



## 주택자산가치의 변화는 주거만족을 설명할 수 있는가? 순서형 프라빗 모형을 활용한 실증분석\*

### Do Changes in Housing Values Explain Housing Satisfaction? Empirical Evidence from the Ordered-Probit Models

김단야\*\*  
Danya Kim

#### Abstract

Housing ownership may have positive psychological effects such as sense of achievement and stability of life, as well as securing private space. Hence, possession of a house may increase satisfaction level of life. However, there are few studies on how much rise in house value increases housing satisfaction level. The purpose of this study is to investigate how rise in housing value have positive effects on housing satisfaction level, through an empirical analysis. The study has been conducted with data from 2019 Korea Housing Survey. To estimate influence of house price rise more clearly, the study controls a variety of variables that could have effects on housing satisfaction level before conducting an analysis using an ordered probit model. According to the findings, rise in housing value is positively associated with housing satisfaction level. The relationship between housing value increase and a housing satisfaction level varies by housing type and age. The findings show that the effects of housing value increase on housing satisfaction level of people who live in non-apartments is much greater than those who live in apartments. In addition, The findings show that the impacts of housing value increase on housing satisfaction level is statistically significant among over 70s and below 40s. Housing policies should be reflect the human nature of housing ownership and the policy should be differentiated by specific demand based on the housing satisfaction level.

**Keywords:** Housing satisfaction, Housing values, Housing ownership, Housing survey, Probit model

\* 이 논문은 성결대학교 교내연구과제와 관련되어 수행되었음.

\*\* 성결대학교 도시디자인정보공학과 조교수 | Assistant Professor, Department of Urban Design Information Engineering, Sungkyul University | [dkim82@sungkyul.ac.kr](mailto:dkim82@sungkyul.ac.kr) |

## 1. 서론

최근 들어, 주택가격이 급등하여 사람들의 내 집마련이 매우 힘들어질 수 있다는 우려감이 높아지고 있다. 실제로, 2021년 현재 서울을 비롯한 전국의 주택가격은 불과 몇 년 전과는 비교할 수 없을 정도로 높아져 무주택자에게는 절망을, 주택을 소유하고 있는 사람들에게는 높은 세금에 대한 부담을 안겨주고 있는 상황이다. 또한, 이러한 주택가격의 급등으로 인해 주택이 당장 필요한 사회초년생들과 신혼부부들은 무리한 대출과 소위 말하는 “영끌”을 감행하고 있어 사회적으로도 부담을 안겨주고 있다. 정부는 이러한 문제들을 해결하기 위해 다양한 주택정책을 쏟아내고 있지만, 여전히 주택시장은 혼란스럽기만 하다. 이러한 점에서 주택을 소유하고자 하는 사람들의 선호는 무엇이고, 어떠한 수요들이 존재하는지에 대한 연구가 더욱 필요한 시점이다.

주택은 인간 생활을 영위하기 위한 필수 요소인 의·식·주의 한 부분으로 일반 재화와는 달리 인간의 삶에서 중요한 의미를 지닌다고 볼 수 있다. 특히, 주택을 소유한다는 의미는 자신만의 공간을 확보한다는 의미와 더불어, 성취감, 삶의 안정감 등 심리적인 측면에서도 긍정적인 영향을 준다(Saunders, 1978). 이로 인해, 주택의 소유는 그 자체로 주거에 대한 전반적인 만족도를 높여주는 요인으로 작용하기도 한다(Rohe and Stegman, 1994). 실제로 우리나라를 포함해 여러 선진국들에서는 주택소유의 기회를 다양한 방법을 통해서 정책적으로 증대시키는 노력을 펼쳐왔다. 특히, 미국에서는 주택의 소유를 “American Dream”

의 일부분으로 생각하기 때문에 많은 미국인들의 삶의 목표이기도 했으며, 국가 차원에서 이를 장려하기 위해 다양한 주택정책을 펴왔다(Elsinga and Hoekstra, 2005).

주택소유가 주거만족에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다는 결과는 국내의 여러 연구들에서도 나타나고 있다(오규만·이명훈, 2019; 황광선, 2013; Elsinga and Hoekstra, 2005). 뿐만 아니라, 주택의 소유 여부는 삶의 전반적인 만족감에도 긍정적인 영향을 미친다는 실증결과가 다양한 국가들을 대상으로 한 연구에서도 보고되고 있다(Fong et al., 2021; Tharp et al., 2020; Zheng et al., 2020; Zumbro, 2014). 선진국의 경우와는 다르게 우리나라에서는 오랫동안 주택이라는 재화가 소유의 대상이기도 했지만, 투자의 대상으로도 많이 여겨져 왔다. 또한, 현재에도 많은 사람들은 주택을 구매할 때 실거주의 목적과 더불어 투자의 목적도 함께 고려하고 있는 것이 현실이다(김정선, 2019). 그 이유는 우리나라의 주택가격은 지난 반세기가 넘도록 꾸준히 상승해 왔기 때문에, 주택을 소유하고 있기만 하더라도 자산가치가 상승할 수 있다는 믿음이 있기 때문이다.

다시 말해, 많은 사람들이 주택이 투기의 대상이 되는 것은 우려하지만, 주택을 투자의 대상으로 고려하지 않는 사람은 드물다는 것이다. 그럼에도 불구하고 주택의 자산가치 상승이 과연 얼마만큼 사람들의 주거 만족을 높여주는지에 대한 연구는 상대적으로 많이 진행되지 않았다. 주거만족도에 영향을 미치는 연구가 상대적으로 많이 축적되어온 것에 비해서 생각해보면 의외라 할 수 있다. 변화하는 주택 수요에 대한 보다 심도 있는 이

해를 위해서는 자산가치의 상승과 주거만족의 관계에 관한 연구가 필요하며, 실증연구를 통해서 사람들의 선호도를 확인하는 작업이 필요하다.

본 연구는 과연, 주택을 소유한 이후에 주택의 자산가치의 상승이 얼마만큼 주거만족도에 긍정적인 영향을 주는지를 실증분석을 통해서 검증해보고자 하였다. 이를 위해 본 연구는 2019년 주거실태조사자료를 활용하여 연구를 진행하며, 주택가치 상승의 명확한 영향력을 추정하기 위해 주거만족도에 미치는 다양한 변수들을 통제한 후, Ordered Probit 모형을 활용해 분석을 진행하였다. 본 연구의 결과는 주택소유와 주택의 자산가치 상승이 얼마만큼 국내의 주택소비자들에게 중요한 영향을 미치고 있는지에 대한 함의를 제공하고, 주택정책의 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대한다.

## II. 선행연구

### 1. 주거만족에 관한 연구

주거만족에 관한 연구는 국내외를 불문하고 상대적으로 많이 진행되어 왔다. 주거만족에 영향을 미치는 주요 요인으로는 일반적으로 주택의 물리적인 특성(Lawton, 1980; Onibokun, 1974), 가구의 사회경제적 특성(O'Bryant, 1982), 주변 지역의 환경적 특성(황광선, 2013; Kaplan, 1985)이 연구되어 왔다. 최근 들어서는 심리적인 요인(Rohe and Stegman, 1994) 및 사회적 자본(Roskrugue et al., 2013; Rossi and Weber,

1996) 등의 요인들로 확장되어 연구가 진행되고 있다. 또한, 여러 학자들은 이러한 주거만족이 개인의 행복에도 큰 영향을 미치는 요인 중 하나라고 강조한다(Tharp et al., 2020; Zumbro, 2014).

주택과 관련한 연구가 가장 활발한 미국에서는 주거만족도와 관련한 연구가 1970년대부터 본격적으로 진행되기 시작하였다. 초기의 연구들은 대부분 주택의 물리적인 특성에 초점을 맞추어 주택의 노후도, 방의 개수, 주택의 크기, 주택의 상태 등에 대한 요인들이 주거만족도에 영향을 주는 중요한 요인임을 밝혔다(Morris et al., 1976; Onibokun, 1974; Rogers and Nikkel, 1979). 또한, 이러한 물리적 특성의 영향력은 거주자의 연령 및 사회경제적 요인에 따라서도 달라질 수 있음이 실증적으로 검증되었다(O'Bryant, 1982). 최근 들어서 주거만족도에 관한 연구들이 주변지역의 환경, 심리적인 요인, 사회적 자본 등의 연구들로 확장되고 있으며, 보다 다양한 요인들이 주거만족도에 영향을 줄 수 있음이 실증적으로 분석되고 있다(Rohe and Stegman, 1994; Roskrugue et al., 2013).

국내에서는 주택보급률이 일정 수준을 넘기 시작한 2000년대 초반부터 주택에 대한 물리적인 공급에 대한 한계를 느끼고, 주거복지에 보다 많은 관심을 가지기 시작하였다. 즉, 주택정책의 목표는 공급의 확대가 아닌 주거 만족을 높이는 쪽으로 변화해야 한다는 인식의 전환이 대두되었다. 이와 더불어 주거만족에 대한 연구가 본격적으로 진행되기 시작하였다. 국내의 연구도 해외의 연구들처럼 초기에는 주택의 물리적인 요인에

초점을 맞추었지만, 주택의 환경적인 부분과 공간적인 부분으로 그 연구가 확장되어 왔다. 또한, 최근 들어서는 해외의 연구들과 유사하게 심리적인 요인, 사회적 자본이 주거만족도에 영향을 미치는 중요한 요인임이 강조되고 있다. 주거만족도에 대한 요인들을 정리하면 <표 1>과 같다.

## 2. 주택보유, 자산가치, 주택만족에 관한 연구

주택은 인간의 삶을 영위하기 위한 필수재이지만, 자산가치의 상승이 기대된다면 때로는 투자의 가치가 있는 재화이기도 하다. 따라서 자산가치의 상승 여부는 주택소유자들의 만족도에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다. 해외의 연구들을 살펴보면, 주거만족도에 관한 연구가 활발하게 진행되어 왔음에도 불구하고, 주택의 자산가치의 상승이 주택보유에 대한 만족도에 어떠한 영향을 미치는지에 관한 연구는 상대적으로 많이 진행되지 않았다. 그 이유는 해외에서는 주택의 보유를 국내에서처럼 투자의 개념으로 생각하지 않는 비율이 높았기 때문이다. 하지만, 몇몇 학자들은 주택의

보유와 주거만족도에 관한 연구를 진행해 왔다.

Saunders(1990)는 모든 인간은 집을 소유하고 싶은 본능을 가지고 있다고 주장한다. 그 이유는 주택의 소유는 기본적인 삶의 안정(security)과 자유(freedom), 자존감(self-esteem) 및 경제적 이득(financial advantage)을 주기 때문으로 설명한다. 따라서 주택정책 역시 이러한 인간의 본능에 발맞출 필요가 있음을 강조하였다. 반면에, Saunders의 주장에 반대하는 학자들은 주택 소유의 장점은 영어권 나라들에만 해당하고, 임대차시장이 잘 발달되거나 임대주택정책이 잘 갖추어진 선진국에서는 적용되지 않는다고 주장한다(Kemeny, 1995). 하지만, 이렇게 다양한 논쟁에도 불구하고, Saunders의 주장은 여러 실증 연구를 통해서 검증되고 있다. 즉, 주택의 소유가 임차에 비해 다양한 측면에서 삶에 긍정적인 영향을 주고 있음이 나타나고 있다.

Rohe and Stegman(1994)은 주택의 소유 여부는 임차에 비해 자존감(self-esteem)이나 통제감(perceived control)에는 큰 영향을 주지 않지만, 삶의 만족(life satisfaction)에는 긍정적

<표 1> 주거만족도의 영향요인

구분	세부요인	선행연구
물리적 특성	주택면적, 방의 개수, 방의 크기, 통풍 및 채광, 난방상태, 방음상태	김성연·권성문(2021), 서원석(2019), 이창호(2016), 박윤태 외(2015), 장한두(2012), 최옥규·최민섭(2012), 최용부·민병익(2008), Elsinga and Hoekstra(2005), Rohe and Stegman(1994), O'Bryant(1982), Onibokun(1974)
거주자 특성	연령, 학력, 성별, 주택거주기간, 소득, 자산, 부채, 주거비	장한두(2012), 서원석(2019), 황광선(2013), Tharp et al.(2020), Diaz-Serrano(2009), Teck-Hong(2012), Rohe and Stegman(1994), O'Bryant(1982)
주거환경	접근성(지하철, 학교, 학원, 공원, 의료시설, 편의시설), 주차시설, 치안, 소음, 청소상태, 대기오염, 보행안정성, 개인의 만족도(이웃과의 관계, 환경상태)	서원석(2019), 진장익 외(2018), 이창호(2016), 장한두(2012), 최용부·민병익(2008), 남영우·최민섭(2007), Roskrutge et al.(2013), Rossi and Weber(1996), Onibokun(1974)

인 영향을 주는 것을 발견하였다. Rossi and Weber(1996)는 주택소유의 장점을 개인의 입장과 사회의 입장에서 살펴보았다. 연구결과, 주택의 소유 여부는 개인의 삶의 만족에 큰 영향을 주었으며, 자존감 및 공동체 의식에 긍정적인 영향을 주기 때문에 사회적으로도 이득이 있음을 강조하였다. Elsinga and Hoekstra(2005)는 유럽의 국가들을 대상으로 주택소유와 주거만족도 간의 관계에 관해 실증적으로 분석하였다. 연구결과, 유럽의 대부분의 국가들에서 주택의 소유자는 임차인들에 비해 주거만족도가 높게 나타났다. 하지만, 이러한 결과가 나타난 이유에 대해 밝히기 위해서는 심도있는 연구들이 필요함을 강조하였다.

국내에서도 주택의 소유 여부와 주거만족도간의 관계에 관해 실증적으로 연구들이 진행되어 왔다. 황광선(2013)은 주택을 소유한 가구와 임차 가구의 주거만족도에는 차이가 있으며, 그 이유는 주거환경의 차이라고 주장하였다. 하지만, 이 연구는 같은 아파트 단지 내에서 주택소유자와 임차인을 비교한 연구가 아니기 때문에 한계점을 가진다. 서원석(2019)은 자가인 경우와 차가인 경우의 주거만족도를 이주특성별로 비교 분석하였다. 이 연구에서는 사회경제적 요인을 포함한 다양한 요인들이 자가와 차가의 주거만족도에 중요한 영향요인임을 보여주었다. 오규만·이명훈(2019)은 서울과 부산의 공시지가 9억 원 이상의 고가아파트만을 대상으로 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구를 수행하였다. 특히, 자산가치의 상승이 고가아파트 주거만족도에 중요한 영향요인임을 밝혀냈다. 위와 같이 주택의 소유 여부와 주거만족도 간의 관계에 관한 다양한 연구가 국내에서

도 진행되었다. 하지만, 대부분의 연구들이 주택의 소유 여부가 주거만족에 영향을 주는 하나의 요인으로 가정하고 실증분석을 진행하였다. 반면에, 자가인 경우가 왜 차가인 경우보다 주거만족도를 높여주는지를 규명하려는 연구는 심도있게 진행되지 못했다. 본 연구는 이러한 선행연구들의 한계점에 착안하여, 자산가치의 상승이 주거만족도를 향상시키는 요인으로 작용하는지에 관한 실증연구를 진행하고자 한다. 특히, 자산가치의 상승과 주거만족도 간의 관계를 주택유형별, 거주자의 연령별로 살펴봄으로써 주택정책에 대한 시사점을 도출하고자 한다.

### III. 연구자료 및 분석모형

#### 1. 연구자료

본 연구에서는 자산가치의 상승과 주거만족도와 의 관계에 관한 실증분석을 위해 「2019년 주거실태조사」 자료를 활용하였다. 주거실태조사는 전국을 대상으로 지역별, 계층별 주거실태를 파악하고, 주택에 대한 선호도를 파악하여 주택공급 및 주거복지에 대한 정책적 기초자료를 제공하기 위한 목적을 가진다. 주거실태조사는 2년을 주기로 수행되었다가, 2016년 이후로는 매년 실시되고 있으며, 본 연구에서는 연구가 진행되기 시작할 때를 기준으로 가장 최근 자료인 2019년 자료를 활용하였다. 2019년에 수집된 자료의 총 샘플수는 61,170개이며, 그 중에서 주택가격의 상승효과를 보기 위해 주택을 자가보유하고 있는 가구인 37,177개의

자료만을 추출해서 모형을 분석하였다.

2019년 가구실태조사의 주택점유형태별 샘플 수는 <표 2>와 같으며, 각 유형별 평균 주택만족도는 4점 만점에 3.027로 자가보유형태인 경우에 주택만족도가 가장 높았다. 반면, 사글세, 일세, 무상인 경우는 상대적으로 주택만족도가 낮은 것으로 나타났다. 즉, 선행연구를 통해 검토한 바와 같이 주택을 소유한 사람들의 주거만족도가 임차한 사람들의 주거만족도에 비해 더 높게 나타나고 있다. 이렇게 주택점유형태별로 주택만족도에 차이가 있는 이유는 다양한 원인이 고려될 수 있겠지만, 그 중에서도 자가인 경우 자산가치의 상승 여부가 영향을 미칠 수 있을 것으로 판단된다. 하지만, 정확한 자산가치 상승의 영향력은 실증분석을 통해서 규명이 필요한 부분이다.

## 2. 분석모형

자산가치 상승에 따른 주거만족도에 대한 영향력을 분석하기 위해서 본 연구에서 사용한 모형은

<표 2> 2019년 가구실태조사 주택점유형태

점유형태	샘플수	주거만족도
자가	37,177	3.027
전세	8,302	2.969
보증금 있는 월세	11,586	2.952
보증금 없는 월세	918	2.625
사글세 또는 연세	337	2.777
일세	1	2.000
무상	2,849	2.894
Total	61,170	4점 만점

다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$S_{ik} = \alpha + \beta P_{ik} + \gamma H_{ik} + \delta X_{ik} + \theta_k + \epsilon_{ik} \quad (\text{식 1})$$

여기서  $S$ 는 주택만족도,  $P$ 는 주택가격의 상승분,  $H$ 는 주택특성,  $X$ 는 개인/가구의 사회경제적 특성,  $\theta$ 는 지역고정효과,  $\epsilon$ 는 오차항을 의미한다. 이때  $k$ 는 설문에 응답한 개인,  $i$ 는 설문조사에 응답한 사람이 거주하는 지역을 의미한다.

본 연구에서 사용한 종속변수는 주거만족도로 “주택에 대한 전반적인 만족도”를 설문조사를 통해 조사한 항목이며, 4점 척도로 구성되어 있다. 즉, “매우 불만족”, “약간 불만족”, “대체로 만족”, “매우 만족” 중의 하나를 응답자가 선택하게 되어 있다. 이렇게 4점 척도로 변수가 구성된 경우에는, 일반적으로 최소자승법(Ordinary Least Square estimator, OLS)으로 추정하지 않고 순서형 프라빗 모형(ordered probit model)을 활용해서 계수값을 추정한다. 이때 순서형 프라빗모형은 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$y_i^* = x_i' \beta + \epsilon_i \quad (\text{식 2})$$

$$\epsilon_i \sim N(0, 1), \forall i = 1, \dots, N.$$

여기서  $y_i^*$ 는 잠재효용으로 이 효용은 측정이 가능한 효용( $x_i' \beta$ )과 측정이 불가능한 효용( $\epsilon_i$ )으로 나눌 수 있다. 즉, 주거만족에 영향을 주는 다양한 요인들을 측정이 가능한 효용함수로 표현할 수 있으며, 이는 (식 1)과 같다. 이때,  $y_i^*$ 는 관측이 불가능하기 때문에, 관측된 순서형 변수인  $y_i$ 를 통해서 추정이 가능하다. 본 연구에서는 주거만족도를 1~4점 척도로 측정했기 때문에 아래의 식과

같이 표현이 가능하다.

$$y_i = \begin{cases} 1 & \text{if } -\infty \leq y_i^* \leq \mu_0 \\ 2 & \text{if } \mu_0 \leq y_i^* \leq \mu_1 \\ 3 & \text{if } \mu_1 \leq y_i^* \leq \mu_2 \\ 4 & \text{if } \mu_2 \leq y_i^* \leq \infty \end{cases} \quad (\text{식 3})$$

여기서 사용된  $\mu$  값들은  $\beta$ 를 추정하면서 함께 추정할 수 있는 임계값(threshold)이라 한다. 이를 활용해, 각 순서별 확률식은 아래식과 같이 표현이 가능하다.

$$P(y_i = 1) = \int_{-\infty}^{-x_i\beta} f(\varepsilon_i) d\varepsilon_i = \phi(-x_i\beta)$$

$$P(y_i = 2) = \int_{-x_i\beta}^{\mu_1 - x_i\beta} f(\varepsilon_i) d\varepsilon_i = \phi(\mu_1 - x_i\beta) - \phi(-x_i\beta)$$

$$P(y_i = 3) = \int_{\mu_1 - x_i\beta}^{\mu_2 - x_i\beta} f(\varepsilon_i) d\varepsilon_i = \phi(\mu_2 - x_i\beta) - \phi(\mu_1 - x_i\beta)$$

$$P(y_i = 4) = \int_{\mu_2 - x_i\beta}^{\infty} f(\varepsilon_i) d\varepsilon_i = 1 - \phi(\mu_2 - x_i\beta)$$

프라빗 모형은 최소자승법(OLS)으로는 추정이 불가능하기 때문에, 최대우도법(Maximum Likelihood Estimation, MLE)을 활용해서 추정하며, 추정된 log-likelihood 값은 다음 식을 통해서 산출된다.

$$\ln L = \sum_{i=1}^N \sum_{j=0}^m Z_{ij} \ln [\Phi(\mu_j - x_i\beta) - \Phi(\mu_{j-1} - x_i\beta)]$$

여기서  $\Phi$ 는 정규분포를 따르는 누적분포함수(Cumulative Density Function, CDF)이며,

앞서 설명한 P식과 같다. 본 연구에서 사용한 주거만족도에 영향을 미치는 변수들은 앞에서 검토한 선행연구(〈표 1〉 참조)와 데이터의 활용가능성 여부를 고려해서 선정하였으며, 사용된 변수들은 자산가격의 변화, 생애최초주택마련 경과년수, 가구소득과 부채, 그리고 응답자의 개인적 특성과 주택특성이다. 특히, 주거실태조사에는 주거만족도뿐만 아니라 세부만족도에 대한 설문도 함께 조사하고 있다. 이때 주의할 점은 세부만족도는 서로 간의 상관관계가 매우 높기 때문에 다중공선성의 문제를 유발할 수 있다. 본 연구에서는 이 중에서 다중공선성에 큰 영향을 미치지 않는 범위에 대한 주거만족도 항목을 포함하였다.

## IV. 분석 결과

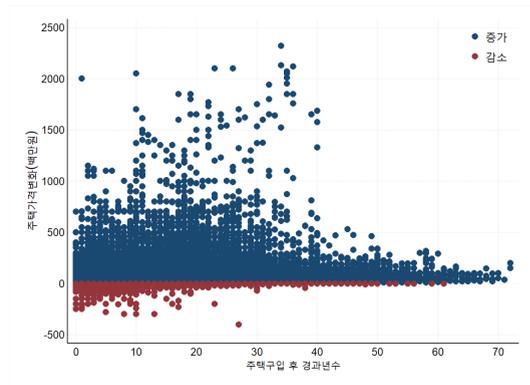
### 1. 기술통계

본 연구의 분석에 사용된 변수들의 기술통계 값은 〈표 3〉과 같다. 주택을 소유한 가구들의 샘플 37,177개 중에서 누락된 변수를 제외한 33,869개의 샘플이 분석에 사용되었다. 앞에서 살펴본 바와 같이 주택만족도는 4점 만점에 3.03으로 나타났다. 주택을 구입한 이후 평균적으로 8,279만 원의 주택가격 상승이 나타나고 있음을 알 수 있다. 반면, 최대로 상승한 주택은 23.2억 원으로 나타났으며, 4억 원이 하락한 주택도 존재했다. 〈그림 1〉에서와 같이 주택을 구입한 이후에 주택가격이 하락한 경우도 다수 존재했으며, 대체적으로는 구입한 기간이 지날수록 자산가치가 하락

〈표 3〉 기술통계

변수	평균	표준편차	최소값	최대값
주택만족도	3.03	0.53	1	4
자산가격변화 (백만 원)	82.79	142.33	-400	2,320
생애최초주택마련 경과년수	20.36	14.57	0	75
가구소득(백만 원)	3.19	2.13	0	30.9
가구부채(백만 원)	33.19	94.55	0	5,000
나이	61.04	14.62	21	102
여성	0.67	0.47	0	1
가구원수	2.65	1.17	1	9
가구원당주택면적 (㎡)	37.17	20.48	3.31	218.18
주택노후도	22.21	12.31	1.5	40
방수	2.95	0.60	1	8
주택면적(㎡)	81.39	25.85	9.92	330.58
아파트	0.55	0.50	0	1
단독주택	0.32	0.47	0	1
연립다세대	0.12	0.33	0	1
중학교졸	0.13	0.33	0	1
고등학교졸	0.32	0.47	0	1
대학교졸	0.31	0.46	0	1
대학원졸	0.03	0.17	0	1
범죄에 대한 주거환경 만족도	3.23	0.63	1	4
샘플수	33,859			

하는 경우는 줄어드는 것으로 나타났다. 가구가 된 이후 생애최초주택을 마련하기까지 걸리는 평균 년 수는 20년으로 나타났다. 생애최초주택을 마련하기까지 걸리는 기간이 짧지 않음을 알 수 있다. 평균 가구소득은 319만 원이었고, 평균 부채는 3,319만 원으로 나타났다. 최대 50억 원



〈그림 1〉 주택가격변화와 경과년수

의 부채가 있는 가구도 있었다.

평균나이는 61세였으며, 설문에 응답한 사람은 67%가 여성으로 나타났다. 평균 가구원수는 2.65명이었고, 평균 가구원당 주택의 면적은 37.17㎡였다. 주택 노후도는 평균 22.21년이었고, 평균 방의 개수는 2.95개, 평균 주택면적은 81.39㎡로 나타났다. 아파트에 거주하는 비율이 55%, 단독주택에 거주하는 비율이 32%, 연립다세대 주택에 거주하는 비율 12%였다. 설문자들의 학력은 중학교 졸업의 학력 비율이 13%, 고등학교 졸업의 학력 비율이 32%, 대학교 졸업의 학력 비율이 31%, 대학원 졸업의 학력 비율이 3%로 나타났다. 마지막으로 범죄에 대한 주거환경만족도는 4점 만점에 3.23점으로, 100점 만점으로 환산하면 80점 정도 수준인 것으로 나타났다.

## 2. 실증분석 결과

### 1) 전체모형

본 연구는 앞에서 설명한 Probit 모형을 활용

해 자산가격의 변화가 주택만족도에 미치는 영향에 관해서 실증적으로 분석하였다. <표 4>는 그 결과를 보여준다. 분석모형을 통한 결과의 일관성을 검증하기 위해 자산가격변화 변수만을 포함

한 기본모형과 주택특성변수를 포함한 모형, 그리고 가구특성변수를 포함한 모형의 순서로 제시하였다. 이 세 모형은 선형회귀모형(OLS)를 통해서 계수 값을 추정한 것으로 마지막 모형은 프라

<표 4> 실증분석결과

	OLS(1)	OLS(2)	OLS(3)	Probit
자산가격변화(백만 원)	0.00022*** (0.00002)	0.00012*** (0.00002)	0.00007*** (0.00002)	0.00025*** (0.00006)
주택노후도		-0.01260*** (0.00025)	-0.00624*** (0.00024)	-0.02119*** (0.00078)
방개수		0.02039*** (0.00579)	0.00848* (0.00508)	0.02641* (0.01590)
주택면적		0.00278*** (0.00014)	0.00158*** (0.00017)	0.00518*** (0.00053)
아파트		0.14360*** (0.03090)	0.04999* (0.02690)	0.15014* (0.08319)
단독주택		0.09751*** (0.03113)	0.06674** (0.02716)	0.19776** (0.08387)
연립다세대		0.01485 (0.03166)	-0.00168 (0.02758)	-0.02858 (0.08534)
생애최초 주택구입까지 걸린 기간			0.00002 (0.00022)	0.00023 (0.00068)
가구소득			0.00642*** (0.00159)	0.01929*** (0.00500)
가구부채			-0.00007** (0.00003)	-0.00020** (0.00008)
나이			-0.00048* (0.00029)	-0.00150* (0.00093)
여성			0.00277 (0.00509)	0.01052 (0.01608)
가구원수			-0.00293 (0.00427)	-0.01266 (0.01345)
가구원당 주택면적			-0.00004 (0.00025)	-0.00027 (0.00080)
중학교 졸업			0.02646*** (0.00871)	0.07983*** (0.02746)
고등학교 졸업			0.03566*** (0.00837)	0.11276*** (0.02641)

*Do Changes in Housing Values Explain Housing Satisfaction? Empirical Evidence from the Ordered-Probit Models*

〈표 4〉 Continued

	OLS(1)	OLS(2)	OLS(3)	Probit
대학교 졸업			0.03201*** (0.01026)	0.11114*** (0.03245)
대학원 졸업			0.05452*** (0.01697)	0.19072*** (0.05362)
범죄에 대한 주거환경 만족도			0.40816*** (0.00409)	1.23893*** (0.01455)
상수	3.01666*** (0.00335)	2.90711*** (0.03338)	1.58864*** (0.04005)	
지역고정효과	No	No	Yes	Yes
Observation	33,859	33,859	33,859	33,859
adj R-squared	0.0035	0.1482	0.2599	
Pseudo R-squared				0.2811
Log Likelihood				-19,146.6
LR chi2				14,970.81***

주 : 1) \* p(0.1, \*\* p(0.05, \*\*\* p(0.01; std. errors are in parentheses.

2) OLS, ordinary least square estimator.

빚 모형의 결과 값을 보여준다. 변수를 추가한 후에도 계수 값에 큰 변화가 없고, 모형의 설명력이 좋아지는 것으로 보아 모형이 잘 구성된 것으로 판단된다. 결과의 해석은 Probit 모형을 기반으로 하도록 한다.

주요 변수인 자산가격변화 변수는 양(+)의 방향으로 유의한 것으로 나타났다. 계수 값을 해석하면, 자산가격이 1억 원이 상승하면 주거만족도는 0.025만큼 상승하는 것으로 나타났다. 비록, 자산가격의 상승이 주거만족도를 크게 향상시키지는 않지만, 주거만족도에 미치는 요인이 매우 다양함을 고려했을 때, 자산가격의 상승 여부 또한 주거만족도를 상승시키는 중요한 요인임을 확인할 수 있다. 주택소유의 의미가 거주 의미와 투자의 의미를 동시에 가지고 있다고 볼 수 있기

때문에, 분석 결과처럼 주택가격의 상승은 주거만족도를 높이는 중요한 요인이라고 볼 수 있다.

반면에, 가구부채가 상승할수록 주거에 대한 만족도는 하락하는 것으로 나타났으며, 계수 값의 크기 역시, 자산가격변화의 정도와 유사하게 나타났다. 일반적으로 가구의 부채는 주택을 구입할 때 가장 크게 늘어나는 것으로 생각할 수 있고, 부채가 늘어나는 정도와 자산가격이 상승하는 정도는 주거만족도에 유사하게 영향을 미치는 것으로 판단된다. 다만, 본 연구에서 사용한 가구부채 자료는 주택에 대한 부채만을 의미하는 것은 아니기 때문에 보다 신중한 해석이 필요할 것으로 판단된다. 또한, 최근 들어 주택구입을 위한 대출이 급증했기 때문에, 이와 관련한 더 자세한 연구도 필요하다고 판단된다.

설명변수들의 결과를 살펴보았을 때, 주택이 노후화될수록 설문자의 나이가 많을수록 주거에 대한 만족도는 하락하는 것으로 나타났다. 주택 노후화의 결과는 예상했던 결과이지만, 나이와 주거만족도와와의 관계는 흥미로운 결과이다. 실제로, 나이와 주거만족도와의 관계를 살펴보니, <그림 2>와 같이 나타났다. 즉, 나이가 증가하면 할수록 주거만족도는 하락하는 것으로 나타난다. 여러 가지 이유가 있겠지만, 고령의 인구 계층이 거주하고 있는 주택의 경우 질이 상대적으로 좋지 않기 때문으로 판단된다. 주거복지 차원에서 노인들의 주거만족도에 대한 연구가 심도있게 이루어질 필요가 있다고 볼 수 있다.

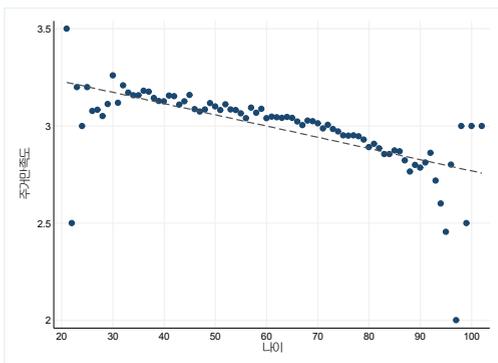
이외의 다른 대부분의 변수들은 주거만족도와 양의 관계를 가지거나, 통계적으로 유의미한 관계가 없는 것으로 나타났다. 예를 들어, 방의 개수가 많을수록, 주택면적이 클수록 주거만족도가 향상되는 것으로 나타났다. 주택유형별로는 아파트와 단독주택이 오피스텔, 고시원 등의 기타주택들에 비해 주거만족도가 높은 것으로 나타났으며, 연립다세대 주택은 그렇지 않은 것으로 나타

났다. 가구소득이 높을수록 주거만족도가 높게 나타났다으며, 교육수준이 높아질수록 교육수준이 낮은 사람들에 비해 주거만족도는 상승하는 것으로 나타났다. 성별, 가구원수, 가구원당 주택면적은 주거만족도에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 마지막으로, 범죄에 대한 주거환경이 좋을수록 주택에 대한 만족도는 상승하는 것으로 나타났다.

## 2) 주택유형 및 연령대별 모형

<표 4>를 살펴보면, 주택의 특성별로 주거만족도에는 차이가 나타난다. 뿐만 아니라, 주택의 특성별로 자산가격의 변화는 다르게 나타날 수 있다. 따라서 자산가격의 변화가 주택만족도에 미치는 영향은 주택의 유형별로 달라질 수 있다. 이에, 본 연구는 보다 자세한 분석을 위해 주택을 유형별로 나누어 추가적인 실증분석을 진행하였다. <표 5>와 같이 분석에 사용된 샘플은 각각 달랐으며, 아파트를 보유한 가구가 18,522, 단독주택인 경우는 10,932, 연립다세대인 경우는 4,146, 그리고 그 이외의 주택인 경우는 259가구였다.

분석 결과, 자산가격의 변화는 기타 유형의 주택인 경우를 제외하고는 모두 주거만족도와 양의 상관관계를 보였다. 하지만, 그 영향력은 다소 차이가 있었는데, 연립다세대에서 자산가격의 변화가 주거만족도에 미치는 영향력이 가장 높게 나타났으며, 아파트의 경우 가장 낮게 나타났다. 일반적으로 연립다세대주택인 경우 저층주거밀집 지역에 입지하는 경우가 많기 때문에 아파트에 비해 상대적으로 주거환경이 열악하다. 따라서 전반적인 주거만족도와 주택만족도가 낮은 경우가 많다. 또한, 아파트에 비해 자산가격의 상승 정도도



<그림 2> 나이와 주거만족과의 관계

*Do Changes in Housing Values Explain Housing Satisfaction? Empirical Evidence from the Ordered-Probit Models*

〈표 5〉 실증분석결과(주택유형별)

	아파트	단독주택	연립다세대	기타
자산가격변화(백만 원)	0.00019** (0.00008)	0.00056*** (0.00013)	0.00121*** (0.00043)	0.00076 (0.00064)
주택노후도	-0.01946*** (0.00118)	-0.02302*** (0.00124)	-0.02552*** (0.00237)	-0.01838** (0.00908)
방 개수	-0.02988 (0.03019)	0.05319*** (0.02077)	0.04438 (0.05505)	0.23428 (0.16177)
주택면적	0.00565*** (0.00083)	0.00429*** (0.00087)	0.00799** (0.00173)	0.00116 (0.00546)
생애최초 주택구입까지 걸린 기간	0.00185 (0.00117)	-0.00103 (0.00095)	0.00044 (0.00212)	-0.02268** (0.00976)
가구소득	0.02009*** (0.00625)	0.02290** (0.01055)	0.03212* (0.01671)	0.07252 (0.05215)
가구부채	-0.00023** (0.00011)	-0.00010 (0.00016)	-0.00008 (0.00035)	-0.00006 (0.00043)
나이	-0.00087 (0.00137)	-0.00042 (0.00166)	-0.00212 (0.00259)	-0.02266* (0.01160)
여성	0.04688** (0.02301)	-0.04149 (0.02717)	0.04423 (0.04435)	-0.10331 (0.20613)
가구원수	-0.02087 (0.01944)	-0.00954 (0.02438)	-0.01267 (0.03698)	0.13019 (0.15350)
가구원당 주택면적	-0.00006 (0.00126)	-0.00026 (0.00121)	-0.00018 (0.00257)	0.00666 (0.00821)
중학교 졸업	-0.02720 (0.05294)	0.09673** (0.03814)	-0.00240 (0.07267)	0.58774* (0.32627)
고등학교 졸업	-0.01111 (0.04764)	0.13301*** (0.03994)	0.06567 (0.07347)	1.07211*** (0.30461)
대학교 졸업	0.04608 (0.05265)	0.05717 (0.05638)	0.04305 (0.09515)	1.02886*** (0.36441)
대학원 졸업	0.14994** (0.07095)	0.28731* (0.15413)	0.01152 (0.21948)	1.43090* (0.77896)
범죄에 대한 주거환경 만족도	1.31032*** (0.02196)	1.19318*** (0.02339)	1.12337*** (0.03847)	1.52562*** (0.17976)
지역고정효과	Yes	Yes	Yes	Yes
Observation	18,522	10,932	4,146	259
Log Likelihood	-9668.9	-6653.3	-2433.4	-135.1
Pseudo R-squared	0.2611	0.2782	0.2511	0.4073
LR chi2	6,832.9***	5,127.8***	1,631.8***	185.7***

주 : \* p(0.1), \*\* p(0.05), \*\*\* p(0.01); std. errors are in parentheses.

높지 않다. 그렇기 때문에 만약, 자산가치가 아파트와 동일한 수준으로 상승한다면 다른 유형에 비해 주택에 대한 만족도가 높아질 가능성이 높다.

반면, 아파트는 이미 주거환경 및 주택의 질에 대한 조건이 다른 유형에 비해서 상대적으로 좋다고 판단되기 때문에, 단독주택이나 연립다세대 주택과 동일한 수준의 자산가격의 상승은 그 효과가 크지 않을 수 있다고 판단된다. 나머지 통제변

수들 중에서 특징적인 결과를 살펴보면, 여성일수록 아파트에 대한 주거만족도는 높은 것으로 나타났다. 이는 남성보다 여성의 경우 아파트에 대한 선호도가 높은 현실을 반영한 것으로 판단된다.

주거만족도는 <그림 2>에서도 나타났듯이 연령대별로 서로 다르게 나타난다. 따라서 연령대별로 구분하여서 추가분석을 진행하였다. 분석결과(<표 6> 참조), 모든 연령대에서 자산가격의 변

<표 6> 실증분석결과(연령별)

	40대 미만	40대	50대	60대	70대 이상
자산가격변화(백만 원)	0.00051* (0.00028)	0.00037* (0.00019)	0.00019 (0.00015)	0.00009 (0.00012)	0.00034*** (0.00010)
주택노후도	-0.01798*** (0.00302)	-0.01723*** (0.00212)	-0.02223*** (0.00177)	-0.02024*** (0.00155)	-0.02322*** (0.00137)
방개수	-0.04443 (0.07441)	0.00780 (0.05125)	0.02076 (0.03952)	0.05659* (0.03265)	0.01793 (0.02396)
주택면적	0.00995*** (0.00212)	0.00576*** (0.00141)	0.00204* (0.00123)	0.00395*** (0.00115)	0.00588*** (0.00105)
아파트	0.25224 (0.29114)	-0.01290 (0.24220)	0.08800 (0.18168)	0.00938 (0.15096)	0.49407*** (0.16135)
단독주택	0.25972 (0.32060)	-0.06555 (0.25087)	0.19467 (0.18498)	0.13241 (0.15120)	0.50246*** (0.16045)
연립다세대	0.04934 (0.29927)	-0.24997 (0.24575)	-0.04153 (0.18617)	-0.17546 (0.15575)	0.30815* (0.16521)
생애최초 주택구입까지 걸린 기간	-0.00170 (0.00892)	-0.00300 (0.00358)	-0.00235 (0.00215)	-0.00073 (0.00149)	-0.00032 (0.00090)
가구소득	0.01077 (0.01772)	0.02290* (0.01201)	0.02779*** (0.01019)	0.02671*** (0.01021)	0.01448 (0.01209)
가구부채	-0.00016 (0.00027)	-0.00036** (0.00016)	-0.00016 (0.00016)	0.00017 (0.00019)	-0.00001 (0.00025)
나이	-0.00928 (0.00874)	-0.00502 (0.00689)	0.01183* (0.00637)	0.01225** (0.00580)	-0.00542** (0.00254)
여성	-0.01423 (0.06610)	0.09087** (0.04386)	0.02416 (0.03738)	0.06337** (0.03208)	-0.03719 (0.02892)
가구원수	-0.13263*** (0.05151)	0.04008 (0.03525)	0.04188 (0.03286)	-0.00527 (0.03137)	-0.01479 (0.03053)

*Do Changes in Housing Values Explain Housing Satisfaction? Empirical Evidence from the Ordered-Probit Models*

〈표 6〉 Continued

	40대 미만	40대	50대	60대	70대 이상
가구원당 주택면적	-0.00758* (0.00402)	0.00390 (0.00306)	0.00258 (0.00239)	0.00036 (0.00175)	-0.00060 (0.00131)
중학교 졸업	2.44956* (1.27964)	0.28943 (0.60225)	-0.13636 (0.15134)	-0.03467 (0.05249)	0.09268** (0.03723)
고등학교 졸업	2.90060** (1.18579)	0.07291 (0.55885)	-0.09161 (0.13913)	0.06624 (0.05090)	0.10721*** (0.04036)
대학교 졸업	2.96108** (1.18609)	0.07760 (0.55937)	-0.03548 (0.14251)	0.13903** (0.06424)	0.00299 (0.05897)
대학원 졸업	3.02110** (1.19296)	0.18132 (0.56569)	0.07650 (0.16664)	0.21608* (0.11375)	0.13354 (0.14954)
범칙에 대한 주거환경 만족도	1.25270*** (0.05474)	1.19102*** (0.03777)	1.29209*** (0.03420)	1.29316*** (0.03027)	1.20845*** (0.02461)
지역고정효과	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
Observation	2,928	5,519	6,525	8,099	10,788
Log Likelihood	-1582.4	-2985.6	-3586.9	-4428.5	-6363.3
Pseudo R-squared	0.2551	0.2539	0.2872	0.2900	0.2803
LR chi2	1,083.8***	2,031.7***	2,891.0***	3,617.7***	4,957.5***

주 : \* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01; std. errors are in parentheses.

화와 주거만족도는 양의 관계를 보였지만, 40대 미만과 40대 그리고 70대 이상인 경우에서만 자산가격의 변화가 주거만족도에 미치는 영향이 통계적으로 유의하였다. 그 이유는 70대 이상의 가구들은 다른 연령대에 비해 상대적으로 노후를 보내기 위해서 주택자산이 중요하기 때문에 판단된다. 또한, 젊은 세대들은 상대적으로 주택을 보유하기가 쉽지 않은 세대임에도 불구하고, 주택을 보유함으로써 얻게 되는 경제적인 이득에 훨씬 민감하기 때문에 판단된다. 하지만, 젊은 세대와 고령층이 느끼는 자산가치에 대한 부분은 차이가 있을 것으로 판단되기 때문에 이 부분에 관한 보다 자세한 연구가 필요함을 밝혀둔다.

통계변수들을 간단히 설명하면, 주택노후도는 모든 연령대에서 주거만족도와 음의 관계를 보였다. 주택유형의 경우, 70대 이상의 그룹만 아파트, 단독주택, 연립다세대의 주택유형이 기타의 경우에 비해 주거만족도를 높이는 것으로 나타났다. 이는, 고령층들의 주거문제가 열악하기 때문으로 파악되는데, 즉, 아파트, 단독, 연립다세대 주택이 아닌 유형에 거주하는 경우에 비해 상대적으로 해당 주택유형에 거주하는 것이 만족도를 크게 높인다고 할 수 있다. 노인들의 주거복지에 대한 정책이 고려되어야 할 필요성이 보여지는 분석 결과이다.

## V. 결론

주택은 필수재인 동시에 자산으로써의 가치가 있는 재화라고 할 수 있다. Saunders의 주장처럼 인간은 누구나 주택을 소유하고픈 기본적인 욕망이 있으며, 주택은 자존감, 자유, 경제적인 이득 등 다양한 혜택을 주는 소비재임을 이해해야 한다. 최근 들어, 더욱 불안정해지고 있는 주택시장을 이해하기 위해서는 이러한 인간의 본성을 이해해야 하며, 이를 바탕으로 정책이 이루어져야 한다고 판단된다. 이러한 관점에서 본 연구는 주택 소유가 왜 주거만족도를 상승시키는지에 관해서 보다 심도 있게 연구를 진행하고자 하였다. 이를 위해 주택의 자산가치 상승이 주거만족도를 향상시키는지 실증연구를 통해서 검증하고, 이를 통해 다양한 시사점을 도출하고자 하였다.

본 연구를 통해서 나타난 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 2019년도 주거실태조사 자료를 살펴보면, 주택을 소유하고 있는 사람들은 주택을 소유하지 않은 사람들에 비해서 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 둘째, 주택의 자산가치 상승은 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 주택에 대한 투자 여부와 상관없이 주택을 보유하고 있는 경우에 주택가격의 상승은 주거만족도를 높여주는 요인임을 확인할 수 있었다. 셋째, 주택자산가치의 상승과 주거만족도와의 관계는 주택유형별로 그리고 나이에 따라서 결과가 다르게 나타났다. 주택자산가치의 상승의 효과는 연립다세대 주택, 단독, 아파트의 순으로 높은 것으로 나타났고, 70대 이상이거나 40대 이하인 경우에 통계적으로 유의하게 나타났다.

본 연구의 결과를 통해서 생각해볼 점은 다음과 같다. 첫째, 주택 소유의 의미에 대한 고찰이다. 왜 사람들은 주택을 소유하려고 하며, 그 목적은 무엇인지에 대한 심도 있는 논의가 필요하며, 반대로 임차한다는 의미에 대해서도 같은 고민이 필요하다. Saunders가 말하는 주택소유의 의미가 한국사회에서도 동일하게 적용되는지, 한국사회만의 또 다른 가치가 존재하는지에 대한 고민이 필요하며, 이와 관련한 다양한 연구들이 진행될 필요가 있다. 또한, 정부의 부동산정책은 인간본연 특성에 대한 이해를 바탕으로 보다 심도 있는 논의를 거친 후 수립되어야 할 필요가 있다. 다시 말해, 정부의 주거복지 사업의 취지인 취약계층을 위한 임대주택의 확대정책이 매우 중요하기도 하지만, 한편으로는 인간이 가지는 기본적인 욕구를 이해하고 주택을 소유하고자 하는 수요를 어떻게 다룰 것인가에 대한 고민이 필요하다고 판단된다.

둘째, 본 연구의 결과처럼 주택자산가치의 상승은 주거만족도를 높여주는 하나의 요인일 수 있다. 정부주도하에 주거환경 개선을 위한 다양한 정책이 펼쳐지고 있지만, 이러한 주거환경 개선 사업은 거주자의 주거만족도를 높여주는 동시에 자산가치 상승에도 기여하는 부분이다. 정책을 수립할 때 이러한 부분에 대한 이해를 심도있게 다루어야 하며, 이에 대해서는 보다 다양한 학술적 정책적 연구가 필요하다고 할 수 있다.

셋째, 주택자산가치의 상승에 따른 주거만족도의 상승 여부는 주택의 유형별, 거주자의 나이별로 다를 수 있다. 즉, 주택을 소유할 때 주택자산가치를 크게 고려하는 계층은 다를 수 있다는 의

미이다. 이는 주택정책이나 주거복지에 대한 정책이 일관적으로 이루어지기 보다는 수요자별로 다양한 정책이 필요함을 말한다. 즉, 주택에 대한 수요가 주택의 유형별 연령별로 달라질 수 있음을 고려해서 주거복지에 대한 전략도 보다 구체적이고 세밀해져야 한다. 이는 주거만족이나 주거복지에 대한 향후의 연구가 주택시장에 대한 다양한 수요를 고려하는 방향으로 나아가야 함을 의미한다.

본 연구는 자산가치의 상승에 초점을 맞추어 새로운 시각에서 주거만족에 관한 연구를 진행했다는 데 그 의의가 있지만, 한계점과 보완해야 할 점도 존재한다. 가장 큰 한계점은 본 연구의 분석이 주거실태조사자료를 기반으로 한다는 점이다. 주거실태조사는 우리나라 주거의 실태를 가장 잘 대변하고 있는 자료이다. 그럼에도 불구하고, 자산가치 상승 여부를 설문자의 응답으로 측정한다는 한계점을 가지고 있다. 더욱더 객관적인 판단을 위해서는 신뢰할 수 있는 객관적인 자료가 뒷받침되어야 한다. 두 번째 한계점은 본 연구에서 활용한 주거실태조사자료가 2019년 한 시점에 대한 자료라는 점이다. 주택에 대한 사람들의 수요는 계속 변화하며, 주거만족도의 여부도 환경의 변화와 더불어 바뀌어 간다. 따라서 본 연구의 결과가 일반화될 수는 없다고 판단된다. 따라서 지속적으로 관련 연구들이 축적되어서, 자산가치 상승과 주거만족도간의 관계가 정립될 필요가 있다. 셋째, 자산가치의 상승은 시기별로 다르게 나타난다. 예를 들어, 주택을 주택가격 상승기에 구매했는지, 그렇지 않았는지에 따라서 다르게 나타날 수 있다. 이러한 변화를 고려하여 보다 세심한 연구를 진행할 필요가 있다. 이와 관련한 후속

연구들이 수행되기를 바란다.

## ORCID

김단야 <https://orcid.org/0000-0001-6168-8716>

## 참고문헌

1. 김성연 · 권성문, 2021, 「아파트 주거만족도 영향요인과 변화추이: 국토교통부 주거실태조사 중 주택 및 주거환경 만족도 조사 결과를 중심으로」, 『주택도시연구』, 11(1):61-80.
2. 김정선, 2019, 「주택가격 수준별 주거만족도 영향요인 분석: 베트남 하노이시 아파트를 중심으로」, 『주거환경』, 17(4):43-58.
3. 남영우 · 최민섭, 2007, 「국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구」, 『부동산학연구』, 13(3): 89-103.
4. 박윤태 · 원유호 · 김구희, 2015, 「저소득층의 주택 유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인 연구」, 『한국주거학회논문집』, 26(6):115-126.
5. 서원석, 2019, 「대도시권 주거이동 가구의 이동유형별 주거특성 및 주거만족도 비교분석」, 『GRI 연구논총』, 21(1):49-69.
6. 오규만 · 이명훈, 2019, 「대도시 고가아파트 주거만족과 추천의도에 대한 영향 분석: 서울과 부산을 중심으로」, 『주거환경』, 17(4):219-234.
7. 이창효, 2016, 「주택 임차가구의 임차유형별 주거만족 요인 실증분석: 수도권 거주 공공임대와 일반 임차 가구를 중심으로」, 『주택도시연구』, 6(2):1-23.
8. 장한두, 2012, 「신도시 주민의 주거만족 영향요인과 주거환경평가: 주택규모별 평가를 중심으로」, 『대한

- 건축학회 논문집-계획계, 28(1):71-80.
9. 진장익 · 이슬기 · 김재승 · 김정우, 2018, 「공공임대 주택의 지역적 특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향: 다층모형을 활용하여」, 『부동산분석』, 4(1): 15-31.
  10. 최옥규 · 최민섭, 2012, 「리모델링 아파트 주민의 주거만족요인의 결정에 관한 연구」, 『부동산학연구』, 18(4):73-97.
  11. 최용부 · 민병익, 2008, 「주거만족과 주택가격간의 관계분석: 경상남도 진주시 아파트형 주택을 중심으로」, 『지방정부연구』, 12(1):323-349.
  12. 황광선, 2013, 「주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구: 주택복지정책에 대한 함의」, 『서울도시연구』, 14(1):57-72.
  13. Diaz-Serrano, L., 2009, "Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter?" *Journal of Economic Psychology*, 30(5):745-755.
  14. Elsinga, M. and J. Hoekstra, 2005, "Homeownership and housing satisfaction," *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4):401-424.
  15. Fong, E. Y. Yuan, and Y. Gan, 2021, "Homeownership and happiness in urban China," *Journal of Housing and the Built Environment*, 36(1):153-170.
  16. Kaplan, R., 1985, "Nature at the doorstep: Residential satisfaction and the nearby environment," *Journal of Architectural and Planning Research*, 2:115-127.
  17. Kemeny, J., 1995, *From Public to Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, Routledge: London.
  18. Lawton, M., 1980, "Housing the elderly: Residential quality and residential satisfaction," *Research on Aging*, 2(3):309-328.
  19. Morris, E. W., S. R. Crull, and M. Winter, 1976, "Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move," *Journal of Marriage and Family*, 38(2):309-320.
  20. O'Bryant, S., 1982, "The value of home of older persons: Relationship to housing satisfaction," *Research on Aging*, 4(3):349-363.
  21. Onibokun, A. G., 1974, "Evaluating consumers' satisfaction with housing: An application of a systems approach," *Journal of the American Institute of Planners*, 40(3):189-200.
  22. Rogers, E. C. and S. R. Nikkel, 1979, "The housing satisfaction of large urban families," *Housing and Society*, 6(2):73-87.
  23. Rohe, W. M. and M. A. Stegman, 1994, "The effects of homeownership: On the self-esteem, perceived control and life satisfaction of low-income people," *Journal of the American Planning Association*, 60(2):173-184.
  24. Roskrug, M., A. Grimes, P. McCann, and J. Poot, 2013, "Homeownership, social capital and satisfaction with local government," *Urban Studies*, 50(12):2517-2534.
  25. Rossi, P. H. and E. Weber, 1996, "The social benefits of homeownership: Empirical evidence from national surveys," *Housing Policy Debate*, 7(1):1-35.
  26. Saunders, P., 1990, *A Nation of Home Owners*, London, UK: Unwin Hyman.
  27. \_\_\_\_\_, 1978, "Beyond housing classes: The sociological significance of private property rights in means of consumption," *International Journal of Urban and Regional Research*, 8(2):202-227.
  28. Teck-Hong, T., 2012, "Housing satisfaction in medium- and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia," *Habitat International*, 36(1):108-116.
  29. Tharp, D. T., M. Seay, C. Stueve, and S. Anderson, 2020, "Financial satisfaction and

- homeownership,” *Journal of Family and Economic Issues*, 41(2):255–280.
30. Zheng, X., Z. Yuan, and X. Zhang, 2020, “Does happiness dwell in an owner-occupied house? Homeownership and subjective well-being in urban China,” *Cities*, 96:102404.
31. Zumbro, T., 2014, “The relationship between homeownership and life satisfaction in Germany,” *Housing Studies*, 29(3):319–338.
- 

논문접수일: 2021년 10월 12일

심사(수정)일: 2021년 11월 1일

게재확정일: 2021년 11월 24일

## 국문초록

주택을 소유한다는 의미는 자신만의 공간을 확보한다는 의미와 더불어, 성취감, 삶의 안정감 등 심리적인 측면에서도 긍정적인 영향을 준다. 이로 인해, 주택의 소유는 그 자체로 주거에 대한 전반적인 만족도를 높여주는 요인으로 작용하기도 한다. 그럼에도 불구하고 주택의 자산가치 상승이 과연 얼마만큼 사람들의 주거만족을 높여주는지에 대한 연구는 상대적으로 많이 진행되지 않았다. 본 연구는 과연, 주택을 소유한 이후에 주택의 자산가치의 상승이 얼마만큼 주거만족도에 긍정적인 영향을 주는지를 실증분석을 통해서 검증해 보고자 하였다. 이를 위해 본 연구는 2019년 주거실태조사자료를 활용하여 연구를 진행하며, 주택가치 상승의 명확한 영향력을 추정하기 위해 주거만족도에 미치는 다양한 변수들을 통제한 후, Ordered Probit 모형을 활용해 분석을 진행하였다. 분석결과, 주택의 자산가치 상승은 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택자산가치의 상승과 주거만족도와의 관계는 주택 유형별로 그리고 나이에 따라서 결과가 다르게 나타났다. 주택자산가치의 상승의 효과는 연립다세대 주택, 단독, 아파트의 순으로 높은 것으로 나타났고, 70대 이상이거나 40대 이하인 경우에 통계적으로 유의하게 나타났다.

주제어 : 주거만족, 자산가치, 주택소유, 주거실태조사, 프라빗모형