



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](#)

공기업정책학 석사 학위논문

임대주택 유형이 주거만족도에  
미치는 영향에 대한 연구

- 수도권과 비수도권 차이를 중심으로 -

2018년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

허 은 자

## 국문초록

정부에서는 저소득층의 주거안정을 실현하기 위해 여러 가지 정책수단을 활용해 왔다. 개발연대 시대에는 양적으로 부족했던 주택문제를 해결하기 위해 공급자 위주의 임대정책을 주로 시행했으나, 최근에는 주택의 양적 문제가 어느 정도 해소됨에 따라 정부의 예산제약으로 인한 효율성을 제고하고 수요자의 선택권을 보장하기 위해 주택바우처를 확대하고 있다. 하지만, 주택바우처인 전세임대제도가 시행된지 10년이 넘었지만, 수요자 입장에서 정성적인 분석을 한 연구는 많지 않으며, 특히, 전국을 대상으로 기존 공급자 위주의 정책과 비교분석한 연구는 드문 실정이다.

따라서, 본 연구에서는 임대주택 유형을 독립변수로 하고, 주거만족도를 종속변수로 설정하여 임대주택 유형이 수요자 입장에서 주거만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석함으로써 주택바우처인 전세임대주택 제도의 효율적인 운영을 위한 시사점을 도출하고자 하였다.

하위요소인 다가구매입임대와 주택바우처인 전세임대로 구성되는 임대주택 유형을 독립변수로 하고, 주거여건 만족도, 서비스 만족도, 경제적 만족도와 근린환경 만족도로 구성되는 주거만족도를 종속변수로 하여 회귀분석한 결과, 주택바우처의 주거여건 만족도와 경제적 만족도가 다가구매입임대주택의 만족도보다 낮은 것으로 나타났다.

이에 반해, 다가구매입임대와 주택바우처 간의 서비스 만족도와 근린환경 만족도 차이는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다.

또한, 주거만족도의 수도권과 비수도권의 차이도 통계적으로 유

의미하지 않은 것으로 나타났다.

이러한 연구결과를 바탕으로 주택바우처인 전세임대주택 제도의 정책적 시사점을 도출해 보면 아래와 같다.

첫째, 주택바우처가 주택시설 등 주거여건 만족도에 부(-)적 영향을 미친 것은 준시장을 이용한 바우처의 주요 쟁점인 공공서비스의 품질 저하와 관련성이 있다. 이 문제를 해결하기 위해서는 집주인이 품질관리를 하게 하기 위한 유인구조 마련이 필요하며, 복지 플랫폼 구축을 통한 여러 기관의 협력적 거버넌스를 통해 전세임대주택의 시설을 개선하는 것도 효율적인 방안이 될 수 있다.

둘째, 주택바우처가 경제적 만족도에 부(-)적 영향을 미친 것은 전세임대주택의 집주인이 임대료를 책정하므로 다가구매입임대주택처럼 주변 시세보다 임대료가 저렴하지 않으며, 부동산시장에 저소득층이 지불가능한 주택의 공급이 부족한 데에 기인했다고 할 수 있다. 이와 같은 문제점을 해결하기 위해서는 부동산시장에서 저소득층이 지불가능한 주택의 실질적인 공급 확대를 유인할 수 있는 제도적 장치를 마련할 필요가 있다.

주요어 : 다가구매입임대주택, 주택바우처, 전세임대주택, 주거만족도, 수요자 선택권

학 번 : 2017-27007

# 목 차

제 1 장 서론 .....	1
제 1 절 연구목적 및 필요성 .....	1
제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 .....	4
제 1 절 이론적 배경 .....	4
1. 바우처 관련 이론 .....	4
2. 주거만족도 .....	8
제 2 절 선행연구 .....	12
1. 임대주택에 관한 연구 .....	12
2. 주거만족도에 관한 연구 .....	14
3. 선행연구와의 차별성 .....	22
제 3 장 연구모형 설계 및 연구방법 .....	23
제 1 절 연구모형 및 가설설정 .....	23
1. 연구모형 .....	23
2. 가설설정 .....	24
제 2 절 변수의 조작적 정의 .....	26
1. 독립변수 .....	26
2. 종속변수 .....	26
3. 조절변수 .....	27
4. 통제변수 .....	27
제 3 절 연구방법 .....	29
1. 표본 선정 .....	29
2. 분석방법 .....	29

제 4 장 분석 및 연구결과 .....	31
제 1 절 표본의 인구통계학적 특성 .....	31
제 2 절 측정도구의 타당성 및 신뢰성 분석 .....	33
1. 타당성 검증을 위한 요인분석 .....	33
2. 신뢰도 분석 .....	35
제 3 절 변수의 빈도분석 .....	36
제 4 절 변수의 기술통계 분석 .....	39
제 5 절 연구가설의 검증 .....	40
1. 다가구매입임대와 주택바우처의 주거만족도 차이 분석 ..	40
2. 주거만족도 차이에 대한 수도권 비수도권 차이 분석 ..	47
3. 가설의 검증결과 요약 .....	50
 제 5 장 결 론 .....	 52
제 1 절 연구결과 요약 .....	52
제 2 절 연구의 의의 및 시사점 .....	53
제 3 절 본 연구의 한계 .....	55
 참고문헌 .....	 56

## 표 목차

[표 2-1]	18
[표 3-1]	28
[표 4-1]	31
[표 4-2]	33
[표 4-3]	34
[표 4-4]	35
[표 4-5]	36
[표 4-6]	37
[표 4-7]	38
[표 4-8]	39
[표 4-9]	41
[표 4-10]	42
[표 4-11]	43
[표 4-12]	44
[표 4-13]	45
[표 4-14]	46
[표 4-15]	48
[표 4-16]	48
[표 4-17]	49
[표 4-18]	49

## 그림 목차

[그림 2-1]	11
[그림 3-1]	23

# 제 1 장 서 론

## 제 1 절 연구목적 및 필요성

인간의 삶에 있어서 가장 기본적인 욕구는 의·식·주이며, 특히, 주거는 사회적 자본을 형성하기 위한 기초로서 삶의 질을 결정하는 데 매우 중요한 요소이다(김윤옥, 2016). 따라서, 주거만족에 관한 연구는 주거만족을 극대화시킴으로써 사람들의 생활의 질을 높일 수 있다는 점에서 매우 중요하며, 주거만족도가 측정되어야만 불만족 요소들을 탐색해 이를 개선하기 위한 정책적 대안을 강구하여 더 나은 주거환경을 제공할 수 있다(최용부, 1999).

경제가 발전하고 국민소득이 증가함에 따라 우리나라의 소득 양극화 현상은 더 심화되고 있으며, 특히, 주택을 거주 개념이 아니라 소유의 개념으로 인식함에 따라 주거수준의 격차도 심화되고 있다. Maslow의 욕구 5단계 이론에 따르면, 상위단계의 욕구는 하위단계의 욕구가 먼저 충족되어야 충족될 수 있는데, 주거욕구는 가장 하위단계인 생리적 욕구 및 안전의 욕구에 해당되므로, 주거욕구가 충족되지 않으면, 그 상위단계의 욕구들도 충족될 수 없다. 따라서, 우리의 삶에 있어서 가장 기본적인 주거욕구가 만족되지 않을 경우 삶 전반에 있어서 형평성의 문제가 발생할 수도 있다.

우리나라의 주택보급률은 이미 100%를 초과했지만, 주거빈곤율<sup>1)</sup>은 '10년 기준으로 전국 가구의 14.8%에 달한다. 이는 주택의 양적 문제는 어느 정도 해결됐지만, 질적 차원에서의 개선은 더 이루어져야 함을 의미한다. 또한, 저소득층에게는 주택이라는 재화가 시장원리에 의해 효율적으로 배분되지 않으며, 준공공재적 특성을 지니므로 형평성 차원에서 정부가 개입해서 해결해야 할 분야라고 할 수 있다.

---

1) 총 가구 중에서 최저주거기준에 미달하는 가구비율을 의미하는 것으로 주거실태가 얼마나 열악한지를 보여주는 지표이다.



이러한 차원에서 현 정부의 부동산 정책은 대규모 개발보다는 주로 서민을 위한 주거복지에 초점을 두고 있다. 주거비 등 핵심생계비 경감을 위해 연 17만호의 공적 임대주택을 공급하여 공적 임대주택 비율을 OECD 평균 이상(6.3→9%)으로 높일 예정이며, 이는 그동안 매년 10만호 정도 공급해 온 것에 비하면 약 70% 정도 증가한 것이다.

개발연대 시대부터 우리나라는 급격한 도시화로 인한 주택부족 문제를 해결하기 위해 주로 정부 주도의 계획 하에 LH가 보유한 토지에 국민임대 등 공공임대아파트를 지어 저소득층에게 대량으로 공급하는 공급자 위주의 정책수단을 활용해 왔다. 하지만, 건설형 임대주택은 대규모 재정부담이 수반되며, 도심지 내 가용지가 고갈되어 주로 도심 외곽에 집중 건설함으로써 저소득층의 직주분리 현상 뿐만 아니라 사회적 낙인 효과를 가져오기도 했다. 이에 따라, 저소득층의 사회적 낙인효과를 최소화하고 현재 생활권인 도심에서 거주할 수 있도록 LH 등이 민간이 소유한 다가구주택을 매입해 저렴하게 임대해 주는 다가구매입임대주택 제도가 '04년 도입되었다. 그리고, 그 이듬해인 '05년에는 정부 재정의 효율성을 더 높이고 수요자의 선택권을 확대하기 위해 주택바우처인 전세임대주택 제도가 도입되었다. 또한, '15년에는 공기업 기능조정방안에 따라 인구감소로 인한 대규모 개발사업에 대한 수요감소를 사유로 신규 국민임대주택건설사업 등이 폐지됨에 따라 전세임대주택 사업물량은 해마다 확대되고 있는 추세이다.

하지만, 주택바우처인 전세임대주택은 저소득층의 주거안정을 위한 새로운 정책수단으로 도입되어 운영된 지 10년이 넘었지만, 정책효과에 대한 정성적인 측면에서의 연구는 거의 없다. 주거에 대한 평가는 객관적인 정량적인 평가와 주관적인 주거만족도 조사로 크게 구분할 수 있으며, 주거만족도는 수요자 입장에서 거주자가 느끼는 만족감으로서, 주거불만족이 생길 경우 주거이동이라는 행동변화를 초래할 수 있으므로, 주거안정을 목표로 하는 주택정책에서 그 중요성이 크다고 할 수 있다. 거주자가 불만족해서 이사를 자주 다니게 되면 결국 주거안정이라는 정책효과성이 떨어지고 이는 곧 정책실패를 의미한다. 이러한 차원에서, 입주

자들이 불만족하고 있는 요소가 무엇인지를 파악함으로써 주거만족도를 향상시키려는 노력이 필요하다.

주거만족은 주거에 대한 기대와 실제 거주 후 평가와의 차이라고도 할 수 있다. 즉, 성과가 기대보다 높으면 만족하게 되고, 성과가 기대보다 낮으면 불만족하게 되는 것이다. 따라서, 주거만족은 객관적인 성과라기보다는 개인의 기대에 따라 달라지는 주관적 평가라고 할 수 있다. 하지만, 그동안 주거만족도에 관한 연구는 대부분 특정 도시나 일부 아파트단지에 국한되어 있어 일반화시키기에는 한계가 있다. 따라서, 본 연구에서는 전국의 LH 다가구임대주택 및 전세임대주택 입주자를 대상으로 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향 및 이에 대한 수도권과 비수도권의 차이를 분석함으로써 향후 주택바우처인 전세임대주택 제도의 효율적인 운영을 위한 시사점을 제시하고자 한다.

## 제 2 장 이론적 배경 및 선행연구

### 제 1 절 이론적 배경

#### 1. 바우처 관련 이론

##### 1.1. 주인-대리인 이론

오늘날 자본주의 사회에서의 주거복지정책은 학문적 관점에 따라서 다양하게 나뉠 수 있지만, 크게 시장기제에 맡기는 모형과 정부가 개입하는 사회 민주주의적 모형으로 구분할 수 있다(홍경구, 2009). 아담스미스에 의하면 시장에서는 가격이라는 보이지 않는 손에 의해 자원이 효율적으로 배분되는데, 공공성, 외부성 등으로 인해 자원의 효율적 배분이 실패하게 되는 현상을 시장 실패<sup>2)</sup>라고 한다. 이런 시장실패이론을 준공공재적 성격을 지닌 주택에 적용해 보면 지불능력이 있는 계층에게는 자원이 효율적으로 배분되지만, 지불능력이 없는 저소득층에게는 자원이 효율적으로 배분되지 않는다. 따라서, 이러한 시장실패가 정부개입의 논거가 되며, 일단 정부개입의 정당성이 확보되고 나면, 정부개입의 형태, 즉 정책수단 설계에 대한 결정이 이루어져야 한다(전영한, 2010).

저소득층의 주택 수요를 충족시키기 위해 어떤 임대주택정책이 가장 좋은지에 대해서는 오랫동안 논쟁이 되어왔다(McClure, 1998). 미국에서는 지불능력을 주거문제의 중요한 쟁점으로 보고 있으며, 이 문제를 해결하기 위해서 주택바우처가 가장 효과적인 주거정책으로 제시되고 있다(Struyk, 1991, McClure, 1998).

우리나라에서는 개발연대 시대 이후로 경제발전을 위해 관료제의 위

---

2) 넓은 의미에서의 시장실패는 경제의 안정이란 측면과 공평한 분배란 측면에서의 문제까지 포함한다(이준구, 2017)

계적인 명령, 통제방식에 따라 임대주택을 건설하는 공급자 위주의 서비스 전달체계가 주를 이루었다. 이러한 관료제에 따른 주거복지정책은 양적으로 주택이 부족하던 시기에 저소득층의 주거안정에 크게 기여했다는 긍정적인 측면도 있지만, 임대주택을 건설하려면 대규모 예산이 수반되고 최소 3년 이상의 시간이 소요되어, 시기별, 지역별로 수요와 공급이 불일치하는 문제를 초래하기도 했다. 또한, 국민임대주택 100호 건설은 대규모 택지확보의 어려움으로 인해 입지적으로 도시 저소득층의 생활근거지에서 벗어난 도시외곽에 저소득층 주거지를 대규모로 집중 배치함으로써 수도권에서 소득계층간 격리를 유발하고 지역 불균형을 심화시킴으로써 사회적 통합보다는 소득계층간 사회적 갈등을 조장하기도 했다(하성규, 2005 ; 김태경, 2007 재인용).

이에 따라 대규모 공공임대주택의 부작용을 보완하고 도심 내 저소득층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 LH 등이 다가구주택을 매입하여 저렴하게 임대하는 다가구매입임대주택 제도가 2004년 도입되었다. 하지만, 다가구매입임대주택은 지역적으로 산재해 있어 관리하기가 어렵고 호당 매입 단가 및 수선비용에 대한 정부의 지원이 부족해 사업주체의 비용부담이 크며, 예산제약으로 인해 노후주택을 매입할 경우 수선비는 많이 들지만, 관리가 소홀해 입주자가 불편해지는 등의 문제점이 발생했다(박근석, 2016).

또한, 국민임대주택이나 다가구매입임대주택의 경우 제한된 물량으로 인해 입주자로 선정된 소수의 사람들에게만 혜택이 돌아가게 되는 형평성의 문제가 발생하기도 했다. 따라서, 이와 같은 문제를 해결하기 위해 비용 효율성과 형평성을 높이기 위한 정책수단으로서 주택바우처인 전세임대주택 제도가 '05년 도입되었다.

바우처(voucher)란 정부가 직·간접적으로 소비자에게 구매권을 부여하여 필요로 하는 공공서비스를 확보하도록 하는 것을 말한다(Steuerle, 2000; Cave, 2001; 김진, 2007; 유한욱, 2006 ; 최성은 외, 2007). 주택바우처에 해당되는 전세임대주택제도는 수요자가 살고 싶은 지역에서 원하는 주택을 선택해 오면, LH 등이 집주인과 전세계약을 체결하여 세입자

에게 재임대하는 제도로써, 임대보증금을 집주인에게 직접 지급해 주는 묵시적 바우처에 해당된다.

주택바우처는 공공기관인 LH 등이 민간부문과의 계약을 통해 공공서비스를 공급하는 준시장의 형태를 띠기 때문에 정책집행과정에서 주인-대리인 문제가 발생할 수 있다. 바우처는 국가 또는 공공기관이 민간부문과의 계약을 통해 공공서비스를 아웃소싱하는 것으로서 공공기관과 민간부문간의 계약관리가 공공관리에서 매우 중요한 영역으로 여겨지며, 여기에는 대리인 이론이 활용될 수 있다(정광호, 2015).

주인-대리인 이론이란 주인(principal)이 대리인(agent)으로 하여금 자신의 이익과 관련된 행위를 재량으로 해결해 줄 것을 부탁하는 주인-대리인 관계에서 나타나는 여러 문제를 다루는 이론을 말한다(온라인행정학사전). 대리인 관계에서는 대리인의 선호 혹은 관심 사항과 주인의 그것이 일치하지 않거나 주인이 대리인에 비해 전문지식과 정보가 부족하기 때문에 대리인이 주인의 이익을 충실하게 대변하고 확보하지 못하는 대리인 문제(agencyproblem)가 발생할 수 있는데(온라인행정학사전), 바우처에서도 이와 같이 주인-대리인 이론에서 논의되는 정보 비대칭, 역선택, 도덕적 해이 등이 이론적 쟁점으로 중요하게 다루어진다(정광호, 2015).

다가구매입임대주택의 경우 소유권이 LH에 있으므로, 체계적인 하자보수를 통해 일정 수준의 주택품질을 유지하는 데 반해, 민간시장을 활용하는 주택바우처의 경우 LH에서 의도한 공공성을 추구하기보다는 집주인의 지대를 추구하게 되므로 주택품질이 저하되어 저소득층의 주거의 질이 떨어지게 되므로 주거만족도가 낮아질 수 있다.

또한, 정부에서 공공서비스를 직접 공급하는 경우와는 달리, 민간부문의 바우처 공급자 입장에서는 서비스 제공에 편리한 수혜자만 선별할 가능성이 있는데, 이를 편의적 선취(cream skimming)라고 한다(정광호 외, 2015). LH가 국민임대주택이나 다가구매입임대주택 등 공공임대주택을 직접 공급하는 경우에는 일정 자격요건이 충족되면 입주할 수 있는데 반해, 공공서비스에 시장메카니즘을 도입할 경우 계약관계에서의 주인인

LH의 의도와는 다르게 집주인들이 양호한 세입자만 선택하는 이용자 선별현상이 발생할 수 있다.

또한, 전세보증금을 LH가 지원해 주는 상한금액까지 최대한 받으려는 집주인의 지대추구와 전세보증금의 대부분을 본인이 부담하지 않고도 수혜를 받을 수 있는 수요자의 상황이 맞물려 필요 이상 금액의 주택을 구하게 되는 도덕적 해이현상도 발생할 수 있다.

이와 같이 주택바우처는 다가구매입임대주택에 비해 수요자의 선택권을 확대시키고 저소득층을 위한 주택정책의 효과성을 제고시켰다는 점에서는 긍정적으로 평가되나, 공공기관이 집주인과의 계약을 통해 공공서비스를 민간에 위탁함으로써 주인-대리인 문제를 발생시키고, 주택품질 저하, 임대료 상승 등의 부작용을 초래할 수 있으므로, 주거만족도가 오히려 다가구매입임대주택보다 낮아질 수도 있다.

## 1.2. 수요공급법칙

바우처의 주요 쟁점으로는 공공 서비스 공급자간 경쟁을 통한 수요자 선택권을 꼽을 수 있다. 효용극대화이론에 따르면 사람들은 자기가 선택한 것에 대해 가장 가치있게 느끼는 경향이 있는데(김태경, 2007), 수요자의 선택권은 다수의 공급자가 존재하여 서로 경쟁할 수 있어야 충분히 보장받을 수 있다(정광호 외, 2015). 이러한 차원에서, 주택바우처와 관련된 중요한 정책적 이슈 중 하나는 공급이 부족한 주택시장에서도 바우처가 저소득층을 위한 정책수단이 될 수 있는지 여부이다(Peterson, 2000).

미시경제이론 중 수요공급법칙을 주택바우처에 적용시켜 보면, 일시적으로 주택에 대한 수요를 증가시켜 임대료 상승을 초래함으로써 취약계층의 주택 상황을 오히려 더 어렵게 할 수도 있다(정광호 외, 2015).

또한, 부동산시장에서는 주택이 오래되어 품질이 떨어짐으로써 값싼 주택이 공급되는 주택 여과현상이 나타나는데, 최근 몇 년 사이에는 수도권권을 중심으로 재건축사업 등으로 인해 저렴한 노후주택들이 대거 철거됨에 따라 저소득층이 지불가능한 값싼 주택의 공급이 부족해졌다. 따

라서, 수요공급법칙에 따라 공급 감소에 따른 가격 상승이 초래되므로 주변시세보다 저렴하게 공급되는 다가구매입임대주택에 비해 주택바우처의 주거만족도가 떨어질 수 있다. 또한, 수도권 지역에서의 주택수요가 비수도권에 비해 집중되어 있지만, 공급은 턱없이 부족하므로, 지역별 수요공급 여건에 따라서도 주거만족도가 달라질 수 있다.

## 2. 주거만족도

주거는 단순히 은신처나 안전, 즉 기본적인 욕구를 충족시켜주는 물리적·기능적인 것으로 보는 견해에서부터 사회적인 욕구, 자아실현 등 고도의 욕구가 충족되는 사회·행태적인 것으로 보는 견해까지 매우 다양하다(김미라 외, 2002 ; 이성근 외, 2012 재인용).

만족이란 마음에 들어 흡족하거나 모자람이 없어 충분하고 넉넉한 상태를 의미한다. 즉, 인간의 심리적 상태를 나타내므로 심리학과는 직접 연관되며, 사회학, 인류학, 환경계획 등과도 연관되어 있는데(임승빈, 1986 ; 최용부, 2005 재인용), 사회학, 인류학에서는 인간이 만든 환경 내에서 인간행태를 사회적 측면에서 해석하려는 노력을 하고 있다(최용부, 2005).

주거만족도는 거주하고 있는 주택에 대한 주관적인 평가로서 주거열망과 주거기대에 의해 설명되기도 하는데, 거주하는 주택에 대한 기대감, 열망, 이전의 주택경험과 현재의 상태를 비교하여 평가하는 과정이므로 주거욕구의 충족에 대한 주관적인 반응이라고 할 수 있다(최용부, 2005). 하지만, 주택이 거주자의 주거욕구를 충족시키지 못하면 불만을 가지게 되고 이것이 심화되면 스트레스가 발생하며 이주결정을 내리게 되는 것이다(최용부, 2005). 또한, 주거만족은 단순히 주거의 물리적 속성에 대한 만족을 의미하는 것이 아니라, 주택의 주변 환경을 포함한 주거의 전반적인 것에 대한 만족을 의미한다(안치환, 2014).

주거환경에 대한 평가는 주거의 질을 측정하는 기준이 되며, 물리적 환경에 대한 객관적인 평가와 입주자의 주거만족도로 대표되는 주관적인

평가로 구분할 수 있는데(신은진 외, 2012), 주거만족도 조사는 주거환경의 제 속성에 대해서 직접적이고 신뢰할 수 있는 평가를 가능하게 하며 전반적인 주거의 질을 총체적으로 평가할 수 있는 매우 이상적인 측정방법이라고 할 수 있다(한국토지주택공사 1989, 고권수 2008 재인용). 즉, 주거만족도는 거주자들이 그들의 주거환경에 대해 만족하거나 불만을 느끼는 정도를 말하며(박남희, 1996 ; 이은정, 2006 재인용), 주거만족도를 측정한다는 것은 측정 자체가 목적이 아니라 측정결과를 토대로 입주자들의 불만족 요소들을 파악하여 이를 개선하기 위한 정책적 대안을 제시할 수 있다는 점에서 의의가 있다고 할 수 있다(최용부, 1999). 주거환경을 다루는 최종목표는 거주자의 삶의 질을 향상시키는 것인데, 많은 연구에서 밝혀진 것처럼 삶의 질이 주거만족과 밀접하게 연관되어 있으므로 만족도 측정은 주택정책의 중요한 요소라고 할 수 있다(최용부, 2005).

주거만족에 대한 이론적 논의를 위해 최용부(2005)는 욕구충족이론, 성과차이이론 등을 연관시킴으로써 주거만족에 대한 개념을 정의하였다. 첫째, Schaffer와 Maslow에 의해 제기된 욕구충족이론에서 욕구만족이란 충족될 수 있는 개인의 욕구가 실제로 어느 정도 충족되었는지에 따라 달라진다는 이론이며, 자신이 받아야 된다고 생각하는 결과로서 편익의 양이라는 요인이 만족도에 영향을 미친다는 것이다. 따라서, 욕구충족이론을 주거만족에 적용시켜 보면, 실제로 주택에 거주해 본 결과 충족된 욕구수준에 따라서 수요자의 만족 정도가 달라지며, 주거생활을 영위하면서 기대하는 편익의 수준은 개인마다 다르다는 것이다. 둘째, 성과차이이론은 실제로 얻은 주거편익을 기준으로 개인이 받고 싶거나 받아야 한다고 기대했던 생활편익의 차이에 의해 만족수준이 결정된다는 것이며, 기대수준에 비해 실제로 얻은 주거편익이 작을 경우 불만족 상태가 된다는 것이다. 이러한 성과차이이론을 주거만족도에 적용시켜 보면, 개인이 주거생활에서 실제로 받아야 한다고 생각하는 수준과 실제로 얻은 편익의 차이에 따라서 만족수준이 결정된다는 것이므로 개인간의 기대수준이나 현실수준에 대한 인식에는 개인의 경험이라는 변수에 의해 다를



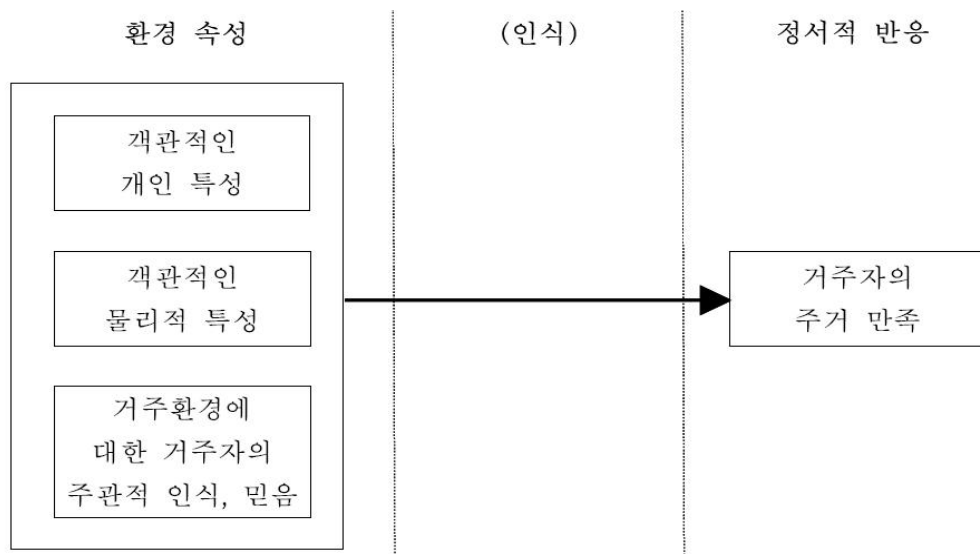
수 밖에 없다는 한계가 수반된다고 본다. 하지만, 누구나 쾌적하고 경제적인 주거조건이라는 기대수준을 가지고 있지만 모든 것을 충족시켜 주는 주거환경은 현실적으로 존재하기 어려우므로 기대편익수준과 실현된 편익의 차이 정도를 인지한다는 데에 의미가 있다고 할 수 있다.

주거만족에 영향을 미치는 요인은 연구자들이 전통적으로 주택의 적정성을 평가하기 위해 사용해 온 기준인 사회경제적, 사회·심리적, 물리적 요인으로 크게 구분할 수 있지만, 연구자에 따라 다양한 분류방법과 접근방법으로 끊임없이 검증되고 있으며, 이러한 경험적 검증의 결과로 최근에는 더 많은 변수들이 연구에 사용되고 있다(윤호, 2008).

주거만족에 관한 연구는 Riemer(1945), Rossi(1955), Wilner-Walkley Cook(1955)에 의해 시작되었는데, 1950년대에는 주거의 한 측면과 관계된 부분적인 연구가 행해진 반면 1960년대에는 Moge와 Morris(1960)가 물리적 측면 이외의 요인을 고려한 연구에서 주거만족이 주거의 물리적 특성뿐만 아니라 주거에 관한 거주자의 전체적인 의견과 경험적인 신념과도 관계가 있다는 것을 밝혀냈다(Soen, 1979 ; 김종호 외, 2004 재인용). 주거만족도 개념의 중요성에 대해 처음으로 언급한 사람은 Fried와 Gleicher(1961)로서, 그들은 배관이나 구조적인 특성보다는 입주자의 주거만족도가 주거의 질을 평가하는데 더욱 적합한 기준이라고 주장하였다(오정석, 2010).

60년대 후반에는 주로 주거 만족을 결정짓는 요인과 만족에 영향을 미치는 환경적 특성과 인구사회학적 변수의 차이에 대한 연구가 행해졌으며, 그 이후로 주택 자체에 국한되었던 관심이 점차 확대되어 근린사회의 편리성 등을 고려한 다양한 지표들이 개발되었으며, '74년 Francescato et al가 주거만족에 대한 모형을 제시한 이후 주거만족도에 대한 실증적인 연구가 활발해졌다(최용부, 2005). Francescato는 객관적인 개인적 특성·주택의 물리적 특성, 주거환경에 대한 입주자의 주관적 인식에 대한 결과로 주거만족이 결정된다고 주장하였으며, 주택정책의 효과를 평가하는 기준으로 주거만족도에 대한 연구의 중요성을 강조하였다(이병관, 2017). Francescato의 주거만족 모델은 [그림 2-1] 과 같으며, 수요

와 공급의 원칙에 따라 시장메커니즘을 통해 주택을 효율적으로 배분받을 수 있는 계층에 대해서는 시장 반응이라는 적절한 피드백이 존재하지만, 시장메커니즘을 통해 개인의 선호와 기대, 욕구 등을 표현할 수 없는 저소득층에 대해서는 의견 청취 수단으로서 공공임대주택(public rental housing)에 대한 주거만족도 연구가 중요하며, 이를 통해 공공임대주택 분야에서 제한된 자원의 효율적 배분에 관한 유용한 지식을 얻을 수 있다고 주장하였다(이병관, 2017).



[그림 2-1] Francescato의 주거만족 모델, Yeol Choi, 1983 ; 이병관 2017 재인용

즉, 민간 부문에서 공급하는 사적 재화의 경우 시장의 수요자 반응을 통해 수요자의 기대와 불만족 사항을 즉각적으로 파악하여 문제점을 개선할 수 있지만, 공공 부문에서 공급하는 재화의 경우 예산제약, 각종절차 및 규제 등으로 인해 수요자의 만족에 대한 반응을 즉각적으로 파악하고 대처가 힘들기 때문에 주거만족도를 면밀히 분석하여 공공주택정책 수립 시 체계적으로 반영함으로써 입주자의 편익을 높일 수 있고 공급자 입장에서는 자원을 효율적으로 배분할 수 있다(Yeol Choi, 1993 ; 이병관, 2017 재인용).

## 제 2 절 선행연구

본 연구는 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향과 이에 대한 수도권과 비수도권의 차이를 분석하는 연구로서, 선행연구는 크게 임대주택에 관한 연구와 주거만족도에 관한 연구로 구분할 수 있다.

### 1. 임대주택에 관한 연구

과거에는 공급자 위주의 임대주택 정책이 주를 이룸에 따라 국민임대 등 건설임대방식의 임대주택에 관한 연구가 많이 이루어졌다. 하지만, 최근에는 정부의 예산제약 및 건설임대의 한계점을 보완하기 위해 도입된 다가구매입임대주택과 수요자 선택권이 확대된 주택바우처인 전세임대주택 제도가 매년 확대됨에 따라 이에 대한 연구도 증가하고 있다.

임대주택에 관한 연구로는 권대철(2012), 박상학 외(2016), 박근석(2016) 등이 있다. 권대철(2012)은 국민임대, 다가구매입임대, 전세임대주택을 대상으로 임대주택 유형별 소비효율성을 실증적으로 비교분석하였다. 각 유형의 임대주택에 대한 임대료 비용과 편익을 산출한 결과 전세임대주택에 보조되는 비용이 가장 크고, 편익측면에서도 전세임대주택 입주자가 누리는 편익이 가장 컸으며, 소비효율성을 비용 대비 편익 비율(B/C)로 산출한 결과 서울과 수도권에서 전세임대가 가장 효율적인 것으로 나타났다. 이러한 결과는 정부 보조가 동일하더라도 수요자가 주거입지, 주택규모 등을 선택할 수 있는 여지가 큰 주택바우처 성격의 주거복지 정책수단이 저소득층의 후생 증가에 더 효율적일 수 있음을 의미한다고 강조하였다.

효율적인 전세임대주택 제도 운영을 위한 정책제안 연구로는 박상학 외(2016), 박근석(2016) 등이 있다. 박상학 외(2016)는 LH 전세임대주택 입주자 인식도 조사결과 등을 토대로 전세임대주택 제도가 시행된 10년간의 성과를 평가하고 효율적 운영을 위한 제도개선방안을 제시하였다. 전세임대주택 제도가 최초로 도입된 '05년에 비해 공급호수가 약 75배로

늘어 저소득층의 주거안정에 기여한 점과 이전 주택에 비해 주거환경이 개선되어 삶의 질이 향상되고 임대보증금 등 저소득층의 경제적 부담이 줄어든 점을 긍정적으로 평가하였다. 하지만, 홍보 부족으로 소년소녀 가정 등 주거취약계층이 아직 이 제도를 알지 못해 혜택을 받지 못하고 있으며, 동주민센터 담당공무원의 업무가 과중할 뿐만 아니라 이 제도를 정확하게 이해하지 못해 입주신청을 원하는 저소득층을 대상으로 상담이 제대로 이루어지지 못하며, 제도가 지나치게 복잡하다는 점을 개선해야 될 사항으로 언급하였다.

박근석(2016)은 다가구매입임대와 전세임대주택 제도는 저소득층이 원하는 지역에서 희망하는 유형의 주택을 직접 선택해 저렴한 임대료로 최장 20년 생활할 수 있어 주거안정에 크게 기여하고 있으며, 사업시행자 입장에서든 비용은 건설임대에 비해 적게 들지만 빠른 공급 및 회수가 가능해 재정적으로 우수할 뿐만 아니라, 입주자 만족도도 건설임대주택에 비해 높다고 주장하였다. 하지만, 다가구매입임대주택의 경우 관리의 어려움이 크고, 전세임대주택의 경우 보증금 한도액을 이용하여 계약을 체결하므로 시세보다 높게 계약하여 주변 전세가격을 오히려 상승시키고, 집주인이 보증부월세를 선호함으로 인해 임대료를 인상하는 등의 부작용도 있음을 언급했다. 하지만, 전반적으로는 저소득층의 주거안정에 크게 기여하기 때문에, 향후 건설임대주택 공급의 한계를 고려하면, 제도 개선을 통해 좀 더 확대된 다가구매입임대 및 전세임대주택의 공급이 필요함을 강조하고 있다.

이와 같이, 주거복지정책의 패러다임이 공급자 위주에서 수요자 중심으로 전환됨에 따라 수요자의 선택권이 가장 잘 보장된 제도라고 할 수 있는 주택바우처 제도가 확대되고 있는 추세이다.

또한, 최근에는 전국적인 전세가 폭등, 전세에서 월세로의 부동산시장 재편 등 불안한 전월세시장으로 인해 주택바우처인 전세임대주택제도의 효율적인 운영에 대한 필요성이 커지고 있다(박상학, 2016). 하지만, 민간기업은 시장정보에 대한 접근이 용이해 시장환경 변화 등에 따른 소비자의 반응을 파악하기가 쉽고 대응성이 높지만, 정부나 공공기관은 불특정

대다수 국민을 수요자집단으로 상대하므로 고객의 반응을 파악하기가 쉽지 않아 대응성이 낮고, 정치적 이해관계나 관료집단에 의해 수요자 집단의 선호가 왜곡되기도 한다. 하지만, 준시장에서 정부와 공공기관은 최종 공공서비스 수요자인 고객을 대표해서 어떤 서비스를 제공할지 기획하고 공급에 필요한 자원, 관리체계를 만드는 등 공공서비스의 총체적 운영자 역할을 하므로, 최종 수요자인 고객의 의견을 무시하고 정책수요자 집단인 정치권이나 행정관료들 중심으로 정책결정을 내린다면, 고객을 무시한 정책실패라고 볼 수 있다(정광호 외, 2016). 이러한 차원에서 양적으로 주택바우처가 확대되고 있는 현 시점에서 수요자 입장에서 만족도를 분석함으로써 주택바우처제도의 질적 향상을 도모하고자 한다.

## 2. 주거만족도에 관한 연구

### 2.1. 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구

주거만족도와 영향요인의 인과관계는 주거만족도의 차이 여부를 확인해 줄 뿐만 아니라 개별 변수들이 주거만족도에 미치는 영향력의 크기를 측정함으로써 상대적인 중요도를 파악하여 주택정책수립에 중요한 자료로 제공된다고 할 수 있다(정성용, 1999 ; 윤호 2009). 주거만족에 대한 초기의 연구는 주거와 관련된 부분적인 연구나 물리적 환경에 관심을 기울였으나(Cottan, 1951 ; Kennidy, 1950 ; Mogeey and Morris, 1960), 근린환경이 주거평가에 더 큰 영향을 미친다는 주장이 제기되면서 사회적 환경을 포함시켜 연구하기 시작했다(하규수 외, 2010). 이는 주거만족도가 개별 단위의 주택보다는 주변 환경의 영향을 더 많이 받는다는 연구로 이어졌고, 1970년대에 들어서는 주거만족이 개인의 심리적 요인을 기반으로 하므로 거주자의 개인적 특성을 반영하는 인구통계학적 변수를 통해 주거만족도를 측정해 보려는 연구로 이어졌다(Robinson, 1973 ; Francescato et al, 1974 ; Canter and Rees, 1982 ; 하규수 외, 2010).

주거만족도에 영향을 미치는 주택의 물리적 속성을 분석한 연구로서

김중호 외(2004)는 청주시 공공임대아파트 입주자를 대상으로 주거만족 영향요인을 분석한 결과 개인 및 가구의 특성에 따라 주거만족도가 다소 차이는 있으나 전반적으로 보통에서 조금 더 만족하는 것으로 나타났다. 그리고, 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 단지시설, 쾌적성, 내부구조, 아파트시설, 경관이며, 이 요인들 중에 주거만족도에 미치는 영향의 크기는 단지시설, 쾌적성, 경관 순인 것으로 나타났다. 이러한 결과를 토대로 향후 공공임대주택 공급 시에는 입주자들의 의견을 반영해 단지시설, 쾌적성, 경관 향상을 위한 개선이 이루어져야 된다고 제안하였다.

김선엽 외(2012)는 저소득층의 주거안정을 위한 정책적 개선점을 모색하기 위해 공공임대주택 입주자의 주거만족과 관련된 요인들이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 요인분석을 통해 주거만족도와 관련된 요인들을 단위주택요인, 경제적 요인, 단지관리요인, 단지환경요인, 친밀도요인, 심리적 만족요인, 쾌적성요인, 사회적 혼합요인 등 8개로 추출한 후 다중회귀분석을 한 결과, 개인적 특성에 따른 주거만족도의 차이는 통계적으로 유의미하지 않았으며, 주거만족에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 단위주택인 것으로 나타났다.

주거만족도의 영향요인으로 개별 주택의 속성 뿐만 아니라 근린환경과 지역특성을 포함하여 연구한 이성근 외(2012)는 지역을 수도권 도심형, 수도권 비도심형, 비수도권 도심형, 비수도권 비도심형의 4가지로 분류하여 지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인을 분석하였다. 그 결과 국민임대주택 주거만족도에는 내부구조, 내부자재품질, 단지부대시설, 근린생활시설, 주거비부담이 모두 유의미한 영향을 미치지만, 지역특성별로 이 5가지 요인들이 주거만족도에 미치는 영향이 다른 것으로 나타났다. 이 결과를 바탕으로 기존의 주거비 부담에 초점을 맞춘 정책보다는 지역특성에 따라 차별화된 국민임대주택 공급정책이 필요함을 강조하였다.

김태경(2007)은 경기도의 45개 임대주택단지 입주자를 대상으로 설문 조사를 한 결과, 입주자들의 불만이 가장 큰 항목은 보증금 및 임대료, 관리비이며, 그 다음으로 접근성인 것으로 나타났다. 따라서, 주거만족도

를 결정하는 가장 중요한 요인이 소요비용이나 접근성이며, 주택의 면적이나 시설수준 등을 나타내는 주거수준 변수들은 만족도를 설명하는데 가장 중요하지 않은 것으로 나타났다. 또한, 국민임대주택으로 이주하기 전에 주택바우처나 다가구매입임대주택을 선호하였으며, 학교·학원과 단지 및 주변관리상태에 불만이 클수록 다가구매입임대주택이나 주택바우처를 선호하는 것으로 볼 때, 입주자의 다양한 욕구를 충족시키기 위해서는 공공주택 유형의 다양화가 필요함을 강조하였다.

최근에는 삶의 질 향상을 위한 질적 공급의 필요성이 강조되면서 개인적 특성이 주거만족에 미치는 영향에 대한 연구도 이루어지고 있다(하규수 외, 2010).

하규수 외(2010)는 지역, 연령, 거주기간, 주택크기 등 입주자 변인을 독립변수로 하고 주택환경, 단지환경, 관리상태 등 시설환경만족도와 교통, 교육 등 근린·사회환경 만족도를 종속변수로 하는 연구모형으로 주거환경 만족도 차이를 분석하였는데, 입주자 변인에 따라 시설환경 만족도와 근린·사회환경 만족도에 유의미한 차이가 있었다. 지역별로는 강남지역이, 연령별로는 대체로 나이가 낮을수록 시설환경만족도와 근린·사회환경만족도가 높았으며, 거주기간은 10년 이상인 경우, 주택크기는 평수가 클수록 근린·사회환경만족도가 높았다.

이소영(1996)은 부천의 영구임대아파트단지 입주자를 대상으로 가족특성 변인들과 주거만족도와의 상관관계를 분석한 결과, 가구주 연령이 높을수록, 가족 내 노인 수가 많을수록 주거만족도가 높게 나타났으며, 가족 수, 자녀 수, 소득, 장애인 수가 많을수록 만족도가 낮게 나타났다. 또한, 영구임대아파트 거주기간이 길수록 만족도가 낮게 나타났다.

권대철 외(2010)는 입주자 주거만족도 분석을 통한 건설공공임대주택과 매입공공임대주택정책을 비교 분석한 결과 국민임대주택의 경우 개인 및 가구특성 중 가구소득과 가구원수가 종합 주거만족도에 직접적으로 유의미한 영향을 보인 반면, 다가구매입임대주택은 유의미한 변수가 없다는 결론을 도출했다. 한편, 고령자 여부와 수급자 여부는 종합주거 만족도에 유의미한 영향을 미치지 않는다는 것을 밝혀냈다.

배장오 외(2014)는 공공임대아파트 입주자 150명을 대상으로 주거만족 수준을 분석하였다. 설문지에 의한 일대일 면접조사를 실시한 결과 공공임대아파트 입주자들의 전체적인 주거만족 수준은 '보통 이하'인 것으로 나타났으며, 공공임대아파트 입주자들의 성별, 월소득, 가구 형태에 따라 전반적인 주거만족에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 연구결과를 토대로 거주자 만족도를 제고하기 위해서는 임대아파트 주거환경에 대한 종합적인 점검으로 주거환경의 질을 개선해 나가는 것이 필요하다고 강조하였다. 이와 더불어, 입주자의 성별, 연령, 월소득 등 개인적 특성에 따라 중요시하는 주거환경 부분의 차이가 있고 이에 따라 주거만족 수준에도 차이가 있음을 고려하여 향후 임대아파트를 새로 건설할 때에는 입주자의 특성을 충분히 반영할 필요가 있다고 제안하였다.

김태경 외(2013)는 경기도 31개 시·군 주민들을 대상으로 주거만족도·선호도 분석을 통한 주택수요 변화를 연구하였다. 주택유형과 관련된 설문조사에서는 소득계층별로 저소득층은 아파트 등 공동주택을 선호하는 반면, 고소득층은 단독주택을 선호하는 것으로 분석되었다. 또한, 도시거주를 선호하는 사람일수록, 가구원 수가 증가할수록 그리고 소득이 증가할수록 단독주택에 대한 선호도가 높아지는 것으로 나타났다. 월세는 1:2인 가구가 가장 높은 선호도를 보였고, 연령별로는 특히, 50~64세에서 가장 높게 나타났으며, 전세는 소득계층별로 저소득층이 가장 선호하는 것으로 나타났다. 이런 설문조사 결과를 토대로 주택종합계획 수립에 있어서 물량 중심의 계획보다는 지역별 인구의 연령, 소득, 가구원수 등에 따라 차별화된 유형의 주택, 면적, 점유형태를 공급하는 것이 필요하며, 1:2인 가구가 향후 주된 가구구성이라고 가정한다면 이들이 밀집해 있는 도심 내 중소형 주택공급을 확대할 필요가 있음을 강조하였다.

정부에서는 그동안 저소득층의 주거안정을 실현하기 위해 여러 가지 형태의 정책수단을 활용해 왔다. 그리고 과연 어떤 임대주택정책이 저소득층의 주거문제를 해결하기 위해 가장 좋은 정책인지 그리고 어떻게 설계해야 가장 좋을지에 대해 오랫동안 논의되어 왔다.

이러한 차원에서, 이장균(2010)은 다가구매입임대주택과 전세임대주택



의 주거만족도 결정요인을 비교분석하였다. 회귀분석 결과 다가구매입임대주택 주거만족결정요인으로는 ‘거주이전 자유’와 ‘주거환경’이, 전세임대주택 주거만족결정요인으로는 ‘거주이전 자유’가 도출되었으며, 거주이전 자유가 클수록 주거만족도가 높은 것으로 분석되었다.

이병관(2016)은 LH 국민임대, 다가구매입임대, 전세임대주택에 입주한 65세 이상 고령자를 대상으로 임대주택 유형별 특성이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 국민임대, 다가구매입임대, 전세임대주택을 독립변수로, 주택제품 요인 주거만족도, 주거환경 요인 주거만족도, 경제적 요인 주거만족도, 종합 주거만족도를 종속변수로 다중회귀분석한 결과 전세임대는 주택제품 요인 주거만족도의 하위요소인 주택품질·시설 만족도 및 입주민 응대 서비스 만족도와 주거환경 요인 주거만족도의 하위요소인 공공시설 만족도에 부(-)적 영향을 미치는 것으로 나타났다.

안치환(2014)은 수도권 신도시 공공임대주택 입주자 521명을 대상으로 설문조사를 실시하여 주택유형별, 입주자 특성별 주거만족도 차이를 비교분석하고 주거만족도에 미치는 영향요인을 분석하였다. 임대주택 유형별 주거만족도 비교분석 결과는 전반적 만족도의 경우 평균 만족도가 국민임대>공공임대>영구임대 순으로 높게 나타났으며, 입주자 특성에 따른 주거만족도 비교분석 결과는 연령이 높을수록, 소득이 낮을수록, 가구구성원 수가 적을수록, 학력이 낮을수록 만족도가 높게 나타났다.

지금까지 살펴본 주거만족도 영향요인에 관한 선행연구 결과를 요약해 보면 [표 2-1] 과 같다.

[표 2-1] 주거만족도 영향요인 관련 주요 선행연구 결과 요약

연구자	조사대상	영향요인	연구결과
김종호 외 (2004)	청주시 공공임대 아파트	단지시설, 쾌적성 경관, 내부구조, 아파트시설	주거만족 영향요인을 분석한 결과 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 단지시설, 쾌적성, 경관, 내부구조, 아파트시설인 것으로 나타났다.

연구자	조사대상	영향요인	연구결과
김선엽 외 (2012)	수도권 공공임대 아파트 (4개 단지)	단위주택	요인분석을 통해 주거만족도와 관련된 요인들을 단위주택, 경제적요인, 단지관리, 단지환경, 친밀도, 심리적 만족, 쾌적성 등 8개로 추출한 후 다중회귀분석한 결과, 주거만족에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 단위주택으로 나타났다. 또한, 경제적 요인, 주거환경요인이 단지관리요인, 친밀도요인보다 주거만족에 더 큰 영향을 미치는 것으로 분석되었다.
이성근 외 (2012)	LH 국민임대아파트	내부구조,내부 자재품질,단지 부대시설, 근린생활시설, 주거비, 지역	지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인을 분석한 결과 국민임대주택 주거만족도는 내부구조, 내부자재품질, 단지부대시설, 근린생활시설, 주거비부담이 모두 유의미한 영향을 미치지만, 지역특성별로 이 5가지 요인들이 주거만족도에 미치는 영향이 다른 것으로 나타났다.
김태경 (2007)	경기도 45개 임대아파트	소요비용, 접근성	주거만족도를 결정하는 가장 중요한 요인은 소요비용과 접근성이며, 주택면적이나 시설수준 등 주거수준 변수들은 중요하지 않은 것으로 나타났다.
하규수 외 (2010)	서울시 아파트	지역, 연령, 거주기간, 주택크기 등 거주자 변인	지역별로는 강남지역이, 연령별로는 나이가 어릴수록 시설환경만족도와 근린·사회환경만족도가 높았으며, 거주기간은 10년 이상인 경우, 주택크기는 평수가 클수록 근린·사회환경만족도가 높았다.
이소영 (1996)	부천시 영구임대 아파트	연령, 가족수, 자녀 수, 소득, 장애인수, 거주기간	부천 영구임대아파트 입주자를 대상으로 가족특성과 주거만족도의 상관관계를 분석한 결과 연령이 높을수록, 거주기간이 짧을수록 주거만족도가 높았으며, 가족 수, 자녀수, 소득, 장애인 수는 적을수록 만족도가 높았다.

연구자	조사대상	영향요인	연구결과
권대철 외 (2010)	수도권 공공임대 주택	가구소득, 가구원수	가구소득과 가구원 수는 국민임대의 경우 종합 주거만족도에 유의미한 영향을 보인 반면, 다가구매입임대주택의 경우 유의미하지 않았으며, 고령자 여부와 수급자 여부는 종합주거만족도에 유의미한 영향을 미치지 않았다.
배장오 외 (2014)	서울시 공공임대 아파트	성별, 연령,월소득, 가구 형태	전반적인 주거만족에 영향을 미치는 주요 요인은 입주자의 성별, 연령, 월소득, 가구형태로 나타났다.
이장균 (2010)	대전지역 LH 다가구매입 임대, 전세임대	거주이전 자유, 주거환경	주거만족도 결정요인을 회귀분석한 결과 다가구매입임대는 ‘거주이전 자유’와 ‘주거환경’이, 전세임대주택은 ‘거주이전 자유’가 도출되었으며, 거주이전 자유가 클수록 주거만족도가 높은 것으로 분석되었다.
이병관 (2016)	LH 국민임대, 다가구매입 임대, 전세임대 65세 이상	임대주택 유형	임대주택 유형을 독립변수로 주택제품 주거만족도, 주거환경 주거만족도, 경제적 요인 주거만족도, 종합 주거만족도를 종속변수로 다중회귀분석한 결과 전세임대는 주택제품 주거만족도와 주거환경 주거만족도에 부(-)적 영향을 미치는 것으로 분석되었다.
안치환 (2014)	수도권 공공임대 아파트	거주기간, 학력, 전용면적, 소득, 층수	신도시 공공임대주택을 대상으로 주거만족도 영향요인을 분석한 결과 거주기간이 짧을수록, 학력수준이 낮을수록, 전용면적이 작을수록, 연소득이 높을수록, 층수가 높을수록 전반적 주거만족도가 높은 것으로 나타났다.

이상에서 살펴본 바와 같이, 주거만족도의 영향요인은 매우 다양하지만, 최근 복지예산 증가 등 정부의 재정부담이 커짐에 따라 한정된 예산으로 주거문제를 효율적으로 해결해야 할 필요성이 커지고 있는 점을 감안하여 본 연구에서는 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향과 이에 대한 수도권과 비수도권 간의 차이를 분석하고자 한다.

## 2.2. 주거만족 요인 등에 관한 연구

주거만족 요인을 분석한 연구로서 최용부(2010)는 미국의 주거만족관련 학위논문과 학술지, 국내의 학위논문, 학술논문 등에서 각 연구자들이 사용한 주거환경의 만족요인들을 분류한 결과 주택부문, 단지부문, 근린부문, 관리부문, 경제부문 등 5개 종류의 분석의 틀로 나누었다. 그 하위차원의 개념으로는 주택부문을 주거시설, 주거구조로 분류하였고, 단지부문은 단지시설, 단지외관으로 나누었으며, 근린부문은 교통조건, 교육환경, 편의시설로 나누었다. 또한, 관리부문은 관리상태, 안전성으로 분류하였고, 경제부문은 주택가격, 관리비용으로 나누었다.

홍경구(2009)는 주거만족도를 조사하기 위해 대구광역시 소재 다가구 매입임대주택 입주자 264세대를 대상으로 심층면접조사를 실시하였다. 주거만족도 평가항목은 국내·외 선행연구 결과를 바탕으로 크게 물리환경적 만족도, 경제적 만족도, 근린환경적 만족도 3가지로 분류하였다. 이 중 임대료와 임대보증금과 세부 평가항목인 경제적 만족도가 높게 나왔는데, 이는 과거 아파트형태의 임대주택이 높은 관리비용으로 인해 편익이 낮게 발생한데 반해 다가구 매입임대주택은 상대적으로 넓은 면적에 비해 임대료가 저렴하기 때문인 것으로 분석하였다. 특히, 저소득층은 주거비용이 생활비에서 차지하는 비중이 높기 때문에 저렴한 월임대료를 위해 다가구 매입임대주택 형태 뿐만 아니라 전세나 월세 등 다른 형태의 주거확보방안도 마련할 필요성이 있음을 강조하였다.

남영우 외(2007)는 선행연구 및 전문가와 국민임대주택 실거주자의 의견을 종합하여 주거만족의 결정요인을 도출한 결과 주거만족도, 사회적 만족도, 경제적 만족도 등 3가지로 분류하였다. 주거만족도는 주택만족도, 근린만족도, 관리만족도라는 하위요소로 구성되고, 사회적 만족도는 사회적 유대, 사회적 배제로 구성되며, 경제적 만족도는 경제성, 자족성으로 구성되었다. 이 중 주거만족에 미치는 영향력의 크기는 경제적 만족도, 주거환경만족도 순으로 나타났으며, 이는 공공임대주택 입주자가 저소득층이라는 특성상 경제적 측면이 가장 중요함을 보여주는 결과라고

할 수 있다(남영우 외, 2007).

이와 같이 연구자에 따라 주거만족 요인에 대한 분류방법은 다양하지만, 본 연구에서는 주택바우처인 전세임대주택과 가장 유사하다고 할 수 있는 다가구매입임대주택을 대상으로 한 홍경구(2009)의 분류방법을 적용하되, 주택바우처의 특성은 감안하여 주거여건 만족도, 서비스 만족도, 경제적 만족도, 근린환경 만족도로 분류하였다.

### 3. 선행연구와의 차별성

과거에는 주거만족도에 관한 연구가 민간부문의 분양주택 위주로 이루어졌으나(지남석, 2013), 2000대 이후에는 저소득층의 주거복지에 대한 관심이 커지면서 공공임대주택을 대상으로 한 연구도 증가했다(남영우·최민섭, 2007). 하지만, 연구대상이 주로 수도권 위주였으며, 서울 등 단일 도시나 특정 임대단지에 국한되어 있었다는 한계점이 있어, 그 연구 결과를 전체 임대주택 거주자들의 주거만족도라고 일반화시키기에는 무리가 있다. 또한, 공공임대주택은 정부 또는 공공기관에서 시혜적으로 베푸는 것이라고 생각하고 주택을 건설하는 공급자 입장에서 분석하는 연구가 주를 이루었으며, 수요자 입장에서 분석한 연구는 많지 않다.

따라서, 앞에서 살펴본 이론과 선행연구의 시사점을 바탕으로 본 연구에서는 특정 지역에 한정하지 않고, 전국에 소재해 있는 LH 다가구매입 임대주택 및 전세임대주택 입주자를 대상으로 주거만족도를 실증적으로 분석해 봄으로써 주택바우처인 전세임대주택 제도의 효율적인 운영을 위한 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

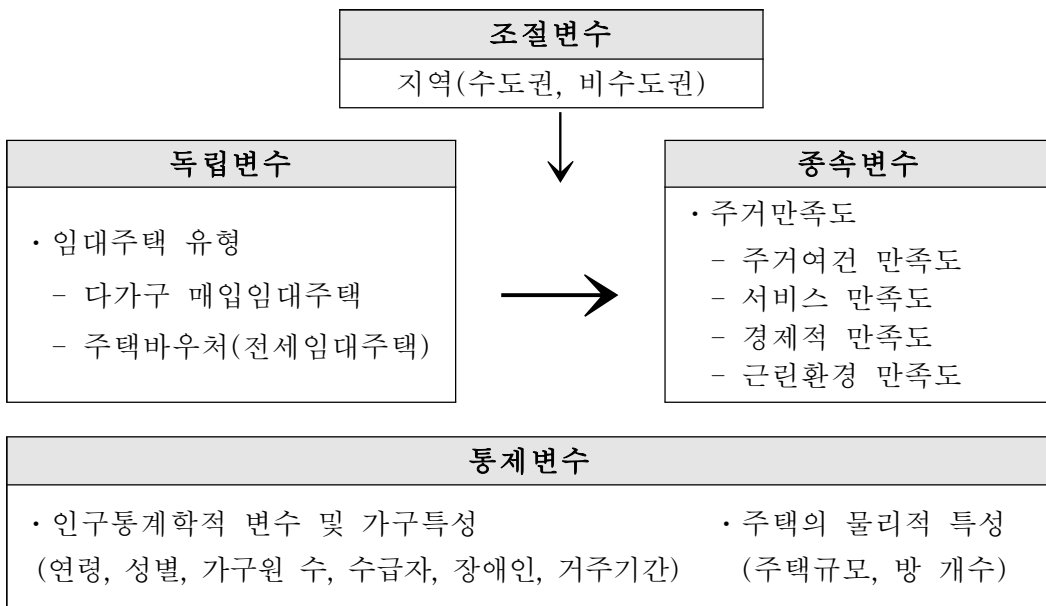
# 제 1 장 연구모형설계 및 가설설정

## 제 1 절 연구모형 및 가설설정

### 1. 연구모형

임대주택과 주거만족도에 관한 선행연구와 이론적 배경을 바탕으로 본 연구에서는 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향과 이에 대한 수도권과 비수도권의 차이에 대해 연구해 보고자 한다. 본 연구의 연구모형은 [그림 3-1] 과 같다.

[그림 3-1] 연구모형



독립변수는 임대주택 유형이며, 그 하위차원인 다가구매입임대주택과 주택바우처인 전세임대주택으로 구분하였고, 종속변수는 주거만족도로서 그 하위차원인 주거여건 만족도, 서비스 만족도, 경제적 만족도, 근린환경 만족도로 구분하였다. 조절변수는 지역이며, 통제변수는 연령, 성별, 가구원 수, 수급자, 장애인, 거주기간, 주택규모, 방 개수로 설정하였다.

## 2. 가설설정

문헌조사를 통해 이론과 선행연구들을 토대로 설정한 연구모형에 따라 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향과 이에 대한 수도권과 비수도권의 차이를 분석하기 위해 아래와 같이 가설을 설정하였다.

다가구매입임대주택은 LH가 매입한지 오래되어 노후된 주택이 많고, 지역선택권이 제한적인데 반해, 주택바우처는 수요자가 원하는 지역에서 살고 싶은 주택을 직접 고를 수 있기 때문에 수요자의 선택권이 확대되었다. 하지만, 주택바우처는 주거복지서비스를 공공기관이 직접 제공하지 않고 민간부문에 위탁함으로써 도덕적 해이 등 주인-대리인 문제를 초래하였으며, 주택품질 저하, 임대료 상승 등의 부작용을 야기시키기도 했다.

이와 같이 수요자의 선택권을 확대시켰다는 주택바우처의 장점에도 불구하고 주인-대리인 문제 발생에 따른 부작용이 더 클 것이라는 가정하에 가설1을 아래와 같이 설정하였다.

<b>가설1</b>	주택바우처의 주거만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다.
------------	-----------------------------------

가설1-1 : 주택바우처의 주거여건 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다.

가설1-2 : 주택바우처의 서비스 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다.

가설1-3 : 주택바우처의 경제적 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다.

가설1-4 : 주택바우처의 근린환경 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다.

다가구매입임대주택은 LH가 주변 시세에 비해 저렴한 가격으로 임대하는데 반해 주택바우처는 부동산시장에서의 수요-공급법칙에 따라 집주인이 전세가격을 결정한다. 그런데 수도권은 비수도권에 비해 인구집중화 현상이 더 심하므로 증가하는 전세 수요에 비해 공급이 턱없이 부족하다. 따라서, 전세가격이 상승하게 되고 이러한 현상은 주거만족도에 영향을 줄 것이라는 가정하에 가설2를 아래와 같이 설정하였다.

<b>가설2</b>	다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 주거만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.
------------	---

가설2-1 : 다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 주거여건 만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.

가설2-2 : 다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 서비스 만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.

가설2-3 : 다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 경제적 만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.

가설2-4 : 다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 근린환경 만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.



## 제 2 절 변수의 조작적 정의

### 1. 독립변수

주택바우처와 관련된 이론적 논의를 실증적으로 분석하기 위해 임대주택 유형을 독립변수로 설정하였으며, 주택바우처 여부를 기준으로 다가구매입임대주택과 전세임대주택으로 구분하였다. 측정을 위한 독립변수의 정의는 [표 3-1] 과 같다.

### 2. 종속변수

종속변수는 주거만족도이며, 그 하위개념에 대한 분류방법은 연구 목적이나 연구자에 따라 다양하다. 선행연구에 따르면 최용부(2010)는 아파트를 대상으로 기존 연구자들이 사용한 주거환경 만족요인을 종합하여 주택부문, 단지부문, 근린부문, 관리부문, 경제부문 등 5개 분석의 틀로 나누었고, 홍경구(2009)는 다가구매입임대주택을 대상으로 물리환경적 만족도, 경제적 만족도, 근린환경적 만족도 등 3가지로 분류하였다. 본 연구에서는 아파트에 비해 전세임대주택과 성격이 비교적 유사한 다가구매입임대주택을 대상으로 한 홍경구(2009)의 분류기준을 참고하되, 전세임대주택 제도의 특성을 고려하여 종속변수를 주거여건 만족도, 서비스 만족도, 경제적 만족도, 근린환경 만족도로 설정하였다. 주거여건 만족도의 하위개념으로는 이전 주택 대비 주거환경 만족도(주택상태, 시설 등), 지원절차 개선 노력 만족도, 지원서비스 만족도(지원절차 안내문 제공, 임대료 납부요령 안내 등)로 구분하였고, 근린환경 만족도는 대중교통 이용의 편리성, 생활편의시설(상가, 병원 등)의 편리성, 학교 및 학원 등 교육환경으로 구분하였으며, 경제적 만족도는 주거비 부담(관리비, 사용료 등), 주변시세 비교시 임대보증금·월임대료 수준으로 구분하였다.

또한, 주거만족도는 거주자가 생활하고 있는 주택에 대한 긍정적, 부

정적 느낌으로서, 매우 만족에서 매우 불만족에 이르는 전체적인 만족의 범위를 언급할 수 있는 주거조건들에 대한 만족 또는 불만족의 상태이므로(남영우 외, 2007), 1점 ‘매우 불만족’에서 7점 ‘매우 만족’으로 구성되는 리커트 7점 척도를 활용하였다. 측정을 위한 종속변수의 정의는 [표 3-1] 과 같다.

### 3. 조절변수

주거만족도의 수도권과 비수도권의 차이를 분석하기 위해 지역을 조절변수로 설정하였다. 측정을 위한 조작적 정의를 위해서는 비수도권의 경우 인구의 사회적 감소 등으로 인해 주택에 대한 수요가 감소하는 데 반해 수도권의 경우 재건축사업 등으로 저렴한 주택이 대규모로 철거되어 공급감소에 따른 가격상승을 초래할 수 있으며, 이는 곧 주거만족도에 영향을 줄 수 있다는 점을 감안하였다. 즉, 주택의 수요공급여건이 수도권과 비수도권의 경우 다르며 이는 곧 주거만족도에 영향을 줄 수 있다는 가정하에 지역을 수도권과 비수도권으로 구분하였다.

### 4. 통제변수

독립변수 이외에 주거만족도에 영향을 미쳐 임대주택 유형과 주거만족도와의 인과관계를 왜곡시킬 가능성이 있다고 판단되는 연령, 성별, 가구원 수, 수급자, 장애인, 거주기간, 주택규모, 방 개수를 통제변수로 설정하였다. 측정을 위한 통제변수의 정의는 [표 3-1] 과 같다.

[표 3-1] 변수의 조작적 정의

변 수		변수의 정의	
통제 변수	연령	응답자의 나이	
	성별	응답자의 성별(남자, 여자)	
	가구원 수	본인, 배우자 등 가구를 구성하는 인원	
	수급자	가구원 중 생계급여 및 의료급여 수급자 포함 여부	
	장애인	가구원 중 장애인 포함 여부	
	거주기간	현재 주택에 거주한 년수	
	주택규모	전용면적(m <sup>2</sup> )	
	방 개수	개	
독립 변수	다가구매입임대	LH에서 공급하는 다가구매입임대주택	
	주택바우처	LH에서 지원하는 전세임대주택	
종속 변수	주거 만족도	I. 주거여건 만족도	1. 이전 주택 대비 시설 등 주거환경 만족도
			2. 이전 주택 대비 임대료의 적정성
			3. 주택규모 대비 임대료 부담의 적정성
		II. 서비스 만족도	1. 지원절차 개선 노력도
			2. 납부요령 안내 등 서비스 실시
		III. 경제적 만족도	1. 주거비 부담(관리비, 사용료 등) 만족도
			2. 주변시세 대비 임대보증금, 월 임대료 수준 만족도
		IV. 근린환경 만족도	1. 대중교통 이용의 편리성
2. 생활편의시설(상가, 병원 등)의 편리성			
3. 공공시설, 학교 및 학원 등 교육환경			
		4. 출퇴근 및 통학시간의 부담 정도	
조절 변수	지역	수도권, 비수도권	

## 제 3 절 연구방법

### 1. 표본 선정

LH가 다가구매입임대주택 및 주택바우처인 전세임대주택사업의 가장 큰 비중을 수행하고 있는 기관이라는 점을 감안하여 필자가 재직 중인 LH 임대주택 입주자를 연구대상으로 한정하였다. 또한, 입주자들이 연중 각종 설문조사에 여러 차례 응해야 하는 불편함을 방지하기 위해 LH에서 자체적으로 실시한 ‘16년 임대주택 입주고객 만족도조사’ 설문결과를 활용하였다. ‘16년 임대주택 입주고객 만족도조사’에서는 LH 다가구매입 임대주택 입주자 58,765명과 전세임대주택 입주자 95,817명 중 무작위추출을 통해 각각 150명과 650명이 표본으로 선정되었으며, ‘17.2.1~’17.2.28까지 표준화된 설문지에 의한 1:1 개별면접조사가 실시되었다.

하지만, 다가구매입임대주택 입주자격과 전세임대주택 입주자격이 다르므로, 주거만족도를 보다 객관적으로 비교하기 위해 본 연구에서는 표본을 두 집단에 공통적으로 속해 있는 생계·의료급여 수급자, 소득 50% 이하자, 한부모 가족, 소득 100%이하 장애인으로 한정하였다. 그 결과 총 표본은 335명으로서 다가구매입임대주택 입주자 134명, 전세임대주택 입주자 201명으로 구성되었다.

### 2. 분석방법

바우처 및 주거만족도와 관련된 문헌연구와 실증적 연구를 병행하였다. 우선 석·박사 학위논문, 단행본, 학술지 등 문헌연구를 통해 이론적 배경 및 선행연구를 검토하고, 이를 토대로 연구문제를 설정하였으며, 설문조사를 통해 실증적으로 분석하였다.

통계분석은 설문조사 결과를 토대로 데이터 코딩과 데이터 클리닝을 한 후 SAS 9.4 통계프로그램을 활용하여 아래와 같은 절차로 진행하였다.

첫째, 조사대상자의 인구통계학적 특성을 분석하기 위해 빈도분석을 실시하였다.

둘째, 조사대상자의 주거만족도의 특징을 파악하기 위해 빈도분석과 기술통계분석을 실시하였다.

셋째, 타당성을 검증하기 위해 요인분석을 실시하였다.

넷째, 설문문항의 신뢰도를 측정하기 위해 내적 일관성을 측정할 때 주로 사용되는 통계량인 Cronbach's  $\alpha$  계수를 계산하여 검증하였다.

다섯째, 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위해 연령, 성별, 가구원 수, 수급자, 장애인, 거주기간, 주택규모, 방 개수 등 통제변수를 통제된 상태에서 다중회귀분석을 실시하였다.

여섯째, 주거만족도 차이에 대한 수도권과 비수도권의 차이를 분석하기 위해 위계적 회귀분석을 실시하였다.

## 제 4 장 분석 및 연구결과

### 제 1 절 표본의 인구통계학적 특성

입주자의 인구통계학적 특성 및 가구특성은 [표 4-1] 과 같다. 응답자의 평균연령은 52.4세이고, 60세 이상이 30.45%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 가구원 수는 평균 2.4명이고, 1인 가구가 58.81%로 가장 높은 비율을 차지하며, 다음으로 2인 가구가 25.37%를 차지하고 있다. 가구원 중 수급자가 있는 비율은 60.90%, 경로자가 있는 비율은 22.39%, 장애인이 있는 비율은 10.15%이며, 주택바우처의 경우 가구원 중 수급자, 경로자 또는 장애인이 있는 비율이 다가구매입임대에 비해 현저히 낮다. 거주기간은 평균 3.8년이고, 2년 미만이 64.18%로 가장 높은 비율을 차지하나, 임대주택유형간 빈도분포의 차이가 크다. 다가구매입임대는 6년 이상이 60.45%로 가장 높은 비율을 차지하는 반면, 주택바우처는 2년 미만이 91.54%로 압도적으로 높다.

[표 4-1] 인구통계학적 및 가구특성 분석

구 분		합계		다가구매입임대		주택바우처	
		빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
성별	남자	135	40.30	49	36.57	86	42.79
	여자	200	59.70	85	63.43	115	57.21
	합계	335	100	134	100	201	100
나이	30세 미만	30	8.96	3	2.24	27	13.43
	30세 이상 40세 미만	44	13.13	5	3.73	39	19.4
	40세 이상 50세 미만	81	24.18	29	21.64	52	25.87
	50세 이상 60세 미만	78	23.28	38	28.36	40	19.9
	60세 이상	102	30.45	59	44.03	43	21.39

구 분		합계		다가구매입임대		주택바우처	
		빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
	합계	335	100	134	100	201	100
	평균	52.4		59.7		47.6	
가구원 수	1인	197	58.81	78	58.21	119	59.2
	2인	85	25.37	35	26.12	50	24.88
	3인	34	10.15	13	9.7	21	10.45
	4인	10	2.99	6	4.48	4	1.99
	5인 이상	9	2.69	2	1.49	7	3.48
	합계	335	100	134	100	201	100
	평균	2.4		2.4		2.4	
가구원 중 수급자	있음	204	60.90	103	76.87	101	50.25
	없음	131	39.10	31	23.13	100	49.75
	합계	335	100	134	100	201	100
가구원 중 경로자	있음	75	22.39	46	34.33	29	14.43
	없음	260	77.61	88	65.67	172	85.57
	합계	335	100	134	100	201	100
가구원 중 장애인	있음	34	10.15	25	18.66	9	4.48
	없음	301	89.85	109	81.34	192	95.52
	합계	335	100	134	100	201	100
거주 기간	2년 미만	215	64.18	31	23.13	184	91.54
	2년~3년	15	4.48	8	5.97	7	3.48
	4년~5년	17	5.07	14	10.45	3	1.49
	6년 이상	88	26.27	81	60.45	7	3.48
	합계	335	100	134	100	201	100
	평균	3.8년		4.3년		1.4년	
지역	수도권	167	49.85	58	43.28	109	54.23
	비수도권	168	50.15	76	56.72	92	45.77
	합계	335	100	134	100	201	100

## 제 2 절 측정도구의 타당성 및 신뢰성 분석

### 1. 타당성 검증을 위한 요인분석

측정도구의 타당성이란 측정하고자 하는 것을 얼마나 실제에 가깝게 측정하고 있는가 하는 정도를 나타낸다(남궁근, 2017). 본 연구에서는 타당성을 검증하기 위해 12개의 설문문항에 대한 탐색적 요인분석을 실시하였다. Kaiser의 기준에 따르면 설문문항을 몇 개의 그룹으로 분류할 수 있는지는 고유값이 1보다 큰 요인의 개수에 의해 결정된다. 따라서, 본 연구에서는 [표 4-2] 와 같이 요인분석 결과 고유값이 1보다 큰 요인이 4개이므로 설문문항을 4개 그룹으로 분류하였다.

[표 4-2] 요인분석 결과

상관행렬 고유값 : 전체 = 11 평균 = 1				
	고유값	차이	비율	누계
1	3.51798811	0.82881613	0.3198	0.3198
2	2.68917198	1.38737703	0.2445	0.5643
3	1.30179496	0.26643169	0.1183	0.6826
4	1.03536326	0.47908925	0.0941	0.7768
5	0.55627402	0.08503776	0.0506	0.8273
6	0.47123625	0.05046776	0.0428	0.8702
7	0.42076849	0.04587916	0.0383	0.9084
8	0.37488933	0.10950527	0.0341	0.9425
9	0.26538405	0.06298082	0.0241	0.9666
10	0.20240323	0.03767691	0.0184	0.9850
11	0.16472632	-	0.0150	1.0000



4개의 요인에 어떤 설문문항들이 포함되는지를 결정하기 위해서는 직각회전 중 Varimax방식을 채택하였다. 요인분석 결과는 [표 4-3] 과 같으며, 각각의 요인에 포함되는 설문문항은 열별로 높은 값에 의해 결정되었다.

[표 4-3] 요인분석 결과

회전 팩터 패턴				
구분	요인1	요인2	요인3	요인4
출퇴근 및 통학시간의 부담 정도	<b>0.89453</b>	0.03037	0.02162	0.06174
생활편의시설의 편리성	<b>0.89443</b>	0.04061	0.02729	0.10000
공공시설, 학교 및 학원 등 교육환경	<b>0.87848</b>	-0.00663	0.02847	0.08084
대중교통 이용의 편리성	<b>0.80730</b>	0.09874	-0.00411	0.05538
이전 주택 대비 임대료의 적정성	0.05241	<b>0.91220</b>	0.19565	0.05076
주택규모 대비 임대료 부담의 적정성	0.00945	<b>0.90577</b>	0.10907	0.06452
이전 주택 대비 시설 등 주거환경 만족도	0.08758	<b>0.78536</b>	0.24630	0.07767
지원절차 개선 노력	0.02867	0.20153	<b>0.87884</b>	-0.00299
납부요령 안내 등 서비스	0.01355	0.26049	<b>0.84101</b>	0.07748
관리비 등 주거비 부담	0.00877	0.06160	-0.01687	<b>0.87712</b>
주변시세 대비 임대보증금, 월 임대료 수준	0.21478	0.08777	0.09050	<b>0.80545</b>

## 2. 신뢰도 분석

측정의 신뢰도란 “동일한 대상에 대하여 같거나 유사한 측정도구를 사용하여 반복해서 측정할 경우에 동일하거나 비슷한 결과를 얻을 수 있는 정도”를 의미한다(남궁근, 2017). 신뢰도는 주로 측정도구의 내적 일관성을 통해 판단되며, 내적 일관성을 측정할 때 주로 사용되는 통계량은 크론바흐 알파이다(고길곤, 2017).

요인분석 결과에 따른 4가지 요인에 대한 신뢰도 분석 결과를 살펴보면 [표 4-4] 와 같다. 주거여건 만족도 0.865, 서비스 만족도 0.747, 경제적 만족도 0.626, 근린환경 만족도 0.896으로 크론바흐 알파계수가 모두 0.6보다 크기 때문에 신뢰도에는 문제가 없다고 할 수 있다. 또한, 질문의 척도에 따라 크론바흐 알파 값이 달라질 수 있다는 문제를 해결하기 위해 표준화 크론바흐 알파계수를 살펴보면, 주거여건 만족도 0.871, 서비스 만족도 0.747, 경제적 만족도 0.628, 근린환경 만족도 0.897으로 모두 0.6보다 크기 때문에 신뢰도에는 문제가 없다고 할 수 있다.

[표 4-4] 신뢰도 분석결과

구 분		크론바흐 $\alpha$	
		원데이터	표준화
I. 주거여건 만족도	1. 이전 주택 대비 시설 등 주거환경 만족도	0.865	0.871
	2. 이전 주택 대비 임대료의 적정성		
	3. 주택규모 대비 임대료 부담의 적정성		
II. 서비스 만족도	1. 지원절차 개선 노력	0.747	0.747
	2. 납부요령 안내 등 서비스 실시		
III. 경제적 만족도	1. 관리비 등 주거비 부담	0.626	0.628
	2. 주변시세 대비 임대보증금, 월 임대료 수준		
IV. 근린환경 만족도	1. 대중교통 이용의 편리성	0.896	0.897
	2. 생활편의시설의 편리성		
	3. 공공시설, 학교 및 학원 등 교육환경		
	4. 출퇴근 및 통학시간의 부담 정도		

### 제 3 절 변수의 빈도분석

중속변수인 주거만족도는 총 11개의 설문문항에 의해 측정되었으며, 빈도분석 결과는 [표 4-5] 와 같다. 이전 주택 대비 주택상태 및 시설 만족도를 묻는 문항에 대해서는 ‘매우 만족’이라고 응답한 비율이 44.18%로 가장 높았다. 입주민 의견 반영 노력 및 지원절차 개선 노력에 대한 만족도를 묻는 문항에 대해서는 ‘매우 만족’이라고 응답한 비율이 25.37%로 가장 낮았으며, 임대주택 유형별로 살펴보면 특히, 다가구매입임대의 경우 15.67%로 모든 문항 중에 ‘매우 만족’하는 빈도가 가장 낮게 나타났다.

[표 4-5] 중속변수 빈도분석

구분		매우 불만족	불만족	약간 불만족	보통	약간 만족	만족	매우 만족	합계
I-1. 이전 주택 대비 시설 만족도	빈도	3	10	23	43	57	51	148	335
	%	0.9	2.99	6.87	12.84	17.01	15.22	44.18	100
I-2. 이전 주택 대비 임대료 적정성	빈도	3	3	11	40	40	106	132	335
	%	0.9	0.9	3.28	11.94	11.94	31.64	39.4	100
I-3. 주택규모 대비 임대료 부담의 적정성	빈도	2	9	14	41	51	103	115	335
	%	0.6	2.69	4.18	12.24	15.22	30.75	34.33	100
II-1. 지원절차 개선 노력	빈도	6	2	12	34	62	134	85	335
	%	1.79	0.6	3.58	10.15	18.51	40	25.37	100
II-2. 납부요령 안내 등 서비스 실시	빈도	2	6	13	34	38	125	117	335
	%	0.6	1.79	3.88	10.15	11.34	37.31	34.93	100
III-1. 관리비 등 주거비 부담	빈도	1	2	19	44	65	84	120	335
	%	0.3	0.6	5.67	13.13	19.4	25.07	35.82	100
III-2. 주변시세 대비 임대보증금, 임대료	빈도	1	7	22	69	44	80	112	335
	%	0.3	2.09	6.57	20.6	13.13	23.88	33.43	100
IV-1. 대중교통 이용의 편리성	빈도	0	11	29	68	42	75	110	335
	%	0	3.28	8.66	20.3	12.54	22.39	32.84	100
IV-2. 생활편의시 설의 편리성	빈도	2	10	12	59	60	83	109	335
	%	0.6	2.99	3.58	17.61	17.91	24.78	32.54	100

구분		매우 불만족	불만족	약간 불만족	보통	약간 만족	만족	매우 만족	합계
IV-3. 교육환경	빈도	0	9	14	76	58	77	101	335
	%	0	2.69	4.18	22.69	17.31	22.99	30.15	100
IV-4. 출퇴근 및 통학시간	빈도	1	9	21	64	52	88	100	335
	%	0.3	2.69	6.27	19.1	15.52	26.27	29.85	100

[표 4-6] 종속변수 빈도분석(다가구매입임대)

구분		매우 불만족	불만족	약간 불만족	보통	약간 만족	만족	매우 만족	합계
I-1. 이전 주택 대비 시설 만족도	빈도	1	4	4	16	20	23	66	134
	%	0.75	2.99	2.99	11.94	14.93	17.16	49.25	100
I-2. 이전 주택 대비 임대료 적정성	빈도	1	0	0	9	8	58	58	134
	%	0.75	0	0	6.72	5.97	43.28	43.28	100
I-3. 주택규모 대비 임대료 부담의 적정성	빈도	1	1	1	15	17	58	41	134
	%	0.75	0.75	0.75	11.19	12.69	43.28	30.6	100
II-1. 지원절차 개선 노력	빈도	5	0	0	6	10	92	21	134
	%	3.73	0	0	4.48	7.46	68.66	15.67	100
II-2. 납부요령 안내 등 서비스 실시	빈도	1	5	0	7	10	82	29	134
	%	0.75	3.73	0	5.22	7.46	61.19	21.64	100
III-1. 관리비 등 주거비 부담	빈도	1	1	13	5	25	24	65	134
	%	0.75	0.75	9.7	3.73	18.66	17.91	48.51	100
III-2. 주변시세 대비 임대보증금, 임대료	빈도	0	0	6	12	18	34	64	134
	%	0	0	4.48	8.96	13.43	25.37	47.76	100
IV-1. 대중교통 이용의 편리성	빈도	0	2	13	26	25	21	47	134
	%	0	1.49	9.7	19.4	18.66	15.67	35.07	100
IV-2. 생활편의시 설의 편리성	빈도	0	5	5	30	25	21	48	134
	%	0	3.73	3.73	22.39	18.66	15.67	35.82	100
IV-3. 교육환경	빈도	0	5	9	35	20	11	54	134
	%	0	3.73	6.72	26.12	14.93	8.21	40.3	100
IV-4. 출퇴근 및 통학시간	빈도	0	3	9	35	17	10	60	134
	%	0	2.24	6.72	26.12	12.69	7.46	44.78	100

[표 4-7] 종속변수 빈도분석(주택바우처)

구분		매우 불만족	불만족	약간 불만족	보통	약간 만족	만족	매우 만족	합계
I-1. 이전 주택 대비 시설 만족도	빈도	2	6	19	27	37	28	82	201
	%	1	2.99	9.45	13.43	18.41	13.93	40.8	100
I-2. 이전 주택 대비 임대료 적정성	빈도	2	3	11	31	32	48	74	201
	%	1	1.49	5.47	15.42	15.92	23.88	36.82	100
I-3. 주택규모 대비 임대료 부담의 적정성	빈도	1	8	13	26	34	45	74	201
	%	0.5	3.98	6.47	12.94	16.92	22.39	36.82	100
II-1. 지원 절차 개선 노력	빈도	1	2	12	28	52	42	64	201
	%	0.5	1	5.97	13.93	25.87	20.9	31.84	100
II-2. 납부요령 안내 등 서비스 실시	빈도	1	1	13	27	28	43	88	201
	%	0.5	0.5	6.47	13.43	13.93	21.39	43.78	100
III-1. 관리비 등 주거비 부담	빈도	0	1	6	39	40	60	55	201
	%	0	0.5	2.99	19.4	19.9	29.85	27.36	100
III-2. 주변시세 대비 임대보증금, 임대료	빈도	1	7	16	57	26	46	48	201
	%	0.5	3.48	7.96	28.36	12.94	22.89	23.88	100
IV-1. 대중교통 이용의 편리성	빈도	0	9	16	42	17	54	63	201
	%	0	4.48	7.96	20.9	8.46	26.87	31.34	100
IV-2. 생활편의시 설의 편리성	빈도	2	5	7	29	35	62	61	201
	%	1	2.49	3.48	14.43	17.41	30.85	30.35	100
IV-3. 교육환경	빈도	0	4	5	41	38	66	47	201
	%	0	1.99	2.49	20.4	18.91	32.84	23.38	100
IV-4. 출퇴근 및 통학시간	빈도	1	6	12	29	35	78	40	201
	%	0.5	2.99	5.97	14.43	17.41	38.81	19.9	100

## 제 4 절 변수의 기술통계 분석

중속변수의 특징을 파악하기 위해 기술통계 분석을 실시하였으며, 그 결과는 [표 4-8] 과 같다. 중속변수의 설문문항들은 ‘1점 전혀 그렇지 않다~7점 매우 그렇다’로 구성된 리커트 7점 척도에 의해 측정되었다. 중속변수 중 서비스 만족도의 평균이 5.87로 가장 높게 나타났고, 근린환경 만족도의 평균이 5.54로 가장 낮게 나타났으며, 근린환경 만족도는 임대주택 유형에 상관없이 평균이 가장 낮은 항목으로 나타났다.

[표 4-8] 기술통계 분석결과

구분	변수	N	평균	표준편차	최솟값	최댓값
합계	주거여건 만족도	335	5.710448	1.265519	1	7
	서비스 만족도	335	5.865672	1.111932	1	7
	경제적 만족도	335	5.791045	1.185457	3	7
	근린환경 만족도	335	5.537313	1.273032	2	7
다가구 매입 임대	주거여건 만족도	134	5.932836	0.951436	2	7
	서비스 만족도	134	5.873134	0.937295	1	7
	경제적 만족도	134	6.074627	1.160936	3	7
	근린환경 만족도	134	5.514925	1.358543	2	7
주택 바우처	주거여건 만족도	201	5.562189	1.420339	1	7
	서비스 만족도	201	5.860697	1.216757	1	7
	경제적 만족도	201	5.60199	1.166532	3	7
	근린환경 만족도	201	5.552239	1.215939	2	7

## 제 5 절 가설의 검증 및 연구결과의 분석

다가구매입임대와 주택바우처의 주거만족도 차이를 분석하기 위해 임대주택 유형을 독립변수로 하고 주거만족도를 종속변수로 하는 다중회귀 분석을 실시하였다. 그리고, 독립변수 이외에도 종속변수에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 연령, 성별, 가구원수, 수급자, 장애인, 거주기간, 주택규모, 방 개수를 통제변수로 설정하였다.

### 1. 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향 검증

#### 1.1. 다가구매입임대와 주택바우처의 주거여건 만족도 차이 검증

모형 적합도 평가는 독립변수가 종속변수의 변동을 얼마나 잘 설명하는지를 나타낸다. 모형의 적합도 평가는 분산분석의 F-통계량을 이용하여 회귀모형이 통계적으로 유의미한지를 평가하는 방법, 결정계수를 이용하여 모형의 설명력의 크기를 판단하는 방법 등이 있는데 본 연구에서는 가장 일반적으로 쓰이는 분산분석을 이용한 모형의 적합도 평가를 실시하였다.

가설1-1 주택바우처의 주거여건 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다.

가설1-1에 따라 임대주택 유형을 독립변수로 주거여건 만족도를 종속변수로 하는 회귀모형은 다음과 같다.

$$\text{주거여건 만족도}_i = \beta_0 + \beta_1 D_{\text{임대주택유형}} + \epsilon_i$$

F-통계량은 회귀계수 값이 모두 0이라는 귀무가설을 검정하는 것인데,

분산분석 결과는 [표 4-9] 에서 나타나고 있는 것처럼 F-통계치는 1.92이고, 이 귀무가설에 대한 p-value 값은 0.0483이다. 따라서 유의수준이 5%인 경우 ‘회귀계수 값이 모두 0이다’라는 귀무가설을 기각할 수 있으므로 ‘최소한 하나의 회귀계수는 0이 아니다’라고 해석할 수 있다. 또한, 귀무가설을 기각하면 회귀모형에 의해서 설명된 종속변수의 변동이 무작위오차에 의해 설명되는 변동보다 크기 때문에 회귀모형이 통계적으로 유의미하다고 할 수 있다.

[표 4-9] 분산분석의 결과

변동	자유도	제곱합	평균제곱합	F 검정	Pr > F
모형	9	27.0234530	3.0026059	1.92	0.0483
오차	325	507.8899798	1.5627384	-	-
수정합계	334	534.9134328	-	-	-

위에서 살펴본 바와 같이 모형이 적합한 것으로 평가되었으므로 변수에 대한 p-value검증을 통해 회귀계수 값을 해석해 볼 수 있다. [표 4-10] 에서 나타나듯이 ‘주택바우처의 회귀계수가 0이다’라는 귀무가설에 대한 p-value 값이 0.0002이므로 유의수준 5%하에서 귀무가설을 기각하면 ‘주택바우처의 회귀계수는 0이 아니다’라고 해석할 수 있다. 따라서, 다가구매입임대와 주택바우처의 주거여건 만족도 차이는 통계적으로 유의미하다고 할 수 있으며, 추정된 회귀계수 값이 -0.7985이므로 주택바우처의 주거여건 만족도가 다가구매입임대주택보다 0.7985만큼 낮다고 할 수 있으므로 가설1-1은 채택되었다.

이와 같이 주택바우처의 주거여건 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮은 이유는 LH가 소유하는 주택으로서 지속적인 하자보수를 통해 체계적인 품질관리를 하는데 반해, 주택바우처는 공공서비스 공급주체를 민간시장에 맡긴 준시장의 특성상 품질저하문제가 초래됐다고 할 수 있다.



[표 4-10] 회귀계수 추정결과

구분	변수	추정치	표준오차	T 검정	Pr >  t
절편	절편	6.308157	0.438767	14.38	<.0001
통제 변수	성별	-0.00208	0.005005	-0.42	0.6774
	연령	0.014252	0.143084	0.1	0.9207
	가구원 수	0.009719	0.059469	0.16	0.8703
	수급자	-0.19171	0.150686	-1.27	0.2042
	장애인	-0.02328	0.240708	-0.1	0.923
	거주년수	-0.05504	0.023815	-2.31	0.0214
	주택규모	-0.00019	0.005399	-0.04	0.9721
	방 개수	0.136276	0.148549	0.92	0.3596
	독립 변수	주택바우처	-0.79851	0.209155	-3.82

## 1.2. 다가구매입임대와 주택바우처의 서비스 만족도 차이 검증

가설1-2 주택바우처의 서비스 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다.

가설1-2에 따라 임대주택 유형을 독립변수로 하고 서비스 만족도를 종속변수로 하는 회귀모형은 다음과 같다.

$$\text{서비스 만족도}_i = \beta_0 + \beta_1 D_{\text{임대주택유형}i} + \epsilon_i$$

F-통계량을 이용한 분산분석 결과는 [표 4-11] 에서 나타나고 있는 것처럼 F-통계치는 1.59이고, 이 귀무가설에 대한 p-value 값은 0.1168이다. 따라서 유의수준이 5%인 경우 ‘회귀계수 값이 모두 0이다’라는 귀무가설을 기각할 수 없다. 따라서, 회귀모형에 의해서 설명된 종속변수의 변동보다 무작위오차에 의해 설명되는 변동이 더 크기 때문에 회귀모형이 통계적으로 유의미하다고 할 수 없으므로 가설1-2는 기각되었다.

[표 4-11] 분산분석의 결과

변동	자유도	제곱합	평균제곱합	F 검정	Pr > F
모형	9	17.42156	1.935729	1.59	0.1168
오차	325	395.5337	1.217027	-	-
수정합계	334	412.9552	-	-	-

### 1.3. 다가구매입임대와 주택바우처의 경제적 만족도 차이 검증

가설1-3 주택바우처의 경제적 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다.

가설1-3에 따라 임대주택 유형을 독립변수로 하고, 경제적 만족도를 종속변수로 하는 회귀모형은 다음과 같다.

$$\text{경제적 만족도}_i = \beta_0 + \beta_1 D_{\text{임대주택유형}} i + \epsilon_i$$

F-통계량을 이용한 분산분석 결과는 [표 4-12] 에서 나타나고 있는 것처럼 F-통계치는 2.43이고, 이 귀무가설에 대한 p-value 값은 0.011이다. 따라서 유의수준이 5%인 경우 ‘회귀계수 값이 모두 0이다’라는 귀무가설을 기각할 수 있으므로 ‘최소한 하나의 회귀계수는 0이 아니다’라고 해석할 수 있다. 따라서, 선형관계가 있는 변수들이 존재하는 것이므로 회귀모형이 통계적으로 유의미하다고 할 수 있다.

[표 4-12] 분산분석의 결과

변동	자유도	제곱합	평균제곱합	F 검정	Pr > F
모형	9	29.61708	3.290787	2.43	0.011
오차	325	439.7561	1.353096	-	-
수정합계	334	469.3731	-	-	-

위에서 살펴본 바와 같이 모형이 적합한 것으로 평가되었으므로 변수에 대한 p-value검증을 통해 회귀계수 값을 해석해 볼 수 있다. [표 4-13] 에서 나타나듯이 ‘주택바우처의 회귀계수가 0이다’라는 귀무가설에 대한 p-value 값이 0.0083이므로 유의수준 5%하에서 귀무가설을 기각하면 ‘주택바우처의 회귀계수는 0이 아니다’라고 해석할 수 있다. 따라서, 다가구매입임대와 주택바우처의 경제적 만족도 차이는 통계적으로 유의미하다고 할 수 있으며, 추정된 회귀계수 값이 -0.5167이므로 주택바우

처의 경제적 만족도가 다가구매입임대주택보다 0.5167만큼 낮다고 할 수 있으므로 가설1-3은 채택되었다.

이와 같이 주택바우처의 경제적 만족도가 다가구매입임대보다 낮은 이유는 다가구매입임대주택은 LH의 공공임대주택으로서 임대보증금이나 월 임대료 책정시 정부의 규제를 받아 주변시세에 비해 저렴한데 반해, 전세임대주택은 민간공급자인 집주인이 임대보증금과 월 임대료를 책정하기 때문에 주변시세와 같거나 전세임대주택 정책 수요 증가로 인해 임대료가 오히려 더 인상됐기 때문이라고 추정해 볼 수 있다.

[표 4-13] 회귀계수 추정결과

구분	변수	추정치	표준오차	T 검정	Pr >  t
절편	절편	6.011845	0.408277	14.72	<.0001
통제 변수	성별	-0.00566	0.004657	-1.22	0.2251
	연령	-0.04176	0.133141	-0.31	0.754
	가구원 수	-0.09192	0.055336	-1.66	0.0976
	수급자	-0.01167	0.140215	-0.08	0.9337
	장애인	0.115136	0.223981	0.51	0.6076
	거주년수	0.007447	0.02216	0.34	0.737
	주택규모	0.007083	0.005024	1.41	0.1595
	방 개수	0.092679	0.138226	0.67	0.503
독립 변수	주택바우처	-0.51668	0.194621	-2.65	0.0083

#### 1.4. 다가구매입임대와 주택바우처의 근린환경 만족도 차이 검증

가설1-4 주택바우처의 근린환경 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다.

가설1-4에 따라 임대주택 유형을 독립변수로 하고, 근린환경 만족도를 종속변수로 하는 회귀모형은 다음과 같다.

$$\text{근린환경 만족도}_i = \beta_0 + \beta_1 D_{\text{임대주택유형}} i + \epsilon_i$$

F-통계량을 이용한 분산분석 결과는 [표 4-14] 에서 나타나고 있는 것처럼 F-통계치는 0.68이고, 이 귀무가설에 대한 p-value 값은 0.7277이다. 따라서 유의수준이 5%인 경우 ‘회귀계수 값이 모두 0이다’라는 귀무가설을 기각할 수 없다. 따라서, 회귀모형에 의해서 설명된 종속변수의 변동보다 무작위오차에 의해 설명되는 변동이 더 크기 때문에 회귀모형이 통계적으로 유의미하다고 할 수 없으므로 가설1-4는 기각되었다.

[표 4-14] 분산분석의 결과

변동	자유도	제곱합	평균제곱합	F 검정	Pr > F
모형	9	9.993788	1.110421	0.68	0.7277
오차	325	531.2898	1.634738	-	-
수정합계	334	541.2836	-	-	-

## 2. 주거만족도 차이에 대한 수도권과 비수도권 차이 검증

<b>가설2</b>	다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 주거만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.
------------	---

가설2-1 : 다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 주거여건 만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.

가설2-2 : 다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 서비스 만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.

가설2-3 : 다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 경제적 만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.

가설2-4 : 다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 근린환경 만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.

주거만족도 차이에 대한 수도권과 비수도권의 차이를 분석하기 위해 3단계 위계적 회귀분석을 실시하였다. 1단계에서는 독립변수인 임대주택 유형과 통제변수를 투입하고, 2단계에서는 조절변수인 지역(수도권, 비수도권)을 추가하였으며, 3단계에서는 독립변수와 조절변수의 상호작용항을 추가하였다.

회귀분석 결과, [표 4-15], [표 4-16], [표 4-17], [표 4-18] 와 같이 상호작용항 변수가 유의미하지 않거나, 각 단계별로 유의확률 F변화량이 0.05보다 크거나, 단계별로  $R^2$  이 증가하지 않았다.

따라서, 주거만족도의 수도권과 비수도권 차이는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다.

[표 4-15] 가설2-1 모형요약

구분		1단계	2단계	3단계
통제변수	연령	-0.00208	-0.00098	0.012959
	성별	0.014252	0.007943	-0.00102
	가구원 수	0.009719	0.019988	0.020285
	수급자	-0.19171	-0.18354	-0.18692
	장애인	-0.02328	0.008603	0.021576
	거주기간	-0.05504*	-0.04951*	-0.04843*
	주택규모	-0.00019	-0.00266	-0.00262
	방 개수	0.136276	0.213999	0.214944
독립변수	임대주택 유형	-0.79851***	-0.71806***	-0.77432**
조절변수	지역(수도권, 비수도권)	-	-0.29617*	-0.37643
상호작용항	임대주택 유형*지역	-	-	0.131412
R <sup>2</sup>		0.050519	0.062769	0.063384
유의 확률 F변화량		0.0483	0.0193	0.0291

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

[표 4-16] 가설2-2 모형요약

구분		1단계	2단계	3단계
통제변수	연령	0.001423	0.002519	-0.10819
	성별	-0.07722	-0.08348	0.002731
	가구원 수	0.004448	0.014628	0.013166
	수급자	-0.32052*	-0.31242*	-0.29577*
	장애인	0.336656	0.368269	0.304365
	거주기간	-0.04279*	-0.0373	-0.04259*
	주택규모	-0.00851	-0.01097*	-0.01117*
	방 개수	0.123059	0.200112	0.195457
독립변수	임대주택 유형	-0.27829	-0.19853	0.078556
조절변수	지역(수도권, 비수도권)	-	-0.29362*	0.101712
상호작용항	임대주택 유형*지역	-	-	-0.64731**
R <sup>2</sup>		0.042188	0.057782	0.077132
유의 확률 F변화량		0.1168	0.0341	0.0059

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

[표 4-17] 가설2-3 모형요약

구분		1단계	2단계	3단계
통제변수	연령	-0.00566	-0.00556	-0.02622
	성별	-0.04176	-0.04232	-0.0057
	가구원 수	-0.09192	-0.09101	-0.09005
	수급자	-0.01167	-0.01094	-0.02179
	장애인	0.115136	0.117981	0.159638
	거주기간	0.007447	0.007941	0.01139
	주택규모	0.007083	0.006862	0.006997
	방 개수	0.092679	0.099613	0.102648
독립변수	임대주택 유형	-0.51668**	-0.5095*	-0.69013***
조절변수	지역	-	-0.02643	-0.28413
상호작용항	임대주택 유형*지역	-	-	0.421962
R <sup>2</sup>		0.063099	0.063210	0.070445
유의확률 F변화량		0.0110	0.0184	0.0131

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

[표 4-18] 가설2-4 모형요약

구분		1단계	2단계	3단계
통제변수	연령	-0.00324	-0.00251	-0.00411
	성별	-0.02659	-0.03073	-0.00274
	가구원 수	-0.04529	-0.03855	-0.03698
	수급자	0.253097	0.258459	0.240529
	장애인	-0.11985	-0.09892	-0.03008
	거주기간	0.001362	0.004995	0.010695
	주택규모	0.008615	0.006991	0.007212
	방 개수	-0.07989	-0.02888	-0.02387
독립변수	임대주택 유형	0.046616	0.099409	-0.19908
조절변수	지역(수도권, 비수도권)	-	-0.19437	-0.62022***
상호작용항	임대주택 유형*지역	-	-	0.697292*
R <sup>2</sup>		0.018463	0.023677	0.040807
유의확률 F변화량		0.7277	0.6426	0.2534

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



### 3. 가설의 검증결과 요약

‘주택바우처의 주거만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다’라는 가설1은 부분적으로 채택되었다.

첫째, 가설1-1의 검증결과를 살펴보면 다가구매입임대와 주택바우처의 주거여건 만족도의 차이가 통계적으로 유의미한 것으로 나타났으며, 주택바우처의 주거여건 만족도가 다가구매입임대에 비해 0.7985만큼 낮게 나타났다. 따라서, ‘주택바우처의 주거여건 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다’라는 가설1-1은 채택되었다.

둘째, 가설1-3 검증결과도 다가구매입임대와 주택바우처의 경제적 만족도의 차이가 통계적으로 유의미한 것으로 나타났으며, 주택바우처의 주거여건 만족도가 다가구매입임대에 비해 0.5167만큼 낮게 나타났다. 따라서, ‘주택바우처의 경제적 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다’라는 가설1-3은 채택되었다.

셋째, 가설1-1과 1-3과는 달리 가설1-2의 검증결과를 살펴보면 다가구매입임대와 주택바우처의 서비스 만족도 차이는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 따라서, ‘주택바우처의 서비스 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다’라는 가설1-2은 기각되었다.

넷째, 가설1-4의 검증결과도 이와 마찬가지로 다가구매입임대와 주택바우처의 근린환경 만족도 차이는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 따라서, ‘주택바우처의 근린환경 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮을 것이다’라는 가설1-4는 기각되었다.

다섯째, 주거만족도 차이에 대한 수도권과 비수도권의 차이를 분석하기 위해 위계적 회귀분석을 실시한 결과 수도권과 비수도권간의 차이는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 따라서, ‘다가구매입임대주택과 주택바우처 간의 주거만족도 차이는 비수도권보다 수도권에서 더 클 것이다.’라는 가설2는 기각되었다.

주택바우처 제도는 정부의 한정된 예산으로 비용효율성을 높이고 수요자의 선택권을 확대하기 위해 도입되었지만, 본 연구의 가설검증 결과

주택바우처의 만족도가 다가구매입임대주택보다 오히려 낮아졌음이 확인되었다.

그 원인으로서는 첫 번째, 저소득층이 지불가능한 저렴한 전셋집을 구하기가 어렵다는 점을 들 수 있다. 주택바우처는 부동산시장에서 공급이 충분할 때 제대로 작동될 수 있는데, 전세 수요에 비해 공급이 턱없이 부족하므로 전세가격은 상승하고 이에 따라 주거만족도가 떨어진 것으로 추정된다.

이러한 문제를 해결하기 위해서는 미국의 경우처럼 저렴한 전세주택을 보유하고 있으며, 주택바우처로 계약할 의사가 있는 집주인 리스트를 공공기관이 확보하여 세입자를 연결시켜 주는 방안이 추진되어야 한다.

그리고, 두 번째로는 집주인이 주택품질을 향상시키게 하는 인센티브 마련이 시급히 필요하며, 각 공공기관이나 민간기업에 산재해 있는 다양한 사회공헌활동을 연계해 주택시설을 개선해 주는 것도 효율적인 방안이 될 수 있다.

이와 같이, 향후에는 본 연구결과를 토대로 주택바우처의 양적 확대뿐만 아니라, 질적 개선도 병행되어야 하며, 주택바우처로 인해 역차별받고 있는 소외계층을 위한 공공임대주택 공급확대도 병행되어야 한다.

# 제 1 장 결 론

## 제 1 절 연구결과 요약

본 연구에서는 임대주택 유형이 주거만족도에 미치는 영향 및 이에 대한 수도권과 비수도권의 차이에 대해 분석하였다. 우선 이론 및 선행연구를 바탕으로 문헌조사를 실시하였으며, 실증적인 분석을 위해서는 '16년 LH 임대주택 주거만족도 조사결과를 활용하였다. 연구모형은 임대주택 유형을 독립변수로, 주거만족도를 종속변수로 설정하였으며, 독립변수 이외에도 종속변수에 영향을 미칠 수 있는 인구통계학적 특성 및 주택특성을 통제변수로 설정하였다.

또한, 주거만족도 차이에 대한 수도권과 비수도권의 차이를 분석하기 위해 지역을 조절변수로 설정하였다.

독립변수인 임대주택 유형은 주택바우처 이론을 바탕으로 하위차원인 다가구임대주택과 주택바우처인 전세임대주택으로 구분하였으며, 주거만족도는 선행연구를 바탕으로 주거여건 만족도, 서비스 만족도, 경제적 만족도, 근린환경 만족도의 4가지 하위차원으로 구분하였다. LH 임대주택 입주자 335명을 대상으로 한 실증적 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 주택바우처의 주거여건 만족도는 다가구매입임대주택보다 낮은 것으로 나타났으며, 그 차이는 0.7985인 것으로 검증되었다.

둘째, 주택바우처의 경제적 만족도는 다가구매입임대주택보다 낮은 것으로 나타났으며, 그 차이는 0.5167인 것으로 검증되었다.

셋째, 다가구매입임대와 주택바우처의 서비스 만족도 차이 및 근린환경 만족도 차이는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다.

넷째, 주거만족도의 수도권과 비수도권 차이는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다.

## 제 2 절 연구의 의의 및 시사점

우리나라에서는 그동안 공급자 위주의 주거복지정책이 주로 시행되어 왔다. 하지만, 주거복지정책의 패러다임이 공급자 위주에서 수요자 중심으로 전환됨에 따라 수요자의 선택권을 확대하기 위해 주택바우처인 전세임대주택 제도가 신설되었다. 주택바우처는 부족한 공공임대주택 문제를 해결하기 위해 민간이 소유한 주택을 저소득층에게 공급함으로써 비용 효율성, 분배의 형평성을 제고시켰으며, 당초 정책목표인 서민 주거안정을 실현하는 데 크게 기여해 왔다.

하지만, 본 연구를 통해 실증적으로 분석된 것처럼 주택바우처의 경우 수요자의 선택권이 확대되었음에도 불구하고 주거만족도는 다가구매입임대주택의 경우보다 낮은 것으로 나타났다. 이런 연구 결과를 통해 다음과 같은 시사점을 도출해 볼 수 있다.

첫째, 주택바우처의 주거여건 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮은 이유는 민간시장을 이용한 바우처의 주요 쟁점인 품질 저하와도 관련이 있다. 공공기관에서 직접 임대주택을 공급할 때와는 달리 민간에게 위탁할 경우 주인-대리인 문제가 발생할 수 있는데, 이는 집주인이 주택품을 향상시킬 유인을 가지고 있지 않기 때문이다. 따라서, 이 문제를 해결하기 위해서는 집주인이 품질관리를 하게 하기 위한 유인구조 마련이 필요하다. 또한, 정부 각 부처나 공공기관에서 시행하고 있는 각종 복지프로그램은 통합적으로 관리되고 있지 않은 실정인데, 통합적인 관리를 통해 정부나 공공기관에서 시행하는 복지프로그램이나 민간기업의 사회공헌활동을 연계함으로써 주택바우처의 시설을 개선하는 등 품질을 향상시키는 것도 효율적인 방안이 될 수 있다.

둘째, 주택바우처의 경제적 만족도가 다가구매입임대주택보다 낮은 이유는 전세임대주택의 경우 집주인이 임대료를 책정하므로 다가구매입임대주택처럼 주변 시세보다 임대료가 저렴하지 않으며, 공급이 부족한 부동산시장에서 주택바우처라는 새로운 정책 시행으로 인해 주택에 대한 수요가 증가하여 오히려 전세가격이 상승했을 수도 있기 때문이다. 이와

같은 문제점을 해결하기 위해서는 저소득층이 지불가능한 주택 공급을 확대하기 위한 노력이 필요하다. 예를 들면, 미국의 사례처럼 저렴한 주택을 소유한 집주인을 대상으로 주택바우처에 대한 홍보를 확대하고 공급가능한 주택리스트를 관리하여 세입자를 연계시켜주는 등 정부 및 공기업의 지원 역할 확대도 필요하다고 할 수 있겠다.

또한, 전체 설문문항 중 주택바우처의 주변시세 대비 임대보증금 및 월임대료에 대한 만족도가 가장 낮았으며, 다가구매입임대주택의 만족도와 가장 큰 차이를 보였는데, 이는 수혜대상이 수급자 등 주로 저소득층이라는 특성상 서비스 만족도, 근린환경 만족도 등 다른 요인들보다는 금전적인 부분에 더 민감하게 반응하다는 것을 보여준다. 따라서, 주택바우처인 전세임대주택 입주자의 만족도를 높이기 위해서는 부동산시장에서 저소득층이 지불가능한 주택의 실질적인 공급 확대를 유인할 수 있는 제도적 장치 마련이 필요하다.

셋째, 과거에는 정부의 주거복지서비스가 시혜적인 성격으로 인식되어 수혜자의 목소리가 제대로 반영되지 않았으나, 최근에는 정책을 계획하는 과정에서 수혜자를 참여시키는 협력적 거버넌스의 중요성이 커지고 있다. 따라서, 정책에 대한 사후적인 평가라고 할 수 있는 만족도조사 뿐만 아니라, 정책을 수립하는 계획단계부터 잠정 수혜자계층의 목소리를 반영할 수 있는 제도적 장치가 마련되어야 된다.

결론적으로 말하자면, 정부는 비용 효율성이 높은 주택바우처를 도입함으로써 저소득층의 주거안정이라는 정책목표를 효과적으로 달성한 측면도 있지만, 주택바우처인 전세임대주택 입주자의 주거여건 및 경제적 만족도가 다가구매입임대주택 입주자의 만족도에 비해 낮으며, 주변 전세값 상승, 소외계층 역차별 등 부작용이 초래된 것도 사실이다. 따라서, 주택바우처인 전세임대주택 제도를 도입한지 10년 이상이 지난 현 시점에 본 연구를 통해 도출된 시사점을 바탕으로 주택바우처 제도를 보완함과 동시에 소외계층의 장기적인 주거안정을 위해 추가적인 공공임대주택 확보도 병행되어야 한다.

### 제 3 절 본 연구의 한계

본 연구의 한계와 이에 따른 향후 연구과제는 아래와 같이 요약해 볼 수 있다.

첫째, 본 연구는 시간적 제약과 타기관이 수행한 사업에 대한 데이터 수집의 어려움으로 인해 필자가 속한 LH 다가구매입임대주택과 전세임대주택 입주자만을 대상으로 했다는 점에서 한계가 있다고 할 수 있다. 향후에는 LH뿐만 아니라, SH공사, 지방공사 등 모든 기관의 전세임대주택 입주자를 대상으로 한 연구도 필요하다.

둘째, 본 연구는 2016년을 대상으로 횡단적 연구로만 진행됐기 때문에 연도별 입주자 만족도 변화 추이를 파악할 수 없다. 따라서, 보다 객관적인 분석을 위해서는 향후 종단적 연구도 추가로 진행하여 연도별 입주자 만족도 변화에 대한 분석도 필요하다고 할 수 있다.

셋째, 본 연구는 다가구매입임대주택이나 주택바우처인 전세임대주택 입주자로 선정된 자만을 대상으로 했다는 한계점이 있다. 하지만, 미국의 경우 행정학적인 관점에서 주택바우처의 성공을 적합한 주택을 찾은 바우처 수혜자의 비율로 측정하고 있다(George E. Peterson, 2000). 따라서, 보다 정확한 정책의 효과성을 파악하기 위해서는 수혜자 뿐만 아니라 지원이 필요하지만 주거복지 사각지대에 있어 혜택을 받지 못한 저소득층에 대한 연구도 병행되어야 한다.

## 참 고 문 헌

### <단행본>

- 고길곤(2017), 『통계학의 이해와 활용』, 문우사  
남궁근(2017), 『행정조사방법론』, 법문사  
박상학 외(2016), 『전세임대주택사업의 성과평가와 개선과제 연구』, 토  
지주택연구원  
이준구(2017), 『미시경제학』, 문우사  
정광호 외(2016), 『정부역할의 재정립』, (주)박영사  
정광호 외(2015), 『행정학 사례연구』, 대영문화사  
이주왕 외(2017), 『향후 5년 부동산 정책 핵심 공략 문재인 시대 부동산  
트렌드』, 매일경제신문사

### <국내논문>

- 고권수(2008), “아파트의 환경특성이 주거만족에 미치는 영향”, 인제대학  
교 대학원 박사학위 논문  
고석진(2016), “임대주택 거주자의 가구특성에 따른 주거환경만족도 연구  
: LH 국민임대주택을 대상으로”, 서울대학교 행정대학원 석사학위  
논문  
권대철 외(2010), “입주자 주거만족도 분석을 통한 건설공공임대주택과  
매입공공임대주택정책 비교 연구”, 국토계획, 45(4) : 43-55, 대한  
국토·도시계획학회  
\_\_\_\_\_ (2012), “공공임대주택의 유형별 소비효율성 ; 건설, 매입, 전세임  
대주택을 중심으로”, 서울대학교 대학원 박사학위 논문  
김선엽 외(2012), “공공임대주택 거주자의 주거만족 결정 요인에 관한 연  
구”, 사회과학연구, 28(2) : 79-99, 경상대학교 사회과학연구원

- 김미라 외(2002), “임대아파트 거주주부의 주거만족도”, 한국가정관리학 회지, 20(1) : 57-64, 한국가정관리학회
- 김윤옥(2016), “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향 분석”, 부동산 학보, 64 : 227-240
- 김중호 외(2004), “공공임대주택 거주자의 주거만족 영향요인 분석 : 청 주시 공공임대아파트를 중심으로”, 한국정책과학학회보, 8(4) : 75-95
- 김충선(2015), “소득이 행복에 미치는 영향에 관한 연구 ; 한국 사회의 Easterlin's paradox 검증을 중심으로”, 서울대학교 행정대학원 석 사학위 논문
- 김태경 외(2013), “경기도 주거만족도·선호도 분석을 통한 지역별 주택수 요 변화 연구”, 경기개발연구원
- 김태섭(2016), “사회 변화와 주거복지 전망”, 건설주택포럼 창립 20주년 기념 논문집, 203-214, (사)건설주택포럼
- 남영우 외(2007), “국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구”, 부동산학연구, 13(3) : 89-103, 한국부동산분석학회
- 박근석(2016), “매입·전세임대 주택의 성과와 방향”, 국토, 422 : 33-37, 국토연구원
- 박상우 외(2016), “공공임대주택 정책의 성과와 발전방향”, 건설주택포럼 창립 20주년 기념 논문집, 101-119
- 박상일(2010), “대학생의 주거실태와 주거만족도에 관한 연구 : 중앙대학 교 서울·안성 캠퍼스 자취·하숙생을 중심으로”, 중앙대학교 대학원 석사학위 논문
- 박종현(2016), “행복경제학과 ‘좋은 삶’ 전통 : 쾌락과 가치의 조화를 중 심으로”, 한국경제학보, 23(1) : 79-102, 연세대학교 경제연구소
- 배광근(2017), “대한민국의 공공임대주택정책에 관한 연구 : 전세임대주 택사업을 중심으로”, 고려대학교 정책대학원 석사학위 논문
- 배장오 외(2014), “임대아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구”, 부동산 학보, 59 : 173-187



- 신은진 외(2012), “서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 국토계획, 47(5) : 139-154, 대한국토·도시계획학회
- 안치환(2014), “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구 : 수도권 신도시를 중심으로”, 가천대학교 행정대학원 박사학위 논문
- 오정석(2010), “서울시 공공임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인분석”, 한국지적학회지, 26(2) : 113-128, 한국지적학회
- 윤 호(2009), “인천시 영구임대주택 거주자의 주거만족도 영향요인 연구”, 부동산학보, 36 : 343-365, 한국부동산학회
- 이병관(2017), “임대주택 유형별 특성이 고령자 주거만족도에 미치는 영향 연구”, 서울대학교 행정대학원 석사학위 논문
- 이성근 외(2012), “지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인분석”, 도시행정학보, 25(1) : 65-84, 한국도시행정학회
- 이소영(1996), “영구임대주택 주민의 주거만족도에 관한 연구”, 이화여자대학교 사회복지대학원 석사학위 논문
- 이장균(2010), “다가구매입임대주택과 전세임대주택의 주거만족도 결정요인 비교분석”, 부동산학보, 41 : 50-57, 한국부동산학회
- 전영한 외(2010), “정책수단 연구 : 기원, 전개 그리고 미래”, 행정논총, 48(2) : 91-118, 서울대학교 행정대학원
- 지남석 외(2013), “임대주택 유형별 주거만족도 비교 및 상관성에 관한 연구: 대전광역시를 대상으로”, 국토계획, 48(4) : 33-51, 대한국토·도시계획학회
- 최막중 외(2001), “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”, 국토계획, 36(6) : 69-81, 대한국토·도시계획학회
- 최성은 외(2007), “바우처 제도의 효과제고를 위한 평가방안”, 한국보건사회연구원
- 최용부(2005), “주거만족에 관한 이론적 논의”, 사회과학연구, 23 : 31-56, 경상대학교 사회과학연구원
- \_\_\_\_\_ (2005), “가중치를 부여한 아파트 주거만족도 분석”, 한국행정학보,

- 38(6) : 415-440, 한국행정학회
- \_\_\_\_\_ (2005), “아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석 : 가중치 부여방법을 이용한 진주시 사례를 중심으로”, 부산대학교 대학원 박사학위 논문
- \_\_\_\_\_ (1999), “주거환경만족에 관한 연구모형의 설계”, 사회과학연구, 17(2) : 85-124, 경상대학교 사회과학연구원
- 하규수 외(2010), “아파트 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족도의 차이에 대한 연구”, 대한가정학회지, 48(1) : 83-96, 대한가정학회
- 홍경구(2009), “다가구 매입임대주택의 입주자특성과 주거만족도 분석 ; 대구광역시 사례를 중심으로”, 한국주거학회논문집, 20(1) : 71-82, 한국주거학회
- 한경원(2006), “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 서울대학교 환경대학원 박사학위 논문
- 황광선(2013), “주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구”, 서울시연구, 14(1) : 57-72, 서울연구원

<해외논문>

- George E. Peterson(2000), "Housing Vouchers: The U.S. Experience" in Steuerle et. al., Vouchers and the Provision of Public Services, Washington D.C.: Brookings Institution CED and Urban Institute, 139-175
- U.S. Department of Housing and Urban Development(2000), "Section 8 Tenant-Based Housing assistance : A Look Back After 30 Years"
- Kirk McClure(1998), "Housing vouchers versus housing production ; Assessing long-term costs", Housing Policy Debate, 9(2) 355-371
- Hugo Priemus, Peter A. Kimp&David P. Varady(2005), "Housing vouc

hers in the United States, great Britain and the Netherlands ;  
Current issues and future perspectives”, Housing Policy Debate,  
16(3-4) 575-609

<기타>

한국토지주택공사(2016), 임대주택 입주고객 만족도 조사

통계청 국가통계포털 홈페이지 : <http://kosis.kr>

한국토지주택공사 홈페이지 : <http://www.lh.or.kr>

## Abstract

# The Study on the Influence of rental Housing Type on the residential Satisfaction

– focusing on the difference between  
metropolitan Area and non-metropolitan Area

Heo, Eunja

Department of Public Enterprise Policy

The Graduate School

of Public Administration

Seoul National University

Various kinds of housing policy instruments have been used for the poor by government. And recently housing voucher is expanded to increase the efficiency of housing policy and the residential choice.

The purpose of this study is to analysis the influence of rental housing type on the residential satisfaction.

Through this study it was found that the difference of housing condition satisfaction and economic satisfaction between multi-family housing and housing voucher is statistically meaningfully. The housing condition satisfaction and economic satisfaction of voucher were lower than those of multifamily rental housing. However, the

difference of the service satisfaction and neighborhood environment satisfaction between multi-family housing and housing voucher isn't statistically meaningfully.

And the regional difference between metropolitan and non-metropolitan area of the residential satisfaction difference between multi-family rental housing and housing voucher isn't also statistically meaningfully.

Even though housing voucher was adapted to increase residential choice, the residential satisfaction of housing voucher was lower than that of multifamily rental housing.

We can draw some implications from this study finding.

First, principal-agent problem can be a important issue in voucher and to solve this problem an incentive structure for house-owners to improve housing quality should be arranged.

Second, government and public corporation should strive to increase affordable housings for the poor, because housing voucher can work well when the supply of housing is sufficient.

In conclusion, to increase the housing satisfaction the housing voucher system should be supplemented on the basis of this study results.

keywords : voucher, housing satisfaction, residential choice

*Student Number* : 2017-27007