

## 국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구

A Study on the Determinants of Residential Satisfaction of  
National Rental Housing Residents

남 영 우 (Nam, Young Woo)\*

최 민 섭 (Choi, Min Seub)\*\*

### < Abstract >

Korea planned to supply 100,000 national rental house from 2003 to 2017 in order to solve out the residential problems of low-income bracket. Accordingly, it is expected that the national rental house policy will play the very critical role in stabilizing the living and real estate market for the citizens. It is essential to increase the residential satisfaction of residents for the successful settlement. This study identified the factors determining the residential satisfaction of national rental house from the previous studies and analyzed the impact of each determinant through the AHP analysis on the relevant experts. The determinants of national rental house were largely classified into the residential environment satisfaction, social satisfaction and economic satisfaction and the detailed items were composed by step. Accordingly to the analysis on the residential environment satisfaction, the important factors for the residential satisfaction were the house structure, educational environment and relationship with management staffs. For the social satisfaction, the relationship with the neighbors, confidence on the neighbors and reduction of feeling of social exclusion and experience of discrimination were found as the important factors. In case of the economic satisfaction, the critical factors were the appropriateness of rent and management expenses, opportunity of income creation and distance to the workplace.

주 제 어 : 국민임대주택, 주거만족도, 계층분석적 의사결정

Keyword : National Rental House, Residential Satisfaction, Analytic Hierarchy Process

\* 건국대학교 부동산학과 박사, ywnam72@paran.com (주저자)

\*\* 서울벤처정보대학원대학교 부동산학과 교수, choi@suv.ac.kr (교신저자)

## I. 서론

### 1. 연구 배경 및 목적

주택은 인간이 의식주를 위하여 기본적인 생활을 영위하는 장소로서 복합, 다원적인 특성을 지니고 있다. 그리고 국가의 경제적, 정치적 변화와 함께 주택은 끊임없이 그 시대상을 반영해 왔으며 이에 따라 주택정책은 국민생활안정에 큰 영향을 끼치고 있다. (최열·문영진·공윤경, 2004)

우리나라는 60-70년대의 고도성경제성장기를 지나면서 인구의 도시집중, 가구 분화 등으로 도시 내 주택이 부족함에 따라서, 심각한 사회문제를 경험하여, 정부가 주택공급을 주도하게 되었으며, 이는 주택가격 안정과 대규모 택지개발을 통한 공급확대를 근간으로 하고 있다.(권병조, 2006)

이 시기의 공급확대정책은 분양시장 위주로 추진되었으며 본격적인 저소득층의 주거안정정책은 1988년 영구임대주택의 공급에서 찾을 수 있다. 영구임대주택이 공급된 1980년대 후반은 부동산가격의 급등으로 획기적인 공급확대정책으로 주택 200만호 건설계획이 수립되었으며, 이와 함께 그 동안 도외시된 저소득층을 위한 정책을 통한 주택구입이 어려운 계층의 주거안정 기반확보에 대한 필요성 또한 증가하게 되었다. 따라서, 대도시 극빈계층인 생활보호대상자의 주거안정을 위한 영구임대주택 25만호 건설이 추진되었다.

그러나 대도시 내에서 영구임대주택건설을 위한 대지확보가 어려운 관계로 도시 외곽에 영구임대주택이 집중건설됨에 따라, 교통불편, 생활근거지와 격리등을 이유로 미임대가 발생하였으며, 이에 정부가 재정지원을 중단하면서 영구임대주택은 19만호로 공급이 중단되었다.

(권병조, 2006)

1998년에 도입된 국민임대주택의 경우 최하위 소득계층자만을 입주대상으로 한 영구임대주택과 달리 소득 10분위 중 4분위 이하를 입주대상으로 한 점에서 차이가 있으나 단순히 물량위주의 정책으로 실패하게 된 영구임대주택의 전철을 밟지 않기 위해서는 다양한 사회적, 심리적 요인이 고려되어야 할 것으로 판단된다. 특히, 정부는 2012년 까지 국민임대주택 100만호 공급을 계획하고 있으므로 영구임대주택에 비해 사회적 파급효과 는 더욱 클 것으로 예상되므로 그 중요성이 더하다고 할 수 있다.

본 연구에서는 서민층의 주거안정을 위해 국민임대주택이 성공적으로 정착하기 위해서는 거주자의 주거만족도를 높여야 한다는 점에서 출발한다. 주거만족도는 주택의 물리적 측면 뿐 아니라, 사회적 측면과 거주민의 심리적 측면에도 영향을 받는 복합적이고 추상적인 개념이라 할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 국민임대주택의 주거만족의 영향요인을 기존의 선행요인을 통하여 도출하며, AHP (Analytic Hierarchy Process)기법을 이용하여 각 결정요인이 주거만족도에 미치는 영향력을 분석하고자 한다.

### 2. 연구 내용 및 방법

#### 1) 연구의 범위

본 연구는 거주주택의 주거만족도에 대한 선행연구 및 문헌조사를 통해 주거만족에 영향을 미치는 결정요인을 분석하고 저소득층을 대상으로 하는 공공임대주택 정책과 관련한 선행조사 및 문헌연구를 바탕으로 한 임대주택의 특징을 통하여 분양주택의 주거만족 결정요인에 추가되

는 요인을 도출하였다.

따라서, 본 연구는 분양주택을 배제하고 공공 임대주택에 한정한다. 또한, 공공임대주택은 그 기간과 목적에 따라서 영구임대주택, 50년 공공 임대주택, 국민임대주택 등으로 분류할 수 있으나 본 연구에서는 공공임대주택 중에서도 향후 대규모 공급이 예정되어 있는 국민임대주택을 중심으로 연구를 진행하였다.

## 2) 연구 방법

본 연구에서는 선행연구 등을 통해 도출된 주거만족도의 결정요인을 상위단계와 하위단계의 단계적 절차로 분류하고, 각 단계별 구성요소들의 영향력을 AHP 기법을 통하여 분석하는 방법으로 이루어 졌다. 따라서, 일차적으로 주거만족도를 결정하는 선행연구 및 문헌에 대한 조사 및 분석이 실행되었으며, 기존의 연구가 대부분 분양주택의 주거만족도에 한정된 점을 고려하여 임대주택의 특성과 관련된 문헌조사를 통하여, 임대주택의 특성에 맞는 주거만족도 결정요인을 도출하고 결정요인을 상위요인과 하위요인으로 구분하였다.

이차적으로, 문헌연구에 한정되어 도출한 결정요인의 현실적 유효성을 높이고자, 임대주택 거주자 및 관련 전문가와의 인터뷰를 통해 검증 및 수정하는 방법을 사용하였다.

마지막으로, 앞 단계에서 도출된 주거만족도 결정요인에 대한 영향력을 분석하기 위하여 전문가 집단을 대상으로 한 설문을 개발하고, 이를 통해 AHP기법을 사용한 분석을 실행하였다.

## II. 국민임대주택 정책추진 과정 및 주거만족의 중요성

### 1. 국민임대주택 정책추진 과정

우리나라에서는 저소득층의 주거지원을 위하여 영구임대주택, 5년 공공임대주택, 50년 공공임대주택정책, 국민임대주택 등 다양한 형태의 공공임대주택이 공급되고 있다. 이 중 국민임대주택이란 “저소득층의 주거안정을 위해 국가 또는 지자체의 재정 및 국민주택기금의 지원을 받아 대한주택공사와 지자체가 건설 또는 매입하여 30년 이상 임대하는 주택”을 의미한다.

국민임대주택의 입주자격은 전용면적에 따라서 도시근로자 가구당 월평균 소득을 기준으로 하여 결정된다. 전용면적 50㎡이하는 도시근로자 가구당 월 평균소득의 50%이하인 경우에 입주가 가능하고 전용면적 50㎡-60㎡ 이하인 경우에는 도시근로자 가구당 월 평균소득의 70%이하인 경우에 입주가 가능하다.

국민임대주택의 도입은 97년 당시 김대중 대통령후보의 공약에서 나타난 장기공공임대주택을 시작으로 볼 수 있으나, 공공임대주택으로서 주목을 받기 시작한 것은 참여정부에서 서민의 주거안정을 위해 2003년 9월 3일 향후 10년 간 국민임대주택 100만호를 추가 건설하여 2012년 전체 주택제고 중 10년 이상 장기임대주택의 비중을 12%까지 확대키로 하면서 이며, 2005년 말 현재 약 38만호가 공급되었다. 2003년 12월에는 국민임대주택 건설을 기피하는 지방자치단체장을 대신하여 건설교통부장관이 사업승인을 하도록 하고 택지확보절차를 간소화하기 위한 내용을 담

은 국민임대주택 건설축진을 위한 특별법이 제정되었다. 또한, 2007년 1월31일 부동산대책에서 2013년부터 2017년 까지 매년 국민임대주택을 10만호씩 공급하는 것을 발표함으로써, 2017년 국민임대주택 재고는 약 162만호에 이를 전망이다.

〈표 1〉 국민임대주택 100만호 연도별 건설계획

계	'03년	'04년	'05년	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년
100만호	8	10	10	11	11	10	10	10	10	10

자료 : 건설교통부

## 2. 주거만족도의 개념 및 중요성

### 1) 주거만족도의 개념

주거만족도는 사람들이 그들이 살고 있는 사회적, 물리적 환경에 대한 정서적 반응의 표현이라고 할 수 있다. 주거만족도를 주거서비스에 대한 거주자의 만족이라는 측면에서 보면 주거만족도란 주택에 대한 입주자의 주관적인 만족의 정도를 의미한다. 즉, 주거만족도는 매우만족에서 매우 불만족에 이르는 전체적인 만족의 범위를 언급할 수 있는 주거조건들에 대한 만족 / 불만족의 상태이며 거주자가 생활하고 있는 주택에 대

한 긍정적, 부정적 느낌을 의미 한다 (Morris & Winter,1978).

주거만족도는 주택의 고유한 특성으로 인해 일반상품에 대한 만족과 다음과 같이 차별화된다. 먼저 주택은 소비재가 아닌 내구재이므로 장기간에 걸쳐서 사용하게 되므로 주거만족에 대한 욕구 및 기대가 현재 상태 뿐만 아니라 미래에 대한 평가가 병행된다.Galter(1987) 주거만족이란 거주자의 주거에 대한 필요나 욕구와 현재 현재 주거상태사이의 지각된 차이라고 정의하면서 거주자들은 그들의 실제상태 뿐만 아니라 그들에 미래에 대한 욕구에 대해서도 함께 평가한다고 제시하였다. 두 번째 차이점은 주거만족도는 주택이라는 물리적 상품가치 뿐만 아니라 거주자들이 느끼고 있는 외부환경 및 사회적 상호작용에 대한 정서적 반응의 표현이므로 다양한 변수와의 연관성을 가지게 된다. 따라서, 주거만족도는 주거환경의 물리적 측면뿐만 아니라 사회적, 형태적 측면의 성능을 평가하는 중요한 기준이 되므로 거주자의 만족도는 주거의 질을 평가하는 적합한 기준이라고 할 수 있다.

이러한 주거만족의 차별적인 특징으로 주거만족은 개인의 주거서비스에 대한 만족의 기준으로서 사용될 뿐 아니라 민간이나 공공부분의 주택

〈표 2〉 국민임대주택 건설(공급실적)

구분	1998-2002	2003	2004	2005	계	
합계	118,782	71,791	91,423	96,183	378,179(100)	
사업주체별	지자체	2,202	8,290	6,108	16,317	32,917(8.7)
	주택공사	116,580	63,501	85,315	79,866	265,396(91.3)
지역별	수도권	56,522	40,077	53,504	42,956	193,059(51.0)
	광역시	27,363	16,402	5,621	23,160	72,546(19.2)
	지방	34,897	15,312	31,298	30,067	112,574(29.8)

자료 : 국민임대주택백서, 주택도시연구원

정책 및 그 사업을 평가하는데 있어서 중요한 평가지표로 활용될 수 있다.(최용부, 2005)

## 2) 국민임대주택 주거만족도의 중요성

국민임대주택은 과거 공급된 다른 유형의 공급주택에 비해서 공급량이 많고 공급대상도 광범위하여 서민층의 주거안정 및 주택시장안정을 위해서는 국민임대주택의 성공적인 정착이 필수적인 상황이다. 과거 1988년 25만호를 공급하기로 예정하여 도입된 영구임대주택의 경우 교통불편 및 생활근거지와외의 격리 등으로 인하여 미입대가 발생하고, 결국, 19만호로 공급이 중단된 점을 고려해 볼때, 공공임대주택의 공급은 단순히 물량 위주의 정책이 아닌 거주자의 주거만족도를 높이는 정책이 필수적이라고 할 수 있다.

기존의 국민임대주택 관련 연구는 정책도입 초기 100만호 공급의 현실성 및 임대료 책정, 공급량 배분 등 공급측면에서의 연구가 활발하였으며, 주거만족에 대한 연구는 물리적 시설, 외부환경요인 등을 기준으로 진행되어, 분양주택을 대상으로 한 연구와 크게 차별화 되지 못했다. 또한, 저소득층의 주거에서 중요한 사회적 배제감, 집단적 효능감 등에 대한 연구는 주거만족도와 연결되지 않고 단독적으로 연구가 이루어져왔다.

저소득층을 위한 공공임대주택의 경우 주거환경적 측면 뿐 아니라, 이웃과의 관계 등을 고려한 사회적 측면과 외부에서의 시각을 반영하는 사회적 배제측면이 주거만족에 영향을 미칠 것으로 예상되므로, 만족도에 영향을 미치는 다양한 측면을 반영한 주거만족도 결정요인에 대한 연구의 필요성이 증대되고 있다.

## III. 선행연구의 검토 및 주거만족도의 영향요인 도출

### 1. 선행연구의 검토

거주지에 대한 만족여부는 개인의 생활에 있어서 매우 중요한 부분으로 많은 연구가 진행되어 오고 있다. 미국에서는 1970년 대 주거만족에 대한 연구가 본격적으로 진행되기 시작했으며 초기에는 단위주택의 물리적 환경 분석에 머물렀지만 시간이 지남에 따라 분석의 범위가 점차 근린과 지역사회로 확장되고, 주택내부 뿐만 아니라 건물 외부와 단지 내외, 지역사회 시설의 특징을 반영하기 시작했다. 최근에는 저소득층을 대상으로 한 주택의 사회 심리적 요소가 주거만족도에 미치는 영향에 관심을 기울이기 시작하게 되었다.(김종호·오정석, 2004)

최근 저소득층의 주거만족을 대상으로 한 연구결과에는 미국의 공공주택국(PHAS: Public Housing Authorities)의 공공주택 분산정책에 대한 평가로 단독가구 형태로 분산되어 배치한 공공주택과 집단화되어 분산 배치된 공공주택, 전통적인 형태의 공공주택의 만족도를 비교한 연구가 진행되었으며 결과적으로 주거만족도에는 차이가 없는 것으로 나타났다. 이는 저소득층인 공공주택 거주자에 대해 중산층 이웃이 미치는 긍정적인 효과가 간접적이고 미약하며, 이미 조사대상 공공주택거주자의 만족도가 높은 수준이었기 때문인 것으로 주장하였다(P.Varady and Preiser, 1998). 이 연구는 저소득층을 위한 공공주택의 만족도를 높이기 위한 다양한 노력의 결과라는데 의미를 가질 수 있다.

개인의 심리적 상태와 사회적 관계가 주거만족도에 미치는 영향에 대한 연구에는 개인이 느끼는 자기효능감이 주거만족도 측정을 위한 강력한 예측치로서 제시한 연구결과와(Thomas and Guy, 1996) 거주지에서 느끼는 사회적 유대가 주거만족도에 영향을 미치고 궁극적으로 이주 의향에도 영향을 미친다는 연구결과가 제시되었다. (Oh, 2004)

신시내티 도시주택국(CMHA : Cincinnati Metropolitan Housing Authority)의 고객만족도 분석결과에서는 공공임대주택 거주자의 만족도는 이웃과의 관계(이웃에 대한 만족, 유대, 문제), 단지 내 안전, 관리기관의 생활관리 및 정보제공, 의사결정참여 등 다양한 사회적, 심리적 요인에 영향을 받는 것으로 나타났다.(P.Barady and CARROZA, 2000)

우리나라에서는 2000년대 들어 저소득층의 주거복지에 대한 관심이 증가하면서 공공임대주택의 주거만족에 대한 연구가 진행되었으나, 초기 연구들은 분양주택과는 다른 임대주택의 특성을 잘 반영하지 못하여, 주택, 단지, 관리만족 등 주거환경변수를 중심으로 한 기존 분양주택의 주거만족도에 대한 연구를 임대주택에 적용한 수준에 불과했다. 물론, 공공임대주택의 사회적 배제 문제(김위정, 2004), 자기효능감 및 집합적 효능감과 거주지 만족에 대한 주제를 다룬 연구(곽현근, 2004)가 있었으나, 주거만족도와 연관성을 제시하지 못한 한계가 있었다. 그러나 최근에 우리나라에서도 집합적 효능감과, 이웃관계, 차별 등 사회적, 심리적 요인이 주거만족도에 영향을 미치게 됨을 제기하는 연구가 보고되었으며(한경원, 2006), 공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구를 통해서 소득이 낮은 영구임대주택거주자와 저

소득층 분양주택거주자의 경우와 저학력자의 경우 주거지 차별에 의한 사회적 배제를 인식하며, 이웃과의 갈등정도가 높은 경우에도 간접적으로 주거지 차별에 의한 사회적 배제를 인식하는 것으로 분석하고 결과적으로 주거지 차별에 의한 사회적 배제는 이웃관계와 함께 주거만족도에 영향을 미친다는 연구결과도 제시되었다(하성규·서종녀, 2006).

주거만족도를 평가하기 위한 방법으로는 대부분의 선행연구에서 주거만족결정요인을 도출한 후 이를 5점 척도 내지 7점 척도를 사용하여 각 요인들에 대한 만족도를 측정하는 방법이 주로 사용되었으며, 최근에는 요인간의 상호관계를 밝히기 위해서 요인분석 등을 사용하여 변수를 축약한 후 회귀분석과 구조방정식을 사용하는 연구도 제시되고 있다. 이상의 연구방법은 종합적인 입주자의 주거만족도를 평가하는데는 유용하나 변수간의 중요도에 대한 가중치를 직접적으로 평가하지 못한다는 한계가 있다. 따라서 본 연구에서는 국민임대주택관련 전문가 집단을 중심으로 쌍대비교를 통해 가중치를 산정할 수 있는 AHP를 사용하여 연구를 진행하였다.

## 2. 주거만족의 영향요인 도출

본 연구에서는 분석을 위한 주거만족의 영향요인을 도출하기 위하여 먼저 선행연구에서 사용된 영향요인들을 선별한 후에 수도권 내 국민임대주택에 거주하는 주민 5명을 대상으로 심층인터뷰를 실시하여 각 요인들이 실질적으로 주거만족도에 영향을 미치는지 여부를 확인하고 상위 및 하위요인들을 선별하였다. 이렇게 도출된 변수를 전문가 집단에 설문문을 받기 이전에 변수의

적합성에 대한 의뢰를 하여 중복된 요인들을 제거한 후 최종적인 변수를 결정하였다. 이상의 절차를 거쳐 선행연구 및 관계 전문가와 실거주자의 의견을 종합하여 국민임대주택의 주거만족의 결정요인을 도출하면 크게 다음과 같은 세 가지로 분류할 수 있다. 첫째, 주택의 직접적인 품질을 결정하는 주거환경에 대한 만족이다. 주거환경은 주거만족도 연구 초기에는 주택의 구조나 면적 등 물리적인 환경에 국한하였으나 점차적으로 외부환경 및 관리서비스의 영역까지 확장되어 적용하였다. 따라서 본 연구에서는 주거환경을 물리적 측면에 중점을 두는 주택만족도와 외부환경에 대한 평가인 근린만족도, 단지 내 관리상태 등에 대한 평가인 관리만족도로 세분하였다.

둘째, 국민임대주택의 주거만족은 거주자의 사회적 만족도에 의해서 결정된다. 사회적 만족도는 이웃관의 관계에서 나타는 사회적 유대에 대한 측면과 국민임대주택 거주자로서 외부활동시 느끼는 사회적 배제감으로 구성된다. 사회적 유대란 개인의 가족, 친구, 이웃 등 타인과의 관계에서 나타나는 여러 형태의 관계 및 상호 원조 등을 의미하고 사회적 배제한 개인 혹은 집단이 해당 사회의 주류에서 밀려나거나 참여를 방해받는 상태로 특정 커뮤니티 네트워크와 활동에 참여하지 못하는 경우에 발생한다. 일반적으로 저소득층 일수록 단독적으로 해결할 수 없는 문제를 많이 가지게 되어 동일지역 거주자와의 관계가 주거만족에 매우 중요한 것으로 알려져 있고(곽현근·유현숙, 2005), 사회적 배제감이 주거만족에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 알려져 있으므로(한경원, 2006; 하성규·서종녀, 2006), 사회적 만족도는 국민임대주택의 주거만족도에 특히 중요하다고 할 수 있다.

마지막으로, 국민임대주택의 주거만족도에 영향을 미치는 요인으로는 경제적 만족도가 있다. 분양주택의 경제적 만족도가 향후 시세차익의 발생여부에 영향을 받는데 비해, 공공임대주택의 경제적 만족도는 현재 인지하는 경제적 혜택여부에 영향을 받는다. 경제적 만족도는 크게 경제성과 자족성으로 분류할 수 있는데, 경제성은 임대료 등의 적절성 여부를 나타내며, 자족성을 단지 내에서 소득창출기회 등을 제공하여 임대료 등의 부담이 가능하도록 유도하는 것을 의미한다.

## IV. 영향요인에 대한 평가

### 1. AHP이론

#### 1) 배경

본 연구에서는 국민임대주택의 주거만족에 영향을 미치는 요인을 도출하고 각 요인의 영향력을 분석하는 것이다. 분석을 위하여 관련 전문가 집단을 대상으로 설문조사를 실시 후 AHP분석을 실행하였다. 기존의 대부분의 연구가 거주자를 대상으로 하여 주거만족정도를 분석하였으나 이 경우 각 영향요인들의 만족정도를 알 수 있으나, 어떠한 영향요인이 주거만족에 영향을 크게 미치는지에 대한 판단이 어렵다. 따라서 각 영향요인에 대한 중요성을 판단하기 위하여 AHP 분석을 실행하였다. 또한, 공공임대주택의 정책을 결정할 때는 관련 전문가의 의견 또한 중요한 요인이 되므로, 전문가들이 생각하는 주거만족도 결정요인의 영향력 또한 중요한 의미를 가질 수 있다. 다만, 주거만족에 영향을 미치는 요인에 대한 실 거주자의 의견을 반영할 필요가 있으므로

조사대상에 관계 전문가 뿐만 아니라 입주자 대표와 관리소장 등을 포함하여 분석을 실행하였다.

AHP를 통한 주거만족의 결정요인의 영향력 분석에 대한 선행연구로 분양주택에 대한 연구는 제시되어 있으나(최용부, 2005), 공공임대주택을 대상으로 한 연구는 미미한 상태이다.

### 2) AHP 분석의 원리

1970년 대 초반 T.Saaty에 의하여 개발된 계층 분석적 의사결정방법(Analytic Hierarchy Process : AHP)은 의사결정의 계층구조를 구성하고 있는 요소간의 쌍대비교에 의한 판단을 통하여 평가자의 지식, 경험 및 직관을 포착하고자 하는 의사결정방법론이다.

AHP는 먼저, 상위계층에 있는 요소를 기준으로 하위계층에 있는 각 요소의 가중치를 측정하는 방식을 통하여, 상위계층의 요소 하에서 각 하위요소가 다른 하위요소에 비하여 우수한 정도를 나타내주는 수치로 구성되는 쌍대비교행렬을 작성한 후, 이 행렬로부터 고유치방법(eigenvalue method)을 이용하여 계층의 각 레벨마다 정규화한 하나의 우선순위벡터를 산출한다. 마지막으로 계층의 최상위에 위치한 의사결정의 목적을 달성할 수 있도록 해주는 최하위 단계에 있는 대안들의 상대적 우선순위를 나타내주는 전체 계층에 대한 하나의 복합우선순위 벡터(priority vector)를 산출하는 방법을 통해 각 변수의 영향력을 도출한다.(조근태, 2003)

AHP를 통한 분석결과가 의미를 갖기 위해서는 응답자의 답변에 일관성이 확보되어야 한다. 일관성은 평가자가 내린 판단의 논리적 모순을 측정하는 것으로 일관성을 측정하기 위해서는 응답자의 일관성 지수를 평균무작위수준으로 나눈 일관

성 비율(Consistency Ratio : CR)을 사용한다.

본 연구에서는 AHP분석 및 일관성에 대한 검정을 위해서 EC2000프로그램을 사용하여 일관성이 확보된 설문을 사용하여 분석에 활용하였다.

### 3) 영향요인에 대한 평가

앞서 제시한 이론적 검토를 바탕으로 주거만족도 영향요인에 대한 평가를 산정하기 위하여 9점적도의 평가를 기준으로 전체 평가항목에 대해서 1 : 1로 비교하여 중요도 척도를 기재하고 이를 기준으로 각 영향요인의 중요도를 평가한다. 1 : 1로 비교한 결과의 사례를 쌍대비교행렬로 제시하면 다음과 같다.

(표 3) 평가방법의 예

	주거환경만족도	사회적만족도
주거환경만족도	1	2
사회적만족도	1/2	1

위의 결과는 사회적만족도가 주거환경만족도보다 중요한 것으로 평가한 결과이다. 이러한 쌍대행렬은 고유치도출 방법을 이용하여 상대적 중요도를 도출하게 된다.가중치 계산을 위한 기본식은 다음과 같다.

$$\begin{pmatrix} 1-\lambda & 2 \\ 1/2 & 1-\lambda \end{pmatrix} \cdot \begin{pmatrix} w_1 \\ w_2 \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 0 \\ 0 \end{pmatrix}$$

여기서  $\lambda$ 는 행렬의 가장 큰 고유치가 되며  $w$ 는 행렬의 우측고유벡터로서 변수의 가중치가 된다.

위의 식에서  $\omega_1$ 과  $\omega_2$ 가 0이 아닌 해가 존재



하기 위해서는  $(1 - \lambda)^2 - 1 = 0$  이어야 하므로  $\lambda$ 는 0과 2가 되며 최대치인 2를 취한다. 이 경우 위의 행렬은 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$\begin{pmatrix} -1 & 2 \\ 1/2 & 1 \end{pmatrix} \cdot \begin{pmatrix} w_1 \\ w_2 \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 0 \\ 0 \end{pmatrix}$$

위의 행렬식의 해로  $w_1 = 0.667$ ,  $w_2 = 0.337$ 의 가중치를 도출할 수 있다. 따라서, 주거환경만족도와 사회적 만족도의 가중치는 각각 0.337과 0.667이다.

## 2. 조사대상

AHP분석을 위한 설문은 일반 설문지와 다른 점은 그 표본을 해당분야의 전문가로 제한하고 있으며, 이에 따라 응답자들의 설문부수는 일반적으로 3-7명 정도이다.(김재환·이상엽, 2006) 본 연구에서는 AHP설문을 위해서 2006년 12월부터 2007년 2월까지 약 2개월 간 임대주택관련 업무를 수행하거나 연구를 진행한 공무원, 공기업직원, 교수, 연구원과 주거복지 관련 시민단체의 구성원, 입주자 대표, 관리소장 등 관련 전문가를 대상으로 일대일 설문조사를 실시하였으며 객관성을 높이기 위하여 응답자 수를 40명으로

〈표 4〉 설문응답자 분석결과

소속기관	
국가, 공기업	6명(19%)
대학·연구	8명(25%)
시민단체	6명(19%)
언론	5명(16%)
입주자대표, 관리소장	7명(22%)

책정하였다. 설문의 회수결과 8부에서 일관성에 문제가 나타나 분석에서 제외하였으며 일관성에 문제가 없는 32부를 분석에 사용하였다. 분석에 사용된 응답자들의 특성은 다음과 같다.

## 3. 설문항목분류

AHP적용을 위한 분석항목은 앞서 선행연구검토 등을 통해 도출한 주거만족도 결정요인을 사용하였으며, 계층화한 설문개발을 위하여 주거만족도 영향요인을 주거환경만족도, 사회적 만족도, 경제적 만족도로 분류한 후 각 세부항목들을 포함시키는 방법을 사용하였다. 분석을 위한 계층분류 및 계층별 세부항목은 다음과 같다.

### 1) 주거환경만족도

주거환경만족도는 크게 주택만족도, 단지만족도 관리만족도의 하위 계층으로 분류하며, 주택만족도의 세부항목은 주택의 구조, 마감상태, 채광의 질, 환기/통풍의 질, 소음문제 등으로 구성하였다.

단지만족도는 교육환경, 편의시설, 대중교통편리성, 휴식운동시설, 사회복지시설 등의 세부항목으로 구성하였다.

관리만족도는 공동시설의 관리상태, 하자보수의 만족도, 관리직원과의 관계, 관리업무에 대한 정보제공의 세부항목으로 구성하였다.

### 2) 사회적 만족도

사회적 만족도는 사회적 유대와 사회적 배제의 하위계층으로 분류하며, 사회적 유대의 세부항목은 친하게 지내는 이웃의 수, 사회적 단결 및 이웃에 대한 신뢰, 문제행동에 대한 주민의

자체적 통제를 나타내는 비공식적 통제, 단지내 활동참가의 세부항목으로 구성하였다.

사회적 배제의 세부항목은 단지 내 음주 등 사회적 무질서, 임대주택 거주자에 대한 부정적인 사회적 낙인, 차별경험 등으로 구성하였다.

3) 경제적 만족도

경제적 만족도는 자족성과 경제성의 하위개념으로 분류하며, 자족성의 세부항목에는 직장과의 거리, 소득창출기회, 알뜰시장 운영 등 단지 내 경제활동, 단지 내 자활시스템구축을 위한 시설 및 정보제공 등이 구성되었다. 경제성은 임대료의 적절성, 관리비의 적절성, 입주 후 경제적 도움에 대한 인식을 세부항목으로 하여 구성되었다.

4. 결정요인의 영향력 평가 분석결과

1) 상위계층의 영향력 분석

아래의 표 5는 주거만족도 결정요인 중 상위요소인 주거환경 만족도와 사회적 만족도, 경제적 만족도 및 그 하위요소들이 주거만족에 미치는 영향력에 대한 평가이다. 상위계층에서는 경제적 만족도가 0.440로 가장 높게 나타났다. 이는 저소득층을 위한 공공주택의 특성 상 경제적 측면이 중요함을 보여주는 결과라고 할 수 있다. 다음으로는 주거환경만족도가 0.32, 사회적 만족도가 0.24의 순으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 사회적 만족도의 비중이 타 요인에 비해 낮게 나타났으나 경제적 만족도가 생활에 직접적인 영향을 주며, 주거환경만족도는 가시적으로 느낄 수 있다는 점을 비추어 생각하면 추상적 요소인 사회적 만족도의 영향력 또한 의미있는 수준이라고 할 수 있다.

각 영향요인이 하위요소에서는 주거환경 만족도의 경우 주택에 대한 만족이 0.396으로 가장 높은 영향력을 나타냈고 사회적 만족도에서는 사회적 배제를 감소하는 것이 사회적 유대강화에 비해 다소 높은 영향력을 나타냈다. 경제적 만족도에서는 자족성과 경제성이 큰 차이가 없이 중요한 것으로 나타났는데, 이는 국민임대주택 단지에서 소득을 창출할 수 있는 기회를 마련해 주는 것이 임대료와 관리비의 조정만큼 중요함을 의미한다.

〈표 5〉 상위계층의 영향력 분석

영향요소		하위요소	
영향요소	영향력	중분류	항목 내 영향력
주거환경 만족도	0.320	주택만족도	0.396
		근린만족도	0.347
		관리만족도	0.257
사회적 만족도	0.240	사회적유대	0.468
		사회적배제	0.532
경제적 만족도	0.440	자족성	0.491
		경제성	0.509

2) 세부항목의 영향력 분석

(1) 주거환경만족도의 세부항목

아래의 표 6은 주거환경만족도의 세부항목들에 대한 영향력을 나타내고 있다. 주택에 대한 만족의 경우 주택구조가 0.331로 가장 높게 나타났고, 다음으로 소음문제 여부가 0.195로 높게 나타났다. 특히, 소음문제의 경우 공공임대주택이 부실공사가 많다는 인식이 많고, 실제 거주자들도 소음으로 인한 불만을 제기하는 경우가 많다는 점에서 높은 영향력을 부여 받은 것으로 판단된다.

근린만족도의 경우에는 교육환경이 가장 중요한 항목으로 제시되었다. 국민임대주택의 경우 입주대상이 도시근로자 평균소득의 100~50%인 서민을 대상으로 하므로, 자녀들의 연령대가 취학계층인 경우가 많아 높은 영향력을 부여 받은 것으로 판단된다.

관리만족도의 경우 관리직원과의 관계가 가장 높은 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 이는 국민임대주택의 관리가 단순히 물리적인 시설보수가 아닌 생활관리 측면에서 접근해야 한다는 점을 강조한 것으로 생각된다.

〈표 6〉 주거환경만족도 세부항목 영향력 분석

영향 요인	세부항목	항목 내 영향력
주택 만족도	주택구조	0.331
	마감상태	0.134
	채광의 질	0.177
	환기/통풍의 질	0.162
	소음문제여부	0.195
근린 만족도	교육환경	0.325
	편의시설	0.143
	대중교통편리성	0.187
	휴식운동시설	0.195
	사회복지시설	0.150
관리 만족도	공동시설관리상태	0.254
	관리직원과의 관계	0.314
	하자보수의 만족도	0.261
	관리업무 정보제공	0.171

(2) 사회적 만족도의 세부항목

아래의 표 7은 사회적 만족도의 세부항목에

대한 영향력 분석이다. 사회적 유대는 친하게 지내는 이웃 수에 가장 큰 영향을 받는 것으로 나타났다. 이는 국민임대주택의 주거만족도를 높이기 위해서는 단지 내 거주자들이 다양한 활동을 통해 서로 친해질 수 있는 기회를 많이 제공하는 것이 필요하다는 점을 제기한다. 사회적 배제에 서는 사회적 낙인과 차별경험이 사회적 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 7〉 사회적 만족도 세부항목 영향력 분석

중분류	소분류	항목 내 영향력
사회적 유대	친하게 지내는 이웃수	0.313
	사회적 단결 및 신뢰	0.266
	비공식적 통제	0.178
	단지 내 활동참가	0.244
사회적 배제	사회적 무질서	0.295
	사회적 낙인	0.355
	차별경험	0.350

(3) 경제적 만족도의 세부항목

아래의 표 8에서 나타난 경제적 만족도의 세부항목들의 영향력을 살펴보면, 경제성에서는 임대료와 관리비 적절성의 영향력이 높은 것으로 나타났다. 이는 현재 추진 중인 응능응익(應能應益)형 임대료 산정<sup>2)</sup>과 저소득층을 위한 바우처 제도<sup>3)</sup> 등의 도입이 필요함을 대변해 주는 결과이다.

자족성에서는 소득창출기회가 0.347로 가장 높

- 2) “응능응익형 임대료산정”이란 주택으로부터 나오는 주거서비스에 대한 대가뿐 아니라 소득 자산 등 입주자의 주거비 부담능력까지 동시에 고려해 임대료를 결정하는 방식을 말한다.
- 3) ‘바우처’의 사전적 의미는 상품권 등을 의미하나, 현재는 사회보장제도로서 수혜자에게 현금 대신에 필요한 물품과 교환할 수 있는 쿠폰 등을 제공하는 것을 의미한다. 최근 주거복지 측면에서 저소득층의 임대료를 쿠폰형식으로 지원하는 방안의 도입을 검토하고 있다.

은 영향력을 보이는 것으로 나타났으며, 직장과의 거리가 0.279로 높은 영향력을 보였다. 이는 저소득층일수록 부업 등 인근지역에서의 소득을 창출할 수 있는 여건이 마련되어야 함을 의미하며, 직장에 다니는 경우 너무 근무지에서 멀리 떨어져 있을 경우 교통비 부담 및 통근시간의 과다소요 등으로 공공임대주택을 선택하기 어렵게 되는 현상 때문이다. 따라서, 국민임대주택의 입지선정 시 거주자의 직장과의 접근성을 고려하고 및 인근 지역의 소득창출기회 정보 등을 제공하여 자족성을 높여야 할 것이다.

〈표 8〉 경제적 만족도 세부항목 영향력 분석

중분류	소분류	항목 내 영향력
자족성	직장과의 거리	0.279
	소득창출기회	0.347
	단지 내 경제활동	0.143
	단지 내 자활시스템구축	0.230
경제성	임대료의 적절성	0.478
	관리비의 적절성	0.311
	경제적 도움인식	0.211

(4) 세부항목의 주거만족도에 대한 영향력분석 앞서 살펴본 중분류와 소분류의 세부항목이 주거만족도에 어느정도 영향을 미치는지 분석하였다. 분석결과 개별하위항목 중에서는 임대료의 적절성이 0.11로 가장높게 나타났으며 다음으로 소득창출기회, 관리비의 적절성, 직장과의 거리들이 높은 가중치를 보이는 것으로 나타났다. 구체적인 영향력은 아래 표와 같다.

〈표 9〉 세부항목의 주거만족도에 대한 영향력 분석

중분류 (전체영향력)	소분류	전체 영향력
주택만족도 (0.13)	주택구조	0.04
	마감상태	0.02
	채광의 질	0.02
	환기/통풍의 질	0.02
	소음문제여부	0.02
근린만족도 (0.11)	교육환경	0.04
	편의시설	0.02
	대중교통편리성	0.02
	휴식운동시설	0.02
	사회복지시설	0.02
관리만족도 (0.08)	공동시설관리상태	0.02
	관리직원과의 관계	0.03
	하자보수의 만족도	0.02
	관리업무 정보제공	0.01
사회적유대 (0.11)	친하게 지내는 이웃수	0.04
	사회적 단결 및 신뢰	0.03
	비공식적 통제	0.02
	단지 내 활동참가	0.03
사회적배제 (0.13)	사회적 무질서	0.04
	사회적 낙인	0.05
	차별경험	0.04
자족성 (0.22)	직장과의 거리	0.06
	소득창출기회	0.07
	단지 내 경제활동	0.03
	단지 내 자활시스템구축	0.05
경제성 (0.22)	임대료의 적절성	0.11
	관리비의 적절성	0.07
	경제적 도움인식	0.05

(5) 분석결과 및 시사점

앞서 분석한 내용을 종합하면 주거환경만족도에서는 주택의 구조와 교육환경, 관리직원과의 관계가 중요한 영향요인으로 분석되었다. 이 중 주택의 구조는 주택의 크기, 방의 수, 내부구조

등을 의미하는 것으로 이 문제는 2005년 이후 국민임대주택의 규모를 기준 14-20평에서 11-24평으로 변경하여, 각 계층에 맞는 건설평형을 다양화 하면서 많이 개선되었다. 다만, 향후 주거만족도를 더욱 높이기 위해서는 평면개발 및 마감재 선정 등에 있어 예비입주자들의 의견을 조사하고 반영해야 할 것으로 생각된다.

관리만족도에서는 관리직원과의 관계가 가장 높은 영향력으로 나타났는데, 이는 국민임대주택의 주거만족도를 높이는 데 관리주체의 역할이 중요하다는 것을 의미한다. 따라서 임차인의 생활 관리를 위한 관리직원의 교육을 확대하고 주민상담을 전문으로 하는 관리직원의 배치도 고려해야 할 것이다.

사회적 만족도에서는 사회적 유대를 높이기 위해서는 이웃들과의 관계 및 이웃에 대한 신뢰가 높아야 하는 것으로 나타났다. 이웃과의 관계 개선 및 신뢰는 잦은 접촉에서부터 시작되므로, 이웃과 공동을 활동할 수 있는 기회를 많이 제공하는 것이 중요하다. 이를 위해서는 임차인을 대표하는 기구의 필요성이 절실한 상황이나, 현재 임대주택법상에는 임차인 대표회의 구성이 의무화 되어 있지 않아 상당수 국민임대주택 단지에서 대표기구 구성이 되어 있지 않은 상태이다. 따라서 임차인 대표기구 구성을 의무화하고 이를 지원하는 방법으로 국민임대주택 거주자의 주거만족도를 높일 수 있을 것으로 판단된다.

또한, 국민임대주택의 품질개선과 국민홍보 등을 통해 임대주택 거주자에 대한 사회적 낙인과 차별경험 등을 줄여나가는 것도 주거만족도를 높이기 위해 필요한 점이다.

국민임대주택의 경제적 만족도를 높이기 위해서는 임대료 및 관리비의 적절성 및 소득창출기

회의 제공 및 직장과의 거리가 중요한 영향요인으로 분석되었다. 임대료와 관리비의 적절성 확보 문제는 결국 정부의 재원조달문제와 임차인에 대한 편익배분 문제 등으로 많은 연구가 진행되었으나, 궁극적으로 수요자 측면에서 부담가능한 주거가 가능하도록 개선해나가야 할 것이다. 이와 관련하여 더욱 중요한 점은 직접적인 보조보다는 수익창출기회를 제공하여 경제적 자족성을 높여주는 것이다. 이를 위하여 기존의 형식적인 주민복지관을 개선하여 구직센터 운영 및 부업을 위한 공동작업장으로 활동하는 등 다양한 방안을 마련해야 할 것이다.

#### IV. 결론

앞서 제시한 바와 같이 국민임대주택은 현재 우리나라의 저소득층의 주거복지 뿐만 아니라 주택시장안정에 미치는 영향이 클 것으로 예상된다. 국민임대주택의 공급정책과 관련하여 안정적인 정착을 위해서 크게 두 가지의 문제가 해결되어야 한다. 첫 째는 정부의 계획대로 매년 10만 호씩 차질 없이 공급이 이루어 져야 하는 것이고, 두 번째는 거주자들의 주거만족도를 높여 경제적 여건이 어려운 상황에서도 많은 대출을 부담하고 자가 주택을 소유해야 한다는 인식을 없애야 한다는 점이다. 본 연구는 국민임대주택 거주자들의 주거만족도를 높이기 위한 결정요인을 크게 주거환경만족도, 사회적 만족도, 경제적 만족도로 분류하고 각 항목별 세부항목을 계층화하여 주거만족도에 미치는 영향요인들의 중요도에 대하여 분석하였다.

본 연구는 관계 국민임대주택의 주거만족도에

대한 영향요인을 관계 전문가를 통해서 분석하였으므로, 조사대상자에 입주자 대표를 포함하였지만 현재 거주자의 의견을 충분히 반영하지 못했다는 점과 연구대상을 전체 국민임대주택으로 하여 설문을 실시함으로써 연구결과에 대한 구체적 대상이 제시되지 못한 한계점이 있다

향후 좀더 폭 넓은 관계 전문가들의 의견을 반영하기 위해서 합리적인 선별 절차를 개발하고 이와 함께 현재 거주자 및 잠재 거주가능자 등의 의견을 비교, 분석하는 연구 등이 필요할 것으로 생각된다.

접 수 일 : 2007년 10 월 29 일

심사완료일 : 2007년 12 월 02 일

## 참고문헌

1. 곽현근(2004) “자기효능감에 미치는 동네효과에 관한 탐색적 연구”. 『한국행정학보』 제38권 제6호. 한국행정학회. 2004.
2. 곽현근·유현숙. “지역사회 주민조직 참여의 영향요인과 집합적 효능감”. 『한국사회와 행정연구』 제16권 1호. 서울행정학회. 2005.
3. 권병조. “국민임대주택의 전개과정과 공공부분의 역할”. 『국민임대주택백서』. 2006
4. 김위정. “공공임대주택 주민들에 대한 사회적 배제 연구”. 『도시연구』 제9호. 한국도시연구소. 2004.
5. 김재환·이상엽. “부동산개발프로젝트의 위험요소 정립 및 위험도 산정”. 『주택연구』 제14권 제1호. 한국주택학회. 2006.
6. 김종호·오정석. “공공임대주택 거주자의 주거만족 영향요인 분석”. 『한국정책과학학회보』 제8권 제4호. 한국정책과학학회. 2004.
7. 조근태. 『계층분석적 의사결정』. 서울:동현출판사. 2003
8. 최열·문영진·공윤경. “임대주택 거주자의 주거환경 평가에 관한 연구”. 『도시연구보』 제17편. 부산대학교 도시문제연구소. 2004.
9. 최용부. “아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석”. 부산대학교 행정학과 박사학위논문. 2005.
10. 하성규·서종녀. “공공임대주택의 사회적 배제에 관한 연구” 『주택연구』 제14권 제3호. 한국주택학회. 2006.
11. 한경원. “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구” 서울대학교 환경대학원 박사학위논문. 2006
12. Varady, David P. and Wolfgang F.E. Preiser, “Scattered-Site Public Housing and Housing Satisfaction”. *Journal of the American Planning Association*. Vol. 64 No 2, 1998, pp.189~207
13. Varady, David P. and Mark A. Carrozza, “Toward a Better Way to Measure Customer Satisfaction Levels in Public Housing”. *Housing Studies*. Vol. 15 No 6, 2000, pp.797~825
14. Oh, Joong-Hwan, “Social bonds and the migration intention of elderly urban residents: The mediating effect of residential satisfaction”, *Population Research and Policy Review*. Vol 22, 2003. pp. 127~145
15. Seilheimer, Thomas A. and Guy T. Doyal, “Self-Efficacy and Consumer Satisfaction with Housing”. *Community Mental Health Journal*. Vol 32 No 6, 1996, pp. 549~559