

# 도시가구의 주거이동 행동에 관한 이론적 접근

## A Theoretical Approach to Behavioral Residential Mobility in the Urban Area

이화여자대학교 가정관리학과

강사: 이 경 희

*Dept. of Household Administration,  
Ewha Women's University  
Lecturer: Kyung Hee Rhee*

— 목	차
I. 서 론	② 유도 이동
II. 주거이동의 유형적 분류	III. 주거이동 행동의 개념적 모형
1) 강제 이동	1) 주거의 평가와 주거조절 의사결정
2) 자발적 이동	2) 주거의 탐색과 선택
① 주거조절 이동	IV. 결 론

### = ABSTRACT =

The paper is intended to develop a typology of residential mobility and systemizes the many empirical analysis of reasons for moving. An integrated conceptual framework of decision making process for residential mobility is proposed.

The traditional behavioural approaches were evaluated for its explaining power, and the results and constraints were testified. For the conceptual framework, the role of external opportunities and constraints on households was emphasized. Finally, it is suggested that the housing needs, housing constraints, and housing opportunities of urban households should be considered together for the integrated model.

### I. 서 론

주거의 의미는 그 자체가 지니는 물리적인 속성뿐만 아니라 기능적인 속성까지도 포함하는 개념이다. 또한

주거는 현대사회의 최소 구성단위인 가족과 결합될 때 하나의 사회적인 기능과 역할을 수행하는 실체로서 존재한다.

현대 도시사회에서의 주거문제는 다음과 같은 주택의 속성에 의해서 비롯된다고 할 수 있다. 첫째, 주거는

인간의 생리적, 심리적, 사회적 욕구충족을 위한 장소로서의 속성을 갖는다. 이러한 관점에서 주거의 양적, 질적문제가 야기된다. 둘째, 주거는 사회적 속성을 갖는다. 즉 주거는 현대화, 산업화될수록 밀집하게 되고 제한된 자원하에서 국가의 소득분배나 복지정책의 중요한 지표가 된다. 또한 더 나아가 도시내의 주거환경 문제 등을 가져온다. 셋째, 주거의 경제적 속성이다. 주택은 그 자체가 내구성 소비재일 뿐만 아니라 화폐로 환원될 수 있는 투자재의 성격을 함께 지니고 있다<sup>1)</sup>.

주거의 이러한 복합적인 속성은 가구의 주거조절행동에 직접 또는 간접으로 영향을 미칠 뿐만 아니라 가구가 주거에 대한 의사결정을 수행할 때 더욱 복잡한 과정을 거치게 하는 요인으로 작용한다.

현대의 도시가구는 환경에 적응하기 위하여 제한된 자원을 가지고 어떻게 주거이동 의사결정을 하며 주거이동을 하는가에 대한 연구는 다각적인 측면에서 시도되어 왔다. 특히 주거이동에 관한 행동과학적 (Behavioral approach) 연구는 주거이동이 가구와 주거환경과의 상호관계의 변화에 의한 반응으로 설명되고 있으며, 대부분의 이러한 연구는 주거욕구의 변화에 깊은 관심을 두고 있다.

P.H. Rossi의 선구적인 주거이동연구<sup>2)</sup>를 시코로, L. A. Brown 팀<sup>3)</sup>, A. Speare 팀<sup>4)</sup>, E. W. Morris 팀<sup>5)</sup>의 연구는 가구의 특성변화, 주거에 대한 기대, 또는 주거환경이 가구의 주거에 대한 불만을 일으키게 하며 불만족, 또는 긴장수준이 한계점에 도달하게 되면 가구는 주거이동을 고려하게 된다는 기본적 개념을 적용하고 있다. 또한 이러한 행동과학적 연구들은 그들의 경험적 연구를 통하여 가구의 현재 주거수준을 측정하는 도구의 개발에 많은 노력을 기울였으며, 또한 이를 통하여 어떠한 가구가 이동을 하고 어떠한 동기로 이동하는지에 대한 분석에 주요 관심을 두고 있다.

이동가구의 특성을 파악하려는 대부분의 연구는 생활주기의 각기 다른 측면, 즉 결혼여부, 가구주의 연령, 또는 각기 다른 유형의 가족생활주기의 분류법을 적용하여 이들의 변화가 주거이동에 영향을 주고 있음을 밝혔다<sup>6)7)8)</sup>. 또한 주거이동 동기에 초점을 둔 연구는 주거이동 동기를 직접 질문함으로써 주거이동을 일으키는 요인들이 무엇인가를 추적하여 주거이동 행태동기를 파악하고 있다<sup>9)</sup>. 그리고 주거선택에 관심을 두는 연구모형들은 주거입지, 주택규모, 교통비, 또는 주택소유관계의 선택을 지볼할 수 있는 가구소득의 기능으로 보

고, 이들 사이의 교량 (trade-off) 관계를 중점적으로 다루고 있다<sup>10)11)</sup>.

이상의 연구들은 가구의 주거이동을 이해하는 데 있어 각기 다른 배경을 가지고 접근하였기 때문에 부분적인 이해를 돕는 데에는 어느 정도 성과를 거두고 있으나, 주거이동과정을 하나의 연속적인 과정으로 파악하는 데는 어려움을 주고 있다.

최근 주택시장의 분배체제기능을 강조하는 구조주의적 연구방법 (Structural approach)의 대두는 가구의 주거이동 의사결정과정에 초점을 둔 행동과학적 연구방법에 대한 새로운 검토를 요구하게 되었다. 이러한 구조주의적 관점에서 보면 가구가 다양한 근린환경 (Neighbourhood Environment)과 주거를 대상으로하는 선택과정에서 그들의 선호에 의해서 선택하는 것이 아니며 외부적인 조건들, 즉 제도적인 정책, 주택업자들의 역할에 의해서 주거의 배분이 조절된다고<sup>12)</sup>하는 것이다.

그러므로 본 연구는 이제까지의 각기 다른 부분적인 연구들의 여러가지 제한점을 보완하고 주거이동 행동연구를 위한 일관성있는 이론적 근거를 마련하기 위하여 다음과 같은 두가지 작업을 시도하였다. 첫째, 도시가구의 주거이동의 유형과 주거이동 동기요소들을 체계화하여 주거이동에 대한 경험적인 연구의 범위를 분명하게 하는 기준을 제공한다. 둘째, 도시가구의 주거이동 의사결정과정과 주거선택과정을 하나의 연속적인 개념적 모형으로 발전시키고 각 단계에서 가구들의 의사결정방법과 제한조건에 대하여 검토한다.

이러한 연구는 앞으로의 경험적 연구를 위한 기초가 될 수 있으며 도시가구의 주거이동행동을 좀 더 포괄적으로 조명하는 하나의 방법으로 유용하다.

## II. 주거이동의 유형적 분류

도시가구의 주거이동에 대한 많은 경험적 연구에 있어서 주거이동유형의 구분은 모호하게 설정되어 있거나 각기 다른 개념을 적용하여 일관성이 없는 결과를 나타내고 있다. 그러므로 주거이동의 유형을 체계적으로 구분하고 이 범위를 규명하는 작업은 경험적 연구를 위한 기초작업으로 필요하다. 즉 이러한 유형적 구분은 특히 경험적 연구의 표본선정에 있어서 중요한 기준이 될 수 있다.

주거이동의 유형은 이동거리와 이동동기에 따라 크게 분류될 수 있는데 우선 주거이동거리에 의한 분류를 보면, 주거이동은 일반적으로 동일지역내의 이동(residential mobility 또는 intra-urban mobility)과 지역간의 이동(migration 또는 inter-urban mobility)으로 구분된다<sup>13)</sup>. 여기에서 동일지역이란 같은 노동시장과 주택시장을 형성하는 지역범위를 의미하며, 도시내의 대다수의 주거이동은 동일지역내의 주거이동이 차지하고 있다. 주거이동에 대한 행동과학적 연구들의 대부분은 동일지역내의 주거이동을 대상으로 하고 있으나 때로는 구분없이 분석이 이루어지기도 한다. 그러나 통계적인 자료들의 대부분은 편의상 행정 관할구역, 즉 같은 구, 시, 도 등의 구분을 사용하고 있음을 볼 수 있다. 이 경우에 근접한 지역이면서 행정구역의 경계로 다른 지역간의 이동으로 간주될 수가 있으므로 이러한 점을 보완하기 위하여 실제 이주거리를 측정하는 방법을 적용하기도 한다.

한편 이동동기에 의한 분류를 보면 가구가 주거이동의 의사결정과정에서 표명한 동기는 이동이 갖는 제한적인 정도에 따라 유형적인 구분이 가능하다.

W.A. Petersen 은 주거이동을 원시이동(Primitive mobility)과 자유이동(Free mobility)로 구분하고 여기에서 원시이동의 의미는 천재지변에 의한 강제이동을 뜻한다고 하였다<sup>14)</sup>. 이러한 이분법은 E.G. Moore의 연구에서도 적용되고 있어 강제이동과 자발적인 이동으로 구분하고 있으나 그는 강제이동의 범주에 가구의 형성, 이혼, 은퇴, 가족의 사망, 장거리이동등에 의한 주거이동도 포함시키고 있다<sup>15)</sup>.

최근 이러한 주거이동 동기에 대한 분류는 더욱 세분화하는 경향을 보인다. 즉 R.R. Sell 은 강제이동(forced moves), 강요이동(imposed moves), 선호 지배적인 이동(preference-dominated moves)으로 구분하고, 강요이동의 범주에는 이동이 일어나게 된 일차적인 동기가 가구의 외적 요인에 있는 이동유형으로 직장에 의한 이동, 학교의 진학 등을 위한 이동의 경우를 들 수 있다<sup>16)</sup>. 이러한 분류는 P.H. Rossi의 강제이동, 유도이동(derivative moves), 자발적 이동(voluntary moves)과 같은 성격을 나타낸다.

위의 분류방식들을 비교하면 실제로 구분의 모호함이 자주 나타나며 특히 유도이동과 강제이동사이의 구분은 뚜렷하지 못한 경우가 발견된다. W. Clark는 이러한 점을 고려하여 우선 이동유형을 강제이동과 자발

적 이동으로 분류하고 자발적 이동을 다시 조절이동(adjustment mobility)과 유도이동(induced mobility)으로 나누는 방법을 채택하고 있다. 여기에서 조절이동이란 주거와 주거특성에 의해서 일어나는 이동을 말하며 유도이동이란 가구특성의 변화에 따라 유도되는 이동을 의미한다<sup>17)</sup>. 본 연구에서는 W. Clark의 분류를 기본체제로 채택하여 각각의 이동유형에 속하는 주거이동 동기에 대하여 고찰하고자 한다.

### 1) 강제이동

강제이동은 주거이동이 가구의 주거이동 의사결정에 의해서 행하여지지 못하고 가구의 조절기능 밖의 외부적인 요소들에 의해서 이루어지는 유형을 의미한다.

일반적인 주거이동에서 강제이동이 차지하는 비율은 각기 경험적 연구에 따라 차이가 있다. P.H. Rossi는 그의 연구표본중 25%의 강제이동이 있음을 밝히고 E. G. Morre의 연구에서는 약 40%가 강제이동의 성격을 나타내고 있다. 이와 같이 각기 다른 연구에서 상이한 기준을 적용하고 있으므로 경험적 연구결과들의 상대적인 비교에는 차이를 예상할 수 있다.

본 연구에서 강제이동의 범위는 제도적인 간섭, 즉 재개발, 도시계획 등에 의한 이동과 공적, 사적, 법적 규제에 의한 이동을 포함시킨다. 이와 함께 가장 보편적인 유형인 천재지변에 의한 주거의 파손, 또는 거주자의 보건위생에 위협을 주는 극심한 환경오염의 경우도 이에 포함시킬 수 있다.

행동과학적 주거이동 연구에서 강제이동에 대한 관심은 거의 이루어지지 못하고 있으나, 실제 많은 주거문제가 강제이동을 하는 가구에 있어서 더욱 심각함에 비추어 이에 대한 연구의 필요성은 자주 논의되고 있다<sup>18)</sup>.

### 2) 자발적 이동

자발적 이동은 강제이동과 상반되는 개념으로 가구의 의사결정과정을 거쳐서 주거이동을 하게 되는 경우를 의미한다. 이러한 이동은 주거의 특성으로부터 나오는 서어비스의 조절을 위해서 행하여지는 주거조절이동(adjustment moves)과 가구의 특성변화에 따른 유도이동(induced moves)으로 구분될 수 있다.

#### ① 주거조절이동

가구는 조절이동을 통하여 주거소비의 양과 종류를 결정하기 때문에 일반적으로 통용되는 주거서비스의 특성의 총체는 이 범주에 속한다. 즉 총체적인 주거서어

비스를 제공하는 요소들은 단위주택의 특성, 근린환경의 특성, 그리고 접근성으로 나타나고 있으며 이 요소들이 가구의 주거이동 동기로서 어떠한 의미를 가지는가를 살펴 보면,

첫째, 단위주택의 특성에서는 주택규모가 많은 경험적 연구에서 가장 지배적인 주거이동 동기로서 작용하고 있다. 주택가격, 주택구조, 주택의 질 등은 조절이동의 동기로 표현되고 있으며, 특히 주택소유형태의 변화는 주택에 관련된 특성중에서도 중요한 위치를 차지하고 있다. 즉 임차가구에서 자가주택으로 이동하는 가구의 비중은 도시가구의 이동중 중요한 부분을 차지하고 특히 주거소유가 사회적 지위나 심리적 안정감을 수반할 뿐 아니라 안전한 투자기능을 한다는 측면에서 중요시되고 있다.

둘째, 근린환경의 특성은 각 연구에서 일관성있는 내용으로 취급되지 못하고 있다. 주거이동을 유발하는 근린환경의 특성은 아래와 같이 다양한 측면에서 측정도구를 적용하고 있다. 즉 C.L. Leven 팀은 근린가구의 평균소득을 측정하였고<sup>19)</sup> P.H. Rossi는 근린가구가 그들의 이웃을 대하는 태도로서 추정하였다. 또한 E. W. Butler 팀은 근린가구의 사회경제적 지표를 측정함으로써 근린환경의 질을 평가하였다<sup>20)</sup>. 이렇게 근린환경의 특성을 나타내는 지표의 다양함은 실제로 근린환경의 질을 측정하는 작업이 복잡하며 모호한 성격을 가졌음을 입증하고 있다.

R.J. Johnston은 이러한 근린주거환경의 평가를 위한 시도로서 경험적인 연구를 통하여 도시가구의 근린주거 평가과정에서 일반적으로 적용되는 세가지 측면, 즉 근린주거환경의 물리적인 특성에 의해 구성되는 일반적인 환경 (The impersonal environment), 근린주거환경의 사회적 특성에 의해 구성되는 인간상호관계에 의한 환경 (The interpersonal environment), 근린주거환경의 지역적 특성등을 제시하고 있다<sup>21)</sup>.

또 다른 연구에서 F.M. Carp 팀은 도시 근린주거환경의 인지적인 측면을 분석하여 다음과 같이 의미있는 세분된 측면, 즉 근린환경의 미적 측면, 이웃관계, 소음, 안전감, 접근성과 이동성, 독립성의 여부 등을 발견하였다<sup>22)</sup>.

한편 A. Spear 팀과 E.W. Morris 팀의 연구에서는 근린주거환경의 특성을 세분화하지 않고 총체적인 만족도를 측정하여 주거이동에 미치는 영향을 분석하였다. 그러나 이러한 측정방법은 모형을 단순하게 하는 장점

이 있으나 모호한 설명을 하게 되는 위험을 내포한다.

가구가 주거이동시 고려하는 접근성은 실제로 근린주거환경의 특성중 하나로 볼 수 있으나 직장과의 접근, 친지와와의 접근, 또는 교육시설, 공공시설 등과의 접근은 가구의 주거이동시 중요시하는 사항이며 동시에 조절이동의 동기로 나타나기도 한다.

주거조절이동의 동기로서 단위주택의 특성, 근린주거환경의 특성, 또는 접근성 사이의 상대적인 중요성은 일치된 견해를 보이지 않고 있다. W. Clark는 주거이동 동기로서 단위주택의 특성이 근린환경의 특성보다 훨씬 중요한 사항으로 나타나고 있다고 하였다. 그들중에서도 특히 주택의 면적, 주택소유권 이전, 주택가격은 중요한 요소로서 작용한다. 접근성은 일반적으로 중요한 요소로 나타나지 않으나, 주거의 선택에 초점을 맞추었을 경우 중요한 요소로서 나타난다. 그러나 이러한 상대적 중요성은 각기 연구마다 일관성이 없는 결과를 보이고 있다.

## ② 유도이동

가구의 자발적 이동의 유형으로는 앞에서 언급한 주거서비스의 총체적인 내용에 의해서 야기되는 주거조절이동과, 가구특성의 변화와 외부적인 효과에 의한 이동인 유도이동으로 구분지을 수 있다.

가구특성의 변화에 따라 야기되는 가구의 주거이동 동기의 내용을 살펴 보면, 가족생활주기의 변화, 과거의 주거경험, 가구의 경제적 특성의 변화, 생활양식, 직장관계의 변화등이 각각 경험적 연구에서 다루어지고 있다. 이러한 이동동기에 대하여 구체적으로 살펴보면,

첫째, 가족생활주기의 변화와 가구들의 주거이동과의 관계를 들 수 있다. P.H. Rossi의 연구이후 가족생활주기에 대한 관심은 많은 연구들에 있어서 관심의 초점이 되고 있으며, 경험적 연구들은 가구의 주거이동이 가족생활주기와 밀접한 관련을 가지고 있음을 밝히고 있다. 즉 가족생활주기의 초기에 있어서는 이동률이 높고 생활주기가 진전될수록 이동률이 저하되며 각 생활주기의 단계에 있어서 이동할 때 중요시하는 주거에 대한 욕구는 다르게 나타난다고 하는 내용으로 집약된다.

그러나 대부분의 연구에 있어서 생활주기의 어떠한 측면이 직접적으로 주거이동에 영향을 미치며, 또한 다른 동기들에 대하여 얼마나 상대적인 중요성을 띠고 있는지에 대한 언급이 없으므로 이에 대한 객관적인 검

토작업이 요구되고 있다. 최근 이러한 문제에 입각하여 P. B. Mcleod 팀은 생활주기와 경제적 지위, 즉 소득과 자산을 중심으로 주거소비유형을 검토한 결과, 생활주기보다도 자산과 소득이 주거소비를 더욱 잘 설명하는 요인임을 밝혔다<sup>23)</sup>. K. F. McCarthy의 연구에 의하면 생활주기에 따른 이동은 생활주기의 초기와 말기에 특히 빈번하고 중기에 있어서는 조절이동이 대부분임을 지적하고 있다.

또한 A. Murie는 그의 경험적 연구를 통하여 생활주기에 따라 주거욕구가 변한다는 사실은 주거욕구에 따라 자원을 배분한다는 것을 의미하지는 않는다고 주장하고 있다<sup>24)</sup>. 이러한 견해들은 생활주기의 일반적인 과정에 있어서 주거이동에 끼치는 영향에 대해서 회의적인 반응을 보이고 있다.

한편 전통적인 가족생활주기 분류에 의한 주거이동 분석방법은 최근 비판을 받고 있으며, 즉, 가족구조의 급격한 변화에 의한 부부와 자녀로 구성된 전형적인 가구수의 상대적인 감소, 주부의 취업에 의한 가구의 생산구조의 변화, 자녀수의 감소 등으로 전반적인 연구 표본에 이러한 가족생활주기의 개념을 도입하는 것은 연구결과에 오류를 가져올 위험이 있음이 지적되고 있다<sup>25)</sup>. 그러므로 가구의 이동과 생활주기의 관계는 가구가 생활주기의 변화에 더욱 민감하게 반응한다는 점을 고려할 때 裴成一 등이 적용한 전통적인 생활주기의 단계적 구분보다도 가구의 형성과 해체, 가구원 수의 변화, 자녀의 연령변화 등 구체적인 변인들이 이동 동기를 알아내는 경험적 연구에 있어 더욱 유용함이 증명되고 있다<sup>26)</sup>.

둘째, 가구의 경제적 특성, 즉 소득과 자산의 변화는 가구의 주거이동을 유도하는 중요한 동기로 작용한다. 특히 주거의 선택에 중점을 둔 연구모형들에 있어서 가구들의 주거이동은 소득과 자산의 능동적인 기능으로 이해된다. 이러한 연구모형들은 소위 평형이론 (equilibrium theory) 또는 교량모형 (trade-off model)로 불리워지고 있으며 이러한 이론에 의하면 가구들의 주거선택과정은 가구의 경제적 특성과 주거입지, 주거소유, 또는 주택의 규모 등과의 교량관계를 이루며 결정된다. 이러한 모형들은 가구의 사회심리적 특성, 또는 전 거주지의 특성에 대하여 설명력을 가지고 있지 못하므로 전체적인 주거이동의 내용을 파악할 수 있게 하는 이론적 모형으로서의 적합성에 있어서는 비판을 받고 있다. 그러나 경제적 특성의 변인에 대해 비

교적 관심이 적은 행동과학적 연구모형과 그 내용을 상호보완함으로써 새로운 모형을 설정하는데 도움이 될 수 있다.

가구의 재산 및 소득의 변화와 함께 가구의 주택에 대한 투자도 최근 도시가구의 주거이동 동기중 상당한 비중을 차지하고 있다. 일반적으로 투자는 현재의 경제여건과 미래에 대한 기대심리, 즉 투자자금의 이자율과 그외의 다른 투자대안에서 얻을 미래의 예상수익율을 비교함으로써 이루어진다. 주택에 대한 투자를 일으키는 요인으로는 내적요인, 즉 미시적 측면에서 투자이익, 투자능력, 투자의 이용을 들 수 있고 외적 요인 즉 거시적 측면에서는 인플레이션, 이자율, 세율등의 요인들을 들 수 있다. 즉 이들 요인의 상호작용에 의해서 가구는 주택에 대한 투자가치를 평가하여 주택가격이 일반 금리의 수준과 주택투자에서 발생하는 위험을 합한 것보다 클 때 주택에 투자를 하게 된다. 이러한 가구들의 주택에 대한 투자행동으로 나타나는 이동은 유도이동의 한 유형으로 간주될 수 있다.

셋째, 가구의 과거 주거경험은 실제주거이동에 지대한 영향을 미치고 있음이 지적되고 있다. 즉 과거의 이동행동은 현재에도 영향을 미치며 거주기간이 짧은 가구들은 더욱 이동하려는 성향이 나타난다. J. Wolport는 이동빈도를 기준으로 대부분의 가구는 이동가구 (movers)와 정체가구 (Stayers)로 구분될 수 있다고 지적하였다<sup>27)</sup>. 즉 낮은 연령층의 가구와 임차가구는 이동빈도가 더 높으며, 거주기간이 길수록 이동의 빈도가 낮아짐을 밝혔다. 또한 이동빈도가 높은 가구는 이동하려는 경향이 더욱 많고 실제이주계획과 선택을 하는데 있어서도 실천에 옮기는율이 더욱 높음을 보고하고 있다.

또한 최근 이동가구에 대한 종적인 연구 (longitudinal analysis)는 개인들의 성장과정에 의한 주거경험은 최초로 가구로부터 독립하는 시기의 주거선택에 영향을 미치고, 또한 이러한 과정은 역동적인 사회화 과정을 통하여 주거선택에 영향을 미치고 있다는 것이 F. M. Howell 팀에 의해서 연구되었다<sup>28)</sup>. 이와 같은 개념위에 주거소유를 중심으로 S. P. Jenkins 팀은 부모의 주거소유관계와 자녀의 주거소유관계의 연속성을 규명함에 있어 가구의 세대간에 소유, 주거밀도, 주거비에 있어서 상당한 의미있는 지속성이 있음을 발견하였다. 즉 일정시기에 출생한 자녀를 중심으로 그 시기 주택소유자의 자녀는 무주택자의 자녀보다 2.4 배의 높은

소유율을 보였음을 나타내고 있다<sup>29)</sup>. 이러한 가구의 과거 주거경험은 선호나 주거소유여부에 영향을 미치며 이는 또한 주거이동에 영향을 주므로 최근 이러한 가구의 주거경험은 주거이동에 영향을 미치고 있는 요소로서 관심을 끌고 있다.

네째 가구의 생활양식은 주거이동 행동을 예측하는데 도움을 주는 변인으로, 가구가 어떠한 생활양식을 선호하는가는 그들의 주거이동 행동과 밀접한 관련을 가지고 있다. W. Bell은 세가지 유형의 생활양식이 있음을 제시하였다. 가족중심주의(Family centered), 직업중심주의(Careerists), 소비중심주의(Consumerists)의 세가지 각기 다른 생활양식에 따라 새로운 주거선택에 있어서 각기 다른 의사결정태도를 보인다는 것이다<sup>30)</sup>. 그러나 이러한 생활양식에 의거한 주거이동 의사결정은 비판의 여지를 가지고 있다. 즉 주거에 대한 기대가 단지 생존의 범위를 벗어나지 못하는 저소득층의 가구에 있어서 선호하는 주거양식이란 큰 의미가 없기 때문이다. 그러므로 이러한 생활양식은 그 적용범위에 한계를 지니고 있다.

가무원의 직장변동은 가구의 주거이동을 동반하는 경우가 많으며 새로운 직장으로서의 이동, 은퇴, 또는 직업적 지위의 상향이동에 의해 가구이동도 함께 수반된다.

위에서 제시한 가구의 유도이동 동기들은 제 특성의 변화로서, 즉 가구의 생활주기, 경제적 특성, 주거경험, 생활양식 또는 직장변동 등이 가구의 내적 변동으로부터 야기되는 동기들로서 특징지워진다는 것이다. 이러한 연구들은 대부분 수요의 입장에서 주거이동을 다루고 있음을 주목할 필요가 있다.

그러나 최근 이러한 가구의 내적으로 형성된 특성의 변화에 의해서 뿐 아니라 주택시장, 주택의 공급방법에서 나타나는 제도적인 규제 등 가구의 외부적인 요인에 의한 주거이동의 기회에 대하여 많은 관심이 기울어지고 있다. 즉 바람직한 주거에 대하여 가구들이 얼마만큼의 기회를 부여받게 되며, 이를 위해 주거이동의 수단은 얼마나 가능한가 하는 것은 주거공급과 관련이 있는 제도적인 역할이 큰 비중을 차지한다는 것이다. 그러므로 외부적인 경제적 요인들, 즉 인플레이션, 이자율, 주택매매에 있어서의 세율, 주택구입비의 은행대출 가능성 등은 가구들의 주거이동을 결정하는데 경제적인 제한조건들에 영향을 미치는 요인들로서, 주거이동을 조절하는 요인들로 지적된다. 이와 함께 주택공급율, 공가율, 정부의 주택정책 등도 이러한 조절역할을 하게

된다. 이러한 측면의 연구는 행동과학적 연구에 기반을 두기 보다는 구조적 또는 관리적 측면에 중점을 두고 이루어졌다

이러한 구조적인 접근방법(structural approach)은 R. Pahl에 의해서 많은 영향을 받고 있다. 그는 도시의 주거문제에 대한 연구가 도시의 자원과 시설물과의 접근기회를 결정하는 공간적 사회적 제한요소들의 상호관계에 초점을 맞추어야 한다고 주장하고 이를 위해서 사회적 제한요소들을 파악하려면 도시구조를 조절하거나 관리하는 사람들 또는 제도의 이념과 정책, 행동에서 찾을 수 있음을 주장하고 있다. 이러한 주장들은 관리주의적 이론(Managerial Theory)에 기반을 두고 있으며 금융적인 측면과 주택공급을 하는 주택산업가, 주택시장에서 활동하는 사람, 토지소유자의 역할은 특히 중요시 된다<sup>31)</sup>. 그러나 이러한 구조주의적 이론에 대한 검증은 양적 측정방법의 어려움때문에 경험적인 연구에서는 많이 다루어지지 못하고 있다.

최근 이러한 문제해결의 방법을 예시하는 M. Edwards의 종단적 연구는 특히 저소득층의 주거이동이 지역주택시장의 변화와 관련하여 일어난다는 것을 검증하였다<sup>32)</sup>. 그는 J. Turner의 교량모형을 기반으로 이러한 가설을 검증하였는데 J. Turner는 가구의 주거입지 의사결정은 주거입지, 주택소유관계, 그리고 주택의 규모와 질 등의 관계에서 교량과정에 의해서 이루어지며 이러한 교환은 소득의 능동적 기능이라는 가설에서 출발한다<sup>33)</sup>. 그러나 M. Edward는 종단적인 검증방법을 사용하여 J. Turner의 이러한 교량이론을 검증한 결과, 주거환경 선택의 우선 순위결정은 한 가구가 이주를 원하고 그것을 구입, 유지하는 비용을 감당할 수 있는 소득기능에 의한 것이지만, 저소득가구의 경우는 이러한 모형과정과 일치하고 있지 않음을 발견하였다. 즉 저소득의 경우는 주거욕구에 의한 수요와 함께 공급에 대한 반응도 함께 작용하여 저렴한 주택과 토지의 공급에 민감하게 반응하고 있음을 확인하였다.

최근 가구이동에 있어서 이러한 구조적인 환경의 역할은 더욱 관심의 대상이 되고 있으나, 아직까지는 이론적 정립이 되어 있지 못한 실정으로 특히 이러한 문제는 다른 모든 사회과학을 다루는 학문에서 미시적 측면과 거시적 측면을 종합적인 관점에서 관찰하려고 하는 노력과도 같은 의미를 지닌다.

위에서 본 바와 같이 가구의 유도이동을 일으키는 주요동기는, 가구의 특성변화와 함께 외부적인 효과들, 즉

주택시장의 역할, 정책적인 측면에서의 변화도 중요한 역할을 하고 있음을 주시해야 할 것이다.

### III. 주거이동 행동의 개념적 모형

행동과학적 연구모형에서 가구의 주거이동은 복잡한 의사결정과정을 거쳐서 이루어지는 연속적인 과정으로 표현된다. 즉 앞에서 언급한 다양한 주거이동 동기들이 가구에 의해 어떻게 인지되며 가구는 이를 해결하기 위하여 어떠한 의사결정과정을 거치고 이에 따르는 제한점들은 무엇인가에 대한 연구는 주거이동행동을 종합적으로 이해하는 데 필요한 작업이다. 주거이동 의사결정과정을 설명하는 모형은 E.W. Butler, A. Speare 팀, E.W. Morris 팀등에 의해서 다양한 형태로 제시된 바 있다. 그러나 본 연구에서는 일반적으로 포괄적인 모형으로 받아들여지고 있는 L.A. Brown 팀의 모형을 수정하여 주거이동 행동과정을 조명하고자 한다(도 1).

도시가구의 주거이동 행동과정은 편의상 다음의 두 단계로 구분된다. 즉 첫번째 과정은 실제 주거수준과 주거에 대한 기대수준과의 평가를 통해서 주거조절 의사결정에 이르는 과정이며, 둘째 과정은 이들 의사결정에 따르는 실제 조절행동 과정으로 가구들이 제한된 자원을 가지고 어떻게 새로운 주거를 선택하는가에 관한 사항이다.

주거이동에 관한 행동과학적 연구들에 있어서 이러한 구분은 뚜렷하며 특히 주거이동성향에 관한 연구들은 첫번째 과정에 대해서 관심을 두고 외부의 주택시장이나 경제적 제한조건 등에 관한 사항에는 관심을 두지 않고 있다. 반면, 주거선택에 관한 연구들은 주거입지에 대한 결정요인들에 관심을 두고 모형을 정립하여 전 주거지의 상태나 가구의 주거선호 등에 관해서는 취급하지 않고 있음을 보게 된다. 그러나 결국 주거이동 의사결정과 주거선택은 서로 연속적으로 나타나는 행동이므로 논리적으로 하나의 과정으로 인식할 필요가 있다.

#### 1) 주거의 평가와 주거조절 의사결정

인간에 대한 거의 모든 환경으로부터의 자극은 직접적인 생리적인 자극보다도 그것을 감지하는 인식을 통해서 인간에게 영향을 미친다. 그러므로 주거에 대한 평가는 가구의 주거욕구충족에 대한 주관적인 평가의 결과에 준한다고 하는 것이 타당할 것이다.

주거평가의 과정은 거주민의 주거열망, 또는 기대에 준하여 이루어진다. 즉 가구가 원하는 이상적인 주거를 주거열망이라고 한다면 주거욕구를 충족시키기 위하여 주거에서 얻을 수 있는 서비스의 실질적인 사항들은 주거기대라고 할 수 있다. 즉 주거열망은 자신이 속해있는 집단의 타 구성원이나 준거집단주택의 영향을 받아 형성되어 시간 경과에 따라 개발되며, 성취됨에 따라 증가하고, 이는 이상형으로도 표현되며 도달하지 못하는 경우도 있다. 주거기대는 보다 현실지향적이고 부분적으로는 이전의 경험으로부터 오는 결과이다<sup>34)</sup>. 그러므로 주거평가는 역동적인 과정으로 주거에 대한 기대와 실제 거주하는 주거사이에서 나타나는 차이에 의해서 이루어지며 이러한 차이에 대한 개념은 주거불만족(housing dissatisfaction), 주거긴장(housing stress), 주거결함(housing deficiency) 등의 표현으로 각기 다른 연구에서 취급되고 있다. 이러한 주거불만족 또는 주거긴장이 심화되어 주거상태에 대한 적응이 더 이상 불가능할때 가구는 주거조절 의사결정을 하게 된다.

주거에 대한 기대 또는 열망수준은 많은 연구에서 주거가치관이라는 개념으로 더욱 구체화되고 있다. 주거조절 의사결정에 영향을 미치는 주거가치관은 가구들이 주거생활을 통하여 무엇을 원하는가, 즉 주거목표, 또는 목표달성을 위해 사용하는 자원의 선택이나 행동방법에 영향을 주는 것으로 G.H. Beyer는 이러한 가치의 측면을 경제성, 가족중심주의, 평등주의, 여가, 신체적 건강, 위신, 미, 자유, 정신적 건강의 9가지 측면으로 분류하였으며 H.S. Stoeckeler 팀은 이러한 G.H. Beyer의 가치관을 근거로 하는 경험적 연구를 통하여 이들 가치관이 주거조절 의사결정을 측정하는데 유용한 도구임을 증명하였다. 또한 W. Jacquelyn 팀도 다른 가치관의 범주를 사용하여 가구들의 사회경제적 지위, 또는 지역적 구분, 생활주기에 따른 변화를 관찰하여 이들이 주거조절 의사결정에 영향을 미치는 중요한 결정인자임을 밝히고 있다<sup>35)</sup>.

이렇게 가치관에 입각한 주거평가 방법에 대하여 E.W. Morris 팀은 가치관이 일반적인 주거상태평가의 지침은 될 수 있으나 어느 특정가구가 지향하는 가치와 사회적으로 통용되는 가치 사이의 차이가 불분명하므로 실제 주택을 평가하는데는 좀더 사회적으로 통용되는 표준(norm)들이 유용함을 주장하고 있다. 이들 표준들은 주택의 규모, 소유관계, 주택의 구조적 형태, 주택의 질, 근린환경과 입지조건등을 포함한다. 이러

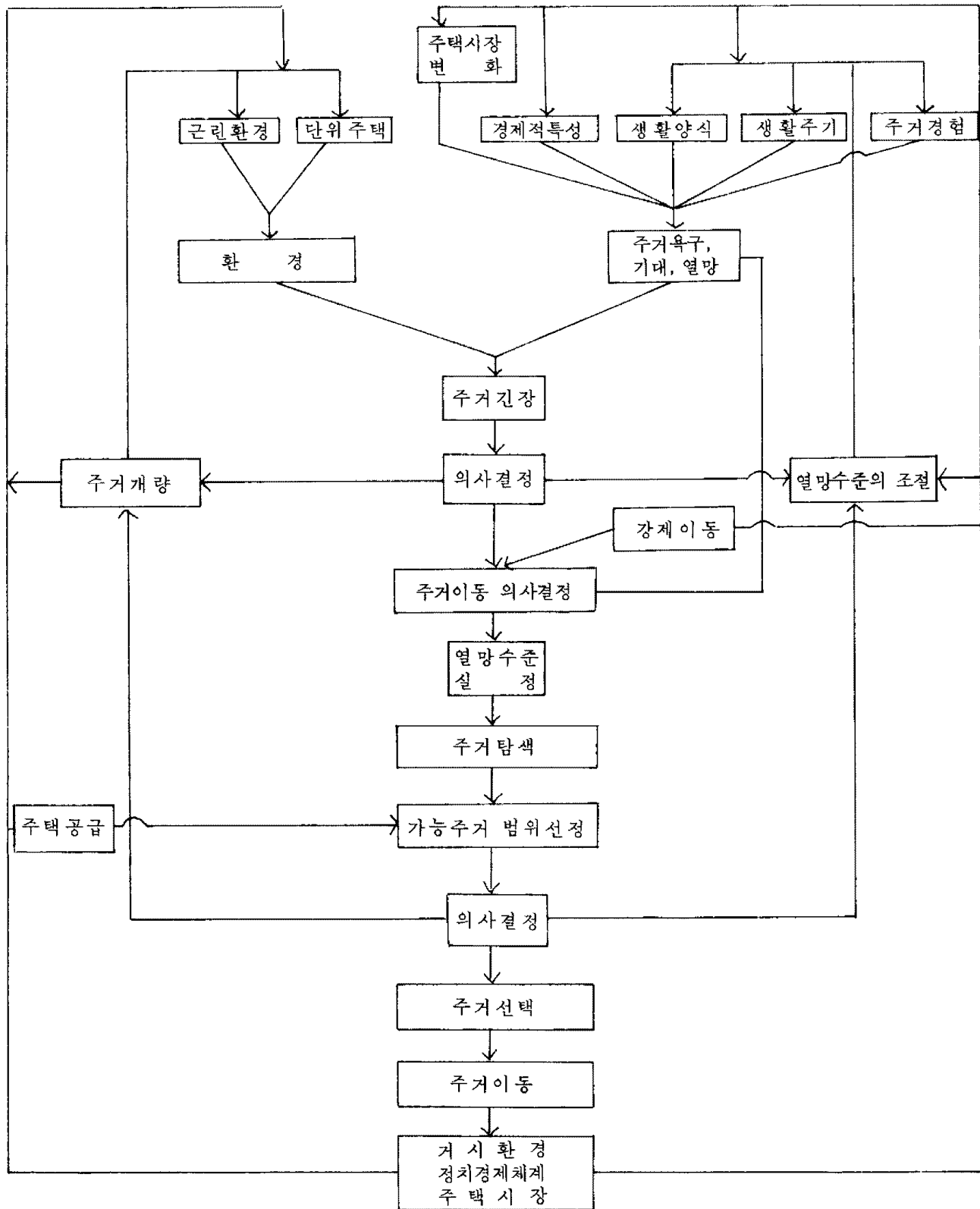


圖 1. 주거이동의 개념적 모형.  
Source : P. Knox(1982)<sup>31)</sup>, p.127. 일부수정.



한 구체적인 기준에 의한 평가방법은 가치관에 의한 평가 방법보다 실제수준과의 비교를 더욱 분명하게 하므로 많은 경험적인 연구에서 받아들여지고 있다.

최근 N.H. Seek 는 도시가구의 주거평가개념에 대하여 이들 가구의 특성과 주거환경의 객관적인 수준보다도 가구들의 내적 또는 외적 변화가 더욱 중요한 역할을 하고 있음을 밝히고 있다. 가구의 사회경제적 상태와 기호, 선호등의 변화에 따른 주거수요의 변화, 주택특성의 변화, 주택가격의 변화, 공공정책 등의 변화에 의해서 주거긴장, 또는 불만족은 더욱 심화되며 이러한 개념을 다음의 도 2에서 설명하고 있다<sup>36)</sup>(도 2).

일반적으로 주거긴장 또는 불만족은 시간이 감에 따라 점차 가속적으로 증가한다. 특히 가구들의 생활주기의 진전에 따라 가구의 사회적지위의 향상과 부의 축적이 이루어지게 되고 대부분의 가구들은 향상된 질적, 양적 주거서비스를 받는 것을 기대하게 된다. 반면 주택의 구조 또는 설비들은 점차 노후하게 되어 이러한 변화들은 더욱 주거조절욕구를 증가시키게 하므로 이것이 충족되지 못하면 주거긴장을 초래하게 된다. 가구들은 주거긴장에 대한 각기 다른 한계허용수준을 가지고, 이는 도표에서 XY 로서 표시되었으며, 이러한 한계는 소득과 자산과 지위의 중요한 기능으로 생각될 수 있다. 가구들이 주거긴장의 한계허용수준에 도달하거나

또는 이를 예측할 때에 주거조절에 대한 의사결정 단계에 이르게 된다. 이와함께 가구들의 불연속적인 사건들 즉 자녀의 출생, 부모와의 재동거, 직장에서의 진급등은 점차적인 주거긴장의 변화에 하나의 충격으로 나타난다. 그러므로 이러한 충격이 없을 경우에 가구의 주거조절 행동기간이 길어지나, 이러한 충격과 함께 그 기간은 단축되고 긴장곡선은 좀더 높은 기울기를 나타내게 된다. 이러한 조절기간의 단축은 가구구조의 변화, 사회경제적 지위의 변동에 대한 기대에 의해서도 결정될 수 있다.

도시가구의 의사결정에 따른 주거조절 행동은 현존하는 주택을 개량하거나 더욱 적합한 주거로 이동을 하는 방법으로 구체화 된다. 그러나 주거조절여부에 관한 의사결정은 비용과 깊이 연관되어 있다. 때때로 이러한 비용은 가구의 능력을 초과하거나 또는 주거조절을 함으로서 얻어질 수 있는 편익보다 높은 경우도 있게된다. 이때 가구는 주거조절 행동을 포기하고 주거긴장의 한계허용수준을 높이거나 가구 자체의 주거기대, 또는 열망수준을 변화시켜 이러한 상황에 적응하게 된다.

대부분의 주거조절행동에 관한 연구들은 주거이동을 가장 중요한 형태로 인식하여 왔으며, 주거개량에 관하여는 보잘 것 없는 관심을 보여왔다. 가구가 이동을 하지 않고 주거서비스에 대한 변화를 가져올 수 있는

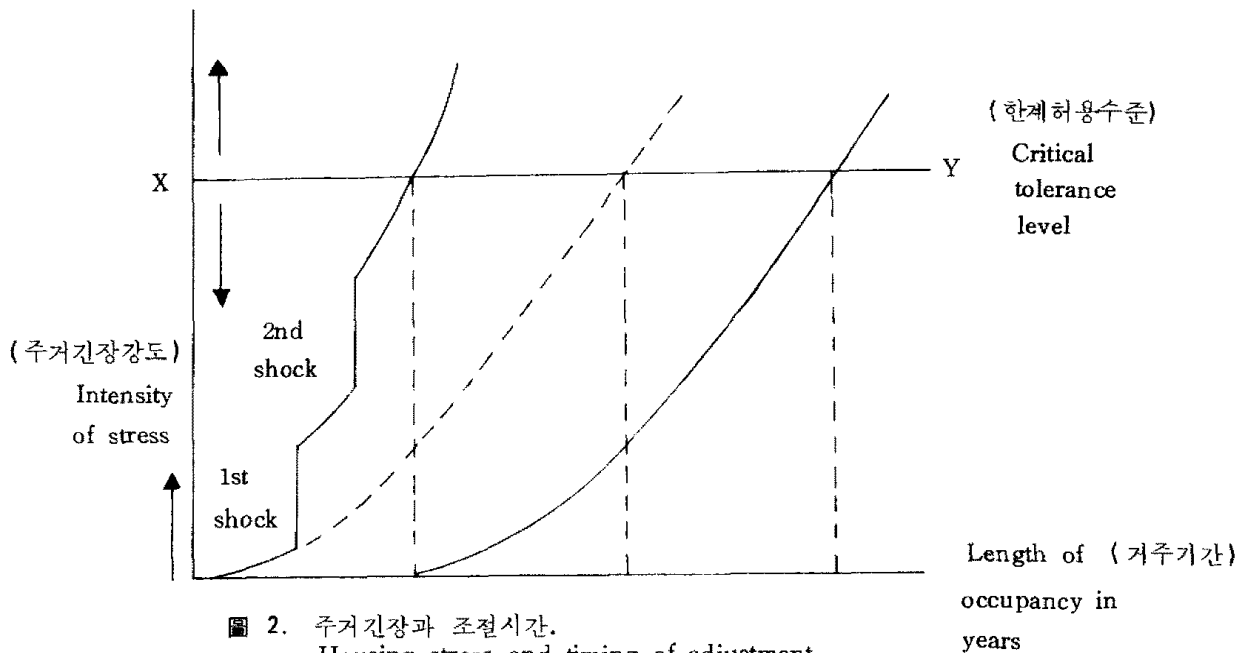


圖 2. 주거긴장과 조절시간.  
Housing stress and timing of adjustment.  
Source : N. H. Seek(1983)<sup>36)</sup>, P. 457.

범위는 매우 한정되어 있으며 주거소유가구는 주택의 증축 또는 개·보수를 통하여 주거서비스를 증가시킬수 있으나 임차가구의 경우는 이러한 조절방법이 가능하지 못하여 일반적으로 가구는 다른 주거로 옮겨가게 된다.

주거개량이나 주거이동에 드는 비용은 매우 높다. 주거이동가구는 새 주거와 기존주거가격의 차액을 더 부담하게 되고 그 외에도 이동에 드는 경비, 수수료, 세금 등을 더 부담하게 된다. 뿐만 아니라 오랫동안 유지해 오던 사회적인 유대와 주거지역에 대한 정보를 잃게 되는 손실도 고려해야 한다. 마찬가지로 주거개량을 하는 경우에도 공사비용 이외에 개량과정에서 생기는 공사중의 불편으로 인한 심리적인 부담까지도 포함된다.

결국 도시가구는 주거기대수준에 비추어 주거를 평가함과 동시에 주거조절 의사결정을 하게되며 이는 현재 주거상태와 기대하는 주거상태의 차이에 의한 주거긴장 또는 불만족에 의한 결과이다. 이러한 의사결정과정은 주거조절방법, 즉 주거개량을 결정하게 하고이는 이들 각 행동에 따른 비용과 예상되는 편익에 의해 평가 조절된다.

## 2) 주거의 탐색과 선택

자발적인 이동가구와 강제이동가구는 모두 새로운 주거에 대한 탐색작업과 선택과정을 거치게 된다. 이러한 과정은 새로운 주거에 대하여 바람직한 기준을 설정하고 이를 기준으로 새로운 주거의 탐색과 선택을 하는 연속적인 행동으로 나타난다.

이동하려는 새로운 주택에 대한 정보를 수집하고 이동계획에 대처하기 위하여 가구는 주거기대수준을 설정해야 한다. 이는 새로운 주택에서 기대하는 각 요소들의 한계를 말하며 바람직한 근린환경, 단위주택의 특성, 학교 또는 직장과의 접근성등에 대한 기준이라 할 수 있다. 이러한 기준설정의 범위는 각 가구의 특성 즉 경제적 특성, 생활주기, 생활양식 등에 따라 결정된다. 일반적으로 가구가 새로운 주거에 기대하는 수준의 범주는 이동의사결정시 표명하는 이동동기를 반영한다고 생각하기 때문에 대부분의 주거이동연구에서 이를 구분하여 연구의 대상으로 삼지는 않았다. 그러나 W. Michelson은 중단적인 연구를 통하여 주거이동 의사결정동기와 새로운 주택의 선택동기를 분리하여 비교 검토하였다<sup>37)</sup>. 그 결과, 대부분의 항목에서 이동동기와 선택동기는 같게 나타났으나, 몇개의 항목 즉 주택의 내

부, 근린환경의 사회적 성격, 편익기관과의 접근 등은 새로운 주택의 선택동기에서 더욱 중요시되고 있어 결국 이동가구의 주거이동 의사결정시의 동기와 새로운 주택의 선택동기는 일치하고 있지 않음을 밝혔다. 그러므로 좀 더 심층적인 분석을 위해서는 주거이동의사결정동기와 선택동기를 구분하여 연구하는 것이 바람직하다.

주거탐색의 일반적인 목표는 적절한 주거를 적절한 가격에 허용된 시간내에 발견하는 데 있다. 그러나 일부의 가구들은 바람직한 주거를 우연히 발견한 후 주거이동 의사결정을 하기 때문에 의도적인 탐색과정은 거칠 필요가 없다. P.H. Rossi의 연구에서는 이러한 이동결정유형이 25%를 차지하며, E.W. Butler의 연구에서는 17%를 차지하고 있어 이러한 유형이 차지하는 비율이 적지 않음을 알 수 있다.

탐색의 범위는 가구가 기대하는 주거를 발견할 수 있는 가능한 범위에 국한되며, 또한 가구의 접근이 용이하고 잘 알려진 지역에 집중하게 된다. 이러한 견해는 주거이동유형에서 단거리 이동이 거의 대부분을 점유하고 있다는 다른 경험적 연구들의 결과를 설명해 주고 있다. 이는 또한 「이동량은 거리에 비례한다」는 E.G. Ravenstein의 거리법칙이 이러한 주거이동에도 적용이 될 수 있으며, 다시 말해서 주거이동도 같은 조건이라면 먼곳 보다는 가까운 곳을 선택하는 경향을 보여준다<sup>38)</sup>.

공간적인 탐색범위에 있어서 소득계층간의 차이는 뚜렷하다. 저소득층의 경우 활동공간이 제한되어 있으며 전 주거지를 둘러싸고 있는 좁은 지역에 대하여 익숙해져 있으므로 탐색범위는 비교적 넓지 않다. 반면 더 유동적이고 활동적인 고소득층은 근린환경과 직장, 또는 다른지역에 대한 정보를 충분히 가지므로 더욱 넓은 공간을 대상으로 탐색작업이 가능하다.

일반적으로 탐색과정에서는 다음과 같은 요인들이 고려되어야 할 사항들로 지적되고 있다. 즉 이러한 요인들은 가구의 경제적 능력, 주택시장의 공급상태, 주거입지의 결정, 바람직한 근린환경의 선택, 선호하는 주택건물 구조의 선택 등을 포함한다.

한편 자가소유가구인 경우 소유했던 주거를 처분해야 하는 복잡한 과정을 함께 고려해야 한다. 즉 이 가구는 주거의 수요자이며 동시에 주택시장의 공급자로서의 역할을 하게 된다. 그러나 대부분의 행동과학적 주거이동 모형에서는 이러한 측면에 대해서는 거의 다

부지 않고 있다.

주거탐색과정에서 정보와 탐색시간은 중요한 제한요소들이다. 가구가 어떠한 유형의 정보를 이용하였는가, 그리고 정보의 질과 양은 어떠한 수준에서 이루어졌는가 하는 사항은 가구의 효율적 탐색작업에 영향을 준다. 각 가구는 각각 다른 정보에 의존하므로 일정가구가 얻을 수 있는 정보는 한정되어 있다. 가구가 주거탐색에 이용하는 정보의 종류는 부동산 중개인, 광고, 친지, 또는 개인적인 탐색에 의한 것으로 구분할 수 있다. 정보의 중재자인 부동산 중개인들은 비교적 도시 전체에 대한 정보를 가지고 있다고 해도 그들에게 익숙하고 경험이 많은 지역의 주택을 더욱 권장하는 경향을 보인다. 또한 친지에 의한 정보의 질과 양은 탐색자의 사회적인 유대관계의 구조와 지위에 의해 결정이 되며, 개인적인 탐색에 의한 정보는 개인의 행동반경에 의해 결정된다. 탐색과정에서 이용하는 정보의 종류는 지역에 따라서도 차이를 보인다. 종합적이고 양질의 정보를 얻기 위해서는 대중 정보체제의 이용을 증가시켜 정보의 질과 폭을 넓혀야 할 것이다.

한편 탐색과정은 새로운 주택을 찾기 위해 시간이 경과함에 따라, 또한 비용이 증가함에 따라 내용이 변화한다. 즉 탐색시간이 경과함에 따라 성취되지 못한 불안이 생기게 되며 이러한 불안은 가구의 기대수준을 수정하게 하거나 또는 탐색범위를 제한시키기도 한다. 그러므로 가구는 탐색에 의해서 증가하는 정보의 이익과 탐색에 드는 비용, 즉 금전적인 비용과 심리적인 비용과의 균형을 이루도록 노력하게 된다. 그러므로 탐색을 언제 중지하는가 하는 것은 중요한 문제이다. F.A. Barrett는 이러한 탐색시간 제한에 대한 대안으로 탐색과정에서 심각한 고려대상주택의 수를 제한하여 가구의 의사결정에 대한 불확실성의 요소를 감소시킬 수 있음을 제시하였다.

F.A. Barrett는 또한 주거탐색의 강도를 측정하는 도구를 제시하였다. 탐색된 주거의 수를 탐색시간으로 나누어 계산된 수치를 「시간적인 강도」(temporal intensity)라 설정하고 이 강도의 수치는 도심지역에서 더욱 높게 나타나고 있어 도시내부의 주택시장의 높은 경쟁율을 보여준다. 또한 「공간적인 강도」(Spatial intensity)는 탐색주거의 위치와 현 거주지의 평균거리를 산정하였다. 평균이하의 사회경제적 지위의 집단에서는 낮은 수치를 보여준다. 이들 개념을 기초로 탐색강도의 지표가 설정되었는데, 즉 시간적인 강도를 공간

적인 강도로 나눈 수치로서 표현되며 높은 수치는 불규칙적인 탐색방법을 의미하며, 낮은 수치는 좀 더 철저하고 강도높은 탐색행동을 의미한다.

탐색작업을 통하여 가구는 기대범위에 속하는 주거들 중에서 하나를 선택해야 한다. 이때 각기 다른 주관적인 평가에 의한 가구의 효용기능에 기초를 두고 선택은 이루어진다<sup>39)</sup>. 즉 가구는 기대범위를 정하는데 기준들의 총체로서 주거를 평가하므로 각 가구의 주거 선호는 중요한 요소로서 작용한다. 그러므로 주거의 어떤 특성은 다른 특성보다 중요도가 높게 작용할 수 있다. 또한 주거이동을 하나의 연속적인 과정으로 생각할 때, 주거선택시 주거에 대한 기대수준과 현재의 주거, 선택하려는 주거사이의 계속적인 비교가 이루어지고 이 때 주거이동의 최종 의사결정은 이루어지게 된다.

위에서 살펴본 바와 같이 주거의 실제 선택과정은 여러가지 제한 조건들 즉, 가구들의 기본적인 경제능력 뿐 아니라, 정보에 대한 능력, 주택시장의 공급상황, 주거선호, 시간적인 제한 등에 의해서 영향을 받게 된다.

#### IV. 결 론

도시의 가구들이 끊임없이 변화하는 환경 속에서 제한된 자원을 가지고 어떻게 주거행동을 조절하며 의사결정을 하는가 하는 문제는 간단한 모형으로 표현되기에는 복잡한 과정으로 보여진다. 주거이동 행동에 관한 경험적인 연구들은 도시가구의 이동동기와 행동과정을 설명하려는 상당한 노력을 기울여 왔으며 이들 각각의 연구는 부분적인 결과들을 보고하고 있다. 본 논문은 이러한 연구결과들을 종합하여 다음과 같은 내용을 파악하였다.

도시가구의 이동은 단위주택을 포함하는 주거환경의 특성과 가구의 특성의 변화, 그리고 더 나아가서 외부의 정책적인 또는 주택시장 구조의 변화에 의해서 조절되고 있다.

주거환경을 조절하기 위한 이동은 주택규모의 변화를 원하거나 주거소유를 위한 이동이 중요한 위치를 차지하고 있으며, 주택가격과 접근성은 주거선택을 중심으로 연구한 경우에 좀 더 중요시되고 있다.

가구의 특성의 변화가 주거이동에 미치는 영향은 특히 생활주기와 관련하여 다각적인 연구가 이루어졌다.

가구의 생활주기는 다층적인 성격을 가지는 개념으로, 이것을 경험적인 연구의 도구로 사용할 때, 과연 어떠한 측면을 조명할 것인가 하는 것은 많은 연구에서 논란의 대상이 되어 왔다. 주거이동에 대한 연구에서도 생활주기의 여러측면이 검토되었으며, 그 결과, 전통적인 단계구분에 의한 연구방법 보다도 생활주기의 변화에 따라 나타나는 가구의 구체적인 특성인 가구원 수의 변화, 가구의 형성과 해체, 자녀들 나이의 변화에 따른 연구방법이 더욱 유효함이 검증되고 있다. 가구의 생활주기와 함께 가구의 주거경험은 지속적으로 주거이동에 영향을 미치며 특히 세대간의 연속성이 뚜렷이 나타나고 있다. 이와 함께 가구의 경제적 능력, 생활양식, 직장변동 등도 가구의 이동을 유도하는 요인들이라는 것이 밝혀졌다.

행동과학적인 모형들은 가구의 주거열망수준과 현 주거의 차이에서 나타나는 주거 불만족이 주거이동을 유발한다는 기본 개념위에 이론을 전개시켜 왔으므로 주거환경의 특성과 가구의 특성은 중요한 연구의 대상이었다. 그러나 최근 주거이동 행동을 이해하는데 구조적인 입장을 취하는 연구에서는 주거공급과 제도적인 간섭 등 외부적인 요인들의 역할이 강조되고 있다. 그러므로 앞으로의 주거이동 행동 연구에서는 이러한 공급의 영향, 주택시장의 변동, 제도적인 영향 등을 함께 고려해야 할 것이다.

도시가구의 주거이동 의사결정과 선택은 하나의 연속적인 과정이다. 주거이동 의사결정은 절대적인 불만의 수준 보다도 주거불만의 변화에 더욱 민감하게 작용하고 주거선택은 주택시장에서의 기회, 정보와 시간 등의 제한적인 요소들에 의해 영향을 받게 된다.

위의 연구결과들은 주거이동 행동연구의 바람직한 방향을 제시하고 있다. 즉 주거이동 행동연구는 가구의 주거욕구구조와 제한조건들, 그리고 외부적인 조절 효과들을 함께 통합적으로 연구하여야 설명력이 있는 모형을 구축할 수가 있다는 것이다.

이와함께 다음과 같은 새로운 연구의 방향을 고려할 필요가 있다. 주거이동 의사결정과과정에서 가구의 변화, 또는 주택시장의 역할, 제도적인 간섭등의 변화에 대한 효과를 잘 이해하려면 횡단적인 연구(Cross-sectional analysis)와 함께 종단적인 연구(longitudinal analysis)가 필요하다. 또한 주거이동 행동은 각 사회경제적 계층과 지역별로 뚜렷이 구분된다는 것이 경험적인 연구에서 강조되고 있다. 그러므로 주거이동

행동을 심층적으로 이해하기 위해서는 계층별, 지역별 연구가 필요하다. 이와 함께 주거이동행동에 대한 대부분의 연구들은 자발적인 이동을 대상으로 행해지고 있으므로 경제적인 능력, 정보의 범위, 선택의 기회가 극히 제한되어 있는 강제이동에 대한 개별적인 연구가 필요하다.

## REFERENCES

- 1) 金正鎬 外 5 人 : 住宅需要 및 賃貸住宅에 관한 研究, 한국주택정책의 발전방향에 관한 연구, 제 2 卷, 대한주택공사, 1983.
- 2) Rossi, P. H. : *Why Families move, The Free Press, Glencoe, Ill, 1955.*
- 3) Brown, L. A. and Moore, E. G. : *The intra-urban migration process ; a perspective, Geografiska Annaler 52B, 1970, pp. 1-13*
- 4) Speare, A. Jr., Goldstein, S., and Frey, W. H. : *Residential mobility, migration and metropolitan change, Ballinger, Mass, 1974.*
- 5) Morris, Earl W, and Winter, Mary : *Housing, Family and Society, John Wiley and Sons, Inc., 1978.*
- 6) 裴成一 : 生涯週期에 따른 住居選好에 관한 研究, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, 1982.
- 7) McAuley, W. J. and Nutty, C. : *Residential Preferences and Moving Behavior ; A Family life - cycle Analysis, Journal of Marriage and the Family, May, 1982, pp. 301-309.*
- 8) McCarthy, K. F. : *The Household Life Cycle and Housing Choices, The Rand Corp., Santa Monica, California, 1976.*
- 9) Barrett, F. A. : *Residential Search Behaviour : A study of Intra - Urban Relocation in Toronto, Geographical Monographs, No. 1, York University, Atkinson College, Toronto, 1973.*
- 10) Alonso, W. : *The historic and structural theories of urban form : Their implications for urban renewal, Land Economics, 40, 1964, pp. 227 - 31.*
- 11) Muth, R. F. : *Cities and Housing, University of Chicago Press, Chicago, 1969.*

- 12) Pahl, R. E. : *Urban Social theory and research, Environment and Planning, A1*, 1969, pp.143 - 153
- 13) Meeks, Carol, B. : *Housing, Prentice Hall, Inc.*, 1980.
- 14) Petersen, William, A. : *A General Typology of Migration., American Sociological Review* 23 : 1958, pp.256-266.
- 15) Moore, E. G. : *Comments on the use of ecological models in the study of residential mobility in the city, Economic Geography* 47, 1971, pp. 73 - 84.
- 16) Sell, R. R. : *Analyzing migration Decisions : The First step - Whose Decisions?, Demography* Vol. 20, No. 3, 1983, pp.299-311.
- 17) Clark, W. A. V. and Onaka, J. L. : *Life cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential mobility Urban studies, Vol. 20*, 1983, pp. 47-57.
- 18) Phipps, A. G. : *Residential Search and Choice of Displaced Households, Socio-econ. Plan. Sci. Vol. 18, No. 1, 1984, pp. 25-35.*
- 19) Leven, C.L., Little, J. T., and others. *Neighborhood Change : Lessons in the Dynamics of Urban Decay, Praeger, New York, 1976.*
- 20) Butler, E. W. : *Urban Sociology, Harper and Row Publishers, New York, 1976.*
- 21) Johnston, R. J. : *Spatial Patterns in Suburban Evaluations, Environment and Planning, 5A*, 1973, pp. 385 - 395.
- 22) Carp, F. M., Zawadski, R. T., and Shokrkon, H. : *Dimensions of Urban Environmental Quality, Environment and Behaviour, 8*, 1976, pp. 239 - 264.
- 23) McLeod, P. B., and J.R. Ellis. : *Housing Consumption over the Family Life Cycle : An Empirical Analysis, Urban Studies. 19*, 1982, pp. 177 - 185.
- 24) Murie, A. : *Household Movement and Housing Choice : University of Birmingham Center for Urban and Regional Studies, 1974.*
- 25) Stapleton, C. : *Reformulation of the Family Life - cycle Concept : Implications for Residential Mobility. Environment and Planning A* 12, 1980, pp. 1103 - 1118.
- 26) Coupe, R. T. and Morgan, B. S. : *Towards a fuller understanding of residential mobility : a case study in Northampton, England. Environment and Planning A, Vol 13*, 1981, pp. 201 - 215.
- 27) Wolpert, J. : *Behavioural aspects of the decision to migrate, Papers of the Regional Science Asso. Vol. 15*, 1965, pp. 159 - 169.
- 28) Howell, F. M., and Wolfgang, F. : *Size of Place, Residential Preferences and the Life Cycle : How people come to like where they live. American Sociological Review Vol. 48*, 1983, pp. 569 - 580.
- 29) Jenkins, S. P. and A. K. Maynard. : *Intergenerational continuities in Housing. Urban Studies Vol. 20*, 1983, pp. 431 - 438.
- 30) Bell, W. : *Social Choice, Life Style and Suburban Residence. Dobriner, W. ed. The Suburban Community, Putnam, New York, 1958, pp.225 - 247.*
- 31) Knox, P. : *Urban Social Geography ; an introduction, Longman, New York, 1982.*
- 32) Edwards, M. : *Residential Mobility in a Changing Housing Market : the case of Bucaramanga, Columbia, Urban Studies, Vol. 20*, 1983, pp. 131 - 145.
- 33) Turner, J. : *Housing by People, Marion Boyars, London, 1976.*
- 34) Brink, Satya and Johnson, K. A. : *Housing Satisfaction - The concept and evidence from home purchase behaviour, Home Economics Research Journal, Vol. 7, No. 6*, 1979, p. 338.
- 35) 홍성희 : 주거가치관에 따른 주거만족도에 관한 연구, 이화여자대학교 대학원 석사학위논문, 1984.
- 36) Seek, N. H. : *Adjusting Housing Consumption : Improve or Move Urban Studies, Vol. 20*, 1983, pp. 455 - 469.

- 37) Michelson, W. : *Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction*. Oxford University Press, New, York, 1977.
- 38) Ravenstein, E. G. : *The Laws of migration*. *Journ. Roy. Stat. Soc., Vol L 11, part II*, 1889.

- 尹鍾周 : 도시지역의 주거이동에 관한 연구, 서울 여자대학교 논문집 제 8호, 1979, 재인용.
- 39) Porell, F. W. : *Models of Intraurban Residential Relocation*. Kluwer. Nijhoff Publishing, Boston, 1982.
-