 즉 주거비용을 부담하기 위하여 의약품이나 생필품 등 생계와 관련된 다른 지출을 희생해야 할 경우 주거비와 주거비 부담이 커질수록 주거 만족도가 낮아질 수 있다는 것이다. 본 연구의 분석에 포함된 가구들은 이러한 두 가지 경우가 복합되어서 주거비용이나 주거비 부담이 주거 만족도에 뚜렷한 영향을 보이지 못하였을 가능성도 배제할 수 없다.

셋째, 가구주의 연령에 상관없이 주거 만족도에 가장 큰 영향을 주는 변인은 근린주구 만족도인 것으로 나타났으며 이는 미국의 주거만족도 관련 선행 연구에서 나타난 결과와 유사하다(James III, 2008b). 실제 이 근린주구 만족도를 제외하고 가구 특성만 포함하여 주거 만족도에 대한 다중회귀분석을 실시한 결과 변인들의 선형조합이 주거 만족도의 10%도 설명하지 못 하는 것을 볼 수 있었다. 이는 대도시권역 공동주택 임차가구의 주거 만족도에 영향을 주는 것은 가구의 특성보다는 주거 환경이라는 뜻으로 해석할 수 있다.

2. 한계점 및 제언

최근 연구에서 밝혀진 바와 같이 공동주택 임차가구는 다양한 인구집단으로 구성이 되며 경제적인 이유로 공동주택 임대를 선택한 가구도 있지만 경제력과는 무관하게 선택에 의하여 공동주택 임대를 선택한 경우도 있다. 하지만 본 연구에서는 가구주의 연령별로 주거 만족도 영향 요인을 따로 분석한 것 이외에는 대도시권역 공동주택 임차가구를 하나의 큰 집단으로 묶어서 분석하여 총괄적인 특성을 파악하는 데는 유용하나 선택에 의한 임차가구와 상황에 의한 임차가구 각각의 특성을 파악하는 데는 한계가 있다. 따라서 차후 공동주택 임차가구를 먼저 특성별로 분류한 후 각 집단별로 인구 특성을 분석하거나 1인가구나 2대 가구 등 특정 인구층으로 제한하여 그 특성을 파악하는 연구가 필요할 것이다.

또한 본 연구가 우리나라와는 주거문화가 다른 미국의 자료를 분석하였기 때문에 본 연구의 결과를 우리나라의 현실에 적합한 적용방안을 제안하기 힘들다. 하지만, 주거의 환경적인 요인이 주거선택과 만족도에 큰 영향을 미친다는 사실은 이미 잘 알려져 있다. 따라서 공동주택 공급시에 단위주호의 특성화나 고급화 못지않게 입지나 교통, 안전과 같은 주변 환경뿐만 아니라 근린주구 만족도를 높일 수 있는 사회적 요소의 신중한 계획이 병행되어야 할 것이다.

REFERENCES

1. Carswell, A. T., & Philips, D. R. (2008). Assessing the need: The multifamily housing industry, the university, and the next generation of property managers. *Housing and Society*, 35(1), 21-40.
2. Fannie Mae. (2010, December 9). *Fact sheet: Fannie Mae own-rent analysis key findings*. Retrieved from <http://www.fanniemae.com/resources/file/research/ownrent/pdf/Own-Rent-Analysis-Fact-Sheet.pdf>
3. Gilderboom, J. I., & Markham, J. P. (1993). Hispanic rental housing needs in the United States: Problems and prospects. *Housing and Society*, 20(3), 9-24.
4. Glink, I. R. (1996). *Ten steps to home ownership: A workbook for first-time buyers*. New York: Three Rivers Press.
5. Goodman, J. (1999). The changing demography of multifamily rental housing. *Housing Policy Debate*, 10, 31-57.
6. Goss, R. C., & Campbell, H. L. (2008). The evolution on residential property management: From caretaker to income maximization managers. *Housing and Society*, 35(1), 5-20.
7. Goss, R. C., Beamish, J. O., & Bailey, B. B. (2011). Multifamily rental housing: An alternative for leading edge boomers. *Proceedings of 2011 Annual Conference of the Housing Education and Research Association*, 87-92.
8. Hall, L. M., & Hula, R. C. (1997). Resident initiatives in public housing. *Housing and Society*, 24(1), 75-92.
9. James III, R. N. (2007). Multifamily housing characteristics and tenant satisfaction. *Journal of Performance of Constructed Facilities*, 21(6), 472-480.
10. James III, R. N. (2008a). An economic model of asymmetric information, dissatisfaction, and resident turnover in rented multifamily housing. *Housing and Society*, 35(1), 59-76.
11. James III, R. N. (2008b). Residential satisfaction of elderly tenants in apartment housing. *Social Indicators Research*, 89(3), 421-437.
12. James III, R. N., & Carswell, A. T. (2008). Home sweet apartment: A text analysis of satisfaction and dissatisfaction with apartment homes. *Housing and Society*, 35(1), 91-111.
13. Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2011). *America's rental housing: Meeting challenges, building on opportunities*. Retrieved from <http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/americasrentalhousing-2011.pdf>
14. Kelley, E. N. (2003). *Practical apartment management* (5th ed.). Chicago, IL: Institute of Real Estate Management.
15. Kim, C., & Choi, M. (2007). Region-specific difference in preference for public housing: An empirical analysis of random intercept logit model. *Journal of Korea Planners Association*, 42(2), 113-122.
16. Krueckeberg, D. A. (1999). The grape of rent: A history of renting in a country of owners. *Housing Policy Debate*, 10, 9-30.
17. Kwon, D., & Ko, J. (2010). Comparative analysis on the public rental housing policy for the lowest income tenants through the residential satisfaction survey. *Journal of Korea Planners Association*, 45(4), 43-55.

18. Lee, C. (2011). Residential satisfaction of married families by the type of housing tenure and housing. *Journal of the Korean Housing Association*, 23(1), 9-17.
19. Lee, H., & Emmel, J. (2008). Determinant of energy saving practices of limited income multifamily housing residents. *Housing and Society*, 35(1), 77-90.
20. Lee, H., Beamish, J. O., & Goss, R. C. (2008). Location preference of multifamily housing residents. *Housing and Society*, 35(1), 41-58.
21. Lee, H., Goss, R. C., & Beamish, J. O. (2007). Influences of lifestyle on housing preferences of multifamily housing residents. *Housing and Society*, 34(1), 11-30.
22. Paris, D. E., & Kangari, R. (2005). Multifamily affordable housing: Residential satisfaction. *Journal of Performance of Constructed Facilities*, 19(2), 138-145.
23. Rodriguez, E., Mead, J. P., Laquatra, J., & Chandra, P. (1998). Injury prevention in public housing: Do insurance incentives work? *Housing and Society*, 25(3), 23-42.
24. van Vliet, W. (Ed.) (1998). *The encyclopedia of housing*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications, Inc.
25. Varady, D. P., & Lipman, B. J. (1994). What are renters really like? Results from a national survey. *Housing Policy Debate*, 5, 491-531.
26. Yang, S., & Kim, M. (2011). A comparative study of residential mobility between home-owning households and renting households. *Journal of Korean Home Management Association*, 29(3), 13-22.

접수일(2012. 2. 27)
수정일(1차: 2012. 4. 2)
게재확정일(2012. 4. 12)