

주택 점유형태와 인문사회적 특성간의 상관관계 연구

- 목포시를 중심으로 -

A Study on the Correlation Between Homeownership and Human and Social Characteristics

- Focused on Mokpo City -

박정일*

Park, Jungil

Abstract

Housing is an essential element of human living environments. The type of housing occupancy can vary based on age, family composition, occupation, education level, and economic situation. In this study, we used social survey statistics to investigate the relationship between housing ownership types and individual and societal characteristics. The research findings revealed that apartment residency rates were high across all age groups. Married individuals tended to have higher apartment residency rates compared to unmarried individuals. Additionally, as the number of household members and generations increased, so did the likelihood of apartment residency. Overall, higher income levels and stable employment were associated with a preference for homeownership. However, there was no significant correlation between homeownership and education level or employment status. National and local authorities should focus on housing supply that aligns with the purchasing capacity and characteristics of potential homebuyers.

Keywords: Housing, Social Characteristics, Homeownership, Type of residence

1. 서 론

1.1. 연구 배경과 목적

주택은 외부 환경으로부터 개인과 가족을 안전하게 보호하고 안정적인 생활환경을 제공하는 삶의 필수 요소다. 오늘날 사회경제적 변화와 인구 구성 변화로

인해 주택 점유 유형의 다양성이 증가하고 있으며, 주택 소유 양상에 따른 사회적 영향 및 사회적 불평등 문제가 제기되고 있다. 주택 소유 유형은 개인과 가족의 경제적 상황, 사회적 지위, 교육 수준, 사회적 참여 등에 영향을 주거나 영향을 받을 수 있다. 어떤 사람들은 자가 주택을 소유하고 있으며, 다른 사람들은 전세나 월세 등 임대 주택에 거주하는 경우도 있다. 이러한 소

* 목포대학교 지적학과 조교수 Department of Land Administration, Mokpo National University (giskorea2020@mnu.ac.kr)

유 형태는 연령, 경제력, 직업 등의 요인과 밀접한 연관이 있을 수 있기 때문에, 이들 간의 상관관계를 연구하는 것은 사회적 불평등 해소를 위한 기반을 마련하는데 도움이 되며, 주택 점유형태를 이해하는 것은 부동산 정책 수립은 물론 사회복지 계획 수립에도 중요한 영향을 미칠 수 있다.

본 연구의 목적은 주택 점유 형태와 인문사회적 특성 간의 상관관계를 조사하고 이해함으로써, 주택 소유 형태가 개인과 사회의 특성에 어떠한 영향을 미치는지 파악하는 것이다. 구체적으로는, 주택 소유자와 비소유자 간의 차이를 분석하고, 주택 소유 유형에 따라 인구통계학적 특성, 경제적 상황, 교육 수준, 사회적 참여 등과의 연관성을 분석하고자 한다. 이처럼 주택 소유 유형과 인문사회적 특성 간의 상관관계를 연구함으로써 주택 소유 형태와 인간의 인문사회적 특성 간의 관계를 파악하고, 주택 소유에 따른 사회적 불평등 문제를 해결하기 위한 정책과 전략을 개발할 수 있다. 또한, 주거정책 수립에 필요한 데이터와 인사이트를 제공하여 정책의 효과성을 높일 수 있다.

1.2. 연구 동향 및 차별성

주택 총수요에 대한 관점에서 주택시장의 영향을 연구한 것은 Mankiw and Weil(1989)에 의하여 시도되었는데, 이 연구에서는 가구의 주거소비를 이루는 가구원별 주택수요가 가구원의 연령의 의해 결정된다고 가정하고 장기 주택수요 추정에 활용하였다. 김경환(1999)은 M-W 모형을 이용하여 인구의 연령구조가 변함에 따라 주택수요 증가가 지속적으로 둔화되고 주택 가격의 하락 요인으로 작용할 것이라고 분석하였다. 인구 고령화와 관련한 주택 시장의 실증분석을 살펴보면 박천규 외(2009)의 가구생애주기별 가구별 주거면적의 증감 경향 연구와, 정호성 외(2010)의 연령별 주택 규모 선호도 조사가 있다. 주거 선호도에 대한 연구를 살펴보면 다음과 같다. 송태규(2018)는

도시첨단산업단지 내 종사자의 주거 관련 생활양식 및 선호도를 분석한 결과 생활양식 - 주거 선호 요인이 양(+)의 상관관계가 있으며, 주거 선호도의 요인 중에서는 교통·생활시설의 편리성이 가장 크게 양(+)의 영향을 미친 것으로 나타났다. 김효정 외 6인(2021)은 수도권을 대상으로 수정반복매매 모형을 이용하여 지하철 네트워크 확장이 아파트 월세 가격에 영향을 미치는가를 연구하였는데 네트워크 확장 효과가 임대료 형성에 유의미한 영향을 미치고 하위그룹보다 상위그룹에서 영향력의 상승폭이 더 큰 것으로 분석하였다. 김은미(2022)는 거시경제변수를 이용하여 아파트 전세가격에 대한 영향과 예측모형을 연구하였는데 전국 전세가격지수와 소비자물가지수가 전세가격에 영향을 주는 것으로 분석하였다. 강송희 외 2인(2023)은 컨조인트 방법을 이용하여 서울 압구정 아파트지구를 대상으로 한강변 스카이라인 선호도를 조사하였는데 정규분포 형태가 뚜렷하고 중간 또는 오른쪽으로 치우쳤을 때, 봉오리 수는 1개일 때 선호하는 것으로 연구되었다.

기존의 주택 수요에 관련된 연구에서는 주거 선택의 변수를 주로 연령 또는 생애주기를 주요 요인으로 보았다. 그러나 부동산 시장은 지역성을 가지고 있으며, 개인의 사회적 상황, 가족 구성, 경제적 상황에 따른 수요 특성에 대해서는 심층적으로 논의된 사례가 없었다. 기존 연구에서는 살고 싶은 주택 선호도를 주로 연구하였으나 본 연구는 기존 연구와 차별화시켜 어떠한 인문사회적 요인에 의해 실제 거주하고 있는 주택이 달라지는가를 분석하였다.

1.3. 연구 범위 및 방법

연구는 크게 이론의 고찰과 실증분석으로 나눌 수 있다. 이론 고찰은 주거 점유 유형을 분석하기 위한 이론적 모델을 조사하고, 관련 국내외 선행 연구를 검토한다. 이론분석을 바탕으로 실증분석을 위한 분석 모

형을 설정하고, 주거 점유형태와 관련된 주요 변수를 선정하여 실증분석을 수행한다.

본 연구의 시간적 범위는 자료의 최신성과 사회조사 자료입수 용이성을 고려하여 2022년을 기준으로 한다. 통계 자료는 목포시 사회조사 자료를 이용하였다. 사회조사 자료는 공인된 기관에 의하여 공표된 것으로 많은 표본의 자료를 획득할 수 있는 장점이 있으며, 조사구별, 인구특성별, 가구특성별 층화를 고려하여 조사되었으므로 지역의 특성을 잘 반영한다. 부동산 시장은 지역성과 개별성이 나타나므로 지역 주택 시장의 범위를 고려하여 연구의 공간적 범위는 목포시로 한정하였다. 내용적 범위로는 주택 점유 유형과 인문사회적특성(거주지, 성별, 연령, 혼인상태, 학력, 직업, 소득)을 조사하고 교차분석 및 상관분석을 실시한다.

Table 1. How to conduct research

	method
Basic data analysis	Literature survey, statistical analysis
Housing occupancy type analysis	Analysis of correlation between housing occupancy type and area, gender, age, marital status, education, occupation, and income

2. 주거선택이론

2.1. 생애주기론

Ando and Modigliani(1963)의 생애주기론은 사람들이 평생 동안 소비와 저축을 어떻게 나누는지를 설명하는 경제 이론이다. 이 가설은 사람들이 연령에 따라 소비와 저축 패턴이 달라지며, 일생 동안 소비를 평탄하게 유지하려고 한다는 것을 중심으로 한다.

주요 개념은 다음과 같다. 첫째, 평탄한 소비에 대한

개념이다. 개인은 젊었을 때 저축을 하고, 은퇴 후에는 그 저축을 소비하며 일생 동안 소비 수준을 일정하게 유지하려고 한다. 이는 사람들이 소득이 낮은 시기(젊었을 때와 은퇴 후)에 대비해 소득이 높은 시기(중년)에 저축을 한다는 것을 의미한다. 둘째, 소득과 소비의 관계이다. 생애주기 가설에 따르면, 현재의 소비는 현재의 소득보다는 예상되는 일생 동안의 소득에 더 큰 영향을 받는다. 이는 사람들이 자신의 생애 전반에 걸친 소득을 예측하고 이를 바탕으로 현재의 소비를 결정한다는 것이다. 셋째, 자산 축적에 대한 설명이다. 사람들은 일생 동안 소비를 위해 자산을 축적한다. 젊었을 때는 소득이 낮아 대출을 받거나 부모의 지원을 받기도 하며, 중년에는 소득이 증가함에 따라 저축을 시작하고, 은퇴 후에는 그 저축을 사용하여 생활한다.

이 가설은 가계 소비와 저축의 결정 요인을 이해하는 데 중요한 기여를 했으며, 정부의 경제 정책, 특히 세금 정책과 연금 제도 설계에 중요한 시사점을 제공한다. 그러나 현실에서는 사람들이 항상 합리적으로 행동하지 않으며, 불확실성과 예측 불가능한 사건들(예: 질병, 실직 등)이 생애주기 가설의 예측을 벗어나는 소비 및 저축 패턴을 초래할 수 있다. 또한, 자본 시장의 불완전성, 예를 들어 대출의 어려움이나 투자 기회의 부족도 생애주기 가설이 예측한 것과 다른 결과를 초래할 수 있다.

2.2. 확률선택 이론

McFadden(1981)의 확률선택 이론은 경제학과 행동과학에서 사람들이 다양한 선택지 중에서 어떤 선택을 할 확률을 분석하는 이론이다. 이 이론은 Daniel McFadden이 1970년대에 개발한 것으로, 이산선택모형(discrete choice models)으로 알려져 있다. McFadden의 이론은 선택행동이 효용 극대화 원리에 따라 이루어진다고 가정한다. 각 선택지에 대한 효용은 결정적 요소와 무작위 요소로 나뉘며, 무작위

요소는 개개인이 선택지에 대해 가지고 있는 개인적인 특성과 정보의 불완전성을 반영한다. 사람들은 자신에게 주어진 선택지들 중에서 가장 큰 효용을 제공하는 선택지를 고르는 경향이 있다고 본다.

McFadden의 이론에서 효용은 각 선택지가 개인에게 주는 가치를 의미한다. 이 효용은 결정적 요소(예: 가격, 품질 등)와 무작위 요소로 구성된다. 무작위 요소는 개인의 취향이나 상황에 따른 차이를 반영한다. 각 선택지에 대한 효용이 무작위 요소를 포함하므로, 개인의 선택은 확률적으로 결정된다. 즉, 어떤 선택지가 선택될 확률은 그 선택지가 다른 선택지들에 비해 상대적으로 더 큰 효용을 가질 확률로 표현된다. 이 이론에서 대표적인 모형은 로지스틱 회귀모형(logit model)이다. 이 모형은 각 선택지가 선택될 확률을 로지스틱 함수로 나타낸다. 선택지 i 가 선택될 확률 P_i 는 다음과 같이 표현된다.

$$P_i = \frac{e^{V_i}}{\sum_j e^{V_j}} \quad (1)$$

여기서 V_i 는 선택지 i 의 결정적 효용이다. 이 모형에서는 독립적이고 동일한 분포를 가진 무작위 요소를 가정한다. 이는 선택지 간의 효용이 독립적이며, 무작위 요소들이 동일한 분포를 따른다는 의미이다.

그러나 이 이론에는 몇 가지 한계가 있다. 첫째, 가정은 현실적으로 모든 상황에서 항상 성립하지 않는다. 선택지들 간의 상호의존성이 존재할 수 있다. 둘째, 사람들의 선택이 단순한 효용 극대화 원리만으로 설명되지 않는 경우도 많다. 사회적, 심리적 요인들이 선택에 영향을 미칠 수 있다. 셋째, 정확한 예측을 위해서는 많은 양의 데이터가 필요하다. 특히, 개인의 특성과 선택지의 속성에 대한 상세한 정보가 필요하다.

2.3. 가격기대 이론

Muth(1966)의 가격기대이론은 경제주체가 미래

에 발생할 가격에 대한 기대를 형성하는 방법을 설명하며, 가격이 결정되는 과정에 기대치가 어떻게 영향을 미치는지를 이해하는 데 사용된다.

가격기대는 미래에 발생할 가격에 대한 예상이다. 이 예상은 경제주체의 정보와 경험, 그리고 예측하는 능력 등에 의해 형성된다. Muth는 경제주체가 이익을 극대화하기 위해 합리적으로 가격을 예측하고 행동한다고 가정한다. 가격기대는 이익을 극대화하는 데 중요한 역할을 한다. 예를 들어, 소비자는 미래에 상품이 더 싸거나 비싸질 것으로 예상되면 구매를 지연하거나 미리 구매할 수 있다. 마찬가지로 생산자는 미래의 가격 상승이 예상될 때 생산을 늘릴 수 있다. Muth는 경제주체가 가격기대를 형성함에 따라 시장이 자율적으로 조정된다는 것을 강조한다. 가격이 예상과 다를 때, 경제주체들은 그에 맞춰 행동하여 시장을 균형 상태로 이끈다. 가격기대는 정보에 근거한다. 따라서 정보의 정확성과 시장에 대한 정보의 투명성은 가격결정에 중요한 영향을 미친다.

가격기대이론은 경제학에서 가격이 결정되는 과정을 이해하는 데 중요한 도구로 사용된다. 이론은 시장의 동적 조정 메커니즘을 설명하고 경제주체의 행동을 예측하는 데 유용하다. 그러나 이론은 경제주체들이 항상 완벽한 정보를 가지고 있다고 가정하기 때문에 현실에서는 가격기대의 형성이 보다 복잡할 수 있다.

2.4. 효용극대화 이론

Alonso(1964)의 효용극대화 이론은 사람들이 주택과 직장 간의 거리, 주택 가격, 교통비용 등을 고려하여 거주지를 선택하는 과정을 설명하고 있으며, 도시 내 거주지 선택과 토지 사용 패턴을 이해하는 데 중요한 기여를 했다.

Alonso의 이론은 사람들이 주거지와 직장 간의 거리와 주택 가격을 고려하여 자신들의 효용을 극대화

하려고 한다는 가정에서 출발한다. 효용은 주거지의 질, 주택 크기, 교통비용, 통근 시간 등 여러 요소에 의해 결정된다. 사람들은 직장과의 거리, 주택 가격, 교통비용을 종합적으로 고려하여 주거지를 선택한다. 일반적으로 도심에 가까울수록 주택 가격이 높고 교통비용이 낮으며, 외곽으로 갈수록 주택 가격이 낮고 교통비용이 증가한다.

도시 내에서 각기 다른 위치의 토지는 다양한 용도로 경쟁하게 된다. 예를 들어, 도심의 토지는 상업용으로 많이 사용되며, 외곽의 토지는 주거용이나 농업용으로 사용된다. 이는 지대경쟁 모델로 설명될 수 있다. 각 개인은 주택과 교통비용 간의 균형을 맞추어 자신에게 가장 효용이 높은 주거지를 선택하게 된다. 이로 인해 도시 내에서 주거지와 직장 간의 거리, 주택 가격, 교통비용 등이 균형을 이루게 된다.

이 이론은 도시 계획과 정책 수립에 중요한 기초를 제공한다. 특히, 도시 내 토지 사용 계획, 교통 정책, 주택 공급 정책 등에 적용될 수 있다. 그러나 현실에서는 도시가 단일 중심으로만 구성되지 않으며, 다중 중심 도시도 존재한다. 또한, 사람들의 주거지 선택은 단순한 경제적 계산을 넘어서 사회적, 문화적 요소에 의해서도 영향을 받는다. 교통수단의 다양성과 원격 근무의 증가 등 현대의 변화된 조건들은 Alonso의 전통적인 모델에 맞지 않는 경우가 많다.

2.5. 흡입-압출 이론

Lee(1966)의 흡입-압출 이론은 인구이동 현상을 이해하고 설명하는 데 중요한 이론 중 하나로 지리학 과 사회학 분야에서 널리 받아들여지고 있다. 이 이론은 먼저 흡입과 압출이라는 두 가지 기본적인 인구 이동 양상을 강조한다. 흡입은 어떤 지역으로의 인구 이동을 의미하며, 압출은 어떤 지역에서의 인구 유출을 나타낸다.

인구 이동은 특정 지역의 특성과 요인에 의해 결정된다고 이 이론은 주장한다. 이러한 특성은 경제적, 사회적, 문화적인 요소 등 다양하다. 흡입과 압출의 원인은 다양한데, 일반적으로 흡입은 다른 지역에 비해 경제적 기회나 삶의 질이 더 좋거나, 더 많은 서비스와 시설이 제공되는 지역으로의 이동을 의미한다. 반면 압출은 다른 지역에서 경제적 어려움이나 부족한 서비스 등으로 인해 인구가 빠져나가는 현상을 나타낸다. 흡입을 통해 인구가 증가하면 경제적 발전과 인프라 구축 등에 긍정적인 영향을 줄 수 있지만, 동시에 인구의 증가로 인한 문제도 발생할 수 있다. 압출은 인구 감소와 관련하여 경제적 위기나 사회 문제를 야기할 수 있다.

흡입-압출 이론은 인구이동 현상을 이해하고 설명하는 데 유용하게 적용된다. 특히, 도시화와 국제 이동 등 다양한 인구 이동 현상을 분석하는 데에도 사용된다. 그러나 이 이론은 개별적인 인구 이동을 예측하거나 정량화하는 데에는 제한적이다. 인구 이동은 다양한 복합적인 요인들의 영향을 받기 때문에, 단순한 흡입-압출 이론만으로는 이를 완전히 설명하기 어렵다.

Table 2. Housing choice theory

theory	factor
Life cycle theory (Ando and Modigliani)	Changes in household members and life cycle are important factors in housing selection.
Utility maximization theory (Alonso)	Select a residential location with the highest utility between transportation and housing costs based on accessibility
Probability choice theory (McFadden)	Choose the alternative that maximizes utility among many possible alternatives.
Suction-extrusion theory (Lee)	Determination of residence based on extrusion factors at the origin and suction factors at the destination
Price expectations theory (Muth)	Demand and supply in the housing market, expectations of a rise in housing prices

2.4. 기존 이론의 한계

생애주기론은 사람들이 합리적이고 완전한 정보에 기초해 결정을 내린다고 가정한다. 그러나 실제로는 사람들은 불확실성, 정보 부족, 인지적 한계 등으로 인해 항상 합리적인 결정을 하지는 못한다. 즉, 자신의 생애 주기 전반에 걸친 소비와 저축을 정확히 예측할 수 있을 때 이러한 이론이 성립하지만, 실제 미래의 소득, 지출, 경제 상황 등을 정확히 예측하기는 어렵다.

확률선택 이론 또한 개인이 합리적이며, 모든 선택지에 대해 완전한 정보를 가지고 있다고 가정한다. 그러나 실제로는 완전한 정보를 가지지 못하고, 감정적 요인 등으로 인해 개인의 선택이 항상 합리적이지 않을 수 있다. 또한 이 이론은 개인의 선호가 고정되어 있다고 가정한다. 그러나 실제로는 개인의 선호는 시간에 따라 변할 수 있으며, 새로운 정보나 경험에 의해 영향을 받을 수 있다.

가격기대이론 또한 모든 경제 주체가 완전한 정보를 가지고 있다고 가정한다. 앞선 이론에 대한 비판과 마찬가지로 개인이 완벽한 정보에 접근성하거나 정보를 처리하는데 어려움이 있다. 실제로는 심리적 편향, 학습 속도의 차이, 예측 모델의 불완전성 등으로 인해 오류가 발생할 수 있으며, 낙관적 편향이나 과거 경험에 기반한 비합리적 기대는 체계적인 예측 오류를 초래하게 된다.

효용극대화 이론은 주로 단일 핵심 도심(CBD: Central Business District)을 중심으로 한 단순한 도시 구조를 가정한다. 그러나 실제로는 다핵심 도심이나 다중 중심 구조를 가진 복잡한 도시들이 많다. 오늘날 주거지 선택은 경제적 요인들 뿐만 아니라 병원, 학교, 공원, 쇼핑시설 및 사회적 요인도 영향을 미치게 되나 이 이론은 이러한 다양한 요인을 충분히 고려하지 못하였다.

흡입-압출 이론은 인구 이동 현상을 비교우위로 단순화시켜 설명하고 있다. 인구 이동은 복잡하고 다면

적인 과정이며, 직업, 경제력, 가족의 구성, 사회적 네트워크, 개인의 심리적 요인 등 단순히 흡입 요인과 압출 요인으로 설명할 수 없는 다양한 사회적, 경제적, 문화적 요인들이 존재한다.

앞서 연구된 모델들은 개인의 선택 행위를 모델링하는 데 있어 중요한 기여를 했지만, 현실의 복잡성을 완전히 반영하지 못하는 한계가 있다. 이 이론들은 주로 경제적 측면만을 고려하여 연구되었으며, 사회적, 정치적, 문화적 요인의 영향을 충분히 고려하지 못했다는 비판이 있다. 그렇기 때문에 모델의 예측력이 저하될 수 있다.

한편으로 앞선 이론들은 도시민의 사회적 이질성을 충분히 반영하지 못하고 있다. 개개인은 다른 선호와 행동 패턴을 가지고 있으며, 직업, 소득, 가족구성, 교육, 문화 등의 차이에 따라 다른 양상을 보인다. 따라서 사회적인 측면에서도 접근하여 보다 현실적인 분석을 시도할 필요가 있다. 이에 본 연구는 기존 연구에서 다루어지지 않았던 사회적인 측면에서 주거 선택이 어떻게 나타나는지를 공적 기관에서 공표하는 신뢰도가 높은 자료를 통해 분석하고자 한다.

3. 연구 설계 및 기초 통계

3.1. 연구 자료 및 모형

본 연구는 사회조사 자료를 통해 가구주의 인문·사회적 특성의 차이에 따라 주거 점유 양상이 어떻게 나타나는가, 주거선택에 어떠한 상관성을 가지고 있는가를 분석하고자 한다.

사회조사는 설문조사나 면접조사 등을 통해 인문사회 현상에 대해 과학적인 방법을 통해 사회 현상을 체계적으로 조사하는 연구 방법으로 사회문제 해결과 정책 개발에 중요한 역할을 한다.

본 연구는 2022년에 실시된 전라남도·목포시 사회조사 원데이터를 이용하였다. 사회조사는 주민의 삶

의 질과 관련된 생활실태와 사회 의식 등을 조사하여 홈페이지를 통해 공표하고 있으며, 조사항목을 들여다보면 성별, 연령, 혼인상태, 가족구성, 학력, 직업 등의 기본항목과 주택형태, 주택규모, 점유형태, 세대구성 등의 가구별 특성을 조사하고 있다.

모집단은 조사기준 시점 목포시 표본가구 내에 거주하는 만 15세 이상인 가구원으로 경제활동인구를 대상으로 하며, 2020년 인구주택 총조사 조사구 중 아파트조사구, 보통조사구, 섬조사구를 대상으로 하였다. 자료는 층화 후 조사구 특성을 반영하는 보조층화 지표에 따라 조사구를 정렬한 후 계통 추출 방법으로 조사구 추출 시 보조층화 하였다. 분류지표는 인구특성, 가구특성으로 선정하고, 표본규모는 95% 신뢰수준 하($z=1.96$)에서 비율 $p=0.5$, 오차의 한계를 $e=\pm 4.7\%$ 로 하여 n (표본)을 계산하면 약 1,008가구가 된다. 표본 배분은 Table 3.과 같이 목포시 가구수를 기준으로 84개의 표본 조사구로 제곱근 비례배분하였다. 설문조사 기간은 2022. 8. 21.부터 9. 7.까지였으며 조사방법은 조사원에 의한 가구방법 면접조사를 실시하였다.

Table 3. Sample distribution by stratum
(unit : household, %, quantity)

region	household	square root proration	sampling plot	sample household
Mokpo city	92,083	100.0	84	1,008
Original downtown area	55,151	46.4	39	468
Hadang	20,006	27.9	23	276
Namak neighborhood	16,926	25.7	22	264

본 연구에서 최종 변수는 Table 4.와 같으며 가구주를 기준으로 연령, 혼인상태, 가족구성, 학력, 직업, 소

득으로 선정하여 독립변수로 하였고, 주거 점유 특성은 주택형태, 주택규모, 점유형태로 선정하여 종속변수로 하였다.

Table 4. Variable definition

Group	Variable	Measure
Age	full age	order
Marital status	single, married, widowed, divorced	nominal
Family composition	one-person household, one-generation household, two-generation household, three or more generation household, unrelated household	order
Education	not received, elementary school, middle school, high school, college or higher	order
Job	regular workers, temporary workers, daily workers, self-employed with employees, self-employed without employees, unpaid family workers	nominal
Income	1 million won unit	ratio
Housing type	single-family homes, apartments, townhouses, multi-family homes, houses in non-residential buildings, officetels, etc.	nominal
House size	Area(m ²)	order
Occupancy type	own house, jeonse(Korean key money deposit system), monthly rent with guarantee, monthly rent, free of charge	nominal

3.2. 연구가설

선행연구에서 주거선택은 주로 연령, 생애주기 이론에 기반하는 것으로 알려져 있다(Mankiw and Weil, 김경환, 박천규, 정호성의 연구 등). 본 연구는 주택 점유는 개인적 특성인 연령, 가구구성, 교육수준, 소득과 같은 요인도 영향을 미치는 것으로 가설을 세우고 이들의 상관성을 분석하고자 하였다. 이에 본 연

구에서는 모형 검증을 위해 다음과 같이 가설을 수립하였다.

- H1. 거주자의 연령은 주택 점유형태에 영향을 줄 것이다.
- H1. 거주자의 혼인상태는 주택 점유형태에 영향을 줄 것이다.
- H1. 거주자의 학력은 주택 점유형태에 영향을 줄 것이다.
- H1. 거주자의 직업은 주택 점유형태에 영향을 줄 것이다.
- H1. 거주자의 소득은 주택 점유형태에 영향을 줄 것이다.

가설을 검증하기 위해 Jamovi 2.3.28을 이용하여 통계분석을 실시하였다. 2022년 목포시 사회조사 자료를 이용하여 교차분석과 상관분석을 실시하였다.

3.3. 응답자 특성

2022년 목포시 사회조사에서는 84개 조사구, 1,008 가구를 조사하였다. 조사 결과 가구주 성별은 남자 62.6%, 여자 37.4%였다. 가구주의 연령별 분포는 15~29세는 2.5%, 30~39세는 10.8%, 40~49세는 17.3%, 50~59세는 21.3%, 60세 이상은 48.1%이며, 노인 인구에 해당하는 65세 이상 가구주는 35.9%로 나타났다. 가구주의 교육 정도는 중졸 이하 30.6%, 고졸 28.7%, 대졸 이상 40.7%로 나타났다. 가구주의 혼인 상태는 배우자가 있는 경우가 59.1%이고, 사별·이혼인 경우 31.3%, 미혼인 경우 9.5% 순으로 나타났다. 경제활동인구는 628명이고, 비경제활동 인구는 380명으로 조사되었다.

Table 5. Respondent characteristics

Source: 2022 Report on the Social Survey in Mokpo
(unit : number of people, %)

distribution		frequency	ratio	
Total		1008	100.0	
Gender	male	631	62.6	
	female	377	37.4	
Age	15~29	25	2.5	
	30~39	109	10.8	
	40~49	174	17.3	
	50~59	215	21.3	
	60~69	217	21.5	
	over 70 years old	268	26.6	
Marital status	single	96	9.5	
	has a spouse	596	59.1	
	bereavement	192	19.0	
	divorce	124	12.3	
Education	middle school	308	30.6	
	high school graduate	289	28.7	
	college graduate or higher	252	40.7	
By occupation	Have a job	subtotal	628	100.0
		manager	16	2.5
		experts	101	16.1
		office worker	104	16.6
		service worker	135	21.5
		sales worker	68	10.8
		agricultural, forestry and fishery workers	8	1.3
		technicians and related	66	10.5
		machine operation and assembly	39	6.2
		simple laborer	88	14.0
	soldier	3	0.5	
	No job	subtotal	380	100.0
		student	1	0.3
housewife		60	15.8	
	unemployed(+other)	319	83.9	
Household income	less than 1million won	233	25.2	
	less than 2million won	177	19.1	
	less than 3million won	181	19.6	
	less than 4million won	157	17.0	
	more than 4million won	177	19.1	

4. 분석결과

4.1. 일반적 특성

사회조사 대상 1,008가구 중 가구의 주택 형태는 아파트에 거주하는 가구 비율이 68.8%로 가장 높게 나타났으며, 단독주택에 거주하는 가구 19.6%, 기타 가구 9.1%, 연립 및 다세대주택에 거주하는 가구 2.5% 순으로 나타났다.

Table 6. Housing type

Source: 2022 Report on the Social Survey in Mokpo (unit : %)

total	Detached house	Apartment	Row houses and multi-family houses	etc
100.0	19.6	68.8	2.5	9.1

조사가구의 주택 규모는 '61㎡~85㎡이하'가 33.7%로 가장 높고, '101㎡~130㎡이하'가 28.4%, '41㎡~60㎡이하' 11.4%, '21㎡~40㎡이하' 9.3%, '86㎡~100㎡이하' 8.1%, '131㎡이상' 7.7%, '20㎡이하' 1.3% 순으로 나타났으며, 평균 사용 방수는 2.6개로 나타났다.

Table 7. house size

Source: 2022 Report on the Social Survey in Mokpo (unit : %)

Room	total	20㎡ or less	21㎡~40㎡	41㎡~60㎡	61㎡~85㎡	86㎡~100㎡	101㎡~130㎡	131㎡ or more
2.6	100.0	1.3	9.3	11.4	33.7	8.1	28.4	7.7

가구의 점유 형태는 자기 집인 가구가 63.2%로 가장 높게 나타났으며, 보증부 월세 17.4%, 전세 9.7%, 월세(사글세) 7.1%, 무상 2.6% 순으로 나타났다.

Table 8. Type of occupancy

Source: 2022 Report on the Social Survey in Mokpo (unit : %)

total	Own house	Key money deposit	Guaranteed monthly rent	Monthly rent (sale tax)	Free
100.0	63.2	9.7	17.4	7.1	2.6

세대구성은 1인 가구가 35.7%로 가장 높게 나타났으며, 2세대 가구 34.7%, 1세대 가구 27.5%, 3세대 이상 가구 1.8% 순으로 나타났다.

Table 9. 세대 구성

Source: 2022 Report on the Social Survey in Mokpo (unit : %)

total	One-person households	1 generation family	2 generation family	3 or more generations households	Non-related households
100.0	35.7	27.5	34.7	1.8	0.3

4.2. 요인과 주택 점유 형태의 관계 분석

4.2.1. 주택 형태

연령, 혼인상태, 가족구성원 수, 세대구성, 교육, 직업, 소득에 따른 거주 주택 형태를 분석한 결과는 부록의 Table 1.과 같다. 먼저 연령별로 가장 높은 비율의 주택 거주 유형은 '15~29세' 아파트 44%, '30~39세' 아파트 84.4%, '40~49세' 아파트 81.6%, '50~59세' 아파트 74.4%, '60~64세' 아파트 61.8%, '65~69세' 아파트 54.3%, '70세 이상' 아파트 60.1%로 모든 연령에서 아파트 거주 비율이 가장 높았다. 아파트 거주 비율은 30대 연령층에서 가장 높았고, 이후 연령이 증가할수록 아파트 거주 비율이 감소하는 경향을 보이며, 단독주택 거주 비율은 30대 6.4%에서 70대 34.3%로 연령대가 높아질수록 증가하는 경향을 보였다.

혼인상태별 거주 주택 유형은 '미혼' 아파트 58.3%, '배우자 있음' 아파트 75.8%, '사별' 61.5%, '이혼' 54%

로 아파트 거주 비율이 가장 높았다. 오피스텔에 거주하는 비율은 '미혼'인 경우 17.7%로 다른 혼인상태 보다 높게 나왔다.

가구원 수별 거주 주택의 상황을 살펴보면 '1인 가구' 아파트 55.4%, '2인 가구' 아파트 68.2%, '3인 가구' 아파트 83.7%, '4인 가구' 아파트 89.6%, '5인가구' 아파트 81.5%, '6인 이상 가구' 아파트 66.7%로 전체적으로 아파트 거주 비율이 가장 높았다. '4인 가구'까지 가족 구성원 수가 늘어날수록 아파트 거주 비율이 높았으나 5인 이상이 되는 경우에는 아파트 거주 비율이 감소하는 패턴을 보이고 대신 단독주택 거주 비율이 높아지는 것으로 나타났다. 세대 수별 거주 주택 상황은 '1인 가구' 아파트 55.3%, '1세대 가구' 아파트 67.1%, '2세대 가구' 아파트 84.3%, '3세대 이상 가구' 아파트 61.1%로 모든 세대 유형에서 아파트 거주 비율이 높았다. 세대 수가 '2세대 가구' 까지는 아파트 거주 비율이 84.3%까지 증가하였으나 '3세대 이상 가구'는 비율이 감소하고 단독주택 거주 비율이 증가하였다.

교육 수준별 거주 주택은 '중학교 이하' 아파트 50.0%~52.2%, '고등학교' 아파트 68.9%, '전문대학 이상' 아파트 73.3%~86.2%로 전체적으로 아파트 거주 비율이 높았으며, 대체로 학력이 높을수록 아파트 거주 비율이 높다.

직업별 거주 주택은 '직업 있음' 아파트 72.6%, '직업 없음' 아파트 62.4%로 아파트 거주 비율이 모두 높게 나왔으며, 직업이 있는 경우 아파트 거주 비율이 더 높았고, 단독주택의 경우 '직업 없음'이 29.7%, '직업 있음'이 13.5%로 차이가 있었다. 고용형태별 거주 주택은 '상용근로자' 아파트 82.6%, '임시근로자' 아파트 68.3%, '일용근로자' 아파트 54.5%, '고용원 있는 자영업자' 아파트 68.6%, '고용원 없는 자영업자' 아파트 56.9%로 모든 고용 유형에서 아파트 거주 비율이 가장 높았다. 비정규직보다는 정규직의 경우 아파트 거주 비율이 높았으며, 소규모 자영업자보다는 규모가

있는 자영업자의 아파트 거주 비율이 더 높았다.

소득별 거주 주택은 '50만원 미만' 아파트 60.0%, '100만원 미만' 아파트 54.6%, '200만원 미만' 아파트 59.3%, '300만원 미만' 아파트 64.1%, '400만원 미만' 아파트 78.3%, '500만원 미만' 아파트 83.8%, '600만원 미만' 아파트 87.7%, '700만원 미만' 아파트 81.6%, '800만원 미만' 아파트 84.2%, '800만원 이상' 아파트 80.0%로 모든 소득층에서 아파트 거주 비율이 가장 높았다. 대체로 소득이 증가할수록 아파트 거주 비율이 높아지는 경향이 있으나 일정 수준(600만원 이상)의 소득이 넘어가는 경우 아파트 거주 비율이 다소 감소하는 경향이 나타났다. '50만원 미만' 소득의 경우 '100만원 미만~200만원 미만' 보다 높은 비율로 아파트에 거주하는 것으로 나타났는데 대부분 65세 이상의 은퇴자들이 고정된 수입 없이 연금소득 등에 의존하면서 아파트에 거주하는 것으로 조사되었다.

4.2.2. 주택 보유 및 임차

연령, 혼인상태, 가족구성원 수, 세대구성, 교육, 직업, 소득에 따른 주택 보유 및 임대차 유형을 분석한 결과는 부록의 Table 2.과 같다.

연령별로 가장 높은 비율의 주택 보유·임차 비율은 '15~29세' 보증금 있는 월세 40.0%, '30~39세' 자기 집 45.0%, '40~49세' 자기 집 62.1%, '50~59세' 자기 집 64.7%, '60~64세' 64.2%, '65~69세' 자기 집 67.0%, '70세 이상' 자기 집 72.4%로 '15~29세'를 제외한 모든 연령층에서 자기 집에서 거주하는 비율이 가장 높다. 자기 집에서 거주하는 비율은 연령이 높을수록 그 비중이 더 높았다. 임대차의 경우 모든 연령에서 전세 보다는 월세에 거주하는 경우가 많았고, 보증금 없는 월세보다는 보증금 있는 월세 거주 비중이 더 높았다. '15~29세' 젊은 층에서는 자기 집 소유 비중이 20.0%로 가장 낮은 반면 전세 28.0%, 월세 52.0%로 임대차 비율이 높아 주거안정 여건이 다른 연령층보다 열악

한 것으로 조사되었다.

혼인상태별 주택 보유·임차 비율은 '미혼' 월세 60.4%, '배우자 있음' 자기 집 75.2%, '사별' 자기집 62.0%, '이혼' 월세 48.4%로 각각 차이가 있었다. 미혼의 경우 기혼자보다 임대차(월세) 비율이 높은 반면 자가 주택 보유율이 낮았고, 사별의 경우 자가 주택 비율이 높으나 이혼의 경우에는 주택이 이혼 당사자 중 한쪽만 소유하게 되는 경우가 발생하므로 자가 비율이 낮아지고 임대차(월세) 비율이 높아졌다.

가구원 수별 주택 보유·임차 비율은 '1인 가구' 자기 집 45.2%, '2인 가구' 자기 집 73.4%, '3인 가구' 자기 집 75.9%, '4인 가구' 자기 집 71.1%, '5인가구' 자기 집 66.7%, '6인 이상 가구' 자기 집 100.0%로 자기 집 거주 비율이 가장 높았다. 가구원 수가 1명에서 3명까지 증가할 때는 자기 집에서 사는 비율이 높아지고 4명, 5명에서는 다소 감소하는 경향을 보였다. 자기 집에서 거주하지 않는 비율이 줄어드는 경우에는 월세, 전세 비중이 높아진다. 세대 수별 주택 보유·임차 비율은 '1인 가구' 자기 집 45.0%, '1세대 가구' 자기 집 77.3%, '2세대 가구' 자기 집 77.0%, '3세대 이상 가구' 자기 집 77.8%로 모든 세대 구성에서 자기 집 거주 비율이 가장 높았다. '1인 가구'인 경우와 '세대'를 구성하는 경우의 자기 집 거주 비율이 최소 25% 이상 차이가 있다.

교육 수준별 보유·임차 비율은 '중학교 이하' 자기 집 58.3%~65.6%, '고등학교' 자기 집 59.2%, '전문대학 이상' 자기 집 60.0%~75.9%로 전체적으로 자기 집 거주 비율이 높았으며, 대체로 학력의 차이로 인한 자기 집 거주 비율에는 큰 차이가 없다.

직업별 보유·임차 비율은 '직업 있음' 자기 집 61.1%, '직업 없음' 자기 집 66.6%로 자기 집 거주 비율이 모두 높게 나왔으며, 직업이 없는 경우 자기 집 거주 비율이 5.5% 더 높았다. 전세의 경우 '직업 있음'이 11.8%, '직업 없음'이 6.3%로 5.5% 차이가 있었다. 고용형태별 보유·임차 비율은 '상용근로자' 자기 집

58.7%, '임시근로자' 자기 집 48.3%, '일용근로자' 자기 집 54.5%, '고용원 있는 자영업자' 자기 집 72.5%, '고용원 없는 자영업자' 자기 집 69.4%로 모든 고용 유형에서 자기 집 거주 비율이 가장 높았다. 비정규직보다는 정규직의 경우 자기 집 거주 비율이 높았으며, 임금 근로자보다는 자영업자의 자기 집 거주 비율이 높았다.

소득별 보유·임차 비율은 '50만원 미만' 자기 집 52.0%, '100만원 미만' 자기 집 54.1%, '200만원 미만' 자기 집 60.5%, '300만원 미만' 자기 집 55.2%, '400만원 미만' 자기 집 66.2%, '500만원 미만' 자기 집 72.4%, '600만원 미만' 자기 집 82.2%, '700만원 미만' 자기 집 73.7%, '800만원 미만' 자기 집 78.9%, '800만원 이상' 자기 집 88.9%로 모든 소득층에서 자기 집 거주 비율이 가장 높았다. 대체로 소득이 높을수록 자기 집 거주 비율이 높아지는 경향을 보인다. 반면 소득이 낮을수록 무상 주택에 거주하는 비율이 높아지는 것으로 조사되었다.

4.2.3. 주택 면적

거주하고 있는 주택의 면적과 관련하여 연령, 점유 형태, 가구구성, 가구원수, 교육정도, 직업 유무, 월 수입과의 상관계수를 구한 결과는 Table 10.과 같다.

Table 10. Housing area correlation

Variable	Pearson's r	p-value
Age	-0.005	0.885
Occupancy type	0.453	< .001
Household composition	0.345	< .001
No. of people in household	0.354	< .001
Degree of education	0.295	< .001
Job states	0.080	< .001
Monthly income	0.401	< .001

상관분석을 실시한 결과 주택 면적과 가구주 연령의 상관계수(Pearson's R 이하 R이라 한다)는 -0.005

로 상관관계가 없는 것으로 나타났다. 주택 면적과 주택점유간의 R=0.453으로 양의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 주택 면적과 세대구성간의 R=0.345로 양의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 주택 면적과 가구 구성원 수 사이의 R=0.354로 양의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 주택면적과 교육수준의 R=0.295으로 약한 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 주택 면적과 직업 유무 간의 R=0.080으로 상관관계가 없는 것으로 나타났다. 주택 면적과 월 소득의 R=0.401의 높은 양의 상관관계를 보였다.

4.2.4. 주택 소유 형태

주택 소유 및 임대 현황과 관련하여 무상, 보증금 없는 월세, 보증금 있는 월세, 전세, 자가의 순으로 배열하고 연령, 주택면적, 가구구성, 가구원수, 교육정도, 직업 유무, 월 수입과의 상관계수를 구한 결과는 Table 11.과 같다.

Table 11. Occupancy type correlation

Variable	Pearson's r	p-value
Age	0.124	< .001
House area	0.453	< .001
Household composition	0.243	< .001
No. of people in household	0.233	< .001
Degree of education	0.064	0.043
Job status	0.001	0.976
Monthly income	0.226	< .001

주택 소유 및 임대와 가구주 연령의 R=0.124로 낮은 상관관계를 보였다. 주택 소유 형태와 주택면적은 앞서 분석한 바와 같이 R=0.453으로 높은 양의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 주택 소유 형태와 세대구성간의 R=0.243으로 양의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 주택 소유 형태와 가구 구성원 수 사이의 R=0.233으로 양의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 주택 소유 형태와 교육수준과의 R=0.064으로 상관관

계가 없는 것으로 나타났다. 주택 소유 형태와 직업 유무 간의 R=0.001으로 상관관계가 없는 것으로 나타났다.

4.3. 소결

연구 결과 모든 연령에서 아파트 거주 비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 다른 연구 동향이나 각종 언론 보도를 통해서도 미루어 예측할 수 있는 부분이다. 아파트는 현재 한국사회에서 가장 선호하는 소비재이자 투자재이다. 일반적으로 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 연립주택 등보다 가격 상승률이 높으며, 관리의 용이성, 편의시설, 현대적이고 편리한 생활환경을 제공하기 때문이다.

40대 이후 연령대에서 점차 아파트 거주 비율이 감소하는 현상이 나타났다. 1990년대 이전까지 목포시는 주로 단독주택 형태의 주택을 공급했다. 당시 주거 문화가 단독주택 중심이었기 때문에 그 시기에 주거지를 마련한 고령층은 단독주택에 거주하는 비율이 높은 반면, 1990년대 이후부터 아파트가 본격적으로 공급되기 시작하면서, 젊은 세대들이 주로 아파트에 거주하게 되었기 때문이다.

혼인 상태에 있는 경우 미혼인 경우보다 아파트 거주 비율이 높게 나타났다. 혼인한 부부는 장기적으로 안정적인 주거를 선호하는 경향이 있다. 자녀를 계획하거나 이미 자녀를 두고 있어, 더 넓은 생활 공간이 필요하다. 아파트는 다양한 크기와 구조를 제공하며, 가족 구성원의 필요에 맞는 다양한 선택지를 제공하기 때문에 혼인 상태에 있는 경우 아파트 거주 비율이 높다.

가구원 수와 세대수가 늘어날수록 아파트 거주 비율이 높았으나 일정 수준(5명, 3세대 이상 가구)을 넘을 때는 감소하였다. 아파트는 일반적으로 85㎡ 내외의 제한된 공간을 제공하며, 5명 이상의 대가족이나 3세대 이상 가구가 생활하기에는 부족해진다. 대가족

은 더 많은 방과 넓은 거실, 추가 화장실 등이 필요하지만, 현재 아파트의 설계는 4Bay(방3개, 주방 및 거실 1개) 구성이 주를 이루고 있기 때문에 이러한 요구를 충족하기 어렵다. 따라서 대가족이나 3세대 가구는 독립된 생활공간과 자유롭게 생활할 수 있는 단독주택이나 다세대주택을 선호하는 경우가 많다.

학력이 높을수록, 안정적 종사지위에 있을수록, 소득이 증가할수록 아파트 거주 비율이 높은 경향을 보였다. 학력이 높은 사람들은 대개 고소득 직업을 가질 가능성이 높다. 높은 소득은 더 좋은 주거 환경을 선택할 수 있는 경제적 여유를 제공한다. 학력이 높은 사람들은 대개 도시에 위치한 직장에서 일하는 경우가 많으며, 도심에 위치한 아파트는 직장 접근성이 좋고, 관리가 용이하고 유지보수가 간편한 아파트 생활을 선호한다.

20대를 제외한 모든 연령에서 자가 소유의 집에서 거주하는 비율이 높았는데 연령이 높은 사람들은 일반적으로 오랜 기간 동안 저축하고 투자하여 자산을 축적한 결과로 볼 수 있다. 임대차의 경우 전세보다는 월세의 비중이 높았는데, 조사대상의 경우 비경제활동 인구가 37.7%에 달하며, 가구소득이 400만원이 넘는 비율도 19.1% 밖에 되지 않는다. 전세는 상당한 금액의 보증금을 요구하기 때문에 초기 부담이 크지만 월세는 상대적으로 낮은 보증금과 월 이자만을 지불하면 되기 때문에 경제적 부담이 적기 때문에 월세를 선호한 것으로 보인다.

혼인 상태, 가구원 수가 많을수록, 소득 수준이 높을수록 자기 소유의 집에서 거주하는 경우가 많았는데 자가 소유의 주택에서 거주하는 경우, 매달 일정한 주택 대출이나 관리비, 세금 등을 내야 한다. 이러한 비용은 일정 수준의 소득을 필요로 한다. 따라서 안정된 생활환경일수록, 소득이 높은 가구일수록 자가 소유의 주택에서 거주하는 비율이 높다.

직업 유무와 교육수준에 따라 자기 소유의 집에서 거주하는지는 상관관계가 나타나지 않았다. 직업이

있는 사람들 중에도 일정 수준 이상의 소득을 얻지 못하는 경우가 있다. 따라서 단순히 직업이 있는지 여부 만으로는 주거 형태에 대한 결정을 내릴 수 없다는 것을 확인할 수 있었다. 높은 교육 수준을 갖춘 사람이 아파트를 선호하는 것으로 나타났지만 이들 중에도 경제적으로 부담되어 자가 소유의 주택을 구매할 수 없는 경우가 있기 때문에 자가소유와 상관성이 나타나지 않는다. 그러나 자가소유의 집에 거주하는 경우 주택 면적이 증가하는 상관관계를 보였다. 주택 면적이 일정 규모 이상이 되어야 일반적으로 더 높은 가치를 가질 수 있다. 따라서 주택을 투자로서 소유하는 경우에는 주택 면적이 증가하는 경향이 나타난다. 또한 주택 면적이 넓으면 일반적으로 보다 편안하고 기능적인 생활을 제공할 수 있기 때문에 경제력이 높은 사람들이 자가 소유의 주택을 마련하고 더 넓은 공간을 확보하려는 경향이 나타나는 것으로 연구되었다.

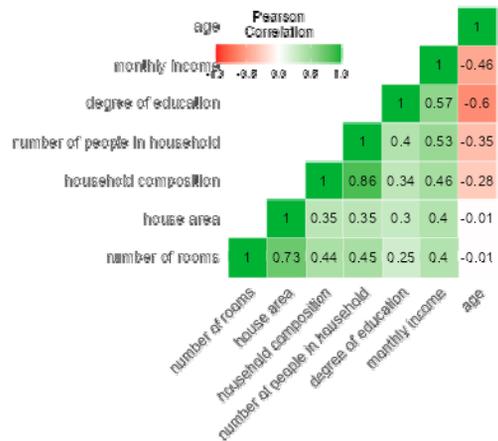


Figure 1. Home occupancy correlation

5. 결론 및 제언

본 연구에서는 주택 점유 형태를 분석하고, 수요의 특성을 실증 분석하고자 하였다. 이에 사회조사 자료

를 이용하여 연령, 혼인상태, 가족 구성원 수, 세대 구성, 교육, 직업, 소득에 따른 주거 형태를 분석하였다. 연구 결과를 바탕으로 주택 점유 형태와 수요 특성을 고려하여 개선해야 할 정책은 다음과 같다. 20대와 30대 젊은 층의 주택 점유 형태는 자가 소유의 주택보다는 월세 거주 비중이 높다. 젊은 연령층을 위해 저렴한 월세 주택을 더 확대하고, 장기적으로 자기 집 마련을 지원하는 정책을 강화해야 한다. 대부분의 연령층에서 아파트에 거주하고 있다. 아파트 선호가 높은 상황이 지속될 것으로 보아 안정적으로 아파트를 공급할 수 있는 정책이 필요하다. 미혼인 경우 월세를 지불하고 거주하는 비율이 높다. 저소득 미혼자를 위해 임대 주택을 더 확대하고, 저렴한 주택을 제공하는 정책을 강화해야 한다. 1인 가구의 비율이 증가하고 있다. 이들을 위한 소형 주택을 공급할 수 있어야 한다. 다인 가구의 경우 자기 집 거주 비율이 높아지고 면적이 큰 주택을 원하므로 다인 가구 구성의 비율을 검토하여 주택을 공급해야 한다. 연구 결과 저소득층은 주거비 부담이 크다. 저소득층은 고소득층보다 자가 소유 주택에서 거주하는 비중이 30%가량 낮게 나타났다. 저렴한 주택을 제공하는 정책을 강화해야 주택 공급의 형평성을 도모할 수 있다.

주택 소유 형태와 인문사회적 특성 간의 상관관계를 연구함으로써, 주택 점유 유형에 어떤 영향을 미치는지 파악할 수 있었다. 이를 통해 주택 소유를 통한 개인과 가족의 주거 안정을 강화하고자 하였다. 이러한 연구는 주거 문제와 사회적 불평등 해소를 위한 정책 및 프로그램의 기반을 마련할 수 있을 뿐만 아니라, 개인과 사회의 주택문제를 해결하는 데에도 기여할 수 있을 것이다. 주택 소유 유형에 따라 필요한 주택 공급량, 주거 복지사업 지원계획, 재정 운영 방안 등을 정립할 수 있으며, 민간을 통한 주택 공급과 관리 방안, 주거 복지 서비스 모델의 개발 등에 도움이 될 수 있다. 이상의 연구 결과를 살펴볼 때 단순히 물량 공급에 중점을 둔 주택 정책이 아니라, 주택 마련 의향과

주택 마련 능력 등 수요자 특성을 충분히 고려하여 인구·가구 변화 등 주거 여건 변화에 따른 주택 시장의 변화를 전망하고, 국민의 주거 안정 및 주거 복지 향상을 위한 주거 복지 로드맵을 마련해야 할 것이다.

본 연구의 한계로는 전국의 사회조사 원자료를 입수하기 어렵다는 데이터 취득의 한계로 인해 1개 지역의 데이터를 활용하여 연구를 진행하였기 때문에 분석된 결과가 전국의 주택 점유형태를 대표하기는 어렵다는 점은 한계가 있다. 향후 후속 연구에서 다양한 자료를 입수하여 다양한 지역적 특성과 세부 요인들을 고려한 분석이 필요할 것으로 판단된다.

감사의 글

본 논문은 2023학년도 목포대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.

참고문헌

References

- 강송희, 장창희, 이제승. 2023. 컨조인트 분석 (Conjoint analysis)을 이용한 한강 변 스카이라인 형태 선호도 분석 연구. *지적과 국토정보*, 53(2):79~92.
- Kang SH, Jang CH, Lee JS. 2023. A Conjoint Analysis on the Preference Analysis of the Han River Skyline Focus on the Apgujeong Apartment District in the Han River Embankments, Seoul. *Journal of Cadastre & Land InformatiX*. 52(2):79~92.
- 김효정, 이창무, 이지수, 김민영, 류태현, 신혜영, 김지연. 2021. 수도권 지하철 네트워크 확장이 아파트 월세 가격에 미치는 영향 분석. *지적과 국토정보*. 51(2):125~139.
- Kim HJ, Lee CM, Lee JS, Kim MY, Ryu TH, Shin HY, Kim JY. 2021. The Dynamic Effects of

- Subway Network Expansion on Housing Rental Prices Using a Modified Repeat Sales Model. *Journal of Cadastre & Land InformatiX*. 51(2):125~139.
- 김용민. 2016. 주택 및 점유유형 선택 결정요인 분석 : 상대가격, 주택금융정책 그리고 가격기대를 중심으로. 석사학위논문. 서울대학교 대학원.
- Kil YM. 2016. An analysis of housing type and tenure choices : focused on relative price, housing policy and price expectations [dissertation]. Seoul National University.
- 김용민, 정창무. 2016. 주택유형에 따른 점유형태 선택 결정요인 분석 : 상대가격, 주택금융정책 그리고 가격기대를 중심으로. *부동산분석*. 2(2):43~60.
- Kil YM, Jung CM. 2016. *An analysis of tenure choices by housing type focused on relative price, housing financial policy and expected price*. *Journal of Real Estate Analysis*. 2(2):43~60.
- 김경환. 1999. 인구의 연령구조 변화와 주택수요 및 주택 가격. *대한부동산학회지*. 17(1):69~84.
- Kim KH. 1999. Changes in the age structure of the population and housing demand and housing prices. *Journal of Korean Real Estate Society*. 17(1):69~84.
- 김은미. 2022. 거시경제변수가 지역 별 아파트 전세가격에 미치는 영향 및 예측모델 구축에 관한 연구. *지적과 국토정보*. 52(2):211~231.
- Kim EM. 2002. A Study on the Effect of Macroeconomic Variables on Apartment Rental Housing Prices by Region and the Establishment of Prediction Model. *Journal of Cadastre & Land InformatiX*. 52(2):211~231.
- 목포시. 2022년 목포시 사회조사 보고서. 목포시. Mokpo City. 2022 Report on the Social Survey in Mokpo. Mokpo City.
- 박천규, 이수욱, 손경환. 2009. 가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구. *국토연구*. 60:171~187.
- Park CK, Lee SW, Son KH. 2009. An analysis of housing demand functions considering Family life cycle. *The Korea Spatial Planning Review*. 60:171~187.
- 변세일, 황관석. 2017. 지역별 신규주택 수급격차가 주택 매매가격과 주택전세가격에 미치는 영향. *부동산시장 조사분석(17)*:40~52.
- Byon SI, Hwang KS. 2017. The impact of regional supply and demand gaps in new housing on housing sales prices and housing rental prices. *Real estate market research and analysis*. (17):40~52.
- 송태규. 2018. 도시첨단산업단지 종사자의 생활양식과 주거선호요인이 이주 의사에 미치는 영향: 판교테크노밸리를 중심으로. 박사학위논문. 강원대학교 대학원.
- Song TK. 2018. *The effect of urban hi-tech industrial complex workers' life style and housing preference factors on the intention to move : focused on the Pangyo Techno Valley* [dissertation]. Knagwon National University.
- Albert Ando and Franco Modigliani. 1963. The "Life Cycle" Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests. *The American Economic Review*. 53(1):55~84.
- Alonso, W. 1964. *Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent*. Cambridge: Harward University Press.
- Everett S. Lee. 1966. *A Theory of Migration*. Population Association of America.
- John F. Muth. 1961. *Rational Expectations and the Theory of Price Movements: Econometrica*.

29(3):315~335.
Mankiw, N. Gregory and David N. Weil. 1989. The baby boom, the baby bust and the Housing Market: Regional Science and Urban Economics. 19(2):235-258.
McFadden, D. 1981. *Econometric Models of Probabilistic Choice*. Structural Analysis of

Discrete Data with Econometric Applications: MIT Press: Cambridge. p. 198~272.

2024년 05월 19일 원고접수(Received)
2024년 05월 20일 1차심사(1st Reviewed)
2024년 06월 08일 2차심사(2st Reviewed)
2024년 06월 24일 게재확정(Accepted)

초 록

주택은 인간 생활환경의 필수 요소다. 주택의 점유 유형은 연령, 가족 구성, 직업, 교육수준, 경제적 상황에 따라 달라질 수 있다. 본 연구는 사회조사 통계 자료를 이용하여 주택 소유 형태가 개인과 사회의 특성에 어떠한 관계가 있는지 파악하고자 하였다. 연구 결과, 모든 연령층에서 아파트 거주 비율이 높았다. 미혼인 경우보다 혼인 상태에 있는 경우 아파트 거주 비율이 높았으며, 가구원 수와 세대수가 늘어날수록 아파트 거주 비율도 증가함을 알 수 있었다. 또한 혼인 상태, 가구원 수가 많을수록, 소득 수준이 높을수록 자기 집에서 거주하는 비율이 높았다. 직업 유무와 교육수준에 따라 자기 소유의 집에서 거주하는지는 상관관계가 나타나지 않았다. 이러한 연구결과에 비추어 볼 때 국가와 지방자치단체는 수요자의 주택 구매능력과 수요자 특성에 맞춘 주택 공급을 도모해야 할 것이다.

주요어 : 주택, 사회적 특성, 주택 소유, 거주 형태

주택 점유형태와 인문사회적 특성간의 상관관계 연구 - 목포시를 중심으로 -

부록

Table 1. Housing type ratio

Housing type	Detached house		Multi-family houses		Row houses		Apartment		Officetel		Other		Total	
Age range														
15~29	4	16.0%	0	0.0%	0	0.0%	11	44.0%	7	28.0%	3	12.0%	25	100.0%
30~39	7	6.4%	2	1.8%	0	0.0%	92	84.4%	5	4.6%	3	2.8%	109	100.0%
40~49	16	9.2%	1	0.6%	0	0.0%	142	81.6%	4	2.3%	11	6.3%	174	100.0%
50~59	26	12.1%	2	0.9%	2	0.9%	160	74.4%	7	3.3%	18	8.4%	215	100.0%
60~64	25	20.3%	6	4.9%	2	1.6%	76	61.8%	3	2.4%	11	8.9%	123	100.0%
65~69	28	29.8%	2	2.1%	1	1.1%	51	54.3%	5	5.3%	7	7.4%	94	100.0%
70~	92	34.3%	5	1.9%	2	0.7%	161	60.1%	0	0.0%	8	3.0%	268	100.0%
Total	198	19.6%	18	1.8%	7	0.7%	693	68.8%	31	3.1%	61	6.1%	1008	100.0%
Marital status														
Single	13	13.5%	1	1.0%	0	0.0%	56	58.3%	17	17.7%	9	9.4%	96	100.0%
Has a spouse	92	15.4%	7	1.2%	2	0.3%	452	75.8%	6	1.0%	37	6.2%	596	100.0%
Bereavement	63	32.8%	4	2.1%	3	1.6%	118	61.5%	0	0.0%	4	2.1%	192	100.0%
Divorce	30	24.2%	6	4.8%	2	1.6%	67	54.0%	8	6.5%	11	8.9%	124	100.0%
Total	198	19.6%	18	1.8%	7	0.7%	693	68.8%	31	3.1%	61	6.1%	1008	100.0%
Number of people in household														
1 person	96	26.4%	12	3.3%	4	1.1%	201	55.4%	29	8.0%	21	5.8%	363	100.0%
2 people	77	22.1%	4	1.1%	2	0.6%	238	68.2%	2	0.6%	26	7.4%	349	100.0%
3 people	14	9.9%	2	1.4%	1	0.7%	118	83.7%	0	0.0%	6	4.3%	141	100.0%
4 people	6	4.8%	0	0.0%	0	0.0%	112	89.6%	0	0.0%	7	5.6%	125	100.0%
5 people	4	14.8%	0	0.0%	0	0.0%	22	81.5%	0	0.0%	1	3.7%	27	100.0%
6 or more people	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	2	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%
Total	198	19.6%	18	1.8%	7	0.7%	693	68.8%	31	3.1%	61	6.1%	1008	100.0%
Household composition														
1person households	95	26.4%	12	3.3%	4	1.1%	199	55.3%	29	8.1%	21	5.8%	360	100.0%
1 generation family	63	22.7%	4	1.4%	1	0.4%	186	67.1%	1	0.4%	22	7.9%	277	100.0%
2 generation family	35	10.0%	2	0.6%	2	0.6%	295	84.3%	0	0.0%	16	4.6%	350	100.0%
3 or more generations	5	27.8%	0	0.0%	0	0.0%	11	61.1%	0	0.0%	2	11.1%	18	100.0%
Total	198	19.7%	18	1.8%	7	0.7%	691	68.8%	30	3.0%	61	6.1%	1005	100.0%
Degree of education														
No training	27	42.2%	0	0.0%	3	4.7%	32	50.0%	1	1.6%	1	1.6%	64	100.0%
Elementary school	53	39.0%	6	4.4%	0	0.0%	71	52.2%	1	0.7%	5	3.7%	136	100.0%
Middle school	36	33.3%	7	6.5%	1	0.9%	54	50.0%	4	3.7%	6	5.6%	108	100.0%
High school	52	18.0%	4	1.4%	1	0.3%	199	68.9%	11	3.8%	22	7.6%	289	100.0%
College	10	6.3%	1	0.6%	0	0.0%	135	84.9%	5	3.1%	8	5.0%	159	100.0%
University	19	9.1%	0	0.0%	2	1.0%	166	79.8%	6	2.9%	15	7.2%	208	100.0%
Master	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	25	86.2%	1	3.4%	3	10.3%	29	100.0%
Doctor	1	6.7%	0	0.0%	0	0.0%	11	73.3%	2	13.3%	1	6.7%	15	100.0%
Total	198	19.6%	18	1.8%	7	0.7%	693	68.8%	31	3.1%	61	6.1%	1008	100.0%
Job status														
Y	85	13.5%	9	1.4%	3	0.5%	456	72.6%	23	3.7%	52	8.3%	628	100.0%
N	113	29.7%	9	2.4%	4	1.1%	237	62.4%	8	2.1%	9	2.4%	380	100.0%
Total	198	19.6%	18	1.8%	7	0.7%	693	68.8%	31	3.1%	61	6.1%	1008	100.0%
Occupational status														
regular worker	30	8.8%	4	1.2%	2	0.6%	280	82.6%	13	3.8%	10	2.9%	339	100.0%
temporary worker	10	16.7%	1	1.7%	0	0.0%	41	68.3%	5	8.3%	3	5.0%	60	100.0%
daily worker	10	30.3%	0	0.0%	0	0.0%	18	54.5%	3	9.1%	2	6.1%	33	100.0%
Self-employed person with employees	9	17.6%	0	0.0%	0	0.0%	35	68.6%	0	0.0%	7	13.7%	51	100.0%
self-employed person without employees	26	18.1%	4	2.8%	1	0.7%	82	56.9%	2	1.4%	29	20.1%	144	100.0%
Unpaid family worker	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%
Total	85	13.5%	9	1.4%	3	0.5%	456	72.6%	23	3.7%	52	8.3%	628	100.0%
Monthly income														
less than 0.5M won	16	32.0%	2	4.0%	0	0.0%	30	60.0%	2	4.0%	0	0.0%	50	100.0%
1M won	67	36.6%	4	2.2%	1	0.5%	100	54.6%	6	3.3%	5	2.7%	183	100.0%
2M won	45	25.4%	7	4.0%	5	2.8%	105	59.3%	6	3.4%	9	5.1%	177	100.0%
3M won	34	18.8%	4	2.2%	0	0.0%	116	64.1%	11	6.1%	16	8.8%	181	100.0%
4M won	19	12.1%	1	0.6%	0	0.0%	123	78.3%	4	2.5%	10	6.4%	157	100.0%
5M won	9	8.6%	0	0.0%	0	0.0%	88	83.8%	0	0.0%	8	7.6%	105	100.0%
6M won	4	5.5%	0	0.0%	1	1.4%	64	87.7%	0	0.0%	4	5.5%	73	100.0%
7M won	1	2.6%	0	0.0%	0	0.0%	31	81.6%	2	5.3%	4	10.5%	38	100.0%
8M won	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	16	84.2%	0	0.0%	3	15.8%	19	100.0%
more than 8M won	3	12.0%	0	0.0%	0	0.0%	20	80.0%	0	0.0%	2	8.0%	25	100.0%
Total	198	19.6%	18	1.8%	7	0.7%	693	68.8%	31	3.1%	61	6.1%	1008	100.0%

박정일

Table 2. Home occupancy ratio

Occupancy type	Free		Monthly rent without deposit		Monthly rent with deposit		Jeonse		Own house		Total	
Age range												
15~29	0	0.0%	3	12.0%	10	40.0%	7	28.0%	5	20.0%	25	100.0%
30~39	1	0.9%	6	5.5%	37	33.9%	16	14.7%	49	45.0%	109	100.0%
40~49	3	1.7%	13	7.5%	30	17.2%	20	11.5%	108	62.1%	174	100.0%
50~59	7	3.3%	18	8.4%	31	14.4%	20	9.3%	139	64.7%	215	100.0%
60~64	3	2.4%	11	8.9%	21	17.1%	9	7.3%	79	64.2%	123	100.0%
65~69	2	2.1%	8	8.5%	12	12.8%	9	9.6%	63	67.0%	94	100.0%
70~	10	3.7%	13	4.9%	34	12.7%	17	6.3%	194	72.4%	268	100.0%
Total	26	2.6%	72	7.1%	175	17.4%	98	9.7%	637	63.2%	1008	100.0%
Marital status												
Single	3	3.1%	8	8.3%	50	52.1%	7	7.3%	28	29.2%	96	100.0%
Has a spouse	8	1.3%	23	3.9%	62	10.4%	55	9.2%	448	75.2%	596	100.0%
Bereavement	8	4.2%	11	5.7%	33	17.2%	21	10.9%	119	62.0%	192	100.0%
Divorce	7	5.6%	30	24.2%	30	24.2%	15	12.1%	42	33.9%	124	100.0%
Total	26	2.6%	72	7.1%	175	17.4%	98	9.7%	637	63.2%	1008	100.0%
Number of people in household												
1 person	17	4.7%	46	12.7%	103	28.4%	33	9.1%	164	45.2%	363	100.0%
2 people	5	1.4%	14	4.0%	39	11.2%	35	10.0%	256	73.4%	349	100.0%
3 people	2	1.4%	8	5.7%	16	11.3%	8	5.7%	107	75.9%	141	100.0%
4 people	2	1.6%	4	3.2%	11	8.8%	19	15.2%	89	71.2%	125	100.0%
5 people	0	0.0%	0	0.0%	6	22.2%	3	11.1%	18	66.7%	27	100.0%
6 or more people	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	3	100.0%
Total	26	2.6%	72	7.1%	175	17.4%	98	9.7%	637	63.2%	1008	100.0%
Household composition												
1person households	17	4.7%	46	12.8%	103	28.6%	32	8.9%	162	45.0%	360	100.0%
1 generation family	3	1.1%	7	2.5%	24	8.7%	29	10.5%	214	77.3%	277	100.0%
2 generation family	5	1.4%	19	5.4%	45	12.9%	36	10.3%	245	70.0%	350	100.0%
3 or more generations	1	5.6%	0	0.0%	2	11.1%	1	5.6%	14	77.8%	18	100.0%
Total	26	2.6%	72	7.2%	174	17.3%	98	9.8%	635	63.2%	1005	100.0%
Degree of education												
No training	2	3.1%	1	1.6%	13	20.3%	6	9.4%	42	65.6%	64	100.0%
Elementary school	9	6.6%	14	10.3%	17	12.5%	10	7.4%	86	63.2%	136	100.0%
Middle School	3	2.8%	14	13.0%	19	17.6%	9	8.3%	63	58.3%	108	100.0%
High school	6	2.1%	26	9.0%	57	19.7%	29	10.0%	171	59.2%	289	100.0%
College	1	0.6%	6	3.8%	24	15.1%	16	10.1%	112	70.4%	159	100.0%
University	4	1.9%	7	3.4%	41	19.7%	24	11.5%	132	63.5%	208	100.0%
Master	1	3.4%	0	0.0%	4	13.8%	2	6.9%	22	75.9%	29	100.0%
Doctor	0	0.0%	4	26.7%	0	0.0%	2	13.3%	9	60.0%	15	100.0%
Total	26	2.6%	72	7.1%	175	17.4%	98	9.7%	637	63.2%	1008	100.0%
Job status												
Y	11	1.8%	43	6.8%	116	18.5%	74	11.8%	384	61.1%	628	100.0%
N	15	3.9%	29	7.6%	59	15.5%	24	6.3%	253	66.6%	380	100.0%
Total	26	2.6%	72	7.1%	175	17.4%	98	9.7%	637	63.2%	1008	100.0%
Occupational status												
regular worker	5	1.5%	24	7.1%	63	18.6%	48	14.2%	199	58.7%	339	100.0%
temporary worker	1	1.7%	7	11.7%	19	31.7%	4	6.7%	29	48.3%	60	100.0%
daily worker	1	3.0%	3	9.1%	9	27.3%	2	6.1%	18	54.5%	33	100.0%
Self-employed person with employees	1	2.0%	1	2.0%	5	9.8%	7	13.7%	37	72.5%	51	100.0%
self-employed person without employees	3	2.1%	8	5.6%	20	13.9%	13	9.0%	100	69.4%	144	100.0%
Unpaid family worker	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%
Total	11	1.8%	43	6.8%	116	18.5%	74	11.8%	384	61.1%	628	100.0%
Monthly income												
less than 0.5M won	4	8.0%	4	8.0%	12	24.0%	4	8.0%	26	52.0%	50	100.0%
1M won	10	5.5%	24	13.1%	39	21.3%	11	6.0%	99	54.1%	183	100.0%
2M won	6	3.4%	17	9.6%	35	19.8%	12	6.8%	107	60.5%	177	100.0%
3M won	1	0.6%	12	6.6%	45	24.9%	23	12.7%	100	55.2%	181	100.0%
4M won	2	1.3%	10	6.4%	18	11.5%	23	14.6%	104	66.2%	157	100.0%
5M won	3	2.9%	2	1.9%	10	9.5%	14	13.3%	76	72.4%	105	100.0%
6M won	0	0.0%	0	0.0%	7	9.6%	6	8.2%	60	82.2%	73	100.0%
7M won	0	0.0%	3	7.9%	4	10.5%	3	7.9%	28	73.7%	38	100.0%
8M won	0	0.0%	0	0.0%	3	15.8%	1	5.3%	15	78.9%	19	100.0%
more than 8M won	0	0.0%	0	0.0%	2	8.0%	1	4.0%	22	88.0%	25	100.0%
Total	26	2.6%	72	7.1%	175	17.4%	98	9.7%	637	63.2%	1008	100.0%