

대도시권 주거이동 가구의 이동유형별 주거특성 및 주거만족도 비교분석*

서 원 석**

본 연구는 우리나라 최대 도시권인 수도권을 대상으로 권역 간 주거이동 유형(내·외부이동) 및 점유형태(자·차가)별 주거특성과 주거만족도를 비교분석하는 것을 목적으로 하였다. 실증분석 결과 점유형태에 따른 주거특성 및 주거만족도는 주거이동 유형에 따라 유의한 차이를 보였는데, 자가이동은 수도권에서 서울로 이동한 경우 대부분 아파트로 이동하였으나, 서울에서 서울로의 주거이동은 상대적으로 아파트 이주비율이 낮았다. 반면 서울에서 서울 또는 수도권으로 차가 이동한 가구의 경우 기타 유형에 비해 아파트에 거주하는 비율이 낮은 것으로 나타났다. 이는 서울 거주에 따른 주거비가 부담되어 동일 권역 내 기타 유형의 주택으로 이주하였거나, 서울 외곽의 아파트가 아닌 주택으로 비자발적 주거이동을 했기 때문에 나타난 결과로 판단된다. 다음으로 주거이동 유형별 주거특성 및 주거만족도를 비교분석한 결과 수도권에서 서울로 주거이동한 자가가구의 주거상향 가능성이 상대적으로 높은 것으로 파악되었다. 그러나 서울 거주 차가의 수도권으로의 주거이동은 보다 비자발적이고 하향이동일 가능성이 높다는 사실을 확인하였다. 마지막으로 주거만족도는 자가의 경우 상업, 문화, 교통 및 물리적 환경 측면에서, 차가의 경우 근린지역의 물리적 환경에서 주거이동 유형에 따라 만족도의 차이가 크다는 결론을 도출하였다.

주제어 _ 주거이동, 주거만족도, 주거환경, 점유형태, 수도권, 대도시권

* 이 논문은 2017년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2017S1A5A2A01024628)

** 중앙대학교 도시계획·부동산학과 부교수

Analyzing the Residential Characteristics and Satisfaction for Intra–Metropolitan Migrants by Residential Mobility Patterns

Seo, Wonseok*

This study aimed at analyzing the residential characteristics and satisfaction for intra-metropolitan migrants by residential mobility patterns, including housing mobility type and housing tenure, mainly focused on Seoul metropolitan area. The results of empirical analysis indicated that residential characteristics and satisfaction showed a clear difference by the residential mobility patterns. The home-owners mainly moved to the apartment in the case of moving from Sudokwon (Gyeonggi and Incheon Provinces) to Seoul, but the residential mobility between Seoul and Seoul was relatively low. However, the renters moving from Seoul to Seoul or Sudokwon had lower ratio of living in apartment compared to other mobility type. This is because of the fact that the housing costs for living in Seoul was burdensome and moved to other housing type in the same area or involuntary residential mobility to outside Seoul living in non-apartment housing type. Moreover, the result of comparing the residential characteristics and satisfaction among the mobility patterns showed that home-owners moving from Sudokwon to Seoul were more likely to have filtering up process. However, at the same time, it was confirmed that the residential mobility of renters from Seoul to Sudokwon was involuntary and filtering down. Lastly, the result of housing and residential satisfaction showed that in the case of home-owners, the difference in satisfaction among the housing mobility type is greater in terms of commercial, cultural, transportation and physical environments. But the difference was greater in the physical environment of the neighborhood in the case of renters.

Key words _ Residential Mobility, Residential Satisfaction, Residential Environment, Housing Tenure, Seoul Metropolitan Area, Metropolitan Region

* Associate Professor. Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University

1. 서론

한 국가의 수도는 행·재정 및 경제의 중심지 기능을 수행하는 곳이다. 우리나라의 서울 역시 수도로서 행정, 경제, 정치, 사회, 문화 등의 중심 기능을 수행하며 국가의 고도성장을 이끌어 왔다. 이와 같은 서울의 기능은 경기도, 인천광역시를 아우르는 수도권까지 확대되었고, 국토면적의 12%에 인구의 48.9%가 집중¹⁾된 거대도시(Megalopolis)가 되었다. 인구의 집중으로 인해 수도권은 끊임없이 과밀화되었다는 비판을 받고 있으나(성진근·안중운, 2005), 고용 및 문화접근성 등 다양한 기회와 더불어 부동산 자산 가치의 상승으로 인한 경제적 이익 기대감으로 주거이동의 중심에 있다. 이러한 측면에서 수도권은 가장 많은 주택이 거래되고 있는데, 한국감정원 발표자료에 따르면 2017년 총 주택거래량 1,759,661호 중 51.3%가 수도권에서 이루어진 바 있다.

그러나 이와 같은 집중현상은 수도권 거주자의 주거환경 악화원인으로 작용하고 있는데, KB국민은행에서 발표한 2017년 12월 기준 전국의 주택구매력지수(Housing Affordability Index)²⁾는 107.6으로 나타났으나, 서울은 58.3, 수도권 전체는 82.5로 서울을 비롯한 수도권에서 중간 정도의 소득을 가진 가구가 무리 없이 주택을 구매하기는 어려운 실정이다. 특히 심화되고 있는 서울의 주택문제, 특히 높은 주택 매매가격은 서울에서 인구감소를 일으키는 주요한 원인으로 작용하고 있으며³⁾, 이들은 대체로 비수도권이 아닌 서울과 인접한 인천 및 경기도로 주거이동을 하고 있다(민보경·변미리, 2017; 최희용·전희정, 2017).

지역 간 주거이동은 대상이 되는 지역의 인구구조와 더불어 지역성에 대한 변화가 수반된다(민보경·변미리, 2017). 이와 더불어 이동 당사자에게도 주거환경의 변화와 더불어 사회적·심리적 변화도 함께 일어나게 된다. 앞서 언급하였듯이 최근 서울에서 주변의 수도권으로 이동하는 사례가 증가하고 있는데, 이러한 이동은 주거만족도를 떨어뜨리는 비자발적인 주거이동일 가능성이 있다. 비록 기존의 다양한 연구를 통해 “전세난민(Rent Poor)” 현상과 같은 사회문제를 강하게 제기한 바 있으나(최열외, 2014; 김병국외, 2016), 수도권을 중심으로 한 대도시권 주거이동 가구에 대한 미시적이고 전반적인 이동특성 및 주거환경 변화를 살펴본 연구는 미비하다고 할 수 있다.

따라서 본 연구는 가장 최근에 공개된 2016 주거실태조사를 이용해 수도권을 중심으로 대도시권 가구

1) 서울연구데이터베이스(data.si.re.kr) 참조.

2) HAI로도 불리우며 (중위가구소득/대출상환가능소득)*100으로 계산된다. HAI가 100보다 클수록 중간소득을 가진 가구가 그 수준 정도의 주택을 어렵지 않게 구입할 수 있다는 의미로 해석할 수 있다.

3) 아시아경제(2018년 10월25일), “미친 집값, 서울 못살겠다.. 월 1만명 경기도 떠난다” 기사 참조.

의 주거특성 및 주거만족도를 주거이동 유형(내·외부이동) 및 점유형태(자·차가)를 포함하는 이동유형별로 실증분석하는 것을 목적으로 하고 있다. 실증분석을 위해 2010년 이후 이루어진 가구의 수도권 주거이동을 내부 및 외부이동으로 나눈 후 내부이동에는 서울에서 서울로의 이동과 수도권(경기·인천)에서 수도권으로의 이동을, 외부이동에는 서울에서 수도권으로의 이동과 수도권에서 서울로의 이동을 포함하였다. 그리고 분산분석(ANOVA) 및 사후분석(Post-Hoc Analysis)을 이용해 자가와 차가 점유형태에 따른 주거이동 유형별 주거특성 및 주거만족도 차이를 확인하고, 다항로지스틱모형(Multinomial Logistic Model)을 이용해 점유형태에 따른 이동유형별 주거특성 및 주거만족도를 비교분석하였다.

II. 선행연구 검토

본 연구의 주제와 밀접한 도시권 주거이동과 주거환경 연구는 주거이동특성(이명훈·이기배, 2002; 임창호외, 2002; 김주영·정성훈, 2008; 이재수·성수연, 2014; 민보경·변미리, 2017), 주거이동 결정요인(최진호, 2008; 이창호·이승일, 2012; 전명진·강도규, 2016;), 그리고 주거만족도(권기현외, 2013; 강은택·권대중, 2015; 최희용·전희정, 2017; 김병석·이동성, 2018)를 중심으로 다양한 측면에서 이루어진 바 있다.

먼저 주거이동특성과 관련한 연구를 살펴보면, 이명훈·이기배(2002)는 회귀분석, 주성분분석, 집중지수를 이용해 수도권을 대상으로 거주공간의 분포특성 및 인구집중 현상을 파악하였다. 연구 결과 수도권 인구집중은 신도시개발 및 공업단지와 관련이 있으며 서울의 교외화 과정을 잘 보여주는 증거임을 확인하였다. 또한, 서울에서 가까울수록 오래된 주택이 많고 자가소유가 적은 특성이 있다고 하였다. 임창호외(2002)는 보다 구체적으로 설문조사를 통해 서울에서 주변 수도권으로 이동한 가구의 이주특성을 살펴보았는데, 주택가격, 주택마련 등 주택 관련 요인이 주요 원인임을 파악하였다. 이를 통해 이 연구는 수도권이 비수도권 가구의 서울이동을 위한 전초기지 역할보다는 수도권의 재배치 기능을 주로 담당한다는 사실을 확인하였다.

김주영·정성훈(2008)의 연구는 신도시로 이주하는 가구가 기성시가지로 이주하는 가구와 이동특성이 다를 것이라는 데 착안해 신도시를 대상으로 주거이동 동기와 특성을 설문조사 자료를 통해 파악하였다. 분석결과 신도시 이주가구는 비교적 젊은 세대가 중심이 되고 있으며, 교육환경에 관한 관심이 높은 특성이 있다고 주장하였다. 또한, 주거의 양적·질적 측면에서 상향 주거이동의 특성이 있다는 점도 함께 확인하였다.

이재수·성수연(2014)은 서울을 대상으로 전입가구와 전출가구의 이동패턴 및 특성을 스파이더맵을 이용해 실증분석 하였다. 분석결과에 따르면 사회초년층의 경우에는 서울로의 전입이, 장년층의 경우에는 전출이 더 많았으며, 지역 간 평균 이동 거리는 지속해서 증가하는 것으로 나타났다. 또한, 가구의 주된 전출 이유는 직장변동과 내 집 마련이었고, 전입 이유는 직장변동과 더불어 자녀양육과 교통 및 입지여건을 밝혔다. 민보경·변미리(2017) 역시 요인분석 및 군집분석을 이용해 서울시 인구이동 패턴을 파악하였다. 연구 결과 30-40대들의 서울 전출비용이 두드러진다는 점을 확인하였으며, 이동특성의 경우 서울시 내부이동은 주택문제가, 지역 간 이동은 직업문제가 주요 원인이라고 하였다.

다음으로 주거이동 결정요인과 관련한 최근 연구로, 먼저 최진호(2008)는 수도권 전출이동에 있어서 직업요인과 가족요인이 중요하게 작용한다고 하였다. 특히 수도권 전입이동은 직업과 같은 경제적 요인이 중요하기 때문에 수도권 집종의 완화에 있어서 지방의 취업기회를 확대할 필요가 있음을 강조하였다. 이창효·이승일(2012)은 구체적으로 가구 구성원 변화에 따른 주거이동 영향요인을 생존모형을 이용해 파악하였는데, 가족구성원이 많을수록, 고연령 및 단독주택에 거주할수록 주거이동 성향은 줄어들어 밝혔다. 이와 동시에 자가에 거주할수록 기존 주택에서 장기간 거주한다는 사실도 확인하였다.

전명진·강도규(2016)는 다항로짓모형을 이용해 서울 대도시권 내 이주자에 대한 주거선택 결정요인을 분석하였는데, 서울로의 전입가구는 주거면적이 좁은 곳을 선택한 반면 서울에서 수도권 및 수도권 간 이동의 경우 반대의 양상을 보여 서울로의 주거이동을 선택한 가구가 열악한 주거이동을 했다는 결론을 도출하였다. 또한, 주거선택에 있어서 중요한 결정요인은 서울 전입가구의 경우 지하철 접근성이었으나, 수도권 내부이동의 경우에는 어메니티 요소임을 확인하였다.

마지막으로 주거이동에 따른 주거만족도 연구를 살펴보면, 권기현외(2013)는 순서형로짓모형을 이용한 주거이동이 주거만족도에 미치는 영향 연구를 통해 주거이동에 따른 주택 및 주거환경과 주거만족도 간의 관계를 분석하였다. 분석결과 주택유형에 있어서는 단독주택에서 단독주택 또는 아파트로 주거이동한 경우 주거만족도가 향상되었으나, 다세대/다가구주택에 거주했거나 현재 거주하는 사람들의 주거만족도는 크게 낮은 것으로 파악되었다. 주거지 이동의 경우 동일지역으로의 이동보다 서울에서 수도권으로의 이동이 주거만족도에 있어서는 감소효과가 있다는 결과를 도출하였다. 강은택·권대중(2015)은 주거이동의 동기를 구체화해 주거만족도를 이산선택모형을 통해 살펴보았는데, 주택마련 및 평수조정 경우 비교적 주거만족도가 높았던 반면 가격이 낮아서 주거이동을 결정한 경우에는 주거만족도가 낮다는 점을 확인하였다.

최희용·전희정(2017)은 수도권 이주가구들의 이동방향별 주거환경만족도를 회귀분석을 사용해 비교 분석하였는데, 주거이동 방향과는 관계없이 자연환경에 대한 만족도는 높은 것으로 나타났다. 그러나 이동지역에 따라 주거만족도는 차이를 보였는데, 서울로 이동한 가구의 경우 기존 주거지가 어디였는지

와는 관계없이 주거만족도가 높아진 반면 경인지역으로 이동한 가구는 상대적으로 낮은 만족도를 보인다는 결과를 도출하였다.

김병석·이동성(2018)은 인천시를 대상으로 순서형로짓모형을 이용한 주거이동 특성이 주거만족도에 미치는 영향을 파악하였는데, 자가로의 이동이 차가로의 이동보다는 높은 주거만족도를 보이는 것으로 나타났다. 다만 이 연구는 자가에서 차가로 이동하더라도 물리적으로 주거환경이 개선되었다면 주거만족도에 있어서는 긍정적인 효과가 있다는 결과를 도출해 주거환경 개선에 따른 주거만족도 상승이 가능함을 강조하였다.

이상의 선행연구를 통해 주거이동 유형뿐 아니라 주거이동에 따른 거주형태 변화도 주거만족도에 밀접한 영향을 미친다는 사실을 확인하였다. 특히 일련의 연구는 주택마련이 수도권 내 주거이동의 주요 원인을 밝힘으로써 보다 상세한 주거이동 특성을 파악하기도 하였다. 그러나 수도권 내 특정 지역으로의 주거이동은 이동유형 및 점유형태별로 어떠한 특성이 있는지, 또한 점유형태에 따른 주거이동 유형별 주거만족도에는 어떠한 차이가 있는지 등에 대한 미시적인 연구는 실질적으로 미비했다고 볼 수 있다.

특히 최근 들어 서울에서 인접한 수도권으로의 전입이 수도권 인구이동의 중심축이 되고 있는 현 시점에서(최석현외, 2016), 서울과 수도권(경기, 인천)의 권역 간 인구이동 현상을 이해하고, 이에 따른 미시적 정책방안을 고찰하는 것은 시기적으로 중요하다고 할 수 있다. 또한, 기존 선행연구에서 밝혀졌던 수도권 내 주거이동의 원인이 내 집 마련이라는 점에서 주거이동 유형 및 점유형태별 주거특성 및 주거만족도 분석은 주거안정을 기본방향으로 정하고 있는 국가의 주택정책 방향에 있어서도 중요한 시사점을 제공해줄 수 있을 것으로 판단된다. 이러한 측면에서 본 연구는 수도권을 중심으로 한 대도시권 가구의 주거이동 유형 및 점유형태별 주거특성과 주거만족도를 실증분석하고, 그에 따른 시사점을 도출함으로써 기존 연구의 한계점을 개선하고자 하였다.

Ⅲ. 분석자료 및 방법

1. 분석자료 및 변수

본 연구는 주거기본법 제20조 및 동법 시행령 제13조에 의거해 국토교통부가 국토연구원에 위탁해 조사한 “2016 주거실태조사” 자료를 실증분석에 사용하였다. 주거실태조사는 일반가구를 대상으로 2년마다 실시하고 있는데, 주거생활에 대한 일반적인 사항을 설문조사를 통해 파악하고 이를 통해 다양한 국

민계층의 특성에 맞는 주택정책을 수립하는 것을 조사목적으로 하고 있다. 분석지역은 크게 수도권, 광역시, 도지역으로 구분되었는데, 본 연구는 연구목적에 맞는 실증분석을 위해 서울, 인천, 경기를 포함하는 수도권으로 대상을 한정하였다.

〈표 1〉 변수의 구성

구분	변수	변수설명	단위
종속	주거이동유형	서울→서울=1, 서울→수도권=2, 수도권→서울=3, 수도권→수도권=4	명목
	점유형태	현재 거주주택 점유형태(자가=1, 차가=0)	더미
개인특성	연령	가구주 출생년도	년
	학력	초등학교이하=1, 중학교=2, 고등학교=3, 대졸이상=4	명목
주거특성	현재주택유형	현재 거주주택 유형(아파트=1, 기타=0)	더미
	건축년도	3년미만=1, 10년이하=2, 20년이하=3, 21년이상=4	명목
	주택면적	현재 거주주택 총면적	m ²
	이전주택유형	주거이동 전 거주주택 유형(아파트=1, 기타=0)	더미
	이전점유형태	주거이동 전 거주주택 점유형태(자가=1, 기타=0)	더미
	이사계획	다른 주택으로 이사할 계획(그렇다=1, 아니다=0)	더미
	주거지원필요성	주거지원 프로그램의 필요성(필요하다=1, 필요없다=0)	더미
주택상태	주택만족도	주택에 대한 전반적인 만족도	4점척도
주거만족	상업시설접근성	시장, 대형마트, 백화점 등 상업시설 접근용이성	4점척도
	의료시설접근성	병원, 의료복지시설 등 의료시설 접근용이성	4점척도
	공공기관접근성	시청, 읍/면/동사무소, 경찰서 등 공공기관 접근용이성	4점척도
	문화시설접근성	극장, 공연장, 박물관, 미술관 등 문화시설 접근용이성	4점척도
	녹지접근성	놀이터, 공원, 녹지 등 도시공원 및 녹지 접근용이성	4점척도
	대중교통접근성	버스, 지하철 등 대중교통 접근용이성	4점척도
	주차편의성	주차시설 이용편의성	4점척도
	보행안전성	주변도로의 보행 안전	4점척도
	교육환경	학교, 학원 및 미취학 아동을 위한 시설, 서비스 등 교육환경	4점척도
	방법상태	치안 및 범죄 등 방법 상태	4점척도
	소음정도	자동차 경적, 집주변의 소음 정도	4점척도
	청소상태	청소 및 쓰레기 처리상태	4점척도
	대기오염정도	대기오염 정도	4점척도
이웃과의관계	이웃과의 관계	4점척도	

2016 주거실태조사는 전국 19,111,030가구를 대상으로 층화2단집단추출법을 이용해 20,133가구를 선별·조사하였으며, 본 연구는 이 중 2010년 이후 수도권 내에서 주거이동한 4,095가구를 분석대상으로 선정하였다. 주거이동은 내부이동과 외부이동으로 구분하였는데, 내부이동은 서울에서 서울로 이동

한 경우와 수도권(경기, 인천)에서 수도권으로 이동한 경우를, 외부이동은 서울에서 수도권으로 이동한 경우와 수도권에서 서울로 이동한 경우를 포함하였다. 내부이동을 구체적으로 살펴보면, 서울에서 서울로 주거이동한 사례는 총 4,095가구 중 1,599(39%)였고, 수도권에서 수도권으로 주거이동한 사례는 2,102(51.3%)로 나타났다. 외부이동은 서울에서 수도권은 2.6%인 105가구가, 수도권에서 서울은 7.1%인 289가구가 한 것으로 파악되었는데, 이를 통해 2010년 이후 수도권 주거이동의 대부분은 권역 간 이동이 아닌 권역 내 이동이었음을 확인하였다.

현재 거주주택의 점유형태는 자가 39.6%(1,620가구)였고, 차가는 60.4%(2,475가구)로 나타났다.

중속변수로는 앞서 언급한 가구의 주거이동을 서울에서 서울(1), 서울에서 수도권(2), 수도권에서 서울(3), 수도권에서 수도권(4) 등 네 개의 유형으로 구분해 적용하였다. 또한, 현재 점유하고 있는 주거형태를 자가와 전·월세를 포함하는 차가로 구분해 사용하였다.

독립변수에는 개인특성, 주거특성, 주택상태, 주거만족의 범주에 포함되는 24개 개별변수를 포함하였는데, 먼저 개인특성에는 가구주의 출생년도(연령)와 학력을 사용하였다. 주거특성에는 현재 거주하고 있는 주택유형을 아파트와 기타로, 건축년도는 3년미만, 10년 이하, 20년 이하, 21년 이상으로 구분해 포함하였다. 또한, 현재 거주주택 총면적(주택면적), 주거이동 이전 주택유형(아파트=1, 기타=0), 주거이동 이전 점유형태(자가=1, 기타=0), 이사계획 여부, 그리고 주거지원 필요성도 주거특성에 포함하였다.

주택상태에는 현재 거주주택에 대한 전반적인 만족도(주택만족도)를 사용하였으며, 주거만족도에는 접근편의성(상업시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설, 녹지, 대중교통, 주차시설), 안전(보행안전성, 방범상태), 교육환경, 주거환경(소음정도, 청소상태, 대기오염), 그리고 이웃과의 관계가 포함되었다. 주택만족도와 주거만족도는 모두 4점척도(매우 불만족=1, 약간 불만족=2, 대체로 만족=3, 매우 만족=4)로 측정되었다.

2. 연구모형

본 연구는 분산분석(ANOVA), 사후분석(Post-Hoc Analysis), 그리고 다항로지스틱모형(Multinomial Logistic Model)을 이용해 수도권 가구의 주거이동 유형 및 점유형태에 따른 주거특성 및 주거만족도를 미시적으로 비교분석 하였다. 구체적으로 네 개의 주거이동 유형 간 주거특성 및 주거만족도에 차이가 있는지를 파악하기 위해 평균값을 이용한 분산분석을 자가와 차가로 구분해 시행하였으며, 이러한 평균차이가 주거이동 유형 간에 어떻게 나타나는지를 확인하기 위해 집단 간 차이를 통계적으로 비교할 수 있는 Duncan 사후분석을 사용하였다(Kim, 2015; 이다은·서원석, 2017).

본 연구와 같이 중속변수가 다범주의 형태를 가지고 있을 때 가장 널리 사용되고 있는 통계모형 방

법은 다항로지스틱모형이다. 이 모형은 종속변수가 세 개 이상의 범주로 구성되어 있을 때 독립변수와 의 영향 관계를 파악할 수 있으며, 다음과 같은 기본모형으로 표현할 수 있다(Agresti, 1990; 문태현외, 2008; 서원석, 2016).

$$\log\left(\frac{\pi_k}{\pi_n}\right) = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_M X_M + \epsilon \quad (1)$$

이때 $\log(\pi_k/\pi_n)$ 은 n개의 기준범주와 비교범주인 k의 로짓(Logit)관계를 의미하며, X는 종속변수에 영향을 미치는 개별변수를, β_m 은 추정계수를, ϵ 는 오차항을 나타낸다. 다항로지스틱모형에서 영향 요인을 설명하기 위해 승산비(Odds Ratio 또는 Exp(B))를 이용하는 것이 편리하다. 승산비는 사건이 발생하지 않을 확률에 대한 발생확률을 의미하게 되는데, 위 식(1)에서 π_n 이 $1-\pi_k$ 일 때 아래와 같은 함수식으로 나타낼 수 있다(김재현외, 2007).

$$Odds\ Ratio = \log\left(\frac{\pi_k}{1-\pi_k}\right) \quad (2)$$

IV. 실증분석

1. 기초통계분석

기초통계분석 결과를 점유형태별로 구분해 살펴보면, 개인특성의 경우 출생년도는 자가와 차가 모두 평균 1964년생으로 가구주 연령은 2019년 기준 55세 정도 되는 것으로 나타났다. 학력은 대체로 고등학교 졸업보다는 높았으나, 자가이동 가구가 차가이동 가구보다는 고학력자들이 평균적으로 많은 것으로 파악되었다.

주거특성에 포함되는 변수들의 경우 현재 거주하고 있는 주택유형은 자가이동 가구의 경우 아파트가 75%에 달했지만, 차가이동 가구는 40%에 그쳐 수도권 거주자는 대부분 자가구입시 아파트를 선택하는 것으로 드러났다. 건축년도 또한 자가는 평균 10-20년 사이였는데 비해 차가는 그보다는 오래된 주택에서 거주하고 있었고, 차가의 평균 거주면적도 61㎡로 자가의 85㎡에 비해 좁은 것으로 나타났다. 이를 통해 자가의 주거환경이 물리적 측면에서는 차가보다 나은 상황에 있음을 확인하였다. 주거이동 이전 주택유형 및 점유형태 또한 현재와 유사했는데 자가는 차가보다 아파트에서 거주했던 비율이 높았으

며, 자가에서 자가로 주거 이동한 경우가 자가에서 차가로 이동한 경우보다 아파트 거주비율이 높았다.

향후 이사계획 및 주거지원 프로그램의 필요성은 자가보다는 차가가 더 높아 주거안정 측면에서 차가로 주거 이동한 가구에 대한 관심이 필요한 것으로 파악되었다.

현재 거주하는 주택의 상태에 대한 전반적인 만족도는 자가와 차가 모두 대체로 만족하는 것으로 나타났다. 차가(2.91)보다는 자가(3.16)의 만족도가 더 높았다.

주거환경만족도 역시 주택만족도와 유사한 패턴을 보였는데, 자가의 경우 이웃과의 관계(3.14), 보행안전성(3.12), 녹지접근성(3.10)에 비교적 만족한 반면 문화시설접근성(2.84)과 자동차 경적 및 집주변의 소음정도(2.88)에는 만족하지 못한 것으로 조사되었다. 차가의 경우에는 대체로 만족한다(3)의 범주를 넘어서는 주거환경은 대중교통접근성(3.07)이 유일했으며, 주차편의성(2.61), 소음정도(2.70), 문화시설접근성(2.72) 등에는 가장 불만족한 것으로 나타났다. 이러한 결과를 통해 수도권 이동가구의 주거특성과 주거만족도는 점유형태별로 차이가 있음을 확인하였다.

〈표 2〉 기초통계 분석결과

변수	자가(1,620)				차가(2,475)			
	Min	Max	Mean	SD	Min	Max	Mean	SD
연령	1925	1992	1964	13.19	1918	1996	1964	14.78
학력	1	4	3.35	.855	1	4	3.07	.951
현재주택유형	0	1	.75	.436	0	1	.40	.489
건축년도	1	4	2.87	.906	1	4	3.38	.888
주택면적	13.20	254.10	85.29	28.91	6.60	234.30	60.84	29.37
이전주택유형	0	1	.60	.491	0	1	.33	.472
이전점유형태	0	1	.45	.498	0	1	.13	.339
이사계획	0	1	.10	.300	0	1	.24	.426
주거지원필요성	0	1	.29	.455	0	1	.60	.489
주택만족도	1	4	3.16	.547	1	4	2.91	.629
상업시설접근성	1	4	3.02	.749	1	4	2.94	.724
의료시설접근성	1	4	3.00	.741	1	4	2.92	.723
공공기관접근성	1	4	3.01	.727	1	4	2.91	.709
문화시설접근성	1	4	2.84	.808	1	4	2.72	.803
녹지접근성	1	4	3.10	.688	1	4	2.91	.744
대중교통접근성	1	4	3.06	.757	1	4	3.07	.708
주차편의성	1	4	3.00	.810	1	4	2.61	.933
보행안전성	1	4	3.12	.652	1	4	2.92	.672
교육환경	1	4	3.04	.654	1	4	2.89	.669
방법상태	1	4	3.10	.610	1	4	2.87	.672
소음정도	1	4	2.88	.781	1	4	2.70	.793
청소상태	1	4	3.13	.616	1	4	2.90	.688
대기오염정도	1	4	3.01	.682	1	4	2.85	.679
이웃과의관계	1	4	3.14	.518	1	4	2.99	.563

2. 점유형태에 따른 주거이동 유형별 주거특성 및 주거만족도 비교

주거이동 유형 및 점유형태에 따른 주거특성 및 주거만족도 차이를 확인하기 위해 ANOVA 및 Duncan 사후검정을 이용해 분석한 결과 주거이동 유형별로 유의한 차이를 보이는 것을 확인하였다. 비교결과를 차이를 보이는 변수들을 중심으로 살펴보면, 자가이동의 경우 아파트로의 주거이동 비율은 서울에서 서울로 이동한 경우(63%)가 통계적으로 가장 낮은 것으로 나타난 반면 수도권에서 서울로 이동한 경우(90%) 대부분 아파트로 주거이동을 한 것으로 파악되었다. 본 연구의 실증분석을 통해서도 이에 대한 세부적인 요인을 파악하기는 어려웠으나, 현재 거주 주택면적(92.47㎡)이 수도권에서 서울로의 주거이동이 가장 넓고, 건축 이후 경과년수(2.52) 역시 가장 짧은 것으로 볼 때 수도권에 거주하면서 자본을 축적한 중산층이 서울로 주거이동했을 가능성이 큰 것으로 판단된다. 이와 관련한 더욱 구체적인 결정요인은 추가적인 연구가 필요할 것으로 보인다. 주거이동 전 주택유형은 서울에서 수도권 또는 수도권에서 수도권으로 이동한 경우 아파트에서 거주했던 비율이 높은 것으로 나타났다.

주택 및 주거환경만족도는 주거이동 유형에 따라 차이를 가지고 있었는데, 상업시설, 의료시설, 대중교통 접근성 등에 있어서는 서울에서 서울로 이동한 경우 가장 만족도가 높은 것으로 확인되었다. 반대로 수도권에서 서울로 이동한 경우 가장 만족도가 낮았는데, 이러한 결과가 나타난 이유는 서울로 외부 자가이동을 했을 경우 서울의 높은 주택가격으로 인해 이동 전 거주지와 비교해 나은 주거환경을 가지기는 어렵기 때문으로 추정된다.

안전 및 물리적 환경 측면에서는 서울에서 수도권으로 자가이동한 경우가 가장 만족도가 낮은 것으로, 이웃과의 관계에 대한 만족도는 수도권에서 수도권으로 자가이동한 경우 가장 높은 것으로 드러났다.

다음으로 차가이동의 경우, 서울에서 서울 또는 수도권으로 주거 이동한 경우 기타 유형에 비해 아파트에 거주하는 비율이 유의하게 낮은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 수도권 주택의 절반 이상이 아파트이고 아직도 아파트 선호가 높은 현실에서 서울거주에 따른 주거비가 부담이 되어 동일 권역 내 기타 유형의 주택으로 이주하였거나, 서울 외곽의 비아파트로 차가이동한 비자발적 주거이동 때문에 나타난 것으로 추정된다. 특히 서울에서 서울로 주거 이동한 가구는 이동 전에도 아파트에 거주했던 비율이 26%로 나타나 기타 이동유형에 비해 주거의 질은 좋지 않을 것으로 예상된다. 서울에서 수도권으로 이동한 차가의 경우 이전에는 아파트에 거주했던 비율이 52%에 달했으며, 자가에 거주했던 비율도 다른 이동유형에 비해 높아 주거이동 전후 주거의 질은 가장 하락한 것으로 보인다. 이러한 추정의 당위성은 이동유형 중 가장 높은 이사계획(32%) 및 가장 낮은 주택만족도(2.87)를 통해서도 확인할 수 있다.

주거만족도에 있어서는 자가거주에 비해 상대적으로 차이가 덜한 것으로 나타났는데, 앞서 언급한 바와 같이 차가거주자의 주거만족도가 자가에 비해 낮았다는 점에서 주거이동 유형과는 관계없이 차가로

의 이동은 주거만족도를 낮추는 원인으로 작용하는 것으로 파악되었다. 특히 비아파트에 차가거주하는 가구의 경우 주차문제 및 물리적 환경문제로 어려움을 겪는 것으로 나타나 수도권 내 비아파트 지역에 대한 주차문제 해결 및 주거환경 관리가 시급함을 보여주고 있다.

〈표 3〉 주거이동 유형별 주거특성 및 주거만족도 차이 비교결과(자가)

변수	서울→서울 (1)	서울→수도권 (2)	수도권→서울 (3)	수도권→수도권 (4)	ANOVA		Duncan
					F	Sig	
연령	1961.60	1965.22	1961.91	1964.87	7,640	.000	1=2=3=4
학력	3.39	3.42	3.46	3.32	1,416	.236	1=2=3=4
현재주택유형	.63	.78	.90	.78	18,993	.000	1<2=3=4
건축년도	3.07	2.69	2.52	2.83	15,838	.000	3=2<4<1
주택면적	87.21	91.15	92.47	83.13	5,884	.001	4=1=2<3
이전주택유형	.46	.81	.60	.65	18,025	.000	1<3=4<2
이전점유형태	.46	.42	.48	.44	.316	.814	1=2=3=4
이사계획	.10	.08	.09	.10	.141	.935	1=2=3=4
주거지원필요성	.26	.22	.28	.31	1,267	.284	1=2=3=4
주택만족도	3.12	3.08	3.16	3.19	2,014	.110	1=2=3=4
상업시설접근성	3.08	2.89	2.79	3.03	5,750	.001	3<2=4=1
의료시설접근성	3.06	2.89	2.80	3.00	4,433	.004	3=2=4<1
공공기관접근성	3.03	2.97	2.89	3.02	1,505	.211	1=2=3=4
문화시설접근성	2.87	2.83	2.75	2.84	.786	.501	1=2=3=4
녹지접근성	3.06	3.11	3.09	3.12	.836	.474	1=2=3=4
대중교통접근성	3.15	2.97	2.78	3.06	8,611	.000	3=2<4=1
주차편의성	2.89	3.06	3.12	3.03	4,184	.006	1=2=3=4
보행안전성	3.06	3.06	3.12	3.15	2,212	.085	1=2=3=4
교육환경	3.03	3.00	3.05	3.05	.125	.946	1=2=3=4
방법상태	3.01	3.03	3.11	3.15	5,931	.001	1=2=3=4
소음정도	2.75	2.58	2.84	2.95	9,177	.000	2<1=3=4
청소상태	3.03	2.83	3.09	3.20	10,839	.000	2<1=3=4
대기오염정도	2.89	2.69	3.00	3.07	10,405	.000	2<1=3=4
이웃과의관계	3.08	2.97	3.10	3.18	5,240	.001	2=1=3<4

〈표 4〉 주거이동 유형별 주거특성 및 주거만족도 차이 비교결과(차가)

변수	서울→서울 (1)	서울→수도권 (2)	수도권→서울 (3)	수도권→수도권 (4)	ANOVA		Duncan
					F	Sig	
연령	1964.37	1967.20	1965.66	1963.97	1,500	.213	1=2=3=4
학력	3.14	3.41	3.25	2.95	12,441	.000	4=1<3<2
현재주택유형	.34	.36	.50	.45	12,176	.000	1=2<4=3
건축년도	3.46	3.49	3.23	3.30	7,601	.000	3<4=1=2
주택면적	60,7846	65,8087	62,3589	60,3904	.882	.449	1=2=3=4
이전주택유형	.26	.52	.41	.38	17,248	.000	1<4=3<2
이전점유형태	.11	.26	.21	.14	7,241	.000	1<4=3<2
이사계획	.22	.32	.28	.24	2,198	.086	1=4=3<2
주거지원필요성	.62	.59	.54	.60	1,544	.201	1=2=3=4
주택만족도	2.93	2.87	2.99	2.88	1,975	.116	1=2=3=4
상업시설접근성	2.93	3.03	2.93	2.94	.389	.761	1=2=3=4
의료시설접근성	2.94	3.03	2.87	2.90	1,222	.300	1=2=3=4
공공기관접근성	2.91	2.99	2.89	2.92	.305	.822	1=2=3=4
문화시설접근성	2.70	2.83	2.72	2.72	.623	.600	1=2=3=4
녹지접근성	2.88	2.90	2.95	2.93	1,085	.354	1=2=3=4
대중교통접근성	3.11	3.10	2.95	3.04	3,488	.015	3=4=2<1
주차편의성	2.56	2.32	2.90	2.64	8,457	.000	2<1=4<3
보행안전성	2.92	2.93	3.03	2.91	1,391	.244	1=2=3=4
교육환경	2.90	2.91	2.97	2.86	1,737	.157	1=2=3=4
방범상태	2.86	2.97	2.95	2.86	1,468	.221	1=2=3=4
소음정도	2.64	2.72	2.82	2.73	3,979	.008	1=2=3=4
청소상태	2.89	2.83	3.05	2.90	2,545	.054	2=1=4<3
대기오염정도	2.79	2.77	2.99	2.90	7,916	.000	2=1=4<3
이웃과의관계	3.01	2.94	3.05	2.97	2,007	.111	1=2=3=4

3. 주거이동 유형 및 점유형태별 주거특성 및 주거만족도 분석

주거이동 유형 및 점유형태별 주거특성 및 주거만족도를 살펴보기 위해 본 연구는 점유형태를 바탕으로 자가모형과 차가모형을 구축해 실증분석을 수행하였다. 먼저 분석모형에 대한 적합도를 살펴보면, 자가모형과 차가모형 모두 상수(Intercept only)모형보다 독립변수를 포함한 최종모형의 -2로그우도 (-2 Log Likelihood)가 작아져 본 연구에서 사용한 독립변수가 주거이동 유형 및 점유형태별 주거특성과 주거만족도를 유의하게 설명한 것으로 확인되었다. Pseudo R-square인 Cox & Snell R-square 및 Nagelkerke R-square 역시 자가모형은 .171-.201을, 차가모형은 .118-.137 정도를 나타내 연구목적

을 파악하기 위해 사용한 독립변수의 설명력은 유의한 것으로 추정되었다.

분석결과를 구체적으로 살펴보면, 먼저 자가의 경우 참조변수로 사용한 수도권에서 수도권으로 내부 이동한 가구와 비교해 서울로 이동한 가구의 연령대와 학력이 전반적으로 높았던 것으로 나타났다. 이는 서울의 주택가격이 수도권보다 높은 상황에서 서울로의 주거이동을 위해서는 자산축적이 필요한데, 이때 오랜 기간 동안 자산축적을 할 수 있는 고연령 및 고학력자가 유리한 측면이 있기 때문에 나타난 결과로 보인다. 또한, 수도권에서 서울로 이동한 경우 수도권 내부이동에 비해 아파트를 구매할 확률이 2.99배 더 높았고 서울에서 서울로 이동한 경우에는 더 낮았으며, 이주한 주택 역시 수도권에서 서울로 이동한 가구가 통계적으로 유의하게 건축 이후 경과연수가 적었음을 확인하였다. 이러한 결과를 통해 기타 유형의 주거이동보다 수도권에서 서울로 주거 이동한 가구의 주거상향 비율이 높았음을 짐작할 수 있다.

현재 거주주택의 면적은 수도권 내부이동과 비교해 모든 유형의 주택이 통계적으로 유의하게 넓은 것으로 나타났으나, 승산비가 미세해 주거이동 유형별 주택면적의 차이는 크지 않은 것으로 판단된다. 주거이동 이전 주택유형의 경우 서울에서 수도권으로 주거이동한 경우만 수도권 내부이동에 비해 아파트에 거주했을 확률이 높은 것으로 파악되었다.

주택 및 주거만족도의 경우 일부 주거환경을 제외하고 대체로 주거이동 유형 간 차이를 보여주는 특성요인은 아닌 것으로 확인되었다. 유의미한 차이를 나타내는 변수를 중심으로 살펴보면, 수도권(경기, 인천) 내부이동에 비해 수도권에서 서울로 주거 이동한 경우 상업시설, 문화시설, 대중교통 접근성과 청소 및 쓰레기 처리상태와 관련한 주거환경만족도는 낮은 것으로 나타났다. 이는 앞서 언급한 바와 같이 수도권(경기, 인천)에서 서울로 주거상향 이동을 하였으나, 상업, 문화, 교통 및 관리 측면의 환경은 기대에 미치지 못하는 하향화 현상이 있다는 것을 의미하는 결과라고 할 수 있다.

〈표 5〉 분석모형 적합도

	모형	모형 적합 기준	우도비 검정			Pseudo R2	
		-2로그우도	카이제곱	자유도	유의확률	Cox & Snell	Nagelkerke
자가모형	Intercept Only	3109,075	-	-	-	.171	.201
	Final	2804,305	304,770	72	.000		
차가모형	Intercept Only	4879,840	-	-	-	.118	.137
	Final	4568,710	311,130	72	.000		

서울 내부이동의 경우에도 대체로 물리적 주거환경(소음정도, 대기오염정도)에 있어서는 수도권 내부 이동 가구에 비해 만족스럽지 못한 상태인 것으로 파악되었으나, 수도권에서 서울로 이동한 가구와는 달리 대중교통접근성은 상대적으로 더 만족하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 수도권에서 서울로 주거 이동할 경우 교통접근성이 상당 부분 개선될 것으로 기대하였으나, 실제 서울에 거주하면서 접하게

된 교통혼잡 및 과밀 등이 그러한 기대감을 상쇄시켰기 때문으로 보인다. 이러한 측면에서 서울 내부이동의 경우 동일한 상황임에도 불구하고 주거이동 전과 비교해 별다른 차이가 없기 때문에 긍정적인 평가를 한 것으로 판단된다.

다음으로 차가의 경우를 살펴보면, 자가와는 달리 주거이동 유형별 개인특성이 일관되게 나타나지는 않았다. 다만 수도권 내부이동에 비해 서울과 공간적으로 연결된 주거이동의 경우 가구주의 학력수준은 평균적으로 높은 것으로 파악되었다.

〈표 6〉 주거이동 유형별 주거특성 및 주거만족도 분석결과(자가)

구분	변수	서울→서울			서울→수도권			수도권→서울		
		B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)
	Intercept	61.328***	27.323	-	-9.437	.061	-	70.797***	15.342	-
개인특성	연령	-.032***	28.752	.968	.005	.063	1.005	-.037***	15.543	.964
	학력	.560***	33.937	1.751	-.134	.210	.875	.443***	8.042	1.558
주거특성	현재주택유형	-.426***	6.731	.653	-.736	1.783	.479	1.094***	10.691	2.987
	건축년도	.167**	4.998	1.182	-.292	1.885	.747	-.330***	7.628	.719
	주택면적	.009***	13.430	1.009	.013*	3.547	1.013	.009**	5.524	1.009
	이전주택유형	-.858***	33.879	.424	1.004*	3.382	2.728	-.866***	15.584	.421
	이전점유형태	.030	.052	1.030	-.221	.334	.802	-.073	.124	.930
	이사계획	-.012	.003	.988	-.023	.001	.977	-.018	.003	.983
	주거지원필요성	-.117	.712	.889	-.301	.486	.740	.054	.062	1.055
주택상태	주택만족도	.081	.323	1.085	-.096	.055	.908	-.103	.214	.902
주거만족	상업시설접근성	-.080	.359	.923	-.245	.443	.783	-.378*	3.783	.685
	의료시설접근성	.252	2.641	1.287	-.289	.422	.749	-.149	.423	.861
	공공기관접근성	-.130	.841	.878	.410	.982	1.507	.231	1.073	1.259
	문화시설접근성	.059	.280	1.061	.274	.635	1.315	.340*	3.179	1.404
	녹지접근성	.019	.029	1.020	.165	.226	1.179	.103	.358	1.109
	대중교통접근성	.218**	4.131	1.244	-.113	.157	.893	-.395***	6.915	.674
	주차편의성	.050	.261	1.051	.332	1.228	1.394	.158	.891	1.172
	보행안전성	-.073	.324	.930	-.035	.009	.965	-.030	.021	.971
	교육환경	.222*	3.026	1.249	.230	.427	1.258	.235	1.512	1.265
	방범상태	-.138	.851	.871	.393	.826	1.482	.116	.227	1.122
	소음정도	-.194*	3.661	.824	-.372	1.925	.690	-.163	1.028	.850
	청소상태	-.144	1.092	.866	-.933***	6.912	.393	-.529**	5.554	.589
	대기오염정도	-.219*	3.090	.803	-.465	2.105	.628	-.086	.180	.918
이웃과의관계	-.169	1.115	.844	-.428	.893	.652	-.180	.512	.835	

주1) 참조변수는 수도권→수도권임

주2) ***<.01 **<.05 *<.10

주택유형의 경우 수도권 내부이동에 비해 기타 주거이동은 현재 비아파트 차가거주라는 특징이 있었으며, 주거이동 이전에도 서울 내부이동은 비아파트 차가거주의 특성을 가지고 있는 것으로 나타났다. 하지만 서울에서 수도권으로 차가이동한 경우 현재는 수도권 내부이동에 비해 비아파트 거주확률이 높지만, 이전에는 아파트에 거주했을 확률이 더 높은 것으로 확인되었다. 이러한 결과는 서울거주 차가의 수도권으로의 주거이동이 비자발적이고 하향이동일 가능성이 크다는 것을 보여주는 근거라고 할 수 있다.

〈표 7〉 주거이동 유형별 주거특성 및 주거만족도 분석결과(차가)

구분	변수	서울→서울			서울→수도권			수도권→서울		
		B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)
	Intercept	33.554***	17,424	-	5.977	.061	-	8.916	.315	-
개인특성	연령	-.019***	19.989	.982	-.006	.240	.994	-.006	.631	.994
	학력	.530***	58.511	1.698	.712***	10.480	2.038	.422***	9.297	1.525
주거특성	현재주택유형	-.393***	8.917	.675	-.879**	5.588	.415	-.106	.180	.900
	건축년도	.149**	5.675	1.161	.133	.502	1.142	.083	.518	1.087
	주택면적	.005**	5.616	1.005	.003	.360	1.003	-.005	1.777	.995
	이전주택유형	-.638***	26.461	.528	.686**	4.288	1.987	-.139	.363	.870
	이전점유형태	-.134	.855	.874	.696**	4.339	2.006	.514**	4.381	1.672
	이사계획	-.305***	7.819	.737	-.138	.228	.871	.110	.286	1.116
	주거지원필요성	.086	.838	1.090	.117	.184	1.124	-.181	.960	.835
주택상태	주택만족도	.271***	8.193	1.311	.099	.138	1.104	.082	.183	1.085
주거만족	상업시설접근성	-.156	2.631	.856	.000	.000	1.000	.077	.164	1.080
	의료시설접근성	.188*	3.243	1.206	.214	.476	1.238	-.060	.085	.942
	공공기관접근성	-.192*	3.602	.825	-.240	.672	.787	-.068	.109	.934
	문화시설접근성	-.073	.851	.929	.075	.097	1.078	-.093	.338	.911
	녹지접근성	-.105	1.686	.900	-.102	.187	.903	-.146	.799	.864
	대중교통접근성	.141*	3.234	1.151	-.051	.049	.950	-.349**	5.396	.706
	주차편의성	-.098	2.246	.907	-.588***	11.648	.555	.312**	4.913	1.366
	보행안전성	.139	1.998	1.150	.197	.474	1.218	.121	.357	1.128
	교육환경	.220**	4.914	1.246	.077	.071	1.080	.231	1.324	1.259
	방법상태	.043	.179	1.044	.696**	5.115	2.005	-.005	.001	.995
	소음정도	-.227***	8.474	.797	.078	.121	1.082	-.135	.776	.874
	청소상태	.111	1.394	1.117	-.168	.473	.846	.172	.752	1.187
	대기오염정도	-.444***	21.766	.642	-.376	2.302	.687	.017	.008	1.017
이웃과의관계	.402***	12.849	1.495	.062	.041	1.064	.073	.104	1.076	

주1) 참조변수는 수도권→수도권임

주2) ***<.01 **<.05 *<.10

차가의 주택 및 주거만족도와 관련해 주택상태에 대한 만족도는 같은 내부이동이라도 수도권 내부이동에 비해 서울 내부이동이 전반적인 주택상태에 대해서는 더 만족도가 높은 것으로 확인되었다. 반면 소음정도, 대기오염정도와 공공기관 접근성은 만족도가 낮은 것으로 나타나 근린지역의 물리적 환경은 수도권 내부이동보다 열등할 수 있음을 추정할 수 있다. 대중교통 접근성과 관련해서 차가가구는 자가 가구와 같은 인식을 하고 있었으며, 주차편의성은 서울로 주거 이동한 경우 수도권 내부이동보다 만족했지만 반대의 경우에는 불만족스러워하는 것으로 나타났다. 이는 앞선 자가의 주거이동과 비교해보면 자가의 경우 주거이동 유형과는 관계없이 주차편의성에 대해서는 유사한 인식을 하는 반면 차가는 서울에서 수도권으로 이동한 경우 주차에 있어 불편함을 느끼는 것으로 해석할 수 있다.

마지막으로 이웃과의 관계에 있어서는 권역 간 이동은 수도권 내부이동과 비교해 유의한 차이를 확인할 수 없었지만, 서울 내부이동은 상대적으로 높은 만족도를 보이는 것으로 드러났다. 통계적인 유의성은 없었으나 자가의 경우 수도권 내부이동에 비해 모든 주거이동 유형에서 상대적으로 부정적인 만족도가 나타났지만, 차가는 반대의 결과가 도출된 것으로 볼 때 차가의 이웃에 대한 유대의식이 좀 더 강한 것으로 추정된다. 이에 대해 전해영(2014)은 임대 및 전세거주 주민들이 주민들과의 유대감 및 동질감을 느끼는 정도가 자가거주 주민들에 비해 높다고 주장하였는데, 본 연구 역시 실증분석을 통해 이점을 확인시켜주는 결과를 도출하였다.

V. 결론 및 시사점

본 연구는 수도권 주거이동을 서울에서 서울, 수도권(경기·인천)에서 수도권, 서울에서 수도권, 수도권에서 서울 등 네 개의 유형으로 구분한 뒤 주거이동 유형 및 점유형태(자·차가)에 따른 주거특성 및 주거만족도를 비교·분석하였다.

실증분석 결과 주거특성 및 주거만족도는 주거이동 유형과 점유형태별로 명확한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면 자가이동은 수도권에서 서울로 이동한 경우 대부분 아파트로 이동하였으나, 서울에서 서울로의 주거이동은 상대적으로 아파트 이주비율이 낮았다. 서울에서 서울 또는 수도권으로 차가이동한 가구의 경우 기타 유형에 비해 아파트에 거주하는 비율이 낮은 것으로 나타났다. 이는 수도권 주택의 절반 이상이 아파트이고 아파트 선호가 높은 현실에서 서울 거주에 따른 주거비 부담되어 동일 권역 내 기타 유형의 주택으로 이주하였거나 서울 외곽의 비아파트로 비자발적 주거이동을 했기 때문에 나타난 결과로 보인다. 이에 더해 서울에서 수도권으로 이동한 차가의 경우 이전에는 아

파트에 거주했던 비율과 자가에 거주했던 비율이 기타 이동유형에 비해 높게 나타나 주거이동 후 주거의 질이 가장 하락한 것으로 확인되었다.

다음으로 주거이동 유형 간 주거특성 및 주거만족도를 비교분석한 결과를 살펴보면, 수도권에서 서울로 이동한 경우 건축 이후 경과년수가 적은 아파트를 구매할 확률이 상당히 높은 것으로 나타나 수도권에서 서울로 주거이동한 가구의 주거상향 가능성이 상대적으로 높은 것으로 파악되었다. 그러나 서울에서 수도권으로의 차がい동한 가구의 경우 수도권 내부이동에 비해 상대적으로 아파트에서 비아파트로 이동을 많이 한 것으로 나타나 서울 거주 차가의 수도권으로의 주거이동이 비자발적이고 하향이동일 가능성이 높음을 알 수 있었다. 주택 및 주거만족도는 자가의 경우 상업, 문화, 교통 및 물리적 환경 측면에서, 차가의 경우 근린지역의 물리적 환경에서 주거이동 유형에 따라 만족도의 차이가 큰 것으로 나타났다.

수도권은 우리나라에서 가장 수요가 많고, 선호되며, 다양한 유형의 주택이 집적되어 있는 곳이다. 이는 곧 수도권 내에서 많은 주거이동이 일어나고 있으며, 그에 따른 다양한 문제점이 나타날 수 있다는 의미로 해석할 수 있다. 본 연구는 수도권 내 주거이동 가구의 주거특성과 주거만족도를 주거이동 유형 및 점유형태별로 구분해 검토함으로써 다양하게 나타나는 주거이동 양상을 미시적으로 해석하였다. 그 결과 주택시장의 최정점에 있는 서울에서의 주거이동은 자가와 차가 모두 서울 거주자의 어려움으로 인한 비자발적 주거이동일 수 있음을 확인하였다. 반면 수도권에서 서울로의 이동은 주거상향의 형태일 수 있다는 점도 함께 파악하였다.

주거이동은 개인의 사회경제적 변화를 가져오기도 하지만 이동하는 지역의 여건변화도 함께 수반한다. 따라서 수도권 내 주거이동 특성 파악은 개인 및 지역사회를 위한 더 나은 주택정책을 마련할 수 있다는 점에서 중요한 과제라고 할 수 있다. 이러한 측면에서 본 연구의 결론은 주거안정을 주택정책의 기본방향으로 정하고 있는 우리나라의 주택정책 방향에 다음과 같은 시사점을 제공해주고 있다.

먼저 공간이 아닌 가구 특화형 주택정책이 필요하다는 점이다. 동일한 주택하위시장으로 분류되기도 하는 수도권은 주거이동 방향에 따라 상호 다른 주거환경을 가진 하위공간을 형성한다. 즉 동일한 서울이지만 내부 주거이동을 한 경우와 권역 간 주거이동을 한 경우 느끼는 주거환경은 상당히 차별적일 수 있다는 것이며, 이는 점유형태별로도 유사한 현상을 보인다는 것이다. 이러한 결과는 주택 및 주거정책이 권역이라는 물리적 공간을 대상으로 하기 보다는 주거이동 특성을 반영한 선택적이고 특화된 정책이어야 함을 의미한다. 즉 공간이 아닌 가구의 니즈(Needs)를 반영한 정책이 필요하다는 것이다.

다음으로 우리나라 주택정책 방향 중 하나인 보편적 주거안정을 위해서는 절대적인 주거의 질 뿐만 아니라 상대적인 주거의 질 또한 중요하게 고려되어야 할 필요가 있다. 이는 곧 주택정책의 대상이 좀 더 포용적이어야 한다는 것이다. 현재의 주거지원은 최저주거기준과 같은 물리적 조건이 바탕이 되고 있다. 그러나 본 연구는 차가뿐 아니라 자가도 주거이동 상황에 따라 주거의 질이 악화될 수 있음을 보여

주고 있고, 이는 곧 주거문제의 심화라는 연쇄효과를 일으킬 수 있다는 점에서 자산 및 주거기준이 일정수준 이상인 가구도 주거지원에 포함할 수 있는 선진국형 포용적 주택정책에 대한 고민이 필요하다는 점을 보여주고 있다.

이러한 시사점에도 불구하고 본 연구는 주거이동 유형을 거시적으로 구분한 관계로 더 구체적인 주거이동의 공간특성을 살펴보지는 못했다는 한계를 가지고 있다. 따라서 향후 추가적인 연구를 통해 공간적인 특성을 함께 고려한다면 어떠한 공간단위를 기준으로 미시적인 주택 및 주거정책이 이루어져야 할지에 대한 이해가 가능할 것으로 보인다.

■ 참고문헌 ■

- 강은택·권대중(2015). “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 『대한부동산학회지』, 33(1): 215-230.
- 김병국·신승우·김경선(2016). “전세자금대출 채무불이행 결정요인에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 22(1): 57-66.
- 김병석·이동성(2018). “주거이동특성이 주거만족도에 미치는 영향: 인천광역시를 중심으로”, 『한국지역개발학회지』, 30(3): 117-132.
- 김주영·정성훈(2008). “신도시 가구의 주거선호와 주거이동특성”, 『주거환경』, 6(2): 15-23.
- 김재현·여홍구·김채련(2007). “신도시 단독주택단지 토지이용패턴 결정요인에 관한 연구: 분당·일산 사례분석”, 『국토계획』, 42(7): 43-64.
- 권기현·정지은·전명진(2013). “주거이동이 주거 만족도에 미치는 영향 분석”, 『주택연구』, 21(2): 189-213.
- 민보경·변미리(2017). “서울인구는 어떻게 이동하고 있는가?: 전출입이동의 공간 분석과 유형화”, 『서울도시연구』, 18(4): 85-102.
- 문태현·정운영·정경석(2008). “주택유형 선택요인 분석 및 선택확률에 관한 연구: 진주시 사례를 중심으로”, 『국토계획』, 43(2): 87-98.
- 서원석(2016). “도시지속성을 위한 규모 및 인구변화별 도시유형 특성요인 분석”, 『한국지역개발학회지』, 28(5): 29-44.
- 성진근·안중운(2005). “수도권 과밀화로 인한 지역간 사회적 비용의 효과분석”, 『농업경제연구』, 46(1): 1-15.

- 이다은·서원석(2017). “가족생애주기별 공공임대주택의 인식 비교연구: 서울시를 대상으로”, 『주택도시 연구』, 7(2): 37-53.
- 이명훈·이기배(2002). “수도권의 거주공간 분포에 관한 연구”, 『국토계획』, 37(2): 279-288.
- 이재수·성수연(2014). “서울 전출입 가구의 주거이동 패턴과 특성 연구: 2000-2010”, 『국토계획』, 49(7): 53-65.
- 이창효·이승일(2012). “가구 구성원 변화에 따른 주거이동의 영향 요인 분석: 수도권 거주가구의 주택 거주기간을 고려하여”, 『국토계획』, 47(4): 205-217.
- 임창호·이창무·손정락(2002). “서울 주변지역의 이주 특성 분석”, 『국토계획』, 37(4): 95-108.
- 전명진·강도규(2016). “수도권 주거 이동 가구의 주거입지 선택 요인 분석”, 『지역연구』, 32(1): 83-103.
- 전혜영(2014). 『주택의 점유형태 및 규모에 따른 근린의식 형성의 비교』, 서울대학교 환경대학원 석사 학위논문.
- 최석현·이병호·박정훈(2016). 『수도권 인구이동 요인과 고용구조 변화』, 경기연구원.
- 최열·김상현·이재송(2014). “로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비부담능력 결정요인 분석: 부산시 사례를 중심으로”, 『부동산학보』, 59: 45-58.
- 최진호(2008). “한국 지역 간 인구이동의 선별성과 이동 이유: 수도권을 중심으로”, 『한국인구학』, 31(3): 159-178.
- 최희용·전희정(2017). “수도권 거주가구의 주거이동방향 간 주거환경만족도 차이 분석”, 『도시행정학보』, 30(1): 163-180.
- Agresti, A.(1990). *Categorical Data Analysis*, NY: Willey.
- Kim, H. (2015). “Statistical Notes for Clinical Researchers: Post-Hoc Multiple Comparisons”, *Restor Dent Endod*, 40(2): 172-176.

원 고 접 수 일 | 2018년 11월 10일
심 사 완 료 일 | 2019년 2월 1일
최종원고채택일 | 2019년 2월 7일

서원석 wseo@cau.ac.kr

미국 Ohio State University에서 도시 및 지역계획학 석사 및 박사학위를 취득하고 현재 중앙대학교 도시계획·부동산학과 부교수로 재직 중이다. 주요관심 분야는 주택·부동산경제·도시주거환경이다. 저서로 “한국주거복지정책(공저)”(2012, 박영사)이 있으며, “Does Neighborhood Condition Create a Discount Effect on House List Prices? Evidence from Physical Disorder”(2018, Journal of Real Estate Research) 등 국·내외에 다수의 연구논문을 발표하였다.