

하위주택시장과 이주에 관한 연구*

- 서울 근교 신도시(분당·일산)를 사례지역으로 -

류 연 택**

A Study on Housing Submarkets and Residential Mobility: In the New Towns of Pundang and Ilsan in the Seoul Metropolitan Area*

Yeon-Taek Ryu**

요약 : 주택특성별 주택공급과 가구별 사회경제적 지위에 따른 주거선택시 차별적 접근성에 의한 주택수요에 의해 주택시장은 분절화된다. 더욱이 소규모 거주지역으로서의 근린은 주택공급과 주택수요의 의사결정에 영향을 미치는 요인으로서 주택시장 분절화를 심화시키는 기능을 한다. 분절화된 주택시장은 그 메커니즘이 서로 다른 특색을 지니는 바, 기존의 거주지 분화 및 주택시장에 관한 많은 연구들은 대도시의 주택시장을 단일의 주택시장으로 가정함으로써 하위주택시장간 특성의 차이를 간과하였다고 할 수 있다. 거주지 분화 개념이 생태적 접근 이후의 공간적 패턴에 주로 초점을 둔 개념인 반면에, 하위주택시장 개념은 공간적 패턴 형성 이전의 과정부터 고찰함으로써 도시 거주 공간구조의 형성 과정을 설명하는데 시사하는 바가 크다. 또한 하위주택시장 분석을 통해 이주시 가구의 거주지 선택 과정에서의 사회경제적 제약과 주택기회의 차별성을 살펴 볼 수가 있어 기존의 행태적 접근의 단점을 보완할 수 있다. 본 연구에서는 서울 근교 신도시(분당·일산)를 연구 대상 지역으로하여 하위주택시장과 이주과정의 여러 특색들을 살펴 보았다.

주요어 : 하위주택시장, 공간적 하위주택시장, 주택시장 분절화, 거주지 선택 요인, 신도시

Abstract : Housing market is segmented through 1) housing supply classified by housing characteristics and 2) housing demand classified by different housing opportunity of household. Moreover, neighborhood plays a role in intensifying housing market segmentation as a factor affecting on decision making relevant to housing supply and demand. While segmented housing markets have different mechanism, existing studies on residential differentiation and housing market have overlooked the characteristic differences among housing submarkets as the studies presume metropolitan housing market to be a single housing market. While the concept of 'residential differentiation' pays much attention on spatial pattern after the ecological approach appeared, the concept of 'housing submarkets' is explanatory of the process of urban space structure formation. Analysis on housing submarkets makes up for the weak points of the behavioral approach inquiring into socio-economic constraint and different housing opportunity of household.

Key Words: housing submarkets, housing market segmentation, new town

1. 서 론

1) 문제제기 및 연구목적

주택은 소유자에게 기본적인 서비스 이외에 상

징적 가치를 부여하며, 주택이 어느 지역에 입지해 있는가에 따라서 주택의 가치는 영향을 받게 된다. 즉 주택은 주택 자체의 가치뿐만 아니라 공간적 하위주택시장이 지니고 있는 공간적 이미지(상징)에 의해서도 영향을 받는 외부성을 지닌다.

* 본 논문은 석사학위논문을 재구성한 것임.

** 서울대학교 대학원 지리교육과 (Graduate Student, Department of Geography Education, Seoul National University)

도시거주지역은 주택과 가구의 특성이 비슷한 공간적 하위주택시장들(spatial housing sub-markets)로 세분되어 질 수 있으며, 서울 및 주변 신도시의 주택시장은 단일의 주택시장이라기 보다는 일련의 하위주택시장들로 구성된다. 그리고 이러한 하위주택시장은 공간적 분화 또는 분리 과정 등을 통해 더욱 가시화 되어 공간적으로 도시의 거주공간구조로 표출되는 것이다. 매우 복잡한 도시 주택시장 내에서 서로 다른 사회경제적 특성을 지니는 가구들의 주택에 대한 욕구와 기대는 주택시장에서의 주택 공급과 수요 과정에 의해 서로 다른 특성을 지니는 주택과 맞물리는 경향이 나타나게 된다. 즉 하위주택시장 내에서 주택 공급과 수요가 상호작용을 하게 되어 결과적으로 주택 및 가구의 특성이 비교적 동질적인 공간구조의 세분화를 유발하게 된다. 이와 같이 하위주택시장 내의 주택 공급과 수요에 의해 주택 및 가구의 특성이 비슷한 거주지의 분화가 나타난다는 점에서 바로 하위주택시장에 대한 연구의 필요성이 요구된다고 할 수 있다. 그리고 이주도 단순히 공간상의 패턴만을 분석할 것이 아니라 하위주택시장의 특성과 결합되어 설명되어야 한다. 이주에 대한 기존의 국내 연구는 그 패턴과 원인을 분석함에 있어 하위주택시장의 특성과 연결하여 분석하지 않았다는 단점을 내포하고 있다고 본다. 이러한 점에서 어떠한 사회경제적 지위를 갖는 가구가 어떠한 요인과 과정에 의해 신도시에 입주하게 되었는지를 하위주택시장별로 분석하고자 한다.

2) 조사지역 및 연구방법

본 연구에서는 주거기능 위주의 신도시가 여타 지역보다 미시적 측면에서의 하위주택시장별 분석과 주택시장 및 이주과정의 특색을 파악하는데 용이하다고 보아 분당과 일산 신도시를 연구대상 지역으로 선정하였다. 그리고 주택가격이 주택과 가구의 특성 그리고 지역적 차이를 함축할 수 있는 주요 지표로 보아 주택가격을 하위주택시장 구분 기준으로 채택하여 서울과 분당·일산 신도시의 하위주택시장을 구분하였다. 서울과 분당·일산 신도시 아파트 매매가격에 대해서 부동산 관련 잡지와 컴퓨터 통신상의 부동산 정보 자료 등을 통해 평균(20,122만원)과 표준편차를 구한 후 표준편차

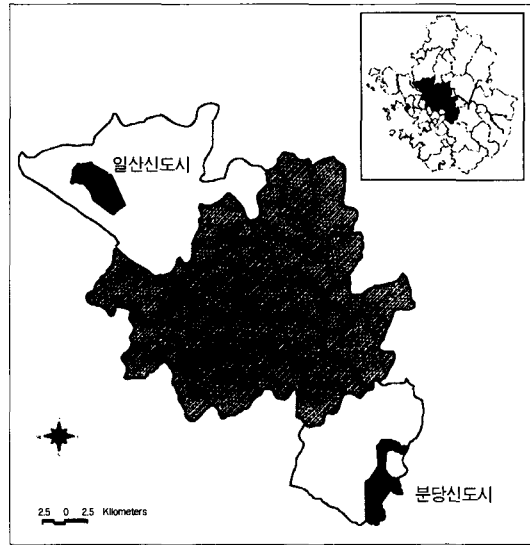


그림 1. 서울 및 분당·일산 신도시

분류법에 의해 하위주택시장을 5급간으로 구분하였다.¹⁾

분당 및 일산 신도시 하위주택시장 구분 및 그 특성 비교와 이주 과정 및 하위주택시장간 연계 분석에 설문조사 방법이 이용되었다. 이를 위해 분당과 일산 신도시 가구를 대상으로 한 설문지를 배부, 유효 설문지 총 1,396부(분당 692부, 일산 704부)를 회수하여 주택시장 분석 및 이주 과정 분석 자료로 활용하였다.²⁾

분당과 일산 신도시의 주택시장의 일반적 특성을 주택 공급과 수요 측면에서 거시적으로 우선 살펴 본 후, 주택가격을 하위주택시장의 구분 기준으로 하여 분당과 일산 신도시의 하위주택시장을 구분하고 각 하위주택시장의 특성을 비교하였다.

분당 및 일산 신도시의 하위주택시장의 공간적 표출은 분당 및 일산 신도시 소재 부동산 업계의 컴퓨터 부동산 정보 자료(96년 7월 기준)와 아파트 배치도 그리고 지번도를 바탕으로 주택유형별 평형별 매매가와 세대수를 감안하여 미시적 스케일에서 각 블럭별 평균 주택매매가격을 산출, 지도화하여 거주지역의 계층화 현상을 중심으로 살펴 보았다.

분당 및 일산 신도시로의 이주과정 분석에 있어서는 이주패턴의 공간적 특색과 이주요인을 신도

시별로 그리고 하위주택시장별로 분석하여 양 차원에서 유의미한 차이가 나타나는지를 확인하고자 하였다.

2. 이론적 배경

주택의 가장 기본적인 의미는 바로 거주 단위로서 그리고 삶을 위한 장소일 것이다. 더 나아가 주택은 내구재이며 필수적 소비재로서 주택 소비(수요)자의 지위와 소득수준을 간접적으로 나타내는 지표이다. 그리고 주택연구를 통해 도시 내 사회적 관계를 파악할 수 있으며, 주택은 거주지 구조의 중요한 단면으로서 계층간 갈등을 일으키는 요인으로 작용한다. 그리고 주택의 생산·소비·교환에

참여하는 조직 및 행위자의 이윤 창출의 원천으로서의 특성을 지닌다.

도시 주택 및 도시 내부 공간구조는 경제적 상품, 사회적 이익, 공공서비스 기능 등의 주택의 다양한 특성과 주택시장에 관여하는 수많은 행위자들로 인해 매우 복잡한 메커니즘을 지님으로 해서 마치 프리즘과 같이 다층적인 또는 다면적인 모습을 띠게 된다.

제도적 접근과 맑스주의적 접근에서 중시한 사회관계와 생태적 접근에서 중시한 공간구조 패턴 및 신고전적 접근에서 중시한 개별 가구의 효용극대화 과정을 통한 공간구조의 도출, 그리고 행태적 접근에서 중시한 개별 가구의 주거선택모형과 과정들을 종합적으로 다루어야 주택 및 도시 내부 공간구조라는 실체에 더욱 접근할 수 있으며, 사회

표 1. 거주지 구조와 주택에 대한 대표적 접근

접 근	특 색	단 점	예
생태적 접근	생태학적 개념을 도시모형에 적용시켜 도시를 독립된 실체로서의 자기조절적 체제로 파악하며, 거주지 구조와 거주지 분화의 공간적 패턴에 주로 관심을 둬.	거주지 구조의 공간적 형태에 관심을 표명함으로써 상대적으로 사회과정, 구조, 제약 등을 간과함.	시카고 학파
신고전적 접근	개별 가구의 효용극대화라는 가정 하에서 신고전경제학을 바탕으로 도시구조를 설명하고자 함.	사회구조의 성격을 간과, 모형으로 도시의 복잡한 주택 및 토지시장을 설명하려 함.	Alonso
행태적 접근	개별 가구의 의사결정 과정 즉, 가구행태의 분석 - 주거이동성, 도시 내의 가구이동	개별 가구의 자율성을 바탕으로 한 거주지 입지 선택에 초점을 맞춤으로써 사회구조가 가구에 부과하는 구조적 제약의 측면을 간과	Brown and Moore, Murie
제도적 접근	개별 가구에 부과되는 주택계약의 측면, 주택시장에서의 갈등, 권력, 접근성과 관련된 주택계층(housing class), 주택시장에 개입하는 에이전트와 도시관리자(urban manager)의 역할(영향력)을 중시	개별 가구의 자율적 선택을 상대적으로 간과	Rex and Moore, Pahl
맑스주의적 접근	주택과 도시 내부 공간구조를 자본주의 사회의 생산양식 그리고 노동력 재생산, 사회관계 재생산이라는 심층적 사회구조와 연결시키고자 함.	사회경제적 구조 분석에 치우쳐 상대적으로 공간구조와 공간관계를 간과	Castells, Harvey

자료: Bassett, K. and Short, J., 1980, *Housing and Residential Structure: Alternative Approaches*, Routledge & Kegan Paul의 내용을 재구성.

적 관계와 공간구조라는 양자 중에서 어느 일면만을 강조하는 오류를 범하지 않는 노력이 요구된다.

주택시장은 주택공급과 수요 그리고 일련의 제도와 과정을 포함하며, 주택 공급자와 수요자, 임차인과 임대인, 건축업자, 개발업자, 부동산업자들의 행위자들이 매개되어 있는 역동적이며 공간적인 의미를 지니는 개념이다. 주택시장의 공간적 표출은 토지소유주, 개발업자, 부동산업자, 주택관리자와 같은 행위자들의 의사결정과 행위에 영향을 받으며, 이들의 동기와 행위는 주택공급을 조정하여 가구의 주거선택 및 수요에 영향을 미친다. 주택공급은 정치적·경제적·이데올로기적 요인 등의 상호작용에 의해 이루어지며, 주택공급의 메커니즘에 의해서 도시 거주공간의 사회적 생산이 이루어지는 것이다(Knox, 1994, p.118).

주택시장에 대한 지리적 접근은 1) 미시경제적 접근 2) 제도적 접근 3) 갈등요소적 접근으로 대별할 수 있다. 미시경제적 접근은 주택시장을 완전경쟁시장으로 가정하여 주택공급 및 수요를 파악하고자 하는 것으로 주택의 특성으로부터의 주택의 공급 및 주택재고의 형성 그리고 가구의 특성으로부터의 주택수요를 고찰함으로써 주택배분 및 거주지 공간구조 형성을 이해하는 것을 목적으로 한다. 제도적 접근에서는 주택시장 내의 행위자 그리고 주택정책·주택금융 및 주택 관련 법률 등이 어떻게 도시거주공간구조에 영향을 미치는지에 연구의 초점을 두었다. 갈등요소적 접근은 바로 주택갈등에 초점을 둔 연구로서 도시사회구조를 주택을 둘러싼 계층간 갈등의 결과로 보았다. 즉 주택시장에의 접근 수단의 차이에 의한 주택계층을 논의하였던 것이다.

주택 특성별 주택공급과 가구별 사회경제적 지위에 따른 주거선택시 차별적 접근성에 의한 주택수요에 의해 주택시장은 분절화 된다. 더욱이 소규모 거주지역인 근린은 주택공급과 주택수요의 의사결정에 영향을 미치는 주요 인자로서 주택시장 분절화를 심화시키는 기능을 한다. 근린은 근린내 사회집단의 사회경제적 특성을 반영하고 있으며, 근린에 대한 이미지를 통해 근린의 사회경제적 특성을 재생산하기 때문이다. 주택시장 분절화 또는 계층화는 공간적 하위주택시장을 통해 가시적으로 윤곽을 나타내며, 근린효과에 의한 주택시장 분절

화는 근린내 사회집단의 사회경제적 지위, 근린의 개발 가능성간의 차이를 설명하는데도 시사하는 바가 크다.

분절화된 주택시장은 그 메커니즘이 서로 다른 특색을 지니는 바, 기존의 주택시장에 관한 많은 연구들은 대도시의 주택시장을 단일의 주택시장으로 가정함으로써 하위주택시장간 특성의 차이를 간과하였다고 할 수 있다.

하위주택시장은 국지적 수준에서의 주택시장으로서 제한된 공간적 영역 내에서 규정되는 실체이며, 이주, 근린의 변화, 거주지 분화와 분리 등 도시공간구조의 형성 및 변화의 기저로서 함의하는 바가 크다. 주택시장은 분절되어 공간적 하위주택 시장들이 형성되며, 특정 사회경제적 계층을 대상으로 주택공급과 주택수요 그리고 주택의 가치(가격)에 대한 평가가 이루어지는 공간이 바로 공간적 하위주택시장이다.

주택시장 분절화 및 하위주택시장의 논의는 계층, 노동시장 분절화, 공간적 분절화, 그리고 거주지 분화와 관련성이 깊다. 더 넓게 이는 사회적 성층화, 노동의 공간적 분업, 국지적 사회경제구조와 연관성이 있으며, 주택 관련 과정은 이러한 논의에 있어 주요한 위치를 차지하고 있다(Forrest, 1987, p.1614).

3. 분당·일산 신도시의 하위주택 시장의 특성

1) 분당·일산 신도시 주택시장

신도시 주택시장의 특성을 파악하기 위해서는 주택의 공급과 수요라는 측면에서 어떠한 주택 관련 행위자와 어떠한 사회경제적 지위를 갖는 가구가 신도시 주택시장에 참여하였는지 살펴보아야 할 것이다. 특히 어떠한 사회계층에 속해 있는 가구가 어떠한 요인에 의해 신도시로 이주하였는지를 살펴보아야 할 것이다.

정부는 서울 및 수도권 지역의 주택부족 완화와 주택가격 안정을 도모하고자 분당과 일산을 포함한 수도권 5개 신도시를 90년부터 개발하였다. 분당과 일산 신도시의 총 주택수는 약 162천호로 서울 총

주택수(1,732천호)의 10% 정도를 차지함으로써 대량의 주택공급이 이루어져 서울 인구의 유출을 유인하였던 것이다.

아파트 규모를 소형(18평 이하), 국민주택 규모(18평~25.7평), 중형(25.7평~40평), 대형(40평 이상)으로 분류하여 분당과 일산 신도시 아파트의 규모별 공급계획을 살펴본 것이 (표 2)이다. 우선 소형과 국민주택 규모의 아파트 물량은 분당이 일산보다 그 비율이 낮은 반면에 중형과 대형 아파트의 공급 비율은 분당(34.3%)이 일산(26.9%)보다 높게 나타남을 알 수 있다. 이와 같이 분당은 일산에 비해 대형주택의 공급 비중이 상대적으로 높아 주택구입능력을 지닌 고소득 가구의 주택수요가 일산의 경우보다 높게 나타난 것이다. 특히 분당의 경우 강남의 주택수요층을 겨냥한 주택규모의 상향공급이 이루어짐으로 인해 아파트 규모별 공급이 대형화됨으로써 주택공급상 주택배분의 형평성 문제가 있다.

분당과 일산 신도시 주택공급의 특색은 아파트 위주의 신규분양주택을 대량 공급하여 대규모 신규주택시장을 형성하였고, 국민규모 이상의 중대형 주택의 공급의 비중이 비교적 높아 주로 서울 중·고소득층의 교외 이주를 유도한 반면 사회경제적 계층에 따라 주택시장 진입이 차별화되어 하위계층으로 갈수록 주거선택의 제약이 크게 나타났다고 할 수 있다.

설문지 분석 결과 분당 신도시 거주 가구는 주택점유형태상 자가 비율이 82.2%, 차가 비율이 17.8%로 나타났으며, 일산 신도시 거주 가구는 자가가 81.3%, 차가가 18.7%로 나타나 주로 자가 주택시장이 형성되어 있음을 알 수 있다. 그리고 분당·일산 신도시 거주 가구의 이주 이전 주택점유

형태를 살펴보면 분당은 41.4% 그리고 일산은 49.2%의 가구가 차가였는데, 이는 분당·일산 신도시 이주 가구의 이전 거주지가 주로 주택공급이 부족하고 주택가격이 매우 높은 서울이라는 점과 무관하지 않으며, 이로 인해 주택점유형태상 서울에서 차가였던 가구가 내 집 마련을 위해 신도시로 이주한 사례가 많았음을 보여 준다. 한편 이주 이전 거주지에서의 점유형태가 자가인 비율이 일산보다 분당에서 더 높게 나타나는데, 이는 일산보다는 분당에 상대적으로 사회경제적 능력이 우월인 가구들이 이주했음을 암시한다.

분당·일산 신도시 이주에 따른 주택점유형태의 변화는 전반적으로 '자가 → 자가' 유형이 가장 높은 비중을 차지하고는 있지만, '차가 → 자가' 유형이 35.7%로 나타나 주택을 새로 장만해 신도시로 이주해 온 가구의 비율도 높다는 점이 분당·일산 신도시 이주에 따른 주택수요의 한 특색이라 하겠다.

분당·일산 신도시 이주에 따른 주택규모(평수)상의 변화는 설문지를 바탕으로 서울에서 분당·일산 신도시로 이주한 가구 중에서 주택점유형태상 이주 이전과 이주 이후 모두 자가인 경우만 분석하였다. 서울에서 분당·일산 신도시로 이주함으로써 이전 주택보다 평균 102평 정도 규모가 큰 주택에 입주하게 되어 주거공간이 확대되었다.

이와 같이 분당·일산 신도시로의 이주로 인해 전반적으로 주거공간이 확대된 배경에는 분당과 일산의 주택이 주택가격면에서 서울보다 저렴하여 이주 이전에 거주하였던 서울에서의 주택과 비슷한 가격으로도 더 넓은 평수의 주택을 구입할 수 있었기 때문이며, 또한 대형 평수의 주택을 선호하여 신도시 이주를 주거공간의 확대 기회로 삼은

표 2. 분당·일산 신도시 아파트 규모별 공급계획 (단위: %)

구분	분당	일산
소형	33.2	34.0
국민주택규모	32.5	39.1
중형	28.9	22.7
대형	5.4	4.2

자료: 김정호·신석하, 1993, 신도시 건설이 서울주택가격에 미친 영향, 국토개발연구원, p.9를 재구성함.

표 3. 분당·일산 신도시 주택점유형태

단위: 가구, (%)

구분	현 주택 점유형태		이전 주택 점유형태	
	자 가	차 가	자 가	차 가
분당	565 (82.2%)	122 (17.8%)	400 (53.6%)	283 (41.4%)
일산	569 (81.3%)	131 (18.7%)	355 (50.8%)	344 (49.2%)

자료: 설문지 (현 주택 점유형태: 1,387부, 이전 주택 점유 형태: 1,382부)

중산층 이상의 가구들이 많았기 때문이다. 서울과 분당·일산 신도시 아파트의 평균 매매가격, 전세 가격, 평당 매매가격을 아파트 규모별로 비교한 것이 (표 4)이다. 규모별 주택가격 면에서 일산보다는 분당에서 그리고 분당보다는 서울에서 주택시장이 상대적으로 고가의 주택시장이 형성되어 있음을 알 수 있다.

분당과 일산 신도시 거주 가구의 사회경제적 특성을 설문 결과를 바탕으로 간략히 비교한 것이

(표 5)이다. 우선 월평균 가구 소득과 가구주 학력의 비율로 본 사회경제적 구조면에서 분당과 일산 지역이 유사한 패턴을 보이고 있음을 알 수 있다. 분당과 일산의 월평균 가구 총 소득의 평균은 설문 분석 결과 약 282만원으로 나타났으며, 분당 거주 가구의 월평균 소득 평균이 약 308만원으로 일산 거주 가구의 월평균 소득 평균 약 257만원보다 50만원 정도 월평균 소득이 높게 나타나 전반적으로 일산보다 분당 신도시에 거주하고 있는 가구가

표 4. 서울·분당·일산 아파트 규모별 평균 매매·전세·평당매매가격¹⁾

(단위: 만원)

구 분	서울			분당			일산		
	매매가	전세가	평당매매가	매매가	전세가	평당매매가	매매가	전세가	평당매매가
소 형 (18평 이하)	9,002	4,845	610	7,870	4,780	475	7,150	3,750	406
국민주택규모 (18 ~ 25.7평)	10,974	6,141	503	9,770	5,803	462	8,684	4,777	392
중형 (25.7 ~ 40평)	16,749	8,825	555	15,606	8,020	491	13,652	6,070	438
대형 (40평 이상)	38,635	16,711	819	30,575	11,073	576	25,492	7,818	509

자료: 부동산 بانک 자료 (1996년 6월 현재)

표 5. 분당 및 일산 신도시 가구의 사회경제적 특성 비교

	구 분	분 당	일 산	계 (분당·일산)
월평균 가 구 총소득	100만원 이하	4.7% (24)	6.6% (36)	5.7% (60)
	100 ~ 200만원	45.4% (230)	49.2% (269)	47.4% (499)
	200 ~ 300만원	31.9% (161)	31.9% (174)	31.8% (335)
	300 ~ 500만원	13.4% (68)	9.5% (52)	11.3% (120)
	500 ~ 1,000만원	3.2% (16)	2.6% (14)	3.0% (30)
	1,000만원 이상	1.4% (7)	0.2% (1)	0.8% (8)
	소 계	100.0% (506)	100.0% (546)	100.0% (1,052)
가구주 학 력	국졸 이하	0.9% (6)	0.6% (4)	0.7% (10)
	중졸	4.2% (28)	4.6% (32)	4.4% (60)
	고졸	24.9% (166)	38.1% (263)	31.6% (429)
	전문대졸	2.1% (14)	5.8% (40)	4.0% (54)
	대졸	53.4% (356)	40.4% (279)	46.8% (635)
	대학원졸	14.5% (97)	10.6% (73)	12.5% (170)
	소 계	100.0% (667)	100.0% (691)	100.0% (1,358)

자료: 설문지(월평균 가구 총소득:1,052부, 가구주 학력:1,358부)

주) 괄호 안의 숫자는 해당 사례 가구수임.

경제적으로 상위임을 알 수 있다. 월평균 가구 총 소득이 300만원 이상인 고소득층 가구의 비율을 기준으로 분당과 일산 지역을 비교해 보면(표 5 참조) 이러한 경향이 더 잘 나타나는데, 설문 분석 결과 분당에서는 18.0%의 가구가 그리고 일산에서는 12.3%의 가구가 월평균 가구 소득이 300만원 이상으로 상류계층이 일산보다는 분당에 많이 거주하고 있음을 확인할 수 있다. 월평균 가구 총 소득이라는 가구의 사회경제적 능력을 가늠할 수 있는 지표와 매우 상관성이 높은 가구주 학력(자본)을 지표로 분당과 일산 신도시를 비교해 보면, 전문대졸 이상의 비율이 분당에서는 70.0%(467가구)로 매우 높게 나타나 일산의 56.8%(392가구)보다 월등히 높아 앞에서 월평균 가구 총 소득으로 살펴 본 분당의 사회경제적 우위를 뒷받침해 주고 있다. 그리고 분당과 일산 신도시 전체 설문대상 가구의 가구주 중 63.3%(859가구)가 전문대졸 이상의 학력을 소지하고 있어 전반적으로 학력자본이 높음을 알 수가 있다

우리 나라의 주택정책은 그 동안 주택부족 해소를 위하여 공급 위주의 정책으로 운용되어 왔으나 '88년 주택 200만호 건설계획부터는 소득계층별로 정책지원을 달리하는 주택정책체계를 수립하였다. 이는 주택정책이 목표집단인 저소득층에게 실질적

인 편익을 제공해 주지 못하였다는 인식에서 비롯되었다(국토개발연구원, 1993, p.99). 분당과 일산 신도시의 주택 시장에 참여하여 거주하게 된 가구들이 소득계층상 어떠한 지위에 해당되는가 하는 의문의 제기와 함께 저소득층에 대한 주거기회가 어느 정도 주어졌는가 하는 것을 살펴봄으로써 분당과 일산 신도시에 대한 소득계층별 주택정책의 효율성을 어느 정도 확인할 수 있다고 본다.

본 연구에서는 우선 주택규모를 소형, 국민주택 규모, 중형, 대형 주택으로 구분하였으며, 또한 매년 통계청에서 조사 발표하고 있는 도시 근로자 가구의 소득 10분위별 가구당 월평균 소득에 근거하여³⁾ 분당·일산 신도시 거주 가구의 사회경제적 지위를 주택규모별로 살펴봄으로써 신도시 주택정책과 주택 공급과 수요의 적정성을 평가하고자 한다.

소득 1,2,3 분위를 저소득층, 소득 4,5,6,7 분위를 중산층, 소득 8,9,10 분위를 고소득층이라고 하였을 때, 분당 및 일산 신도시 거주 가구의 소득 분포를 보면 (표 6)에서 저소득층이 7.7%, 중산층이 41.5%, 고소득층이 50.8%로 소득계층별 주거서비스 접근의 차별성, 즉 가구의 사회경제적 지위에 따른 주택수요의 차이가 보이며, 이는 앞에서 논의한 분당·일산 신도시 주택공급의 특색을 통해 본

표 6. 분당 및 일산 신도시 주택 규모별 입주 가구의 소득 분포

(단위: %)

주택규모	소득 10분위										평균 소득 (만원)
	1분위 812 (만원) 이하	2분위 813~ 1092 (만원)	3분위 1093~ 1286 (만원)	4분위 1287~ 1475 (만원)	5분위 1476~ 1677 (만원)	6분위 1678~ 1906 (만원)	7분위 1907~ 2193 (만원)	8분위 2194~ 2602 (만원)	9분위 2603~ 3587 (만원)	10분위 3588 이상	
소형 (18평 이하)	18.4	16.3	2.0	12.2	18.4	6.1	14.3	12.2	0.0	0.0	144.1
	36.7			51.0				12.2			
국민주택규모 (18~25.7평)	1.2	11.6	4.3	7.9	18.3	7.9	26.2	6.1	12.8	3.7	211.5
	17.1			60.3				22.6			
중형 (25.7~40평)	0.2	2.6	3.1	1.7	14.2	3.6	26.9	13.2	22.8	11.7	264.3
	5.9			46.4				47.7			
대형 (40평 이상)	0.3	1.5	0.6	0.3	2.6	1.2	18.6	7.3	27.9	39.8	366.8
	2.4			22.7				75.0			
전체	1.1	4.1	2.5	2.6	11.5	3.6	23.8	10.4	21.9	18.5	282.4
	7.7			41.5				50.8			

자료: 1) 설문지 (1,140부) 2) 통계청, 도시가계연보, 1995.

서울 중산층의 교외 이주 유도와 저소득층이나 무주택자의 분당·일산 신도시 주택시장 진입의 제약성을 뒷받침하고 있다.

주택규모별로 입주가구의 소득 분포를 살펴보면, 18평 이하의 소형 주택의 경우 저소득층이 36.7%, 중산층 이상이 63.3%로 나타나 저소득층이나 무주택자가 배분 대상 목표계층이여만 할 소형 주택도 다수의 중산층이 수요를 함으로써 주택배분에 있어 문제가 있는 것으로 생각된다. 이는 주택정책의 기본 목표 중의 하나인 무주택자와 저소득층의 수요가 적극적이고 구체적인 방법이 결여된 채로 진행되고 있음을 보여주는 예이며, 또한 무주택자나 저소득층은 유효수요를 창출치 못하여 주택시장 진입 능력도 없음을 시사하는 것으로 생각된다. 중산층을 대상계층으로 하는 국민주택규모 주택의 경우에는 60.3% 가구가 중산층으로 나타나 배분의 적절성이 보이는 편이며, 중형 주택은 중·고소득층이, 대형 주택은 고소득층이 주로 거주하고 있는 것으로 나타났다. 요약해서 주택 수요 측면의 주택규모별 분당·일산 신도시 입주가구의 소득분포로 보았을 때 신도시 주택은 소형주택을 제외한 경우에는 대상계층에 따라 적절히 수요가 된 편이어서 주택배분 계획의 효과성이 보이지만 18평 이하의 소형 주택의 경우에는 대상계층이 적절히 입주하지 못한 것으로 보인다.

분당과 일산 신도시 가구의 가구주 직업 구성비를 비교해 보면(표 7 참조), 분당·일산 모두 사무직 종사자의 비율이 가장 높게 나타났으며, 분당에

서는 전문기술직, 행정직, 사무직 종사자의 비율이 일산보다 다소 높게 나타나며, 일산에서는 판매직, 서비스직, 생산직 등의 종사자 비율이 상대적으로 분당보다 다소 높게 나타남을 알 수 있다. 가구주 직업 구성비에 있어 가장 두드러진 차이는 일산보다 분당에서 전문기술직 종사자의 구성 비율이 높다는 점이다.

분당·일산 신도시 가구의 가구주 직장의 공간적 분포의 특색을 살펴보면, 가구주 직장이 서울에 위치한 사례가 분당의 경우 53.6%, 일산의 경우 60.8%를 차지함으로써 서울 의존도가 높게 나타남을 알 수 있다.

분당과 일산 거주 가구주의 직장 분포를 비교해 보면, 분당의 경우에는 강남 지역(강남·서초·송파구)에 43.1%, 중·종로구에 17.5%의 가구주 직장이 위치한 것으로 나타났다. 일산의 경우에는 중구(13.8%), 영등포구(12.6%), 종로구(9.3%)의 순으로 나타났다. 이와 같이 분당 거주 가구주의 직장은 서울 남동부의 강남 지역에, 일산 거주 가구주의 직장 분포는 서울 북서부 지역에 집중 분포하는 패턴을 보여 그 방향적 편기성이 잘 나타난다. 이는 신도시 이주시 직장과의 거리를 고려했음을 반영하고 있다.

2) 분당·일산 신도시의 하위주택시장

주택시장은 특성상 분절화되어 있으며, 이러한 분절화된 주택시장을 하위주택시장이라 할 때, 어떠한 기준에 의해 하위주택시장을 구분할 수 있겠

표 7. 분당·일산 신도시 가구의 가구주 직업 구성 비율

(단위: %)

직업 구분	분 당	일 산	계
전문, 기술 및 관련직 종사자	21.2 (143)	16.2 (112)	18.6 (255)
행정 및 관리직 종사자	10.1 (68)	9.7 (67)	9.9 (135)
사무 및 관리직 종사자	32.2 (218)	31.2 (216)	31.7 (434)
판매종사자	20.3 (137)	21.4 (148)	20.8 (285)
서비스직 종사자	5.3 (36)	6.9 (48)	6.1 (84)
농업, 축산업, 임업, 수산업 및 수렵업 종사자	0.9 (6)	1.6 (11)	1.2 (17)
생산 및 관련 종사자, 운수장비 운전사 및 단순 노무자	6.7 (45)	9.1 (63)	7.9 (108)
무직 및 기타	3.4 (23)	4.0 (28)	3.7 (51)

자료: 설문지 (1,369부) 주) 괄호 안은 사례가구수임. 직업 분류는 한국표준직업분류에 따른 것임.

는가 하는 문제가 제기된다.

주택시장은 예를 들면 주택의 유형에 따라 단독주택 하위주택시장, 아파트 하위주택시장, 연립·다세대주택 하위주택시장으로, 점유형태에 따라 자가 하위주택시장, 임대 하위주택시장으로, 가구의 사회경제적 지위에 따라 상위 하위주택시장, 중위 하위주택시장, 하위 하위주택시장, 주택의 건축 시기에 따라 신규주택 하위주택시장, 중고주택 하위주택시장으로, 입지에 따라 도심 하위주택시장, 교외 하위주택시장 등으로, 주택가격(주택의 경제적 가치)에 따라 고가 하위주택시장, 증가 하위주택시

장, 저가 하위주택시장으로 구분될 수 있다.

본 연구에서는 주택가격이 주택과 가구의 특성 그리고 지역적 차이를 함축하는 주요 지표로 보아 분석의 편의상 주택가격을 하위주택시장 구분 기준으로 채택하였다.⁴⁾

하위주택시장은 사회경제적 측면과 공간적 측면 양자에서 분석될 수 있는 개념이다. 본 연구에서는 분당과 일산 신도시의 하위주택시장을 주택가격을 기준으로 구분한 다음 각 하위주택시장의 사회경제적 특성과 그 공간적 표출을 살펴보고자 한다.

우선 분당과 일산 신도시 하위주택시장 구성비

표 8. 분당·일산 신도시 하위주택시장 구성비

(단위: %)

구 분	하위주택시장 I	하위주택시장 II	하위주택시장 III	하위주택시장 IV	하위주택시장 V
분 당	10.2	56.2	26.4	4.1	3.2
일 산	13.5	67.7	17.2	0.6	0.9

자료: 설문지 (1,304부)

표 9. 하위주택시장별 가구의 사회경제적 특성 비교

구 분	저가 하위주택시장	중가 하위주택시장	고가 하위주택시장
1. 월평균 가구 소득	213.3(만원)	283.9(만원)	580.0(만원)
2. 가구주 학력			
국졸 이하	1.3%	0.6%	1.7%
중졸	9.3%	3.5%	0.0%
고졸	40.4%	30.7%	17.2%
전문대졸	4.6%	3.6%	1.7%
대졸	36.4%	48.8%	50.0%
대학원졸	7.9%	12.8%	29.3%
3. 가구주 직업			
전문기술직	17.2%	18.3%	32.8%
행정직	7.9%	10.4%	3.4%
사무직	20.5%	34.7%	22.4%
판매직	25.2%	19.4%	25.9%
서비스직	9.3%	5.6%	5.2%
농림수산업	2.0%	1.0%	1.7%
생산직	13.2%	7.2%	0.0%
무직 및 기타	4.6%	3.3%	8.6%

자료: 설문지(월평균 가구 소득: 1,081부, 가구주 학력: 1,278부, 가구주 직업: 1,286부)

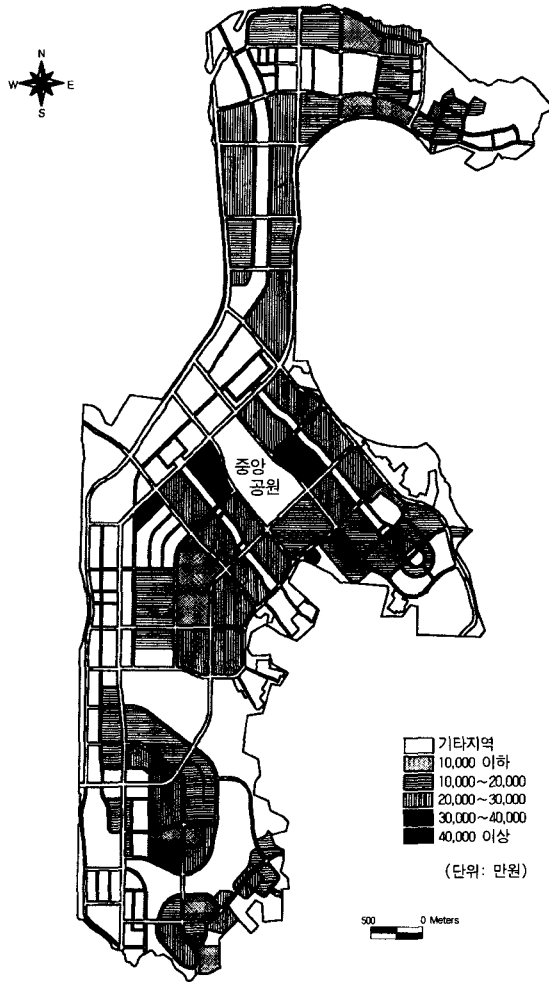


그림 2. 분당 신도시 블록별 평균 주택매매가격 (거주지역의 계층화)

를 서로 비교해 보면(표 8 참조), 일산보다는 분당에서 고가 하위주택시장의 구성비가 높은 반면에 일산에서의 저가 하위주택시장의 구성비는 분당의 경우보다 높음을 알 수 있다. 이는 대형 평수의 고가 주택이 일산보다는 분당에 상대적으로 많이 공급, 배분, 수요되었음을 보여 주는 것이다.

주택가격을 기준으로 구분한 하위주택시장별로 가구의 사회경제적 특성을 비교한 것이 (표 9)이다. 월평균 가구 소득 면에서 분당·일산 신도시 저가 주택시장 가구의 평균 월평균 소득은 213.3만원, 중가 하위주택시장 가구는 283.9만원, 고가 하위주택시장 가구는 580.0만원으로 고가 하위주택시

장 가구의 평균 월평균 소득이 저가 하위주택시장 가구의 월평균 소득보다 2.7배 가량 높다.

가구주 학력 면에서는 저가 하위주택시장 가구의 경우 고졸 학력이 40.4%로 그 구성 비율이 가장 높았으며, 전문대졸 이상 비율이 48.9%이다. 중가 하위주택시장 가구에서는 전문대졸 이상 비율이 65.2%, 그리고 고가 하위주택시장 가구에서는 81.0%로 고가 하위주택시장으로 갈수록 고학력 현상이 나타난다.

가구주 직업에서도 저가 하위주택시장에 속해 있는 가구들에서는 판매직이 25.2%로 가장 높은 비율을 차지하는 반면, 중가 하위주택시장 가구의

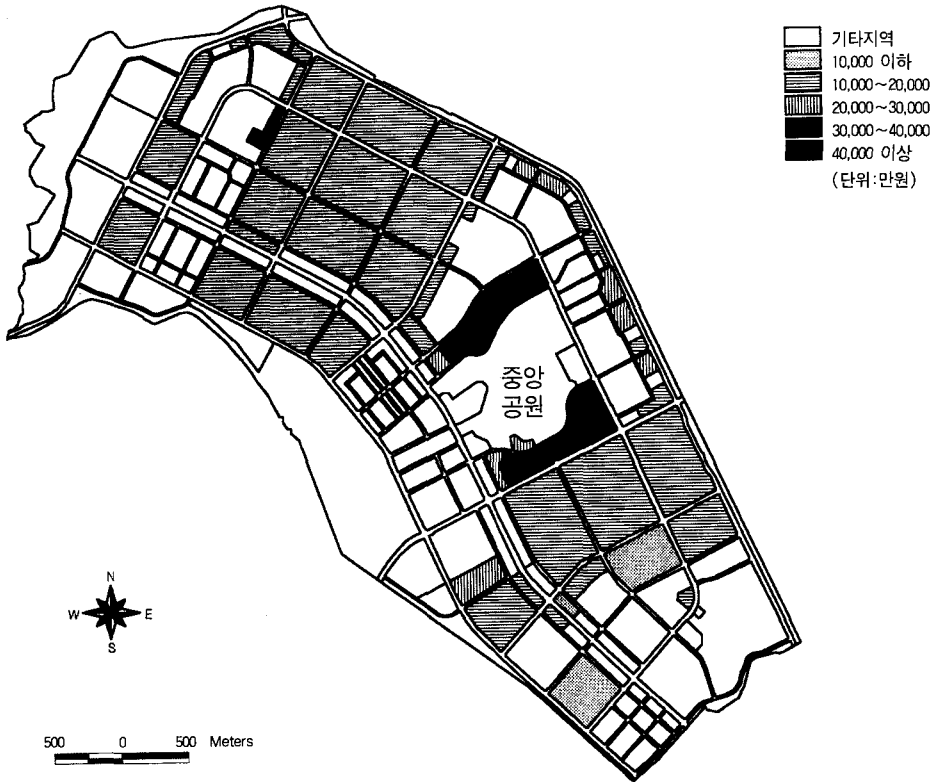


그림 3. 일산 신도시 블록별 평균 주택매매가격 (거주지역의 계층화)

가구주 직업은 사무직이 34.7%로, 그리고 고가 하위주택시장 가구의 가구주 직업은 전문기술직이 32.8%로 가장 높은 비율을 차지하여 직업 면에서도 하위주택시장별로 차별화 되어 있음을 알 수 있다.

이와 같이 주택가격을 구분기준으로 한 하위주택시장 또는 주택계층이 월평균 가구소득, 가구주 학력, 가구주 직업과 같은 가구의 사회경제적 지위를 잘 반영하고 있음을 알 수가 있다.

주택가격을 기준으로 구분한 하위주택시장의 공간적 표출 패턴을 지도로 정확히 표현하는 것은 어렵다.⁵⁾ 특히 거주지 분리가 자연적 과정에 의해 발생하지 않고 도시계획에 의해 의도적으로 건설된 신도시의 경우는 더욱 그러하다. 이러한 지도화의 난점으로 인해 여기서는 블록별로 평균 주택매매가격을 조사하여 지도화함으로써 미시적 스케일에서 분당·일산 신도시의 거주지역의 계층화 현상 즉 분당·일산 신도시내 사회계층의 공간적 분

화 현상의 윤곽을 간단히 살펴보고자 한다.⁶⁾

분당 신도시의 거주지역을 계층화하여 지도화한 것이 (그림 2)이다. 분당 신도시에서 평균 주택매매가가 최고인 고급 거주지역들은 분당동의 빌라(연립주택) 지역과 중앙공원 주위의 서현동, 초림동, 내정동의 아파트 지역으로 주거환경이나 전망이 좋으며 평균 주택매매가가 3억~4억 이상이다. 하탑동, 매송동, 이매동, 수내동, 서당동, 장안동, 불정동, 금곡동, 미금동 등은 평균 주택 매매가격이 1억~3억 정도이다. 한편 분당 신도시내에서 상대적으로 평균 주택매매가격이 저가인 거주지역들은 분당 북부의 상탑동과 중탑동 일부, 정자동 일부, 그리고 분당 남부의 오리동과 구미동 일부 지역에 분포되어 나타남을 알 수 있다.

(그림 3)은 일산 신도시 블록별 평균 주택매매가격을 나타낸 지도이다. 일산 신도시에서 주택매매가가 최고인 거주지역은 정발산 중앙공원 주변의 단독주택지역으로, 이 지역은 토지이용계획상

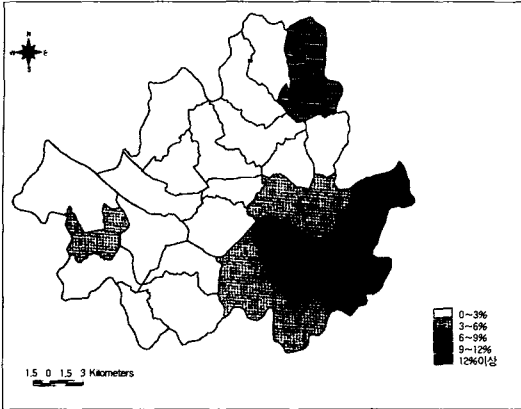


그림 4. 서울에서 분당으로 이주한 가구의 이전 거주지 분포

자료: 설문지 (449부)

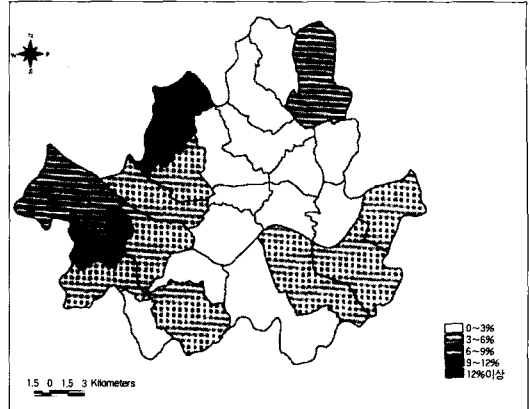


그림 5. 서울에서 일산으로 이주한 가구의 이전 거주지 분포

자료: 설문지 (490부)

단독주택용지 전용주거지역에 해당된다. 주택경관이 보통 서구풍의 전원형 목조건독주택으로 도심형 전원주택이며, 6억~6억 5천만원 정도의 고가 시세를 형성하고 있는 거주지역이다. 아파트가 주로 분포하고 있는 일산3동, 주엽1·2동, 마두2동 등은 다양한 평형의 주택이 혼재되어 있는 관계로 1억~3억 정도의 평균 매매가를 형성하고 있는 지역이다. 한편 일산 신도시의 남동부에 위치한 백석 1·2동의 아파트 지역은 상대적으로 저가의 거주지역이다.

4. 이주 과정과 하위주택시장 이주연계

1) 이주 과정

신도시로의 이주는 수도권 인구 재배치에 적지 않은 영향을 미쳤다. 즉, 서울에서 이주한 가구가 대부분을 차지함으로써 기존 도시구조의 재편성에 영향을 미친 것이다. 수도권 5개 신도시 전입인구의 대다수가 서울로부터 이주해 오으로써 서울 인구의 분산 효과와 함께 서울로의 인구 집중 억제 효과를 다소 지닌 점은 사실이지만 서울은 여전히 심각한 주택난, 교통난 등의 도시문제를 안고 있으며, 고용기회를 자체적으로 충분히 창출하지 못하고 있는 신도시로 이주한 인구의 직장의 다수가 서울에 위치해 있다. 한편 가구를 조사 단위로 한

설문지에서도 이전 거주지가 서울인 가구의 비율이 분당에서는 64.9%가 그리고 일산에서는 69.6%로 나타났다.

(그림 4, 5)는 서울에서 분당과 일산 신도시로 이주한 가구의 이전 거주지 분포를 서울시 구별로 나타낸 지도이다.

서울에서 분당으로 이주한 가구의 이전 거주지 분포를 구별로 보면, 송파(16.9%), 강동(15.6%), 강남(15.4%), 노원(7.1%), 서초(6.0%)의 순으로 나타나, 공간적으로 편기성을 보여 서울의 남동부 특히 강남 지역에서 이주해 온 가구의 비율이 약 40%를 차지하고 있다. 이는 주택에 대한 접근성이 높은 상위 주택계층이 집중 분포되어 있는 강남 지역의 가구 중에서 분당이 강남과 가깝고 쾌적한 환경을 지닌 서울 교외의 신도시라는 점과 강남보다는 상대적으로 주택가격이 저렴하고, 주거공간을 확대시킬 수 있다는 장점 등을 이유로 이주했을 가능성이 높기 때문이다. 또한 이는 분당이 건설 초기부터 이미 강남 지역의 주택가격의 상승 억제 효과를 유발시키기 위한 신도시였다는 의도성과도 관련이 있다.

서울에서 일산으로 이주한 가구의 이전 거주지 분포는 양천(13.9%), 은평(10.4%), 강서(8.4%), 노원(6.7%), 서대문(5.7%)구의 순으로 나타나 분당의 경우와 마찬가지로 공간적으로 편기성을 보여 서울의 북서부 지역에서 이주해 온 가구가 다수를

차지한다.

도시구조를 형성·재형성·변형하는 이주는 개별 가구의 복잡한 의사결정으로부터 발생하는 주택에 대한 총체적 수요 패턴으로부터 기인한다. 이주를 하는 중요한 원인으로서 주거공간에 대한 가구의 요구와 가구의 규모·구성과 그 가구가 인식하는 공간에 대한 요구간의 관계가 결정적 요소로 작용한다. 이는 가구생애주기와 밀접히 연관되므로 생애주기 상의 변화는 도시내 거주지 이동과 재배치의 토대가 된다. 그리고 이는 주택소유 욕구와 주택주변 환경의 변화에 대한 욕구와의 관계에 의해 재강화된다.

거주지 이동이라는 의사 결정은 가구의 요구·기대·열망과 실제 주택 조건과 환경간의 불일치

에서 발생하는 스트레스의 결과로 파악되어 질 수 있다. 이주시에는 보통 생활공간, 소유권, 환경의 질, 사회적 구성 등을 평가 기준으로 한다. 개별 가구는 가장 잘 알고 접근성이 높은 지역에 탐색을 집중시킴으로써 노력과 불확실성을 줄이려고 할 것이며, 따라서 주택 탐색 활동은 인지공간(awareness space)의 부분에 해당하는 제한된 탐색 공간(search space)에 집중된다(Knox, 1994, pp.300-302). 각기 다른 사회경제적 계층에 속한 가구들은 서로 다른 활동공간과 인지지도로 지남으로 인해 탐색활동에 있어 서로 구분되는 공간적 편향성을 지닌다.

새로운 주거공간을 찾아 탐색하는 단계 이전에 개별 가구는 전단계로써 이주 이전에 여러 요인에

표 10. 이주 결정 요인⁷⁾

	응답수	%
I. 주택요인(housing reasons)	2290	61.1
1. 주거공간을 확대하기 위해	837	22.3
2. 내 집 마련을 위해	446	11.9
3. 주택시설(난방,수도 등)이 좋지 않아	309	8.2
4. 주택이 노후화 되어	307	8.2
5. 주거비용이 비싸게 들어	102	2.7
6. 기타	289	7.7
II. 환경요인(enviromental reasons)	609	16.2
1. 주거환경이 나빠(소음,공해 등)	334	8.9
2. 이웃환경이 마음에 들지 않아	175	4.7
3. 편의시설이 좋지 않아	51	1.4
4. 기타	49	1.3
III. 개인적 요인(personal reasons)	376	10.0
1. 취직·전근	173	4.6
2. 퇴직 또는 요양차 서울 교외에서 살고 싶어	122	3.3
3. 가족·친척·친구와 가까운 곳에 살려고	79	2.1
4. 기타	2	0.1
IV. 기타 요인	474	12.6
1. 자녀의 교육문제로	270	7.2
2. 직장이 멀어	149	4.0
3. 기타	55	1.5
	3749	100.0

자료: 설문지 (1,307부)

의해 이주를 결정하게 되는 과정을 거친다. 이주 전에 살았던 주택을 떠나게 된 이유 즉, 이주를 결정하게 된 이유를 분당 및 일산 신도시 이주 가구를 대상으로 하여 각 요인별로 살펴보았다(표 10). 대부분 자발적 이주에 해당하는 주택요인이 응답수의 61.1%나 차지함으로써 환경요인(16.2%)이나 개인적 요인(10.0%)보다 그 비중이 높게 나타났다. 주택요인을 세분해 보면, 주거 공간 확대에 대한 가구의 요구, 즉 주거공간에 대한 불만 요인이 22.3%를, 주택 소유 욕구, 즉 내 집 마련을 위해서가 11.9%를, 그리고 주택의 물리적 구조 측면 즉, 주택시설과 주택의 노후화에 대한 불만이 각각 8.2%씩 차지하였다. 한편 이전 거주지의 주거환경이 나빠 이주를 결정하게 되었다는 응답이 8.9%를 차지하였다.

앞에서는 분당·일산 신도시로의 이주 이전의 주택에 거주하면서 이주를 결정하게 된 요인을 살펴보았으며, 이후에서는 새로운 주거공간을 탐색하면서 새로운 거주지역으로서 분당 또는 일산을 어떻게 선택하게 되었는지를 거주지 선택 과정에 작

용한 이주요인들을 거주지 선택 요인 항목별 평균 점수를 이용해 분당과 일산 이주 가구를 서로 비교해 본 것이 (표 11)이다.⁸⁾

우선 지역별로 살펴보면, 분당 신도시로 이주한 가구가 거주지로서 분당을 선택하는데 가장 영향을 미친 요인은 자연환경 요인(H)으로 나타났으며, 이외에 지역 이미지 요인(I)과 주거공간 확대 기회 요인(D)이 주로 작용하였음을 알 수 있다. 한편, 일산 신도시로 이주한 가구의 거주지 선택 과정에 영향을 미친 요인은 분당의 경우와 마찬가지로 자연환경 요인의 점수가 가장 높게 나타났으며, 신도시라는 이미지 요인 및 주거공간 확대 기회 요인과 주택가격의 상대적 저렴성 요인(E)이 주로 작용했다는 점에서 분당의 경우와 비슷하다.

이를 거주지 선택요인별 평균 점수를 기준으로 양 지역을 비교해 보면, $p < .001$ 수준에서 유의미한 지역간 차이를 보이는 항목은 A, C, F, G, I 이다. 직장과의 거리 접근성 요인(A)은 일산 선택 가구보다 분당 선택 가구에 보다 큰 영향을 미쳤음을 알 수 있다. 그리고 정보 접근성(C) 요인에

표 11. 분당·일산 이주 가구의 거주지 선택 요인별 평균 점수

요 인	분 당	일 산	p(맨-유티니 검정)
A. 직장과 가까워서 (출퇴근시 더 편리하므로)	2,469	2,156	0,0000*
B. 이전에 살았던 집과 가까워서	1,870	1,710	0,0236*
C. (분당 혹은 일산에 대한) 주택정보를 접할 기회가 더 많아서	2,466	2,217	0,0004*
D. 이전에 살았던 집보다 비슷한 가격으로도 더 넓은 평수에서 살 수 있어서	2,750	2,743	0,9243
E. 이전에 살았던 곳보다 (분당 혹은 일산의) 주택가격이 저렴하다고 생각되어	2,547	2,743	0,0036*
F. (분당 혹은 일산의) 주택이 장래 투자가치가 높아 (재산증식을 위해서)	2,486	2,242	0,0000*
G. 교육환경 및 편의시설이 좋아서	2,748	2,532	0,0006*
H. 쾌적한 자연환경을 지니고 있어서	3,590	3,595	0,9359
I. (분당 혹은 일산의) 이미지가 좋아 (마음에 들어)	3,127	2,868	0,0000*
J. 가족, 친척들과 인접해서 살려고	1,765	1,871	0,1813

자료: 설문지 (1,348부)

주) * $p < .01$

A, B, C - 거리접근성, 방향적 편기성, 생활권, 정보접근성 요인 / D, E, F - 경제적 요인 / G, H - 환경적 요인 / I - 지역 이미지 요인 / J - 가족(혈연)적 요인

서도 일산 선택 가구보다 분당 선택 가구에서 그 점수가 상대적으로 높는데, 이는 분당 선택 및 거주 가구의 사회경제적·교육적 수준이 전반적으로 일산의 가구보다 높다는 점과 연관이 있다고 본다. 주택의 투자가치 요인(F)의 경우에도 분당 선택의 가구의 점수가 일산 선택 가구의 점수보다 높는데, 이는 규모별 주택 구성비에 있어 분당이 일산보다 대형주택의 비율이 높은 데서 비롯됨을 재확인할 수 있다. 지역 이미지 요인(I)도 분당이 일산보다 그 점수가 높게 나타나 분양경쟁률이 일산보다 분당이 치열했음을 보여주고 있다. 반면에 이주 이전 거주지와외의 거리 접근성 요인(B), 주거공간 확대 기회 요인(D), 자연환경 요인(H)의 거주지 선택 과정에서의 영향력은 분당과 일산 지역간에 $p < .01$ 수준에서 유의미한 차이를 보이지 않았다.

이주 또는 거주지 선택 과정에 대한 기존 연구들은 가구의 이주원인 및 이주 과정을 하위주택시장별로 분석하기보다는 (이주)지역별로 분석하는 것이 보통이었다. 하지만 동일한 (이주)지역 내에서 가구의 이주 과정은 분명히 서로 다르며 이는 하위주택시장 또는 (주택)계층별로 살펴봐야만 한다. 왜냐하면 어떠한 특성을 지닌 하위주택시장에 포함되어 있는가 하는 것은 그 하위주택시장에 속해 있는 가구의 사회경제적 지위가 서로 다

르다는 의미를 함축하고 있으며, 가구의 사회경제적 능력의 차이에 의해 가구들은 이주시 서로 상이한 내·외적 환경에 놓이기 때문이다. 그래서 본 연구에서는 하위주택시장별로 분당·일산 이주 가구의 거주지 선택요인을 살펴보고자 한 것이 (표 12)이다.⁹⁾

저가 하위주택시장에 속해 있는, 즉 주택기회에 제약을 받는 가구들에게는 이주시 직장과의 거리 요인(A)이 증가·고가 하위주택시장에 속해 있는 가구들보다 상대적으로 중요한 판단 준거가 됨을 알 수 있다($p < .001$). 이는 저가 하위주택시장의 가구들의 이동성이 중·고가 하위주택시장의 가구들보다 낮은 것과 관련이 있다고 본다.

중가 하위주택시장에 속해 있는 가구들에게는 전반적으로 경제적 요인(D, E, F)이 다른 하위주택시장보다 높게 나타나며, 저가 하위주택시장에 속해 있는 가구들보다는 상대적으로 경제적 자율성을 지님으로 해서 신도시 이주를 주로 주거공간의 확대 기회(D)로 삼았을 것으로 생각된다($p < .001$). 한편, 경제적 요인 중 주택을 투자의 대상으로 또는 재산 증식의 수단으로 파악한 것은 (F) 고가 하위주택시장에 속해 있는 가구들에 있어 그 점수가 상대적으로 높게 나타났다($p < .001$).

방향적 편기성 또는 생활권과 관련된 B 요인

표 12. 하위주택시장별 가구의 거주지 선택 요인

구분	저가 하위주택시장	중가 하위주택시장	고가 하위주택시장	p (크루스칼-왈리스 검정)
A. ¹⁾	2.80 ²⁾	2.23	2.63	0.0000*
B.	1.77	1.75	2.38	0.0005*
C.	2.15	2.34	2.85	0.0014*
D.	2.33	2.85	2.42	0.0000*
E.	2.44	2.71	2.25	0.0023*
F.	1.97	2.43	2.51	0.0000*
G.	2.55	2.61	3.02	0.0268
H.	3.15	3.66	3.75	0.0000*
I.	2.68	3.02	3.51	0.0000*
J.	1.97	1.76	1.74	0.1224

자료: 설문지 (1,259부)

주) 1) (표 11)의 내용을 참조할 것.

2) 이탤릭체는 거주지 선택 요인별로 보았을 때 평균점수가 가장 높게 나타난 하위주택시장을 의미함.

* $p < .01$

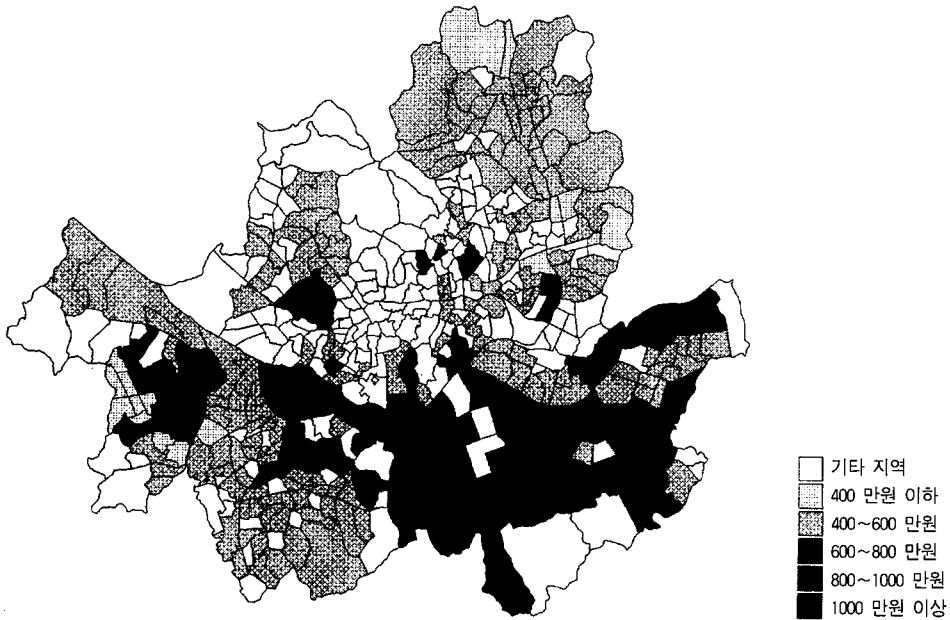


그림 6. 서울시 동별 아파트 평당매매가격 (1996년)

($p < .001$)과 주택 정보에의 접근성과 관련된 C 요인 ($p < .01$)의 경우에는 저·중가 하위주택시장 가구보다 고가 하위주택시장 가구에서 요인 평균 점수가 높았으며¹⁰⁾, 또한 자연환경적 요인(H)과 지역 이미지 요인(I)도 고가 하위주택시장의 가구들의 이주시 주요 고려 사항이 됨을 알 수 있다($p < .001$). 특정 신도시가 지나는 상징적 이미지 요소가 하위주택계층보다는 상위 주택계층에게 주효했음을 보여 준다. 한편, 고·중·저가 하위주택시장 모두 쾌적한 자연환경 요인(H)과 신도시 이미지 요인(I)이 비중 높은 거주지 선택 요인으로 나타났다.

이주와 거주지 입지에 대한 기존의 행태주의적 접근은 이주 과정에 많은 시사점을 제공해 주지만, 주의해야 할 점은 개별 가구의 자율성을 기본 가정으로 한 행태주의적 분석이 별로 의미를 갖지 못하는 가구들이 많다. 즉, 저소득 가구는 주택 선택의 기회가 거의 없거나 전혀 없기 때문이다. 따라서 이주 과정과 이주원인을 고찰하기 위해서는 행태적 접근과 제도적 접근의 보완 및 하위주택시장별 가구의 이주 과정 분석이 반드시 필요하다고 생각한다.

2) 하위주택시장간 이주연계

주택은 비이동성을 지님으로 해서 주택의 가치(가격)는 근린의 특성에 의해 상당 부분 영향을 받게 된다(Bourne, 1981, pp.252-253). 물론 주택의 가치는 주택자체의 물리적 특성(규모, 유형 등)이 주요 결정요소이나 주택이 어떠한 특성을 지닌 근린 내에 입지해 있는가 하는 것도 결코 무시할 수 없는 결정인자이다.¹¹⁾ 개별 가구의 주택시장에서의 능력(주택계층)은 직접적으로는 주택가격과 소유여부, 간접적으로는 주택의 규모, 유형, 그리고 근린의 특성에 의해서도 결정된다는 것이다. 어떠한 특성을 지니는 근린에서 어떠한 주택규모와 소유형태로 거주하고 있는가 하는 문제가 개별 가구의 주택시장에서의 지위를 나타내는 셈이다.

본 연구에서는 분당과 일산 신도시로의 이주에 따른 하위주택시장간 이주연계 패턴을 분석함에 있어 서울에서 분당·일산 신도시로 이주한 가구의 비율이 높은 점을 감안하여 우선 서울의 거주지 분화 패턴을 간략히 살펴보았다.

서울 지역 아파트 비중의 증가 추세 및 아파트 평당가격을 통한 거주지역간 비교의 편의성으로

인해 본 연구에서는 서울의 지역별 주택시장의 차별성 또는 서울시 거주지역의 계층화를 파악하기 위하여 96년 6월 기준 아파트 평당가격(매매가격/평수)을 산출하고, 동별로 대표값을 계산하여 지도화하였다.¹²⁾ (그림 6)에서 서빙고동(용산구), 대치동·압구정동(강남구)이 천만원 이상의 아파트 평당가격으로 최상위 주택계층이 거주하는 지역으로 나타났으며, 상위 주택계층이 거주하는 지역은 강남 일대에 집중 분포하는 패턴을 보이며 이외에 이태원동, 여의도동이 8~10백만원의 평당가격을 형성하고 있다. 반면에 서울 내에서 아파트 평당가격이 400만원 이하의 저가를 형성하고 있는 동은 신월동(양천구), 목동·망우동(중랑구), 휘경동(동대문구), 고척동·신도림동(구로구), 도봉동(도봉구)이다. 이와 같이 서울내 거주지역이 주택가격면

에서 계층화 현상을 나타냄으로써 어떤 특성을 지니는 거주지역에 어떠한 점유형태로 거주하느냐 하는 문제는 가구의 사회경제적 지위를 반영함과 동시에 형성·심화시키는 작용을 한다. 더 나아가 거주지역의 계층화 현상은 주택공급자와 수요자를 포함한 행위자의 의사결정에 영향을 미칠 뿐만 아니라¹³⁾ (거주)지역이 지니는 상징적 이미지의 고착화를 유발하게 되어 거주지 분화 현상을 심화시킬 수도 있다. 또한 삶의 터전인 거주 근린 내에 어떠한 사회경제적 지위를 지닌 사람들과 함께 사는가 하는 문제는 개인의 생활양식의 형성·변형·구조화에도 관련성이 있다.

분당과 일산 신도시의 하위주택시장별 가구의 이전 거주지 분포 패턴을 통해 하위주택시장의 공간적 연계를 살펴보고자 한 것이 (그림 7)이다. 분당·일산 신도시 저가 하위주택시장에 속해 있는 가구의 서울에서의 이전 거주지는 양천구(15.4%), 노원구(13.8%), 강동구(9.2%)의 순이었으며, 이 지역들은 (그림 6)에서와 같이 전반적으로 중·저가 지역에 해당되는 지역이다. 분당·일산 신도시 중가 하위주택시장에 속해 있는 가구의 이전 거주지는 강동구(11.0%), 송파구(10.4%), 강남구(9.4%)의 순으로 그 분포패턴을 보이며, 분당·일산 신도시 고가 하위주택시장에 속해 있는 가구의 이전 거주지는 강남 지역이 55.8%(강남구 27.9%, 송파구 25.6%, 서초구 2.3%)나 차지함으로써 분당 및 일산 신도시의 고가 하위주택시장에의 진입은 주로 서울 거주지역의 계층상 상위에 해당하는 강남 지역의 상위 주택계층의 가구들에 주로 한정되었음을 알 수 있다.

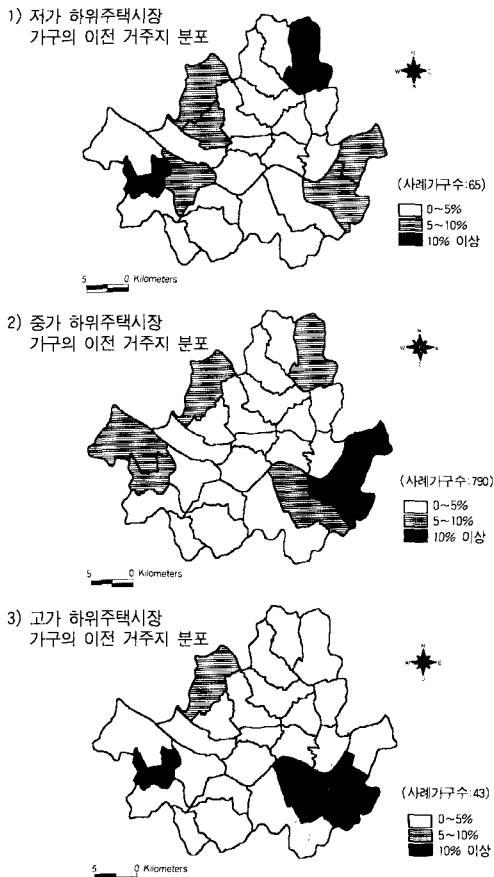


그림 7. 분당·일산 하위주택시장별 이주전 서울 거주지 분포

5. 결 론

본 연구는 대도시의 주택시장을 단일의 주택시장으로 가정하고 거주지 분화 패턴에 주로 관심을 두었던 기존의 연구들에 의문을 제기하여, 국지적 수준에서 분절화된 하위주택시장 내의 주택공급과 수요의 상호작용에 의해 거주지 분화 패턴 및 이주 패턴이 나타난다는 점에 유의하였다. 즉, 거주지 분화라는 개념이 주로 생태적 접근 이후 공간적 패턴에 주로 초점을 둔 개념인 반면에, 하위주

택시장이라는 개념은 패턴 형성 이면의 과정부터 고찰한다는 의미가 내포된 개념이다. 또한 이주 패턴도 하위주택시장별 특성과 결합되어 설명되어져야 한다고 생각하여 어떠한 사회경제적 지위를 갖는 가구가 어떠한 요인과 과정에 의해 이주하게 되었는지를 하위주택시장 측면에서 분석하고자 하였다. 분석 결과를 요약하면 다음과 같다.

분당과 일산 신도시 주택시장은 주로 중·고가 하위주택시장으로 구성되어 서울 중·고소득층의 교외 이주를 유도하였으며, 중산층 이상 가구의 주택 수요율이 높아 소득계층별 주거서비스 접근의 차별성 즉, 저소득층의 주택시장 진입 및 주거선택의 제약이 나타났다.

공급 위주의 주택정책으로 말미암아 분당과 일산 신도시에서 양 위주의 주택공급은 실효를 거둔 셈이지만 주거서비스 배분의 형평성 문제가 내재되어 있다. 즉, 분당과 일산 신도시 주택수요층이 중산층 이상 가구의 비율이 높은 반면 저소득계층의 실질적 주택기회는 상당한 제약을 받음으로써 신도시 주택공급과 관련하여 주택 200만호 건설계획이 내세운 소득계층별 주택배분정책의 실효성 문제가 있다고 본다.

분당과 일산 신도시 내에서도 거주지역 계층화 현상이 나타난 바, 이는 도시관리자가 도시계획을 통해 도시 공간구조의 사회적 생산에 영향을 미치고 있음을 보여주는 예이다.

분당 및 일산 신도시로 이주한 가구의 거주지 선택 과정에는 자연환경 요인, 지역 이미지 요인, 주거공간 확대 기회 요인이 주로 작용하였다. 하위주택시장별로는 저가 하위주택시장에 속해 있는 가구들에게는 직장과의 거리 접근성 요인이, 증가 하위주택시장에 속해 있는 가구들에게는 주거공간 확대 기회 요인이, 고가 하위주택시장에 속해 있는 가구들에게는 생활권 요인, 주택 정보 접근성 요인, 투자 요인, 자연환경 요인, 지역 이미지 요인이 이주시의 거주지 선택 요인으로 나타났다.

분당·일산 신도시 이주패턴의 일반적 특징인 방향적 편기성과 함께 주택가격이 높은 하위주택시장으로 갈수록 서울에서의 이전 거주지가 강남 지역인 가구의 비중이 높게 나타나 고가 하위주택시장에의 차별적 접근성이 분당과 일산 신도시로 이주 과정에 전반적으로 영향을 미쳤음을 알

수 있다.

이주와 거주지 선택이라는 사회공간적 과정은 거주지 구조와 주택에 대한 행태적 접근에서 부각되었다고 할 수 있다. 행태적 접근은 제약보다는 자율적 의사결정에 의한 선택을 강조함으로써 경제-사회구조적 제약성보다는 이주 가능성에 논의가 치우쳤다는 약점을 지니고 있다. 이러한 점에서 주택특성별 주택공급, 가구별 사회경제적 지위에 따른 차별적 접근성, 근린효과라는 개념들을 함축하고 있는 하위주택시장 논의는 가구의 이주와 거주지 선택 과정에서의 사회경제적 제약과 차별적 요인을 보완할 수 있는 장점이 있다.

하위주택시장 분석을 통해 도시 내부 공간구조의 패턴·형태의 창출 및 변화 이면의 주택공급과 수요 과정에서 나타나는 구조적 제약을 파악할 수가 있다. 또한 하위주택시장 개념은 거주지 분화를 미시적 수준에서 접근할 수 있으며, 기존의 주택과 거주지 구조 그리고 주택시장에 관한 다양한 지리적 접근들을 수용하는 분석틀이 될 수 있다는 지리적 함의를 가진다.

註

- 1) 부동산 بانک에서 통신 서비스로 제공하고 있는 부동산 정보 중 아파트 시세/추이 란에서 서울·분당·일산 소재 아파트 2,724건(서울 2,205건, 분당 386건, 일산 133건)에 대한 자료를 다운로드 하여 통계 처리한 것이다.
- 2) 분당 및 일산 신도시 소재 40여개 중·고등학교의 협조를 받아 신도시 가구를 대상으로 한 설문지 2,000여부가 배포되었으며, 가구 직접 방문을 통한 면접조사 방법이 병행되었다. 그리고 설문지 배포 이전에 설문 항목의 적절성을 평가하기 위한 면접 조사를 실시하였다.
- 3) 통계청, 「도시가계연보」, 1995.
- 4) 이후의 논의에서 하위주택시장 구분은 아래와 같은 주택가격 범주화에 따른 것이다.

주택가격에 의한 하위주택시장 구분 (서울·분당·일산)

하위주택시장		주택가격 (단위:만원)
저가	I	~ 6,837
중가	II	6,838 ~ 20,122
	III	20,123 ~ 33,407

하위주택시장		주택가격 (단위:만원)
고가	IV	33,408 ~ 46,692
	V	46,693 ~

- 5) 근린 내에 주택이 주택가치면에서 혼재되어 분포할 경우, 다양한 평수의 주택이 동일한 단지 내에 분포할 경우, 사회적 혼합 효과를 고려하여 의도적으로 주택가격과 평수가 다양한 주택들을 혼합하여 건설·공급하는 경우를 예로 들 수가 있다.
- 6) 일산 신도시의 정발산 중앙공원 주위의 단독주택 용지 전용주거지역의 단독주택을 제외한 분당과 일산 신도시의 단독주택들은 보통 借家의 비율이 높아 고급 주거지역이 아니다. 점유형태는 고려하지 않고 평균 주택매매가격을 기준으로 표현한 지도상에는 단독주택 지역의 경우 단독주택의 토지와 건물 전체가 매매될 경우의 평균 매매가가 표현되는 문제점으로 인해 주거지역의 계층화를 파악하기 위한 지도상에는 일산 신도시의 정발산 중앙공원 주위의 단독주택용지 전용주거지역의 단독주택을 제외한 분당과 일산 신도시의 단독주택 지역의 평균 주택매매가는 표현하지 않았다.
- 7) 설문지를 통해 이주 결정 요인을 가구당 3가지씩 선택하게 하였으며, 총 유효 응답수는 3,749개였다.
- 8) 분당·일산 이주 가구의 거주지 선택 요인들이 개별 가구의 거주지 선택 의사 결정에 얼마만큼 영향을 미쳤는지를 정확하게 정량화 하기는 어렵다. 즉, 측정 대상간의 해당 속성의 양적인 차이를 수치로 비교할 수는 없기 때문이다. 이러한 문제점으로 인해 설문지에서는 서열척도를 이용하여 '전혀 그렇지 않다'는 1로, '그렇지 않다'는 2로, '보통이다'는 3으로, '그렇다'는 4로, '정말 그렇다'는 5로 점수화한 서열척도를 사용하였으며, 분당과 일산 이주 가구 두 집단간 평균점수간의 차이가 유의미한지에 대한 가설 검정은 이 항목에 대한 측정자료가 서열척도란 점에 유의하여 맨-휘트니(Mann-Whitney) U검정 방법을 사용하였다.
- 9) 맨-휘트니 검정이 두 표본집단간의 차이에 대한 유의성 검정에 이용되는데 비해 크루스칼-왈리스(Kruskal-Wallis) H검정은 3개의 집단 이상에서 그 차이점에 대한 유의성을 검정하는데 이용된다. 그래서 저·중·고가 하위주택시장 내 가구간의 거주지 선택 요인별 평균 점수간의 차이가 유의미한지에 대한 가설 검정은 측정자료가 서열척도인 점에 유의하여 크루스칼-왈리스 H검정을 하였다.
- 10) 이는 상위 주택계층에 속해 있는 가구들이 보다

주택정보에 대한 접근 기회가 많음을 시사하며, (주택)계층에 따른 주택정보 접근 기회의 차별성을 보여주는 예이다.

- 11) 예를 들면 동일한 주택유형과 평수의 주택일지라도 근린의 특성 즉, 주위환경이나 교통편의, 주거여건 등에 의해 주택가격은 상당히 다르게 평가되어짐을 쉽게 알 수 있다.
- 12) 95년 11월 1일 기준 서울시 전체 동수는 526개 동이며, 이 중 분석에 포함된 동수는 315개 동이고, 아파트가 전혀 없는 동수는 109개 동, 아파트 비율이 적거나 주택가격에 대한 정보가 미비해서 분석에서 제외된 동수는 102개 동이다.
- 13) 주택공급자는 거주지역의 특성에 따른 실수요와 이익률을 고려해서 공급할 주택의 규모 및 유형을 결정할 것이며, 주택수요자는 경제적 능력에 따른 주택기회와 함께 거주지역이 지니는 상징적 이미지와 부의 창출 효과 등을 고려한다.

文 獻

- 국토개발연구원, 1993, 수도권 신도시 건설에 따른 구이동 및 주거상태 변화에 관한 연구.
- 김정호·신석하, 1993, 신도시 건설이 서울주택가격에 미친 영향, 국토개발연구원.
- Adams, J.S., 1991, Housing submarkets in an American metropolis, in J.F. Hart(ed.), *Our Changing Cities*, The Johns Hopkins University Press, Baltimore and London, 108-126.
- Bassett, K. and Short, J., 1980, *Housing and Residential Structure: Alternative Approaches*, Routledge & Kegan Paul.
- Bourne, L.S., 1981, *The Geography of Housing*, A Halsted Press Book, V.H. Winston & Sons.
- Forrest, R., 1987, Spatial mobility, tenure mobility, and emerging social divisions in the UK housing market, *Environment and Planning A*, 19, 1611-1630.
- Knox, P.L., 1994, *Urban Social Geography: An Introduction*, 3rd ed., Longman Scientific & Technical.
- Palm, R., 1978, Spatial segmentation of the urban housing market, *Economic Geography*, 54(3), 210-221.