

지역연구 제32권 제2호 2016년 6월 30일

Journal of the KRSA

vol.32, no.2, 2016 pp.31-44

## 점유형태 선택과 주거환경 및 주거의식의 관련성 분석

- 수도권 신혼부부 가구를 대상으로 -\*

이창효\*\* . 장성만\*\*\*

### A Relation between the Housing Tenure Choices and Residential Environments & Housing Consciousness - Focused on Newlyweds in the Seoul Metropolitan Region -\*

Yi Changhyo\*\*, Jang Seongman\*\*\*

**국문요약** : 본 연구는 주택정책의 주요 대상 중 하나인 신혼부부 가구를 대상으로, 주거환경과 주거의식이 주택 점유형태 선택에 미치는 영향에 대하여 실증적으로 분석하였다. 연구결과, 첫째, 주거환경과 주거의식은 가구속 성 및 주택특성과 함께 주택 점유형태 선택에 유의미한 영향을 미치는 것으로 확인되었으며, 주거환경은 전세 선택에, 주거의식은 월세 선택에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, '주거환경' 측면에서, 주택 자체가 갖고 있는 속성(부(-)의 영향)과 주택을 둘러싸고 있는 주변 환경(정(+))의 영향)은 가구의 자가 대비 전세 선택에 영향을 미쳤다. 반면, 주거지 주변의 거주환경은 가구가 자가보다 월세를 선택하는데 정(+))의 영향을 미쳤다. 셋째, '주거의식'과 관련하여, 주택에 대하여 거주목적보다 투자목적의 자산가치에 중점을 두는 가구는 자가를 선택할 확률이 높은 것으로 확인되었다.

**주제어** 주거환경 가치, 주거의식, 주택 점유형태 선택, 수도권, 다항명목 로지스틱 회귀분석

\* 이 논문은 한국연구재단의 이공분야기초연구사업 중 (구)일반연구자지원사업(NRF-2013R1A1A2058091)과 중견연구자지원사업(NRF-2015R1A2A2A04005886)의 지원을 받아 수행되었음.

\*\* 서울시립대학교 도시공학과 연구교수(주저자 : yich@uos.ac.kr)

\*\*\* 서울시립대학교 일반대학원 도시공학과 박사 수료(공동저자 : jangsm@uos.ac.kr)

**Abstract** : The purpose of this study is to explore empirically the effects of the residential environments and housing consciousness on the housing tenure choice of newlyweds in the Seoul metropolitan region. Regarding the results of the empirical analysis, firstly, not only the household's attributes and housing characteristics but also the residential environments and housing consciousness were significant factors on housing tenure choice. Secondly, as a household considers worse housing quality and better environmental quality surrounding the housing, the household chose Cheonsei housing more often than owner-occupied housing. On the other hand, as a household reviews only better living condition, the selection probability of monthly rent was higher. Thirdly, as a household regards that the housing investment value was more important, the choice probability of owner-occupied housing was higher than that of other tenure types.

**Key Words** : Residential Environments, Housing Consciousness, Housing Tenure Choice, The Seoul Metropolitan Region, Multinomial Logistic Regression

## 1. 서론

### 1) 연구의 배경 및 목적

산업화를 통한 지속적인 경제성장은 1960년대 이후에 전국적으로 이촌향도(移村鄕都) 현상을 초래하였다. 이는 도시지역으로의 과도한 인구 집중으로 이어져, 공공시설 부족, 노후·불량 주거지의 형성, 교통 혼잡, 그리고 각종 환경문제 등 다양한 도시문제를 유발하였다. 그 중에서도 주택문제는 가장 중요하고 심각한 도시문제 중의 하나로 인식되었으며, 이에 대한 해결책으로 정부는 도시 내·외부지역에서의 택지개발과 기존 노후·불량 주거지의 정비를 통한 주택공급 정책을 지속적으로 추진하였다. 그 결과, 전국의 주택 보급률은 2008년에 100.69%를 달성하였으며(수도권의 주택보급률은 2013년 현재 98.56%), 계속된 주택 공급으로 인하여 주택보급률은 지속적으로 증가하고 있다. 이러한 주택의 양적 공급 정책을 통한 절대량 확보 정책은 도시에서의 주택부족 문제를 일정수준 해결하였다.

도시가구의 가계소득 증가와 삶의 질에 대한 관심 확대는 주거문제의 질적인 측면, 즉 양호한 주거환경 영위로 그 초점이 이동하고 있다(이창효 외, 2009). 주

거환경(residential environment)은 “주거와 생활 장소를 둘러싸고 있는 생활환경의 총체로, 협의로는 물리적인 주택 주변의 환경을 의미하지만, 광의로는 사회적, 경제적, 문화적인 환경을 포함하는 개념”이다(淺見泰司編, 2003). 이와 관련하여, 국내에서는 주택 또는 주거 단지 차원에서 개인(또는 가구)별 주거 만족도에 영향을 미치는 요인에 대한 다수의 연구가 수행되었다. 이러한 연구들은 거주자를 대상으로 한 거주 후 평가(post occupancy evaluation; POE) 방식의 연구로, 주거이동 과정에서 주택과 주거지 선택 과정에서 주거환경이 미치는 영향을 반영하지 못하는 한계가 있다.

한편, 최근 우리나라 주택시장에서 두드러지고 있는 주요 특징은 저출산·고령화의 영향에 따른 1-2인 가구의 급증과 전세 감소 및 월세 증가라는 주택 점유 형태의 변화이다. 경제 성장기에 주택가격 앙등과 고금리를 토대로 유지되었던 전세제도는 경제·사회적인 변화에 따라 그 점유율이 2000년 28.2%에서 2010년 21.7%로 급감하였다(최창규·지규현, 2008; 성은영·최창규, 2012; 박미선, 2013; Yi & Lee, 2014). 또한, 2014년 주거실태조사 결과에 따르면, 주택보유가 꼭 필요하다는 의향을 나타낸 가구의 비율이 79.1%로 2010년의 83.7%에 비해 감소한 것으로 확인되었으며(국토교

통부, 2014), 주택보유가 필요치 않은 이유에 대해서도, ‘소요자금 문제’, ‘자산증식 수단 불가’, ‘불편하지 않음’을 주로 답하였으며, 이에 대한 응답 비율은 가구의 주택 점유형태에 따라 상이한 것으로 나타났다.

이와 같이, 주택에 대한 인식은 삶의 터전으로 이해하는 관점과 투자의 대상으로 바라보는 관점이 혼재하며, 경제·사회적 여건에 따라 지속적으로 변화해왔다. 그동안 가구의 주택 점유형태 선택은 주로 자산과 소득 수준이라는 가구의 경제적 여건에 의해 영향을 받는 것으로 이해되었다(성은영·최창규, 2012; Yi & Lee, 2014). 그러나 가구는 주거이동 결정과 입지선택의 과정에서 해당 주택에 상대적으로 적은 주거비용으로 양호한 주거환경을 영위하면서 장기간 안정적으로 거주하고자 하거나 향후 부동산 가치 상승으로 이어질 가능성을 고려할 수 있다. 따라서 가구의 주택 점유형태 선택과 주거환경은 직·간접적 관계를 맺고 있다고 할 수 있다. 이는 최근 주택 보유에 대한 인식이 변화하고 있는 신규 형성 가구이자 실질적으로 주택정책의 주요한 대상 중 하나인 신혼부부 가구를 대상으로 주거의식 및 주거환경과 가구의 주택 점유형태 선택간의 관계를 분석할 필요가 있음을 시사한다.

이와 같은 배경 하에, 본 연구는 거주하고자 하는 주택과 주거지의 질적 수준에 대한 고려 정도를 나타내는 주거환경, 그리고 주택보유 여부와 부동산 투자 대상으로 주택을 바라보는 주거의식이 신혼부부 가구의 주택 점유형태 선택에 미치는 영향을 분석하는 데 목적이 있다. 이를 통하여 주택의 양적 확보와 주거안정 및 자산증식 수단이라는 기존의 주택 공급과 수요 측면의 관점으로부터 주거환경의 질적 수준 제고와 주거에 대한 인식의 변화에 따른 주택 점유형태 선택 행태에 기반한 정책적 시사점을 제공할 수 있을 것이다.

## 2) 연구의 범위와 내용

앞서 언급한 바와 같이, 본 연구는 주거환경과 주거의식이 신혼가구의 주택 점유형태 선택에 미치는 영향 확인을 주요 내용으로 한다. 이를 위하여, 본 연구는 우리나라 주택시장의 구조적 변화 양상이 명확히 확인되는 서울, 인천, 그리고 경기도를 포함하는 수도권을

연구의 공간적 범위로 설정하였고, 2014년에 실시된 주거실태 패널조사의 조사 대상 가구인 신혼부부 가구를 연구의 대상으로 하였다.

연구의 구성은 다음과 같다. 서론에서 연구의 배경과 목적, 그리고 연구의 범위와 주요 내용을 제시하였고, 2장에서는 이론 및 선행연구 검토를 통하여 본 연구와 관련이 있는 주거이동/입지 선택, 주거가치, 주거의식, 그리고 주택 점유형태와 관련한 선행연구의 결과를 확인하였다. 3장에서는 연구에서 활용한 실증분석 모형과 분석 자료 및 설명변수에 대하여 제시하였고, 4장에서는 3장의 분석모형을 토대로 실증분석 수행 결과를 제시하고 결과에 대한 해석을 수행하였다. 끝으로, 결론에서는 연구결과를 요약하고 연구의 의의와 정책적 시사점을 도출하였으며, 향후 발전시켜야 할 부분을 제시하였다.

## 2. 이론 및 선행연구 고찰

### 1) 주거이동과 주거가치 및 주거의식

주거이동/입지 선택에 대한 연구는 19세기 시카고 학파에 의한 주거지의 공간적 분포 패턴 변화 논의로부터 시작되었다. 도시지역에서 가구의 주거지 이동과 관련한 주요 영향요인으로는 인구학적 변화와 경기변동과 같은 사회·경제적인 요인, 주택시장의 구조적 변화와 같은 가구 외부적 요인의 변화, 그리고 가구의 생활양식 변화 등 가구 내부적 요인의 변화가 언급되고 있다(양재섭·김상일, 2007; 노승철, 2010; Knox & Pinch, 2010). 이 중에서 가구 내부적 요인의 변화는 주거이동의 일반적 정의 중 하나로 언급되고 있는 “가구의 현 주거공간에 대한 주거불만을 해소하기 위한 주거소비 조정 과정”(김윤기, 1988; 조재순, 1992; 최미라·박강철, 1996; 천현숙, 2004; Brown & Longbrake, 1970; Brown & More, 1970 등)과 밀접한 관련이 있다. 주거소비 조정은 가구의 주거 서비스 수요에 대하여 주택으로부터 제공받는 서비스 만족도가 현저히 감소할 경우 발생하며, 이에 대한 가구의 대응 방법은 ‘주거이동’, ‘주택개조’, 그리고 ‘가구적응’ 등의

형태로 표출된다(Morris & Winter, 1975). 이러한 대응 형태 중, '주거이동'은 주거불만의 해결을 위한 적극적인 주거조정 방법이다(이창효 · 이승일, 2012).

주거이동/입지 선택과 관련한 연구들은 가구의 사회·경제적 특성과 연계되어 가구의 의사결정 행태를 파악하는 방향으로 발전하였다(임창호 외, 2002). Varady(1980)는 가구의 주거이동/입지 선택에 영향을 주는 주요 요인은 개인·가구속성, 주택특성, 그리고 입지특성이며, 이러한 요인들에 대하여 인지된 문제점과 만족도를 매개로 하여 주거이동/입지 선택 과정이 이루어진다고 하였다. 국내·외의 관련 선행연구에서 언급된 세부 영향요인으로는 생애주기 단계, 연령, 직업, 소득 등의 사회·경제계층 관련 요인, 주택가격, 점유형태, 주거환경 등 주택 및 근린 특성이 대표적이다.

주거환경은 광의로는 물리적 측면뿐만 아니라 사회·경제·문화적 측면의 조건들을 포함하는 주생활과 관련한 유·무형의 외부조건(윤정숙, 1996; Kirschenbaum, 1983)을 말하며, 협의로는 단위주택 자체 또는 주택을 둘러싼 지역 내의 모든 물적 조건과 사회적 관계를 의미한다(박영근 외, 2007). 주거가치(Housing Value)는 주택을 포함하는 주거환경에 대한 선택, 결정, 평가 시 의사결정자들이 의식·무의식적으로 특정 요소에 중요성을 부여하는데 지침이 될 수 있는 개인적 가치를 의미한다(주영애 · 이길표, 1987). 따라서 주거가치는 주거이동 결정, 주거입지 선택, 그리고 주택 점유형태 선택 등 주거에 관한 의사결정과정에서 거주자가 주거환경과 관련한 요소들의 상대적인 중요성을 분석·평가하기 위한 기준으로 활용될 수 있으며, 기존 선행연구에서는 주거가치와 관련하여 심미성, 편리성, 보건·안전성, 경제성, 사회성, 지리적 위치 등이 주요한 주거환경 요소로 언급되었다(조은정, 1994; 서종녀 · 김선중, 2000; 김미희 · 정미영, 2003; McClay & Day, 1977). 기존의 주거환경 관련 선행연구들은 물리적 구성요소를 토대로 주거환경의 수준을 예측하는 연구(강세진 외, 2008; 이창효 외, 2009 등)와 주거환경 만족도에 영향을 미치는 하위 구성요소의 규명에 대한 연구(지남석 외,

2011; 권세연 · 박환용, 2013; 최지웅 외, 2013; 황광선, 2013; 심준영 외, 2014 등)로 구분할 수 있으나, 조사의 용이성과 분석 자료의 활용성 등을 고려하여(권세연 · 박환용, 2014) 거주자 대상의 거주 후 평가 연구가 주를 이루으로써 주거와 관련한 의사결정 단계에서의 주거환경 가치가 미치는 영향에 대한 실증 연구는 미흡하다.

주거의식(housing consciousness)은 "특정 개인의 고유한 특성과 주거 및 주택에 관한 경험을 통해 형성된 잠재적·정신적인 기반"을 의미하며, 주거의식에 대한 지표는 주거에 대한 가치와 태도를 포함한다(윤복자 · 지순, 1992; 김진영, 2013). 일반적으로, 가구의 주택 소유 목적은 의식주와 관련한 인간의 기본 욕구 충족을 위한 거주 안정성 확보, 그리고 주택을 상품으로 인식하여 자산을 축적·확대하기 위한 투자로 구분할 수 있다. 전자는 주(住)생활과 관련한 거주가치, 후자는 투자목적의 자산가치로서의 의미를 지닌다. 연구의 배경과 목적에서 언급한 바와 같이, 국내 가구들은 주거의식에 대한 전환기를 맞이하고 있고, 주거의식이 주거환경과 더불어 주택 및 주거지 선택에 포함되는 다양한 의사결정과정에서의 판단 기준인 주거가치에 포함될 수 있는 요소들 중 하나이지만, 아직까지 국내에서 주택 및 주거에 대한 인식과 관련한 주거가치가 주택의 점유형태 선택에 미치는 영향에 대한 실증 연구는 많지 않다.

## 2) 주택 점유형태 선택과 영향요인

주택의 점유형태 선택이 가구의 생애주기 단계(life-cycle stages)와 밀접한 관련이 있음은 기존의 여러 연구를 통해 확인되었다. 이는 생애주기 단계에 따라 변화하는 주거 수요에 따라 주택의 점유형태를 조절하는 가구의 주거 의사결정 기제가 작동하기 때문이며, 많은 선행연구에서는 생애주기의 변화와 관련된 가구와 가구주에 대한 속성(가구주 연령, 성별, 교육수준, 배우자 유무, 동거가구원 특성, 가구원수 등)이 주택 점유형태 선택과 관련이 있음을 실증적으로 연구하였다. 이러한 선행연구에서는 거주하고 있는 주택의 종류와 규모, 주택이 소재한 지역 등의 속성이 점유형태



〈그림 1〉 주거이동과 주거환경 간 관계

선택에 미치는 영향을 함께 분석하였다. 가구(주)의 속성, 주택 특성과 더불어, 가구의 주택 점유형태 선택에 미치는 주요 요인으로 언급되는 것은 경제적 특성으로, 소득(총소득, 향상소득, 근로소득, 금융소득, 부동산소득 등)과 자산 축적에 따른 영향에 초점을 맞추고 동시에 생활비에서 주거비가 차지하는 비중<sup>1)</sup>과 부채 등 가구의 경제적 상황을 고려한 연구가 수행되었다(성은영·최창규, 2012; 박보림 외, 2013; 정희주·오동훈, 2014; Eliasson, 2010; Yi & Lee, 2014).

본 연구와 밀접한 관련이 있는 대표적인 선행연구는 다음과 같다. 박영근 외(2007)는 서울과 창원 아파트시장에서의 재구매 의도에 대하여 주거환경, 주거가치, 주거만족이 미치는 영향 구조를 제시하였으며, 이충기·이주석(2008)은 대도시 거주 가구를 대상으로 주거환경이 주택유형과 주택규모 선택에 미치는 영향을 분석함으로써 중대형 주택 거주 가구가 쾌적한 환경에 대한 요구가 높음을 확인하였다. 서원석 외(2010)는 미국 오하이오주의 거주가구를 대상으로 주거환경과 관련한 세부요인이 주택의 거주기간에 미치는 영향을 분석하였다. 그리고 황광선(2013)은 주거복지적 차원에서 주택 점유형태와 주거환경 만족도의 관계에 대한 연구에서, 우리나라의 주거환경 관련 연구가 주택유형에 관심을 두었다는 점과 주거환경에 있어 점유형태별 차이가 크지 않을 것을 가정하였다는 것을 지적하였으며, 가구가 선택한 주택 점유형태에 따른 물리적 주거환경 만족도에 차이가 있음을 밝혔다.

가구의 주거이동 과정에서 주거환경은 〈그림 1〉에서와 같이 두 가지로 구분하여 이해할 수 있다. 주거이동을 결정한 가구는 신규 주거지 또는 주택을 탐색

하는 과정에서 대안 후보들에 대한 주거환경(주거환경a)을 사전에 검토하게 되며, 새로운 주거지로 이주한 이후에도 다시 한번 주거이동을 할지 결정하기 위하여 신규 주거지 또는 주택에 대한 주거환경(주거환경b)을 평가한다. 본 연구의 초점은 전자의 주거환경에 대한 것이다. 앞서 검토한 관련 선행연구들은 조사대상 가구들이 주택의 점유형태를 선택한 이후의 거주 후 평가에 기초한 아파트 재구매 의도, 주택 거주기간, 그리고 주거환경(〈그림 1〉의 ‘주거환경b’) 만족도에 대하여 분석한 것이었으며, 이충기·이주석(2008)의 연구만이 주거환경과 주거의식이 주택유형 및 주택규모 선택에 미치는 인과적 관계를 분석하였으나, 아직까지 주택의 다양한 점유형태 선택에 주거환경과 주거의식이 미치는 영향을 연구한 사례는 부재하다. 또한, 본 연구는 주택에 대한 신규 수요를 만들어내는 주체들 중 하나인 신혼부부 가구를 대상으로, 주거이동 가구의 의사결정과정에서 나타나는 합리적 선택 행태에 대한 실증적 연구를 수행한다는 점에서 기존 선행연구와 차별성을 지닌다.

### 3. 연구 방법론

#### 1) 분석모형 설정

본 연구에서는 주거환경과 주거의식이 가구의 주택 점유형태 선택에 미치는 영향을 분석하기 위한 방법론은 확률선택모형에 기초한다. McFadden(1981)에 의해 개발된 이 분석모형은 의사결정주체에게 있어 가장 효율적인 대안을 선택한다는 것에 이론적 근거를 두고 있으며, 선택대안이 둘인 경우에는 이항 로

지스틱 회귀분석(binominal logistic regression), 선택 대안이 셋 이상인 경우에는 다항명목 로지스틱 회귀 분석(multinomial logistic regression)이 활용된다. 다항명목 로지스틱 회귀분석은 종속변수가 비연속적 변수이면서 다항형(polytomous)인 경우에 사용할 수 있는 분석 방법론이다. 다항명목 로지스틱 회귀분석에서는 종속변수의 종류가 3가지 이상이므로 각 선택대안이 일어날 확률을 특정 선택대안을 기준으로 계산하게 되며, 이 특정 선택대안을 기준(reference) 대안이라 한다. 따라서 선택대안이  $n$ 개인 경우, 회귀식은  $n-1$ 개가 된다(채구목, 2012).

본 연구에서의 종속변수는 자가, 전세, 월세라는 세 가지 선택대안이다. 그리고 설명변수는 본 연구에서 초점을 맞추고 있는 주택 및 주거지 선택 시 고려한 주거환경과 주거의식 관련 변수, 그리고 선행연구에서 도출되었던 가구속성, 주택속성, 경제적 특성 등의 변수들은 통제변수로 활용되었다. 이를 수식의 형태로 표현하면 다음과 같다.

$$\ln\left(\frac{P_B}{P_A}\right) = a_B + \sum_i b_B^i R_B^i + \sum_j b_B^j H_B^j + \sum_k b_B^k X_B^k$$

$$\ln\left(\frac{P_C}{P_A}\right) = a_C + \sum_i b_C^i R_C^i + \sum_j b_C^j H_C^j + \sum_k b_C^k X_C^k$$

(1)

단,  $P_A, P_B, P_C$ : 선택대안 A(자가), B(전세), C(월세)의 선택 확률

$R_B^i, R_C^i$ : 주거환경 관련 설명변수

$H_B^j, H_C^j$ : 주거의식 관련 설명변수

$X_B^k, X_C^k$ : 가구속성, 주택특성 등 통제변수

$a_B, a_C$ : 절편

$b_B^i, b_B^j, b_B^k, b_C^i, b_C^j, b_C^k$ : 로지스틱 회귀계수

## 2) 분석자료 및 변수 설정

### (1) 활용자료

연구목적의 달성을 위해서는 현재 거주하고 있는 주택 및 주거지의 선택 과정에서 주거환경의 세부요인을 어느 정도의 수준에서 고려하였는지와 가구의 주거의식이 어떠한지에 대한 정보가 필요하였다. 따라서 본 연구에서는 이러한 정보에 대한 조사내용을 포함하고 있는 '2014년 주거실태조사'의 '1차 신혼부부 가구 패널조사' 자료를 활용하였다.<sup>2)</sup>

패널조사는 2014년 9월 15일부터 11월 28일까지 총 74일 동안 실시되었으며, 훈련된 면접원을 통한 1:1 대면면접조사 방식으로 진행되었다. 모집단은 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인신고 후 5년이 지나지 않은 신혼부부로 한정하고 있으나,<sup>3)</sup> 표본 규모를 혼인 연차별로 코호트(cohort)를 구성하였고 다양한 연령계층과 부양가족이 있는 가구 유형을 포함하고 있다. 전체 표본규모는 2,677가구이며, 연도별 패널 탈락률을 고려하여 10년차 조사에서 최소 500표본의 유지를 목표로 하고 있다(국토교통부, 2014a). '1차 신혼부부 가구 패널조사'의 주요 조사내용은 주택 마련 과정과 고려사항, 주거만족도, 주거이동 경험과 계획, 주거의식, 가구의 속성과 경제적 상황, 활동 패턴 등이다.

### (2) 종속변수와 설명변수 설정

가구의 주택 점유형태 선택과 관련이 있는 본 연구에서, 실증분석의 종속변수는 현재 거주하고 있는 주택의 점유형태이며, 이는 자가, 전세, 월세로 구분되었다. 조사자료에서는 주택의 점유형태를 자가, 전세,

〈표 1〉 종속변수 설정 기준과 내용

조사자료의 점유형태 구분	종속변수 설정 내용	종속변수 설정 내용
자가	자가	-
전세	전세	-
보증금 있는 월세	월세	반전세 포함
보증금 없는 월세		-
기타	분석에서 제외	년세, 사글세, 일세 등
무상		부모님댁, 사택, 관사 등

보증금 있는 월세(반전세 포함), 보증금 없는 월세, 기타, 무상으로 구분하고 있으며, 본 연구에서는 월세에 보증금 있는 월세와 보증금 없는 월세를 포함하였으며, 점유형태 유형 중 기타와 무상은 본 연구에서 제외하였다(〈표 1〉 참조).

설명변수에 대한 결정은 본 연구의 목적인 주거환경과 주거의식 관련 변수 그리고 주택 점유형태에 영향을 미치는 것으로 선행연구에서 확인된 변수들을 고려하였다. 설명변수는 본 연구에서 활용한 기초 자료인 '1차 신혼부부 가구 패널조사' 자료로부터의 정보 도출 가능성을 토대로 설정하였다. 실증분석을 위한 설명변수는 가구속성, 주택특성, 주거환경, 그리고 주거의식과 관련한 변수들로 구성되었다. 가구속성과 주택특성은 기존 선행연구에서 검토·확인되었던 주택 점유형태의 영향 요인들로 선택되었으며, 주거환경과 주거의식 관련 변수들은 본 연구의 목적과 관련하여 실증분석의 설명변수에 포함되었다(〈표 2〉 참조).

첫째, 주거환경 부분의 세부 변수는 주택규모와 방수, 노후도, 인테리어 상태 등과 관련된 '주택상태 및 구성', 부모님 거주지 또는 직장과의 거리 관련 '주택

위치', 보건·의료·안전·문화·복지 등 '거주환경', 그리고 대중교통과 차량 이용의 편의성을 나타내는 '교통환경'이며, 이러한 요인들에 대하여 가구별로 현재의 주택 및 주거지 선택 시 고려했던 정도를 10점 척도로 응답한 조사정보를 활용하였다. 둘째, 주거의식 부분의 세부 변수는 '자가주택 마련 의향'과 '주택 가격 변화'로, 자가주택 마련이 필요한 지와 향후 주택가격 변화에 대한 고려 정도 등 주택을 투자가치로 인식하는 주거의식에 대한 영향을 검토하기 위해 활용되었다. 셋째, 가구속성에는 '가구원수', '결혼 후 경과 년수', '이사경험' 등 가구 생애주기 단계와 관련한 변수와 가구의 경제적 특성을 나타내는 '타지역 자가주택 소유', '연소득' 그리고 '순자산'이 설명 변수로 포함되었으며, 기존 선행연구에서 주택의 점유형태 선택에 영향을 미치는 주요한 요인으로 제시되었던 변수들이 선정되었다. 끝으로, 주택특성과 관련한 세부 변수로 '면적', '종류'를 선정함으로써, 현재 거주하고 있는 주택 자체의 특성을 고려하였다.

〈표 2〉 설명변수 설정

구분	변수	단위	구성요소	비고
주거 환경	주택상태 및 구성	등간척도(10점)	주택규모, 노후도, 방수, 인테리어	주거지선택시점
	주택위치	등간척도(10점)	부모 거주지/직장과의 거리	주거지선택시점
	거주환경	등간척도(10점)	보육환경, 의료/문화/복지시설, 공원/녹지, 방법	주거지선택시점
	교통환경	등간척도(10점)	대중교통/자가용 이용성, 주차환경	주거지선택시점
주거 의식	자가주택 마련 의향	있음, 없음*	-	조사시점
	주택가격 변화	등간척도(10점)	향후 주택 시세	조사시점
가구 속성	가구원수	인(人)	-	조사시점
	결혼 후 경과 년수	년(年)	-	조사시점
	이사경험	있음, 없음*	-	조사시점
	타지역 자가주택 소유	소유, 비소유*	-	조사시점
	연소득	만원	-	조사시점
주택 특성	순자산	만원	-	조사시점
	면적	m <sup>2</sup>	-	조사시점
	종류	아파트, 비아파트*	-	조사시점

\*: 더미(dummy)로 처리한 변수에서의 기준 항목(참조범주)

\*\*: 비교란의 주거지선택시점이란 가구별로 현 주거지를 선택했던 시점에서의 주거환경에 대한 고려정도를 의미하며, 조사시점이란 주거실태조사 시행시점에서의 설명변수별 조사내용을 의미함.

〈표 3〉 기초통계량 분석 결과

구분	전체 평균	자가가구			전세가구			월세가구			
		빈도	평균	표준 표차	빈도	평균	표준 표차	빈도	평균	표준 표차	
주거 환경	주택상태 및 구성	7.68	337	7.93	1.60	884	7.63	7.63	172	7.45	2.03
	주택위치	7.77	337	7.76	2.04	884	7.88	1.92	172	7.25	2.46
	거주환경	7.71	337	7.85	1.73	884	7.72	1.71	172	7.42	2.24
	교통환경	8.06	337	8.11	1.69	884	8.12	1.65	172	7.63	2.22
주거 의식	자가주택 마련 의향*	-	290	-	-	723	-	-	127	-	-
	주택가격 변화	6.73	337	7.69	2.05	884	6.60	2.65	172	5.53	2.91
가구 속성	가구원수	3.17	337	3.38	0.84	884	3.08	0.76	172	3.22	0.74
	결혼 후 경과 연수	3.72	337	4.13	1.49	884	3.56	1.35	172	3.72	1.34
	이사경험*	-	158	-	-	415	-	-	111	-	-
	타지역 자가주택 소유*	-	20	-	-	31	-	-	6	-	-
	연소득	2,051	337	4,673	1,903	884	4,331	2,074	172	3,638	2,036
	순자산	22,866	337	25,279	39,624	884	13,454	11,862	172	8,105	13,110
주택 특성	면적	22.827	337	84.77	23.98	884	71.64	21.48	172	67.89	20.07
	종류*	-	254	-	-	422	-	-	110	-	-

\*: 더미로 처리한 변수로, '각각 자가주택 마련 의향 있음', '이사경험 있음' 그리고 '타지역 자가주택 소유', '주택종류(아파트)'에 대한 응답을 기준으로 한 빈도임.

## 4. 실증 분석 결과

### 1) 기초통계량 분석

2014년에 조사된 '1차 신혼부부 가구 패널조사' 자료에서 서울, 인천, 경기도, 즉 수도권에 거주하는 가구에 대한 조사자료 중에서 무응답 자료를 제외하였다. 이러한 무응답 자료는 연소득과 순자산 관련 질의에 대한 것으로, 주택 점유형태 선택에 있어 주요한 영향 요인으로 확인되었던 정보가 부재한 표본자료이기 때문에 이를 실증분석 자료에서 제외하였다. 최종적으로 도출된 실증분석 적용 자료의 개수는 1,393개이다. 이에 대한 기초통계량 분석 결과는 〈표 3〉과 같다.

실증분석을 위해 구축한 자료에 대한 기초통계량 분석 결과를 살펴보면(〈표 3〉 참조), 점유형태에서 전세가가구 884가구(63.5%)로 가장 큰 비중을 차지하였다. 일반가구의 점유형태 비중<sup>4)</sup>과 비교하면, 상대적

으로 전세 비중이 높았으며, 이는 5년 이내 혼인신고를 한 신혼부부를 대상으로 조사한 분석자료의 특성 때문인 것으로 판단된다. 현재 거주하고 있는 주택 선택 시 주거환경 요소별로 고려한 정도와 관련하여, 가장 중요하게 고려한 요소는 교통환경(평균 값 8.06)으로 나타났다. 점유형태별로 주거환경 고려정도를 비교하면, 자가와 월세가구의 경우 교통환경 외에 주택상태 및 구성을 주요 고려요소로 언급한 반면, 전세가구는 주택위치를 중요하게 고려한 것으로 나타났다.

주거의식 부문에서, 자가주택을 꼭 마련해야 한다고 생각하는 가구의 비율은 자가와 전세가구의 약 86%와 81%가 긍정적인 답변을 한 반면, 월세가구는 약 74%만이 그렇다고 답변하였다. 현재 거주하는 주택 이외에 타 지역에 주택을 소유하고 있는 가구는 전세가구 6.9%, 자가가구 5.9% 그리고 월세가구 3.4%였고, 현재의 주택 선택 시 장래 주택가격 변화를 고려한

정도는 자가가가가 평균 7.69로 가장 높았으며, 그 뒤를 이어 전세가가 6.60, 월세가가 5.53로 나타났다.

가구속성 부문에서, 가구당 평균 가구원수는 자가 가구의 경우 3.38인으로 가장 많은 가구원수를 나타냈으며 월세가가 3.22인, 전세가가 3.08인으로 나타났다. 결혼 후 경과 년수는 자가 4.13년, 월세 3.72년, 전세 3.56년으로 확인되었다.<sup>5)</sup> 그리고 이사경험이 있는 가구는 월세가구에서 65%로 가장 높게 나타났으며, 자가와 전세는 각각 46% 수준으로 유사하였다. 연소득과 순자산 규모는 자가가가가 타 점유형태 가구에 비해 상대적으로 높았으며, 월세가가가 가장 낮았다. 주택특성 부문의 경우, 주택면적은 자가가구에서 84.77m<sup>2</sup>로 가장 넓었고 전세가가 71.64m<sup>2</sup>, 월세가가 67.89m<sup>2</sup>로 나타났다. 그리고 주택종류에서 자가가구의 75%가 아파트에 거주한다고 응답하였고, 월세가구의 64%, 전세가구의 48%가 아파트에 거주하였다.

## 2) 실증분석 결과

군주거환경과 주거의식이 주택 점유형태에 미치는 영향을 분석하기 위하여, Ⅲ. 연구 방법론에서 설정한 실증분석모형을 적용한 분석 결과는 <표 4>와 같다. 다항명목 로지스틱 회귀분석모형의 적합도는 모형적합정보, 분석모형적합도 그리고 Pseudo R<sup>2</sup>를 통해 검증한다.

모형적합정보는 독립변수가 추가되지 않은 기저모형과 독립변수가 추가된 분석모형의 값을 비교한 결과이다. 실증분석 최종모형에서,  $\chi^2$ -검정 결과는 유의수준 .001에서 유의하였으며, 이는 분석모형이 기저모형에 비해 적합도가 유의미하게 좋아졌음을 의미한다. 분석모형적합도의  $\chi^2$ -검정 결과는 분석모형과 포화모형 간의 -2LL의 차이를 나타내는 것으로, 포화모형과 분석모형 간의 편차  $\chi^2$ 이 통계적으로 유의미하지 않아야 분석모형이 적합하다고 할 수 있다. 이 분석모형에서의 편차  $\chi^2$ 는 통계적으로 유의미하지 않아(1.000), 분석모형과 포화모형이 같다는 영가설을 기각할 수 없으므로 분석모형의 적합도가 좋다고 할 수 있다. Pseudo R<sup>2</sup>는 회귀분석모형의 R<sup>2</sup>와 유사한 종속변수에 대한 설명변수의 설명력을 의미하나,

로지스틱 회귀분석모형의 Pseudo R<sup>2</sup>은 대체로 낮은 값을 갖는다. 이로 인하여 로지스틱 회귀분석모형에서 Pseudo R<sup>2</sup>은 모형설정단계에서 중요한 부분을 차지하지 않고 참고 정보로 활용된다(김순귀 외, 2012). 실증분석 모형에서 Pseudo R<sup>2</sup>은 Cox & Snell .324, Nagelkerke .390, McFadden .220이었다.

실증분석은 자가 선택을 기준대안으로 설정하여 수행되었다. 따라서 전세와 월세에 대한 다항명목 로지스틱 회귀분석 결과는 '자가 대비 전세 점유형태의 선택 확률'과 '자가 대비 월세 점유형태 선택 확률'로 구분하여 해석할 수 있다. 즉, 설명변수의  $\beta$ 가 양(+)<sup>6)</sup>의 값은 자가에 비해서 전세(또는 월세) 점유형태 선택 확률의 증가, 음(-)의 값은 자가에 비해서 전세(또는 월세) 점유형태 선택 확률의 감소를 나타낸다.

첫째, 전세 점유형태 선택에 대한 분석 결과, 주거의식과 관련한 자가주택 마련 의향 변수를 제외한 모든 설명변수가 유의한 변수로 나타났다. 10점척도(전혀 중요하게 고려하지 않은 경우 1점, 매우 중요하게 고려한 경우 10점)로 조사된 '주거환경' 부문의 세부 변수 중에서, 주택상태 및 구성(주택규모, 노후도, 방수 그리고 인테리어 등)에 대해 중요하게 고려한 경우(조사 결과 한단위의 증가에 따라), 자가보다 전세를 선택할 확률이 감소(904배)하는 것으로 나타났다. 주택위치(부모 거주지/직장과의 거리 등), 거주환경(보육, 의료/문화/복지시설, 공원/녹지 그리고 방범 등) 그리고 교통환경(대중교통/자가용 이용성 및 주차환경 등)에 대해 중요하게 고려한 경우는 자가보다 전세를 선택할 확률이 증가(각각 1.095배, 1.126배, 1.163배)하는 것으로 확인되었다. '주거의식'과 관련하여, 현재의 주택 선택 시 장래 주택가격 변화<sup>6)</sup>에 대해 중요하게 고려한 경우는 자가보다 전세를 선택할 확률이 .791배로 감소하는 것으로 확인되었다. 이는 주택에 대하여 투자목적의 자산가치에 중점을 두는 가구의 경우 자가를 선택할 확률이 높아질 수 있음으로 해석된다. 그러나 자가주택 마련 의향이 있는지의 여부는 유의하지 않아, 주택을 꼭 보유할 필요가 있는지에 대한 인식의 차이는 자가와 전세 사이에서의 선택에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

〈표 4〉 다항명목 로지스틱 회귀분석 결과

구분	변수		$\beta$	Wald	p-value	Exp( $\beta$ )
전세	절편		11.211	47.168	.000 ***	
	주거 환경	주택상태 및 구성	-.101	3.308	.069 *	.904
		주택위치	.090	4.863	.027 **	1.095
		거주환경	.119	3.469	.063 *	1.126
		교통환경	.151	5.623	.018 **	1.163
	주거 의식	자가주택 마련 의향: 있음	.241	1.367	.242	1.273
		주택가격 변화	-.235	37.133	.000 ***	.791
	가구 속성	가구원수	-.292	6.464	.011 **	.746
		결혼 후 경과 년수	-.238	13.506	.000 ***	.788
		이사경험: 있음	.469	7.842	.005 ***	1.598
		타지역 자가주택: 소유	-1.079	12.108	.001 ***	.340
		ln(연소득)	.637	12.526	.000 ***	1.891
		ln(순자산)	-1.318	86.258	.000 ***	.268
	주택 특성	면적	-.008	4.623	.032 **	.992
		종류: 아파트	.747	18.787	.000 ***	2.111
월세	절편		19.029	73.237	.000 ***	
	주거 환경	주택상태 및 구성	-.041	.287	.592	.960
		주택위치	.020	.125	.723	1.021
		거주환경	.163	3.245	.072 *	1.177
		교통환경	.078	.780	.377	1.081
	주거 의식	자가주택 마련 의향: 있음	.667	5.745	.017 **	1.948
		주택가격 변화	-.336	44.859	.000 ***	.715
	가구 속성	가구원수	-.397	5.083	.024 **	.672
		결혼 후 경과 년수	-.217	5.183	.023 **	.805
		이사경험: 있음	.995	15.835	.000 ***	2.705
		타지역 자가주택: 소유	-.839	2.549	.110	.432
		ln(연소득)	.423	2.688	.101	1.527
		ln(순자산)	-2.034	145.166	.000 ***	.131
	주택 특성	면적	-.014	5.054	.025 ***	.986
		종류: 아파트	-.662	6.291	.012 ***	.516
모형적합 정보	-2LL	절편만	2,480.05			
		최종모형	1,934.45			
	$\chi^2$ (유의확률)		545.602 (.000)			
	자유도		28			
분석 모형 적합도	편차	$\chi^2$ (유의확률)	1,934.457 (1.000)			
		자유도	2,756			
Pseudo R <sup>2</sup>	Cox & Snell		.324			
	Nagelkerke		.390			
	McFadden		.220			

\*, \*: P < 0.10, \*\*: P < 0.05, \*\*\*: P < 0.01

‘가구속성’과 ‘주택특성’ 관련 변수에서, 가구원수, 결혼 후 경과 년수, 현 거주 주택 이외의 자가주택 소유,  $\ln(\text{순자산})$ , 그리고 주택면적은 음(-)의 로지스틱 회귀 계수 값, 이사경험이 있는 경우,  $\ln(\text{연소득})$ , 그리고 주택의 종류가 아파트인 경우의 로지스틱 회귀계수는 양(+)의 값이 도출되었으며, 이는 기존 일반가구를 대상으로 수행한 선행연구의 결과와 대체로 일치한다. 가구원수가 많고, 결혼 후 경과 년수가 길고, 보유하고 있는 순자산이 많으며, 거주하려는 주택의 면적이 큰 경우 자가에 비해 전세를 선택할 확률이 감소하는 것을 확인할 수 있다. 그리고 이사경험이 있고, 연소득이 많으며, 거주하는 주택이 아파트인 경우에는 자가보다 전세를 선택할 확률이 증가하였다. 일반적으로 높은 소득수준은 자가 선택 가능성을 높이는 요인일 것으로 예상되었으나, 본 연구에서의 실증분석 결과는 1인 가구를 대상으로 한 선행연구 결과(박보림 외, 2013)와 동일한 결과가 도출되었다. 이는 장래 자가 보유에 대한 경제적 여력을 지니고 있는 고소득 신혼부부 가구의 경우, 신혼 초기에 주택을 보유하기 보다는 장래 가구 구성원의 변화 등 가구 속성의 변화를 감안하여 주택 점유형태를 선택하는 특징적인 행태를 나타내기 때문인 것으로 판단된다. 또한, 아파트일 경우 자가보다 전세를 선택할 확률이 증가하는 것은 주택 매매보다 상대적으로 적은 전세 임대료 지불을 통해 아파트 생활의 편리성을 추구하는 신혼부부 가구의 행태적 성향과 관련이 있는 것으로 해석된다.

둘째, 월세 점유형태 선택에 대한 실증분석 결과에서, ‘주거환경’ 부분의 요인은 보육, 의료/문화/복지시설, 공원/녹지 그리고 방법 등과 관련된 거주환경 변수만이 유의하였으며, ‘주거의식’과 관련하여 전세 점유형태 선택에 대한 분석결과에서와는 달리 자가주택 마련 의향 변수가 유의한 변수로 확인되었다. ‘주거환경’ 부문에서는 거주환경에 대해 중요하게 고려할수록 자가에 비해 월세를 선택할 확률의 증가에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그리고 거주환경 이외의 주거환경 관련 변수는 유의하지 않았으며, 이는 가구의 월세 점유형태 선택에 있어 보건·안전과 관련한 거주환경 이외의 다른 주거환경 세부 요인은 상대적으

로 의미가 크지 않은 것으로 해석할 수 있다. ‘주거의식’에 있어, 자가주택 마련 의향이 있는지 여부는 월세 점유형태 선택 확률에 정(+)의 영향을 미친 것으로 나타났다. 이는 자가주택 마련 의향이 있음에도 불구하고 현실적 제약으로 인하여 월세를 선택할 수 밖에 없는 상황에 처한 가구의 선택으로 이해할 필요가 있으며, 이는 월세 임차가구의 경우 자가주택 마련을 통한 주거안정 확보 요구가 크다는 것으로 해석할 수 있다. 현재의 주택 선택 시 장래 주택가격 변화에 대해 중요하게 고려할수록 월세 선택 확률이 낮았으며, 전세 선택과 동일한 해석이 가능하다.

‘가구속성’과 ‘주택특성’ 부문 설명변수의 영향은 전세 점유형태 선택과 대체로 유사한 방향성을 나타냈다. 그러나 주택의 종류가 아파트인 경우는 전세 선택에 대한 분석 결과와 달리 월세 선택 확률을 감소시키는 것으로 나타났다. 이는 아파트 거주에 있어 소요되는 월 임대료와 관리비 등 상대적인 주거비 증가에 대한 부담 때문인 것으로 해석할 수 있다. 그리고 이사경험이 있는 경우 월세 선택 확률 증가(2.705배)가 전세 선택 확률 증가(1.598배)에 비해 상대적으로 큰 것으로 확인되었으며, 이는 최근의 월세 임차가구 증가 현상과 관련이 있는 것으로 판단된다. 순자산의 영향이 전세 선택에 비해 월세 선택의 경우 상대적으로 크게 나타나는 결과 역시, 기존 선행연구(Yi & Lee, 2014) 결과와 일치한다.

## 5. 결론

공급주도형에서 수요대응형으로 국내 주택시장의 특성이 전환되고 있는 시점에서, 주택 및 주거에서의 양호한 주거환경 확보와 주택에 대한 인식의 전환은 주택정책의 입안과 시행에 있어 중요한 고려사항 중 하나이다. 본 연구는 이러한 변화 양상과 관련하여, 주택정책의 주요 대상 중 하나인 신혼부부 가구를 대상으로 주택 점유형태 선택에 있어 주거환경과 주거의식이 미치는 영향에 대하여 실증적으로 분석하고자 하였다. 본 연구의 주요 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 본 연구에서 확인하고자 한 주거환경과 주거의식 관련한 세부 요인이 신혼부부 가구의 주택 점유형태 선택 행태에 영향을 미칠지에 대한 여부는 실증분석을 통하여 유의미한 영향이 존재함을 확인하였다. 실증분석 결과, 주거환경은 주로 전세 선택에 유의미한 영향을 미치고 주거의식은 월세 선택에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 일정 수준의 자산을 축적한 전세 가구의 경우, 자가 보유에 비해 양호한 주거환경에 대한 영위를 중요하게 생각하는 반면, 축적하고 있는 자산이 상대적으로 적을 수 있는 월세 가구는 자가 보유를 통한 주거안정성 확보에 대한 욕구가 더 강한 것으로 이해할 수 있다. 이는 전세 가구에 대해서는 주거환경 수준 제고 그리고 월세 가구에 대해서는 주거안정성 제공이라는 측면에서 차별화된 주택정책 방향을 설정할 필요가 있음을 시사한다.

둘째, ‘주거환경’ 측면에서, 주택 자체가 갖고 있는 속성(부(-)의 영향)과 주택을 둘러싸고 있는 주변 환경(정(+))의 영향은 가구의 주택 점유형태 선택에서 자가보다 전세 선택에 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 이는 실제 거주공간의 질적 수준과 구조가 해당 가구의 요구와 특성에 적절히 부합하는 경우 자가를 선택할 가능성이 높다는 점 그리고 주택의 입지와 공공서비스 수준이 전세 선택 가구의 중요한 고려요소라는 점을 시사한다. 더불어, 주택을 매매하는 경우에는 주택의 상태에 대한 불확실성을 매입자가 감안해야 하므로 주택상태가 중요하며, 주택 입차 시에는 주택 매매보다는 상대적으로 낮은 가격으로 근린환경이 양호한 주거지를 선택하는 합리적 의사결정 기제가 작동하는 것으로 이해될 수 있다. 반면, 자가 대비 월세 선택에 있어서는 보육환경, 의료/문화/복지시설, 공원/녹지, 방범 등 거주환경이 정(+))의 영향을 미치는 것으로 확인되어, 상대적으로 낮은 소득계층일 수 있는 월세가구는 공공서비스 수준만을 유의미한 주거환경 고려요소로 여기는 것으로 해석할 수 있다.

셋째, ‘주거의식’과 관련하여, 주택 임차가구들은 주택에 대하여 주(住) 생활과 관련한 거주목적보다 장래 주택가격의 변화와 관련하여 투자목적의 자산가치 변동에 중점을 두는 가구에서 자가를 선택할 확률이 높

은 것으로 확인되었다. 또한, 자가 대비 월세 선택에만 영향을 미치는 것으로 확인된 실증분석 결과는 자가주택 마련 의향이 있음에도 경제적 제약으로 인하여 월세를 선택해야 하는 가구에서 자가주택 마련을 통한 주거안정 확보 요구가 큰 것으로 이해할 필요가 있다.

넷째, 주거환경과 주거의식 관련 요인이 가구의 주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 요인으로 확인되었으나, 기존의 가구속성과 주택특성 역시 점유형태 선택에 미치는 주요한 영향 요인으로 분석되었으며, 기존 선행연구 결과와 유사한 결과가 도출되었다. 특히할만한 분석결과는 가구의 소득과 관련하여, 일반적으로 높은 소득수준은 자가 선택 가능성을 높이는 요인으로 작용할 것으로 이해되어왔다. 일반가구를 대상으로 수행되었던 기존 선행연구(Yi & Lee, 2014)에서는 소득은 자가 대비 전세 선택에 유의미하지 않은 요인으로 확인되었으나, 신혼부부가구에서는 자가보다 전세를 선택하게 하는 정(+))의 유의미한 영향요인이었다. 이는 수도권 소재 신혼부부 가구의 전세 거주 비율(2014년 주거실태조사 신혼부부 패널조사 기준 63.5%)이 일반가구(2010년 인구총조사 기준 29.5%)에 비해 상대적으로 높은 현상에 미루어 볼 때, 현실적으로 전세를 주요한 주택 점유형태로 선택하는 행태와 관련이 있음을 시사한다.

일반적으로, 혼인 이후 단기간 내에 자녀 출산으로 인한 가구구성원 변화와 소득수준의 변화 등 가구속성이 변화할 수 있는 여지가 많은 신혼부부 가구의 경우, 자가 보유를 당분간 유예하고 임차주택을 활용하는 주거 소비행태를 나타낼 수 있으므로, 가구속성을 변화를 유연하게 반영할 수 있는 주택정책에서의 대응이 요구된다. 그리고 전세 비중이 높은 신혼부부 가구의 경우, 아파트를 중심으로 한 신규 주택 공급은 자가로의 점유형태 전환 가능성을 다소 높일 수 있을 것으로 기대된다. 단, 주거환경이 양호한 지역에서 아파트 전세 임차를 선택하는 일반적인 신혼부부 가구의 점유형태 선택 특성에 미루어 볼 때, 해당 지역의 주거환경 수준을 고려한 적정주택(affordable housing) 공급 역시 주택정책 마련에서의 중요한 고려사항이다. 또한, 주거환경보다 가구의 경제적 특성과 주택

가격의 변화에 대한 영향을 크게 받는 월세 입차 가구에 대해서는, 그들을 주거안정과 관련한 주택정책의 직접적인 대상으로 인식하고 주거안정을 위한 다양한 정책 마련이 필요할 것이다.

그러나 본 연구는 실증분석의 대상을 수도권에 거주하는 신혼부부 가구에 한정함으로써, 다양한 경제·사회적 계층을 포괄해야 하는 주택정책 마련에 있어서의 일반화된 정책적 시사점을 제공할 수 없다는 한계를 지니고 있다. 또한, 수도권 이외 지역에 거주하는 신혼부부 가구에 대해서도 향후에 실증적인 연구가 수행될 필요가 있음을 밝혀둔다.

**주**

- 1) 정희주·오동훈(2014)은 ‘월평균 가계지출 대비 월평균 주거관련 지출’을 의미하는 슈바베지수(Schvabe Index)를 활용하였다. 슈바베지수가 높을수록 가구의 총 지출 중 주거비의 비중이 많음을 나타내므로, 가구의 주택부담능력이 감소함을 의미하며 0.25를 초과할 경우 빈곤층에 속하는 것으로 판단할 수 있다.
- 2) ‘2014 신혼부부 가구 주거실태 조사’의 조사표 중, B5항목의 질문내용은 다음과 같으며, 본 연구에서 확인하고자 하는 연구내용에 합치되는 설문조사 항목이다: “귀댁은 현재 거주하시는 주택을 선택할 때, 다음의 사항을 얼마나 중요하게 고려 하셨습니까?”(표 2 비교란 참조)
- 3) 모집단의 정의는 2009년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지 혼인신고한 신혼부부 가구이며, 초혼부부 가구이다. 신혼부부 가구는 타 계층에 비해 주거이동이 빈번한 계층이며 향후 다양한 생애주기 단계(자녀 출산/양육, 자가 마련 등)를 겪게 되기 때문에, 국가적 차원의 정책 지원과 관련하여 가장 수요가 높은 계층이다(국토교통부, 2014a).
- 4) 2010년 인구총조사에서는 수도권의 일반가구에 대한 점유형태 비중은 자가 46.42%, 전세 29.53%, 월세 21.65%, 그리고 기타 2.40%로 조사되었다.
- 5) 혼인신고 후 5년 이내 부부가구를 대상으로 한 조사자료이나, 본 연구에서는 가구의 생애주기를 상대적으로 잘 반영할 수 있는 실제 결혼 후 경과 년수 정보를 활용하였으며, 이로 인하여 5년을 초과하는 결혼 후 경과 년수 최대값이 도출되었다.
- 6) 본 연구에서 활용한 ‘2014년 주거실태조사’의 ‘1차 신혼부부 가구 패널조사’ 자료에서, ‘주택가격 변화와 관련하여 향후 주택 시세에 대한 고려 수준으로 조사를 실시하였음. 따라서 해당 변수에 대한 실증분석 결과를 향후 주택가격의 상승 또

는 하락이라는 명확한 방향성을 토대로 해석하는 것은 가능하지 않음.

**참고문헌**

강세진, 김창석, 남진, 2008, 블록별 주거환경지표의 군집분석을 통한 서울시 주거유형 및 유형별 특성분석, 『국토계획』, 43(3), pp.129-143.

국토교통부, 2014a, 『1차년도 신혼부부가구 주거실태 패널조사 - 연구보고서-』.

국토교통부, 2014b, 『2014년도 주거실태조사 - 연구보고서-』.

권세연, 박환용, 2014, 서울시 1인 가구의 주거환경만족 영향요인 연구, 『주택연구』, 22(1), pp.77-104.

김미희, 정미영, 2003, 도시청소년의 주거가치와 주거만족도, 『한국주거학회논문집』, 14(3), pp.9-19.

김순귀, 정도빈, 박영술, 2012, 『로지스틱 회귀모형의 이해와 응용』, 한나래아카데미.

김윤기, 1988, 도시내 주거이동에 관한 이론적 고찰 및 한국적 연구모형의 개발, 『지적논총』, 1, pp.49-89.

김진영, 2013, 여성 1인가구 소형임대주택계획을 위한 주거의식과 주거요구 - 서울특별시를 중심으로-, 『한국주거학회논문집』, 24(4), pp.109-120.

노승철, 2010, 위계선형모형을 이용한 주거이동 요인 및 지역 간 차이 분석, 마이크로데이터 활용사례 공모전 당선 논문집.

박미선, 2013, 주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 요인의 시대적 변화 연구: 1990~2010년을 중심으로, 『도시행정학보』, 26(3), pp.291-314.

박보림, 김준형, 최막중, 2013, 1인가구의 주택점유형태: 연령 및 소득요인을 중심으로, 『국토계획』, 48(1), pp.149-163.

박영근, 김관준, 황태수, 2007, 주거환경이 주거가치, 주거만족, 재구매의도에 미치는 영향에 관한 연구, 『유통과학연구』, 5(1), pp.89-105.

서종녀, 김선중, 2000, 울산시 거주자의 임대주택에 대한 주거가치 유형 연구, 『대한가정학회지』, 38(1), pp.89-98.

성은영, 최창규, 2012, 임차인의 자산과 소득이 전월세 선택에 미치는 영향 분석 - 한국노동패널조사 자료를 활용하여-, 『국토계획』, 47(1), pp.69-83.

심준영, 임병호, 이시영, 지남석, 2014, 단독주택과 아파트 거주자의 주거만족도 및 영향요인 비교 연구 - 대전

- 광역시를 대상으로-, 『국토지리학회지』, 18(1), pp.1-16.
- 양재섭, 김상일, 2007, 『서울 대도시권의 주거이동 패턴과 이동거구특성』, 서울시정개발연구원.
- 윤복자, 지순, 1992, 『기초주거학』, 신광출판사.
- 윤정숙, 1996, 주거환경의 거주성 평가, 『주택도시』, 57, pp.33-44.
- 이창효, 김진하, 남진, 2009, 서울시 주거환경의 평가와 주택가격과의 적합성 분석, 『국토계획』, 44(3), pp.109-123.
- 이창효, 이승일, 2012, 가구 구성원 변화에 따른 주거이동의 영향 요인 분석 -수도권 거주가구의 주택 거주기간을 고려하여-, 『국토계획』, 47(4), pp.205-217.
- 이충기, 이주석, 2008, 주거환경이 주택유형과 주택규모 선택에 미치는 영향 분석 -다항로짓모형을 활용하여-, 『경제학연구』, 56(3), pp.55-73.
- 임창효, 이창무, 손정락, 2002, 서울 주변지역의 이주특성 분석, 『국토계획』, 37(4), pp.95-108.
- 정희주, 오동훈, 2014, 청년세대 1·2인 가구의 주택점유 형태에 영향을 미친 요인에 관한 연구, 『국토계획』, 49(2), pp.95-113.
- 조은정, 1994, 『신세대 소비자의 주거가치와 주거선호 -신혼주거를 중심으로-』, 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 조재순, 1992, 주거이동을 통한 가족의 주거환경 변화조정, 『한국주거학회지』, 3(1), pp.1-19.
- 주영애, 이길표, 1987, 주거에 관한 가치관 연구 -서울시내 아파트 거주 주부를 중심으로-, 『한국가정관리학회지』, 24(4), pp.69-84.
- 지남석, 임병호, 이건호, 2011, 거주자의 주거이동 유형과 주거만족도의 관계 분석, 『도시행정정보』, 24(3), pp.151-172.
- 채구목, 2012, 『사회과학 통계분석』, 양서원.
- 천현숙, 2004, 수도권 신도시 거주자들의 주거이동 동기와 유형, 『경기논단』, 봄, pp.91-111.
- 최지웅, 신동훈, 장희순, 2013, 오피스텔 거주가구의 주거만족도 결정요인 -서울지역 20-30대 가구주를 중심으로-, 『주거환경』, 11(3), pp.159-169.
- 최미라, 박강철, 1996, 지방도시의 주거이동특성과 추정모델에 관한 연구 -광주, 춘천, 목포시 아파트 거주자를 중심으로-, 『대한건축학회논문집』, 12(11), pp.3-14.
- 최창규, 지규현, 2008, 전세와 주택 금융 차입하에 임대인의 공급 선택에 대한 해석 -전세와 월세의 공급 선택을 중심으로-, 『국토계획』, 43(6), pp.53-67.
- 황광선, 2013, 주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구, 『서울도시연구』, 14(1), pp.57-72.
- 淺見泰司 編, 강부성, 강인호, 박인석, 이규인, 최정민 공역, 2003, 『주거환경: 평가방법과 이론』, 시공문화사.
- Brown, L. A. and Longbrake, D. B., 1970, Migration Flows in Intraurban Space: Place Utility Considerations, Annals of the Association of American Geographers, 60(2), pp.368-384.
- Brown, L. A. and More, E. G., 1970, The Intra-urban Migration Process: A Perspective, Geografiska Annaler, 52(1), pp.1-13.
- Eliasson, J., 2010, The influence of accessibility on residential location, in R. Pagliara, J. Preston & D. Simmonds (Eds.), Residential location choice-models and applications, Berlin, Heidelberg: Springer, Verlag, pp.137-164.
- Kirschenbaum, A., 1983, Ascertaining Neighborhood Success Through Mobility Criteria, Ekistics, 298, pp.77-82.
- Knox, P. and Pinch, S., 2009, Urban Social Geography: An Introduction 6th Edition, Prentice Hall.
- McClay, J. W. and Day, S. S., 1977, Housing Values, Aspirations, and Satisfaction as Indicators of Housing Needs, Home Economics Research Journal, 5(4), pp.244-254.
- McFadden, D., 1981, Econometric Models of Probabilistic Choice, in Structural Analysis of Discrete Data with Econometric Applications, Cambridge, Massachusetts: The MIT Press, pp.198-272.
- Morris, E. W. and Winter, M., 1975, A Theory of Family Housing Adjustment, Journal of Marriage and the Family, 37(1), pp.79-88.
- Varady, D. P., 1980, Determinants of Residential Mobility Decisions, Journal of American Planning Association, 49(2), pp.184-199.
- Yi, C. and Lee, S., 2014, An empirical analysis of the characteristics of residential location choice in the rapidly changing Korean housing market, Cities, 39, pp.156-163.

계재신청 2016.04.04

심사일자 2016.05.18

계재확정 2016.06.13

주저자: 이창효, 공동저자: 장성만