

수도권 거주가구의 주거면적 변화 결정요인: 수도권 내 주거이동 방향에 따라서*

정수영**

The Determinants of Change in Residential Size of Households in the Seoul Metropolitan Area: According to the Patterns of Residential Mobility*

Suyoung Jung**

국문요약 우리나라의 대부분의 인구가 거주하는 수도권에서는 다양한 유형의 주거이동이 나타날 것을 예상할 수 있다. 특히 비대면 상황이 증가하는 시대에 중요한 요소로 떠오르고 있는 주거면적의 변화 역시 이동 방향에 따른 차이가 존재할 수 있고 영향요인 또한 다양하게 나타날 것이다. 따라서 이동 방향에 따른 주거면적의 상향, 하향과 영향요인의 분석은 인구 집중도가 높은 수도권 지역을 대상으로 하는 주택정책 방향성에 시사점을 제시 할 수 있을 것이다. 이에 본 연구는 수도권 내 이동방향에 따른 주거면적의 변화에 대한 영향요인을 비교 분석한다. 구체적인 연구질문은 다음과 같다. 첫째, 수도권 주거이동 방향에 따른 주거면적의 상향 및 하향에 차이가 있는가? 둘째, 수도권 주거 이동 방향에 따른 주거면적 상향 및 하향 영향요인에 차이가 있는가? 연구질문에 답하기 위해 2018년 주거실태조사를 활용하여 t-test와 이항 로지스틱 회귀분석을 활용하였다. 본 연구의 주요 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 수도권 주거이동 방향에 따라서 주거면적의 상향 및 하향은 통계적으로 유의미한 차이가 있으며 경인지역에서 경인지역으로 이동했을 경우 주거면적의 상향을 경험한 가구가 많았다. 둘째, 주거 면적 상향 이동의 경우 이전 거주지가 서울인 경우가 많고, 하향 이동의 경우 경인지역에서 이동한 가구가 많다. 마지막으로 각 주거이동 방향 별로 주거 면적 상향이동에 영향을 미치는 요인은 다르게 나타났다. 이러한 분석결과를 토대로 수도권 내 주거 면적의 상향 및 하향 이동에 대한 이론적, 정책적 함의를 제시한다.

주제어 주거면적, 주거이동, 수도권, 이항 로지스틱

Abstract: This study examined the determinants of change in residential size according to the patterns of residential mobility in the Seoul Metropolitan Area. Particularly, this study examined the upward and downward in residential size, which is emerging as an important factor in the era of increasing non-face-to-face environment. For the empirical

* 본 논문은 교육부 및 한국연구재단의 BK21FOUR 「공감과 혁신을 위한 플랫폼 거버넌스 교육연구단」에서 지원을 받아 수행된 연구임(관리번호 419990114294).

** 성균관대학교 국정전문대학원 박사수료(단독저자: syjung1228@skku.edu)

analysis, I used 「2018 Korea Housing Survey」 and employed binary logistic regression model. The empirical analysis shows the change of residential size is statistically significant depending on the direction of geographic. In addition, there are differences in the determinants of change in residential size. When people move within Seoul, housing factors, accessibility, age of residents, and the number of household members can be the determinants. When people move from Seoul to Gyeonggi or Incheon, housing factors, safety, gender, and the number of household members work as determinants. On the other hand, when moving from Gyeonggi or Incheon to Seoul, whether it is studio or not, housing type, accessibility, the number of household members, and the disability of homeownership are the determinants. When moving within Gyeonggi or Incheon, housing factors, Accessibility to green areas, safety, age of resident, income, and the number of household members, are the determinants.

Key Words: Residential Size, Residential Mobility, Seoul Metropolitan Area, Binominal Logistic Regression

1. 서론

인간 생활에 가장 기본 요소인 의, 식, 주 중 주택이란 사람들이 그 안에서 살아가는 터전이다. 주택은 사람들에게 삶의 터전이 될 뿐만 아니라 주택을 포함한 주거환경을 포함하여 사회경제적인 지위를 나타내기도 한다(최열·김형준, 2012). 도시에 거주하는 가구들은 주택의 가격이나 임대료, 가구의 소득, 접근성, 가구의 선호에 따라 주거를 이동하고자 한다(김재익, 2011). 따라서 주거이동은 물리적 이동을 포함하여 다양한 요소와 개인의 가치, 수요들이 결합된 복합적인 과정으로 볼 수 있다.

주거이동과 주택의 질적 변화의 관계를 설명하는 전통적인 주택이론 중 하나인 필터링이론(Filtering theory)은 주택여과, 주택순환이론으로 해석된다. 주택필터링과정은 노후화로 인해 거주지의 질적 변화와 가구의 이동과의 관계를 설명해 주는 중요한 주택시장경제이론이다(하성규, 2004). 이와 같은 주택필터링 과정은 고소득층 가구가 내부 시설이 좋고, 쾌적한 주거환경을 지닌 신규주택으로 이동함으로써 발생한 노후화된 공간을 저소득층이 낮은 가격에 구매할 수 있을 때 발생한다고 본다.

주택정책은 국민들의 주거수준 향상을 그 목표로 하므로, 신규주택의 공급에 따라 주거수준의 개선이 순

환적으로 발생하여 저소득층까지 전달되어야 정책적 목표를 달성했다고 볼 수 있을 것이다(Braid, 1984; 김미경·이창무, 2013). 이러한 점에서 우리나라 주택정책은 필터링 이론이 작동한다는 전제하에 신규 주택 공급에 초점을 두고 진행되었다고 볼 수 있다(김성준·안건혁, 2012). 따라서 주택정책의 효과성을 분석하는데 있어 주택의 필터링과정에 대한 이론적 논의에서 나아가 실질적인 분석이 필요함을 예상할 수 있다(김미경·이창무, 2013).

그러나 필터링 이론은 저소득, 중산층, 고소득층의 각 계층이 두터운 사회 구조에서 적용 가능한 이론으로, 중산층이 급격하게 붕괴되고 있는 한국 사회에서 적용하기에는 한계가 존재할 수 있다(김성준·안건혁, 2012). 국외 사례에서는 고소득층이 더 나은 주거환경과 주택을 위하여 교외로 이동하고, 이동에 따른 도심 내 저렴한 주택들을 저소득층이 채우는 필터링 과정이 존재하지만, 한국 사회에서는 서울의 주거비를 감당하지 못하여 도심 내에 거주할 수 없는 계층들이 점차 서울을 이탈하고 있다.

또한 필터링 과정에서 발생하는 주거의 이동은 간단하게 물리적인 주택의 이동뿐만 아니라, 주택 내부의 시설과 더불어 그 주택이 위치한 곳의 가치, 나아가 개인들이 중요하게 생각하는 가치에 따른 선호가 반영되므로 그 영향요인은 주거이동 방향별로 차이가 있을

것이다. 특히 우리나라 인구의 50% 이상이 집중되어 있는 수도권 인구의 주거이동 패턴과 영향요인은 매우 다양할 것으로 예상할 수 있다. 가구들이 주거를 이동하는 원인과, 선호하는 지역에 대한 분석은 도시정책에 있어 매우 중요하다(김재익, 2011).

따라서 지역에 따라 어떤 유형의 상·하향 이동이 발생하는지 분석하는 것은 효과적인 주택정책의 수립을 위하여 선행되어야 한다. 이에 본 연구는 수도권의 주거이동 방향에 따라서 주거면적의 상향적, 하향적 이동의 패턴과 영향요인에 대하여 분석하고자 한다. 연구목적에 따른 연구질문은 다음과 같다. 첫째, “수도권 주거이동 방향에 따른 주거면적 상향 및 하향에 차이가 있는가?”, 둘째, “수도권 주거 이동 방향에 따른 주거면적 상향 및 하향 영향요인에 차이가 있는가?”이다.

본 연구질문에 답하기 위해 2장에서 수도권의 주거이동과 필터링 이론, 주거이동 영향요인에 대해 이론적 논의를 진행하고 관련 국내·외 선행연구를 검토한다. 3장에서는 분석에 사용한 데이터와 변수 설정, 분석 방법을 설명하고 4장에서 t-test를 통해 수도권 주거이동방향별 주거면적 변화의 차이를 살펴보고 GIS를 활용한 주거면적 상향 및 하향 이동 패턴을 지도에 반영하고 이항 로지스틱 회귀분석의 분석결과를 해석한다. 마지막으로 5장에서는 연구결과를 바탕으로 결론 및 정책적 시사점을 제시한다.

2. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1) 수도권의 주거이동과 필터링 이론(filtering theory)

주거이동은 한 가구의 소득, 함께 거주하는 가구원 수, 주택의 유형, 주택 점유형태 등에 대한 가구의 선호인 ‘내부요인’과 다양한 주택 하위시장의 특성과 정부의 정책 등의 ‘외부요인’이 변화할 때, 변화에 대한 적응을 위하여 가구가 주거에 대한 소비를 조정해 나가는 과정이다(하성규, 2004). 그러므로 한 가구의 기

존 주거에 대한 수요가 변화할 때 이 수요를 만족시킬 수 있는 새로운 주거로의 이동이 발생한다(최희용·전희정, 2017). 이러한 주거이동은 거주하고자 하는 주택의 물리적인 내부시설뿐만 아니라 주택이 위치하고 있는 지역의 주거 환경, 접근성, 공공시설 및 서비스 등의 “주택 묶음(housing bundle)”을 고려하는 과정으로(전명진·강도규, 2016), 그 영향요인이 매우 다양하다.

주거이동과 관련한 연구로는 Alonso의 효용극대화이론(1960), Rossi의 생애주기접근(1955), 주거생애과정접근(Clark and Onaka, 1983) 등이 있다. 주택 필터링과 관련해서는 가장 전통적 이론으로 필터링 이론이 있으며, 주택 필터링은 고소득층이 점유하고 있던 기존 주택이 노후화되면서 고소득층은 교외로 빠져나가고 저소득층이 노후화된 가용 가능한 주택을 점유하면서 발생한다는 이론으로 미국에서 주로 도시경제학에서 시장의 원리에 초점을 맞추어 진행되었다(Weicher and Thibodeau, 1988; Galster and Rothenberg, 1991). 주택필터링에는 시간이 흐름에 따라 주택의 가격이 상승하거나, 질이 향상되는 상향적 순환과정과 반대로 주택이 노후화되고 가격이 하락하는 하향식 순환과정으로 나누어 볼 수 있다(하성규, 2004). 또한 선호와 관계없이 가치가 변화하면 수동식 필터링(Passive Filtering), 가구의 내부적 요인으로 인해 발생하면 능동적 필터링(Active Filtering)으로 보는 Levin(1976)의 관점도 있다. 필터링의 개념은 가구 소득이나 주택 가격의 변화, 인구의 변화, 주거 선호, 주택 공급 요인을 통해 설명할 수 있다(하성규, 2004).

그러나 이러한 필터링이론에 의하면 고소득층은 더 나은 주거를 위하여 교외 지역으로, 저소득층은 가용 가능한 주거를 위해 도심에 집중하게 된다. 또한 저소득, 중산층, 고소득층의 다양한 계층이 충분한 사회구조에서 적용하기 좋은 이론이지만, 중산층이 급격하게 사라지고 있는 한국 사회에 적용하기에는 한계가 존재한다(김성준·안건혁, 2012).

특히 2020년 전 세계적으로 퍼진 코로나바이러스감염증-19(이하 COVID-19) 팬데믹 상황은 고용과 임금의 격차를 악화시키고 있다(한국은행, 2020). 이로

인해 심화되는 소득계층 간 이동성의 약화로 중산층의 비율은 계속하여 감소할 것을 예상할 수 있다(윤성주, 2018). 또한 급격한 부동산 매매 및 전세가격 상승의 문제와 쾌적한 주거환경을 위해 서울시에 거주하는 인구가 주변지역으로 빠져나가는 탈(脫) 서울 현상이 가속화되고 있다(중앙일보, 2021).¹⁾ 특히 서울에 대한 접근성은 높고 서울시 전세 가격으로 집을 구매할 수 있거나, 더 나은 주거환경을 가진 경기도나 인천으로 이동하는 가구가 늘어났다(파이낸셜 뉴스, 2020²⁾; 국민일보, 2021³⁾). 따라서 필터링이론 적용의 한계점을 파악하고 실제 주거이동 패턴을 분석하는 것은 이론적, 정책적으로 큰 함의가 있을 것이다.

주거의 면적 변화를 통해 필터링을 검토한 연구는 미흡한 실정이다. 주거면적이 가구구성원이 사용하기에 적절한 수준일 때 주거에 대한 만족도가 높아질 수 있고(강민성·서원석, 2018), 경제적 여유를 가진 그룹일수록 주거면적을 확대하여 주거이동을 하고자 하므로 주거면적의 변화를 살펴보는 것은 중요하다고 할 수 있다(고정희, 2019).

우리나라에서는 국민들이 쾌적한 생활을 누릴 수 있도록 주택법과 동법 시행령에 따라 최저주거기준을 설정하고 있으며, 설정 목적 다음으로 최소 주거면적 등을 제시하고 있다. 그러나 여전히 창이 없거나 면적이 매우 좁은 고시원이나 쪽방 등의 문제가 심각하며, 2019년 주거실태조사에 따르면 최저주거기준 면적 기준에 미달하는 가구는 총 가구의 3.8%에 이른다(국토교통부, 2019). 2021년 발표된 주거종합계획에서 적정 면적을 갖춘 주거의 공급을 통해 주거복지의 질적인 개선이 필요하다는 점을 제시하고 있다는 점 역시 앞으로 주거의 질을 향상시키기 위한 하나의 요인으로 주거면적을 주요하게 다루어야 할 필요성이 존재한다고 볼 수 있다. 특히 COVID-19로 인하여 사회적 거리 두기, 재택근무 및 수업 등으로 비대면 문화가 확산됨에 따라 사람들이 집에 머무르는 시간이 증가하면서 개인이 향유할 수 있는 주거의 면적이 중요해질 것을 예상할 수 있다. 주택의 면적이 넓어지면 그만큼 한 가구원이 영유할 수 있는 공간이 증가하므로 본 연구에서는 면적의 증가와 감소를 중심으로 상향이동과 하향

이동을 분석하고자 하였다.

특히 우리나라 수도권 지역은 전체 인구의 대부분이 집중되어 있다. 인구가 집중되어 있는 만큼, 다양한 내부적·외부적 요인으로 인하여 한 가구의 주거이동 역시 가장 많이 발생할 것을 예상할 수 있다. 또한 전통적 필터링 이론의 주거이동 방향과 다르게 고소득층이 서울로 집중되고, 서울의 집값을 감당할 수 없는 소득계층이 경인지역으로 이동한다는 점에서 수도권 주거이동방향에 따른 주거 상향 및 하향이동을 분석하는 것은 앞으로의 주거 정책에 있어 매우 중요한 시사점을 제공할 수 있을 것으로 사료된다.

2) 주거이동 영향요인

물리적인 주거의 상향 및 하향 과정은 역동적인 주택시장에서 매우 자연스러운 과정이다(Kim et al., 2013). 주거이동에 대한 연구들은 매우 활발히 진행되었는데, 1990년대부터 한국의 주택 공급 및 주거 이동에 큰 영향을 미친 신도시 정책의 평가 연구(박남희·김준영, 2004; 김주영·정성훈, 2008; 김성준·안건혁, 2012), 주거입지 및 주거이동 영향 연구(김재익, 2011; 박영근 외, 2007), 주거이동특성 연구(김진유·지구현, 2007; 김태현·최막중, 2008; 이재수·성수연, 2014; 최열 외, 2010), 주거이동과 주거만족도(최희용·전희정, 2017; 서원석, 2019), 그리고 주거이동 영향요인에 관한 연구(김경휘, 2009; 윤복자 외, 1993; 이민주·박인권, 2019; 전명진·강도규, 2016; 천현숙, 2004; 최열·김형준, 2012) 등이 있다.

선행연구에서 분석된 주거이동의 영향요인을 살펴보면 먼저 김경휘(2009)는 근로빈곤 가구를 중심으로 주거 상향이동이 미치는 영향을 분석하였는데 연령과 학력, 근로능력의 정도, 가구 형태, 입지, 주거환경, 접근성, 주거와 관련한 다양한 제도들이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 수도권 신도시를 대상으로 분석한 천현숙(2004)의 연구에서는 수도권 신도시에 거주하는 가구의 경우 주택의 가격과 시설이 주거이동의 중요한 기준이며, 서울과 경기지역에 비하여 쾌적성 역시 주요한 요인으로 나타났다.

오근상 외(2013)의 논문에서는 소득계층을 세 그룹으로 나누어 주거 상, 하향에 대하여 분석하였다. 주거 이동을 주택 위치, 점유형태, 주택 유형과 1인당 면적의 변화를 기준으로 세 그룹의 주거 상·하향에 대해 분석하였으며, 소득계층별로 영향요인은 차이가 있는 것으로 분석되었다. 다음으로 최열·김형준(2012)의 수도권과 비수도권 비교 연구에서의 주거이동 영향요인은 연령, 소득, 거주 기간, 점유형태, 성별이 있으며, 시간의 흐름에 따라 가구주의 인구통계학적 특성뿐만 아니라 주거비 등 경제학적 요소도 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 특히 수도권에서는 비수도권에 비하여 더 좋은 주거환경으로 이주하는 확률이 높게 나타났다(최열·김형준, 2012). 또한 수도권으로의 순수입 인구는 점차 둔화되었지만, 수도권 내부에서는 활발한 이동이 일어나고 있는 것으로 분석되었다. 이 연구의 결과는 전통적인 주거이동 이론에서 초점을 두는 영향요인 외에도 시간의 흐름에 따른 사회적 변화로 인해 다양한 요인들이 주거 이동에 영향을 미칠 수 있음으로 예상할 수 있다.

다음으로 수도권 주거이동 가구의 주거입지 선택에 대해 분석한 전명진·강도규(2016)의 연구에서는 수도권 주거이동방향에 따라 주거입지에 미치는 영향요인이 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 것으로 분석되었다. 서울로 전입을 하는 가구는 상대적으로 열악한 환경을 가진 주택으로 이사하는 것으로 나타났고, 서울에서 전출한 가구의 경우 직주가 더 근접한 입지를 선호하며 어메니티를 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 또한 장선영 외(2020)의 연구에서도 수도권 내 이동방향에 주거이동에 미치는 영향요인이 다르게 나타났다. 이와 같은 연구결과는 수도권 내 이동방향에 따라 주거이동에 영향을 미치는 요인이 다를 것을 예상할 수 있다.

이처럼 국내 선행연구들은 주거이동에 대해 매우 활발하게 논의를 진행한 반면, 주거 상향 및 하향이동의 필터링을 중심으로 이동 방향을 나누어 한 논의는 아직 미흡한 상태이다. 특히 주거면적의 변화를 중심으로 필터링 영향요인을 분석한 연구는 미흡한 실정이다. 김현수 외(2016)의 연구에서 주거면적의 변동 결

정요인을 분석하였으나, 수도권 거주 은퇴자만을 중심으로 분석하였다는 한계점이 존재한다.

앞서 살펴본 것처럼 점차 사람들이 살아가는 의미로의 주거에 대한 논의가 도시 정책에서 주요 이슈가 되어가고 있다. 따라서 본 연구에서는 인구의 집중으로 인해 주거이동이 가장 활발하게 발생하고 있는 수도권 지역을 대상으로 이동 방향에 따른 상향 및 하향 이동을 주거면적을 중심으로 지역별 패턴과 영향요인을 분석하여 효과적인 주거정책 시사점을 제공하고자 하였다. 기존 선행연구를 바탕으로 수도권 주거이동방향에 따른 주거 상향 및 하향 이동에 대한 본 연구의 가설은 다음과 같다.

가설 1. 주거면적의 상향 및 하향은 수도권 이동 방향에 따라 차이가 날 것이다.

가설 2. 주거면적의 상향 및 하향 이동에 영향을 미치는 요인은 수도권 이동 방향에 따라 다르게 나타날 것이다.

3. 연구방법

1) 분석 자료 및 변수 소개

주거실태조사는 국토교통부에서 한국의 주택과 주거정책 수립을 위하여 기초가 되는 자료를 만들고자 「주거기본법」 제20조에 의거하여 실시한다. 주거실태 조사는 주거 및 주거환경, 가구 특성, 주거복지 수요에 대한 사항들과 그 외에 주거실태 파악을 위한 사항을 포함한다. 또한 수급권자나 차상위 계층, 신혼부부, 장애인과 고령자 등 일부 그룹에 대하여 별도로 실시할 수 있다.

본 연구에서는 연구질문에 답하기 위하여 2018년 주거실태조사를 연구 데이터로 활용하고자 한다. 종속 변수로는 현재 주택의 면적과 이전 주택의 면적의 절대적인 차이를 계산하여 면적이 넓어지면 주거면적 상향, 좁아지면 주거면적 하향으로 정의하고자 한다. 이항 로지스틱 회귀분석을 위하여 주거 상향을 한 가구

를 1로 설정한다.

독립변수로는 주거 이동에 영향을 미칠 수 있는 주택 요인, 주거환경 요인, 가구 특성 요인을 포함한다. 세부적으로 살펴보면 주택요인은 원룸 여부, 점유형태가 자가인지 임차인지, 주택의 유형이 아파트인지 아닌지, 마지막으로 주택이 지상에 위치해있는지, 지하에 위치하였는지를 구분하였다. 주거환경요인은 접근성, 쾌적성, 안전성으로 나누었다. 접근성은 상업시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설에 대한 접근성 수준을 1(불량)-4(매우양호)의 4점 척도로 측정한 항목의 평균값을 활용하였다. 다음으로 쾌적성은 도시공원 및 녹지 접근성 항목으로 접근성과 동일하게 4점 척도로 측정된 항목을 활용하였다. 안전성은 주택방범상태, 주변도로의 보행안전, 치안 및 범죄 방법 항목에 대한 응답의 평균값을 사용하였다.

주거의 상향이동 및 하향이동을 논의할 때, 주택 가격 변수가 중요한 변수이나 본 연구에서는 이동 전과 이동 후의 주택 가격을 동시에 포함할 경우 주택 유형과 점유형태에 따라 가격차이가 크게 날 수 있어 포함하지 않았다. 따라서 주거면적은 넓어져 본 연구에서는 상향이동으로 구분되나, 주택 가격은 저렴해지는 케이스에 대한 해석에는 한계가 존재한다. 그러나 오근상 외(2013)의 연구에서 아파트에 거주하던 가구들이 일반 주택으로 이동했을 시 주거면적이 크게 증가한다면 이는 하향이동 보다는 상향이동으로 보는 것이 더 적절할 수도 있음이 제시되어 주거면적 변화를 통하여 상·하향 이동을 구분하고자 한다. <표 1>은 주거 실태조사 항목 중 본 연구에서 선정한 변수를 정리한 것이다.

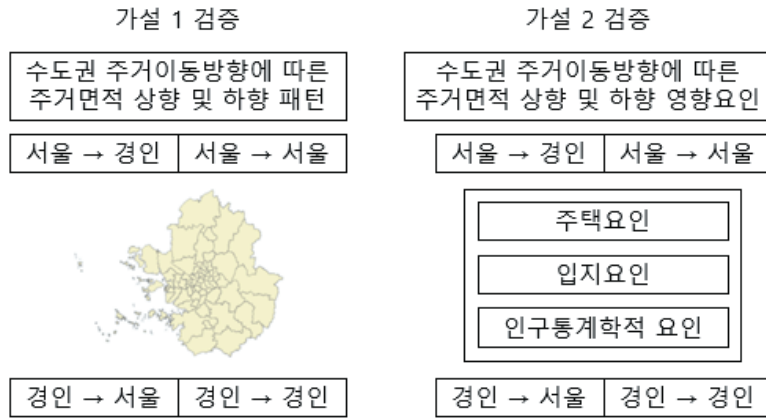
2) 분석방법

주요 분석 방법으로는 먼저 t-test를 통해 수도권 주거이동 방향에 따라 주거면적의 변화가 유의미한 차이를 보이는지 분석한다. 다음으로 주거 상향 및 하향을 경험한 가구의 이전 거주지 위치를 GIS를 통하여 지도에 반영하여 나타내고자 한다. 주거실태조사에서는 현재 거주지는 시·도 수준까지 이전 거주지는 시·군·구 수준까지 구득이 가능하여 이전 거주지의 위치를 지도에 반영하였다. GIS를 통해 해당 지역에 데이터를 병합하여 지도에 반영하는 것은 데이터에 대한 가시성을 높일 수 있다는 장점이 있다. 다음으로 종속변수인 주거면적을 현재 거주하는 주택의 면적이 이전 거주 주택의 면적보다 크면 상향이동으로 보고 1로 설정, 작다면 0으로 설정하여 이항 로지스틱 회귀분석을 활용하여 수도권 주거이동 방향에 따라 주거 상향 및 하향 이동 영향요인을 분석하고자 한다. 가장 일반적으로 사용되는 다중회귀모형은 종속변수의 측정 간격이 동일하다고 가정한다.

그러나 본 연구에서는 주거면적 변화를 기준으로 상향이동을 한 가구와 하향이동을 한 가구를 분석하고자 하였으므로 종속변수가 두 항목으로 설정되어 분석을 진행한다. 따라서 이항 로지스틱 회귀분석이 본 연구의 연구방법으로 가장 적합하다. 로지스틱 회귀분석은 다중회귀분석에서 사용하는 R^2 이 아닌 로그오dds를 통해 적합도를 판단하고, 오즈비(Odds ratio)를 통해 독립변수가 종속변수에 미치는 영향을 판단한다(김기영 외, 2015). 아래의 <그림 1>은 분석의 순서 및 방법을 도식화한 것이다.

<표 1> 변수의 선정

변수		관측변수
종속변수		주거면적 상향 이동 여부(1:상향이동, 0:하향이동)
독립 변수	주택요인	원룸 여부, 점유형태, 주택유형, 주택위치
	주거환경요인	접근성, 쾌적성, 안전성
	가구특성 요인	성별, 연령, 소득, 가구원수, 자가 소유 인식



4. 분석결과

1) 빈도분석 및 기술통계

본 연구는 수도권 주거이동 방향에 따른 주거면적 상향 및 하향이동을 분석하고자 하였으므로 주거실태조사에서 이전, 현재 거주지가 수도권인 응답자를 대상으로 분석을 진행하였다. 이상 값을 제외하고 서울→서울 이동 4076가구, 서울→경인 이동 989가구, 경인→서울 이동 292 가구, 경인→경인 이동 6271가구를 분석에 활용하였다.

다음으로 분석에 활용한 샘플을 특성을 살펴보기 위해 빈도분석 및 기술통계를 실시하였다. 다음의 <표 2>은 본 연구에서 설정한 주택 요인 변수들의 빈도분석이다.

먼저 원룸 여부의 변화를 살펴보면 모든이동 방향에서 원룸이 아닌 주택에서 원룸이 아닌 주택으로 이동한 경우가 가장 높게 나타났다. 그러나 경인지역에서 서울지역으로 이동했을 때 원룸이 아닌 주택에서 원룸으로 이동한 경우가 다른 이동방향에 비하여 상대적으로 높은 비율을 차지하고 있어 주거 하향이동을 경험했을 확률이 높음을 예상할 수 있다. 다음으로 점유형

<표 2> 주택요인 빈도분석

구분	서울>서울		서울>경인	
	N	%	N	%
원룸유형변화				
원룸 아님→원룸	107	2.6	34	3.4
원룸→원룸	197	4.8	25	2.5
원룸→원룸 아님	121	3.0	26	2.6
원룸 아님→원룸 아님	3651	89.6	904	91.4
총계	4076	100.0	989	100.0
구분	경인>서울		경인>경인	
	N	%	N	%
원룸 아님→원룸	32	11.0	170	2.7
원룸→원룸	4	1.4	149	2.4
원룸→원룸 아님	11	3.8	168	2.7
원룸 아님→원룸 아님	245	83.9	5784	92.2
총계	292	100.0	6271	100.0

구분	서울>서울		서울>경인	
점유형태변화	N	%	N	%
자가→임차	245	6.0	90	9.1
자가→자가	844	20.7	274	27.7
임차→임차	2005	49.2	319	32.3
임차→자가	982	24.1	306	30.9
총계	4076	100.0	989	100.0
구분	경인>서울		경인>경인	
자가→임차	44	15.1	336	5.4
자가→자가	61	20.9	1617	25.8
임차→임차	138	47.3	2390	38.1
임차→자가	49	16.8	1928	30.7
총계	292	100.0	6271	100.0
구분	서울>서울		서울>경인	
주택유형변화	N	%	N	%
비아파트→비아파트	2001	49.1	278	28.1
아파트→아파트	1149	28.2	347	35.1
아파트→비아파트	218	5.3	63	6.4
비아파트→아파트	708	17.4	301	30.4
총계	4076	100.0	989	100.0
구분	경인>서울		경인>경인	
비아파트→비아파트	95	32.5	2109	33.6
아파트→아파트	102	34.9	2636	42.0
아파트→비아파트	71	24.3	426	6.8
비아파트→아파트	24	8.2	1100	17.5
총계	292	100.0	6271	100.0
구분	서울>서울		서울>경인	
주택위치변화	N	%	N	%
지상→지하	160	3.9	16	1.6
지상→지상	3696	90.7	949	96.0
지하→지하	82	2.0	1	.1
지하→지상	138	3.4	23	2.3
총계	4076	100.0	989	100.0
구분	경인>서울		경인>경인	
지상→지하	17	5.8	106	1.7
지상→지상	269	92.1	6062	96.7
지하→지하	0	0.0	27	.4
지하→지상	6	2.1	76	1.2
총계	292	100.0	6271	100.0

태 변화는 임차가구가 지속하여 임차가구일 확률이 모 든 이동방향에서 높게 나타났다. 자가가구에서 임차가

구로 변화한 가구는 경인지역에서 서울지역으로 이동 한 경우 가장 많은 것으로 분석되었다. 임차가구에서

자가가구로 변화한 가구는 서울지역에서 경인지역으로 이동한 경우에 가장 많은 것으로 나타났다. 다음으로 주택유형의 변화를 살펴보면 서울 내 이동 가구의 경우 비아파트에서 비아파트로 이동한 가구가 가장 많았고, 그 외 이동 방향에서는 아파트에서 아파트로 이동한 가구가 많았다. 마지막으로 주택의 위치를 살펴보면 지상에서 지상으로 이동한 가구가 모든 이동방향에서 높았고, 경인지역에서 서울지역으로 이동한 가구 중 지상에서 지하나 옥탑으로 주택의 위치가 변경된 경우가 다른 이동지역에 비해 상대적으로 많은 것으로 나타났다.

다음으로 <표 3>는 종속변수, 주거환경요인, 가구특성요인에 대한 기술통계이다. 전반적으로 대부분의 가구의 주거면적이 상향 된 것으로 분석되었다. 주거환경요인은 평균적으로 접근성과 쾌적성은 약간 불량하다고 응답하였고, 안전성은 약간 양호하다고 응답하였다. 응답자는 남성이 더 많은 것으로 나타났고, 평균 연령은 55.42세, 평균 소득은 355.25만 원으로 나타났다. 가구원수는 평균적으로 2.83명이었으며, 자가 소유 인식은 매우 높은 것으로 나타났다.

서울에서 서울로 이동한 가구를 살펴보면 평균에 비하여 상대적으로 주거면적이 넓어진 가구가 적게 나타났다. 접근성과 쾌적성은 약간 불량, 안전성은 약간 양호하다고 응답하였다. 남성 응답자가 많았고 연령은

평균에 비해 높은 56.23세, 소득 역시 평균보다 높은 362.66만 원으로 나타났다. 평균 가구원수는 2.75명이었고 자가 소유 인식은 평균과 동일하게 분석되었다.

서울에서 경인으로 이동한 가구는 서울에서 서울로 이동한 가구보다 주거면적이 상향된 가구가 많은 것으로 나타났다. 접근성과 쾌적성, 안전성은 전체 평균과 서울 내 이동 가구와 동일하게 나타났다. 응답자는 전체 평균보다 남성이 많았으며, 연령은 56.93세, 소득은 전체 평균보다 낮은 351.29만 원으로 분석되었다. 평균 가구원수는 2.76명이고, 전체 평균과 서울 내 이동 가구보다 자가 소유 인식이 상대적으로 높게 나타났다.

다음으로 경인지역에서 서울지역으로 이동한 응답자를 살펴보면 모든 이동방향 중 유일하게 주거면적 하향을 경험한 가구가 많은 것으로 분석되었다. 주거환경요인은 접근성, 쾌적성, 안전성이 모두 약간 불량하다고 응답하였다. 남성 응답자가 가장 많았고, 평균 나이는 모든 그룹에서 가장 적은 52.2세로 나타났다. 반면 소득은 모든 그룹에서 가장 높은 374.40만 원으로 나타났고 가구원 수 역시 가장 적은 2.68명으로 분석되었다. 자가 소유 인식은 다른 그룹보다 낮게 나타났다.

마지막으로 경인지역에서 경인지역으로 응답한 응답자의 경우 다른 그룹보다 주거면적의 상향을 경험

<표 3> 기술통계

구분		전체		서울→서울		서울→경인	
		평균	표준 편차	평균	표준 편차	평균	표준 편차
종속변수	주거면적 상향 여부(1:상향 0:하향)	.59	-	.56	-	.58	-
주거 환경 요인	접근성	2.91	0.61	2.98	.55	2.80	.65
	쾌적성	2.94	0.73	2.95	.75	2.97	.67
	안전성	3.05	0.50	3.02	.50	3.07	.46
가구 특성 요인	성별 (1: 남성 0:여성)	.84	-	.82	-	.86	-
	연령	55.42	13.96	56.23	14.31	56.93	14.64
	소득	355.25	230.18	362.66	236.77	351.29	242.92
	가구원수	2.83	1.24	2.75	1.25	2.76	1.19
	자가 소유 인식 (1:해야 한다 0:안 해도 된다)	0.84	-	.84	-	.85	-
N		11628		4076		989	

구분		경인→서울		경인→경인	
		평균	표준 편차	평균	표준 편차
종속변수	주거면적 상향 여부(1:상향 0:하향)	.37	-	.61	-
주거 환경 요인	접근성	2.94	.58	2.88	.63
	쾌적성	2.85	.76	2.94	.72
	안전성	2.95	.54	3.06	.50
가구 특성 요인	성별 (1: 남성 0:여성)	.86	-	.85	-
	연령	52.20	14.28	54.81	13.55
	소득	374.40	225.46	350.16	223.79
	가구원수	2.68	1.26	2.90	1.24
	자가 소유 인식 (1:해야 한다 0:안 해도 된다)	.82	-	.83	-
N		292		6271	

한 가구가 가장 많은 것으로 나타났다. 주거환경요인의 경우 안전성만 약간 양호하다고 응답하였다. 남성 응답자가 많았고 평균 54.81세, 평균소득은 350,16만원으로 나타났다. 가구원 수는 평균 2.90으로 다른 그룹에 비해 가장 많았고, 자가 소유 인식은 높게 나타났다.

2) 수도권 주거이동 방향에 따른 주거면적 상향 및 하향 차이 및 패턴

본 연구의 첫 번째 가설인 “주거면적의 상향 및 하향은 수도권 이동 방향에 따라 차이가 날 것이다.”를 검증하기 위하여 수도권 주거이동 방향에 따른 주거면적 상향 및 하향 변화에 대해 t-test을 통해 차이분석을 실시하였다. t-test의 결과는 다음의 <표 4>과 같다. 분석 결과 서울→경인 이동 가구와 경인→경인 이동 가구 간의 주택면적 변화 차이를 제외하고 수도권 주거이동방향에 따라 주거면적 변화에 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 분석되었다. t-test 분석결과는 수도권 주거이동방향별로 주거면적변화에 차이가 날 것이라는 본 연구의 가설 1을 지지하는 것으로 나타났다.

분석 결과를 면밀하게 살펴보면 먼저 경인지역에서 경인지역으로 이동한 가구의 경우에 주택면적이 평균 3.40㎡ 증가하여 서울→서울, 서울→경인, 경인→서

울로 이동한 가구들에 비하여 가장 높은 주거면적 상향을 경험한 것으로 분석되었다. 서울지역에서 경인지역으로 이동한 가구의 경우에도 주택면적이 평균 2.95㎡가 증가하여 주거면적 상향을 경험한 것으로 분석되었다. 이러한 결과는 천현숙(2004)의 연구에서 주택의 면적 변화가 신도시 지역과 경기지역으로 이동한 경우 넓어지는 것과 결을 같이한다고 볼 수 있다. 반면 경인지역에서 서울지역으로 이동한 가구의 경우 주거면적이 평균 12.34㎡로 감소하여 가장 크게 주거면적의 하향을 경험한 것으로 나타났다. 다음으로 서울→서울 이동 가구의 주거면적은 평균 -2.484㎡가 감소한 것으로 나타나 서울에서 다른 서울지역으로 이동한 가구는 평균적으로 주거하향을 경험한 것으로 분석되었다. 서원석(2019)의 연구에서는 수도권에서 서울로 이동한 자가 가구의 경우 주택 유형의 변화와 상대적으로 신규주택으로의 이동이 많아 주거 상향을 경험할 가능성이 높은 것으로 분석되었는데, 이 결과는 본 연구에서 주거 상향의 기준을 면적으로 정의하였으므로 상반된 결과를 나타내는 것으로 해석할 수 있다.

다음으로 <그림 2>와 <그림 3>은 서울지역으로 주거면적의 상향·하향을 경험한 가구들의 이전 거주지를 지도에 반영한 결과이다. 현재 거주지로 주거면적이 상향·하향한 총 가구 수 대비 이전 거주지 지역별 가구 수 비율을 계산하여 5분위로 반영하였다.

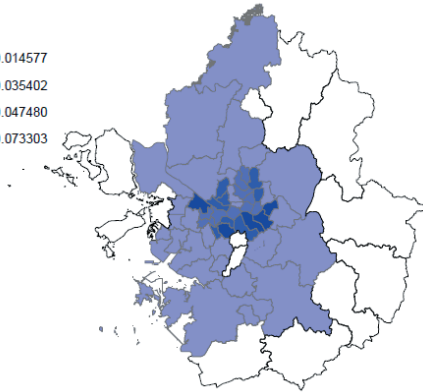
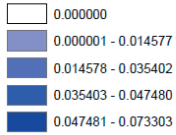
먼저 현재 서울지역에 거주하며 주거면적 이 상향·

〈표 4〉 수도권 주거이동방향별 주거면적 변화 차이

구분		이동방향			t값
		서울→서울	비교	서울→경인	
면적변화(m ²)	평균	-2484	<	2.95	-2.983***
	표준편차	27.61		31.19	
구분		서울→서울		경인→서울	t값
면적변화(m ²)	평균	-2484	>	-12.34	6.639***
	표준편차	27.61		30.44	
구분		서울→서울		경인→경인	t값
면적변화(m ²)	평균	-2484	<	3.40	-6.537***
	표준편차	27.61		27.96	
구분		서울→경인		경인→서울	t값
면적변화(m ²)	평균	2.95	>	-12.34	7.455***
	표준편차	31.19		30.44	
구분		서울→경인		경인→경인	t값
면적변화(m ²)	평균	2.95	<	3.40	-4.30
	표준편차	31.19		27.96	
구분		경인→서울		경인→경인	t값
면적변화(m ²)	평균	-12.34	<	3.40	-8.724***
	표준편차	30.44		27.96	

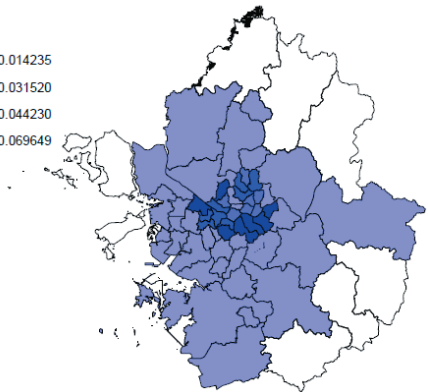
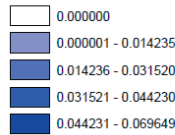
* P<0.1, ** P<0.05, *** P<0.01

Legend



〈그림 2〉 서울지역으로 이동하며 주거면적이 상향한 가구의 이전 거주지

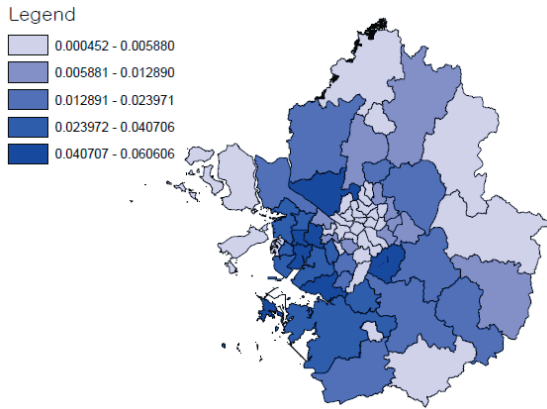
Legend



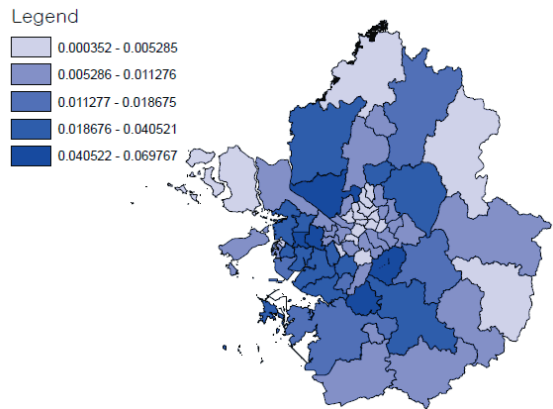
〈그림 3〉 서울지역으로 이동하며 주거면적이 하향한 가구의 이전 거주지

하향한 가구들의 이전 거주지를 살펴보면 상향 이동을 경험한 가구들의 이전 거주지는 주로 동일한 서울 지역인 경우가 많게 나타났다. 특히 송파구에서 다른 서울지역으로 이동한 경우에 상향 이동을 경험한 가구가 0.073%로 가장 많은 것으로 나타났으며, 강서구

(0.059%), 강남구(0.057%), 강동구(0.052%), 관악구(0.052%) 순으로 분석되었다. 경인지역에서 서울지역으로 이동하며 주거면적 상향을 경험한 가구는 광명시와 성남시에서 이전한 가구가 0.006%로 가장 많았고, 고양시(0.005%) 순으로 분석되었다. 서울지역



〈그림 4〉 경인지역으로 이동하며 주거면적 상향한 가구의 이전 거주지



〈그림 5〉 경인지역으로 이동하며 주거면적이 하향한 가구의 이전 거주지

으로 주거면적 하향 이동을 경험한 가구들의 이전 거주지는 상향 이동을 경험한 가구들에 비해 이전 거주지가 다양한 지역에 위치하고 있는 것으로 분석되었다. 주거면적의 하향을 경험한 가구는 상향을 경험한 가구와 동일하게 송파구에서 0.070%로 가장 높게 나타났으며, 강동구(0.058%), 서초구(0.057%), 강남구(0.052%)순으로 나타났다. 경인지역에서는 경기도 성남시에서 서울지역으로 이동한 경우가 0.012%로 가장 많았다.

다음으로 현재 경인지역에 거주하며 주거면적의 상향·하향을 경험한 가구의 이동패턴이다. 〈그림 4〉와 〈그림 5〉를 살펴보면 현재 서울지역으로 주거면적 상향·하향을 경험한 가구의 이동 패턴에 비해 큰 차이를 볼 수 없지만, 더 다양한 지역에서 이동이 일어남을 볼 수 있다. 경인지역으로의 주거면적 상향을 경험한 가구는 경기도 성남시에서 0.061%로 가장 많은 것으로 나타났으며, 인천광역시 부평구(0.058%), 경기도 부천시(0.051%), 경기도 고양시·안산시(0.047%)순으로 나타났다. 서울지역으로의 상·하향 이동 경험 가구에 비하여 주로 경인지역에서의 이동이 많은 것으로 분석되었다. 주거면적 하향이동을 경험한 가구는 경기도 고양시(0.070%), 경기도 성남시(0.064%), 경기도 부천시(0.054%), 경기도 수원시(0.050%), 인천시 부평구(0.047%)순으로 이동한 가구가 가장 많았다.

3) 수도권 주거이동 방향에 따른 주거면적 상향 및 하향이동 영향요인

다음으로 가설 2 “주거면적의 상향 및 하향 이동에 영향을 미치는 요인은 수도권 이동 방향에 따라 다르게 나타날 것이다.”를 검증하기 위한 이항 로지스틱 회귀분석 결과이다. 이항 로지스틱 회귀분석은 종속변수가 이분형으로 측정된 경우에 독립변수의 영향 정도를 파악하는데 가장 적합한 분석방법이다(김순귀 외, 2008).

먼저 각 분석에서 준거집단은 원룸이 아닌 곳에서 원룸으로 이동한 경우, 자가에서 차가로 이동한 경우, 아파트에서 비아파트로 이동한 경우, 지상에서 지하로 이동한 경우로 설정했다. 이는 준거집단이 각 집단들에서 상대적으로 가장 큰 하향 이동을 경험했음을 예상할 수 있고 샘플 수가 적기 때문이다.

서울에서 서울로 이동한 가구의 분석 결과를 살펴보면 주택 유형에서는 원룸이 아닌 곳에서 원룸으로 이동한 가구보다 원룸에서 원룸으로 이동한 가구가 주거면적의 하향을 경험한 확률이 높게 나타났고, 원룸에서 원룸이 아닌 곳으로 이동한 가구와 원룸 아닌 곳에서 원룸 아닌 곳으로 이동한 가구는 주거면적의 상향을 경험한 확률이 높은 것으로 나타났다. 다음으로 점유 유형은 자가에서 임차로 이동한 가구보다 자가에서 자가로 이동한 경우 상향이동을 할 확률이 낮은 것

으로 나타났다. 또한 임차에서 자가로 이동한 경우에도 상향이동을 한 확률이 낮은 것으로 분석되었다. 다음으로 주택 유형에서는 아파트에서 비아파트로 이동한 가구에 비하여 비아파트에서 아파트로 이동할 경우 상향이동을 한 확률이 낮은 것으로 분석되었다. 주택 위치는 지상에서 지하로 이동한 가구보다 지상에서 지상으로 이동한 가구의 경우 상향이동을 한 확률이 낮았다. 다음으로 주거환경요인을 살펴보면 접근성이 높을수록 주거면적이 넓어질 확률이 낮게 나타났는데, 이는 다양한 시설에 대한 접근성이 높은 곳일수록

주택의 가격이 높으므로 주거면적은 작은 곳으로 이동한 것으로 해석할 수 있다. 다음으로 가구 특성 요인에서는 연령이 낮을수록 상향이동을 경험한 확률이 높았는데, 이는 저소득층을 대상으로 주거 상향이동을 분석하여 연령이 높을수록 상향이동 확률이 높은 것으로 분석된 김경휘(2009)의 연구와는 상반된 결과로 나타났다. 이러한 결과는 김경휘(2009)의 연구에서는 연구 대상의 연령대가 60대 이상이 50% 이상이며, 본 연구에서는 평균 연령대가 55.42로 차이가 나기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 또한 가구원수가 많아질수록 주

〈표 5〉 수도권 주거이동방향에 따른 주거면적 상향 및 하향 영향요인

구분	서울→서울		서울→경인	
	B	Exp(B)	B	Exp(B)
원룸→원룸	-2.54***	.078	-3.503***	.030
원룸→원룸 아님	0.374**	1.454	-.067	.936
원룸 아님→원룸 아님	1.414***	4.112	3.098***	22.155
자가→자가	-0.728***	.483	-0.776***	.460
임차→임차	.013	1.013	-.167	.846
임차→자가	-0.148*	.862	-.250	.779
아파트→아파트	.049	1.050	-0.376*	.687
아파트→비아파트	-.143	.867	-.104	.901
비아파트→아파트	-1.136***	.321	-0.987***	.373
지상→지상	-0.441*	.643	-1.344*	.261
지하→지하	-.204	.815	-1.095*	.334
지하→지상	.201	1.222	-22.367	.000
접근성	-0.287***	.750	.059	1.060
쾌적성	.049	1.050	-.084	.919
안전성	.100	1.105	0.550***	1.733
성별	.110	1.116	0.372*	1.450
연령	-0.005*	.995	-.021	.980
소득	.000	1.000	.000	1.000
가구원수	0.221***	1.247	0.144*	1.155
자가 보유 인식	.035	1.035	-.128	.880
상수	.628	1.874	.928	2.529
model fit	χ^2	337.251***	163.917***	
	-2 log likelihood	5249.807	1180.14	
	Cox&Snell R^2	0.079	0.153	
	Nagelkerke R^2	0.106	0.206	
sample size		4076	989	

* P<0.1, ** P<0.05, *** P<0.01

거면적이 넓어진 확률이 높게 나타났는데, 이는 가구 원수가 증가하면 각 가구원 별로 필요한 공간 역시 증가하여 상향이동을 할 가능성이 높아지는 것으로 해석할 수 있다.

다음으로 서울에서 경인으로 이동한 가구를 살펴보면 원룸이 아닌 곳에서 원룸으로 이동한 가구보다 원룸에서 원룸으로 이동한 가구의 경우 상향이동 한 확률이 낮았고, 원룸이 아닌 곳에서 원룸이 아닌 곳으로 이동한 가구의 경우에는 상향이동을 경험한 확률이 높은 것으로 나타났다. 점유형태의 변화를 살펴보면 자가에서 임차로 이동한 가구보다 자가에서 자가로 이동한 경우 상향이동한 확률이 낮게 나타났다. 주택 유형은 아파트에서 비아파트로 이동한 가구에 비하여 아파트에서 아파트로 이동한 경우와, 비아파트에서 아파트로 이동한 가구의 경우 상향이동을 경험한 확률이 낮은 것으로 분석되었다. 주택의 위치는 지상에서 지상으로 이동한 경우와 지하에서 지하로 이동한 경우에 지상에서 지하로 이동한 가구보다 상향 이동할 확률이 낮은 것으로 나타났다. 주거환경요인에서는 안전성이 유의미하게 나타났는데 안전성이 높은 곳으로 이동한 가구일 경우 상향이동을 경험한 확률이 높았다. 가구 특성에서는 여성에 비해 남성이 상향이동을 경험한 확률이 높았고, 가구원수가 많아질수록 상향이동을 한 확률이 높게 나타났다.

다음으로 경인지역에서 서울지역으로 이동한 가구는 원룸 여부 변화에서 원룸에서 원룸으로 이동한 가구는 원룸 아닌 곳에서 원룸으로 이동한 가구보다 상향이동 한 확률이 낮았고, 원룸 아닌 곳에서 원룸 아닌 곳으로 이동한 가구는 상향이동 한 확률이 높은 것으로 나타났다. 경인에서 서울지역으로 이동한 경우 주택 점유형태의 변화는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 분석되었다. 주택 유형 변화에서는 비아파트에서 비아파트로 이동한 가구에 비하여 비아파트에서 아파트로 이동했을 경우 상향이동을 한 확률이 낮게 나타났다. 주택의 위치 변화도 이 이동방향에서는 통계적으로 유의미하지 않았다. 주거환경요인에서는 접근성이 좋을수록 상향이동 한 확률이 낮았다. 서원석(2019)의 연구에 따르면, 자가가구가 경인에서 서울로

이동할 경우에 접근성에 대한 만족도가 가장 낮게 나타났다. 이 결과는 주거이동을 하는 가구가 원하는 효용이 접근성이라면, 접근성을 높이는 만큼 상대적으로 주거면적은 좁은 곳으로 이동한 것으로 해석할 수 있다. 가구 특성 요인에서는 가구원수가 많을수록 상향이동을 경험한 확률이 높았고, 자가를 보유해야 된다고 생각할수록 상향이동 한 확률이 높았다.

마지막으로 경인지역에서 경인지역으로 이동한 가구의 이항 로지스틱회귀분석 결과를 살펴보면 원룸에서 원룸으로 이동한 경우 원룸 아닌 곳에서 원룸으로 이동할 경우보다 상향이동을 경험한 확률이 낮게 나타났고, 원룸 아닌 곳에서 원룸이 아닌 곳으로 이동할 경우 상향이동을 한 확률이 높은 것으로 분석되었다. 다음으로 점유형태에서는 자가 보유 가구가 그대로 자가 보유를 유지했을 때 자가 가구에서 임차로 변화한 가구보다 상향이동을 경험한 확률이 낮았고, 임차에서 자가로 점유형태가 변화한 가구도 상향이동을 경험한 확률이 낮은 것으로 분석되었다. 주택 유형 변화를 살펴보면 비아파트에서 아파트로 이동한 경우에 아파트에서 비아파트로 이동한 경우보다 상향이동 확률이 낮은 것으로 나타났다. 주택 위치 변화에서는 지상에서 지상으로, 지하에서 지하로 동일하게 이동한 경우에 지상에서 지하로 이동한 가구에 비해 상향이동 확률이 낮게 나타났다. 주거환경요인에서는 쾌적성이 양호할수록 상향 이동할 확률이 낮았고 반면 안전성이 양호할수록 상향이동을 경험한 확률이 높았다. 최희용·전희정(2017)의 연구에서는 경인지역은 녹지비율이 높지만, 실제 향유할 수 있는 녹지에 대한 접근성은 떨어진다는 것을 제시하고 있다. 수도권에 거주하는 은퇴자를 중심으로 한 김현수 외(2016)의 연구에서 은퇴자들은 쾌적한 지역으로 주거를 이동할 경우 주거면적을 줄여서 간다는 연구 결과를 제시하였다. 이는 본 연구 결과에서 경인지역 내 이동에서 쾌적성이 높을수록 주거면적이 작은 곳으로 이동할 확률이 높다는 것과 결을 같이 한다고 볼 수 있다. 가구특성요인에서는 연령이 낮을수록 하향이동을 경험한 확률이 높았고, 소득이 높은 가구일수록, 가구원수가 많은 가구일수록 상향이동을 경험한 확률이 높은 것으로 분석되었다. 전

〈표 6〉 수도권 주거이동방향에 따른 주거면적 상향 및 하향 영향요인

구분		경인→서울		경인→경인	
		B	Exp(B)	B	Exp(B)
	원룸→원룸	-2.356**	.095	-3.216***	.040
	원룸→원룸 아님	-20.111	.000	-.066	.936
	원룸 아님→원룸 아님	2.806**	16.541	1.870***	6.492
	자가→자가	-.237	.789	-0.881***	.414
	임차→임차	-.124	.883	.087	1.091
	임차→자가	-.005	.995	-0.360***	.698
	아파트→아파트	-.672	.511	-.060	.941
	아파트→비아파트	-.827	.437	-0.376***	.687
	비아파트→아파트	-1.572***	.208	-1.260***	.284
	지상→지상	-.018	.982	-1.372***	.253
	지하→지하	-.719	.487	-0.868***	.420
	지하→지상	-	-	-.055	.947
	접근성	-0.614**	.541	-.040	.961
	쾌적성	-.059	.943	-0.130***	.878
	안전성	.570	1.768	0.366***	1.442
	성별	-.528	.590	.014	1.014
	연령	-.009	.991	-0.010***	.990
	소득	-.001	.999	0.001***	1.001
	가구원수	0.372***	1.450	0.136***	1.146
	자가 보유 인식	1.051**	2.860	.025	1.025
	상수	.211	1.235	1.104***	3.016
model fit	χ^2	77.554***		746.538***	
	-2 log likelihood	308.284		7622.103	
	Cox&Snell R^2	0.233		0.112	
	Nagelkerke R^2	0.318		0.152	
sample size		292		6271	

* P<0.1, ** P<0.05, *** P<0.01

반적으로 각 이동방향에서 주거상향이동에 미치는 영향요인은 차이가 있는 것으로 분석되어 본 연구의 가설 2 역시 지지되는 것으로 나타났다.

5. 결론

본 논문은 수도권 주거이동방향별로 주거면적의 상향 및 하향이동의 차이와 패턴, 그리고 영향요인을 분석하였다. “수도권 주거이동 방향에 따른 주거면적 상

향 및 하향 에 차이가 있는가?”, 둘째, “수도권 주거 이동 방향에 따른 주거 상향 및 하향 영향요인에 차이가 있는가?”라는 두 가지 연구질문에 답하기 위하여 t-test를 통해 차이를 검정하고 주거면적의 상향 및 하향이동 패턴을 지도에 반영하였으며, 마지막으로 이항 로지스틱 회귀분석을 진행하였다. 분석결과 가설 1과 가설 2를 모두 지지하는 것으로 검증되었다.

본 연구의 주요 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 수도권 주거이동방향에 따른 주거면적의 변화는 통계적으로 유의미한 차이를 보인다. 경인지역에서 경인지역으

로 이동한 경우 다른 이동방향 가구들에 비하여 가장 많이 주거면적의 상향을 경험한 것으로 나타났다. 반면 경인지역에서 서울지역으로 이동한 경우에는 가장 큰 주거면적의 하향을 경험한 것으로 분석되었다.

둘째, 서울지역으로 이동한 가구들을 살펴보면 상향 이동의 경우 이전 거주지가 서울인 경우가 많았고 하향이동의 경우에는 다양한 경인지역에서 이동한 가구가 많은 것으로 나타났다. 경인지역으로 이동한 가구의 경우에는 상향, 하향 이동 가구 모두 경인 지역 내에서 이동한 가구가 많은 것으로 분석되었다.

마지막으로 각 이동 방향별 주거면적의 상향에 영향을 미치는 요인은 다른 것으로 분석되었다. 서울에서 서울로 이동한 경우 주택 요인에서 원룸→원룸, 원룸→원룸 아닌 곳, 원룸 아닌 곳→원룸 아닌 곳, 자가→자가, 임차→자가, 비아파트→아파트, 주거환경요인에서 접근성, 가구 특성 요인으로 연령, 가구원수가 유의미한 영향을 미쳤다. 서울에서 경인으로 이동한 가구의 경우 원룸→원룸, 원룸 아닌 곳→원룸 아닌 곳, 자가→자가, 아파트→아파트, 비아파트→아파트, 지상→지상, 지하→지하, 안전성, 성별, 가구원수가 영향요인으로 나타났다.

경인에서 서울로 이동한 경우에는 원룸→원룸, 원룸 아닌 곳→원룸 아닌 곳, 비아파트→아파트, 접근성, 가구원수, 자가보유의식이 영향요인으로 나타났다. 경인지역에서 같은 경인지역으로 이동한 가구는 원룸→원룸, 원룸 아닌 곳→원룸 아닌 곳, 자가→자가, 임차→자가, 아파트→비아파트, 비아파트→아파트, 지상→지상, 지하→지하, 쾌적성, 안전성, 연령, 소득, 가구원수가 영향요인으로 분석되었다. 다음의 <표 7>은 각 이동방향별 주거면적 상향 영향요인을 정리한 것이다.

본 연구결과를 토대로 다음과 같은 함의를 갖는다. 먼저 고소득층이 더 양호한 주거환경을 위해 교외 지역으로 이동하고, 저소득층이 부담 가능한 주택을 위해 도심에 집중한다는 필터링 이론은 수도권의 주거이동에 적용하기에 한계가 있다. 분석결과에서 소득이 높고 젊은 가구일수록 주거면적 상향의 확률이 낮더라도 경인에서 서울로 이동하는 것으로 나타났다. 또한 소득이 낮은 가구는 서울에서 경인으로, 경인에서 경인으로 이동하는 것으로 나타났다. 따라서 필터링 이론이 수도권의 주거 상향과 하향 이동을 설명하기에 한계가 있다는 점을 분석하였다는 점에서 본 연구는

<표 7> 수도권 주거이동방향에 따른 주거면적 상향 영향요인

구분	주거면적 상향 영향요인	
서울→서울	주택요인	원룸→원룸, 원룸→원룸 아닌 곳, 원룸 아닌 곳→원룸 아닌 곳, 자가→자가, 임차→자가, 비아파트→아파트
	주거환경요인	접근성
	가구특성요인	연령, 가구원수
서울→경인	주택요인	원룸→원룸, 원룸 아닌 곳→원룸 아닌 곳, 자가→자가, 아파트→아파트, 비아파트→아파트, 지상→지상, 지하→지하
	주거환경요인	안전성
	가구특성요인	성별, 가구원수
경인→서울	주택요인	원룸→원룸, 원룸 아닌 곳→원룸 아닌 곳, 비아파트→아파트
	주거환경요인	접근성
	가구특성요인	가구원수, 자가보유의식
경인→경인	주택요인	원룸→원룸, 원룸 아닌 곳→원룸 아닌 곳, 자가→자가, 임차→자가, 아파트→비아파트, 비아파트→아파트, 지상→지상, 지하→지하
	주거환경요인	쾌적성, 안전성
	가구특성요인	연령, 소득, 가구원수

이론적인 함의를 갖는다.

다음으로 주거 상황과 하향이동을 경험하는 가구들이 이동방향에 따라 다르게 나타났으며 영향요인 역시 다르게 나타났다는 점에서 정책적 함의를 갖는다.

따라서 앞으로의 주택정책은 수도권 이동방향별로 다르게 나타나는 패턴 및 영향요인을 고려하여야 한다. 원룸유무의 변화, 주택점유형태의 변화, 주택유형의 변화, 주택위치의 변화에 따라 극심하게 하향 이동하는 가구가 감소하도록 다양한 유형의 공급이 충분하게 공급되어야 한다. 또한 모든 이동방향에서 가구원수가 공통적인 영향요인으로 나타났는데, 다양한 지역에서 가구 유형의 변화를 분석하여 주택정책의 방향성을 설정하는 것도 중요하다.

마지막으로 경인에서 서울로 이동하는 가구의 경우 자가 주택 보유의식이 높은 가구일수록 상향이동을 경험한 확률이 높아 더 많은 가구들이 자가 주택을 보유할 수 있도록 부담 가능한 주택을 공급하고 관련 제도를 보완하여야 할 것이다.

본 연구에서는 현재 주택의 시군구 수준의 주소지 구득이 어려워 세부적인 지역의 이동을 분석하기 어려웠다는 한계점이 존재한다. 또한 주거의 상황 및 하향이동의 기준을 정함에 있어 주택가격이나, 서울과 경인 지역의 주택 면적의 차이를 통제하지 못했다는 한계점 역시 존재한다. 추후 연구에서는 다양한 변수를 고려하여 추가적인 논의를 할 필요가 존재한다.

주

- 1) 중앙일보, '10억대 집값 떠밀려...10만명 탈서울 러시', <https://news.joins.com/article/24004293>(2021.5.6. 방문).
- 2) 파이낸셜 뉴스, '경기 집값 뛰어넘는 서울 전셋값...脫서울 불렀다', <https://www.fnnews.com/news/202010121757127309>(2021.5.6. 방문).
- 3) 국민일보, '집값 과열에...30대, 서울서 밀려 인천으로', <http://news.kmib.co.kr/article/view.asp?arcid=0924188379&code=11151500&cp=nv>(2021.5.6. 방문).

참고문헌

강민성·서원석, 2018, 가구생애주기 및 점유형태별 주거격

차 분석: 거주면적과 주택수요 비교를 중심으로, 『한국지역개발학회지』, 30(2), pp.117-136.

고정희, 2019, 한국 임차가구의 주거이력(Housing Careers) 패턴에 관한 연구 - 민간주택가구와 공공임대주택가구의 비교, 고려대학교 박사학위논문.

김경휘, 2009, 근로빈곤가구의 주거 상황이동에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 『사회복지연구』, 40(3), pp.149-179.

김기영·전명식·강현철·이성진, 2015, 『예제를 통한 회귀분석』, 파주:자유아카데미.

김미경·이창무, 2013, 주택여과과정의 실증분석, 『주택연구』, 21(2), pp.23-45.

김성준·안건혁, 2012, 신도시 주택공급정책과 거주계층의 공간적 분포특성: 관공 신도시 필터링과정을 중심으로, 『대한건축학회 논문집-계획계』, 28(1), pp.237-244.

김순규·정동빈·박영술, 2008, 『SPSS를 활용한 로지스틱 회귀모형의 이해와 응용』, 서울:한나레아카데미.

김재익, 2011, 가구특성에 따른 주거입지 및 주거이동의향에 관한 연구, 『주택연구』, 19(1), pp.97-115.

김주영·정성훈, 2008, 신도시 가구의 주거선호와 주거이동 특성, 『주거환경』, 6(2), pp.15-23.

김진유·지규현, 2007, 저소득가구 주거이동특성 분석: 수도권 국민임대주택 입주가구 분석을 중심으로, 『국토계획』, 42(1), pp.81-97.

김태현·최막중, 2008, 서울내내 주거이동의 시·공간적 특성, 『국토계획』, 43(7), pp.193-194.

김현수·성주한·윤영식, 2016, 수도권 거주 은퇴자의 주거면적 변동 결정요인에 관한 연구, 『도시행정학보』, 29(3), pp.39-62.

박남희·김준영, 2004, 분당신도시 거주민의 주거환경 만족도에 관한 연구, 『한국주거학회논문집』, 15(6), pp.27-35.

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

서원석, 2019, 대도시권 주거이동 가구의 이동유형별 주거특성 및 주거만족도 비교분석, 『GRI 연구논총』, 21(1), pp.49-69.

오근상·오문현·김은영·남진, 2013, 서울시 소득계층별 주거 상하향이동에 관한 연구, 『국토계획』, 48(5), pp.127-144.

윤복자·유완·김혜정, 1993, 서울시 거주 가구의 주거이동

- 동기와 유형 (Motives for Moving and Patterns of Residential Mobility in the City of Seoul), 『대한건축학회 논문집』, 9(1), pp.21-29.
- 윤성주, 2018, 소득계층이동 및 빈곤에 대한 동태적 고찰: 재정패널조사 자료를 중심으로, 『재정학연구』, 11(1), pp.21-48.
- 이민주·박인권, 2019, 대도시 공간배제적 주거이동 영향요인 실증분석, 『국토연구』, 101, pp.49-73.
- 이재수·성수연, 2014, 서울 전철입 가구의 주거이동 패턴과 특성 연구: 2000-2010, 『국토계획』, 49(7), pp.53-65.
- 장선영·오주석·김세용, 2020, 수도권 가구의 주거이동 결정요인 및 특성에 관한 연구 - 서울 및 경인지역을 중심으로 -, 『대한건축학회 논문집 - 계획계』, 36(5), pp.125-135.
- 전명진·강도규, 2016, 수도권 주거 이동 가구의 주거입지 선택 요인 분석, 『지역연구』, 32(1), pp.83-103.
- 천현숙, 2004, 수도권 신도시 거주자들의 주거이동 동기와 유형, 『경기논단』, 6(1), pp.91-111.
- 최열·김영민·조승호, 2010, 생애주기에 따른 주거이동 특성 분석, 『대한토목학회논문집 D』, 39(3D), pp.313-321.
- 최열·김형준, 2012, 수도권 및 비수도권의 주거이동 결정요인 비교 분석, 『국토계획』, 47(4), pp.219-231.
- 최희용·전희정, 2017, 수도권 거주가구의 주거이동방향 간 주거환경만족도 차이 분석, 『도시행정학보』, 30(1), pp.163-180.
- 하성규, 2004, 『주택정책론』, 서울:박영사.
- 한국은행, 2020, 『코로나19 이후 경제구조 변화와 우리 경제에의 영향』, 서울: 한국은행.
- Alonso, W., 1960, A Theory of the Urban Land Market. 『Paper in Regional Science』, 6(1), pp.149-157.
- Braid, R. M., 1984, The Effects of Government Housing Policies in a Vintage Filtering Model. 『Journal of Urban Economics』, 16(3), pp.272-296.
- Clark, W.V., & Onaka, J.L., 1983, Life Cycle and Housing Adjustment As Explanations of Residential Mobility. 『Urban Studies』, 20(1), pp.47-57.
- Galster, G., & Rothenberg, J., 1991, Filtering in Urban Housing: A Graphical Analysis of a Quality-Segmented Market. 『Journal of Planning Education and Research』, 11(1), pp.37-50.
- Kim, J., Chung, H., & Blanco, A. G., 2013, The Suburbanization of Decline: Filtering, Neighborhoods, and Housing Market Dynamics. 『Journal of Urban Affairs』, 35(4), pp.435-450.
- Leven, C. L., 1976. 『Neighborhood Change: Lessons in the Dynamics of Urban Decay』. Praeger Publishers.
- Rossi, P. H., 1955, 『Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility』, Glencoe: Free Press.
- Weicher, J. C., & Thibodeau, T.G., 1988, Filtering and Housing Market: An Empirical Analysis. 『Journal of Urban Economics』, 23(1), pp.21-40.
- 국토교통부, 2019년 주거실태조사.
- 국토교통부, 2021년 주거종합계획.
- 국민일보, '집값 과열에...30대, 서울서 밀려 인천으로', [http://news.kmib.co.kr/article/view.asp?arcid=0924188379&code=11151500&cp=nv\(2021.5.6.방문\)](http://news.kmib.co.kr/article/view.asp?arcid=0924188379&code=11151500&cp=nv(2021.5.6.방문)).
- 중앙일보, '10억대 집값 떠밀려...10만명 탈 서울 러시', <https://news.joins.com/article/24004293> (2021.5.6.방문).
- 파이낸셜 뉴스, '경기 집값 뛰어넘는 서울 전셋값...脫서울 불렀다', [https://www.fnnews.com/news/202010121757127309\(2021.5.6.방문\)](https://www.fnnews.com/news/202010121757127309(2021.5.6.방문)).
- 계재신청 2021.06.11.
심사일자 2021.07.12.
계재확정 2021.07.20.
주저자: 정수영, 교신저자: 정수영