

# 자가 거주 가구와 임차가구의 주거이동 특성 비교\*

## A Comparative Study of Residential Mobility between Home-owning Households and Renting Households

울산대학교 주거환경학전공

교 수 양 세 화\*\*

울산대학교 생활과학연구소

연구교수 김 묘 정\*\*\*

Dept. of Housing and Interior Design, Ulsan Univ.

Professor : Yang, Se-Hwa

Research Institute of Human Ecology, Ulsan Univ.

Research Professor : Kim, Myo-Jung

---

### <Abstract>

The purpose of the study is to analyze the residential mobility effects and planning discrepancies of home-owning households and renting households. The data for the empirical analysis were collected from 248 units residing in Ulsan and were studied using descriptive statistics, chi-squared tests by cross-tabulation and multiple regressions. The majority of the households did not experience a change in types of housing structure or ownership after the residential mobility. However, the housing size increased after residential mobility, showing that most moves were due to the deficit of housing sizes. In terms of future mobility plans, there were significant differences between home-owning households and renting households. More than two-thirds of the renting households were willing to move within 2-4 years to obtain home ownership. On the other hand, most home-owning households were willing to move for housing size, education of the head, and investment purposes. Compared to the forty-four percent of the home-owning households, seventy-two percent of the renting households were willing to relocate, which shows the effects of unstable housing circumstances.

---

▲주요어(Key Words) : 자가 거주 가구(home-owning household), 임차가구(renting household), 주거이동(residential mobility)

### I. 서론

주택소유형태, 즉 자가 거주 가구나 혹은 임차 가구냐의 문제는 가구의 주거행태에 초점을 맞추는 미시적인 접근에서부터 주택정책에 이르는 거시적 차원에 이르기까지 매우 중요

한 영향력을 갖는 변수의 하나다. 이러한 이유로 주택소유형태에서 파생되는 제반 문제나 그 구체적인 영향력은 여러 관련 분야로부터 지속적인 관심을 받아왔다.

주거환경에 대한 평가와 이에 따른 주거만족도의 변화, 그리고 이사나 개조 등으로 전개되는 주거조절 진행 과정에서 주택소유형태가 갖는 영향력은 국내 및 국외의 많은 연구를 통해 검증된 바 있다. 이들 연구들이 제시하는 결과는 거의 일관적이다. 즉 자가 거주 가구와 임차 가구의 주거행태는 의미 있는 차이가 있다는 것과 임차 가구가 자가 가구에 비해 주거에

---

\* 본 연구는 2009년 울산대학교 학술연구비 지원을 받아 수행되었음.

\*\* 주 저 자 : 양세화 (E-mail : shyang@ulsan.ac.kr)

\*\*\* 교신저자 : 김묘정 (E-mail : finejung@ulsan.ac.kr)

대해 불만족하는 경우가 많고 이로 인해 더욱 빈번한 이사 경향을 보인다는 점 등이다. 임차 가구의 잦은 이사나 이와 관련된 주거상황 및 제약 요인 등은 개별 가구의 주거불안은 물론 나아가 주택시장의 혼란 같은 사회적 이슈를 야기할 수도 있어 중요하게 다루어지고 있다.

본 연구는 자가 거주 가구와 임차 가구가 경험한 주거이동 특성에 초점을 맞추고자 한다. 즉 주거이동에 따른 주거특성의 변화와 앞으로의 주거이동 계획을 가구의 제반 특성의 맥락에서 규명하고, 그 결과를 비교함으로써 두 집단 간에 어떠한 차이가 존재하는지, 그리고 이러한 차이를 유발하는 구체적인 설명 변수는 무엇인지 등을 심도 있게 다루고자 하는 것이 본 연구의 목적이다.

주택소유형태와 주거이동의 관계를 다룬 기존 연구들은 보편적으로 주택소유형태를 독립변인의 하나로 두고 그 영향력을 파악하는 데에 중점을 두어왔다. 본 연구는 단순히 주택소유형태의 영향력 유무나 정도를 분석하는 데에 그치지 않고 다른 변인들과의 관련성을 규명하고 이를 통해 주택소유형태에 따른 주거이동 행태를 보다 포괄적으로 파악함으로써 기존 연구들과의 차별성 및 의의를 찾고자 한다.

본 연구의 구체적인 목적은 다음과 같다.

- <연구목적 1> 국내 및 국외 문헌을 통해 가구의 주택소유형태가 주거이동에 미치는 영향을 정리한다.
- <연구목적 2> 실증자료를 이용하여 자가 거주 가구와 임차 가구의 주거이동 관련 특성을 분석, 규명한다.
- <연구목적 3> 주택소유형태에 따라 유의적인 차이를 보이는 주거이동 관련 특성의 주요 원인 및 대처방안 등을 모색해 본다.

## II. 선행연구 고찰

가구의 주택소유형태와 주거이동 간의 관계를 다룬 연구들은 접근방법 측면에서 크게 세 범주로 나누어 볼 수 있다. 첫째, 가장 일반적인 것으로 주택소유형태를 주거이동에 영향을 미치는 독립변인의 하나로 설정하고 분석하는 경우(양세화, 1998; 이성해·김철수, 1996; 조재순, 1992; Park, 1989 등)이다. 주거이동을 다룬 국내외 선행연구들의 상당수가 여기에 속한다. 전반적으로 자가 가구와 임차가구는 주거이동을 하는 목적이 다르고 이로 인해 주거이동 이후 주거특성에도 차이가 있음을 제시하고 있다. 둘째, 연구대상을 자가 가구만으로 또는 임차가구만으로 제한하고 각 집단의 주거이동 관련 특성을 분석하는 경우이다. 임차가구에 관한 연구(곽인숙, 1992; 김중구, 2001; 김준형·최막중, 2009 등)가 자가 가구 대상 연구(안종현, 2010; 이봉한·정창무, 2007; 신수영, 2010 등)에 비해

상대적으로 활발하다. 마지막은 주택소유형태를 자가 거주 가구와 임차가구로 대별하고 두 집단의 주거이동 특성을 함께 비교하는 연구인데 앞서 서술하였듯이 이 분야 연구는 미흡한 실정이다.

곽인숙(1992)은 임차 가구의 주거이동이 가정생활에 미치는 영향을 분석하였다. 임차 가구의 주거이동이 가족에게 부정적인 영향을 미칠 것이라는 가설과 달리 비교적 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으며 특히 주택소유를 위한 이사일 경우 더욱 그러한 것으로 결론내리고 있다. 임차가구의 보호를 위한 한 연구에서 김중구(2001)는 주거이동 특성을 주거서비스 소비실태와 함께 분석하였다. 분석결과에 따르면 임차가구는 열악하고 취약한 주거환경에 노출되는 경우가 많았으며 이들 중 약 10% 정도는 더욱 나쁜 주거환경으로 주거하향 이동을 하는 것으로 나타났다. 한편 임차가구는 지역의 높은 주택 가격으로 인해 다른 지역으로 주거이동을 하는 경우가 많으며, 단 비교적 소득이 높은 임차가구의 경우 지역 간 주거이동을 통해 주택구입을 실현하는 경향을 보였다(김준형·최막중, 2009).

자가 거주 가구의 잠재적 주거이동 요인을 분석한 이봉한과 정창무(2007)의 연구결과에 의하면 연령이 낮을수록, 기혼 자녀가 있을수록, 거주기간이 짧을수록, 월수입이 많을수록 그렇지 않은 가구에 비해 주거이동을 더욱 많이 계획하는 것으로 나타났다. 기혼자녀의 유무를 자녀 결혼에 따른 가족구성원의 변화로 해석하고 이를 잠재적 주거이동 계획과 연계시킨 점은 의미가 있다. 한편 최근에 발표된 두 연구는 처음 자가 거주 가구가 된 가구들을 대상으로 이루어졌다는 점에서 공통점을 갖지만 접근 방법과 결론은 차이를 보인다. 계량적 접근을 시도한 안종현(2010)은 가구생애주기 단계에 따라 자가 가구의 특성이 차이가 있으며 가구의 경제 상황, 학력, 지역주택가격 등이 연관이 있음을 시사하였다. 이에 반해 질적 접근을 시도한 신수영(2010)은 주거이동을 통해 생애 처음 자가 거주 가구가 되는 개인의 과정적 맥락을 코호트 간 비교에 입각하여 규명하였다. 자가 소유를 중심으로 한 연령대별 집단분석, 주거이동에 영향을 미치는 사회상황과 이에 역동적으로 상호작용하는 개별 가구나 개인의 주관성 등을 생애사적 접근을 통해 분석하였다는 점은 기존의 연구들과 차별된다. 이 연구는 자가 거주에 대한 우리 사회의 집단주의적 가치가 젊은 세대를 중심으로 변화하고 있으며 이에 대한 주택 정책과 시장의 대응을 제안하고 있다.

주택소유형태가 주거이동을 포함하는 가구의 주거조절행태 연구에서 중요한 변수로 고려되는 것은 단순한 주택소유여부의 문제보다는 그 이면에 내포되어있는 사회적 또는 계층적 함의 때문으로 볼 수 있다. 잘 알려진 Rex와 Moore(1967), Ineichen(1972) 등은 주택소유형태를 통해 주거지 분화현상을 설명하거나 또는 계층별 생활양식을 비교하고 있다. 이는 주택

소유형태가 계층의 차이를 반영하고 이를 통해 많은 사회현상에 대한 규명 및 문제해결에 활용될 수 있는 중요한 변수임을 시사한다.

### III. 연구방법

#### 1. 조사대상 및 조사방법

본 연구의 목적을 수행하기 위한 실증분석 자료는 2007년 7월에 입주가 시작된 울산시 소재 아파트 거주 가구를 대상으로 하였으며 설문조사를 통해 자료를 수집하였다. 조사대상 가구는 연구목적의 특성상 조사시점을 기준으로 최근 1년 이내에 주거이동을 경험한 가구로 제한하여 선정하였다. 조사를 위한 신규아파트는 모두 7개 단지였다. 조사는 자기기입식 설문지를 사용하였으며 자료수집은 2008년 7월과 8월에 걸쳐 이루어졌다. 최종적으로 자료분석에 사용된 사례는 자가 198 가구와 임차 50가구로 모두 248가구이다.

#### 2. 측정도구 및 자료분석

측정도구인 설문지의 내용은 다음과 같이 구성하였다. 가구의 인구학적 및 사회경제적 특성은 가족수, 가족생활주기, 결혼기간, 월평균소득, 가장의 연령, 가장의 직업, 가장의 학력을 조사하였다. 현재 거주하고 있는 주거의 특성에는 주택소유형태, 주택면적, 방 수, 거주 층수, 주택가격, 주택 구입자금 등을 묻는 문항으로 구성하였다. 현 주거로 이사 오기 직전에 거주하였던 주거의 특성에는 주택유형, 주택소유형태, 주택면적, 방 수, 주택가격(매도가격), 주택 구입자금 등을 포함하였고, 미래 주거계획은 주거이동 계획유무, 예정 주거이동 시기, 주거이동 시 고려사항, 주거이동 계획 이유, 주택유형, 주택규모를 묻는 문항으로 구성하였다. 주거이동에 의한 주거특성의 변화를 알아보기 위한 주택면적의 증감, 방수의 증감, 주택가격 및 전세보증금의 증감 등은 수집된 자료를 토대로 수치화를 거쳐 리코딩하였다. 수집된 자료는 SPSS 12.0 program을 이용하였으며 빈도분석, 기술통계 분석, 교차분석, 회귀분석을 실시하였다. 특히 교차분석에서는 집단별 인구학적·사회경제적 특성, 현 주거특성, 이전 주거특성의 비교는 물론 주거이동에 의한 주거특성 변화를 비교하고 검토하였다.

### IV. 자가 거주 가구와 임차가구의 주거이동 특성 비교

#### 1. 조사대상 가구의 인구학적·사회경제적 특성

조사대상 가구의 인구학적·사회경제적 특성은 <표 1>과 같다. 전체 조사대상 가구의 60.9%가 4인 이상 가족이었으며 가족생활주기는 비교적 고른 분포를 보였다. 약 40% 이상이 결혼한 지 15년 이상 된 가구들이며 53.6%가 월평균 소득이 300-500만원 미만, 4, 50대 가장이 50%를 차지하였다. 가장의 직업은 판매·서비스·생산직 종사자가 47.3%로 가장 많았고 학력은 63.8%가 전문대학 졸업 이상의 학력을 가지고 있었다.

교차분석을 통한  $\chi^2$ 검증 결과, 자가 거주 가구와 임차가구 두 집단은 분석에 포함된 가구 특성 모두에서 유의적인 차이를 보이는 것으로 나타났다. 자가 거주 가구는 가족수가 4명 이상인 경우가 65.7%를 차지하였지만 임차가구는 42%로 차이를 보였다. 가족생활주기는 자가 가구의 경우 과반수에 달하는 56.6%가 중학교 재학 이상의 자녀를 두었지만 임차가구는 56%가 가족형성 및 육아기에 속하였으며 이는 결혼기간에서도 재확인되었다. 한편 월평균 소득 500만원 이상인 비율이 자가 가구는 31.4%인 반면 임차가구는 14.3%에 불과하여 격차를 보였다. 가장의 연령은 자가 가구의 약 69%가 40대 이상인 반면 임차가구는 12%만이 여기에 속했고, 자가 가구의 가장은 전문직과 자영업에 종사하는 비율(34.2%)이 3분의 1정도이지만 임차가구는 14%에 불과하였다. 반면 가장의 학력은 임차가구 집단이 더 높은 것으로 나타났다.

요약하면 어린 자녀가 있는 젊은 가구, 월평균 소득이 낮은 가구, 가장이 판매서비스 및 생산직이나 사무직에 종사하는 가구가 경제적 제약 등에 의해 임차가구로 현 주거에 이사해왔음을 알 수 있다. 자가 거주 가구에 비해 임차가구 가장의 학력이 상대적으로 높은 것은 점차 높아진 대학 진학률과 젊은 연령대 가장의 비율이 높은 것에 기인하는 것으로 보아야 할 것이다.

#### 2. 자가가구와 임차가구의 주거이동 특성 비교

##### (1) 주거이동에 의한 주거특성의 변화

주거이동에 의한 주거특성의 변화를 비교하기 위해 현 주거와 이전 주거의 특성과 이 둘 간의 변화를 분석하였다. 현 주거의 특성은 <표 2>와 같다. 자가 거주 가구의 경우 78.8%가 면적 99m<sup>2</sup> 이상에 거주하며, 4개 이상의 방을 가진 비율도 19.8%에 달하였다. 약 75.1%는 주택구매를 위해 여러 유형의 대출을 이용하고 있었으며 67.2%가 3회 이상의 주거이동을 경험한 것으로 나타났다. 한편 임차가구는 면적 99m<sup>2</sup> 이상에 거주하는 비율이 72%이며 94%가 방 3개, 54%가 순수 자기자금

&lt;표 1&gt; 조사대상 가구의 인구학적·사회경제적 특성

n=248 (명, %)

구 분	자 가	입 차	계	df	$\chi^2$	
가족수	2명 이하	21( 10.6)	5( 10.0)	26( 10.5)	2	10.15*
	3명	47( 23.7)	24( 48.0)	71( 28.6)		
	4명 이상	130( 65.7)	21( 42.0)	151( 60.9)		
	계	198(100.0)	50(100.0)	248(100.0)		
가족생활주기	가족형성·육아기	39( 19.7)	28( 56.0)	67( 29.4)	3	37.45***
	초등교육기	47( 23.7)	15( 30.0)	62( 27.2)		
	중등교육기	56( 28.3)	-	56( 24.6)		
	성인기·결혼기	56( 28.3)	7( 14.0)	66( 28.9)		
계	198(100.0)	50(100.0)	248(100.0)			
결혼기간	5년 미만	26( 13.1)	21( 42.0)	47( 19.0)	3	41.74***
	5-15년	72( 36.4)	27( 54.0)	99( 39.9)		
	15-25년	76( 38.4)	1( 2.0)	77( 31.0)		
	25년 이상	24( 12.1)	1( 2.0)	25( 10.0)		
계	198(100.0)	50(100.0)	248(100.0)			
월평균소득	300만원 미만	33( 17.6)	11( 22.4)	44( 18.6)	3	8.28*
	300-400만원	50( 26.6)	21( 42.9)	71( 30.0)		
	400-500만원	46( 24.5)	10( 20.4)	56( 23.6)		
	500만원 이상	59( 31.4)	7( 14.3)	66( 27.8)		
계	188(100.0)	49(100.0)	237(100.0)			
가장의 연령	30대 이하	74( 40.1)	44( 88.0)	121( 50.0)	2	37.17***
	40대	79( 41.1)	6( 12.0)	85( 35.1)		
	50대 이상	36( 18.8)	-	36( 14.9)		
	계	189(100.0)	50(100.0)	242(100.0)		
가장의 직업	판매/서비스/생산직	87( 45.1)	28( 56.0)	115( 47.3)	3	7.95*
	사무관리직	40( 20.7)	15( 30.0)	55( 22.6)		
	전문직	32( 16.6)	3( 6.0)	35( 14.4)		
	자영업	34( 17.6)	4( 8.0)	38( 15.6)		
계	193(100.0)	50(100.0)	243(100.0)			
가장의 학력	고졸 이하	83( 42.8)	5( 10.2)	88( 36.2)	2	18.09***
	전문대졸	33( 17.0)	12( 24.5)	45( 18.5)		
	대졸 이상	78( 40.2)	32( 65.3)	110( 45.3)		
	계	194(100.0)	49(100.0)	243(100.0)		

\*p&lt;.05, \*\*p&lt;.01, \*\*\*p&lt;.001

&lt;표 2&gt; 자가 거주 가구와 임차가구의 현 주거특성

n=248 (명, %)

구 분	자 가	임 차	계	df	$\chi^2$	
주택면적	66-98m <sup>2</sup>	42( 21.2)	14( 28.0)	56( 22.6)	2	7.59*
	99-131m <sup>2</sup>	116( 58.6)	34( 68.0)	150( 60.5)		
	132m <sup>2</sup> 이상	40( 20.2)	2( 4.0)	42( 16.9)		
	계	198(100.0)	50(100.0)	248(100.0)		
방 수	2개	5( 2.5)	1( 2.0)	6( 2.4)	2	7.36*
	3개	153( 77.7)	47( 94.0)	200( 81.0)		
	4개 이상	39( 19.8)	2( 4.0)	41( 16.6)		
	계	197(100.0)	50(100.0)	247(100.0)		
주택자금원	순수자기자금	48( 24.9)	26( 54.2)	74( 30.7)	3	15.62**
	자기자금+친인척	10( 5.2)	2( 4.2)	12( 5.0)		
	자기자금+대출	123( 63.7)	18( 37.5)	141( 58.5)		
	자기자금+친인척+대출	12( 6.2)	2( 4.2)	14( 5.8)		
계	193(100.0)	48(100.0)	241(100.0)			
주거이동 횟수	1회 이하	32( 16.2)	18( 36.0)	50( 19.9)	3	16.06**
	2회	33( 16.7)	7( 14.0)	40( 15.9)		
	3회	51( 25.8)	17( 34.0)	68( 27.1)		
	4회 이상	82( 41.4)	8( 16.0)	90( 37.1)		
계	198(100.0)	50(100.0)	248(100.0)			

\*p&lt;.05, \*\*p&lt;.01, \*\*\*p&lt;.001

으로 전세비용을 충당하였다고 답하였다. 주거이동 횟수는 3회 이상인 경우가 50%였다. 자가 가구와 임차가구 두 집단 간의 유의적인 차이는 면적, 방수, 주택자금원, 주거이동 횟수에서 나타났다. 즉 임차가구에 비해 자가 거주 가구가 넓은 면적의 주거에 거주하는 비율이 높았고 이와 연계하여 방 4개 이상을 사용하고 있는 비율도 높았다. 자금 조달에 있어서는 그 규모로 인해 자가 가구에 비해 임차가구의 순수 자기자금 충당 비율이 높았다. 주거이동 횟수에 있어서는 자가 가구가 훨씬 많은 이사를 경험한 것으로 나타났다.

<표 3>은 현재 아파트로 이사를 하기 직전 주거의 특성을 요약한 것이다. 자가 가구는 70% 이상이 자기 소유의 아파트에 거주한 것으로 나타났으며 약 47%는 99m<sup>2</sup> 이상 면적의 주거에, 그리고 약 80%는 방 3개 이상을 사용하였다고 답하였다. 이들 중 이전에도 자가에 거주하였던 가구의 약 58%는 1억5천 이상의 주택에 거주하였으며 임차였던 경우는 약 3분의 2가

1억 미만의 전세보증금을 지불했던 것으로 나타났다. 한편 임차 가구의 이전 주거 특성은 자가 가구와는 차이를 보인다. 이들 중 약 40%가 아파트가 아닌 주거에 거주하였으며 76%가 임차였다고 답하였다. 또한 약 23%만이 99m<sup>2</sup> 이상 주거에, 그리고 38.3%는 방이 2개인 주거에 거주하였다고 답하였으며, 이전 주거가 자가였던 경우 약 40%는 1억5천 미만, 임차였던 경우 약 90%가 전세보증금 1억 미만의 주택에 거주한 것으로 조사되었다. 이전 주거 특성 중 주택소유형태, 면적, 방수는 두 집단 간의 유의적인 차이를 보였다. 즉 임차가구는 자가 가구에 비해 이전 주택에서도 임차 상태로 작은 집에 거주하였던 경향이 두드러짐을 알 수 있다.

이를 토대로 자가 가구와 임차가구가 얻은 주거이동에 의한 주거특성의 변화를 분석, 비교해보면 <표 4>와 같다. 주택소유 여부에 상관없이 조사대상 가구의 약 15%는 아파트가 아닌 다른 주택유형으로부터 아파트로 이사를 했으며, 약 83%는

<표 3> 자가 거주 가구와 임차가구의 이전 주거특성

n=248 (명, %)

구 분	자 가	임 차	계	df	$\chi^2$	
주택유형	단독주택	18( 9.2)	4( 8.5)	22( 9.1)	-	-
	연립주택	24( 12.2)	11( 23.4)	35( 14.4)		
	아파트	148( 75.5)	28( 59.6)	176( 72.4)		
	다가구주택	6( 3.1)	4( 8.5)	10( 4.1)		
	계	196(100.0)	47(100.0)	243(100.0)		
소유형태	자가	142( 71.7)	12( 24.0)	154( 61.4)	1	38.62***
	임차	56( 28.3)	38( 76.0)	94( 38.6)		
	계	198(100.0)	50(100.0)	248(100.0)		
주택면적	66m <sup>2</sup> 미만	15( 8.2)	9( 20.9)	24( 10.6)	3	12.73**
	66-98m <sup>2</sup>	81( 44.3)	24( 55.8)	105( 46.5)		
	99-131m <sup>2</sup>	82( 44.8)	8( 18.6)	90( 39.8)		
	132m <sup>2</sup> 이상	5( 2.7)	2( 4.7)	7( 3.1)		
	계	183(100.0)	43(100.0)	226(100.0)		
방수	2개	38( 20.1)	18( 38.3)	56( 23.7)	2	9.28*
	3개	146( 77.2)	26( 55.3)	172( 72.9)		
	4개 이상	5( 2.6)	3( 6.4)	8( 3.4)		
	계	189(100.0)	47(100.0)	236(100.0)		
주택가격	1억 미만	33( 24.6)	2( 16.7)	35( 23.8)	-	-
	1억-1억5천	23( 17.2)	4( 33.3)	27( 18.4)		
	1억5천-2억	27( 20.1)	1( 8.3)	28( 19.0)		
	2억-2억5천	26( 19.4)	2( 16.7)	38( 25.9)		
	2억5천 이상	25( 18.7)	3( 25.0)	19( 12.9)		
	계	134(100.0)	12(100.0)	147(100.0)		
임차보증금	5천만원 미만	10( 24.4)	3( 12.5)	13( 20.0)	-	-
	5천-1억	21( 51.2)	18( 75.0)	39( 60.0)		
	1억 이상	10( 24.4)	3( 12.5)	13( 20.0)		
	계	41(100.0)	24(100.0)	65(100.0)		

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

&lt;표 4&gt; 자가 거주 가구와 임차가구의 주거이동에 의한 주거특성의 변화

n=248 (명, %)

구분	자 가	임 차	계
주택유형	단독/다가구 → 공동	8(17.0)	32(13.2)
	공동 → 공동	39(83.0)	211(86.8)
	계	47(100.0)	243(100.0)
주택소유형태	임차 → 자가	-	56(22.6)
	동일	38(76.0)	180(72.6)
	자가 → 임차	12(24.0)	12( 4.8)
	계	50(100.0)	248(100.0)
주택면적	증가	39(90.7)	186(82.7)
	동일	-	11( 4.9)
	감소	4(9.3)	28(12.4)
	계	43(100.0)	225(100.0)
방수	증가	19(40.4)	91(38.7)
	동일	24(51.1)	135(57.4)
	감소	4(8.5)	9(3.8)
	계	47(100.0)	235(100.0)
주택가격 (자가)주	증가	-	117(90.7)
	동일	-	4(3.1)
	감소	-	8(6.2)
	계	-	129(100.0)
전세보증금 (임차) <sup>*)</sup>	증가	19(82.6)	19(82.6)
	동일	-	-
	감소	4(17.4)	4(17.4)
	계	23(100.0)	23(100.0)

\*p&lt;.05, \*\*p&lt;.01, \*\*\*p&lt;.001

주) 자가 가구의 주택가격 변화는 이전주택과 현 주택이 모두 자가인 경우(n=142)이며, 임차가구의 전세보증금은 이전주택과 현 주택이 모두 임차인 경우(n=38)에만 해당한다.

주택규모가 증가하였고 약 4%만이 방수가 감소하였다고 답하였다. 또한 자가 가구와 임차가구의 주택 가격이나 전세보증금은 80% 이상이 증가하였다고 답해 주거이동 이후 전반적으로 주택규모를 포함한 주거의 질이 향상되었음을 시사한다. 한편 주택소유형태에 있어서는 약 73%는 자가에서 자가, 또는 임차에서 임차로 평행 이동을 하였으나, 자가 가구의 28.3%는 임차에서 자가로 상향 이동을, 임차가구의 24%는 자가에서 임차로 하향 이동을 한 것으로 나타났다. 이는 자가나 임차나에 따라 경험한 주거특성의 변화는 분석에 포함된 주거특성 모두에서 거의 유사한 패턴을 보이는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 주택소유형태에 따라 달라지는 주거상황과 이로 인해 주거이동 과정이 다르게 전개될 수 있다는 기존의 관련 문헌(Morris & Winter, 1978; 이경희 등, 1993)들과는 다소 차이가 있다.

## (2) 향후 주거이동 계획

자가 거주가구와 임차가구의 앞으로의 주거이동 계획을 비교하기 위해 관련 특성별로 교차분석을 하고 이에 대해  $\chi^2$

검증을 실시하였다(<표 5> 참조). 전체 가구 가운데 약 절반 정도인 123 가구가 앞으로 주거이동계획이 있다고 응답하였고 이들을 중심으로 계획하고 있는 이사 예정시기와 이유, 이사 시 고려사항, 주택면적과 유형 등을 구체적으로 살펴보았다. 임차가구의 72%는 향후 주거이동 계획이 있다고 답해 자가 가구(43.6%)와 비교적 큰 차이를 보였다. 예정 주거이동 시기에 있어서는 임차가구의 77.8%는 2-4년 이내에 주거이동을 계획하고 있는 반면, 자가 거주 가구는 2-4년 이내가 52.9%, 5년 이후가 47.1%라고 답해 주거이동 계획을 다소 멀리 잡고 있었다.

자가 가구는 자녀의 교육(37.5%)이나 넓은 집에 거주(22.2%)하기 위해 주거이동을 희망하는 비율이 높은 반면 임차가구는 주택소유(56.3%)나 계약기간 만료(21.9%)로 인해 주거이동을 계획하고 있다고 답해 주거이동의 이유에 있어 뚜렷한 차이를 보였다. 한편 두 집단 모두에게 자녀의 교육환경과 주택유형은 주거이동 시 가장 중요하게 고려하는 사항이었으며, 자가 가구는 재산증식(15.9%)과 편리한 생활여건(11.0%)

<표 5> 자가 거주 가구와 임차가구의 향후 주거이동 계획

n=248 (명, %)

구 분		자 가	임 차	계	df	$\chi^2$
이사 계획유무	있다	85( 43.6)	36( 72.0)	123( 49.6)	1	12.85**
	없다	110( 56.4)	14( 28.0)	125( 50.4)		
	계	195(100.0)	50(100.0)	248(100.0)		
이사 예정시기	2년 이내	-	3( 8.3)	3( 2.4)	2	17.15**
	2-4년	45( 52.9)	28( 77.8)	74( 60.2)		
	5년 이후	40( 47.1)	5( 13.9)	46( 37.4)		
	계	85(100.0)	36(100.0)	123(100.0)		
이사 계획이유	유지보수비	2( 2.8)	1( 3.1)	3( 2.8)	9	77.88**
	계약기간	-	7( 21.9)	8( 7.5)		
	내집소유	-	18( 56.3)	18( 17.0)		
	넓은집 거주	16( 22.2)	1( 3.1)	17( 16.0)		
	편의시설	1( 1.4)	1( 3.1)	2( 1.9)		
	주변환경	2( 2.8)	1( 3.1)	3( 2.8)		
	투자가치	13( 18.1)	1( 3.1)	14( 13.2)		
	자녀교육	27( 37.5)	2( 6.3)	30( 28.3)		
	직장	4( 5.6)	-	4( 3.8)		
	기타	7( 9.7)	-	7( 6.6)		
계	72(100.0)	32(100.0)	104(100.0)			
이사 시 고려사항	주택유형	12( 14.6)	9( 25.0)	21( 17.5)	8	17.7†
	소유형태	4( 4.9)	7( 19.4)	11( 9.2)		
	주거의질	3( 3.7)	3( 8.3)	6( 5.0)		
	규모	3( 3.7)	-	3( 2.5)		
	거주지역	6( 7.3)	3( 8.3)	9( 7.5)		
	재산증식	13( 15.9)	-	14( 11.7)		
	통근(학)편리	3( 3.7)	2( 5.6)	5( 4.2)		
	교육환경	29( 35.4)	11( 30.6)	41( 34.2)		
	편리한 생활여건	9( 11.0)	1( 2.8)	10( 8.3)		
	계	82(100.0)	36(100.0)	120(100.0)		
주택면적	66-98m <sup>2</sup>	-	2( 6.3)	2( 2.3)	2	13.70*
	99-131m <sup>2</sup>	18( 33.3)	21( 65.6)	39( 45.3)		
	132m <sup>2</sup> 이상	36( 66.7)	9( 28.1)	45( 52.3)		
	계	54(100.0)	32(100.0)	86(100.0)		
주택유형	도시단독주택	6( 7.2)	1( 2.9)	8( 6.7)	4	9.9†
	전원주택	18( 21.7)	1( 2.9)	19( 15.8)		
	다가구주택	3( 3.6)	-	3( 2.5)		
	연립/빌라	1( 1.2)	1( 2.9)	2( 1.7)		
	아파트	55( 66.3)	32( 91.4)	88( 73.3)		
계	83(100.0)	35(100.0)	120(100.0)			

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

을, 그리고 임차가구는 소유형태(19.4)를 추가적으로 중요한 사항으로 생각하고 있었다.

주택 면적과 관련하여 자가 가구는 66.7%가 132m<sup>2</sup> 이상의 다소 넓은 주택으로의 주거이동을 계획하고 있지만, 임차가구의 65.6%는 99-131m<sup>2</sup> 규모의 주택을 계획하고 있어 의미 있는 차이를 보였다. 한편 자가 거주여부에 상관없이 두 집단 모두 앞으로 이사를 원하는 주택의 유형으로 아파트를 꼽았으며 특히 임차가구의 경우 91.4%가 여기에 해당하였다. 자가 가구

의 5분의 1에 해당하는 21%는 앞으로 전원주택으로의 주거이동을 고려한다고 답하였다. 이는 최근 은퇴를 전후한 일부 중장년층 가구들 사이에서 나타나고 있는 전원주택에 대한 선호(전남일 외, 2009) 경향을 본 연구의 분석 결과도 지지한다고 볼 수 있다.

자가 거주 가구와 임차가구의 주거이동 계획에 영향을 미치는 요인을 규명하기 위하여 다중회귀분석을 시도하였다(<표 6>참조). 분석에 앞서 회귀모델에 투입된 독립변인들 간의

&lt;표 6&gt; 자가 거주 가구와 임차 가구의 주거이동 계획 다중회귀분석

독립변인	자가 거주 가구			임차 가구		
	B	Beta	t-value	B	Beta	t-value
가장의 연령 :						
30대 이하	-.245	-.242	-1.881	-.288	-.283	-3.308**
40대	-.021	-.021	-.192	-	-	-
가족수	.081	.160	2.083*	.069	.097	1.130
소득 :						
400만원 미만	-.248	-.249	-2.589*	-.303	-.303	-3.241**
400만원-500만원 미만	-.076	-.065	-.730	-.151	-.129	-1.490
가장의 학력 :						
(전문)대졸 이상	.032	.032	.338	.077	.069	.784
가장의 직업 :						
판매/서비스/생산직	-.032	-.039	-.353	-.053	-.053	-.458
사무관리직	-.276	-.227	-2.176*	-.289	-.249	-2.154*
전문직	-.078	-.059	-.583	-.162	-.119	-1.163
주거이동 횟수	-.056	-.197	-2.254*	-.059	-.191	-2.205*
주택자금 대출 여부 :						
대출 없음	.033	.029	.369	.004	.004	.057
	상수 = 1.739			상수 = 1.823		
	R <sup>2</sup> = .154			R <sup>2</sup> = .180		
	d.f. = 11			d.f. = 10		
	F = 2.615**			F = 3.782***		

\*p&lt;.05, \*\*p&lt;.01, \*\*\*p&lt;.001

※ 본 회귀분석에서 가변인(dummy variable)을 사용한 경우, 각 변인에 대한 비교집단(reference group)은 다음과 같음. 가장의 연령(자가는 50대 이상, 임차는 40대 이상), 소득(500만원 이상), 가장의 학력(고졸 이하), 가장의 직업(자영업), 주택자금 대출여부(대출 있음).

다중공선성을 검토하기 위해 VIF(분산팽창계수)와 Tolerance(공차한계)를 산출하였다. 그 결과 모든 독립변인들의 VIF값은 10미만으로 나타나 다중공선성의 문제는 없는 것으로 간주하였다. 본 회귀모델이 종속변인인 자가 가구의 주거이동 계획 변량에 대한 설명력은 15.4%이다( $R^2=.154$ ). 자가 가구의 주거이동 계획에 유의적인 영향을 미치는 변인은 가족수, 월평균소득(400만원 미만), 가장의 직업(사무관리직), 이사횟수이다. 즉 가족수가 많을수록, 월평균소득이 400만원 미만인 경우보다 500만원 이상일수록, 가장의 직업이 사무관리직보다 자영업일수록, 그리고 주거이동 횟수가 적을수록 주거이동을 계획하는 경향이 강한 것으로 나타났다.

임차가구의 주거이동 계획에 유의적인 영향을 미치는 변인은 가장의 연령(30대 이하), 월평균소득(400만원 미만), 가장의 직업(사무관리직), 주거이동 횟수이다. 가장의 연령이 30대 이하인 젊은 가구보다 40대 이상일수록, 월평균소득이 400만원 미만인 경우보다 500만원 이상일수록, 가장의 직업이 사무관리직보다 자영업일수록, 주거이동 횟수가 적을수록 향후 주거이동 계획을 더욱 많이 하고 있음을 알 수 있다. 본 회귀모델에 포함된 독립변인들의 임차 가구의 주거이동 계획 변량에 대한 설명력은 18%이다( $R^2=.180$ ).

## V. 요약 및 결론

본 연구는 울산시 소재 신규 아파트단지에서 거주하는 가구를 현 주택의 소유형태에 따라 자가 거주 가구와 임차가구로 대별하고 이 두 집단이 경험한 주거이동에 의한 주거특성의 변화와 앞으로의 주거이동 계획을 비교, 분석하였다. 분석 결과에 대한 요약과 결론은 다음과 같다.

첫째, 주거이동에 의한 주거특성의 변화 및 계획의 비교에 앞서 두 집단별 가구 특성을 인구학적 및 사회경제적 특성을 중심으로 간략히 살펴보았다. 두 집단은 가구 특성에 있어 의미 있는 차이를 보였다. 자가 거주 가구는 학령기 자녀를 둔 중장년층 가구들로서 가장은 비교적 높은 월평균 소득의 전문직이나 자영업 종사자가 많았다. 이에 반해 임차가구는 전반적으로 신혼 내지 어린 자녀를 둔 젊은 가구들이며 소득은 상대적으로 낮은 편이다.

둘째, 본 연구의 주목적 중 하나인 주택소유형태에 따른 주거이동에 의한 주거특성의 변화 비교는 분석결과 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 두 집단이 현 주거로의 이사를 통해 얻은 주거특성의 변화는 분석에 포함된 주거특성 모두에서 거의 유사한 패턴을 보였다. 이는 주택소유형태가 주거이동에 영향을 미치는 주요 변수의 하나라는 기존 이론이나 국내의



선행연구들을 고려할 때 의외의 결과이다. 그러나 자가 거주 여부에 상관없이 공통적으로 이전 집보다 규모가 커지고 방수가 늘어났으며 주택가격이나 전세보증금을 더욱 많이 지불한 것으로 보아 주거이동 이후 주거의 질은 전반적으로 향상된 것을 알 수 있다. 단 주택소유형태의 변화에 있어 임차가구의 70%는 자가 구입을 실현하지 못하고 여전히 임차 상태를 지속하고 있으며 나머지 30%는 자가에서 임차로 하향 이동을 한 것으로 나타났다. 이는 임차가구의 상당수를 경제력이 취약한 젊은 가구들이 차지하고 있는 본 조사대상의 특성을 고려할 때 현재의 제약 상황에서 젊은 가구들은 자가 거주보다 아파트나 더 큰 규모의 주택에 가족규모를 우선 적용하였음을 짐작할 수 있다.

셋째, 주거이동 계획은 자가 가구나 임차가구나에 따라 다른 양상으로 나타났다. 이사계획을 가진 자가 가구의 경우 5년 이상의 시간적 여유를 갖고 132m<sup>2</sup> 이상의 주택으로 규모를 늘려서 또는 재산증식이나 자녀 교육을 위해 이사를 계획하고 있다고 하였다. 임차가구는 자가 가구보다 이사를 계획하는 비율이 훨씬 높았고 향후 2-4년 이내에 이사를 하되 이들 중 56.3%는 내 집 마련이 이사를 하는 주된 이유라고 답하였으며 99-131m<sup>2</sup> 정도의 주택으로 이사를 계획하였다. 자가 거주 여부에 상관없이 두 집단 모두 앞으로 이사를 할 주택유형으로는 아파트를 생각하는 비율이 높았고 특히 임차 가구는 90% 이상이 여기에 해당하여 아파트를 주거규모로 생각하는 우리 사회의 규범이 재확인되었다. 단 자가 가구의 3분의 1은 아파트가 아닌 주택유형으로 이사를 계획하였으며 이들 대다수는 도시단독주택이나 전원주택을 희망하였다. 이는 중장년층 가구가 자가 가구의 다수를 차지하는 조사대상의 특성을 감안할 때 은퇴기 이후 가구를 위한 주택시장의 대비를 시사한다.

넷째, 주택소유형태 별 주거이동 계획에 영향을 미치는 가구 특성을 분석, 비교해본 결과 가족수와 가장의 연령을 제외하고는 큰 차이가 없었다. 자가나 임차나에 관계없이 고소득, 자영업 종사 가구, 이사횟수가 적은 가구가 향후 주거이동을 더욱 많이 계획하고 있는 것으로 나타났다. 더불어 가족수가 많은 자가 가구와 가장의 연령이 30대 이하보다 40대 이상의 임차가구가 주거이동을 더욱 많이 고려하고 있었다.

주택소유형태에 따른 가구의 주거이동 행태는 주택시장 상황이나 관련 주택정책 입안 등과 맞물리면서 사회문제를 야기할 가능성이 매우 큰 요인의 하나이다. 현재 급등하고 있는 전세가격과 전세 시스템의 불안정, 이로 인한 임차 가구의 주거불안은 그 좋은 예로 볼 수 있다. 본 연구의 결과 자가 가구와 임차가구의 주거이동 계획은 명백한 차이가 있는 것으로 나타났지만 주거이동을 통해 얻은 주거특성의 변화에 있어서는 두드러진 차이가 없었다. 이는 자가 가구와 임차가구의 주거이동에 의한 주거특성의 변화를 비교함에 있어 본 연구에 사용된 실증자료의 한계로 인해 나타난 결과로 볼 수 있다.

즉 주거의 특성 중 주택의 유형과 소유형태, 규모와 방의 개수 등 제한된 특성만을 분석에 포함하였으며 더불어 각 집단의 주거에 대한 규범이나 선호, 이에 따른 결합과 주관적인 만족도 등이 배제된 상황에서 이전 주거상황과 현 주거상황에 대한 객관적 자료만으로 주거이동에 의한 주거특성의 변화를 비교함으로써 나타난 결과이기 때문이다. 한편 실증자료의 한계와 함께 본 연구에서 제기할 수 있는 또 다른 제언은 주택소유형태의 분류와 관련된 것이다. 본 연구에서는 통상적인 방법에 따라 자가와 임차로 양분하였지만 제반 상황으로 인해 자가를 소유함에도 불구하고 다른 집에서 임차를 하고 있는 특수 상황의 가구가 상당수 존재하고 있는 것이 현실이다. 분석결과의 해석에 있어 오류를 막고 정확성을 높이기 위해 이들 집단에 대한 조작성 고려나 또는 이들만을 대상으로 한 별도의 연구를 제안한다.

보다 나은 주거환경의 획득과 주거안정이라는 궁극적인 목표는 동일하겠지만 자가나 임차나에 따라 가구의 제반 특성과 제약 조건이 다르고 주거이동의 목적이나 주거특성의 변화가 차이가 있다는 기존 이론(Morris & Winter, 1978)은 무리가 없다고 본다. 자가 거주 가구와 임차가구가 주거이동을 진행하는 과정 전반에 대한 심도 있는 비교 연구를 위해 각 집단별 주거조절 과정을 다루는 포괄적인 연구를 제안한다.

【참 고 문 헌】

곽인숙(1992). 임차가구의 주거이동이 가정생활에 미치는 영향. **우석대학교 논문집**, 14(2), 103-116.

김종구(2001). **전·월세 임차인 보호에 관한 연구**. 한국소비자보호원.

김준형·최막중(2009). 지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향. **국토계획**, 44(4), 109-118.

김혜정(1992). **주거이동 주기 모형에 관한 연구**. 연세대학교 대학원 석사학위논문.

김혜영(1991). **가족형성 및 미취학기 가구의 주거이동 성향에 관한 연구**. 중앙대학교 대학원 석사학위논문.

박남희(1995). **신도시로 이주한 거주자의 주거수준과 주거만족도 변화**. 연세대학교 대학원 박사학위논문.

신수영(2010). **기혼가구의 생애 첫 주택 소유 과정에 관한 코호트 비교 연구**. 연세대학교 대학원 박사학위논문.

안종현(2010). **가구생애주기에 따른 첫 주택구매 결정요인에 관한 연구**. 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.

양세화(1998). 울산시 거주가구의 주거이동 효과 분석. **주택연구**, 6(2), 87-105.

양현정(2003). **신도시 아파트 거주가구의 근린환경만족도와 주거이동 계획에 관한 연구**. 한양대학교 대학원 석사학위

논문.

- 윤복자(1992). 도시 저소득층 가구의 주거이동 성향에 관한 분석. **생활과학논집**, 6, 129-142.
- 윤복자·박남희·진미운(1997). 신도시 거주자의 주거이동 효과에 대한 분석. **한국주거학회논문집**, 8(1), 49-56.
- 이경희·윤정숙·홍형욱(1993). **주거학개설**. 문운당.
- 이봉한·정창무(2007). 수도권 지역 자가주택 거주 가구의 이주 요인에 대한 분석. **대한국토도시계획학회 2007추계 정기 학술대회논문집**, 1307-1313.
- 이성해·김철수(1996). 대도시 주민의 주거만족도 연구(II): 주거이동을 중심으로. **사회조사연구**, 11(1), 47-58.
- 장승재(2003). 공공임대아파트의 거주특성과 주거이동의식에 관한 연구 : 영구임대와 50년 임대아파트를 중심으로. **한국주거학회지**, 14(3), 93-100.
- 전남일·양세화·홍형욱(2009). **한국주거의 미시사**. 돌베개.
- 조재순(1992). 주거이동을 통한 가족의 주거환경 변화조정. **한국주거학회지**, 3(1), 1-19.
- Ineichen, B.(1972). *Home Ownership and manual worker's life-style. A Sociological Review*, 20, 3, 391-412.
- Morris, E. W. & Winter, M.(1978). *Housing, family, and society*. N.Y.: John Wiley & Sons.
- Park, S. K.(1989). *Retrospective, prospective, and potential mobility: A study of housing adjustment*. Master's thesis. Iowa State University, Ames, IA, USA.
- Rossi, P.(1955). *Why families move*. Glencoe, Il.: Free Press.
- Rex, J. A. & Moore. R. (1967). *Race, Community and Conflict*. London: Oxford University Press.

- 접수일 : 2011년 03월 02일
- 심사일 : 2011년 04월 04일
- 심사완료일 : 2011년 06월 13일