creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공기업정책학 석사 학위논문

주거비부담 및 주택금융서비스가 주거만족도에 미치는 영향

- 신혼부부가구를 중심으로 -

2016년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

이 혁 진

주거비부담 및 주택금융서비스가 주거만족도에 미치는 영향

- 신혼부부가구를 중심으로 -

지도교수 김 순 은

이 논문을 공기업정책학 석사 학위논문으로
제출함
2016년 5월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
이 혁 진

이혁진의 석사 학위논문을 인준함
2016년 7월

위 원 장 최 태 현 (인)

부위원장 박 정 훈 (인)

위 원 김 순 은 (인)

국문초록

주요어 : 주거만족도, 주거비부담, 주택금융서비스, 신혼부부가구,
저출산, 슈바베지수,
학 번 : 2015-24430

주거만족이란 그 주거에 거주하는 거주자에 의한 주관적 평가를 말하는 것으로, 거주자가 자신의 주거에 대해 불만을 느끼면 마음의 평정을 잃고, 스트레스가 쌓이게 되는데 이것은 정신질환을 유발하기도 한다. (배옥희, 1985) 이러한 관점에서 볼 때에 주거만족여부가 인간의 생활과 삶의 질에 기여하는 바가 크며 이는 매우 중요한 영역이라 하겠다.
그러므로 주거만족도를 높이는 요소들을 발견하여 제시하고 주거만족을 높일 수 있는 환경을 조성해 주는 것은 인간이 보다 만족스런 생활을 하도록 하는 것을 가능하게 해 준다. 이러한 관점에서 신혼부부가구의 주거만족에 영향을 주는 변인을 살펴보고 분석하는 것은 큰 의의가 있다고 할 수 있을 것이다. 신혼부부가구의 주거만족은 실질적인 주거안정을 초래하고 주거안정으로 인한 심리적 안정은 출산율제고에 긍정적인 효과를 주어 우리사회의 저출산 문제를 해결하는데 궁극적으로 도움이 될 것으로 기대할 수 있기 때문이다.

저출산의 여러 원인중 주거부담은 양육비·교육비부담과 더불어 저출산의 중요한 원인으로서 본 연구에서는 저출산으로 야기되는 문제의식과 주거관점과 저출산 문제의 연계성을 고려하여 저출산 문제해결의 핵심대상이자, 주택금융시장에서 제약이 크고, 첫 주택구매의 실수요자이며, 주거선택과 주거이동이 빈번하다는 특성을 가진 신혼부부가구를 대상으로 슈바베지수로 정의된 주거비부담과 주택금융 서비스품질 즉, 주택구입 등을 위한 각종 대출상품을 이용하는데 정보의 취득 및 접근이 편리했는지를

의미하는 주택금융상품접근도와 대출상품의 대출한도, 금리, 조건 등 대출상품의 내용 및 이용에 얼마나 만족했는가를 의미하는 주택금융상품만족도가 신혼부부가구의 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지를 실증분석하여 신혼부부가구의 대상의 주거복지 정책의 수립에 시사점을 도출하고자 하였다.

실증분석 결과 주거비부담의 경우는 신혼부부가구의 주거만족도에는 별다른 영향을 주지 못하는 것으로 나타났는데 통계적으로도 유의미한 결과를 얻지 못하였다. 신혼의 시기는 인생의 새로운 시작점이자 부모로부터 독립하는 전환기로서 삶과 미래에 대한 기대와 희망이 가득하고 신혼부부가구대상의 주거실태조사결과도 실제 거주하는 주거환경에 대하여도 대부분 만족한다고 응답하였는데 신혼부부가구의 경우에는 만족하는 주거환경을 위해 지불하는 주거비에 대하여 기꺼이 감내 할 수 있다는 것을 유추해 볼 수 있다. 주택금융상품접근도의 경우는 신혼부부가구의 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고 통계적으로도 유의미하게 분석이 되었다. 신혼부부가구계층의 특성을 감안할 때 주택구매와 주거이동을 위하여 주택금융상품정보를 취득하는데 접근이 편리한 금융환경을 조성하는 것이 신혼부부가구의 주거만족을 높일 수 있음을 보여주는 것이다. 마찬가지로 주택금융상품만족도의 경우에도 신혼부부가구의 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고 통계적으로도 유의미하게 분석을 보여주었다. 이는 신혼부부가구의 사회·경제적 상황과 요구를 반영한 다양한 주택금융상품의 개발 및 보급이 신혼부부가구의 주거만족을 높이기 위하여 필요함을 의미한다.

이러한 실증분석 결과를 토대로 신혼부부를 위한 주거비부담완화와 주택금융환경의 관점에서 다음과 같은 정책적 시사점을 제시하였다.

주거부담의 주요 요인으로는 월세(임대료), 대출금과 융자금의 비용이 포

함되어 있는데, 월세(임대료)인상을 제한하는 등의 월세(임대료)의 안정화 정책을 지속적으로 강화하는 것이다.

아울러 주택금융서비스는 전반적으로 서비스품질을 올리는 정책이 필요하고 구체적으로 주택금융상품접근성을 높이기 위해서는 신혼부부가구가 주택금융상품정보에 쉽게 다가갈 수 있도록 하는 홍보정책의 수립 및 시행이 필요하며 신혼부부가구용 주택금융상품에 대한 홍보물을 구비하여 금융기관뿐만 아니라 공공기관인 주민센터 등에서 제공하고 아울러 웨딩산업관련 사업장에서도 주택금융서비스자료를 제공하고 인터넷과 모바일 환경에서 항시 접근이 가능토록 하는 서비스를 제공하는 것이다.

주택금융상품만족도를 높이기 위해서는 신혼부부가 첫 주택 구매의 실수요자라는 점과 원하는 주거환경으로의 주거이동이 빈번한 특성이 있다는 점을 고려하면, 주택마련 등의 금융에 대한 수요는 필연적으로 일어나므로 신혼부부가구의 요구에 맞춘 다양한 금융상품의 개발과 제공이 시급하다. 현재는 신혼부부전용 주택금융상풍이 다양하지 못하고 저소득자등을 대상으로 하는 금융상품에 약간의 금리우대를 주는 형태가 대다수이기 때문이다. 특화된 상품개발에 정부의 노력이 더욱 필요한 것이다. 최근 정부가 주택자금 부족에 시달리는 신혼부부를 위해서 전세대출 한도를 상향조정하고 대출금리를 낮추는 등의 주택금융환경의 변화를 유발하는 주택금융지원정책은 신혼부부의 주거만족을 높여 주거안정을 실현하고 더 나아가 저출산 문제를 해결할 수 있는 올바른 정책의 판단과 방향이라 볼 수 있을 것이다.

목 차

제 1 장 서론 ····· 1

제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1

제 2 절 연구의 범위와 방법

1. 연구의 범위 ····· 5

2. 연구의 방법과 구성 ····· 7

제 2 장 이론고찰 및 분석틀 ····· 10

제 1 절 주거만족도 개념 및 선행연구 검토 ····· 10

1. 주거만족도 개념 및 의의 ····· 10

2. 주거만족도 영향요인 ····· 14

3. 생활만족과 주거비관련 연구경향 ····· 24

제 2 절 신혼부부 주택정책과 주거특성에 대한 연구경향 ·· 30

1. 우리나라 주택정책의 목표와 특성 ····· 30

2. 우리나라 신혼부부 주택정책 ····· 41

1) 신혼부부관련 주택정책 ····· 41

2) 주거관점의 저출산 문제와 정부의 저출산 대책 ····· 47

3. 신혼부부가구의 정의 및 특성 ····· 50

4. 신혼부부가구 선행연구 ····· 53

제 3 절 서비스품질에 대한 연구경향 ····· 57

1. 서비스품질의 개념 및 특성 ····· 57

2. 서비스품질 연구경향 ····· 58
제 4 절 연구모형과 연구가설 설정 ····· 59
1. 연구모형 설정 ····· 59
2. 가설설정 및 분석방법 ····· 63

제 3 장 실증 분석 ····· 66
제 1 절 연구자료 및 분석방법 ····· 66
제 2 절 응답가구의 일반적 특성 ····· 70
제 3 절 변수의 요인분석, 신뢰도분석 및 상관분석 · 72
제 4 절 주거만족도 다중회귀분석 ····· 75
제 5 절 소 결 ····· 79

제 4 장 결 론 ····· 81
제 1 절 정책적 함의 ····· 81
제 2 절 한국토지주택공사(LH)의 역할 ····· 85
제 3 절 연구의 한계 ····· 88

부 록 ····· 89
참고문헌 ····· 92
Abstract ····· 97

표 목차

[표 1-1] 생산가능인구 추정 ····· 2
[표 1-2] 연구의 흐름 ····· 9
[표 2-1] 해외의 주거만족관련 연구에 사용된 주요 영향요인 ··· 16
[표 2-2] 국내의 주거만족관련 연구에 사용된 주요 영향요인 ·· 22
[표 2-3] 우리나라 주택정책의 목표와 정책수단 ····· 34
[표 2-4] 우리나라 도시화율 추이 ····· 35
[표 2-5] 우리나라 주택정책 기조와 정책수단 ····· 36
[표 2-6] 주택보급률 ····· 38
[표 2-7] 천명당 주택호수 ····· 39
[표 2-8] 주택 점유형태별 비율 ····· 39
[표 2-9] 1인당, 가구당 주거면적(전용) 추이 ····· 39
[표 2-10] 가구당 사용방수 추이 ····· 40
[표 2-11] 우리나라 신혼부부가구관련 주택정책 ····· 41
[표 2-12] 신혼부부 특별공급대상 및 소득, 자산기준 ····· 42
[표 2-13] 신혼부부 특별공급의 청약 우선순위 ····· 43
[표 2-14] 신혼부부 전세임대 연도별 공급실적 ····· 43
[표 2-15] 신혼부부관련 주택대출상품 ····· 42
[표 2-16] 1인가구 추이 ····· 47
[표 2-17] 우리나라 저출산관련 정책목표와 과제 ····· 48
[표 2-18] 국내의 신혼부부가구 연구에 사용된 주요 독립변수 56
[표 2-19] 연구모형 ····· 60
[표 2-20] 주거만족도 측정을 위한 구분항목 ····· 61
[표 2-21] 변수의 조작적 정의 ····· 62

[표 3-1] 신혼부부가구 주거실태 조사내용 ····· 67
[표 3-2] 신혼부부가구 주거실태조사 요약 ····· 67
[표 3-3] 응답자가구의 일반적 특성 ····· 71
[표 3-4] 종속변수 구성문항의 요인분석 및 신뢰도분석결과 ··· 73
[표 3-5] 연속형 변수의 기초 통계량 ····· 73
[표 3-6] 연속형 변수의 상관분석 ····· 74
[표 3-7] 단계별 다중회귀분석 요약 ····· 76
[표 4-1] 슈바베지수에 사용된 주거비 지출항목 ····· 82
[표 4-2] 주택금융상품만족도 응답빈도 ····· 83

그림 목차

[그림 2-1] Francescato의 주거만족 모델 ····· 13
[그림 2-2] 행복주택 평면사례 ····· 44
[그림 2-3] 저출산·인구고령화 원인 ····· 47
[그림 2-4] 신혼부부가구의 특성 ····· 52

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

주거만족이란 그 주거에 거주하는 거주자에 의한 주관적 평가를 말하는 것으로, 거주자가 자신의 주거에 대해 불만을 느끼면 마음의 평정을 잃고, 스트레스가 쌓이게 되는데 이것은 정신질환을 유발하기도 한다. (배옥희, 1985) 이러한 관점에서 볼 때에 주거만족여부가 인간의 생활과 삶의 질에 기여하는 바가 크며 이는 매우 중요한 영역이라 하겠다.

그러므로 주거만족도를 높이는 요소들은 발견하여 제시하고 주거만족을 높일 수 있는 환경을 조성함은 인간이 보다 만족스런 환경에서 생활하도록 하는 것을 가능하게 해 주며, 이러한 관점에서 신혼부부가구의 주거만족에 영향을 주는 변인을 살펴보고 분석하는 것은 큰 의의가 있다고 할 수 있을 것이다. 신혼부부가구의 주거만족은 실질적인 주거안정을 초래하고 주거안정으로 인한 심리적 안정은 출산율제고에 긍정적인 효과를 주어 저출산 문제를 해결하는데 궁극적으로 도움이 될 것으로 기대할 수 있기 때문이다.

국외연구에서는 주거안정 여부에 따라 혼인시기가 결정되고 출산수준과도 관련성이 있다는 연구가 다수 있고 국내연구에서도 주택유형, 주택비용부담, 점유형태 등의 주거행태가 결혼과 출산에 중요한 영향력을 미치고 있으며, 주거행태에 따라 출산력 차이가 발생한다는 연구결과를 고려할 때 저출산 문제해결의 핵심 정책대상인 신혼부부가구의 주거부담을 덜어주고 주거만족을 높이는 정책이 시급하다.

최근 정부는 신혼부부의 주거 안정을 위한 정책을 강화하고 있다. 예를 들면, 주거비부담을 완화하기 위하여 결혼한 지 5년이 되지 않은 신혼부

부나 예비 신혼부부가 주택구입이나 전세자금을 대출받을 때 우대 금리가 적용되고 대출한도도 확대하는 주택금융지원정책과 신혼부부들이 입주할 수 있는 행복주택, 전월세 임대주택 등의 건설과 특별공급을 늘이는 공급확대 정책이다. 이렇게 신혼부부의 주거 안정을 강화하는 정부의 정책적 배경은 무엇인가? 정부의 주택금융지원정책은 신혼부부의 주거안정에 긍정적인 영향을 미칠까? 신혼부부의 주거안정을 위해서는 어떤 정책이 강화되어야 하는가? 라는 정책적 의문들이 본 연구의 배경이 되었다.

정부의 신혼부부의 주거 안정을 위한 정책강화는 우리나라의 저출산 문제와 직접적으로 연관되어 있다고 할 수 있다. 통계청의 장래인구추이 통계에 따르면 우리나라의 생산가능인구[1]는 급속히 감소해 2050년에는 2,535만명으로 2016년 3,704만명을 정점으로 1,000만명 이상 줄어들 것으로 예측하고 있다. 생산가능인구의 빠른 감소는 국가의 경제능력을 포함한 모든 잠재적 성장능력의 급격한 저하를 불러온다는 측면에서 매우 우려스럽다.

[표1-1] 생산가능인구(15~64세)추정

년도 / 구분	2015	2016	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
인구 (천명)	36,953	37,039	36,563	34,902	32,893	30,890	28,873	27,171	25,347	23,817	21,865

출처: 통계청, 장래인구추이(2011.12)

정부의 통계자료에 의하면 65세 이상의 노인의 인구구성비는 2015년 13.09%에서 매년 증가하여 2050년에는 37.39%에 이를 것으로 예측하고, 노년부양비[2]도 2015년 17.9에서 매년 증가하여 2050년에는 71.0으로 급

1) 생산가능인구란 경제활동을 할 수 있는 연령의 인구로서 생산가능연령인 15-64세에 해당하는 인구를 말한다.
2) 노년부양비=(65세이상인구)/(15~64세인구)*100

격히 증가하는 것으로 예측하고 있다. 이러한 인구구조의 변화로 국가의 생산은 축소되고 내수시장의 소비여력이 감소되어 국가경제전반의 성장능력이 저하 되는 것인데, 생산가능인구가 급격히 감소되는 근본적인 원인은 출산율이 낮은데서 기인한다고 볼 수 있다.

정부도 저출산의 문제를 국가의 생존과 미래와 직결되는 중요한 문제로 인식하고 2005년 9월부터 저출산·고령화기본법[3]을 제정·시행하여 '저출산·고령화기본계획'을 수립하여 추진 중에 있으나 관련문제를 해결하는데는 역부족인 실정이다.

출산율 제고를 위한 정부정책은 대체적으로 모성보호와 양육지원 등을 중심으로 이루어져 왔는데, 저출산의 다른 원인요인으로 제기되고 있는 주거부담, 주택·도시환경 등의 문제는 상대적으로 체계적으로 다루지 못한 것이 사실이다. 그 중에서도 주거부담은 양육비·교육비부담과 더불어 저출산의 중요한 원인으로 주거부담으로 인하여 결혼과 출산을 미루는 예비부부 및 신혼부부가구를 위한 세심한 주거부담 경감정책을 개발하는 것은 저출산 문제해결에 중요하다.

본 연구에서는 저출산 문제해결의 핵심계층인 신혼부부가구의 특성과 정부의 신혼부부 주거안정정책으로부터 주거만족에 영향을 미치는 변인을 도출하고 분석하고자 하는데 첫째, 슈바베지수[4]로 정의된 주거비부담이

---

3) 저출산·고령화법의 목적은 "저출산 및 인구의 고령화에 따른 변화에 대응하는 저출산·고령사회정책의 기본방향과 그 수립 및 추진체계에 관한 사항을 규정함으로써 국가의 경쟁력을 높이고 국민의 삶의 질 향상과 국가의 지속적인 발전에 이바지함을 목적으로 한다."고 되어있으며 현재 3차 '저출산·고령화기본계획을 수립하여 추진 중에 있다.

4) 슈바베지수란? 가계의 총소비지출에서 전월세 비용이나 주택 관련 대출상환금, 세금, 보험 등 주거비가 차지하는 비율을 말한다. 1868년 독일 통계학자 슈바베가 만든 이론이다. 선진국에서는 이 지수를 빈곤의 척도로 사용하는데 이 지수가 25%를 넘으면 빈곤층에 속한다고 본다.

신혼부부가구의 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지 분석하는 것이다. 분석을 통하여 주거비부담과 주거만족간의 영향을 알 수 있을 것이다. 둘째, 주택금융 서비스품질 즉, 주택구입 및 전세대출 등을 위한 주택금융상품의 이용자가 주택금융정보에의 접근이 얼마나 편리했는지, 대출한도나 대출금리 등의 대출상품에 내용에 대하여 얼마나 만족했는지가 신혼부부의 주거만족도에 어떠한 영향을 주는지 분석하는 것이다. 이것을 분석하면 정부의 주택금융지원정책이 신혼부부의 주거만족에 미치는 영향을 알 수 있을 것이다. 셋째, 이러한 분석결과를 토대로 향후 정부의 주택금융 지원정책이 신혼부부가구의 주거만족 및 주거안정에 실질적으로 기여할 수 있도록 관련정책에 시사점을 도출하는 것이다. 여기에 이 연구의 목적과 필요성이 있다.

본연구의 차별성으로는 첫째, 연구대상의 차별화로서 기존연구와는 다르게 결혼 5년 이하의 신혼부부가구만을 대상으로 하여 특정계층의 주거만족에 대한 분석을 시도한 점이다. 둘째, 새로운 변인을 도출함으로써 변인의 차별화를 시도한 것이다. 기존의 주거만족의 변인으로서는 크게 주거특성(주택소유, 방의수, 주택가격, 주택규모, 주택의 질, 주거환경, 주택관리방식), 인구통계학적 특성(교육수준, 연령, 인종, 성별), 사회·경제학적 특성(사회계층, 공공서비스, 거주자특성, 사회적연고, 이웃), 사회·심리학적특성(이웃관계, 이웃특성)이 사용되었으나, 주택금융상품접근도와 주택금융상품만족도라는 주택금융서비스관련 변수를 도출하여 신혼부부가구의 주거만족도에 어떠한 영향을 있는지에 대한 분석을 시도 한 점이다. 주택수요의 핵심계층인 신혼부부가구만을 대상으로 한 주거만족도 연구는 신혼부부관련 주택정책수립과 실행에 많은 정책적 함의를 도출할 것으로 생각된다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구에서는 혼인 후 5년 이내의, 전국의 2,600여 쌍의 신혼부부를 대상으로 한다. 국토교통부는 신혼부부의 주거안정 정책개발을 목적으로 2014년부터 주거실태조사를 실시하고 향후에도 매년 신혼부부가구를 대상으로 주거만족, 주거비, 주거이동, 선호정책, 가계 등의 주거실태 조사하여 패널데이터를 구축하기로 하는데 이렇게 정부차원에서 신혼부부가구만을 대상으로 하여 주거실태조사를 실시한 배경에는 신혼부부가구의 주거실태조사 자료가 정부가 추진 중인 행복주택, 임대주택, 주택공급제도, 대출제도 등의 각종 주택관련 정책의 수요파악 및 효과의 검증에 필요하다고 판단했기 때문이다.

본 연구에서는 주거비부담과 주택금융서비스품질이 신혼부부가구의 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는가를 분석하고자 한다. 신혼부부가구는 주거안정을 위한 경제적 토대가 불안정하나 첫 주택구매의 실수요자이고 더 나은 주거환경을 위해 주거이동이 빈번하다는 특성을 가진 계층임을 감안하여 경제적 불안정으로 인한 주거비부담과 첫 주택구입과 좋은 주거환경으로의 이동을 위한 비용을 마련하기 위해서는 주택금융상품의 이용이 필수적인바 주택금융 서비스품질이 신혼부부의 주거만족에 어떠한 영향을 미치는가에 대한 논의를 하는 것은 신혼부부가구의 주거만족을 높이는 변인을 분석하여 주거만족을 높일 수 있는 주거환경을 조성하고 주거안정을 실현하는데 의미가 있기 때문이다.

주거만족도를 평가하는 접근방법은 크게 주거만족도의 영향요인인 가구

의 특성과 주택의 특성 중 어디에 초점을 두느냐로 구분할 수 있다. 첫 번째 방법은 분석의 초점을 가구의 사회경제적인 특성인 소득, 학력, 직업 등의 사회경제학적 지위와 주택소유형태, 거주주택유형 등에 두어 만족도를 분석하는 구성적 접근방법(composition approach)이며, 두 번째 방법은 물리적 배경으로서의 주택의 성격에 분석의 초점을 두는 맥락적 접근방법(contextual approach)이다.

본 연구에서는 구성적 접근방법을 주로 사용하되 주택이나 지역 환경 등의 물리적 배경보다는 신혼부부가구의 특성을 중심으로 도출된 사회·경제적 환경을 중심으로 주거만족도를 분석하고자 한다.

2. 연구의 방법과 구성

본 연구는 주거만족도 관련 연구, 신혼부부 주택정책 및 관련 연구경향, 서비스품질 관련 연구경향을 살피는 문헌연구방법과 통계분석을 통한 계량적 연구방법을 사용한다. 문헌연구에서 주거만족도와 관련해서는 국내·외의 선행연구 검토를 통해 주거만족도의 개념과 의의, 연구경향과 전통적인 주거만족 영향요인을 분석하고 생활만족도와의 연계성 등을 살펴봄으로써 본 연구의 종속변수와 독립변수를 도출한다. 신혼부부 주택정책의 연구를 통하여 우리나라의 주택정책의 목표와 특성을 살펴보고 신혼부부를 위한 주택정책의 내용과 저출산·고령화 대책의 내용도 아울러 살펴본다. 신혼부부 선행연구 검토를 통해서는 신혼부부가구가 가지는 특성을 도출한다. 끝으로 서비스품질과 고객만족간의 연구내용을 통하여 주택금융서비스와 관련한 독립변수를 도출한다. 통계분석에서는 연구대상의 특성과 연구이론을 감안하여 도출된 변수간의 통계분석을 실시한다.

통계분석을 위한 기초자료는 국토교통부의 주관[5]하에 2014년 9월15일부터 11월28일까지 총74일 동안 전국의 혼인신고 후 5년차까지의 신혼부부 2,600여 쌍을 대상으로 진행된 '신혼부부 주거실태 패널조사' 자료를 사용하였다.

본 논문의 구성은 다음과 같다.

---

5) 신혼부부가구 주거실태패널조사는 국토교통부 주택정책과가 주관하였으며, 조사의 기획, 조사표 개발, 조사결과 분석 및 보고서 작성, 공표 등은 국토교통부의 위탁을 받아 한국토지주택공사(LH) 토지주택연구원이 전담하였고, 표본설계 및 패널구축, 조사는 ㈜한국갤럽조사연구소에서 진행하였다.

제2장에서는 종속변수인 주거만족도에 대한 선행연구를 검토하여 주거만족도의 개념과 의의에 대하여 알아보고, 주거만족도의 연구경향과 다양한 영향요인을 중심으로 살펴볼 것이다. 또한 주거만족도와 삶의 질 혹은 생활만족도와의 연관성도 살펴볼 것이다. 이를 통해 신혼부부가구의 특성과 관련한 변수들의 도출을 유도하고 연구에 필요한 분석틀을 제시한다. 신혼부부 주택정책과 관련연구경향에서는 우리나라 주택정책의 목표와 특징을 살펴보고 관련 연구를 통해 신혼부부의 정의 및 신혼부부가구의 특성을 도출하여 정리한다. 특히 신혼부부의 주거안정을 위한 정책내용을 정리하고 주거관점의 저출산 문제와 정부대책을 살펴본다.

마지막으로 서비스품질과 고객만족간의 연구경향을 살펴서 이를 통해 주택금융상품서비스와 신혼부부가구 주거만족간의 변수의 도출을 유도한다.

제3장에서는 '신혼부부가구 주거실태 패널조사' 결과를 토대로 자료의 일반적인 특성을 분석하고 변수들의 요인분석, 상관분석 및 신뢰도분석을 통하여 변수정의의 적절성을 확인하고 주거비부담(독립변수), 주택금융상품접근도(독립변수), 주택금융상품만족도(독립변수)가 신혼부부가구 주거만족도(종속변수)에 미치는 영향이 통계적으로 유의한지 단계별 다중회귀분석을 시행하여 검증한다.

제4장에서는 제3장의 주거만족도 분석결과를 토대로 정책적 함의를 도출하고 토지·주택정책의 집행하는 대표적 공기업인 한국토지주택공사의 향후 역할에 대한 의견을 제시하고 아울러 본 연구가 가지는 의의와 한계점을 제시한다.

이상의 논의과정을 요약하면 [표1-2]과 같다.

[표1-2] 연구의 흐름

연구의 배경과 목적

⇓

이론적 배경 고찰
▪ 주거만족도의 개념 및 선행연구 고찰 ▪ 신혼부부 주택정책과 주거특성 관련 연구 고찰 ▪ 서비스품질의 개념 및 연구경향 고찰

⇓

연구의 분석틀 설정 및 가설 설정

⇓

실증분석
▪ 분석자료의 일반적 특성(빈도분석) ▪ 변수정의 적정성 검증 (요인분석, 상관분석 및 신뢰성 분석) ▪ 주거만족도에 미치는 영향력 유의성 분석 (다중회기분석)

⇓

결론, 정책적 함의, LH역할, 연구의 한계

제 2 장 이론고찰 및 분석틀

제 1 절 주거만족도 개념 및 선행연구 검토

1. 주거만족도 개념 및 의의

개인의 만족감은 기대나 욕구실현의 정도에 따라서 주관적으로 느끼는 감정이다. 여러 만족감 중에서 주거만족도(residential satisfaction)는 주거욕구의 충족정도를 주택에 대한 기대감·열망·경험 등에 비추어 비교함으로써 현재 거주하는 주택과 지역 환경에 대하여 내리는 평가의 결과로서 주거선호의 경향을 예측할 수 있는 것이라 정의한다.(임만택, 1990)

즉, 주거만족도는 거주주택과 지역 환경에 대한 기대감과 욕구 및 평가와 관련된 충족 정도에 대하여 거주자가 부여하는 주관적인 평가결과라 볼 수 있다.

또한, 주거만족도는 거주자가 생활을 영위하는 주택 및 지역환경에 대한 긍정적 또는 부정적 느낌을 의미한다고 할 수 있다. 주거환경에 대한 기대치와 비교되는 주관적 평가가 주거환경에 대한 만족이며, 주거환경의 만족에 따라 더 바람직한 주거환경으로의 선택과 이동여부를 결정하게 한다. 단, 주거만족은 개인적으로 체험한 실제적이고 현실적인 상황인식이므로 거주자가 체험하지 못한 환경에 대한 평가는 불가능하며, 거주자의 욕구수준과 정도가 변화함에 따라서 주거만족이 달라지는 속성을 가지고 있다고 할 수 있다.

주거만족은 주택이라는 고유한 특징으로 인해 일반적인 재화나 상품에 대한 고객만족과는 차별성이 있다. 첫째로 주택은 주거만족에 대한 욕구

및 기대가 현재 상태뿐만 아니라 미래에 대한 평가가 반영된다고 하는 점이다. 둘째는 주거만족도는 주택이라는 물질적 가치와 함께 거주자들의 주거환경 및 사회적 상호관계에 대한 정서적 반응의 표현이기도 하므로 주택의 물리적 변수 뿐 만 아니라 주거환경의 다양한 변수와 연관성을 가지게 된다. 따라서 주거만족도는 주거환경의 물리적 측면뿐만 아니라 사회적, 형태적 측면의 성능을 평가하는 중요한 기준이 된다.(최용부, 2005)

주거만족에 대한 개념에서 볼 수 있듯이 주거만족도를 평가하는 데는 거주자 개인의 주관적인 요소가 많이 개입하나, 주거만족도에 관한 연구는 거주자 입장에서 거주하는 주택과 지역환경 즉, 전반적인 주거환경 및 생활에 대한 평가와 함께 나아가 생활만족이나 생활의 질과 같은 넓은 개념의 유용한 예측변수라는 점에서 의의가 있다. 많은 연구들이 생활만족과 생활의 질, 행복감이 사람들의 주거만족과 관련되어 있다고 밝히고 있다. 이러한 특성 때문에 국민들의 주거안정을 위한 주택정책의 중요한 방향수립, 공동주택 등의 설계기준 수립 등 물리적인 주거환경의 개선을 위해서 주거만족도 연구가 이루어져 왔다.

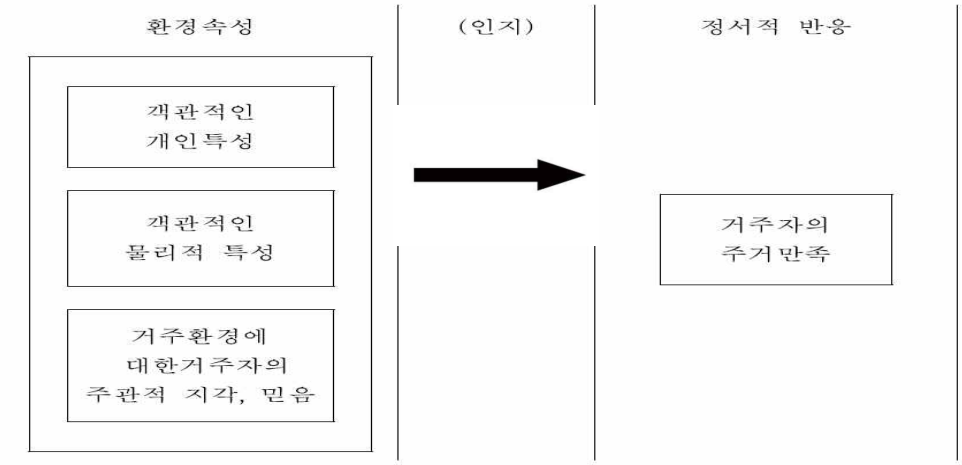
Fried 및 Gleicher는 주거만족도의 개념을 중요하다고 강조했는데 다양한 거주개념과 행태 중에서도 거주자의 만족도가 주거환경의 질을 평가하는 데 적합한 기준이라고 하였고 그 후로도 많은 연구자가 만족도를 주요개념을 한 주거환경과 행태에 관한 이론을 제안하였다.(최용부, 2005)

Francescato는 주택정책의 효과성을 평가하는 기준으로 주거만족도가 유용하다고 하였다. 정부의 주택정책은 건설경제 활성화, 관련 산업촉진, 주거환경개선, 공중보건증진 등의 부차적인 결과도 중요하지만 주택시장에서 주택취득을 할 수 없는 계층에게 적절한 주거환경을 제공하는 것이 가장 중요하고 주택정책의 효과성을 평가하기 위한 기준으로 주거만족도

에 주목하여 시장의 수요와 공급의 매커니즘을 통해 자신들의 선호와 기대, 요구 등을 표현할 수 없는 소득계층의 의견 청취 수단으로서 공공임대주택(public rental housing)에 대한 주거만족도 연구가 중요하다고 주장하였다. 또한, Francescato는 그림[2-1]에서와 같이 개인특성, 주택의 물리적 특성, 거주환경에 대한 주관적 기대가 인지를 통해 평가되어 주거만족이 결정된다는 주거만족모델을 제시 하였다.

민간 부문이 공급하는 사적재화의 경우 시장에서의 수요자 반응을 통하여 수요자의 니즈와 불만족사항을 파악하여 문제점을 개선할 유인이 공공부문이 공급하는 재화보다 더 크다고 판단되는데 그 이유는 공공부문이 예산제약 및 각종절차 및 규제 등으로 인해 수요자가 재화에 대해 만족하는지에 대한 즉각적인 파악과 대처가 힘들기 때문이다. 이러한 측면에서 거주자의 주거만족도를 면밀히 분석하여 주택정책에 체계적으로 반영하는 것은 정책대상자의 편익을 높일 수 있고 공급자 입장에서는 자원의 효율적 활용과 배분이 가능한 것이다.

[그림2-1] Francescato의 주거만족 모델



출처: Yeol choi(1993)에서 인용

해외의 경우 주거만족에 대한 연구는 주로 두 가지 측면에서 이루어져 왔는데 한 측면은 주거이동(residential mobility)과 주거재생 계획(relocation plan)의 예측변인으로 주거만족을 이용하는 것이고, 다른 측면은 주거만족을 물리적 환경의 질을 판단하기 위하여 사용한 것이다. (Yeol Choi, 1993)

우리나라의 경우 주거만족에 관한 연구는 1960년대 후반부터 주거만족을 결정짓는 요인에 대한 연구로부터 주거만족에 영향을 미치는 인구·사회학적 변수를 중심으로 연구가 있었으며, 그 이후 주택의 물리적·환경적 특성에 제한되었던 변수가 확대되어 이웃 간의 관계, 사회심리 등 다양한 주거만족 지표들이 추가 개발 되었다. 변수와 더불어 다양한 주거유형에 대한 주거만족도 연구가 이루어졌는데 그 중 공동주택에 대한 주거만족도 연구가 많이 이루어졌다. 공동주택이 우리나라 주택유형에서 차지하는 비율이 70%가 넘은 것으로 2010년 주거실태조사에서는 파악되는 것을 감안하면 당연하다고 할 수 있다. 주거만족요인을 추출하여 주택설계관련 법령 및 기준에 개선점을 도출하는 연구에서 주택단지관리, 범죄예방 및 안전, 사회적 차별방지의 중요성을 강조하는 연구까지 다양한 관점과 방향에서 주거안정을 위한 주택정책의 수립과 집행을 위한 시사점을 도출하기 위해서도 주거만족도 연구가 많이 활용되었다.

2. 주거만족도 영향요인

주거만족에 대한 영향요인은 주택 자체 혹은 부대시설환경 등의 물리적인 시설의 기준, 지역의 여러 사회적 환경에 대한 기준, 소득이나 임대료 등의 경제적 기준, 이웃과의 소통 및 신뢰 등의 심리적 요인 등을 중심으로 다양한 변수가 개발되어 연구가 진행되어 왔다.

1970년대부터 미국에서 주거만족의 연구가 활발하게 이루어지는데 처음에는 주택단위의 물리적인 환경에 대한 분석에서 시작하여 점차 근린주구와 지역사회로 연구의 범위가 확장되었다. 연구된 변수도 방수 및 구조 등의 주택내부의 시설변수에서 주택단지의 시설물, 지역 환경 등의 특성을 반영하여 진행된 것이다. 근래에는 저소득층을 대상으로 하여 사회·심리적요소가 주거만족에 어떠한 영향을 미치는가에 대한 연구에 관심을 기울이고 있다.(남영우 외, 2007)

주거만족의 연구들은 Francescato(1974)에 의해 주거만족 모델이 제시된 후 실증적인 연구들이 활발하게 진행되었다.(최용부, 2005)

Onibokum(1974)는 주거만족도를 측성하기 위한 체계적 분석의 틀을 적용하여 주택의 물리적 환경(침실, 소음, 외관, 배치 등)에 초점을 둔 28개의 주거변수(Dwelling subsystem), 지역환경(학교, 근린생활시설, 출퇴근여건 등)에 초점을 둔 27개의 환경변수, 주택관리(관리용이성, 임대료, 프라이버시보호, 관리규칙 등) 측면에 초점을 둔 관리변수를 이용하여 주거만족도의 상대적인 영향을 비교하였다.

Western(1974)은 주거환경에 대한 거주자의 만족도를 비교하기 위하여 도시외곽 및 도심에 있는 공공아파트의 거주자를 대상으로 주거만족도를 비교연구 하였다. 분석결과 도시외곽 및 도심의 거주자에 따라 만족하는 요인이 다르게 나타남을 알 수 있었고 싱가포르 주택정책에 시사점을 제

시 하였다.

Galster(1987)는 거주자의 주거욕구(needs) 및 열망(aspiration)과 현실에서의 주거환경에 대한 인식의 차이라고 정의하면서, 각 개인의 주거만족은 거주하는 주택의 현실적인 상태들과 미래에 원하는 바에 따라 평가되며 주거욕구와 열망은 거주자 특성과 함께 이웃 및 거래되는 주택상품들에 의하여 영향을 받는다고 주장하였다.

Varady와 Preiser(1998)는 저소득층에 대상으로 주거만족을 연구하였는데 미국의 공공주택 분산정책에 대한 평가로 세 가지의 형태(단독가구 형태, 집단화된 형태, 전통적인 형태)로 분류된 공공주택 거주자의 만족도를 비교하였다. 분석결과 주택의 형태나 배치에 따른 만족도의 차이는 없는 것으로 나타났으며 저소득자에 대한 주거만족을 높이기 위한 주택정책의 평가에 거주자의 주거만족도를 활용하였다.

유럽의 대규모 아파트를 대상으로 Dekker(2011)는 거주자의 주거만족도수준과 요인을 연구하였다. 주택소유여부, 연령, 교육수준, 단지환경을 변수로 실시한 연구에서 주택을 소유하고, 연령이 높고, 교육수준이 낮을수록 더 높은 주거만족수준을 보여주었다. 또한 주택단지 환경이 주택자체보다도 더 중요한 주거만족 요인임을 주장하였다. 일반적으로 유럽의 경우 저소득자가 거주하는 곳이 대규모 아파트로 인식되어 있지만, 그곳 거주자도 주거만족을 하고 있다는 것을 실증적으로 연구한 사례이다.

Mohammad(2012)는 몰디브 훌루말레(Hulhumale)지역의 공공주택 거주자를 대상으로 주택의 물리적·서비스 환경, 공공시설, 지역환경과 주거만족도간의 연구를 하였다. 연구 결과는 주택의 물리적·서비스 환경이나 공공시설에 대한 만족은 높았지만 거주민의 대부분이 주거만족도는 높지 않음을 보여주었다. 이 연구는 단순히 양질의 주택을 제공하는 주택정책으로는 거주자의 만족을 얻지 못하며 지역고유의 문화적 특성을 감안한

요소도 중요함을 알려주는 연구로서 의의가 있다.

해외의 주거만족 관련 연구모형에 사용된 주요 변수를 정리하면 다음의 [표 2-1]과 같다.

[표 2-1] 해외의 주거만족관련 연구에 사용된 주요 영향요인

연구자	주거만족 영향 요인
Fride & Gleicher(1961)	이웃과 유대, 거주지역 정서
Onibokum(1974)	· 주거변수 침실의 배치, 외부소음, 주택의 외관 등 · 환경변수 교육환경, 생활환경, 직장과의 위치, 지역환경 등 · 관리변수 임대료, 프라이버시 보호, 관리규칙 등
Western et al(1974)	주택자체의 시설환경, 주택단지의 환경, 도시공공서비스에 대한 접근성, 생활환경의 이용편리성, 교육 및 양육환경
Campbell et al(1976)	연령, 교육정도, 직업, 소득
Roger and Nikkel(1979)	주택소유여부, 거주기간, 주거비
Galster & Hesser (1981)	· 개인적 특성 사회적 지위, 거주기간, 지역사회와의 연계성 등 · 주거환경 특성 주택시설, 주택입지, 이웃과의 관계 등
C. C. Yi(1981)	주택공간, 이웃과의 교류, 지역환경
Chalsa Loo(1986)	인구밀집, 가족구성, 연령, 소득, 주택소유, 언어구사력
Yeal Choi(1993)	개인적요인, 단위주거요인, 근린요인 등
Varady & Preiser(1998)	주거비, 이웃간교류, 복지수혜여부, 연령 등
Philips et al (2005)	주택 내부환경, 주택 외부환경, 안전 및 보안
Dekker et al(2011)	단지환경, 교육수준, 연령, 주택소유
Mohammad(2012)	주택 물리적·서비스 환경, 공공시설, 지역환경

· 김은희 외(2007)를 토대로 내용 추가하여 재작성

국내의 주거만족도 연구는 다양한 요인으로 여러 주택 유형을 대상으로 이루어져 왔다. 주택유형 중에서는 아파트를 대상으로 한 연구가 많으며 분양주택 보다는 공공임대주택에 관한 연구가 많은데, 이는 주거만족도 연구를 통하여 정부 주택정책의 실효성에 대한 평가를 실증적으로 하여 향후의 정책방향에 시사점을 주기 위한 연구가 주류를 이루고 있다고도 볼 수 있다.

조하형(2011)은 공동주택관리와 주거만족간의 영향을 분석하고 나아가 투자가지에 대한 영향에 대하여 분석하였다. 분석결과 공동주택의 운영, 유지, 생활관리가 효율적일수록 주거만족도는 높아지고 주거만족도의 향상은 공동주택의 투자가치 상승으로 이어짐을 실증적으로 분석 하였다.

김영기(2011) 아파트 브랜드이미지가 주거만족도와 브랜드 애호도에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 아파트 브랜드 이미지는 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치며, 주거만족도는 아파트 구매의도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석 되었다. 즉, 아파트의 브랜드 인식이 높을수록 아파트의 주거만족도가 아파트 재구매 의도 또는 추천의도에 영향을 미친다고 하였다.

김병윤(2011)은 전원주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구에서 전원주택 내부환경, 커뮤니티환경, 경제적환경요인과 주거만족도간의 영향을 분석하였다. 분석결과 내부환경 요인과 경제적 환경요인은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 커뮤니티요인은 주거만족에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

함주일(2011)는 공동주택의 거주자를 대상으로 공동주택 커뮤니티 시설에 대한 방범환경설계(CPTED[6])가 주거만족도에 미치는 영향에 대하여

6) 방범환경설계 일명 셉테드 [crime prevention through environmental design]는 환경설계를 통한 범죄예방 건축설계기법을 지칭하는 말로서 건축물 등 도시시설을 설계단계부터 범죄를 예방할 수 있는 환경으로 조성하는 기법 및 제도 등을 통칭한다.

분석하였다. 분석결과 공동주택 거주자들의 연령, 소득 등 인구통계학적 특성에 따라 커뮤니티시설 방범환경시스템 만족도와 범죄안정성에 대한 만족도와 주거만족도에 차이가 있으며 커뮤니티방범환경시스템이 범죄안정성에 부분적 영향을 미치고 범죄에 대한 안정성이 주거만족에 영향을 미친다고 주장하였다.

김병수(2013)는 다가구주택 거주자를 대상으로 인간관계, 주변환경변수, 경제성변수를 가지고 주거만족도를 분석하였다. 분석결과 다가구주택 거주자의 주거만족도에는 주거환경의 편리성, 주변환경, 경제성변수에는 유의한 영향이 있어 다가주주택 거주자의 경우 편리성과 경제성이 거주의 이유가 된다고 판단 할 수 있었다. 이웃관계, 학군, 주차환경변수에는 영향이 없는 것으로 분석되었다. 또한 연령에 따라서 주거만족도에 영향을 주는 요인이 다른 것을 확인할 수 있었다.

권세연(2013) 1인가구의 주거환경 만족도 및 주거입지특성에 연구에서 1인가구의 주거특성변수와 주거환경만족도간의 영향을 분석하였다. 분석결과, 1인가구의 경우 주택특성과 주거환경만족도와 상관관계가 낮은 것으로 나타났지만, 주택만족도와는 상관관계가 높은 것으로 나타나는 것으로 분석되었다. 이는 1인가구의 경우 주택자체의 물리적 환경을 숙소와 쉬는 공간으로서 주변의 환경보다 더 관심을 갖기 때문인 것으로 판단된다.

최옥규(2013)는 리모델링한 아파트의 거주자를 대상으로 한 주거만족도에 연구에서 리모델링이 완료된 공동주택의 환경적, 경제적, 사회적요인과 주거만족도간의 영향을 분석하였다. 분석결과 환경적요인의 단지환경과 경제적요인의 비용만족은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 또한 심리만족요인과 커뮤니티만족요인도 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되어 리모델링 아파트가 대체적으

로 거주자의 주거만족을 충족시킴을 알 수 있었다.

차용섭(2014)은 공동주택관리서비스 품질이 주거만족도 및 추천의도에 미치는 영향의 연구에서 공공주택 관리서비스가 주거만족도를 매개로 하여 추천의도에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 분석결과 대부분의 공동주택 관리서비스 품질지표는 주거만족도에 유의미한 영향을 미치며, 주거만족도의 경우도 타인에 대한 추천의도에 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다.

황중만(2014)은 초고층 복합건축물을 녹색건축인증을 받은 건물과 받지 않은 건축물로 구분하고 각 거주자를 대상으로 건물환경요인들 즉, 단지계획요인, 건물내부계획요인, 시설유지관리계획요인과 거주자의 만족도, 선호도 및 충성도간의 영향을 분석하였다. 분석결과 녹색건축인증[7]을 받은 건물에서는 단지계획요소가 선호도에, 시설유지관리계획요소는 만족도와 선호도에 정(+)의 영향을 주는 것으로 확인 되었다. 또한 선호도는 충성도에 영향을 주는 것으로 분석되었다. 반면에 녹색건축인증을 받지 않은 건물에서는 단지계획요소가 만족도에, 건물내부계획은 만족도와 선호도에, 시설유지관리계획요소는 선호도에 정(+)의 영향을 주는 것으로 확인 되었다. 또한 초고층단지에 생태적 요소도입, 환경·안전 기준 개선과 친환경자재 기준 강화, 대체에너지활용 기술 강화, 안전에 대한 강한 정책적 규제를 주장 하였다.

김상호(2015)는 수도권 도시특성에 따른 주거만족도 변화에 관한 연구에서 도시특성변수와 주거환경만족간의 영향을 분석하였다. 분석결과 종합주거만족도에 정(+)의 영향을 주는 변수는 재정자립도, 주택매매지구, 대중교통 통근통행, 대학졸업율, 사설학원수로 분석되었고 부(-)의 영향

---

7) 녹색건축인증제도 [green standard for energy and environmental design]는 지속 가능한 개발의 실현을 목표로 인간과 자연이 서로 친화하며 공생할 수 있도록 계획도나 건축물의 입지, 자재선정 및 시공, 유지관리, 폐기 등 건축의 전 생애를 대상으로 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 평가를 통하여 건축물의 환경성능을 인증하는 제도를 말한다.

을 주는 변수는 인구밀도, 토지이용면적, 초·중·고교 숫자로 분석되었다. 생활권과 인구규모를 기준한 종합주거만족도는 강북생활권 가장 높은 것으로 분석되었다 이어 강남생활권, 수도권남부 생활권, 경인생활권, 수도권 외곽생활권의 순서로 분석되었으며, 30만이상의 도시에서 만족도 높게 나타남을 알 수 있었다. 신도시의 만족도는 2기신도시, 1기신도시, 구도심의 순서로 나타났다. 이 연구의 경우 연구대상을 도시차원에서 주거만족을 분석하려고 한 것이 특징이다.

이처럼 주거만족도에 영향을 미치는 요인들이 다양한 만큼 그 결과도 서로 다양하게 나타나고 있으나, 아무리 다양한 요인이라도 주거만족이라는 특성이 거주자와 주거환경관계라는 속성으로 크게 나누어 질 수 있다. 이를 더 세분하자면, 거주가 개인의 속성, 거주지와 관련한 지역환경 속성, 주택자체의 요인과 관계되는 주택속성으로 요약될 수 있을 것이다.

국내의 공공임대주택에 대한 주거만족도 연구는 영구임대, 국민임대, 장기전세 등 저소득층을 위한 유형의 임대주택의 주거만족도에 대한 영향요인은 무엇인지, 유형별로 주거만족에 영향을 미치는 요인의 차이는 있는지가 주요 연구주제이며, 특정지역의 공공임대주택 거주자의 설문자료를 분석하고 정책적 시사점과 방안 등을 제시하는 방법이 주류이다.

권대철·고진수(2010)는 국민임대주택과 다가구매입임대주택의 주거만족도를 기준하여 관련 정책의 실효성을 비교하고자 하였다. 비교분석 결과 물리적 환경에서 뛰어난 국민임대주택의 경우 주택자체의 특성에서, 다가구매입임대주택의 경우 사회적 요인특성에서 만족도가 높게 평가 되었고, 국민임대주택의 사회적 통합을 위한 대안 마련을 주장하였다.

이성근 외(2012)는 국민임대주택을 크게 수도권과 비수도권을 구분하고 각각 도심과 비도심으로 나누어 총 4가지 유형으로 주거만족도 영향

요인의 차이를 분석하였다. 분석결과 내부설계, 자재품질, 부대복리시설, 단지내 상가, 주거비 부담의 영향요인이 유형별로 차이가 있음을 나타냈다. 기존의 연구들이 특정지역에 한정된 것을 전국적으로 범위를 확장하여 연구를 진행한 것이 특징이며, 영향요인이 지역별로 차이가 있음을 실증적인 방법으로 제시하였다.

진선호(2012) 서울시의 장기전세주택의 주거만족도 요인을 분석하고 정책적 개선방안을 제시하였다. 우선 공공임대주택의 공급자가 개선 가능한 항목으로 아파트의 환경, 외부공간, 임대료 등 경제적 요소를 제시하였고, 공급자가 개선할 수 없는 외부항목으로는 지역환경, 주거환경변화요소, 가구특성 등을 제시하였다. 정책의 실행력을 높이기 위해 주택공급자의 자체적 개선이 가능한 것을 논의한 점에서 연구의 의의가 있다.

안치환(2014)은 공공임대주택의 유형별 주거만족도 연구에서 입주자 및 주거특성에 따른 영향요인과 주거만족도를 구성하는 항목별 영향요인을 분석하였다. 분석결과 모든 유형에서 주택입지여건에 대한 만족도가 높았고, 주거만족도 분석결과 경제성, 공간특성, 주택내부특성 중 경제성 부문이 가장 낮은 만족도를 보여 거주자가 임대료에 대한 부담이 있는 것으로 파악되었다. 또한 단지배치 등 공간적인 측면에서의 만족도는 높으나, 주택내부의 만족도는 상대적으로 낮아 내부시설에 대한 만족도는 낮았다. 같은 단지라도 소득, 가족구성 등 거주자의 특성에 따라 만족도가 상이한 결과를 알 수 있었다.

지금까지 논의한 국내 주거만족 연구에 사용된 주거유형과 영향요인은 [표 2-2] 과 같다.

[표 2-2] 국내의 주거만족관련 연구에 사용된 주요 영향요인

연구자	주거유형(지역)	주요 영향요인
김상호 (2015)	도시대상 (수도권)	수도권 도시특성(인구규모, 재정자립도, 교육관련지표 등 각종 도시인구사회경제지표)
차용섭 (2014)	분양아파트 (서울, 경기,)	공동주택관리서비스 품질, 커뮤니케이션관리서비스품질, 운영관리서비스 품질, 커뮤니티 활성화, 생활관리서비스 품질
황중만 (2014)	초고층주상복합 (서울,경기,인천)	단지계획요소, 건물내부계획요소, 설비유지관리계획요소
안치환 (2014)	공공임대주택 (서울)	거주자 및 가구특성, 입지환경, 공간구성, 내부시설, 외부공간 등
김병수 (2013)	다가구주택 (전주)	이웃관계, 주차여건, 편리성, 주변환경, 학군, 경제성
권세연 (2013)	1인가구대상 (서울)	강남,강북 거주여부, 단독주택여부, 주택점유상태 등
최옥규 (2013)	리모델링아파트 (서울)	환경적요소, 경제적요소, 사회적요소
이성근 외 (2012)	국민임대 (전국)	내부평면, 자재품질, 부대복리시설, 근생시설, 주거비부담
진선호 (2012)	장기전세 (서울)	아파트주동환경, 외부공간, 지역환경, 가구특성요소, 경제적요소, 심리적요소, 지역환경변화
조하형 (2011)	분양아파트 (서울, 경기,)	아파트단지 운영, 유지, 생활관리요인 등
김영기 (2011)	분양아파트 (서울, 경기)	아파트브랜드 이미지(기능적,상징적 이미지)
김병윤 (2011)	전원주택 (경남)	내부환경요인, 입지환경요인, 커뮤니티환경요인, 경제적환경요인
함주일 (2011)	분양아파트 (서울 노원구)	단지주변, 커뮤니티센터, 공원, 놀이터, 벤치 및 표지, 보행로 및 산책로, 방범환경시스템, 범죄안전성 등
권대철 외 (2010)	국민임대, 다가구임대 (경기)	개인 및 가구특성, 주택평면, 경제성, 유지관리만족, 거주환경

상기의 [표 2-2]에서 볼 수 있듯이 기존의 주거만족도에 관한 연구는 여러 주거유형에서의 영향요인 연구, 임대주택 유형별로 영향요인의 차이 비교연구, 지역의 범위는 대부분 특정지역 혹은 수도권을 대상으로 한 경우가 많았다. 가구의 특성을 고려한 연구는 권세연(2013)의 서울시의 1인 가구를 대상으로 한 것이 있으나, 연구사례를 찾아보기 어려운 실정이다. 본 연구는 신혼부부가구를 대상으로 하고 있으며, 신혼부부가구가 경제적 여건이 성숙하지 못하여 주거가 불안정하고 생애 첫 주택의 실수요자이며 보다 좋은 주거환경으로의 주거이동이 빈번한 특성을 가진 계층인 것을 감안 할 때 우리나라 주택정책의 핵심대상이라 할 수 있을 것이며 이러한 핵심대상에 대한 주거만족에 대한 논의하고 주거만족에 영향을 미치는 변인을 분석하여 신혼부부관련 주택정책에 시사점을 도출하는 것은 매우 의의가 있다고 할 수 있다.

3. 생활만족과 주거비관련 연구경향

1) 생활만족도 관련 연구경향

주거만족도는 주거환경의 물리적 측면뿐만 아니라 사회적, 행태적 측면의 성능을 평가하는 중요한 기준이 된다. 다시 말하면 주거만족도에 관한 연구는 거주자 입장에서 거주하는 주택과 전반적인 주거환경과 생활에 대한 평가와 함께 나아가 생활만족이나 생활의 질과 같은 넓은 개념의 유용한 예측변수라는 점에서 의의가 있다. S. Chung(2014)은 의식주 생활양식과 삶의 질의 관계에서 삶의 질에 가장연관성이 높은 것은 주생활양식이라 하였고, 많은 연구들이 생활만족도와 삶의 질과 행복감이 사람들의 주거만족과 관련되어 있다고 밝히고 있다.

행복은 개인이 삶 전체에 대해 느끼는 만족 또는 욕구가 충족되어 만족과 기쁨을 느끼는 상태로, 전반적인 삶과 삶의 욕구충족에서 논의된다.(J. Yoo, 2012, I. Kwak, 2013) 욕구충족의 수준은 일반적으로 소비행위를 통하여 파악하는데 이는 소비행위가 생산행위에 비해 측정과 평가가 객관적이어서 요구충족의 수준을 비교적 쉽게 확인할 수 있기 때문이다. 한편 욕구충족의 대상으로부터 얼마나 충족되었는가의 정도는 기쁨이나 만족으로 설명되며 행복을 삶 전체에 대한 깊은 만족으로 보는 경우 생활만족도의 개념을 사용할 수 있다.

경제성장과 소비지출, 행복감 및 삶과 생활만족도의 관계는 전통적 경제이론인 현시선호이론부터 Easterlin(1974)의 역설(Easterlin paradox)과 이를 반박하는 Hagerty and Veenhoven(2003)과 Stevenson and Wolfers(2008)를 포함하는 행복경제학에 이르기까지 다양한 입장에서 설

명된다. 전통적 경제이론에서는 개인에 의해 관측가능하고 표현되는 효용을 현시선호이론에 입각하여 설명하며, 행복경제학의 고전이라 할 수 있는 이스털린의 역설은 소득이 일정수준에 도달하고 개인의 기본적 요구가 충족되면 소득이 증가해도 행복은 크게 변하지 않으며, 한 국가 안에서 고소득층이 저소득층보다 더 행복하다고 느낄 수 있지만 국가 간 비교를 하면 기본수요를 충족한 국가의 국민 1인당 소득과 행복지수는 비례하지 않는다고 가정한다.

이에 반해 Hagerty and Veenhoven(2003)은 소득이 증가할수록 행복도가 높아진다고 주장하여 이스털린의 역설은 없다고 하였고, Stevenson and Wolfers(2008)은 개인은 물론 국가 차원에서도 소득의 절대규모가 클수록 행복도가 높다고 하였다.

만족도와 같은 욕구충족의 수준은 일반적으로 소비행위를 통하여 파악하는 것이 객관적이고 쉽다고 하였는데 관련 연구는 거의 찾아보기 힘들다. 가계의 소비지출중 주거비의 경우에는 주거비가 총소비 지출에서 차지하는 비중을 나타내는 슈바베지수를 활용할 수 있다.

2) 주거비관련 연구경향

주거비란 가계가 지불하는 주거관련 일체비용, 주택으로 인하여 누리는 서비스의 대가로 지불하는 주거관련 비용의 총합 등 많은 연구와 문헌에서 여러 가지로 정의로 나타내고 있다. 엥겔이나 슈바베에 의한 전통적 주거비의 의미는 생존에 필요한 주거비로서 임대료와 광열비만을 의미하였으나, 현재의 주거는 생존을 위한 장소뿐만 아니라 자산가치, 주거욕구반영, 사회적신분, 자아표현, 주거가치가 실현되는 더 중요하고, 확

대된 장소의 개념으로 변화하였다. 또한 주택설비의 고급화, 자동화, 대체 에너지의 사용 등으로 인하여 주거비의 범위는 무척 다양하고 복잡해지고 있다(홍형옥 외, 2003). 주거비에 포함되는 항목은 국가에 따라 그 기준이 다르고 동일국가에서도 사회가 발전함에 따라 차이가 있으며, 주거의 질, 주택규모, 주거소유형태뿐 아니라 가계의 인구학적 및 사회·경제학적 특성에 따라 차이가 있다고 하였다.(Smith, 1990; Hulchanski, 1995; Bourassa, 1996).

우리나라 2015년 통계청 자료의 주거비 항목에는 실제주거비(월세), 주거시설 유지보수비용, 기타 주거관련 서비스 비용, 상하수도료, 전기료, 가스료, 기타 연료 등 에너지 비용이 포함되어 있다. 그러나, 실제주거비의 경우는 월세를 기준으로 작성하고 있어 자가나 전세가계를 포함하지 않아 실제주거비를 파악하는데 자료의 한계가 있다고 보여진다.

요약하자면, 주거비의 항목은 고정됨이 없이 사회발전에 따라 변화, 진화하는 속성을 가지고 있고, 가계의 인구·사회·경제학적 특성에 따라서도 다르므로 주거비에 대한 다양한 정의가 가능한 것이다.

주거비는 주택점유형태에 따라 자가거주자의 비용과 차가거주자의 비용으로 구분할 수 있는데(이중희 외 1997). 차가거주자 주거비용의 가장 중요한 항목은 임대료이며 비용 산정도 용이하다. 반면, Hancock. (1993)은 자가거주자 주거비용은 사용자비용(user costs)에 의해 측정되어져야 한다고 주장하였다. 사용자비용은 주택구입시 투입된 자기자금에 대한 기회비용에다 주택보유비용을 더한 것에서 자본이득을 차감한 개념이다. 여기에서 주택보유비용은 주택의 취득관련과세와 보유과세 그리고 유지관리비용을 포함한 개념이며, 자본이득은 양도차액에서 양도소득세를 차감한 금액을 말한다.(윤주현외. 1998).

주거비에 관한 연구는 가계의 특성에 따른 적정한 주거비 수준, 주거비의 항목의 분류 등을 통하여 주거비가 구조를 파악하거나,(Hulchanski, 1995) 가구의 주거부담(Housing Affordability)을 분석한 것이 대부분이다. (Moore and Skaburskis, 2004; Kutty, 2004; Stone, 2006; Temple, 2007). 주거부담(Housing Affodability)의 개념은 가계의 소득대비 부담이 안되는 비용으로 일정수준의 시설을 갖춘 주택에 거주할 수 있는가를 나타내는 것으로(Whitehead, 1991; Hulchanski, 1995; Shin, 2007) 소득에서 주거비가 차지하는 영향의 정도를 의미한다(Milligan, 2003). 주거부담은 가구의 주거만족, 주거안정 및 삶의 질에 밀접한 연관이 있어 특정 집단의 주거 특성을 파악하는 데 있어서 주거부담을 파악하는 것은 중요하다. 가계의 주거부담을 자가와 차가로 나누어서 고려하면 주택가격이 결정요인이 되는 주거자산부담과 임대료가 결정요인이 되는 주거비부담으로 구분할 수 있다. 자가가구의 주거자산부담을 측정하기 위한 방법으로는 자가가구의 총자산 중 거주주택 자산의 비중과 소득대비 주택가격비율(PIR, Price to Income Ratio) 이 활용되고 있다.

임차가구의 주거비부담을 측정하기 위한 방법으로는 소득대비 임대료 비율(RIR, Rent to Income Ratio)과 월 단위 가구총지출에서 주거비가 차지하는 비율을 뜻하는 슈바베 지수가 활용되고 있다. 본 연구에서는 자가보다는 차가가 대부분인 신혼부구가구의 주거특성을 감안하여 주거비부담만을 고려하고, 주거비부담을 측정할 수 있는 방법으로 슈바베 지수를 활용한다. 이유는 임차가구의 주거비부담의 결정요인인 소득을 통제한 상태에서 주거비부담의 영향을 보기위해서는 소득과 연관이 있는 RIR 지표보다는 소득과 연관이 없고 지출과 관련이 있는 슈바베 지수를 활용하는 것이 더 합당하다고 생각했고, 한국보건사회연구원의 18세 이하(미만)의 자녀를 둔 남성가구주의 903가구를 대상으로 한 연구에서도

슈바베지수로 정의된 주거비부담의 영향을 분석하여 통계적으로 유의미한 결과를 얻는 등 슈바베지수가 주거비부담의 측정지표로 신뢰성이 있다고 판단했기 때문이다. 슈바베지수는 총소비지출액 대비 주거비 지출액 비율로 구할 수 있는데 저소득층과 도시지역일수록 높아진다. 슈바베지수는 빈곤의 척도로 사용되기고 하는데 25%가 넘으면 빈곤층이라 볼 수 있다. 슈바베지수가 높을수록 주택부담 능력이 낮아지고, 주거부담이 더 높아 진다고 할 수 있다.

임차가구의 주거비부담의 결정요인에 관한 연구로 이희숙 외 (2010)은 거주주택을 보유하지 못한 임차가계의 총자산중 실물자산 비중 결정요인을 분석하였다. 분석결과 임차가계는 금융자산, 소득, 총부채, 가구주연령, 결혼상채, 거주지역이 영향을 미친다고 하여 차이가 있었다. 특히, 소득수준이 높을수록 총자산대비 실물자산(임대보증금 포함) 비중이 크다고 하여 임차가계에 있어서는 자산도 중요하지만 소득이 주거비부담 결정요인임을 밝혔다.

주거비 지출에 초점을 맞춘 연구 중에는 우리나라 임차가계의 임대료 및 주택마련 비용부담이 과중하다는 연구결과들이 있는데, 송삼열(1984)은 저소득 임차가계로 갈수록 임대료부담과 임대료의 상승분문제가 더 심각하다고 주장하였다. 또한, 국토개발연구원(1988)자료에서는 과중한 임대료부담은 강제적 주거이동을 유발하고, 주거비가 임차가구의 이사이유 중 가장 큰 요인으로 나타났다. 즉, 임대료부담이 주거불안정에 가장 큰 요인으로 작용하고 있는 것이다.

배순영(1991)은 임차가계의 임대료 부담을 측정한 연구에서 월평균 가계소득 수준보다 임대료부담에 의해 더 큰 경제문제가 발생한다고 주장했으며, 손상희(1983)도 가족생활주기가 진행될수록 소비지출에서 임대료가 차지하는 비중이 높아져 주거비부담이 커진다고 하였다.

이상을 요약하면 임차가계의 주거비부담을 결정하는 요인에는 금융자산, 총소득, 총부채, 가구주연령, 결혼상태, 거주지역 등이 있으며, 주거비지출 측면에서는 임대료부담이 가장 큰 영향요인이라 할 수 있다.

제 2 절 신혼부부 주택정책과 주거특성에 대한 연구경향

1. 우리나라 주택정책의 목표와 특징

정책목표는 정부가 정책활동을 통하여 달성하고자 하는 바람직한 상태로서 미래지향성의 특성이 있다. 정희수 외(2007)는 각 국가가 목표로 하는 주거정책에 다음과 같은 유사점이 있다고 주장하였다. 첫째, 모든 가구에게 양호한 주택을 제공할 수 있도록 양적으로 충분한 주택을 공급하는 것이다. 둘째, 국민들이 요구하는 주택의 유형, 주택규모, 주택입지의 주택을 공급하면서 점유유형의 자유로운 선택이 가능한 환경을 만드는 것이다. 셋재, 주택의 시설물의 기준, 자재품질 등의 주택의 질과 주거환경을 일정기준 이상으로 유지하는 것이다. 우리정부도 최저주거기준[8]을 2011년부터 제정하여 국민들의 양호한 주택환경을 조성하는 노력

---

8)최저주거기준은 주택법 제5조의2 의 규정(2011년)에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 가구 구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수를 정한 것이다. 최저주거기준 미달가구는 '12년 128만가구에서 '14년 98만가구로 30만가구가 감소된 것으로 주거실태조사(2014년)를 통해 보도되었다.

< 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수 >

가구원 수(인)	표준 가구구성[1]	실(방) 구성[2]	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준
4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준
6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

을 하고 있다. 끝으로 형평에 맞는 주거서비스를 배분하는 것이다. 주택이 양적과 질적으로 높은 수준에 있더라도 주택구입능력, 대출상환능력, 임대료부담능력이 낮고, 주거부담이 무거운 저소득층의 경우에는 양질의 주거서비스를 정부의 배분이 없이 누리는 것이 어렵기 때문이다. 주거비 부담을 완화시키는 주택금융환경을 조성하는 정책을 시행해야하는 이유이다.

우리나라의 주택정책 목표 또한 미래에 정부가 주택과 관련하여 바람직한 상태라 할 수 있을 것이다. 우리나라는 90년대 초까지는 주택의 양적 확보를 위한 주택공급의 확대가 정책의 주된 목표 및 방향이었다면 현재의 주택정책의 목표 및 방향은 주택가격 안정 및 저소득층을 위한 주거안정 등을 중점으로 추진되고 있다.

이처럼 시대에 따라 당면한 주거관련 과제 등을 풀어가고 목표하는 주택정책을 실현하기 위해서 다양한 정책 및 지원수단을 실시하고 있는데, 이러한 정책과 지원수단은 정부의 주택관련 법령 체계 안에서 이루어지고 있다. 따라서, 주택정책의 목표는 주택정책과 관련한 관련 법령, 제도, 지침, 방안 등을 통해서 살펴볼 수 있을 것이다.(김태경 외 2005)

우리나라 역시 「주거기본법」[9] 제3조에서 “국가 및 지방자치단체는 제2조의 주거권을 보장하기 위하여 다음 각호의 기본원칙에 따라 주거정책을 수립·시행하여야 한다.”고 명시하고 있는데, 여기서 각호란 1. 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주

9) 주거기본법은 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 시행(2015.12) 되었으며, 주거기본법 이전에는 주택법에서 주택정책의 기본원칙을 규정하였다. 주택법은 주택건설 및 공급 관련 사항을 주요 내용으로 하고 있어 시대변화에 따른 주거정책을 마련하는 데는 한계가 있어 주거기본법을 제정하게 된 것이다. 이법은 주거에 관한 권리를 국민의 기본권으로 인정한 법률이라는 점에서 의의가 있다.

거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것, 2. 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및
주거비의 우선지원을 통하여 저소득층 등 주거취약계층의 주거수준이 향상되도록 할 것, 3. 양질의 주택 건설을 촉진하고, 임대주택 공급을 확대할 것, 4. 주택이 체계적이고 효율적으로 공급될 수 있도록 할 것, 5. 주택이 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것, 6. 주거환경 정비, 노후주택 개량 등을 통하여 기존 주택에 거주하는 주민의 주거수준이 향상될 수 있도록 할 것, 7. 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원할 것, 8. 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것, 9. 주택시장이 정상적으로 기능하고 관련 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 유도할 것을 말한다. 즉, 궁극적인 우리나라의 주택정책의 목표는 국가가 주거정책에 능동적으로 참여하여 양질의 주거환경 제공, 사회적 형평과 저소득층, 소외계층의 주거안정을 구현하여 최종적으로 국민의 주거복지를 도모하는데 있다고 볼 수 있다.

주택관령 법령은 큰 틀에서 헌법이 보장하는 국민의 기본권을 바탕으로 국토의 관리 및 계획에 관한 「국토기본법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 택지를 계획하고 제공하며, 주거관령법령을 중심으로 주택종합계획, 주택의 공급과 건설, 주거급여[10], 주거환경개선 등의 정책과제를 시행하고 있다.

---

10)기초생활보장제도 내 주거급여를 개편하여 소득.주거형태,주거비부담수준 등을 종합적으로 고려하여 저소득층의 주거비를 지원하는 제도로 근거법령은 주거급여법 및 국민기초생활보장법이다. 이러한 주거급여는 2015년 7월부터 개편이 되어 선정대상이 기존의 수급자만 대상으로 하던 것에 비해, 선정대상의 폭이 넓어져 중위소득의 43%이하(4인가구 173만원)의 소득인정액이 있는 가정까지 확대되었다.

아울러, 조세제도[11], 주택도시기금[12] 및 주택금융[13]제도를 통하여 정책을 지원하는 체계를 갖추고 있다.

국토부의 주택업무편람(2015)에 따르면, 물리적 기준에 대한 약속을 정하여 주택의 안정성을 확보, 고가의 재화인 주택을 손쉽게 구입할 수 있도록 재원을 지원, 주택을 건설할 수 있는 택지를 원활히 공급, 주택의 배분과 관리에 대한 약속의 설정, 저소득층 등 사회약자 보호, 주택의 노후불량화로 인한 개량문제 해결, 거시경제 여건 속에서 적정수준의 주택투자를 유지 하는 것을 주택정책목표로 하고 있다. 우리나라의 주택정책의 목표는 '주택시장 정상화' 및 '서민 주거비 부담완화'를 통한 '국민의 주거안정 강화'에 있다는 것이다. 정책목표를 달성하기 위한 정책과제로서 시장과열기시 과도한 규제개선, 공공주도의 대규모 공급시스템 개편, 임대주택 공급확대, 저리의 임대차·주택구입 자금지원, 주거급여 등을 추진하고 있다.

목표를 달성하기위한 정책수단으로서 주택시장 정상화 정책수단에는 시

---

11)주택관련세제는 주택 그 자체의 건축에서부터 취득, 보유(임대),양도에 따라 대상, 목적, 시기, 방법 등에 따라 다양한 형태로 분류되고, 주택건설, 공급, 거래등에 영향을 주어 주택자원의 배분적 효율성과 소득배분의 형평성에 기여할 수 있는 정책적 수단으로 작용한다.

12) 2014년 12월 「주택도시기금법」 제정안이 국회 본회의를 통과함에 따라 1981년 설립되어 30여 년간 주택자금만을 지원해온 국민주택기금이 경제발전 단계 및 주택시장 환경변화에 맞춰 2015년 7월부터 주택도시기금으로 개편되었다.

13) 주택은 모든 사람에게 필수재 이면서 가장 비싼 소비품 중에 하나이다. 소득의 증가율보다 주택가격의 상승률이 큰 경우 주택의 구입은 더욱 어렵게 되는데 이럴 때 주택금융의 역할이 강조된다. 주택금융은 주택관련사업에 대한 자금대여 및 관리 등을 포함하는 특수한 금융이다. 주택금융은 금융의 성격에 따라 주택개발관련 금융인 주택개발금융(development finance), 소비자들의 주택구입을 위해 융자, 저당, 그리고 정부의 주택보조금 등을 주택소비금융(consumption finance)로 구분 할 수 있다.

장과열기 과도한 규제개선을 위하여 LTV, DTI규제 합리화, 재정비 사업 규제 합리화, 청약제도 개편, 전매제한 완화 등 기타 규제완화가 있으며, 공공주도 대규모 공급시스템 개편을 위해서는 택지개발촉진법 폐지, LH 대규모 공공택지 지정 중단, 공급시기 조절 등이다. 서민주거비 부담완화의 정책수단은 임대주택 공급확대를 위하여 공공임대주택을 '17년까지 연간 11만호 공급, 행복주택 '17년까지 14만호 공급, 민간자본을 활용한 임대주택 공급 확대등이 있으며, 저소득가구의 주거비 완화를 위하여 저리 전세자금 지원, 전세금 안심대출, 사회취약층 월세대출, 공유형 모기지, 디딤돌대출 등 저리 구입자금 지원과 저소득가구 월임대료 또는 자가수선비 지원을 위한 주거급여 시행 등이 있다.

[표 2-3] 우리나라 주택정책의 목표와 정책수단

주택정책목표	정책과제	정책수단
1.물리적 기준에 대한 약속을 정하여 주택의 안정성을 확보 2.고가의 재화인 주택을 보다 손쉽게 구입할 수 있도록 재원을 지원 3.주택을 건설할 수 있는 택지를 원할히 공급 4.주택의 배분과 관리에 대한 약속을 설정 5.저소득층 등 사회약자 보호 6.주택의 노후불량화로 인한 개량문제 7.거시경제 여건 속에서 적정 수준의 주택투자를 유지	1. 주택시장 정상화 ▪ 시장과열기 과도한 규제개선 ▪ 공공주도 대규모 공급시스템개편 등 2.서민주거비 부담완화 ▪ 임대주택 공급확대 ▪ 저리 임대차·구입자금 지원 ▪ 주거급여 등	1. 주택시장 정상화 -시장과열기 과도한 규제개선 ·LTV,DTI규제 합리화 ·재정비사업 규제 합리화 ·청약제도 개편 ·전매제한 완화 등 기타 규제완화 -공공주도 대규모 공급시스템 개편 등 ·택지개발촉진법 폐지 ·LH대규모 공공택지 지정 중단 ·공급시기 조절 등 2. 서민주거비 부담완화 -임대주택 공급확대 ·공공임대주택 연간11만호 공급('17년까지) ·행복주택 14만호 공급('17년까지) ·민간자본을 활용한 임대주택 공급확대 -저소득가구 주거비완화 ·저리 임대차·구입자금 지원 ·사회취약층 월세대출 ·저소득가구 월임대료 or 자가수선비 지원을 위한 주거급여 시행

출처: 국토교통부 주택업무편람(2015)

우리나라의 경제개발시기별, 정부별로 주택정책의 기조와 정책수단을 살피는 것은 의미가 있다. 사회·경제적 여건의 변화, 국민 주거의식과 가치관, 정권변화에 따른 주택정책방향변화 등 전체적인 주택정책의 변화의 흐름을 볼 수 있기 때문이다. [표 2-7]와 같이 우리나라 주택정책은 주택공급의 촉진, 주택가격 안정을 위한 각종 규제강화와 규제완화의 반복, 주거수준의 상향화, 저소득층을 위한 임대주택공급확대 등의 주거복지의 향상으로 변화했음을 알 수 있다.

임서환(2002)은 2000년대 이전까지의 우리나라 주택정책의 특징으로 경기변동에 대한 정책수단, 양적공급중심의 정책, 1년 단위의 단기적 주택건설계획을 수립 및 집행하는 것이라 설명했다. 2000년 이후에는 국민의 정부, 참여정부, 이명박정부, 현 박근혜정부에 이르기까지 집권기간을 단위로 사회·경제·복지상황을 고려하여 수립된 주택정책에 브랜드를 접목시켜 정책을 수립, 홍보하는 특징을 보이는데 국민의 정부와 참여정부의 경우는 국민을 위한 국민주택, 이명박 정부는 서민의 포근한 휴식공간개념의 보금자리주택, 박근혜 정부는 국민의 주거행복을 위한 행복주택으로 주거정책을 브랜드화 하는 것이다.

정부의 주택가격 안정화 측면에서의 특징은 조세수단과 분양가격, 주택공급제도, 주택금융 등 비조세수단을 통하여 끊임없이 지속된 점이다. 1960년대 공업중심의 경제개발 추진에 따라 산업단지의 조성, 산업도로, 고속도로의 건설과 인구의 도시집중으로 급격하게 도시화가 이루어졌고 토지수요가 급증하면서 주택투기가 발생되었다. 이때부터 주택투기와 정부 간의 긴 줄다리기가 시작된 것이라 볼 수 있다.

[표 2-4] 우리나라 도시화율 추이(%)

1970 (년)	1975 (년)	1980 (년)	1985 (년)	1990 (년)	1995 (년)	2000 (년)	2005 (년)	2010 (년)	2013 (년)	2015 (년)
40.7 (%)	48.0 (%)	56.7 (%)	64.9 (%)	73.8 (%)	78.2 (%)	79.6 (%)	81.3 (%)	81.9 (%)	82.2 (%)	82.5 (%)

출처: 통계청 도시화율 자료

그 중에서도 오랫동안 투기억제 대책 또는 경제활성화 대책의 수단으로 가장 많이 활용되던 수단은 조세정책 이었다. 우리나라에서는 부동산과 관련한 조세의 종류나 세율의 형평과세, 응능과세[14] 등 조세정책상의 원칙에 입각해서 변동한 것이 아니라 부동산 투기억제와 경기활성화 두 가지 축 사이에서 변동해 온 특성이 강하다.

[표 2-5] 우리나라 주택정책 기조와 주택정책 수단

구분	주택정책의 기조		주택정책 수단
전재복구 (1945~1961)	전재복구기	· 긴급구난 주태건설 · 전쟁난민용 주택의 건설	· 주택국 설립 · 대한주택영단 설립 · 주택건설 6개년 사업계획수립
제1차 계획 (1962~1966)	정책기반조성기	· 저소득층을 위한 공영주택건설 · 센서스를 근거로 한 주택건설 · 소극적인 투자계획	· 대한주택공사 설립 · 공영주택법 제정 · 택지조성 · 각종개발법제 제정
제2차 계획 (1967~1971)		· 도시주택의 표준화(아파트화) · 택지공급의 원활화 · 민간의 자력건설 중점 · 불량무허가 주택의 정비	· 표준주택의 근거 및 자재·규격의 표준화 유도 · 주택자금 총괄기구 설치(한국주택은행) · 주택업무 총괄기구 설치(건설부 주택도시국)
제3차 계획 (1972~1976)	간접조정시기	· 주택공급의 확대, 주택건설환경 조성 · 소득계층별 유효수요 파악 · 기존 주택의 최대한 보전 · 주택의 질 및 편의시설 개선	· 외자도입 촉진 · 집단주거지, 신도시 개발 · 주택건설촉진법 제정 · 주택건설 10개년 계획수립(1972~1981)
제4차 계획 (1977~1981)		· 주택건설을 양산체제로 유도 · 주택산업육성 · 공공부문의 소규모 주택건설 · 주택건설의 지역 배분화	· 아파트지구 지정 · 대도시 주변의 위성도시 개발 · 신도시 건설 · 주택건설업체 등록/지정업자 제도

14) 응능과세 원칙이란 세금을 부담할 수 있는 능력만큼 세금을 부담하는 것을 말한다. 일반적으로 응능과세 원칙이 달성되면 공평과세도 달성될 수 있다고 보는 견해가 많다.

구분	주택정책의 기조		주택정책 수단
제5차 계획 (1982~1986)	간접 조정 시기	· 주택공급 확대 · 내집마련 기회 확대 · 임대주택제도 · 주택가격의 안정 및 투기 억제 · 주거환경 개선	· 소형주택공급 확대 및 주택공급제도 개선 · 주택구매력 제고 · 국민주택기금 확대 및 주택금융 확대 · 주택건설 원가 절감 및 투기적 수요 억제 · 합동재개발
제6차 계획 (1987~1991)	직접 개입 확대 기	· 건설물량 확대(주택가격안정 및 투기 억제) · 임대주택건설 역점 · 저렴한 택지 공급 확대 · 택지가격 지속적 안정 · 주택금융제도 발전	· 임대주택을 포함한 주택건설 확대 · 국민주택 건설 지원 · 택지공급 원활화 · 주택규모의 소형화와 공급체계 정비
신경제 5개년 계획 (1993~1997)	간접 개입 시기	· 매년 5~60만 호의 안정적 주택 공급 · 주택시장의 안정화 · 공공주택자금의 지원수준 및 조건개선 · 주택건설의 민간주도로 전환 · 재고주택의 질적 수준 향상	· 택지공급방법의 다양화 · 공공부문 주택건설 확대 · 건전한 임대문화 정착 및 공동주택의 질 향상 · 주택행정체제의 효율화
국민의 정부 (1998~2002)	주택 시장 자율화 확대 시기	· 규제완화 · 주거의 질적 수준 향상 · 중산층 및 저소득층 주거안정 지원 · 민간의 주택건설 촉진	· 분양가 자율화 등 규제 완화 · 국민주택기금 지원 확대 · 국민임대주택건설 확대 · 최저주거기준 설정
참여정부 (2003~2007)	직접 개입 시기	· 주택시장 안정기반 구축 · 주거복지 강화	· 국민임대주택 100만호 건설계획 · 임대주택 유형 다양화
이명박정부 (2008~2012)	직 ·간접 혼합 기	· 규제완화 통한 주택시장 활성화 · 미분양 해소 및 주택공급 확대의 조화	· 보금자리주택 150만호 건설계획 · 양도세 완화
박근혜정부 (2013~)		· 주택시장 정상화 · 서민주거비 부담완화	· 행복주택 14만호 건설계획 · 공공임대 연 11만호 건설계획 · 주거급여시행

출처: 건설교통부 주택백서(2003)을 토대로 내용 추가 재작성

또한, 우리나라 주택정책의 특징으로는 사회·경제의 발달과 더불어 지속적인 주택관련제도가 발전과 함께 변화한 것이다. 주택금융제도, 택지개발과 신도시개발법, 재개발과 재건축 관련법. 임대주택공급과 주거복지제도가 그 것이다.

마지막 특징으로 주거정책의 효과를 주거의 양적 및 질적지표를 통해 분석한 결과 양적·질적으로 개선이 되어 관련 주거정책에 성과가 있었음을 알 수 있었다. 그러나 배분의 측면과 주택을 구입하고 임대하는 능력은 악화된 것으로 나타났다. 양적지표 중 주택보급률과 천명 당 주택호수는 [표 2-6]과 [표 2-7]에서 증가한 것으로 나타났으나, [표 2-8]에서의 자가 점유율은 2008년 이후 하향세를 보이고 있었다. 주택이 양적으로 많이 공급되었으나 무주택자에게 충분히 자가를 보유할 수 있는 기회가 주어지지 않았다고 본다면 주택의 배분이 정책목표대로 이행되지 않는다고 해석 할 수 있을 것이다. 질적인 지표인 [표 2-9]의 1인당 주거면적 및 가구당 주거면적 변화추이, [표 2-10]의 가구당 사용방수는 모두 다 지속적으로 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 지표의 변화를 통해 양적확대와 주택의 질적 개선 부문에서는 정책의 효과가 있음을 알 수 있다.

[표 2-6] 주택보급률

구 분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
보급률 (%)	100.7	101.2	101.9	102.3	102.7	103.0	103.5
주택수 (천 호)	16,733	17,071	17,672	18,131	18,551	18,969	19,429
가구수 (천가구)	16,619	16,862	17,339	17,719	18,057	18,408	18,773

출처: 국토교통부 주택업무편람(2014)

[표 2-7] 천명당 주택호수

구 분	2005년	2010년
인 구 수(천 인)	47,279	48,580
주 택 수(천 호)	15,623	17,672
주택수/인구천명	330.4	363.8

출처: 국토교통부 주택업무편람(2014)

[표 2-8] 주택점유형태별 비율

연도	계 (%)	자 가 (%)	전 세 (%)	월 세 (보증금有)	월 세 (보증금無)	사글세 (%)	무 상 (%)
2006	100	55.6	22.4	15.3	2.1	1.6	3.1
2008	100	56.4	22.3	14.8	1.9	1.5	3.0
2010	100	54.3	21.7	18.2	2.0	1.3	2.7
2012	100	53.8	21.5	18.6	2.7	0.6	2.8
2014	100	53.6	19.6	21.8	1.4	0.7	2.8

출처: 국토교통부 주택업무편람(2014) 토대로 재작성

[표 2-9] 1인당, 가구당 주거면적(전용) 추이

구 분		2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
1인당(전용) 주거 면적 추 이 (㎡)	전 국	26.2	27.8	28.5	31.7	33.5
	수도권	24.4	25.7	25.9	29.4	31.3
	광역시	24.0	27.3	28.3	32.6	34.5
	도시지역	30.0	31.2	32.4	34.6	36.2
가구당(전용) 주거 면적 추 이 (㎡)	전 국	67.3	69.3	68.7	78.1	71.4
	수도권	67.0	68.9	66.6	79.0	70.9
	광역시	64.5	68.9	70.4	80.8	74.5
	도시지역	69.5	70.1	70.8	75.1	70.2

출처: 국토교통부 주택업무편람(2014) 토대로 재작성

[표 2-10] 가구당 사용방수 추이

구 분	사 용 방 수							
	계 (천가구)	1개 (천가구)	2개 (천가구)	3개 (천가구)	4개 (천가구)	5개 (천가구)	6개이상 (천가구)	평균사용 방수(개)
2000년	14,312	1,124	1,673	4,352	5,279	1,413	471	3.4
2005년 (A)	15,887	1,025	1,323	4,070	6,887	1,916	665	3.6
2010년 (B)	17,339	1,310	1,195	3,701	7,473	2,817	843	3.7
증감 (B-A) 증감률 (%)	1,452 (9.1)	285 (27.8)	-121 (-9.7)	-369 (-9.1)	586 (8.5)	901 (47.0)	178 (26.8)	0.1 (2.70)

출처: 국토교통부 주택업무편람(2014)

2. 우리나라의 신혼부부관련 주택정책

1) 신혼부부관련 주택정책

우리나라 정부의 신혼부부관련 주거안정 정책은 크게 주택공급에 관한 정책과 주택자금지원정책 내용으로 구분 할 수 있다.

주택공급에 대한 내용은 다시 주택특별공급제도와 신혼부부를 대상으로 하는 전세임대공급, 행복주택 공급으로 나눌 수 있고, 주택자금지원정책의 내용으로는 신혼부부를 대상으로 하는 전세자금 대출를 비롯하여 내집마련 디딤돌대출, 근로자·서민 주택구입자금 대출, 근로자·서민 주택전세자금대출, 저소득 대상 주거안정월세대출 등 여러 종류의 주택자금지원으로 나눌 수 있다. 즉, 신혼부부가구에 대한 주택공급에 대한 특혜와 주택자금에 대한 지원으로 요약될 수 있으며, [표 2-11]와 같다.

[표 2-11] 우리나라 신혼부부관련 주택정책

구 분	관련 제도
주택공급부문	· 주택특별공급제도 도입(2009년) · 신혼부부 전세임대 도입(2008년) · 행복주택 도입(2013년)
주택자금지원부문	· 전세자금대출 · 내집마련 디딤돌대출 · 근로자·서민 주택구입자금 대출 · 근로자·서민 전세자금 대출 · 저소득층 대상 주거안정월세 대출 등

정부에서 시행하는 신혼부부관련 주택공급정책의 혜택을 누리기 위해서 필수적으로 만족해야 하는 조건으로 무주택가구, 자산 및 소득기준, 청약통장, 결혼년차, 자녀와 관련된 내용이다. 정부는 전용면적 85㎡이하

의 공공아파트와 민간임대아파트를 공급할 때 신혼부부 특별 공급물량을 정해 놓고 있다, 공공임대주택 중 가장 물량이 많고 저렴한 국민임대주택은 30%가 신혼부부에게 특별공급 된다. 택지를 매입해 공공임대(5년과 10년임대)하는 주택이나 민간임대아파트에도 각각 15%와 10%의 신혼부부 특별공급물량이 배정된다, 지원자격은 입주자 모집공고일 현재 혼인기간(혼인신고일 기준)이 5년 이내인 무주택 세대주로서, 혼인기간 내에 출산한 자녀가 있거나 임신 중이어야 한다, 또한 전년도 도시 근로자 월평균 소득 100%이하의 소득을 벌어들이는 신혼부부여야 지원할 수 있다. 맞벌이는 120%이하로 제한하며 부동산, 자동차 등의 소유자산 규모는 주택유형에 따라 구분해 적용한다. 그러나 민간건설주택은 별도의 자산기준이 없다. 가입기간이 6개월 이상이고 6회이상 월납입금을 납입한 청약통장이 있어야 한다. 이상을 정리하면 [표 2-12], [표 2-13]과 같다.

[표 2-12] 신혼부부특별공급의 대상 및 소득·자산기준

공급	지원대상	공급비율		소득·자산 기준(맞벌이)
신혼부부 특별 (우선) 공급	혼인기간이 5년 이내인 무주택 세대주로서 혼인기간 내에 출산(입양,임신)인 경우	공공건설주택(임대, 분양)	15%	- 소득기준 도시근로자 월평균소득 100(120)%이하 - 자산기준 부동산 2억 1,550만원, 자동차 2,682만원
		민간건설주택	10%	- 소득기준 도시근로자 월평균소득 100(120)%이하 - 자산기준 별도 자산기준 없음
		국민임대주택	30%	- 소득기준 60㎡미만: 도시근로자 월평균소득70%이하 60㎡이상: 도시근로자 월평균소득100%이하 - 자산기준 부동산 1억 2,600만원, 자동차 2,467만원

출처: 국토교통부 주택업무편람(2015)

[표 2-13] 신혼부부특별공급의 청약통장 및 우선순위

청약통장	우선순위			
6개월이상, 6회이상납입	1순위	혼인기간 3년 이내 유자녀 (임신포함)	2순위	혼인기간 3-5년 이내 유자녀 (임신포함)

출처: 국토교통부 주택업무편람(2015)

신혼부부 전세임대제도는 도시의 저소득 신혼부부의 안정적인 주거를 위해 집주인과 한국토지주택공사(이하 LH)가 대신해서 전세계약을 체결한 다음, 신혼부부가 다시 LH와 저렴하게 임대계약을 맺는 제도로서, 지원대상자가 되면 LH로부터 부족한 전세금을 지원받을 수 있다.

지원대상은 도시근로자 월평균 소득의 50%이하의 신혼부부, 또는 기초생활수급자에게 주어진다. 주택청약(종합)통장이 있어야 하며 1순위 자격은 혼인 3년 이내의 신혼부부 중에 임신하거나 자녀가 있는 세대에게 주어진다. 자녀가 없고 결혼 후 5년이 초과하면 지원대상이 될 수 없다.

신혼부부 전세임대는 2008년도 시범도입이후 꾸준하게 공급하고 있으며 매년 평균 경쟁률 1.6:1 정도이다. 연도별 공급실적은 [표 2-14]와 같다.

[표 2-14] 신혼부부 전세임대 연도별 공급 실적(단위: 호)

구 분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015.7월
목 표 (a)	500	5,000	5,000	5,000	5,000	3,000	3,000	5,400
신 청 (b)	209	8,752	7,449	6,438	7,099	7,308	6,231	6,465
공 급	185	5,260	5,003	4,509	4,906	3,905	3,542	2,284
경쟁률 (b/a)	0.4	1.8	1.5	1.3	1.4	2.4	2.1	1.2

출처: 한국토지주택공사(LH) 내부자료

행복주택은 사회초년생, 신혼부부, 대학생 등 사회활동 계층의 주거불안 해소을 위하여 대중교통이 편리하고 직주근접[15]이 가능한 부지를 활용하여 저렴한 임대료로 공급하는 새로운 공공임대주택을 말한다. 기존의 신혼부부 주택특별공급에도 불구하고 신혼부부의 수요 대비 부족하여, 2015년 119개 사업장에서 7만호 정도가 건설 중이며 2017년까지 14만호의 공급을 목표로 하고 있다. 지원 자격은 청약저축이나 주택청약종합저축에 가입해 있어야 신청할 수 있고 행복주택에 입주해도 청약통장은 유효해 나중에 다른 분양주택이나 임대주택을 받을 때 사용할 수 있다. 거주기간은 6년으로 제한되나 대학생이나 사회초년생신분으로 행복주택에 거주하다 결혼하는 경우에는 최대 10년까지 거주할 수 있다.

2016년부터는 예비신혼부부의 행복주택청약이 허용되고 신혼부부에게 방과 거실 각1실의 전용면적 36㎡ 투룸형 이상의 주택을 우선공급 한다.

[그림 2-2] 행복주택 평면사례(LH)

신혼부부용 주택평면(전용36㎡)	사회초년생용 주택평면(전용44㎡)

15) 직주근접[職住近接]은 직장과 주거가 가까운 것을 말한다. 이것은 물리적 요인과 시간적 요인이 함께 작용한다. 직주근접은 역세권 개발이나 토지이용의 집약도로 개선할 수 있다. 직주근접은 직장인의 통근을 편리하게 하고 여가시간을 활용하여 삶의 질을 개선시키므로 도시계획 및 관리에서 중요한 과제다.
(부동산용어사전, 2011. 부연사)

신혼부부가구를 위한 주택자금지원은 다음의 [표 2-15]에서 볼 수 있듯이 신혼부부만을 위하여 별도로 개발되고 특화된 주택대출상품 보다는 저소득층을 대상으로 하는 주택대출상품과 연계되어 대출금리, 대출한도 및 대출기간 등에 우대하는 방식의 주택자금지원이 대부분이다.

[표 2-15] 신혼부부관련 주택대출 상품

<table>
<tr><th>대출상품</th><th>대 출
대상자</th><th>소득수준
(부부합산)</th><th>대출
기준
금리
(%)</th><th>대출한도
(최대)</th><th>신청
가능
대상
주택</th><th>대출기간</th></tr>
<tr><td>신혼부부
전세자금
대 출</td><td rowspan="4">(혼인기간이
5년 이내인
가구

또는

2개월 이내
결혼예정자
와
배우예정자
로 구성될
가구</td><td>5천5백만원</td><td>3.3</td><td>수도권:1억원
기타:8천만원</td><td rowspan="4">전용
85㎡
이하</td><td rowspan="2">2 년 마 다
일시 상환
(3번연장,
최장 8년)</td></tr>
<tr><td>근로자 서민
전세자금
대 출</td><td>5천5백만원</td><td>4.0</td><td>8천만원</td></tr>
<tr><td>근로자 서민
주택구입
대 출</td><td>6천만원</td><td>5.2</td><td>1억원</td><td>20년
분할상환</td></tr>
<tr><td>저소득가구
전세자금
대 출</td><td>지역별
전세 보증금
이하의
전세계약을
체결한자</td><td>2.0</td><td>수도권과밀:
5천6백만원
수도권 기타
및 광 역:
3천5백만원
기 타:
2천7백만원</td><td>15년
분할상환</td></tr>
</table>

내집마련 디딤돌 대 출	민법상 성년인 세대주로서 세대주 포함한 세대원 전원이 무주택으로 단독세대주 포함 하되 만30세 미만 단독세대주 제외	6천만원 (신혼부부 7천만원)	2.8~3.6 (생애 최초 0.2% 우대)	2억원 (수도권 주택 가격 6억원이하)	전용 85㎡ 이하	10,15,20,30년 분할상환
행복전세 대 출	무주택 세대주로서 전세보증금 4억원 이하의 전세 신규계약 및 전세계약자	6천만원	3~4	수도권 (서울,인천,경기): 5천만원 비수도권: 3천만원 (신혼부부: 부부합산 연소득의 4.5배가능)		
보금자리론 (모기지론)	만19세이상, 무주택자 또는 주택취득 30년 이내인 1주택자, 취득 후 30년 이내에 받은 대출을 상환 하려는 1주택자	전년도 도시근로자 월평균 소득 100%미만 (맞벌이 120%)	3.45 ~ 3.8	5억원		

2) 주거관점의 저출산 문제와 정부의 저출산 대책

저출산의 직접적인 원인으로 비혼, 만혼가구의 증가를 꼽는데, 이로 인한 혼인건수의 지속적인 감소는 출생아수에 직접적인 영향을 준다. 비혼, 만혼의 증가는 1인 가구 비율이 지속적으로 증가하는 것을 통해 확인 할 수 있다.

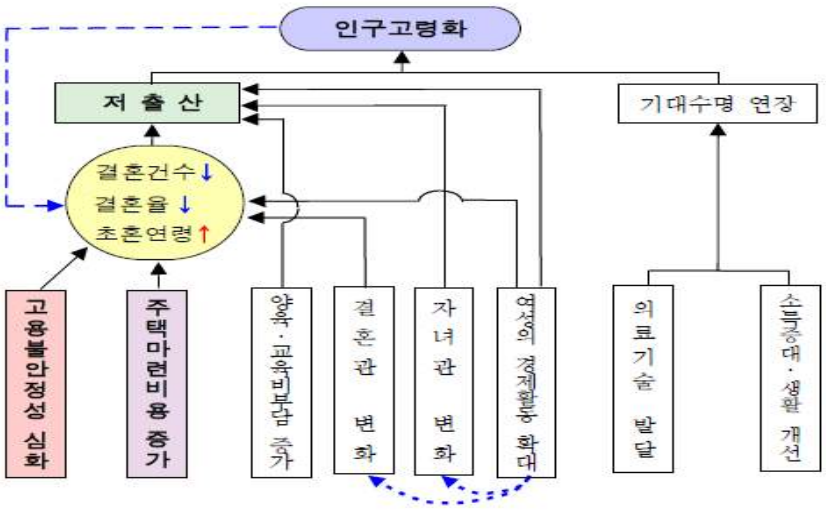
[그림 2-16] 1인 가구 추이

	2000년	2005년	2010년
가구수(천가구)	2,224	3,171	4,142
증가율(%)	35.4	42.5	30.6

출처: 국토부 주택업무편람(2015)

고용이 불안하고 실질소득이 감소하는 환경에서 주거비용 상승이 종합적으로 작용하여 결혼가치관의 변화를 초래하면서 주거부담 등 결혼부담의 확대가 결혼율과 초혼연령을 상승시키는 것이다.(이상호 외, 2010)

[그림 2-3] 저출산·인구고령화의 원인



출처: 이상호·이상헌(2010)

주거관점에서 저출산 문제를 보면 높은 주거비 부담이 결혼 포기의 핵심적인 사유다. 현대경제연구원(2014)의 자료에 따르면 20~30대 결혼적령기 미혼남자(349명)의 결혼장애 요인을 조사한 결과 42%가 결혼비용 및 주택마련 등 비용부담을 선택했고, 35%가 전반적 경제 및 고용상황 불안을 결혼장애 요인으로 선택했다. 또한, 보건사회연구원(2013)의 자료에 따르면 결혼을 준비하는 남성의 81.8%가 신혼주택 마련비용을 가장 큰 부담으로 인식하는 것으로 조사됐다.

이처럼 결혼기피 및 저출산문제는 주거문제와도 밀접한 관련이 있다. 주택가격 상승 및 주거안정요인에 따라 혼인시기가 결정되고, 이는 출산수준과도 관련이 있다. 이삼식(2013)의 연구에 따르면 결혼시기를 앞당기고 출산수준을 제고하기 위해서는 주거정책이 효과적이라고 주장하였으며, 국토연구원(2013)자료는 신혼부부가구의 주거비 부담을 낮춰 주거안정성을 제고함으로 출산율 제고를 기대할 수 있다고 주장하였다.

우리나라 정부의 저출산 대책은 2000년대에 진입하면서 저출산의 심각성이 부각되어 정책적 대응이 본격화 되었고, 2005년「저출산·고령화사회기본법」제정과 '저출산·고령사회위원회'가 출범함으로써 5년 단위의 저출산·고령화기본계획이 수립되어 시행되기 시작하였다. 저출산관련 정책의 목표와 정책과제는 [표 2-17]과 같다.

[표 2-17] 우리나라 저출산 관련정책 목표와 과제

구 분	저출산 관련정책 목표	정책과제
제1차 (2006년~2010년)	출산양육에 유리한 환경조성	▪ 출산,양육의 사회적 책임강화 ▪ 양성평등의 사회문화 조성 ▪ 미래세대 육성을 위한 사회투자확대
제2차 (2011년~2015년)	점진적 출산율 회복	▪ 일과 가정의 양립 일상화 ▪ 결혼,출산,양육부담 경감 ▪ 아동·육성을 위한 사회투자확대
제3차 (2016년~2020년)	OECD국가 평균수준 출산율 회복	▪ 만혼추세 완화 ▪ 맞벌이 출산율 제고 ▪ 출생·양육 지원 강화

출처: 저출산·고령사회 위원회

1,2차 기본계획의 저출산 부문의 성과는 미흡한 것으로 평가되고 있는데 10년간 123조 예산[16] 등의 투입에도 세계 최소수준 출산율로 저출산이 지속되고 있기 때문이다. 이러한 원인에는 저출산 대책을 보육문제를 중심(예산의 70% 투입)으로 접근해서, 주거·고용·교육 등 근본문제에 대한 대응이 미흡했다고 보는 분석과 견해가 많다.

이러한 분석을 바탕으로 3차 기본계획에는 만혼과 맞벌이부부에 선택과 집중을 하고 주거·고용·교육 등 사회구조적 문제에 대한 근본적인 해결방안을 검토하고 추진하는 중이며 특히, 3차 저출산대책에는 '신혼부부 가구 주거지원을 강화'가 포함되어 결혼과 출산 기피 주요 원인 중에 하나로 주거문제를 보고 있다는 것을 알 수 있다.

16) 저출산 예산지출은 여전히 선진국 대비 미흡한 실정이다. GDP대비 저출산 분야 정부지출 규모(2009년 기준)는 아래 표와 같다.

구분	OECD평균	영국	프랑스	스웨덴	한국
비율(%)	2.61	4.22	3.98	3.75	1.01

출처: OECD data

3. 신혼부부가구의 정의 및 특성

이기춘(1992)은 신혼부부가구를 아직 자녀가 없거나 자녀의 연령이 3세 이하로 독립적인 방과 교육시설이 중요하지 않은 가구라고 정의 하였는데, 여러 연구에서 신혼부부의 정의는 관련연구의 배경과 목적, 연구의 주체등에 따라 결혼년차, 자녀의 유무, 자녀수 등으로 다양하게 설정되고 있어 공통적으로 약속된 정의를 찾기가 어려웠다.

다만, 정부의 주택정책지침[17]에 따르면 신혼부부를「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인(혼인신고일을 기준으로 하고, 재혼을 포함한다.) 5년 이내인 세대주로 정의하고 있어 정부정책상에는 혼인 후 5년 이내의 가구를 신혼가구로 볼 수 있다.

가족생활주기(Family Cycle, Family Life Cycle)는 개인이 가족생활에서 태어나 성장, 결혼, 출산, 육아, 성숙, 노후의 각 단계에 걸친 연속적 시간의 주기를 의미하는데, 개인생활주기가 각 단계로 변화함에 따라 개인의 가치관이 달라지고 이에 따른 주거관도 달라진다.(주영순, 1996; 서인주, 2012) 개인들의 사회진출, 결혼, 자녀출산, 자녀성장, 은퇴 등에 이르는 각 과정에 따라 그 시기에 원하는 주택의 규모, 시설유형, 주거형태에 대한 선호가 달라지기 때문이다.

이에 따라 주택정책의 방향설정과 수립, 공급자의 공급전략, 그리고 금융기관의 융자전략 등에 있어 가족생활주기 단계별로 연구 하는 것은 중요한 의의를 가지고 있다. 이러한 측면에서 결혼, 출산 및 육아의 생활주기 단계에 있는 신혼부부가구의 특성을 파악하는 것은 신혼부부관련 주

17) 국토교통부의 신혼부부 전세임대 업무처리지침, 신혼부부 특별공급 운영지침 등 신혼부부관련 업무처리지침에서 신혼부부의 대상을 정의하고 있다.

택정책의 방향설정에 매우 중요하다.

신혼부부가구가 가지는 특성으로 다른 계층에 비해 수입과 직장이 상대적으로 불안정하다는 것이다. 일반적으로 직장에서 낮은 직위에 많이 분포되며, 양질의 직업을 얻기 힘든 노동현실을 감안하면 신혼부부가구가 소득과 저축이 적기 때문에 금융신용시장의 제약을 크게 받는 경제적 여건은 신혼부부가구와 같이 생애 첫 주택을 구매 (First-Home Buying)하는 가구에게는 더욱 중요한 의미를 가지는데, 첫 주택 구매가 장기적으로 가구자산의 형성에 영향을 미치는 중요한 결정(Clara H. Mulder & Pieter H., 1995)이기 때문이다.

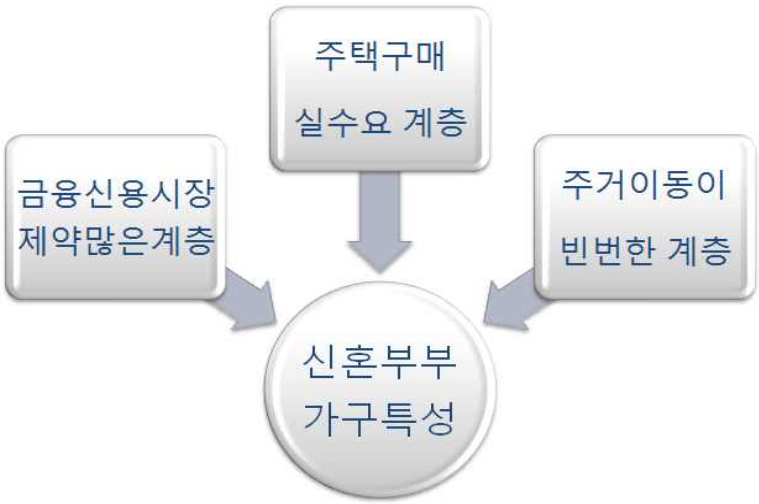
또, 다른 특성은 주택구매의 실수요 계층이라는 것이다. 신혼가구는 결혼이라는 사건(event)을 통해서 새로운 가구가 형성되는 단계로서 주택의 구매 수요가 발생하게 된다. 즉, 결혼 전 부모님과 함께 살거나 독신자로 살다가 결혼으로 새롭게 주택시장으로 진입하여 실질적으로 주택을 선택하여 구매하게 된다. 신혼가구의 다양한 사회·경제적 특성과 가구여건에 따라 주거선택이 달라질 수 있으며, 생애 첫 주택구매는 가구의 생애주기로 봤을 때 가구의 주거경력이 임대에서 자가로 전환하는 시점에 해당하며, 주거안정을 위한 목적이 강하다는 특성이 있다.

주택시장의 변동은 단기적으로는 개인의 주거불안정, 장기적으로는 주택 소비시장의 구조에 영향을 미치기 때문에(Clara H. Mulder & Pieter H., 1995), 첫 주택구매자를 위한 주택정책은 개별 가구뿐만 아니라 주택시장의 측면에서도 중요하다. 이같은 논의는 주택정책에서 첫 주택을 구매하는 신혼부부가구 계층에 대한 고려가 필수적이며, 이를 위해 신혼부부가구 주거실태조사와 지속적인 정책 모니터링이 필요한 이유이기도 하다. 이러한 신혼부부의 특성은 주택의 건설을 예측하거나 자가 주택비율을 증진시키는 등 주거안정을 위한 정책설계를 위해 중요하게 작용하게

된다.

마지막 특성으로 주거이동이 빈번한 계층이라는 것이다. 생애주기 상 가장 이동성이 강한 연령층은 취학과 취업, 결혼 등 인생에 있어서 새롭게 기회를 찾아 이동하는 시기이며, 신혼부부가 자녀를 출산하는 경우에는 자녀양육을 위한 보다 넓고 안락한 주거공간을 필요로 하기 때문에 주거이동에 많은 영향을 준다. 특히 생애주기 상 신혼부부시기의 단계는 아직 경제적 불안정으로 인해 원거리로 이동하는 경향을 보이는 특성을 가지고 있다.

[그림 2-1] 신혼부부가구 특성



4. 신혼부부가구의 선행연구

신혼부부가구의 연구는 가구특성에 착안하여 주거선택 및 주거이동에 영향을 주는 요인에 대하여 주된 연구가 이루어 졌다.

조은정 외(1992)는 신혼가계를 대상으로 하여 주거이동계획과 이에 관련된 사회인구적 변수와 주거변수에 관해 분석하였다. 분석결과 주거이동계획의 시기는 3년 이내로 계획하고 있고, 계획주거의 형태는 아파트를, 소유형태는 자가소유, 규모는 평균 26평을 선호하였다. 이러한 선호는 가구주의 연령이 높고, 교육수준과 월평균 소득이 높을수록 유의하게 나타났다. 계획주거의 자금마련방법은 부모의존형이 24%, 저축 및 융자형이 51%, 순수저축형이 25%로 신혼가계의 50%정도가 주거자금융자를 희망하는 것으로 나타나 주택자금마련에 금융환경이 중요함을 알 수 있었다.

이기춘 외(1992)은 신혼기의 경제와 주거현황을 연구 하였는데, 신혼기의 구분을 위한 기준으로 자녀의 수와 나이, 결혼지속년수로 하여, 아직 자녀가 없거나, 그 연령이 3세 이하로 독립적인 방과 교육시설이 중요하지 않은 가계를 대상으로, 결혼년수는 4년까지를 신혼단계로 설정하였다. 설문을 통해 진행된 이 연구는 소득과 지출구조, 자산상태, 신혼주거자금, 현재주거자금 등을 통해 신혼기 가계를 대상으로 주거실태와 선호에 관해 분석하였다. 수도권지역의 신혼가계는 가구주의 교육수준이 높으며 자가보유율이 높고, 선호주거와 현주거의 실태와 변화를 보면 아파트 선호가 두드러졌다. 주부가 취업을 하고 있는 경우라도 일부 전문직 취업주부를 제외하고는 가구주의 소득이 총소득에 결정적인 역할을 하며, 주거자금구조에서는 신혼주거 및 현주거 모두 시댁이나 친정에서 보조가 절대적인 자금원이라고 나타났다. 신혼주거와 현주거의 유형, 소유형태,

규모 모두 부부의 학력에 따라 유의한 차이를 보여 학력이 높은 신혼가계가 더 넓은 아파트를 자가소유 하거나 전세로 임차할 확률이 높다고 분석하였다.

정동욱(2001)은 결혼적령층을 대상으로 하여 신혼주거선호를 결혼적령층의 나이, 성별, 소득 등 인구통계학적인 특성에 따른 신혼주거선호의 차이점과 결혼적령층의 생활양식 성향에 따른 신혼주거선호의 차이점을 연구하였다. 결혼적령층의 신혼주거선호 분석결과 도심지와 도심외곽의 양호한 주거환경이 양호한 지구를 선호하고, 주택유형은 아파트, 주거형태는 전세를 선호하고, 상가 편의시설을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 선호하는 내부설비시설로는 초고속통신망을 가장 선호하였으며, 충분한 수납시설과 수납공간을 선호했다. 결혼적령층의 생활양식은 유행추구형, 여가추구형, 실리추구형으로 생활유형을 분류하여 연구하였는데, 분석결과 결혼적령층의 신혼주거선호는 인구통계학적인 특성과 생활양식에 따라 다양한 존재함을 알 수 있었으며, 다세대 주택이 수도권에 있어서 아파트보다 신혼주거로 더 알맞은 주거유형이라 주장하였다.

최민혜 외(2008)는 대학생을 대상으로 장래 희망하는 신혼부부 주택조건에 대해 분석하였는데, 선호하는 주택의 면적은 66㎡이상~99㎡미만(20~30평 미만)이고, 주택의 유형은 아파트를, 지역적으로는 직주근접환경이 가능하고 교통환경이 좋은 대도시의 도심이나 도시근교를 선호하는 것으로 나타났다.

한영민(2010)은 신혼가구의 주거선택 시 어떠한 요인이 영향을 미치는지를 분석한 연구에서 신혼가구의 경우 주거선택 시 주택점유형태를 우선으로 선택할 것이라는 가정 하에 가구의 사회·인구학적 특성, 경제적 특성, 주택특성으로 요인을 구분하고 일반가구와 비교하였는데 이러한 비교결과 신혼가구를 위한 주택정책 수립 시 경제적 자립이 어려운 신

혼가구를 위한 다양한 대출제도의 개발과 신혼가구의 주거요구들을 포함하는 주택공급 등의 지원책이 필요하다고 시사점을 도출했다 .

전재정(2010)은 보금자리 주택공급 정책인 신혼부부 특별공급을 심층분석하여 신혼부부 세대의 다양하고 변화하는 주거욕구에 맞추기 위하여 수요행태 분석을 통해 보완이 필요한 부분을 도출 하였다.

기존의 신혼부부가구에 관한 연구는 가구특성에 착안하여 주거를 선택할 때 무슨 요인이 영향을 미치는지 또는 주거이동에 영향을 주는 요인은 무엇이 있는지에 대하여 주된 연구가 이루어 졌다.

이삼식(2013)의 주거환경이 출산이 미치는 영향이라는 연구에서 주택점유형태, 주택마련에 대한 부모의 지원과 출산행태와의 관계를 분석하였다. 분석결과 주택점유유형은 자가의 경우 배우자가 있는 여성(20~39세)의 평균 출생아수는 1.89명으로 전세의 경우의 평균 출생아수 1.69명보다 높은 것을 확인할 수 있었고, 주택마련에 부모의 지원이 높을수록 출생아수가 높은 것으로 분석 되었다. 즉 주거가 안정적인 방향으로 이동을 하는 경우 출산이 촉진되며, 그렇지 않은 경우에는 출산이 억제되는 경향이 존재하는 것으로 파악된 것이다.

이러한 관점에서 저출산 해결의 핵심대상인 신혼부부가구의 주거만족도에 관한 연구를 통하여 실효성 있는 주거안정대책을 마련하는 것이 필요하다. 기존의 연구에서 신혼부부가구에 대한 주택정책의 선호, 주택공급제도의 대한 시사점을 도출하였다. 본 연구에서는 주거비부담과 주택구입과 주거이동을 위한 주택금융서비스품질이 신혼부부가구의 주거만족에 미치는 영향을 분석하여 관련정책에 시사점을 도출하는 데 목적이 있다. 지금까지 논의한 국내 신혼부부가구 연구에 사용된 주요 독립변수는 [표 2-18]과 같다.

[표 2-18] 국내의 신혼부부가구 연구에 사용된 주요 독립변수

연구자	주요독립변수
조은정 외(1992)	·사회인구적변수 -연령,교육수준,소득,직업,자녀계획수,맞벌이여부 ·주거변수 -주거유형, 주거규모, 소유형태, 주택가격 ·주거이동계획 -시기, 주거형태, 소유형태 ,규모, 자금조달
이기춘 외(1992)	소득과 지출구조, 자산상태, 신혼주거자금, 현주거자금, 주거실태 및 선호도
정동욱(2001)	·사회인구적변수 -연령, 교육수준, 소득, 직업 ·주거선호도변수 -선호지역, 선호유형, 선호내부시설, 희망주택가격, 직장과의 거리
최민혜(2008)	주거형태, 규모, 소유방식, 구입방식, 주거입지 주택평면, 주거디자인, 수납공간, 선호색상
한영민(2010)	·가구특성변수 -나이, 학력, 직업, 거주지, 결혼년차, 가구주성별 ·사회경제적 특성변수 -직장위치, 통근시간, 월소득, 자녀수, 주택유형 및 점유형태, 주택면적, 월저축액, 자금조달방법 ·주택정책 변수 -정책인지도, 신혼부부를위한 공공주택 입주의향 희망 주택공급 유형, 면적, 가격
전재정(2010)	·인구사회학적 특성변수 -나이, 결혼년차, 소득, 성별 ·주거특성변수 -거주지 규모, 거주지 점유형태, 거주지만족도, 거리만족도, 보육시설 만족도 ·희망주택 선호도 -희망주택형태, 희망주택유형, 희망직장과의거리 희망지역, 희망주택규모, 희망분양가 ·정책기준 -정책만족도, 청약의사, 적정조건기준, 적정소득기준, 출산자녀수 기준

· 국토부 주거실태조사보고서(2012) 토대로 재작성

제 3 절 서비스품질에 대한 연구경향

1. 서비스품질의 개념 및 특징

소비자 행동과 관련한 서비스품질 연구는 지각된 서비스품질(perceived service quality)개념을 사용하는데 Parasuraman, Zeithaml, and Berry(1988)는 지각된 서비스품질을 '서비스의 우수성과 관련한 전반적인 판단이나 태도'로 정의하였다. 서비스 품질의 개념적 특성으로서는 첫째, 서비스품질은 고객지향적인 개념이라는 것이다. 서비스의 품질을 평가하는데 있어서 객관적인 측정이 존재하지 않는 상황에서 서비스 품질을 측정하는 적절한 방법으로 이에 대한 고객의 지각을 측정하는 것이다. 서비스 활동은 그 자체로서 고객지향적인 활동으로 고객에 의한 평가가 가장 중요한 역할을 하기 때문이다. 둘째, 서비스품질은 태도와 유사한 개념이다. 서비스품질은 추상적이고 다차원적인 개념으로 지속적이고 장기적인 상태로 서비스에 대한 전반적 판단이며 시간이 흐름에 따라 변화하는 동적인 개념이라고 할 수 있다. 셋째, 서비스품질은 서비스의 결과 뿐 만 아니라 과정에 대한 평가이다. 서비스품질은 서비스의 결과 뿐 아니라 서비스가 제공되는 과정까지도 고려되는 개념이라는 것이다. Gronros(1982)에 의하면 서비스 품질은 '기술적 품질(technical quality)'과 '기능적 품질(functional quality)'의 합이며 '기술적 품질'이란 소비자가 무엇을 얻을 것인가에 관한 것으로서 편익을 제공하는 활동 그 자체를 소비자가 서비스로 파악하는 것이며 그 활동의 유무에 따라 편리 혹은 불편하다는 하는 평가를 내린다. '기능적 품질'은 소비자가 어떻게 그것을 얻을 것 인가에 관한 것으로 편익의 제공의 방법을 소비자가 서비스로 파악하는 것이다. 넷째, 서비스품질은 구매 전 미리 평가 할 수 있는 탐색적 품질보다는 사용과정

등에서 평가하는 경험적 특성이 더욱 강하다는 것이다. 서비스의 특징인 무형성, 동시성, 이질성 등을 감안할 때 서비스를 미리 살펴보기 어렵고 그 평가는 서비스가 제공될 때 상호작용과 사용 후 평가로서 이루어지는 인지적 품질이라는 것이다. 다섯째, 서비스품질은 기대와 수행의 비교에 의해 결정된다는 것이다. 고객들이 서비스품질에 대한 인식을 서비스품질에 대한 기대와 수행의 비교를 통하여 한다는 것에 대하여는 대부분의 학자들이 동의하고 있는 점이다.

2. 서비스품질 연구경향

일반적으로 서비스품질이 높게 지각될수록 거래관계에 대한 만족이 증가하고 만족이 증가할수록 행동의도가 높아지는 것으로 알려져 있다.(Dagger and Sweeney, 2006) Caruana(2002) 은행서비스 고객들을 대상으로 서비스품질이 고객만족도를 매개로 충성도에 미치는 인과관계를 분석한 결과, 고객만족은 서비스품질과 충성도 간의 매개역할을 한다는 연구결과를 제시하였다. 서비스품질과 관련한 대부분의 연구들은 서비스품질이 서비스품질 지각이나 고객만족에 미치는 상대적 영향의 차이를 살펴보는 연구들이다.

Jamal and Naser(2002)은 은행고객들의 고객만족에 대한 결정변수들을 조사한 결과 서비스품질이 고객만족에 직접적인 영향을 미친다고 하였다. Akroush and Khatib(2009)는 은행서비스 맥락에서 기술적품질과 기능적품질이 은행성과 및 재무지표 그리고 고객지표에 미치는 효과를 제시하여 서비스품질이 은행내부의 성과와 고객지표에 긍정적 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

제 4 절 연구모형과 연구가설 설정

1. 연구모형 설정

주거만족은 주거안정과 생활의질(만족)의 선행적 지표로 주거만족요인을 연구하는 것은 매우 의미가 있다. 신혼부부가구의 주거만족은 신혼부부가구의 주거안정 및 생활의 만족으로 이어질 수 있기 때문이다. 또한 신혼부부가구의 주거안정은 출산율에 정(+)의 영향을 준다는 연구와 함께 저출산 문제해결의 핵심이 주거안정에 있다는 연구도 이론적 검토에서 함께 논의하였다.

또한, 본 연구의 대상인 신혼부부가구는 소득과 저축이 적어 금융신용시장의 제약을 강하게 받는 동시에 생애 첫 주택구매의 실수요자이며, 더 좋은 주거환경을 위한 주거선택과 주거이동이 빈번하게 이루어지는 특성도 있다.

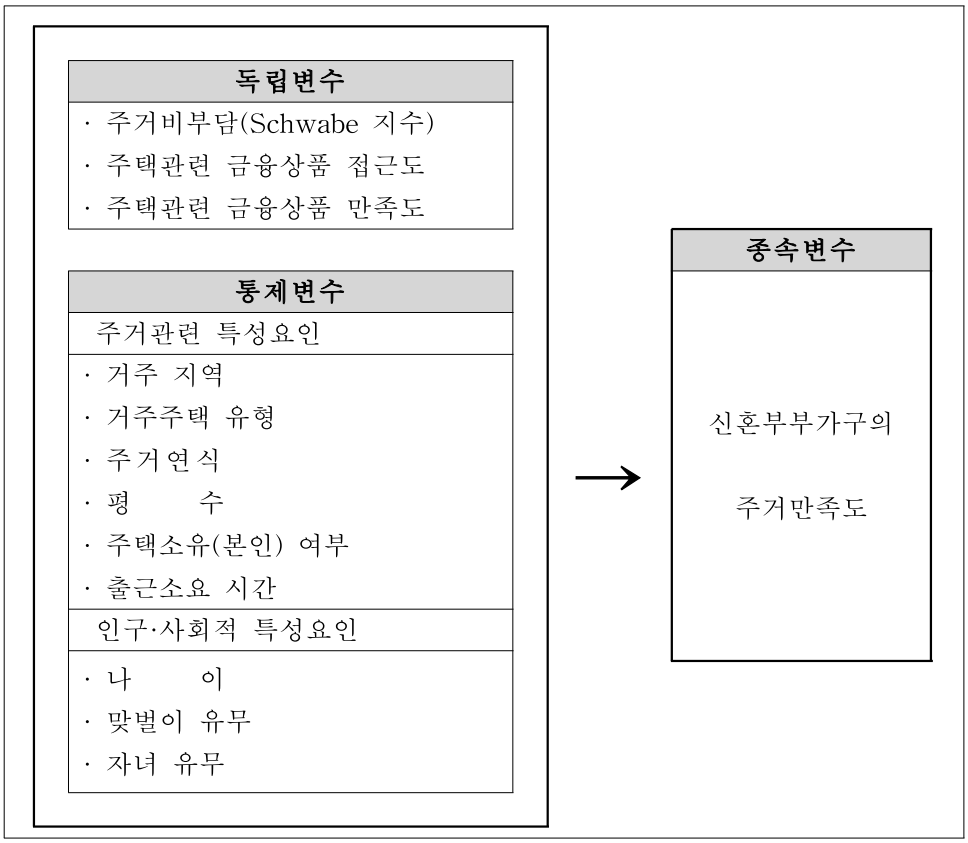
저출산과 주거안정의 연관성과 신혼부부가구 특성에서 도출된 문제의식은 임차가구의 비중이 높고, 첫주택구매 및 주거이동을 위한 주택자금을 마련해야 하는 신혼부부가구의 경제여건을 고려할 때 주거비부담, 주택금융환경 즉, 주택금융상품의 접근도 및 주택금융상품의 만족도가 신혼부부가구의 주거만족에 영향을 미칠 수 있다는 것이었다.

따라서 본 연구에서는 독립변수를 주거비부담과 주택금융상품접근도, 주택금융상품만족도로 하고, 종속변수는 신혼부부가구의 주거만족도로 하였다. 기존의 연구에서 전통적으로 논의된 주거만족도 영향요인인 주거지역, 거주주택유형, 주거연식, 평수, 주택소유(본인)여부, 출근소요시간과 같은 주거관련 특성요인과 나이, 맞벌이유무, 자녀유무와 같은 인구·사회적 특성요인들을 통제변수로 하여 주거비부담, 주택금융상품의 접근

도 및 만족도가 신혼부부가구의 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는가를 실증적으로 분석하고자 하였다.

이상의 내용을 정리한 본 연구의 모형은 [표 2-19] 와 같다.

[표 2-19] 연구 모형



본 연구의 종속변수는 신혼부부가구의 8가지 항목의 주거만족도를 요인분석한 결과로 정의하였고, 주거만족도는 “매우불만족, 대체로불만족, 대체로만족, 매우만족”의 4점 리커트 척도를 사용하여 측정되었다. 신혼부부가구의 주거만족도 측정을 위한 8가지 구분항목은 [표 2-20]와 같다.

[표 2-20] 주거만족도 측정을 위한 구분항목

구 분	구 분 2	구 분 3
주택환경	주택입지	위치
	주택상태	노후도, 난방/냉방, 통풍, 일조 등
	관리비용	관리비, 난방비, 냉방비, 음식물쓰레기 처리비 등
주거지역환경	안전환경	범죄예방, 치안
	자연환경	공원/녹지 이용편의성
	생활환경	시장,병원,공공시설,체육시설 등의 이용편의성
	보육환경	탁아소,유치원,어린이놀이터 등의 이용편의성
	교통환경	대중교통 이용편의성, 주차 편의성

독립변수는 주거비부담, 주택금융상품접근도, 주택금융상품만족도이며, 주거비부담은 가계의 월단위 총소비 지출에서 전월세 비용, 주택 관련 대출상환금, 세금, 보험 등 주거생활비가 차지하는 비율인 슈바베지수로 정의하였으며, 여러 연구에서도 슈바베지수가 주거비부담의 측정지표 활용되어 지표로서의 신뢰성이 있다고 판단하였다. 주택금융상품접근도는 실제 주택금융상품을 이용한 신혼부부가구가 주택관련 금융상품을 알아보는데 얼마나 불편했는가에 대한 정도로 정의하였으며, 주택금융상품만족도는 현재 시중에 나와 있는 내집마련 혹은 주택관련 금융상품에 대하여 얼마나 만족했는가에 대한 정도로 정의하였다. 주택금융상품접근도와 주택금융상품만족도는 “매우 어려웠다(만족했다), 다소 어려웠다(만족했다), 보통이다, 별로 어렵지 않았다(만족하지 않았다), 전혀 어렵지 않았다(만족하지 않았다)”의 5점 리커트 척도를 사용하여 측정되었다.

통제변수는 크게 주거특성변수와 인구·사회학적특성 변수로 구분하고 다시 주거특성 변수에는 주거지역, 거주주택유형, 주거연식, 본인주택소유여부, 평수, 출근소요시간으로 구성하고 인구·사회학적특성 변수에는

나이(만), 맞벌이유무, 자녀유무로 구성하였다. 주거지역은 서울특별시, 6개광역시,세종특별자치시, 9개도와 제주특별자치도로 구분하고, 거주주택유형은 일반단독, 다가구단독, 아파트/주상복합, 연립, 다세대, 오피스텔 및 기타로 구분하였다. 주거연식은 건축연도에 따라 8개로 구분하였고, 주택소유여부는 응답자 본인의 주택소유여부를, 출근소요시간은 응답자 본인의 실소요 시간(분)으로 하였다. 자녀유무변수는 자녀無와 자녀有로, 맞벌이유무 변수는 외벌이와 맞벌이로, 나이는 만나이로 하였다. 이상의 변수의 조작적 정의는 [표 2-21]과 같다.

[표 2-21] 변수의 조작적 정의

변수유형	변수명 및 변수 특징
종속변수	8가지 주거만족도 1요인 점수
통제변수	지 역 (광역자치단체단위로 구분)
	주택유형 (7가지 주택유형 명목변수)
	주거연식 (8가지 연식수준 명목변수)
	본인명의 여부 (더미변수)
	평 수 (평, 연속형변수)
	나 이 (만 나이, 연속형 변수)
	맞벌이 유무 (더미변수)
	자녀 유무 (더미변수)
	출근시간 (분, 연속형 변수)
독립변수	주거비부담(슈바베지수, 지수, 연속형변수)
	주택금융상품접근도 (리커트 척도, 연속형변수)
	주택금융상품만족도 (리커트 척도, 연속형변수)

2. 가설설정 및 분석방법

신혼부부가구가 소득과 저축이 적고 금융신용시장의 제약을 크게 받고 아울러 생애 첫 내집마련의 대상과 주거이동이 빈번하다는 가구특성에 착안할 때 소득이 적고 자가비율이 낮은 신혼부부는 일반가구보다는 주거비부담이 클 것으로 예상되었고 여기서 본 연구의 첫 번째 질문으로 주거비부담은 신혼부부가구의 주거 만족도에 어떠한 영향을 미치는가?를 생각하게 되었다. Hagert and Veenhoven(2003)은 소득이 증가할수록 행복도가 높아진다고 주장하여 이스털린의 역설은 없다고 하였고 또한 Stevenson and Wolfers(2008) 개인은 물론 국가 차원에서도 소득의 절대규모가 클수록 행복도가 높다고 한 연구를 근거로 소득이 높을수록 행복도가 높아진다는 연구이론을 역으로 추론하면 실질적 소득이 감소시키는 주거비용이 많을수록 즉, 주거비부담이 높을수록 삶의 만족 혹 생활의 질이 이 떨어질 것으로 예상되었다. 주거만족도는 삶의 만족, 생활의 질 또는 행복에 대한 예측지표의 성격이 있고 S. Chung(2014)은 의식주 생활양식과 삶의 질의 관계에서 삶의 질에 가장연관성이 높은 것은 주생활양식 이라고 밝히고 있는 연구결과를 감안 할 때 주거비부담요소와 주거만족도간의 관계가 깊을 것이라 판단했고 주거비부담이 높을수록 주거만족도는 낮아질 거라는 가설을 도출하였다. 주거비부담을 나타내는 변수로서 본 연구에서는 주거임대비, 수도, 광열비 등을 포함하는 주거비가 총 소비지출에서 차지하는 비중을 나타내는 경제지표인 슈바베계수를 활용하는 것으로 하였다.

가 설 1
주거비부담이 높을수록 신혼부부가구의 주거만족도에 부(-)의 영향을 미칠 것이다

신혼부부가구가 생애 첫 내집마련의 대상이라는 특성과 주거환경이 좋은 곳으로의 주거이동이 빈번하다는 가구특성에 착안하면 주택구입자금 또는 주거이동을 위한 주택관련자금의 조달이 필수적이기 때문에 주택관련금융서비스의 사용이 불가피하며 본 연구의 두 번째와 세 번째 질문으로 둘째, 주택금융상품접근도는 신혼부부가구의 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는가? 셋째, 주택금융상품만족도는 신혼부부가구의 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는가? 를 생각하게 되었다.

서비스품질과 관련한 연구에서 서비스품질이 높을수록 고객만족이 높게 나타나고 있고 Dagger and Sweeney(2006)서비스 품질을 기술적 품질과 기능적 품질로 구분하고 이들이 서비스 만족도를 매개로 행동의도와 삶의 질에 긍정적인 효과를 미친다고 고찰하였다. 서비스 품질을 '기술적 품질(technical quality)'과 '기능적 품질(functional quality)'로 구분한 Gronroos(1982)에 의하면 '기술적 품질'이란 서비스가 제공된 후의 성과에 대한 고객평가를 의미하며 '기능적 품질'이란 서비스 제공자로부터 서비스를 받는 과정에서 느끼는 품질이라고 하였는데 주택금융상품의 만족도의 경우는 서비스의 '기술적 품질'에 해당되고 주택금융상품의 접근도는 '기능적 품질'에 해당된다고 볼 수 있을 것이다.

서비스의 품질이 높을수록 고객만족도 나아가 삶의 질에 긍정적인 효과가 있다는 연구들을 배경으로 주택금융서비스의 '기능적 품질'에 해당하는 주택금융상품접근도와 '기술적 품질'에 해당하는 주택금융상품만족도도 신혼부부가구의 주거만족에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 생각하고 다음의 가설2와 가설3을 도출하였다.

가 설 2
주택금융상품접근도가 높을수록 신혼부부가구의 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다

가 설 3
주택금융상품만족도가 높을수록 신혼부부가구의 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다

가설 1, 가설 2, 가설 3의 검증은 단계별로 분석하는 위계적 다중회귀분석을 사용하는데, 1단계 연구모형은 본연구의 사용되는 통제변수만을 가지고 다중회귀분석을 하여 각 통제변수가 가지는 영향력에 대하여 살펴볼 것이다. 2단계 연구모형은 가설 1의 주거부담이라는 독립변수를 추가하여 종속변수인 주거만족도에 대한 독립변수의 통계적 유의성을 검증한다. 3단계 연구모형은 가설 2의 주택금융상품접근도라는 독립변수를 2단계 모형에 추가하여 종속변수인 주거만족도에 대한 독립변수의 통계적 유의성을 검증한다. 4단계 연구모형은 가설 3의 주택금융상품만족도라는 독립변수를 3단계 모형에 추가하여 종속변수인 주거만족도에 대한 독립변수의 통계적 유의성을 검증한다. 위계적 다중회귀분석을 통하여 독립변수가 추가 되는 단계마다의 종속변수에 대한 독립변수의 영향력의 변화 및 모형의 적합성 등의 변화를 살펴볼 수 있기 때문이다.

제 3 장 실 증 분 석

제 1 절 연구자료 및 분석방법

본 연구는 2014년 9월 15일부터 11월 28일까지 총 74일 동안 전국의 혼인(초혼) 후 5년 이내의 신혼부부 2,600여 쌍을 대상으로 실시한 신혼부부 주거실태 패널조사 자료를 활용하였다. 주거실태조사는 주택법 제5조 제3항에 근거를 두고 2006년부터 실시되어 부동산정책 및 중·장기 주택공급계획 수립의 기초자료로 활용되어왔다. 하지만 단일시점의 주거특성 파악으로 인해 국민의 주거실태를 동태적·연속적으로 파악하는데 한계를 지니고 있다는 지적이 있어 왔고, 최근 정부가 추진하고 있는 행복주택 공급, 생애최초 주택마련 및 전세자금 대출제도, 신혼부부 특별공급제도 등 신혼부부를 대상으로 하는 정책에 대한 수요파악과 정책효과 검증차원에서 이들 가구를 대상으로 하는 주거실태조사 필요성도 제기되어 왔다. 정부는 이러한 신혼부부를 대상으로 주거실태조사 필요성 및 기존 주거실태조사의 한계를 극복하고자 2014년부터는 사회진입계층인 신혼부부가구를 대상으로 동태적·연속적 주거변화를 파악하기 위하여 패널조사를 매년 실시하고 있다. 이러한 패널조사는 혼인 후 첫 가정과 함께 거주하는 주택의 특성과 이후의 주거이동, 경제여건과 부동산시장 변화에 따른 대응과정 등을 관찰 할 수 있으며, 정부 정책의 효과를 모니터링하여 정책 실효성을 제고하는 등 다양한 효과 유발 측면 에서 큰 의미를 갖고 있다 할 수 있다.

신혼부부 주거실태 패널조사의 내용은 크게 주거부문과 생활부문으로 구성되어 있는데 주거부문은 물리적 환경을 기본으로 하여 주택과 주거에 초점이 맞춰져 있으며, 생활부문은 주거에 영향을 미치는 사회·경제

적 요인에 초점이 맞춰져 있다.

[표 3-1] 신혼가구 주거실태 패널조사 내용

구 분	조사 내용
주거부문	주거가치관, 주거선택, 주택마련, 주거만족, 주거이동, 주거정택, 결혼준비
생활부문	자녀(계획), 소득/지출, 세대, 직업, 저축/보험, 대출/융자, 라이프 스타일

출처: 신혼부부 주거실태조사자료(2014)

2014년 조사된 신혼부부 주거실태자료를 분석한 우리나라 신혼부부의 주거가치관과 주거실태 및 생활을 요약하면 [표 3-2]와 같다.

[표 3-2]신혼부부 주거실태조사(2014) 요약

▪ 신혼부부의 주거가치관
1. 신혼부부에게 주택의 의미 신혼부부의 주택에 대한 긍정적 이미지는 '휴식공간','편안함','행복','보금자리'등의 단어이며, 부정적 이미지로는 '돈','대출','전세','내집마련'등의 단어를 떠올림
2. 신혼부부의 행복과 주거와의 관계 신혼부부는 현재의 삶에 대하여 96.3%, 주거여건에 대하여 77.8%가 행복하다고 생각하며, 주거안정이 전체 삶 중에서 66.0%를 차지하여 주거안정에 대해 중요하게 생각하는 것으로 조사됨. 주거여건에 대해 행복하다고 생각하는 신혼부부는 맞벌이 보다는 외벌이, 자녀가 없는 가구보다 자녀가 있는 가구, 임차보다는 자가, 일반임차 보다는 공공임대주택에 거주하는 경우에 더 많은 것으로 조사됨.
3. 신혼부부의 최대관심사 신혼부부의 최대관심사는 육아(34.6%), 소득 및 재산증식(28.4%), 거처마련(9.9%), 융자 등 부채상환(7.5%), 출산 및 가족계획(6.5%)의 순이며, 자녀가 있는 경우에는 육아, 자녀가 없는 경우는 출산 및 가족계획이 최대관심사로 조사됨.
4. 내집마련의 필요성 신혼부부의 84.7%가 내집마련이 필요하다고 응답했으며, 그 이유로 주거불안정 해소(67.0%)와 노후의 안정적 삶(28.2%)때문으로 조사됨. 한편, 내집마련이 필요하지 않는 이유로는 내집이 없어도 불편이 없기 때문(36.9%), 주택구입 비용으로 인해 다른 삶을 포기하고 싶지 않아서(25.4%), 주택자금 마련을 위한 대출금 상환능력이 부족해서(17.2%) 등으로 조사됨.

5. 공공임대주택 입주의향 신혼부부의 52.3%가 공공임대주택에 입주할 의향이 있으며, 그 이유로 저렴한 임대료(74.2%), 임대료 상승에 대한 걱정이 없어서(21.6%)로 조사됨. 한편, 입주 의향이 없는 이유는 좋지않은 사회적 인식(29.7%), 작은 주택규모(29.3%), 좋지 않은 주택성능(14.4%) 등으로 조사됨.
▪ 신혼부부의 주거실태
1. 주택위치 선택시 고려사항 신혼부부는 주택의 위치를 선택할 때, 직장과의 거리(47.6%), 주거환경(26.6%). 부모집과의 거리(17.7%) 순으로 고려하는 것으로 조사됨.
2. 거주주택 현황 신혼부부의 27.4%는 자가, 72.6%는 임차의 형태로 거주하며, 주택가격은 자가 평균 1억 9,800만원, 전세 평균 1억 1,2000만원으로 조사됨. 또한, 신혼부부의 47.3%는 건축된지 10년 이하의 주택에 거주하여 새집에 대한 우리나라 전체가구에 비해 선호도가 상대적으로 높게 조사됨.
3. 주택비용 마련 신혼부부의 현재 거주하는 주택의 비용은 부부만의 자금 50.0%, 부모 또는 친인척의 도움을 받은 자금 22.3%, 대출 26.2% 등으로 마련하였고, 혼인 1년차의 경우는 부모의 지원 자금이 27.3%로 상대적으로 높게 조사됨.
4. 신혼부부 관련 정책의 선호도 신혼부부는 54%가 확대 혹은 강화할 정책으로 육아지원 정책(육아수당 및 육아보조금 지원확대, 탁아시설 확충 등), 35.5%는 주택마련 지원정책(대출제도, 신혼부부 우대 주택공급 등), 11.0%는 생활안정 정책(생활비 보조, 주택 개보수비 지원 등)을 말함. 고소득층은 육아지원 정책, 중소득층은 주택마련정책, 저소득층은 생활안정 정책에 대한 선호를 보임.
▪ 신혼부부 생활
신혼부부의 39.0%는 맞벌이이며, 맞벌이 주된 이유는 주택비용 마련(41.2%)로 조사됨, 계획자녀수(현자녀포함)는 1.83명이고 자녀를 더 갖지않는 이유는 자녀양육부담(40.5%), 가계 형편(37.9%), 직장생활 고충(14.1%)등으로 조사됨. 대출 등 부채가 있는 가구는 57.2%이며 부채의 대부분이 주택자금 마련으로 대출을 받은 가구 중 72.9%가 대출금 상환에 부담을 갖고 있는 것으로 조사됨.

출처: 신혼부부 주거실태 자료(2014) 및 신혼부부 주거안정을 위한 정책 국제심포지엄 자료집(2014)

신혼가구 조사사자료 분석을 위한 통계패키지는 SPSS(22.0 version)을 이용하였고 다음과 같은 절차로 실증분석을 실시하였다.

첫째, 빈도분석 등을 통하여 조사대상의 일반적 현황을 분석하고 표본의 특성을 살펴보았다.

둘째, 종속변수인 주거만족도를 구성하는 변수간 신뢰도 분석을 위하여 크론바하 알파계수(Cronbach's coefficient alpha)의 값을 확인하고, 종속변수를 구성하는 항목의 요인분석을 통하여 요인 상관계수 및 요인적재량을 확인한다. 이렇게 종속변수의 요인 및 신뢰도 분석을 통하여 종속변수항목을 요약할 수 있도록 하였다.

셋째, 다중공선성(multicollinearity)의 문제가 발생하지 않도록 독립변수와 통제변수 중 연속형 변수에 대한 상관분석을 실시하여 확인하였다.

넷째, 통제변수와 종속변수로만 구성된 연구모형1을 만들고 다중회귀분석을 시행한다.

다섯째, 독립변수인 주거비부담을 연구모형1에 추가하여 연구모형2를 만들고 다중회귀분석을 시행하여 주거비부담과 주거만족도간의 인과관계를 분석하였다.

여섯째, 독립변수인 주택금융상품접근도를 연구모형2에 추가하여 연구모형3를 만들고 다중회귀분석을 시행하여 주거비부담, 주택금융상품접근도와 주거만족도간의 인과관계를 분석하였다.

일곱째, 독립변수인 주택금융상품만족도를 연구모형3에 추가하여 연구모형4를 만들고 다중회귀분석을 시행하여 주거비부담, 주택금융상품접근도 및 주택금융상품만족도와 주거만족도간의 인과관계를 분석하였다.

제 2 절 응답가구의 일반적 특성

분석에 사용된 신혼부부가구 응답자의 일반적 특성으로 응답자의 지역분포는 수도권 지역에 거주하는 비율이 56.2%이고 비수도권의 거주비율은 43.3%로 분석되어 수도권(서울권 및 경인권)의 거주비율이 다소 높음을 알 수 있었다. 세분화된 거주권역은 서울권에 22.9%, 경인권에 33.3%, 충청권에 9.8%, 전라권에 10.0%, 경상권에 24.0% 의 분포를 보여 충청권과 전라권에 상대적으로 신혼부부가구가 적게 분포되어 있었다. 신혼부부년차의 경우 1년차 10.5%, 2년차 16.4%, 3년차 20.4%, 4년차 24.5%, 5년차 28.2%로 년차가 증가할수록 가구도 증가하는 특성을 보였고, 가구주(남편) 나이는 30~34세에서 가장 많은 분포(50.2%)하고 있었다. 응답자 중 '자녀있음'이 80.1%로 대다수의 가구에 자녀가 있었고, 맞벌이가구는 39%, 외벌이가구는 61%로 외벌이가구의 비율이 맞벌이에 비해 약1.6배 높은 특성을 보였다. 소득계층은 저소득(1~4분위[18]) 43.7%, 중소득(5~8분위) 44.3%, 고소득(9~10분위) 12.0%로 저소득계층과 중소득 계층은 비슷한 비율을 보이고 고소득계층의 비율은 상대적으로 낮음을 알 수 있었다. 가구주(남편)학력은 대학교 이상 졸업이 57.2%, 전문대학교 졸업이 18.9%이며 전문대학교 이상의 졸업이 76.1%을 차지하고 있었다. 거주주택유형은 아파트/주상복합이 61.8%을 차지하고 있어 신혼부부의 아파트/주상복합을 선호하는 특성을 보였다. 주택점유형태는

---

18) (월)소득분위별 소득이란 가구를 소득순으로 나열한 다음, 최하위 가구부터 최상위 가구까지 10구간으로 등분하여 각 구간별 (월)소득을 평균한 금액으로 소득이 가장 낮은 쪽의 구간이 1분위이고 가장 높은 쪽의 구간이 10분위 이다. 2014년 3/4분기 기준으로 1분위:97만원, 2분위:191만원, 3분위:259만원, 4분위:313만원, 5분위:370만원, 6분위:425만원, 7분위:484만원, 8분위:556만원, 9분위:669만원, 10분위:1,022만원 이다.

응답가구의 72.9%가 전세등 차가로서 자가 27.4%의 약 2.7배 높은 비율을 가지고 있음을 알 수 있었다.

[표 3-3] 응답가구의 일반적 특성

항 목		가구수(빈도)	비율(%)
전 국		2,677	100.0
지 역	수 도 권	1,503	56.2
	비 수 도 권	1,174	43.8
권 역	서 울 권	612	22.9
	경 인 권	891	33.3
	충 청 권	263	9.80
	전 라 권	269	10.0
	경 상 권	642	24.0
신혼부부 연 차	1 년 차	282	10.5
	2 년 차	438	16.4
	3 년 차	545	20.4
	4 년 차	657	24.5
	5 년 차	755	28.2
가구주나이 (남편)	15 ~ 29 세	845	31.6
	30 ~ 34 세	1,345	50.2
	35 ~ 39 세	464	17.3
	40 세 이 상	143	5.30
자녀 유무	자녀 있음	2,143	80.1
	자녀 없음	534	19.9
맞벌이유무	맞 벌 이	1,045	39.0
	외 벌 이	1,632	61.0
소득 계층	저소득 (1~4분위)	1,170	43.7
	중소득 (5~8분위)	1,186	44.3
	고소득 (9~10분위)	321	12.0
가구주학력 (남편)	중학교 이하	26	1.00
	고등학교 졸업	612	23.9
	전문대학교 졸업	505	18.9
	대학교 이상졸업	1,534	57.2
주택 유형	일반단독/다가구단독	398	14.9
	아파트/주상복합	1,655	61.8
	연립/다세대	578	21.6
	기 타	46	1.7
점유 형태	자 가	734	27.4
	차 가	1,943	72.6

제 3 절 변수의 요인분석, 신뢰도분석 및 상관분석

본 연구의 종속변수인 주거만족도는 주택입지, 주택상태, 관리비용, 안전환경, 자연환경, 생활환경, 보육환경, 교육환경의 총8개의 문항으로 구성되어 있어 종속변수를 대표할 수 있는 하나의 변수를 도출하기 위하여 변수를 적은 구조로 축약하거나 요약하기 위한 통계기법인 요인분석을 실시하여 문항이 1개 요인으로 묶일 수 있는가를 알고자 하였다. 또한 요인분석의 객관성을 보완하기 위하여 문항간의 일관성을 측정하는 통계기법인 신뢰도 분석도 실시하였다.

먼저, 종속변수인 주거만족도의 요인분석결과 1요인 상관계수와 요인적재량은 [표 3-4]와 같다. 각 요인간의 상관관계정도를 나타내는 요인적재량의 경우 모든 항목에서 0.6이상으로 나타나 1개의 요인으로 강하게 묶임을 알 수 있고, 누적설명량도 90%로 매우 높아 1개의 요인으로 변수의 설명이 가능함을 확인 할 수 있다. 아울러 요인분석결과의 객관성을 보완하기 위하여 종속변수인 주거만족도 8개문항간 신뢰도분석을 통하여 크론바하 알파값을 구한 결과 0.819로 나타나 일반적으로 신뢰성의 기준이 되는 크론바하 알파값 0.6을 초과하여 문항 간 내적 일관성을 강하게 가지고 있음을 알 수 있다. 따라서 주거만족도를 구성하는 8개문항의 요인점수를 종속변수로 하는 조작적 정의를 할 수 있었다.

또한, 본 연구에서 사용되는 연속형 변수인 주거만족도, 주거비부담(슈바베지수), 주택금융상품접근도, 주택금융상품만족도, 평수, 나이, 출근시간의 기초통계량과 상관분석을 살펴보았다. 연속형 변수의 기초통계량과 상관분석결과는 [표 3-5], [표 3-6]와 같다. 연속형 변수간의 상관분석을 통하여 다중공선성 문제가 있는지를 알아보았는데 다중공선성이란 둘 이상의 변수에 높은 상관관계가 존재하는 것을 의미하고, 본 연구와 같이

다중회기분석에서는 중요한 문제로 취급받기 때문이다. 만약 변수 간 높은 상관관계가 존재하는 경우 각 변수가 갖고 있는 특징들이 뒤섞이면서 종속변수를 설명하게 되는데 이럴 경우 표준오차가 큰 불안정한 회귀계수가 계산될 가능성이 높아져 결국은 독립변수의 통계유의성이 낮아질 수 있다.

[표 3-4] 종속변수 구성문항의 요인분석 및 신뢰도 분석결과

구성문항(8개)	1요인 상관계수	요인적재량	Cronbach's alpha 값
주택 입지	0.602	0.637	0.819
주택 상태	0.562	0.684	
관리 비용	0.561	0.685	
안전 환경	0.662	0.562	
자연 환경	0.588	0.654	
생활 환경	0.637	0.595	
보육 환경	0.627	0.607	
교통 환경	0.584	0.660	
- 아이겐 값: 2.916, 누적설명량: 90% - 요인추출방법: 주성분분석 - 회전방법: Kaiser 정규화가 있는 베리멕스 - 요인추출의 준거: 아이겐 값(1.0)			

[표 3-5] 연속형 변수의 기초 통계량

변 수 명	표본수	평 균	표준편차	최소값	최대값
주거만족도	2,677	0	1	-3.718	4.224
주거비부담 (슈바베지수)	2,677	19.593	12.827	0	84.73896
주택금융상품접근도	1,473	3.059	0.943	1	9
주택금융상품만족도	2,677	2.985	0.814	1	9
평 수	2,675	23.423	8.061	0	85
나 이	2,677	32.375	4.069	19	49
출근시간(분)	2,647	34.534	23.532	0	180

[표 3-6] 연속형 변수의 상관분석

	주거 만족도	주거비 부담	주택금융 상품접근도	주택금융 상품만족도	평 수	나 이	출근시간
주거 만족도	1.000						
주거비 부담	-0.055 (0.004)	1.000					
주택금융 상품접근도	0.234 (0.000)	0.011 (0.686)	1.000				
주택금융 상품만족도	0.237 (0.000)	-0.056 (0.004)	0.408 (0.000)	1.000			
평 수	0.125 (0.000)	-0.027 (0.158)	0.065 (0.013)	0.018 (0.354)	1.000		
나 이	0.062 (0.001)	-0.024 (0.206)	-0.015 (0.563)	-0.044 (0.022)	0.0902 (0.0000)	1.000	
출근시간	-0.044 (0.025)	0.069 (0.000)	0.037 (0.157)	-0.050 (0.009)	-0.064 (0.001)	0.015 (0.441)	1.000

*Pearson 상관계수, (유의확률, 양쪽)

[표 3-6]의 상관분석 결과를 보면 변수간 상관계수의 범위가 대부분 ±0.0~0.2 이내로 상관이 거의 없는 것으로 나타났고 주택금융상품접근도, 주택금융상품만족도와 주거만족도 간에는 상관계수가 0.234 ~ 0.237로 낮은 상관관계가 존재하며 주택금융상품접근도와 주택금융상품만족도 간의 상관계수는 0.408로 변수간 비교적 높은 상관을 보여 주었지만, 상관분석결과 다중공선성의 문제가 발생하기는 어렵다고 판단되어 본 연구의 연구모형대로 다중회귀분석을 실시하였다.

제 4 절 주거만족도 회귀분석

본 연구의 독립변수인 주거비부담(슈바베지수), 주택금융상품접근도, 주택금융상품만족도가 종속변수인 신혼부부가구의 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였다. 이는 신혼부부가구의 주거만족도를 높이기 위하여 어떠한 요인이 상대적으로 더 중요한지 통계적으로 검증하기 위한 것이다. 다중회기분석은 4단계로 실시하였는데 1단계는 본연구의 통제변수만을 사용하여 종속변수인 주거만족도간의 다중회귀분석을 실시한 모형1과, 2~4단계는 3가지 독립변수 즉, 슈바베지수로 정의된 주거비부담, 주택금융상품접근도, 주택금융상품만족도의 변수를 한 개씩 추가하여 종속변수인 주거만족도간의 다중회귀분석을 실시하여 모형2~4을 만들었다. 이는 각 독립변수가 종속변수인 신혼부부가구 주거만족도에 어떤 영향을 미치는지를 분석하여 설정한 연구 가설을 검증하고 신혼부부가구 주거만족에 미치는 영향의 상대적 중요도를 분석하기 위함이다.

회귀분석을 위하여 통제변수 중 명목변수인 지역, 거주주택유형, 주거연식은 더미변수로 변환하였고 주택소유(본인)여부, 맞벌이유무, 자녀유무도 더미변수로 변환하여 다중회귀분석을 실시하였다. 각 단계별 다중회귀분석내용은 [표 3-7]과 같다.

[표 3-7] 단계별 다중회귀분석 요약

변수 유형	변수명 및 변수특징	모형 1	모형 2	모형 3	모형 4
통제 변수	지 역	통제	통제	통제	통제
	주택유형	통제	통제	통제	통제
	주거연식	통제	통제	통제	통제
	본인명의 여부	0.025 (0.053)	0.030 (0.053)	-0.067 (0.078)	-0.067 (0.077)
	평 수	0.007*** (0.003)	0.008*** (0.003)	0.012*** (0.004)	0.011*** (0.004)
	나 이	0.007 (0.006)	0.007 (0.006)	0.011 (0.008)	0.012 (0.008)
	맞벌이유무	-0.031 (0.049)	-0.034 (0.049)	-0.030 (0.066)	-0.010 (0.066)
	자녀유무	-0.095 (0.059)	-0.090 (0.059)	-0.126 (0.083)	-0.141* (0.082)
	출근시간	-0.001 (0.001)	-0.001 (0.001)	0.000 (0.001)	0.000 (0.001)
독립 변수	주거비부담 (슈바베지수)		-0.003* (0.002)	-0.000 (0.002)	-0.000 (0.002)
	금융상품 접근도			0.201*** (0.032)	0.156*** (0.034)
	금융상품 만족도				0.133*** (0.038)
상수항		-0.150 (0.240)	-0.088 (0.243)	-0.987*** (0.363)	-1.377*** (0.378)
R-squared		0.083	0.085	0.143	0.155
N. of cases		1,610	1,610	843	843

주기: * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01/ 괄호: 표준오차
변수중 지역, 주택유형, 주거연식의 통제값은 부록 참조

단계별 다중회귀분석 결과 변수의 회귀모형 설명력을 의미하는 결정계수 R^2의 경우 모형1에서는 0.083, 모형2에서는 0.085, 모형3에서는 0.143, 모형4에서는 0.155로 변화함을 알 수 있는데, 이는 단계별 모형의 설명력이 모형1은 8.3%, 모형2는 8.5%, 모형3은 14.3%, 모형4는 15.5%로 독립변수가 추가될수록 회귀모형의 설명력이 좋아짐을 확인할 수 있었다.

통제변수로 모형을 통제한 상태에서 모형2의 주거비부담이라는 독립변수가 종속변수인 신혼부부주거만족도에 미치는 상대적인 영향력의 크기를 표준화한 베타(β)값을 살펴보면 -0.003으로 신혼부부가구 주거만족에 부(-)의 영향을 미치고 있음을 알 수 있는데 이는 통계 유의수준 10% ($p<0.1$)에서 유의미하게 분석이 되었다.

마찬가지로 통제변수로 통제한 상태에서 모형3의 주거비부담과 주택금융상품접근도의 2개의 독립변수가 종속변수인 신혼부부주거만족도에 미치는 상대적인 영향력의 크기를 표준화한 베타(β)값을 살펴보면 주거비부담(-0.000), 주택금융상품접근도(0.201)으로 모형3에서는 모형2와는 다르게 주거비부담이 신혼부부가구 주거만족에 별다른 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으며, 분석결과도 통계적으로도 유의하지 않는 것으로 파악되었다. 주택금융상품접근도의 경우에는 신혼부부가구 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있음을 알 수 있었는데 이는 통계 유의수준 1%($p<0.001$)에서 유의미하게 분석이 되어 주택금융상품접근도가 신혼부부가구의 주거만족에 영향을 미침을 확인 할 수 있었다.

또한, 통제변수로 통제한 상태에서 모형4의 주거비부담, 주택금융상품접근도, 주택금융상품만족도의 3개의 독립변수가 종속변수인 신혼부부주거만족도에 미치는 상대적인 영향력의 크기를 표준화한 베타(β)값을 살펴보면 주거비부담(-0.000), 주택금융상품접근도(0.156), 주택금융상품만족도(0.133)으로 나타났는데 주거비부담의 경우 모형3과 마찬가지로 신혼

부부가구 주거만족에 별다른 영향을 미치지 않는 것으로 파악되었으며 통계적으로도 유의하지 않은 결과를 보여주었다. 주택금융상품접근도의 베타(β)값의 경우에는 모형3에 비하여 모형4에서는 독립변수의 추가에 따라 감소함을 보여주었지만(0.201→0.156)을 보여주었지만 여전히 신혼부부가구 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있고 통계 유의수준 1%(p<0.001)에서 유의미하게 분석이 되었다. 새롭게 추가된 주택금융상품만족도의 베타(β)값을 살펴보면 0.133으로 신혼부부가구 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있음을 알 수 있었고, 이는 통계 유의수준 1%(p<0.001)에서 유의미하게 분석이 되어 주택금융상품만족도가 신혼부부가구의 주거만족에 영향을 미침을 확인 할 수 있었다.

평수의 신혼부부주거만족도에 미치는 상대적인 영향력의 크기를 표준화한 베타(β)값을 살펴보면 모형1(0.007), 모형2(0.008), 모형3(0.012), 모형4(0.011)으로 통제변수 중 모든 모형에서 주거만족도에 주거만족에 정(+)의 영향을 미치고 있고 통계 유의수준 1%(p<0.001)에서 유의미하게 분석이 되었다. 이는 신혼부부가구는 거주하는 주택의 평형이 클수록 주거만족도가 높다는 것을 의미하고 이는 신혼부부 주거실태조사결과와도 일치하는 것이다.

제 5 절 소 결

주거특성 변수[주거지역, 거주주택유형, 주거연식, 본인주택소유여부, 평수, 출근소요시간]과 인구·사회학적특성 변수[나이(만), 맞벌이유무, 자녀유무]를 통제한 상태에서의 다중회귀분석 결과 주거비부담변수의 경우 모형2에서와 같이 다른 독립변수의 추가 없이는 신혼부부가구의 주거만족도에 부(-)의 영향을 미치며 통계도 유의수준 10%에서 유의미하게 회귀분석 되었으나, 주택금융상품접근도변수와 주택금융상품만족도변수가 추가되는 모형3과, 모형4에서는 신혼부부가구의 주거만족도에 별다른 영향을 주지 못하는 것으로 확인 되었으며 통계적으로도 유의미한 결과를 얻지 못하였다. 신혼부부가구의 경우 인생의 새로운 전환시기로서 미래에 대한 희망이 가득하고 주거환경이 좋은 곳에 만족하는 성향이 높아서 원하는 주거환경을 위한 주거비용에 대하여 크게 부담스럽게 생각하지 않음을 내포한다고 할 수 있을 것이며, 연구 데이터가 주거비부담이 급증한 시기보다 앞선 것과 관련이 있을 것으로도 유추 할 수 있다.

주택금융접근도의 경우는 모형3과 모형4에서 모두 신혼부부가구의 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고 통계도 유의수준 1%에서 유의미하게 분석이 되었다. 선행연구에서도 논의한 신혼부부가구계층은 금융신용시장에 제약이 많은 계층이며, 주택구매 실수요 계층이며 더 나은 주거환경으로의 주거이동이 빈번한 계층이라는 특성을 감안할 때 주택금융상품에 대한 접근도 즉 쉽게 정보를 취득하고 활용할 수 있는 것이 환경을 조성하는 것이 신혼부부가구의 주거만족을 위하여 필요함을 의미한다. 아울러 주택금융만족도의 경우는 모형4에서 신혼부부가구의 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고 통계도 유의수준 1%에서 유의미하게 분석이 되었다. 주택금융접근도와 마찬가지로

신혼부부가구계층은 금융신용시장에 제약이 많은 계층이며, 주택구매 실수요 계층과 더나은 주거환경으로의 주거이동이 빈번한 계층이라는 특성을 감안할 때 보다 신혼부부가구에 특화되고 소득차이에 따른 다양한 상품의 개발 등이 신혼부부가구의 주거만족을 위하여 필요함을 의미한다.

이상의 분석결과를 토대로 앞에서 설정한 가설에 대해서 다음과 같이 결론을 내릴 수 있다.

가 설	가설기각·채택여부 (유의수준 1%)
주거비부담이 높을수록 신혼부부가구의 주거만족도에 부(-)의 영향을 미칠 것이다	기 각
주택금융상품접근도가 높을수록 신혼부부가구의 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다	채 택
주택금융상품만족도가 높을수록 신혼부부가구의 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다	채 택

제 4 장 결 론

제 1 절 정책적 함의

본 연구의 대상인 신혼부부가구가 주거정책에서 중요한 이유는 신혼부부가구는 소득과 저축이 적어서 주택금융시장의 제약이 크고, 첫 주택구매의 실수요자이며, 주거선택과 그에 따른 주거이동이 빈번하다는 특성으로 인하여 정부의 주거정책의 유효성을 판단하기에 적합한 계층이기 때문이다. 이와 아울러 국가적 측면에서 중요한 이유는 국가의 미래와 잠재성장력에 걸림돌이 되는 저출산 문제해결의 핵심대상이기 때문이다. 주거관점의 저출산문제는 관련 선행연구에서도 검토하고 논의 한바와 같이 신혼부부가구의 주거안정은 출산에 긍정적인 영향을 미치며,주거만족도는 주거안정의 선행적 지표이자 주거안정에 의미 있고 중요한 지표로서 신혼부부의 주거안정을 실현하기 위해서 주거만족도의 연구가 필수적이라고 할 수 있다. 신혼부부가구는 주거실태조사에서도 주거안정이 전체 삶에서 66%를 차지한다고 응답해 주거안정에 대하여 매우 높은 가치를 부여하는지 확인 할 수 있었다.

그러나, 신혼부부가구가 당면한 주거현실은 높은 주택가격과 소득의 증가를 넘어서는 주거임대료 등의 인상률, 주택금융시장의 제약 등으로 원하는 주거안정을 이루기에는 어려운 환경이다.

본 연구는 신혼부부가구의 특성을 고려하여 3개의 독립변수 즉, 주거비부담, 주택금융상품접근도, 주택금융상품만족도를 정의하고 관련 가설을 세워 신혼부부의 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는가를 실증적으로 분석해 보았다. 분석결과, 주거비부담은 신혼부부의 주거만족도에 별다른 영향을 미치지 않으며, 주택금융상품접근도와 주택금융상품만족도가 높

을수록 신혼부부의 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거부담의 경우 신혼부부가구의 주거만족에 별다른 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으나 임대료 인상의 제한 등의 주거부담완화 정책은 지속적으로 강화해 나가야 할 것이다.

신혼부부가구의 주택금융관련 정책에서는 신혼부부가구가 주택금융상품을 이용하고자 할 때 정보의 접근 및 이용에 어려움이 없도록 다양한 홍보매체를 사용하여 홍보하고, 신혼부부가구에 특화되어 소득과 저축 등 경제적 여건에 맞춘 주택금융상품 개발하여 실시함으로서 주택금융상품의 전반적 서비스품질에 대한 신혼부부가구의 만족을 높여야 한다는 것이 본 연구의 결과이다. 이러한 연구결과는 정부 주거정책의 확대 혹은 강화할 정책으로 육아지원 정책(54%)과 함께 대출제도 등 주택마련 지원정책(35.5%)이라고 신혼부부가구가 응답하여 주택마련 지원정책에 대한 높은 기대와 선호를 보이는 주거실태 조사결과와도 일치한다고 볼 수 있다.

구체적으로 살펴보면 본 연구에서 주거비부담으로 정의된 슈바베지수에서는 주요하게 월세(임대료), 대출금과 융자금의 비용이 포함되어 있는데, 월세(임대료)는 월세의 인상률 제한 등의 월세(임대료)의 안정화 정책과 대출금과 융자금의 경우 신혼부부의 경제적 여건에 감안한 수요맞춤형으로 고안된 대출한도상향 및 우대금리, 저금리·장기대출정책 등은 주거비부담을 낮추는 효과가 있을 것으로 판단된다.

[표 4-1] 슈바베지수에 사용된 주거비 지출항목

슈바베지수에 사용된 주거비 지출 항목
주거생활비(월세, 주거관리비, 수도료, 전기료, 난방비 등), 대출/융자금

신혼부부가구을 위한 주택금융정보들은 온라인과 오프라인에서도 정보의 수집이 쉽지 않았고, 정보의 분산으로 체계적 정리가 어려운 현실 이므로, 신혼부부가구가 주택금융정보에 쉽게 다가갈 수 있도록 하는 홍보정책의 수립 및 시행이 필요하다. 신혼부부관련 주택금융제도에 대한 홍보책자나 상품정보를 구비하여 주민센터에서 혼인신고를 하는 신혼부부에게 제공하거나 주택공급주체 및 결혼산업관련 사업장에서 관련 자료를 제공하는 것이다. 또한 이러한 내용을 인터넷에 등재하고 홍보하여 수시로 접근이 가능하도록 하고 가구의 경제여건을 고려한 맞춤형 대출제도를 추천하는 등의 서비스를 제공 할 수 있을 것이다.

신혼부부가구의 주거실태조사 문항 중 주택금융상품의 만족의 정도를 묻는 주택금융만족도에 대한 응답자의 빈도는 [표4-2]와 같다.

[표 4-2] 주택금융상품 만족도 빈도

리커트 척도	빈도	%
① 매우불만족한다(1점)	98	3.7
② 약간불만족한다(2점)	545	20.4
③ 보통이다(3점)	1393	52.0
④ 다소만족한다(4점)	597	22.3
⑤ 매우만족한다(5점)	44	1.6

‘보통이다’의 응답이 전체 52%로 가장 많이 차지하였고, 매우불만족과 약간불만족이 24.1%, 다소만족과 매우만족이 23.9%로 불만족과 만족의 응답자 비율은 불만족이 차이가 크기 않은 것으로 나타났다.

신혼부부가 첫주택 구매의 실수요자라는 점을 감안하고 더 좋은 주거환경으로의 주거이동이 빈번한 특성이 있다는 점을 고려하면, 주택마련 등의 금융에 대한 수요는 필연적으로 일어나므로 신혼부부가구의 사회·경제적여건을 고려한 맞춤형 금융상품의 개발 및 제공이 시급하다. 주거비

용을 마련하는 방법이 신혼부부가구의 경제현실에 맞도록 개발 되어야 한다. 현재 신혼부부를 위한 주택금융상품을 살펴보면 신혼부부를 위한 전용상품이 빈약하고 기존 저소득자등을 위한 상품에 금리에 약간의 우대를 주는 형태가 전부임을 알 수 있다. 특화된 상품개발에 정부의 노력이 필요하다고 생각한다.

본 연구는 신혼부부를 대상으로 하여 주거비부담과 주택금융상품접근도, 주택금융상품만족도가 주거만족도에 어떠한 영향을 줄 것인지를 연구하여 신혼부부의 주거만족 및 주거안정을 위하여 주택금융상품접근도와 주택금융상품만족도를 높이는 것이 신혼부부가구 주거만족에 영향을 미치는 요인임을 보여주었고 통계적으로 유의하다는 것을 실증적으로 검증하였다. 이러한 연구결과가 신혼부부가구를 위한 주택정책에 개발, 수립, 및 시행에 있어 정책적 시사점을 제시한 것에 본 연구의 의의가 있다.

또한 신혼부부가구의 주거문제는 저출산의 문제로 이어진다는 판단하므로 신혼부부가구의 주거만족도를 높여 주거안정을 실현하는 것이 무엇보다 중요하다.

최근 정부에서도 '제3차 저출산·고령사회 기본계획'에서 자금 부족에 시달리는 신혼부부를 위해서 전세대출 한도를 상향조정하고 대출금리를 낮추고 다양한 주택금융상품을 개발하는 등의 노력과 주거지원정책은 신혼부부의 주거만족을 높여 주거안정을 실현하고 더 나아가 저출산 문제를 해결하려는 올바른 정책의 판단과 방향이라 할 수 있겠다.

제 2 절 한국토지주택공사(LH)의 역할

2008년 10월1일 설립된 한국토지주택공사(이하 LH)의 목적은 한국토지주택공사법에 '토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무를 수행하게 함으로써 국민주거생활의 향상 및 국토의 효율적인 이용을 도모하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.'라고 명시되어 있으며, 공기업 유형은「공공기관의 운영에 관한 법」의 분류에 따라 '준시장형' 공기업에 해당된다.

과거 주공과 토공의 업무를 승계하여 설립된 LH는 공공주택의 건설 및 공급·관리, 주거복지, 신도시 등 대규모 택지조성, 산업·물류·연구단지 등의 개발, 도시재생, 개성공단 및 토지비축 등 국책사업을 수행하고 있어 사업영역이 매우 광범위하다. 그리고 각 사업유형별로 세부 사업도 다양하여 정부의 주거 및 공공개발정책을 종합적으로 수행하는 기관이라고 할 수 있다.

주택건설에 있어 LH는 2010년까지 우리나라 주택재고 1,468만호의 15.5%인 227만호를 공급하였다. 이 중 임대주택은 117만호, 분양주택은 110만호로 각각 거의 절반을 차지하고 있으나, 최근에는 임대주택 비율이 급격히 높아지고 있다. 1990년대만 해도 분양 및 임대주택 비율이 6:4 정도였으나, 2000년대 들어와서는 국민임대 공급목표 달성에 있어 주도적 역할을 수행함에 따라 그 비율이 3:7로 역전되었다. 국민임대주택은 지자체도 건설할 수 있지만, 2010년까지 건설된 69만호 중 LH가 90%에 해당하는 62만호를 건설하였다. 임대주택 공급이 늘어남에 따라 관리운영 호수도 증가하여 LH는 2010년 말 현재 59.7만호의 주택을 관리하고 있다.

정부의 주거정책을 주도적으로 수행하는 공기업인 LH가 신혼부부의 주거부담 완화와 주택금융환경의 개선을 위한 역할에 대하여 다음과 같이 제안하고자 한다.

첫째는 주거부담의 완화를 위하여 각종 임대주택의 건설시 입주자가 더 저렴한 비용으로 거주할 수 있도록 임대료와 직접적으로 연동되는 건설원가의 인하와 주택관리 효율화로 관리비를 절감하여 임대료의 상승을 최소화하는 노력이 필요하다. 과도한 시설의 건설로 임대료의 상승을 유발하지 않도록 각종 시설의 기준의 적정성을 판단하고 개선해 나가야 할 것이다. 또한 정부의 건설비에 대한 재정지원을 확대하는 등의 정책적 수단을 병행하여 사업자 자체자금에 대한 이자절감을 유도하면 표준임대료를 낮추고 RIR[19]을 낮추는 간접효과도 볼 수 있을 것이다. 수선유지비에 대한 재정지원, 도시주택기금이자율의 인하 등을 통해서도 RIR을 낮추게 하면 주거비부담의 완화를 통한 주거만족도를 제고 할 것으로 생각한다.

둘째는, LH가 공공주택의 건설, 공급뿐만 아니라 주택도시보증공사, 한국주택금융공사 등의 금융공기업과 및 은행 등의 금융기관과의 긴밀한 협업을 통하여 맞춤형 주택금융상품의 개발에 적극적 참여와 역할을 하는 것이다. LH에서 제공하는 주택금융관련 서비스의 내용은 주택구입자와 금융기관의 알선이 거의 전부로 금융기관에서는 집단대출 제공 혹은 관련법에서 규정된 금액과 이율로 주택도시기금 대출을 제공하는 등이다.

그러나, 사업주체인 LH는 이러한 소극적 주택금융서비스에서 탈피하여 주택도시보증공사 혹은 한국주택금융공사등과의 협업으로 대출조건 완화와 주택도시보증기금의 이자율이 인하된 상품 등을 개발하여 적극적인

19) RIR(Rent to Income Ratio)은 소득대비 주거비부담 수준을 나타내는 지표로 월임대료에서 월소득을 나눈 백분율로 정의한다.

주택금융서비스의 제공한다면 공공분양, 공공임대주택, 행복주택 등에 입주하고자하는 신혼부부가구 뿐만 아니라 공공주택에 입주를 희망하는 모든 계층의 주거만족의 제고에 큰 역할을 할 것으로 기대한다.

제 3 절 연구의 한계

본 연구의 한계는 다음과 같다.

우선 본 연구에서 사용한 신혼부부가구 주거실태 패널조사 자료의 한계로서, 2014년에 최초로 신혼부부를 대상으로 하는 패널조사가 시행되어 연구의 결과를 일반화할 충분한 자료가 축척되지 못한 것이다. 1개년도의 자료를 분석한 연구결과를 일반화하기에는 한계가 있을 수 있다. 다년간의 축적된 패널조사자료를 사용하여 연구하여 분석한다면 결과의 일반화 측면에서 더욱 합당하다고 생각한다.

둘째는 연구방법적인 한계로서 본 연구에서는 다중회귀분석을 사용하여 신혼부부의 주거만족도에 영향을 미치는 요인에 대한 인과관계에 대하여 분석하였지만 변수의 조절효과를 분석하는 등의 다양한 분석기법을 적용하지 못하였다. 향후 연구에서는 다양한 통계적 분석방법의 시도가 필요할 것으로 생각된다.

끝으로 본 연구에서 주거문제와 저출산 문제와의 연관성을 명확하게 보여주지 못한 한계이다. 주거와 저출산을 연관 짓기 위해서는 보다 다양한 자료의 조합과 분석 및 확대된 연구모형이 필요할 것이다. 신혼부부의 주거만족 → 주거안정 → 저출산해소 관계를 명확히 하기 위하여 주거안정을 매개로 한 폭넓은 연구가 필요할 것으로 판단된다.

부 록

단계별 다중회귀분석 전체값

	모형 1	모형 2	모형 3	모형 4
지 역 (서 울)	0.000 (.)	0.000 (.)	0.000 (.)	0.000 (.)
지 역 (부 산)	0.124 (0.106)	0.111 (0.106)	0.154 (0.157)	0.178 (0.156)
지 역 (대 구)	0.073 (0.093)	0.067 (0.093)	0.218 (0.134)	0.207 (0.133)
지 역 (인 천)	-0.119 (0.124)	-0.131 (0.124)	-0.122 (0.204)	-0.099 (0.203)
지 역 (광 주)	0.075 (0.118)	0.077 (0.118)	0.215 (0.156)	0.223 (0.154)
지 역 (대 전)	-0.209* (0.109)	-0.214** (0.109)	0.002 (0.149)	0.029 (0.148)
지 역 (울 산)	-0.016 (0.143)	-0.023 (0.142)	0.411** (0.203)	0.507** (0.203)
지 역 (경 기)	-0.145** (0.063)	-0.145** (0.063)	-0.106 (0.082)	-0.059 (0.083)
지 역 (강 원)	-0.476** (0.206)	-0.476** (0.206)	-0.079 (0.312)	-0.079 (0.310)
지 역 (충 북)	-0.068 (0.212)	-0.058 (0.212)	-0.127 (0.269)	-0.103 (0.268)
지 역 (충 남)	0.054 (0.185)	0.060 (0.185)	0.240 (0.220)	0.285 (0.219)
지 역 (세 종)	-0.411 (0.283)	-0.413 (0.283)	-0.082 (0.360)	-0.007 (0.358)
지 역 (전 북)	-0.341** (0.147)	-0.342** (0.147)	-0.241 (0.192)	-0.214 (0.191)
지 역 (전 남)	-0.039 (0.168)	-0.045 (0.168)	0.157 (0.216)	0.191 (0.215)
지 역 (경 북)	0.118 (0.123)	0.106 (0.123)	-0.477** (0.234)	-0.470** (0.233)
지 역 (경 남)	0.018 (0.101)	0.003 (0.101)	0.035 (0.155)	0.023 (0.154)
지 역 (제 주)	0.029 (0.160)	0.041 (0.160)	-0.051 (0.237)	0.021 (0.236)
일반단독주택	0.000	0.000	0.000	0.000

	(.)	(.)	(.)	(.)
다가구단독주택	-0.084 (0.123)	-0.081 (0.123)	-0.175 (0.202)	-0.124 (0.201)
아파트/주상복합	0.025 (0.089)	0.034 (0.089)	-0.093 (0.159)	0.010 (0.161)
연립주택	-0.211* (0.125)	-0.208* (0.125)	-0.233 (0.190)	-0.148 (0.191)
다세대주택	-0.349*** (0.105)	-0.342*** (0.105)	-0.471*** (0.176)	-0.366** (0.177)
오피스텔	0.034 (0.267)	0.030 (0.267)	-0.082 (0.388)	0.002 (0.387)
기타주거	-0.564** (0.265)	-0.546** (0.265)	-0.360 (0.361)	-0.282 (0.359)
건축년도 3년 미만	0.000 (.)	0.000 (.)	0.000 (.)	0.000 (.)
건축년도 3 ~ 5년	0.261*** (0.088)	0.254*** (0.088)	0.193* (0.115)	0.175 (0.115)
건축년도 6 ~ 10년	0.006 (0.081)	-0.004 (0.081)	0.106 (0.104)	0.098 (0.104)
건축년도 11 ~ 15년	-0.100 (0.081)	-0.109 (0.081)	-0.081 (0.103)	-0.082 (0.103)
건축년도 16 ~ 20년	-0.077 (0.083)	-0.091 (0.084)	-0.047 (0.110)	-0.069 (0.109)
건축년도 21 ~ 25년	-0.227** (0.099)	-0.237** (0.099)	-0.156 (0.131)	-0.140 (0.130)
건축년도 26 ~ 30년	-0.220 (0.135)	-0.231* (0.136)	-0.014 (0.188)	0.013 (0.187)
건축년도 30년 초과	-0.392** (0.156)	-0.403*** (0.156)	-0.283 (0.199)	-0.305 (0.198)
주택소유(본인) 명의 더미	0.025 (0.053)	0.030 (0.053)	-0.067 (0.078)	-0.067 (0.077)
평 수	0.007*** (0.003)	0.008*** (0.003)	0.012*** (0.004)	0.011*** (0.004)
나 이	0.007 (0.006)	0.007 (0.006)	0.011 (0.008)	0.012 (0.008)
맞벌이 유무	-0.031 (0.049)	-0.034 (0.049)	-0.030 (0.066)	-0.010 (0.066)
자녀유무	-0.095 (0.059)	-0.090 (0.059)	-0.126 (0.083)	-0.141* (0.082)
출근시간	-0.001 (0.001)	-0.001 (0.001)	0.000 (0.001)	0.000 (0.001)
주거비부담		-0.003*	-0.000	-0.000

(슈바베지수)		(0.002)	(0.002)	(0.002)
주택금융상품접근도			0.201*** (0.032)	0.156*** (0.034)
주택금융상품만족도				0.133*** (0.038)
상수항	-0.150 (0.240)	-0.088 (0.243)	-0.987*** (0.363)	-1.377*** (0.378)
R-squared	0.083	0.085	0.143	0.155
N. of cases	1610	1610	843	843

주기: * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01/ 괄호: 표준오차

참고문헌

가. 단행본

공동주거관리연구회(2009),「공동주거 관리이론」, 교문사
송지준(2012),「논문 작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석방법」, 21세기사
최현일(2012),「부동산 주택론」, 부연사.
이창석(2010),「주거복지의 이해」, 형설출판사
이창효(2014),「저출산, 고령화시대 수도권의 주택시장 특성과 장기적 주거입지 변화 예측」, 한국학술정보
이호병(2011), 「부동산입지 분석론」, 형성출판사
이호정(2014), 「주거와 문화」, 태림문화사.
정재호 외(2010),「부동산거래마케팅」, 형설출판사
조주현(2002), 「부동산학원론」, 건국대학교 출판부
하성규 외(2012), 「한국주거복지정책-과제와 전망」, 박영사
한국도시연구소(2011), 「주거복지의 새로운 패러다임」, 사회평론
진미윤 외(2007), 「공공임대주택 정택 로드맵 구상 연구」, 주택도시연구원
임재현 외(2008), 「주택정책론」, 부연사
주택계획평면집(2014), 한국토지주택공사

나. 논문

김상호, 2015 “수도권 도시특성에 따른 주거만족도 변화에 관한 연구” 가천대학교 대학원 박사학위논문
김병수, 2013, “다가구주택 거주자의 주거만족도 영향요인 연구: 전주시 택지개발지구를 중심으로”, 전주대학교 대학원 박사학위논문
권세연, 2013, “1인가구의 주거환경 만족도 및 주거입지특성 연구: 서울시를 중심으로”, 가천대학교 일반대학원 박사학위논문
이재영, 2012, “가구특성, 지역적 특성 그리고 주택특성이 생애 첫 주택구매에 미치는 영향분석”, 연세대학교 공학대학원 석사학위논문

차용섭, 2012, “공동주택 관리서비스 품질이 주거만족도 및 추천의도에 미치는 영향 연구: 수도권 분양아파트를 중심으로”, 서울벤처대학교 대학원 박사학위논문
조하영, 2011, “공동주택의 효율적 관리가 주거만족도 및 투자가치에 미치는 영향에 관한 연구”, 경기대학교 서비스경영전문대학원 박사학위논문
함주일, 2010, “공동주택 커뮤니티 시설에 대한 방범환경설계(CPTED)가 주거만족도에 미치는 영향”, 경기대학교 대학원 박사학위논문
한영민, 2010, “신혼가구의 주거선택에 미치는 요인분석”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문
김영기,2011,“아파트 브랜드 이미지가 주거만족도와 브랜드 애호도에 미치는 영향”, 서경대학교 대학원, 박사학위논문
안치환, 2014, “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구: 수도권 신도시를 중심으로”, 가천대학교 대학원 박사학위논문
김병윤, 2011, “전원주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문
김부성, 2014, “주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구:세종특별자치시를 중심으로”, 목원대학교 대학원 박사학위논문
황준만, 2014, “초고층 복합주거 거주민 만족도의 영향요인 분석: 친환경 계획요소를 중심으로”, 한양대학교 도시대학원 박사학위논문
정시희, 2008 “국민임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구”, 영남대학교 석사학위논문
김상돈, 2009, “공공임대주택 유형별 주거만족도 비교분석에 관한 연구: 서울시를 중심으로“, 한양대학교 대학원 박사학위논문
김준성, 2009, “다가구 매입 임대주택 입주자의 만족도 영향요인에 관한 연구”, 세종대학교 대학원 박사학위논문
한영민, 2010, “신혼가구의 주거선택에 미치는 요인분석”, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문
조희봉, 2013, “공공주택의 주거만족도 영향요인 비교연구”, 서울대학교 행정대학원 석사학위논문

다. 학술지

조혜진 외 1인, 2014, “한국 중고령 가계의 주거부담 결정요인”, 소비자정책교육연구 10권 2호 p19-37
주원, 2012, “ 주거비부담(슈바베계수)이 급증하고 있다”, 현대경제연구소 현안과 과제, 12-11호
천현숙, 2011, “주택시장 패러다임 변화와 베이비붐세대의 주거안정”, 제8차 베이비붐세대 미래구상포럼 자료집 p43-66
이삼식, 2015, “인구정책의 현황과 과제” 보건복지포럼 자료 p36-49
이승욱, 2013, “우리나라 인구문제현황과 정책과제” 보건복지포럼 p36-30
임지영 외 1인, 2015, “연령 및 세대변화에 따른 주택소유 특성 분석”, 대한건축학회논문집 31권 2호 p37-47
정윤태 외 2인, 2012, “계층분석방법(AHP)을 활용한 저출산 대응정책의 우선순위에 관한 연구”, 한국공공관리학보 26권 3호 p55-79
오창섭외 1인, 2012, “저출산 원인의 실증분석: 혼인율 하락과 초혼연령 상승의 경제적 요인”, 복지행정논총 26권 3호 p91-125
정성호, 2012, “저출산 정책의 효과성에 관한 연구”, 한국인구학 제35권 1호 p31-52
천현숙, 2013, “저출산 추세에 대응한 주택정책 보완방법”, 국토정책 브리프 423호
김재익, 1998, “주거만족도 구성요인의 가격추정에 관한 연구”, 국토계획 94: p105-119
정성기 외,2008, “아파트 주거만족도에 따른 주거이동 결정요인”, 부동산학보 36권
강순주 외 1인, 2004, “초고층 주상복합아파트 거주자의 주거만족도”, 대한가정학회지, 46(2): p1-12
권대철 외, 2010, “입주자 주거만족도 분석을 통한 건설공공임대주택과 매입공공임대주택정책 비교 연구”, 국토계획, 45(4): p43-55
김미라 외 2인, 2002, “임대아파트 거주주부의 주거만족도”, 한국가정관리학회지, 20(1): p57-64
김승희, 2007, “지방도시 공공임대주택 입주자의 주거만족도 분석: 강원도 공공임대주택 입주자를 중심으로”, 주거환경, 5(2): p175-190

김재익, 1998, “주거만족도 구성요인의 가격추정에 관한 연구”, 국토계획, 94: p105-119
김호철 외 1인, 2003, “국민임대주택 건설의 제약요인과 개선방안”, 부동산학 연구, 9(1): p35-45
이삼식, 2006, “가치관의 변화가 결혼 및 출산 행태에 미치는 영향”. 보건사회연구 26(2) p95-140
이경태 외 1인, 2010, “삶의 질 측정에 관한 연구”, 사회과학연구, 17(1) p97-132
방송희 (2015). ″서민주택금융시스템 개선방안″, 국토 p24-33.
이영균 외 1인, 2007, “지역주민의 삶의 질에 관한 연구”. 한국정책과학학회보, 11(4) p223-250
오윤희 외 1인, 2014, “가계의 엥겔계수, 엔젤계수 및 슈바베계수가 생활만족도에 미치는 영향“, 한국가정관리학회 학술발표대회 자료집 p199-199
이진경, 2009, ″가구소득대비 부담가능주택 특성분석″, 국토계획 44(7) p97-108
권연화 외 1인, 2015, “노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비부담 능력에 관한 분석“, 대한토목학회논문집, 35(4) p977-986
김혜승 외 1인, 2003, “저소득층의 주거비지불능력을 고려한 주거비보조에 관한 연구“, 국토연구 p85-102
조혜진 외 1인, 2014, “한국 중고령 가계의 주거부담 결정요인” 소비자 정책교육 연구 제10권 2호 p19-37
설동필외 1인, 2012, “1-2인 가구 증가에 따른 주택공급정책의 효율성 연구” 한국정책연구 제12권 제4호 p217-240
고필송 외 1인, 2010, “부동산정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구” , 한국전자통신학회 논문지 5(2) p205-213.
김주영, 2010, “정부 주택정책의 특성과 시장안정 효과 분석”, 주택연구 제18권 2호 p73-95
최차순, 2012, ″주택정책의 효과성에 관한 연구″, 대한부동산학회지 30(2) p 25-40.
이호철 외 5인, 2015, “주택도시기금의 역할과 운용방안”, 도시정보 p3-11
김태경 외 2인, 2005, “정부의 주택정책이 수도권 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구“, 경기개발연구원 기본연구 p3-6
오윤희 외 2인, 2015, “가계의 엥겔계수, 엔젤계수 및 슈바베계수가 생활만족도에 미치는 영향 : 소득계층을 중심으로“, 한국가정관리학회지 33(5) p1-24
박종철 외 2인, 2011, “서비스품질-고객만족 관계에서의 심리적 메카니즘 고찰” , 소비자학연구 제22권 제2호 p180-195

라. 해외문헌

Yeol Choi, 1993, "Residential housing satisfaction as a social indicator" doctor of philosophy, University of Southern California
Juan Ignacio Aragones, Gudio Francescato, and Tommy Garling, 2002, "Residential Environment: Choice, Satisfaction, and Behavior", Bergin&Garvey
Campbell, A. P. Converse and W. Rodger. 1976. The Quality of American Life: Perception EvaluationandSatisfaction.BeverlyHills,California :RusselSageFoundation.
Galster, G. 1987. "Identifying the correlated of dwelling satisfaction: An empirical critique."Environmental and Behavior.19(5).p539-568.
Husna, S. & Nurizan, Y. 1987. "Housing Provision and Satisfaction of Low-income Households in KualaLumpur."Habitat International.11(4).27-38.
Kelley,EdwardN.2000.Practical Apartment Management.4thed,Chicago:IREM.
M.Fried,& P.Gleicher.1961."Some Sources of Residential Satisfaction in Urban Slum." Journal of American Institute of Planners. 27.305-315.
Marans, A.S. and D.A. Rogers. 1975. "Toward an Understanding Community Satisfaction." in Hawley.A. and V.Rock. Metropolitan America in Contemporary Perspective. New York: Halsted.
Rapport, Amos.1977.Human Aspects of Urban Form. Oxford:PergamonPress.
Speare,A.Jr.1974."Residential Satisfaction As An Intervening Variable in Residential Mobility." Demography.11.173-188.
Ulaga,W.and A.Eggert.2002."Customer Perceived Value :A Substitute for Business Market." The Journal of Business and Industrial Marketing.17(2).101-112.
Weidemann, Anderson, Butterfild & Odonnell. 1982. "Residents's Perceptions of Satisfaction and Safety: A Basis for Change in Multifamily Housing." Environment and Behavior. 14(6). p695-724.
Varadyy, D. P. & Preiser, W. F. G., 1998. "Scattered-site Public Housing and Housing satisfaction."Journal of American Planning Association.64(spring). p189-207.

Abstract

Analyze effects of housing cost burden and housing financial services on residential satisfaction for newlyweds

LEE HYUG JIIN
Department of Public Enterprise Policy
The Graduate School
of Public Administration
Seoul National University

In this paper, I analyze the factors affecting residential satisfaction of the newlyweds. It has great significance to research residential satisfaction of the newlyweds because it can be expected to be helpful to make their residential status stable, to give a positive effect on the birth rates and to solve lower birthrate problem. The newlyweds ,the key target for solving lower birthrate problem, has several features. First, they have big constraint of credit in housing financial market. Second, they are real purchases of their first-house. Third, they move frequently for the better residential environment.

From their characteristics I draw three research hypothesis - 1) The higher housing costs burden(defined as Schwabe index) will have the

negative(-) influence on the residential satisfaction of newlyweds. 2) The easier degree of access to housing financial service will have the positive (+) influence on the residential satisfaction of newlyweds. 3) The higher level of satisfaction in the housing financial service will have the positive (+) influence on the residential satisfaction of newlyweds.

The empirical results show that housing cost burden(defined as Schwabe index) does not otherwise affect the residential satisfaction of newlyweds and do not even get a statistically significant result. The degree of access to housing financial service appeared to affect the residential satisfaction of newlyweds positively and get a statistically significant result. Also the level of satisfaction in the housing financial service appeared to affect the residential satisfaction of newlyweds positively and get a statistically significant result. It is argued that various and specialized housing financial products and environments for newlyweds should be developed and built to enhance the residential satisfaction of newlyweds. Furthermore, to improve the residential satisfaction of newlyweds is important to solve the lower birthrate problem ultimately.

keywords : residential satisfaction, housing cost burden, housing financial service, newlyweds, low birthrate, Schwabe index

Student Number : 2015 -24430