

청년·신혼부부의 주거선택요인에 관한 연구: 인천시를 중심으로

Housing Choice Determinants of the Youth and Newlyweds Households: A Case Study of Incheon

기윤환*

Yunhwan Key*

Abstract

This study analyzes housing choice determinants of the youth and newlyweds households by using housing survey data in Incheon. A multinomial logit model is employed for analysis with the following variables: housing characteristics, housing market characteristics, and residential and neighborhood environment characteristics. The findings from the analysis are as follows. First, for the continued residence of the youth, the important factors were the relief assistance of housing maintenance costs. For the newlyweds, the important factors were the quality improvement of residential environments to ensure residential stability. Second, the housing choice factors to attract the youth were residential support for rent, maintenance costs, and relocation, and the improvements of residential environments such as security, noise levels, and medical facilities. For the newlyweds, the important factors were housing loan assistance for a home purchase or a *cheonsei* deposit and residential quality improvements for air pollution and parking facilities. Third, the youth were likely to move out due to high rental costs, and the newlyweds were likely to move out for the purchase of a new apartment or higher-quality housing.

Keywords : Youth, Newlyweds Households, Housing Choice, Multinomial Logit Model

1. 서론

급격한 저출산, 고령화 등에 따른 인구구조의 변화는 인구절벽이라는 사회적 이슈와 함께 출산율 장려를 위한 정책적 접근으로 고용안정에 따른 소득증대와 주택문제가 강조되고 있다. 특히, 청년실업이 사회·경제적 문제로 대두되고 청년, 신혼부부 등이 주거취약계층으로 편입되면서 청년·신혼부부의 주거정책은 인구이동, 일자리 등과 함께 종합적인 차원에서 검토되고 있다.

2019년 중앙정부는 저출산·고령화 심각, 생산연령인구 및 절대인구 감소 등 인구구조변화에 선제적 대응을 위해 인구정책TF를 구성하여 대응방안을 마련하였다. 국내 인구는 2028년 5,194만명을 정점으로 감소가 예상되며, 심각한 수준의 출산율(합계출산율 0.98)과 함께 2018년 고령사회(노인인구 14% 이상) 진입에 따른 생산성 둔화 및 복지재정지출 수요가 증대될 것으로 전망하였다. 이를 근거로 지자체는 인구감소에 따른 대책으로 출산 및 일자리 정책과 함께 청년계층의 유입을 위한 맞춤형 공공임대

*인천연구원 선임연구위원(keydosa@ii.re.kr)

주택 공급, 임대료 지원, 자가소유 가능한 공공주택의 정립 등 적극적인 주거정책대안을 모색하고 있다. 이러한 측면에서 청년, 신혼부부의 인천시 지속거주, 서울·경기에서의 유입, 서울·경기로의 유출 등 주거이동을 결정하는 주거선택요인을 도출하는 것은 인구문제에 대응할 수 있는 주거정책을 수립하는데 커다란 시사점을 줄 수 있다.

본 연구는 가구의 주거이동결정요인과 그에 따른 주거선택단계를 거치면서 주거입지가 결정되는 Lee(1966)와 Knox and Pinch(2009)의 이론적 배경을 근거로 주거지 이동 영향요인을 도출하였다. 이에 2019년 인천시 주거실태조사자료를 활용하여 인천시 청년·신혼부부의 주택특성, 주택시장특성, 주거환경특성 등에 따른 인천지역 내 지속거주, 서울·경기에서의 유입, 서울·경기로의 유출 등에 영향을 미치는 주거선택결정요인을 도출하고 정책적 시사점을 제시하는데 목적이 있다.

연구의 분석방법론을 설정하기 위하여 주거이동 및 입지선택에 영향을 미친 이론적 배경과 선행연구 검토를 통하여 주거이동 결정과 주거입지선택에 영향을 미치는 요인을 도출하고 연구에 적용할 변수를 선정하였다. 청년·신혼부부의 주거선택요인을 분석변수로는 선행연구에서 검토한 주거이동결정요인과 주거입지선택요인을 통합하여 주택특성, 주택시장특성, 주거환경특성 등으로 구분하여 세부 변수를 설정하였다. 이러한 변수를 통하여 주거이동 및 선택요인을 분석할 수 있는 모형으로는 로짓모형(Logit Model)을 활용한 확률선택모형(Probabilistic Choice Model)을 구축하였다. 이항, 다항, 순서형, 다수준 로짓모형은 경제학적 관점의 소비자 선택이론에 기반한 확률선택모형으로 주거이동 및 입지선택

결정요인을 분석하는 기법이라 할 수 있다. 김주영(2014), 한지혜 외(2015), 기윤환(2020) 등은 주거실태조사 자료에 기반한 이항, 다항로짓모형을 구축하여 가구의 주거이동계획과 상대주거비용이 주거선택에 미치는 영향요인을 도출하였다.¹⁾

2. 선행연구 검토

주거이동 및 입지선택에 영향을 미친 이론적 배경은 사회심리학적 측면에서 Rossi(1955)의 생애주기론, 경제학적 측면에서 Alonso(1964)의 효용극대화이론(Utility Maximization Theory), 정책적 측면에서 Tiebout(1956)의 정부 공공서비스의 수준에 따른 정책이론(Positive Political Theory) 등을 들 수 있다. 이러한 이론을 바탕으로 주거이동 및 선택 관련 실증지표에 근거한 미시적 분석을 통해 주거입지변화와 선택에 대한 연구가 지속되어 왔다.

기존의 선행연구는 이론적 측면에서 제시하는 생애주기론, 효용극대화이론, 정책이론 등에 근거하여 주거이동 결정요인과 주거입지 선택요인으로 구분하여 실증적 분석을 통한 주거이동 및 입지에 미치는 영향요인들을 제시하고 있다.

주거이동 결정요인 측면에서 김주영(2014)은 국토부 주거실태조사를 활용하여 거주지역별 주거이동계획에 영향을 주는 요인을 분석하였으며, 주거이동계획에 영향을 주는 요인들은 높은 가구소득수준, 낮은 주거만족도 및 통근시간 해소 등이며, 수도권과 비수도권내 거주가구의 주거이동확률은 생애주기에 따른 선호주택유형, 주거비용, 가구내 금융자산 비율 차이 등에 따라 지역별로 차별적인 영향을 미치는 것을 도출하였다. 전성제 외(2016)는 수도

1) 김주영(2014)은 주거이동계획이 있는 가구의 주거이동계획 영향요인을 이항로짓모델로 분석해 생애주기, 사회·경제적 특성, 주택특성 등으로 구분해 제시하였으며, 한지혜 외(2015)는 다수준 다항로짓모형을 활용해 상대주거비용이 전세가구의 주택선택행태에 미치는 영향을 추정하였다. 기윤환(2020)은 청년·신혼부부·노인의 주거선택결정요인을 도출하기 위해 다항로짓모형을 구축해 주택, 주택시장, 거주환경 등으로 구분해 영향요인을 제시하였다.

권 주거이동 패턴이 30대 가구 주도로 서울에서 인천·경기지역으로 유출이 지속되고 있으며, 주거이동요인은 전세가격상승·주택가격격차 등 경제적 요인과 생애주기적 요인, 택지개발을 통한 대규모 신규주택공급정책 등 제도적 요인 등이 복합적으로 작용하는 것을 규명하였다. 김병석·이동성(2018)은 로짓모형을 활용하여 주거이동특성에 따른 주거만족도 영향요인으로 주택유형의 경우 단독주택에서 단독주택, 아파트에서 아파트·다세대/다가구주택, 다세대/다가구주택에서 아파트·다세대/다가구주택 이동시 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치며, 특히 단독주택에서 아파트로의 이동보다 단독주택에서 단독주택, 아파트에서 다세대/다가구주택으로 이동할 경우 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 권축연도의 경우 노후건물에서 3년~10년 미만의 비교적 신축건물, 주택점유형태의 경우 자가에서 자가, 차가에서 자가 이동시 주거만족도가 높다는 것을 파악하였다. 김리영(2019)은 생애주기단계측면에서 사회적 위치가 빠르게 변화하는 청년층의 인구이동에 주목하고, 지역특성요인과 청년층 인구이동 관계에서 청년층의 이동은 거리와 일자리가 중요한 요인이며 전세가격, 주택공급 등이 영향요인으로 작용하는 것을 제시하였다. 조강현(2021)은 서울대도시권의 주거이동패턴분석을 실시하고, 전출입 가구특성에 따른 주거이동 영향요인으로 이동거리, 가구수 등이 가장 큰 요인이며, 주택가격, 1인가구, 문화, 교통, 교육 등을 유의한 주거이동요인으로 제시하였다. 황윤희·정재호(2022)는 주거환경 특성이 주거만족도에 미치는 영향으로 접근용이성, 주변환경성, 이용편의성 등의 요인으로 나타나며, 이 중 주변환경성의 세부 요인으로 청소 및 쓰레기 처리상태, 자동차 정적·집주변의 소음, 치안 및 범죄 등으로 파악하였다. 그리고 주거이동에 직접적으로 영향을 주는 요인은 접근용이성, 주변환경성 등이며, 간접적 요인은 이용편의성인 것으로 파악하였다.

주거입지 선택요인 측면에서 한지혜 외(2015)는 수도권내 전세가구를 대상으로 다수준 다항로짓모형을 통해 주택선택행태에 영향을 미치는 요인을 분석하였으며, 수도권 내에서 서울로의 주거이동에 미치는 영향요인은 상대주거비용, 현 주택의 전용면적, 가구의주 성별 및 연령, 자녀와의 동거여부, 항상 소득 등으로 제시하였다. 전명진·강도규(2016)는 인구주택총조사 자료를 이용한 이산선택모형(Logit Model)을 구축하여 경기·인천지역에서 서울로 이주한 가구는 높은 주거비 압박에 의해 소형 주택을 선택하는 경향이 있으며, 모든 집단은 대중교통에 의한 양호한 접근환경을 선호하고, 근린주구의 어머니 요인이 주거입지선택에 중요한 영향을 미치는 것으로 제시하였다. 전이봄 외(2019)는 가구특성별로 주거입지선택에 미치는 영향으로 주택관련 요인의 경우 무자녀 20대~40대 가구는 비거주용건물내 주택(오피스텔), 교육관련 요인의 경우 무자녀 20대 가구는 학원, 30대 가구는 유치원·보육시설, 유자녀 20대와 30대 가구는 유치원·보육시설, 40대와 50대 가구는 사교육시설, 교통관련 요인의 경우 40대와 50대 유자녀가구는 도로, 무자녀가구는 지하철, 편의시설관련 요인의 경우 공원은 20대 유자녀가구와 40대 50대 무자녀가구가 양(+)의 영향을 미치는 것을 제시하였다. 장선영(2020)은 국토부 주거실태 조사를 활용하여 가구특성에 따른 주거이동 결정요인으로 서울주거이동가구는 가구주 직업, 가구원 수, 가구 총자산, 점유형태, 주택유형, 주택면적, 주택 경과년수, 편리성, 쾌적성 등이며, 경기·인천주거이동가구는 가구주 학력, 가구주 직업, 가구 월소득, 가구 총자산, 점유형태, 주택유형, 주택경과년수, 편리성, 쾌적성 등이 주거이동 결정요인으로 유의미함을 제시하였다. 박정연·이창호(2022)는 청년 1인 가구와 신혼 가구를 대상으로 가구유형별 소득수준에 따른 주거입지선택 영향요인으로 청년 1인 가구의 경우 저소득 집단은 동일 연령층과의 밀집 거주지형성,

대중교통 이용성, 고소득 집단은 주거용 아파트 위주 투자가치 등으로 도출하였다. 그리고 청년 신혼가구의 경우 저소득 집단은 직장, 중간소득 집단은 저렴한 아파트 위주의 대중교통이 편리한 지역, 고소득 집단은 주택투자가치와 유사한 가구유형간 밀집 거주 등으로 제시하였다.

이러한 선행연구들을 통하여 본 연구는 주거이동 결정요인과 주거입지 선택요인을 통합하여 주거지 선택에 미치는 영향요인을 도출하고자 한다. 주거이동 결정요인은 가구특성과 주택 및 근린특성 등으로 구분할 수 있다. 가구특성은 생애주기에 따른 출생, 결혼, 양육 등과 사회경제계층에 따른 나이, 직업, 소득 등이 있으며, 주택 및 근린특성은 주택가격, 주택 및 주거환경 등의 주거만족도, 주택소유, 임차 등 주택점유형태 등의 요인이 있다. 주거입지선택요인은 주택특성, 근린특성, 교통특성 등으로 구분할 수 있다. 주택특성은 주택재고량, 주택유형, 주택규모·가격·노후도 등 주택의 질적 수준 등이 있으며, 근린특성은 기반시설 등 주거환경, 유치원·학교 등 교육수준, 대기질·소음 등 환경오염 수준 등이 있다. 교통특성은 지하철역·직장·상업·문화시설 등으로 접근할 수 있는 거리, 시간, 비용 등이 있다.

3. 분석모형설정

3.1 분석자료

인천시 주거실태조사는 「주거기본법」에 근거하여 2030년 인천주거종합계획 수립을 위한 기초자료로써 표본 수 총 5,018가구를 대상으로 조사되었다. 조사 항목은 2019년 국토교통부 주관 전국 주거실태조사의 문항들에 인천시 정책 대상 문항을 추가하여 주택 및 주거환경, 주거의식 및 주거계획, 정책평가 및 수요, 가구 및 배경, 신혼부부와 노인가구의 주

거정책방향 등 96개 문항으로 구성되었다.

이러한 인천시 주거실태조사를 기준으로 청년(723가구)과 신혼부부(444가구)의 조사자료를 추출하여 본 연구에 활용하였다.²⁾ 청년은 관련 법률과 지원측면의 기준을 포괄하고 인천시 청년기본조례 기준 등을 고려하여 폭넓은 정책적 대상이 될 수 있는 만 19세 이상 39세 이하로 정의하였으며, 신혼부부는 혼인신고일 기준 7년 이내인 가구(최초와 재혼 포함)와 예비신혼부부로서 1년 이내 결혼예정인 가구(1년 이내 혼인사실증명)로 규정하여 자료를 추출하여 구축하였다.

3.2 분석모형설정

주거선택과 관련된 국내외 기존 연구들의 분석방법론은 로짓모형(Logit Model)을 활용한 확률선택모형(Probalilistic Choice Model), 다중회귀분석(Multi-Regression), 교차분석(Cross Tabulation) 등의 통계적 분석 방법에 의해 수행되었다. 이 중에서 이항, 다항 로짓모형(Multinomial Logit Model)에 의한 확률선택모형은 장래의 주거선택 대안에 따른 인구이동 가능성과 주거입지에 대한 선택의 효용을 극대화하는 차원에서 주거지 선택에 대한 영향요인을 규명할 수 있다. 주거입지의 효용이 높은 지역일수록 거주 정착 확률이 높다 라는 전제하에 확률선택모형은 의사결정자인 개인이 선택 가능한 모든 대안들 가운데에서 가장 효용 수준이 높은 대안을 선택한다고 가정한다. McFadden(1973)은 선택행위자가 주어진 대안을 선택할 때, 효용을 극대화시키는 대안을 선택한다는 효용이론에 근거를 두고 로짓모형(Logit Model)을 유도하였다. 로지스틱 모형(Logistic Regression Function)은 종속 변수가 범주형 데이터인 경우에 사용되는 기법으로 수치화하기 어려운 변수를 예측하는데 유용한 모형이며, 이항형과 다항형으로 구분할 수 있다. 이항형 로지스

2) 인천시 주거실태조사 가구 기준 청년가구 14.4%, 신혼부부 8.8%, 노인가구 33.0%, 40~64세 가구 52.5%이며, 청년이면서 신혼부부 5.4%(273가구)는 청년, 신혼부부에 중복으로 산정되어 분석함.

틱분석은 주거지 이탈 여부 예측이 가능하고, 다항형 로지스틱분석은 주거지 선택에 영향을 미치는 요인 예측이 가능하다.

다항로지스틱 회귀분석은 선택행위자의 사회경제적 특성과 선택대상의 특성들의 결합인 효용함수로 나타낼 수 있으며, 선택대상이 여러 개일 경우 선택자는 효용을 극대화할 수 있는 대안을 선택한다(유완 외, 1992). 이에 선택자 t 가 선택대안이 n 개 있을 경우 다항로짓모형(Multinomial Logit Model)을 유도할 수 있으며 다음과 같다.

$$U_{ti} = V_{ti} + \epsilon_{ti} = V(X_t + S_t), \quad i = 1, \dots, n \quad (1)$$

여기서 U_{ti} 는 선택자 t 가 대안 i 를 선택할 때의 효용이며, V_{ti} 는 측정 가능한 효용(Measurable Utility), ϵ_{ti} 는 측정 불가능한 효용(Unmeasurable Utility), X_t 는 선택대안 i 의 속성, S_t 는 선택자 t 의 속성을 나타낸다. ϵ_{ti} 의 확률적 분포가 동일하고 독립적인 분산이라고 가정할 경우, 누적분포함수(Cummulative Distribution Function)와 확률밀도함수(Probability Density Function)를 이용하여 선택자 t 가 선택대안 n 개 중 i 를 선택할 확률은 다항로짓모형을 통하여 유출할 수 있다.

이러한 모형에 근거하여 장래 주거선택 대안의 효용을 극대화하는 차원에서 인천지역 거주 청년과 신혼부부의 주거이동결정요인을 도출하여 인천지역 내 지속거주여부, 유입 및 유출가능성 등에 미치는 요인을 분석하였다. 첫째, 인천지역내 지속거주는 직전거주지가 인천이면서 현재도 인천에 거주하는 가구를 대상으로 주거결정 효용수준을 극대화하는 주거선택대안의 우선순위를 분석하여 예측하였다. 둘째, 인천지역내 유입가능성은 인천지역 거주가구 중에서 직전 거주지가 서울·경기 등 인천지역 외인 가구를 대상으로 인천지역으로 주거지를 결정하게

된 주거선택요인을 분석하여 인천지역 내로 이주하게 된 대안을 도출할 수 있다. 셋째, 인천지역 유출가능성은 인천지역 거주가구 중에서 서울·경기 등으로 이사계획이 있는 가구이며, 이들 가구를 대상으로 주거선택요인을 분석하여 이사계획에 영향을 미치는 대안의 우선순위를 분석하여 예측하였다.

이러한 분석을 도출하기 위하여 청년과 신혼부부 가구를 직전거주지 및 현재 인천지역 내 거주가구, 인천지역 거주가구 중 인천지역 외로 이사계획이 있는 거주가구, 직전 거주지가 인천지역 외에서 인천지역으로 이주한 가구 등으로 구분하고, 주거선택효용수준으로 주택, 주택시장, 주거환경 측면에서 다항로짓모형(Multinomial Logit Model)을 구축하였다(Table 1). 청년과 신혼부부의 가구특성을 제외한 이유는 일반가구 대상 가구주 연령(김태현, 2008; 전성제 외, 2016; 조강현, 2021), 가구소득(김주영, 2014; 한지혜 외, 2015; 장선영, 2020) 등에 따른 주거선택요인으로 제시되었지만, 본 연구는 청년과 신혼부부 가구로 한정하였고, 주거환경에 따른 주거정책에 초점이 맞추어져 가구원 수, 가구소득 등에 대한 차별적 특성보다는 주택특성, 주택시장, 주거환경 등의 영향요인을 도출하는데 의의가 있다.

3.3 분석변수 설정

인천지역 거주 청년과 신혼부부의 주거이동결정요인 도출을 위한 인천지역내 지속거주여부, 유입 및 유출가능성 등에 미치는 영향요인을 분석하기 위한 모형에 따른 세부 변수는 Table 1과 같다.

주거지 선택결정을 위한 주택특성변수는 주택점유형태, 주택면적, 주택유형, 주택노후도, 육아거주시설, 주택개조상태 등으로 설정하였으며, 주택점유형태는 세부적으로 자가, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 또는 연세, 일세, 무상등으로 구성되었다. 주택면적은 가구의 현재 거주하고 있는

Table 1. Multinomial Logit Model and Variables for Research

Type	Class	Housing Choice Determinants			Analysis Application
		Housing Characteristics	Housing Market	Neighborhood & Residential Environments	
Residents in Incheon		Housing Tenure Status	Housing Price	Housing Satisfaction Residential Environments Satisfaction	The trends of housing choice determinants for continuously residence in Incheon
	Youth	Housing Size		Housing Tenure Consciousness	
Former Residents in Out-Incheon	Newly	Housing Type	Rental Cost	Moving Cause Residential Environments Satisfaction	The trends of housing choice determinants for out-migration in Incheon
	weds	Deterioration Childcare Facilities	Assistance Programs Residence	Housing Tenure Consciousness	
Moving Plan Residents from Out-Incheon		Housing Remodeling	Cost Support	Housing Satisfaction Residential Environments Satisfaction	The trends of housing choice determinants for in-migration
				Housing Tenure Consciousness	

주택의 면적이며, 주택유형은 세부적으로 일반단독/다가구단독주택, 아파트, 연립/다세대주택, 비거주용건물내 주택, 오피스텔 등으로 구성되었다. 주택노후도는 건축년도를 기준으로 세부적으로 3년 미만, 3~5년, 6~10년, 11~15년, 16~20년, 21~25년, 26~30년, 30년 초과이며, 육아거주시설은 세부적으로 보육시설, 키즈룸(육아카페), 아이돌봄서비스, 공동육아나눔터 등으로 구성되었다. 주택개조상태는 세부적으로 주방, 화장실 및 욕실, 창틀, 개조하지 않음 등으로 구성되었다.

주택시장특성변수는 주택가격, 임대료 수준, 임대주택프로그램, 주거비 지원 등으로 설정하였으며, 주택가격과 임대료는 주거실태조사에 의해 수집된 가격과 전·월세 보증금으로 산출하였다. 임대료수준은 월임대료에 대한 부담정도로 세부적으로 매우 부담됨, 조금 부담됨, 별로 부담되지 않음, 전혀 부담되지 않음 등으로 구성되었다. 임대주택프로그램은 민간임대와 공공임대로 구분하였으며 공공임대는 영구임대주택,

국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 기존주택 매입/전세임대 등으로 구성되었다. 주거비지원은 세부적으로 관리비지원, 월세보조금지원, 전세자금 대출지원, 주택구입자금대출지원 등으로 구성되었다.

주거환경특성변수는 주택만족도, 주거환경만족도, 주택보유인식, 이사계획 및 이유 등으로 설정하였으며, 주택만족도는 주택에 대한 전반적인 만족도로써 4점 척도에 의해 매우불만족, 약간불만족, 대체로만족, 매우만족 등으로 구성되었다. 주택보유인식은 자가보유 여부에 대한 정도로써 그렇다, 아니다로 구성되었으며, 이사계획은 향후 서울, 경기도로의 이사계획이 있는 가구이며, 이사이유는 세부적으로 결혼이나 세대독립, 분양받은 주택(내 집)으로 이사 또는 내 집(자기주택) 마련, 집값 혹은 집세 부담, 집주인 이사 권유, 계약만기, 재개발이나 재건축, 시설이나 설비 노후, 가구상황(가구원수 증가 또는 감소 등), 부모 및 자녀 등과 동거, 직주근접 및 직장변동, 교통편리, 자녀 양육 및 교육환경 등으로 구성되

었다. 주거환경만족도는 세부적으로 ①상업시설 접근용이성(시장·대형마트·백화점 등), ②의료시설 접근용이성(병원·의료복지시설 등), ③공공기관 접근용이성(시청·읍/면/동사무소·경찰서 등), ④문화시설 접근용이성(극장·공연장·박물관·미술관 등), ⑤도시공원 및 녹지 접근용이성(놀이터·공원·녹지·수변 등), ⑥대중교통 접근용이성(버스·지하철 등), ⑦주차시설 이용편의성, ⑧주변도로의 보행 안전, ⑨교육환경(학교·학원 및 미취학아동을 위한 시설·서비스 등), ⑩치안 및 범죄 등 방범 상태, ⑪자동차 경적, 집주변의 소음 정도, ⑫청소 및 쓰레기 처리 상태, ⑬대기오염 정도, ⑭ 이웃과의 관계 등으로 구성되었다. 주거지원 프로그램은 세부적으로 ①주거안정 월세대출, ②주택 전세자금대출 지원, ③주택구입자금대출 지원, ④공공임대주택, ⑤공공분양주택, ⑥민간분양 특별공급, ⑦주거급여 중 임차급여, ⑧주거급여 중 수선유지급여, ⑨기타 주택개량·개보수 지원(현물, 자금대출 포함), ⑩주거복지 상담 및 정보 이용 등으로 구성되었다.

4. 청년·신혼부부의 주거선택요인 분석 결과

4.1 인천지역 지속거주 주거선택요인

4.1.1 주택특성과 주택만족도에 따른 지속거주 선택요인

인천시 거주가구 중에서 지속적으로 거주하기 위

해 주택만족도에 따른 주거선택에 영향을 미치는 요인은 Table 2와 같이 단독/다가구주택, 연립/다세대주택 등 주택유형으로 나타났다.

청년은 인천시 지속거주를 위한 주택만족도에 따른 주거선택요인이 통계적 유의수준에 만족하는 요인은 없는 것으로 나타났다.

신혼부부는 인천시 지속거주를 위한 주택만족도의 경우 단독/다가구 주택 거주가구 22.8배, 연립/다세대 주택 거주가구 16.5배로 나타나며, 인천시 지속거주에 영향을 미치는 요인은 단독/다가구 주택 거주가구의 주택만족도에 따라 결정되는 것을 알 수 있다. 즉, 신혼부부는 연립/다세대주택 보다 단독/다가구 주택을 선호하지만, 노후된 주택상태 등에 따라 주택에 대한 전반적인 만족도를 하락 시키는 것으로 판단된다.

4.1.2 주택 및 주택시장특성과 주거환경만족도에 따른 지속거주 선택요인

인천시 지속거주 가구의 주택 및 주택시장특성에 따른 주거환경만족도에 영향을 미치는 주거선택요인은 Table 3과 같이 관리비부담수준, 주택유형, 주택점유형태, 임대료부담 등으로 나타났다.

인천시에 지속거주하는 청년가구는 관리비 부담이 매우 높을 수록 주거환경만족도가 낮을 확률이 매우 높게 나타나 관리비와 임대료 등 주거비 부담이 주거환경에 대한 만족도를 낮추는 요인으로 작용

Table 2. Results of Housing Satisfaction Choice Determants for Continuously Residence in Incheon

Type	Housing Characteristics Satisfaction								
	Very Unsatisfactory			Little Unsatisfactory			Normal Satisfactory		
	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)
Constant	-	-	-	-	-	-	-0.860	0.474	-
Newlyweds (Incheon)									
Detached House	-	-	-	-	-	-	3.130	4.520	22.863
Multi-units House	-	-	-	-	-	-	2.806	4.508	16.550

1) Only indicate significance at the 10% levels respectively.
 2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.074$, Nagelkerke $R^2=0.091$, McFadden $R^2=0.047$

Table 3. Results of Residential Environments Satisfaction Choice Determants for Continuously Residence in Incheon

Type	Neighborhood & Residential Environments Satisfaction										
	Very Unsatisfactory			Little Unsatisfactory			Normal Satisfactory				
	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)		
Youth (Incheon)	Constant	-	-	-	0.202	0.021	-	-0.338	0.068		
	Maintenance Costs Burden (Very)	-	-	-	3.088	5.267	21.940	3.512	7.781	33.529	
	Maintenance Costs Burden (Little)	-	-	-	-	-	-	1.846	6.584	6.333	
	Maintenance Costs Burden (Not)	-	-	-	-	-	-	1.887	6.927	6.599	
	1) Only indicate significance at the 10% levels respectively.										
	2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.052$, Nagelkerke $R^2=0.064$, McFadden $R^2=0.031$										
Newlyweds (Incheon)	Constant	-1.447	1.474	-	16.915	93.130	-	-	-	-	
	Multi-units House	2.192	5.790	8.952	-	-	-	-	-	-	
	Cheonsei Renter	-	-	-	1.533	2.719	4.632	-	-	-	
	Monthly Renter	-	-	-	2.107	4.004	8.227	-	-	-	
	1) Only indicate significance at the 10% levels respectively.										
	2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.064$, Nagelkerke $R^2=0.079$, McFadden $R^2=0.040$										
Newlyweds (Incheon)	Constant	-	-	-	-	-	-	0.036	0.001	-	
	Maintenance Costs Burden (Little)	-	-	-	-	-	-	1.624	2.894	5.075	
	Maintenance Costs Burden (Not)	-	-	-	-	-	-	1.863	3.715	6.441	
1) Only indicate significance at the 10% levels respectively.											
2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.065$, Nagelkerke $R^2=0.081$, McFadden $R^2=0.041$											

하는 것으로 나타났다. 특히 관리비부담이 매우 높은 경우 주거환경에 대한 만족도가 상대적으로 낮아져 청년가구의 인천시 지속거주를 위해서는 임대료보다 우선적으로 관리비에 대한 지원이 필요한 것으로 파악된다.

인천시에 지속거주하는 신혼부부의 주거환경만족도를 하락시키는 주거선택요인의 우선순위는 연립/다세대 등 공동주택거주가구, 전세임대가구, 월세가구 등으로 나타났으며, 전세보다 월세에 거주하는 가구의 주거환경만족도를 하락시키는 요인이 상

대적으로 크게 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 하지만, 신혼부부는 관리비 부담 수준이 작거나 없는 경우에는 주거환경만족도의 수준이 높아 인천시 지속 거주를 유도하기 위해서는 전·월세 거주가구에 대한 지원을 통하여 주택구입 가능성을 향상시킬 필요가 있다. 또한 신혼부부가구의 주거환경만족도를 높이는 주거선택요인은 임대료보다 관리비 지원을 통하여 인천시에 지속거주할 수 있도록 유도할 필요가 있다.

4.2 인천지역 유입 주거선택요인

4.2.1 주거특성에 따른 인천지역 유입선택요인

서울·경기도에서 인천시로 유입 가능한 가구의 주거선택에 영향을 미치는 주거특성요인은 Table 4와 같으며, 서울시로부터 유입될 수 있는 주거특성에 따른 주거선택요인은 통계적으로 유의미한 요인이 없는 것으로 나타났다. 주거특성에 따른 청년이 경기도에서 인천시로 이주하기 위한 주거선택확률은 주거비가 매우 부담되는 경우로 나타났다. 이는 청년가구는 소득수준이 높지 않기 때문에 임대료, 관리비 등 주거비 부담을 줄이기 위해 경기도에서

인천시로 이주할 확률이 높은 것을 알 수 있다.

신혼부부가 서울에서 인천시로 유입 가능한 주거특성에 따른 주거선택요인의 우선순위는 주택구입 자금 대출지원, 전세보증금 대출지원 등의 주거지원 프로그램으로 나타났다. 이는 주택구입자금대출 및 전세보증금대출 지원 프로그램이 인천시가 서울시보다 양호한 것이라기 보다는 동일한 금융지원프로그램에서 주택가격의 차이로 인하여 서울시보다 인천시에서 주택구입이 용이하고, 임대주택의 수준이 양호하기 때문인 것으로 사료된다.

4.2.2 주거환경만족도에 따른 인천지역 유입선택요인

서울·경기도에서 인천시로 유입 가능한 가구의 주거선택에 영향을 미치는 주거환경만족도 요인은 Table 5와 같다. 청년가구가 서울에서 인천시로 이주하는 주거선택요인의 우선순위는 치안 및 범죄안전수준, 청소 및 쓰레기 처리상태, 주차시설 이용편의성, 이웃관계 등으로 나타났다. 특히 치안 및 범죄안전수준이 매우 불만족한 경우가 61.8배로 가장 영향력이 높으며, 그 다음으로 청소 및 쓰레기 처리상태가 약간 불만족한 경우로 7.2배로 나타났다. 경기

Table 4. Results of Housing Choice Determnts for In-Migration in Incheon

Type	A Former Residence in Out-Incheon						
	Seoul			Kyeonggi-do			
	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	
Youth (Incheon)	Constant	-	-	-	-0.327	0.039	-
	Residential Costs Burden (Very)	-	-	-	-2.332	2.573	0.109
	1) Only indicate significance at the 10% levels respectively. 2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.060$, Nagelkerke $R^2=0.077$, McFadden $R^2=0.040$						
Newlyweds (Incheon)	Constant	-0.270	0.093	-	-	-	-
	Housing Deposit Support	-2.486	5.151	0.083	-	-	-
	Housing Fund Support	-2.344	5.901	0.096	-	-	-
1) Only indicate significance at the 10% levels respectively. 2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.028$, Nagelkerke $R^2=0.037$, McFadden $R^2=0.020$							

도에서 인천시로 이주하는 주거선택요인의 우선순위는 주변소음 수준, 의료시설 이용접근성, 도시공원 및 녹지 이용접근성, 대기오염수준 등으로 나타났다. 청년은 소음수준이 매우 불만족한 경우 9.8배,

의료시설이 약간 불만족한 경우 7.5배로 영향력이 높은 것을 알 수 있다.

신혼부부가 서울에서 인천시로 이주하는 주거선택요인은 도시공원 및 녹지 이용접근성이 약간 불만족

Table 5. Results of Residential Environments Satisfaction Housing Choice Determants for In-Migration in Incheon

Type	A Former Residence in Out-Incheon						
	Seoul			Kyeonggi-do			
	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	
Constant	-2.128	11.235	-	-3.136	13.959	-	
Medical Facilities (Little Unsat)	-	-	-	2.022	3.723	7.556	
Park/Green (Little Unsat)	-	-	-	-2.614	5.729	0.073	
Parking Facilities (Little Unsat)	-1.384	2.815	0.251	-	-	-	
Public Order (Very Unsat)	4.125	2.920	61.874	-	-	-	
Noise Pollution (Very Unsat)	-	-	-	2.289	3.155	9.861	
Cleaning (Little Unsat)	1.983	3.739	7.264	-	-	-	
Air Pollution (Normal Sat)	-	-	-	-1.496	3.600	0.224	
Neighborhood (Normal Sat))	-1.524	3.015	0.218	-	-	-	
1) Only indicate significance at the 10% levels respectively.							
2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.360$, Nagelkerke $R^2=0.457$, McFadden $R^2=0.288$							
Youth (Incheon)	Constant	-2.344	13.580	-	-3.381	16.645	-
	Park/Green (Little Unsat)	-1.198	3.138	0.302	-2.129	4.813	0.119
	Public Transportation (Normal Sat)	-	-	-	-1.333	5.209	0.264
	Parking Facilities (Little Unsat)	-	-	-	1.408	2.928	4.088
	Public Order (Little Unsat)	-	-	-	-3.608	4.765	0.027
	Air Pollution (Very Unsat)	-	-	-	2.220	3.012	9.027
	1) Only indicate significance at the 10% levels respectively.						
2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.343$, Nagelkerke $R^2=0.437$, McFadden $R^2=0.274$							
Newlyweds (Incheon)	Constant	-2.344	13.580	-	-3.381	16.645	-
	Park/Green (Little Unsat)	-1.198	3.138	0.302	-2.129	4.813	0.119
	Public Transportation (Normal Sat)	-	-	-	-1.333	5.209	0.264
	Parking Facilities (Little Unsat)	-	-	-	1.408	2.928	4.088
	Public Order (Little Unsat)	-	-	-	-3.608	4.765	0.027
	Air Pollution (Very Unsat)	-	-	-	2.220	3.012	9.027
	1) Only indicate significance at the 10% levels respectively.						
2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.343$, Nagelkerke $R^2=0.437$, McFadden $R^2=0.274$							

Note: 1) Sat: Satisfactory, 2) Unsat: Unsatisfactory.

Table 6. Results of Housing Choice Determants for Out-Migration in Incheon

Type	Moving Residents in Out-Incheon						
	Seoul			Kyeonggi-do			
	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	
Youth (Incheon)	Constant	-	-	-	1.456	0.530	-
	Residential Costs Burden (Very)	-	-	-	-3.338	3.211	0.036
	1) Only indicate significance at the 10% levels respectively. 2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.111$, Nagelkerke $R^2=0.181$, McFadden $R^2=0.124$						
Newlyweds (Incheon)	Constant	-18.525	0.000	-	-	-	-
	Housing Satisfaction (Normal)	-2.452	2.646	0.086	-	-	-
	1) Only indicate significance at the 10% levels respectively. 2) Pseudo R^2 : Cox & Snell $R^2=0.170$, Nagelkerke $R^2=0.239$, McFadden $R^2=0.150$						

한 경우이며, 경기도에서 인천시로 이주하는 주거선택요인의 우선순위는 대기오염정도, 주차시설 이용 편의성, 대중교통수준, 도시공원 및 녹지 이용접근성, 치안 및 범죄안전 상태로 나타났다. 신혼부부는 대기오염수준이 매우 불만족한 경우 9.0배, 주차시설이 약간 불만족한 경우 4.0배로 영향력이 높게 나타났다.

인천시로 이주하는 주거환경만족도에 따른 주거선택요인은 청년과 신혼부부가 서울과 경기도가 다르게 나타나 지역별로 주거환경의 차이가 존재하며, 지역적 특성에 따른 주거환경불만족 요인을 해소하기 위해 주거지 선택을 결정하는 것을 알 수 있다. 특히, 청년과 신혼부부는 도시공원 및 녹지 이용접근성이 약간 불만족한 경우 서울시 0.3배, 경기도 0.1배로 서울시가 경기도 보다 높은 수준으로 영향을 미치는 것으로 나타났다.

4.3 인천지역 유출 가능 주거선택요인

인천시에서 서울·경기도로 이사계획이 있는 가구의 주거선택에 영향을 미치는 주거특성요인은

Table 6과 같이 높은 주거비부담, 보통수준의 주택만족도 등으로 나타났다.

청년가구가 인천시에서 경기도로 유출 가능성이 있는 주거선택영향요인은 주거비가 매우 부담되는 경우로 나타났다. 이는 인천시 보다 상대적으로 주거비 부담이 낮은 수준인 월세보증금 500~1,000만원, 월세 20만원~40만원 정도를 부담하고 있는 인천시 거주 청년가구가 경기도 지역으로 이주할 확률이 높은 것을 알 수 있다.³⁾

신혼부부가 인천시에서 서울시로 유출 가능성이 있는 주거지 선택확률은 주택만족도가 대체로 만족하는 경우로 나타났다. 이는 인천시에서 안정적인 주택에서 지속적으로 거주하면서 영위하는 주택만족도보다 상대적으로 양호한 주거환경을 영위하기 위해 서울시로 이주할 의향이 높은 것으로 판단된다.

5. 결 론

급격한 저출산·고령화현상과 생산연령 및 절대인

3) 국토교통부(2020)의 2019년 주거실태조사 통계보고서에 의하면, 전세보증금은 전체적으로 인천시보다 경기도가 높은 수준이며, 월세보증금은 500~1,000만원이 인천시(17.8%)가 경기도(14.9%)보다 높으며, 월세는 20~40만원이 인천시(47.0%)가 경기도(46.9%)보다 높게 나타나는 것으로 조사되었다.

구감소 등에 따른 인구구조의 변화와 청년·신혼부부가 주거취약계층으로 편입되면서 일자리 및 출산장려 정책과 함께 주거정책이 중요한 과제로 대두되었다. 이에 주거정책측면에서 주거복지와 함께 인구의 유입, 유출방지를 통한 지속거주유도를 위하여 다각적인 방안이 모색되고 있으며, 이러한 차원에서 청년·신혼부부의 주거선택요인을 도출하여 정책에 활용하는 것은 의미가 있다.

본 연구는 인천시에 거주하는 청년·신혼부부를 대상으로 다항로지모형을 활용하여 주택특성, 주택시장특성, 주거환경특성에 따른 인천지역 지속거주, 서울·경기도에서 인천지역으로 유입, 인천지역에서 서울·경기도로 유출에 영향을 미치는 주거선택 결정요인을 도출하여 정책적 시사점을 제시하는데 목적이 있다. 2019년 인천시 주거실태조사 자료를 활용하여 청년 723가구, 신혼부부 444가구를 추출하여 청년과 신혼부부의 주택특성, 주택시장특성, 주거환경특성에 따른 인천지역 지속거주·유입·유출에 영향요인에 대한 다항로지모형을 통해 주거선택예측모형을 구축하였으며, 분석결과에 따른 시사점은 다음과 같다.

첫째, 청년은 인천시 지속거주를 위한 주택특성에 따른 주거환경 개선요인으로 관리비, 임대료 등 주거비 부담 요인이 주거환경만족도를 개선시킬 수 있으며, 임대료보다는 관리비 요인의 영향이 크게 나타나 주거비지원시 관리비를 우선 지원할 필요가 있을 것으로 파악되었다. 신혼부부는 단독/다가구 주택거주 요인이 연립/다세대주택 거주보다 주택만족도를 상승시키고, 월세가구와 관리비 요인이 주거환경만족도를 하락시키는 요인으로 나타났다. 신혼부부의 인천시 지속거주를 유도하기 위해서는 월세가구의 전세 및 자가로의 주거상향과 관리비지원을 통한 주택 및 주거환경만족도를 개선할 필요가 있다.

둘째, 청년이 경기도에서 인천시로 유입되는 주거선택요인은 주거비와 관리비 부담 완화로 나타나 청

년계층의 유입을 위해서는 우선적으로 임대료, 관리비, 이사비 등 주거비 지원정책이 필요할 것으로 판단된다. 그리고 청년은 주거환경만족요인 측면에서 치안/범죄, 소음수준, 의료시설 등이 주거선택시 우선 순위로 나타나 주거환경정비의 질적 향상을 위한 기준으로 활용하여 인천시로의 유입을 유도할 필요가 있다. 신혼부부가 인천시로 유입되는 주거선택요인은 주택구입대출지원, 전세자금대출지원 등이 우선순위로 나타나 청년과 차별화하기 위해서는 주택소유 측면의 주택공급정책 및 금융지원 프로그램을 통해 인천시에 정착할 수 있도록 유도할 필요가 있다. 특히, 인천시는 서울·경기도보다 상대적으로 주택가격 및 전세보증금이 낮아 정책효과가 높을 것으로 사료된다. 신혼부부는 주거환경만족요인 측면에서 대기오염, 주차시설, 공원/녹지, 치안/범죄, 대중교통수준 등이 주거선택 우선 순위로 나타나 대중교통에 의한 접근성보다 근린환경을 중요시하며, 청년가구와 차별화되는 것을 알 수 있다.

셋째, 청년은 이사계획에 의해 경기도로 유출될 가능성이 있는 주거선택요인으로 높은 주거비 부담으로 나타났다. 신혼부부는 주택만족도가 보통수준이더라도 상대적으로 더 양호한 주거환경을 위해 서울로 이사할 확률이 높은 것으로 나타났다. 특히 청년은 인천지역에서 경기도로의 주거이동 확률이 높고, 신혼부부는 서울시로의 주거이동확률이 높게 나타나 계층에 따라 차별화된 접근이 필요하다.

이상의 결과에 따른 정책적 시사점으로, 인천시 거주 청년·신혼부부가 주거선택시 중요하게 고려하는 요인으로 청년은 관리비 및 임대료 등의 주거비부담, 신혼부부는 주거환경 및 관리비부담 등으로 파악되어 청년·신혼부부의 지속거주 및 유출·입을 위한 주거정책수립에 활용될 수 있을 것이다. 인천지역 지속거주 및 유입을 위해서는 인천시에서 추진하고 있는 청년월세지원사업을 임대료 지원금의 확대, 관리비 및 이사비 등의 추가 지원 등 지원금의 확대 및 신

규 정책을 추가할 필요가 있다. 신혼부부주거정책으로는 저렴한 주택보유 및 전세거주를 위한 금융지원 프로그램이 마련되어야 한다. 신혼부부를 위한 금융지원 프로그램은 중앙정부의 정책에 의존하기 보다는 대출금에 대한 이차지원프로그램, 대출 사각지대에 있는 신혼부부에 대한 인천시 자체의 대출보증이나 금융지원프로그램을 발굴할 필요가 있다. 그리고 공원 및 주차장확충, 대기오염 및 소음 등 주거환경을 개선할 필요가 있다. 인천시는 서울·경기도 보다 상대적으로 저렴한 주택가격과 임대보증금으로 자가소유, 임대거주 등을 위한 금융부담이 낮은 특성을 가지고 있어 인천시 차원의 주거 관련 금융지원 프로그램 추진시 재정적 부담이 낮은 장점이 있다. 이러한 특성과 함께 일반적으로 청년은 일자리에 따라 주거지를 선택하는 경향이 크고, 신혼부부는 육아를 위한 보육 및 교육환경에 의한 영향이 크기 때문에 청년계층의 인천시 지속거주 및 유입을 위한 주거정책마련시 경제환경, 사회복지 및 교육여건, 기반시설 등을 고려한 복합적인 접근이 요구된다.

참고문헌

1. 국토교통부, “주거실태조사”, 2022.4.1. 읽음. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>.
2. 기윤환(2020), 「인천시 인구구조변화에 따른 계층별 주거정책방향」, 인천: 인천연구원.
3. 김리영(2019), “지역간 특성차이가 서울시 청년층 이동에 미치는 영향분석”, 「지역연구」, 2019(35-2): 49~57.
4. 김병석·이동성(2018), “주거이동특성이 주거만족도에 미치는 영향: 인천광역시를 중심으로”, 「지역연구」, 2018(30-3): 117~132.
5. 김주영(2014), “거주지역별 주거이동계획에 영향을 주는 요인에 관한 연구”, 「주거환경」, 2014(12): 197~208.
6. 김태현(2008), “서울시내 주거이동의 시·공간적 특성”, 박사학위논문, 서울대학교.
7. 박정연·이창효(2022), “서울대도시권 청년 1인 및 신혼 가구의 소득수준별 주거입지 선택요인”, 「지역연구」, 2022(38-1): 45~56.
8. 유완·김인하·김영국(1992), “가구특성에 의한 주택선택방법”, 「국토계획」, 1992(27): 27~36.
9. 장선영(2020), “가구특성에 따른 주거이동 결정요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 고려대학교.
10. 전성제·강미나·박정은(2016), “수도권 주거이동에 따른 도시관리적 대응방안”, 세종: 국토연구원.
11. 전명진·강도규(2016), “수도권 주거이동 가구의 주거입지 선택 요인 분석”, 「지역연구」, 2016(32-1): 83~103.
12. 전이봄·안영수·윤진성·이승일(2019), “서울시 가구 특성별 주거입지선택에 미치는 영향 분석: 가구주연령과 자녀유무를 기준으로”, 「지역연구」, 2019(31-2): 167~190.
13. 조강현(2021), “서울대도시권의 주거이동 특성과 주거이동 영향요인분석: 2001-2019년 서울·인천·경기 이동가구”, 석사학위논문, 강원대학교.
14. 한지혜·최승비·김갑성(2015), “상대주거비용의 변화가 전세가구의 점유형태 및 주거이동에 미치는 영향”, 「주택연구」, 2015(23): 5~29.
15. 황윤희·정재호(2022), “주거환경 특성이 주거만족도와 주거보유의식 및 주거이동에 미치는 영향”, 「부동산학보」, 2022(87): 117~136.
16. Alonso, W. (1964), *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*, Cambridge: Harvard University Press.
17. Knox, P. and S. Pinch (2009), *Urban Social Geography: An Introduction 6th Edition*, New Jersey: Prentice Hall.
18. Lee, E. S. (1966), “A Theory of Migration”, *Demography*, 3(1): 47~57.
19. Mcfadden, D. (1973), “Conditional Logit Analysis of Qualitative Choice Behavior”, in *Frontiers in Econometrics*, (ed.) Zarembkam, P., 105~142, New York: Academic Press.
20. Rossi, P. H. (1955), *Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, Glencoe: Free Press.
21. Tiebout, C. M. (1956), “A Pure Theory of Local Expenditures”, *The Journal of Political Economy*, 416~424.

요 약

본 연구는 인천시 주거실태조사 자료를 활용하여 인천시 청년·신혼부부의 주거선택결정요인을 분석하였다. 분석모형은 다항로짓모형을 이용하였으며, 변수는 주택특성, 주택시장특성, 주거환경특성으로 구분하여 인천시 유입, 유출, 지속거주 측면에서 주거선택요인을 도출하였다. 연구결과에 따른 시사점은 첫째, 인천시 지속거주를 위해서는 청년은 관리비 부담 완화, 신혼부부는 안정적인 거주를 위한 주택소유 및 질적 수준이 확보된 임대주택으로 나타났다. 둘째, 청년의 인천시 유입을 위해서는 임대료, 관리비, 이사비 등 주거비 지원과 치안/범죄, 소음수준, 의료시설 등의 주거환경 확보가 필요한 것으로 나타났다. 신혼부부는 주택구입대출지원, 전세자금대출지원 등을 통한 주택소유를 위한 지원과 대기오염, 주차시설 등의 주거환경확보가 필요한 것으로 나타났다. 셋째, 청년은 높은 주거비부담 시 서울시나 경기도로의 주거이동확률이 높고, 신혼부부는 신규분양주택과 높은 주택구입 가능성을 위해 타지역으로 유출될 가능성이 있는 것으로 나타났다. 이상의 결과를 통하여 인천시 청년·신혼부부가 주거선택시 중요하게 고려하는 요인으로는 청년은 주거비, 신혼부부는 주택구입 등으로 향후 청년·신혼부부를 위한 주거 및 인구유입정책 수립을 위한 방향으로 활용되기를 기대한다.

주제어 : 청년, 신혼부부, 주거선택, 다항로짓모형
