

# 공공임대주택 거주민의 유대관계가 주거이주 의사에 미치는 영향: 주거만족도의 매개효과를 중심으로\*

The Effects of Neighborhood Social Ties in Public Rental Housing on  
Moving Intention: Focusing on the Mediation Effect of  
Residential Satisfaction

박 기 덕 (Kiduk Park)\*\* · 서 원 석 (Wonseok Seo)\*\*\*

〈 Abstract 〉

With the social mixed housing policy of public rental housing implemented, the problem of social exclusion has been raised. This social problem brings about a conflict between residents, potentially increasing an intention to move out. In this process, residential satisfaction acts as a crucial determinant of resident mobility intention and the relationship between neighbors is a key predictor of residential satisfaction. This supports that the residential satisfaction may act as an important parameter in the relationship between neighborhood social ties and residential mobility intention. Based on the panel data from public rental housing in Seoul, we investigated the mediation effect of residential satisfaction in the association between neighborhood social ties and moving intentions using structural equation modeling(SEM). Empirical analysis shows that the relationship between residents in public rental housing has an influence on moving intention indirectly only through residential satisfaction. This study suggests the directions of residential welfare policy to improve the quality of life and residential stability for residents in public rental housing.

키워드 : 이웃 간 유대관계, 주거만족도, 주거이주 의사, 공공임대주택

Keyword : Neighborhood Social Ties, Residential Satisfaction, Moving Intention,  
Public Rental Housing

\* 이 논문은 2019 한국주택학회 하반기 정기학술대회 발표논문을 수정·보완하였음

\*\* 오하이오주립대학교 도시 및 지역계획학과 박사, [kpark0201@gmail.com](mailto:kpark0201@gmail.com), 주저자

\*\*\* 중앙대학교 도시계획·부동산학과 부교수, [wseo@cau.ac.kr](mailto:wseo@cau.ac.kr), 교신저자

## I. 서론

저소득 및 주거취약 계층의 주택문제 해소를 위한 공공임대주택 정책은 지난 30여 년간 지속적으로 추진되고 있다. 이러한 정책 속에서 그간 다양한 종류의 공공임대주택이 건설되었으나, 최근 사회초년생, 신혼부부, 대학생 등이 새로운 주거취약 계층으로 부상되면서 정부와 지자체는 이러한 변화에 발맞추어 수혜 대상의 다각화를 꾀하고 있다(오민준·진창하, 2019; 최규연·권대중, 2014). 하지만 여전히 많은 저소득 계층이 주거불안정을 겪고 있으며, 전체 주택의 10%를 목표로 하는 공공임대주택의 양적 공급도 기대에 미치지 못하고 있는 실정이다.

양적 문제와는 별개로 공공임대주택 거주민들의 질적 문제 역시 꾸준히 지적되어왔는데, 공공임대주택 입주자들이 인식하는 차별의식 및 소외감을 대표하는 사회적 배제 문제가 그들의 삶의 질을 하락시키는 요인으로 지적되고 있다(이종훈, 2015). 이를 해결하려는 방안으로써의 공동체 활성화, 주거만족도 등에 대한 사회적·학문적 관심이 높아지면서 거주민의 삶의 질에 관한 연구는 국내외에서 활발하게 진행되어왔으며, 이 과정에서 주택, 근린을 포함한 주거환경 그리고 이웃 등에 대한 인식이 주거만족도를 구성하는 요소임이 확인되었다. 또한, 주거만족도는 거주민의 삶의 질을 평가하는 중요 지표 중 하나이고, 거주민들의 주거이주 의사를 예측하는 지표로의 역할도 수행해왔다(남영우, 2007; Quercia & Rohe, 1993; Speare, 1974; Varady, 1983).

그러나 공공임대주택 입주자에게 있어서 주거만족도와 주거이주 의사는 일반적인 관점에서 살펴보기 어려울 수 있다. 즉 민간주택 거주민의 경우 주거만족도와 주거이주는 대체로 음(-)의 관계를 형성하며, 앞서 언급한 바와 같이 실제로 주거이동이 나타날 확률이 높아지게 된다. 그러나 공공주택 거주민의 경우 주거만족도가 낮아 주거이주 의사가 강하게 나타나더라도 주거비용에 대한 탄력성이 낮고, 현재 거주 주택의 특수성으로 인해 실질적인 주거이동이 나타날 가능성은 작을 수밖에 없다. 이러한 관점에서 주거취약 계층의 주거안정과 사회적 통합이 중요한 주택정책 목표라고 할 수 있는 우리나라 상황에서 공공임대주택 입주자에 대한 주거환경 요인, 주거만족도 그리고 주거이주 의사관계 파악은 중요한 정책적 시사점을 줄 수 있을 것으로 보인다.

그러나 기존 연구는 대체로 일반적인 관점에서 주거만족도와 주거이주 의사의 관계를 파

악하고 있을 뿐 공공임대주택 입주민이 처한 환경과 주거이주 의사의 관계를 주거만족도의 매개효과를 중심으로 살펴본 연구는 미비하다고 할 수 있다. 특히 주거취약 계층의 주거안정과 사회적 통합 관점에서 공공임대주택 내 이웃과의 유대관계는 주거만족도와 주거이주 의사의 형성에 있어 중요한 역할을 할 것으로 예상되기 때문에 이에 대한 검증은 시의적절한 주제라고 할 수 있다. 또한, 영구임대주택과 국민임대주택으로 대표되는 공공임대주택 거주민의 낮은 주거비부담 수준을 전제하였을 때, 그들의 이주 의사에 대한 주거만족도의 역할은 전통적 주거스트레스 이론과는 다른 역학 관계를 보일 수도 있다(최은희 외, 2011).

따라서 본 연구는 주거이주 의사에 대한 영향요인으로 주택 내외부와 근린 접근성 등 물리적 환경을 통제 한 상태에서, 이웃과의 유대관계와 주거만족도의 관계를 살펴보고, 기존 연구와는 차별적으로 공공임대주택 거주민들의 유대관계가 주거이주 의사에 미치는 영향을 주거만족도의 매개효과를 중심으로 실증분석하였다. 이를 토대로 향후 공공임대주택 거주민의 삶의 질 향상과 저소득 계층의 주거안정을 위한 주거복지 정책방향을 제시하였다.

## II. 선행연구 고찰

### 1. 저소득층의 주거이주

국내외 여러 경험적 연구들은 주거이주를 일으키는 요인들로 주택, 근린 특성과 접근성 등을 꼽아왔다(김경덕·김병량, 2018; Lu, 1999). 주거유형, 거주기간, 삶의 주기와 같은 요인 역시 주거이주를 일으키는 다양한 결정요소들로 알려져 왔다. 또한, 기존 연구는 공공임대주택 내 주거만족도와 주거이주 간 유의한 음(-)의 연관성을 주장하여왔다(남영우, 2007). 주거이주에 관한 대표적인 Speare(1974)의 연구는 주거에 대한 불만족이 거주민이 이주하려는 의사를 높인다는 사실을 보여주었다. 하지만 Diaz-Serrano and Stoyanova (2010)는 실질적으로 주거이주는 이동 의사와 시스템적으로 관련이 있고, 완벽한 상관관계에 있다고는 볼 수 없다고 주장하였다. 이 ‘완벽하지 않은’ 관계란 자원의 부족이나 시장의 상황들로 인해 이사가 실행되지 않음을 뜻하는 것이다. 이렇듯 부담스러운 이주비용과 이사와 관련된 노력의 상쇄 등은 이사를 하려는 거주민들로 하여금 이사에 대한 실행을 바꾸기도 하고, 그 계획을 미루게도 한다. 주거취약계층인 저소득층의 경우 전반적으로 이러한

합리적인 의사결정 과정이 더욱 제약을 받는다고 할 수 있다. 이러한 인구통계적 요소와 경제적 요소들은 개인 혹은 가구의 니즈(needs)를 바꾸기도 하며, 주거이주 의사가 실질적인 주거이주 행동으로 진행되지 않게 한다. 실제로 공공임대 주택의 거주민들은 주택 내외부 상태 및 근린생활의 접근성 등에 대한 주거 스트레스 발생으로 주거불만족을 겪는 경우에도 주변 민간 주택시장의 상대적으로 높은 주거비용을 감당하기 어려워하는 것으로 나타났다(고정희·서용석, 2018). 이러한 지속적인 주거비용에 대한 부담으로 인해 이미 거주하고 있는 주거환경에 대한 기대를 낮추고, 현실에 순응하게 되는 등의 인지재구성(cognitive restructuring)을 통해 주거만족도를 높이기도 한다(Jansen, 2013; Jansen, 2014).

하지만, 저소득층에게 있어 이웃 간 관계 중요성은 국내외 여러 경험적 연구를 통해 그 특별함이 강조되어 왔다. 해외의 경우 공공임대주택 내에서 이웃 간 사회적 상호작용은 그들의 심리적 안정에 중요한 영향을 주며(Amerigo & Aragones, 1990), 공공임대주택 근린지역 내의 물리적, 정신적으로 도움이 되는 사회관계망(supportive social networks)은 한부모 가정에 긍정적인 영향을 줄 수 있음을 주장하였다(Curley, 2006). 또한, 하성규(2009)는 장기공공임대주택 거주민의 경우 오랜 거주기간으로 인해 규범, 이웃관계 및 신뢰 등 사회적 자본이 강하게 축적되는 점을 강조하였다. 이웃 간의 관계가 특별히 중요시되는 저소득층 거주민의 특성상 공공임대주택의 이웃과의 관계 단절을 넘어선 사회적 배제 현상은 근린 내의 심각한 사회 갈등을 초래할 수 있다. 일반적으로 사회 근접성 이론의 시각에서 개인과 가구가 근린에서 동질성을 느낄 때 보다 가까운 관계로 발전하기 쉽다. 또한, 주거이주 측면에서 해당 가구가 그들이 살고 있는 근린과 사회적 거리를 느낀다면, 그 거리를 줄이기 위해 사회적 거리가 적은 곳으로 이사하기를 원한다는 것이다(Musterd et al., 2016). 이러한 결과들은 거주자들이 그들의 사회적 위치(지위)와 비슷한 수준의 근린에 살았을 때 보다 높은 주거만족도를 보일 수 있음을 시사하고 있다.

기존 문헌들은 여러 경험적 연구를 통해 개인, 가구 특성이 주거 또는 근린 만족도에 영향을 미치고 있음을 뒷받침하고 있다(예, 나이(Speare, 1974; Vemuri et al., 2011), 소득(Zanuzdana et al., 2013), 성별(Bailey, 2012), 가족 구성원 수(Speare, 1974; Zanuzdana et al., 2013), 아이들의 유무(Hur & Morrow-Jones, 2008), 혼인 상태(Galster & Hesser, 1981), 그리고 편부 또는 편모 가정(Lu, 1999)). 그러나 저소득층의

경우에는 더 제한적으로 소득과 결혼 유무, 그리고 주거에 대한 지불비용이 낮을수록 주거 만족도가 높게 나타나는 경향을 보이기도 하였다(Posthumus et al., 2014). 저소득층은 상대적으로 좁은 사회적 관계로 인해 근린에 가지고 있는 사회적 유대가 많을수록 높은 만족도를 보이기도 하지만, 고소득자들은 본인들이 충분히 좋다고 생각되는 주거지(주택과 근린)를 선택할 수 있을 때 높은 만족도를 가지는 것으로 나타났다(Dekker et al., 2011).

## 2. 주거만족도와 주거이주 의사

사회심리학자들은 소비자 만족도, 직업 만족도, 환자 만족도 등 여러 분야에 걸쳐 만족도 관련 연구를 수행해왔다. 서비스나 상품에 대한 사람의 만족도를 이해함으로써 해당 재화 효율의 개선을 가져오고, 구매자들의 만족도를 높인다고 할 수 있다. 주거만족도는 주택상품에 대한 거주자의 주관적 평가라고 볼 수 있으며, 주택 분야 연구에서는 주택정책과 정부 개입 정도의 판단에 그 목적이 있다고 본다. 사회심리학자들에 따르면, 주거만족도는 주거 환경에 대해 알아가고 느끼는 인지 과정으로 정서적, 인지적, 행동적 범주 등 세 가지 범주로 반응하게 된다(Rapoport, 1977). 즉, 주거만족도 연구의 핵심은 거주민들의 이주 실행이 그들의 거주 환경에 대한 정서적, 인지적 반응이라는 것이다. 이러한 점에서 주거이주라는 행위 측면의 연구는 이주 행동에 대한 의도의 이해가 선행해야 한다는 것이다. 이러한 인지 과정에서 거주자들이 주거환경을 긍정적으로 인지하게 되면, 그들의 주거 이주 의사가 줄어들게 될 것이다. 결과적으로 주거만족도는 주거이주의 이해를 돕는 매개변수로 간주 될 수 있다(Marans, 1976; Rossi, 1980; Speare, 1974). 해외의 관련 문헌들은 실질적인 주거이주 행위와 주거만족도 사이의 간극을 메우기 위해 ‘이주 의사’라는 새로운 변수를 발전시켰고, 소비자 만족과 주거이주라는 전반적인 모델을 수립하였다. 이후 다양한 표본들을 대상으로 이러한 모델들이 실행되어왔으며, 임차인들에게 주거만족도는 주거이주 의사를 예측하기 위한 지표로 나타나기도 하였다(Quercia & Rohe, 1993; Speare, 1974; Varady, 1983).

거주기간 역시 주거만족도와 주거이주 의사에 가장 큰 영향을 주는 결정요소 중에 하나로 꼽힌다(Manzo et al., 2008; Tester et al., 2011). 근린에서의 긴 거주기간은 이웃 간의 사회적 유대관계와 장소에 대한 애착, 그리고 주거안정성과도 양(+)의 상관관계에 있다(Brown et al., 2003; Kenz, 2005; Taylor, 1996). 이러한 거주기간은 직장, 학교, 집,

그리고 여가 등의 공간적 이동패턴들과도 밀접한 연관이 있다(Bailey et al., 2012).

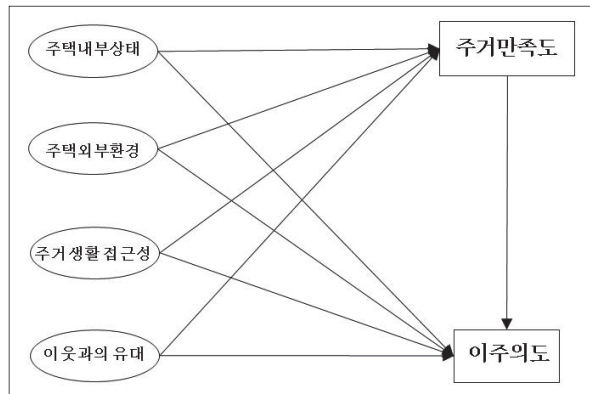
이와 같은 높은 인과관계에 대한 추론에도 불구하고, 그들의 인과성에 관한 경험적 연구는 미약한 실정이다. 특히, 한국의 경우 공공임대주택 거주민들의 주거만족도와 주거이주에 관한 연구는 각각의 결정요인들을 중심으로 다양하게 이루어져 왔으나, 이웃 간의 유대관계, 주거만족도, 주거이주 의사를 통합적으로 검토한 연구는 부족하다고 할 수 있다. 이에 따라 본 연구에서는 주택 내외부의 물리적 특성과 상대적 위치(주거생활 등의 접근성)를 외생변수로 통제한 상태에서, 이웃과의 유대관계가 주거만족도에 미치는 영향을 알아보고, 주거만족도가 앞서 말한 네 개의 잠재변인들과 주거이주 의사 사이에서 어떠한 매개역할을 하는지에 대해 살펴보았다.

### III. 연구방법

#### 1. 연구모형 및 가설

앞서 이론적 배경 및 선행연구를 통해 이웃과의 유대관계 인지, 주거만족도, 주거이주 의사 간에 상호 유의미한 관계가 있음을 확인하였으나, 공공임대주택에 거주하는 저소득층 거주민들의 주거이주 의사에 있어 이들의 역할 관계와 주거만족도의 매개역할을 간과한 기존 연구의 한계도 명확히 파악하였다.

본 연구는 이러한 한계를 극복하기 위해 외생변수인 주택 내외부 상태와 주거생활 접근성을 통제한 상태에서, 이웃 간의 유대관계가 주거만족도를 매개로 하여 주거이주 의사에 미치는 영향을 분석하였다. 이를 위해 주택의 내외부 물리적 환경 잠재변수 뿐 아니라 근린의 사회적 관계를 대표한 이웃 유대관계를 주거환경에 대한 인지범주에 포함하였다 (그림 1 참조).



<그림 1> 연구모형

실증분석을 위해 기존 연구들의 경로 관계를 바탕으로 아래의 가설을 설정하였다.

H1: 이웃 간의 유대관계는 주거만족도에 양(+)의 영향을 줄 것이다.

H2: 이웃 간의 유대관계는 주거이주 의사에 음(-)의 영향을 줄 것이다.

H3: 주거만족도는 주거이주 의사에 음(-)의 영향을 줄 것이다.

## 2. 측정도구

본 연구는 공공임대주택 입주자의 생활여건 변화를 파악하고, 이를 바탕으로 서울시 공공임대주택 정책에 기초자료를 제공하는 목적으로 수행된 2016 서울시 공공임대주택 입주

〈표 1〉 변수구성

측정변수	문항	척도
주택 내부상태	1.주택성능	①불량 ②다소불량 ③다소양호 ④양호
	2.마감상태	
	3.설비상태	
	4.배리어프리 설계	
주택 외부환경	5.휴게, 녹지 공간	
	6.주차시설	
	7.장애인, 고령자 배려 시설	
	8.방범상태	
주거생활 접근성	9.대중교통 편의성	①매우 불만족 ②약간 불만족 ③대체로 만족 ④매우 만족
	10.교육환경	
	11.생활편의시설 접근성	
	12.공공시설 접근성	
	13.문화시설 접근성	
이웃과의 유대	14.의료시설 접근성	①전혀 교류하지 않는 것이 좋다 ②교류하지 않는 편이 좋다 ③교류하는 편이 좋다 ④활발하게 교류하는 것이 좋다
	15.이웃과의 교류 적정수준	
	16.이웃과의 교류 정도	
	17.친한 이웃의 수	
	18.도움을 청할 이웃 존재	
주거 만족도	19.이웃에게 도움 줄 의향	①전혀 없음 ②별로 없음 ③대체로 있음 ④매우 있음
	20.공공임대주택 거주민만족도	
주거이주 의사	21.이사 계획 여부	①없음 ②있음

자 패널조사를 실증분석에 사용하였다.

선행연구를 바탕으로 패널조사에 포함된 주택 내부상태, 외부환경, 주거생활의 접근성, 이웃과의 유대관계와 관련된 항목들을 변수로 활용하였으며, 측정방법은 다음과 같다. 주택 내외부 인지에 대한 측정은 각각 4개의 항목으로 리커트 4점척도(①불량, ②다소불량, ③다소양호, ④양호)로, 접근성에 대한 측정은 6개 항목으로 역시 리커트 4점척도(①매우 불만족, ②약간 불만족, ③대체로 만족, ④매우 만족)로 구성되었다. 이웃과의 유대관계는 5개 항목으로 교류 수준, 도움을 줄 의향 등은 리커트 4점 척도를 사용하였고, 도움을 청할 이웃의 유무를 포함하여 그들의 관계 정도를 파악하였다. 주거만족도는 공공임대주택 거주 만족도 단일 문항으로 측정하였고(①전혀 만족하지 않음에서 ④매우 만족함), 이사계획 여부로 주거이주 의도를 파악하였다(표 1 참조).

### 3. 분석방법

본 연구에서는 수집된 자료를 대상으로 STATA와 Mplus를 이용해 결과를 분석하였는데, 일차적으로 표본의 특성을 파악하고 항목의 특성과 항목 간의 연관성을 알아보기 위해 빈도분석과 상관분석을 실시하였다. 두 번째로 Mplus<sup>1)</sup>를 이용한 확인적 요인분석(confirmatory Factor Analysis)을 실행하여 측정모델의 적합도를 검증하였고, 마지막으로 변수 간의 인과관계와 매개변인의 효과분석을 위해 구조방정식모형(structural equation modeling)을 사용하였다.

## IV. 자료 및 분석 결과

### 1. 변수특성

본 연구는 2016 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사에 포함된 총 3,009세대의 공공임대주택 가구주의 응답을 실증분석에 사용하였다. 분석에 사용된 표본집단의 특성을 살펴보면 <표 2>와 같다. 우선 가구주의 성별로는 남자가 1,737명(57.73%), 여자가 1,272

1) 범주형 문항의 분석을 위해 weighted least squares mean and variance adjusted(WLSMV) 추정법이 사용되었다.



(42.27%)로 집계되었고, 연령별로는 30대 이하 245명(8.14%), 40대가 581명(19.31%), 50-60대가 각각 702명(23.33%), 730명(24.26%)으로 비슷한 수준으로 나타났으며, 70대

〈표 2〉 변수특성

	변수	N	%
			3,009
성별	남자	1,737	57.73
	여자	1,272	42.27
연령	30대 이하	245	8.14
	40대	581	19.31
	50대	702	23.33
	60대	730	24.26
	70대 이상	751	24.96
혼인상태	기혼	1,399	46.49
	사별, 이혼, 별거	1,308	43.47
	미혼	302	10.04
가구원 수	1인 가구	813	27.02
	2인 가구	937	31.14
	3인 가구	595	19.77
	4인 이상 가구	664	22.07
연간 가구소득	1,200만원 미만	974	32.37
	1,200만원 이상 2,400만원 미만	865	28.75
	2,400만원 이상 3,600만원 미만	587	19.51
	3,600만원 이상 4,800만원 미만	328	10.9
	4,800만원 이상	255	8.47
주택유형	아파트	2,609	86.71
	아파트 외	400	14.29
점유유형	전세	1,351	44.9
	보증금 있는 월세	1,658	55.1
거주기간	3년 미만	686	22.80
	3년 이상 5년 미만	404	13.43
	5년 이상 10년 미만	834	27.72
	10년 이상 20년 미만	640	21.27
	20년 이상	445	14.79
공공임대유형	영구임대주택	604	20.07
	50년 공공임대주택	415	13.79
	국민임대주택	432	14.36
	다가구매입임대주택	400	13.29
	장기전세주택	475	15.79
	재개발임대주택	683	22.70

이상은 751명(24.96%)으로 확인되었다. 혼인상태는 기혼이 1,399명(46.49%), 미혼이 302명(10.04%), 사별, 이혼, 별거 등이 1,308명(43.47%)으로 나타났다. 가구 특성을 살펴 보면, 2인 가구가 937명(31.14%)으로 가장 많았고, 그다음은 1인 가구 813명(27.02%), 4인 가구 이상(664명, 22.07%), 3인 가구(595명, 19.77%) 순으로 확인되었다. 2015년도 의 연간가구소득은 1,200만 원 미만이 974명(32.37%)으로 가장 많았고, 그다음은 1,200 만 원 이상 2,400만 원 이상(865명, 28.75%)으로 나타났다. 주택유형은 아파트가 2,609 명(86.71%)이었고, 점유유형은 전세와 보증금 있는 월세가 각각 1,351명(44.9%)과 1,658 명(55.1%)으로 확인되었다. 거주기간은 5년 이상 10년 미만이 834명(27.72%)으로, 공공 임대유형은 재개발임대주택이 683명(22.70%)으로 가장 많은 부분을 차지하는 것으로 집계되었다.

## 2. 기술통계 및 상관관계

외생변수를 포함한 각 측정문항에 대한 기술통계 분석을 한 결과 우선 거주지 물리적 환경에 속하는 주택 내외부, 접근성 등은 모두 3점에 근접해(2.82 이상) 대체로 만족 이상의 수준으로 나타났다. 각 요소 중 휴게녹지, 주차 공간 등을 포함한 주택 외부환경이 상대

〈표 3〉 기술통계 및 상관분석 결과

구분	문항	평균	표준편차	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
내부 상태	1	2.99	0.90	1																				
	2	3.11	0.80	0.63*	1																			
	3	3.21	0.74	0.54*	0.61*	1																		
	4	3.09	0.83	0.41*	0.47*	0.52*	1																	
외부 환경	5	3.18	0.75	0.37*	0.37*	0.42*	0.41*	1																
	6	3.21	0.74	0.36*	0.35*	0.42*	0.40*	0.55*	1															
	7	3.11	0.84	0.35*	0.30*	0.39*	0.43*	0.60*	0.54*	1														
	8	3.13	0.78	0.39*	0.39*	0.47*	0.46*	0.54*	0.60*	0.67*	1													
주거 생활 접근성	9	3.07	0.72	0.25*	0.25*	0.26*	0.26*	0.30*	0.24*	0.37*	0.33*	1												
	10	3.04	0.63	0.27*	0.28*	0.29*	0.26*	0.31*	0.28*	0.31*	0.34*	0.45*	1											
	11	2.97	0.71	0.21*	0.23*	0.22*	0.21*	0.26*	0.18*	0.25*	0.24*	0.57*	0.52*	1										
	12	2.99	0.68	0.21*	0.22*	0.19*	0.16*	0.22*	0.12*	0.19*	0.19*	0.46*	0.47*	0.63*	1									
	13	2.82	0.76	0.18*	0.20*	0.19*	0.18*	0.29*	0.18*	0.24*	0.24*	0.40*	0.50*	0.56*	0.62*	1								
	14	2.96	0.6	0.20*	0.22*	0.19*	0.18*	0.22*	0.13*	0.21*	0.21*	0.52*	0.45*	0.60*	0.61*	0.56*	1							
이웃 간의 유대	15	2.76	0.63	0.00	-0.02	0.03	0.03	0.01	0.07*	0.08*	0.08*	0.02	0.01	-0.02	-0.02	-0.05*	0.00	1						
	16	2.77	0.75	-0.05*	-0.04*	-0.03	-0.07*	-0.04*	-0.04*	-0.03	-0.05*	0.02	-0.02	0.01	0.00	0.00	0.01	0.49*	1					
	17	2.12	1.23	-0.03	-0.06*	-0.05*	-0.03	-0.01	-0.06*	0.01	-0.02	0.06*	0.03	0.06*	0.06	0.02	0.04	0.42*	0.49*	1				
	18	0.38	0.49	-0.03	-0.03	-0.05*	-0.07*	-0.05*	-0.06*	-0.05*	-0.05*	0.04*	0.00	0.00	0.01	-0.03	0.02	0.31*	0.39*	0.60*	1			
	19	2.88	0.64	-0.05*	-0.04*	-0.04*	-0.02	-0.02	0.06*	0.05*	0.02	0.00	-0.02	-0.07*	-0.03	-0.07*	-0.04	0.39*	0.34*	0.29*	0.31*	1		
만족도	20	3.13	0.55	0.19*	0.23*	0.23*	0.22*	0.22*	0.21*	0.17*	0.21*	0.18*	0.20*	0.16*	0.13*	0.14*	0.17*	0.13*	0.05*	0.05*	0.04*	0.05*	1	
이도	21	0.05	0.22	-0.03	-0.04*	-0.05*	-0.03	-0.06*	-0.04*	-0.05*	-0.05*	-0.02	-0.01	-0.02	-0.07*	-0.04*	-0.05*	-0.05*	-0.01	-0.01	0.02	-0.13*	1	

Note 1 : \* p < .05

Note 2 : 문항의 번호는 〈표 1〉과 일치

적으로 높았고(3.11~3.21), 주택성능, 상태 등을 포함한 주택 내부상태가 비슷한 수준(2.99~3.21)을 보였다. 접근성에 대한 인식은 2.82에서 3.07로 비교적 낮게 나타났다. 이웃 간의 유대관계는 만족에 대한 항목이 아니라 직접적인 비교는 불가능하지만 리커트 4점 척도 답변만을 놓고 봤을 때 2.11에서 2.88 사이로 다소 낮은 수준으로 나타났다. 마지막으로 전체적인 주거만족도는 3.13으로 이웃 간의 유대관계, 접근성 보다는 조금 높게, 주택 내외부환경에 비해서는 비슷하거나 다소 낮은 것으로 나타났다.

본 연구에서는 상관관계 분석을 통하여 변수 간의 상관관계를 파악하였다(표 3 참조). 그 결과 주택 내부상태, 주택 외부환경, 주거생활 접근성의 모든 항목 간 신뢰수준 99%에서 통계적으로 유의한 양의 상관관계가 있음을 확인하였다. 하지만 이웃과의 유대관계 인식 문항들과의 상관관계는 대체로 상관계수의 크기가 매우 작은 편이었고, 음의 상관관계를 이루거나 서로 유의하지 않은 항목들이 다수 있음을 확인하였다.

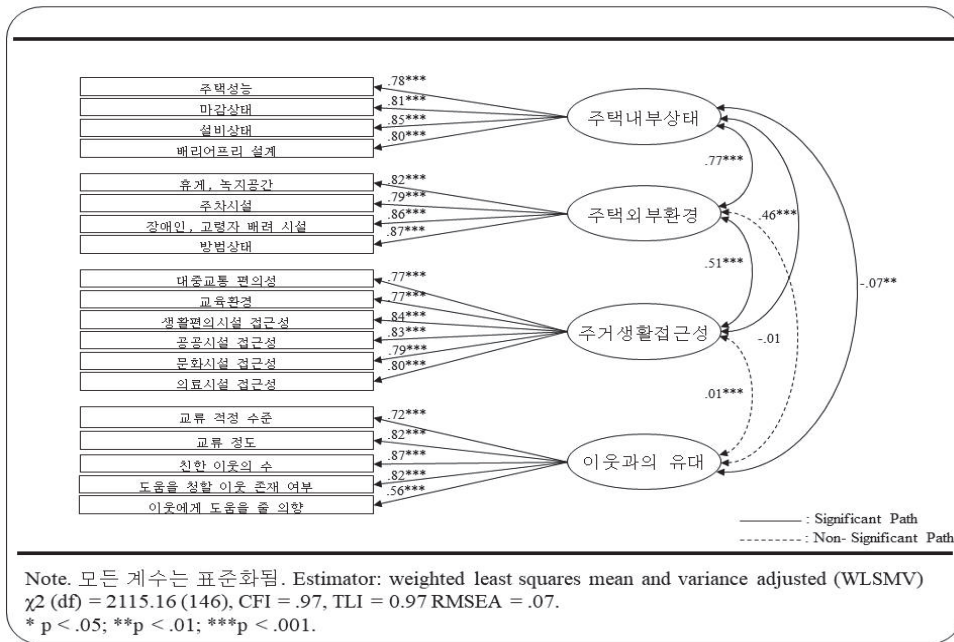
이 네 가지 요인들과 주거만족도, 주거이주 의사와의 상관관계를 살펴보면, 내생변수들 모두 주거만족도에 신뢰구간 95% 수준에서 유의한 양의 상관관계를 보였다. 하지만 요인을 이루는 19항목 중 8항목이 주거이주 의사와는 유의하지 않게 나타났다. 끝으로 주거만족도는 주거이주 의사와 유의한 음의 상관관계(-0.13)를 보였다.

### 3. 확인적 요인분석

본 연구에서는 기존 연구와 상관관계 분석 결과를 바탕으로 하여 잠재 요인의 측정변수를 구성하고, 각각의 요인에 대해 측정변수가 적절한지 그리고 모형은 적합한지의 검증을 위해 확인적 요인분석(CFA)을 실시하였다(그림 2 참조). 개별요인에 대한 측정변수의 표준화된 계수를 살펴보면 모든 요인에서 0.56 이상으로 나타나 요인에 대한 측정변수의 설명력이 적절한 것으로 판단되었다. 모형적합도를 살펴보면 CFI<sup>2)</sup>와 TLI 지수는 0.97로 적합 지수가 적절했지만, RMSEA의 경우 0.07로 다소 높게 측정되었다. 이에 유의하지 않은 잠재변수들 간의 상관관계(이웃과의 유대와 접근성, 이웃 간의 유대와 주택 외부환경)를 삭제

2) 유의하지 않은  $\chi^2(p < .05)$ 이 적합하나, 표본의 크기에 민감하다는 단점이 있기 때문에 단독으로 그 적합성을 평가하지 않는다. Root mean square error of approximation(RMSEA)은 0.6 이하인 경우, comparative fit index(CFI)는 0.95, Tucker-Lewis index(TLI)는 각각 0.95 이상인 경우 모형이 적합하다고 할 수 있다(West et al., 2012).

하여 모형을 재구성한 결과 그 적합도가 높아져 수용 가능한 수준으로 확인되었다( $\chi^2(df) = 1400.26 (148)$ , RMSEA=0.05, CFI=0.98, TLI=0.98).



〈그림 2〉 확인적 요인분석(CFA) 결과

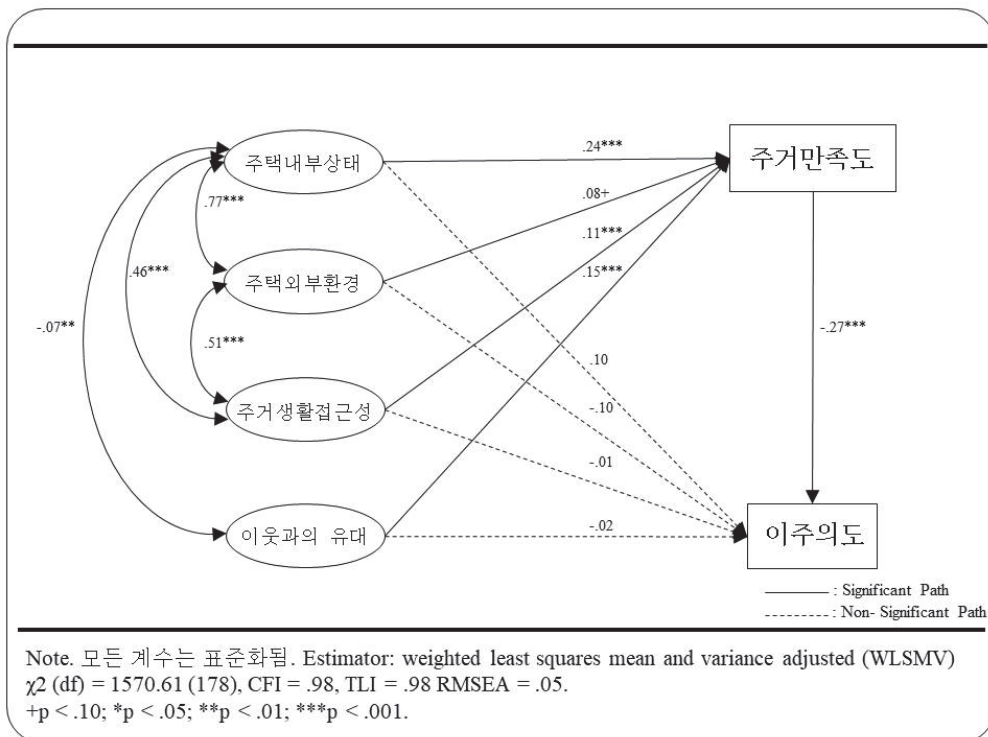
#### 4. 매개효과 분석 결과

선행연구와 이론적 배경을 토대로 주택 내외부, 접근성을 외생변수로 통제된 상태에서 이웃과의 유대관계, 주거만족도, 주거이주 의사 간의 인과관계를 설정하고, 영향의 정도를 파악하기 위해 구조방정식모형을 이용해 분석을 실행하였다(그림 3 참조). 구조모형의 최종적합도(CFI, TLI, RMSEA)는 확인적 요인분석에 비해 전체적으로 상승하였으므로 적합하다고 볼 수 있다.

우선 본 연구의 매개변수인 주거만족도에 대해서는 주택 내부상태, 주거생활접근성, 이웃과의 유대관계가 유의한 양의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 표준화된 경로계수값을 살펴보면, 주택 내부상태에 대한 인지(0.24)가 가장 크게 영향을 미치는 것으로 나타났고, 이어서 이웃과의 유대관계(0.15), 주거생활접근성(0.11) 순으로 나타났다. 하지만, 최종 중

속변수인 주거이주 의사에 미치는 영향에 대해 주택 내외부상태 및 환경, 접근성, 이웃 간의 유대 등 모든 잠재변인이 직접적인 유의성은 없는 것으로 나타났다. 한편 매개변수인 주거만족도는 주거이주 의사에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났고, 이는 주거만족도가 주거환경에 대한 인지와 주거이주 의사 사이에 완전한 매개역할을 하는 것임을 확인하였다.

이상의 내용을 바탕으로 한 가설검증 결과를 살펴보면, 본 연구에서 상정한 가설이 부분적으로 채택되었다. 이를 구체적으로 살펴보면, 가설 H1은 통계적으로 유의한 양의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 그러나 주택 외부환경이 주거만족도에 주는 영향은 신뢰수준 95%에서 유의하지 않게 나타났다. 이는 주택 내부의 물리적 환경에 대한 만족도 증가는 높은 주거만족도에 도움이 될 수 있음을 의미하며, 이를 통해 주택 내부의 물리적 상태와 편의시설 등 접근성의 수준을 높이는 것이 주거만족도에 있어 중요하다는 사실을 확인할 수 있다. 이와 관련해 성진욱·남진(2019)은 공공임대주택 주거지 물리적 환경에 대한 만



〈그림 3〉 구조방정식을 이용한 매개효과 분석 결과

족 수준이 높을수록 주거만족도가 높아질 것이라 밝힌 바 있다. 또한, 이웃 관계를 중심으로 한 다수의 연구에서도 근린에서 좋은 이웃 관계를 맺을수록 주거환경에 대해 긍정적으로 인지한다는 결과를 도출하였다(Ha, 2008; Phillips et al., 2005).

그러나 가설 H2는 유의하지 않은 것으로 확인되었다. 이는 주거지 내외부의 물리적 환경에 대해 긍정적으로 인지하고, 이웃과의 유대관계가 좋은 거주민일수록 주거이주 의사가 낮을 것이라는 기존의 연구와는 상반되고(Oh, 2003), 고령자와 준고령자를 대상으로 한 이한나(2018)의 안정성이나 생활편의시설에 대한 접근성이 높을수록 이주 의사가 낮아진다고 하는 주장과도 상반된 결과이다.

가설 H3의 경우, 신뢰수준 99%에서 음(-)의 방향으로 유의한 것으로 나타났다. 이는 주거만족도의 상승은 해당 주거지에 남고자 하는 의사에 영향을 줄 수 있음을 의미하며, 경로계수값을 기준으로 다른 요인들과 비교했을 때 주거이주 의사에 대한 주거만족도의 영향력이 상대적으로 크다는 것을 확인할 수 있다. 이와 관련하여 국민임대주택 거주민을 대상으로 한 남영우(2007)의 연구에서는 주거만족도가 주거이주 의사에 음(-)의 영향을 주는 것으로 확인되었고, 이한나(2018)의 연구에서도 주거지역에 대한 불만족도가 주거이주와 주택개량 등의 의사를 높게 만드는 영향을 주는 것으로 확인되었다.

주거만족도의 매개효과를 검증하기 위해 구조모형의 분석을 통한 경로계수를 기반으로 Sobel's Z test를 실시한 결과, 주거만족도는 완전 매개효과를 갖는 것으로 나타났다. 즉 주거지의 물리적 내부상태, 상대적 환경에 대한 인지(접근성)와 이웃 간의 유대에 대한 부정적 인지가 주거만족도를 하락시켜 주거이주 의사의 상승으로 이어진다는 것이다. 이는 주거환경에 대한 인지는 주거이주 의사에 대해 직접적인 영향 관계를 동시에 갖고 있지 않으며, 따라서 주거만족도는 완전매개효과를 갖는 것으로 해석할 수 있다.

이에 대해서는 주거지 물리적 환경과 이웃 관계에 대한 부정적인 인지가 주거이주 의사에 직접적으로 영향을 주지 않을 수 있다는 해석이 가능하다. 즉 공공임대주택 근린내 이웃 간 관계에 대한 부정적 인지가 주거만족도를 낮추는데 영향을 미치지만, 주거이주 의사에 직접적으로 기여하지 않을 수 있다는 것이다.

## V. 결론 및 시사점

본 연구는 주거에 있어 중요하게 고려되는 주거만족도에 대한 논의를 서울시 공공임대주택 거주민 설문조사를 이용해 진행하였다. 구체적으로 실증분석을 통해 주택 내외부의 물리적 환경, 접근성, 이웃과의 유대관계, 주거만족도, 주거이주 의사 간의 경로 관계를 규명하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 주거지 환경에 대한 인식은 주거만족도에 직접적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이처럼 공공임대주택 거주민들의 주거지 환경에 대한 인식이 주거만족도에 대한 영향요인으로 작용하는 것은, 기존의 선행연구(남영우, 2007; 진장익 외, 2018)와 동일한 맥락으로 해석할 수 있다. 다만 주거지의 환경인지를 구성하는 하위 요소 간에 영향력은 차이를 보였다. 즉 주거만족도에 대해 주택 내부상태가 가장 크게 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 주택 외부환경(주거단지 성능)의 영향이 가장 작은 것으로 밝혀졌다. 이는 일상적으로 경험하는 주택 내부에 대한 요인들이 안전과 녹지공간 등으로 대표되는 근린효과(neighborhood effect)보다 주거만족도에 더 크게 영향을 주는 것으로 해석할 수 있다.

둘째, 주거환경 인지의 하위 요소 중 주택 내부상태, 단지성능(주택 외부환경), 외부시설과의 접근성 등은 상호 간의 상관관계가 있는 것으로 나타났으나, 이웃과의 유대관계와의 상관관계는 없는 것으로 확인되었다. 즉 공공임대주택 단지 내의 물리적인 공공시설들의 이용과 이웃 거주민들과의 왕래 간의 연관성을 강조한 기존 연구의 시사점(성진욱·남진, 2019)처럼 중요하지 않을 수 있다는 것이다.

셋째, 주거지 환경 인식과 주거이주 의사 간에 주거만족도가 완전 매개변수로 작용할 수 있음을 확인하였다. 이는 기존 연구들이 개별 변수 간의 관계가 통계적으로 유의함에도 불구하고 통합적인 모형을 통해 분석하지 않았다는 것과 비교해볼 때 본 연구가 차별성을 가지고 있는 부분이며, 특히 공공임대주택 거주민들의 ‘이웃 간의 유대관계에 대한 인식 → 주거만족도 → 주거이주 의사’의 경로 관계가 통계적으로 유의함을 검증한 것이다. 그 결과 공공임대주택의 지속적인 거주 의사에 대한 이웃 간의 유대관계를 포함한 주거지 환경 인지의 영향력이 주거만족도를 매개할 때만 전반적으로 증가된다고 할 수 있다. 예를 들어 공공임대주택의 거주민들은 이웃과 낮은 유대관계를 가지고 있다고 하여 혹은 주택 내외부의 물리적인 불만을 인지한다고 하여 바로 이사를 고려하지 않을 수 있다는 것이다. 즉 낮

은 유대관계가 거주민의 주거만족도를 낮춘다고 해도 낮은 임대료로 오랜 기간 거주할 수 있는 공공임대주택의 효용으로 인해 직접적인 주거이주 의사가 생기지 않을 수 있다고 해석할 수 있다. 따라서 공공임대주택 거주민은 반복적인 인지재구성을 통하여, 지속적 주거스트레스에 순응하고 주거환경에 대한 기대를 낮추는 방법으로 현 거주지 환경에 대한 만족도를 높이며, 이주에 대한 계획을 세우지 않을 수 있음을 시사하고 있다.

본 연구는 주거지 환경에 대한 인지를 주택 내부상태, 주택 외부 근린의 성능, 외부 생활환경과의 접근성, 이웃과의 유대관계로 구분하고 이들 세부 유형이 주거만족도에 미치는 영향의 상대적 크기에 집중함으로써 우선순위를 도출하고, 그 변수들과 주거이주 의사 사이에서 주거만족도의 매개역할을 공공임대주택 거주민을 통하여 확인하였다. 분석 결과를 통해, 본 연구가 갖는 정책적 시사점은 다음과 같다. 첫째, 본 연구결과는 향후 공공임대주택의 사업 진행 시 관련 자원의 진행 순위 결정과 투입 관련해 이론적 근거를 제시해 준다. 공공임대주택 거주민들의 높은 주거만족도를 위해서는 주택 내부의 물리적 상태와 이웃과의 유대관계 개선을 특히 중요시해야 할 것이다. 이는 공공임대주택 거주민의 이웃과 유대관계 등 사회적 측면의 개선에 초점을 맞추는 동시에 현재 낙후된 공공임대주택의 내부 환경 개선 역시 필수적이라 볼 수 있다. 따라서 1989년 처음 공급된 영구임대주택을 포함한 전반적 주택내부 성능의 개선과 더불어 거주민 간의 유대관계 증진을 위한 공동체 프로그램의 사업 마련이 더욱 요구된다.

둘째, 공공임대주택 거주민들의 주거이주 의사와 관련하여 주거만족도가 매우 중요한 매개 요소임이 밝혀졌다. 이는 선행연구에서 세입자들의 주거이주 의사에 있어 주거만족도가 크게 영향을 미치는 결과(남영우, 2007; Quercia & Rohe, 1993; Speare, 1974; Varady, 1983)를 공공임대주택 거주민들을 통해 확인할 수 있는 결과라고 할 수 있다. 본 연구결과 공공임대주택 근린 내 이웃 간의 유대관계를 포함한 주거지의 환경에 대한 인지는 주거만족도를 통해서만 효과를 보는 것으로 밝혀졌다. 이는 공공임대주택 거주민들의 주거이주 의사를 낮추기 위해서는 물리적, 사회적 부분의 주거환경 개선을 통한 그들의 주관적 평가를 높이는 정책뿐만 아니라, 거주민들의 감성적인 부분을 포함한 주거만족도를 높일 수 있는 정책이 필요함을 시사하고 있다. 예를 들면, 주거복지사들의 1:1카운슬링 제도는 해당 지역 거주민들의 민원을 단시간에 해결하고, 문화 프로그램 등의 지역정보를 통해 근린에 대한 애착도를 높이고 다양한 주민 참여를 끌어내는 등의 종합적인 효과를 기대



할 수 있을 것이다.

본 연구는 기존 선행연구에서 공공임대주택 주거이주 의사에 미치는 요인들을 기반으로 이웃 간의 유대관계와 주거이주 의사 사이에서 주거만족도의 매개역할에 대해 알아보았다. 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사를 바탕으로 요인들을 추출하여 주거만족도에 미치는 영향에 대한 요인별 중요성을 탐구하고, 이들이 주거만족도를 통해 주거이주 의사에 미치는 영향을 도출하였다. 이러한 결과를 바탕으로 향후 공공임대주택 공급과 재개발 정책 과정에서 실제 거주민의 주거만족도를 향상시키고, 주거환경에 대한 부정적 인식과 주거이주 의사 사이의 간격을 낮추어 공공임대주택 거주민의 주거 안정화를 위한 정책적 시사점을 제시하였다.

이러한 주요 결과에도 불구하고 본 연구는 취득할 수 있는 자료의 제한성으로 인해 2016년 단일 자료만 활용하였다는 한계점을 지니고 있다. 향후 패널데이터가 누적되면 공공임대주택 거주민의 '주거만족도 → 주거이주 의사 → 주거이주'의 인과적 모형을 적용한 연구가 가능할 것으로 보인다. 또한, 구조방정식 모형이 가지고 있는 외생성 문제 및 변수 구성의 한계로 공공임대주택 거주민들의 경제적 부분을 포함한 다양한 개인 및 가구의 특성을 분석에 포함하지 못한 한계도 있다. 마지막으로 향후 부담가능능력 등의 잠재변인을 통제할 모형을 통해 보다 면밀한 실증분석이 이루어지기를 기대해 본다.

## 참고문헌

1. 고정희·서용석, “서울시 공공임대주택 거주자의 주거비 집단별 주거만족 결정요인과 정책적 함의,” 『주거환경』, 제16권 제1호, 한국주거환경학회, 2018, pp.273-289.
2. 김경덕·김병량, “주거지역 결정요인이 주거만족도에 미치는 영향: 제주특별자치도를 중심으로,” 『주거환경』, 제16권 제4호, 한국주거환경학회, 2018, pp.271-285.
3. 남영우, “국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구,” 건국대학교 박사학위논문, 2007.
4. 성진욱·남진, “다층모형을 활용한 개인, 가구, 지역차원에서의 주거만족도에 관한 연구: 서울시 공공임대주택 사례를 중심으로,” 『국토계획』, 제54권 제4호, 대한국토·도시계획학회, 2019, pp.26-37.

5. 오민준·진창하, “국민·영구임대주택 정책효과 분석: 임대료부담 완화와 주거만족도 개선효과를 중심으로,” 『주택연구』, 제27권 제4호, 한국주택학회, 2019, pp.5-33.
6. 이종훈, “혼합주택단지에 대한 법적 연구,” 『법학연구』, 제18권 제3호, 인하대학교 법학연구소, 2015, pp.173-198.
7. 이한나, “주거만족특성에 따른 주거행동의사에 관한 연구,” 강원대학교 박사학위논문, 2018.
8. 진장익·이슬기·김재승·김정우, “공공임대주택의 지역적 특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향: 다층모형(Multi-level Model)을 활용하여,” 『부동산분석』, 제4권 제1호, 한국감정원, 2018, pp.15-32.
9. 최규연·권대중, “민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향,” 『대한부동산학회지』, 제32권 제1호, 대한부동산학회, 2014, pp.107-134.
10. 최은희·이종권·김수진, “국민임대주택 입주에 따른 주거개선효과: 주거비 부담 수준비교를 중심으로,” 『주택연구』, 제19권 제3호, 한국주택학회, 2011, pp.123-147.
11. 하성규, “주택점유형태에 따른 사회적 자본과 주거공동체 활성화,” 『주택연구』, 제17권 제4호, 한국주택학회, 2009, pp.77-94.
12. Amerigo, M. and I. Aragonés, “Residential Satisfaction in Council Housing,” *Journal of Environmental Psychology*, Vol. 10 No. 1, 1990, pp.313-325.
13. Bailey, N., A. Kearns and M. Livingston, “Place Attachment in Deprived Neighbourhoods: The Impacts of Population Turnover and Social Mix,” *Housing Studies*, Vol. 27 No. 2, 2012, pp.208-231.
14. Brown, B., D. Perkins and G. Brown, “Place attachment in a revitalizing neighborhood: Individual and Block Levels of Analysis,” *Journal of Environmental Psychology*, Vol. 23 No. 3, 2003, pp.259-271.
15. Curley, A., “Hope and Housing: The Effects of Relocation on Movers’ Economic Stability, Social Networks, and Health,” Ph.D. Dissertation, Boston University, 2006.
16. Dekker, K., S. Vos, S. Musterd and R. Kempen, “Residential Satisfaction in Housing Estates in European Cities: A Multi-level Research Approach,” *Housing Studies*, Vol. 26 No. 4, 2011, pp.479-499.
17. Diaz-Serrano, L. and A. Stoyanova, “Mobility and Housing Satisfaction: An

- Empirical Analysis for 12 EU Countries,” *Journal of Economic Geography*, Vol. 10 No. 5, 2010, pp.661-683.
18. Galster, G. and G. Hesser, “Residential Satisfaction: Compositional and Contextual Correlates,” *Environment and Behavior*, Vol. 13 No. 6, 1981, pp. 735-758.
  19. Ha, S., “Social Housing Estates and Sustainable Community Development in South Korea,” *Habitat International*, Vol. 32 No 3, 2008, pp.349-363.
  20. Hur, M. and H. Morrow-Jones, “Factors That Influence Residents’ Satisfaction with Neighborhoods,” *Environment and Behavior*, Vol. 40 No. 5, 2008, pp. 619-635.
  21. Jansen, S., “Why is housing always satisfactory? A study into the Impact of Preference and Experience on Housing Appreciation,” *Social Indicators Research*, Vol. 113 No. 3, 2013, pp.785-805.
  22. Jansen, S., “Why is Housing Always Satisfactory? A Study into the Impact of Cognitive Restructuring and Future Perspectives on Housing Appreciation,” *Social Indicators Research*, Vol. 116 No. 2, 2014, pp.353-371.
  23. Kenz, I. “Attachment and Identity as Related to a Place and Its Perceived Climate,” *Journal of Environmental Psychology*, Vol. 25 No. 2, 2005, pp. 207-218.
  24. Lu, M., “Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs. Regression Models,” *Growth and Change*, Vol. 30, 1999, pp.264-287.
  25. Manzo, L., R. Kleit and D. Couch, “Moving Three Times is Like Having Your House on Fire Once”: The Experience of Place and Impending Displacement among Public Housing Residents,” *Urban Studies*, Vol. 45 No. 9, 2008, pp. 1855-1878.
  26. Marans, R., *Perceived Quality of Residential Environments*. In K. H. Craik & E. H. Zube (Eds.), *Perceiving Environmental Quality: Research and Applications*, NY: Plenum Press, 1976.
  27. Musterd, S., W. Gent and J. Latten, “Adaptive Behaviour in Urban Space: Residential Mobility in Response to Social Distance,” *Urban Studies*, Vol. 53

- No. 2, 2016, pp.227-246.
28. Oh, J., "Social Bonds and the Migration Intentions of Elderly Urban Residents: The Mediating Effect of Residential Satisfaction," *Population Research and Policy Review*, Vol. 22 No. 2, 2003, pp.127-146.
  29. Phillips, D., O. Siu, A. Yeh and K. Cheng, "The Impacts of Dwelling Conditions on Older Persons' Psychological Well-being in Hong Kong: the Mediating Role of Residential Satisfaction," *Social Science & Medicine*, Vol. 60 No. 12, 2005, pp.2785-2798.
  30. Posthumus, H., G. Bolt and R. Kempen, "Victims or Victors? The Effects of Forced Relocations on Housing Satisfaction in Dutch Cities," *Journal of Urban Affairs*, Vol. 36 No. 1, 2014, pp.13-32.
  31. Quercia, R. and W. Rohe, "Models of Housing Adjustment and Their Implications for Planning and Policy," *Journal of Planning Literature*, Vol. 8 No. 1, 1993, pp.20-31.
  32. Rapoport, A., *Human Aspects of Urban Form: Towards a Man-Environment Approach to Urban Form and Design*, Oxford: Pergamon Press, 1977.
  33. Rossi, P., *Why Families Move*, Beverly Hills: Sage Publications, 1980.
  34. Speare, A., "Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility," *Demography*, Vol. 11 No. 2, 1974, pp.173-188.
  35. Taylor, R., "Neighborhood Responses to Disorder and Local Attachments: The Systemic Model of Attachment, Social Disorganization, and Neighborhood Use Value," *Sociological Forum*, Vol. 11 No. 1, 1996, pp.41-74.
  36. Tester, G., E. Ruel, A. Anderson, D. Reitzes and D. Oakley, "Sense of Place among Atlanta Public Housing Residents," *Journal of Urban Health*, Vol. 88 No. 3, 2011, pp.436-453.
  37. Varady, D., "Determinants of Residential Mobility Decisions The Role of Government Services in Relation to Other Factors," *Journal of the American Planning Association*, Vol. 49 No. 2, 1983, pp.184-199.
  38. Vemuri, A., J. Grove, M. Wilson and R. William, "A Tale of Two Scales: Evaluating the Relationship Among Life Satisfaction, Social Capital, Income,

- and the Natural Environment at Individual and Neighborhood Levels in Metropolitan Baltimore,” *Environment and Behavior*, Vol. 43 No. 1, 2011, pp. 3-25.
39. West, S., A. Taylor and W. Wu, *Model Fit and Model Selection in Structural Equation Modeling*. In R. H. Hoyle (Ed.), *Handbook of Structural Equation Modeling*, NY: *The Guilford Press*, 2012.
40. Zanzudana, A., M. Khan and A. Kraemer, “Housing Satisfaction Related to Health and Importance of Services in Urban Slums: Evidence from Dhaka, Bangladesh,” *Social Indicators Research*, Vol. 112 No. 1, 2013, pp.163-185.

- 
- 접수일 2019. 09. 24.
  - 심사일 2019. 12. 13.
  - 심사완료일 2020. 02. 07.

## 국문요약

### 공공임대주택 거주민의 유대관계가 주거이주 의사에 미치는 영향: 주거만족도의 매개효과를 중심으로

본 연구는 공공임대주택 거주민들의 이웃과의 유대가 주거만족도를 매개로 하여 그들의 주거이주 의사에 미치는 영향을 실증분석 하였다. 공공임대주택의 사회적 혼합 주거정책이 실행된 이후 사회적 배제 문제가 지속적으로 지적되고 있다. 이는 곧 단지 내 주민 간 갈등을 유발하게 되고, 결국 높은 이주 의사로 귀결된다고 할 수 있다. 이 과정에서 주거만족도는 세입자들의 이주 의사에 대해 중요한 결정요인으로 작용하고 있고, 동시에 이웃 간 유대관계의 결과변수 역할을 하고 있다. 이는 공공임대주택 내 이웃 간 유대관계와 주거이주 의사 사이에서 주거만족도가 중요한 매개변수로 작용한다는 점을 뒷받침하는 증거라고 할 수 있다. 이러한 측면에서 본 연구는 이웃과의 유대관계, 주거만족도, 주거이주 의사에 대한 이론적 배경 및 선행연구를 검토하고, 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 자료를 바탕으로 구조방정식을 이용한 공공임대주택 거주민의 유대관계가 주거이주 의사에 미치는 영향을 주거만족도의 매개효과를 중심으로 살펴보았다. 실증분석 결과, 공공임대주택 거주민들 간 유대는 주거만족도를 통해서만 간접적으로 그들의 이주 의사에 영향을 주는 것으로 나타났다. 또한, 주거만족도는 이웃 간 유대관계와 이주 의사 사이에서 유의한 매개역할을 하는 것으로 확인되었다. 본 연구는 이러한 연구결과를 바탕으로 향후 공공임대주택 거주민의 삶의 질 향상과 저소득 계층의 주거안정을 위한 주거복지 정책의 방향을 제시하였다.