

서울 및 경인 지역 거주 가구의 주거환경 및 주거비 차이 비교에 관한 실증 연구*

이 현 정** / 임 태 군***

본 연구는 서울과 경인 지역에 거주하는 가구 특성과 그 변화를 통해 주거실태를 비교하고 주거환경과 주거비에 영향을 주는 요인을 분석하고자 한국복지패널(KoWePS) 5차 웨이브(2010년)와 15차 웨이브(2020년)를 활용하여 통계분석을 실시하였다. 그 결과, 두 지역 모두 가구의 고령화, 근로활동 참여율의 감소세, 여성 가구의 상승세, 기혼 가구의 하락세, 가구 규모의 수축 등 동일한 현상이 확인되었으며 그 범위와 정도의 차이가 있었다. 고학력의 임금근로자가 비교적 더 많은 서울은 경인 지역보다 더 큰 폭의 가구 감소와 비노년층 가구의 유출이 커 고령화를 가속화시켰고 1인 미혼 가구와 여성 가구의 증가가 두드러졌다. 반면 비노년층 고학력 가구의 유입으로 고령화가 서울보다 느린 경인 지역은 자영업자 급감, 임금근로자와 맞벌이 가구의 증가로 소득 향상, 사별에 의한 여성 가구의 상승이 확인하였다. 이러한 가구 특성 변화는 지역 간 주거 격차를 확대하여 침실 3실 미만의 소형 공동주택에 거주하는 임차 가구가 많은 서울에서 10년간 주거 변동이 없었으나 경인 지역 가구의 상당수가 침실 3실 이상의 소형 아파트에 거주하는 자가 가구로 주거사다리의 상향 이동(자가와 아파트 거주율 상승, 거주면적 확대, 침실 수 증가 등)이 뚜렷하였다. 소득 향상이 뒷받침된 주거 수직 상승으로 경인 지역 가구의 주거비 부담 변화는 미미하였고, 절대적 및 주관적 기준이 미달된 주택에 거주하는 가구도 서울보다 더 크게 감소한 동시에 주거환경 제반 요소에 대한 만족도도 더 높았고 각 요소의 상승폭도 더 컸다. 모든 지역에서 주거복지 서비스 이용 가구가 급증하였으며 현금급여 방식에 편중되었다. 한편 주택 및 주거환경 만족도의 영향 변인은 두 지역 모두 비례관계의 가족관계와 소득의 만족도였으며, 추가로 주택 만족도는 비례관계의 주택규모와 반비례 관계의 주택 구조 및 성능 미달 여부, 주거환경 만족도는 비례관계의 사회적 교류, 건강, 직업, 여가 만족도가 공통 설명 변수였다. 주거비의 결정 변수는 지역과 시기에 따라 다소 차이가 있었으나 소득의 영향력이 커진 가운데 슈바베 지수의 결정 변수는 비례관계의 소득대비주거비와 반비례 관계의 가구규모, 소득대비주거비의 설명 변인은 비례관계의 슈바베 지수와 반비례 관계의 소득으로 모든 기간에 걸쳐 공통적으로 확인되었다. 이처럼 가구 특성에 연동되는 주거 수준 변화는 지역 시장과 대응에 따라 주거 격차를 키우므로 도시 경쟁력 확보 일환으로 주택 스톡의 효율적인 수급 관리와 다양한 주거복지 서비스의 제공이 필요하다.

주제어 _ 주거비, 주거환경, 서울, 경인 지역, 주거 불균

* 본 논문은 2018년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행되었음(과제번호: 2018R1D1A1B07040295)

** 경희대학교 주거환경학과 고령서비스-테크 융합전공 교수(제1저자 & 교신저자)

*** 경희대학교 주거환경학과 주택및도시연구실(Housing & Urban Affairs Lab, HUAL) 연구원

Uneven Distribution of Housing Quality and Housing Expenditure Between Seoul and Gyeonggi-Incheon Area*

Lee, Hyunjeong** / Yim, Taegyun***

The purpose of this research is to compare the socio-economic status and living arrangements of ordinary households between Seoul and Gyeonggi-Incheon Area(GIA), and to explore the determinants of their housing quality and housing expenditure. Utilizing the 5th and 15th Korea Welfare Panel Study(KoWePS), this longitudinal study performed statistical analyses, and the results indicated that both districts during the study decade shared commonalities of demographic ageing and shrinking including a fast growth in elderly and female-headed households, a rapid decline in numbers of ordinary households and family households, and a reduction in the economic activity participation rate and household size. While Seoul had more college-educated, salaried workers and the steady outflow of non-elderly households from the city accelerated the urban ageing, the continuing inflow of highly-educated workers and non-elderly households to GIA being coupled with a significant increase in the number of dual-earner households led to a sharp rise in income which in turn fostered an upward move on the housing ladder. Indeed, most in Seoul were tenants living in small multifamily housing with two and half bedrooms, and many in GIA owned a small apartment with three bedrooms, enhancing residential satisfaction positively affecting quality of life. It's explicit that income growth contributed to diminishing the housing inequity between two localities. Further, it's found that residential assessment was largely attributed to residential environment qualities and income had a crucial factor in determining housing expenditure. Thus, the findings implied that with a strong relationship between housing and labor markets, the local housing market adequately responded to mounting demands for housing and social services driven by demographic transformation and economic expansion.

Key words _ housing expenditure, housing quality, Seoul, Gyeonggi-Incheon area, housing inequity

* This research was supported by the National Research Foundation of Korea(NRF) funded by the Korea Ministry of Education (Grant No. 2018R1D1A1B07040295).

** Professor, Dept, of Housing & Interior Design(AgeTech-Service Convergence Major), Kyung Hee Univ. (First & Corresponding Author)

*** Research Assistant, Housing & Urban Affairs Lab, Dept, of Housing & Interior Design, Kyung Hee Univ.

1. 서론

우리나라 도시 성장의 초기 원동력은 개발주의 국가모형(developmentalist state model) 하의 중앙 집권화의 정치체제와 정부 주도의 성장우위 경제개발에 기반하여 강력한 산업화 추진과 높은 출산율에 있었다(Doling & Ronald, 2014; Lee, 2014, 2018). 1960년대 공업화 시책은 이촌향도를 유도하여 정치·경제의 집적지로서 서울의 인구 집중을 촉발시켰고, 도시 과밀화를 해결하기 위해 1970년대 도시 기능의 분화와 도시 확장을 단행하였으나 서울 거대화만 초래하였다. 서울의 인구 포화와 산업 집중을 해소시키는 동시에 소득 향상에 따른 쾌적한 거주환경 선호로 교외화와 위성도시가 발달하였다. 1980년대 서울 인구 분산, 산업 도시 조성, 주택난 해결 등을 위해 경기도 개발(예, 성남, 부천, 안산, 안양, 수원, 화성 등)이 본격화되었고, 1990년대 신도시 건설(예, 분당, 산본, 일산, 중동, 평촌)은 서울 생활권역으로서 경인 지역의 인구 흡인력을 더욱 키우며 수도권 비대화를 촉진하였다. 이어 1990년대 출생아 수의 감소와 탈서울 현상, 2000년대 초저출산과 고령화에도 불구하고 수도권의 인구 유입은 지속되었고, 교통망의 체계화와 통신 수단의 다양화, 주거비 경감은 경인 지역을 더욱더 매력적인 거주지로 거듭나도록 하며 현재까지도 그 전입이 진행형이다. 실제 경제개발 5개년 계획의 원년인 1962년 서울 인구는 298만명이었고 두 배(608만명)가 되기까지 10년이 소요되었으며, 1983년에 이르러 세 배(920만명)에 도달하였다(서울 열린 데이터 광장, 2022; 통계청, 2022). 1990년 정점(1,047만명)을 찍은 후 서울 인구는 감소하였고 2014년 주민등록 인구 기준 천만 명 이하로 하락한 이래 현재까지 감소세이다. 반면 경인 지역의 인구는 1963년 283만 명이 두 배(597만명)에 이르는데 25년 걸렸으나 세 배(852만명)에 도달하기까지 불과 9년이었고 현재 약 여섯 배(1,664만명)에 달하며 서울 인구의 1.8배 이상으로 여전히 증가세에 있다(경기통계, 2022; 인천데이터포털, 2022; 통계청, 2022). 이처럼 경인 지역의 빠른 성장은 1980년대와 1990년대 서울 인구 성장세의 둔화가 동반되면서 전국 인구에서 차지하는 비율을 높였고, 이는 자본의 공간적 집적을 가속화하였다. 또한, 1990년부터 인구 유출이 시작된 서울¹⁾은 현재까지 순유출²⁾이 계속되었으나, 경인 지역은 자연증가(출생)보다 다른 지역으로부터의 전입(이동)에 의한 인구 상승을 보이면서 수도권 인구 집중을 견인하였다. 즉 서울 과밀 해소를 위한 경인 지역의 도

1) 도시 성쇠에 관하여 van den Berg et al.(1982)의 도시발전 4단계 모델에 의하면, 도시화, 교외화와 외연도시화(exurbanization), 역도시화와 탈도시화(disurbanization), 재도시화(reurbanization)라는 순환 주기로 이루어지며, 서울은 3단계에 진입한 것으로 판단될 수 있음

2) 서울의 순이동은 1970년부터 1986년을 제외한 1989년까지 총전입 인원이 더 많았으나 1990년부터 역전되어 현재까지 총전출 인원이 더 많아졌음(통계청, 2022)

시 성장은 고용, 교육, 주택, 어메니티, 생애주기 등의 복합적인 요인에 의해 결과적으로 수도권 팽창을 배가시켰다.

이러한 도시화 과정을 거치는 동안 서울과 경인 지역의 인구 증감 패턴은 상반되었으나 지속적인 가구 분화는 공통된 현상이며 현재까지 그 상승세를 이어가고 있다. 전국 가구의 약 20%를 차지하는 서울보다 30%가량의 가구가 거주하는 경인 지역에서 연평균 가구 증가율이 훨씬 더 높다. 그러나 장기적인 초저출생의 여파로 인구 자연감소 시대³⁾에 접어들면서 두 지역 모두 소멸위험 지수⁴⁾가 작년부턴 1 미만(서울 0.91, 경인 0.93)으로 하회하였다. 인구절벽 시대 속에서도 전국 인구의 절반 이상이 거주하지만 전국 가구의 절반도 채 되지 않은 서울과 경인 지역에서 당분간 가구 증가세⁵⁾는 유지될 것이다. 그러나 인구 감소와 가구 증가가 공존하는 서울과 달리 꾸준한 전입으로 인구와 가구가 모두 상승하는 경인 지역 간 가구 특성과 거주 여건에 분명한 이질성이 존재하며 이러한 내재적 차이는 자본과 이익의 공간적 집적도와 밀접하며 주거와 지역 불균등의 요인이 된다. 일례로 2003년과 2020년 17년간 주택 매매가격 상승률은 전국 59.4%, 서울 83.6%, 경인 지역 46.8%이었고, 아파트 매매가의 경우, 각각 75.1%, 103.2%, 51.2%, 단독주택 매매가격은 27.6%, 68.3%, 22.9%, 주택 전세가격 증가율은 65.2%, 80.5%, 65.4%, 아파트 전세가는 89.1%, 107.6%, 83.1%로 나타났다(KB부동산, 2022). 이처럼 거주 지역, 주택 유형, 주택 점유형태 간의 주택자본가액의 편차는 지역 간뿐만 아니라 지역 내 불균형을 더욱 심화시킨다. 따라서 동일 생활권 내 두 지역의 서로 다른 인구 및 가구 구조와 그에 따른 주거수준은 상이한 도시 관리 전략과 차별화된 지역 경쟁력 제고를 요구할 수밖에 없다. 이에 본 연구는 서울과 경인 지역에 거주하는 가구의 특성과 거주실태를 종단적으로 비교하여 살펴보고, 이들의 주거비와 주거환경 평가에 영향을 주는 요인을 파악함으로써 향후 지역소멸 위기를 선제적으로 대응하여 도시 지속가능성 구현을 위한 기초자료로 제공하고자 한다.

3) 2012년부터 합계출산율(TFR)이 1.3미만인 초저출산 국가에 진입하였고, 2020년 전 세계 최저 합계출산율을 기록하는 동시에 사망자 수가 출생아 수를 초과하기 시작했다(통계청, 2022)

4) 増田寛也(2014)의 소멸위험지수는 고령인구(65세 이상)보다 가입여성인구(20-39세)가 얼마나 많은가에 따라 산출되며, 1 미만에 이르면 소멸위험감이 커지고 우리나라는 2017년(0.96)부터 소멸위험주의 국가에 진입하였음(이현정, 2021; 이현정·최재요, 2022)

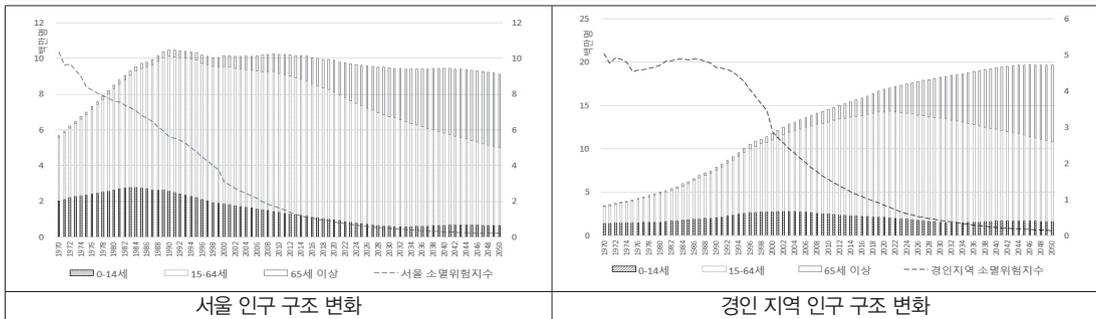
5) 장래가구추계에 의하면 서울은 2028년, 경인지역은 2043년 정점에 도달한 후 하향세로 접어들 것으로 예상됨(통계청, 2022)

II. 문헌고찰

1. 서울 및 경인 지역의 가구 구조 변화

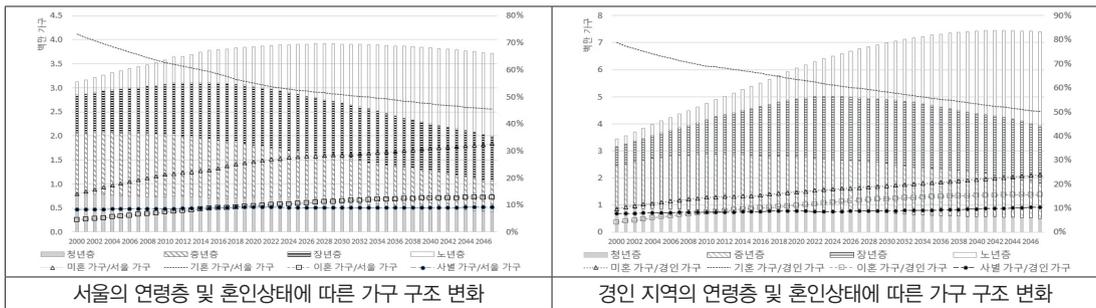
조사대상 지역인 서울과 경인 지역은 국토면적의 10%도 채 안 되는 면적에 전체 인구의 절반 가량 거주하지만 두 곳의 인가와 가구 구조는 확실한 차이가 있으며 그 격차는 시간이 흐르면서 더욱 심화된 양상이다. <그림 1>과 <그림 2>에서 보는 바와 같이 지속적인 인가와 가구의 상반된 증감세를 보인 서울과 달리 경인 지역은 인가와 가구 모두 꾸준히 우상향을 나타내었다. 2010년부터 2020년 사이의 10년 동안 인구 상승(14.4%)으로 경인 지역의 인구밀도⁶⁾(14.1%)와 가구 수(27.4%)의 변동폭은 인구수가 하락한(-4.7%) 서울(각각 -4.7%, 7.7%)보다 훨씬 컸다.

<그림 1> 서울 및 경인 지역의 인구 구조 변화(1970-2050)



출처: 통계청(2022)

<그림 2> 서울 및 경인 지역의 가구 구조 변화(2000-2047)



출처: 통계청(2022)

6) 서울의 인구밀도는 경인보다 2010년 13배 더 높았으나 2020년 11배로 줄어들면서 지역 간 격차가 감소하였음(통계청, 2022)

이 기간에 경인 가구(4.75백만 가구→6.06백만 가구)의 연평균 증가율(2.5%)은 서울(3.57백만 가구→3.85백만 가구) 가구(0.8%)의 3배 이상으로 지역 간 가구 수 차이는 1.3배에서 1.6배로 더 확대되었다. 또한, 해당 기간 전국 가구에서 경인 가구가 차지하는 비율(27.2%→29.8%, 2.6%p)과 수도권 가구 대비 경인 가구 비율(57.1%→61.1%, 4.1%p)은 늘어난 반면 서울 가구는 각각(20.4%→18.9%, -1.5%p, 42.9%→38.9%, -4.1%p) 줄었다. 가구주 성별에서 두 지역 모두 남성 가구주 가구의 감소세와 여성 가구주 가구의 증가세가 두드러졌다. 하락세의 남성 가구주 가구는 여전히 우세하였으며 서울(72.3%→65.0%)보다 경인 지역에서 약간 더 높은 비율을 보였고(76.3%→70.6%) 그 변동폭도 서울(-3.1%)보다 경인 지역(17.9%)이 더 컸다. 여성 가구주 가구의 비율은 경인(23.7%→29.4%)보다 서울(27.7%→35.0%)에서 더 높았으나 그 변화폭은 서울(35.9%)보다 경인 지역(58.3%)에서 훨씬 더 컸다(22.4%p).

한편 가구주의 연령층에 따른 가구 구조에서 조사대상 지역 모두 고령화가 진행 중이었으며, 서울이 더 진전되었다. 두 지역 모두 10년 동안 노년층 비율의 폭증(경인 88.3%, 서울 66.4%), 장년층의 증가(경인 68.1%, 서울 15.9%), 중·청년층(서울 중년층 -15.3%, 경인 중년층 -0.8%, 경인 청년층 -9.3%, 서울 청년층 -3.1%)의 감소가 두드러졌다. 연령층별 분포는 10년 전 중년층(서울 36.1%, 경인 43.2%), 장년층(서울 29.3%, 경인 26.9%), 청년층(서울 20.7%, 경인 17.4%), 노년층(서울 13.9%, 경인 12.5%) 순에서 장년층(서울 31.5%, 경인 35.5%), 중년층(서울 28.4%, 경인 33.6%), 노년층(서울 21.5%, 경인 18.5%), 청년층(서울 18.6%, 경인 12.4%) 순으로 바뀌었다. 즉 서울의 노년층과 경인 지역 장년층의 증가세가 뚜렷하였으며, 서울의 중년층(-15.3%) 감소는 서울의 고령화를 견인하였다. 또한, 혼인상태에 따른 가구 구조를 살펴보면, 기혼 가구가 양 지역에서 여전히 우세하였으나 하향세를 보인 가운데 비혼 중 미혼과 사별 가구의 비율이 상당히 상승하였다. 조사 기간 중 이혼 가구(서울 40.9%, 경인 72.2%), 미혼 가구(서울 32.0%, 경인 47.1%), 사별 가구(서울 14.0%, 경인 33.7%)의 비율이 급증한 반면 기혼 가구의 증감폭은 감소한 서울(-5.3%)과 달리 경인 지역(17.3%)은 증가세를 보였다. 두 지역 모두 혼인상태별 분포는 10년 전 기혼 가구(서울 62.6%, 경인 69.0%), 미혼 가구(서울 21.3%, 경인 14.4%), 사별 가구(서울 8.7%, 경인 8.3%), 이혼 가구(서울 7.4%, 경인 8.2%) 순이었으나 이후 기혼 가구(서울 55.1%, 경인 63.5%), 미혼 가구(서울 26.1%, 경인 16.7%), 이혼 가구(서울 9.7%, 경인 11.1%), 사별 가구(서울 9.2%, 경인 8.7%) 순으로 변하여 서울의 기혼 가구 감소와 미혼 가구 증가가 두드러졌다.

조사대상 지역 모두 가구 규모의 슬림화가 진행 중이었으며, 경인 지역(3.0인→2.7인)의 가구당 가구원 수가 서울(2.8인→2.5인)보다 더 많았으나, 그 축소폭은 서울(-11.5%)이 전국 평균과 유사한 경인 가구(-10.3%)보다 약간 더 컸다. 두 지역 모두 4인 이상 가구의 하락세(서울 -31.3%, 경인 -12.4%),

1인 가구(서울 44.0%, 경인 63.5%)와 2인 가구(서울 28.8%, 경인 58.2%)의 상승세가 명확하였으나 3인 가구의 증가폭은 기혼 가구 비율이 높은 경인(28.0%)이 서울보다(0.9%) 훨씬 컸다. 가구 유형별 분포에서 서울 지역은 10년 전 4인 이상 가구(30.9%), 1인 가구(24.7%), 3인 가구(22.4%), 2인 가구(22.0%) 순이었으나 이후 1인 가구(32.4%), 2인 가구(26.3%), 3인 가구(21.0%), 4인 이상 가구(19.7%) 순으로 변동이 있었다. 경인 지역은 4인 이상 가구(35.3%) 3인 가구(22.8%), 2인 가구(21.4%), 1인 가구(20.4%) 순에서 2인 가구(26.6%), 1인 가구(26.2%), 4인 이상 가구(24.3%), 3인 가구(22.9%) 순으로 바뀌었다. 즉 서울의 1인 가구(8.3%p)와 경인 지역의 1·2인 가구(11.0%p)의 증가폭, 서울(-11.2%p)과 경인 지역의 4인 가구(-12.4%p) 감소폭이 지역 간 가구 규모 차이를 가져왔다. 이처럼 서울과 경인 지역 모두 공통으로 가구주의 고령화, 여성화, 비혼화, 가구 소핵화가 확인한 동시에 청·중년층 가구, 남성 가구주 가구, 기혼 가구, 4인 이상 가구는 뚜렷한 하향세를 보였다. 서울에서 여성 가구주 가구, 미혼 가구, 1인 가구 등의 증가, 중년층 가구의 유출로 고령화와 가구 축소화가 두드러졌고, 경인 지역에서 남성 가구주 가구, 장년층 가구, 기혼 가구가 여전히 우세하였다.

2. 선행연구 고찰

최근 10년 이내 수행된 선행연구 중 서울, 경인 지역 간의 전체적인 가구 특성과 거주실태 변화를 조명한 연구는 거의 없었으며, 주로 임대주택이나 1인 가구에 관한 분절적 주제의 연구로 국한되었다. 이에 관련 연구 내용을 선별적으로 발췌하여 정리하면 다음과 같다. 서울 인구 동태를 분석한 민보경·변미리(2017)에 의하면, 서울의 인구 감소는 1990년대 중반 신도시 1기 건설부터 시작되었고, 2005년부터 10년간 전체적인 전출 감소세를 보인 가운데 50대 이상의 유출 증가세가 두드러진다고 발표하였다. 또한, 서울 주택가격과 경기도 신도시 주택공급 간의 연관성, 특히 전세가 상승은 주요 유출 요인이므로 가족 형성기의 30-40대는 주거비 부담과 주거 질이 서울 유입을 어렵게 하고, 학령기의 가족은 교육여건이 거주지 선택의 강한 요인이며, 유출·입이 활발한 1인 가구의 생활환경 서비스 개선이 요구되어 연령층과 가구 유형별로 차별화된 주거 기회를 마련해야 한다고 역설하였다. 서울, 인천, 경기도 세 지역 가구의 주거특성과 주거만족도를 비교하기 위해 2016년 주거실태조사를 분석한 서원석(2019)은 조사대상 가구주들이 주로 고졸 이상의 평균 52세로, 자가 가구주가 차가 가구주보다 교육 수준이 높았으며, 자가 마련 시 연식이 10-20년 사이의 아파트를 구입하고, 자가 가구의 거주면적(85㎡)이 차가(61㎡)보다 넓었다고 밝혔다. 또한 자가 가구의 주택 및 주거환경 만족도가 차가보다 더 높은 편이며, 주거환경 요소 중 이웃과의 관계, 보행 안전성, 녹지 접근성에 만족하였고, 대중교통만 차가 가구가 자가보다 더 높은 만족도를 보인 유일한 주거환경 요소였다. 손경민·진장익(2020)은 2017년 서울시 주거

실태조사로 지역 특성이 서울 거주자들의 주거만족도에 미치는 영향을 파악하였는데, 녹지면적, 사업체 수, 학원 수, 의료 시설 수는 서울 거주자들이 주거만족도에 직접적인 영향을 주었으나 전체 평균보다 소득이 낮은 청년층과 노년층의 영향요인은 다소 다르다고 강조하였다. 즉, 고학력자인 청년층은 일자리와 도시 어메니티, 3/5 이상이 주택을 소유한 노년층은 의료시설 접근성이라고 기술하였다. 또한, 지방세 징수는 주거만족도를 떨어뜨리며, 노인복지시설의 증가가 노년층의 주거만족도 향상으로 이어지지 못한다고 부연하였다. 인천 거주 가구의 주거환경 만족도를 분석하고자 2014년 주거실태조사를 활용한 윤상훈·이재영(2016)은 만족도 제고를 위해 기반시설(예, 상업시설, 의료시설, 문화시설, 대중교통 등)의 접근성을 높여야 하며, 전체 평균보다 낮은 거주환경 만족도를 보인 지역에서 안전성, 높은 지역에서 주택과 청결도가 중요하게 고려되므로 이를 개선해야 한다고 설명하였다. 박중윤(2021)은 2018년 인천시 정책조사 자료를 통해 3/5 이상이 30대와 40대인 응답자의 지속 거주에 영향을 주는 주거환경 요인은 물리적 환경(주택, 교통, 휴식 공간, 안락한 주거, 의료시설, 쇼핑시설), 사회적 요인(육아·교육 환경, 공공시설, 치안·안전, 문화예술, 경제 산업 발전 정도, 관광자원 특색), 자연적 요인(도시경관, 자연)이라고 서술하였다.

한편 서울, 인천, 경기도에 거주하는 50대와 60대의 은퇴자를 대상으로 설문 조사한 김현수 외(2016)는 응답자들 대다수가 아파트에 자가로 거주하는 3-4인 가구주로 은퇴 5년 미만이었으며, 이들의 은퇴 전 축적된 재무 능력이 은퇴 후 주거면적 증가에 긍정적인 영향을 주었고, 지역(서울에서 경기도로)과 주택점유형태(자가에서 전·월세로), 주택유형(아파트에서 非아파트로)의 다운사이징은 거주면적을 늘렸고, 지역과 주택유형의 동시 다운사이징(서울 비아파트에서 경기도 아파트로)도 주거규모를 증가시킨다고 강조하였다. 고정희(2019)는 연령층별 1인 가구의 거주 특성 차이를 살펴보고자 2015년 서울복지실태조사를 분석한 결과, 전체적으로 전일제 근무의 여성 임금근로자가 많은 가운데 청년층(19-39세)은 주로 다가구·다세대주택에서 월세로 거주하는 고학력자였고, 중년층(40-64세) 상당수는 아파트 전세로 거주하는 고졸의 이혼 여성이었으며, 노년층(65세 이상)은 중졸 이하의 사별 여성으로 아파트의 자가 거주자라고 열거하였다. 서울 거주 20-30대 직장인 1인 가구의 주거만족도에 관하여 온라인 설문 조사한 정기성·김효정(2018)의 결과에 따르면, 전체적인 주거만족도의 영향요인은 비례관계의 실내공간 특성(평면도, 설비, 면적, 욕실, 부엌, 인테리어)이었으며, 구체적으로 주거환경의 경제성(임대료, 주거비) 만족도 결정 변인은 비례 관계의 실내환경 특성(채광, 환기)과 실내공간 특성이었고, 사회관계성(지역 주민과의 친밀도, 이웃과의 친밀도) 만족도는 반비례 관계의 입지특성(출퇴근 용이성, 대중교통), 비례 관계의 건물특성(주거전용건물 업, 건물의 외관·형태·디자인, 건물의 보안·관리 정도)과 실내환경 특성이었다고 기술하였다.

2018년 국내인구이동통계 데이터로 서울, 인천, 경기도의 1인 및 다인 가구를 분석한 조미현·송재민

(2020)은 거주지 선택 측면에서 서울 거주는 직업요인(고용, 경제적 특성, 사업체 수 등), 경인 지역 거주는 주택요인(주택시장, 입지선호, 비주택거주시설)이 중요하게 고려되었고, 연령층에서 청년층은 직업요인, 중장·노년층은 주택요인을 더 선택하며, 가구유형에서 1인 가구는 직업요인, 다인 가구는 주택요인에 더 영향을 받는다고 확인하였다. 2010년 인구주택총조사와 주거실태조사 자료를 이용하여 서울 거주 일반가구와 1인 가구 간의 주거환경 만족도를 비교한 권세연·박환용(2014)에 의하면, 주택유형에서 일반가구는 아파트, 1인 가구는 단독주택 거주 비율이 훨씬 더 높았고, 주택점유형태에서 일반가구는 자가 가구, 1인 가구는 차가 가구 비율이 더 높았으며, 침실 수는 각각 3.6실과 2.4실로 나타났다고 전하였다. 또한, 1인 가구의 주거환경 만족도에 영향을 주는 요인은 주택이 가장 높았고, 구체적으로 치안, 문화시설, 출퇴근 시간, 주택소유 여부였고, 연령층과 소득 수준에 따라 다소 차이가 있음을 파악하였다. 윤규리·장희순(2022)은 2019년 주거실태조사를 이용하여 서울, 인천, 경기도 세 지역의 자가 가구를 대상으로 자가보유율에 영향을 주는 요인을 분석하였으며, 그 결과 주택가격이 높은 서울에서 자가보유율이 가장 낮았고, 상대적으로 가격이 저렴한 인천에서 가장 높다고 밝혔다. 이들 지역 모두 연령, 학력, 생활비, 소득, 자산이 비례관계에서 자가보유율을 높였고, 이 중 학력의 영향력은 다소 낮은 편이었다. 이처럼 동일 권역 내에 있으나 서울, 경인 지역에 거주하는 가구의 특성과 주거수준이 이질적이고 지역 간 유사성과 상이성을 보다 총체적으로 파악할 필요가 있음에도 불구하고 관련 연구는 전무하였다. 이에 본 연구는 양 지역의 거주실태를 종합적으로 접근하여 향후 지역별 주거복지 지원 방향을 제시하는 밑거름이 될 것이다.

III. 연구방법

1. 분석 자료 및 대상

본 연구의 분석자료는 한국복지패널(Korea Welfare Panel Study, KoWePS) 5차 웨이브(2010년)와 15차 웨이브(2020년)이며, 이 정책조사 데이터는 국내에서 두 번째로 가장 큰 가구단위 패널조사로 다른 패널데이터와 달리 전국적인 대표성 확보, 작은 표본오차, 대규모 원표본 등이 강점이다. 본 연구의 조사대상 지역인 수도권을 서울, 경기도와 인천을 아우르는 경인 지역 두 곳으로 대별하여 이들 지역에 거주하는 가구를 추출하였다. 분석 자료로 사용한 5차 웨이브와 15차 웨이브는 각각 2010년 5월 17일~8월 31일과 2020년 6월 5일~9월 24일 조사를 실시한 가구용과 가구원용 데이터이다. 동일한 조

사 항목과 시차 효과를 고려하여 조사 시점을 선정하여 변수들을 선별하였고, 동일한 가구(원) 번호 확인 과정을 거쳐 가구용 데이터와 가구원용 데이터를 병합하여 통계 분석하였다. 복지패널 조사를 실시한 원년(2006년)의 최초 원표본 가구 규모는 7,072가구였으며, 7차 웨이브 조사 당시 표본(1,800가구)이 추가되었다. 일련의 절차를 거쳐 본 연구의 분석대상 가구로 5차 웨이브의 서울 994 가구와 경인 지역 1,292가구, 10차 웨이브의 서울 793가구과 경인 지역 1,243가구로 확정하였다.

2. 연구문제 및 분석방법

서울과 경인 지역에 거주하는 가구의 특성과 거주실태 변화를 비교하고, 이들의 주거환경과 주거비에 영향을 미치는 변인을 파악하고자 다음과 같은 연구문제를 구성하였다.

〈연구문제 1〉 서울 및 경인 지역 거주 가구의 가구 특성 변화에 어떠한 차이가 있는가?

〈연구문제 2〉 서울 및 경인 지역 거주 가구의 거주실태 변화에 어떠한 차이가 있는가?

〈연구문제 3〉 서울 및 경인 지역 거주 가구의 주거환경 및 주거비에 영향을 주는 요인은 무엇인가?

아래의 분석모형에 따라 SPSS 28.0 통계프로그램을 이용하여 기술통계, t-검정, One-way ANOVA, 회귀분석을 실시하였고, 종속변수인 주거환경 평가와 주거비 부담에 영향을 주는 변인을 조사하고자 독립변수 중 가구 특성, 주택 특성, 주거수준의 변수 값을 더미변수로 변환하였다 - 가구의 성별(여성=1), 교육수준(대졸미만=1), 혼인상태(미혼 또는 비혼=1), 종사상의 지위(자영업자=1), 맞벌이 여부(맞벌이=1), 주택점유형태(차가=1), 주택유형(아파트 외 주택=1), 최저주거기준 미달 여부(기준 미달=1), 주택의 구조 및 성능 미흡 여부(미흡=1), 주거·복지서비스 이용 여부(이용=1).

분석모형:

$$Y = \beta_0 + \beta_{hh}X_{hh} + \beta_{hsg}X_{hsg} + \beta_{hc}X_{hc} + \beta_{re}X_{re} + \epsilon$$

Y: 주거환경 또는 주거비; X_{hh} : 가구 특성; X_{hsg} : 주택특성; X_{hc} : 주거수준; X_{re} : 주거환경 요소 만족도; ϵ : 오차

분석모형의 종속변수는 주거환경과 주거비이며 각각은 세부적으로 주택 및 전체적인 주거환경, 슈바베 지수와 소득대비주거비로 구분하였다. 먼저 전체적인 주거환경은 주택을 포함하여 건강, 소득, 가족관계, 직업, 사회적 교류, 여가 등 7가지의 주거환경 제반요소 각 항목에 대한 주관적인 평가로 ‘매우 불만족’의 1점부터 ‘매우 만족’의 5점까지의 리커트 척도로 측정하였다. 또한, 가구당 총 생활비에서 차지하는 주거비의 비율인 슈바베 지수에서 생활비는 가정에서 생활을 영위하기 위한 비용으로 가계의

소비지출이다. 생활비는 식료품비(가정 식비, 외식비, 주류·담배비), 주거비(월세, 주거관리비), 광열수도비, 가구·가사용품비(가구집기·가사용품비, 보육료비), 의류·신발비, 보건의료비, 교육비(공교육비, 사교육비), 교양오락비, 교통통신비, 기타소비지출, 사적 이전(비동거가구원, 기타), 세금(소득세, 재산세, 자동차세, 종합소득세, 부동산세), 사회보장부담금(연금보험료, 건강보험료, 고용보험료) 등 13가지 항목이 포함된다. 주거비는 주택구입비를 제외한 임대료(월세), 주거관리비(주거 관리비, 수선비), 광열수도비(수도비, 전기료, 난방비), 가구집기·가사용품비(가구, 가정용기기, 식기주방용품, 가사잡화 및 소모품, 침구 및 실내장식품, 가사서비스 비용, 기저귀 값, 정수기 대여료, 비치로목적의 바우처 이용료 등) 4가지 항목을 포함하여 합산하였다.

IV. 결과 분석

1. 서울 및 경인 지역 거주 가구의 가구 특성

조사대상 지역에 거주하는 가구의 지역 분포를 살펴보면, <표 1>에서 보는 바와 같이 조사대상 전체 가구 중 경인 지역에 거주하는 비율이 절반 이상(56.5%→61.1%)이었으나 조사 기간 중 서울 거주 가구의 감소폭(-20.2%)이 경인 지역(-3.8%)보다 훨씬 커 서울 지역의 가구 유출이 심화되었다. 가구주의 성별은 두 지역 모두 남성 가구주가 많았고 그 비율은 경인 지역이 서울보다 다소 높았으며, 10년 동안 여성 가구주의 비율이 비슷한 수준(서울 7.7%p, 경인 7.9%p)으로 증가하였다. 가구주의 평균 연령은 가구 감소로 고령화가 빠르게 진행되어 두 지역 모두 50대 중반에서 60대 초반으로 향상되었으며 지역 간 평균 연령에 차이가 있었다. 서울의 평균 연령이 경인 지역보다 높았고 10년간 서울 가구의 고령화(55.3세→62.0세)가 더 빠르게 진행되어 두 지역 간 격차(0.7세→1.4세)는 더욱 벌어졌다. 이러한 차이는 가구주의 연령층 분포에서 찾아볼 수 있는데 두 지역 모두 비슷한 구조를 보이다 10년 후 청·중년층의 감소와 노년층의 증가가 공통적으로 관측되었고 장년층의 증감이 대조를 이루었다. 청·중년층은 경인 지역의 하락폭(-15.9%p)이 서울(-13.6%p)보다 약간 더 컸으나 노년층은 서울의 상승폭(14.0%p)이 경인(9.9%p)보다 훨씬 더 컸다. 노년층 급증과 그 증가폭의 차이 외에도 두 지역 간 가구주 연령 격차를 확대시킨 요인은 장년층의 증감으로, 경인 지역의 상승(6.0%p)과 달리 서울은 하락하였다(-0.4%p). 이처럼 두 지역의 고령화 동인이 사뭇 달라 서울은 중년층의 유출, 장년층 감소, 노년층 증가로 이어진 결과인 반면 경인 지역은 중·장·노년층의 유입 결과로 유추될 수 있다. 가구주의 교

육수준에서 대졸 이상의 고학력자 비율은 대체로 서울이 경인 지역보다 높았으며, 조사 기간 중 학력별 분포의 변동이 거의 없는 서울과 달리 경인은 고학력자의 유입으로 그 비율이 늘어나면서(5.3%p) 서울과의 격차가 절반으로 줄었다(-9.4%p→-4.1%p). 이는 중년층 가구의 유입과 무관하지 않은 결과로 추정된다.

한편 가구주의 혼인상태는 기혼 가구가 절반 이상으로 우세한 가운데 감소세를 보였으며, 그 하락폭은 서울(-9.2%p)이 경인(-6.8%p)보다 컸다. 또한, 미·비혼 가구 비율의 증가세가 확연한 가운데 미혼 가구는 서울(3.1%p), 비혼 가구는 경인 지역(7.5%p)에서 상승세가 명확하였다. 특히 비혼 가구 중 사별 가구의 증가세(경인 5.5%p, 서울 4.2%p)가 뚜렷하였으며 이는 고령화에 따른 노년층 가구의 상승에 따른 영향으로 풀이된다. 가구규모는 평균 2인 이상으로 10년간 다소 줄었으며, 그 감소폭은 비기혼 가구의 증가폭이 더 컸던 서울에서 현저하였다. 가구유형을 세분화하였을 때, 2인 이하 가구의 감소세와 3인 이상 가구의 증가세로 대비되는 가운데 1인 가구의 급증과 4인 이상의 급감이 두 지역 모두 공통적인 현상이었고, 경인(8.9%p, -8.4%p)보다 서울(12.2%p, -10.5%p)에서 그 증감폭이 더 강력하였다. 이는 혼인상태와 연관되는 것으로 기혼 가구의 하향세와 미·비혼 가구의 상승세에 따른 결과라 할 수 있다.

〈표 1〉 조사대상 가구의 가구 특성

구분		서울		χ ² 또는 t-value (A&B)	경인		χ ² 또는 t-value (C&D)	χ ² 또는 t-value (A&C)	χ ² 또는 t-value (B&D)
		2010(A)	2020(B)		2010(C)	2020(D)			
성별	남성	712 (71.6%)	507 (63.9%)	12,047 ****	1008 (78.0%)	871 (70.1%)	20,854 ****	12,309 ****	8,339 ***
	여성	282 (28.4%)	286 (36.1%)		284 (22.0%)	372 (29.9%)			
	합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)			
연령	평균	55.3	62.0	t=8,851 ****	54.5	60.6	t=9,530 ****	t=-1,113	t=-1,866 *
	중위수	54.0	63.0		52.0	60.0			
	표준편차	15,615	16,573		15,836	16,412			
	최솟값	22.0	21.0		21.0	21.0			
	최댓값	98.0	95.0		97.0	96.0			
	20-34세	97 (9.8%)	57 (7.2%)	48,067 ****	117 (9.1%)	73 (5.9%)	69,019 ****	14,099 ***	9,377 **
	35-49세	285 (28.7%)	140 (17.7%)		455 (35.2%)	280 (22.5%)			
	50-64세	285 (28.7%)	224 (28.2%)		301 (23.3%)	364 (29.3%)			
	65세 이상	327 (32.9%)	372 (46.9%)		419 (32.4%)	526 (42.3%)			
	65-74세	199 (20.0%)	147 (18.5%)	34,065 ****	258 (20.0%)	195 (15.7%)	58,908 ****	0,330	0,991
75-84세	111 (11.2%)	180 (22.7%)	136 (10.5%)		257 (20.7%)				
85세 이상	17 (1.7%)	45 (5.7%)	25 (1.9%)		74 (6.0%)				
합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)				

교육 수준	무학	95 (9.6%)	67 (8.4%)	1,094	150 (11.6%)	130 (10.5%)	9,851 **	28,535 ****	10,004 **
	초졸	141 (14.2%)	121 (15.3%)		214 (16.6%)	183 (14.7%)			
	중졸	130 (13.1%)	108 (13.6%)		157 (12.2%)	143 (11.5%)			
	고졸	303 (30.5%)	237 (29.9%)		470 (36.4%)	431 (34.7%)			
	대졸이상	325 (32.7%)	260 (32.8%)		301 (23.3%)	356 (28.6%)			
	대졸	290 (29.2%)	220 (27.7%)	263 (20.4%)	317 (25.5%)	0.439	0.522	2,637	
	대학원 이상	35 (3.5%)	40 (5.0%)	38 (2.9%)	39 (3.1%)				
합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)				
혼인 상태	기혼	626 (63.0%)	427 (53.8%)	15,598 ****	858 (66.4%)	740 (59.6%)	17,269 ****	3,255	17,577 ****
	미혼	99 (10.0%)	104 (13.1%)		108 (8.4%)	95 (7.7%)			
	비혼	268 (27.0%)	262 (33.0%)		326 (25.2%)	406 (32.7%)			
	사별	165 (16.6%)	165 (20.8%)	0,344	203 (15.7%)	263 (21.2%)	2,416	0,551	0,226
	이혼	89 (9.0%)	86 (10.8%)		102 (7.9%)	127 (10.2%)			
	별거	14 (1.4%)	11 (1.4%)		21 (1.6%)	16 (1.3%)			
합계	993 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1241 (100%)				
가구 규모	평균	2.7	2.2	t=-7,208 ****	2.8	2.5	t=-6,411 ****	t=1,981 **	t=3,737 ****
	중위수	2.5	2.0		3.0	2.0			
	표준편차	1,300	1,193		1,314	1,262			
	최솟값	1.0	1.0		1.0	1.0			
	최댓값	8.0	6.0		7.0	7.0			
근로 여부	1인	223 (22.4%)	275 (34.7%)	47,069 ****	257 (19.9%)	358 (28.8%)	38,907 ****	3,648	12,117 ***
	2인	274 (27.6%)	235 (29.6%)		346 (26.8%)	356 (28.6%)			
	3인	200 (20.1%)	129 (16.3%)		262 (20.3%)	223 (17.9%)			
	4인 이상	297 (29.9%)	154 (25.2%)		427 (33.0%)	306 (24.6%)			
	합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)			
종사 상의 지위	근로 중	647 (65.1%)	475 (59.9%)	5,088 **	901 (69.7%)	818 (65.8%)	4,479 **	5,548 **	7,295 ***
	근로하지 않음	347 (34.9%)	318 (40.1%)		391 (30.3%)	425 (34.2%)			
	합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)			
맞벌이 여부	임금근로자	485 (75.8%)	351 (77.3%)	0,346	618 (69.4%)	592 (76.8%)	11,268 ****	7,445 ***	0,045
	자영업자	155 (24.2%)	103 (22.7%)		272 (30.6%)	179 (23.2%)			
	합계	640 (100%)	454 (100%)		890 (100%)	771 (100%)			
맞벌이 여부	외벌이	452 (64.8%)	313 (62.9%)	0,503	611 (63.8%)	495 (57.2%)	8,349 ***	0,201	4,242 **
	맞벌이	245 (35.2%)	185 (37.1%)		347 (36.2%)	371 (42.8%)			
	합계	697 (100%)	498 (100%)		958 (100%)	866 (100%)			
월소득 (만원)	평균	364.05	440.61	t=4,011 ****	314.53	472.31	t=10,047 ****	t=-3,015 ***	t=1,627
	중위수	270.33	341.25		262.29	377.83			
	표준편차	442,880	363,989		306,028	465,261			
	최솟값	-558.33	-109.25		-1991.08	11.33			
	최댓값	6945.42	2383.42		5140.00	7800.25			

참고 : ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

근로활동 참가 여부에서 두 지역 모두 전체 가구의 3/5 이상이 근로 중이었으나 하락세였으며 그 감소폭은 경인(-3.9%p)보다 서울(-5.2%p)이 더 컸다. 이는 고령화의 영향으로, 노년층 증가세가 더 확연했던 서울에서 근로활동 참가율이 더 크게 줄어든 결과로 보인다. 종사상의 지위에서 임금근로자 비율이 압도적으로 우세한(7/10 이상) 가운데 변동이 없는 서울과 달리 경인 지역에서 자영업자의 감소가 임금근로자 증가(7.3%p)로 흡수되면서 서울과 유사한 수준이 되었다. 임금근로자 중 임시직의 급감이 두 지역 모두 관찰되었고 일용직의 증가는 서울(8.2%p), 일용직과 상용직의 증가는 경인(6.8%p, 6.6%p)에서 확인되었다. 반면 자영업자는 자영업자의 급감이 두 지역 모두 관측되었고 그 감소폭은 경인 지역(-5.9%p)에서 컸다. 이처럼 경인 지역의 임금근로자 급증은 고학력의 중년층 유입과 관련있는 것으로 해석된다. 맞벌이 여부에서 외벌이 가구가 다수였으며(3/5 이상), 맞벌이 가구의 증가가 두드러졌다. 외벌이 가구 감소폭은 경인 지역(-6.6%p)이 서울(-2.0%p)보다 세 배 이상 컸으며 이는 기혼 가구의 하락폭과 유사한 수준인 동시에 경인 지역의 가구 상당수가 맞벌이 가구임을 암시한다. 가구당 월평균 소득은 10년 전 서울이 경인 지역보다 더 높았으나 이후 경인 지역의 증가폭(50.2%)이 서울(21.0%)보다 두 배 이상 커지면서 역전되었고 동시에 지역 간 소득 격차도 대폭 줄었다(-13.6%→7.2%). 이는 경인 지역의 맞벌이 가구 증가에 따른 결과로 보인다.

2. 서울 및 경인 지역 거주 가구의 거주실태

1) 조사대상 가구의 주택특성

조사대상 가구의 거주실태를 파악하기 위한 일환으로 현재 거주 중인 주택을 살펴보면 <표 2>처럼 정리한 바와 같다. 먼저 주택점유형태에서 자가 비율 상승, 차가 가구 중 전세 비율 감소와 월세 비율 증가로 요약할 수 있다. 두 지역 모두 차가 가구 비율이 우세한 가운데 서울 보다 경인 지역의 자가율이 조금 더 높았으나 경인 지역의 자가율이 서울(3.4%p)보다 2.4배 더 상승하면서(8.2%p) 과반 이상으로 대약진하였다. 차가 가구 중 전세 감소가 뚜렷하였고 그 하락폭은 서울(-4.9%p)보다 경인 지역(-9.4%p)에서 더 큰 반면 두 지역 모두 월세 상승은 큰 변화가 없어(서울 1.2%p, 경인 1.4%p) 전세 감소가 자가 마련으로 이어졌음을 확인하였다. 주택유형에서 두 지역 모두 아파트보다 아파트 외 주택의 거주 비율이 높았으며, 아파트 거주 비율의 상승, 단독주택과 공동주택 거주 비율의 하락이 공통적으로 관측되었으나 그 변화폭은 지역별로 달랐다. 아파트 거주 비율이 유사했던 서울과 경인 지역은 10년 후 경인 지역의 증가폭(13.8%p)이 서울(4.8%p)보다 약 3배가량 더 컸고 경인 지역의 아파트 거주율은 절반 수준에 육박하였다. 한편 아파트보다 아파트 외 주택의 거주율이 높았으나 조사 기간 중 감소세가 경인 지역에서 월등히 더 뚜렷하였다. 경인 지역은 아파트 외 공동주택(-7.0%p)과 단독주택(-6.3%p)

〈표 2〉 조사대상 가구의 주택 특성

항목	서울		χ^2 또는 t-value (A&B)	경인		χ^2 또는 t-value (C&D)	χ^2 또는 t-value (A&C)	χ^2 또는 t-value (B&D)	
	2010(A)	2020(B)		2010(C)	2020(D)				
주택 점유 형태	자가(a)	411 (41.3%)	355 (44.8%)	2,105	626 (48.5%)	704 (56.6%)	17,019 ****	11,439 ****	27,332 ****
	차가	583 (58.7%)	438 (55.2%)		666 (51.5%)	539 (43.4%)			
	전세(b)	293 (29.5%)	195 (24.6%)	3,300	308 (23.8%)	179 (14.4%)	21,312 ****	17,054 ****	23,346 ****
	월세(c)	236 (23.7%)	198 (25.0%)		243 (18.8%)	251 (20.2%)			
	기타	54 (5.4%)	45 (5.7%)		115 (8.9%)	109 (8.8%)			
	합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)			
주택 유형	아파트(a)	341 (34.3%)	310 (39.1%)	4,363 **	449 (34.8%)	603 (48.5%)	49,403 ****	0,050	17,368 ****
	비아파트	653 (65.7%)	483 (60.9%)		843 (65.2%)	640 (51.5%)			
	단독주택(b)	105 (10.6%)	17 (2.1%)	47,278 ****	220 (17.0%)	133 (10.7%)	6,660 **	22,097 ****	71,656 ****
	공동주택(c)	540 (54.3%)	463 (58.4%)		611 (51.2%)	501 (40.3%)			
	기타(d)	8 (0.8%)	3 (0.4%)		12 (0.9%)	6 (0.5%)			
	합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)			
주택 규모	평균	68.51	68.83	t=0.210	74.36	79.60	t=4.051 ****	t=4.187 ****	t=7.487 ****
	중위수	63.0	66.0		73.0	79.0			
	표준편차	32.956	31.797		33.428	31.552			
	최솟값	3.0	7.0		3.0	3.0			
	최댓값	178.0	191.0		396.0	238.0			
	60㎡ 미만	488 (49.1%)	381 (48.0%)	0.214	478 (37.0%)	389 (31.3%)	30,744 ****	38,534 ****	62,039 ****
	60-85㎡ 미만	232 (23.2%)	187 (23.6%)		404 (31.3%)	334 (26.9%)			
	85-103㎡ 미만	95 (9.6%)	78 (9.8%)		170 (13.2%)	187 (15.0%)			
	103㎡ 이상	179 (18.0%)	147 (18.5%)		240 (18.6%)	333 (26.8%)			
	합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)			
침실 수	평균	2.48	2.48	t=0.140	2.53	2.65	t=4.003 ****	t=1.594	t=4.776 ****
	중위수	3.0	3.0		3.0	3.0			
	표준편차	0.771	0.762		0.743	0.724			
	최솟값	1.0	1.0		1.0	1.0			
	최댓값	6.0	6.0		6.0	5.0			
	침실 수	1실	94 (9.5%)		83 (10.5%)	4,815			
2실	399 (40.1%)	287 (36.2%)	452 (35.0%)	362 (29.1%)					
3실	441 (44.4%)	384 (48.4%)	675 (52.2%)	712 (57.3%)					
4실 이상	60 (6.0%)	39 (4.9%)	53 (4.1%)	84 (6.8%)					
합계	994 (100%)	793 (100%)	1292 (100%)	1243 (100%)					

슈바베 지수	평균	16.53	16.47	t=-0.094	15.94	16.22	t=0.619	t=-1.137	t=-0.464
	중위수	12.67	13.39		12.94	13.79			
	표준편차	12.445	11.472		10.640	11.077			
	최솟값	2.20	1.75		1.00	0.94			
	최댓값	85.89	80.65		66.25	77.63			
소득 대비 주거비	25% 미만	746(80.9%)	598(81.0%)	0.004	958(83.2%)	951(84.8%)	0.986	1.885	4.447**
	25% 이상	176(19.1%)	140(19.0%)		193(16.8%)	171(15.2%)			
	합계	922(100%)	738(100%)		1151(100%)	1122(100%)			
	평균	17.56	15.65		t=-1.822*	16.80			
중위수	11.28	11.40	11.75	11.90					
표준편차	25.795	16.641	29.017	33.670					
최솟값	0.41	-20.14	-22.34	0.39					
최댓값	480.29	230.77	648.00	1035.29					
소득 대비 주거비	25% 미만	755(81.9%)	623(84.4%)	1.861	958(83.2%)	960(85.6%)	2.340	0.645	0.460
	25% 이상	167(18.1%)	115(15.6%)		193(16.8%)	162(14.4%)			
	합계	922(100%)	738(100%)		1151(100%)	1122(100%)			

참고 : ** p<0.05, **** p<0.001

의 거주율이 모두 크게 하락한 반면 서울은 단독주택의 거주율(-8.4%p)만 줄었다. 즉, 경인 지역의 가구들은 자가용 증가와 함께 아파트 거주율이 대약진한 반면 장기간에 걸친 신규주택 공급 제한과 지속적인 주택가격 상승으로 서울은 아파트(4.8%p)와 공동주택(4.1%p)의 거주율 동반 증가로 분산 전이되었다.

현재 거주 중인 주택의 크기는 두 지역 모두 80㎡ 이하의 소형 주택이었으나 서울보다 경인 지역의 가구들이 조금 더 큰 주택에 거주 중이었으며 그 격차는 10년 동안 더욱 확대되었다. 주택 규모의 변화가 없이 70㎡ 미만의 주택에 거주 중인 서울 가구와 달리 경인 지역은 70㎡ 중반대 주택에 거주하였으나 이후 5.2㎡ 더 커진 80㎡ 주택에 거주 중이었다. 이러한 거주 면적의 증가로 서울과의 격차(5.8㎡ → 10.8㎡)를 키웠으며, 이는 경인 지역 가구의 자가마련과 아파트 거주율이 상승한 것과 무관하지 않다. 주택규모의 연장선에 있는 침실 수는 2.5실 내외였으며, 조사기간 중 변화가 없던 서울과 대조적으로 경인 지역은 상승세를 보였다. 침실 수의 구간별로 2-3실에서 지역 간 차이를 확인할 수 있다. 두 지역 모두 4/5 이상의 가구들이 3실의 주택에 거주하지만 3실 주택의 비율은 경인 지역에서 훨씬 더 높아 경인 가구의 절반 이상이 거주 중이었다. 또한, 10년간 3실을 제외한 모든 구간에서 감소세를 보인 서울과 다르게 경인 지역은 3실 이상의 증가세가 뚜렷하였으며, 특히 4실 이상의 증가세가 주목할

만하였다. 이는 지역 주택시장의 주택가격 영향으로 주택규모 확장이 쉽지 않은 서울에서 정체된 양상을 보이거나 아파트의 자가 비율과 거주 면적이 상승한 경인 지역에서 더 여유있는 침실 수 확보가 가능한 결과에 따른 것으로 판단된다. 지역별 가구의 주거비 부담을 비교하기 위하여 먼저 슈바베 지수를 살펴보면 서울 가구가 경인보다 가계소비지출에서 차지하는 주거비 비율이 약간 더 높은 듯하나 유의미한 차이는 없었으며 조사 기간 중 변화폭도 무의미하였다. 빈곤 기준인 25% 이상을 부담하는 가구는 1/5 미만으로 적은 편이었고 주택가격이 높은 서울이 경인 가구보다 빈곤 가구 비율이 약간 더 높아진 듯하나 10년간 그 변화도 무의미하였다. 주거비 부담을 측정하는 또다른 잣대인 소득대비주거비에서도 유사한 결과가 나타났는데, 두 지역 모두 큰 차이가 없었고 그 변화폭도 유의미한 차이를 나타내지 못했다.

2) 조사대상 가구의 주거수준

서울 및 경인 지역 가구의 주거수준을 살펴보고자 3가지 항목에 대해 조사한 결과, 최저주거기준에서 대다수 가구(7/10 이상)는 기준을 충족하는 주택에 거주하고 있었으며, 10년간 기준 미달 주택에 거주하는 가구의 개선폭은 서울(-2.8%p)보다 경인 지역(-6.0%p)이 더 컸다(〈표 3〉 참조). 기준 미달 거주 가구의 평균 미달 건수, 건수의 구간별 분포, 미달 영역은 두 지역 모두 통계적으로 유의한 차이나 변화가 없었다.

법제화된 최저주거기준과 달리 가구의 주관적 판단에 의한 주택의 구조 및 성능에서 충족 비율은 기준 충족보다 훨씬 낮았고, 구조 및 성능의 미달 가구는 경인 지역에서만 통계적으로 유의미하게 감소하였다(-6.0%p). 구조 및 성능의 미달 평균 건수(-0.2건)와 건수별 분포 모두 경인 지역만 유의미한 수준에서 줄었고, 특히 3건 이상의 다수 감소폭(-11.7%p)이 컸다. 그러나 경인 지역 거주 가구의 구조 및 성능의 미달 영역 중 주택설비에서만 증가세를 보였다.

주거·복지 서비스 이용 여부를 조사한 결과, 10년 전 절반 안팎의 가구들이 이용하였으며 서울보다 경인 지역 가구의 이용률이 다소 높았으나 10년간 그 이용폭은 크게 상승하였고 서울의 증가폭(23.7%p)이 경인(15.9%p)보다 훨씬 컸다. 이용 가구의 평균 서비스 건수는 두 지역 모두 2건 안팎의 비슷한 수준이었으며, 건수별 분포에서 10년 전 두 지역 모두 가구의 절반이 1건 이용하였으나 이후 2건 이상의 다건 이용에 집중되었고 특히 경인 지역에서 3건 이상의 사용률이 두드러졌다. 이용 중인 주거·복지서비스 종류는 두 지역 모두 절대 다수(7/10 이상)가 의료비와 생계비에 집중되었고, 조사 기간 중 순위만 변경되었을 뿐 편중은 심화되었다. 현금급여 방식 이외에 현물급여 방식의 서비스 중 물품지원과 주택지원 서비스는 두 지역 모두 통계적으로 유의미하게 감소세를 보인 반면 가정봉사는 증가세를 보였고, 추가로 경인 지역만 식사배달 서비스의 하락세가 나타났다.

〈표 3〉 조사대상 가구의 주거수준

항목		서울		χ^2 또는 t-value (A&B)	경인		χ^2 또는 t-value (C&D)	χ^2 또는 t-value (A&C)	χ^2 또는 t-value (B&D)
		2010(A)	2020(B)		2010(C)	2020(D)			
최저주거 기준미달 여부	총족	945 (95.1%)	775 (97.7%)	8,647 ***	1211 (93.7%)	1219 (98.1%)	30.033 ****	1,880	0,275
	미달	49 (4.9%)	18 (2.3%)		81 (6.3%)	24 (1.9%)			
	합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)			
최저 주거 기준 미달 건수	평균	1.82	2.00	t=0.611	2.07	1.88	t=-0.696	t=-2.216 **	t=-2.737 ***
	중위수	1.0	1.5		2.0	1.0			
	표준편차	1.034	1.237		1.263	1.116			
	최솟값	1.0	1.0		1.0	1.0			
	최댓값	4.0	4.0		5.0	4.0			
	1건	25 (51.0%)	9 (50.0%)	0.520	39 (48.1%)	13 (54.2%)	0.279	2.587	0.208
	2건	14 (28.6%)	4 (22.2%)		16 (19.8%)	4 (16.7%)			
	3건 이상	10 (20.4%)	5 (27.8%)		26 (32.1%)	7 (29.2%)			
합계	49 (100%)	18 (100%)	81 (100%)		24 (100%)				
최저 주거 기준 미달 영역	난방시설	8 (9.0%)	1 (2.8%)	1.480	26 (15.5%)	7 (15.6%)	0.000	2.133	3.669
	화장실	21 (23.6%)	8 (22.2%)	0.027	55 (32.7%)	13 (28.9%)	0.242	2.335	0.463
	목욕시설	28 (31.5%)	12 (33.3%)	0.041	47 (28.0%)	12 (26.7%)	0.030	0.342	0.426
	부엌	13 (14.6%)	5 (13.9%)	0.011	23 (13.7%)	9 (20.0%)	1.107	0.041	0.522
	상·하수도	19 (21.3%)	10 (27.8%)	0.595	17 (10.1%)	4 (8.9%)	0.060*	60.090**	4.991**
	합계	89 (100%)	36 (100%)		168 (100%)	45 (100%)			
구조 및 성능 미달 여부	총족	710 (71.4%)	589 (74.3%)	1,800	995 (77.0%)	1032 (83.0%)	14.293 ****	9,240 ***	22,841 ****
	미달	284 (28.6%)	204 (25.7%)		297 (23.0%)	211 (17.0%)			
	합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)			
구조 및 성능 미달 건수	평균	1.76	1.90	t=0.638	1.84	1.64	t=-2.599 **	t=1.007	t=-3.052 ***
	중위수	2.0	2.0		2.0	1.0			
	표준편차	0.856	0.923		0.919	0.757			
	최솟값	1.0	1.0		1.0	1.0			
	최댓값	4.0	4.0		4.0	4.0			
	1건	136 (47.9%)	84 (41.2%)	2.162	139 (46.8%)	108 (51.2%)	10.699 ***	2.142	7.481 **
	2건	88 (31.0%)	71 (34.8%)		81 (27.3%)	73 (34.6%)			
	3건 이상	60 (21.1%)	49 (24.0%)		77 (25.9%)	30 (14.2%)			
합계	284 (100%)	204 (100%)	297 (100%)		211 (100%)				
구조 및 성능 미달 영역	구조물의 내구성	155 (30.9%)	127 (32.8%)	0.355	197 (36.1%)	122 (35.2%)	0.079	3.096*	0.448
	주택설비의 적절성	165 (32.9%)	139 (35.9%)	0.863	161 (29.5%)	125 (36.0%)	4.163**	1,448	0.001
	환경오염에 대한 적합성	143 (28.5%)	98 (25.3%)	1.145	158 (28.9%)	83 (23.9%)	2.712	0.020	0.194
	자연재해로부터의 안전성	38 (7.6%)	23 (5.9%)	0.920	30 (5.5%)	17 (4.9%)	0.151	1,880	0.387
	합계	501 (100%)	387 (100%)		546 (100%)	347 (100%)			

주거복지 서비스 이용여부	미이용	575 (57.8%)	271 (34.2%)	99,159 ****	628 (48.6%)	407 (32.7%)	65,990 ****	19,240 ****	0.446
	이용	419 (42.2%)	522 (65.8%)		664 (51.4%)	836 (67.3%)			
	합계	994 (100%)	793 (100%)		1292 (100%)	1243 (100%)			
주거복지 서비스 이용건수	평균	1.82	2.02	t=2,969 ***	1.71	2.05	t=6.662 ****	t=-1.668*	t=0.613
	중위수	1.0	2.0		1.0	2.0			
	표준편차	1.057	1.024		1.031	0.949			
	최소값	1	1		1	1			
	최대값	6	5		6	6			
주거복지 서비스 이용건수	1건	225 (53.7%)	192 (36.8%)	33,525 ****	387 (58.3%)	258 (30.9%)	116,167 ****	7,082 **	6,812 **
	2건	88 (21.0%)	189 (36.2%)		154 (23.2%)	357 (42.7%)			
	3건 이상	106 (25.3%)	141 (27.0%)		123 (18.5%)	221 (26.4%)			
	합계	419 (100%)	522 (100%)		664 (100%)	836 (100%)			
이용 중인 주거복지 서비스 종류	의료비 지원	243 (31.9%)	442 (41.9%)	18,822****	416 (36.7%)	694 (40.4%)	4,057**	4,535**	0.601
	생계비 지원	302 (39.7%)	362 (34.3%)	5,430**	445 (39.2%)	648 (37.8%)	0.632	0.037	3.291*
	물품 지원	99 (13.0%)	100 (9.5%)	5,614**	120 (10.6%)	140 (8.2%)	4,837**	2,625	1,458
	취업및근로훈련	59 (7.8%)	65 (6.2%)	1,746	75 (6.6%)	124 (7.2%)	0.394	0.899	1,152
	가정 봉사	24 (3.2%)	54 (5.1%)	4,168**	27 (2.4%)	79 (4.6%)	9,421***	1,038	0,386
	식사 배달	23 (3.0%)	21 (2.0%)	1,982	30 (2.6%)	21 (1.2%)	7,853***	0,238	2,583
	주택 수리	11 (1.4%)	3 (0.3%)	7,780***	19 (1.7%)	2 (0.1%)	22,687****	0,155	1,024
	상담	0 (0.0%)	3 (0.3%)	2,170	0 (0.0%)	2 (0.1%)	1,323	n.a.	1,024
	금융지원	0 (0.0%)	2 (0.2%)	1,446	2 (0.2%)	1 (0.1%)	0,906	1,344	1,043
	자산형성프로그램	0 (0.0%)	2 (0.2%)	1,446	0 (0.0%)	5 (0.3%)	3,310*	n.a.	0,268
	합계	761 (100%)	1054 (100%)		1134 (100%)	1716 (100%)			

참고 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

3) 조사대상 가구의 주거환경 요소 평가

조사대상 지역의 거주하는 가구의 주거환경에 대한 주관적 평가를 살펴보고자 제반 요소 7가지(사회적 교류, 가족관계, 주택, 건강, 직업, 여가, 소득)에 대한 만족도를 조사한 결과, <표 4>와 <그림 3>에서 보는 바와 같이 두 지역 모두 가족관계가 가장 만족스러웠고 소득이 가장 낮았으며, 통계적 유의성을 보인 요소 5가지(사회적 교류, 주택, 직업, 여가, 소득) 중 만족도가 하락한 사회적 교류를 제외한 나머지 요소들은 만족도가 개선되었고, 그 개선폭은 서울보다 경인 지역에서 더 컸다. 10년 전 불만수준의 소득 만족도가 가장 큰 폭으로 개선되었으며 이어 여가, 직업, 주택 순으로 컸다. 한편 두 지역 모두 전체적인 주거환경 만족도보다 주택 만족도가 더 컸으며 서울보다 경인 지역에서 조금 더 높았다(<그림 4> 참조).

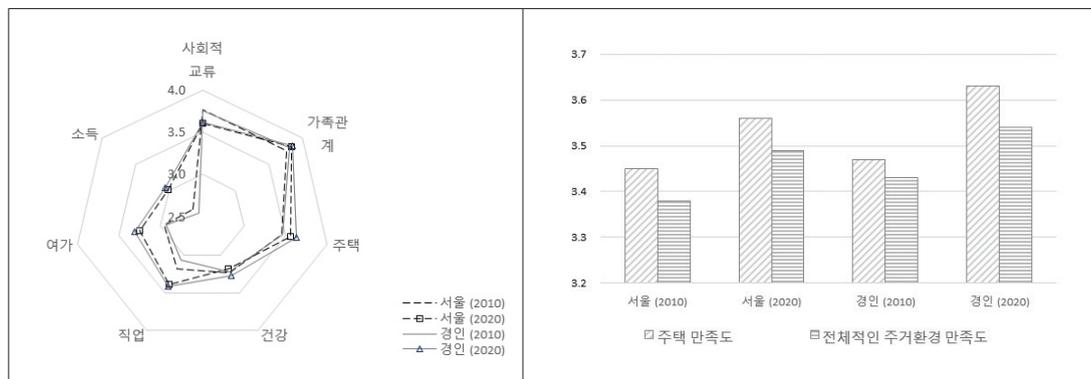
〈표 4〉 조사대상 가구의 주거환경 요소별 만족도

항목	서울		t-value (A&B)	경인		t-value (C&D)	t-value (A&C)	t-value (B&D)
	2010(A)	2020(B)		2010(C)	2020(D)			
전체적인 주거환경	3.38	3.49	3.179***	3.43	3.54	4.303****	1.485	1.964**
사회적 교류	3.77	3.61	-4.651****	3.75	3.62	-4.581****	-0.908	0.425
가족관계	3.76	3.83	1.770*	3.81	3.85	1.598	1.170	0.615
주택	3.45	3.56	2.788***	3.47	3.63	4.956****	0.617	2.020**
건강	3.24	3.19	-1.060	3.22	3.28	1.347	-0.433	2.005**
직업	3.18	3.39	5.031****	3.07	3.42	10.186****	-2.438**	0.928
여가	2.96	3.26	6.903****	2.94	3.31	10.805****	-0.556	1.356
소득	2.64	3.01	8.404****	2.56	3.05	13.595****	-1.965**	0.896

참고 : 1) * p(0.1, ** p(0.05, *** p(0.01, **** p(0.001; 2) 모든 항목의 최솟값은 1, 최댓값은 5였음

〈그림 3〉 조사대상 가구의 주거환경 요소별 만족도

〈그림 4〉 조사대상 가구의 주택 및 전체적인 주거환경 만족도



3. 서울 및 경인 지역 거주 가구의 주거환경과 주거비 영향요인

1) 조사대상 가구의 주거환경 영향요인

서울과 경인 지역 가구의 주거환경 평가의 영향요인을 파악하고자 주택과 전체적인 주거환경 만족도를 각각 종속변수로 회귀분석을 실시한 결과, 〈표 5〉에서 정리한 바와 같이 주택 만족도의 회귀식은 신뢰수준 99%에서 통계적 유의성을 보였고, 그 설명력은 30% 내외였다. 조사 기간 중 서울과 경인 지역 거주 가구의 주택 만족도에 영향을 주는 공통 변인은 지역과 시기에 따른 영향력 차이가 있으나 주택 규모, 주택의 구조 및 성능 미달 여부, 가족관계 만족도, 소득 만족도였으며, 추가 변수로 서울은 주택 점유형태, 경인 지역은 사회적 교류 만족도가 포함되었다. 10년 전 서울 거주 가구의 주택 만족도에서

〈표 5〉 조사대상 가구의 주택 만족도에 관한 회귀분석

변수	서울						경인					
	2010			2020			2010			2020		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(상수)	1.930	0.394		2.112	0.378		0.701	0.311		0.673	0.289	
성별(D) (여성=1)	0.033	0.106	0.015	-0.041	0.090	-0.026	-0.057	0.097	-0.023	-0.153	0.072	-0.085**
연령	-0.001	0.003	-0.007	0.003	0.003	0.062	0.011	0.003	0.169****	0.001	0.002	0.016
교육수준(D) (대졸미만=1)	0.141	0.082	0.073*	-0.005	0.068	-0.004	-0.006	0.065	-0.003	-0.040	0.051	-0.028
혼인상태(D) (非기혼=1)	-0.080	0.116	-0.039	0.107	0.105	0.073	0.232	0.090	0.119***	0.118	0.077	0.073
가구규모	-0.126	0.036	-0.173****	-0.029	0.035	-0.050	-0.018	0.027	-0.027	-0.014	0.025	-0.025
종사상의지위(D) (자영업자=1)	0.069	0.080	0.031	-0.114	0.072	-0.066	-0.062	0.060	-0.033	0.187	0.055	0.107****
맞벌이 여부(D) (맞벌이=1)	0.080	0.077	0.041	0.025	0.073	0.018	-0.023	0.060	-0.013	-0.131	0.052	-0.093**
소득	0.000	0.000	0.032	-0.000	0.000	-0.029	-0.000	0.000	-0.026	-0.000	0.000	-0.027
슈바베지수	-0.001	0.004	-0.016	0.005	0.006	0.068	-0.001	0.005	-0.008	0.013	0.004	0.171****
소득대비주거비	0.002	0.002	0.039	-0.001	0.005	-0.009	0.005	0.004	0.070	-0.004	0.003	-0.066
주택점유형태(D) (차가=1)	-0.168	0.079	-0.090**	-0.109	0.064	-0.078*	-0.119	0.059	-0.070**	-0.039	0.051	-0.026
주택유형(D) (非아파트=1)	-0.259	0.084	-0.133***	-0.165	0.068	-0.117**	-0.202	0.058	-0.115****	-0.064	0.049	-0.046
주택규모	0.006	0.002	0.204****	0.006	0.002	0.268****	0.005	0.001	0.185****	0.004	0.001	0.187****
침실 수	-0.008	0.074	-0.007	-0.101	0.070	-0.107	0.000	0.051	0.000	0.068	0.049	0.067
주거기준(D) (미달=1)	-0.130	0.194	-0.024	0.225	0.232	0.040	0.012	0.129	0.003	-0.059	0.198	-0.009
구조및성능(D) (미흡=1)	-0.249	0.076	-0.119****	-0.390	0.067	-0.246****	-0.510	0.065	-0.239****	-0.229	0.058	-0.122****
서비스 이용(D) (이용=1)	0.104	0.075	0.052	0.105	0.063	0.076*	0.014	0.055	0.008	0.044	0.046	0.031
사회적교류 만족도	0.076	0.054	0.056	0.012	0.056	0.010	0.205	0.043	0.150****	0.116	0.044	0.095***
가족관계 만족도	0.166	0.045	0.141****	0.168	0.050	0.156****	0.183	0.043	0.138****	0.264	0.042	0.206****
건강 만족도	0.039	0.038	0.040	-0.047	0.042	-0.051	0.037	0.031	0.041	0.016	0.029	0.018
직업 만족도	0.075	0.039	0.082*	0.050	0.044	0.055	0.075	0.031	0.084**	0.016	0.037	0.017
여가 만족도	-0.017	0.037	-0.018	0.094	0.043	0.107**	0.028	0.029	0.031	0.102	0.035	0.109***
소득 만족도	0.150	0.038	0.162****	0.118	0.040	0.144***	0.080	0.032	0.087**	0.156	0.030	0.194****
F-value	10.952****			8.949****			16.371****			16.582****		
R2adj.	0.267			0.287			0.297			0.315		
N	630			456			839			780		

참고 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

주택점유형태는 부(-)적 관계, 주택규모는 정(+)적 관계, 가구규모는 부(-)적 관계, 소득만족도와 가족관계만족도는 정(+)적 관계, 주택유형과 주택의 구조 및 성능 미달은 부(-)적 관계의 순으로 영향을 주는 변수였고, 10년 후 결정변인은 주택규모(+), 주택의 구조 및 성능 미달(-), 가족관계(+), 소득만족도(+), 주택유형(-), 여가만족도(+) 순으로 영향을 주며 다소 변화가 있었다. 또한, 경인 지역 거주 가구의 주택 만족도는 주택의 구조 및 성능(-), 주택규모(+), 연령(+), 사회적 교류 만족도(+), 가족관계 만족도(+), 혼인상태(+), 주택유형(-), 소득 만족도(+), 직업 만족도(+), 주택점유형태(-) 순으로 영향을 주었고 이후 가족관계 만족도(+), 소득 만족도(+), 주택규모(+), 슈바베 지수(+), 주택의 구조 및 성능(-), 여가 만족도(+), 종사상의 지위(+), 사회적 교류 만족도(+), 맞벌이 여부(-), 성별(-) 순으로 영향 변인이 바뀌었다. 즉 두 지역의 주택 만족도는 주택규모가 클수록, 소득과 가족관계의 만족도가 높을수록 증가하지만 주택의 구조 및 성능이 미흡할수록 감소하였다. 이에 추가하여 서울 가구의 주택 만족도는 아파트가 아닌 주택에 거주할 경우 감소시키는 경향을 보인 반면 경인 가구의 주택 만족도는 사회적 교류에 만족할수록 증가하는 것으로 나타났다.

한편, <표 6>처럼 전체적인 주거환경 만족도의 회귀모형은 신뢰수준 99%에서 통계적으로 유의미하였으며, 그 설명력은 두 지역 모두 높았고 설명력의 증가폭은 서울(5.9%p)보다 경인(18.9%p)이 3.2배 더 컸다. 두 지역 모두 시기에 상관없이 결정변인은 7가지 요소별(사회적 교류, 가족관계, 건강, 직업, 여가, 소득) 만족도가 정(+)의 관계에서 통계적 유의성을 보였으며, 추가 영향 변수로 10년 후의 서울에서 가구규모(-), 경인 지역에서 소득대비주거비(+), 주택점유형태(-)가 포함되었다. 즉, 주거환경의 하위 7가지 요소에 대한 만족도가 높을수록 전체적인 주거환경 만족도가 향상되었다.

<표 6> 조사대상 가구의 주거환경 만족도에 관한 회귀분석

변수	서울						경인					
	2010			2020			2010			2020		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(상수)	0.100	0.258		0.135	0.261		0.462	0.228		0.352	0.176	
성별(D) (여성=1)	-0.125	0.068	-0.069*	0.064	0.060	0.046	-0.026	0.071	-0.013	-0.019	0.044	-0.013
연령	0.002	0.002	0.042	0.000	0.002	0.009	0.001	0.002	0.018	-0.001	0.001	-0.025
교육수준(D) (대졸미만=1)	-0.078	0.053	-0.051	0.029	0.045	0.023	-0.049	0.048	-0.032	0.021	0.031	0.017
혼인상태(D) (非기혼=1)	-0.022	0.075	-0.013	-0.067	0.070	-0.053	-0.011	0.066	-0.007	-0.043	0.047	-0.032
가구규모	-0.029	0.023	-0.051	-0.053	0.023	-0.107**	-0.013	0.020	-0.024	0.008	0.015	0.016
종사상의지위(D) (자영업자=1)	-0.024	0.051	-0.014	-0.048	0.048	-0.032	0.006	0.044	0.004	0.013	0.034	0.009
맞벌이 여부(D) (맞벌이=1)	-0.006	0.049	-0.004	0.021	0.049	0.016	-0.041	0.044	-0.028	0.004	0.031	0.003

소득	0.000	0.000	0.046	0.000	0.000	0.054	0.000	0.000	0.036	0.000	0.000	0.049*
슈바베지수	-0.002	0.002	-0.033	-0.002	0.004	-0.030	-0.005	0.004	-0.060	-0.003	0.002	-0.050
소득대비주거비	0.002	0.001	0.067*	0.003	0.004	0.048	0.000	0.003	0.008	0.004	0.002	0.079**
주택점유형태(D) (차가=1)	-0.006	0.051	-0.004	0.007	0.043	0.006	-0.035	0.043	-0.025	-0.064	0.031	-0.053**
주택유형(D) (非아파트=1)	0.103	0.054	0.066*	-0.039	0.046	-0.032	-0.028	0.043	-0.019	-0.004	0.029	-0.003
주택규모	0.002	0.001	0.087*	0.002	0.001	0.119*	0.000	0.001	-0.017	0.000	0.001	-0.008
침실 수	-0.036	0.047	-0.037	-0.054	0.047	-0.065	-0.019	0.038	-0.020	-0.044	0.030	-0.052
주거기준(D) (미달=1)	-0.050	0.125	-0.011	-0.164	0.155	-0.033	-0.063	0.094	-0.018	0.046	0.120	0.009
구조및성능(D) (미흡=1)	-0.003	0.049	-0.002	-0.069	0.046	-0.050	0.000	0.049	0.000	-0.006	0.036	-0.004
서비스 이용(D) (이용=1)	-0.003	0.048	-0.002	0.039	0.042	0.032	-0.033	0.040	-0.023	-0.039	0.028	-0.034
사회적교류 만족도	0.154	0.035	0.142****	0.194	0.037	0.192****	0.204	0.032	0.184****	0.200	0.027	0.200****
가족관계 만족도	0.191	0.030	0.202****	0.146	0.034	0.155****	0.213	0.032	0.198****	0.140	0.026	0.133****
주택 만족도	0.094	0.026	0.118****	0.123	0.032	0.141****	0.079	0.026	0.097***	0.085	0.022	0.103****
건강 만족도	0.140	0.024	0.178****	0.111	0.028	0.138****	0.102	0.022	0.137****	0.091	0.018	0.132****
직업 만족도	0.162	0.025	0.222****	0.157	0.030	0.197****	0.143	0.023	0.196****	0.175	0.022	0.215****
여가 만족도	0.151	0.024	0.198****	0.160	0.029	0.210****	0.126	0.021	0.173****	0.175	0.022	0.228****
소득 만족도	0.056	0.025	0.077**	0.091	0.027	0.127****	0.078	0.023	0.104****	0.101	0.019	0.153****
F-value	30.057****			27.684****			27.953****			55.145****		
R2adj.	0.526			0.585			0.436			0.625		
N	630			456			839			780		

참고 : * p<0.1, ** p<0.05, **** p<0.001

2) 조사대상 가구의 주거비 영향요인

조사대상 가구의 주거비에 영향을 주는 변인을 살펴보고자 슈바베 지수와 소득대비주거비를 종속변수로 회귀분석을 실시하였다. <표 7>에서 나열한 바와 같이 슈바베 지수의 회귀모형은 신뢰수준 99%에서 유의미하였고, 그 설명력은 서울보다 경인 지역에서 훨씬 높았으나 10년간 서울 회귀식의 대폭 상승(38.6%p)으로 역전되었다. 슈바베 지수의 공통 결정변수는 소득대비주거비(+)와 가구규모(-)였고, 추가적인 공통 변인으로 경인 지역의 회귀식에 소득(+), 성별(+), 연령(-)이 포함되었다. 그 외 변수로 서울 가구는 10년 전 침실 수(-)와 주거환경 만족도(-), 10년 후 소득(+)과 서비스 이용 여부(+)가 통계적 유의성을 보인 반면 경인 지역은 10년 후 주택 만족도(+)와 주거환경 만족도(-)가 유의미하였다.

즉 슈바베 지수는 소득대비주거비가 높을수록 증가하였으나 가구규모가 커질수록 지수가 감소하였으며, 경인 거주 가구의 슈바베 지수는 추가로 여성 가구주일 경우 상승하였으나 소득과 나이가 많을수록 지수가 하락하였다.

한편, 소득대비주거비의 회귀식은 신뢰수준 99%에서 통계적 유의성을 나타냈고, 그 설명력은 경인

〈표 7〉 조사대상 가구의 슈바베 지수에 관한 회귀분석

변수	서울						경인					
	2010			2020			2010			2020		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(상수)	21.511	3.439		6.963	2.545		10.483	1.762		11.542	2.157	
성별(D) (여성=1)	0.922	1.121	0.035	1.146	0.684	0.051*	1.813	0.666	0.069***	1.523	0.627	0.065**
연령	-0.026	0.033	-0.030	-0.009	0.019	-0.013	-0.036	0.017	-0.052**	-0.037	0.017	-0.058**
교육수준(D) (대졸미만=1)	0.148	0.863	0.007	0.626	0.525	0.031	0.556	0.450	0.027	0.396	0.451	0.021
혼인상태(D) (非기혼=1)	0.979	1.223	0.040	-0.264	0.796	-0.013	-0.984	0.618	-0.047	-0.175	0.677	-0.008
가구규모	-1.220	0.381	-0.143****	-1.080	0.267	-0.134****	-1.078	0.182	-0.151****	-0.794	0.221	-0.106****
종사상의지위(D) (자영업자=1)	0.256	0.839	0.010	-0.832	0.556	-0.034	0.376	0.412	0.019	0.062	0.486	0.003
맞벌이 여부(D) (맞벌이=1)	-0.615	0.814	-0.027	0.693	0.565	0.034	-0.239	0.413	-0.013	-0.620	0.453	-0.034
소득	0.001	0.001	0.050	0.003	0.001	0.118****	0.004	0.001	0.128****	0.002	0.001	0.091****
소득대비주거비	0.287	0.016	0.560****	0.749	0.020	0.870****	0.642	0.016	0.814****	0.617	0.017	0.800****
주택점유형태(D) (차기=1)	-0.696	0.836	-0.032	0.408	0.500	0.021	0.430	0.410	0.024	-0.210	0.447	-0.011
주택유형(D) (非아파트=1)	-0.670	0.890	-0.029	0.053	0.529	0.003	-0.524	0.406	-0.028	-0.503	0.428	-0.028
주택규모	0.030	0.019	0.089	-0.011	0.015	-0.033	-0.006	0.008	-0.021	-0.010	0.010	-0.032
침실 수	-1.845	0.776	-0.128**	-0.337	0.544	-0.025	0.081	0.355	0.006	-0.436	0.430	-0.033
주거기준(D) (미달=1)	1.749	2.051	0.027	0.744	1.800	0.009	1.548	0.893	0.034*	0.192	1.742	0.002
구조및성능(D) (미흡=1)	0.589	0.805	0.024	-0.178	0.534	-0.008	-0.323	0.463	-0.014	-0.192	0.513	-0.008
서비스 이용(D) (이용=1)	1.415	0.790	0.060*	1.747	0.483	0.089****	0.712	0.382	0.039*	0.393	0.401	0.021
주택만족도	-0.151	0.428	-0.013	0.311	0.374	0.022	0.021	0.237	0.002	0.985	0.311	0.076***
주거환경만족도	-1.142	0.524	-0.078****	-0.473	0.412	-0.029	-0.458	0.272	-0.035*	-1.059	0.377	-0.067***
F-value	24.286****			93.624****			112.386****			94.352****		
R ² _{adj}	0.400			0.786			0.705			0.683		
N	630			456			839			780		

참고 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

지역이 서울보다 월등히 더 높았으나 서울 회귀모형의 큰 증가(42.4%p)로 뒤바뀌었다(〈표 8〉 참조). 조사대상 지역과 시차에 관계없이 소득대비주거비의 공통 영향변인은 슈바베 지수(+)와 소득(-)이었으며 10년 전 서울 회귀식을 제외한 나머지 회귀모형에서 추가적인 공통 변수로 가구규모(+)가 포함되었다. 그 외 유의미한 변수로 10년 후 서울은 종사상의 지위(+), 10년 후 경인 지역은 주거환경 만족도

〈표 8〉 조사대상 가구의 소득대비주거비에 관한 회귀분석

변수	서울						경인					
	2010			2020			2010			2020		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(상수)	-13.624	7.117		-3.250	2.988		-1.091	2.283		-5.283	2.851	
성별(D) (여성=1)	-0.619	2.256	-0.012	-0.694	0.799	-0.026	-0.624	0.849	-0.019	-0.988	0.818	-0.032
연령	0.081	0.067	0.050	-0.025	0.022	-0.032	0.004	0.022	0.004	-0.003	0.022	-0.004
교육수준(D) (대졸미만=1)	-0.081	1.737	-0.002	-1.158	0.611	-0.050*	-0.325	0.571	-0.013	-0.125	0.587	-0.005
혼인상태(D) (非기혼=1)	-0.381	2.462	-0.008	0.039	0.929	0.002	0.377	0.785	0.014	0.689	0.880	0.025
가구규모	0.438	0.773	0.026	0.971	0.314	0.104 ****	0.695	0.234	0.077 ***	0.635	0.288	0.065 **
종사상의지위(D) (자영업자=1)	-0.713	1.688	-0.014	1.584	0.645	0.056 **	-0.530	0.523	-0.021	0.849	0.631	0.029
맞벌이 여부(D) (맞벌이=1)	-1.318	1.639	-0.030	-0.125	0.660	-0.005	-0.527	0.523	-0.022	0.589	0.589	0.025
소득	-0.005	0.001	-0.123 ****	-0.005	0.001	-0.174 ****	-0.006	0.001	-0.180 ****	-0.005	0.001	-0.184 ****
슈바베지수	1.163	0.066	0.597 ****	1.018	0.027	0.876 ****	1.034	0.026	0.816 ****	1.044	0.028	0.805 ****
주택점유형태(D) (차기=1)	0.208	1.684	0.005	-0.489	0.583	-0.021	-1.048	0.520	-0.045	0.078	0.581	0.003
주택유형(D) (非아파트=1)	2.212	1.791	0.049	-0.081	0.617	-0.003	0.288	0.516	0.012	-0.151	0.557	-0.006
주택규모	0.005	0.038	0.008	0.007	0.017	0.018	0.012	0.010	0.033	0.022	0.013	0.056
침실 수	0.585	1.569	0.021	0.710	0.634	0.046	-0.398	0.450	-0.025	0.685	0.559	0.040
주거기준(D) (미달=1)	-1.985	4.129	-0.016	-1.728	2.097	-0.019	-0.891	1.135	-0.015	-1.080	2.266	-0.010
구조및성능(D) (미흡=1)	-0.196	1.621	-0.004	0.367	0.623	0.014	0.679	0.587	0.023	-0.120	0.668	-0.004
서비스 이용(D) (이용=1)	-0.967	1.593	-0.021	-1.007	0.570	-0.044*	-0.124	0.486	-0.005	-0.111	0.522	-0.005
주택만족도	0.278	0.861	0.012	-0.072	0.436	-0.004	0.344	0.301	0.025	-0.688	0.406	-0.041*
주거환경만족도	1.579	1.056	0.055	0.654	0.479	0.035	-0.092	0.346	-0.006	0.978	0.491	0.048 **
F-value	20.688****			92.803****			112.039****			93.516****		
R2adj.	0.360			0.784			0.705			0.681		
N	630			456			839			780		

참고 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

(+)가 있었다. 즉 소득대비주거비는 슈바베 지수가 올라갈수록 상승하나 소득이 높을수록 하락하였으며 경인 거주 가구의 소득대비주거비에서 추가로 가구규모가 클수록 주거비가 증가하는 경향을 보였다.

V. 결론 및 제언

세계 최저 출산율을 기록한 우리나라는 인구의 자연 감소가 본격화된 가운데 수도권인 인구 및 가구 집중이 가속화되고 있지만 그 이면에 서울과 경인 지역 간의 인구와 가구 구조는 상이성(인구 증감)과 유사성(고령화, 가구 수 상승)이 있다. 가구 분화로 가구 증가세에 있는 서울과 경인 지역에 거주하는 가구를 대상으로 본 연구는 이들의 특성과 거주실태를 비교하고 그 변화를 중단 분석하였으며 주거환경과 주거비에 영향을 주는 요인을 파악하였다.

패널데이터에서 나타난 그 주요 결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 조사대상 서울과 경인 지역 모두 조사 기간 중 가구주의 고령화, 여성 가구주의 증가세, 기혼 가구의 하락세, 사별 가구의 상승세, 가구 규모와 근로활동 참여율의 감소세가 공통적이었으나 지역별 고령화 속도에 차이가 있었다. 경인 지역보다 가구 수의 감소폭이 훨씬 큰 서울은 非노년층의 유출로 가구주의 평균 연령 향상과 고령화의 가속, 근로 참여율과 기혼 가구 비율의 감소, 1인 미혼 가구의 증가에 따른 여성 가구주의 상승, 가구 규모의 수축이 현저하였으며 고학력자와 임금근로자 비율이 더 높았다. 경인 지역은 장년층 가구, 대졸 이상의 고학력자, 임금근로자, 맞벌이 가구 등의 증가세로 가구당 평균 소득이 대폭 올라 서울보다 더 높아졌으며, 비혼 가구의 상승세 속에 사별 가구의 증가로 따른 여성 가구주 비율이 늘어났고, 자영업자의 급감과 함께 고졸 가구주의 비율이 서울보다 더 높았다.

둘째, 서울과 경인 지역 간의 거주 특성은 이질적이어서 서울 가구는 주로 침실 3실 미만의 소형 공동주택에 거주하는 임차인이었으며, 경인 가구 대부분은 침실 3실 이상을 갖춘 소형 아파트의 자가 가구였다. 조사 기간 중 두 지역에서 자가와 아파트 거주 비율이 다소 상승한 가운데 아파트를 포함한 공동주택의 거주 비율이 약간 향상된 점 외에 주택 규범의 변화가 없는 서울과 달리 경인 가구의 주거사다리 상향 이동(자가율 향상, 아파트 거주 비율 상승, 중소형 이상으로의 거주면적 확대, 침실 수 증가 등)이 두드러지면서 지역 간 거주 격차를 확대하였다. 이는 경인 지역으로 고학력 임금근로자인 기혼 맞벌이 가구가 유입되면서 소득 증가가 주거 소비 수준의 향상으로 이어졌고, 이러한 주거사다리 상승은 결과적으로 주거비 부담을 높여 서울과의 격차를 크게 줄였고 나아가 경인 가구의 소득대비주거비는 서울을 앞섰다.

한편, 최저주거기준의 보급으로 두 지역 모두 객관적으로 기준이 미달된 가구 비율은 감소세를 보였으나 주관적 판단에 기초하는 주택의 구조 및 성능은 경인 지역에서만 그 미달 가구 비율과 평균 미달 건수 모두 유의미하게 증가세를 보였고, 그 미달 영역 중 상승세를 보인 주택 설비를 제외한 나머지 영역에서 모두 하락세였다. 두 지역 모두 주거·복지 서비스의 이용 가구 수와 이용 건수가 증가하였으며, 이용률 증가는 서울, 평균 이용 건수는 경인 지역에서 증가세가 뚜렷하였다. 이용 중인 서비스는 의료비와 생계비에 편중되어 현금급여 방식의 서비스 선호가 강하였으며 현금급여 서비스 대부분은 감소세를 보인 가운데 가정봉사만 소폭 증가하였다. 이처럼 객관적 기준과 주관적 기대의 간극을 좁히고 주거 질을 한층 업그레이드할 수 있도록 절대적 주거기준의 상향 조정이 요구되며 이를 위해 주택 설비의 개선이 필요하다. 또한, 주거·복지 서비스 이용의 급증에도 불구하고 현금급여와 같은 특정 서비스의 집중이 매우 크므로 서비스 스펙트럼의 다양성과 맞춤형 서비스를 확대하여 분산시킬 필요가 있다. 아울러 조사대상 서울과 경인 지역에 거주하는 가구들 모두 대체로 주거환경 제반 요소에 만족하는 편이었고, 두 지역 모두 가족관계 만족도가 가장 높은 반면 소득 만족도가 가장 낮았다. 아파트 자가 비율이 상당히 증가한 경인 가구에서 주거환경 요소별 만족도가 서울보다 주거환경 약간 더 높았으며 조사 기간 중 각 요소의 상승폭도 더 컸다.

셋째, 주택 및 주거환경 만족도에 영향을 주는 공통 변인은 비례관계에서 가족관계와 소득의 만족도였으며, 두 지역의 주택 만족도에서 비례관계의 주택규모와 반비례 관계의 주택 구조 및 성능 미달 여부, 주거환경 만족도에서 비례관계의 사회적 교류, 건강, 직업, 여가 만족도가 공통 설명 변수로 추가되었다. 주택 만족도의 설명력 변화는 거의 없었으나 주거환경 만족도의 설명력은 상당히 증가한 가운데 경인 가구에서 상승폭이 두드러졌다. 한편 주거비 영향 변인은 지역과 시기에 따라 다소 차이가 있으나 슈바베 지수의 결정 변수는 비례관계의 소득대비주거비와 반비례 관계의 가구규모였으며, 경인 가구에서 추가 변인으로 비례관계의 소득과 성별, 반비례 관계의 연령이 포함되었다. 소득대비주거비의 설명 변인은 모든 지역과 기간에 걸쳐 비례관계의 슈바베 지수와 반비례 관계의 소득으로 확인되었다. 회귀모형의 설명력은 경인 지역의 주거비는 비슷한 수준이 되었으나 서울 가구의 주거비 설명력은 큰 상승세를 나타냈다.

이상에서 살펴본 바와 같이 서울과 경인 지역은 가구 수의 감소세와 함께 가구의 고령화, 여성화, 非기혼화가 뚜렷하였고, 동일한 현상이지만 지역 간 동인은 다소 차이가 있었다. 일례로 非노년층 가구의 유출로 고령화가 두드러진 서울과 달리 경인 지역은 비노년층의 가구 유입으로 고령화 속도가 서울보다 다소 늦춰졌다. 또한, 여성 가구주의 증가세에서 1인 미혼 가구가 늘어난 서울과 달리 경인 지역은 사별 가구의 상승에 연유한다. 장기간의 각종 규제로 신규 주택공급이 제한되고 높은 주택가격으로 주거비 부담이 커진 서울은 비노년층 가구의 유출로 가구 수의 감소폭이 컸고 거주 특성에 큰 변화가 없

었다. 반면 경인 지역은 비노년층의 고학력 임금근로자 유입과 맞벌이 가구의 증가로 가구 소득이 늘어나면서 조금 더 넓은 아파트의 자가 거주율이 높아진 주거사다리 상향 이동이 나타났고 이와 함께 객관적 및 주관적 기준에 미달된 가구도 현저히 줄어들면서 주거환경 제반요소에 대한 만족도도 높아졌다. 이는 고용 기회, 소득 증가, 주거 소비 여력 상승, 주거사다리 상향 이동의 순차적으로 이어지는 고용과 주거 간의 선순환적 연결고리가 경인 지역에서 확인되었다. 또한, 조사 기간 중 서울보다 높아진 자가율과 아파트 거주율, 넓은 거주면적, 기준 미달 주택의 거주 비율 감소, 주거·복지 서비스 이용 증가 등 쾌적한 거주성은 결과적으로 경인 가구의 주거환경과 제반요소의 만족도를 높였다. 지난 10년간 가구 변동에 따른 주거 변화는 지역 간 거주 격차를 더욱 증폭시키고, 질적 주거 수직 상승이 돋보인 경인 지역과 달리 서울 가구의 거주 여건은 실질적인 개선 부재로 인해 상대적으로 더 열악해졌다. 따라서 도시 성장과 경쟁력 확보를 위해 거주하는 가구의 특성 변화를 추적하는 것은 무엇보다 중요하며, 그들의 변화하는 주거 수요에 능동적으로 대응하고 그들의 주거사다리 상향 이동을 촉진하도록 주택 스톡의 공급 관리뿐만 아니라 주거·복지서비스의 다양성 제고가 요구됨을 본 연구에서 시사한다. 이를 위해 향후 연구에서는 지역별 유출·입 가구의 주거궤적을 추적하고 생애주기별 주거 질의 개선을 심층적으로 파악할 필요가 있다.

■ 참고문헌 ■

- 고정희(2019). “서울시 세대별 1인가구의 주거특성 분석 및 정책제언”, 『부동산학연구』, 25(2) : 67-85.
- 권세연·박환용(2014). “서울시 1인 가구의 주거환경만족 영향요인 연구”, 『주택연구』, 22(1) : 77-104.
- 김현수·성주한·윤영식(2016). “수도권 거주 은퇴자의 주거면적 변동 결정요인에 관한 연구”, 『도시행정학보』, 29(3) : 39-62.
- 민보경·변미리(2017). “서울인구는 어떻게 이동하고 있는가”, 『서울도시연구』, 18(4) : 85-102.
- 박중윤(2021). “주거환경이 지속거주의사에 미치는 영향 분석”, 『Journal of The Korean Data Analysis Society』, 23(5) : 2461-2472.
- 서원석(2019). “대도시권 주거이동 가구의 이동유형별 주거특성 및 주거만족도 비교분석”, 『GRI연구논총』, 21(1) : 49-70.
- 손경민·진장익(2020). “지역특성이 노인층·청년층 주거만족도에 미치는 영향 분석”, 『국토계획』, 55(4) : 19-34.
- 윤규리·장희순(2022). “자가세대의 특성과 주택수요와의 관계분석”, 『주거환경』, 20(1) : 157-175.

- 윤상훈·이재영(2016). “주거실태조사자료를 활용한 인천광역시 주거환경만족도 영향요인 규명”, 『IDI 도시연구』, 10 : 69-97.
- 이현정(2021). “인구과소화 지역 가구의 사회경제적 특성 및 거주실태 변화”, 『한국주거학회논문집』, 32(2) : 23-35.
- 이현정·최재요(2022). “월세 거주 청년층 1인 가구의 거주지역별 주거실태 및 주거비 차이 비교”, 『GRI 연구논총』, 24(2) : 31-64.
- 정기성·김효정(2018). “서울시 2030 직장인 1인 가구의 주거만족도와 주거환경요인 인과관계에 관한 연구”, 『주거환경』, 16(1) : 121-136.
- 조미현·송재민(2020). “서울 대도시권의 1인 가구 주거이동 및 유입지역 특성 분석”, 『국토계획』, 55(4) : 70-84.
- https://stat.gg.go.kr/statgg/tblInfo/TblInfoList.html?vw_cd=MT_ZTITLE 경기통계.
- <https://www.incheon.go.kr/data/index> 인천데이터포털.
- <https://data.seoul.go.kr/dataService/boardList.do> 서울 열린 데이터 광장.
- <http://kosis.kr/> 통계청 국가통계포털.
- <https://kbland.kr/map?xy=37.5205559,126.9265729,17> KB부동산 월간KB주택가격동향.
- van den Berg, L., Drewett, R. Klaassen, L.H., Rossi, A. & Vijverberg, C.H.T. (2013). A Study of Growth and Decline. New York: Pergamon Press.
- Doling, J. & Ronald, R.(2014), “Housing East Asia: Socioeconomic and Demographic Challenges”, Basingstoke, Hampshire, UK: Palgrave Macmillan.
- Lee, H.(2014). Housing and socioeconomic transformations in South Korea, In J. Doling & R. Ronald(eds), “Housing East Asia: Socioeconomic and Demographic Challenges”, pp. 180-203. Basingstoke, Hampshire, UK: Palgrave Macmillan.
- Lee, H.(2018), “Institutional shifts of four East Asian developmental housing systems”, 『Journal of Asian Architecture & Building Engineering』, 17(1) : 103-110.
- 増田寛也(2014). 地方消滅: 東京一極集中が招く人口急減. 中央公論新社.

원 고 접 수 일 | 2022년 7월 10일

심 사 완 료 일 | 2022년 8월 10일

최종원고채택일 | 2022년 8월 16일

이현정 ecohousing@khu.ac.kr

2003년 미국 University of Minnesota-Twin Cities에서 주택정책 및 지역개발 전공으로 박사학위를 받았다. 현재 경희대학교 주거환경학과 고령서비스-테크 융합전공 교수로 재직 중이다. 중국 상해同濟大學과 미국 University of Minnesota의 교환 교수, 서울시 동대문구건강가정지원센터와 동대문구다문화가족지원센터의 센터장 등을 역임하였다. 주택시스템과 인구 및 가구 구조변화에 관한 연구과제들을 수행하였으며, *Hybridising Housing Organisations*(편저, 2013, Routledge), *Housing East Asia*(편저, 2014, Palgrave Macmillan), *현대 공동주택관리론*(편저, 2014, 박영사) 등 국내외 다수 논문을 발표하였다. 주요 관심분야는 주택 및 도시변화로, 주택시스템, 주택정책 및 시장, 주거복지, 자산관리 등이다.

임태균 xorbs990@khu.ac.kr

경희대학교 주거환경학과 주택 및 도시연구실(Housing & Urban Affairs Lab, HUAL) 연구원이며 고령서비스-테크 융합전공에 재학 중인 대학원생으로 각종 국책연구과제와 산학협력프로젝트에 참여해 오고 있다.